

N. 4280/2014

«Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση - Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις.»

ΦΕΚ Α'159/08.08.2014

Άρθρο 1: Εκτάσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ -ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕΡΟΣ Α1 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ

1. Εδαφική έκταση που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους, η οποία ανήκει κατά κυριότητα σε ένα ή, εξ αδιαιρέτου, σε περισσότερα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου ή ανήκει κατά διαιρετά τμήματα σε ένα ή, εξ αδιαιρέτου, σε περισσότερα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου ή και σε φορείς αστικού αναδασμού ή Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς, μπορεί να καθορίζεται ως Περιοχή Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΠ) και να πολεοδομείται με τις διατάξεις του παρόντος νόμου με τις εξής προϋποθέσεις: α) Να προβλέπεται: αα) ως περιοχή κατάλληλη για την εφαρμογή του μηχανισμού των ΠΠΑΠ ή ΠΕΡΠΟ, στα όρια εγκεκριμένων ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ κατά τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 2508/1997 ή εντός περιοχών ΠΕΡΠΟ, σύμφωνα με τις γενικές κατευθύνσεις της παρ. 3 του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 ή ββ) ως περιοχή κατάλληλη για την εφαρμογή του μηχανισμού των ΠΠΑΠ, στα όρια εγκεκριμένων Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (ΤΧΣ), σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4269/2014 (Α' 142) ή γγ) ως περιοχή - πολεοδομική ενότητα - επέκτασης στα όρια εγκεκριμένων ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ, μη συμπεριλαμβανομένων των περιοχών επέκτασης οικισμών χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο. β) Να μην εμπίπτει σε περιοχή ειδικού νομικού καθεστώτος όπως δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, δημόσιο κτήμα, κοινόχρηστους χώρους αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης, να μην αποτελεί τμήμα γης υψηλής παραγωγικότητας και να μην εμπίπτει σε περιοχές προστασίας, στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις που τις διέπουν. γ) Η προς πολεοδόμηση έκταση πρέπει να είναι ενιαία κατά το άρθρο 2 και να έχει ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) στρέμματα.

2. Η περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης οριοθετείται και οργανώνεται πολεοδομικά: α) Προς την εξυπηρέτηση του κοινωνικού συνόλου και την αύξηση των οργανωμένων χώρων περιβαλλοντικής προστασίας και αναβάθμισης. β) Προς εξυπηρέτηση μίας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης κατά τα άρθρα 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 και 30 του ν. 4269/2014 (Α' 142).

3. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου, με εξαίρεση τις περιοχές της υποπερίπτωσης γγ' της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 έχουν εφαρμογή στο σύνολο της χερσαίας χώρας συμπεριλαμβανομένων των νήσων Κρήτης, Εύβοιας και Ρόδου. Εξαιρούνται οι περιοχές Αττικής, Θεσσαλονίκης, Ιωαννίνων, Πάτρας, Βόλου, Λάρισας και Ηρακλείου Κρήτης, που καταλαμβάνονται από τα αντίστοιχα όρια αρμοδιότητας των

προβλεπόμενων ρυθμιστικών σχεδίων, με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 7.

4. Στα Τ.Χ.Σ του άρθρου 7 του ν. 4269/2014 περιλαμβάνονται οι Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης του παρόντος νόμου. Ειδικά Χωρικά Σχέδια (Ε.Χ.Σ.) κατά το άρθρο 8 του ν. 4269/2014 (Α' 142) αποτελούν και οι Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης του παρόντος νόμου.

Άρθρο 2: Ενιαία έκταση - περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης.

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

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

3. Μη εγκεκριμένες οδοί που περιλαμβάνονται στην εδαφική έκταση που καθορίζεται ως περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης, προσμετρούνται στο απαιτούμενο, κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου, ποσοστό κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων. Μπορεί δε να μετατοπίζονται κατά το σχήμα και τη θέση τους, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, που θα εγκρίνεται με τις διατάξεις του παρόντος νόμου, εξασφαλίζοντας όμως τον αρχικό λειτουργικό σκοπό τους και διασφαλίζοντας τη χρήση τρίτων παρακειμένων στην περιοχή, που εξυπηρετούνται από αυτές τις οδούς.

4. Σε περίπτωση που η συνολική επιφάνεια της υπό ρύθμισης έκτασης υπερβαίνει την έκταση των εκατόν πενήντα (150) στρεμμάτων, ακόμη και αν διακόπτεται από επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς ή υδατορέματα, μπορεί να πολεοδομηθεί κατά ξεχωριστές πολεοδομικές ενότητες, εφόσον οι ενότητες αυτές που διαχωρίζονται και τελικώς πολεοδομούνται είναι μεγαλύτερες των είκοσι (20) στρεμμάτων. Η καθεμία από τις ενότητες αυτές πρέπει να έχει οδική πρόσβαση ή να εξασφαλίζεται η σύνδεσή της με τις υπόλοιπες ενότητες.

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

«6. Η προς πολεοδόμηση έκταση να έχει πρόσβαση από υφιστάμενη διαμορφωμένη οδό, η οποία έχει τεθεί σε κοινή χρήση πέραν των είκοσι (20) ετών και έχει πλάτος τουλάχιστον τέσσερα (4) μέτρα. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά της υφισταμένης οδού μπορεί να διαμορφωθούν σε μέγεθος που εξυπηρετεί τις ανάγκες του νέου οικισμού. Οι αποζημιώσεις των παρόδων ιδιοκτητών συντελούνται με ευθύνη του οικείου Ο.Τ.Α. και βαρύνουν τον επισπεύδοντα ιδιώτη ή Οικοδομικό Συνεταιρισμό.»

Άρθρο 3: Διαδικασία πολεοδόμησης

1. Η πολεοδόμηση των περιοχών περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης γίνεται με βάση πολεοδομική μελέτη, η οποία εκπονείται με πρωτοβουλία των ενδιαφερομένων και εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΙΟΘΑ).

2. Για την πολεοδόμηση γενικά των περιοχών περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης απαιτείται για τις περιοχές της παραγράφου 1 του άρθρου 1 προηγουμένως η χορήγηση βεβαίωσης του άρθρου 4 από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ότι η συγκεκριμένη έκταση βρίσκεται εντός Περιοχής Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΠ) και πληροί τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου. Το χρονικό διάστημα μεταξύ της ανωτέρω βεβαίωσης και της υποβολής προς έγκριση στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής της πολεοδομικής μελέτης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο της τριετίας. «Μετά την τριετία λήγει η ισχύς της βεβαιώσεως».

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

4. Η πολεοδομική μελέτη συνοδεύεται από πολεοδομικό σχέδιο συντασσόμενο σε οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό υπόβαθρο και έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως κατά τις διατάξεις του νομοθετικού διατάγματος της 17.7/16.8.1923. Συντάσσεται, σύμφωνα με ειδικές προδιαγραφές και περιέχει ιδίως:

- α) Τις χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις.
- β) Τα δίκτυα και έργα υποδομής, τις εκτάσεις περιβαλλοντικής προστασίας που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο ή στο δήμο.
- γ) Τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, οι οποίοι ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%) της συνολικής έκτασης της περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης.
- δ) Τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους ή την ανάγκη προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες ειδικές πολεοδομικές ανάγκες.
- ε) Τον καθοριζόμενο μέσο συντελεστή δόμησης, στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων της περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης, ο οποίος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,4 για χρήσεις κατοικίας και το 0,6 για όλες τις λοιπές επιτρεπόμενες χρήσεις. Σε κάθε περίπτωση, ο μέσος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το μέσο συντελεστή δόμησης που έχει θεσπιστεί από το αντίστοιχο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή τον προβλεπόμενο συντελεστή από το ΤΧΣ. Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται από την πολεοδομική μελέτη.
- στ) Τη μέση πυκνότητα κατοίκησης, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τα πενήντα (50) άτομα/εκτάριο πολεοδομούμενης έκτασης.
- ζ) Το ύψος του κτίσματος, το οποίο για χρήση κατοικίας δεν θα υπερβαίνει τα 7,50 μ. από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος. Το ύψος της στέγης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,50 μ.

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

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

Άρθρο 4: Βεβαίωση καταλληλότητας.

1. Για τη χορήγηση της βεβαίωσης καταλληλότητας της έκτασης των ΠΠΑΠ, όπως αυτή προβλέπεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 3, οι ενδιαφερόμενοι προσκομίζουν στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής τα παρακάτω στοιχεία: α) Αποφάσεις ή γνωμοδοτήσεις από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, όπως Εφορείες Κλασικών και Προϊστορικών Αρχαιοτήτων, Βυζαντινών Αρχαιοτήτων, Νεώτερων Μνημείων, περί της ύπαρξης ή μη κηρυγμένων ή και οριοθετημένων αρχαιολογικών χώρων εντός της έκτασης. Οι γνωμοδοτήσεις πρέπει να είναι της τελευταίας τριετίας και να συνοδεύονται από θεωρημένο τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500 ή 1:1.000 εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87. β) Πράξη χαρακτηρισμού της έκτασης, σύμφωνα με το άρθρο 14 του ν. 998/1979 και πιστοποιητικό τελεσιδικίας αυτής. γ) Απόφαση καθορισμού των γραμμών αιγιαλού και παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης, όπου αυτές απαιτούνται, καθώς και ακριβές αντίγραφο του διαγράμματος που συνοδεύει την απόφαση, που εκδίδεται από την αρμόδια Υπηρεσία, καθώς και βεβαίωση από την Κτηματική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών ύπαρξης ή μη καταγεγραμμένων Δημοσίων Κτημάτων. Η βεβαίωση της Κτηματικής Υπηρεσίας παρέχεται μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου εντός δύο (2) μηνών. Σε περίπτωση που δεν εκδοθεί εντός της προθεσμίας δεν αποτελεί κώλυμα για την έκδοση βεβαίωσης καταλληλότητας και ισχύουν οι διατάξεις για το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου. Κατά τα λοιπά, ισχύουν οι κείμενες διατάξεις για το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου. δ) Οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 ή 1:1.000 εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, το οποίο περιλαμβάνει: αα) κτηματογραφική αποτύπωση με τα όρια και το εμβαδόν τόσο του συνόλου της έκτασης όσο και των διαιρετών τμημάτων που την απαρτίζουν, ββ) ειδικά γεωμορφολογικά στοιχεία της έκτασης, όπως γεωλογικά ακατάλληλες περιοχές (όπως αυτές τυχόν προσδιορίστηκαν από τα συμπεράσματα της έκθεσης γεωλογικής καταλληλότητας) και κλίσεις εδάφους μεγαλύτερες του τριάντα πέντε τοις εκατό (35%), γγ) όρια των υπό προστασία εκτάσεων που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς, όπως δάση, δασικές ή αναδασωτές εκτάσεις, κοινόχρηστοι χώροι αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης, αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές προστασίας, δδ) στοιχεία Εθνικού Κτηματολογίου (όρια και ΚΑΕΚ), εφόσον η έκταση εντάσσεται σε περιοχή λειτουργίας ή σύνταξης Εθνικού Κτηματολογίου. ε) Χάρτη κατάλληλης κλίμακας εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, με ενδείξεις για τα όρια της δημοτικής ενότητας που βρίσκεται η υπό ρύθμιση έκταση, τα όρια της έκτασης, τις προβλεπόμενες χρήσεις γης της ευρύτερης περιοχής, τις δυνατότητες εξυπηρετήσεων από

