

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
Π Ο Λ Υ Τ Ε Χ Ν Ι Κ Η   Σ Χ Ο Λ Η**

**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ  
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
(ΤΜΧΠΠΑ)**

**ΠΜΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ**

**ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΑΤΡΙΒΗ**

**ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: ΚΑΤΣΙΟΥΛΑ ΒΑΣΙΛΙΚΗ**

**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΛΑΛΕΝΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ**

***"Αναμόρφωση χωροταξικού και πολεοδομικού πλαισίου σχεδιασμού.  
Αναφορά των διαδικασιών και κριτική των προτάσεων"***

**ΒΟΛΟΣ, ΙΟΥΝΙΟΣ 2014**

**ΠΕΡΙΛΗΨΗ**

Τα τελευταία χρόνια το θέμα του χωροταξικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, βρίσκεται στο επίκεντρο της επιστημονικής και πολιτικής συζήτησης. Η έγκριση των δώδεκα (12) Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης το 2003 και ιδίως η αναμενόμενη έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και των Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τα Καταστήματα Κράτησης, τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ), τη Βιομηχανία, τον Τουρισμό, και το πιο πρόσφατο για τις Υδατοκαλλιέργειες, έχουν αναζωπυρώσει το ενδιαφέρον για τη χωροταξία.

Η παρούσα μεταπτυχιακή διατριβή διακρίνεται σε δύο μέρη. Στο πρώτο μέρος γίνεται αναφορά στον χωροταξικό σχεδιασμό στην Ελλάδα και τις αδυναμίες εφαρμογής του καθώς και την κείμενη νομοθεσία που τον διέπει. Σημαντική είναι και η αναφορά στον νέο νόμο και τις διαδικασίες διαβούλευσης. Στο δεύτερο μέρος γίνεται αξιολόγηση και κριτική του νέου νόμου, αναλύεται η αναγκαιότητα εφαρμογής του και αναφέρονται τα συμπεράσματα και οι προτεινόμενες δράσεις της του χωροταξικού σχεδιασμού.

**ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ**

Χωροταξικός σχεδιασμός, ισχύουσα νομοθεσία, νέος νόμος, μεταρρύθμιση, αξιολόγηση.

**ABSTRACT**

In recent years the issue of spatial planning in Greece , located in the heart of the scientific and political debate. The adoption of twelve (12) Regional Frameworks for Spatial Planning and Sustainable Development in 2003 and in particular the expected approval of the General Framework for Spatial Planning and Sustainable Development and the Special Framework for Spatial Planning and Sustainable Development for the Detention , Renewable Energy Sources (RES) , Industry, Tourism, and the latest on Aquaculture, have rekindled interest in planning.

This thesis is divided into two parts . In the first part refers to spatial planning in Greece and weaknesses of application and the legislation of the entity. Equally important is the reference to the new law and consultation procedures. In the second part of an assessment and review of the new law, discusses the need to apply and state the conclusions and proposed actions of the planning.

**KEYWORDS**

Spatial planning, current legislation, new law, reform, evaluation.

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

<b>ΠΕΡΙΛΗΨΗ / ABSTRACT</b> .....	σελ.1
<b>ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ / KEYWORDS</b> .....	σελ.1
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ</b> .....	σελ.2
<b>ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ</b> .....	σελ.4
<b>ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ</b> .....	σελ.5
<b>ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΑΡΤΙΚΟΛΕΞΩΝ</b> .....	σελ.6
<b>ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ</b> .....	σελ.10
<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b> .....	σελ.13
<b>1. Ο ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ</b> .....	σελ.15
<u>1.1. Η ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ</u> .....	σελ.15
<u>1.2. Η ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ</u> .....	σελ.17
1.2.1 Ο ΝΟΜΟΣ 2742/1999.....	σελ.17
1.2.2. Ο ΝΟΜΟΣ 2508/1997.....	σελ.21
<u>1.3. ΟΙ ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ</u> .....	σελ.22
<b>2. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ</b> .....	σελ.24
<u>2.1. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΣΥΓΚΥΡΙΕΣ ΠΟΥ ΟΔΗΓΗΣΑΝ ΣΤΗ</u> <u>ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ</u> .....	σελ.24
2.1.1. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ ΚΑΙ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	σελ.29
<u>2.2. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΗΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ</u> .....	σελ.30
2.2.1. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ.....	σελ.31
2.2.2. ΣΤΟΧΟΙ ΤΗΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ.....	σελ.32
<u>2.3. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ</u> .....	σελ.33
<u>2.4. ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ ΟΜΑΔΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ</u> <u>ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ</u> .....	σελ.39
2.4.1. ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΑ ΕΠΙΠΕΔΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ...σελ.39	

2.4.2. ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΓΙΑ ΤΟΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΚΑΙ ΤΑ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ.....	σελ.43
2.4.3. ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗ ΒΑΣΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ.....	σελ.45
2.4.4. ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗ ΒΑΣΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ ΠΟΥ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΣΤΟΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ.....	σελ.48
2.4.5. ΔΙΟΡΘΩΣΕΙΣ, ΔΙΕΥΚΡΙΝΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΧΙΚΟΥ ΚΕΙΜΕΝΟΥ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ.....	σελ.51
<b>2.5. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΦΟΡΕΩΝ ΣΤΗΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ.....</b>	σελ.56
2.5.1. ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΦΟΡΕΩΝ - ΠΡΩΤΟ ΣΤΑΔΙΟ.....	σελ.57
2.5.2. ΑΠΟΨΕΙΣ ΦΟΡΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ - ΔΕΥΤΕΡΟ ΣΤΑΔΙΟ.....	σελ.62
<b>3. ΤΕΛΙΚΟ ΚΕΙΜΕΝΟ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....</b>	σελ.67
<b>3.1. ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ – ΤΕΛΙΚΟ ΚΕΙΜΕΝΟ ΟΜΑΔΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ.....</b>	σελ.67
<b>3.2. ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟ.....</b>	σελ.69
<b>3.3. ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΚΑΙ ΣΧΟΛΙΑ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ.....</b>	σελ.73
<b>3.4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....</b>	σελ.78
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΙΝΑΚΩΝ.....</b>	σελ.80
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ.....</b>	σελ.89
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΚΕΙΜΕΝΩΝ.....</b>	σελ.90
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....</b>	σελ.115

**ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ**

Πίνακας 1. Η διάρθρωση του συστήματος πολεοδομικού σχεδιασμού σύμφωνα με τους νόμους 1337/1983 και 2508/1997. Η Σχέση των επιπέδων και των βαθμίδων του πολεοδομικού σχεδιασμού.....σελ.21/34	
Πίνακας 2. Σύγκριση Υφιστάμενο Σύστημα με Νέο Σύστημα (πηγή: Μαίρη Ζήφου, 7/1/2013.....σελ.40	
Πίνακας 3. Κωδικοποίηση σχολίων - θέσεων φορέων που συμμετείχαν στη διαβούλευση για τη μεταρρύθμιση του συστήματος του Χωροταξικού και Πολεοδομικού σχεδιασμού.....σελ.62	

**ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ**

Διάγραμμα 1. Αφορά κείμενο του Δ.Οικονόμου προς την ομάδα εργασίας στις  
22.2.2013.....σελ.45

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΑΡΤΙΚΟΛΕΞΩΝ

## ΕΛΛΗΝΙΚΑ

ΑΕΙ	Ανώτατο Εκπαιδευτικό Ίδρυμα
ΑΕΠΟ	Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων
ΑΠ	Αειφόρος Πολεοδομία
ΑΠΕ	Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας
ΒΔ	Βασιλικό Διάταγμα
ΒΕΠΕ	Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές
ΒΙΠΕ	Βιομηχανική Περιοχή
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
ΔΕΠ	Διδακτικό και Ερευνητικό Προσωπικό
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΛΛΕΤ	Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού
ΕΝΠΕ	Ένωση Περιφερειών Ελλάδας
ΕΠΑ	Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης
ΕΠΜ	Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη
ΕΠΧΣΑΑ	Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΕΣΠΑ	Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς
ΕΣΧΣΑΑ	Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

ΕΣΧΑΔΑ	Εδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων
ΕΣΧΑΣΕ	Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων
ΕΧΠ	Εθνική Χωροταξική Πολιτική
ΖΕΑ	Ζώνη Ελεγχόμενης Ανάπτυξης
ΖΟΕ	Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου
ΚΕΔΕ	Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδας
ΚΕΕΕ	Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων Ελλάδας
ΚΕΠΑ	Κέντρο Εντατικών Προγραμμάτων Αναπτύξεως
ΚΥΑ	Κοινή Υπουργική Απόφαση
ΜΚΟ	Μη Κυβερνητική Οργάνωση
ΜΠΕ	Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
Ν	Νόμος
ΝΔ	Νομοθετικό Διάταγμα
ΝΟΚ	Νέος Οικοδομικός Κανονισμός
ΞΕΕ	Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας
ΟΕ	Ομάδα Εργασίας
ΟΕΕ	Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδας
ΟΤΑ	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΠΑΣΕΓΕΣ	Πανελλήνια Συνομοσπονδία Ενώσεων Αγροτικών Συνεταιρισμών
ΠΔ	Προεδρικό Διάταγμα
ΠΕ	Περιφερειακή Ενότητα
ΠΕΑ	Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων
ΠΕΠ	Περιοχές Ειδικής Προστασίας
Π.Ε.Π	Περιφερειακά Επιχειρησιακά Πλαίσια
ΠΕΠΔ	Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης



ΠΕΡΠΟ	Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
ΠΕΧΠ	Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων
ΠΕΧΩΣ	Περιφερειακή Χωροταξική Στρατηγική
ΠΜ	Πολεοδομική Μελέτη
ΠΟΑΠΔ	Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων
ΠΟΤΑ	Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης
ΠΠΟΑΠ	Περιοχής Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων
ΠΠΣΧΑΑ	Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΠΣ	Πολεοδομικό Συγκρότημα
ΡΣ	Ρυθμιστικό Σχέδιο
ΡΣΑ	Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας
ΡΣΒ	Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης
ΣΑΔΑΣ	Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών
ΣΑΚΧ	Σχέδιο Ανάπτυξης Κοινοτικού Χώρου
ΣΕΒ	Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών
ΣΕΜΠΧΠΑ	Σύλλογος Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
ΣΕΠΟΧ	Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών
ΣΕΤΕ	Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων
ΣΜΠΕ	Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
ΣΟΑΠ	Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων
ΣΠΕ	Στρατηγική Περιβαλλοντικής Εκτίμησης
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΣΥΠΟΘΑ	Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων

ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης και Οικιστικής Ανάπτυξης Ανοιχτής Πόλης
ΣΧΟΠ	Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος
ΣΧΠ	Στρατηγικά Χωροταξικά Πλαίσια
ΤΑΠΕΔ	Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου
ΤΕΕ	Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας
ΥΔΕ	Υπουργείο Δημοσίων Έργων
ΥΠΑΑΝΥΜΕΔΙ	Υπουργείο Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων
ΥΠΕΘΟ	Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας
ΥΠΕΚΑ	Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής
ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
ΥΠΟΙΚ	Υπουργείο Οικονομικών
ΥΣ	Υπουργείο Συντονισμού
ΥΧΟΠ	Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης
ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ	Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση

## ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΑ

WWF	World Wide Fund for Nature ή World Wildlife Fund
-----	--

Στον Μεγάλο μου,  
που πάντα με αφήνει ελεύθερη να «ονειρεύομαι»

Στον Μικρό μου,  
που θέλω να μάθει πόσο σημαντικό είναι να «ονειρεύεσαι»

Στο Φωλινάκι, που μου έκανε πάντα παρέα στα μουσικά χιλιόμετρά μας.

## ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Αρχικά ένα μεγάλο ευχαριστώ στον επιβλέποντά μου και αναπληρωτή καθηγητή του Τμήματος Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης κ. Κωνσταντίνο

Λαλένη για την καθοδήγησή του και την ευκαιρία που μου έδωσε μέσα από τη διδασκαλία του να εμπλουτίσω τις γνώσεις μου, να ανακαλύψω νέα επαγγελματικά μονοπάτια και να αντιληφθώ στην πράξη έννοιες που χρόνια παρέμεναν θεωρητικές.

Ένα μεγάλο ευχαριστώ στον κ.Δέφνερ γιατί άλλαξε τον τρόπο με τον οποίο αντιμετωπίζω πλέον «τις Θεωρίες».

Επίσης θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους διδάσκοντες σε αυτό το Μεταπτυχιακό καθώς μας αφήσανε ελεύθερους να εκφραστούμε, να ακούσουμε, να συλλογιστούμε και μετά από όλα αυτά να ξανασυζητήσουμε. Που σταθήκανε δίπλα μας με επιμονή και υπομονή και λύσανε κάθε απορία μας.

Το μεγαλύτερο ευχαριστώ στη συνοδηγό μου, συνάδελφο και πλέον φίλη Ματίνα για όλα τα όμορφα που μοιραστήκαμε, για τη στήριξη της στα δύσκολα που μας έτυχαν και κυρίως γιατί ακόμη και τώρα, μετά από ένα χρόνο παραμένει ακόμη στην καθημερινότητά μου.

Ευχαριστώ τη Χρύσα που με συμβούλευε και με παρότρυνε να συνεχίσω, τόσο στη σχολή όσο και στην οικογένεια αλλά και τον Γιώργο που μου έδειξε πόσο πολύ μπορεί να παλέψει και να δουλέψει κάποιος.

Ευχαριστώ τη Γιούλα και τον Γιάννη για τη στέγη στο Βόλο και την παρέα τους.

Κλείνοντας ένα μεγάλο ευχαριστώ στους γονείς μου, Γιώργο και Μαργαρίτα γιατί με άφησαν πάντα να νιώθω πως έχω επιλογές.

Σας Ευχαριστώ

Βασιλική Κατσιούλα

**ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Όπως αναφέρεται σε σχετική ανακοίνωση “το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, έχει αναλάβει, 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”. Ανάμεσα σε αυτές έχει δρομολογηθεί και η Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση (ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ) της χώρας. Το σκεπτικό είναι ότι στην σημερινή χρονική περίοδο αποτελεί αναγκαία συνθήκη ένας Χωροταξικός Πολεοδομικός Σχεδιασμός που θα παρέχει εκείνο το θεσμικό πλαίσιο το οποίο, αφενός θα συμβάλλει με όρους βιωσιμότητας στην προοπτική της ανάπτυξης της χώρας, και αφετέρου θα διασφαλίζει το δημόσιο συμφέρον. Οι παρεμβάσεις που σχεδιάζει το ΥΠΕΚΑ, μεταξύ άλλων, θα πρέπει να επιτύχουν τον περιορισμό της πολυπλοκότητας στη διαδικασία εκπόνησης σχεδίων, την κατάργηση περιττών ρυθμίσεων στη διαδικασία του σχεδιασμού, τη μείωση του αριθμού των επιπέδων σχεδιασμού, τη μείωση του αριθμού των εγκρίσεων για την χωροθέτηση δραστηριοτήτων, την απλοποίηση των νομικών διαδικασιών και την εισαγωγή της δυνατότητα εκπόνησης ειδικών σχεδίων για την υλοποίηση μεγάλων δημόσιων και ιδιωτικών έργων χωρικής ανάπτυξης.

Σκοπός αυτής της Διπλωματικής Εργασίας είναι να παρακολουθήσει τη διαδικασία του νέου αυτού σχεδιασμού, να καταγράψει τις αλλαγές σε σχέση με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, να αναφέρει τις διαδικασίες διαβούλευσης και συμμετοχής των ενδιαφερόμενων φορέων και να αναφερθούν με κριτική διάθεση τα συμπεράσματα και οι προτάσεις που θα προκύψουν.

Στο πρώτο κεφάλαιο, γίνεται αναφορά στο Χωροταξικό Σχεδιασμό στην Ελλάδα. Αναφέρεται η διαχρονική εξέλιξη του καθώς και η ισχύουσα νομοθεσία. Ιδιαίτερη αναφορά γίνεται στον Νόμο 2742/1999, καθώς αποτελεί για την εποχή καινοτόμος διαβάθμιση με στόχο την προώθηση της αειφόρου και ισόρροπης κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης. Επιπλέον αναφορά γίνεται και στον 2508/1997 για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων, που ισχύει και σήμερα, και καθιέρωσε δύο επίπεδα σχεδίων για την οικιστική οργάνωση και τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στις διαδικασίες που οδήγησαν στην χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση, μέσα από τα προβλήματα και τις

συγκυρίες που οδήγησαν σε αυτή και την σύγκριση με τον σχεδιασμό άλλων Ευρωπαϊκών χωρών. Επιπλέον αναλύονται οι υποχρεώσεις της Ελλάδας για τον χωροταξικό σχεδιασμό και αναφέρονται οι στόχοι της μεταρρύθμισης και το ιστορικό της διαδικασίας. Εκτενής είναι η αναφορά στις εισηγήσεις της ομάδας εργασίας για τον χωροταξικό σχεδιασμό, σε σχέση με τα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού, με τα ρυθμιστικά σχέδια, με τη βασική διάρθρωση του σχεδίου νόμου. Τέλος γίνονται αναφορές στις διορθώσεις, διευκρινήσεις και προσθήκες επί του αρχικού κειμένου του σχεδίου νόμου.

Στη συνέχεια του 2ού κεφαλαίου, γίνεται αναφορά στην συμμετοχή των φορέων στην όλη διαδικασία της χωροταξικής και πολεοδομικής μεταρρύθμισης. Σε πρώτο στάδιο γίνεται η διαβούλευση των φορέων και σε δεύτερο στάδιο αναφέρονται οι παρατηρήσεις και απόψεις κάποιων φορέων.

Στο τρίτο και τελευταίο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στο σχέδιο νόμου της Χωροταξικής και Πολεοδομικής μεταρρύθμισης (ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ) και στο τελικό κείμενο της ομάδας εργασίας. Αναφέρεται η διαβούλευση, γίνονται σχόλια επί των άρθρων και συνοψίζονται τα συμπεράσματα της μελέτης και των διαδικασιών της μεταρρυθμιστικής προσπάθειας.

Τέλος, ακολουθούν τα παραρτήματα πινάκων, διαγραμμάτων, κειμένων – Σχέδιο Νόμου, και οι απαραίτητες βιβλιογραφικές αναφορές.

## 1. Ο ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Ο χωροταξικός σχεδιασμός, ως λειτουργικό μέρος μιας ευρύτερης αναπτυξιακής πολιτικής, εντάσσεται στους πρωταρχικούς σκοπούς του σύγχρονου κοινωνικού κράτους, διαμορφώνοντας το παρόν και προγραμματίζοντας το μέλλον (Τολίδης Κ, σελ.2). Ως στόχο έχει να συμβάλλει στην ενίσχυση της διαρκούς και ισόρροπης οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της χώρας καθώς και στην ανταγωνιστική της παρουσία στον βαλκανικό, μεσογειακό και ευρωπαϊκό χώρο. Επιπλέον ο χωροταξικός σχεδιασμός συμβάλλει στη στήριξη της οικονομικής και κοινωνικής συνοχής στο σύνολο του εθνικού χώρου και ιδιαίτερα σε περιοχές που παρουσιάζουν έντονες κοινωνικές διαφοροποιήσεις, προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης και περιβαλλοντικής υποβάθμισης. Τέλος η έννοια του χωροταξικού σχεδιασμού είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την ανάδειξη των γεωγραφικών, φυσικών και πολιτιστικών πλεονεκτημάτων της χώρας (Νόμος 2742/ΦΕΚ 207 Α'/07.10.1999).

### 1.1. Η ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Η πρώτη ίσως πρόταση για εκπόνηση χωροταξικών σχεδίων στην Ελλάδα είναι αυτή του Κ. Δοξιάδη, το 1947, χωρίς ωστόσο να υπάρξει ουσιαστική συνέχεια. Στις αρχές της δεκαετίας του '60 άρχισαν να υπάρχουν αναφορές για την χωροταξία μέσω των πολυετή αναπτυξιακών προγραμμάτων, οι οποίες αφορούσαν κυρίως το οικιστικό δίκτυο. Σχεδόν σε όλες τις περιπτώσεις παρέμειναν σε επίπεδο γενικών διακηρύξεων, δεν απέκτησαν επιχειρησιακό χαρακτήρα και δεν εφαρμόστηκαν με κάποιο συγκεκριμένο τρόπο. Στην ίδια περίπου περίοδο άρχισαν να εκπονούνται από το τότε Υπουργείο Συντονισμού<sup>1</sup> χωροταξικές μελέτες. Οι μελέτες αυτές αφορούσαν σχετικά μεγάλες περιοχές και γεωγραφικά διαμερίσματα όπως η Ήπειρος ή τμήματά τους όπως οι Βόρειες ακτές της Κρήτης. Στις αρχές της δεκαετίας του '70 οι μελέτες αναφέρονται στο σύνολο της χώρας, χωρίς ωστόσο να ακολουθούνται ενιαίες προδιαγραφές υπό κάποιο θεσμικό πλαίσιο. Ως συνέπεια, παρέμειναν απλές μελέτες, χωρίς να αποκτήσουν χαρακτήρα θεσμοθετημένου σχεδίου (Οικονόμου Δ., 2009).

Το Σύνταγμα του **1975** όρισε τη χωροταξία ως *υποχρέωση* του Κράτους. Σε εφαρμογή της διάταξης αυτής, αλλά και υπό την επίδραση του γενικότερου κλίματος της εποχής, ψηφίστηκε ο πρώτος ελληνικός νόμος για τη χωροταξία, ο **N. 360/1976**. Ο νόμος αυτός

---

<sup>1</sup> Το Υπουργείο Συντονισμού δημιουργήθηκε το 1945 και καταργήθηκε το 1981. Κατά τη διάρκεια της λειτουργίας του ήταν ένα από τα πιο σημαντικά υπουργεία. Από το 1982 έγινε Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας ([http://el.wikipedia.org/wiki/Υπουργείο\\_Συντονισμού](http://el.wikipedia.org/wiki/Υπουργείο_Συντονισμού)).



προέβλεπε την εκπόνηση χωροταξικών σχεδίων διαφόρων ειδών αλλά στην πράξη ελάχιστα εφαρμόστηκε, ενώ κανένα από τα βασικά σχέδια που προέβλεπε ο νόμος δεν θεσμοθετήθηκε. Ολιγάριθμα σχέδια θεσμοθετήθηκαν με βάση αυτόν το νόμο, τα οποία είχαν ουσιαστικά χαρακτήρα ρυθμιστικού σχεδίου και αφορούσαν μερικές μεγάλες πόλεις ή δίπολα, με απώτερο σκοπό την εφαρμογή της πολιτικής οικιστικού δικτύου, που είχε διατυπωθεί την ίδια περίοδο. Και αυτά τα σχέδια ελάχιστα εφαρμόστηκαν, ενώ από τις αρχές της δεκαετίας του '80 ο Ν. 360/76 αδρανοποιήθηκε τελείως. Η εξέλιξη αυτή συνδέεται τόσο με ορισμένες ακαμψίες του ίδιου του νόμου, όσο και με τη γενικότερη αντίδραση της ελληνικής κοινωνίας σε κάθε μορφή σχεδιασμού, ιδίως όταν αυτή ορίζει κανόνες και παρεμβαίνει στην αξιοποίηση της έγγειας ιδιοκτησίας (Οικονόμου Δ., 2009). Ουσιαστικά μέσω του Ν.360 έχουν θεσμοθετηθεί δύο χωρικά σχέδια, τα οποία όμως δεν ανήκουν στις κύριες κατηγορίες που προέβλεπε ο νόμος. Πρόκειται για τα σχέδια των ευρύτερων περιοχών των Κέντρα Εντατικής Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΚΕΠΑ) Ηρακλείου και Λάρισας (1979) (Οικονόμου Δ., 2009:92).

Το **1981** ιδρύθηκε το Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΥΧΟΠ), το οποίο θεωρητικά θα είχε ως αρμοδιότητα και τη χωροταξία. Ωστόσο, την ίδια αρμοδιότητα εξακολούθησε να διατηρεί από παλαιότερα, χωρίς να την ασκεί με κάποιο ουσιαστικό τρόπο, και το Υπουργείο Συντονισμού. Είναι χαρακτηριστικό ότι το 1984 το ΥΧΟΠ εκπόνησε ένα είδος χωροταξικών σχεδίων γνωστά ως *Προτάσεις Χωροταξικής Οργάνωσης*, για όλους του νομούς εκτός της Αττικής. Η ειδική αυτή περίπτωση σχεδιασμού δεν θεσμοθετήθηκε, παρά τη δυνατότητα που έδινε η θεωρητική ύπαρξη του Ν. 360/76, λόγω της αντίδρασης του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας (ΥΠΕΘΟ), αλλά και άλλων Υπουργείων. Η συγχώνευση του ΥΧΟΠ με το Υπουργείο Δημοσίων Έργων (ΥΔΕ), με τη μορφή του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ) δεν άλλαξε ουσιαστικά την κατάσταση αυτή (Οικονόμου Δ., 2009:93).

Στις αρχές της **δεκαετίας του '90** άρχισε να δημιουργείται, με πρωτοβουλία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, μια διαδικασία για τη διαμόρφωση κάποιας μορφής χωροταξικής πολιτικής εναρμονισμένη με τις επιταγές της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ). Η διαδικασία αυτή, με κύρια ενδιάμεσα στάδια την εκπόνηση των μελετών Ευρώπη 2000, Ευρώπη 2000+, την άτυπη έγκριση του Σχεδίου Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου (ΣΑΚΧ) το 1997, και τη περαιτέρω ανάπτυξη της προβληματικής με τη μορφή του Προγράμματος Μελετών του Ευρωπαϊκού Χωρικού Σχεδιασμού στην συνέχεια,

αναβίωσε την επιστημονική συζήτηση για τη χωροταξία σε όλη την Ευρώπη και δημιούργησε ένα θετικό σχετικά κλίμα. Παράλληλα, από τις αρχές της ίδιας δεκαετίας, το ΣτΕ άρχισε να δέχεται προσφυγές εναντίον πράξεων της διοίκησης, κυρίως για θέματα χωροθετήσεων, με το σκεπτικό ότι δεν υπήρχε χωροταξικός σχεδιασμός παρά τη σχετική συνταγματική πρόβλεψη και την ύπαρξη του Ν. 360/76 (Οικονόμου Δ., 2009).

Στο πλαίσιο αυτό, το ΥΠΕΧΩΔΕ συγκρότησε το 1994 μια επιτροπή για τη διαμόρφωση ενός νέου θεσμικού πλαισίου για τη χωροταξία, με τελικό αποτέλεσμα την ψήφιση του Ν. 2742/1999 «Περί Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης». Η πενταετής αυτή καθυστέρηση είναι χαρακτηριστική και εκφράζει της απροθυμία του ελληνικού κράτους να αρχίσει να εφαρμόζει χωροταξικό σχεδιασμό. Ο νέος νόμος προβλέπει μια σειρά από χωροταξικά σχέδια – πλαίσια, τα οποία θεσμοθετήθηκαν για πρώτη φορά μόλις το 2003. Τα σχέδια που προβλέπει ο νέος νόμος Ν. 2742 / 99 είναι παρόμοια με αυτά του Ν. 360/76 (Οικονόμου Δ., 2009:43).

## 1.2. Η ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Στην Ελλάδα το θεσμικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού μέχρι το 1999, υπήρξε αποσπασματικό και ανεπαρκές. Η πολιτική γης κάθε χώρας διαφαίνεται μέσω της αντίστοιχης νομοθεσίας και πραγματοποιείται μέσω του χωροταξικού σχεδιασμού, ο οποίος ιδιαίτερα τα τελευταία χρόνια βρίσκεται στο επίκεντρο της επιστημονικής και πολιτικής συζήτησης στη χώρα μας. Η χωροταξική και περιφερειακή πολιτική έχουν συχνά έναν συμπληρωματικό χαρακτήρα και αποτελούν την “κατανομή στον χώρο” του τομεακού σχεδιασμού (Αγγελίδης, 2000)

### *1.2.1 Ο ΝΟΜΟΣ 2742/1999*

Σκοπός του νέου νόμου είναι η θέσπιση θεμελιωδών αρχών, η θεσμοθέτηση σύγχρονων οργάνων, διαδικασιών και μέσων άσκησης χωροταξικού σχεδιασμού. Η καινοτόμος αυτή διαβάθμιση έχει ως στόχο την προώθηση της αειφόρου και ισόρροπης κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης. Επιπλέον η κοινωνική συνοχή και η προστασία του περιβάλλοντος στο σύνολο της χώρας, καθώς και η ενίσχυση της θέσης της χώρας στο ευρωπαϊκό και διεθνές γίνεσθαι συμπεριλαμβάνονται στους σκοπούς του νέου νόμου (Ν. 2742/99). Ένας από τους πρωταρχικούς στόχους που αναφέρονται στον 2742 είναι η προστασία και αποκατάσταση του φυσικού περιβάλλοντος. Μείζονος σημασίας είναι η διατήρηση των οικολογικών και πολιτισμικών αποθεμάτων της χώρας μέσω της

προβολής και ανάδειξης των διάφορων και ποικιλόμορφων γεωγραφικών, φυσικών, παραγωγικών και πολιτιστικών πλεονεκτημάτων της χώρας. Σημαντικός στόχος που τίθεται ουσιαστικά είναι η ανταγωνιστική παρουσία της χώρας στον βαλκανικό, μεσογειακό και ευρύτερο ευρωπαϊκό χώρο, μέσω της συνεχούς και ισόρροπης οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης. Σημαντικός στόχος το είναι η στήριξη της οικονομικής και κοινωνικής συνοχής στο σύνολο του εθνικού χώρου και ιδίως στις περιοχές που παρουσιάζουν προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης, έντονων κοινωνικών διαφοροποιήσεων και περιβαλλοντικής υποβάθμισης, καθώς και στις περιφερειακές και απομονωμένες περιοχές που παρουσιάζουν μειονεκτικά χαρακτηριστικά λόγω της γεωγραφικής τους θέσης (Ν. 2742, άρθ. 2).

Βασικές αρχές που λαμβάνονται υπόψιν προς επίτευξη των παραπάνω στόχων είναι η διασφάλιση ισάξιων όρων διαβίωσης και ευκαιριών παραγωγικής απασχόλησης για όλους τους πολίτες στο σύνολο της χώρας. Η αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών και η βελτίωση των υποδομών του εθνικού χώρου και ιδιαίτερα στις περιοχές που παρουσιάζουν προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης και περιβαλλοντικής υποβάθμισης είναι σημαντική αρχή και τίθεται ψηλά στον νέο σχεδιασμό. Παράλληλα ενισχύεται η διατήρηση και ανάδειξη της οικιστικής και παραγωγικής πολυμορφίας, καθώς και της φυσικής ποικιλότητας στις αστικές και περιαστικές περιοχές, στην ύπαιθρο, στις παράκτιες, νησιωτικές και ορεινές περιοχές. Αναφέρεται η εξασφάλιση μιας ισόρροπης σχέσης μεταξύ του αστικού, περιαστικού και αγροτικού χώρου και η ενίσχυση της εταιρικής σχέσης μεταξύ των μητροπολιτικών περιοχών, των αστικών κέντρων και των δήμων και οικισμών της υπαίθρου. Η συστηματική προστασία, προβολή, ανάδειξη των φυσικών στοιχείων της χώρας, της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς του τόπου καθώς και η προστασία των δασών, των αγροτικών εκτάσεων και η ορθολογική διαχείριση των υδάτινων πόρων είναι αρχές που υπογραμμίζονται έντονα στον νόμο, αποδεικνύοντας και την τάση για αειφόρο ανάπτυξη. Τέλος η νέα αυτή τάση ενισχύεται από τις δημοκρατικές διαδικασίες του διαλόγου, της άμεσης πληροφόρησης και της διαβούλευσης (Χωροταξική Πολιτική, Αντωνίου, 2013).

