



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ
ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΕΠΖ

Αγ.Στέφανος: 11-12-2018
Αρ. Πρωτ: 42930

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΔΙΟΝΥΣΟΥ

ΘΕΜΑ: «Ίδρυση περιπτέρου στην περιοχή Αναγέννηση της ΔΕ Διονύσου.

Σχετικά:

1. Οι διατάξεις του άρθρου 73 Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α /07-06-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης».
2. Ο Ν. 3463/2006 «Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων».

Σύμφωνα με την υπ'αρ.30/2015 απόφαση του Κοινοτικού Συμβουλίου της ΔΚ Διονύσου, ομόφωνα επί των παρόντων προτείνεται η δημιουργία Δημοτικού Περιπτέρου στην περιοχή Αναγέννηση της ΔΕ Διονύσου επί της οδού Προμηθέως πλησίον του Ι.Ν Γενέσιο της Θεοτόκου για την εξυπηρέτηση των κατοίκων στην περιοχή.

Κατόπιν των ανωτέρω:

Εισηγούμαι

Στην Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, τη δημιουργία Δημοτικού Περιπτέρου επί της οδού Προμηθέως πλησίον του Ι.Ν Γενέσιο της Θεοτόκου.

Η κατασκευή να γίνει από τον Δήμο και να μισθωθεί με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό.

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής
Ποιότητας Ζωής

Κοινοποίηση :

1. Δήμαρχος

ΡΑΪΚΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
Πολιτικός Μηχανικός Τ.Ε

Συνημμένα

- 1.απόφαση 30/2015 ΔΚ Ροδόπολης
- 2.Τοσ υπ'αρ.45526/2017 έγγραφο της Δ/σης χωρικού Σχεδιασμού
- 3.Το υπ'αρ.41150/2018 ενημερωτικό σημείωμα της Τ.Υ
- 4.Το άρθρο 4 του Ν.2508/1997

11-12-18

ΠΕ-ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ
ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΕΠΖ

Αγ.Στέφανος: 11-12-2018
Αρ. Πρωτ: 42930

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΔΙΟΝΥΣΟΥ

ΘΕΜΑ: «Ίδρυση περιπτέρου στην περιοχή Αναγέννηση της ΔΕ Διονύσου.

Σχετικά:

1. Οι διατάξεις του άρθρου 73 Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α /07-06-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης».
2. Ο Ν. 3463/2006 «Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων».

Σύμφωνα με την υπ'αρ.30/2015 απόφαση του Κοινοτικού Συμβουλίου της ΔΚ Διονύσου, ομόφωνα επί των παρόντων προτείνεται η δημιουργία Δημοτικού Περιπτέρου στην περιοχή Αναγέννηση της ΔΕ Διονύσου επί της οδού Προμηθέως πλησίον του Ι.Ν Γενέσιο της Θεοτόκου για την εξυπηρέτηση των κατοίκων στην περιοχή.

Κατόπιν των ανωτέρω:

Εισηγούμαι

Στην Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, τη δημιουργία Δημοτικού Περιπτέρου επί της οδού Προμηθέως πλησίον του Ι.Ν Γενέσιο της Θεοτόκου.

Η κατασκευή να γίνει από τον Δήμο και να μισθωθεί με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό.

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής
Ποιότητας Ζωής

Κοινοποίηση :

1. Δήμαρχος

ΡΑΪΚΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
Πολιτικός Μηχανικός Τ.Ε

Συνημμένα

- 1.απόφαση 30/2015 ΔΚ Ραδόπολης
- 2.Τοο υπ'αρ.45526/2017 έγγραφο της Δ/σης χωρικού Σχεδιασμού
- 3.Το υπ'αρ.41150/2018 ενημερωτικό σημείωμα της Τ.Υ
- 4.Το άρθρο 4 του Ν.2508/1997



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΔΙΟΝΥΣΟΥ
Ταχ. Δ/ση Πλαστήρα 50,14576 ΔΙΟΝΥΣΟΣ

Συνεδρίαση 9^η
της 18-12-2015

Αριθ. Απόφασης 30/2015

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό της 18-12-2015 της συνεδρίασης του Συμβουλίου Δημοτικής Κοινότητας Διονύσου. Σήμερα ημέρα Δευτέρα και ώρα 19:00 μμ το συμβούλιο Δημοτικής Κοινότητας Διονύσου συνήλθε σε δημόσια συνεδρίαση στο Δημοτικό Γραφείο Διονύσου, ύστερα από την υπ' αριθμ. 358/10-12-2015 πρόσκληση της Προέδρου του Συμβουλίου, που δημοσιεύθηκε στον ειδικό χώρο του Δημοτικού Γραφείου Διονύσου και επιδόθηκε στα μέλη του Συμβουλίου Δημοτικής Κοινότητας Διονύσου σύμφωνα με την παρ.3 του άρθρου 88 του Ν.3852/2010, για συζήτηση και λήψη απόφασης στα παρακάτω θέματα της ημερήσιας δ/ξης:

Θέμα 1^ο: «Προτάσεις για δημιουργία καταφυγίου αδέσποτων ζώων και σημεία παροχής τροφής και νερού»

Θέμα 2^ο: «Πρόταση για δημιουργία Δημοτικού Περιπτέρου στην περιοχή Αναγέννηση της Δ.Κ.Διονύσου»

Θέμα 3^ο: «Εξέταση αιτημάτων παρατάσεων ενταφιασμού

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης αυτής διαπιστώθηκε ότι ήταν παρόντα (4) μέλη του συμβουλίου της δημοτικής κοινότητας Διονύσου.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- 1) Μπάσης Αναστάσιος του Ιωάννου (Πρόεδρος)
- 2) Πατσαλιάς (Δανέζης) Γεώργιος
- 3) Φραντζή Ελένη
- 4) Οικονομάκου Καλλιόπη

ΑΠΟΝΤΕΣ

Μεθενίτη Σωτηρία Σόνια

Στη συνεδρίαση αυτή κρατήθηκαν πρακτικά από τον υπάλληλο του Δήμου κ. Επαμεινώνδα Πατσάκα

Ο Πρόεδρος του Συμβουλίου κ.Α.Μπάσης του Ιωάννου ύστερα από την διαπίστωση της απαρτίας κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

Αμέσως ο Πρόεδρος κ.Α.Μπάσης πήρε το λόγο και είπε πως προτείνει να συζητηθεί ως επείγον προς ημερησίας διατάξεως το θέμα «Διαμαρτυρία για την χωροθέτηση του κιβωτίου συλλογής λυμάτων στον οικισμό της Ραπεντώσας». Το θέμα της συζήτησης μπήκε σε ψηφοφορία και οι παρόντες τοπικοί σύμβουλοι αποφάσισαν ομόφωνα να συζητηθεί εκτός ημερησίας διατάξεως.