συγκοινωνιακά δίκτυα, δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρισμού και τηλεφώνου, καθώς και για τις υφιστάμενες ειδικές χρήσεις γης μέσα στα όρια της έκτασης και σε ακτίνα χιλίων πεντακοσίων (1.500) μέτρων από τα όρια αυτής, όπως δασικές εκτάσεις, γη υψηλής παραγωγικότητας, περιοχές μεταλλευτικής ή λατομικής εκμετάλλευσης, βιομηχανικές εγκαταστάσεις, αρχαιολογικοί χώροι κ.λπ. στ) Απόσπασμα χάρτη του τυχόν εγκεκριμένου ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ ή αντίστοιχου επιπέδου σχεδιασμού με σημειωμένα ενδεικτικά τα όρια της προς ανάπτυξη έκτασης. ζ) Πρόταση καθορισμού οριογραμμών των υδατορεμάτων, σύμφωνα με το ν. 4258/2014, η επικύρωση των οποίων γίνεται στο στάδιο της πολεοδομικής μελέτης. Αν ο τελικός καθορισμός των οριογραμμών ενδέχεται να επιφέρει απώλεια της απαιτούμενης ελάχιστης επιφάνειας των πενήντα (50) στρεμμάτων, η επικύρωσή τους γίνεται πριν τη χορήγηση της βεβαίωσης καταλληλότητας. η) Έκθεση γεωλογικής - γεωτεχνικής καταλληλότητας υπογραφόμενη από δύο ιδιώτες γεωλόγους, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για την έκθεσή τους. Η έκθεση γεωλογικής - γεωτεχνικής καταλληλότητας θεωρείται από την υπηρεσία. Η υπηρεσία ή ειδικοί ελεγκτές από μητρώα της υπηρεσίας προβαίνουν σε έλεγχο της σχετικής μελέτης έως την έγκριση της πράξης της πολεοδομικής μελέτης. θ) Έκθεση ελέγχου τίτλων υπογραφόμενη από δύο δικηγόρους, θεωρημένη από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο. Ο έλεγχος τίτλων αναφέρεται στο σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα και θεωρείται από την υπηρεσία. ι) Τεχνική έκθεση με τις αιτούμενες χρήσεις γης, καθώς και τα προγραμματικά μεγέθη για την οικιστική ανάπτυξη της έκτασης όπως πυκνότητα - συντελεστές εκμετάλλευσης - δόμησης κ.λπ., τα οποία θα πρέπει να συσχετίζονται με τα αντίστοιχα προβλεπόμενα από τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ ή άλλου παρόμοιου επιπέδου σχεδιασμού κατά τις διατάξεις του ν. 4269/2014 (Α' 142).

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

Άρθρο 5: Κοινόχρηστοι, κοινωφελείς, ειδικών χρήσεων χώροι και έργα υποδομής.

1. Με την πολεοδομική μελέτη καθορίζονται κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και ειδικών χρήσεων χώροι. «Ως ειδικών χρήσεων χώροι ορίζονται από αυτούς που προβλέπονται στις κατηγορίες των χρήσεων γης των άρθρων 16, 17 και 18 του ν. 4269/2014, σύμφωνα με τους όρους και του περιορισμούς που θα καθοριστούν από την πολεοδομική μελέτη κατά τις ειδικότερες προδιαγραφές.»

«2. Από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς χώροι και τυχόν εκτάσεις που αποδίδονται στο Δήμο ή στο Ελληνικό Δημόσιο θεωρούνται ότι περιέρχονται σε κοινή χρήση είτε γίνεται παραίτηση των, κατά την παράγραφο 1

του άρθρου 1, προσώπων από την κυριότητα, νομή και κατοχή των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων είτε όχι». Οι ειδικών χρήσεων χώροι μπορούν να παραμένουν στην ιδιοκτησία των προσώπων της παραγράφου 1 του άρθρου 1.

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

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

5. Η δαπάνη της μελέτης κατασκευής και εκτέλεσης των έργων υποδομής της περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης βαρύνει τα πρόσωπα της παραγράφου 1 του άρθρου 1. Για την εκτέλεση των έργων ο βαρυνόμενος μπορεί με σύμβαση έργου που καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο να αναθέσει την εκτέλεση σε τρίτο έναντι ανταλλάγματος. Η εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής από τους ενδιαφερομένους μπορεί: α) να ανατεθεί μετά από συμφωνία στους αρμόδιους οργανισμούς, όπως Ο.Τ.Ε., Δ.Ε.Η., ΑΔΜΗΕ, ΔΕΣΦΑ, Ε.Υ.Δ.Α.Π. κ.λπ., β) να αναληφθεί από τους ενδιαφερομένους μετά από θεώρηση των σχετικών μελετών από τους αρμόδιους οργανισμούς και γ) να αναληφθεί από τους ενδιαφερομένους με βάση προδιαγραφές που τους παραδίδονται από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και που έχουν συνταχθεί από τους πιο πάνω οργανισμούς, προκειμένου βάσει αυτών να εκτελεστούν τα αντίστοιχα έργα υποδομής.

6. Η προθεσμία της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4030/ 2011 (Α' 249) παρατείνεται κατά πέντε (5) έτη.

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

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

«9. Αναφέρεται υποχρεωτικά στο σχετικό συμβόλαιο μεταβίβασης, η μελλοντική υποχρέωση έκδοσης διαπιστωτικής απόφασης του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης κατά την προηγούμενη παράγραφο.»

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

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

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

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

Άρθρο 6: Ειδική εισφορά για δράσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης.

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

2. Το είκοσι τοις εκατό (20%) του συνόλου της ειδικής χρηματικής εισφοράς καταβάλλεται από τον αιτούντα στο Πράσινο Ταμείο πριν την υπογραφή από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής του σχεδίου προεδρικού διατάγματος έγκρισης πολεοδομικής μελέτης. Ομοίως, πριν την έγκριση υλοποίησης των έργων υποδομής κατατίθεται από τον αιτούντα στο Πράσινο Ταμείο εγγυητική επιστολή μίας από τις αναγνωρισμένες τράπεζες της χώρας ίση με το υπόλοιπο ογδόντα τοις εκατό (80%) της εισφοράς. Το υπόλοιπο ποσό καταβάλλεται το αργότερο εντός διετίας στο Πράσινο Ταμείο για την επιστροφή της εγγυητικής επιστολής. Σε διαφορετική περίπτωση μετά την πάροδο της διετίας, η εγγυητική επιστολή καταπίπτει οριστικά υπέρ του Πράσινου Ταμείου.

3. Σε περίπτωση μη έγκρισης του σχεδίου προεδρικού διατάγματος έγκρισης πολεοδομικής μελέτης, το σύνολο του ποσού επιστρέφεται στον αιτούντα από το Πράσινο Ταμείο εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από την αρνητική γνωμοδότηση και μετά από σχετικό αίτημα.

Άρθρο 7: Ειδικές Περιπτώσεις Εκτάσεων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης Διαδικασία πολεοδόμησης.

1. Εντός των περιοχών Αττικής, Θεσσαλονίκης, Ιωαννίνων, Πάτρας, Βόλου, Λάρισας και Ηρακλείου Κρήτης, που καταλαμβάνονται από τα αντίστοιχα όρια αρμοδιότητας των προβλεπόμενων ρυθμιστικών σχεδίων, δύνανται να καθορίζονται Ειδικές Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδομησης (Ε.Π.Π.Α.Ι.Π.) με τις εξής προϋποθέσεις των επόμενων παραγράφων. Για την έκδοση του προεδρικού διατάγματος έγκρισης στα σχετικά διαγράμματα αποτυπώνονται το σύνολο των εκτάσεων της υπό ρύθμιση περιοχής, δηλαδή οι εκτάσεις που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο ως προστατευόμενες περιοχές, οι εκτάσεις που διέπονται από ειδικό καθεστώς προστασίας και παραμένουν ως εκτός σχεδίου αδόμητες περιοχές και οι εκτάσεις που τελικώς πολεοδομούνται. Τα στοιχεία του άρθρου 4 αναφέρονται στο σύνολο της υπό ρύθμιση έκτασης. α) Η συνολική υπό ρύθμιση έκταση θα πρέπει να έχει εμβαδόν τουλάχιστον εκατό (100) στρέμματα και να επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη από τα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, ως γενική κατεύθυνση οικιστικών αναπτύξεων και οργανωμένης δόμησης. Σε κάθε περίπτωση η προς πολεοδομηση έκταση δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τα τριακόσια (300) στρέμματα. Κατ' εξαίρεση, στην περίπτωση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών και εγκεκριμένων ζωνών αστικών αναδασμών εντός των περιοχών Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και Θεσσαλονίκης, που αποκτήθηκαν πριν την ισχύ των αντίστοιχων νόμων 1515/1985 και 1561/1985, δεν ισχύει το ανώτερο όριο επί της πολεοδομούμενης έκτασης, εφόσον δεν αντίκειται η οικιστική ανάπτυξη από τα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού. Με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και την έκδοση του σχετικού προεδρικού διατάγματος μπορεί να τροποποιούνται όροι και προβλέψεις του υπερκείμενου επιπέδου σχεδιασμού (ΓΠΣ, ΖΟΕ, ΣΧΟΟΑΠ κ.λπ.) μετά από ειδική αιτιολόγηση. β) Ποσοστό πενήντα τις εκατό (50%) της υπό ρύθμιση έκτασης αποδίδεται κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο. Η αποδιδόμενη έκταση επιβάλλεται να είναι είτε ενιαία είτε διαιρετή σε τμήματα επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των δέκα (10) στρεμμάτων το καθένα. Η έκταση αυτή χαρακτηρίζεται ως προστατευόμενη περιοχή - περιαστικό πάρκο και η διαχείρισή της ανατίθεται στις υπηρεσίες του Δημοσίου και των οικείων Ο.Τ.Α. κατά τις κείμενες διατάξεις αναλόγως του χαρακτήρα προστασίας. Σε αυτή την περίπτωση μέχρι ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) των απαιτούμενων κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων, της τελικής πολεοδομούμενης έκτασης, κατά τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, δύνανται να χωροθετούνται εντός της αποδιδόμενης στο Ελληνικό Δημόσιο έκτασης, υπό την προϋπόθεση ότι οι προτεινόμενες χρήσεις δεν απαγορεύονται από τις ειδικότερες διατάξεις προστασίας που θα ισχύουν για την έκταση και χωρίς να διασπούν το ενιαίο των κατ' ελάχιστον δέκα (10) στρεμμάτων έκτασης. Ειδικά στις περιπτώσεις εκτάσεων που προστατεύονται από τη δασική νομοθεσία επιτρέπεται μόνον η χωροθέτηση κοινοχρήστων χώρων πρασίνου - πάρκων και αλσών -σύμφωνα με τις χρήσεις που επιτρέπονται από τη δασική νομοθεσία.

