

## Σχέδιο Νόμου

### Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

#### “Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση – Βιώσιμη ανάπτυξη, εγκαταλελειμμένοι οικισμοί και Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί – Χρήσεις Γης”

### Κεφάλαιο Α

#### Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση

##### Άρθρο 1

##### Εκτάσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης

1. Εδαφική έκταση που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός οικισμών προ του 1923 καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους η οποία ανήκει κατά κυριότητα σε ένα ή περισσότερα εξ αδιαιρέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου ή ανήκει κατά διαιρετά τμήματα σε φορείς αστικού αναδασμού ή Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς και περιλαμβάνεται στα όρια εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή Ζ.Ο.Ε. με τις επιφυλάξεις του παρόντος νόμου μπορεί να καθορίζεται ως περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης.

Σε κάθε περίπτωση για την πολεοδόμηση της προαναφερόμενης έκτασης και την κατασκευή των απαιτούμενων έργων σε αυτήν απαιτείται η προηγούμενη περιβαλλοντική αδειοδότηση καθώς και κάθε άλλη μελέτη που απαιτείται από τις κείμενες διατάξεις.

Με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζονται ειδικότερες προδιαγραφές και τυχόν ειδικότερες μελέτες που απαιτούνται.

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

- α) προς την εξυπηρέτηση του κοινωνικού συνόλου και την αύξηση των οργανωμένων χώρων περιβαλλοντικής αναβάθμισης και περιβαλλοντικής προστασίας.
- β) προς εξυπηρέτηση μιας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης κατά τα άρθρα 22,23,26, και 27 του κεφαλαίου Γ' του παρόντος νόμου.

3. Η περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης οργανώνεται και πολεοδομούνται τμήματα αυτής υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου εκτός των νησιωτικών περιοχών πλην Κρήτης, Εύβοιας, Ρόδου και εκτός των περιοχών Αττικής, Θεσ/νίκης, Ιωαννίνων, Πάτρας, Βόλου, Λάρισας και Ηράκλειου Κρήτης, που καταλαμβάνονται από τα αντίστοιχα όρια αρμοδιότητας των προβλεπόμενων ρυθμιστικών σχεδίων, με τις επιφυλάξεις του παρόντος νόμου.

##### Άρθρο 2

##### Ειδικές εκτάσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης.

1. Η περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης οργανώνεται και πολεοδομούνται τμήματα αυτής υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου και εντός των περιοχών Αττικής, Θεσ/νίκης, Ιωαννίνων, Πάτρας, Βόλου, Λάρισας και Ηράκλειου Κρήτης, που καταλαμβάνονται από τα αντίστοιχα όρια αρμοδιότητας των προβλεπόμενων ρυθμιστικών σχεδίων μόνο υπό την προϋπόθεση ότι ποσοστό 50% της εκτάσεως αποδίδεται μέσω της Τράπεζας Γης του κεφαλαίου Β' του Ν.4178/2013 στο Ελληνικό Δημόσιο και τίθεται στην αρμοδιότητα και τη διαχείριση των υπηρεσιών του Δημοσίου ως προστατευόμενη περιοχή κατά τις κείμενες διατάξεις. Η αποδιδόμενη έκταση επιβάλλεται να είναι είτε ενιαία είτε διαιρετή σε τμήματα επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των δέκα (10) στρεμμάτων το κάθε ένα. Με Κοινή Υπουργική απόφαση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και των συναρμοδίων Υπουργών καθορίζονται οι αρμόδιες υπηρεσίες και οι φορείς διαχείρισης αναλόγως του χαρακτήρα της εκτάσεως και του αντικειμένου προστασίας. Σε αυτή την περίπτωση μέχρι ποσοστού 50% των απαιτούμενων κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων κατά τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου δύναται να χωροθετούνται εντός της αποδιδόμενης στο Ελληνικό Δημόσιο έκτασης μόνον στις περιπτώσεις που οι προτεινόμενες χρήσεις δεν απαγορεύονται από τις ειδικότερες διατάξεις προστασίας που ισχύουν για την έκταση.

2. Σε περίπτωση που τμήμα της συνολικής υπό ρύθμιση έκτασης εμπίπτει σε προστατευόμενη από τις κείμενες διατάξεις περιοχή (δάσος, δασική ή αναδασωτέα έκταση, αρχαιολογικός χώρος) ή αποτελεί τμήμα γης υψηλής παραγωγικότητας η διαδικασία ρύθμισης επιτρέπεται μόνον υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- i) Μέσω της διαδικασίας της Τράπεζας Γης του κεφαλαίου Β του Ν.4178/2013 ποσοστό τουλάχιστον 50% της υπό προστασία ιδιωτικής έκτασης αποδίδεται στο Ελληνικό Δημόσιο και τίθεται στην αρμοδιότητα και τη διαχείριση των αρμοδίων υπηρεσιών ως προστατευόμενη περιοχή κατά τις κείμενες διατάξεις. Η αποδιδόμενη έκταση επιβάλλεται να είναι είτε ενιαία είτε διαιρετή σε τμήματα επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των δέκα (10) στρεμμάτων έκαστο, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η προστασία και η διαχείριση των εκτάσεων αυτών. Το ποσοστό αυτό συνυπολογίζεται σε κάθε περίπτωση για την εφαρμογή της παρ.1 του παρόντος άρθρου.
- ii) Ειδικά στην περίπτωση δασικών και αναδασωτέων κηρυγμένων εκτάσεων απαιτούνται έργα αποκατάστασης και αναβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος όπως η αναδάσωση και δάσωση κατά τις διατάξεις του Ν.998/1979 και η υποβολή διαχειριστικού σχεδίου προστασίας, συντήρησης και διαχείρισης των εκτάσεων που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο αυτών με ευθύνη των προσώπων του άρθρου 1 του παρόντος κεφαλαίου πριν την υλοποίηση των υπολοίπων έργων υποδομής κατά τις διατάξεις του παρόντος. Για την ολοκλήρωση των συγκεκριμένων έργων υποδομής εκδίδεται ειδικώς διαπιστωτική απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης μετά από εισήγηση τριμελούς επιτροπής η οποία συγκροτείται από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης και αποτελείται από:

α) ένα δασολόγο της Δ/νσης Δασών του ΥΠΕΚΑ

β) ένα δασολόγο μέλος του ΓΕΩΤΕΕ

γ) ένα γεωπόνο μέλος του ΓΕΩΤΕΕ

Μετά την έκδοση της διαπιστωτικής απόφασης αρμόδιος φορέας για την παρακολούθηση του σχεδίου διαχείρισης και την προστασία της περιοχής που

δασώθηκε ορίζεται η οικεία δασική υπηρεσία ή ο αρμόδιος φορέας διαχείρισης της περιοχής εφόσον υφίσταται.

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

- iii) Ποσοστό 10% του συνόλου των προστατευόμενων εκτάσεων αποδίδονται στον οικείο Δήμο για τη δημιουργία δημοτικών χώρων πρασίνου και αναψυχής.
- iv) Οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου που αποδίδονται σε κοινή χρήση σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, πέραν των εκτάσεων που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο, καταγράφονται ως περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης και τίθενται σε ειδικό καθεστώς προστασίας με ευθύνη του οικείου Δήμου. Ο Δήμος δύναται να αναθέτει την διαχείριση και την προστασία των περιοχών αυτών στην αρμόδια δασική υπηρεσία ή σε οικείους φορείς διαχείρισης κατά τις διατάξεις του Ν.1650/1986.
- v) Η συνολική υπό ρύθμιση έκταση θα πρέπει να έχει έκταση τουλάχιστον 250 στρέμματα.

### **Άρθρο 3**

#### **Όροι και Περιορισμοί περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης**

1. Η εδαφική έκταση που καθορίζεται ως περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης πρέπει να είναι ενιαία και να έχει ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) στρέμματα με την επιφύλαξη των περιοχών του άρθρου 2. Δεν θεωρείται ενιαία η έκταση που διακόπτεται από εγκεκριμένες εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς ή την ύπαρξη υδατορεμάτων. Δεν συνυπολογίζονται στην επιφάνεια της έκτασης που καθορίζεται ως περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης τα ρέματα (ζώνη εντός των οριογραμμών), οι εκτάσεις που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (τυχόν περικλειόμενα εντός της έκτασης δάση και δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, βιότοποι κλπ) και οι οποίες παραμένουν εκτός σχεδίου με την επιφύλαξη χωροθέτησης κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων κατά το άρθρο 2 του παρόντος.

2. Μη εγκεκριμένοι οδοί που τυχόν περιλαμβάνονται στην εδαφική έκταση που καθορίζεται ως περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ειδικότερα στο ποσοστό των κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων, δυναμένων να μετατοπίζονται κατά το σχήμα και τη θέση τους σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, που θα εγκρίνεται με τις διατάξεις του παρόντος νόμου, εξασφαλίζοντας όμως τον αρχικό λειτουργικό σκοπό τους.

3. Σε περίπτωση που η συνολική επιφάνεια της υπό ρύθμισης έκτασης υπερβαίνει την έκταση των διακοσίων (200) στρεμμάτων, ακόμη και αν διακόπτεται από επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς, θεωρείται ως ενιαία για την διαδικασία της ρύθμισης εφόσον τα τμήματα που διαχωρίζονται και τελικώς πολεοδομούνται είναι μεγαλύτερα των σαράντα (40) στρεμμάτων το καθένα.

4. Σε περίπτωση που η συνολική επιφάνεια της υπό ρύθμισης έκτασης υπερβαίνει την έκταση των εκατό (100) στρεμμάτων, δύναται να θεωρείται ενιαία η έκταση ανεξαρτήτως

ύπαρξης υδατορεμάτων τα οποία οριοθετούνται υποχρεωτικά κατά τις κείμενες διατάξεις παράλληλα με την διαδικασία έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης.

5. Οι περιορισμοί των ανωτέρω παραγράφων, για το ενιαίο και την ελάχιστη επιφάνεια της έκτασης, δεν εφαρμόζονται επί υφιστάμενων Οικοδομικών Συνεταιρισμών, οι εκτάσεις των οποίων περιλαμβάνονται εντός εγκεκριμένων ορίων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και αποτελούν τμήμα ή τμήματα Πολεοδομικής Ενότητας του σχεδίου αυτού εφόσον τα τμήματα που διακόπτονται είναι μεγαλύτερα των δέκα (10) στρεμμάτων.

6. Σε κάθε περίπτωση για την πολεοδομική μελέτη λαμβάνονται υπόψη οι κείμενες γενικές και ειδικές διατάξεις για τη δόμηση σε απόσταση από τον άξονα των οδών κατά το Π.Δ/γμα 209/98 όπως ισχύει καθώς και η έκδοση των περιβαλλοντικών αδειοδοτήσεων κατά τις κείμενες διατάξεις.

7. Σε περίπτωση όπου για την συγκεκριμένη έκταση έχουν εγγραφεί βάρη ή υποθήκες ή διεκδικήσεις δεν αποτελούν κώλυμα για την πρόοδο της διαδικασίας και σε κάθε περίπτωση πριν την τελική έγκριση απαιτείται η προσκόμιση όλων των απαραίτητων στοιχείων που αποδεικνύουν την συνδρομή των προϋποθέσεων της παρ.1 του παρόντος άρθρου.

#### **Άρθρο 4**

##### **Διαδικασία Πολεοδόμησης.**

1.Η πολεοδόμηση των περιοχών περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης γίνεται με βάση πολεοδομική μελέτη, η οποία εκπονείται με πρωτοβουλία των ενδιαφερομένων κατά τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου και εγκρίνεται με Π.Δ/γμα μετά από πρόταση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Η περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης απαιτείται να εμπίπτει:

- α. Είτε σε περιοχή ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) μέσα σε εγκεκριμένο Γ.Π.Σ ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. κατά τις διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 2508/97 ή ως ζώνη πολεοδόμησης Οικοδομικού Συνεταιρισμού προβλεπόμενη σε Ζ.Ο.Ε. με τις επιφυλάξεις του παρόντος νόμου
- β. Είτε να πληροί τις περιβαλλοντικές δεσμεύσεις και προϋποθέσεις του άρθρου 2 ως Περιοχή Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης.

Σε κάθε άλλη περίπτωση και με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο παρόν κεφάλαιο δεν επιτρέπεται η έναρξη της διαδικασίας ιδιωτικής πολεοδόμησης ή Οικοδομικού Συν/σμού.

2. Για την πολεοδόμηση γενικά των περιοχών περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης απαιτείται για τις περιοχές του άρθρου 1 του παρόντος κεφαλαίου προηγουμένως η χορήγηση βεβαίωσης από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ότι η συγκεκριμένη έκταση βρίσκεται εντός των κατά την προηγούμενη παράγραφο "σχεδίων" ή και πληροί τις περιβαλλοντικές δεσμεύσεις και προϋποθέσεις του άρθρου 2 ως Περιοχή Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης. Το χρονικό διάστημα μεταξύ της ανωτέρω βεβαίωσης και της έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης δεν δύναται να είναι μεγαλύτερο της διετίας.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζονται τα αναγκαία δικαιολογητικά που απαιτούνται για τη χορήγηση της σχετικής βεβαίωσης, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια. Μέχρι την έκδοση της απόφασης ισχύουν οι προγενέστερες διατάξεις και κανονιστικές πράξεις σχετικώς με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και την διαδικασία έκδοσης βεβαίωσης καταλληλότητας.

4. Η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται με Προεδρικό Διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ. Για την έγκριση απαιτείται η γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου, η οποία εκδίδεται και κοινοποιείται στο Υπουργείο σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τότε που περιέρχεται στο δήμο η σχετική μελέτη. Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δύναται να εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη χωρίς τη γνώμη του δημοτικού συμβουλίου.