Αριθμός απόφασης 30/2015

Θέμα 2^ο: «Πρόταση για δημιουργία Δημοτικού Περιπτέρου στην περιοχή Αναγέννηση της Δ.Κ.Διονύσου»

Για το 2^ο θέμα εντός ημερήσιας διάταξης την εισήγηση έκανε ο Πρόεδρος της Δ.Κ.Διονύσου κ.Α.Ι.Μπάσης και είπε τα εξής:

Προτείνουμε να γίνει δημοτικό περίπτερο, το οποίο να κατασκευαστεί από τον Δήμο και να ενοικιαστεί κατόπιν μειοδοτικού διαγωνισμού, στην περιοχή της Αναγέννησης στην Δημοτική Κοινότητα Διονύσου. Η περιοχή που προτείνουμε να γίνει είναι εκεί που βρίσκεται και η εκκλησία της Αναγέννησης. Θεωρούμε ότι θα εξυπηρετεί τις καθημερινές ανάγκες των πολιτών της περιοχής.

Το Συμβούλιο Δημοτικής Κοινότητας Διονύσου αφού άκουσε την Πρόεδρο έλαβε γνώση των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 83 του Ν.3852/2010 «αρμοδιότητες συμβουλίου δημοτικής κοινότητας»,

ΕΓΚΡΙΝΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Το Συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας Διονύσου, την εισήγηση του Προέδρου κ.Α.Μπάση και προτείνει να γίνει δημοτικό περίπτερο, το οποίο να κατασκευαστεί από τον Δήμο και να ενοικιαστεί κατόπιν μειοδοτικού διαγωνισμού, στην περιοχή της Αναγέννησης στην Δημοτική Κοινότητα Διονύσου. Η περιοχή που προτείνουμε να γίνει είναι εκεί που βρίσκεται και η εκκλησία της Αναγέννησης.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΣΔΚΔ.

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΜΠΑΣΗΣ ΤΟΥ ΙΩΑΝΝΟΥ

- 1) Γεώργιος Πατσαλιάς (Δανέζης)
- 2) Φραντζή Ελένη
- 3) Οικονομάκου Καλλιόπη

Ακριβές αντίγραφο
Διόνυσος 18-12-2015
Ο Πρόεδρος του ΣΔΚΔ

Αναστάσιος Ι.Μπάσης

Σχέδιο

4-Γ,

Εσωτ. Διανομή:

Γραφείο Δημάρχου κ.Δ.Ζαμόνη

Αντιδήμαρχο Τεχνικών Έργων και Υποδομών κ.Ε.Λυρούδια

Κοινοποίηση :



41150

28-11-18

41150
28-11-18**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ****ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ****ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ****ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ****ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ****Τμήμα Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Αθήνας -
Αττικής (Α')****Αθήνα 22.11.2018****Αρ. Πρωτ.: 10215****Σχετ.: 45526/2017****ΠΡΟΣ:****ΔΗΜΟ ΔΙΟΝΥΣΟΥ**Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών
Γρηγ. Λαμπράκη 19
14572 Δροσιά

Ταχ. Δ/ση : Πανόρμου 2
Ταχ. Κώδικας : 11523
Πληροφορίες : Σ. Σουλιώτη
Ε. Βιτζηλαίου
Τηλ. : 2106449306, 2106430709
Fax : 2106448091
E-mail : s.soulioti@prv.ypeka.gr
e.vitzilaiou@prv.ypeka.gr

ΘΕΜΑ: Σχετικά με τη διαδικασία μερικής αναθεώρησης του ΓΠΣ της Δ.Ε. Ροδόπολης του Δ. Διονύσου

ΣΧΕΤ: 1. Το με Α.Π. 35698/02.11.2017 έγγραφό σας (Α.Π. ΥΠΕΝ 45526/06.11.2017) και τα συνημμένα αυτού.
2. Το με Α.Π. 19114/31.05.2018 έγγραφό σας (Α.Π. ΥΠΕΝ 10215/06.06.2018)

Με την με αριθμ. 10354/2060/07.04.2000 Υ.Α. εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο κοινότητας Ροδόπολης και τμήματος κοινότητας Σταμάτας (Ν. Αττικής), στην οποία καθορίζεται χρήση γενικής κατοικίας όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 3 του από 23.02.1987 Π.Δ. (Α' 166), στην περιοχή που περικλείεται από τις οδούς Ροδοπόλεως, Καραϊσκάκη, Κολοκοτρώνη και Αγίου Ιωάννου καθώς και στις ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στις παραπάνω οδούς. Ωστόσο με την με αριθμ. 4578/2001 Απόφαση του ΣΤΕ ακυρώθηκε η ανωτέρω Υ.Α. κατά το μέρος που αφορά στη γενική κατοικία, κρίνοντας πως έχει επεκταθεί σε μεγαλύτερη έκταση απ' ότι θα έπρεπε και θεωρεί την περιοχή που περιλαμβάνει αυτό περιοχή αμιγούς κατοικίας.

Σύμφωνα με το αρ. 7 παρ. 13β του ν. 4447/2016 «τα ισχύοντα κατά τη δημοσίευση του παρόντος Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης δύνανται να τροποποιούνται σημειακά με τις διατάξεις των άρθρων 4 και 5 του ν. 2508/1997 (Α' 124)» (Α' 1497)

Δεδομένης της μεγάλης έκτασης συγκριτικά με τα όρια του Γ.Π.Σ. Ροδόπολης, που ακυρώθηκε ως προς τη χρήση της γενικής κατοικίας από τις υπ' αριθμ. 4578/2001 και 27/2014 Αποφάσεις ΣΤΕ, η ρύθμιση των χρήσεων είναι σκόπιμο να γίνει με κατάρτιση Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (Ε.Χ.Σ.) σε εφαρμογή του άρθρου 8 του ν. 4447/2016.