2. Εκτός των ανωτέρω και υπό την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 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 ή εμπίπτει σε περιοχές προστασίας, η διαδικασία της ρύθμισης επιτρέπεται μόνον υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις: α) Ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%) της υπό προστασία ιδιωτικής έκτασης αποδίδεται κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο και τίθεται στην αρμοδιότητα και τη διαχείριση των αρμόδιων 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 παραγράφου 1β. Τυχόν υπόλοιπο ποσοστό της υπό προστασία ιδιωτικής έκτασης παραμένει στην ιδιοκτησία των προσώπων της παραγράφου 1 του άρθρου 1 ως εκτός σχεδίου. Τυχόν εκτάσεις Οικοδομικών Συνεταιρισμών που έχουν αποδοθεί σε κοινή χρήση κατά το παρελθόν δυνάμει άλλων διατάξεων προσμετρούνται για τον υπολογισμό του ποσοστού κατά την παρούσα παράγραφο. β) Ειδικά, στην περίπτωση δασικών και αναδασωτέων κηρυγμένων εκτάσεων απαιτούνται έργα αποκατάστασης και αναβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος, όπως η αναδάσωση και δάσωση κατά τις διατάξεις του ν. 998/1979 και η υποβολή διαχειριστικού σχεδίου προστασίας, συντήρησης και διαχείρισης των εκτάσεων αυτών που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο με ευθύνη των προσώπων της παραγράφου 1 του άρθρου 1 πριν την υλοποίηση των υπολοίπων έργων υποδομής κατά τις διατάξεις του παρόντος. Για την ολοκλήρωση των συγκεκριμένων έργων υποδομής εκδίδεται ειδικώς διαπιστωτική απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης μετά από εισήγηση τριμελούς επιτροπής η οποία συγκροτείται από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης και αποτελείται από: αα) έναν δασολόγο της Διεύθυνσης Δασών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ββ) έναν δασολόγο μέλος του ΓΕΩΤΕΕ,

γγ) έναν γεωπόνο μέλος του ΓΕΩΤΕΕ.

Μετά την έκδοση της διαπιστωτικής απόφασης αρμόδιος φορέας για την παρακολούθηση του σχεδίου διαχείρισης και την προστασία της περιοχής που δασώθηκε ορίζεται ο αρμόδιος φορέας διαχείρισης της περιοχής, εφόσον υφίσταται, ή διαφορετικά η οικεία δασική υπηρεσία. γ) Οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου που αποδίδονται σε κοινή χρήση, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, πέραν των εκτάσεων που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο, καταγράφονται ως περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης και τίθενται σε ειδικό καθεστώς προστασίας με ευθύνη του οικείου δήμου. Ο δήμος δύναται να αναθέτει τη διαχείριση και την προστασία των περιοχών αυτών στον αρμόδιο φορέα διαχείρισης της περιοχής, εφόσον υφίσταται, ή διαφορετικά στην οικεία δασική υπηρεσία.

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

4. Σε περιπτώσεις Ζωνών Αστικού Αναδασμού, ολόκληρη η τυχόν προστατευόμενη περιοχή, που περιέχεται εντός των ορίων της Ζώνης, αποδίδεται στο Ελληνικό Δημόσιο για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου. Εφόσον τα τμήματα που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο είναι μεγαλύτερα, άνω του 60% της συνολικής έκτασης, των τελικώς πολεοδομούμενων εκτάσεων μετά από γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ ο μέσος συντελεστής πυκνότητας και δόμησης δύναται να αυξάνεται κατά 25%, εφόσον δεν υπερβαίνει το συντελεστή που τυχόν έχει οριστεί από Γ.Π.Σ..

5. Οι ειδικές περιπτώσεις εκτάσεων περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης πολεοδομούνται με τη διαδικασία του άρθρου 3, χωρίς να εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 6. Εφόσον η τελικώς πολεοδομούμενη έκταση είναι μικρότερη του 20% της συνολικής υπό ρύθμιση έκτασης ο μέσος συντελεστής πυκνότητας και δόμησης δύναται να αυξάνεται έως 0.5.

Άρθρο 8: Ζώνες αστικού αναδασμού.

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

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

3. Η συμμετοχή ιδιοκτητών άλλων ιδιοκτησιών ή συνένωση οικοδομικών συνεταιρισμών επιβάλλεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών: α) Όταν η έκταση ενός ή και περισσότερων οικοδομικών συνεταιρισμών γειτνιάζει με περιοχές με μεγάλη κατάτμηση γης ή περιοχές αυθαιρέτων ή με περιοχές κατοικίας που χρειάζονται ανάπλαση, πολεοδομική ανασυγκρότηση και γενικά αναμόρφωση ή με εκτάσεις δημόσιες, δημοτικές ή κοινοτικές. β) Όταν ιδιοκτησίες τρίτων παρεμβάλλονται στην έκταση οικοδομικού συνεταιρισμού ιδιοκτητών γης και αντιπροσωπεύουν επιφάνεια έως τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) της συνολικής επιφάνειας της προτεινόμενης για ανάπλαση περιοχής.

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

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

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

7. Η μελέτη της προηγούμενης παραγράφου στηρίζεται στην κτηματογράφηση κατά τις διατάξεις του Εθνικού Κτηματολογίου και περιέχει: α) τις ειδικές χρήσεις γης και τους πρόσθετους περιορισμούς, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις που αναφέρονται σε καθεμία από τις χρήσεις αυτές, β) τα βασικά έργα υποδομής και τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους κάθε είδους (οδούς, πλατείες, κοινόχρηστους κήπους και άλση, πρασιές και άλλους κοινόχρηστους χώρους που είναι αναγκαίοι για κοινωφελείς σκοπούς), γ) τα δημόσια, δημοτικά και θρησκευτικά κτίρια και εγκαταστάσεις που προβλέπονται μέσα στη ζώνη, δ) τους οικοδομήσιμους χώρους, ε) τους όρους και περιορισμούς δόμησης,

στ) πρόσθετους όρους που αναφέρονται στα χρησιμοποιούμενα δομικά υλικά, τον τρόπο κατασκευής και την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων και γενικά την αισθητική διαμόρφωση όλου του χώρου, τα ελάχιστα όρια μεγέθους των οικοδομών, τον τρόπο διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων και τις συναφείς με αυτούς υποχρεώσεις, ζ) τον προϋπολογισμό των έργων που απαιτούνται,

η) το χρόνο ή τις χρονικές φάσεις εκτέλεσης των έργων του αναδασμού και τον τρόπο ή τους τρόπους παραχώρησης των νέων ιδιοκτησιών και υπολογισμού της αξίας αυτών, θ) τη λήψη ειδικών μέτρων για την αντιμετώπιση ιδιαίτερων προβλημάτων κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης προσώπων που χρειάζονται ιδιαίτερη μέριμνα, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του αναδασμού.

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

9. Στις περιπτώσεις εφαρμογής του άρθρου 7, σε ζώνες αστικού αναδασμού, για τις αποδιδόμενες στο Δημόσιο εκτάσεις, αναλογούν δικαιώματα δόμησης επί της τελικώς πολεοδομούμενης έκτασης. Για τον υπολογισμό των δικαιωμάτων αυτών λαμβάνονται υπόψη: α. Το είδος της προστατευόμενης περιοχής και ο βαθμός προστασίας. β. Ο ειδικότερος χαρακτήρας της έκτασης. γ. Η αξία της έκτασης. Ειδικότερα: i) Για εκτάσεις απόλυτης προστασίας όπου απαγορεύεται η δόμηση, όπως δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους αναλογούν δικαιώματα δόμησης επί της πολεοδομούμενης έκτασης 80% της έκτασης που αποδίδεται. ii) Για εκτάσεις όπου επιτρέπονται περιορισμένες χρήσεις, όπως προστασία ορεινών όγκων, ζώνες Β αρχαιολογικής προστασίας, αναλογούν δικαιώματα δόμησης επί της πολεοδομούμενης έκτασης 90% της έκτασης.