5. Η πολεοδομική μελέτη συνοδεύεται από πολεοδομικό σχέδιο συντασσόμενο σε οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό υπόβαθρο και έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως κατά τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7.1923. Τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης είναι δυνατή χωρίς αύξηση του καθορισθέντα με αυτήν συντελεστή δόμησης και χωρίς μείωση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων. Συντάσσεται σύμφωνα με τις προδιαγραφές που θα ορισθούν με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής περιέχει ιδίως:

- α) τις χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις,
- β) τα δίκτυα και έργα υποδομής, οι εκτάσεις περιβαλλοντικής προστασίας που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο ή στον Δήμο.
- γ) τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους οι οποίοι ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 50% της συνολικής έκτασης της περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης.
- δ) τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους ή την ανάγκη προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες ειδικές πολεοδομικές ανάγκες. Ο καθοριζόμενος μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων της περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,4. Σε κάθε περίπτωση ο συντελεστής δόμησης κάθε οικοδομήσιμου χώρου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,6. Ο συντελεστής δόμησης δύναται να αυξάνεται μόνον εφόσον ισχύει η διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης μέσω της διαδικασίας της Τράπεζας Γης κατά τα οριζόμενα στο παρόν κεφάλαιο. Σε κάθε περίπτωση ο μέσος συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει καταρχάς το μέσο συντελεστή δόμησης που έχει θεσπιστεί από Γ.Π.Σ. ή το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.

6. Η αρτιότητα των οικοπέδων που θα προκύψουν από την πολεοδομική μελέτη δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 500 τ.μ.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζονται τα αναγκαία δικαιολογητικά, οι προδιαγραφές και η διαδικασία που απαιτούνται για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια. Μέχρι την έκδοση της απόφασης ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 24 του Ν.2508/97 και κανονιστικές πράξεις σχετικώς με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, τις προδιαγραφές και την διαδικασία έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.

## **Άρθρο 5**

### **Ειδική Εισφορά για δράσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης.**

1. Προϋπόθεση για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αποτελεί η υποχρέωση των ιδιοκτητών της εδαφικής έκτασης που πολεοδομείται εκ της όλης περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης να καταβάλουν στο Πράσινο Ταμείο ειδική χρηματική εισφορά ίση με το πέντε τοις εκατό (5%) της αξίας της προς πολεοδόμηση έκτασης σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών. Η ειδική εισφορά καταβάλλεται άπαξ και αποτελεί έσοδο του Πράσινου Ταμείου η οποία διατίθεται για δράσεις Περιβαλλοντικού ισοζυγίου κατά το κεφάλαιο Β του Ν.4178/2013. Ειδικά τα ποσά που αποδίδονται κατά το παρόν άρθρο αποδίδονται εντός της περιφερειακής ενότητας της έκτασης για την οποία εγκρίνεται η διαδικασία περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης.

2. Η αξία υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της έκτασης επί την τιμή ζώνης, που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, κατά το χρόνο έκδοσης της βεβαίωσης. Για τα ακίνητα που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό της αξίας λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα όπου βρίσκεται η έκταση και σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται η έκταση.

3. Το 20% του συνόλου της ειδικής εισφοράς χρήματος καταβάλλεται από τον αιτούντα στο Πράσινο Ταμείο προ της υπογραφής από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής του σχεδίου προεδρικού διατάγματος έγκρισης πολεοδομικής μελέτης και μετά την επεξεργασία αυτού σύμφωνα με το νόμο. Ομοίως προ της έγκρισης υλοποίησης των έργων υποδομής κατατίθεται από τον αιτούντα στο Πράσινο Ταμείο εγγυητική επιστολή μιας των αναγνωρισμένων τραπεζών της χώρας ίση με το υπόλοιπο 80% της εισφοράς. Το υπόλοιπο ποσό καταβάλλεται το αργότερο εντός διετίας στο Πράσινο Ταμείο για την επιστροφή της εγγυητικής επιστολής. Σε διαφορετική περίπτωση μετά την πάροδο της διετίας, η εγγυητική επιστολή καταπίπτει οριστικά υπέρ του Πράσινου Ταμείου.

## **Άρθρο 6**

### **Κοινόχρηστοι, Κοινοφελείς χώροι και έργα Υποδομής.**

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

2. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με πρωτοβουλία και ευθύνη των προσώπων της παρ. 1 του άρθρου 1 του παρόντος κεφαλαίου και τον έλεγχο της αρμόδιας κατά τόπο πολεοδομικής υπηρεσίας κατά τις κείμενες διατάξεις. Αμέσως μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, ο ιδιοκτήτης της έκτασης προβαίνει στην εκτέλεση των έργων διαμόρφωσης του χώρου καθώς και στην εκτέλεση των έργων υποδομής, όπως αυτά προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη. Στη συνέχεια προβαίνει στη σύνταξη των κτιριακών μελετών και την εκτέλεση των οικοδομικών έργων στους διαμορφούμενους οικοδομήσιμους χώρους, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη.

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

4. Η δαπάνη της μελέτης κατασκευής και εκτέλεσης των έργων υποδομής της περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης βαρύνει τα πρόσωπα της παρ. 1 του άρθρου 1 του παρόντος. Η εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων Έργων υποδομής από τους ενδιαφερομένους μπορεί:

- α) να ανατεθεί μετά από συμφωνία στους αρμόδιους οργανισμούς (Ο.Τ.Ε., Δ.Ε.Η., ΑΔΜΗΕ, ΔΕΣΦΑ, Ε.Υ.Δ.Α.Π. κ.λπ.),
- β) να αναληφθεί από τους ενδιαφερομένους μετά από θεώρηση των σχετικών μελετών από τους αρμόδιους οργανισμούς,
- γ) να αναληφθεί από τους ενδιαφερομένους με βάση προδιαγραφές που θα τους παραδοθούν από την αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ και που έχουν συνταχθεί από τους οικείους οργανισμούς (Ο.Τ.Ε., Δ.Ε.Η., ΑΔΜΗΕ, ΔΕΣΦΑ, Ε.Υ.Δ.Α.Π. κ.λπ.), προκειμένου βάσει αυτών να εκτελεστούν τα αντίστοιχα έργα υποδομής.

Σε κάθε περίπτωση εφαρμόζονται αντίστοιχα τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις των ν. 4030/2011 και 4067/2012.

5. Η προς τρίτους μεταβίβαση της κυριότητας οικοδομήσιμων ή μη τμημάτων ή κτιρίων ή διαιρεμένης ιδιοκτησίας μέσα στις οικείες εκτάσεις της περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης επιτρέπεται μόνο μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και την ολοκλήρωση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής ύδρευσης, αποχέτευσης – βιολογικού καθαρισμού και ηλεκτρικής ενέργειας. Η ολοκλήρωση των έργων αυτών εγκρίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης που εκδίδεται μετά από εισήγηση της αρμόδιας διεύθυνσης της περιφέρειας και μετά από πόρισμα πέντε (5) ελεγκτών δόμησης κατά τις διατάξεις του Ν.4030/2011 που ορίζονται μετά από κλήρωση. Με απόφαση του αρμοδίου Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος. Έως την έκδοση της σχετικής υπουργικής απόφασης η εισήγηση της αρμόδιας διεύθυνσης γίνεται μετά από έκθεση επιτροπής που αποτελείται από 3 τεχνικούς υπαλλήλους της περιφέρειας που συγκροτείται με απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

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

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

8. Στους παραβάτες των διατάξεων της παραγράφου αυτής και ειδικότερα στους δικαιοπρακτούντες, στους συντάσσοντες τεχνικά σχέδια, στους μεσίτες, στους

συμβολαιογράφους που συντάσσουν συμβόλαιο κατά παράβαση της διάταξης αυτής, στους δικηγόρους που παρίστανται και στους υποθηκοφύλακες ή προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν ή καταχωρούν αντίστοιχα τέτοια συμβόλαια, επιβάλλεται διοικητική ποινή προστίμου υπέρ του Πράσινου Ταμείου.

9. Με Κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών καθορίζεται η διαδικασία και ο τρόπος υπολογισμού, επιβολής, είσπραξης και απόδοσης του προστίμου και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

10. Σε περίπτωση εκτάσεων επιφάνειας μεγαλύτερης ή ίσης των διακοσίων (200) στρεμμάτων, είναι δυνατόν να προβλέπεται στην οικεία πολεοδομική μελέτη και να αναφέρεται στη σχετική πράξη έγκρισής της ο χρόνος ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής κατά φάσεις, που αντιστοιχούν σε τμήματα έκτασης επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των πενήντα (50) στρεμμάτων το κάθε ένα. Στην περίπτωση αυτήν οι διατάξεις του παρόντος άρθρου για μεταβίβαση προς τρίτους ισχύουν για κάθε φάση χωριστά.

## **Άρθρο 7**

### **Ζώνες αστικού αναδασμού.**

1. Οι διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου εφαρμόζονται και επί εκτάσεων για τις οποίες έχει εγκριθεί με Προεδρικό Διάταγμα ο καθορισμός ζώνης αστικού αναδασμού κατ'εξουσιοδότηση του άρθρου 10 του Ν.1337/1983 καθώς και ο φορέας διενέργειας. Ως έκταση περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης στην περίπτωση αυτή νοείται το σύνολο της έκτασης η οποία έχει εγκριθεί κατά τα ανωτέρω ως ζώνη αστικού αναδασμού.

Για την έναρξη της διαδικασίας κατά το παρόν κεφάλαιο είναι δυνατόν να επιβάλλεται αναγκαστική συνένωση οικοδομικών συνεταιρισμών ή αναγκαστική συμμετοχή ιδιοκτητών άλλων ιδιοκτησιών σε υφιστάμενους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, εφόσον με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται σωστότερη πολεοδομική οργάνωση ή εφόσον κρίνεται αναγκαίο στα πλαίσια της γενικότερης στεγαστικής και οικιστικής πολιτικής.

2. Η αναγκαστική συμμετοχή ιδιοκτητών άλλων ιδιοκτησιών ή αναγκαστική συνένωση οικοδομικών συνεταιρισμών επιβάλλεται μετά από κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών:

- α) Όταν η έκταση ενός ή και περισσότερων οικοδομικών συνεταιρισμών γειτνιάζει με περιοχές με μεγάλη κατάτμηση γης ή περιοχές αυθαιρέτων ή με περιοχές κατοικίας που χρειάζονται ανάπλαση, πολεοδομική ανασυγκρότηση και γενικά αναμόρφωση ή με εκτάσεις δημόσιες, δημοτικές ή κοινοτικές.
- β) Όταν ιδιοκτησίες τρίτων παρεμβάλλονται στην έκταση οικοδομικού συνεταιρισμού ιδιοκτητών γης και αντιπροσωπεύουν επιφάνεια το πολύ 35% της συνολικής επιφάνειας της προτεινόμενης για ανάπλαση περιοχής.

3. Με Προεδρικό Διάταγμα μετά από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή με νόμο, καθορίζεται η διαδικασία συνένωσης των οικοπέδων, η τυχόν διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης ή ανταλλαγής εκτάσεων καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα ορισμού και εκπροσώπησης του φορέα διενέργειας ζώνης αστικού αναδασμού. Σε κάθε περίπτωση δεν απαιτείται εκ νέου η κτηματογράφηση



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

4. Η πολεοδομική μελέτη της περιοχής συντάσσεται είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, αν η διαδικασία εκτελείται από το Δημόσιο, είτε από το φορέα στον οποίο ανατέθηκε αυτός σύμφωνα με τα παραπάνω, με βάση τη μελέτη αναγνώρισης της περιοχής ως οικιστικής και υποβάλλεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από σχετική απόφαση της γενικής συνέλευσης του συνεταιρισμού που τυχόν έχει συνταχθεί, που συγκαλείται ειδικά για το σκοπό αυτό. Η μελέτη αυτή αρχίζει να ισχύει μετά από έγκριση που γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ.

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

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

6. Η πολεοδομική μελέτη συνοδεύεται από το πολεοδομικό σχέδιο όπου εμφανίζονται η διαμόρφωση όλου του χώρου, οι εκτάσεις στις οποίες αναφέρεται κάθε ειδική χρήση γης, οι δημιουργούμενοι γενικά κοινόχρηστοι χώροι, οι θέσεις των δημόσιων, δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων, καθώς και οι θέσεις άλλων έργων και εγκαταστάσεων κοινής

ωφέλειας, οι οικοδομήσιμοι χώροι και η θέση, το σχήμα και οι διαστάσεις των οικοπέδων που διαμορφώνονται μέσα σε αυτούς. Η συνολική έκταση των κοινόχρηστων χώρων που προϋπάρχουν, διατίθενται υποχρεωτικά για τη δημιουργία νέων κοινόχρηστων χώρων ανεξάρτητα από την αρχική τους θέση. Το παραπάνω σχέδιο δημοσιεύεται σε φωτοσμίκρυνση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μαζί με τα στοιχεία της μελέτης που αναφέρονται στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου.