Ο Ν.2742/1999 καθιερώνει τρεις κατηγορίες Πλαισίων<sup>2</sup> Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, ανά χωρικό επίπεδο και θεματική κατηγορία παρεμβάσεων. Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ) με

---

<sup>2</sup> Ο όρος πλαίσιο χρησιμοποιείται προκειμένου να καταδείξει τον στρατηγικό χαρακτήρα του σχεδιασμού.

ΦΕΚ 128 Α/ 3.07.08), τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) και τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ). Το ΓΠΧΣΑΑ περιλαμβάνει ένα σύνολο κειμένων και διαγραμμάτων με το οποίο καταγράφονται και αξιολογούνται οι παράγοντες εκείνοι που επηρεάζουν την μακροπρόθεσμη χωρική ανάπτυξη και διάρθρωση του εθνικού χώρου. Αποτιμώνται οι χωρικές επιπτώσεις των διεθνών πολιτικών και προσδιορίζονται με ένα 15ετές πλάνο οι στρατηγικές κατευθύνσεις για την αειφόρο ανάπτυξη του εθνικού χώρου. Οι κατευθύνσεις αναφέρονται στις υποδομές, στις μεταφορές, στα μητροπολιτικά κέντρα, στους παραγωγικούς τομείς και στη βιωσιμότητα των διοικητικών και των αναπτυξιακών ενοτήτων σε διοικητικό επίπεδο (Χωροταξική πολιτική, Αντωνίου, 2013).

Τα ΕΠΧΣΑΑ, τα οποία εξειδικεύουν και συμπληρώνουν τις κατευθύνσεις που ορίζει το Γενικό Πλαίσιο, έχουν συνταχθεί για τους τομείς των υδατοκαλλιεργειών, του τουρισμού, της βιομηχανίας, των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (ΑΠΕ) και των καταστημάτων κράτησης. Τα ΠΠΧΣΑΑ, καταρτίζονται για κάθε Περιφέρεια της χώρας και περιλαμβάνουν κείμενα και διαγράμματα με τα οποία καταγράφεται και αξιολογείται η θέση της Περιφέρειας στο διεθνή και ευρωπαϊκό χώρο και ο ρόλος της σε εθνικό επίπεδο σε σχέση με άλλες περιφέρειες. Καταγράφονται οι παράγοντες που επηρεάζουν τη διάρθρωση του χώρου σε επίπεδο περιφέρειας, αποτιμώνται οι χωρικές επιπτώσεις των ευρωπαϊκών, εθνικών και περιφερειακών πολιτικών σε επίπεδο περιφέρειας και προσδιορίζεται ένα 15ετές πλάνο με βάση τις στρατηγικές επιλογές της Περιφέρειας. Τα ΠΠΧΣΑΑ εγκρίθηκαν το 2003 και το 2014 βρίσκονται σε διαδικασία αναθεώρησης. Για τις Μητροπολιτικές Περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης υπάρχουν το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (ΡΣΑ) όπου περιγράφεται στο Νόμο 1515/1985 και το Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης (ΡΣΘ) με το Νόμο 1561/1985. Το 2014 οι μελέτες επικαιροποίησης των δύο Ρυθμιστικών Σχεδίων (ΡΣ) έχουν τεθεί, όχι για πρώτη φορά, σε δημόσια διαβούλευση με σκοπό την τελική ψήφιση τους και την προώθησή τους σε Νόμο<sup>3</sup>.

Στο κεφάλαιο Β', άρθρο 3 του Ν. 2742/99 καθορίζονται και τα βασικά όργανα χωροταξικού σχεδιασμού. Η Επιτροπή Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης, συγκροτείται από τον υπουργό ΥΠΕΧΩΔΕ/ΥΠΕΚΑ, ως Πρόεδρο, τον υπουργό Εσωτερικών, Δημόσιας

---

<sup>3</sup>Βλ. <http://el.wikipedia.org/wiki/Χωροταξία>

Διοίκησης και Αποκέντρωσης, τον υπουργό Εθνικής Οικονομίας, τον υπουργό Οικονομικών, τον υπουργό Ανάπτυξης, τον υπουργό Γεωργίας, τον υπουργό Πολιτισμού, τον υπουργό Εμπορικής Ναυτιλίας, τον υπουργό Μεταφορών και Επικοινωνιών<sup>4</sup>. Στόχος είναι ο σχεδιασμός ενιαίας πολιτικής για την χωροταξία σε εθνικό επίπεδο, η έγκριση του ΓΠΧΣΑΑ και των ΕΠΧΣΑΑ και η εναρμόνιση τους με τις γενικότερες κατευθύνσεις της κυβέρνησης. Τέλος στην Επιτροπή μπορούν να συμμετέχουν χωρίς δικαίωμα ψήφου, μετά από πρόσκληση του Προέδρου της, και άλλοι υπουργοί, αναπληρωτές υπουργοί, υφυπουργοί και γενικοί γραμματείς.

Εν συνεχεία αναφέρονται οι μηχανισμοί εφαρμογής, ελέγχου και υποστήριξης του χωρικού σχεδιασμού. Με τον 2742 έχει θεσμοθετηθεί η έννοια της Περιοχής Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ). Ως ΠΟΑΠΔ χαρακτηρίζονται θαλάσσιες εκτάσεις, χερσαίες περιοχές πρόσφορες, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού, και μπορούν να αφορούν οποιεσδήποτε δραστηριότητες του πρωτογενούς, δευτερογενούς ή τριτογενούς τομέα. Προϋποθέτουν φορέα που μπορεί να έχει οποιαδήποτε νομική μορφή, ο οποίος όμως πρέπει να έχει την κυριότητα ή τη χρήση της αντίστοιχης έκτασης και η πολεοδόμησή τους είναι προαιρετική (Οικονόμου, 2009:52).

Στον ίδιο νόμο προβλέπονται επιπλέον και οι ακόλουθες παρεμβάσεις χωροταξικού ενδιαφέροντος: Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ) και τα Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ). Οι ΠΕΧΠ αναφέρονται σε περιοχές που υφίστανται χωρικές επιπτώσεις από μεγάλης κλίμακας έργα. Τέλος για την Ελλάδα, σε επίπεδο ΟΤΑ, η χωροταξική πολιτική διαμορφώνεται κυρίως μέσω των μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ).

Για την ολοκληρωμένη Χωρική και Αειφόρο Ανάπτυξη, ο νόμος 2742 βρίσκεται σε άμεση σχέση με την υπουργική απόφαση με αριθμό πρωτοκόλλου 51949 και ημερομηνία 29/11/2010 για την «Παρακολούθηση και αξιολόγηση της εφαρμογής του Γενικού των Ειδικών και των Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης». Η διαδικασία αυτή επιτυγχάνεται με τη σύνταξη ανά διετία εκθέσεων παρακολούθησης και αξιολόγησης των πλαισίων αυτών. Επιπλέον με το Νόμο 2508/1997 για τη **«Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών**

---

<sup>4</sup>Βλ. Υπουργείο Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής  
<http://www.minenv.gr/1/12/123/12319/g1231900.html> .

της χώρας» (ΦΕΚ Α 124/13.06.1997) και με το Νόμο 1650/1988 για την «Προστασία του περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 160 Α/16.10.1988).

### 1.2.2 Ο ΝΟΜΟΣ 2508/1997

Ο Ν.2508/1997 για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων, που ισχύει και σήμερα, καθιέρωσε και συστηματοποίησε δύο επίπεδα σχεδίων για την οικιστική οργάνωση και τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Στο πρώτο (1<sup>ο</sup>) γενικό επίπεδο περιλαμβάνονται τα Ρυθμιστικά Σχέδια (ΡΣ), σε Ιωάννινα, Πάτρα, Ηράκλειο, Λάρισα, Βόλο, Καβάλα, κατά αναλογία των ρυθμιστικών σχεδίων της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) για τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) με έναν τουλάχιστον οικισμό άνω των 2000 κατοίκους, και τα Σχέδια Χωρικής & Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) για τους ΟΤΑ με μικρότερους οικισμούς. Δηλαδή και ο αγροτικός χώρος οργανώνεται πολεοδομικά με το σχέδιο αυτό που εκπονείται κατά αναλογία του ΓΠΣ. Το δεύτερο (2<sup>ο</sup>) εξειδικευμένο επίπεδο περιλαμβάνονται οι Πολεοδομικές Μελέτες (έγκριση πολεοδομικής μελέτης επέκτασης και αναθεώρησης ρυμοτομικών σχεδίων ΠΜ) και οι Μελέτες Πράξης Εφαρμογής των ρυμοτομικών σχεδίων (Κουδούνη, 2013:4). Είναι χαρακτηριστικό ότι ενώ είναι πολεοδομικός νόμος επηρεάζει και εμπλέκεται και σε θέματα που αφορούν τον Χωροταξικό Σχεδιασμό και τα εκάστοτε χωροταξικά πλαίσια. Με την 9572/1845/2000 απόφαση του τότε υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ, δηλαδή τρία χρόνια μετά την έκδοση του Ν.2508/97, εγκρίθηκαν οι προδιαγραφές για την εκπόνηση των μελετών των νέων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ ενώ παράλληλα περιγράφονται και οι στόχοι αυτών των προδιαγραφών. Ειδικότερα αναφέρεται η προσαρμογή των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ προς τα χωροταξικά σχέδια των Νομών τα οποία σύμφωνα με το ισχύον πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού, δηλαδή τον Ν. 2742/99 κατά κανόνα δεν εκπονούνται (Κουδούνη, 2006:14). Τα παραπάνω επίπεδα του Ν. 2508 περιγράφονται στον πίνακα 1<sup>5</sup>.

### 1.3 ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Όσον αφορά το χαρακτήρα των Ρυθμιστικών Σχεδίων των έξι μεσαίων πόλεων που προαναφέρθηκαν, είναι φανερό ότι πρόκειται για σχέδια διαφορετικού τύπου από τα δύο «μητροπολιτικά» ρυθμιστικά, με έμφαση στην ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης, λιγότερο στρατηγικά και διαγραμματικά, και με αρκετή συγγένεια με τα

---

<sup>5</sup>Βλ. παράρτημα πινάκων, πίνακας 1.

ΓΠΣ και τα ΣΧΟΟΑΠ. Το περιεχόμενο των σχεδίων αυτών μπορεί να προσεγγιστεί, κυρίως, μέσω των προδιαγραφών τους που αναφέρονται στην απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ 44357/ΦΕΚ 1502Β/1.11.2005. Η κείμενη νομοθεσία δεν προσδιορίζει με σαφήνεια τις σχέσεις στο εσωτερικό του πρώτου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή αυτές μεταξύ των ΡΣ και των ΓΠΣ. Πριν από την έγκριση του ν. 2508, το ζήτημα ετίθετο, πιο συγκεκριμένα, μεταξύ ΡΣΑ και ΡΣΘ και «παλαιών» ΓΠΣ αφετέρου.

Θα ήταν χρήσιμο να ληφθεί υπόψη τι ισχύει σε ανάλογες περιπτώσεις σε άλλες χώρες στην Ευρώπη, όπου εκπονούνται σχέδια που αφορούν μητροπολιτικές περιοχές και αποτελούν κατά κανόνα προσαρμογή στις ειδικές απαιτήσεις αυτών των περιοχών και τα οποία προβλέπονται ήδη από το σύστημα σχεδιασμού<sup>6</sup>. Τα σχέδια αυτά άλλοτε είναι χωροταξικού χαρακτήρα και περιφερειακής κλίμακας και άλλοτε αυτά της πρώτης βαθμίδας του πολεοδομικού σχεδιασμού με κάλυψη του συνόλου των «μητροπολιτικών» ΟΤΑ. Η επιλογή μεταξύ των δύο αυτών περιπτώσεων είναι, κυρίως, συνάρτηση των γενικότερων εσωτερικών ισορροπιών κάθε συστήματος σχεδιασμού, αλλά η δεσμευτικότητά έναντι του δημοσίου αποτελεί κοινό παρονομαστή του σχεδιασμού των μητροπολιτικών περιοχών διεθνώς. Στην ελληνική περίπτωση, οι ανεπάρκειες των ΓΠΣ ως εργαλείο σχεδιασμού (Οικονόμου 2006), αλλά και τα προβληματικά χαρακτηριστικά της πολεοδομικής πολιτικής γενικότερα<sup>7</sup>, καθιστούν αναγκαία από τεχνική άποψη μια αντίστοιχη με την διεθνώς κυρίαρχη δεσμευτικότητα των ρυθμιστικών σχεδίων τουλάχιστον έναντι του δημοσίου.

Στην πρώτη περίπτωση ανήκουν, η Αγγλία, η Γαλλία και το Βέλγιο. Στην ευρύτερη περιοχή του Παρισιού το Schéma regional de developpement et de planification urbain (Περιφερειακό πρότυπο της ανάπτυξης και πολεοδομίας της περιφέρειας) Ile-de-France, που αποτελεί προσαρμογή των αντίστοιχων χωροταξικών σχεδίων που προβλέπονται και για τις υπόλοιπες γαλλικές περιφέρειες. Ο σχεδιασμός της ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής του Λονδίνου γίνεται μέσω της εξομοίωσης της τελευταίας με την περιφέρεια, και της κατάλληλης προσαρμογής του σχεδίου που προβλέπεται και για τις υπόλοιπες περιφέρειες (Regional spatial strategy – Περιφερειακή Χωρική Στρατηγική - για αυτές, και Spatial development strategy – Χωρική Στρατηγική

---

<sup>6</sup>Έτσι δεν καθιστούν το όλο σύστημα πιο πολύπλοκο και χρονοβόρο, με την προσθήκη μιας επιπλέον βαθμίδας σχεδιασμού (Οικονόμου, 2007, Η Σχέση των Επιπέδων και των Βαθμίδων του Πολεοδομικού Σχεδιασμού)

<sup>7</sup>Μεγάλος αριθμός των μικρο-ιδιοκτητών γης και η πελατειακή δόμηση του πολιτικού συστήματος(Οικονόμου, 2004).  
(Οικονόμου, 2007, Η Σχέση των Επιπέδων και των Βαθμίδων του Πολεοδομικού Σχεδιασμού)

Ανάπτυξης - για το Λονδίνο). Στο Βέλγιο, το περιφερειακό σχέδιο που προβλέπεται για τις υπόλοιπες περιφέρειες (Spatial structure plan – Σχέδιο με Χωροταξική δομή - στη Φλαμανδία, Schéma de développement de l' espace – Ρυθμός Ανάπτυξης του Χώρου - στη Βαλλωνία) παίρνει τη μορφή του Plan de développement – Σχέδιο Ανάπτυξης - των Βρυξελλών. Σε άλλες χώρες, όπως στην Ισπανία, την Τσεχία, τη Φινλανδία, τη Γερμανία και την Ολλανδία, το υψηλότερης βαθμίδας πολεοδομικό σχέδιο αναπροσαρμόζεται, κυρίως μέσω της γεωγραφικής διεύρυνσης, έχει διαδημοτικό χαρακτήρα, για να καλύψει τις απαιτήσεις σχεδιασμού μητροπολιτικών περιοχών. Για παράδειγμα, το Plan General Metropolitano – Γενικό Σχέδιο Μητρόπολης - της Βαρκελώνης είναι ίδιο σχέδιο με το Plan General – Γενικό Σχέδιο - των άλλων ισπανικών πόλεων, καλύπτοντας απλώς μεγαλύτερη γεωγραφική κλίμακα. Το ίδιο ισχύει για το Master plan – Κυρίως Σχέδιο - της Πράγας ή για το Σχέδιο Χρήσεων Γης και Τοπίου της μητροπολιτικής περιοχής της Φρανκφούρτης (Οικονόμου, 2007, ‘‘Η σχέση των επιπέδων και των βαθμίδων του Πολεοδομικού Σχεδιασμού’’<sup>8</sup>).

---

<sup>8</sup>Βλ. [http://www.nomosphysics.org.gr/articles.php?artid=3063&lang=1&catid=1#\\_ftn3](http://www.nomosphysics.org.gr/articles.php?artid=3063&lang=1&catid=1#_ftn3)



## 2. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ

Η Χωροταξική και Πολεοδομική μεταρρύθμιση οφείλει να προκύψει με ενδεδειγμένη και διεξοδική επανεκκίνηση του Σχεδιασμού σε νέα βάση και σύμφωνα με τις παρακάτω παραμέτρους: την τεχνολογική επανάσταση, ήτοι την εισαγωγή της ηλεκτρονικής διαχείρισης – διακυβέρνησης, την ορθολογική διαχείριση της πληροφορίας των συμμετοχικών διαδικασιών και των συνταγματικών δεσμεύσεων και το νέο οικονομικό περιβάλλον με στόχο την ανάπτυξη της χώρας. Στόχος της μεταρρύθμισης είναι η αναθεώρηση της γενικής νομοθεσίας περί πολεοδομίας και χωροταξίας, η μεγαλύτερη ευελιξία στην αξιοποίηση ακινήτων για ιδιωτικές επενδύσεις και η απλούστευση και επιτάχυνση των χωροταξικών σχεδίων<sup>1</sup>. Στο πλαίσιο της μεταρρυθμιστικής προσπάθειας το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ) έχει προχωρήσει στη σύσταση της επιτροπής Χωροταξικής και Πολεοδομικής Μεταρρύθμισης (ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ.), η οποία έχει αναλάβει να διατυπώσει προτάσεις για τον εξορθολογισμό, την απλούστευση, την επιτάχυνση και τη βελτίωση της συνοχής, αποτελεσματικότητας και λειτουργικότητας του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού<sup>9</sup>.

### 2.1. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΣΥΓΚΥΡΙΕΣ ΠΟΥ ΟΔΗΓΗΣΑΝ ΣΤΗ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ

Η επιχειρούμενη μεταρρύθμιση κρίνεται αναγκαία και έχει επισημανθεί διαχρονικά ως ο κύριος στόχος μιας αναπτυξιακής προοπτικής. Είναι απόλυτα κατανοητή η προσπάθεια του ΥΠΕΚΑ να εναρμονίσει τις πολιτικές χωρικού προγραμματισμού και σχεδιασμού με τις προοπτικές για ανάπτυξη και επενδύσεις σε συνθήκες πρωτοφανούς κρίσης. Βασικοί στόχοι της μεταρρύθμισης είναι η εξοικονόμηση πόρων, η απλοποίηση των διαδικασιών, η πάταξη της γραφειοκρατίας καθώς και η ενθάρρυνση της επιχειρηματικότητας δεδομένων των οικονομικών συνθηκών. Στο πλαίσιο της ορθολογικής και βιώσιμης ανάπτυξης, που δεν θα πρέπει να παρεμποδίζεται από καθυστερήσεις και δαιδαλώδεις διαδικασίες, αποφασίστηκε ο εντοπισμός και η επίλυση των προβλημάτων του χωρικού σχεδιασμού ώστε να καταστεί πιο αποτελεσματική η χωρική ανάπτυξη της χώρας.

Αντικείμενο της μεταρρύθμισης σε χωροταξικό επίπεδο είναι η επεξεργασία ενός νέου συστήματος σχεδιασμού, που θα ανταποκρίνεται στις τρέχουσες ανάγκες της Χώρας, συμπεριλαμβανομένων και των αναπτυξιακών επενδύσεων. Επιπλέον σε πολεοδομικό

---

<sup>1</sup> Βλ. Γιαννακούρου Τ., 2013

[http://www.plandevl.auth.gr/sites/default/files/events/files/giannakourou\\_01\\_2013.pdf](http://www.plandevl.auth.gr/sites/default/files/events/files/giannakourou_01_2013.pdf).

επίπεδο στόχος είναι η ποιότητα ζωής στις πόλεις και στους οικισμούς εξασφαλίζοντας την κοινωνική και οικονομική ευημερία καθώς και την περιβαλλοντική προστασία.

Η πολυαναμενόμενη χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση γίνεται επιτακτική ανάγκη καθώς προβλήματα όπως η πολυνομία, οι ασάφειες και οι συγκρούσεις των ρυθμίσεων, ο ελλιπής συντονισμός μεταξύ των διαφόρων επιπέδων και εργαλείων χωρικού σχεδιασμού και οι βραδείες διαδικασίες κατάρτισης, έγκρισης, αναθεώρησης ή επικαιροποίησης, είχαν ως αποτέλεσμα την αδυναμία ορθής και έγκαιρης οργάνωσης του χώρου. Ταυτόχρονα οι χρονοβόρες διαδικασίες, που αποθαρρύνουν ή και ματαιώνουν την υγιή επιχειρηματικότητα, σε συνδυασμό με την ακαμψία των χωροθετικών ρυθμίσεων καθιστούν τη μεταρρύθμιση επιβεβλημένη<sup>2</sup>.

Παρά το γεγονός ότι την τελευταία δεκαετία έχουν εγκριθεί Περιφερειακά Πλαίσια για όλες τις Περιφέρειες της χώρας, το Εθνικό Πλαίσιο και κάποια Ειδικά Πλαίσια, τελικά τόσο οι πολίτες όσο και οι θεσμικοί και μη φορείς, όλοι εν τέλει, συγκλίνουν στην ανυπαρξία του χωροταξικού σχεδιασμού.

Σύμφωνα με την συστατική επιστολή που έστειλε το Τεχνικό Επιμελητήριο Ανατολικής Κρήτης<sup>3</sup>, στον κο Καλαφάτη, αναπληρωτή υπουργός ΥΠΕΚΑ, ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα που οδήγησαν στην μεταρρύθμιση είναι ότι μέχρι σήμερα χωροταξικός σχεδιασμός είναι απόλυτα απαξιωμένος και οι κατευθύνσεις που παρέχει είναι αλληλοσυγκρουόμενες. Η έλλειψη μακροπρόθεσμου χωροταξικού σχεδιασμού ανατρέπει τη δημιουργία ενός ασφαλούς επενδυτικού περιβάλλοντος. Επιπλέον προβληματική είναι η ελάχιστη εφαρμογή του σχεδιασμού στις δημόσιες πολιτικές και η σχεδόν μηδενική εφαρμογή στα ιδιωτικά έργα. Προβληματική συγκυρία αποτελεί το γεγονός ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός δεν λαμβάνεται υπόψη στην κατάρτιση και υλοποίηση των εκάστοτε Κοινοτικών και επενδυτικών προγραμμάτων στήριξης. Το 2003 οπότε και εγκρίθηκαν τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ), που ήταν και τα πρώτα σχέδια εφαρμογής του Ν. 2742/1999, έγινε μια προσπάθεια σύνδεσης του χωροταξικού με τον αναπτυξιακό σχεδιασμό, καθώς όλα τα Περιφερειακά Πλαίσια συντονίστηκαν με τα Περιφερειακά

---

<sup>2</sup> Βλ. "Διαβίβαση Πρότασης ΥΠΕΚΑ για την Μεταρρύθμιση του συστήματος Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού", 21-11-2011, αριθμό πρωτοκόλλου 2966.

<sup>3</sup> Το ΤΕΕ/ Τμήμα Ανατολικής Κρήτης είναι τμήμα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας και ιδρύθηκε το 1960 με το Β.Δ. "Περί ιδρύσεως εν τη περιφέρεια ανατολικής Κρήτης Τμήματος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας. Β.Δ 321//11.5/60 ΦΕΚ 67Α".

Το ΤΕΕ ΤΑΚ σήμερα, έχει αρμοδιότητα στους νομούς Ηρακλείου και Λασιθίου και τα μέλη του είναι περίπου 2000 άτομα.

Επιχειρησιακά Προγράμματα. Επομένως το Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς (ΕΣΠΑ) , όφειλε να προσαρμοστεί κατά την κατάρτισή και την υλοποίηση του στον ισχύοντα Χωροταξικό Σχεδιασμό, τον οποίο τελικά δεν έλαβε καθόλου υπόψιν. Δυσμενής συγκυρία αποτελεί το γεγονός ότι τα ΠΠΧΣΑΑ, αν και ο Ν. 2742/1999 έδινε την δυνατότητα εφαρμογής της λογικής bottom – up, δεν ελήφθησαν υπόψιν κατά την σύνταξη των ΕΠΧΣΑΑ και του ΓΠΧΣΑΑ. Επιπλέον προβληματική είναι και η ασυμβατότητα μεταξύ των κειμένων των ΕΠΧΣΑΑ. Η απόδοση των κειμένων είχε ως αποτέλεσμα να εκφραστούν με ακραίο τρόπο τομεακές πολιτικές με τις οποίες επιχειρήθηκε η παραβίαση της κατευθυντήριας λογικής του χωροταξικού Ν. 2742/1999, εισήχθησαν κανονιστικές διατάξεις ακόμα και σε αντίθεση με την ισχύουσα οριζόντια νομοθεσία, γεγονός που δημιουργήσε σύγχυση σε υπηρεσίες και μελετητές.

Αναλυτικότερα ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών (ΣΑΔΑΣ), αναλύει την αναγκαιότητα απλούστευσης των διαδικασιών και επιπέδων χωρικού σχεδιασμού. Τα Περιφερειακά Πλαίσια αποτελούν τη βάση για την επιλογή και ένταξη των έργων στα Ευρωπαϊκά προγράμματα χρηματοδότησης. Τα Ειδικά και το Γενικό Πλαίσιο, αν και λειτουργούν παράλληλα με τα Περιφερειακά δεν τροφοδοτούν πάντοτε τις επιλογές περιφερειακής ανάπτυξης. Η λογική αυτή έχει ως αποτέλεσμα την περιορισμένη υλοποίηση των στόχων των χωροταξικών σχεδίων, καθώς δίνεται προτεραιότητα στην απορρόφηση των ευρωπαϊκών κονδυλίων. Η πρακτική αυτή εφαρμόστηκε κατά κόρων τα τελευταία χρόνια και οδήγησε στην αποσπασματική και ασυνάρτητη ανάπτυξη του περιφερειακού χώρου, καθώς και σε μείζονες παραβιάσεις της κείμενης νομοθεσίας από μέρους της τοπικής αυτοδιοίκησης, ιδιαίτερα των ΟΤΑ Α΄ βαθμού.

Τα τελευταία χρόνια η ταυτόχρονη και ασφυκτική ρύθμιση μιας περιοχής από πολλά και συχνά επικαλυπτόμενα επίπεδα και εργαλεία σχεδιασμού σε συνδυασμό με τις βραδείες και αναποτελεσματικές διαδικασίες κατάρτισης, έγκρισης και αναθεώρησης χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων δεν αφήνουν κανένα περιθώριο για ανάπτυξη και επενδύσεις. Επιπλέον η αναντιστοιχία πολλών χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων με την οικονομική και κοινωνική πραγματικότητα και το πλήθος των παράλληλων χωροθετικών αδειών που απαιτούνται για την πραγματοποίηση ενός έργου ή μιας δραστηριότητας οδηγούν σε αδυναμία έγκαιρης προσαρμογής στην οικονομική και κοινωνική δυναμική της χώρας. Τέλος βασικός παράγοντας που οδήγησε στην αναγκαιότητα για μεταρρύθμιση είναι η διάχυτη δυσπιστία του ελληνικού συστήματος σχεδιασμού προς την υγιή επιχειρηματικότητα και τις επενδύσεις. Η συστηματική

ανοχή της κακής επιχειρηματικότητας και των κακών πρακτικών, για παράδειγμα οι αυθαίρετες κατασκευές, οι χαμηλής ποιότητας υπηρεσίες, υποβιβάζουν το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών, ενισχύουν την παραοικονομία και καταστρέφουν το περιβάλλον, το τοπίο και την ποιότητα στην καθημερινότητα των πολιτών (Γιαννακούρου, 2013).

Όσον αφορά τον αναπτυξιακό προγραμματισμό, ενώ δεν υπάρχει σαφής θεσμική ρύθμιση της σχέσης του με τον πολεοδομικό σχεδιασμό, στην πράξη έχει σημαντικές δυνατότητες επιβολής κυρίως μέσω του ελέγχου των χρηματοδοτικών προγραμμάτων. Παρόλα αυτά, αυτές οι δυνατότητες αφορούν κυρίως την ενσωμάτωση στα πολεοδομικά σχέδια συγκεκριμένων έργων. Ωστόσο, δεν υπάρχει κάποιος μηχανισμός για τον εναρμονισμό των πολεοδομικών σχεδίων με τις πιο στρατηγικού χαρακτήρα επιλογές του αναπτυξιακού προγραμματισμού, όπως για παράδειγμα αυτές που αναφέρονται σε προτεραιότητες παραγωγικών τομέων ή στην απόδοση σε ορισμένες πόλεις συγκεκριμένων αναπτυξιακών ρόλων<sup>4</sup>. Στην προκειμένη περίπτωση δημιουργούνται τα εξής δύο προβλήματα: πρώτον, το ΕΣΠΑ καταλαμβάνει, εν όψει και του χρόνου εφαρμογής του, μόνο την επόμενη 5ετία. Όμως, το εθνικό χωροταξικό σχέδιο οφείλει κατά νόμο να αποτυπώσει επιλογές και στόχους για την ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου που εκτείνονται σε χρονικό ορίζοντα 15ετίας και δεύτερον, το ΕΣΠΑ, εν όψει και της συγκεκριμένης λειτουργίας που επιτελεί σε σχέση με τη διεκδίκηση κοινοτικών πόρων, οριοθετείται από τους βασικούς στόχους της κοινοτικής περιφερειακής πολιτικής για την τρέχουσα προγραμματική περίοδο, χωρίς ωστόσο να συνιστά ένα συνολικό και μακροπρόθεσμο αναπτυξιακό σχέδιο για τη χώρα. Για να καλύψει αυτά τα κενά, ο εθνικός χωροταξικός σχεδιασμός καλείται να «επινοήσει» αυτοτελώς πρότυπο χωρικής ανάπτυξης για την επόμενη 15ετία, να ενσωματώσει δηλαδή στην πράξη αυθεντικά στοιχεία και εθνικού αναπτυξιακού σχεδίου, χωρίς όμως να διαθέτει και τα ανάλογα οικονομικά και θεσμικά μέσα (Ευαγγελίδου, 2012).

---

<sup>4</sup> Παράδειγμα μέσω της κατηγοριοποίησης των αστικών κέντρων που προβλέπει το Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς (ΕΣΠΑ) 2007-2013 (ΥΠΟΙΚ 2007: 79 κε.), το οποίο, ελλείψει άλλου εθνικού αναπτυξιακού προγράμματος, επέχει στην παρούσα συγκυρία θέση εθνικού αναπτυξιακού σχεδίου για την περίοδο 2007-2013.