Η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 θα ήταν δυνατή στην περίπτωση που η περιοχή, για την οποία επιθυμούσατε ρύθμιση των χρήσεων γης, περιοριζόταν σε μικρότερη έκταση από αυτή που περικλείεται από τις οδούς που αναφέρονται παραπάνω. Έτσι θα ήταν δυνατός ο χαρακτηρισμός αυτής ως σημειακή τροποποίηση.

Κατόπιν των ανωτέρω παρακαλείστε να επανέλθετε με νέα πρόταση για τη ρύθμιση των χρήσεων γης στη Δ.Ε. Ροδόπολης, σύμφωνη με την κείμενη νομοθεσία.

Ο Διευθυντής

Στ. Χρυσομαλλίδης
Αρχιτέκτων Μηχανικός

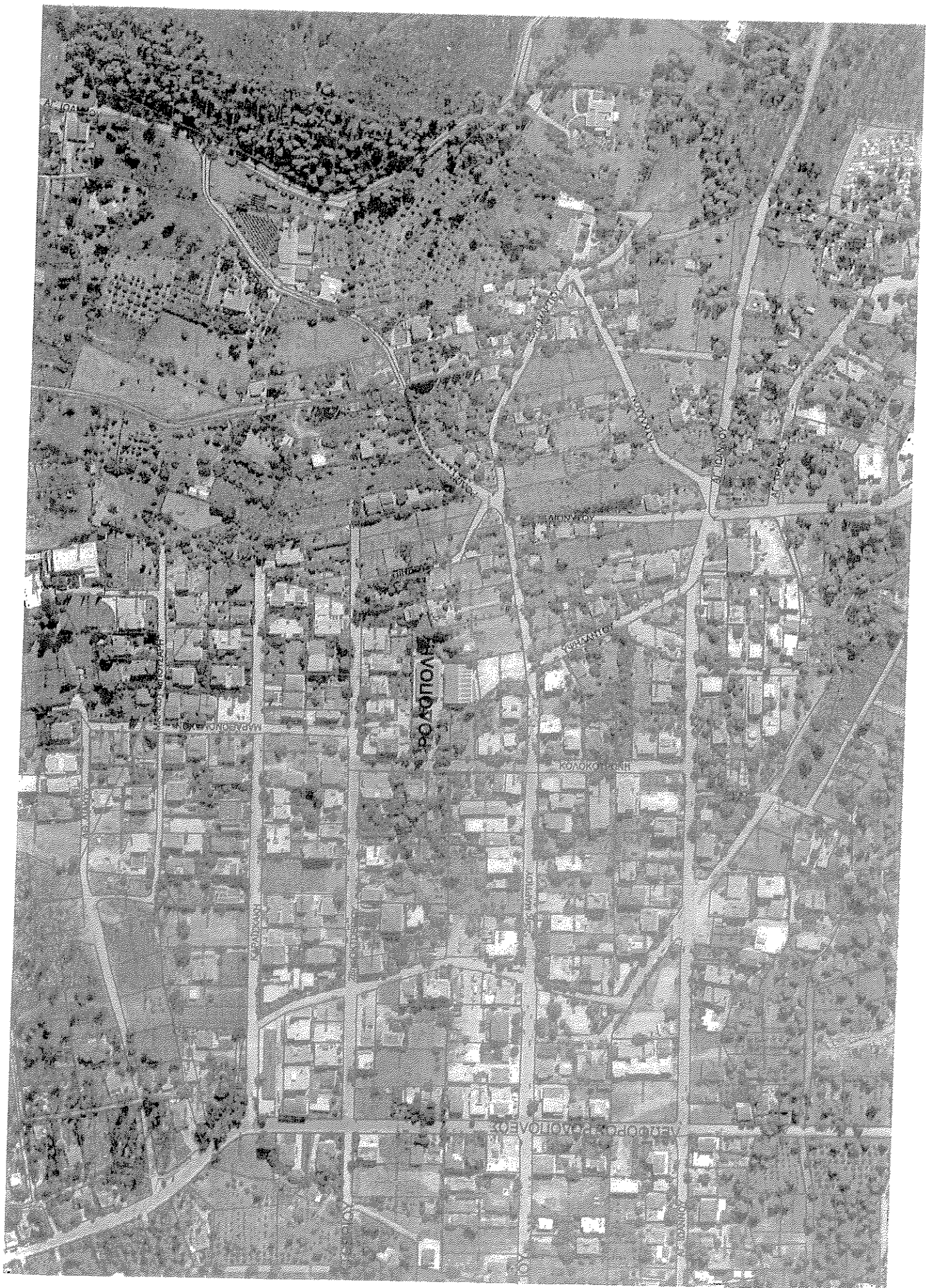
Εξ. Διανομή:

1. Χρονολογικό Αρχείο
2. Δ/νση Σ.Μ.Α.Π.Π.
3. Τμήμα Α'
4. Σ. Σουλιώτη
5. Ε. Βιτζηλαίου



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΜΠΙΟΖΙΚΑΣ ΚΩΜ/ΝΟΣ





ΣΧΕΔΙΟ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜ. ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ

Πληροφορίες: Αναγνωστοπούλου Π.
Ταχ. Δ/ση: Γρηγ. Λαμπράκη 19
Τ.Κ. - Πόλη : 14572 - Δροσιά
Τηλ.: 213-2140111
Fax: 210-8136129

Δροσιά /11 /2018
Αρ. Πρωτ: - 41150 -

ΠΡΟΣ : Τον Αντιδήμαρχο Τ.Υ
Υποδομών κ' Χωροταξίας
κ. Ράικο Δ.

ΚΟΙΝ.

**ΘΕΜΑ : «Ενημερωτικό σημείωμα για τη διαδικασία μερικής αναθεώρησης
του Γ.Π.Σ της Δ.Ε Ροδόπολης »**

**ΣΧΕΤ. : Το Α.Π 41150/28.11.2018 έγγραφο της Δ/σης
Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιαστικών
Περιοχών του Υ.ΠΕΝ**

Σύμφωνα με το ανωτέρω σχετικό έγγραφο κατόπιν σχετικής αλληλογραφίας, προφορικών επαφών και συναντήσεων ενημερωθήκαμε για τις ενέργειες του Δήμου, προκειμένου να προχωρήσει η διαδικασία της μερικής αναθεώρησης του Γ.Π.Σ της Δ.Ε Ροδόπολης και συγκεκριμένα :

1^η Εναλλακτική (σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 κ' τις Τεχνικές Προδιαγραφές μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ) –ΦΕΚ 1976/Β'2017 Αφορά στην κατάρτιση Ε.Χ.Σ για τη Δ.Ε Ροδόπολης στην περίπτωση που προταθεί η χρήση της Γενικής Κατοικίας στην έκταση που περικλείεται από τις οδούς Ροδοπόλεως, Καραϊσκάκη, Κολακοτρώνη κ' Αγίου Ιωάννου καθώς και στις ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στις εν λόγω οδούς.