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

8. Με Υπουργική Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζονται ειδικότερα η διαδικασία κατάρτισης και έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, τα όργανα που γνωμοδοτούν σχετικά με αυτήν, ΟΤΑ ή άλλοι ενδιαφερόμενοι οργανισμοί ή σύλλογοι, τα σχετικά με την ενημέρωση του κοινού, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

## **Άρθρο 8**

### **Ειδικές διατάξεις πολεοδόμησης.**

1. Εφόσον τμήμα ή τμήματα της όλης έκτασης αποδίδεται προς το Ελληνικό Δημόσιο, κατά τα προηγούμενα άρθρα, αναλόγως του εμβαδού των ακινήτων εντός των εκτάσεων που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο δύναται να μεταφέρεται δικαίωμα δόμησης επί ακινήτων εντός της πολεοδομούμενης περιοχής. Ο υπολογισμός του δικαιώματος δόμησης επί ακινήτων εντός της πολεοδομούμενης έκτασης καθορίζεται με Προεδρικό Διάταγμα που θα εκδοθεί μετά από πρόταση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και μέσω της διαδικασίας της Τράπεζας Γης του κεφαλαίου Β' του Ν.4178/2013. Για τον υπολογισμό του δικαιώματος δόμησης ως αντάλλαγμα της απόδοσης της έκτασης προς το ελληνικό Δημόσιο λαμβάνονται υπόψη:

- α) Το είδος της προστατευόμενης περιοχής
- β) Ο ειδικότερος χαρακτήρας της εκτάσεως
- γ) Η φορολογική αξία των εκτάσεων
- δ) Η τιμή ζώνης της περιοχής.

Σε κάθε περίπτωση με την μεταφορά δικαιώματος δόμησης δεν προσαυξάνεται ο συντελεστής που έχει καθοριστεί από το Γ.Π.Σ. ή το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π άνω του 10%.

2. Εκτάσεις Οικοδομικών Συνεταιρισμών σε περιοχές όπου δεν έχει εγκριθεί Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. εντάσσονται στις διαδικασίες του παρόντος κεφαλαίου και πολεοδομούνται με την διαδικασία ιδιωτικής πολεοδόμησης μόνον εφόσον έχουν προβλεφθεί και επιτρέπεται η πολεοδόμηση σε εγκεκριμένη Ζ.Ο.Ε. κατά τις διατάξεις του Ν.1337/1983. Σε αυτή την περίπτωση εγκρίσεις των αρμοδίων υπηρεσιών και βεβαιώσεις που έχουν εκδοθεί την τελευταία δεκαετία δεν απαιτείται να εκδοθούν εκ νέου και ισχύουν για την διαδικασία έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Στις περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλεται ειδική μελέτη πληθυσμιακών κριτηρίων από την

οποία αποδεικνύεται ότι η προτεινόμενη πληθυσμιακή χωρητικότητα της έκτασης πολεοδόμησης δεν έρχεται σε αντίθεση με το ισχύον πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού.

## **Άρθρο 9**

### **Θεσμικό Πλαίσιο Παράλληλων Αδειοδοτήσεων και Εγκρίσεων**

1. Με σκοπό την άρτια και εμπρόθεσμη ολοκλήρωση της έκδοσης βεβαίωσης καταλληλότητας κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου ή της έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης των εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών ή του απαιτούμενου ελέγχου καταλληλότητας των δημοσίων χορτολιβαδικών εκτάσεων προς ανταλλαγή, κατά τις διατάξεις κατά τις διατάξεις του κεφαλαίου Β' του Ν.4178/2013 καθώς και των ακινήτων ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου ή των ΟΤΑ α' και β' βαθμού ή των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου, δύναται να καθορίζεται διαδικασία για την ενιαία παράλληλη έκδοση όλων των αναγκαίων εγκρίσεων και αδειοδοτήσεων (Δασαρχείο – Αρχαιολογικές Υπηρεσίες – Οριοθετήσεις υδατορεμάτων – Γνωμοδοτήσεις Φορέων Διαχείρισης και άλλων οργάνων), εφόσον οι εκτάσεις αυτές είναι άνω των πεντακοσίων (500) στρεμμάτων.

Σε κάθε περίπτωση, για τα ακίνητα αυτά πριν την διαδικασία έναρξης έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης του παρόντος νόμου ολοκληρώνεται η διαδικασία όλων των παράλληλων εγκρίσεων καθώς και η διαδικασία κτηματογράφησης, αν δεν έχει ολοκληρωθεί και κύρωσης του δασικού χάρτη αν δεν έχει αυτός κυρωθεί.

2. Η συνολική διαδικασία υπαγωγής των εκτάσεων στις διατάξεις του παρόντος άρθρου διεκπεραιώνεται ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα της ΕΚΧΑ Α.Ε. 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 για την εφαρμογή του παρόντος.

3. Η ΕΚΧΑ Α.Ε. 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.

4. Για την υπό σχεδιασμό περιοχή υποβάλλεται ηλεκτρονικά από όποιον έχει έννομο συμφέρον αίτηση για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος και την ενιαία έκδοση όλων των εγκρίσεων, συνυποβάλλοντας απόσπασμα χάρτη της οριοθετούμενης περιοχής και όλα τα απαραίτητα στοιχεία, με βάση την κείμενη νομοθεσία, για την έκδοση των πράξεων αυτών. Επίσης στην αίτηση δηλώνονται τα αρμόδια για την έγκριση όργανα καθώς και οι αρμόδιες υπηρεσίες των δήμων ή των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων που είναι υπεύθυνες για την παροχή στοιχείων και διευκρινήσεων.

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

6. Μετά τη διαπίστωση της πληρότητας της αίτησης και των υποβληθέντων στοιχείων με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η οποία δημοσιεύεται στο ΦΕΚ συνοδευόμενη από το απόσπασμα του χάρτη, ορίζεται η υπαγωγή της οριοθετούμενης περιοχής στις διατάξεις του παρόντος. Επίσης στην απόφαση αυτή γίνεται ρητή μνεία ότι για την περιοχή αυτή εφαρμόζεται άμεσα η διαδικασία κτηματογράφησης και κύρωσης δασικού χάρτη κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων. Η ως άνω απόφαση μετά τη δημοσίευσή της στο ΦΕΚ αναρτάται στην ηλεκτρονική σελίδα του ΥΠΕΚΑ και της ΕΚΧΑ Α.Ε.

7.α) Για το σκοπό αυτό δύναται με Κοινή Υπουργική Απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Εσωτερικών, Πολιτισμού και Αθλητισμού να συγκροτείται στο ΥΠΕΚΑ ειδική μονάδα γνωμοδοτήσεων και έκδοσης των παράλληλων εγκρίσεων με την συμμετοχή υπαλλήλων από όλα τα συναρμόδια Υπουργεία. Η ειδική ομάδα γνωμοδοτήσεων θα στελεχωθεί με την ίδια ως άνω απόφαση κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη με απόσπαση προσωπικού από τα αρμόδια Υπουργεία. Ο χρόνος διάρκειας της απόσπασης λογίζεται, για κάθε συνέπεια, ως χρόνος πραγματικής υπηρεσίας του αποσπώμενου στη θέση που οργανικά κατέχει. Η χρονική διάρκεια της απόσπασης δεν μπορεί να υπερβεί τα τρία (3) έτη.

β) Οι σχετικές εργασίες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης και κύρωσης του δασικού χάρτη για την οριοθετούμενη περιοχή θα ολοκληρώνονται παράλληλα από την ΕΚΧΑ Α.Ε. ή θα ανατίθενται από αυτήν σε τρίτους δυνάμει σχετικών συμβάσεων σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

8. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής αλλαγής η οποία θα εκδοθεί εντός έξι μηνών από την δημοσίευσή του παρόντος θα ορισθούν τόσο οι παρεκκλίσεις των διατάξεων του ν.2306/1995 και 3889/2010 όπως ισχύουν, όσο και οι τεχνικές προδιαγραφές των μελετών αυτών και ο κανονισμός προεκτιμώμενων αμοιβών, για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

9. Σε περίπτωση που για την ως άνω περιοχή έχει περαιωθεί η διαδικασία κτηματογράφησης η ως άνω απόφαση διαβιβάζεται αμέσως στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και ο Προϊστάμενος του προβαίνει αυτεπαγγέλτως, χωρίς υπαίτια καθυστέρηση, στην εγγραφή της στα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο απόσπασμα του χάρτη.

10. Σε κάθε περίπτωση η διαδικασία τόσο της κτηματογράφησης και της κύρωσης του δασικού χάρτη όσο και της έκδοσης όλων των απαραίτητων εγκρίσεων και γνωμοδοτήσεων ολοκληρώνεται εντός προθεσμίας ενός (1) έτους από την υποβολή του αιτήματος και την υποβολή όλων των απαιτούμενων στοιχείων. Σε περίπτωση όπου οι απαιτούμενες εγκρίσεις δεν έχουν εκδοθεί εντός της ως άνω προβλεπόμενης προθεσμίας θα εκδίδεται η πράξη όλων των σχετικών εγκρίσεων με Κοινή Υπουργική Απόφαση των συναρμόδιων Υπουργών και σύμφωνα με γνώμη των κεντρικών υπηρεσιών των συναρμόδιων Υπουργείων η οποία αποστέλλεται στον αιτούντα για την ολοκλήρωση του σχεδιασμού.

11. Οι απαιτούμενες εγκρίσεις καθώς και τα τεχνικά στοιχεία αυτών θα καταχωρούνται σε υπόβαθρο του Εθνικού Κτηματολογίου καθώς και στις βάσεις δεδομένων της ΕΚΧΑ Α.Ε. με ευθύνη της εκδούσας αρχής και θα λαμβάνονται υπόψη για τη σύνταξη και τη λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου. Για την οριοθετούμενη δε επιφάνεια μετά την περαίωση της κτηματογράφησης και την κύρωση του δασικού χάρτη θα ισχύουν οι διατάξεις του Ν. 2664/1998 και 3889/2010.

12. Με Κοινή Υπουργική Απόφαση των αρμόδιων Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Εσωτερικών, Πολιτισμού και Αθλητισμού που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται για κάθε έγκριση τα απαιτούμενα δικαιολογητικά στοιχεία καθώς και η διαδικασία έγκρισης και έκδοσης γνωμοδοτήσεων ηλεκτρονικά.

## Κεφάλαιο Β

### Βιώσιμη ανάπτυξη, εγκαταλελειμμένοι οικισμοί και Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί

#### Άρθρο 10

#### Εκτάσεις Ζωνών Συγκέντρωσης Δικαιωμάτων Δόμησης – Υποδοχέων Συντελεστή Δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών

1. Με την έγκριση Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή άλλου παρομοίου επιπέδου σχεδιασμού καθορίζονται Ζώνες Συγκέντρωσης Δικαιωμάτων Δόμησης κατά τις διατάξεις του κεφαλαίου Β' του Ν.4178/2013 καθώς και ζώνες υποδοχής – ανταλλαγής εκτάσεων ή τμημάτων οικοδομικών συνεταιρισμών σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

2. Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται ο καθορισμός ζωνών συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης στις περιοχές Αττικής, Θεσ/νίκης, Ιωαννίνων, Πάτρας, Βόλου, Λάρισας και Ηράκλειου Κρήτης, που καταλαμβάνονται από τα αντίστοιχα όρια αρμοδιότητας των προβλεπόμενων ρυθμιστικών σχεδίων καθώς και στα νησιά πλην Κρήτης, Εύβοιας, Ρόδου.

3. Κατ'εξαίρεση, με την επιφύλαξη της ως άνω παρ.2 χωρίς την προηγούμενη έγκριση Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή άλλου παρομοίου επιπέδου σχεδιασμού εκπονούνται από τους ενδιαφερόμενους και εγκρίνονται με Υπουργική Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης ( ) σύμφωνα με τα οποία καθορίζονται ζώνες - υποδοχείς οικοδομικών συνεταιρισμών πλησίον εγκαταλελειμμένων οικισμών, ως αυτοί ορίζονται παρακάτω.

4. Οι ζώνες – υποδοχείς οικοδομικών συνεταιρισμών κατά την παρ.3 καθορίζονται με κύριο σκοπό την ελεγχόμενη οικιστική ανάπτυξη στα όρια των εγκαταλελειμμένων οικισμών, την αναζωογόνησή τους και την ποιοτική αναβάθμισή τους και καθορίζονται υπό τις εξής προϋποθέσεις:

- α) Ως ζώνες – υποδοχείς δύναται να καθορίζονται δημόσιες εκτάσεις ή δημοτικές εκτάσεις ή ιδιωτικές εκτάσεις που βρίσκονται σε κοντινή απόσταση από εγκαταλελειμένους οικισμούς της χώρας. Ως εγκαταλελειμμένοι οικισμοί ορίζονται οι οικισμοί που κατά την τελευταία απογραφή (2011) της Ε.Σ.Υ.Ε.Α. εμφανίζουν ως μόνιμο πληθυσμό μικρότερο των 150 κατοίκων και είτε προϋφίστανται του έτους 1923 είτε έχουν οριοθετηθεί κατά τις διατάξεις του Π.Δ\τος της 24.4-3.5.1985.
- β) Η απόστασή τους από τους παραπάνω εγκαταλελειμένους οικισμούς πρέπει να είναι κατ'ελάχιστο 500 μέτρα και δεν πρέπει υπερβαίνει τα έξι (6) χλμ .Λαμβάνονται ως αρχή τα εγκεκριμένα όρια των οικισμών ή τα όρια που υποδεικνύονται από την αρμόδια ΥΔΟΜ εφόσον δεν υφίστανται εγκεκριμένα όρια για τους οικισμούς προ του 1923. Ειδικά στην περίπτωση όπου οι εγκαταλελειμμένοι οικισμοί έχουν χαρακτηριστεί ως Παραδοσιακοί, η απόσταση των ζωνών θα πρέπει να μην υπερβαίνει τα 6 χλμ και να απέχει τουλάχιστον 3 χλμ από αυτούς.
- γ) Εξασφαλίζεται η φυσική και λειτουργική τους συνέχεια με τους υπό υπάρχοντες οικισμούς.
- δ) Ειδικότερα οι ζώνες – υποδοχείς πρέπει να απέχουν κατ'ελάχιστο απόσταση δέκα (10) χλμ από οικισμούς, οι οποίοι κατά την τελευταία απογραφή (2011) της Ε.Σ.Υ.Ε.Α. εμφανίζουν ως μόνιμο πληθυσμό μεγαλύτερο των 500 κατοίκων.