10. Με κοινή υπουργική απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία προσδιορισμού της αξίας των συνεισφερόμενων ακινήτων, καθώς και των τελικών παραχωρουμένων ακινήτων. Τυχόν αμφισβητήσεις του ύψους της αξίας που καθορίζεται επιλύονται δικαστικά μετά την εκτέλεση του αναδασμού και την παραχώρηση του νέου ακινήτου στον ιδιοκτήτη που αμφισβητεί τον προσδιορισμό και μόνο για την τυχόν διαφορά της αξίας του αρχικού ακινήτου από την αξία του ακινήτου που παραχωρείται. Η παραχώρηση των νέων ακινήτων στους αναγνωριζόμενους ως κυρίους των ιδιοκτησιών που έχουν υπαχθεί στον αναδασμό, γίνεται αφού ληφθεί υπόψη και η πολεοδομική μελέτη λαμβάνοντας υπόψη: i) αρχικά και, εφόσον αυτό είναι τεχνικά εφικτό με συσχέτισμό των παλαιών και νέων

ιδιοκτησιών, ii) με συσχετισμό της αξίας κάθε ακινήτου, όπως αυτή διαμορφώνεται κατά το χρόνο της παραχώρησης μετά την εκτέλεση των έργων της πολεοδομικής μελέτης και του ύψους της αξίας του ακινήτου ή των ακινήτων με τα οποία κάθε ιδιοκτήτης συμμετέχει στον αναδασμό, iii) με κλήρωση.

11. Η παραχώρηση των νέων ακινήτων σε όσους συμμετέχουν στον αναδασμό μπορεί να γίνεται και τμηματικά κατά φάσεις που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη ανάλογα με την πορεία των εργασιών εφαρμογής αυτής. Σε κάθε ιδιοκτήτη παραχωρείται ακίνητο του οποίου η αξία πρέπει να είναι ίση προς την αξία της ιδιοκτησίας που συνεισέφερε. Τυχόν ανατίμηση της αξίας της γης υπολογίζεται συνολικά στη ζώνη ή σε κάθε τμήμα και ωφελεί συμμετρικά όλους τους ιδιοκτήτες της ζώνης ή του οικείου τμήματος. Στην περίπτωση αυτή η αξία όλων των οικοπέδων που παραχωρούνται, πρέπει να είναι ανώτερη της αξίας των ακινήτων που συνεισφέρθηκαν κατά το παραπάνω ποσοστό. Είναι δυνατή και η παραχώρηση περισσότερων άρτιων οικοπέδων των οποίων η συνολική αξία αντιστοιχεί προς τη συνολική αξία των συνεισφερόμενων ακινήτων του ίδιου ιδιοκτήτη. Εφόσον στους χώρους που προορίζονται για διανομή περιλαμβάνονται οικόπεδα στα οποία υπάρχουν οικοδομές, αυτά παραχωρούνται μαζί με τις οικοδομές κατά προτίμηση στους αρχικούς ιδιοκτήτες και μέχρι να καλυφθεί το ύψος της αξίας των ακινήτων που συνεισφέρονται. Πάντως επιτρέπεται η σύσταση διαιρεμένης κατά ορόφους συνιδιοκτησίας μεταξύ περισσότερων ιδιοκτητών. Σε όσες περιπτώσεις κατά την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης δεν είναι δυνατή η παραχώρηση άρτιου οικοπέδου σε μέλος του συνεταιρισμού εν όψει της μικρής έκτασης και αξίας του οικοπέδου που αυτός συνεισφέρει επιτρέπεται να γίνουν τα παρακάτω: i) Περισσότεροι ιδιοκτήτες στους οποίους δεν μπορεί να παραχωρηθεί άρτιο οικόπεδο συνενώνονται υποχρεωτικά σε συνιδιοκτησία άρτιου οικοπέδου το οποίο έχει αξία ίση με την αξία του συνόλου των μερικότερων ακινήτων. Στους συνιδιοκτήτες αυτούς μπορεί να προστίθενται και άλλοι ιδιοκτήτες που έχουν ήδη λάβει άρτιο οικόπεδο μικρότερης αξίας από τη συνεταιρική τους μερίδα ώστε να γίνουν κύριοι ποσοστού αξίας ίσης με το ενεργητικό υπόλοιπο που παραμένει. ii) Στους ιδιοκτήτες ακινήτων των οποίων η αξία δεν επιτρέπει την παραχώρηση άρτιου οικοπέδου δίνεται ως αντιπαροχή τμήμα ιδιοκτησίας κατά όροφο σε οικοδομή που ήδη υπάρχει στη ζώνη του αναδασμού ή που ανεγείρεται από τον οικοδομικό συνεταιρισμό για το σκοπό αυτόν. iii) Μικρές ιδιοκτησίες ή ιδανικά μερίδια σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται στη ζώνη του αναδασμού για τα οποία κρίνεται από το Δημόσιο ή το διοικητικό συμβούλιο του συνεταιρισμού, λόγω του εξαιρετικά περιορισμένου μεγέθους της έκτασης ή του ποσοστού αντίστοιχα, δεν είναι δυνατόν να δοθεί άρτιο οικόπεδο ή να συνενωθούν αυτά με άλλα ή να παραχωρηθεί με αντιπαροχή τμήμα ιδιοκτησίας κατά όροφο, τότε περιέχονται στην κυριότητα του Δημοσίου ή του συνεταιρισμού είτε με ελεύθερη αγορά είτε με απαλλοτρίωση υπέρ αυτών. Η απαλλοτρίωση αυτή που θεωρείται ότι εξυπηρετεί σκοπό κοινής ωφέλειας, δηλαδή την αρτιότερη πολεοδομική διαμόρφωση της ΖΑΑ και τη δόμηση σε αυτή, κηρύσσεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κάθε φορά για τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις.

12. Για την παραχώρηση των νέων ακινήτων, όπως αυτά διαμορφώνονται με την προβλεπόμενη πολεοδομική μελέτη, στους καθοριζόμενους δικαιούχους, σύμφωνα με τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου, συντάσσεται μελέτη διανομής των παραχωρούμενων ιδιοκτησιών, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις για τις πράξεις εφαρμογής. Η εν λόγω μελέτη πραγματοποιείται από το φορέα του Αστικού Αναδασμού ή κατ' ανάθεση αυτού, κυρώνεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος,

Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και μεταγράφεται κατά τις κείμενες διατάξεις. Για κάθε νέα ιδιοκτησία εκδίδεται παραχωρητήριο από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής το οποίο αποτελεί τον τίτλο ιδιοκτησίας του νέου ή των νέων ακινήτων και μεταγράφεται με αίτηση του έχοντος νόμιμο συμφέρον. Για τον τύπο του παραχωρητηρίου και τη διαδικασία έκδοσης, εφαρμόζονται, κατ' αναλογία, τα αναφερόμενα στο π.δ. 66/1995 (Α' 47).

13. Από το χρόνο της μεταγραφής του παραχωρητηρίου, αυτός προς τον οποίο έγινε η παραχώρηση του νέου ακινήτου χάνει κάθε δικαίωμα στο ακίνητο ή στα ακίνητα που εισέφερε στον αναδασμό και αποκτά πρωτότυπα κυριότητα στο ακίνητο που του παραχωρείται, δικαιούμενος να αποκτήσει τη νομή του. Εάν το νέο ακίνητο κατέχεται από τρίτο, αυτός προς τον οποίο γίνεται η παραχώρηση δικαιούται να αξιώσει την παράδοση σε αυτόν με τη διαδικασία των άρθρων 733 και 734 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

14. Εάν το ακίνητο που εισφέρεται διεκδικείται από τον τρίτο, μετά τη μεταγραφή του παραχωρητηρίου ή την ενημέρωση του Κτηματολογίου αντικείμενο της δίκης καθίσταται το νέο ακίνητο. Σε περίπτωση διεκδίκησης τμήματος ή ιδανικού μεριδίου του ακινήτου που εισφέρεται, αντικείμενο της δίκης μετά την παραπάνω μεταγραφή καθίσταται η αξία αυτού με την επιφύλαξη της εφαρμογής των άρθρων 1097 έως 1099 του Αστικού Κώδικα. Αυτός που διεκδικεί όμως δικαιούται στην πρώτη μετά τη μεταγραφή του παραχωρητηρίου διαδικαστική πράξη ή αλλιώς με εξώδικη δήλωσή του που επιδίδεται με δικαστικό επιμελητή μέσα σε ένα εξάμηνο από τη μεταγραφή να δηλώσει ότι εμμένει στη διεκδίκηση τμήματος ή ιδανικού μεριδίου αυτούσιου, εκτός αν η άσκηση της ευχέρειας αυτής θα οδηγούσε στη δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων ή αν είναι ασυμβίβαστη προς την πολεοδομική μελέτη ή αν γίνεται καταχρηστικά. Οι διατάξεις των δύο τελευταίων εδαφίων εφαρμόζονται ανάλογα και σε περίπτωση διεκδίκησης ενός ακινήτου από περισσότερα ακίνητα που εισφέρθηκαν για τα οποία παραχωρήθηκε ενιαίο νέο ακίνητο.

15. Πραγματικές δουλείες που υπάρχουν μεταξύ ακινήτων από τα οποία το ένα τουλάχιστον περιλαμβάνεται στον αναδασμό αποσβένονται. Προσωπικές δουλείες στο εισφερόμενο ακίνητο, μνημονεύονται στο παραχωρητήριο, αντικείμενο δε αυτών μετά τη μεταγραφή του παραχωρητηρίου ή την ενημέρωση του Κτηματολογίου καθίσταται το νέο ακίνητο. Εάν η δουλεία εκτεινόταν σε τμήμα του εισφερόμενου ακινήτου ή σε ιδανικό μερίδιο αυτού ή σε ένα από περισσότερα εισφερόμενα ακίνητα για τα οποία παραχωρήθηκε ενιαίο νέο ακίνητο, περιορίζεται σε ανάλογο ιδανικό μερίδιο αυτού. Υποθήκη ή προσημείωση στο εισφερόμενο ακίνητο αναφέρεται στο παραχωρητήριο και από τη μεταγραφή του αντικείμενο της υποθήκης ή της προσημείωσης καθίσταται το νέο ακίνητο. Για τη μεταβολή αυτή γίνεται σημείωση στα βιβλία υποθηκών, σύμφωνα με το άρθρο 1313 του Αστικού Κώδικα. Υποθήκη που έχει εγγραφεί σε ένα από τα περισσότερα εισφερόμενα ακίνητα, για τα οποία παραχωρήθηκε ενιαίο νέο ακίνητο, εκτείνεται σε ολόκληρο αυτό. Υποθήκη που έχει εγγραφεί στο εισφερόμενο ακίνητο για το οποίο παραχωρήθηκαν περισσότερα νέα ακίνητα, εκτείνεται σε όλα αυτά με την επιφύλαξη της εφαρμογής του άρθρου 1270 του Αστικού Κώδικα ακόμα και αν η υποθήκη είχε παραχωρηθεί με ιδιωτική βούληση. Σε περίπτωση που έχουν εγγραφεί περισσότερες από μία υποθήκες σε διάφορα εισφερόμενα ακίνητα για τα οποία παραχωρήθηκε ενιαίο νέο ακίνητο, καθεμία από τις υποθήκες αυτές περιορίζεται σε ιδανικό μερίδιο του νέου ακινήτου ανάλογα με την αξία του ακινήτου που βαρύνεται. Συντηρητική ή αναγκαστική κατάσχεση στο εισφερόμενο ακίνητο αναφέρεται στο παραχωρητήριο και από τη μεταγραφή αυτού ή την ενημέρωση του Κτηματολογίου αντικείμενο της γίνεται το

νέο ακίνητο που παραχωρήθηκε. Οι διατάξεις των τριών τελευταίων εδαφίων της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται ανάλογα. Για την επίτευξη του πλειστηριασμού εκδίδεται πάντοτε νέο πρόγραμμα και οι σχετικές προθεσμίες αρχίζουν από την παραπάνω μεταγραφή.