Η ενσωμάτωση χωροταξικών κριτηρίων στις Διαρθρωτικές Πολιτικές της Ένωσης μπορεί να σημάνει κατ' επέκταση ότι και τα εθνικά προγράμματα που θα υποβάλλονται στην Επιτροπή για την διεκδίκηση κοινοτικών πόρων πρέπει να έχουν σαφή εδαφική διάσταση, ώστε να καθίστανται επιλέξιμα. Στα καθ' ημάς, αυτό μπορεί να μεταφραστεί και ως ανάγκη μεγαλύτερης συνέργειας μεταξύ χωροταξικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού, μιας συνέργειας που ενδέχεται να οδηγήσει ακόμη και στη συγχώνευση του μελλοντικού ΕΣΠΑ (ή όπως αλλιώς αποκληθεί στο μέλλον) και του εθνικού χωροταξικού σχεδίου. Για να επιτευχθεί πάντως αυτό πρέπει να ενισχυθούν τα λεγόμενα «στρατηγικά» στοιχεία του εθνικού χωροταξικού σχεδιασμού, δηλαδή οι κατευθυντήριες και προγραμματικές διατάξεις για την ανάπτυξη και διαχείριση του εθνικού χώρου, οι οποίες μπορεί να παράσχουν κατάλληλο πλαίσιο για την ανταπόκριση στους στόχους των κοινοτικών πολιτικών.

Ο Ν. 2742/1999, καθιερώνει ιεραρχική σχέση μεταξύ των πολεοδομικών και χωροταξικών σχεδίων. Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 9, τα ποικίλα πολεοδομικά σχέδια - ΡΣ, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ, κλπ - πρέπει να εναρμονίζονται προς τις κατευθύνσεις των εγκεκριμένων χωροταξικών πλαισίων. Η υποχρέωση εναρμόνισης καταλαμβάνει τόσο τα ήδη εγκεκριμένα προ της ενάρξεως ισχύος του Ν. 2742 πολεοδομικά σχέδια, όσο και όσα θα καταρτισθούν μετά την έγκριση των χωροταξικών σχεδίων<sup>5</sup>. Τα σχέδια αυτά πρέπει να τροποποιηθούν ή να αναθεωρηθούν, σύμφωνα με τις διατάξεις που τα διέπουν και τους χρόνους που απαιτεί αυτή η διαδικασία, ώστε να εναρμονισθούν με τις κατευθύνσεις του εθνικού και περιφερειακού χωροταξικού σχεδιασμού. Το γεγονός αυτό σημαίνει πρακτικά ότι, ακόμη και μετά την έγκριση των χωροταξικών σχεδίων, θα εφαρμόζονται οι προβλέψεις των τοπικών σχεδίων, χωρίς να παρέχεται από την ισχύουσα νομοθεσία δυνατότητα ευθείας τροποποίησής τους.

Αυτό φαίνεται να αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα του τρέχοντος συστήματος σχεδιασμού, ιδίως αν ληφθεί υπόψη ότι η ισχύουσα νομοθεσία δεν θέτει αποκλειστικές προθεσμίες για την επιδιωκόμενη εναρμόνιση μεταξύ χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων. Η έλλειψη αυτή, σε συνδυασμό με την παρατηρούμενη βραδύτητα στις διαδικασίες αναθεώρησης των πολεοδομικών σχεδίων, υποδεικνύει ήδη τον κίνδυνο της αναίρεσης των προβλέψεων των χωροταξικών σχεδίων από τις διαφορετικές ή αντίθετες ρυθμίσεις των υποκειμένων πολεοδομικών σχεδίων.

---

<sup>5</sup> Πρακτικά το σύνολο των πολεοδομικών σχεδίων και σχεδίων χρήσεων γης.

### 2.1.1. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

Το πρόβλημα δεν είναι αμιγώς ελληνικό, αλλά παρατηρείται με διαφορετικούς βαθμούς έντασης σε όλες σχεδόν τις ευρωπαϊκές χώρες, ακόμη και σε αυτές με μακρά παράδοση σχεδιασμού και δη τοπικού, όπως είναι η Ολλανδία και η Μεγάλη Βρετανία. Το πρόβλημα αυτό ήταν μάλιστα ένας από τους δικαιολογητικούς λόγους που οδήγησε πολύ πρόσφατα στην αναθεώρηση της σχετικής Ολλανδικής νομοθεσίας. Στο νέο ολλανδικό νόμο για το σχεδιασμό του χώρου που έχει τεθεί σε ισχύ από τον Ιούλιο του 2008, προβλέπεται η δυνατότητα του κεντρικού κράτους να χωροθετεί, υπό προϋποθέσεις, έργα εθνικής σημασίας, ακόμη και κατά παρέκκλιση του τοπικού ή περιφερειακού σχεδιασμού. Ο ίδιος νόμος παρέχει στις κρατικές αρχές το δικαίωμα είτε να εξαιρούν περιοχές από τα τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, όταν συντρέχουν λόγοι εθνικής σημασίας, είτε και να εγκρίνουν Ειδικά Σχέδια για τη ρύθμιση θεμάτων εθνικής εμβέλειας, τα λεγόμενα Σχέδια Ολοκλήρωσης (Integration Plans), στις περιοχές των οποίων δεν έχουν εφαρμογή οι τοπικοί πολεοδομικοί κανονισμοί.

Αντίστοιχες τάσεις διαπιστώνονται και στη Μεγάλη Βρετανία, όπου το 2006 δόθηκε στη δημοσιότητα η Έκθεση Barker - Barker Review of Land Use Planning - , στην οποία προτείνονται, μεταξύ άλλων, η δυνατότητα έγκρισης αιτήσεων για επενδυτικά προγράμματα ακόμη και κατά παρέκκλιση των προβλέψεων των πολεοδομικών σχεδίων και την εισαγωγή ενός νέου συστήματος χωροθέτησης υποδομών στρατηγικής σημασίας, που θα βασίζεται απευθείας σε οδηγίες εθνικού χαρακτήρα (National Statements of Strategic Objectives) και όχι στις προβλέψεις των τοπικών σχεδίων<sup>6</sup>.

Τα συγκριτικά αυτά δεδομένα θέτουν επί τάπητος και στην Ελλάδα το θέμα της σχέσης μεταξύ εθνικού και τοπικού σχεδιασμού και υποδεικνύουν την ανάγκη για εξορθολογισμό, αποσαφήνιση και τυποποίηση του περιεχομένου κάθε επιπέδου σχεδιασμού, ώστε να μειωθούν οι επικαλύψεις του περιεχομένου τους και οι προκαλούμενες εξ αυτών τριβές. Απαιτείται δηλαδή να προσδιοριστούν με σαφήνεια τα ρυθμιστικά αντικείμενα σε κάθε επίπεδο σχεδιασμού και ιδίως το είδος των χωροθετούμενων κατά περίπτωση έργων και δραστηριοτήτων, ώστε να μην παρατηρείται το φαινόμενο, έργα και δραστηριότητες επί παραδείγματι εθνικού ή

---

<sup>6</sup>Βλ. [https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/228605/0118404857.pdf](https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/228605/0118404857.pdf).

περιφερειακού επιπέδου και πάντως υπερτοπικής σημασίας να χωροθετούνται από τοπικά σχέδια, όπως τα ΓΠΣ και τα ΣΧΟΟΑΠ, ή το αντίθετο.

Η συγκέντρωση αρμοδιοτήτων φορτίζει τις κεντρικές υπηρεσίες με έργο τοπικής σημασίας –όπως οι τροποποιήσεις, ή η έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων- και δεν επιτρέπει την άσκηση επιτελικής πολιτικής δηλαδή την παρακολούθηση, συμπλήρωση και βελτίωση της νομοθεσίας, την επεξεργασία συνολικών στρατηγικών και πολιτικών για την οικιστική ανάπτυξη και την περιβαλλοντική προστασία. Η νομολογία του ΣτΕ επίσης προκαλεί προβλήματα τόσο στην συνέχεια μεταξύ σχεδιασμού και εφαρμογής και την αναγκαία αλληλοτροφοδότησης, όσο και στην ανάληψη υπευθυνοτήτων διαχείρισης της τοπικής ανάπτυξης από τα όργανα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Οι περιφέρειες έχουν αναλάβει μεγάλο μέρος αρμοδιοτήτων στις οποίες δεν είναι βέβαιο ότι μπορούν να ανταποκριθούν. Η ελλιπής στελέχωση και κατάρτιση καθώς και η έλλειψη τεχνογνωσίας και μηχανοργάνωσης είναι προβλήματα καθημερινά που συναντώνται στις αρμόδιες τεχνικές υπηρεσίες και τμήματα των περιφερειών. Ενώ οι Δήμοι δεν έχουν θεσμοθετημένες αρμοδιότητες παρόλο που οι ενεργότεροι εξ αυτών έχουν αντιληφθεί την σημασία του σχεδιασμού και προχωρούν σε αναθέσεις ΓΠΣ, με περιορισμένη έως μηδενική υποστήριξη.

Εν κατακλείδι το θεσμικό πλαίσιο σχεδιασμού είναι ένα ενιαίο σύστημα που περιλαμβάνει τις επιστημονικές μελέτες, τη νομοθεσία που καθορίζει τον ρόλο και το πεδίο παρέμβασης κάθε σχεδίου και το διοικητικό σύστημα επί του οποίου στηρίζεται η θεσμοθέτηση και εφαρμογή του

## 2.2. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΗΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ

Σύμφωνα με δελτίου τύπου του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ), στις 29 Φεβρουαρίου του 2012, αναλαμβάνει 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 περιλαμβάνουν τόσο οριζόντια μέτρα, όπως τη μείωση λειτουργικών δαπανών, την αναδιοργάνωση των υπηρεσιών του υπουργείου, την αύξηση του ρυθμού απορρόφησης κονδυλίων από διαρθρωτικά ταμεία και την αξιοποίηση δημόσιας περιουσίας, όσο και τομεακές διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις στην ενέργεια, στην περιβαλλοντική αδειοδότηση, στη χωροταξία και πολεοδομία και στη διαχείριση αποβλήτων.

### 2.2.1. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ

Σε ότι αφορά τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό οι υποχρεώσεις της Ελλάδας είναι καταρχήν η επιτάχυνση στην ολοκλήρωση του κτηματολογίου προκειμένου να προκηρύξει όλα τα εναπομείναντα δικαιώματα, περίπου 15 εκατομμύρια, και να κατακυρώσει κτηματολογικά έργα για 7 εκατομμύρια δικαιώματα. Η ψηφιοποίηση των λειτουργιών όλων των υποθηκοφυλακείων και συμβολαιογραφείων και η μεταφορά όλων των νεοεγγραφεισών πράξεων στο κτηματολόγιο έως το 2015. Επιπλέον η δημιουργία κτηματολογικών γραφείων αποκλειστικής λειτουργίας για μεγάλα αστικά κέντρα έως το 2015 και ενός πλήρους κτηματολογικού μητρώου και κτηματολογικών γραφείων αποκλειστικής λειτουργίας σε όλη την επικράτεια έως το 2020. Σημαντική υποχρέωση της κυβέρνησης είναι να ολοκληρώσει την αναθεώρηση των δώδεκα (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 <sup>7</sup>.

Υποχρέωση της Κυβέρνησης είναι να υιοθετήσει νομοθεσία προκειμένου να απλουστεύσει και να μειώσει τον απαιτούμενο χρόνο για τις πολεοδομικές διαδικασίες, και να επικαιροποιήσει - 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. Όσον αφορά στην Πολεοδομική μεταρρύθμιση η Κυβέρνηση θα πρέπει 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.

### 2.2.2. ΣΤΟΧΟΙ ΤΗΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ

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

---

<sup>7</sup>Βλ. <http://www.econews.gr/2012/02/29/ypeka-mnimonio-2/>



κάποιους συγκεκριμένους στόχους όπως είναι ο περιορισμός της πολυπλοκότητας στη διαδικασία εκπόνησης πολεοδομικών σχεδίων, η κατάργηση των περιττών ρυθμίσεων στη διαδικασία πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού, η μείωση του αριθμού των επιπέδων σχεδιασμού για την εκπόνηση πολεοδομικών σχεδίων καθώς και η μείωση του αριθμού των εγκρίσεων για την χωροθέτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Επιπλέον στόχος του υπουργείου είναι η απλοποίηση των νομικών διαδικασιών για την αναθεώρηση των πολεοδομικών και χωροταξικών σχεδίων και η εισαγωγή της δυνατότητας εκπόνησης ειδικών σχεδίων για την υλοποίηση μεγάλων δημόσιων και ιδιωτικών έργων χωρικής ανάπτυξης. Βασικές αρχές της μεταρρύθμισης είναι η απλούστευση και ο εξορθολογισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας και η ενίσχυση της αποτελεσματικότητας - αποδοτικότητας των χωροταξικών και πολεοδομικών ρυθμίσεων και διαδικασιών. Βασικοί στόχοι είναι η επικαιροποίηση και αποκάθαρση της υφιστάμενης νομοθεσίας από παρωχημένους και πλεοναστικούς κανόνες, εργαλεία και θεσμούς, η υποστήριξη των υπολοίπων δημοσίων πολιτικών, ιδίως κατά την τρέχουσα κρίσιμη συγκυρία, και των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων για την ανάπτυξη και τη βελτίωση του επιχειρηματικού περιβάλλοντος, η παροχή πρόσφορων και αξιόπιστων διαδικασιών για τη χωροθέτηση των δημοσίων και ιδιωτικών επενδύσεων, για την ανάπτυξη, καθώς και για την ενίσχυση της ασφάλειας δικαίου.

Κατά την πρώτη φάση της μεταρρύθμισης τίθενται κάποιες προτεραιότητες όπως είναι η μείωση των, μη αναγκαίων, επιπέδων σχεδιασμού και των πολλαπλών σχεδιαστικών εργαλείων, η αποσαφήνιση του ακριβούς περιεχομένου κάθε επιπέδου σχεδιασμού και τύπου σχεδίων, προκειμένου να αποφευχθούν οι επικαλύψεις και επαναλήψεις, η συσχέτιση και αντιστοίχιση των επιπέδων του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού με τα βασικά διοικητικά επίπεδα της Χώρας, το κεντρικό κράτος, τις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις, τις Περιφέρειες και τους Δήμους. Η απλοποίηση και επιτάχυνση των διαδικασιών κατάρτισης, έγκρισης και αναθεώρησης των χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων, η παρακολούθηση και αξιολόγηση των εγκεκριμένων χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων σε τακτά χρονικά διαστήματα, με βάση συγκεκριμένο σύστημα δεικτών και κριτηρίων. Ενίσχυση της εξωστρέφειας και της αποτελεσματικότητας του «πολεοδομικού επιχειρείν» καθώς και της διαφάνειας, της αξιοπιστίας και της λογοδοσίας των αρμοδίων αρχών.

Τέλος τίθενται και βασικά μεθοδολογικά ζητήματα στη διαδικασία της μεταρρύθμισης όπως ποια είναι η «ταυτότητα» της χωροταξικής και πολεοδομικής μεταρρύθμισης και

η αναγνώριση του προβλήματος στον ελληνικό σχεδιασμό. Θα πρέπει να διερευνηθούν οι παράγοντες που ευνοούν τη μεταρρύθμιση και αυτοί που την αποθαρρύνουν. Τα θέματα που θα τεθούν στην μεταρρυθμιστική ατζέντα, πόσα και με ποιά σειρά προτεραιότητας. Ποιοι είναι οι μηχανισμοί διαχείρισης και νομιμοποίησης της μεταρρυθμιστικής διαδικασίας και εάν έχουν προβλεφθεί μηχανισμοί παρακολούθησης και εφαρμογής των αναμενόμενων μεταρρυθμίσεων. Και τέλος ποια θα είναι τα όρια της μεταρρύθμισης, δηλαδή εάν υπάρχουν διαθέσιμοι οικονομικοί πόροι, διοικητική επάρκεια και διαθέσιμο επιστημονικό δυναμικό (Γιαννακούρου, 'Χωροταξική & Πολεοδομική Μεταρρύθμιση', 2013).

### 2.3. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ

Σύμφωνα με δελτίου τύπου του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, στις 29 Φεβρουαρίου του 2012, το συγκεκριμένο Υπουργείο αναλαμβάνει, στο πλαίσιο του νέου Προγράμματος Οικονομικής Πολιτικής της Ελλάδας, που συνοδεύει τη δανειακή σύμβαση να ξεκινήσει μεταρρυθμίσεις στην ενέργεια, την περιβαλλοντική αδειοδότηση, την χωροταξία και πολεοδομία και τη διαχείριση αποβλήτων. Σε ότι αφορά τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, η Ελλάδα έχει δεσμευτεί για αλλαγές, οι οποίες αναφέρθηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια και τώρα το ΥΠΕΚΑ βρίσκεται ήδη σε διαδικασία σχεδιασμού των θεσμικών παρεμβάσεων που απαιτούνται. Οι παρεμβάσεις αυτές μεταξύ άλλων θα πρέπει να εκπληρώνουν τον περιορισμό της πολυπλοκότητας στη διαδικασία εκπόνησης πολεοδομικών σχεδίων, την κατάργηση περιττών ρυθμίσεων στη διαδικασία πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού, τη μείωση του αριθμού των επιπέδων σχεδιασμού για την εκπόνηση πολεοδομικών σχεδίων και τη μείωση του αριθμού των εγκρίσεων για την χωροθέτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, την απλοποίηση των νομικών διαδικασιών για την αναθεώρηση των πολεοδομικών και χωροταξικών σχεδίων και την εισαγωγή της δυνατότητας εκπόνησης ειδικών σχεδίων για την υλοποίηση μεγάλων δημόσιων και ιδιωτικών έργων χωρικής ανάπτυξης.

Για όλους τους παραπάνω λόγους, 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. Η επιτροπή δημιούργησε Ομάδες Εργασίες για τα οριζόντια Θέματα, τον

Χωροταξικός Σχεδιασμός και τον Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Αρχικά<sup>8</sup> έγινε επισήμανση και καταγραφή των προβλημάτων που παρατηρούνται στα παραπάνω θέματα, 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 πραγματοποιείτε εισήγηση του Καθηγητή Πολεοδομίας και Χωροταξίας του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας Οικονόμου Δ. σχετικά με τα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού στην ομάδα εργασίας (ΟΕ). Οι παρατηρήσεις και τα σχόλια αφορούν στον πολεοδομικό σχεδιασμό. Ο καθηγητής παραθέτει συγκεκριμένα παραδείγματα διάρθρωσης εθνικών συστημάτων χωρών από την Ευρωπαϊκή Ένωση που χαρακτηρίζονται από σταθερότητα. Επισημαίνει τον ρόλο που έχουν παίζει στην πράξη τα σχέδια που περιλαμβάνει το σημερινό σύστημα σχεδιασμού στην Ελλάδα ενώ τονίζει και κάποιες βασικές παραμέτρους ιδιομορφίας της ελληνικής περίπτωσης που πρέπει να ληφθούν υπόψη στη διαδικασία της μεταρρύθμισης όπως είναι η μικροϊδιοκτησία και η νομοθεσία περί σχεδίου δόμησης. Για τον χωροταξικό σχεδιασμό προτείνει κατάργηση του Γενικού Πλαισίου και των Ρυθμιστικών Σχεδίων μεσαίων πόλεων, διατήρηση των Ειδικών Πλαισίων, ενώ προτείνει την συγχώνευση του ΡΣΑ με το Περιφερειακό Πλαίσιο Αττική και δύο σενάρια για το ΡΣΘ.

Σχετικά με τον Πολεοδομικό σχεδιασμό, διατηρεί τα δύο επίπεδα<sup>9</sup>, προτείνει αναμόρφωση των σταθερότυπων, ριζική βελτίωση της λειτουργίας των επιτροπών παρακολούθησης των μελετών, διαμόρφωση του λειτουργικού συστήματος γεωχωρικών δεδομένων, και διαμόρφωση του 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 της Α' φάσης της επιτροπής ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ, το ΥΠΕΚΑ κοινοποίησε σε όλους τους εμπλεκόμενους φορείς τα πρώτα κείμενα που παρήχθησαν από αυτή τη διαδικασία στις 21.11.2012 και ζητήθηκε η γνωμοδότησή τους εντός 20 ημερών. Οι φορείς είναι οι ακόλουθοι: ο Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών (ΣΕΠΟΧ), ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών

<sup>8</sup>Α' φάση της επιτροπής ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ

<sup>9</sup>Βλ. παράρτημα πινάκων, πίνακας 1.

(ΣΑΔΑΣ), το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ), ο Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ), ο Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ), η Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδας (ΚΕΔΕ), η Γενική Γραμματεία Αποκεντρωμένης Διοίκησης, η Ένωση Περιφερειών Ελλάδος (ΕΝΠΕ), η Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτικής, το Υπουργείο Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας, το Υπουργείο Υποδομών, Μεταφορών και δικτύων, το Υπουργείο Τουρισμού και το Υπουργείο Ναυτιλίας,

Στις 20.12.2012 πραγματοποιήθηκε συνάντηση της πολιτικής ηγεσίας του ΥΠΕΚΑ, με πρόεδρο τον Αναπληρωτή Υπουργό ΥΠΕΚΑ κο Σταύρο Καλαφάτη, συνεπικουρούμενου από τη Γενική Γραμματέα του ΥΠΕΚΑ κα Μάρω Ευαγγελίδου και τον Γενικό Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος κο Σωκράτη Αλεξιάδη, καθώς και τη Γενική Δ/τρια Πολεοδομίας Δρ Αθηνά Μουρμούρη, συντονίστρια της Ομάδας Εργασίας ΧΩΠΟΜΕ, με τους φορείς για την καλύτερη αμοιβαία κατανόηση στην προσπάθεια σύνθεσης του νέου σχεδιασμού.

Στη συνάντηση τονίστηκε ότι 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. Τονίστηκε επίσης η αναγκαιότητα πρόβλεψης μεγάλου αριθμού μεταβατικών διατάξεων για την εξασφάλιση της καλής λειτουργίας του νέου πλαισίου, καθώς και η αναγκαιότητα στήριξης του εγχειρήματος από τους φορείς που θα κληθούν να το υλοποιήσουν. Οι φορείς εξέφρασαν τις απόψεις τους σχετικά με το πρώτο κείμενο και στη συνέχεια τις ερωτήσεις τους σχετικά με αυτό.

Τα μέλη που εκπροσωπούσαν το ΥΠΕΚΑ έδωσαν διευκρινιστικές απαντήσεις στα ερωτήματα που προέκυψαν, οι οποίες συνοψίζονται ως εξής: Η έμφαση επικεντρώνεται στην αλλαγή του συστήματος σχεδιασμού, χωρίς όμως να αποκλείονται και οι απόψεις των φορέων επί των αρχών πολιτικής σχεδιασμού του χώρου. Η ανάλυση και η 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. Και τέλος στο προτεινόμενο περιφερειακό επίπεδο παραμένει η αναφορά σχεδιασμού στις δώδεκα συν μια (12+1) περιφέρειες της χώρας, και όχι στις εφτά (7) αποκεντρωμένες διοικήσεις, ανεξάρτητα από το ποιος θα έχει την έγκριση των σχεδίων τελικά. (Συνάντηση διαβούλευσης με φορείς στο ΥΠΕΚΑ, 20 – 12 – 2012).

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 Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ). 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 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.

Έτσι στις 15 Ιανουαρίου 2013 η Υποομάδα ΧΩΠΟΜΕ παρουσιάζει την "Πρόταση για τοπικό πλαίσιο χωρικής οργάνωσης, σχέδια χρήσεων γης, ρυμοτομικό σχέδιο και πράξη εφαρμογής". Όπως αναφέρεται, στο αντικείμενο της υποομάδας, οι συγκεκριμένοι άξονες – στόχοι 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 ΥΠΕΚΑ. 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 Προεδρικού Διατάγματος 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 συντόμευση των διαδικασιών έγκρισής τους και 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. Στη συνέχεια, και πιο συγκεκριμένα στις αρχές του τρέχοντος έτους 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 καλοκαιριού, μάλλον μέσα Ιουνίου προκύπτει από κάποια άρθρα του ΣΑΔΑΣ, κοινοποιείται ξανά στους φορείς, ενώ ο ΣΑΔΑΣ και η Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων (ΠΕΑ) αποσύρονται από τη διαδικασία.

Σύμφωνα με τη συνέντευξη του Αναπληρωτή Υπουργού ΥΠΕΚΑ κου Σταύρου Καλαφάτη που παραχώρησε στις 4 Ιουλίου 2013, στο πλαίσιο της συνολικής ρύθμισης χωροταξικών και πολεοδομικών ζητημάτων τον Σεπτέμβριο, θα κατατεθεί νομοσχέδιο για την πολεοδομική μεταρρύθμιση, στη συνέχεια θα κατατεθεί νομοσχέδιο για τις επιτρεπτές επεμβάσεις στο δάσος, ενώ η τελευταία νομοθετική παρέμβαση που σχεδιάζεται θα αφορά την ελεγκτική λειτουργία του κράτους. Τέλος θα υπάρξει και νόμος για την Τράπεζα Γης (Συνάντηση διαβούλευσης με φορείς στο ΥΠΕΚΑ, 20 – 12 – 2012). Τελικά η διαδικασία φαίνεται να παγώνει για ένα μεγάλο χρονικό διάστημα και τελικά μετά από συνέχιση των διαδικασιών της ομάδας μεταρρύθμισης, πριν από λίγες μέρες και συγκεκριμένα στις 8 Μαΐου 2014, αναρτήθηκε προς δημόσια διαβούλευση το σχέδιο νόμου «ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ» και ως τις 22 Μαΐου παρέμεινε σε διαβούλευση, όπου σχολιάστηκε από τους πολίτες.

#### 2.4. ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ ΟΜΑΔΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ

Σε αυτό το σημείο θα αναφερθούν πιο αναλυτικά οι εισηγήσεις, τα κείμενα οι παρατηρήσεις και οι διορθώσεις που έκανε η ομάδα εργασίας και αφορούν τον χωροταξικό σχεδιασμό και την αναμενόμενη μεταρρύθμιση.

##### *2.4.1. ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΑ ΕΠΙΠΕΔΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ*

*Αφορά κείμενο εν όψει της συνάντησης της ομάδας εργασίας (ΟΕ) στις 19/09/2012 από τον Δ.Οικονόμου, στο οποίο παραθέτει τη σημερινή διάρθρωση των εθνικών συστημάτων της Αγγλίας, της Ολλανδίας και της Γαλλίας, τα οποία είναι ιδιαίτερα επίκαιρα καθώς αναθεωρήθηκαν πρόσφατα, και αυτό της Γερμανίας το οποίο χαρακτηρίζεται από μεγάλη διαχρονική σταθερότητα<sup>1</sup>.*

Στο κείμενο αναφέρεται ότι στις προαναφερθείσες χώρες διατηρείται ο εθνικός χωροταξικός σχεδιασμός, η μορφή διαφέρει από χώρα σε χώρα. Στη Γερμανία παραμένει βασικός ο ρόλος κρατιδίων λόγω ομοσπονδιακής δομής. Διατηρείται ο σχεδιασμός σε χωρικές ενότητες κλίμακας ελληνικής περιφέρειας με έγκριση από την περιφέρεια ή από το κράτος. Ο ειδικός μητροπολιτικός σχεδιασμός στο Παρίσι - ειδικός νόμος, θα υπάρξει ένα είδος ρυθμιστικού σχεδίου στο άμεσο μέλλον - και στο Λονδίνο. Στις άλλες μεγάλες πόλεις δεν υπάρχουν χωριστά μητροπολιτικά σχέδια, αλλά προσαρμογή των βασικών σχεδίων στις ειδικές μητροπολιτικές ανάγκες.

Η αναφορά δεν επεκτείνεται στο τεράστιο πρόβλημα των καθυστερήσεων, αλλά επισημαίνει ότι αυτό παρατηρείται πιο έντονα στα πολεοδομικά σχέδια. Συνεχίζει κάνοντας επισημάνσεις σχετικά με τον ρόλο που έχουν παίζει στην πράξη τα σχέδια που περιλαμβάνει το σημερινό σύστημα σχεδιασμού στην Ελλάδα και περιληπτικά αναφέρει πως : α) το Γενικό Πλαίσιο ΧΣΑΑ δεν έχει επιδράσει με ουσιαστικό τρόπο στην οργάνωση του χώρου, λόγω γενικολογίας, αλλά και μερικώς αντικειμενικής δυσκολίας να δώσει σαφέστερες ρυθμίσεις ταυτόχρονα για όλα τα θέματα και τομείς με εξαίρεση τον τομέα των μεταφορών, β) τα Ειδικά Πλαίσια, από την άλλη, έχουν σαφείς επιχειρησιακές συνέπειες, κυρίως για τη σημειακή χωροθέτηση επενδύσεων, και σε μικρότερο βαθμό ως υποκινητές νομοθετικών ρυθμίσεων<sup>2</sup>. Χαρακτηριστικό είναι ότι τα Ειδικά Πλαίσια έχουν γίνει αντικείμενο αρκετών προσφυγών στο ΣτΕ, πράγμα που

<sup>1</sup> Υπό μια έννοια, είναι επίσης επίκαιρο, αφού δεν κρίθηκε αναγκαία κάποια μείζων τροποποίηση.

<sup>2</sup> Τουρισμός: Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα, Βιομηχανία: Επιχειρηματικά Πάρκα.



είναι ένδειξη της ουσιαστικής παρέμβασής του στη χωρική οργάνωση<sup>3</sup>, γ) τα Περιφερειακά Πλαίσια ΧΣΑΑ του 2003 δεν έχουν παίξει ρόλο αντίστοιχο με αυτόν που έχει αυτό το επίπεδο διεθνώς. Μικρή επίδραση είχαν στα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, καθώς πολλά από τα οποία έρχονται σε ευθεία αντίθεση με τα Περιφερειακά Πλαίσια ΧΣΑΑ.

Στην εισήγηση του ο Δ. Οικονόμου επισημαίνει ότι η Ελλάδα αποτελεί μια ξεχωριστή και ιδιόμορφη περίπτωση λόγω πολλών και διαφορετικών παραμέτρων. Μία από αυτές είναι και η νομοθεσία περί εκτός σχεδίου δόμησης, που επιτρέπει τη δόμηση με πολύ ευνοϊκούς όρους - συχνά ευνοϊκότερους αυτών του πολεοδομικού χώρου ή/και των οργανωμένων αναπτύξεων - χωρίς περιορισμούς στις χρήσεις. Επίσης τονίζει πως η μικροιδιοκτησία βοηθά στην άσκηση πολιτικής πίεσης και δημιουργεί κεκτημένα στον ελληνικό σχεδιασμό του χώρου. Μια ακόμη παράμετρος ιδιομορφίας, κατά τον εισηγητή αποτελεί και η μονομέρεια της περιβαλλοντικής αδειοδότησης, με την έννοια ότι έχει υποβαθμιστεί η σημασία αναπτυξιακών, χωροταξικών, πολεοδομικών και κοινωνικών επιπτώσεων, θεμάτων που κατά κανόνα καλύπτονται μόνο τυπικά από τις μελέτες, ενώ έχει βελτιωθεί σαφώς ο χειρισμός των στενά περιβαλλοντικών θεμάτων.