- ε) Σε κάθε περίπτωση δεν δύναται να χωροθετηθούν ανά περιφερειακή ενότητα πλήθος οικισμών που υπερβαίνει το 10% του συνολικού αριθμού των υφιστάμενων οικισμών στη συγκεκριμένη γεωγραφική ενότητα σύμφωνα με τα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε.Α.
- στ) Υπάρχει ή προβλέπεται κατά τις κείμενες διατάξεις πρόσβαση από εγκεκριμένη οδό.
- ζ) Απέχουν πέραν των 350 μέτρων από την ακτογραμμή και πέραν των 100 μέτρων από κορυφογραμμές.
- η) Ο εγκαταλελειμμένος οικισμός πλησίον του οποίου οριοθετείται η ζώνη – υποδοχέας θα πρέπει να μην έχει οριστεί ως κατολισθένων.
- θ) Προβλέπεται εκ των μελετών η δυνατότητα εξυπηρέτησης από βασικά δίκτυα υποδομών ( Δ.Ε.Η., ύδρευση, κ.λ.π.)
- ι) Το μέγεθος του νέου οικισμού δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 300 στρέμματα και σε κάθε περίπτωση:
- i) Για εγκαταλελειμμένους οικισμούς έως 50 κατοίκους το μέγεθος του νέου οικισμού δεν υπερβαίνει τα 100 στρέμματα.
- ii) Για εγκαταλελειμμένους οικισμούς έως 100 κατοίκους το μέγεθος του νέου οικισμού δεν υπερβαίνει τα 200 στρέμματα.
5. Οι ζώνες – υποδοχείς οικοδομικών συνεταιρισμών κατά την παρ.3, ως περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης οργανώνεται και πολεοδομούνται τμήματα αυτής υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου και του παρόντος άρθρου περιοριστικά και σε νησιωτικές περιοχές εφόσον:
- α) Ως ζώνες – υποδοχείς δύναται να καθορίζονται δημόσιες εκτάσεις ή δημοτικές εκτάσεις ή ιδιωτικές εκτάσεις που βρίσκονται σε κοντινή απόσταση από εγκαταλελειμμένους οικισμούς της χώρας. Ως εγκαταλελειμμένοι οικισμοί ορίζονται οι οικισμοί που κατά την τελευταία απογραφή (2011) της Ε.Σ.Υ.Ε.Α. εμφανίζουν ως μόνιμο πληθυσμό μικρότερο των 100 κατοίκων και είτε προϋφίστανται του έτους 1923 είτε έχουν οριοθετηθεί κατά τις διατάξεις του Π.Δ\τος της 24.4-3.5.1985.
- β) Η έκταση των νησιών όπου χωροθετούνται περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης είναι άνω των τριάντα τετραγωνικών χιλιομέτρων (30τ.χλμ) και ο μέσος αριθμός κατοίκων ανά τ.χλμ. είναι μικρότερος του 25.
- γ) Η απόστασή τους από τους παραπάνω οικισμούς δεν πρέπει να υπερβαίνει τα δύο (2)χλμ λαμβάνοντας ως αρχή τα εγκεκριμένα όρια των οικισμών ή τα όρια που υποδεικνύονται από την αρμόδια ΥΔΟΜ εφόσον δεν υφίστανται εγκεκριμένα όρια για τους οικισμούς προ του 1923. Ειδικά στην περίπτωση όπου οι εγκαταλελειμμένοι οικισμοί έχουν χαρακτηριστεί ως Παραδοσιακοί, η απόσταση των νέων οικισμών θα πρέπει να μην υπερβαίνει τα 2χλμ και να απέχει τουλάχιστον 1χλμ από αυτούς.
- δ) Εξασφαλίζεται η φυσική και λειτουργική τους συνέχεια με τους υπάρχοντες οικισμούς.
- ε) Οι ζώνες – υποδοχείς πρέπει να απέχουν κατ' ελάχιστο απόσταση τριάνμισι (3,5) χλμ από οικισμούς, οι οποίοι κατά την τελευταία απογραφή (2011) της Ε.Σ.Υ.Ε.Α. εμφανίζουν ως μόνιμο πληθυσμό μεγαλύτερο των 300 κατοίκων ή αποτελούν την έδρα του νησιού.
- ε) Σε κάθε περίπτωση δεν δύναται να χωροθετηθούν άνω των δύο περιοχών ανά νησί και υπό την προϋπόθεση ότι δεν είναι μεγαλύτερες των διακοσίων (200) στρεμμάτων η καθεμία εξ' αυτών και η μεταξύ τους απόσταση υπερβαίνει τα τρία (3) χιλιόμετρα.
- στ) Υπάρχει ή προβλέπεται κατά τις κείμενες διατάξεις πρόσβαση από εγκεκριμένη οδό.
- ζ) Απέχουν πέραν των 350 μέτρων από την ακτογραμμή και πέραν των 100 μέτρων από κορυφογραμμές.

η) Ο εγκαταλελειμμένος οικισμός πλησίον του οποίου οριοθετείται η ζώνη – υποδοχέας θα πρέπει να μην έχει οριστεί ως κατολισθένων.

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

ι) Ως έργο υποδομής πέραν των προβλεπομένων ορίζεται η δημιουργία μονάδας αφαλάτωσης η οποία εξυπηρετεί το διπλάσιο του προβλεπόμενου συνολικού πληθυσμού του υπό ίδρυση οικισμού και του εγκαταλελειμμένου οικισμού.

## **Άρθρο 11**

### **Καταγραφή των ζωνών – υποδοχέων**

1. Εντός προθεσμίας εντός (1) έτους από την έκδοση της υπουργικής απόφασης με ευθύνη των ενδιαφερομένων, των οικείων ΟΤΑ, της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, των Δ/νσεων Δασών ή και των συναρμοδίων Δημοσίων Υπηρεσιών με εντολή του αρμοδίου Υπουργού αποστέλλονται στο ΥΠΕΚΑ προς έγκριση ΕΣΠΕΡΑΑ στα οποία αναλύονται οι προϋποθέσεις του άρθρου 10 συνοδευόμενα από τοπογραφικά διαγράμματα των προς χωροθέτηση εκτάσεων συνοδευόμενα από βεβαιώσεις των αρμοδίων υπηρεσιών για τον χαρακτήρα της εκτάσεως και το καθεστώς ιδιοκτησίας επ' αυτών. Με Υπουργική απόφαση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά καθώς και κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσης.

2. Τα όρια των προς έγκριση ζωνών καταγράφονται με ευθύνη του ΥΠΕΚΑ σε ειδική βάση δεδομένων της ΕΚΧΑ και στα υπόβαθρα της ΕΚΧΑ. Ειδική μονάδα της Δ/σης Πολεοδομικού σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ ελέγχει τα σχετικά δικαιολογητικά, ζητεί τυχόν απαιτούμενες γνωμοδοτήσεις από τα συναρμόδια Υπουργεία και μετά τη διαπίστωση των προϋποθέσεων του παρόντος νόμου εισηγείται προς τον Υπουργό την έκδοση απόφασης καθορισμού ζώνης – υποδοχέα που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης συνοδευόμενη από το σχετικό διάγραμμα και την έγκριση του ευρύτερου ΕΣΠΕΡΑΑ. Στην περίπτωση των νησιωτικών περιοχών της προηγούμενης παραγράφου ο καθορισμός της ζώνης – υποδοχέα και η έγκριση του ΕΣΠΕΡΑΑ γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα μετά από πρόταση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Σε ειδικές περιπτώσεις όπου από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν ειδικότερα ζητήματα νομικού ή τεχνικού ενδιαφέροντος μετά από εισήγηση της σχετικής μονάδας – υπηρεσίας δύναται να εφαρμόζεται η διαδικασία του άρθρου 9 του παρόντος νόμου.

3. Μετά την έγκριση των ζωνών τα στοιχεία και τα όρια αυτών καταχωρούνται στην βάση δεδομένων της Τράπεζας Γης προκειμένου για την ανταλλαγή ή κάθε πράξη κατά τα οριζόμενα των διατάξεων του Β' Κεφαλαίου του Ν.4178/2013 και στον παρόντα νόμο.

## **Άρθρο 12**

### **Έγκριση πολεοδομικής μελέτης στις ζώνες συγκέντρωσης - υποδοχής**



1. Η πολεοδόμηση των εκτάσεων που θα αποδοθούν στους Οικ.Συν/σμούς και Ιδιώτες μέσω του θεσμού της Τράπεζας Γης, γίνεται με βάση ειδική πολεοδομική μελέτη η οποία εκπονείται με πρωτοβουλία και δαπάνη των ενδιαφερομένων.

Η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται με Π.Δ/γμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ και γνώμη του οικείου δήμου η οποία εκδίδεται και κοινοποιείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τότε που περιέρχεται στο δήμο η σχετική μελέτη.

Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δύναται να εγκρίνεται η Πολεοδομική μελέτη χωρίς τη γνώμη του δημοτικού συμβουλίου.

Η Πολεοδομική μελέτη έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως κατά τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7.1923.

Τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης είναι δυνατή μετά πάροδο διετίας τουλάχιστον, χωρίς αύξηση του καθορισθέντα με αυτήν συντελεστή δόμησης και χωρίς μείωση των κοινοχρήστων – κοινωφελών χώρων.

### **Άρθρο 13**

#### **Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης – Υποχρεώσεις Οικοδομικών Συνεταιρισμών στον ΟΤΑ.**

1.Οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί σύμφωνα με τα καταστατικά τους έχουν σαν ειδικό προεξάρχοντα σκοπό την απόκτηση – διαχείριση – αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας σε περιοχές, όπου οι εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές και περιβαλλοντικές διατάξεις το επιτρέπουν, προς όφελος των μελών τους διεπόμενοι από τις αρχές της Συνεταιριστικής Νομοθεσίας. Για την υλοποίηση του σκοπού τους, στα πλαίσια της τήρησης της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, προβαίνουν σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες δια των οργάνων τους, όπως έκδοση πιστοποιητικών, σύνταξη μελετών και όπως αυτές καθορίζονται από τις σχετικές διατάξεις του αρμόδιου θεματικού Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί υπάγονται στις διατάξεις του Ν.1667/87 όσον αφορά τη σύσταση τους, τη λειτουργία και την εποπτεία τους.

2.Οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί υποχρεούνται με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης να παραχωρήσουν ή να υλοποιήσουν έργα χωρίς αποζημίωση προς τον οικείο Ο.Τ.Α. σε ποσοστό τουλάχιστον 50% της πολεοδομούμενης έκτασης, ως εξής:

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

β. Ποσοστό 25% της πολεοδομούμενης έκτασης χωροθετείται σε χρήσεις και μετατρέπεται σε ειδική χρηματική εισφορά για έργα αναβάθμισης κοινοχρήστων – κοινωφελών χρήσεων και χώρων και κτιρίων ειδικών χρήσεων τα οποία θα προταθούν κατ' αντιστοιχία στον γειτονικό υπάρχοντα εγκαταλελειμμένο οικισμό. Η ειδική χρηματική εισφορά κατατίθεται στον αρμόδιο Δήμο, εγγράφεται σε ειδικό λογαριασμό αποκλειστικά για τα έργα της

παρούσας παραγράφου με την αναφορά του εγκαταλελειμμένου οικισμού. Ως έργο προτεραιότητας αναβάθμισης θεωρείται το έργο για την σύνδεση με τον βιολογικό καθαρισμό σύμφωνα με την εκπονηθείσα μελέτη. Με το ίδιο διάταγμα της έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης δύναται να καθορίζονται ειδικές χρήσεις γης στον γειτονικό οικισμό. Οι προδιαγραφές, η διαδικασία εφαρμογής και κάθε σχετικό στοιχείο με την ειδική χρηματική εισφορά καθορίζονται με απόφαση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

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

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

Οι απαιτούμενες “ειδικές” χρήσεις κατά τις γενικές διατάξεις ιδιωτικής πολεοδόμησης για την λειτουργία του υπό ίδρυση οικισμού χωροθετούνται αποκλειστικά στον εγκαταλελειμμένο οικισμό.

Σε κάθε περίπτωση στον υπό ίδρυση οικισμό προβλέπονται μόνον οι εξής χρήσεις :

α. Οι οικοδομήσιμοι χώροι που θα προτείνονται από την πολεοδομική μελέτη θα αφορούν αποκλειστικά κατοικία

β. Κύριες οδοί, οδοί ήπιας κυκλοφορίας και πεζόδρομοι σε ποσοστό μέχρι 15% της πολεοδομούμενης έκτασης.

γ. Αμιγής χώροι πρασίνου.

δ. Παιδικές χαρές .

ε. Υπαίθριοι χώροι άθλησης.

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

Οι υπόλοιπες ανάγκες των οικιστών σε ειδικών χρήσεων χώρους θα καλύπτονται από τις υπάρχουσες υποδομές στον εγκαταλελειμμένο οικισμό ή ελλείψει αυτών με την πρόταση χωροθέτησης αυτών των χρήσεων εντός του εγκαταλελειμμένου οικισμού.

## **Άρθρο 14**

### **Πολεοδομική Μελέτη – Όροι και Περιορισμοί Δόμησης – Μορφολογικοί Κανόνες.**

1.Η Πολεοδομική μελέτη περιέχει ιδίως :

α) τις χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις,

β) τα δίκτυα και έργα υποδομής, οι εκτάσεις περιβαλλοντικής προστασίας που αποδίδονται στο στον Δήμο,

γ) τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους κατά τα ανωτέρω,

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

2. Πέραν των ανωτέρω για κάθε ζώνη συγκέντρωσης – υποδοχέα καθορίζονται ειδικοί μορφολογικοί κανόνες που επιβάλλονται και εξαρτώνται από την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία του εγκαταλελειμμένου οικισμού και γενικά της ευρύτερης περιοχής και σε κάθε περίπτωση είναι υποχρεωτικό να λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις που εγκρίνονται βάσει του προγράμματος «Μορφολογικοί κανόνες για την οικοδόμηση των οικισμών της χώρας με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους και της ευρύτερης περιοχής».