16. Η ανωτέρω διαδικασία παραχώρησης είναι δυνατόν να διεξαχθεί και μέσω της τράπεζας γης του Κεφαλαίου Β' του ν. 4178/2013. Όπου στις διατάξεις του παρόντος απαιτείται μεταγραφή στο υποθηκοφυλακείο, νοείται και η απαιτούμενη καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία όπου λειτουργούν κτηματολογικά γραφεία.

Άρθρο 9: Ειδικές διατάξεις πολεοδόμησης.

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

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

3. Οι περιορισμοί για το ενιαίο και την ελάχιστη επιφάνεια της έκτασης κατά το άρθρο 2, δεν εφαρμόζονται επί υφιστάμενων Οικοδομικών Συνεταιρισμών, οι εκτάσεις των οποίων περιλαμβάνονται εντός εγκεκριμένων ορίων ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ και αποτελούν τμήμα ή τμήματα πολεοδομικής ενότητας του σχεδίου αυτού, εφόσον τα τμήματα που διακόπτονται είναι μεγαλύτερα των δέκα (10) στρεμμάτων.

4. Εκτάσεις Οικοδομικών Συνεταιρισμών ή ιδιωτών, σε περιοχές όπου δεν έχει εγκριθεί ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ εντάσσονται στις διαδικασίες του παρόντος κεφαλαίου και πολεοδομούνται με τη διαδικασία ιδιωτικής πολεοδόμησης, εφόσον έχουν προβλεφθεί και επιτρέπεται η πολεοδόμηση σε εγκεκριμένη ΖΟΕ κατά τις διατάξεις του ν. 1337/1983 και κατ' εξαίρεση των χωρικών περιορισμών του άρθρου 1. Σε αυτή την περίπτωση εγκρίσεις των αρμόδιων υπηρεσιών και βεβαιώσεις που έχουν εκδοθεί την τελευταία δεκαετία δεν απαιτείται να εκδοθούν εκ νέου και ισχύουν για τη διαδικασία έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Στις περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλεται ειδική μελέτη πληθυσμιακών κριτηρίων από την οποία αποδεικνύεται ότι η προτεινόμενη πληθυσμιακή χωρητικότητα της έκτασης πολεοδόμησης δεν έρχεται σε αντίθεση με το ισχύον πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού. Εκτάσεις που έχει προβλεφθεί και επιτρέπεται η πολεοδόμηση σε εγκεκριμένη ΖΟΕ για τις οποίες έχει επιπροσθέτως χορηγηθεί έγκριση καταλληλότητας, σύμφωνα είτε με το ν. 1337/1983 είτε με το ν. 1947/1991 ακολουθούν ως προς τη διαδικασία πολεοδόμησης τα οριζόμενα στο άρθρο 7 του παρόντος νόμου και μόνον, εφόσον η τελικώς πολεοδομούμενη έκταση δεν υπερβαίνει την έκταση των 300 στρεμμάτων.

Άρθρο 10: Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο προ του έτους 1975.

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

2. Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, νόμιμοι ιδιοκτήτες δασών, δασικών εκτάσεων, εκτάσεων των εδαφίων β' και γ' της παρ. 6 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 και γενικότερα εκτάσεων μη υπαγόμενων στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, πριν την έναρξη ισχύος του Συντάγματος του 1975 για τις οποίες είχε εγκριθεί από τη διοίκηση προ του έτους 1975 ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν εκδοθεί εγκρίσεις δημοσίων υπηρεσιών και έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου από το αρμόδιο συμβούλιο δημοσίων έργων του Υπουργείου Δημοσίων Έργων προ του έτους 1975 των εκτάσεων που κατέχουν, εντάσσονται σε ειδικό καθεστώς περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης υπό τις προϋποθέσεις των επόμενων παραγράφων.

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

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

5. Εφόσον τα εναπομένοντα προς πολεοδόμηση τμήματα, εκτός των περιοχών ιδίου νομικού καθεστώτος, κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 1, δεν καταλαμβάνουν το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπό ρύθμιση έκτασης, δύναται όμως εξαιρετικά να συμπληρωθούν από εκτάσεις της παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 και δευτερευόντως από εκτάσεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 (Α' 289). Σε κάθε όμως περίπτωση οι οικοδομήσιμοι χώροι δεν υπερβαίνουν το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου της υπό ρύθμιση έκτασης. Η έγκριση επέμβασης εκδίδεται για τη συγκεκριμένη έκταση εμφανιζόμενη σε τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος. «Η ανωτέρω έγκριση χορηγείται από τον Γενικό Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, υπό την προϋπόθεση ότι για τη συγκεκριμένη χρήση δεν είναι δυνατή η διάθεση ομόρων δημοσίων εκτάσεων μη υπαγομένων στις προστατευτικές διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου.» Στην περίπτωση που βεβαιώνεται από την αρμόδια αρχή ότι δεν είναι δυνατή η διάθεση των παραπάνω εκτάσεων, τότε εξετάζεται από την αρμόδια δασική υπηρεσία εάν μπορούν να διατεθούν δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις των περιπτώσεων β' και

γ' της παρ. 6 του άρθρου 3 του ν. 998/1979, άλλως διατίθενται δασικές εκτάσεις ή δάση. Εφόσον απαιτείται η έκδοση ΑΕΠΟ ή ΠΠΔ η έγκριση επέμβασης ενσωματώνεται σε αυτήν.

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

7. Ειδικά, στην περίπτωση δασικών και αναδασωτέων κηρυγμένων εκτάσεων απαιτείται με ευθύνη των προσώπων της παραγράφου 1 του άρθρου 1 πριν την υλοποίηση των υπολοίπων έργων υποδομής κατά τις διατάξεις του παρόντος να υλοποιηθούν τα έργα αποκατάστασης και αναβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος, όπως η αναδάσωση και δάσωση κατά τις διατάξεις του ν. 998/ 1979, καθώς και να υποβληθεί διαχειριστικό σχέδιο προστασίας, συντήρησης και διαχείρισης των εκτάσεων αυτών που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο. Για την ολοκλήρωση των συγκεκριμένων έργων υποδομής εκδίδεται ειδικώς διαπιστωτική απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης μετά από εισήγηση τριμελούς επιτροπής, η οποία συγκροτείται από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης και αποτελείται από: αα) έναν δασολόγο της Διεύθυνσης Δασών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ββ) έναν δασολόγο μέλος του ΓΕΩΤΕΕ,

γγ) έναν γεωπόνο μέλος του ΓΕΩΤΕΕ.

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

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

10. Οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου που αποδίδονται σε κοινή χρήση, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, πέραν των εκτάσεων που αποδίδονται στο Ελληνικό

Δημόσιο, διατηρούν στο ακέραιο το δασικό τους χαρακτήρα, καταγράφονται ως περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης και υπάγονται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Οι χώροι αυτοί τίθενται σε ειδικό καθεστώς προστασίας και η διαχείριση αυτών γίνεται από τον οικείο δήμο ο οποίος δύναται, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, να αναθέτει τη διαχείριση των περιοχών αυτών στον αρμόδιο φορέα διαχείρισης της περιοχής, εφόσον υφίσταται.

11. Οι ειδικές εκτάσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης πολεοδομούνται με τη διαδικασία του άρθρου 3 και δεν εφαρμόζονται γι' αυτές οι διατάξεις του άρθρου 6. Για τις εκτάσεις αυτές, πέραν των ανωτέρω οριζόμενων: α) Ο συντελεστής δόμησης δεν δύναται να υπερβαίνει το 0,3. β) Για την ανοικοδόμηση χρησιμοποιούνται αποκλειστικά υλικά φιλικά προς το περιβάλλον και η επιλογή του χώρου δόμησης ανά οικοπέδο επιλέγεται ιδιαίτερος ώστε να προσαρμόζεται στο φυσικό περιβάλλον. γ) Εφόσον προκύψει από τις σχετικές μελέτες δύναται να απαγορευτεί η ασφαλτόστρωση δρόμων, καθώς και η ανέγερση κοινωφελών κτιρίων. Κατά τα λοιπά, εφαρμόζονται οι διαδικασίες περιβαλλοντικής προστασίας και πολεοδόμησης του παρόντος Κεφαλαίου. Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης επί των οικοδομήσιμων οικοπέδων, καθώς και στις περιπτώσεις ακινήτων των παραγράφων 12 και 13 του παρόντος δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

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

13. Εκτάσεις Οικοδομικών Συνεταιρισμών που εγκρίθηκαν με διάταγμα ρυμοτομίας προ του έτους 1975 επί των οποίων έχουν υλοποιηθεί έργα υποδομής, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, η ολοκλήρωση των οποίων διακόπηκε μετά από έγγραφα των αρμοδίων υπηρεσιών, εφόσον το ρυμοτομικό σχέδιο δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί, ολοκληρώνουν τη διαδικασία υλοποίησης έργων υποδομής και διανομής των οικοπέδων, σύμφωνα με την εγκριθείσα πολεοδομική μελέτη, κατ' εξαίρεση της παραγράφου 1. Κατ' εξαίρεση των οριζόμενων στο ρυμοτομικό σχέδιο και την πολεοδομική μελέτη ο συντελεστής δόμησης κάθε οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,3 για την έκδοση της έγκρισης και της άδειας δόμησης. Δεν απαιτείται για τη μείωση του συντελεστή τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης.