Συνυποβάλλονται οι ακόλουθες ΜΕΛΕΤΕΣ :

- Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
- Γεωλογική Μελέτη Καταλληλότητας
- Μελέτη οριοθέτησης ρεμάτων

2^η Εναλλακτική (σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 4 κ' 5 του ν. 2508/1997 όπως ισχύουν σήμερα)

Αφορά στη σημειακή τροποποίηση του μερικώς ακυρωθέντος Γ.Π.Σ της Δ.Ε Ροδόπολης στην περίπτωση που προταθεί η χρήση της Γενικής Κατοικίας σε περιορισμένη έκταση π.χ σε ένα Οικοδομικό Τετράγωνο ή στα ακίνητα με πρόσωπο σε κάποιες οδούς, ώστε να συνάδει με τις αποφάσεις του ΣτΕ.

Απαιτείται μελέτη που θα περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να υπάρχουν όλα τα απαιτούμενα στοιχεία της πρότασης της πολεοδομικής οργάνωσης της Δ.Ε Ροδόπολης αναφορικά με τις χρήσεις γης, το μέσο συντελεστή δόμησης κ.λ.π

Για την επιλογή της 1^{ης} ή της 2^{ης} εναλλακτικής θα πρέπει να ληφθούν αποφάσεις από το Τοπικό Συμβούλιο της Δ.Ε Ροδόπολης, την Ε.Π.Ζ και το Δημοτικό Συμβούλιο προκειμένου να υλοποιηθεί η σχετική διαδικασία σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Συν.

- Φ/φο (1) σχετ.
- ΦΕΚ 1976/Β' / 2017
- Αρθρο 8 του ν. 4447/2016
- Αρθρα 4,5 του ν. 2508/1997

Ε.Δ.

- 1) Γεν. Αρχείο
- 2) Αρχείο Τ.Υ
- 3) Φ. Γ.Π.Σ ΡΟΔΟΠΟΛΗΣ

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ Τ.Υ

ΑΓΓΕΛΙΝΑ ΑΝΝΑ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

Η ΤΜ.ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ

ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟΥ Π.

29-11-2018

2130/1993 (ΦΕΚ 62 Α'). Για τον καθορισμό του ως άνω ποσοστού δεν λαμβάνονται υπόψη ποσά που περιέχονται στους δήμους και κοινότητες από το αναδιανεμόμενο κατά την παρ. 19 του ίδιου άρθρου 24 ποσό του τέλους. Η έναρξη, το ύψος και ο τρόπος της απόδοσης του ποσοστού αυτού από τους δήμους και κοινότητες στον κάθε Οργανισμό και κάθε σχετική λεπτομέρεια ρυθμίζονται με απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του νομαρχιακού συμβουλίου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

δ) Πρόστιμα και τέλη που επιβάλλονται από τον Οργανισμό στους ρυπαίνοντες το περιβάλλον.

ε) Το έσοδο που προκύπτουν από την εφαρμογή στην περιοχή του ρυθμιστικού σχεδίου μεσων πολεοδομικής επέμβασης και πολεοδομικών θεσμών, όπως ο κοινωνικός συντελεστής δόμησης. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, προσδιορίζονται ειδικότερα οι παροι αυτοί, με δυνατότητα διαφορετικών ρυθμίσεων από Οργανισμό σε Οργανισμό, ρυθμίζονται οι προκύπτουσες από τη χρησιμοποίηση των πολεοδομικών αυτών μέσων σχέσεις μεταξύ Οργανισμών και Ο.Τ.Α. και γενικά κανονίζεται κάθε λεπτομέρεια που αναγορεύεται στον πόρο αυτόν.

στ) Μέρος από ειδικές φορολογίες για την προστασία του περιβάλλοντος και αντιρρυπαντική πολιτική, όπως το μέρος αυτό καθορίζεται για κάθε Οργανισμό του παρόντος άρθρου, με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Εθνικής Οικονομίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Με το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα καθορίζονται οι φόροι ή τέλη και το μέρος τους που αποδίδεται στους Οργανισμούς του παρόντος, ο χρόνος και τρόπος της απόδοσης και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

ζ) Κάθε άλλο έσοδο από οποιαδήποτε αιτία.

7. Το άρθρο 8 παρ. 2, 3 και 4 του ν. 1515/1985 εφαρμόζεται ανάλογα και για τη διαθεση και διαχείριση των πόρων και το δικονομικό πρόνομια των Οργανισμών του παρόντος άρθρου.

8. Για το προσωπικό, την κατάρτιση του Οργανισμού και γενικά την οργάνωση καθενός από τους Οργανισμούς του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 1515/1985, όπως ισχύει. Η κατά το άρθρο αυτό εξόμνη προθεσμία αρχίζει από τη δημοσίευση του κατά την παρ. 1 του παρόντος άρθρου προεδρικού διατάγματος. Οι θέσεις του μόνιμου και με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου προσωπικού, ο βαθμός και το προσόντα του προϊσταμένου του Οργανισμού καθορίζονται με το προεδρικό διάταγμα της παρ. 1 του παρόντος άρθρου. Οι θέσεις αυτές μπορεί να πληρούνται με διορισμό ή μετατάξεις κατά τις οικείες διατάξεις.

Άρθρο 4

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

1. Το γενικό πολεοδομικό σχέδιο (Γ.Π.Σ.) περιλαμβάνει ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια του κατά το άρθρο 48 του ν. 2218/1994 συμβουλίου περιοχής, στην οποία

περιλαμβάνεται ένας τουλάχιστον οικισμός με πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή.

Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση κατά την οποία το σύνολο των αστικών και περιφερειακών χώρων του ενός ή περισσότερων οικισμών άνω των 2.000 κατοίκων δεν καλύπτει ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια του συμβουλίου περιοχής, λόγω ιδίως του μεγάλου αριθμού πρωτοβάθμιων οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) που υπάγονται στο συμβούλιο περιοχής, της μεγάλης απόστασης μεταξύ τους και των δυσμενών συγκοινωνιακών συνθηκών, συντάσσονται ένα ή περισσότερα Γ.Π.Σ. για τους οικισμούς αυτούς οι οποίοι περιλαμβάνουν τους αστικούς και περιφερειακούς χώρους. Στην περίπτωση αυτή το σχέδιο εκτείνεται σε ολόκληρη την περιοχή των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. που περιλαμβάνονται στο τμήμα του συμβουλίου περιοχής. Για το τυχόν υπόλοιπο τμήμα του συμβουλίου περιοχής, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 5 του παρόντος, συντάσσεται Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π..