Ο καθοριζόμενος μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων των ζωνών συγκέντρωσης - υποδοχέων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,4.

Σε κάθε περίπτωση ο συντελεστής δόμησης κάθε οικοδομήσιμου χώρου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,6.

Η αρτιότητα των οικοπέδων που θα προκύψει από την πολεοδομική μελέτη δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 500 τ.μ.

3. Για την πολεοδόμηση των περιοχών αυτών δεν απαιτείται προηγουμένως η χορήγηση βεβαίωσης καταλληλότητας της έκτασης από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, δεδομένου ότι αυτή έχει κριθεί στο στάδιο χορήγησης του τίτλου ανταλλαγής και της έγκρισης του ΕΣΠΕΡΑΑ.

4. Με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής θα καθοριστεί το είδος των απαιτούμενων γενικών ή ειδικών μελετών, ιδίως γεωλογικών ή υδραυλικών μελετών που θα κριθεί ότι απαιτούνται για την προστασία των οικισμών και της ευρύτερης περιοχής τους από φυσικούς και ανθρωπογενείς κινδύνους, ο τρόπος υπολογισμού της αμοιβής τους και γενικά ότι αφορά την εκπόνηση, τον έλεγχο και εφαρμογή αυτών.

Το χρονικό διάστημα μεταξύ της χορήγησης του νέου τίτλου ανταλλαγής της έκτασης και της υποβολής για έγκριση της πολεοδομικής μελέτης δεν δύναται να είναι μεγαλύτερο του ενός έτους. Σε αντίθετη περίπτωση ο τίτλος κυριότητας θα εκπίπτει και η αντίστοιχη έκταση θα δίδεται σε άλλον Οικ. Συν/σμό ή Ιδιώτη σύμφωνα με τον εγκεκριμένο πίνακα προτεραιότητας κατά την ηλεκτρονική διαδικασία της Τράπεζας Γης του Κεφαλαίου Β' του Ν4178/2013.

5. Οι ιδιοκτήτες της έκτασης, που θα αποδοθεί μέσω της τράπεζας γης, δεν έχουν υποχρέωση να καταβάλουν στο Πράσινο ταμείο ειδική χρηματική εισφορά

6. Οι Γενικές και ειδικές διατάξεις που προβλέπουν την υποχρέωση εισφοράς σε γη και σε χρήμα δεν έχουν εφαρμογή στις περιπτώσεις πολεοδόμησης με βάση το παρόν άρθρο.

7. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με πρωτοβουλία και ευθύνη των προσώπων της πιο πάνω παρ. 1 του άρθρου 1 του παρόντος νόμου και τον έλεγχο της αρμόδιας κατά τόπο τεχνικής υπηρεσίας ή υπηρεσίας δόμησης του Δήμου κατά τις κείμενες διατάξεις.

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

Για τη μελέτη και εκτέλεση των έργων υποδομής έχουν ανάλογη εφαρμογή οι διατάξεις του ν. 4030/2011 και 4067/2012.

9. Από τη χορήγηση της κυριότητας της έκτασης, η προς τρίτους μεταβίβαση της κυριότητας οικοδομήσιμων ή μη τμημάτων ή κτιρίων ή διαιρεμένης ιδιοκτησίας μέσα στις εκτάσεις της

Τράπεζας Γης επιτρέπεται μόνο μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και την ολοκλήρωση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής ύδρευσης, αποχέτευσης – βιολογικού καθαρισμού, ηλεκτρικής ενέργειας. Η ολοκλήρωση των έργων αυτών εγκρίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης που εκδίδεται μετά από εισήγηση της αρμόδιας διεύθυνσης της περιφέρειας και μετά από πόρισμα πέντε (5) ελεγκτών δόμησης κατά τις διατάξεις του Ν.4030/2011 που ορίζονται μετά από κλήρωση. Με απόφαση του αρμοδίου Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος. Έως την έκδοση της σχετικής απόφασης η εισήγηση της αρμόδιας διεύθυνσης της περιφέρειας γίνεται μετά από έκθεση επιτροπής που αποτελείται από 3 τεχνικούς υπαλλήλους της Αποκεντρωμένης Διοίκησης που συγκροτείται με απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Η διαπιστωτική αυτή απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης αναφέρεται υποχρεωτικά στο σχετικό συμβόλαιο μεταβίβασης.

10. Σε περίπτωση εκτάσεων επιφάνειας μεγαλύτερης ή ίσης των διακοσίων(200) στρεμμάτων, είναι δυνατόν να προβλέπεται στην οικεία πολεοδομική μελέτη και να αναφέρεται στη σχετική πράξη έγκρισής της ο χρόνος ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής κατά φάσεις, που αντιστοιχούν σε τμήματα έκτασης επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των πενήντα (50) στρεμμάτων το κάθε ένα. Στην περίπτωση αυτήν οι διατάξεις ισχύουν για κάθε φάση χωριστά.

## **Άρθρο 15**

### **Κίνητρα αναζωογόνησης των εγκαταλελειμμένων οικισμών.**

1.Για την αναζωογόνηση των οικισμών της χώρας που θεωρούνται εγκαταλελειμμένοι καθορίζονται ειδικά κίνητρα πολεοδόμησης :

i) Στην περίπτωση που επιλέγονται μορφολογικά ειδικοί τύποι κατοικιών, η μορφή των οποίων θα προσεγγίζει την μορφή του εγκαταλελειμμένου οικισμού (σε περίπτωση που αυτός έχει την δική του ιδιαίτερη μορφή) οι οποίοι εγκρίνονται από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής με την πρόταση πράσινων χώρων και φυτεμένων δωμαίων επιτρέπεται η αύξηση του καθοριζόμενου συντελεστή δόμησης κατά 10% καθώς και η έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας σύμφωνα με την έγκριση της πρότυπης μελέτης για την έναρξη οικοδομικών εργασιών.

ii) Σε περίπτωση όπου από την πολεοδομική μελέτη επιλέγεται αρτιότητα των οικοπέδων άνω των 1000τμ για κάθε 100 τετραγωνικά μέτρα αύξησης της αρτιότητας επιτρέπεται αντίστοιχα η αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 10% κατά τα ανωτέρω, iii) Μετά από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κατόπιν γνωμοδότησης του ΚΕΣΥΠΟΘΑ επιτρέπεται ως κίνητρο η αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 5% κατά τα ανωτέρω εφόσον πέραν των οριζόμενων προδιαγραφών εκ της μελέτης προκύπτει:

- μείωση οδικού δικτύου και ανάγκες χωροθέτησης θέσεων στάθμευσης
- σχεδιασμός κτιρίων με βιοκλιματικά κτίρια
- οργανωμένη δόμηση με εσωτερικούς ακάλυπτους χώρους, πλακόστρωτα κ.λ.π
- χωροθέτηση οργανωμένων ποδηλατοδρόμων

- Δημιουργία μεγάλων αθλητικών χώρων κ.α
2. Σε κάθε περίπτωση ο μέσος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από 0,8.

## **Άρθρο 16**

### **Ανάθεση – Εκπόνηση Πολεοδομικής Μελέτης- Αμοιβές**

Η πολεοδομική μελέτη εκπονείται με ευθύνη και έξοδα των Οικοδομικών Συνεταιρισμών ή των ενδιαφερομένων ιδιωτών και με την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής σύμφωνα με ειδικότερες προδιαγραφές που θα ορισθούν με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

## **Άρθρο 17**

### **Ιδιωτικές εκτάσεις- Ζώνες Συγκέντρωσης Δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών.**

1. Κατά τις διατάξεις του κεφαλαίου Β' πολεοδομούνται ιδιωτικές εκτάσεις, εκτάσεις Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ. πλησίον εγκαταλελειμμένων οικισμών και τμήμα αυτών μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, ως οργανωμένα οικοπέδα αποδίδονται δια ανταλλαγής σε Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς ως ζώνες συγκέντρωσης δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών.
2. Η πολεοδόμησης των περιοχών αυτών πραγματοποιείται κατά τα οριζόμενα στο Κεφάλαιο Β' και υπό τους πρόσθετους όρους και προϋποθέσεις:
  - α. Οι ιδιωτικές εκτάσεις πέραν των προϋποθέσεων του άρθρου 10 πρέπει να καλύπτουν επιφάνεια ίση μεγαλύτερη των εκατό (100) στρεμμάτων.
  - β. Σε περίπτωση που η δαπάνη της μελέτης κατασκευής και εκτέλεσης όλων των έργων υποδομής της περιοχής βαρύνει τον παρέχοντα σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, ποσοστό 40% των οικοδομήσιμων τμημάτων της πολεοδομούμενης έκτασης αποδίδεται στην Τράπεζα Γης ως ζώνη συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών. Το υπόλοιπο ποσοστό ήτοι 60% παραμένει στον παρέχοντα με ελεύθερο το δικαίωμα μεταβίβασης προς τρίτους υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου.
  - γ. Σε περίπτωση που η δαπάνη της εκτέλεσης των έργων υποδομής της περιοχής δεν βαρύνει εξ' ολοκλήρου τον παρέχοντα σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, ποσοστό 60% των οικοδομήσιμων τμημάτων της πολεοδομούμενης έκτασης αποδίδεται στην Τράπεζα Γης ως ζώνη συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών. Το υπόλοιπο ποσοστό ήτοι 40% παραμένει στον παρέχοντα με ελεύθερο το δικαίωμα μεταβίβασης προς τρίτους υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου. Στην περίπτωση αυτή ο παρέχοντας βαρύνεται με την δαπάνη της μελέτης κατασκευής όλων των έργων υποδομής της περιοχής και την δαπάνη εκτέλεσης των έργων υποδομής για την περιοχή που παραμένει σε αυτόν σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη. Στην ως άνω μερική εκτέλεση έργων υποδομής περιλαμβάνεται υποχρεωτικά η κατασκευή των εγκαταστάσεων του βιολογικού καθαρισμού.

- δ. Κατά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης καθορίζονται σύμφωνα με το ανωτέρω ποσοστό τα οικοδομήσιμα τμήματα της πολεοδοπούμενης έκτασης που περιέχονται στον παρέχοντα την έκταση για τη δημιουργία ζώνης συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών καθώς και τα απαιτούμενα έργα υποδομής που αντιστοιχούν στην έκταση πολεοδόμησης. Στην οικεία πολεοδομική μελέτη αναφέρεται στη σχετική πράξη έγκρισής της ο χρόνος ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής κατά φάσεις, που αντιστοιχούν σε τμήματα έκτασης επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των πενήντα (50) στρεμμάτων το κάθε ένα. Στην περίπτωση αυτήν οι διατάξεις για την μεταβίβαση σε τρίτους ισχύουν για κάθε τμήμα και φάση χωριστά.
3. Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης τα όρια των πολεοδομημένων εκτάσεων και οι όροι δόμησης αυτών καταχωρούνται στην βάση δεδομένων της Τράπεζας Γης προκειμένου για την ανταλλαγή ή κάθε πράξη κατά τα οριζόμενα στο κεφάλαιο Β' του Ν. Ν.4178/2013.

## **Άρθρο 18**

### **Δικαιούχοι Ανταλλαγής**

1. Δικαιούχοι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί της ανταλλαγής είναι όλοι οι συνεταιρισμοί που είναι ιδιοκτήτες (κύριοι) δασών ή δασικών εκτάσεων ή εκτάσεων όπου απαγορεύεται η δόμηση ή διέπονται από ειδικό καθεστώς προστασίας περιοχές (δάση – δασικές εκτάσεις- κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι) ή αποτελούν τμήμα γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας ή δεν μπορούν να αξιοποιηθούν για άλλους λόγους προστασίας σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.
2. Οι Οικοδομικοί Συν/σμοί κατατάσσονται κατά προτεραιότητα για την ανταλλαγή, ως εξής:
  - 2.1 Οικοδομικοί συνεταιρισμοί για τους οποίους έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση που προβλέπει ανταλλαγή της μη κατάλληλης έκτασης τους ή αντίστοιχης αποζημίωσης τους.
  - 2.2 Οικοδομικοί συνεταιρισμοί των οποίων οι εκτάσεις έχουν ήδη ενταχθεί σε ρυμοτομικό σχέδιο και μετά την ψήφιση του ν. 998/79 τα σχέδια αυτά είτε κρίθηκαν άκυρα είτε πρέπει να ακυρωθούν γιατί βρίσκονται σε απαγορευτικές για δόμηση περιοχές σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού (δάση, δασικές εκτάσεις κλπ)
  - 2.3 Οικοδομικοί συνεταιρισμοί των οποίων οι εκτάσεις υπήχθησαν σε διαδικασία ένταξης σε ρυμοτομικό σχέδιο και διακόπηκε μετά την έναρξη ισχύος του ν. 998/79 και οι οποίοι έχουν άδεια κτήσης
  - 2.4 Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί των οποίων οι εκτάσεις έχουν ήδη ενταχθεί σε ρυμοτομικό σχέδιο και είτε κρίθηκαν άκυρα είτε πρέπει να ακυρωθούν γιατί υπήχθησαν μεταγενέστερα σε ειδικό καθεστώς προστασίας.
  - 2.5 Οικοδομικοί συνεταιρισμοί που είχαν προωθήσει τη διαδικασία έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με το Π.Δ/γμα 93/87 και η διαδικασία διεκόπη για διάφορους λόγους (έλλειψη ΠΕΡΠΟ κ.λ.π.)
  - 2.6 Οικοδομικοί συνεταιρισμοί που είναι κύριοι δασών και δασικών εκτάσεων και μετά την ψήφιση του ν. 998/79 δεν κατέστη δυνατή η προώθηση καμίας διαδικασίας συνυπολογίζοντας για την προτεραιότητα το έτος κτήσης κυριότητας ή Οικοδομικοί συνεταιρισμοί που έχουν εγκεκριμένη απόφαση οικιστικής καταλληλότητας με το Π.Δ/γμα 93/87

2.7 Ιδιωτικές Πολεοδομήσεις των οποίων η πολεοδομική μελέτη, που είχε εκπονηθεί και προωθηθεί για έγκριση με το ν. 1947/91, κρίθηκε μη νόμιμη από το Σ.τ.Ε. λόγω έλλειψης εγκεκριμένου χωροταξικού πλαισίου ή Ιδιωτικές Πολεοδομήσεις για τις οποίες έχει εκδοθεί απόφαση οικιστικής καταλληλότητας κατά τις διαδικασίες του ν. 1947/91.