Βασικό κείμενο αποτελεί η συγκεκριμένη εισήγηση καθώς δίνει και την πρώτη πρόταση για την αναμόρφωση *του συστήματος των χωρικών σχεδίων*, το οποίο συνοπτικά αναφέρεται στον πίνακα 3<sup>4</sup>.

Αναλυτικά ο κ. Οικονόμου περιγράφει τα εξής: **Κατάργηση του Γενικού Πλαισίου.** Ενδεχομένως, αντικατάσταση από ένα κείμενο βασικών πολιτικών επιλογών και αρχών για τη χωρική ανάπτυξη, καθαρά ενδεικτικό και χωρίς τακτούς χρόνους αναθεώρησης.

**Διατήρηση των Ειδικών Πλαισίων.** Αναφέρει ότι χρειάζεται συζήτηση για το περιεχόμενο και το χαρακτήρα τους, αλλά πιθανώς να είναι σκόπιμη η δυνατότητα μεικτού χαρακτήρα, απευθείας χωροθετήσεων για γνωστά στρατηγικής σημασίας έργα, κανονιστικών διατάξεων επιλεκτικά για κρίσιμα θέματα, κατευθύνσεων που λαμβάνονται υπόψη κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση, κατευθύνσεων για τον υποκείμενο σχεδιασμό, και καθαρά ενδεικτικών κατευθύνσεων. Κάθε Ειδικό Πλαίσιο θα προσδιορίζει σε ποια από τις πιο πάνω κατηγορίες τοποθετείται κάθε στοιχείο του. Δημιουργείται πιθανόν νομικό θέμα ως προς τη διπλή θεσμοθέτηση, με ΠΔ για το κανονιστικό τμήμα και ΚΥΑ για τα υπόλοιπα. **Κατάργηση των ρυθμιστικών σχεδίων μεσαίων πόλεων και συγχώνευση του ΡΣΑ με το Περιφερειακό Πλαίσιο Αττικής.** Η

<sup>3</sup> Σημειωτέον: οι περισσότερες πρόσφυγες αφορούν την ακύρωση επενδύσεων που χωροθετούνται με βάση το κατά περίπτωση Ειδικό Πλαίσιο.

<sup>4</sup> Βλ. παράρτημα πινάκων, πίνακας 3.

συγχώνευση αυτή θα αποτελεί ένα σχέδιο ειδικού τύπου. Όσον αφορά **το ΡΣΘ** προτείνει δύο σενάρια: είτε διατήρησή του ως σχεδίου με ειδικό χαρακτήρα - δεν μπορεί να ακολουθηθεί η «λύση» που προτείνεται για το ΡΣΑ, λόγω μη σύμπτωσης των ορίων Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και Μητροπολιτικής Περιοχής Θεσσαλονίκης - είτε ενσωμάτωσή του στο Περιφερειακό Πλαίσιο Κεντρικής Μακεδονίας ως ειδικού κεφαλαίου.

Όσον αφορά στον **Πολεοδομικός σχεδιασμός** προτείνει τη **διατήρηση δύο επιπέδων**. 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. Ιδιαίτερη είναι η διαδικασία για τη **δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων και την προώθηση στρατηγικών επενδύσεων** και παρεμβάσεων. Προτείνει δύο στάδια: (α) τη χωροθέτηση μέσω κάποιου σχεδίου παρόμοιου με το ΕΣΧΑΔΑ (με ΠΔ), (β) πολεοδομικό σχέδιο ή σχέδιο γενικής διάταξης, ανάλογα με το αν θα υπάρχει πολεοδόμηση με κατάτμηση σε επιμέρους ιδιοκτησίες ή θα διατηρείται το ενιαίο της ιδιοκτησίας, με απόφαση. Θα εφαρμόζεται και εντός και εκτός σχεδίου, με τις αναγκαίες προσαρμογές. Ενδεχομένως να επιτρέπεται η συγχώνευση των δύο σταδίων σε ένα, σε ορισμένες περιπτώσεις<sup>5</sup>. Σε όλα τα σενάρια, απαιτείται ένας μηχανισμός σαφών κατευθύνσεων και οδηγιών, ούτως ώστε να βελτιωθεί η ομοιογένεια των ΓΠΣ, να υπάρξει αναμόρφωση των σταθεροτύπων, να γίνει ριζική βελτίωση της λειτουργίας των επιτροπών παρακολούθησης των μελετών, να διαμορφωθεί ένα λειτουργικό σύστημα γεωχωρικών δεδομένων και ενός μηχανισμού παρακολούθησης της εφαρμογής των σχεδίων. Απαραίτητη κρίνεται η ενσωμάτωση όλων των καθεστώτων πολεοδόμησης στο νέο σύστημα τοπικού σχεδιασμού

Όσον αφορά την ιδιαίτερη περίπτωση της **Εκτός σχεδίου δόμησης**, ο κ. Οικονόμου προτείνει την άμεση κατάργηση ακραίων παρεκκλίσεων αρτιότητας και επιλεκτικές μειώσεις του συντελεστή δόμησης, ώστε να μειωθεί η προνομιακή μεταχείριση προς την πολεοδόμηση και τις οργανωμένες αναπτύξεις. Επιπλέον απαιτείται στρατηγική περαιτέρω περιορισμών σε βάθος χρόνου. Σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα, ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης, κυρίως μέσω της αγοράς, στο βαθμό που θα ενισχυθούν οι

---

<sup>5</sup> Η λογική γενικά είναι: αξιοποίηση εμπειρίας Ζωνών Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (ΖΕΑ), fast track, δημοσίων ακινήτων

οργανωμένες αναπτύξεις με ελκυστικότητα, επιτάχυνση και ευλυγισία και αντικειμενικά κριτήρια μέσω της κρίσης.

**Η δυνατότητα άμεσης εφαρμογής πιο επίκαιρων υπερκείμενων σχεδίων** τα οποία έρχονται σε αντίθεση με τα υποκείμενα.

**Η Περιβαλλοντική αδειοδότηση** (έργων και ΣΠΕ): εφόσον βελτιωθεί, κυρίως με την ουσιαστικοποίηση των τμημάτων που αφορούν τις αναπτυξιακές, χωροταξικές, πολεοδομικές και κοινωνικές επιπτώσεις, προς την κατεύθυνση της χρησιμοποιούμενης στην Αγγλία Sustainability Appraisal -Εκτίμηση Βιωσιμότητας, που ενσωματώνει την Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (ΣΠΕ) διευρύνοντας την ανάλυση σε όλες τις πτυχές της βιώσιμης ανάπτυξης, θα μπορέσει να αυξηθεί η ευκαμψία των σχεδίων σε όλα τα επίπεδα, και να αποκτήσουν περισσότερο ενδεικτικό χαρακτήρα. Σε αυτή την περίπτωση η σημειακή αδειοδότηση θα είναι σε θέση να ελέγξει με πιο ολοκληρωμένο τρόπο τις συνολικές επιπτώσεις ενός έργου ή προγράμματος. Αυτή η προοπτική είναι ιδιαίτερα σημαντική ως συμπληρωματικό στοιχείο της προτεινόμενης ιδιαίτερης διαδικασίας για τις στρατηγικές ή/και οργανωμένες αναπτύξεις.

**Η επιτάχυνση της διαδικασίας εκπόνησης και έγκρισης των σχεδίων:** προς διερεύνηση στη συνέχεια (πιθανώς: μείωση σταδίων, ελάφρυνση προδιαγραφών που αναφέρονται στο τυπικό περιεχόμενο, θέσπιση πολύ πιο αποτελεσματικών και σαφών προδιαγραφών για τις επιλογές ουσίας-πολιτικής (σε αντιδιαστολή προς τις προδιαγραφές για το τυπικό περιεχόμενο των σχεδίων)

Ο εισηγητής κος Οικονόμου, τονίζει ότι θα έπρεπε να προηγηθεί η συστηματική ανάλυση των προβλημάτων του συστήματος και να γίνει εύστοχος προσδιορισμός των στόχων της μεταρρύθμισής του.

Συμπερασματικά η παραπάνω εισήγηση αποτελεί και την πρώτη μορφή πρότασης με ξεκάθαρα τα επίπεδα και τις φάσεις σχεδιασμού, ενώ ταυτόχρονα συνδέει και δίνει με ακρίβεια την αντικατάσταση του παλαιού συστήματος από το νέο. Τέλος ο κος Οικονόμου επιμένει αρκετά στα θέματα της εκτός σχεδίου δόμησης και της μικροιδιοκτησίας, θέματα τα οποία θεωρεί ότι αποτελούν τα πιο προβληματικά στοιχεία της ελληνικής χωρικής πολιτικής με μεγάλες επιπτώσεις στον αστικό-εξωαστικό χώρο.

#### 2.4.2. ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΓΙΑ ΤΟΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΚΑΙ ΤΑ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ

Αφορά κείμενο της Α. Μουρμούρη, το οποίο δημοσιεύθηκε στις 9 /9/ 2013 και στο οποίο αξιοποιήθηκε το κείμενο της κας Π. Ζέϊκου γραμμένο στις 4/2/13, με αρκετές συμπληρώσεις και προσαρμογές προκειμένου να ανταποκρίνεται στο πλαίσιο πού έστειλε η πολιτική ηγεσία για διαβούλευση κι αφετέρου να καλύπτει κάποιες αναγκαίες μεταβατικές και λειτουργικές προβλέψεις. Επίσης, προστέθηκε συνοπτική αιτιολόγηση των προτάσεων. Συνοπτικά και περιληπτικά αναφέρονται τα προβλήματα του σημερινού χωροταξικού σχεδιασμού, όπως το γεγονός ότι δεν συνδέεται οργανικά με το αναπτυξιακό πρότυπο της χώρας, συνήθως έρχεται αργά και υπάρχει ασάφεια, τόσο ως προς τις ρυθμίσεις όσο και ως προς το ποιες ρυθμίσεις ή ποια σχέδια υπερισχύουν ή/και είναι άμεσης εφαρμογής.

Ακολούθως καταγράφονται οι στόχοι της μεταρρύθμισης οι οποίοι για πρώτη φορά κατηγοριοποιούνται ως εξής:

- ✓ Ουσιαστική διασύνδεση του Χωροταξικού με τον Αναπτυξιακό Προγραμματισμό.
- ✓ Εξάλειψη της ασάφειας και των επικαλύψεων μεταξύ επιπέδων σχεδιασμού, με παράλληλη μείωση των επιπέδων σχεδιασμού, όπου απαιτείται.
- ✓ Σύνδεση με οργανικό τρόπο του Χωροταξικού με τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό, και αποσαφήνιση του ρόλου του κάθε σχεδίου έναντι των υπολοίπων.
- ✓ Μείωση των χρόνων έγκρισης/εφαρμογής (με κατάλληλες παρεμβάσεις κυρίως στη διαδικασία διαβούλευσης και σε εργαλεία εφαρμογής).
- ✓ 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

Στη συνέχεια η κα Μουρμούρη αιτιολογεί τις προτάσεις και τις παραθέτει ανά επίπεδο σχεδιασμού. Για το **Γενικό Πλαίσιο ΧΣΑΑ** λοιπόν θεωρεί, ότι παρά τα πολύ σημαντικά και θετικά στοιχεία που έχουν συμπεριληφθεί σε αυτό κατά καιρούς, το συγκεκριμένο επίπεδο εξακολουθεί να αποτελεί ένα «ευχολόγιο», καθώς η κλίμακα σχεδίων του δεν είναι κατάλληλη για γνωμοδότηση επί χωροθετήσεων εθνικού επιπέδου και δεν μπορεί

– με τη θεσμική μορφή ΚΥΑ – να περιλαμβάνει κανονιστικές ρυθμίσεις άμεσης εφαρμογής.

**Προτείνει** λοιπόν στα πλαίσια της προετοιμασίας της νέας Προγραμματικής Περιόδου 2014-2020 (Ε΄ ΚΠΣ), να υπάρξει συνεργασία με το Υπουργείο Ανάπτυξης, ώστε να τροφοδοτηθεί το νέο ΕΣΠΑ με τα θετικότερα στοιχεία του παρόντος Γενικού Πλαισίου. Το ΥΠΕΚΑ να συντονίζει την προετοιμασία Διακήρυξης πολιτικής δέσμευσης της Κυβέρνησης με τα βασικά χαρακτηριστικά, τις αρχές και τις κατευθύνσεις του μοντέλου χωρικής οργάνωσης σε εθνικό επίπεδο και η Διακήρυξη αυτή να έχει **χαρακτήρα προσανατολισμού** για την Διοίκηση και τον υποκείμενο σχεδιασμό. **Το Γενικό Χωροταξικό Πλαίσιο με τη σημερινή του μορφή, ως θεσμοθετούμενο επίπεδο σχεδιασμού, παύει να υπάρχει** ενώ παραθέτει και πρόταση για τη μεταβατική φάση<sup>6</sup>. Για τα **Ειδικά Πλαίσια ΧΣΑΑ**, τα οποία τονίζει ότι αποτελούν σημαντικό επίπεδο χωρικού σχεδιασμού στις περισσότερες χώρες και έχουν αποδείξει την καταλληλότητά τους και στην Ελλάδα, **προτείνει** τη διατήρηση αυτού του επιπέδου, ενώ επισημαίνει ότι *θα παρέχουν κατευθύνσεις σε εθνικό επίπεδο για την χωρική ανάπτυξη τομεακών δραστηριοτήτων ιδιαίτερης σημασίας για την ανάπτυξη της χώρας. Δεν θα απαιτείται Ειδικό Πλαίσιο για κάθε τομέα. Ευθύνη για αυτά θα φέρει το ΥΠΕΚΑ, σε συνεργασία με τα συναρμόδια Υπουργεία, με γνωμοδότηση του ΕΣΧΣΑΑ. Η θεσμοθέτησή τους θα γίνεται με ΚΥΑ, με ενσωματωμένους τους όρους της αντίστοιχης ΣΜΠΕ, η οποία θα πρέπει να έχει εκπονηθεί παράλληλα. Τα Ειδικά Πλαίσια θα είναι κατά βάση κατευθυντήρια, δηλαδή δεσμευτικά για τον Δημόσιο τομέα και τον υποκείμενο σχεδιασμό, και θα μπορούν κατά περίπτωση να περιέχουν κανονιστικές ρυθμίσεις αν κριθεί σκόπιμο. Οι κατευθύνσεις των ισχυόντων Ειδικών Πλαισίων πρέπει να εξειδικευθούν στα Περιφερειακά Πλαίσια, που βρίσκονται στη φάση αξιολόγησης και αναθεώρησης, καθώς και στον εν εξελίξει τοπικό σχεδιασμό.*

Για τα **Περιφερειακά Πλαίσια ΧΣΑΑ** αναφέρει πως τα υπό αναθεώρηση Περιφερειακά Πλαίσια δεν έπαιξαν τον αναμενόμενο ρόλο και πως η αξιολόγηση και η αναθεώρησή τους, δίνει την ευκαιρία να ενισχυθούν, να συνδεθούν με τα υπό εξέλιξη ΠΕΠ του νέου ΕΣΠΑ, να εξειδικεύσουν για την γεωγραφική τους ενότητα τις κατευθύνσεις του

---

<sup>6</sup> Μέχρι την έγκριση της Διακήρυξης Εθνικού Χωρικού Προτύπου, να παραμείνει σε ισχύ το παρόν θεσμοθετημένο Γενικό Πλαίσιο.

σημερινού Γενικού και των Ειδικών Πλαισίων. **Προτείνει** λοιπόν το επίπεδο αυτό σχεδιασμού να διατηρηθεί. Τα Περιφερειακά Πλαίσια να συνεχίσουν να εκπονούνται με ευθύνη του ΥΠΕΚΑ, σε συνεργασία με τις αντίστοιχες Περιφέρειες, με γνωμοδότηση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΣΧΣΑΑ) και αξιοποίηση του *οpengon*(Ανοιχτή Διακυβέρνηση). Η θεσμοθέτησή τους να γίνεται με ΥΑ, με ενσωματωμένους τους όρους της αντίστοιχης ΣΜΠΕ, πού θα πρέπει να έχει εκπονηθεί παράλληλα. Τα Περιφερειακά Πλαίσια θα είναι δεσμευτικά για τον Δημόσιο τομέα και τον υποκείμενο σχεδιασμό, καθώς και για τις αδειοδοτήσεις επενδύσεων. Το Μητροπολιτικό Πλαίσιο Χωρικής Οργάνωσης Αθήνας-Αττικής θα εκπονείται με ευθύνη και κατευθύνσεις του ΥΠΕΚΑ σε συνεργασία με την αντίστοιχη Περιφέρεια, μετά από *οpengon* & 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. Τα Περιφερειακά Πλαίσια θα περιλαμβάνουν, ως ειδικό κεφάλαιο εξειδίκευσης, και τα Ρυθμιστικά Σχέδια των μεσαίων πόλεων. Το περιεχόμενο των ΡΣ είναι κατευθυντήριο, αλλά περιέχει πολλές διατάξεις κανονιστικού χαρακτήρα.

#### 2.4.3. ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗ ΒΑΣΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ

Αφορά κείμενο του Δ.Οικονόμου προς την ομάδα εργασίας στις 22.2.2013. 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. Θεωρεί ότι το σχέδιο νόμου θα αποτελείται από έξι τμήματα τα οποία θα αποτελούνται από συγκεκριμένα άρθρα. Παρακάτω ακολουθεί η βασική δομή της πρότασης.

**ΤΜΗΜΑ ΠΡΩΤΟ** : ΒΑΣΙΚΕΣ, ΕΝΝΟΙΕΣ, ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ [ΧΩΡΙΚΟΥ] ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ<sup>7</sup>.

Συνοπτικά αναφέρονται τα εξής:

- ✓ Σκοπός και γενικοί στόχοι
- ✓ Βασικές έννοιες

<sup>7</sup> Βλ. παράρτημα διαγραμμάτων, διάγραμμα 1.

- ✓ Διάρθρωση συστήματος χωρικών σχεδίων ( Διάγραμμα 1)
- ✓ Όργανα χωρικού σχεδιασμού

Σχετικά με το πολιτικό αυτό κείμενο θα αποτελεί κείμενο βασικών αρχών χωρικών πολιτικών ή ευρύτερα πολιτικής χωρικής ανάπτυξης, εφόσον θα καλύψει και θέματα περιφερειακής ανάπτυξης. Πρόκειται για κείμενο πολιτικού και όχι νομικού χαρακτήρα, εκτός του συστήματος των χωροταξικών πλαισίων και γενικότερα των χωρικών σχεδίων το οποίο προτείνει ο εισηγητής να μην έχει νομική δεσμευτικότητα έναντι των σχεδίων ή τρίτων. Θα δεσμεύει μόνον πολιτικά την Κυβέρνηση που το ανακοινώνει. Στο περιεχόμενο ακόμη δεν έχει καταλήξει η Ομάδα Εργασίας (ΟΕ), καθώς θα εξαρτηθεί από το αν αποκτήσει ευρύτερο πεδίο (χωρική ανάπτυξη) ή θα περιοριστεί στη χωροταξία. Σε κάθε περίπτωση, δεν αφορά μόνο το χωροταξικό σχεδιασμό, αλλά το σύνολο της χωροταξικής πολιτικής, της πολεοδομικής πολιτικής, και της περιβαλλοντικής πολιτικής<sup>8</sup>. Υπεύθυνοι για την κατάρτιση αυτού θα είναι το ΥΠΕΚΑ, ή η Κυβέρνηση με άμεση αρμοδιότητα ΥΠΕΚΑ-ΥΠΑΝ-ΥΠΟΙΟ. Θα γνωμοδοτούν το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ενώ προς διερεύνηση παραμένει η συζήτηση περί στις αρμόδιες Επιτροπές της Βουλής. Το συγκεκριμένο κείμενο δεν θα εγκρίνεται με κάποια νομικά καθορισμένη διαδικασία.

#### **ΤΜΗΜΑ ΔΕΥΤΕΡΟ : ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ**

Για τον χωροταξικό σχεδιασμό ο Δ. Οικονόμου, πιστεύει ότι είναι ευχερές να καταργηθεί ή και να αντικατασταθεί πλήρως ο Ν. 2742/99. Θεωρεί ότι η έκφραση «Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» που συνοδεύει τους τίτλους των οργάνων και πλαισίων του Ν. 2742/99 πρέπει να αντικατασταθεί με τον απλό τίτλο «χωροταξικού σχεδιασμού» ή «χωρικής οργάνωσης» ή σκέτο «χωροταξικό» απλοποιώντας με αυτό τον τρόπο την ονομασία των πλαισίων και των οργάνων και κάνοντας την ονοματολογία όλων αυτών πιο ευκολομνημόνευτη, πιο άμεση και πιο σύντομη.

Ο όρος «κατευθυντήριο», όπως θα χρησιμοποιείται στο σχέδιο νόμου για τα χωροταξικά πλαίσια θα σημαίνει (α) **δεσμευτικό** για κάθε πράξη της διοίκησης, πλην αυτών που απορρέουν από ισχύουσες κανονιστικές ρυθμίσεις, (β) **δεσμευτικό** για τα υποκείμενα σχέδια καθώς τα τελευταία υποχρεούνται σε εναρμονισμό προς το

---

<sup>8</sup> Στην ευρύτερη εκδοχή, και της περιφερειακής αναπτυξιακής πολιτικής.

«κατευθυντήριο» και (γ) **υποχρεωτικά** σε ότι αφορά στην περιβαλλοντική αδειοδότηση. Σε ορισμένα από τα προτεινόμενα πιο κάτω άρθρα του σ/ν γίνονται σχετικές αναφορές, αλλά σύμφωνα με τον εισηγητή ο όρος αυτός πρέπει να διευκρινιστεί και στο άρθρα του σ/ν που θα περιέχει τους ορισμούς.

### **ΤΜΗΜΑ ΤΡΙΤΟ : ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ**

Συνοπτικά αναφέρονται τα εξής:

- ✓ Σχέδια πρώτου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού
- ✓ Σχέδια δευτέρου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού
- ✓ Αναπλάσεις και ενεργές πολεοδομικές παρεμβάσεις
- ✓ Μηχανισμοί οργανωμένης ανάπτυξης δραστηριοτήτων. Θα καλύψει αναλυτικά τις ΠΕΡΠΟ (Ν. 2508), τις ΠΟΑΠΔ, ΠΕΧΠ και ΣΟΑΠ (Ν. 2742), και θα προσπαθήσει να ομογενοποιήσει ορισμένες διατάξεις για το σύνολο των οργανωμένων αναπτύξεων
- ✓ Κεφάλαιο ...Ειδικές μορφές πολεοδόμησης. Θα αφορά οικισμούς και θα περιλαμβάνει από διατάξεις για οικισμούς, πιθανώς αναμορφωμένο «τοπικό ρυμοτομικό», μέχρι νέες μορφές χαλαρής ή ενδιάμεσης πολεοδόμησης.

### **ΤΜΗΜΑ ΤΕΤΑΡΤΟ : ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ**

Για επενδύσεις και παρεμβάσεις στρατηγικού χαρακτήρα να είναι δυνατή η χωροθέτησή τους μόνο με δύο στάδια: (α) να υπάρχει συμβατότητα με κατευθύνσεις οι οποίες να μπορούν να έχουν ανάλογα με την περίπτωση τρεις μορφές: πρόβλεψη συγκεκριμένης θέσης, πρόβλεψη ευρύτερης ζώνης καταλληλότητας, πρόβλεψη κριτηρίων προσδιορισμού και χωροθέτησης χωροταξικού πλαισίου, και (β) ένα ειδικό τοπικό σχέδιο. Επιδίωξη θα είναι η ενσωμάτωση και των διαδικασιών fast track (γρήγορη διαδρομή) και ανάπτυξης δημοσίων ακινήτων ενώ θα περιορίζεται σε επενδύσεις αλλά και σε ενεργές πολεοδομικές παρεμβάσεις.

### **ΤΜΗΜΑ ΠΕΜΠΤΟ : ΔΟΜΗΣΗ ΕΚΤΟΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΚΑΙ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΠΡΟ ΤΟΥ 23**

Για αυτό το τμήμα προτείνεται εναλλακτικά να ονομαστεί και Εκτός Σχεδίου Δόμηση. Σε αυτό θα ενσωματωθεί ότι αφορά σε εισφορές σε γη, χρηματοδοτικούς μηχανισμούς (από εισφορές σε χρήμα ως άλλα), τρόπους πολεοδόμησης, διατάξεις για τους



συντελεστές δόμησης , νέα εργαλεία πολιτικής γης όπως , αντισταθμιστικοί μηχανισμοί και πολλά άλλα.

**ΤΜΗΜΑ ΕΚΤΟ : ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ, ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**

**2.4.4. ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗ ΒΑΣΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ ΠΟΥ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΣΤΟΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ**

*Αφορά κείμενο του Δ.Οικονόμου προς την ομάδα εργασίας στις 22/2/2013.*

*Ουσιαστικά αυτή η εισήγηση αποτελεί μέρος της προηγούμενης που αναφέρεται στο προηγούμενο υποκεφάλαιο (2.4.3) και συμπληρώνει αναλυτικά πλέον το **ΤΜΗΜΑ ΔΕΥΤΕΡΟ – ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ**.*

Ξεκινά και πάλι αναφέροντας την αναγκαιότητα της ολοκληρωτικής κατάργησης του Ν. 2742/1999 και την απλοποίηση και συντόμευση των τίτλων που συνοδεύουν τα όργανα των πλαισίων του νόμου. Προτείνει η έκφραση «Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης» να αντικατασταθεί από το απλό «χωροταξικού σχεδιασμού» ή «χωρικής οργάνωσης» ή σκέτο «χωροταξικό»<sup>9</sup>. Η πρόταση – λύση θεωρείται από τον εισηγητή κομψότερη και πιο σύντομη από τους μέχρι σήμερα ισχύοντες τίτλους, οι οποίοι συνοδεύουν τον υφιστάμενο νόμο. Ο κ Οικονόμου προβλέπει ότι η πλήρης κατάργηση του τίτλου «αειφόρου ανάπτυξης» θα δημιουργήσει πρόβλημα «δημοσίων σχέσεων», όπως χαρακτηριστικά ο ίδιος αναφέρει, γεγονός όμως που μπορεί να επιλυθεί στις διευκρινίσεις των ορισμών και των στόχων στο κείμενο του σχεδίου νόμου. Εάν όμως αναγκαστικά πρέπει να διατηρηθεί κλίνει περισσότερο προς την κατεύθυνση της βιώσιμης και όχι της αειφόρου.

Συνεχίζει πλέον στη βασική διάρθρωση του δευτέρου τμήματος του κειμένου του σχεδίου νόμου αναφέροντας τις αλλαγές σε σχέση με τον Ν. 2742 άρθρο κατά άρθρο κάνοντας αναφορά στα παλαιά, στο τι προστίθεται και στο τι καταργείται.

Για τα **Όργανα Χωροταξικού Σχεδιασμού**, που ουσιαστικά αποτελεί το παλαιό, του κεφαλαίου Β΄, του Ν. 2742/1999, προτείνει: α) σχετικά με την **Επιτροπή Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα της Χωροταξίας και της Βιώσιμης Ανάπτυξης** ή εναλλακτικά «στον τομέα της Χωρικής Ανάπτυξης», δύο σενάρια. Το πρώτο είναι να διατηρηθεί με τροποποιήσεις, δηλαδή επικαιροποίηση των Υπουργών, προσπάθεια στενότερης σύνδεσης με τον αναπτυξιακό προγραμματισμό, ευθύνη και

---

<sup>9</sup> Παράδειγμα «Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο».

για την πολιτική περιφερειακής ανάπτυξης και κατάργηση της Επιστημονικής Γραμματείας και ανάληψη του ρόλου της από τη Διεύθυνση Χωροταξίας, ενώ το δεύτερο σενάριο είναι ολοσχερή κατάργηση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα της Χωροταξίας και της Βιώσιμης Ανάπτυξης, σε περίπτωση που δεν μπορέσει να υπάρξει συμφωνία με το ΥΠΑΝ και το ΥΠΟΙΟ.

β) σχετικά με το **Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας** προτείνει μείωση των φορέων που το συνθέτουν, καθώς θεωρεί ότι υπάρχουν επικαλύψεις ειδικοτήτων μεταξύ των φορέων που το απαρτίζουν σήμερα. Λειτουργία του συμβουλίου εντός χρονοδιαγραμμάτων και παράβλεψη κάποιου φορέα σε περίπτωση που καθυστερεί χρονικά στον ορισμό εκπροσώπων, ενώ υπάρχει προβληματισμός για το αν θα πρέπει να εκπροσωπούνται και τα Υπουργεία – καθώς το συμβούλιο θεωρητικά παράγει προϊόν κοινωνικής διαβούλευσης και έχει αυτόν τον χαρακτήρα.

Σε ότι αφορά τις **αρμοδιότητες του ΥΠΕΚΑ** παραμένει το κείμενο ως έχει, απλά ο κ. Οικονόμου θεωρεί ότι πρέπει να διερευνηθεί η πιο στενή σύνδεση χωροταξίας-αναπτυξιακής πολιτικής, με αντίστοιχη επαναδιατύπωση των ρόλων του ΥΠΕΚΑ, του ΥΠΑΝ κ.α. Συνεχίζει με τις αλλαγές και την προτεινόμενη διάρθρωση σε ότι αφορά τα **Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού**.

Για τα μεν **Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια** προτείνει να διατηρηθούν ως έχουν με μικρές διαφοροποιήσεις ή σημεία προς διερεύνηση όπως η αφαίρεση της αναφοράς στο Γενικό Πλαίσιο ΧΣΑΑ. Προτείνει η έγκριση να γίνεται από το ΥΠΕΚΑ και από τα κατά περίπτωση συναρμόδια Υπουργεία. Για τα δε **Περιφερειακά Πλαίσια** θεωρεί ότι πρέπει να καταρτίζονται για όλες τις περιφέρειες πλήν της Αττικής. Πρέπει να συντελεστεί αναμόρφωση του περιεχομένου τους και ειδικότερα να γίνουν διευκρινίσεις στον τρόπο κατεύθυνσης των χωροθέτησεων, στις κατευθύνσεις για όλες τις μορφές οργανωμένων υποδοχέων, όχι μόνο των ΠΟΑΠΔ, και να μην υπάρχουν κατευθύνσεις για τα ΣΟΑΠ, καθώς αφορούν στις αστικές πολιτικές. Επίσης προτείνει τη χορήγηση βασικών κατευθύνσεων χωρικής οργάνωσης σε επίπεδο Καλλικράτειου δήμου ή ομάδα Καλλικράτειων δήμων, ενώ βασικό ζήτημα παραμένει και η αποσαφήνιση της σχέσης τους με τα αναπτυξιακά προγράμματα που σήμερα προσδιορίζεται με ασάφεια και σε κάποιες περιπτώσεις ακόμη και αντιφατικά. Η σύνταξη τους να γίνεται από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση με μεταβίβαση αρμοδιότητας στον Αποκεντρωμένο Διοικητή, χωρίς να απαιτείται η γνώμη των Οργανισμών των Ρυθμιστικών ενώ απαιτείται, κατά τον εισηγητή και μείωση του χρόνου γνωμοδότησης των Περιφερειακών Συμβουλίων σε σαράντα πέντε (45) ημέρες.