Για την εφαρμογή των ανωτέρω απαιτείται αιτιολογημένη μελέτη με αναφορά σε συγκεκριμένα στοιχεία.

Σε περίπτωση που δεν έχουν συσταθεί συμβούλια περιοχής, το Γ.Π.Σ. εκτείνεται σε ολόκληρη την περιοχή των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. που περιλαμβάνονται στον οριζόμενο από τη σχετική μελέτη αστικό και περιφερειακό χώρο του μεγαλύτερου Ο.Τ.Α. της περιοχής.

2. Το Γ.Π.Σ. που περιλαμβάνεται στην περιοχή ρυθμιστικού σχεδίου μπορεί να αφορά ένα μόνο δήμο ή κοινότητα ανεξαρτήτως του πληθυσμού του. Στην περίπτωση αυτή, το Γ.Π.Σ. εναρμονίζεται προς τις κατευθύνσεις και τα προγράμματα του ρυθμιστικού σχεδίου και περιέχει τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επιτευξη των σκοπών του.

3. Με το Γ.Π.Σ. καθορίζονται: α) οι περιοχές ειδικής προστασίας κατά την παρ. 4 του παρόντος άρθρου που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, β) οι περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης συμπεριλαμβανομένων και των περιοχών που καθοριστήκαν ως ζώνες οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983, γ) τα συγκεκριμένα κατά τη δημοσίευση του παρόντος Γ.Π.Σ. και δ) όλες οι πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές. Ειδικότερα, περιλαμβάνει όλες τις πολεοδομημένες περιοχές του οργανισμού ή των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και τους προϋφισταμένους του έτους 1923 οικισμούς, τις προς πολεοδόμηση περιοχές συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες, στο μέτρο που η πολεοδόμηση των περιοχών αυτών κρίνεται απολύτως αναγκαία, εν οψει ιδίως της δημογραφικής εξέλιξης, της ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, των οικιστικών και γενικότερα των πολεοδομικών συνθηκών και στο μέτρο που απαιτείται για κάλυψη των σχετικών αναγκών. Οι προς πολεοδόμηση περιοχές μπορούν να αφορούν κυρία ή δεύτερη κατοικία ή την εγκατάσταση αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, όπως τη δημιουργία παραγωγικών πάρκων ή τουριστικών ζωνών. Με το Γ.Π.Σ. μπορεί να προσδιορίζονται περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.) τμήματα του οικισμού που έχουν ανάγκη ανάπλασης ή αναμορφώσεως, καθώς και ζώνες ειδικής ενισχύσεως (Ζ.Ε.Ε.) κατά το

άρθρο 22 του παρόντος.

Για τις περιοχές, οι οποίες σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. προορίζονται για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων, μπορεί να ορίζεται με το σχέδιο αυτό και συντελεστής δόμησης για την ανέγερση κτιρίων με την προβλεπόμενη σ' αυτές χρήση γης που δεν μπορεί να υπερβαίνει το 80% του ανώτατου συντελεστή, που προβλέπεται για την αντίστοιχη χρήση με το άρθρο 18 του παρόντος νόμου. Αν οριστεί συντελεστής δόμησης για την περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων κατά το προηγούμενο εδάφιο, δεν επιτρέπεται να εκδοθεί οικοδομική άδεια για κτίριο με αντίστοιχη χρήση στην υπόλοιπη εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή του ίδιου δήμου ή κοινότητας με συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο από το 80% του συντελεστή που ισχύει για την ίδια χρήση στις εκτός σχεδίου περιοχές. Ο ανώτερος συντελεστής δόμησης που ορίζεται σύμφωνα με την παρούσα παράγραφο υπολογίζεται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο τμήμα της ιδιοκτησίας, το οποίο απομένει μετά την αφαίρεση έκτασης ίσης προς την εισφορά σε γη που θα αναλογούσε στο συγκεκριμένο ακίνητο με βάση το άρθρο 20 παρ. 1 και 2.

4. Με το Γ.Π.Σ. καθορίζονται επίσης περιοχές ειδικής προστασίας (Π.Ε.Π.) που δεν προορίζονται για πολεοδόμηση, συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες ή τις προς πολεοδόμηση περιοχές, όπως είναι ιδίως χωροί αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος, παραθαλάσσιες ή παραποταμικές ζώνες, βιοτόποι και τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλους, όασις και βιοτικές εκτάσεις. Επίσης, με το Γ.Π.Σ. καθορίζονται περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης. Για τις περιοχές της παρούσας παραγράφου μπορεί με το Γ.Π.Σ. να ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, το όριο εμβαδού, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατασκευή των ιδιοκτησιών, και να επιβάλλονται και άλλα μέτρα ειδικής προστασίας.

Αν κατά την έγκριση Γ.Π.Σ. έχουν καθορισθεί Ζ.Ο.Ε. σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983, τα όρια και οι ρυθμίσεις που τις διέπουν περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του Γ.Π.Σ. δυνάμει να τροποποιηθούν για μεγαλύτερη προστασία της περιοχής.

5. Το Γ.Π.Σ. αποτελείται από τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και ιδίως, προκειμένου για τις περιοχές της παρ. 4 το όριο των ζωνών ανάλογα με το βαθμό προστασίας και επέμβασης, προκειμένου για τις προς πολεοδόμηση περιοχές τα όρια κάθε πολεοδομικής ενότητας, τη γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενότητων σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωνικές εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον τομέα της στέγης και τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης, ανάπτυξης, ανάπλασης ή αναμόρφωσης των πολεοδομικών ενότητων και των ζωνών αναπτυξιακών δραστηριοτήτων σε συνάρτηση προς τις παραπάνω ανάγκες.