## Άρθρο 19

### Διαδικασία Ανταλλαγής

1. Η διαδικασία ανταλλαγής υλοποιείται μέσω της ηλεκτρονικής διαδικασίας της Τράπεζας Γης του κεφαλαίου Β του ν. 4178/2013.

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

3. Σε κάθε περίπτωση η αποδιδόμενη έκταση δεν μπορεί να υπερβαίνει σε ποσοστό το 75% της έκτασης του ακινήτου ανταλλαγής ( $E_{APX}$ ) πολλαπλασιαζόμενη επί συντελεστή ( $T$ ). Όπου η τιμή ζώνης της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο ανταλλαγής ( $T_{APX}$ ) είναι μεγαλύτερη ή ίση της τιμής ζώνης της περιοχής που βρίσκεται η έκταση που αποδίδεται ως αντάλλαγμα ( $T_{TEΛ}$ ), ο συντελεστής ( $T$ ) λαμβάνει την τιμή ένα(1). Όπου η τιμή ζώνης της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο ανταλλαγής ( $T_{APX}$ ) είναι μικρότερη της τιμής ζώνης της περιοχής που βρίσκεται η έκταση που αποδίδεται ως αντάλλαγμα ( $T_{TEΛ}$ ), ο συντελεστής αυτός ( $T$ ) λαμβάνει την τιμή που προκύπτει από το πηλίκο της τιμής ζώνης της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο ανταλλαγής προς την τιμή ζώνης της περιοχής που βρίσκεται η έκταση που αποδίδεται ως αντάλλαγμα σύμφωνα με τον τύπο  $T = T_{APX} / T_{TEΛ}$

Η έκταση της τελικώς αποδιδόμενης έκτασης εξάγεται από τον τύπο:  $T_{TEΛ} = 75\% \times E_{APX} \times T$

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

$$\Sigma T_{TEΛ} = T_{TEΛi} + T_{TEΛii} + \dots + T_{TEΛv} = 75\% \times (E_{APXi} \times Ti + E_{APXii} \times Tii + \dots + E_{APXv} \times Tv)$$

5. Σε περίπτωση ανταλλαγής με ιδιωτική έκταση για την οποία έχει εγκριθεί η πολεοδομική μελέτη κατά το άρθρο 17 του παρόντος η αποδιδόμενη έκταση οικοπέδων μειώνεται κατά ποσοστό 50% και ο οικοδομικός συνεταιρισμός οφείλει ειδική χρηματική εισφορά για την συγκεκριμένη έκταση.

6. Η ειδική χρηματική εισφορά υπολογίζεται σύμφωνα με την τιμή ζώνης της περιοχής κατά το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή της έκτασης και ανάλογα με την οικοπεδική αξία που έχει κάθε ιδιοκτησία κατά το χρόνο

έγκρισης της μελέτης συναρτώμενη με το ποσοστό της έκτασης κοινοχρήστων χώρων που αποδίδονται. Για τα ακίνητα που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό της αξίας λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο και σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο.

7. Με Προεδρικό Διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται η διαδικασία και ο τρόπος εκτίμησης της αξίας της έκτασης για τον υπολογισμό της ειδικής εισφοράς.

8. Η έκταση που αποδίδεται ως αντάλλαγμα πρέπει να βρίσκεται στην ίδια ή σε όμορη περιφέρεια με το ακίνητο ανταλλαγής. Κατ' εξαίρεση τα ακίνητα ανταλλαγής που βρίσκονται εντός Αττικής, δύναται να ανταλλάσσονται με εκτάσεις σε όλη την επικράτεια.

9. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί υποβάλλουν τις προτιμήσεις τους και ακολουθεί κλήρωση ανά τακτά χρονικά διαστήματα λαμβάνοντας υπόψη την σειρά προτεραιότητας. Η σχετική αίτηση συνοδεύεται από αποδεικτικά κυριότητας και τοπογραφικά διαγράμματα όπου εμφανίζονται οι εκτάσεις της ιδιοκτησίας τους. Το αποτέλεσμα της κατάταξης ανακοινώνεται στους ενδιαφερόμενους και ακολουθεί απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής για την ανταλλαγή και την μεταγραφή ή την καταχώριση των δικαιωμάτων κυριότητας αντίστοιχα στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά βιβλία. Η ειδική διαδικασία ελέγχου και έκδοσης της απόφασης ανταλλαγής καθορίζεται με Προεδρικό Διάταγμα κατά τα οριζόμενα στο κεφάλαιο Β' του Ν.4178/2013.

## **Άρθρο 20**

### **Μεταβατικές Διατάξεις**

1. Από τη δημοσίευση του παρόντος καταργείται το άρθρο 24 του Ν.2508/1997.

2. Εκκρεμείς διαδικασίες για την πολεοδόμηση εκτάσεων με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Ν.2508/1997 συνεχίζονται με βάση είτε τις παρούσες είτε τις προϊσχύουσες διατάξεις, αν κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου έχει υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ φάκελος για τη χορήγηση βεβαίωσης του άρθρου 24 παρ. 6 του ν. 2508/97, η οποία για τις περιπτώσεις αυτές ισχύει για τρία (3) έτη από την έκδοση της. Το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης παρατείνεται κατά πέντε (5) έτη σε περίπτωση που εντός δεκαετίας από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της Απόφασης Έγκρισης Γενικών Κατευθύνσεων της παραγράφου 3 δεν έχουν καθοριστεί και πολεοδομηθεί ως ΠΕΡΠΟ τα προβλεπόμενα με αυτή μέγιστα εμβαδά των εδαφικών εκτάσεων. Η σχετική βεβαίωση της παραγράφου 6 χορηγείται εντός της πενταετίας για αιτήματα που υποβάλλονται εντός δύο (2) ετών από τη λήξη της δεκαετίας. Σε περίπτωση που εντός του χρονικού διαστήματος της δεκαετίας ή της προβλεπόμενης παράτασης των πέντε (5) ετών εγκριθεί ΓΠΣ ή ΣΧΟΑΠ για την περιοχή, παύει η ισχύς της Απόφασης έγκρισης Γενικών Κατευθύνσεων και η βεβαίωση της παραγράφου 6 του άρθρου 24 του Ν.2508/1997 χορηγείται σύμφωνα με τις σχετικές



προβλέψεις των σχεδίων αυτών. Οι Γενικές κατευθύνσεις δύναται εφεξής να εκπονούνται σε επίπεδο Καλλικρατικού Δήμου.

3. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης πολεοδομικής μελέτης σε εκτάσεις για τις οποίες έχει εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος η χορήγηση βεβαίωσης του άρθρου 24 παρ. 6 του ν. 2508/97 συνεχίζονται είτε με τις παρούσες είτε με τις προϊσχύουσες διατάξεις για μία "τετραετία" από τη δημοσίευση του παρόντος.

4. Εκκρεμείς περιπτώσεις πολεοδόμησης εκτάσεων με τις διατάξεις του άρθρου 24 του ν.2508/1997 για τις οποίες έχει υποβληθεί φάκελος με τα δικαιολογητικά για την έκδοση απόφασης Οικιστικής Καταλληλότητας της έκτασης ή έχει εκδοθεί η απόφαση αυτή και για οποιονδήποτε λόγο δεν προωθήθηκε ή δεν εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη της έκτασης, δύναται να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος.

## Κεφάλαιο Γ

### ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

#### Άρθρο 21

##### Κατηγορίες Χρήσεων Γης

1. Οι χρήσεις γης που επιτρέπονται από τα χωροταξικά πλαίσια και τον εν γένει χωρικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, καθορίζονται σύμφωνα με την παρ. 2 του παρόντος άρθρου.

2. Γενικές κατηγορίες χρήσεων

1. Αμιγής κατοικία
2. Γενική κατοικία
3. Πολεοδομικά κέντρα – κεντρικές λειτουργίες πόλης – τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονιάς
4. Τουρισμός – αναψυχή – παραθεριστική (δεύτερη) κατοικία
5. Εγκαταστάσεις Κοινής ωφέλειας
6. Ελεύθεροι χώροι- Αστικό Περιαστικό Πράσινο
7. Χονδρικό εμπόριο
8. Μεταφορές
9. Παραγωγικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης, βιομηχανικού και βιοτεχνικού πάρκου (ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ)
10. Μικτής χρήσεως παραγωγικοί υποδοχείς (ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ- Ε.Π. προς εξυγίανση)
11. Επιχειρηματικά Πάρκα (Τύπου Β, Γ και Ειδικού Τύπου)
12. Τεχνολογικό Πάρκο
13. Επιχειρηματικά Πάρκα Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης (ΕΠΕΒΟ)
14. Εμπορευματικό Κέντρο
15. Παραγωγικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης
16. Επιχειρηματικά Πάρκα Τύπου Α
17. Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών
18. Ιδιαίτερες χρήσεις
19. Γεωργικές, δασικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις
20. Οικονομικές Δραστηριότητες

3. Σε κάθε χωροταξικό και πολεοδομικό σχέδιο, με το οποίο καθορίζονται χρήσεις γης, υποχρεωτικά χωροθετούνται περιοχές- ζώνες που περιλαμβάνουν κάθε μία από τις ανωτέρω κατηγορίες της παρ. 2 του παρόντος άρθρου, όπως αυτές εξειδικεύονται στα επόμενα άρθρα και με την επιφύλαξη της κατηγορίας των άρθρων 36 και 37 οι οποίες δύναται να εξαιρούνται εφόσον αντίκεινται σε υπερκείμενο επίπεδο χωροταξικού

σχεδιασμού ή απαγορεύονται από ειδικότερες διατάξεις. Ειδικά για τις εντός σχεδίου περιοχές εξειδικεύονται ανά πολεοδομική ενότητα οι ανωτέρω χρήσεις κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

4. Οι αναφερόμενες στα επόμενα άρθρα κατηγορίες χρήσεων γης αντιστοιχίζονται κατά το Παράρτημα του παρόντος με τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (ΚΑΔ) όπως αυτοί αναφέρονται στην εκάστοτε Εθνική Ονοματολογία Οικονομικών Δραστηριοτήτων. Η καταγραφή των ΚΑΔ ανά κατηγορία χρήσεων αναρτάται ηλεκτρονικά υπό μορφή πίνακα στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΚΑ ή σε ειδική βάση δεδομένων του ΥΠΕΚΑ.

5. Κάθε αλλαγή ΚΑΔ κατά τις κείμενες διατάξεις ενσωματώνεται στο σχετικό πίνακα, κατόπιν σχετικής διαπιστωτικής απόφασης του Υπουργού ΠΕΚΑ. Δύναται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής να τροποποιούνται ή συμπληρώνονται ΚΑΔ που δεν συμπεριλαμβάνονται στο παρόν.

6. Με κοινή Υπουργική απόφαση των αρμοδίων Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να διασυνδέονται οι σχετικές με τους ΚΑΔ ηλεκτρονικές βάσεις των Υπουργείων και να καθορίζεται η αυτόματη διαδικασία αντιστοίχισης των σχετικών ΚΑΔ με τις χρήσεις γης του παρόντος.

7. Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να τροποποιείται ή και να συμπληρώνεται το περιεχόμενο του παρόντος.

## **Άρθρο 22**

### **Περιοχές Αμιγούς Κατοικίας (κατηγορία 1)**

Α. Στις περιοχές **αμιγούς κατοικίας** επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις :

1. Κατοικία
2. Κοινωνική πρόνοια
3. Εκπαίδευση προσχολική, πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια
4. Αθλητικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας
5. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας
6. Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας
7. Εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής, όπως π.χ. καταστήματα τροφίμων, φαρμακεία, χαρτοπωλεία, κρεοπωλεία, ιχθυοπωλεία, οπωροπωλεία, καταστήματα ψιλικών, γαλακτοπωλεία, πρατήρια γάλακτος, άρτου και ειδών ζαχαροπλαστικής
8. Αρτοποιεία

9. Επαγγελματικά εργαστήρια τα οποία εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων και τα οποία απαλλάσσονται από τις διαδικασίες άδειας εγκατάστασης και άδειες λειτουργίας (καθαριστήρια κλπ)
10. Ξενοδοχειακά καταλύματα – ξενώνες μέχρι 50 κλίνες
11. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) οχημάτων μέχρι 3,5 τόνους
12. Περίθαλψη (πρωτοβάθμια χωρίς νοσηλεία, όπως κέντρα υγείας, μονάδες εξωσωματικής γονιμοποίησης, μονάδες χρόνιας αιμοκάθαρσης)

Β. Κατά το πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό χρήσεων γης για τις περιπτώσεις εντός σχεδίου τα πρώτα οικοδομικά τετράγωνα επί κεντρικών οδών της κάθε πολεοδομικής ενότητας δεν μπορούν να χαρακτηρίζονται ως περιοχές αμιγούς κατοικίας. Επίσης, για τις περιπτώσεις εκτός σχεδίου, στις περιοχές επέκτασης τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο επί εθνικών, επαρχιακών και κύριων δημοτικών οδών, δεν μπορούν να χαρακτηρίζονται ως περιοχές αμιγούς κατοικίας.