Σε αυτό το στάδιο προστίθεται και ένα άρθρο που αφορά το *Μητροπολιτικό Χωροταξικό Πλαίσιο Αττικής*. Είναι χρονικά κάτι πολύ νέο και τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο είναι ακόμη υπό επεξεργασία. Ουσιαστικά αποτελεί ένα υβρίδιο μεταξύ Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου και του ΡΣΑ, δηλαδή ενός στρατηγικού χωρικού σχεδίου σε επίπεδο έντονα αστικοποιημένης μητροπολιτικής περιφέρειας.

Τέλος γίνεται εκτενής αναφορά και στο άρθρο που θα αφορά ως προς την ιεραρχία και τη δεσμευτικότητα των Χωροταξικών Πλαισίων, στο συνολικό σύστημα των χωρικών πολιτικών το οποίο θα φέρει των τίτλο *Θέση των Χωροταξικών Πλαισίων*, άρθρο που θα αντιστοιχίζεται με το παλιό άρθρο 9 του Ν. 2742. Εκφράζεται η πρώτη σκέψη και άποψη να αναφερθούν εδώ οι αμφίδρομες σχέσεις με τον αναπτυξιακό προγραμματισμό και εάν αυτές τεθούν εδώ, θα αφαιρεθούν από τα προηγούμενα άρθρα. Επίσης με την προσθήκη του Μητροπολιτικού Χωροταξικού Πλαισίου πρέπει να αναφερθεί και η εναρμόνισή με τα άνωθεν, δηλαδή ως προς τα Ειδικά. Σε αυτό το άρθρο προτείνεται τα υπερκείμενα Χωροταξικά Πλαίσια να υπερισχύουν πλήρως το αργότερο δύο (2) μήνες μετά την θεσμοθέτησή τους έναντι των προγενέστερων υποκείμενων χωρικών σχεδίων, που έρχονται σε αντίθεση με συγκεκριμένες ρυθμίσεις τους. Οι ρυθμίσεις που θα υπάγονται σε αυτό το καθεστώς θα προσδιορίζονται από κάθε υπερκείμενο σχέδιο ενώ απαραίτητη προϋπόθεση είναι η διατύπωσή τους με επαρκή κανονιστική πυκνότητα και επίπεδο λεπτομέρειας, για να είναι δυνατή η άμεση εφαρμογή τους σε χαμηλότερα επίπεδα σχεδιασμού.

Ένα άλλο εργαλείο που εισάγεται είναι ένας μηχανισμός γρήγορης μερικής τροποποίησης ή προσαρμογής Περιφερειακών Πλαισίων ΧΣΑΑ και σχεδίων πολεοδομικού χαρακτήρα, που έρχονται σε αντίθεση με τα υπερκείμενα μεταγενέστερα σχέδια. Αν κάποιες τοπικές συνθήκες δεν επιτρέπουν την εφαρμογή των ρυθμίσεων του υπερκειμένου σχεδιασμού, θα πρέπει να προβλεφθεί διαδικασία κατά την οποία εντός του διμήνου οι αρμόδιοι για τα υποκείμενα σχέδια φορείς να υποβάλλουν εγγράφως «προσφυγή» αιτούμενοι με τεκμηριωμένο τρόπο να υπάρξουν αναγκαίες, κατά την άποψή τους, τροποποιήσεις ή προσαρμογές. Η έγκριση ή όχι μιας τέτοιας «παρέκκλισης» ή εξαίρεσης υπό όρους θα γίνεται με γραπτή απόφαση του φορέα που είναι αρμόδιος για τον κρινόμενο υπερκείμενο σχεδιασμό, σε διάστημα όχι μεγαλύτερο του τριμήνου από την παραλαβή της «προσφυγής», και αφού προηγηθεί γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου. Στο διάστημα του πενταμήνου θα αναστέλλεται η πλήρης

εφαρμογή του υπερκειμένου σχεδίου για την υπό εξέταση περιοχή, δηλαδή δεν θα εφαρμόζονται οι διατάξεις για τις οποίες έχει γίνει προσφυγή.

Ρητή αναφορά θα πρέπει να γίνει, κατά τον κ. Οικονόμου, στο γεγονός ότι τα Χωροταξικά Πλαίσια δίνουν κατευθύνσεις οροθέτησης για όλες τις μορφές οργανωμένης ανάπτυξης δραστηριοτήτων δηλαδή ΠΟΑΠΔ, ΒΕΠΕ, ΠΟΤΑ, ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ. Οι κατευθύνσεις που δίνουν συνεπάγεται υποχρέωση εναρμονισμού στις διαδικασίες περιβαλλοντικής αδειοδότησης (ΑΕΠΟ και ΣΠΕ).

#### *2.4.5. ΔΙΟΡΘΩΣΕΙΣ, ΔΙΕΥΚΡΙΝΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΧΙΚΟΥ ΚΕΙΜΕΝΟΥ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ*

*Μετά από το προηγούμενο κείμενο, που θέτει τις βάσεις και την αρχική δομή για το σχεδίου νόμου, η ομάδα εργασίας που ασχολείται με την μεταρρύθμιση του χωροταξικού σχεδιασμού, πραγματοποιεί νέα συζήτηση στις 25.2.2013 και εξετάζει το άνωθεν κείμενο. Στο κεφάλαιο αυτό καταγράφονται οι αλλαγές, οι διευκρινίσεις και οι προσθήκες επί του αρχικού. Ο κ. Οικονόμου κάνει νέα εισήγηση με ημερομηνία 11.3.2013 στην οποία συμπεριλαμβάνονται τα αποτελέσματα τις συζήτησης.*

Σχετικά με το θέμα των τίτλων, η άποψη που επικράτησε είναι η επιλογή του απλούστερου τίτλου, «χωροταξικό». Για παράδειγμα τα «Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» από εδώ και στο εξής προτείνεται να λέγονται «Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια». Η συμφωνία επί του συγκεκριμένου θέματος καταδεικνύει το πόσο δύσκολο ήταν για όλους να υιοθετήσουν όλους αυτούς τους μακροσκελής τίτλους και ακόμη περισσότερο αποδεικνύει πως η πλήρως επεξηγηματική τίτλοι δεν βοηθούν στην καλύτερη κατανόηση ενός τίτλου, παρά μόνο δυσκολεύουν τη μνήμη και τις διαδικασίες.

Σε ότι αφορά την **Επιτροπή Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα της Χωροταξίας και της Βιώσιμης Ανάπτυξης** η επιλογή του ενός από τα δύο σενάρια είναι θέμα πολιτικής απόφασης και θα πρέπει να διευκρινιστεί ποιος θα την αναλάβει, ενώ σε ότι αφορά το **Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας** προκύπτουν θέματα νομικής φύσεως για τα οποία πρέπει να υπάρξει διερεύνηση από ειδικούς. Προχωρώντας στο κεφάλαιο που αφορά στα **Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού**, κάνει πλέον παραγωγή κειμένου το οποίο βρίσκεται αρκετά κοντά στην τελική μορφή. Ξεκινά με το άρθρο που αφορά στα **Ειδικά Πλαίσια**, το οποίο βασίζεται στο άρθρο 7 του Ν. 2742, με τροποποιήσεις ενώ ορισμένα σημεία του προέρχονται από άλλα άρθρα. Θέμα προς περαιτέρω διερεύνηση παραμένει το ενδεχόμενο ρητής πρόβλεψης στο νέο νόμο της

δυνατότητας των Ειδικών Πλαισίων να περιλαμβάνουν επιλεκτικά και κανονιστικές διατάξεις, και τυχόν συνέπειες για τον τρόπο έγκρισης, καθώς και για την διαφαινόμενη νομολογία του ΣτΕ σχετικά με τη νομιμότητα των «ημί-κανονιστικών» διατάξεων που περιλαμβάνουν τα ήδη εγκεκριμένα Ειδικά Πλαίσια. Επίσης ερώτημα γεννάται γιατί οι τηλεπικοινωνίες έχουν εξαιρεθεί από τα Ειδικά Πλαίσια.

Κάθε **Ειδικό Πλαίσιο** μπορεί να προσδιορίζει ποιές από τις κατευθύνσεις του είναι δυνατόν να τροποποιούνται ή να εξειδικεύονται περαιτέρω από τον υποκείμενο σχεδιασμό, θα συνοδεύονται από πρόγραμμα δράσης στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, δράσεις, ρυθμίσεις και προγράμματα, το κόστος, οι πηγές και οι φορείς χρηματοδότησής τους, καθώς και το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των αναγκαίων έργων και μέτρων και οι φορείς εφαρμογής. Θα καταρτίζονται από το ΥΠΕΚΑ σε συνεργασία με τα αρμόδια Υπουργεία και τους φορείς και θα εναρμονίζονται επίσης με το εθνικό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, τον προγραμματισμό για την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη της χώρας και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα εθνικής κλίμακας τα οποία έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου. Εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ και αναθεωρούνται ανά πενταετία, εφόσον από την αξιολόγηση που διενεργείται προκύψει τεκμηριωμένη ανάγκη αναθεώρησης.

Στο επόμενο άρθρο διατυπώνεται και αρκετή ακρίβεια και λεπτομέρεια το κείμενο για τα Περιφερειακά και όσα θα ισχύουν από εδώ και πέρα για αυτά. Περιληπτικά αναφέρονται τα κυριότερα κάτωθεν.

Τα **Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια** θα καταρτίζονται για κάθε Περιφέρεια της χώρας πλην της Αττικής, και αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία: α) θα αξιολογείται η θέση της περιφέρειας στο διεθνή και ευρωπαϊκό χώρο, ο ρόλος της σε εθνικό επίπεδο και σε σύγκριση με άλλες περιφέρειες και οι λειτουργίες διαπεριφερειακού χαρακτήρα που έχει ή μπορεί να αναπτύξει, β) θα καταγράφονται και θα αξιολογούνται οι παράγοντες εκείνοι που επηρεάζουν την μακροπρόθεσμη ανάπτυξη και διάρθρωση του χώρου στο επίπεδο της περιφέρειας, και γ) θα προσδιορίζονται στόχοι και θα δίνονται κατευθύνσεις για την ολοκληρωμένη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη της περιφέρειας. Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια προσδιορίζουν ειδικότερα στόχους και κατευθύνσεις για τη σχέση της περιφέρειας με τις όμορες περιφέρειες, την οργάνωση του περιφερειακού οικιστικού δικτύου, την εσωτερική διάρθρωση του περιφερειακού χώρου σε επιμέρους ζώνες, άξονες, και πόλους, αναπτυξιακού, χωροταξικού ή διοικητικού χαρακτήρα, τη χωροθέτηση των

οικονομικών δραστηριοτήτων όλων των τομέων, τη χωροθέτηση οργανωμένων υποδοχέων και ζωνών οικονομικού και οικιστικού χαρακτήρα, την οργάνωση και βιώσιμη ανάπτυξη του εξωοικιστικού χώρου, και τον προσδιορισμό γενικευμένων χρήσεων γης μη άμεσα κανονιστικού χαρακτήρα. Επιπλέον αναφέρονται στην προστασία της φύσης και των χωρικών στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς, στην προστασία του τοπίου, στην οικιστική ανάπτυξη, στην εσωτερική οργάνωση του οικιστικού και ιδίως του αστικού χώρου, στις βασικές επιλογές και στα κύρια προγραμματικά μεγέθη του πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου<sup>10</sup>. Τη χωρική διάρθρωση των βασικών δικτύων μεταφορών και λοιπής τεχνικής υποδομής, την αξιοποίηση του ενεργειακού δυναμικού με ιδιαίτερη έμφαση στις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ), τη χωρική διάρθρωση των βασικών μονάδων και δικτύων κοινωνικού εξοπλισμού και τέλος τον προσδιορισμό ενεργών παρεμβάσεων χωροταξικού χαρακτήρα.

Οι γενικές κατευθύνσεις και προτάσεις των *Περιφερειακών Πλαισίων*, μπορούν να εξειδικεύονται περαιτέρω στο επίπεδο άλλων γεωγραφικών ενοτήτων της περιφέρειας. Οι κατευθύνσεις των Περιφερειακών Πλαισίων παρέχονται εναλλακτικά ή παράλληλα με: (α) τον εντοπισμό συγκεκριμένων θέσεων στο χώρο, (β) τον προσδιορισμό ευρύτερων περιοχών αναζήτησης - καταλληλότητας, και (γ) τον καθορισμό κριτηρίων χωροθέτησης που θα εφαρμόζονται μέσω ειδικότερων - υποκείμενων μορφών σχεδιασμού. Τα Περιφερειακά Πλαίσια συνοδεύονται από Πρόγραμμα Δράσης, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, ρυθμίσεις, μέτρα και προγράμματα, το κόστος και οι πηγές χρηματοδότησης των προτεινόμενων παρεμβάσεων, καθώς και οι φορείς και το χρονοδιάγραμμα εφαρμογής των προτεινόμενων μέτρων και δράσεων. Το Πρόγραμμα Δράσης είναι δυνατόν να τροποποιείται και να επικαιροποιείται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, χωρίς να ακολουθείται η υπόλοιπη διαδικασία αναθεώρησης ή τροποποίησης των Περιφερειακών Πλαισίων. Θα εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων, και θα επιδιώκουν παράλληλα το χωρικό συντονισμό των κατευθύνσεών τους στο επίπεδο της περιφέρειας, με στόχο την ολοκλήρωση του σχεδιασμού και της χωρικής οργάνωσης.

---

<sup>10</sup>Σε επίπεδο Καλλικράτειου δήμου ή ομάδας Καλλικράτειων δήμων, στην περίπτωση πολεοδομικών συγκροτημάτων διαδημοτικού χαρακτήρα.

Για την κατάρτισή τους θα λαμβάνονται, επίσης, υπόψη το περιφερειακό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, τα προγράμματα περιφερειακής ανάπτυξης, καθώς και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διάρθρωση και ανάπτυξη του χώρου της περιφέρειας.

Η διαδικασία σύνταξης των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων κινείται από το ΥΠΕΚΑ, μετά από σχετική ενημέρωση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και της οικείας Περιφέρειας. Η διαδικασία μπορεί επίσης να κινηθεί με πρωτοβουλία της Αποκεντρωμένης Διοίκησης μετά από προηγούμενη ενημέρωση του ΥΠΕΚΑ και της οικείας Περιφέρειας. Θα εγκρίνονται με αποφάσεις του Υπουργού ΠΕΚΑ.

Η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) των Περιφερειακών Πλαισίων εγκρίνεται με την ίδια απόφαση. Οι *διαδικασίες διαβούλευσης των Περιφερειακών Πλαισίων και της αντίστοιχης ΣΜΠΕ είναι κοινές*. Τα Περιφερειακά Πλαίσια αναθεωρούνται ανά πενταετία, εφόσον από την αξιολόγηση που διενεργείται προκύψει τεκμηριωμένη προς αυτήν την ανάγκη. Στο χρονικό αυτό διάστημα, είναι κατ' εξαίρεση δυνατή η τροποποίησή τους. Το Υπουργείο ΠΕΚΑ παρακολουθεί και αξιολογεί την τήρηση των βασικών επιλογών, προτεραιοτήτων και κατευθύνσεων των Περιφερειακών Πλαισίων. Για το σκοπό αυτό, συντάσσει ανά διετία εκθέσεις. Τα πορίσματα των εκθέσεων αυτών διαβιβάζονται από τον Υπουργό ΠΕΚΑ στα καθ' ύλην αρμόδια υπουργεία, στον Γενικό Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, στον Περιφερειάρχη και στον οικείο περιφερειακό συμβούλιο, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά την προώθηση μέτρων, προγραμμάτων, δράσεων και ρυθμίσεων αρμοδιότητάς τους που αφορούν την εφαρμογή των Περιφερειακών Πλαισίων. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και ΥΠΕΚΑ, μπορεί να μεταβιβάζεται στο Γενικό Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης η αρμοδιότητα έγκρισης, παρακολούθησης, αξιολόγησης, τροποποίησης και αναθεώρησης των Περιφερειακών Πλαισίων και να ορίζεται κάθε άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

Στο επόμενο άρθρο ακολουθεί το Μητροπολιτικό Χωροταξικό Πλαίσιο Αθήνας – Αττικής, το οποίο σαν δομή ακολουθεί και αυτό την ίδια με αυτή των ειδικών. Η αναφορά είναι εκτενής και καθορίζει κάθε λεπτομέρεια του νέου αυτού μέσου. Για τον οριστικό προσδιορισμό του παρόντος άρθρου ο εισηγητής κ. Οικονόμου σημειώνει ότι πρέπει να αποσαφηνιστεί το αν θα διατηρηθεί ο Οργανισμός Αθήνας ή θα αντικατασταθεί από άλλο σχήμα διοίκησης.

Άρθρο που διαφοροποιείται αρκετά από την προηγούμενη νομοθεσία είναι το επόμενο που αναφέρεται στη **Θέση των Χωροταξικών Πλαισίων στο συνολικό σύστημα των χωρικών πολιτικών** και οι συνέπειές τους. Καθορίζει και τονίζει ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός επιβάλλεται να έχει αμφίδρομη σχέση με τον αναπτυξιακό προγραμματισμό, όπως ειδικότερα προβλέπεται ανά είδος χωροταξικού πλαισίου.

Επίσης αναφέρει πως πλέον και οι διαδικασίες περιβαλλοντικής αδειοδότησης, η οργανωμένη ανάπτυξη παραγωγικών και οικιστικών δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ, ΒΕΠΕ, ΠΟΤΑ, ΣΤΚ, ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ, ΠΕΡΠΟ κλπ.), καθώς και η έκδοση άλλων κανονιστικών και ατομικών πράξεων με τις οποίες επιχειρείται ρύθμιση του χώρου, θα οφείλουν να εναρμονίζονται προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Ειδικών και Περιφερειακών Πλαισίων.

Τα χωροταξικά πλαίσια μπορούν να προσδιορίζουν ότι συγκεκριμένες κατευθύνσεις τους είναι άμεσης εφαρμογής. Οι κατευθύνσεις αυτές, μετά την παρέλευση δύο μηνών από την έγκρισή των χωροταξικών πλαισίων, θα υπερισχύουν πλήρως και χωρίς άλλη διαδικασία κάθε υποκείμενου σχεδίου ή πλαισίου που δεν έχει εναρμονιστεί προς αυτά. Παράλληλα, θα προβλεφθεί ταχύρρυθμη διαδικασία προσαρμογής των υποκείμενων πολεοδομικών σχεδίων προς τα υπερκείμενα χωροταξικά, καθώς και για την κάλυψη άλλων ανάλογων αναγκών, στο τμήμα του νέου νόμου που αναφέρεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Αυτές παρατηρούνται ως βασικές αλλαγές σε σχέση με την προηγούμενη εισήγηση. Είναι σαφέστατα πλέον ένα πολύ ολοκληρωμένο κείμενο για το οποίο απομένουν μερικές διευκρινίσεις που κυρίως αφορούν πολιτικές αποφάσεις, νομικές διευκρινίσεις και εμπλοκές με το ΣτΕ.



## 2.5 ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΦΟΡΕΩΝ ΣΤΗΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ

Η επιχειρούμενη μεταρρύθμιση κρίνεται αναγκαία και έχει επισημανθεί διαχρονικά ως ο κύριος στόχος μιας αναπτυξιακής προοπτικής. Στις σημερινές συνθήκες πρωτοφανούς κρίσης, οι οποίες πλήττουν όλη την κοινωνία και δη τους μηχανικούς, το ΥΠΕΚΑ επιχειρεί να εναρμονίσει τις πολιτικές χωρικού προγραμματισμού και σχεδιασμού με τις γενικές κυβερνητικές επιλογές για ανάπτυξη και επενδύσεις. Η πρόταση αυτή λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις εξελίξεις – εγχώριες και διεθνείς – που συνέβησαν κατά τις τελευταίες δεκαετίες και σχηματοποιεί ένα όραμα για το μέλλον της χωρικής ανάπτυξης και της ποιότητας ζωής στη χώρα (ΣΑΔΑΣ, Παρατηρήσεις στη μεταρρύθμιση Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού). Για να είναι επιτυχημένο το εγχείρημα της μεταρρύθμισης απαιτούνται συμμετοχικές διαδικασίες από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς, οι οποίοι οφείλουν να επαναπροσδιορίσουν τις θέσεις τους, έτσι ώστε να ο Σχεδιασμός να προκύψει σε νέα βάση και να επιτευχθεί μια ενδεδειγμένη επανεκκίνηση η οποία θα σηματοδοτήσει μια επιτυχημένη μακροχρόνια αναπτυξιακή πορεία.

### *2.5.1. ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΦΟΡΕΩΝ - ΠΡΩΤΟ ΣΤΑΔΙΟ*

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 των φορέων, του -προεδρεύοντος- Αναπληρωτή Υπουργού ΥΠΕΚΑ κ. Σταύρο Καλαφάτη, συνεπικουρούμενου από τη Γενική Γραμματέα του ΥΠΕΚΑ κα Μάρω Ευαγγελίδου και τον Γενικό Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος κ. Σωκράτη Αλεξιάδη, οι οποίοι έχουν την γενική εποπτεία των εργασιών. Στη συνάντηση συμμετείχε και η Γενική Δ/τρια Πολεοδομίας Δρ Αθηνά Μουρμούρη, η οποία είχε το ρόλο της συντονίστριας της Ομάδας Εργασίας της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Μεταρρύθμιση (ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ). 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 τον εντοπισμό των εμποδίων του υφιστάμενου πλαισίου, διαπιστώθηκε σύμπλευση απόψεων των μελών

της Ομάδας. Οι κοινές όμως διαπιστώσεις δεν οδηγούν πάντα σε κοινές προτάσεις για την 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. Επιπλέον υπογραμμίστηκε η αναγκαιότητα πρόβλεψης μεγάλου αριθμού μεταβατικών διατάξεων για την εξασφάλιση της καλής λειτουργίας του νέου πλαισίου, και τονίστηκε η αναγκαιότητα στήριξης του εγχειρήματος από τους φορείς οι οποίοι θα κληθούν να το υλοποιήσουν. Οι φορείς που συμμετείχαν στη διαδικασία είναι οι εξής: ο Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών (ΣΕΠΟΧ), ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών – Πανελλήνια Ένωση (ΣΑΔΑΣ - ΠΕΑ), το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ), ο Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ), ο Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ), η Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδος (ΚΕΔΕ), οι Αποκεντρωμένες Διοικήσεις της χώρας, η Ένωση Περιφερειών Ελλάδος (ΕΝΠΕ), η Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού (ΕΛΛΕΤ), το Υπουργείο Ανάπτυξης Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων (ΥΠΑΑΝΥΜΕΔΙ), το Υπουργείο Τουρισμού, το Υπουργείο Ναυτιλίας και Αιγαίου. Στη συνέχεια, οι εκπρόσωποι των φορέων εξέφρασαν τις απόψεις και τις θέσεις τους όσον αφορά τη μεταρρύθμιση.

Το **Υπουργείο Τουρισμού** τόνισε την αναγκαιότητα για άμεση τροποποίηση του υφιστάμενου πλαισίου, καθώς αυτό προξενεί καθυστερήσεις στον μοναδικό κλάδο που φέρνει σήμερα επενδύσεις στη χώρα, αυτόν του τουρισμού. Θεωρεί ότι γίνεται προσπάθεια αντιμετώπισης των προβλημάτων και επιτάχυνσης μέσω ειδικών σχεδίων και ρυθμίσεων, τα οποία όμως τελικά είναι επισφαλή. Το νέο σχήμα θα πρέπει να ανταποκρίνεται στις εξελίξεις και απαιτήσεις των καιρών. Θα πρέπει να υπάρξει μείωση των επιπέδων σχεδιασμού, περιορισμός των περιεχομένων κάθε σχεδίου και της δεσμευτικότητάς του, επιτάχυνση των διαδικασιών, γρήγορα και ευέλικτα συστήματα προσαρμογής και σωστές μεταβατικές διατάξεις.

Η Γενική Γραμματεία Αιγαίου αναφέρθηκε στην αναγκαιότητα ειδικής αντιμετώπισης του νησιωτικού χώρου, λόγω της ιδιαιτερότητάς του. Αναφέρθηκε στο τοπικό επίπεδο χωρικής οργάνωσης, το οποίο θα πρέπει να έχει πιο δεσμευτικό χαρακτήρα έναντι τού περιφερειακού, τουλάχιστον στα νησιά, λόγω της οργάνωσης της διοίκησης. Θα πρέπει να γίνει ειδική αναφορά στους παραδοσιακούς οικισμούς, οι ρυθμίσεις των οποίων θα πρέπει να εγκρίνονται με Προεδρικά Διατάγματα (ΠΔ), μετά από πρόταση Υπουργού.

Επιπλέον οι Δήμοι δεν πρέπει να επιφορτιστούν υπερβολικά με αρμοδιότητες, γιατί - ειδικά στον νησιωτικό χώρο - είναι υποστελεχωμένοι.

Η **Ένωση Περιφερειών** επισήμανε ότι στο υφιστάμενο πλαίσιο υπάρχει πολυνομία, αταξία και αναγκαιότητα διόρθωσης.. Επιπλέον ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να συμπορευτεί με τον Καλλικράτη και η ανάπτυξη με τον χωρικό σχεδιασμό να κινείται στα ίδια επίπεδα. Έτσι θα επιτευχθεί η αποκέντρωση, με όρους βέβαια και κανόνες, και σίγουρα όχι όπως στο παρελθόν. Θα πρέπει να υπάρξει υποστήριξη των υπηρεσιών, που θα αναλάβουν νέες αρμοδιότητες, για να μην οδηγηθούμε σε παρελθόντα φαινόμενα δημιουργίας νέων φορέων προκειμένου να επιτελέσουν το ρόλο εκείνων, που δεν μπορούν να ανταπεξέλθουν. 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. Τέλος οι Περιφέρειες θα πρέπει να εκπροσωπούνται στα Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), όχι μόνο να εισηγούνται σε αυτά.

Ο **Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών** (ΣΕΒ) αναφέρει ότι λόγω του μεγάλου ανταγωνισμού, που υπάρχει εξ αιτίας της παγκοσμιοποίησης, πλεονέκτημα αιχμής αποτελεί η φιλικότητα του επιχειρηματικού περιβάλλοντος για την προσέλκυση επενδύσεων. Το φιλικό επιχειρηματικό περιβάλλον αποτελεί δέσμη παραγόντων μεταξύ των οποίων είναι η καλή ποιότητα του περιβάλλοντος, οι υποδομές, η δυνατότητα επικοινωνιών κτλ. Ο τρόπος που καταναλώνεται σήμερα το περιβάλλον προκαλεί τεράστια ζημιά στην ανάπτυξη, η οποία χρειάζεται περιβάλλον υψηλής ποιότητας. Το Σύνταγμα αποτελεί σοβαρό παράγοντα ανασφάλειας δικαίου και η Ομάδα Εργασίας θα πρέπει να εντοπίσει τα σημεία του Συντάγματος, τα οποία απαιτείται να αλλάξουν. Η νομοθεσία θα πρέπει να έχει σαφήνεια και επάρκεια προκειμένου να σταματήσει το φαινόμενο προσφυγών στο ΣτΕ. Λόγω του Καλλικράτη προξενείται αβεβαιότητα και ταλαιπωρία στις επιχειρήσεις. Και τέλος και ο ΣΕΒ επισημαίνει ότι θα πρέπει να υπάρξει μείωση των επιπέδων σχεδιασμού, απλούστερες διαδικασίες και κατάλληλες μεταβατικές διατάξεις. Παράλληλα, το νέο πλαίσιο θα πρέπει να συνοδεύεται από διαγράμματα ροής, για την διευκόλυνση κατανόησης της αλληλουχίας των ενεργειών και των οργάνων γνωμοδότησης με ξεκάθαρα χρονικά πλαίσια.

Η **Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδας** (ΚΕΔΕ) αναφέρεται στην ανομοιομορφία των Καλλικρατικών Δήμων, καθώς μετά τη συνένωση των Καποδιστριακών εμφανίζονται κάποιοι εξ αυτών να καλύπτονται πλήρως από ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, ενώ άλλοι μόνο κατά

κάποια τμήματα (συχνά ασυνεχή). Το φαινόμενο αυτό χρήζει αντιμετώπισης. Σε συνεργασία με το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ), έχουν ήδη προτείνει μείωση των επιπέδων σχεδιασμού. Τυχόν αύξηση των τοπικών επιπέδων θα ενείχε κίνδυνο καθυστερήσεων. Θα πρέπει να ληφθούν υπόψη τα προβλήματα που δημιουργούνται από το γεγονός ότι για τις περισσότερες περιοχές Natura δεν έχουν εκπονηθεί διαχειριστικές μελέτες. Θα πρέπει να υπάρξει μεγάλη προσοχή στις αποδιδόμενες αρμοδιότητες. Θα ήταν χρήσιμο να ρυθμιστούν αντίστοιχα με το σχήμα σχεδιασμού και οι αμοιβές μηχανικών. Και τέλος θα πρέπει να προβλέπεται με σαφήνεια πως θα γίνεται επίλυση συγκρούσεων ή σύνθεσης μεταξύ των Ειδικών Πλαισίων.

Ο **Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών** (ΣΕΠΟΧ) αναφέρεται πρωτίστως στην 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. Αναφέρει ότι η νομοθεσία δεν είναι προβληματική, οι διαδικασίες και η μη σύνδεσή τους είναι. Μεγαλύτερη εμπλοκή δημιουργεί η συνεχόμενη αλλαγή της νομοθεσίας. Τονίζει τη σημασία της διακριτότητας των επιπέδων - Εθνικό, Περιφερειακό, Τοπικό - με διατήρηση του Γενικού Εθνικού Χωροταξικού, έστω και χωρίς τη θεσμοθέτησή του, και συνδυασμό του με το αναπτυξιακό σχέδιο. Παράλληλα, θα πρέπει να συνδεθούν τα Περιφερειακά Πλαίσια με τα κοινοτικά πλαίσια στήριξης ανά προγραμματική περίοδο (νέο ΕΣΠΑ κτλ). Τα Ειδικά Πλαίσια θα πρέπει να συντίθενται στα Περιφερειακά, που αποτελούν όχημα ανάπτυξης, για να βοηθηθεί η επιχειρηματικότητα. Σημαντικό είναι να ληφθεί υπόψη η υπό εξέλιξη αξιολόγηση των Περιφερειακών Πλαισίων. Τονίζεται η σημασία των σωστών προδιαγραφών, ώστε να αποφευχθούν αρνητικές εμπειρίες όπως από την αποκέντρωση των ΣΧΟΟΑΠ στους Δήμους. Τα προβλήματα παρατηρούνται κυρίως σε τοπικό επίπεδο. Στον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι αναγκαία η μεταρρύθμιση, αλλά πρέπει να τεκμηριώνεται ώστε να είναι αποτελεσματική.