Άρθρο 11: Εκτάσεις Ζωνών Συγκέντρωσης Δικαιωμάτων Δόμησης - Υποδοχέων Συντελεστή Δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών.

ΜΕΡΟΣ Α2

ΑΝΤΑΛΛΑΓΗ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

1. Καθορίζονται Ζώνες Συγκέντρωσης Δικαιωμάτων Δόμησης (Ζ.Σ.Δ.Δ.) κατά τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β' του ν. 4178/2013, καθώς και ζώνες υποδοχής - ανταλλαγής εκτάσεων ή τμημάτων εκτάσεων Οικοδομικών Συνεταιρισμών, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Οι εκτάσεις αυτές προβλέπονται με την έγκριση των ΤΧΣ ή άλλου παρόμοιου επιπέδου σχεδιασμού κατά τις διατάξεις του ν. 4269/2014 (Α' 142), στο σύνολο της χερσαίας χώρας συμπεριλαμβανομένων των νήσων Κρήτης, Εύβοιας και Ρόδου. Εξαιρούνται οι περιοχές Αττικής, Θεσσαλονίκης, Ιωαννίνων, Πάτρας, Βόλου, Λάρισας και Ηρακλείου Κρήτης, που καταλαμβάνονται

από τα αντίστοιχα όρια αρμοδιότητας των προβλεπόμενων ρυθμιστικών σχεδίων και με την επιφύλαξη ειδικότερων διατάξεων του παρόντος.

2. Με προεδρικό διάταγμα, μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εγκρίνονται, κατ' εξαίρεση της παραγράφου 1, για εθνικούς λόγους αναβάθμισης και αναζωογόνησης των εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών και αποκατάστασης των μεριδιούχων εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (ΕΣΠΕΡΑΑ), σύμφωνα με τα οποία καθορίζονται και ζώνες - υποδοχείς Οικοδομικών Συνεταιρισμών - ιδιωτικών πολεοδομήσεων πλησίον εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 17 και ανεξαρτήτως εγκεκριμένου υπερκείμενου επιπέδου σχεδιασμού μετά από ειδική χωροταξική ανάλυση και γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις τα Ειδικά Σχέδια μπορεί να τροποποιούν κατευθύνσεις και περιορισμούς υφιστάμενων υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού.

3. Οι εκτάσεις της παραγράφου 1 προέρχονται από:

α) Δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις των περιπτώσεων β' και γ' της παρ. 6 του άρθρου 3 του ν. 998/1979, για τις οποίες δεν απαγορεύεται η δόμηση και τις οποίες διαχειρίζονται οι αρμόδιες δασικές υπηρεσίες, β) εκτάσεις ακινήτων ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου ή των ΟΤΑ α' και β' βαθμού ή των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, ή γ) ιδιωτικές εκτάσεις υπό τις επιφυλάξεις του παρόντος.

Άρθρο 12: Εποπτεία Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Δικαιούχοι Ανταλλαγής.

1. Οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί υπάγονται στις διατάξεις του ν. 1667/1986 (Α' 196) όσον αφορά τη σύστασή τους, τη λειτουργία και την εποπτεία τους και παρατείνεται η προθεσμία για την εκτέλεση των έργων υποδομής στις εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών, όπως αυτή προβλέπεται από την παρ. 3 του ν. 4030/2011 (Α'249) για τρία έτη από τη δημοσίευση του παρόντος.

2. Δικαιούχοι της ανταλλαγής είναι όλοι οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, καθώς και φυσικά ή νομικά πρόσωπα που είναι ιδιοκτήτες (κύριοι) δασών ή δασικών εκτάσεων ή εκτάσεων όπου απαγορεύεται η δόμηση ή διέπονται από ειδικό καθεστώς προστασίας, περιοχές (δάση - δασικές εκτάσεις- κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι) ή αποτελούν τμήμα γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας ή δεν μπορούν να αξιοποιηθούν για άλλους λόγους προστασίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

3. Οι δικαιούχοι κατατάσσονται, σύμφωνα με το αίτημά τους κατά προτεραιότητα για την ανταλλαγή, ως εξής: α) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί για τους οποίους έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση που προβλέπει ανταλλαγή της μη κατάλληλης έκτασής τους ή αντίστοιχης αποζημίωσής τους. β) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί των οποίων οι εκτάσεις έχουν ήδη ενταχθεί σε ρυμοτομικό σχέδιο και μετά την ψήφιση του ν. 998/1979 τα σχέδια αυτά είτε κρίθηκαν άκυρα είτε πρέπει να ακυρωθούν, γιατί βρίσκονται σε απαγορευτικές για δόμηση περιοχές, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού (δάση, δασικές εκτάσεις κ.λπ.). γ) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί των οποίων οι εκτάσεις υπήχθησαν σε διαδικασία ένταξης σε ρυμοτομικό σχέδιο και διακόπηκε μετά την έναρξη ισχύος του ν. 998/1979 και οι οποίοι έχουν άδεια κτήσης. δ) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί των οποίων οι εκτάσεις έχουν ήδη ενταχθεί σε ρυμοτομικό σχέδιο και είτε κρίθηκαν άκυρα είτε πρέπει να ακυρωθούν γιατί υπήχθησαν μεταγενέστερα σε ειδικό καθεστώς προστασίας. ε) Οικοδομικοί

Συνεταιρισμοί που είχαν προωθήσει τη διαδικασία έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, σύμφωνα με το π.δ. 93/1987 (Α' 52) και η διαδικασία διεκόπη για διάφορους λόγους (έλλειψη ΠΕΡΠΟ κ.λπ.). στ) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί που έχουν εγκεκριμένη απόφαση οικιστικής καταλληλότητας με το π.δ. 93/1987 ζ) Φορείς Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων των οποίων η πολεοδομική μελέτη είχε εκπονηθεί και προωθηθεί για έγκριση με το ν. 1947/1991 (Α' 70) και κρίθηκε μη νόμιμη από το Συμβούλιο της Επικρατείας λόγω έλλειψης εγκεκριμένου χωροταξικού πλαισίου. η) Φορείς Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων για τις οποίες έχει εκδοθεί απόφαση οικιστικής καταλληλότητας κατά τις διαδικασίες του ν. 1947/1991. θ) Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί που είναι κύριοι δασών και δασικών εκτάσεων και μετά την ψήφιση του ν. 998/1979 δεν κατέστη δυνατή η προώθηση καμίας διαδικασίας, συνυπολογίζοντας για την προτεραιότητα το έτος κτήσης κυριότητας.

3. Στις διατάξεις του παρόντος άρθρου υπάγονται και Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί Οργανισμών υπό τη μορφή νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου.

Άρθρο 13: Καταγραφή των ζωνών – υποδοχέων.

1. Η αναγνώριση και καταγραφή των ζωνών - υποδοχέων κατά το άρθρο 11 γίνεται με τη διαδικασία έκδοσης βεβαίωσης καταλληλότητας του άρθρου 4.

2. Για την εφαρμογή του άρθρου 11 μετά από αίτημα των ενδιαφερομένων, των οικείων Ο.Τ.Α., της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, των Διευθύνσεων Δασών ή και των συναρμόδιων δημοσίων υπηρεσιών με εντολή του προϊσταμένου αυτών Υπουργού, αποστέλλονται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής όλα τα προβλεπόμενα στοιχεία για την έκδοση βεβαίωσης καταλληλότητας κατά τις διατάξεις του άρθρου 4.

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

Άρθρο 14: Διαδικασία ανταλλαγής.

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

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

3. Σε κάθε περίπτωση η αποδιδόμενη έκταση δεν μπορεί να υπερβαίνει σε ποσοστό το ογδόντα τοις εκατό (80%) της έκτασης του ακινήτου ανταλλαγής (ΕΑΡΧ) πολλαπλασιαζόμενη επί συντελεστή (Τ). Όταν η τιμή ζώνης της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο ανταλλαγής (ΤΑΡΧ) είναι μεγαλύτερη ή ίση της τιμής ζώνης

της περιοχής που βρίσκεται η έκταση που αποδίδεται ως αντάλλαγμα (ΤΤΕΛ), ο συντελεστής (T) λαμβάνει την τιμή ένα (1). Όταν η τιμή ζώνης της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο ανταλλαγής (ΤΑΡΧ) είναι μικρότερη της τιμής ζώνης της περιοχής που βρίσκεται η έκταση που αποδίδεται ως αντάλλαγμα (ΤΤΕΛ), 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 $T = \text{TAPX} / \text{TTEΛ}$. Η έκταση της τελικώς αποδιδόμενης έκτασης εξάγεται από τον τύπο: $\text{TTEΛ} = 80\% \times \text{EAPX} \times T$.

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: $\text{TTEΛ} = \text{TTEΛ}_i + \text{TTEΛ}_{ii} + \dots + \text{TTEΛ}_n = 80\% \times (\text{EAPX}_i \times T + \text{EAPX}_{ii} \times T_{ii} + \dots + \text{EAPX}_n \times T_n)$

5. Σε περίπτωση ανταλλαγής με ιδιωτική έκταση για την οποία έχει εγκριθεί η πολεοδομική μελέτη κατά το άρθρο 24 η αποδιδόμενη έκταση οικοπέδων, όπως αυτή υπολογίζεται κατά τις προηγούμενες παραγράφους, μειώνεται κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) και ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός οφείλει ειδική χρηματική εισφορά για τη συγκεκριμένη έκταση.

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

7. Σε περίπτωση ανταλλαγής με ιδιωτική έκταση για την οποία έχει εγκριθεί η πολεοδομική μελέτη κατά το άρθρο 24 η αποδιδόμενη έκταση οικοπέδων και η δαπάνη της μελέτης κατασκευής και εκτέλεσης όλων των έργων υποδομής της περιοχής βαρύνει τον παρέχοντα κατά την περίπτωση β' της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου και προβλέπεται ειδικό αντάλλαγμα.