## **Άρθρο 23**

### **Περιοχές Γενικής Κατοικίας (κατηγορία 2)**

Στις περιοχές **γενικής κατοικίας** επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις :

1. Κατοικία
2. Κοινωνική πρόνοια
3. Εκπαίδευσης, πλην τριτοβάθμιας
4. Αθλητικές εγκαταστάσεις (εκτός μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων)
5. Θρησκευτικοί χώροι
6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
7. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικές εκθέσεις
8. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς οργανισμοί (ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ)
9. Περίθαλψη (συμπεριλαμβανομένου τις ιδιωτικές κλινικές και τις μονάδες χρόνιας αιμοκάθαρσης) (πλην Νοσοκομείων) μέχρι 100 κλίνες
10. Εστίαση, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού
11. Ξενοδοχεία (κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, ενοικιαζόμενα δωμάτια, επιπλωμένα διαμερίσματα και ξενώνες νεότητας) μέχρι 100 κλίνες
12. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα)
13. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων & Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων & ηλεκτρ. Ενέργειας)
14. Συνεργεία αυτοκινήτων με δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων ή μέχρι 3,5 τόνων μικτού φορτίου (εξαιρούνται τα συνεργεία επισκευής μεγάλων και βαρέων οχημάτων)
15. Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)
16. Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
17. Αρτοποιεία

18. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης τα οποία απαλλάσσονται από την διαδικασία Άδειας Εγκατάστασης και Λειτουργίας και εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης

## **Άρθρο 24**

### **Περιοχές Πολεοδομικού Κέντρου – Κεντρικής Λειτουργίας Πόλης (κατηγορία 3)**

Α. Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις :

1. Κατοικία
2. Κοινωνική πρόνοια
3. Εκπαίδευση
4. Αθλητικές εγκαταστάσεις (εκτός μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων)
5. Θρησκευτικοί χώροι
6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
7. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα, εμπορικές εκθέσεις
8. Γραφεία, Τράπεζες Ασφάλειες, Κοινοφελείς οργανισμοί (ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ)
9. Διοίκηση
10. Περίθαλψη
11. Εστίαση, Αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού
12. Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής
13. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
14. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα)
15. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων & Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων & ηλεκτρ. Ενέργειας)
16. Συνεργεία επισκευής οχημάτων με δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων ή μέχρι 3,5 τόνων μικτού φορτίου και μοτοσυκλετών
17. Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ) με δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων ή μέχρι 3,5 τόνων μικτού φορτίου και μοτοσυκλετών
18. Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
19. Πλυντήρια- λιπαντήρια αυτοκινήτων
20. Επαγγελματικά εργαστήρια και εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης
21. Σταθμοί υπεραστικών λεωφορείων
22. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων

Β. Σε υπάρχουσες κύριες αρτηρίες και συλλεκτήριες οδούς του οδικού δικτύου του Δήμου ή σε προβλεπόμενες από Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο είναι υποχρεωτικός ο χαρακτηρισμός των οικοδομικών τετραγώνων με πρόσοψη επί αυτών με χρήσεις Πολεοδομικού Κέντρου.

**Άρθρο 25****Περιοχές τουρισμού – αναψυχής – παραθεριστικής (δεύτερης) κατοικίας (κατηγορία 4)**

Στις περιοχές τουρισμού – αναψυχής, επιτρέπονται:

1. Κατοικία
2. Κοινωνική πρόνοια
3. Αθλητικές εγκαταστάσεις
4. Θρησκευτικοί χώροι
5. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
6. Εμπορικά καταστήματα, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
7. Περίθαλψη (μόνο πρωτοβάθμια περίθαλψη χωρίς νοσηλεία)
8. Εστίαση, Αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού
9. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
10. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις – Σύνθετα τουριστικά καταλύματα – οργανωμένοι υποδοχείς
11. Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) οχημάτων μέχρι 3,5 τόνους και τουριστικών λεωφορείων
12. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων & Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων και ηλεκτρ. Ενέργειας)
13. Πλυντήρια λιπαντήρια αυτοκινήτων
14. Σταθμοί μετεπιβίβασης
15. Σταθμοί υπεραστικών λεωφορείων
16. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων Ελικοδρόμιο (μόνο για εξυπηρέτηση Ξενοδοχείων και λοιπών Τουριστικών εγκαταστάσεων)

**Άρθρο 26****Περιοχές Κοινοφελών Λειτουργιών (κατηγορία 5)**

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής επιτρέπονται:

1. Κοινωνική πρόνοια
2. Εκπαίδευση
3. Αθλητικές εγκαταστάσεις
4. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
5. Περίθαλψη

**Άρθρο 27****Περιοχές Ελευθέρων Χώρων – Αστικού και Περιαστικού Πρασίνου (κατηγορία 6)**

Οι περιοχές της κατηγορίας αυτής αφορούν:

**A. Κοινόχρηστους χώρους**

Ως κοινόχρηστοι χώροι για την εφαρμογή του παρόντος, νοούνται οι χώροι για την παραμονή, αναψυχή και μετακίνηση πεζών και τροχοφόρων, όπως οδοί, οδοί ήπιας κυκλοφορίας, πεζόδρομοι, αμιγείς πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, πλατείες, άλση, πράσινο, και παιδικές χαρές. Σε αυτούς τους χώρους επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του Ν.4067/2012 και επιπλέον περιορισμένης έκτασης χρήσεις Εστίαση, Αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού και αναψυχής, η κατασκευή υπογείων χώρων για τη στάθμευση αυτοκινήτων με μέριμνα διατήρησης τυχόν υψηλής βλάστησης που φέρουν.

**B. Ελεύθερους χώρους αστικού και περιαστικού πρασίνου.**

Οι περιοχές νοούνται οι χώροι για την δημιουργία πνευμόνων πρασίνου και αναψυχής, με στόχο την διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος.

Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται λειτουργίες και δραστηριότητες ήπιας αναψυχής, κοινωφελείς λειτουργίες και εγκαταστάσεις αστικών υποδομών.

**Άρθρο 28****Περιοχές χονδρεμπορίου (κατηγορία 7)**

Στις περιοχές **χονδρεμπορίου**, επιτρέπονται:

1. Εγκαταστάσεις Αποθήκευσης χαμηλής και μέσης όχλησης (κτίρια – γήπεδα)
2. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης τα οποία απαλλάσσονται από την διαδικασία Άδειας Εγκατάστασης και Λειτουργίας και εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης
3. Στάθμευση (κτίρια, γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους
4. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων & Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων και ηλεκτρ. Ενέργειας), πλυντήρια αυτοκινήτων
5. Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων (χωρίς περιορισμό είδους και μεγέθους)
6. Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΙΚΤΕΟ – ΚΤΕΟ) (χωρίς περιορισμό είδους και μεγέθους)
7. Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
8. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
9. Σταθμοί υπεραστικών λεωφορείων

10. Ελικοδρόμιο
11. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωφελείς οργανισμοί
12. Εστίαση, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού
13. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικές εκθέσεις και εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
14. Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics)
15. Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
16. Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων

## **Άρθρο 29**

### **Περιοχές Μεταφορών (κατηγορία 8)**

Στις περιοχές Εγκαταστάσεων Μέσων Μαζικών Μεταφορών επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις :

1. Αεροδρόμια
2. Ελικοδρόμια
3. Σιδηροδρομικοί σταθμοί
4. Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας
5. Σιδηροδρομικά αμαξοστάσια, επισκευαστικές μονάδες και σταθμοί διαλογής
6. Χώροι αμαξοστασίων και επισκευαστικών μονάδων Λεωφορείων, Τρόλεϊ, Προαστιακού σιδηροδρόμου, Μετρό, Τραμ κλπ
7. Σταθμοί αστικών Υπεραστικών Λεωφορείων, Τρόλεϊ ΚΑΔ ΟΜΑΔΑ
8. Χώροι στάθμευσης ΙΧ αυτοκινήτων οχημάτων, τουριστικών λεωφορείων (πούλμαν), φορτηγών και τροχόσπιτων
9. Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)
10. Σταθμός φορτηγών αυτοκινήτων για φορτοεκφόρτωση εμπορευμάτων (εμπορευματικός σταθμός αυτοκινήτων)
11. Πίστες αγώνων αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων
12. Πρατήρια ενέργειας, υγρών και αερίων καυσίμων (υγρών, αερίων καυσίμων & ηλεκτρικής ενέργειας)
13. Συνεργεία επισκευής οχημάτων
14. Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)
15. Άλλες εγκαταστάσεις. Μέσων μαζικών μεταφορών

## **Άρθρο 30**

**Παραγωγικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης, βιομηχανικού και βιοτεχνικού πάρκου (ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ) (κατηγορία 9)**



Στις περιοχές παραγωγικών εγκαταστάσεων χαμηλής και μέσης όχλησης, βιομηχανικού και βιοτεχνικού πάρκου (ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ) επιτρέπονται:

1. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης
2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
3. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
4. Εγκαταστάσεις Αποθήκευσης χαμηλής και μέσης όχλησης (κτίρια – γήπεδα)
5. Εγκαταστάσεις ΑΠΕ
6. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες
7. Κοινοφελείς οργανισμοί
8. Περίθαλψη – Ιατρεία (μόνο πρωτοβάθμια περίθαλψη χωρίς νοσηλεία) και μόνο σε περίπτωση που η περιοχή ελέγχεται και διοικείται από οργανωμένο φορέα
9. Στάθμευση (κτίρια, γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους
10. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων & Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων και ηλεκτρ. Ενέργειας)
11. Συνεργεία αυτοκινήτων χωρίς περιορισμό είδους και μεγέθους
12. Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΙΚΤΕΟ – ΚΤΕΟ)
13. Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
14. Σταθμοί υπεραστικών λεωφορείων
15. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
16. Πλυντήρια λυπαντήρια αυτοκινήτων
17. Ελικοδρόμιο
18. Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας
19. Κοινωνική πρόνοια
20. Αθλητικές εγκαταστάσεις
21. Εστίαση, Αναψυκτήρια, Χώροι συνάθροισης κοινού
22. Εμπορικά καταστήματα, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικές εκθέσεις και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
23. Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics)
24. Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
25. Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων

Β. Οι πιο πάνω με στοιχεία 18, 19, 20, 21 και 22 χρήσεις, προβλέπονται στις περιοχές αυτές για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων και των επισκεπτών των περιοχών αυτών.

### **Άρθρο 31**

#### **Μικτής χρήσεως παραγωγικοί υποδοχείς (ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ – Ε.Π. προς εξυγίανση) (κατηγορία 10)**

Στις περιοχές μικτών χρήσεων παραγωγικών δραστηριοτήτων, πέραν των χρήσεων του άρθρου 30 και προκειμένου να είναι εφικτός ο μετασχηματισμός τους για να ανταποκριθούν σε νεότερα κοινωνικά και οικονομικά δεδομένα, επιτρέπεται και η επιλογή χρήσεων ως αυτές αναφέρονται παρακάτω, ανάλογα με τον επιδιωκόμενο βαθμό αναπτυξιακού προσανατολισμού της περιοχής.

1. Κατοικία
2. Κοινωνική πρόνοια
3. Εκπαίδευση
4. Αθλητικές εγκαταστάσεις
5. Θρησκευτικοί χώροι
6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
7. Εμπορικά καταστήματα, Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, υπεραγορές, εμπορικά κέντρα
8. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωφελείς Οργανισμοί (ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ.)
9. Διοίκηση
10. Περίθαλψη
11. Εστίαση, Αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού
12. Κέντρα Διασκέδασης, Αναψυχής
13. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις – Σύνθετα τουριστικά καταλύματα – οργανωμένοι υποδοχείς
14. Στάθμευση αυτοκινήτων (κτίριο – γήπεδο)
15. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων & Ενέργειας (υγρών, αέριων καυσίμων & ηλεκτρικής ενέργειας)
16. Πλυντήρια, Λιπαντήρια αυτοκινήτων
17. Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσυκλέτες και μοτοποδήλατα)
18. Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)
19. Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ (Μέσων Μαζικών Μεταφορών)
20. Σταθμοί υπεραστικών λεωφορείων
21. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
22. Εγκαταστάσεις Αποθήκευσης (κτίρια, γήπεδα)
23. Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics)
24. Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
25. Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων
26. Επαγγελματικά εργαστήρια
27. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης)
28. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης)
29. Αγροτικές κτιριακές εγκαταστάσεις (γεωργικές αποθήκες, βουστάσια, χοιροστάσια, πτηνοτροφεία, εκτροφεία ζώων, μαντριά, ιχθυοκαλλιέργειες, άλλες εγκαταστάσεις εκμεταλλεύσεων πρωτογενούς τομέα)

## **Άρθρο 32**

### **Περιοχές επιχειρηματικού πάρκου (Β, Γ και ειδικού τύπου) (κατηγορία 11)**

Στις περιοχές επιχειρηματικού πάρκου των παραπάνω τύπων, επιτρέπονται:

1. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης
2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
3. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
4. Εγκαταστάσεις ΑΠΕ

5. Εγκαταστάσεις Αποθήκευσης χαμηλής και μέσης όχλησης (κτίρια – γήπεδα)
6. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικές εκθέσεις
7. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωφελείς οργανισμοί (ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ)
8. Διοίκηση
9. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις
10. Εστίαση, Αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού
11. Κέντρα Διασκέδασης – Αναψυχής
12. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
13. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα)
14. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων & Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων και ηλεκτρ. Ενέργειας), πλυντήρια αυτοκινήτων
15. Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων
16. Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)
17. Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
18. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
19. Κατοικία για εργαζόμενους στο πάρκο
20. Πλυντήρια αυτοκινήτων
21. Ελικοδρόμιο
22. Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics)
23. Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
24. Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων

### **Άρθρο 33**

#### **Τεχνολογικό Πάρκο (κατηγορία 12)**

Α. Στις περιοχές Τεχνολογικού Πάρκου, επιτρέπονται:

1. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης
3. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης
4. Εγκαταστάσεις ΑΠΕ
5. Εκπαίδευση (μόνο Τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και Ερευνητικά Κέντρα)
6. Διοίκηση
7. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωφελείς οργανισμοί (ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ)
8. Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους
9. Κατοικία για εργαζόμενους στο πάρκο
10. Ελικοδρόμιο
11. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
12. Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics)
13. Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
14. Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων

Β. Οι με τα στοιχεία 1, 2, 3 χρήσεις αφορούν μονάδες εξαιρετικά προηγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κλπ.).