Η **Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού** (ΕΛΛΕΤ) αναφέρεται ότι είναι παλαιά η αντίληψη της σύγκρουσης μεταξύ περιβαλλοντικής προστασίας και ανάπτυξης. Η καλύτερη βοήθεια στις επενδύσεις, που εμποδίζονται από την έλλειψη κατάλληλων ρυθμίσεων, είναι ο καλός χωρικός σχεδιασμός. Παράλληλα με τον χωρικό σχεδιασμό θα πρέπει να υπάρχει και συσχέτισή του με τον οικονομικό προγραμματισμό, προκειμένου να διασφαλιστεί η εφαρμοσιμότητα του. Το εθνικό χωροταξικό θα πρέπει να έχει χωρική έκφραση και να μην είναι απλώς ένα κείμενο. Θα πρέπει να διασφαλιστούν η αγροτική γη, οι προστατευόμενες περιοχές και όλα τα

παραπάνω να αποτυπωθούν σε χάρτη. Θα πρέπει να υπάρξει σαφής γνώση των δεδομένων επί χάρτου. Η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) και η Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) πρέπει να παραμείνουν ανεξάρτητες, αλλά να υπάρχει αλληλουχία και συμβατότητα. Θετική είναι η μείωση των επιπέδων σχεδιασμού. Αν υπάρχουν καλά Γενικό - Εθνικό και Περιφερειακά Χωροταξικά, εκλείπουν οι λόγοι ύπαρξης των Ειδικών Πλαισίων. Πρέπει να γίνει σαφής η αποκλειστική αρμοδιότητα του ΥΠΕΚΑ στον χωρικό σχεδιασμό. Υπάρχει αδυναμία των Δήμων να ανταπεξέλθουν στον τοπικό σχεδιασμό και θα πρέπει να υπάρξει μεταβατική πρόβλεψη για την αποκέντρωση των αρμοδιοτήτων. Η χώρα έχει το μεγαλύτερο ποσοστό καταπατήσεων και αυθαιρέτων, γι' αυτό και πρέπει να ληφθούν τολμηρά μέτρα ώστε να εξασφαλιστούν σαφείς κανόνες για τις επενδύσεις.

Ο *Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων* (ΣΕΤΕ) αναφέρει ότι οι προτεινόμενες ρυθμίσεις, για τις οποίες υπάρχει συμφωνία, θα πάρουν πολύ χρόνο και ότι θα πρέπει να υπάρξουν και άμεσες ρυθμίσεις με γρήγορα αποτελέσματα. Η τουριστική ανάπτυξη και η περιβαλλοντική προστασία θα πρέπει να είναι συνδεδεμένες έννοιες. Για παράδειγμα θα μπορούσε σε δασικές εκτάσεις - όχι δάση - να είναι επιτρεπτή η τουριστική επένδυση. Όπως τα έργα του μετρό συνεργάζονται με την αρχαιολογία για προβολή των ευρημάτων, θα μπορούσε να γίνει αντίστοιχη συνεργασία και των τουριστικών επενδύσεων με τις αρχαιολογικές υπηρεσίες. Πρέπει να οριστούν διαδικασίες από το ΥΠΕΚΑ για τουριστικές επενδύσεις σε περιοχές δασικές, NATURA κλπ.

Η *Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου* τονίζει ότι χρειάζονται εργαλεία με δεσμευτικότητα προκειμένου να μπορεί να προσαρμόζεται ο υποκείμενος σχεδιασμός στον υπερκείμενο. Αποτελεί αναγκαιότητα η κωδικοποίησης της νομοθεσίας ώστε οι φορείς που καταρτίζουν τις μελέτες να γνωρίζουν το νομικό πλαίσιο. Ο Ενιαίος σχεδιασμός ΓΠΣ να γίνεται με έγκριση της Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Αναγκαιότητα η στελέχωση Υπηρεσιών καθώς δεν υπάρχει το αναγκαίο προσωπικό για τον έλεγχο των μελετών. Τα τοπικά σχέδια να εκπονούνται σε ένα στάδιο με ενιαία διαβούλευση και οι γεωλογικές μελέτες να αποτελούν διακριτά κεφάλαια των πολεοδομικών μελετών, οι οποίες πρέπει να έχουν ενιαίες προδιαγραφές. Να εξεταστεί το θέμα των προθεσμιών διαβούλευσης για μείωση καθυστερήσεων κι αποφυγή προβλημάτων των ΓΠΣ στο ΣτΕ. Τα τοπικά σχέδια να είναι κανονιστικά ώστε να εφαρμόζονται άμεσα. Και τέλος να υπάρχει βάση δεδομένων ώστε να υπάρχει επιτελικός έλεγχος.

Ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών και η Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων (ΣΑΔΑΣ – ΠΕΑ) υποστηρίζουν ότι η μεταρρύθμιση πρέπει να γίνει, αλλά να γίνει σωστά. Προαπαιτούμενα αποτελούν η κτηματογράφηση, βάσει της οποίας θα πρέπει να γίνεται ο χωρικός σχεδιασμός, και το να υπάρξει συνολικός χάρτης περιβαλλοντικών αξιών, με βάση τον οποίο να λαμβάνονται οι κατάλληλες αποφάσεις. Αναγκαιότητα αποτελεί η κατοχύρωση συνταγματικά του νέου ρόλου των τοπικών αρχών στον σχεδιασμό. Κομβικό επίπεδο κρίνεται αυτό της Περιφέρειας και σε αυτό το επίπεδο πρέπει να υπάρχουν οι κανονιστικές ρυθμίσεις. Να δημιουργηθεί παρατηρητήριο παρακολούθησης της εφαρμογής του χωρικού σχεδιασμού. Απαραίτητη κρίνεται η προσβασιμότητα στην χωρική πληροφορία. Σημαντικό είναι να υπάρχουν και βάσεις δεδομένων με εργαλεία σχεδιασμού. Να απογραφούν οι υπό πολεοδόμηση εκτάσεις και να ελεγχθεί πόσο αντιστοιχούν στις ανάγκες του πληθυσμού<sup>1</sup>. Να δοθεί η δέουσα σημασία και στον αστικό σχεδιασμό με κανόνες και αντίστοιχη θεσμοθέτηση. Σημειώνεται ότι όλοι οι φορείς θεώρησαν την ακολουθούμενη ανοιχτή διαδικασία ως ιδιαίτερα θετική. Επίσης, η συντριπτική πλειοψηφία εξέφρασε τη σύμφωνη γνώμη της για την αναγκαιότητα αντικατάστασης – το συντομότερο δυνατόν - του υφιστάμενου πλαισίου με νέο, το οποίο θα χαρακτηρίζεται από τη μείωση των επιπέδων σχεδιασμού, την αποκέντρωση των αρμοδιοτήτων, με παροχή προϋποθέσεων λειτουργίας και αποτελεσματικότητας, την επιτάχυνση των διαδικασιών, προβλέποντας πάντως κατάλληλες μεταβατικές διατάξεις. 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. Τέλος το ΥΠΕΚΑ ανέλαβε να αποστείλει σε όλους τους φορείς στις αρχές Ιανουαρίου το σύντομο πρακτικό - υπόμνημα για τη συνάντηση, στοιχεία επικοινωνίας των παρόντων, και τις υποβληθείσες απόψεις. Όλες οι απόψεις των φορέων επισυνάπτονται στον πίνακα 3<sup>2</sup>.

#### 2.5.2. ΑΠΟΨΕΙΣ ΦΟΡΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ - ΔΕΥΤΕΡΟ ΣΤΑΔΙΟ

Επιπλέον κάποιοι φορείς εξέφρασαν και απόψεις για την χωροταξική μεταρρύθμιση διατυπώνοντας τα εξής: Το *ΤΕΕ τμήμα Ανατολικής Κρήτης* αναφέρει ότι ο

<sup>1</sup> Βλ. Τελευταία απογραφή του πληθυσμού

<sup>2</sup> Βλ. πίνακας 3, παράρτημα πινάκων

χωροταξικός σχεδιασμός είναι απόλυτα απαξιωμένος και οι κατευθύνσεις που παρέχει είναι αλληλοσυγκρουόμενες, με τελικό αποτέλεσμα να δημιουργείται σύγχυση και τελικά κανείς να μην έχει τη βεβαιότητα για το τι ισχύει οπουδήποτε. Θεωρεί ότι αυτό που εμποδίζει τις επενδύσεις, δεν είναι η δεσμευτικότητα του χωροταξικού σχεδιασμού, αλλά το γεγονός ότι δεν υπάρχει μακροπρόθεσμος χωροταξικός σχεδιασμός, που να μπορεί να συμβάλλει στη δημιουργία ενός ασφαλούς επενδυτικού περιβάλλοντος. Επίσης τα μέλη και η προεδρία του ΤΕΕ Ανατολικής Κρήτης επισημάνει ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός εφαρμόζεται ελάχιστα στις δημόσιες πολιτικές και καθόλου στα ιδιωτικά έργα. Ένα σοβαρό ερώτημα τίθεται για το αν αποτελούν ή όχι οι δημόσιες πολιτικές τα σύνολα των επιδοτούμενων επενδύσεων των εκάστοτε Κοινοτικών Πλαισίων Στήριξης και βέβαια, του Αναπτυξιακού νόμου που αποτελούν εν δυνάμει ευκαιρία για την εφαρμογή του όποιου χωροταξικού σχεδιασμού.

Ωστόσο, τονίζεται ότι κατά την έγκριση των Περιφερειακών Πλαισίων το 2003, που ήταν και τα πρώτα σχέδια εφαρμογής του Ν 2742/1999, έγινε μια προσπάθεια σύνδεσης του χωροταξικού με τον αναπτυξιακό σχεδιασμό, αφού όλα τα Περιφερειακά Πλαίσια συντονίστηκαν με τα Περιφερειακά Επιχειρησιακά Προγράμματα. Επομένως το ΕΣΠΑ όφειλε να προσαρμοστεί στον ισχύοντα Χωροταξικό Σχεδιασμό, δεδομένου ότι είχε εκπονηθεί με πιο μακροπρόθεσμη προοπτική από αυτή του τρέχοντος Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης, ή να αποδείξει ότι αυτός δεν ήταν ορθός, αν κάτι τέτοιο συνέβαινε. Δεν εξασφαλίστηκε καν μια συμβατότητα μεταξύ των Ειδικών Πλαισίων, αλλά εκφράστηκαν με ακραίο τρόπο τομεακές πολιτικές που μάλιστα επιχείρησαν να παραβιάσουν την κατευθυντήρια λογική του χωροταξικού Ν 2742/1999, εισάγοντας κανονιστικές διατάξεις ακόμα και σε αντίθεση της ισχύουσας οριζόντιας νομοθεσίας, γεγονός που δημιούργησε πολύ μεγάλη σύγχυση σε υπηρεσίες και μελετητές

Εν κατακλείδι, για όλους τους παραπάνω λόγους, οι εκπρόσωποι του ΤΕΕ Ανατολικής Κρήτης θεωρούν ότι δεν είναι ο χωροταξικός σχεδιασμός που εμποδίζει την ανάπτυξη, αλλά η μη εφαρμογή του. Υποστηρίζουν ότι η μόνη περίπτωση μετατροπής της κρίσης σε ευκαιρία, δεν είναι η κατάργηση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, όπως προκύπτει από την πρότασή του ΥΠΕΚΑ, αλλά η ενδυνάμωσή τους και η εφαρμογή τους μέσα από την προσαρμογή του εκάστοτε βραχυπρόθεσμου αναπτυξιακού σχεδιασμού (‘‘Μεταρρύθμιση του συστήματος Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού’’, 16/01/2013, Αριθ. Πρωτ. 259).

Ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών (ΣΑΔΑΣ), αναφέρει κάποιες παρατηρήσεις που αφορούν στην μεταρρύθμιση του πολεοδομικού και

χωροταξικού σχεδιασμού. Τα μέλη του συλλόγου θεωρούν την απλούστευση των διαδικασιών και των επιπέδων χωρικού σχεδιασμού είναι αναγκαία, ιδιαίτερα στα ανώτερα επίπεδα, καθώς σε επίπεδο περιφέρειας εκπονούνταν α) Περιφερειακά Επιχειρησιακά Προγράμματα (ΠΕΠ), τα οποία αποτελούν τη βάση για την επιλογή και ένταξη των έργων στα Ευρωπαϊκά προγράμματα χρηματοδότησης και β) τα Γενικά Χωροταξικά Σχέδια, που λειτουργούν παράλληλα με τα Π.Ε.Π. και χωρίς να τροφοδοτούν πάντοτε τις επιλογές περιφερειακής ανάπτυξης. Αυτή η διαδικασία είχε ως αποτέλεσμα την περιορισμένη υλοποίηση των στόχων των χωροταξικών σχεδίων, καθώς εδίδετο προτεραιότητα στην απορρόφηση των ευρωπαϊκών κονδυλίων, πρακτική, που οδήγησε στην αποσπασματική και ασυνάρτητη ανάπτυξη του περιφερειακού χώρου, όπως και σε μείζονες παραβιάσεις της κείμενης νομοθεσίας από μέρους της τοπικής αυτοδιοίκησης, ιδιαίτερα των ΟΤΑ Α' βαθμού. Το προτεινόμενο σχήμα είναι δυνατόν, εάν συντρέχουν παράλληλα και άλλες προϋποθέσεις, όπως η ενεργή συμμετοχή της αιρετής Περιφέρειας, να άρει τις δυσλειτουργίες του παρελθόντος και να καταστεί πράγματι πιο αποτελεσματικό στην επιζητούμενη εθνική, περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη. Επίσης, κρίνεται απαραίτητη η επεξεργασία του προτεινόμενου σχήματος, από κάποιο αρμόδιο όργανο με θεσμική εκπροσώπηση (Παρατηρήσεις στη μεταρρύθμιση Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού, ΣΑΔΑΣ).

Η Ένωση Περιφερειών Ελλάδος (ΕΝΠΕ) κάνει κάποιες προτάσεις επί του προτεινόμενου σχεδίου του ΥΠΕΚΑ. Θεωρεί ότι είναι σωστή η αρχή «κάθε επίπεδο σχεδιασμού ανάλογα με το πεδίο αναφοράς του, θεσμοθετείται από την αμέσως υπερκείμενη διοικητική βαθμίδα». Με δεδομένο ότι οι βαθμίδες διοίκησης είναι τρεις το Κράτος, με την κεντρική ή αποκεντρωμένη του δομή, η Περιφέρεια και ο Δήμος, αυτό στην πράξη σημαίνει: Μελέτες που αφορούν σε οικισμούς Δήμων ή σε εδαφική περιφέρεια Δήμων, οριοθετήσεις οικισμών, σχέδιο πόλεως, ή οι νέες προτάσεις όπως τοπικό πλαίσιο χωρικής οργάνωσης, θέσπιση ειδικών όρων δόμησης - χρήσεων γης κλπ να θεσμοθετούνται με απόφαση Περιφερειάρχη. Οι χωροταξικές ρυθμίσεις που αφορούν στην εδαφική ενότητα της Περιφέρειας - Περιφερειακά Χωροταξικά κλπ - , να θεσμοθετούνται με απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή του Υπουργού ΠΕΚΑ. Οι χωροταξικές ρυθμίσεις που αφορούν στη χώρα - Ειδικά Χωροταξικά κλπ. - αλλά και στον εθνικό μας πλούτο που συνιστούν οι ιστορικοί και παραδοσιακοί οικισμοί, να θεσμοθετούνται με Προεδρικό Διάταγμα. Για να γίνουν τα παραπάνω



απαιτείται Συνταγματική Αναθεώρηση, δηλαδή Αναθεώρηση του Αρθ. 24 του Συντάγματος.

Στα συλλογικά όργανα της Διοίκησης που καταρτίζουν τα προγράμματα για την περιφερειακή ανάπτυξη, τη χωροταξία και την αειφόρο ανάπτυξη συμμετέχουν υποχρεωτικά και εκπρόσωποι των περιφερειών. Διαφαίνεται ότι η πολιτεία αποσκοπεί, τουλάχιστον σε επίπεδο προθέσεων, στην ενδυνάμωση του ρόλου των Περιφερειών στον νευραλγικό τομέα του Χωροταξικού και Πολεοδομικού σχεδιασμού, γεγονός που είναι και επιδίωξη της ένωσης περιφερειών. Οι Διευθύνσεις Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού των Περιφερειών πρέπει να ισχυροποιηθούν και να αποτελέσουν από τώρα το συνδετικό - συνεκτικό κρίκο σε όλες τις δράσεις των επί μέρους χωρικών ενοτήτων - Δήμων, έτσι ώστε η αναπτυξιακή προοπτική της Περιφέρειας στο νευραλγικό τομέα της χωροταξίας και του περιβάλλοντος να λειτουργεί υπό ενιαίο πρίσμα με στόχο τη σύγκλιση και την άρση των ανισοτήτων, ιδίως στις νησιωτικές και μειονεκτικές περιοχές.

Η παραπάνω προοπτική πρέπει να θεσμοθετηθεί και οι Περιφέρειες πρέπει να αποκτήσουν δικό τους Συμβούλιο Χωροταξίας ή στα περιφερειακά ΣΥΠΟΘΑ να αναφερθεί ρητά ότι λειτουργούν στα πλαίσια των Περιφερειών, να ορίζονται με Απόφαση Περιφερειάρχη και να συμμετέχουν εκπρόσωποι της Περιφέρειας, πράγμα το οποίο σήμερα δεν γίνεται.

Επίσης να προσδιορισθεί ρητά ότι σε όλο το φάσμα του σχεδιασμού από περιφερειακό επίπεδο και κάτω, όλα τα θέματα εισάγονται προς έγκριση με εισήγηση της Περιφέρειας στο Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ) της Περιφέρειας, που πρέπει να ιδρυθεί, ή στο ΣΥΠΟΘΑ πάλι με εισήγηση της Περιφέρειας. Στα Περιφερειακά Πλαίσια Χωρικής Οργάνωσης, να προβλεφθεί ότι φορέας κατάρτισης να είναι η Περιφέρεια. Σε Τοπικό ή Δημοτικό πλαίσιο Χωρικής Οργάνωσης να προβλεφθεί ότι φορέας εκπόνησης μπορεί να είναι και η Περιφέρεια, διότι υπάρχουν πολλοί Δήμοι που δεν μπορούν να αντεπεξέλθουν, ιδίως στις νησιωτικές περιοχές και να εγκρίνεται ως σχέδιο αρχών με Απόφαση Περιφερειάρχη.

Στο Σχέδιο Χρήσεων Γης να προβλεφθεί ότι φορέας εκπόνησης μπορεί να είναι και η Περιφέρεια για τους ίδιους λόγους, να εγκρίνεται με ΠΔ, λόγω της γνωστής νομολογίας του ΣτΕ, αφού τηρήσει την ενδιάμεση διαδικασία η Περιφέρεια, και φορέας υλοποίησης να είναι και η Περιφέρεια.

Το ρυμοτομικό σχέδιο έτσι όπως μετεξελίσσεται και η πράξη εφαρμογής, αποτελούν αμιγείς αρμοδιότητες του Περιφερειάρχη και θα πρέπει να προβλεφθεί ρητά η ρύθμιση

αυτή. Να προβλεφθεί ότι στην αρμοδιότητα του Περιφερειάρχη είναι και οι τροποποιήσεις σχεδίων, τουλάχιστον αυτές που προβλέπονται στο αρθ. 186 του «Καλλικράτη». Να θεσμοθετηθούν και πάλι οι επιτροπές επίβλεψης για όλες τις μελέτες με εκπροσώπους από την Περιφέρεια, τους Δήμους, την Αποκεντρωμένη Διοίκηση και το ΤΕΕ, και συντονιστή τον εκπρόσωπο του φορέα που καταρτίζει τη μελέτη. Τέλος τα μέλη της ΕΝΠΕ θεωρούν ότι δεν πρέπει να καταργηθεί το Εθνικό Χωροταξικό (Προτάσεις στο σχέδιο για τη μεταρρύθμιση του συστήματος Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού, Αρ.Πρωτ. 2966/21.11.2012)

### 3. ΤΕΛΙΚΟ ΚΕΙΜΕΝΟ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

#### 3.1 ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ – ΤΕΛΙΚΟ ΚΕΙΜΕΝΟ ΟΜΑΔΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Το Νοέμβριο του 2013 η ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ. παραδίδει το τελικό κείμενο, με σκοπό αυτό να αποτελέσει και το Σχέδιο Νόμου, το οποίο φέρει τον τίτλο «ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ».

Το Σχέδιο Νόμου θα αποτελούνταν από δύο μέρη.

**Μέρος Πρώτο - «ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ»** με τα εξής κεφάλαια:

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' - ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ, ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ

Α ρ θ ρ ο 1 - Γενικοί Στόχοι και αρχές

Α ρ θ ρ ο 2 - Βασικές Έννοιες – Ορισμοί

Α ρ θ ρ ο 3 - Διάρθρωση Συστήματος Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' - ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ - ΟΡΓΑΝΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Α ρ θ ρ ο 4 - Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας και Βιώσιμης Ανάπτυξης

Α ρ θ ρ ο 5 - Αρμοδιότητες Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

Α ρ θ ρ ο 6 - Αρμοδιότητες Αποκεντρωμένων Διοικήσεων

Α ρ θ ρ ο 7 - Αρμοδιότητες Περιφερειών

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ' - ΕΠΠΕΔΑ - ΜΕΣΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Α ρ θ ρ ο 8 - Εθνική Χωροταξική Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης (Ε.ΧΩ.Σ.Β.Α)

Α ρ θ ρ ο 9 - Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές Βιώσιμης Ανάπτυξης (ΠΕ.ΧΩ.Σ.Β.Α.)

Α ρ θ ρ ο 10 - Η Περιφερειακή Χωροταξική Στρατηγική Κεντρικής Μακεδονίας και ο Μητροπολιτικός ρόλος της Θεσσαλονίκης

Α ρ θ ρ ο 11 - Μητροπολιτική Χωροταξική Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης Αττικής (ΜΗ.ΧΩ.Σ.Β.Α.Α.)

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ' - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ & ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ

Α ρ θ ρ ο 12 έως Α ρ θ ρ ο 21

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε' - ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΤΟΥ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Άρθρο 22 έως Άρθρο 25

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ' - ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ, ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Άρθρο 26 και Άρθρο 27

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ' - ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

Άρθρο 28

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η' - ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Άρθρο 29

**Μέρος Δεύτερο - «ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ»** με τα εξής κεφάλαια:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

Άρθρο 29 έως Άρθρο 46

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' - ΑΛΛΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Στο άρθρο 3 διατυπώνεται ξανά η βασική διάρθρωση του Συστήματος Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού. «Ο Χωροταξικός σχεδιασμός διακρίνεται σε σχεδιασμό εθνικού και περιφερειακού επιπέδου, ενώ ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός αφορά το σχέδιο χρήσεων γης Δημοτικού επιπέδου και την πολεοδομική αντιμετώπιση πόλεων, οικισμών και γενικά προς πολεοδόμηση περιοχών σε επίπεδο Δήμου ή Δημοτικής Ενότητας ή περιοχής. Ο χαρακτήρας των επιπέδων σχεδιασμού είναι είτε Στρατηγικός, εάν παρέχει κατευθύνσεις για τα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, είτε Ρυθμιστικός εάν ο σχεδιασμός είναι απόλυτα δεσμευτικός προς τα υποκείμενα επίπεδα.

Με το νόμο αυτό πλέον ορίζονται δυο επίπεδα στρατηγικού σχεδιασμού, το εθνικό επίπεδο και το περιφερειακό επίπεδο καθώς και η Μητροπολιτική Χωροταξική Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης Αττικής, και δύο επίπεδα ρυθμιστικού σχεδιασμού τα οποία αναφέρονται σε επίπεδο Καλλικράτειου Δήμου και για την έγκρισή του 2ου ρυθμιστικού επιπέδου (Ρυμοτομικό Σχέδιο) απαιτείται η έκδοση ΠΔ.

Η διάρθρωση των νέων επιπέδων-μέσων χωροταξικού σχεδιασμού καθορίζεται ως εξής:

**A. Χωροταξικός Σχεδιασμός****A1.**

Εθνική Χωροταξική Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης- (Ε.ΧΩ.Σ.Β.Α.)  
(Στρατηγικός σχεδιασμός σε εθνικό επίπεδο)

**A2.**

**A2.1.** (11) Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές Βιώσιμης Ανάπτυξης  
(ΠΕ.ΧΩ.Σ.Β.Α.)  
(Στρατηγικός σχεδιασμός σε περιφερειακό επίπεδο)

**A2.2.**

Περιφερειακή Χωροταξική Στρατηγική Κεντρικής Μακεδονίας με Μητροπολιτικό  
ρόλο Θεσσαλονίκης  
(Στρατηγικός σχεδιασμός σε περιφερειακό επίπεδο)

**A2.3.**

Μητροπολιτική Χωροταξική Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης Αττικής  
(Στρατηγικός σχεδιασμός σε περιφερειακό επίπεδο)

**B. Πολεοδομικός Σχεδιασμός****B1.**

Δημοτικό Χωροταξικό Σχέδιο Ανάπτυξης(ΔΗ.ΧΩ.Σ.Α) - πρώην Γενικό Πολεοδομικό  
Σχέδιο (Ρυθμιστικός σχεδιασμός σε επίπεδο Καλλικράτειου Δήμου)

**B2.**

Προεδρικό Διάταγμα έγκρισης όρων δόμησης και προδιαγραφών πολεοδόμησης των  
προς πολεοδόμηση περιοχών (Ρυθμιστικός σχεδιασμός)

**B3.**

Ρυμοτομικό σχέδιο και πράξη εφαρμογής (Ρυθμιστικός σχεδιασμός)

Παρατηρείται ξανά αλλαγή στους τίτλους των επιπέδων σχεδιασμού. Το παλαιό «Πλαίσια» αντικαθίσταται από τη λέξη στρατηγικές καθώς επίσης επισημαίνεται και αφαίρεση των Ειδικών Πλαισίων. Στη συνέχεια γίνεται ξεκάθαρο πως η παραπάνω μορφή και δομή του σχεδίου νόμου, ακόμη και οι βασικές αρχές του κειμένου δεν θα παραμείνουν ίδιες, για αυτό και δεν γίνεται κανένας περαιτέρω σχολιασμός στο τελικό αυτό κείμενο της ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ.

**3.2 ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟ**

Μετά από χρόνια συζητήσεων, εισηγήσεων, συγγραφής κειμένων και κοινοποιήσεων - αποφάσεων, τελικά στις 8 Μαΐου του τρέχοντος έτους (2014) αναρτήθηκε στην ιστοσελίδα [open.gov.com](http://open.gov.com) το Σχέδιο Νόμου. Το κείμενο αυτό αποτελεί και το τελικό προϊόν όλης αυτής της διαδικασίας. Είναι ένα κείμενο είκοσι τριών(23) σελίδων το οποίο παρέμεινε σε διαβούλευση για δεκατέσσερις ημέρες, δεχόμενο εκατόν εβδομήντα

έξι (176) σχόλια επί της διαβούλευσης. Ο τίτλος αυτού είναι «**Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός**» και αποτελείται τελικά από δεκατρία (13) άρθρα. Η βασική διάρθρωση του Νομοσχεδίου είναι η εξής:

Άρθρο 1 - Ψηφιοποίηση και ηλεκτρονική καταγραφή των θεσμικών γραμμών, πληροφοριών, όρων και χρήσεων γης.

Άρθρο 2 - Κωδικοποίηση διατάξεων χωροταξίας και πολεοδομίας

Άρθρο 3 - Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας

Άρθρο 4 - Εθνική Χωροταξική Πολιτική (Ε.Χ.Π)

Άρθρο 5 - Στρατηγικό Χωροταξικό Πλαίσιο (Σ.Χ.Π)

Άρθρο 6 - Περιφερειακή Χωροταξική Στρατηγική (ΠΕΧΩΣ)

Άρθρο 7 - Περιφερειακή Χωροταξική Στρατηγική (ΠΕΧΩΣ) Κεντρικής Μακεδονίας

Άρθρο 8 - Μητροπολιτικό Σχέδιο Αττικής

Άρθρο 9 - Τοπικό Χωρικό Σχέδιο (Τ.Χ.Σ) και Ειδικό Χωρικό Σχέδιο (Ε.Χ.Σ)

Άρθρο 10 - Ρυμοτομικό σχέδιο

Άρθρο 11 - Περιεχόμενα, κανονιστικό πεδίο και εκδούσα αρχή όλων των επιπέδων

Άρθρο 12 - Εξουσιοδοτικές διατάξεις Σχεδιασμού

Άρθρο 13 - Μεταβατικές και Καταργούμενες Διατάξεις - Γενικές μεταβατικές διατάξεις και εναρμόνιση επιπέδων σχεδιασμού

Αρχικά, το πρώτο που παρατηρεί κανείς με μια πρώτη ανάγνωση του νομοσχεδίου είναι η μικρή έκταση και η λακωνικότητα του, γεγονός το οποίο προκαλεί ενδιαφέρον καθώς αποτελεί εξαίρεση σε σχέση με τα μακροσκελή νομοθετήματα όλων αυτών των ετών. Επίσης το κείμενο έχει συνεχή ροή και η εναλλαγή των θεμάτων γίνεται μόνο από άρθρο σε άρθρο χωρίς αυτό να δομείται με ξεχωριστά μέρη ή κεφάλαια. Αυτό που σίγουρα είναι άξιο προσοχής είναι ότι ελάχιστα έχουν παραμείνει ίδια τόσο στη δομή όσο και στο περιεχόμενο σε σχέση με τα κείμενα της ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ. Σε σχέση με το περιεχόμενο, σε αυτό το κείμενο προστίθεται το *Άρθρο 1*, το οποίο εξέλειπε από το προηγούμενο τελικό κείμενο της ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ. και που προφανώς η προσθήκη του έγινε για να καλυφθούν, οι στόχοι της μεταρρύθμισης, αλλά και οι υποχρεώσεις της Ελλάδας έτσι όπως είχαν αναφερθεί στο πρώτο στάδιο. Η ύπαρξη αυτού του κεφαλαίου αποτελεί ένα πολύ σημαντικό γεγονός καθώς υποχρεώνει έως το 2020 όλα τα αρμόδια Υπουργεία στην ψηφιοποίηση και καταγραφή όλων των θεσμικών γραμμών αρμοδιότητος τους, οι οποίες θα ενταχθούν σε κεντρική βάση δεδομένων του ΥΠΕΚΑ.

Επεξηγείται ο όρος θεσμικές γραμμές ως: «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).» Ορίζεται επιτροπή σε επίπεδο Δήμου η οποία θα είναι υπεύθυνη για την παρακολούθηση της διαδικασίας για την επίλυση διαφορών και συγκρούσεων.

Συνεχίζοντας στο *Άρθρο 2*, γίνεται σύσταση στο ΥΠΕΚΑ ειδικής νομοπαρασκευαστικής επιτροπής για τη σύνταξη κώδικα χωροταξίας και πολεοδομίας. Ο κώδικας θα περιλαμβάνει τις ισχύουσες διατάξεις νόμων και τις κανονιστικές πράξεις οι οποίες αφορούν στην χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία.