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

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

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

11. Το χρονικό διάστημα μεταξύ της χορήγησης του νέου τίτλου ανταλλαγής της έκτασης και της υποβολής για έγκριση της πολεοδομικής μελέτης δεν δύναται να είναι μεγαλύτερο του ενός έτους. Σε αντίθετη περίπτωση ο τίτλος κυριότητας θα

εκπίπτει και η αντίστοιχη έκταση θα δίδεται σε άλλον Οικοδομικό Συνεταιρισμό ή ιδιώτη, σύμφωνα με τον εγκεκριμένο πίνακα προτεραιότητας κατά την ηλεκτρονική διαδικασία της Τράπεζας Γης του Κεφαλαίου Β' του ν. 4178/2013.

Άρθρο 15: Ειδικές διατάξεις περί ανταλλαγής.

1. Έως τη θέση σε εφαρμογή των διατάξεων της Τράπεζας Γης η διαδικασία ανταλλαγής ολοκληρώνεται υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις: α) Η κτήση της κυριότητας της έκτασης αποδεικνύεται δυνάμει νόμιμων τίτλων, η νομική τάξη και ακολουθία των οποίων προκύπτει από την κατωτέρω αναφερόμενη έκθεση τίτλων. β) Για την έναρξη της διαδικασίας ο κύριος της προτεινόμενης προς ανταλλαγή έκτασης υποβάλλει αίτηση στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής με αντικείμενο την ανταλλαγή της ιδιοκτησίας του με ακίνητο ιδιοκτησίας του Δημοσίου. Η αίτηση, επί ποινή απαραδέκτου, συνοδεύεται από έκθεση τίτλων η οποία συντάσσεται και υπογράφεται από δύο δικηγόρους τουλάχιστον παρ' εφέτες και θεωρείται από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο. γ) Η έκθεση περιλαμβάνει πλήρη περιγραφή του ακινήτου με το ιστορικό της νομικής του κατάστασης και καταλήγει στην ανεπιφύλακτη διακρίβωση όλων όσων έχουν δικαίωμα κυριότητας ή άλλα εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό ή έχουν προσημειώσει ή υποθηκεύσει τέτοια δικαιώματα ή διεκδικούν εμπράγματα δικαιώματα ή έχουν επιβάλει κατάσχεση. Με την έκθεση συνυποβάλλονται και οι αντίστοιχοι τίτλοι με πλήρη σειρά πιστοποιητικών αυτών από τα αρμόδια κατά τόπον Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία, σε περίπτωση όπου έχουμε πρώτες εγγραφές, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2664/1998 (Α' 275), όπως ισχύει. Αν στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο βρίσκεται σε εξέλιξη η διαδικασία κτηματογράφησης, προσκομίζεται το προβλεπόμενο από το ν. 2308/1995 (Α' 114) πιστοποιητικό του άρθρου 5 ή η βεβαίωση του άρθρου 2 του ίδιου νόμου. Στην έκθεση αναφέρεται ο χρόνος μέχρι τον οποίο διαπιστώνεται η βεβαιούμενη κατάσταση και ο οποίος δεν επιτρέπεται να απέχει περισσότερο από τρεις (3) ημέρες από την ημερομηνία της αίτησης.

2. Εντός τριών (3) μηνών από την υποβολή της αίτησης η ως άνω αναφερόμενη Διεύθυνση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής σε συνεργασία με τη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών ενημερώνει τον κύριο περί αποδοχής ή όχι της αιτήσεώς του.

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

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

5. Η ανταλλαγή εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η οποία δημοσιεύεται, συνοδευόμενη από τα οικεία διαγράμματα και των δύο ακινήτων, στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

6. Ο ως άνω τίτλος στη συνέχεια μεταγράφεται στην οικεία μερίδα του Υποθηκοφυλακείου και των δύο ακινήτων, άλλως καταχωρίζεται στα οικεία κτηματολογικά φύλλα των δύο ακινήτων, στα αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία. Τα εκδιδόμενα πιστοποιητικά ή βεβαιώσεις απαιτείται να υποβληθούν στη συνέχεια στην ως άνω αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, προκειμένου όπως περαιωθεί η διαδικασία. Η διαδικασία της ανταλλαγής ολοκληρώνεται με τη μεταγραφή της οικείας σύμβασης στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή την καταχώριση αυτής στα Κτηματολογικά Βιβλία του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου.

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

Άρθρο 16: Ανάδειξη και αναβίωση εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών.

ΜΕΡΟΣ Α3

ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ - ΕΙΔΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

1. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εγκρίνονται Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α.) για την προστασία, ανάδειξη και αναβίωση των εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών της χώρας. Ειδικά Χωρικά Σχέδια (Ε.Χ.Σ.) κατά το άρθρο 8 του ν. 4269/2014 (Α' 142) αποτελούν και τα Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α. του παρόντος νόμου. Στα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (Τ.Χ.Σ.) του άρθρου 7 του ν. 4269/2014 περιλαμβάνονται τα Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α. του παρόντος νόμου. Οι αρμόδιοι δήμοι οφείλουν εντός προθεσμίας ενός (1) έτους να καταθέσουν στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ολοκληρωμένο πρόγραμμα δράσης ανάδειξης και αναβίωσης των ως άνω οικισμών στο οποίο περιλαμβάνονται η καταγραφή των οικισμών, τα δημόσια αρχιτεκτονικώς ενδιαφέροντα κτίσματα που χρήζουν αποκατάστασης και ανάδειξης. Οι δημόσιοι χώροι που χρήζουν ανάδειξης, καθώς και προτάσεις ανάδειξης, του υφιστάμενου οικιστικού περιβάλλοντος λαμβάνοντας υπόψη τη σύμβαση του τοπίου και τις διεθνείς συμβάσεις για την προστασία της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς. Για την έκδοση Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α. λαμβάνονται υπόψη τα σχέδια δράσης και καταγραφής κατά τα ανωτέρω.

2. Η βεβαίωση καταλληλότητας του άρθρου 4 εκδίδεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από εισήγηση της Διεύθυνσης Χωροταξίας και γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ.

Άρθρο 17: Εγκαταλελειμμένοι, μικροί και φθίνοντες οικισμοί.

1. Για την εφαρμογή του παρόντος ισχύουν οι κατωτέρω ορισμοί: α) εγκαταλελειμμένος ορίζεται ο οικισμός που εμφανίζεται με μηδενικό πληθυσμό στην απογραφή του 1981 της ΕΛΣΤΑΤ και προϋφίσταται του έτους 1923 και βρίσκεται εντός των περιοχών της παραγράφου 3 του άρθρου 1, β) μικρός και φθίνον ορίζεται ο

οικισμός που βρίσκεται εντός των περιοχών της παραγράφου 3 του άρθρου 1 και πληροί τις παρακάτω προϋποθέσεις: αα) κατά την τελευταία απογραφή (2011) της ΕΛΣΤΑΤ εμφανίζει ως μόνιμο πληθυσμό μικρότερο των εκατόν πενήντα (150) κατοίκων, ββ) δεν εμφανίζει πληθυσμιακή αύξηση μεγαλύτερη του δέκα τοις εκατό (10%) από την αντίστοιχη απογραφή του μόνιμου πληθυσμού του έτους 1981, και γγ) είτε προϋφίσταται του έτους 1923 είτε έχει οριοθετηθεί με τις ισχύουσες διατάξεις.

2. Για τους εγκαταλελειμμένους οικισμούς της περίπτωσης α' της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζεται το άρθρο 18. Για τους μικρούς και φθίνοντες οικισμούς της περίπτωσης β' της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζεται το άρθρο 19.

Άρθρο 18: Βιώσιμη ανάπτυξη εγκαταλελειμμένων οικισμών.

1. Σε περίπτωση εγκαταλελειμμένων οικισμών προβλέπεται η έκδοση ΕΣΠΕΡΑΑ, εφόσον: α) Κρίνονται αρχιτεκτονικά ενδιαφέροντες και δεν έχουν χαρακτηριστεί ως γεωλογικά ακατάλληλοι, παραδοσιακοί οικισμοί ή ιστορικοί τόποι. β) Αναγνωρίζεται συνεκτικό τμήμα αυτών κατά τις διατάξεις του προεδρικού διατάγματος της 24.4.1985 (Δ'181), του οποίου η έκταση είναι ενιαία και έχει επιφάνεια από δέκα (10) έως πενήντα (50) στρέμματα. Σε περίπτωση που το συνεκτικό τμήμα του οικισμού διακόπτεται από εγκεκριμένες επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς και το κάθε διαιρετό τμήμα αυτού περιλαμβάνει άνω των δέκα (10) οικοδομών, η έκταση του συνεκτικού τμήματος δύναται να θεωρηθεί ενιαία.

2. Με το ΕΣΠΕΡΑΑ:

α) Ορίζεται το όριο του συνεκτικού τμήματος, καθορίζονται οι υφιστάμενοι κοινόχρηστοι χώροι και εγκρίνονται ειδικοί όροι δόμησης, σύμφωνα με την ανάλυση του οικιστικού αποθέματος των υπαρχόντων κτισμάτων και τα μέσα πολεοδομικά μεγέθη που αποτυπώνονται. β) Μπορεί επιπλέον να καθορίζεται όμορη έκταση ως Περιοχή Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.) υπό τις εξής προϋποθέσεις: αα) Η όμορη έκταση να έχει ελάχιστη επιφάνεια τριάντα (30) στρεμμάτων και σε καμία περίπτωση να μην υπερβαίνει το διπλάσιο της έκτασης του συνεκτικού τμήματος. ββ) Το ενιαίο της έκτασης του συνεκτικού τμήματος και της όμορης προς πολεοδόμησης περιοχής, να έχει επιφάνεια τουλάχιστον πενήντα (50) στρέμματα και να μην υπερβαίνει τα εκατό (100) στρέμματα. γγ) Κατά τα λοιπά, εφαρμόζονται οι ειδικότεροι όροι και προϋποθέσεις πολεοδόμησης του παρόντος νόμου που διέπουν τη διαδικασία πολεοδόμησης με ΕΣΠΕΡΑΑ.