Η πρόταση αυτή στηρίζεται σε εκτίμηση των αναγκών σε χώρο για τις δραστηριότητες των τομέων παραγωγής στον αστικό και στον περιφερειακό χώρο, στα πλαίσια των χωροταξικών σχεδίων ή ελλείψει αυτών των κατευθύνσεων χωροταξικής οργάνωσης του νομού, σύμ-

φωνα με τα μέσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα προγράμματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της περιοχής, καθώς και των αναμενόμενων επιπτώσεων στο περιβάλλον.

Η παραπάνω πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης αναφέρεται στις χρήσεις γης, στα πολεοδομικά κέντρα, στο κύριο δίκτυο κυκλοφορίας, στην πυκνότητα και στο μέσο συντελεστή δόμησης κατά πολεοδομική ενότητα ή τμήμα της, σε απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης, στις γενικές κατευθύνσεις και στο γενικό πλαίσιο προσαρμογών των περιοχών ειδικής προστασίας. Ο μέσος συντελεστής δόμησης αφορά και υπολογίζεται μόνο για τις οικοδομήσιμες εκτάσεις που καταλαμβάνονται από τα οικοδομικά τετράγωνα της πολεοδομικής ενότητας ή τμήματός της.

6. Η πολεοδόμηση γίνεται κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες, το μέγεθος και τα όρια των οποίων καθορίζονται με το Γ.Π.Σ. με κριτήριο την εξασφάλιση της καλύτερης δυνατής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας, λοιπών γενικών χρήσεων και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, με πρόβλεψη και των απαραίτητων εξυπηρετήσεων των κατοίκων, την αντιμετώπιση των στεγαστικών αναγκών, την απόκτηση γης για κοινόχρηστους και κοινωνικές χώρους και την εκτέλεση προγραμμάτων οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης ή παραγωγικών και επαγγελματικών δραστηριοτήτων.

7. Αναθεώρηση ή τροποποίηση Γ.Π.Σ. δεν επιτρέπεται πριν παρέλθει πενταετία από την έγκρισή του. Στο χρονικό αυτό διάστημα είναι κατ' εξαίρεση δυνατή η τροποποίηση του σχεδίου μόνον προκειμένου: α) να καθορισθούν περιοχές ειδικής προστασίας σύμφωνα με την παρ. 4, β) να καθορισθούν ζώνες ειδικών περιβαλλοντικών ενισχύσεων σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου αυτού και γ) να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες που δεν μπορούν να καλυφθούν στο πλαίσιο του ισχύοντος Γ.Π.Σ. και αφορούν τον κοινωνικό εξοπλισμό της πόλης ή την εφαρμογή έργων και προγραμμάτων ή κυκλοφοριακών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή τεχνικής υποδομής. Με την επιφύλαξη της παρ. 11 του άρθρου αυτού η παρούσα παράγραφος ισχύει και για ήδη εγκεκριμένα Γ.Π.Σ..

8. Απαγορεύεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση κτιρίων μη συμβαζομένων προς τη χρήση που τυχόν προβλέπει το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. για τη συγκεκριμένη θέση. Μετά την έγκριση του Γ.Π.Σ. και μέχρι την αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως της περιοχής και την προσαρμογή του προς το Γ.Π.Σ., δεν επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικών αδειών με βάση συντελεστή δόμησης ανώτερο από το μέσο συντελεστή που ορίζεται στο Γ.Π.Σ.. Αν ο συντελεστής δόμησης που προβλέπεται από το σχέδιο πόλεως της περιοχής είναι κατώτερος από τον οριζόμενο στο Γ.Π.Σ. μέσο συντελεστή, οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται με βάση τον κατώτερο αυτό συντελεστή. Η προβλεπόμενη στο δεύτερο εδάφιο απαγόρευση δεν ισχύει, αν κατά τη δημοσίευση της πράξης έγκρισης του Γ.Π.Σ. έχει υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία αίτηση για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας, συνοδευόμενη από όλα τα απαιτούμενα κατά νόμο δικαιολογητικά ή έχουν θεωρηθεί τα στοιχεία που υποβλήθηκαν για προέλεγχο, σύμφωνα με το άρθρο 4 του από 8/13.7.1993 π. δ/τος (ΦΕΚ 795 Δ'), εφόσον στην τελευταία αυτή περίπτωση υποβληθεί

πλήρης φάκελος για την έκδοση της οικοδομικής άδειας μέσα σε έξι (6) μήνες από τη δημοσίευση της πράξης έγκρισης του Γ.Π.Σ.. Η πορούσα παράγραφος έχει εφαρμογή και στις περιπτώσεις αναθεώρησης ή τροποποίησης του Γ.Π.Σ..

9. Οι απαγορεύσεις που προβλέπονται στην προηγούμενη παράγραφο ισχύουν και στις περιοχές Γ.Π.Σ., εγκεκριμένων κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας με βάση συντελεστή δόμησης ανώτερο από το μέσο συντελεστή που ορίζεται στο Γ.Π.Σ., αν κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου έχει υποβληθεί στην οικεία υπηρεσία η σχετική αίτηση με πλήρη δικαιολογητικά ή έχουν θεωρηθεί τα στοιχεία που υποβλήθηκαν για προέλεγχο σύμφωνα με το άρθρο 4 του από 8/13.7.1993 π. δ/τος.

10. Η έγκριση και αναθεώρηση Γ.Π.Σ. γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Στις περιπτώσεις λειτουργίας των Ν.Π.Δ.Δ. και των αντίστοιχων επιτροπών των άρθρων 3 και 6 του παρόντος νόμου, γνωμοδοτεί, αντί του Σ.Χ.Ο.Α.Π. περιφέρειας, το οικείο όργανο των ως άνω Ν.Π.Δ.Δ. ή οι επιτροπές, που μπορούν να κινήσουν τη διαδικασία έγκρισης και αναθεώρησης του Γ.Π.Σ.. Κατά τα λοιπά, για τη διαδικασία εκπόνησης, έγκρισης και συνέπειες του Γ.Π.Σ. εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των άρθρων 3, 4, 5 του ν. 1337/1983. Όπου στις διατάξεις αυτές αναφέρεται Υπουργός Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, νοείται ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας ή η αρμόδια υπηρεσία της περιφέρειας.

Ειδικά στις περιοχές των ρυθμιστικών σχεδίων της ευρύτερης περιοχής Αθήνας και Θεσσαλονίκης η έγκριση και αναθεώρηση των Γ.Π.Σ. γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των διατάξεων του άρθρου 5 παρ. 4 του ν. 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Α') και του άρθρου 5 παρ. 4 του ν. 1561/1985 (ΦΕΚ 148 Α'), αντίστοιχα.