#### **Άρθρο 34**

##### **Επιχειρηματικά Πάρκα Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης (ΕΠΕΒΟ) (κατηγορία 13)**

Στις περιοχές επιχειρηματικού πάρκου, επιτρέπονται:

1. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης
2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
3. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
4. Εγκαταστάσεις Αποθήκευσης χαμηλής και μέσης όχλησης (κτίρια – γήπεδα)
5. Εγκαταστάσεις ΑΠΕ
6. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, υπεραγορές, εμπορικές εκθέσεις
7. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωφελείς οργανισμοί (ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ)
8. Εστίαση, Αναψυκτήρια, Χώροι συνάθροισης κοινού
9. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις
10. Κέντρα Διασκέδασης – Αναψυχής
11. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
12. Κατοικία για εργαζόμενους στο πάρκο
13. Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα)
14. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων & Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων και ηλεκτρ. Ενέργειας), πλυντήρια αυτοκινήτων
15. Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων
16. Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)
17. Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
18. Πλυντήρια αυτοκινήτων
19. Ελικοδρόμιο
20. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
21. Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics)
22. Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
23. Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων
24. Εκπαίδευση

#### **Άρθρο 35**

##### **Εμπορευματικό Κέντρο (κατηγορία 14)**

Στις περιοχές Εμπορευματικού Κέντρου επιτρέπονται όλες οι ειδικές κατηγορίες χρήσεων του άρθρου 28 και επιπλέον, ως υποστηρικτικές δραστηριότητες του εμπορευματικού κέντρου, οι εξής:

1. Ξενοδοχεία (μόνο κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα)
2. Χώροι συνάθροισης κοινού
3. Περίθαλψη – Ιατρεία (μόνο πρωτοβάθμια περίθαλψη χωρίς νοσηλεία)
4. Εγκαταστάσεις Εκθεσιακών και Εμπορικών Κέντρων

### **Άρθρο 36**

#### **Παραγωγικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης (κατηγορία 15)**

Στις περιοχές παραγωγικών εγκαταστάσεων υψηλής όχλησης, επιτρέπονται:

1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις Υψηλής και Μέσης όχλησης
2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις Υψηλής και Μέσης όχλησης
3. Εγκαταστάσεις ΑΠΕ
4. Εγκαταστάσεις Αποθήκευσης υψηλής και μέσης όχλησης (κτίρια – γήπεδα)
5. Επαγγελματικά εργαστήρια
6. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς οργανισμοί (ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ)
7. Περίθαλψη
8. Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους
9. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων & Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων και ηλεκτρ. Ενέργειας), πλυντήρια αυτοκινήτων
10. Συνεργεία αυτοκινήτων
11. Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)
12. Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
13. Σταθμοί υπεραστικών λεωφορείων
14. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
15. Ελικοδρόμιο
16. Κατοικία για το προσωπικό ασφαλείας
17. Κοινωνική πρόνοια
18. Αθλητικές εγκαταστάσεις
19. Εστίαση, Αναψυκτήρια, Χώροι συνάθροισης κοινού
20. Εμπορικά καταστήματα

### **Άρθρο 37**

#### **Επιχειρηματικά πάρκα τύπου Α (κατηγορία 16)**

Στις περιοχές επιχειρηματικού πάρκου τύπου Α, επιτρέπονται:

1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις
2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις
3. Εγκαταστάσεις ΑΠΕ

4. Εγκαταστάσεις Αποθήκευσης (κτίρια – γήπεδα)
5. Επαγγελματικά εργαστήρια
6. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωφελείς οργανισμοί (ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ)
7. Περίθαλψη
8. Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους
9. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων & Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων και ηλεκτρ. Ενέργειας), πλυντήρια αυτοκινήτων
10. Συνεργεία αυτοκινήτων
11. Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)
12. Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
13. Σταθμοί υπεραστικών λεωφορείων
14. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
15. Ελικοδρόμιο
16. Κατοικία για το προσωπικό ασφαλείας
17. Κοινωνική πρόνοια
18. Αθλητικές εγκαταστάσεις
19. Εστίαση, Αναψυκτήρια, Χώροι συνάθροισης κοινού
20. Εμπορικά καταστήματα

### **Άρθρο 38**

#### **Εγκαταστάσεις αστικών υποδομών (κατηγορία 17)**

Στις περιοχές εγκαταστάσεων αστικών υποδομών επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

1. Σταθμοί Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων
2. Κέντρα Διαλογής Ανακυκλώσιμων Υλικών
3. Εγκαταστάσεις επεξεργασίας και αξιοποίησης επικινδύνων και μη επικινδύνων αποβλήτων
4. Χωματερές – ΧΥΤΑ
5. Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων (βιολογικός καθορισμός)
6. Δεξαμενές νερού – αφαλάτωσης, λιμνοδεξαμενές
7. Μονάδες & εγκαταστάσεις επεξεργασίας και καύσης απορριμμάτων και υπολειμμάτων αυτών
8. Μονάδες παραγωγής – διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών
9. Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας
10. ΧΕΥ (Χώροι εξυπηρέτησης υποδομών)
11. ΣΕΑ (Σταθμοί εξυπηρέτησης αυτοκινητιστών)
12. Άλλες εγκαταστάσεις αστικών υποδομών.

**Άρθρο 39****Ιδιαίτερες χρήσεις (κατηγορία 18)**

Στις περιοχές ιδιαίτερων χρήσεων επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις.

1. Στρατιωτικές εγκαταστάσεις
2. Κοιμητήρια και Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών(Κ.Α.Ν)
3. Νεκροτομεία
4. Καταστήματα κράτησης – φυλακές
5. Εγκαταστάσεις υποδοχής μεταναστών
6. Ιππόδρομος
7. Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
8. Πίστες αγώνων αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων
9. Άλλες εγκαταστάσεις.

**Άρθρο 40****Εγκαταστάσεις γεωργικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών δραστηριοτήτων (κατηγορία 19)**

Στις περιοχές γεωργικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών δραστηριοτήτων, επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

1. Γεωργικές Αποθήκες
2. Βουστάσια
3. Χοιροστάσια
4. Πτηνοτροφεία
5. Μαντριά
6. Ιχθυοκαλλιέργειες
7. Ορυχεία-Λατομεία-Εξόρυξη
8. Άλλες εγκαταστάσεις εκμεταλλεύσεων πρωτογενή τομέα (θερμοκήπια, δεξαμενές νερού και γενικά εγκαταστάσεις γεωργοκτηνοτροφικής παραγωγής)
9. Κατοικία
10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης συσκευασίας και μεταποίησης τοπικών αγροτικών προϊόντων
11. Παραγωγικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης, συσκευασίας και μεταποίησης τοπικών αγροτικών προϊόντων, καθώς και ειδικές τουριστικές εγκαταστάσεις
12. Θερμοκήπια, δεξαμενές νερού και γενικά εγκαταστάσεις γεωργοκτηνοτροφικής παραγωγής

**Άρθρο 41****Οικονομικές Δραστηριότητες (κατηγορία 20)**

Στις περιοχές Οικονομικών Δραστηριοτήτων, επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

1. Εκπαίδευση πρωτοβάθμια, δευτεροβάθμια, Ανώτερη, Άλλη
2. Περίθαλψη (μόνο πρωτοβάθμια περίθαλψη χωρίς νοσηλεία)
3. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα, εμπορικές εκθέσεις
4. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς οργανισμοί (ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ)
5. Εστίαση, Αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης
6. Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής
7. Στάθμευση (Αυτοκίνητα μεγαλύτερα των 3,5 τόνων κοινής χρήσης)
8. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων & Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων και ηλεκτρ. Ενέργειας), πλυντήρια αυτοκινήτων
9. Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων, πλυντήρια, λιπαντήρια
10. Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)
11. Σταθμοί ΜΜΜ
12. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
13. Ελικοδρόμιο
14. Εγκαταστάσεις Αποθήκευσης χαμηλής και μέσης όχλησης (κτίρια, γήπεδα)
15. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
16. Βιομηχανικές Εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
17. Βιοτεχνικές Εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
18. Κατοικία
19. Ξενοδοχεία, λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, σύνθετα τουριστικά καταλύματα – οργανωμένοι υποδοχείς
20. Αθλητικές Εγκαταστάσεις

## **Άρθρο 42**

### **Χρήσεις γης σε οριοθετημένους Οικισμούς**

Ανεξαρτήτως των ανωτέρω, στις περιοχές εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μικρότερο από 2.000 κατοίκους και οικισμών προϋφιστάμενων του 1923, με εξαίρεση αυτών που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί ή που διέπονται από ειδικά διατάγματα προστασίας, στους οποίους δεν έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός και ο καθορισμός χρήσεων γης, επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

1. Κατοικία
2. Κοινωνική πρόνοια
3. Εκπαίδευση προσχολική, πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια
4. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις
5. Θρησκευτικοί χώροι
6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
7. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
8. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς οργανισμοί (ΔΕΗ, ΟΤΕ, κλπ)
9. Περίθαλψη (πλην Νοσοκομείων) μέχρι 50 κλίνες



10. Εστίαση, Αναψυκτήρια, Χώροι Συνάθροισης Κοινού
11. Ξενοδοχεία και Τουριστικές εγκαταστάσεις (εκτός κατασκηνώσεων – Camping) μέχρι 50 κλίνες
12. Στάθμευση (γήπεδα) (αυτοκίνητα μέχρι 3,5 τόνους)
13. Συνεργεία αυτοκινήτων (εξαιρούνται τα συνεργεία επισκευής μεγάλων και βαρέων οχημάτων με δυνατότητα μεταφοράς άνω των 9 ατόμων ή άνω των 3,5 τόνων μικτού φορτίου)
14. Επαγγελματικά εργαστήρια και εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης, τα οποία απαλλάσσονται από την διαδικασία Άδειας Εγκατάστασης και Λειτουργίας
15. Πρατήρια ενέργειας, υγρών και αερίων καυσίμων (υγρών, αερίων καυσίμων & ηλεκτρικής ενέργειας)

### **Άρθρο 43**

#### **Μεταβατικές Διατάξεις**

1. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος η τροποποίηση ή αναθεώρηση των εγκεκριμένων χωροταξικών ή πολεοδομικών σχεδίων ακολουθεί τις διατάξεις του παρόντος.
2. Τα χωροταξικά ή πολεοδομικά σχέδια, τα οποία είναι σε διαδικασία τροποποίησης ή αναθεώρησης με τη δημοσίευση του παρόντος εγκρίνονται με τις προϋφιστάμενες διατάξεις. Κατ' εξαίρεση μετά από πρόταση και υποβολή σχετικής μελέτης του αρμοδίου για την εκπόνηση των σχεδίων οργάνου και έγκριση του αρμοδίου οργάνου δύναται να εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος.
3. Κατά τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό κατά τις διατάξεις του παρόντος υποχρεωτικά επιτρέπονται όλες οι χρήσεις που προβλέπονται για κάθε γενική κατηγορία που επιλέγεται με την έγκριση των σχεδίων, όπως αυτές περιγράφονται στα προηγούμενα άρθρα.
4. Δεν επιτρέπεται κατά κανόνα, η τροποποίηση του καθορισμού γενικής κατηγορίας χρήσεων σε άλλη κατηγορία με περισσότερες επιτρεπόμενες κατηγορίες χρήσεων. Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η κατά τα παραπάνω αλλαγή γενικής κατηγορίας χρήσης των ρυμοτομικών σχεδίων μετά από τροποποίηση των σχεδίων πολεοδομικού σχεδιασμού και χωροταξικού σχεδιασμού 1ου επιπέδου, εφόσον γίνεται σε συμμόρφωση κατευθύνσεων σχεδιασμού υψηλότερου επιπέδου ή αποτελεί διόρθωση σφάλματος.
5. Οι χρήσεις του άρθρου 42 εφαρμόζονται σε νομίμως οριοθετημένους οικισμούς, στους οποίους δεν έχει ολοκληρωθεί ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός, με εξαίρεση του παραδοσιακούς οικισμούς καθώς και τους για τους οποίους ισχύουν ειδικότερες διατάξεις προστασίας, μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και με την επιφύλαξη ισχύος ειδικότερων περιοριστικών διατάξεων που έχουν καθοριστεί με την απόφαση οριοθέτησης του οικισμού.
6. Σε υφιστάμενα εγκεκριμένα σχέδια που καθορίζουν χρήσεις γης εφαρμόζεται από τη δημοσίευση του παρόντος η αντιστοίχιση με τους σχετικούς ΚΑΔ κατά το Παράρτημα του παρόντος.

7. Ακίνητα Ο.Τ. που έχουν πρόσωπο επί κεντρικών οδών (πλάτους > 30 μ.) για τα οποία από τα υφιστάμενα εγκεκριμένα σχέδια χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού προβλέπεται η χρήση αμιγούς κατοικίας από τη δημοσίευση του παρόντος λαμβάνουν τις χρήσεις της γενικής κατοικίας.

#### **Άρθρο 44**

Αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του παρόντος το Παράρτημα Α του παρόντος.