Στο *Άρθρο 3* ορίζονται οι φορείς και τα όργανα που θα συνθέσουν το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας<sup>1</sup>. Το συμβούλιο θα αποτελείται από τον Γενικό Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΚΑ, και από εκπροσώπους των ΕΝΠΕ, ΚΕΔΕ, ΤΕΕ, ΓΕΩΤΕΕ, ΟΕΕ, ΞΕΕ, ΣΕΤΕ, ΚΕΕΕ, ΣΕΒ, ΓΣΕΕ, ΠΑΣΕΓΕΣ, ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, ΣΕΜΠΧΠΑ, ΣΕΠ, ΣΕΠΟΧ, ΜΚΟ. Οι εκπρόσωποι επιλέγονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής με βάση το κριτήριο της αντιπροσωπευτικότητας και 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 σε αυτή τη περίπτωση ορίζονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Συστήνεται επίσης εκτελεστική επιτροπή, η οποία αποτελεί συλλογικό, συντονιστικό και εκτελεστικό όργανο του Εθνικού Συμβουλίου. Το Συμβούλιο αποτελεί όργανο κοινωνικού διαλόγου και διαβούλευσης για θέματα ιδιαίτερης σημασίας που αφορούν την άσκηση της εθνικής χωροταξικής πολιτικής και της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης, ενώ η Εκτελεστική Επιτροπή είναι αρμόδια για την υποβολή απόψεων κατά τη διαδικασία κατάρτισης των χωροταξικών σχεδίων περιφερειακού και τοπικού χαρακτήρα.

Το κείμενο αρχών τελικά ονομάζεται *Εθνική Χωροταξική Πολιτική* (Ε.Χ.Π) και περιγράφεται στο *Άρθρο 4*. 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. Για τη σύνταξη της λαμβάνονται υπόψη η Εθνική Αναπτυξιακή Στρατηγική της Χώρας, 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. Οι βασικοί άξονες και στόχοι της λαμβάνονται υπόψη για τις κατευθύνσεις των Στρατηγικών Χωροταξικών Πλαισίων και Περιφερειακών Χωροταξικών Στρατηγικών. Σε εθνικό επίπεδο κατευθύνσεις θα δίνονται από τα Στρατηγικά Χωροταξικά Πλαίσια τα οποία αναφέρονται στο **Άρθρο 5** αντικαθιστούν τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης. Αυτά θα περιλαμβάνουν σύνολα κειμένων για τη χωρική οργάνωση των κύριων εθνικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης καθώς και των διεθνών και διαπεριφερειακών εισόδων-πυλών και συνδέσεων της χώρας, για τη χωρική διάρθρωση τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων, για τη χωρική διάρθρωση των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος καθώς και τη χωρική κατανομή των υποδομών γνώσης και καινοτομίας, για τη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση περιοχών του εθνικού χώρου που έχουν ιδιαίτερη σημασία και για την προώθηση σχεδίων χωρικής ανάπτυξης μείζονος σημασίας. Θα υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ), θα λαμβάνουν υπόψη τις κατευθύνσεις της ΕΧΠ. Οι ΣΠΕ και τα ΣΧΠ θα εγκρίνονται με Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις του Υπουργού ΠΕΚΑ και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών και θα έχουν κοινές διαδικασίες διαβούλευσης. Θα αναθεωρούνται, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για την έγκρισή τους, ανά πενταετία, εφόσον προκύψει τεκμηριωμένη ανάγκη και μόνο κατ' εξαίρεση θα δύναται να τροποποιηθούν νωρίτερα.

Σε επίπεδο Περιφέρειας το **Άρθρο 6** αναφέρει πως θα εκπονούνται για όλες τις Περιφέρειες της χώρας, εκτός από την Περιφέρεια Αττικής, οι Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές. Θα αποτελούν στρατηγικό επίπεδο σχεδιασμού, θα 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. Αντικαθιστούν τα Περιφερειακά Πλαίσια της παλαιότερης νομοθεσίας. Κατά την εκπόνηση των Περιφερειακών Χωροταξικών Στρατηγικών θα ενσωματωθούν ισχύουσες κατευθύνσεις και μέτρα τυχόν εγκεκριμένων Ρυθμιστικών Σχεδίων και περιλαμβάνονται οι εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς παραγωγικών και



επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Θα ακολουθούν τις κατευθύνσεις της ΕΧΠ και θα εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των ΣΧΠ. Η διαδικασία εκπόνησης των ΠΧΣ και της αντίστοιχης ΣΜΠΕ θα κινείται παράλληλα από το ΥΠΕΚΑ μετά από σχετική ενημέρωση της οικείας Περιφέρειας. Θα αναθεωρούνται ανά πενταετία μόνο εφόσον προκύπτει μετά από έλεγχο ανάγκη αναθεώρησης.

Δύο ειδικές κατηγορίες του Περιφερειακού Σχεδιασμού θα αποτελέσουν η Περιφερειακή Χωροταξική Στρατηγική (ΠΕΧΩΣ) Κεντρικής Μακεδονίας και το Μητροπολιτικό Σχέδιο Αττικής που αναφέρονται στα *Άρθρα 7 και 8*. Για τη μεν πρώτη ενσωματώνονται ισχύουσες κατευθύνσεις και μέτρα του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Θεσσαλονίκης και λαμβάνεται υπόψη ο μητροπολιτικός ρόλος της Θεσσαλονίκης. Το Μητροπολιτικό Σχέδιο Αττικής εκπονείται για την Περιφέρεια Αττικής και στην ιεραρχία των χωρικών σχεδίων αντιστοιχεί στις Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές. Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται το «Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττικής» νοείται εφεξής το Μητροπολιτικό Σχέδιο Αττικής. Στη συνέχεια αναφέρονται τα επίπεδα σχεδιασμού μικρότερης κλίμακας - πολεοδομικός σχεδιασμός - και καταλήγει το νομοσχέδιο να αναφέρει ότι με Προεδρικό Διάταγμα μετά από πρόταση του ΥΠΕΚΑ θα καθορίζεται το ειδικό περιεχόμενο και οι γενικοί κανονιστικοί όροι όλων των επιπέδων σχεδιασμού, καθώς και το αρμόδιο όργανο έγκρισης των χωροταξικών και ρυμοτομικών σχεδίων και οδηγιών.

### 3.3 ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΚΑΙ ΣΧΟΛΙΑ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ

Το νομοσχέδιο λοιπόν παρέμεινε σε διαβούλευση και συγκέντρωσε τελικά και την προσοχή των φορέων, που τους αφορά, αλλά και αρκετά σχόλια από αυτούς. Η διαβούλευση έδωσε τη δυνατότητα σύνταξης σχολίων για κάθε άρθρο ξεχωριστά. Ξεκινώντας την ανάγνωση των πρώτων σχολίων παρατηρούμε ότι όλοι γενικότερα επικροτούν την προσπάθεια για μεταρρύθμιση στον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, τονίζουν την απόλυτη αναγκαιότητα αυτής της μεταρρύθμισης, αλλά παρόλα αυτά καταγράφονται και φωνές για το σύντομο χρονικό περιθώριο της διαβούλευσης. Σχετικά με το *πρώτο άρθρο*, υπάρχει θετική ανταπόκριση και αποδοχή από τους περισσότερους, κυρίως ως προς την ανάγκη αυτού, αλλά και προβληματισμός για το τι θεωρείται «θεσμική γραμμή» και για το πρόβλημα που μπορεί να δημιουργηθεί, καθώς ο όρος δεν συμπεριλαμβάνεται σε άλλες σχετικές διατάξεις. Πολύ θετική κρίνεται η πρόβλεψη για ψηφιοποίηση και καταγραφή όλων των θεσμικών γραμμών αρμοδιότητας των αρμόδιων Υπουργείων και η συστηματοποίηση της

γεωχωρικής πληροφορίας, με βάση την οδηγία Inspire<sup>1</sup>. (ΣΕΜΠΧΠΑ για το υπό διαβούλευση Σχέδιο Νόμου «Χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός» [www.poleodomia.gr](http://www.poleodomia.gr))

Σε ότι αφορά στην κωδικοποίηση των διατάξεων για τη χωροταξία και πολεοδομία, αναφέρονται στο **άρθρο 2**, είναι όντως απολύτως απαραίτητη μετά από τις πολλαπλές αλλαγές, προσθήκες, καταργήσεις που έχουν γίνει, με πλήθος διάσπαρτων και συχνά ετερόκλητων νομοθετημάτων, από το Ν.1337/1983 και επί 30 χρόνια έως σήμερα.

Όπως όμως επισημαίνει η Α. Κουδούνη, εντός της διαβούλευσης, η Πολιτεία πολύ πρόσφατα θέσπισε με το Νόμο 3937/2011 αρθ.23 παρ.1α, τη διαδικασία σύστασης της απαιτούμενης ειδικής νομοπαρασκευαστικής επιτροπής, προβλέποντας τη συμμετοχή ειδικών νομομαθών, έμπειρων υπηρεσιακών παραγόντων, πανεπιστημιακών, αλλά και λοιπών προσώπων ειδικών γνώσεων και εμπειρίας. Στο ίδιο άρθρο, στο τελευταίο εδάφιο της παρ.2 προβλέπεται ότι το ύψος της αποζημίωσης των μελών της επιτροπής ορίζεται «σύμφωνα με τις κείμενες, για τις αποζημιώσεις των μελών συλλογικών οργάνων, διατάξεις». Οι διαφορετικές ρυθμίσεις που περιλαμβάνονται για τα ίδια θέματα στο υπό συζήτηση Νομοσχέδιο δεν επιφέρουν, για κάποιους από τους σχολιαστές, καμία βελτίωση ως προς τα ήδη προβλεπόμενα στις προαναφερόμενες διατάξεις του Ν.3937/2011. Αντιθέτως επαναφέρουν την απολύτως αδιαφανή διαδικασία της «απευθείας ανάθεσης» και μάλιστα με αμοιβή/κόστος «κατά παρέκκλιση κάθε διάταξης» μέρους ή/και όλου εν τέλει του αντικειμένου της ειδικής νομοπαρασκευαστικής επιτροπής σε διάφορους άλλους φορείς (Μπεζαντέ, Χρ.). Ο ΣΕΜΠΧΑ επισημαίνει ότι η κωδικοποίηση διατάξεων αφορά στην καλή νομοθέτηση και είναι υποχρέωση για την οποία δεν είναι απαραίτητη νέα θεσμική πρόβλεψη.

Σχετικά με το **άρθρο 3**, το οποίο καταργεί το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξικού Σχεδιασμού του άρθ. 4 του Ν. 2742/1999 και το αντικαθιστά με ένα σώμα έκφρασης «άποψης» για θέματα εθνικής χωροταξικής πολιτικής και για τα στρατηγικά χωροταξικά, ενώ για τα περιφερειακά χωροταξικά την άποψη εκφράζει μέσω μιας

---

<sup>1</sup> Ο Ν. 3882/2010 καλείται να αντιμετωπίσει δύο επείγουσες ανάγκες της χώρας :

α) Τη θέσπιση εναρμονισμένων πρακτικών και κανόνων για την συλλογή, παραγωγή, προμήθεια, διαχείριση, κοινοχρησία και διάθεση γεωχωρικών δεδομένων και  
β) την απαίτηση συμμόρφωσης με την Οδηγία 2007/2/ΕΚ (INSPIRE) που ορίζει ένα πλαίσιο τεχνικών προδιαγραφών διαλειτουργικότητας ώστε να καθίσταται εφικτός ο αυτοματοποιημένος διαμοιρασμός γεωχωρικών δεδομένων που αφορούν στο περιβάλλον (πχ ζώνες NATURA 2000) σε Εθνικό και Ευρωπαϊκό επίπεδο (<http://www.inspire.okxe.gr/>)

μικρότερης εκτελεστικής επιτροπής, αρκετοί θεωρούν πως το νέο όργανο δεν θα υποβάλλει γνωμοδοτήσεις πλέον, αλλά θα περιορίζεται σε υποβολή «απόψεων» χωρίς νομική σημασία. Πρακτικά, ο κοινωνικός διάλογος και η διαβούλευση πλέον θα στερείται πλαισίου ουσιαστικής συμμετοχής στη διοικητική διαδικασία. Επιπλέον, η ανεξαρτησία του νέου αυτού οργάνου, κατά τη γνώμη αρκετών εκπροσώπων φορέων και επιστημόνων, χάνεται καθώς η Προεδρία του ανατίθεται σε πολιτικό πρόσωπο. Σημειώνεται ότι η ανάθεση το 2013 της προεδρίας του ΕΣΧΣΑΑ στον Γενικό Γραμματέα Χωροταξίας, αποτέλεσε αντικείμενο έντονων διαφωνιών από το σύνολο σχεδόν των μελών του συμβουλίου, καθώς η κίνηση αυτή θεωρήθηκε ως πλήγμα στην ανεξαρτησία, αμεροληψία και εύρυθμη λειτουργία του.

Το ΕΣΧΣΑΑ του Ν. 2742 θεωρείται κατά πολλούς ένα από τα σημαντικότερα όργανα κοινωνικού και επιστημονικού διαλόγου. Από το 2001, και παρά τα όποια προβλήματα, παρήγαγε αξιόλογο γνωμοδοτικό έργο και συνεισέφερε στη χωροταξική πολιτική με σημαντικές γνωμοδοτήσεις, παρατηρήσεις και προτάσεις. Παρά το γεγονός ότι καταγράφηκαν σοβαρές διαφωνίες για τις κατευθύνσεις των υποβληθέντων προς γνωμοδότηση σχεδίων, εντούτοις δεν μπορεί να αμφισβητηθεί η σημασία της λειτουργίας τέτοιων συλλογικών οργάνων αδιαμφισβήτητου επιστημονικού κύρους, για μια Πολιτεία που οφείλει να σχεδιάζει με διαφάνεια, κοινωνική συμμετοχή και επιστημονική εγκυρότητα. Προτείνεται λοιπόν στη διαβούλευση βελτίωση της λειτουργίας του συμβουλίου και όχι η κατάργησή του.

Στα σχόλια της διαβούλευσης και σε ότι αφορά την Εθνική Χωροταξική Πολιτική του **άρθρου 4**, η οποία αντιστοιχεί στο Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης του Ν. 2742, αυτή θεωρείται απογυμνωμένη από οποιοδήποτε κανονιστικό περιεχόμενο. Η υποβάθμιση της Βουλής επίσης είναι πασιφανής και ουσιώδης: σε αντίθεση με το Γενικό Πλαίσιο, το οποίο «υπόκειται σε έγκριση της Ολομέλειας της Βουλής κατά το άρθρο 79 παρ. 8 του Συντάγματος», η Ε.Χ.Π. «ανακοινώνεται στην Βουλή για συζήτηση», σύμφωνα με τον Χασιώτη Γ. της WWF (Παγκόσμιο Ταμείο για της Φύση) Ελλάδας. Επισημαίνεται ότι κατά το ευρωπαϊκό δίκαιο, η Ε.Χ.Π. θα έπρεπε να υποβληθεί σε Σ.Π.Ε. και διαβούλευση, καθώς «λαμβάνεται υπόψη» από υποκείμενες μορφές σχεδιασμού, όπως το Σ.Χ.Π. και είναι σαφές ότι καθορίζει το πλαίσιο δραστηριοτήτων που υπάγονται σε περιβαλλοντική αδειοδότηση κατά το ευρωπαϊκό δίκαιο.

Δεν μπορεί να αμφισβητηθεί ότι η χωροταξική πολιτική πρέπει να λαμβάνει υπόψη την οικονομική κρίση και τις συνέπειές της. Ωστόσο, σήμερα, το ισχύον Μεσοπρόθεσμο,

και άλλα παρόμοια νομοθετήματα, αγνοούν ή ανατρέπουν οποιαδήποτε προϋφιστάμενη χωροταξική πολιτική, και διαμορφώνουν μία νέα χωροταξική πολιτική σε κατάσταση πανικού, η οποία έχει ήδη σωρεία αρνητικών συνεπειών. Δυστυχώς, η 3η παράγραφος επικυρώνει τις επιλογές αυτές, καθώς καθιστά σαφές ότι η Εθνική Αναπτυξιακή Στρατηγική της Χώρας για εκάστη προγραμματική περίοδο και το εκάστοτε ισχύον Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής διαμορφώνουν την ΕΧΠ. Αντίθετα, θα έπρεπε, σύμφωνα με τον ίδιο σχολιαστή, να υπάρχει μία διαλογική σχέση ανάμεσα στην χωροταξία και την αναπτυξιακή πολιτική, τόσο σε διοικητικό όσο και κοινωνικό επίπεδο. Σε κάθε περίπτωση, ο διάλογος αυτός θα πρέπει να αναπτύσσεται μέσα στα όρια που θέτει η ανάγκη προστασίας των περιβαλλοντικών αγαθών. Οι περισσότεροι εκ των σχολιαστών για το άρθρο αυτό καταλήγουν στο συμπέρασμα ότι είναι αρκετά γενικόλογο και ότι δεν συνδέει την Εθνική Χωροταξική Πολιτική (ΕΧΠ) με την Περιβαλλοντική Νομοθεσία. Διαπιστώνεται έλλειψη δημοκρατικής νομιμοποίησης - που μόνον η ψήφιση από το Κοινοβούλιο μπορεί να εξασφαλίσει- και έλλειψη σύνδεσης των Πλαισίων και Στρατηγικών υποκειμένου επιπέδου για την τήρηση της Ε.Χ.Π. (Μπεζαντέ, Χρ.).

Προχωρώντας στο **άρθρο 5** και στα Στρατηγικά Χωροταξικά Πλαίσια (ΣΧΠ) παρατηρείται πως από αρκετούς ο όρος «Ειδικά» του Ν. 2742 αποτελούσε όρο πιο δόκιμο. Αρκετοί θεωρούν πως η επιχειρείται απογύμνωση των ΣΧΠ από κάθε κανονιστικό περιεχόμενο, καθώς περιγράφονται ως κείμενα «κατευθύνσεων». Στο ίδιο πνεύμα, και σε αντίθεση με τα Ειδικά Πλαίσια του ισχύοντος δικαίου, η γνωμοδότηση του Συμβουλίου αντικαθίσταται από «απόψεις και παρατηρήσεις». Η απαλοιφή του «...και αειφόρου ανάπτυξης» από τον τίτλο των αντίστοιχων σχεδίων, ακόμα και αν γίνεται για τυπικούς λόγους μπορεί να θεωρηθεί υποχώρηση ως προς τα θέματα της περιβαλλοντικής προστασίας και της βιώσιμης ανάπτυξης. Υπάρχει και η άποψη ότι θα πρέπει να αξιολογηθεί η σκοπιμότητα του, από τη στιγμή που υπάρχουν τα ειδικά χωροταξικά πλαίσια που έχουν οριζόντιο χαρακτήρα και εκπονούνται για όλη την επικράτεια. Επίσης, από τη στιγμή που το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο είναι οριζόντιο και κανονιστικό δεν μπορούν να προσφέρουν κάτι παραπάνω. Εναλλακτικά το ΣΧΠ, μπορεί να εξειδικεύσει τα ειδικά χωροταξικά ανά περιφέρεια, στο επίπεδο των ΠΕΧΩΣ. Η παρακολούθηση όλων των σχεδίων θα γίνεται από το ΥΠΕΚΑ και δεν θα παραβιάζεται η αρχή της επικουρικότητας και της αναλογικότητας (Πορτοκαλίδης, Κ.). Σχετικά με την Περιφερειακή Χωροταξική Πολιτική που αναφέρεται στο **άρθρο 7**, θεωρείται ότι το άρθρο δεν επιλύει τα σημαντικά προβλήματα που έχουν προκύψει από

τη σύγκρουση των υφιστάμενων Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) ως προς τις χωρικές κατευθύνσεις που δίνουν τα Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ). Θα πρέπει να είναι σαφές ότι η ΠΧΣ θα μπορεί να εξειδικεύει, να περιορίζει και να προσαρμόζει ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες της κάθε περιφέρειας τις κατευθύνσεις της εθνικής χωροταξικής πολιτικής και των στρατηγικών χωροταξικών πλαισίων, και όχι μόνο να εναρμονίζεται με αυτά. Το άρθρο διατηρεί την παρατηρούμενη διάσταση ανάμεσα στον χωρικό και τον οικονομικό ή/και αναπτυξιακό σχεδιασμό, όπως αναδεικνύεται από την έλλειψη οποιασδήποτε διασύνδεσης μεταξύ των Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, των Περιφερειακών Επιχειρησιακών Προγραμμάτων και των προτεραιοτήτων του Αναπτυξιακού Νόμου. Η εφαρμογή των ΠΠΧΣΑΑ κατέστη μέχρι σήμερα δυσχερής λόγω της έλλειψης των αναγκαίων επενδύσεων σε υποδομές και αντίστροφα πολλές επενδύσεις που προβλέπονταν στα ΠΕΠ και τον Αναπτυξιακό Νόμο έρχονταν σε σύγκρουση με τις πρόνοιες των ΠΠΧΣΑΑ και τελικά κατέστησαν ανέφικτες. Η παράγραφος 6 επικυρώνει τις επιλογές που προωθούνται σε μία περίοδο κρίσης, η με αφορμή τον σχεδιασμό μίας νέας προγραμματικής περιόδου θέτοντας τη χωροταξία σε δεύτερη μοίρα. Η διατήρηση της διάστασης ανάμεσα στον χωρικό και τον οικονομικό ή/και αναπτυξιακό σχεδιασμό, και ειδικά η προώθηση του οικονομικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού σε σχέση με τον χωρικό, θα διατηρήσει και πιθανά εντατικοποιήσει τις ραγδαίες αλλαγές στις καλύψεις και χρήσεις του χώρου.

Σε ότι αφορά τώρα τον Μητροπολιτικό σχεδιασμό Αθήνας και Θεσσαλονίκης τα περισσότερα σχόλια της διαβούλευσης είναι κοινά για τα **άρθρα 7 και 8**. Σύμφωνα με την Κουδούνη Α. θα μπορούσαν να αποτελέσουν ένα άρθρο με τίτλο **«Μητροπολιτικό Χωροταξικό Πλαίσιο»** ή αν παραμείνουν 2 άρθρα, να συνοδεύεται ο τίτλος αυτός από ... «Αττικής- Αθήνας» και «Κεντρικής Μακεδονίας- Θεσσαλονίκης» αντίστοιχα. Το περιεχόμενο θα είναι κοινό, αδιακρίτως αν στη Θεσσαλονίκη ως «μητρόπολη» έχουμε τμήμα της Περιφέρειας. Στις περιοχές αυτές λόγω πολλών παραμέτρων/παραγόντων έχουμε σήμερα και από πολλών ετών ισχυρά νομοθετικά πλαίσια που καθορίζουν τις χωροταξικές κατευθύνσεις ανάπτυξής τους και ήδη έχουν κατατεθεί προς ψήφιση στη Βουλή τα νομοσχέδια για την αναθεώρηση και επικαιροποίησή τους. Αν ψηφιστούν οι νόμοι των δύο Ρ.Σ θα πρέπει να γίνουν αποδεκτοί και εφαρμοστέοι και να ενσωματωθούν στο νέο νομοσχέδιο, ως εξαιρετικές περιπτώσεις θεσμοθέτησης με νόμο

των δύο αυτών πλαισίων για τις δύο Μητροπολιτικές περιοχές της χώρας. Ίσως να ήταν σκόπιμο να υπάρξουν αλλαγές ως προς τον «τύπο» της εγκριτικής τους πράξης.

### 3.4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Συμπερασματικά σε ότι αφορά το κείμενο του νομοσχεδίου, το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, μετατρέπεται ουσιαστικά σε κείμενο αρχών πολιτικής γεγονός που κρίνεται ως θετικό. Η προσδοκία για μείωση του αριθμού των σχεδίων, με τα οποία ολοκληρώνεται ο χωρικός σχεδιασμός, από 7 σε 4 επιτυγχάνεται, ενώ γίνεται κάποια προσπάθεια σύνδεσης του χωρικού σχεδιασμού με τον αναπτυξιακό προγραμματισμό, στοιχείο που έλειπε από όλα τα προηγούμενα κείμενα σχεδιασμού. Εκτιμάται ότι η επιδίωξη αυτή μπορεί να ενισχυθεί περαιτέρω στο νομοσχέδιο αυτό. Επιχειρείται μεγαλύτερη ευελιξία στο σχεδιασμό, αν και η επιδίωξη αυτή επιδέχεται επιπλέον βελτίωσης, με πρόβλεψη για την ιδιωτική πρωτοβουλία στα ειδικά χωρικά σχέδια. Εισάγεται εργαλείο ψηφιακής διανυσματικής απεικόνισης των θεσμικών ρυθμίσεων στο χώρο, που συνιστά σημαντική καινοτομία, το οποίο ωστόσο απαιτεί πλήθος προπαρασκευαστικών ενεργειών και θεσμικών διατάξεων για την εξειδίκευση και πρακτική εφαρμογή του. Παρόλα αυτά η επιχειρούμενη αλλαγή εκτιμάται ότι δεν συνιστά μια μεγάλου εύρους μεταρρύθμιση, όπως αρχικά ξεκίνησε, αλλά μια προσπάθεια βελτίωσης του υφιστάμενου συστήματος χωρικού σχεδιασμού. Τα αναμενόμενα αποτελέσματα και η στοχοθέτηση της πολιτικής αυτής δεν τεκμηριώνονται ούτε αποτυπώνονται, έτσι ώστε να είναι εφικτή και η πραγματική αξιολόγηση της πρωτοβουλίας, σε βάθος χρόνου. Επιπλέον υπάρχει μια γενικευμένη ανάγκη αποσαφήνισης του ρόλου και των αρμοδιοτήτων του συνόλου των εμπλεκομένων στο σύστημα του χωρικού σχεδιασμού.

Αφήνονται σε μελλοντική ρύθμιση σημαντικά στοιχεία του νέου συστήματος σχεδιασμού τα οποία επιδέχονται διαφορετικών ερμηνειών και μπορούν να οδηγήσουν σε προσφυγές με σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιδιωκόμενη ασφάλεια δικαίου. Ενδεικτικά αναφέρονται οι τρόποι ανάδρασης και τροποποίησης μεταξύ των σχεδίων των διαφόρων επιπέδων, της τεκμηρίωσης της αναγκαιότητας των ΕΧΣ, της θεσμικής υπόστασης των ψηφιακών θεσμικών γραμμών, της θεσμικής ισχύος των τροποποιήσεων, προσαρμογών και απαλείψεων του κώδικα και αρκετά άλλα σημεία του κειμένου αυτού. Εντύπωση επίσης προκαλεί, και σίγουρα πρέπει να αναφερθεί, η τελείως διαφορετική δομή και μορφή του κειμένου, σε σχέση με το τελικό παραδοτέο

της ομάδας εργασίας της ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ. Όχι μόνο στην ριζική αλλαγή ονομάτων των τίτλων σε σχέση με τα προτεινόμενα, αλλά και σαν βασική δομή και διάρθρωση.

Η ομάδα εργασίας έτεινε στο να ακολουθεί τη δομή των νόμων 2508 και 2742, να απορρίπτει, να καταργεί ή να συμπληρώνει άρθρα και να ακολουθεί γενικά τα κείμενα και τις αρχές των νόμων αυτών. Ουσιαστικά διόρθωνε τα «κακώς κείμενα» τους, τα οποία ήταν γνωστά και σχεδόν από την πλειοψηφία μη αποδεκτά. Η ομάδα εργασίας προσπάθησε να συγκεντρώσει όλες τις απόψεις από τους εμπλεκόμενους φορείς τόσο κοινοποιώντας τους κείμενα, αλλά και ζητώντας τους τις δικές τους προτάσεις και τις δικές τους τοποθετήσεις επί καίριων ζητημάτων. Όμως με την παράδοση προς διαβούλευση του κειμένου αυτού, φαίνεται σαν να υπάρχει μια αλλαγή στα τελικά κείμενα η οποία εν μέρει αναιρεί και ακυρώνει όλη αυτή την προσπάθεια των μελών της ομάδας να συντάξουν σωστά και με ακρίβεια το κείμενο του νέου νόμου. Διαφαίνεται, δηλαδή, μια πολιτική επεξεργασία του κειμένου προτού αυτό να δοθεί προς διαβούλευση. Γεγονός που αυτομάτως δεν πρέπει να κριθεί ως αρνητικό, καθώς οι ριζοσπαστικές πολιτικές αποφάσεις δεν είναι πάντα κατακριτέες, αλλά στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι αντιληπτή η αναγκαιότητά αυτής της κίνησης, καθώς είχε προηγηθεί η μεγάλη προσπάθεια της Ο.Ε. Τονίζεται αυτό άλλωστε και στη διαβούλευση. Το γεγονός δηλαδή ότι υπάρχουν αρκετές ασάφειες που θα μπορούσαν να οδηγήσουν αυτό το νόμο σε νομικά «παραστρατήματα», ενώ επίσης ζητείται και η παράταση της διαβούλευσης με σκοπό να διευκρινιστούν περισσότερα ζητήματα και να ακουστούν περισσότερες απόψεις.

Επίσης πρέπει να αναφερθεί ότι τα οριζόντια θέματα όπως: η εκτός σχεδίου δόμηση, τα αντισταθμιστικά μέτρα, η πολιτική γης, οι μηχανισμοί ελέγχου, η βελτίωση της εναρμόνισης μεταξύ υπερκείμενων και υποκείμενων σχεδίων και η ενίσχυση της χωρικής διάστασης της περιβαλλοντικής αδειοδότησης, είναι σαν να μην τέθηκαν ποτέ σε συζήτηση και σαν μην ασχολήθηκε ποτέ η Ομάδα Εργασίας, καθώς καμία αναφορά για αυτά δεν υπάρχει στο τελικό κείμενο. Η μόνη εξήγηση προς αυτό είναι δημιουργία ενός νέου και ξεχωριστού νομοθετήματος που θα τα περιλαμβάνει. Αυτό όμως αυτομάτως ακυρώνει έναν από τους αρχικούς σκοπούς της μεταρρύθμισης, να συγκεντρώσει τη νομοθεσία σε έναν χωροταξικό και πολεοδομικό νόμο, και όχι να τη διασπάσει για μια ακόμη φορά.