11. Η αναθεώρηση και τροποποίηση εγκεκριμένων κατά τη δημοσίευση του νόμου αυτού Γ.Π.Σ. γίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Γ.Π.Σ. συνεχίζονται και το Γ.Π.Σ. εγκρίνεται ή τροποποιείται με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις, αν κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου:

Για την έγκριση του Γ.Π.Σ. έχει δημοσιευθεί η απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, για την κίνηση της διαδικασίας σύνταξης του Γ.Π.Σ..

Για την τροποποίηση του Γ.Π.Σ., εφόσον έχει προκηρυχθεί η μελέτη του Γ.Π.Σ. και εφόσον ανατεθεί σε τρεις (3) μήνες από τη δημοσίευση του παρόντος.

Σε περίπτωση δε που η μελέτη τροποποίησης Γ.Π.Σ. εκπονείται από τον Οργανισμό Αθήνας ή Θεσσαλονίκης ή την αρμόδια Κεντρική Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, εφόσον η Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας ή Θεσσαλονίκης ή το Κεντρικό Σ.Χ.Ο.Α.Π., αντίστοιχα, έχουν γνωμοδοτήσει για να αρχίσει η εκπόνηση της

μελέτης τροποποίησης του Γ.Π.Σ..

Εκκρεμής διαδικασία, που κινήθηκε με πρωτοβουλία του δήμου ή της κοινότητας, συνεχίζεται με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις, αν κατά τη δημοσίευση του παρόντος έχει γνωμοδοτήσει το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο.

12. Οι διατάξεις των άρθρων 21 και 23 του ν. 1650/1986 και 91 του ν. 1892/1990 δεν θίγονται. Ο χαρακτηρισμός περιοχών, στοιχείων ή συνόλων της φύσης και του τοπίου, καθώς και ο καθορισμός ζωνών ειδικών περιβαλλοντικών ενισχύσεων με βάση τα ως άνω άρθρα 21 και 23 πρέπει να εναρμονίζεται προς τις τυχόν υφιστάμενες κατευθύνσεις ή προτάσεις των χωροταξικών σχεδίων, καθώς και προς την πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης και τις γενικές κατευθύνσεις, που περιέχονται στα Γ.Π.Σ. και στα Σ.Χ.Ο.Α.Π., τα οποία εγκρίνονται κατ' εφαρμογή του παρόντος νόμου. Σε περίπτωση που η ειδική μελέτη του άρθρου 23 του ν. 1650/1986 απαιτεί μέτρα ή ρυθμίσεις που μεταβάλλουν τις προτεινόμενες από τα παραπάνω σχέδια χρήσεις γης και ειδικότερους όρους και περιορισμούς, επιβάλλεται η τροποποίηση των σχεδίων αυτών σύμφωνα με τις απαιτήσεις της σχετικής ειδικής μελέτης.

13. Για τα Γ.Π.Σ. που εγκρίνονται ή αναθεωρούνται με βάση τον παρόντα νόμο δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 1650/1986.

Άρθρο 5

Οικιστική οργάνωση ανοικτής πόλης

1. Ως ανοικτή πόλη νοείται σύνολο γειτονικών οικισμών του μη αστικού χώρου, καθένας από τους οποίους έχει πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή.

2. Για την οικιστική οργάνωση και ανάπτυξη κάθε ανοικτής πόλης εκπονείται και εγκρίνεται σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης της ανοικτής πόλης (Σ.Χ.Ο.Α.Π.). Τα όρια της ανοικτής πόλης ταυτίζονται κατ' αρχήν με τα όρια του αντίστοιχου συμβουλίου περιοχής στο οποίο δεν περιλαμβάνεται οικισμός πάνω από 2.000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή. Κατ' εξαίρεση, στα διοικητικά όρια του συμβουλίου περιοχής μπορεί να οριστούν μέχρι και τρεις ανοικτές πόλεις και να καταρτίζονται αντίστοιχα Σ.Χ.Ο.Α.Π. κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 4. Σε περίπτωση που δεν έχουν συσταθεί συμβούλια περιοχής, το Σ.Χ.Ο.Α.Π. εκτείνεται σε ολόκληρη την περιοχή των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. που ορίζονται από τη σχετική μελέτη ως ανοικτή πόλη. Το Σ.Χ.Ο.Α.Π. εκπονείται με βάση τις προβλέψεις πληθυσμιακής και οικονομικής εξέλιξης της περιοχής και περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει σύνολο μέτρων, στόχων, κατευθύνσεων και προγραμμάτων. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται ανάλογα οι παράγραφοι 3, 4, 5, 6, 7 και 8 του προηγούμενου άρθρου.

3. Η έγκριση και αναθεώρηση του Σ.Χ.Ο.Α.Π. γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Κατά τα λοιπά και ειδικότερα ως προς τη διαδικασία εκπόνησης, έγκρισης και συνεπειών του σχεδίου αυτού εφαρμόζονται

1

2

3

β) Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, στο πλαίσιο της διαδικασίας προέγκρισης της περίπτωσης α', συνεδριάζει τουλάχιστον δύο (2) φορές ετησίως σε τακτική συνεδρίαση, με αποκλειστικό σκοπό τη γνωμοδότηση επί των αιτήσεων προέγκρισης και διασφαλίζει ότι κάθε αίτηση ολοκληρώνεται εντός έξι (6) μηνών από την υποβολή της.

6. Όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου, που έχουν καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 (Α' 33), περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων και μπορεί να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα της παραγράφου 4. Μετά την έγκριση των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων, οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί σε αυτά, παύουν να ισχύουν ως αυτοτελείς ρυθμίσεις, ως προς το τμήμα τους που ενσωματώνεται σε αυτά και ισχύουν οι ρυθμίσεις του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου.

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

8. Οι ρυθμίσεις των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων είναι δεσμευτικές για όλα τα εκπονούμενα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, καθώς και για κάθε ένταξη των περιοχών που καλύπτονται από Ειδικό Χωρικό Σχέδιο σε σχέδιο πόλεως. Κατ'εξαιρεση, 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 Τοπικού Χωρικού Σχεδίου προτείνεται και από τον καθ'ύλην αρμόδιο για το τροποποιούμενο Ειδικό Χωρικό Σχέδιο Υπουργό.

9. Ειδικά Χωρικά Σχέδια, κατά την έννοια του παρόντος άρθρου, αποτελούν επίσης:

α) 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 Τοπικά Ρυμοτομικά Σχέδια του άρθρου 26 του ν. 1337/1983.

β) Οι Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων της παρ. 4 του άρθρου 41 του ν. 3982/2011.

γ) Τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152), τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204).

Για τη χωρική οργάνωση των περιοχών των περιπτώσεων α' και β' εφαρμόζονται οι οικείες για κάθε κατηγορία υποδοχέα διατάξεις, καθώς και η διαδικασία της παραγράφου 5. Για το σχεδιασμό και τη χωρική οργάνωση των περιοχών της περίπτωσης γ' εφαρμόζεται αποκλειστικά το οικείο θεσμικό τους πλαίσιο. Στις περιπτώσεις

των ανωτέρω υποδοχέων των περιπτώσεων α', β' και γ' η οριοθέτηση των υδατορεμάτων που εμπίπτουν σε αυτούς, γίνεται με τη διοικητική πράξη έγκρισης εκάστου υποδοχέα, ύστερα από υποβολή φακέλου οριοθέτησης κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 2 του ν. 4258/2014.

10. Κατά τη διαδικασία εκπόνησης του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου και εφόσον η προτεινόμενη ανάπτυξη αφορά σε δημόσιο ή δημοτικό φορέα, μπορεί να επιβάλλεται, ύστερα από γνώμη του αρμόδιου Κεντρικού Συμβουλίου και σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, αναστολή χορήγησης αδειών δόμησης για ορισμένες χρήσεις είτε σε όλη την περιοχή του σχεδίου είτε σε μέρος αυτής, ύστερα από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

11. Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια τροποποιούνται σύμφωνα με τη διαδικασία της παραγράφου 4 εφόσον προκύψει τεκμηριωμένη προς τούτο ανάγκη από την τεχνική έκθεση αξιολόγησης και πάντως όχι σε διάστημα μικρότερο των πέντε (5) ετών από τη θεσμοθέτησή τους.

12. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζονται οι προδιαγραφές για την εκπόνηση και τη διαδικασία τροποποίησης των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων.

Άρθρο 9

Συντελεστής δόμησης

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

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

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

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

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

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

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

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

α) Για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση χονδρεμπορίου ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,2,

12. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι προδιαγραφές και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εκπόνηση, αξιολόγηση και τροποποίηση των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων.

13. α) Η αναθεώρηση και τροποποίηση εγκεκριμένων κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης γίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

β) Τα ισχύοντα κατά τη δημοσίευση του παρόντος Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης δύνανται να τροποποιούνται σημειακά με τις διατάξεις των άρθρων 4 και 5 του ν. 2508/1997 (Α' 124).

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

Άρθρο 8

Ειδικά Χωρικά Σχέδια

1. Για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας ή για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους, καταρτίζονται Ειδικά Χωρικά Σχέδια. Επίσης, Ειδικά Χωρικά Σχέδια μπορεί να καταρτιστούν και για προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή και περιβαλλοντικής προστασίας ή αντιμετώπισης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές.

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

3. Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια και μπορεί να τροποποιούν τις ρυθμίσεις των εγκεκριμένων Τοπικών Χωρικών Σχεδίων και τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, σύμφωνα με τη διαδικασία της παραγράφου 5.

4. α) Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων γίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή από τον οικείο Δήμο ή την οικεία Περιφέρεια ή από το φορέα υλοποίησης του σχεδίου, έργου ή προγράμματος. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι προδιαγραφές και κάθε άλλο θέμα σχετικό με τη σύνταξη των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων.

β) Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια πρέπει να εναρμονίζονται με τα Ειδικά και Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και με τις κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής και λαμβάνουν υπόψη τις κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Τοπικών Χωρικών Σχεδίων και Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου.

γ) Η έγκριση των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών, ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Για τις μητροπολιτικές περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αρμόδιο όργανο για τη γνώμη του προηγούμενου εδαφίου είναι το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού. Με το ανωτέρω 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 Ειδικών Χωρικών Σχεδίων, σύμφωνα με τη σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

δ) Με το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα καθορίζονται και οι οριογραμμές των υφιστάμενων εντός των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων υδατορεμάτων, ύστερα από υποβολή φακέλου οριοθέτησης, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 2 του ν. 4258/2014 (Α' 94), και εγκρίνεται το Πολεοδομικό Σχέδιο εφαρμογής, όπου αυτό απαιτείται.

ε) Αν ο φορέας κίνησης της διαδικασίας του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου είναι και κύριος της προς πολεοδόμηση έκτασης η διαδικασία δημοσιότητας της περίπτωσης β' της παραγράφου 4 του άρθρου 10 παραλείπεται.

5. α) Με τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια μπορεί να τροποποιούνται πρόγενέστερα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου και τυχόν ισχύουσες για την περιοχή του σχεδίου γενικές και ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, ιδίως όσον αφορά τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης κατόπιν σχετικής προέγκρισης που χορηγείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, ύστερα από υποβολή αίτησης προέγκρισης από το φορέα υλοποίησης, εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας και σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Η απόφαση του προηγούμενου εδαφίου εκδίδεται εντός επτά (7) εργάσιμων ημερών από την έκδοση της γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Η αίτηση συνοδεύεται από τεχνική έκθεση που περιλαμβάνει, τις χωροταξικές κατευθύνσεις της ευρύτερης περιοχής, τις υφιστάμενες χρήσεις γης στη ζώνη άμεσης επιρροής της περιοχής μελέτης, την πρόταση χωρικής ανάπτυξης της περιοχής παρέμβασης και σχετικό χάρτη κλίμακας 1:5000. Η απόφαση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων τεκμηριώνει την αναγκαιότητα της τροποποίησης ενόψει του ειδικού χαρακτήρα της επιδιωκόμενης ανάπτυξης, της κάλυψης αναγκών παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της περιοχής του σχεδίου και πάντως τη μη ανατροπή της πολεοδομικής και χωροταξικής λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής. Η απόφαση προέγκρισης του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος κρίνει την καταρχήν δυνατότητα χωροθέτησης του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου και δεν εξετάζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις, οι οποίες θα κριθούν στο στάδιο της οριστικής έγκρισης αυτού.