Εάν επιχειρούνταν αξιολόγηση της διαδικασίας που ακολουθήθηκε, προσωπικά εκτιμώ πως τα στάδια που αφορούσαν την ομάδα εργασίας θα κρινόντουσαν και θα βαθμολογιόντουσαν μόνο θετικά. Είναι αυτό το τελικό κείμενο της διαβούλευσης που

γεννά ερωτήματα για τους λόγους αλλαγής των κειμένων. Μοιάζει σαν μια βιαστική προσπάθεια του Υπουργείου να ολοκληρώσει τη μεταρρύθμιση προκειμένου να ακολουθήσει και να μείνει πιστό στις τυπικές υποχρεώσεις που υπέγραψε η Ελλάδα. Σκοπός όμως αυτής της μεταρρύθμισης έμμεσα ήταν και κάποιος ακόμη. Να σταματήσουμε κάποια στιγμή να παράγουμε νομοθετήματα από βιασύνη, και από αναγκαιότητα. Να αποκτήσει η Ελλάδα το χρόνο, ή να αποφασίσει ότι πρέπει να βρει χρόνο για να ασχοληθεί συνολικά και αναλυτικά με θέματα και προβλήματα τα οποία είναι κοινώς αποδεκτά, επιλύσιμα, έχουν τεθεί σε διαβούλευση και συζήτηση ουκ ολίγες φορές αλλά ποτέ δεν υπήρξε η πολιτική βούληση να λυθούν ολοκληρωτικά και συνολικά. Και δυστυχώς αυτή τη φορά ίσως από κάποιους υπήρξε η προσδοκία και η ελπίδα ότι αυτό θα συνέβαινε.



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΙΝΑΚΩΝ

ΕΠΙΠΕΔΑ	ΒΑΘΜΙΔΕΣ	Ν. 1337/1983		Ν. 2508/1997	
1ο	1η	ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΑΘΗΝΑΣ ΚΑΙ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ (ΡΣΑ/ΡΣΘ)		ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ (ΙΩΑΝΝΙΝΑ, ΠΑΤΡΑ, ΗΡΑΚΛΕΙΟ, ΛΑΡΙΣΑ, ΒΟΛΟ, ΚΑΒΑΛΑ)	
	2η	ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΓΠΣ)	ΖΩΝΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ (ΖΟΕ)	ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΓΠΣ) ή ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΝΟΙΧΤΗΣ ΠΟΛΗΣ (ΣΧΟΟΑΠ)	
2ο	3η	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ (ΠΜ)		ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ (ΠΜ)	
	4η	ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ		ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	

Πίνακας 1. Η διάρθρωση του συστήματος πολεοδομικού σχεδιασμού σύμφωνα με τους νόμους 1337/1983 και 2508/1997, Η Σχέση των επιπέδων και των βαθμίδων του πολεοδομικού σχεδιασμού (πηγή: Οικονόμου Δ., 2007 · [http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=3063&lang=1&catid=1#\\_ftn3](http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=3063&lang=1&catid=1#_ftn3) · Κουδούνη 2013:4 · Καρούλα, 2013, παράρτημα πινάκων, πίνακας 4).

	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΣΥΣΤΗΜΑ		ΝΕΟ ΣΥΣΤΗΜΑ		
<b>Εθνικό επίπεδο</b>	Γενικό Πλαίσιο ΧΣΑΑ	⇒	<i>[κείμενο βασικών πολιτικών χωρικής ανάπτυξης]</i>		
	Ειδικά Πλαίσια ΧΣΑΑ		Ειδικά Πλαίσια ΧΣΑΑ		
<b>Περιφέρεια</b>	Περιφερειακά Πλαίσια ΧΣΑΑ		Περιφερειακά Πλαίσια ΧΣΑΑ (12 περιφέρειες)		
<b>Μητροπολιτικό επίπεδο</b>	ΡΣΑ, ΡΣΘ		Περιφερειακό Πλαίσιο-Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττική		
<b>Τοπικό επίπεδο</b>	Ρυθμιστικά σχέδια άλλων πόλεων				
	ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ				
	Πολεοδομική μελέτη		σενάριο 1	σενάριο 2	Χωροθέτηση στρατηγικών έργων ή οργανωμένων αναπτύξεων
	Πράξη Εφαρμογής		ΓΠΣ (ή και ΣΧΟΟΑΠ νέου ελαφρού τύπου)	ΓΠΣ (ή και ΣΧΟΟΑΠ νέου ελαφρού τύπου).	
			Πολεοδομική μελέτη	Σχέδιο Χρήσεων γης	Πολεοδομικό σχέδιο ή γενική διάταξη (δυναμικά)
			Πράξη Εφαρμογής	Πράξη Εφαρμογής	

Πίνακας 2. Σύγκριση Υφιστάμενο Σύστημα με Νέο Σύστημα (πηγή: Μαίρη Ζήφου, 7/1/2013, ιδία επεξεργασία)

ΦΟΡΕΑΣ	Σχόλια επί των επιπέδων σχεδιασμού			Γενικές Παρατηρήσεις
	Εθνικό	Περιφερειακό	Τοπικό	
<b>Αποκεντρωμένη Διοίκηση – Μακεδονίας – Θράκης</b>	- Κατ' αρχήν συμφωνία για Γενικό και Ειδικά ΠΧΣΑΑ	- Συμφωνία με την ύπαρξη δυνατότητας χωρικής / τομεακής εξειδίκευσης με κανονιστικό χαρακτήρα	Διαφωνία με νέα δομή σε τοπικό επίπεδο. Γίνονται οι παρακάτω επισημάνσεις / παρατηρήσεις:	- Συμφωνία με απαίτηση για 'γενναία' αποκέντρωση αρμοδιοτήτων συνταγματικά κατοχυρωμένων
	- Ο νέος χαρακτήρας του Γενικού Πλαισίου ως 'πολιτικής δέσμευσης' θα πρέπει να διασφαλίζει τυχόν εκτροπές	- Τα ΠΣ θα πρέπει να είναι δεσμευτικά για δημόσιο & υποκείμενα σχέδια	- 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 αυτόδίκαιη	- Θεωρείται θετική η επιχειρούμενη μείωση του αριθμού των προβλεπόμενων σχεδίων στον βαθμό που συμβάλλει σε <u>σημαντική επιτάχυνση</u> των διαδικασιών σχεδιασμού
	- Τίθεται το ερώτημα εάν είναι υποχρεωτική η εναρμόνιση των υποκείμενων σχεδίων με τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου	- Συμφωνία για ενσωμάτωση Ρυθμιστικού Θεσσαλονίκης στο Περιφερειακό Πλαίσιο	- Εγείρονται ερωτήματα σε σχέση με τον τρόπο έγκρισης των σχεδίων χρήσεων γης και των ρυμοτομικών σχεδίων	- Θεωρείται ασαφής η αναφορά στη 'συμβατότητα μιας επένδυσης με 2 επίπεδα σχεδιασμού ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της
			- Υποστηρίζεται ότι δεν τεκμηριώνεται η αναγκαιότητα & 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	- Τίθεται το ερώτημα της ισχύος/δεσμευτικότητας των υφιστάμενων και πρόσφατα εγκεκριμένων ΓΠΣ.
				- Τέλος, προτείνεται η διατήρηση των σημερινών ΓΠΣ και η εφαρμογή τους σε επίπεδο Καλλικρατικού Δήμου με παράλληλη προσπάθεια σύντηξης 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

ΚΕΔΕ	Επισήμανση: η μη δεσμευτικότητα του Γενικού Πλαισίου δυσχεραίνει ακόμη περισσότερο την επίλυση των συγκρούσεων & αντιφάσεων που κατά-γράφονται μ/ν των Ειδικών Πλαισίων	Επισήμανση της διαφοροποίησης στον τρόπο έγκρισης των Περιφ. Σχεδίων (ΥΑ ή Αποφ.ΓΓΑΔ) και του ρυθμιστικού Αθήνας (ΚΥΑ)	- Τίθεται ερώτημα σχετικά με τη σκοπιμότητα διάσπασης των κατευθυντήριων & κανονιστικών ρυθμίσεων των υφιστάμενων ΓΠΣ και υποστηρίζεται η πρόταση για την ενσωμάτωση κανονιστικών ρυθμίσεων στα νέα ΓΠΣ στη βάση αποφυγής αντιφάσεων & συγκρούσεων μ/ν επιμέρους ζωνών / περιοχών	Α. Σε σχέση με τη στόχευση της πρότασης για συσχέτιση των πρόσφατων εργαλείων ταχείας χωροθέτησης με το νέο σύστημα σχεδιασμού, τίθενται τα παρακάτω ερωτήματα:
			- 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)	- τα ΣΟΑΠ και ΕΣΧΑΔΑ ταυτίζονται με τα νέα 'Σχέδια Χρήσεων Γης'?
			- Εγείρονται ερωτήματα σε σχέση με την εξοικονόμηση χρόνου & κόστους για την ολοκλήρωση του τοπικού πολεοδομικού σχεδιασμού στη βάση ότι: α) η εισαγωγή 3 <sup>ου</sup> σχεδίου στο 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	- η έγκριση τους τροποποιεί υπερκείμενα ΓΠΣ και περιφερειακά σχέδια?
				- Θα υπάρξουν αποκεντρωμένα όργανα κατά αναλογία της ΔΕΣΕ για στρατηγικές επενδύσεις?
				- Θα μεσολαβεί το ΤΑΙΠΕΔ στην περί-πτώση των δημοτικών ακινήτων?
				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
				Γ. Γίνονται οι παρακάτω προτάσεις:
			-Αξιολόγηση της εμπειρίας από υλοποιούμενα ΣΟΑΠ για πολιτική αναπλάσεων	
			-Εξέταση επιμέρους ζητημάτων για την εκπόνηση των ΠΜ που επιγραμματικά περιλαμβάνουν: τη δυνατότητα εφαρμογής νέων τεχνολογιών / τη προεκτίμηση του ισοζυγίου γης / περιεχόμενο γεωλογικών μελετών / στοιχεία περιβάλλοντος και περιβαλλοντ. όροι / περιεχόμενο γνωμοδοτήσεων των συναρμόδιων φορέων	

<b>ΤΕΕ – Τμ. Κεντρ. Μακεδονίας</b>	<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> </ul>	<p>A. Επισημαίνονται τα παρακάτω ζητήματα η προσέγγιση των οποίων καθορίζει την αναγκαιότητα / περιεχόμενο της μεταρρύθμισης:</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- αναποτελεσματικότητα της δημόσιας διοίκησης και Α/Δ, που δεν προσεγγίζεται – αντίθετα επιδεινώθηκε - από Καλλικράτη (πόροι, αρμοδιότητες, στελέχωση) – με αποτέλεσμα οι θεσμοθετημένες διαδικασίες να έχουν οδηγηθεί σε υπολειτουργία ή αδράνεια</li> </ul>
	<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>- ο περιορισμός του επιτελικού ρόλου του ΥΠΕΚΑ και η απουσία κατευθύνσεων για δημόσια γη (δάση, γεωργική γη) που περιορίζουν τον ρόλο των ΓΠΣ επιτρέποντας την υποκατάστασή τους από ad hoc νόμους και διαδικασίες, περιβαλλοντικές μελέτες κλπ</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- η συγκέντρωση αρμοδιοτήτων έγκρισης των ΠΙΜ 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 προέισπραξης εισφορών σε χρήμα και θεσμ/τηση νέων πηγών (Πράσινο ταμείο, προγραμματικές συμβάσεις, κλπ)</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Συνταγματική αναθεώρηση σε σχέση με αρμοδιότητες ΟΤΑ και προσωρινή λύση τη νομοθέτηση αρμοδιοτήτων έγκρισης από την Περιφερειακή Διοίκηση</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- υποστήριξη ΣΥΠΟΘΑ από υπηρεσία με κατάλληλη στελέχωση (π.χ. ΔΙΠΕΧΩ και ΣΧΟΠ) για επιτάχυνση γνωμοδοτήσεων</li> </ul>

Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος & Πολιτισμού	Α) 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.	- 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 αλληλοεπικαλύψεις, αλληλοσυγκρούσεις και ασάφεια'.
	Β) 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.	- Προτείνεται η θεσμοθέτηση ενός νόμου-πλαίσιου που: 1) θα καθιερώνει νέο και ενιαίο σύστημα χωρικού σχεδ. με κλιμάκωση σε εθνικό, περιφερειακό και τοπι-κό επίπεδο (τα ειδικά χωροταξικά επιτρέπονται μόνο όταν είναι απολύτως αναγκαία & με προϋποθέσεις συμβατό-τητας 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)
	Γ) Διατυπώνονται βασικές παρατηρήσεις σε σχέση με την πρόταση:	- Βασικά χαρακτηριστικά νέου πλαισίου
	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 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	- 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 & περιοχές προστασίας με εξαίρεση το διασυνδεδεμένο δίκτυο ενέργειας
	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	- 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 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</b>	Διατύπωση γενικής συμφωνίας με στόχευση και δομή του προτεινόμενου συστήματος χωροταξικού – πολεοδομικού σχεδιασμού	
<b>ΣΕΒ</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	<p>Προτάσεις – επισημάνσεις για:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- απλοποίηση διαδικασιών χωροθέτησης και έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για τουριστικές επενδύσεις Α' κατηγορίας</li> <li>- απλοποίηση διαδικασιών &amp; προϋποθέσεων ανάπτυξης τουριστικών δραστηριοτήτων σε περιοχές Νατούρα</li> <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>

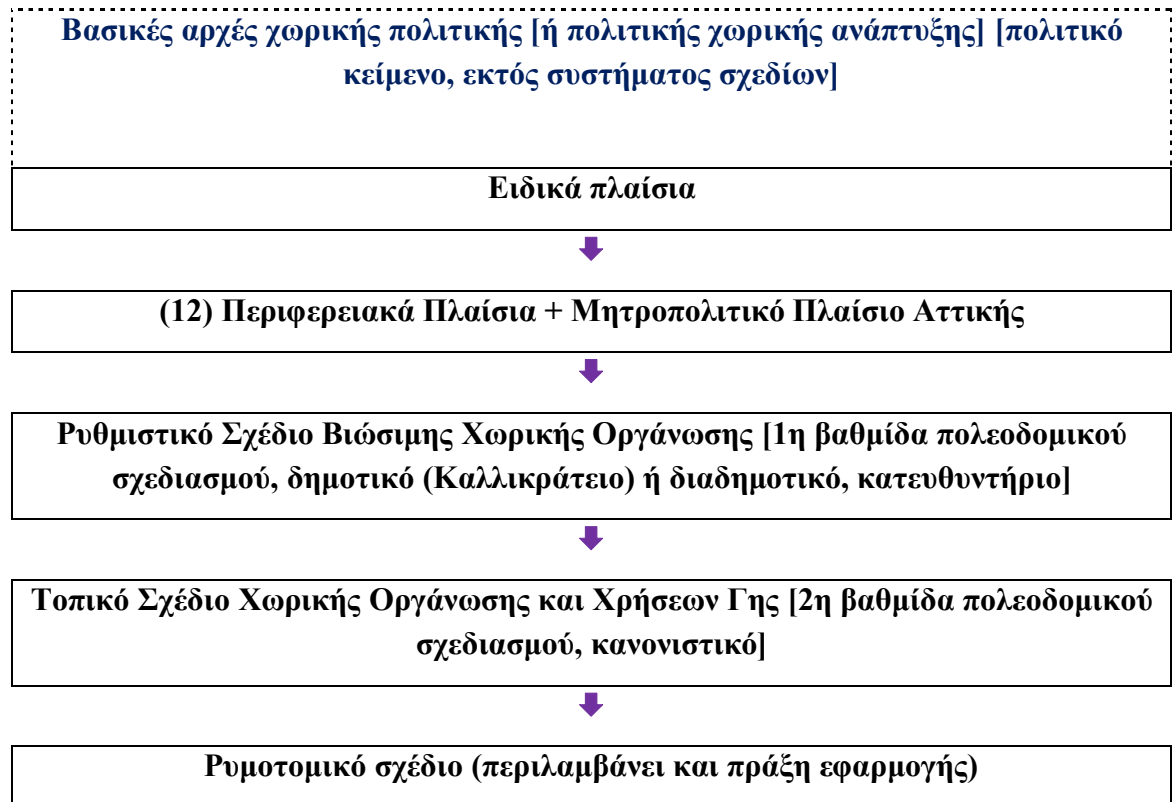
ΣΑΔΑΣ	- Επισημαίνεται η αναγκαιότητα απλούστευσης των διαδικασιών και επιπέδων χωρικού σχεδιασμού ιδιαίτερα στα ανώτερα επίπεδα	- Αν και θεωρείται 'δόκιμη η προσέγγιση' που προτείνεται σε σχέση με το Τοπικό Πλαίσιο, εν-τούτοις επισημαίνεται ότι ο κατευθυντήριος χαρακτήρας δεν διασφαλίζει την αυτοδίκαιη εφαρμογή του με κίνδυνο την εκτεταμένη κατάργηση – καταστρατήγηση του. Επίσης,	Επισημαίνεται η αναγκαιότητα:
	- 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	- Σε σχέση με τα Σχέδια Χρήσε-ων Γης διατυπώνεται η άποψη ότι η αναθεώρηση του πολεοδομικού σχεδιασμού απαιτεί ευρεία συζήτηση και διαβούλευση για την επεξεργασία μιας σειράς 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	- άμεσης κτηματογράφησης της χώρας
	- Συμφωνία με την πρόταση ως προς τα Ειδικά Πλάγια ΧΣ, τα Περιφερειακά Πλάγια (για την υλοποίηση των οποίων προτείνεται η δημιουργία αντίστοιχου Παρατηρητηρίου και η θεσμοθέτηση του ως οργάνου συνεχούς λειτουργίας), καθώς και το Ρυθμιστικό της Αττικής για το οποίο επισημαίνεται η αναγκαιότητα για δεσμευτικού χαρακτήρα διατάξεις των ΚΥΑ	- 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	- έλεγχος και αξιολόγηση υπό ένταξη εκκρεμών περιοχών
		- Το ρυμοτομικό σχέδιο προκύπτει ή/και αντικαθίσταται από αστικό σχεδιασμό	- ενιαίας περιβαλλοντικής διαβάθμισης της χώρας
		- Απαίτηση ειδικής ρύθμισης για αναπλάσεις	- αναδιάρθρωσης περιφερειακής διοικητικής δομής με συρρίκνωση περιφερειών σε επιχειρησιακό επίπεδο
			- 'γενναίας' αποκέντρωσης αρμοδιοτήτων συνταγματικά κατοχυρωμένων
			- αποδοχής ενιαίου εθνικού υποβάθρου
			- διαμόρφωσης στρατηγικού στόχου για την απασχόληση



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 όχι μεταρρύθμισης. Σε αυτό το πλαίσιο προτείνεται:	-Υποστηρίζεται ότι θα πρέπει να ισχυροποιηθεί ο ρόλος που διαδραματίζουν οι ΟΤΑ σε ζητήματα πολεοδομικού σχεδιασμού και στο πλαίσιο αυτό προτείνεται η αποκέντρωση της κατάρτισης και έγκρισης των τοπικών σχεδίων στις οικείες Αυτοδιοικητικές αρχές 'με συγκεκριμένες οδηγίες προδιαγραφές & όρους από την κεντρική υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ'	-Επισημαίνεται ότι: α) η αναγκαιότητα της μεταρρύθμισης δεν τεκμηριώνεται επαρκώς από το προωθούμενο κείμενο και ότι η όποια πρόταση μεταρρύθμισης 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.
	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	- Διατυπώνεται συμφωνία με την ενοποίηση της ΠΜ και Πράξης εφαρμογής	-Επισημαίνεται ότι θα πρέπει να γίνουν ουσιαστικές παρεμβάσεις σε σχέση με:
	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	- Προτείνεται η προώθηση εργαλείων παρέμβασης-ανάπλασης, π.χ ΠΕΡΠΟ,ΟΠΠΑΧ κλπ μέσω «ενός στρατηγικού επιχειρηματικού σχεδίου ανά Καλλικρατικό ΟΤΑ»	- πολυνομία, όχι απαραίτητα του ΥΠΕΚΑ το οποίο θα πρέπει να έχει σημαντικό συντονιστικό ρόλο
	3) η διατήρηση των ρυθμιστικών σχεδίων που κρίνονται αναγκαία τουλάχιστον για τα 2 μητροπολιτικά κέντρα και μέχρι την 'ολοκλήρωση' του Καλλικράτη		- έμφαση στην υλοποίηση σχεδίων δράσεων και έργων (ιδιαίτερα σημαντικό στη συγκυρία της κρίσης)
			- τεχνική προσέγγιση (π.χ. προδιαγραφές, κωδικοποίηση νομοθεσίας, χρήσεις γης, εκτός σχεδίου δόμηση)
			- στη συντονισμένη λειτουργία υπηρεσιών
			- διασύνδεση με αναπτυξιακό σχεδ/μο και διαχείριση εργαλείων αστικής / χωροταξικής πολιτικής (π.χ Jessica)
			- διασύνδεση με αξιοποίηση δημόσιας γης
			- επίτευξη πολεοδομικών μελετών
			- 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

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, ίδια επεξεργασία)

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ



Διάγραμμα 1. Αφορά κείμενο του Δ.Οικονόμου προς την ομάδα εργασίας στις 22.2.2013. Ιδία επεξεργασία.

**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 χρόνο υποβολής των αιτήσεων, τη διαδικασία διαβούλευσης, έγκρισης των φάσεων του σχεδιασμού και την πορεία υλοποίησης των μελετών. Τα στοιχεία αποστέλλονται ηλεκτρονικά και λαμβάνονται υπόψη από τις αρμόδιες διαχειριστικές αρχές για την ολοκλήρωση χρηματοδότησης των προγραμμάτων σχεδιασμού, την συνέχιση της τυχόν χρηματοδότησης ή και την εξαίρεση αυτών λόγω μεγάλων καθυστερήσεων.

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

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 απόσυρση διατάξεων που έχουν καταργηθεί σιωπηρώς καθώς και των μεταβατικών διατάξεων που δεν έχουν πλέον πεδίο εφαρμογής, η προσαρμογή διατάξεων προς το ισχύον Σύνταγμα, η αναδιατύπωση διατάξεων χάριν απλουστεύσεως ή άρσεως ερμηνευτικών αμφιβολιών ή συσχετισμού προς παρεμφερείς διατάξεις, ο καθορισμός των αρμόδιων οργάνων σε συνάρτηση με το υφιστάμενο οργανωτικό σχήμα των κεντρικών και αποκεντρωμένων υπηρεσιών και των οργάνων της αυτοδιοίκησης, η ενοποίηση και η αναδιάρθρωση νομοθετημάτων, και κάθε άλλη μεταβολή απαραίτητη για την ενότητα της ρυθμίσεως.
7. Σε κάθε περίπτωση ο κώδικας καταρτίζεται σε ηλεκτρονική βάση και ορίζονται οι εξουσιοδοτικές διατάξεις για τα αρμόδια όργανα, τη διαδικασία ενημέρωσης, επικαιροποίησης και έγκρισης της τροποποίησης του.
8. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος 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) χ. 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 υποστήριξη τους παρέχεται από την αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ.

5. Η θητεία των μελών του Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής είναι τριετής. Δύνανται 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 δύνανται να υποβάλει απόψεις, μετά από πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ, και επί άλλων θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου.



## **Άρθρο 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.

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

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 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.

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 περίξ 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 έγκρισή τους εκτίθενται με το σχετικό τοπογραφικό χάρτη στον οικείο Δήμο επί δεκαπέντε (15) εργάσιμες ημέρες. Για το γεγονός αυτό το κοινό ειδοποιείται σχετικά με τη δημοσίευση του σε δύο τοπικές εφημερίδες. Κατ' εξαίρεση δύναται η ως άνω προθεσμία να παραταθεί το ανώτερο έως 5 εργάσιμες ημέρες μετά από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλουν



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

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 Εδικών 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*

Αγγελίδης, Μ. (2000) *Χωροταξικός Σχεδιασμός και Βιώσιμη Ανάπτυξη*. Αθήνα: Συμμετρία.

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 20/01/2014].

Γιαννακού, Α. (2009) Κεντρικά ζητήματα του πολεοδομικού σχεδιασμού στο σύγχρονο πλαίσιο. Διαθέσιμο στο [http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/DRASTHRIOTHTES/SEMINARIA/PALAIOTERA\\_SEMINARIA/TH\\_KYKLOS\\_SEMINARIWN\\_MIKRHS\\_DIARKEIAS\\_EISHGHSEIS/Giannakou.pdf](http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/DRASTHRIOTHTES/SEMINARIA/PALAIOTERA_SEMINARIA/TH_KYKLOS_SEMINARIWN_MIKRHS_DIARKEIAS_EISHGHSEIS/Giannakou.pdf) [Τελευταία πρόσβαση 10/02/2014].

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

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.

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

Κουδούνη Α. (2005-2006) Διπλωματική εργασία “ Θεσμικό πλαίσιο Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ)”. Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

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 15/03/2014].

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

Ντοκόπουλος, Δ. (2007) «Από τον Ν.Δ. 17-7-23 στον Ν.2508/97». Στο Τ.Ε.Ε. Τμήμα Κερκύρας/Ν.Α. Νομού Κερκύρας. *Ημερίδα Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Όρος Ζωής για την Κέρκυρα*. Κέρκυρα, 16 Μαρτίου.

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. (2000c) «Σύστημα χωρικού σχεδιασμού: Η ελληνική πραγματικότητα και η διεθνής εμπειρία». *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, (101-102), σελ. 3-57.

- Οικονόμου, Δ. (2002) «Η εκτός σχεδίου δόμηση και ο πολεοδομικός-χωροταξικός σχεδιασμός». Στο Συνήγορος του πολίτη - Ελληνική Εταιρεία Δικαίου του Περιβάλλοντος. *Ημερίδα: Το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης στην Ελλάδα: Νομικές και πολεοδομικές διαστάσεις*. [Αθήνα]: 18 Δεκεμβρίου.
- Οικονόμου Δ. (2007) *Πολεοδομική πολιτική*. Διδακτικές σημειώσεις. ΤΜΧΠΠΑ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.
- 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 05/09/2013].
- Οικονόμου Δ. (2009) *Χωροταξική πολιτική*. Διδακτικές σημειώσεις. ΤΜΧΠΠΑ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.
- 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 (1935) *Τεχνική επετηρίς της Ελλάδος*. Διαθέσιμο στο [http://library.tee.gr/digital/books\\_tee/book\\_51649/book\\_51649\\_dimosiaerga.pdf](http://library.tee.gr/digital/books_tee/book_51649/book_51649_dimosiaerga.pdf) [Τελευταία πρόσβαση 23/08/2013].
- 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 Δυτικής Κρήτης (2009) 7η Συνδιάσκεψη Περιφερειακών Νησιωτικών Τμημάτων ΤΕΕ με θέμα: «Χωροταξικός Πολεοδομικός Σχεδιασμός σε Περιφερειακό και Τοπικό Επίπεδο» 24-25 Απριλίου.

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/OMADESERGASI/AS/poleodomikos\\_sxediasmos.pdf](http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/DRASTHRIOTHTES/OMADESERGASI/AS/poleodomikos_sxediasmos.pdf) [Τελευταία πρόσβαση 12/05/2013].

### ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

Barker K. (2006) Barker Review of Land Use Planning, Final Report – Recommendations, London, HM Treasury.

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.

### ΦΥΛΛΑ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως (1976) Αριθμός 151, Τεύχος Α, ‘Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος’, 22/06/1976, Αθήνα: Εθνικό Τυπογραφείο.

Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως (1979) Αριθμός 169, Τεύχος Α, ‘Περί οικιστικών περιοχών’, 26/07/1979, Αθήνα: Εθνικό Τυπογραφείο.

Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως (1983) Αριθμός 33, Τεύχος Α, ‘Επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων, Οικιστική Ανάπτυξη και Σχετικές Ρυθμίσεις’, 14/03/1983, Αθήνα: Εθνικό Τυπογραφείο.

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.

Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως (1999) Αριθμός 207, Τεύχος Α, ‘Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη και Άλλες Διατάξεις’, 07/10/1999, Αθήνα: Εθνικό Τυπογραφείο.

Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως (2000) Αριθμός 209, Τεύχος Α, 'Τεχνικές Προδιαγραφές ΓΠΣ Και ΣΧΟΟΑΠ και αμοιβές μηχανικών για εκπόνηση μελετών', 07/04/2000, Αθήνα: Εθνικό Τυπογραφείο.

Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως (2003) Αριθμός 308, Τεύχος Α, 'Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων', 31/12/2003, Αθήνα: Εθνικό Τυπογραφείο.

Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως (2003) Αριθμός 1484, Τεύχος Δ, 'Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Θεσσαλίας', 10/10/2003, Αθήνα: Εθνικό Τυπογραφείο.

Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως (2004) Αριθμός 285, Τεύχος Δ, 'Έγκριση Πολεοδομικών σταθερότυπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των ΓΠΣ, των ΣΧΟΟΑΠ και των Πολεοδομικών Μελετών', 05/03/2004, Αθήνα: Εθνικό Τυπογραφείο

Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως (2010) Αριθμός 30, Τεύχος Α, 'Κυρώνεται και έχει την ισχύ, που ορίζει το άρθρο 28 παρ. 1 του Συντάγματος, η Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου, που υπεγράφη στη Φλωρεντία, στις 20 Οκτωβρίου 2000, το κείμενο της οποίας σε πρωτότυπο στην αγγλική γλώσσα και σε μετάφραση στην ελληνική έχει ως εξής: European Landscape Convention', Αθήνα: Εθνικό Τυπογραφείο.

Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως (2010) Αριθμός 87, Τεύχος Α, 'Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης -Πρόγραμμα Καλλικράτης', 07/06/2012, Αθήνα: Εθνικό Τυπογραφείο.

Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως (2011) Αριθμός 152, Τεύχος Α, 'Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012–2015', 01/07/2011, Αθήνα: Εθνικό Τυπογραφείο.



Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως (2011) Αριθμός 209, Τεύχος Α, 'Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος', 21/09/2011, Αθήνα: Εθνικό Τυπογραφείο.

Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως (2012) Αριθμός 79, Τεύχος Α, 'Νέος Οικοδομικός Κανονισμός', 09/04/2012, Αθήνα: Εθνικό Τυπογραφείο.

Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως (2013) Αριθμός 174, Τεύχος Α, 'Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις', 08/08/2013, Αθήνα: Εθνικό Τυπογραφείο.

#### *ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΙ ΤΟΠΟΙ*

Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο (2013) Διαθέσιμο στο <http://www.ntua.gr> [Τελευταία πρόσβαση 16/01/2014].

Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών (2013) Διαθέσιμο στο <http://www.arch.ntua.gr> [Τελευταία πρόσβαση 11/10/2013].

Εθνικό Τυπογραφείο (2013) Διαθέσιμο στο <http://www.et.gr> [Τελευταία πρόσβαση 11/06/2014].

Google Uk (2014) Διαθέσιμο στο <http://www.google.co.uk> [Τελευταία πρόσβαση 15/04/2014].

Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (TEE) (2014) Διαθέσιμο στο [http://portal.tee.gr/portal/page/portal/TEE\\_HOME/TEE\\_HOME\\_NEW](http://portal.tee.gr/portal/page/portal/TEE_HOME/TEE_HOME_NEW) [Τελευταία πρόσβαση 02/05/2014].

Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (2013). Διαθέσιμο στο <http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=323&language=el-GR> [Τελευταία πρόσβαση 07/05/2014].

Wikipedia (2014) Διαθέσιμο στο <http://en.wikipedia.org>. [Τελευταία πρόσβαση 01/06/2014].

[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).

<http://akea2011.wordpress.com/2013/11/06/alageshorotaxikoukepoleodomikoushedias mou/>

<http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=3271&lang=1&catpid=1>[Τελευταία πρόσβαση 28/05/2014].