3. Για την εφαρμογή της διαδικασίας της περίπτωσης α' της παραγράφου 2, ο αρμόδιος δήμος υποβάλλει στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής τα παρακάτω στοιχεία: α) Γνωμοδοτήσεις από τις αρμόδιες Αρχαιολογικές Υπηρεσίες (Εφορείες Κλασικών και Προϊστορικών Αρχαιοτήτων, Βυζαντινών Αρχαιοτήτων, Νεώτερων Μνημείων) περί της ύπαρξης ή μη κηρυγμένων ή και οριοθετημένων αρχαιολογικών χώρων εντός της έκτασης. Οι γνωμοδοτήσεις πρέπει να είναι της τελευταίας τριετίας και να συνοδεύονται από θεωρημένο τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500 ή 1:1.000 εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87. β) Τοπογραφικό και κτηματογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 ή 1:1.000 εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, το οποίο περιλαμβάνει: αα) αναγνώριση συνεκτικού τμήματος κατά τις διατάξεις του προεδρικού διατάγματος της 24.4.1985 (Δ'181), ββ) κτηματογραφική αποτύπωση ιδιοκτησιών και κοινόχρηστων χώρων, γγ) όρια των καθορισμένων υπό προστασία

εκτάσεων, που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (δάση, δασικές ή αναδασωτές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές προστασίας), δδ) καταγραφή των δημόσιων, δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων και εγκαταστάσεων που υφίστανται στον εγκαταλελειμμένο οικισμό, και εε) στοιχεία Εθνικού Κτηματολογίου (όρια και ΚΑΕΚ), εφόσον η έκταση εντάσσεται σε περιοχή λειτουργίας ή σύνταξης Εθνικού Κτηματολογίου. γ) Απόσπασμα χάρτη του τυχόν εγκεκριμένου ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ ή αντίστοιχου επιπέδου σχεδιασμού, με σημειωμένη τη θέση και ενδεικτικά τα όρια του προς οικιστικού συνόλου. δ) Βεβαίωση από την αρμόδια υπηρεσία του οικείου δήμου, σύμφωνα με τα στοιχεία από το αρχείο του ότι ο οικισμός δεν έχει χαρακτηριστεί ως κατολισθαίνων και ότι δεν έχουν δοθεί αποζημιώσεις ή δεν έχει υλοποιηθεί άλλου είδους αποκατάσταση των οικιστών για την εγκατάλειψη αυτού. ε) Πρόταση για ειδικές ρυθμίσεις όρων δόμησης και χρήσεων γης με σκοπό την ανάδειξη και διατήρηση αξιόλογων αρχιτεκτονικά κτιρίων μετά από την καταγραφή αξιόλογων πολεοδομικών στοιχείων (ιστός) του συνεκτικού τμήματος ή άλλων στοιχείων του δομημένου περιβάλλοντος ή του φυσικού περιβάλλοντος.

4. Για την εφαρμογή της διαδικασίας της περίπτωσης β' της παραγράφου 2 οι ενδιαφερόμενοι, κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 1 ή και ο αρμόδιος δήμος, υποβάλλουν στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής όλα τα ανωτέρω στοιχεία και επιπλέον για τη χορήγηση βεβαίωσης καταλληλότητας του άρθρου 4: α) Πράξη χαρακτηρισμού της όμορης προς πολεοδόμηση έκτασης, σύμφωνα με το άρθρο 14 του ν. 998/1979 και πιστοποιητικό τελεσιδικίας αυτής. β) Τοπογραφικό και υψομετρικό διάγραμμα, το οποίο περιλαμβάνει επιπρόσθετα: αα) κτηματογραφική αποτύπωση με τα όρια και το εμβαδόν τόσο του συνόλου της προς πολεοδόμηση έκτασης όσο και των διαιρετών τμημάτων που την απαρτίζουν, ββ) ειδικά γεωμορφολογικά στοιχεία της έκτασης, όπως γεωλογικά ακατάλληλες περιοχές (όπως αυτές τυχόν προσδιορίστηκαν από τα συμπεράσματα της γεωλογικής θεώρησης) και κλίσεις εδάφους μεγαλύτερες του τριάντα πέντε τοις εκατό (> 35%) και γγ) όρια των καθορισμένων υπό προστασία εκτάσεων που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (δάση, δασικές ή αναδασωτές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές προστασίας), και γ) χάρτη κατάλληλης κλίμακας εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, με ενδείξεις των ορίων της δημοτικής ενότητας που βρίσκεται η υπό ρύθμιση έκταση, τα όρια της έκτασης, τις προβλεπόμενες χρήσεις γης της ευρύτερης περιοχής, τις δυνατότητες εξυπηρέτησεων από συγκοινωνιακά δίκτυα, δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρισμού και τηλεφώνου, καθώς και τυχόν υφιστάμενες ειδικές χρήσεις γης μέσα στα όρια της έκτασης και σε ακτίνα χιλίων πεντακοσίων (1.500) μέτρων από τα όρια αυτής (δασικές εκτάσεις, γη υψηλής παραγωγικότητας, περιοχές μεταλλευτικής ή λατομικής εκμετάλλευσης, βιομηχανικές εγκαταστάσεις, αρχαιολογικοί χώροι κ.λπ.). δ) Πρόταση καθορισμού οριογραμμών των υδατορεμάτων, σύμφωνα με το ν. 4258/2014 (Α' 94). ε) Έκθεση γεωλογικής - γεωτεχνικής καταλληλότητας υπογραφόμενη από δύο ιδιώτες γεωλόγους, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για την έκθεσή τους. Η έκθεση γεωλογικής - γεωτεχνικής καταλληλότητας θεωρείται από την υπηρεσία. Η υπηρεσία ή ειδικοί ελεγκτές από μητρώα της υπηρεσίας προβαίνουν σε έλεγχο της σχετικής μελέτης έως την έγκριση της πράξης της πολεοδομικής μελέτης. στ) Κτηματογραφικό πίνακα ιδιοκτησιών συνοδευόμενο από έκθεση ελέγχου τίτλων υπογραφόμενη από δύο ιδιώτες δικηγόρους, θεωρημένη από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο. Ο έλεγχος τίτλων αναφέρεται στο σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα και θεωρείται από την υπηρεσία. ζ) Τεχνική έκθεση με τις αιτούμενες χρήσεις γης, καθώς και τα

προγραμματικά μεγέθη για την οικιστική ανάπτυξη της έκτασης (πυκνότητα - συντελεστές εκμετάλλευσης - δόμησης κ.λπ.), τα οποία θα πρέπει να συσχετίζονται με τα αντίστοιχα προβλεπόμενα από τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ ή άλλου παρόμοιου επιπέδου σχεδιασμού κατά τις διατάξεις του ν. 4269/2014 (Α' 142), καθώς και ειδική έκθεση χωροταξικής θεώρησης στην οποία περιγράφονται και τεκμηριώνονται οι βασικές χωροθετικές επιλογές και η ένταξη στο χώρο του σχεδιαζόμενου έργου, ιδίως όσον αφορά τα προτεινόμενα έργα και δραστηριότητες σε συνάρτηση και με το χαρακτήρα των ομόρων και γειτνιαζουσών περιοχών, την υπάρχουσα συγκοινωνιακή υποδομή και τις λοιπές εξυπηρετήσεις, τους υφιστάμενους οικισμούς, καθώς και τα βασικά χωρικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής, τουλάχιστον στο επίπεδο της οικείας δημοτικής ενότητας.

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

Άρθρο 19: Βιώσιμη ανάπτυξη μικρών και φθινόντων οικισμών.

1. Σε περίπτωση μικρών και φθινόντων οικισμών, κατά την περίπτωση β' της παραγράφου 1 του άρθρου 17 εγκρίνονται ΕΣΠΕΡΑΑ κατά τα οριζόμενα στις επόμενες παραγράφους.

2. Με την έγκριση ΕΣΠΕΡΑΑ πλησίον των μικρών και φθινόντων οικισμών καθορίζονται ζώνες - υποδοχείς οικοδομικών συνεταιρισμών - ιδιωτών σε: α) δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις των περιπτώσεων β' και γ' της παρ. 6 του άρθρου 3 του ν. 998/1979, για τις οποίες δεν απαγορεύεται η δόμηση και τις οποίες διαχειρίζονται οι αρμόδιες δασικές υπηρεσίες, β) εκτάσεις ακινήτων ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου ή των Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού ή των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή γ) ιδιωτικές εκτάσεις με τις επιφυλάξεις του παρόντος, με τις εξής προϋποθέσεις: αα) Η απόστασή τους από τους παραπάνω μικρούς και φθινόντες οικισμούς να μην υπερβαίνει τα τρία (3) χλμ. Λαμβάνονται ως αρχή τα εγκεκριμένα όρια των οικισμών ή τα όρια που υποδεικνύονται από την αρμόδια ΥΔΟΜ, εφόσον δεν υφίστανται εγκεκριμένα όρια για τους οικισμούς προ του 1923. Ειδικά στην περίπτωση που οι υπάρχοντες οικισμοί έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί, η απόσταση των ζωνών πρέπει να μην υπερβαίνει τα τρία (3) χλμ. και να απέχει τουλάχιστον ένα (1) χλμ. από αυτούς. ββ) Η φυσική και λειτουργική τους συνέχεια να εξασφαλίζεται με τους υφιστάμενους οικισμούς. γγ) Οι ζώνες - υποδοχείς να απέχουν κατ' ελάχιστο απόσταση πέντε (5) χλμ από οικισμούς, οι οποίοι κατά την τελευταία απογραφή (2011) της ΕΛΣΤΑΤ εμφανίζουν ως μόνιμο πληθυσμό μεγαλύτερο των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων. δδ) Σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να χωροθετηθούν ανά περιφερειακή ενότητα πλήθος οικισμών που υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) του συνολικού αριθμού των υφιστάμενων οικισμών στη συγκεκριμένη γεωγραφική ενότητα, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ. εε) Η προς πολεοδόμηση έκταση να έχει πρόσβαση από υφιστάμενη διαμορφωμένη οδό η οποία έχει τεθεί σε κοινή χρήση πέραν των είκοσι (20) ετών και έχει πλάτος τουλάχιστον τέσσερα (4) μέτρα. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά της υφισταμένης οδού μπορεί να διαμορφωθούν σε μέγεθος που εξυπηρετεί τις ανάγκες του νέου οικισμού. Οι αποζημιώσεις των παρόδων ιδιοκτητών συντελούνται με ευθύνη του οικείου Ο.Τ.Α. και βαρύνουν τον επισπεύδοντα ιδιώτη ή Οικοδομικό Συνεταιρισμό.

στστ) Να απέχουν πέραν των διακοσίων (200) μέτρων από την ακτογραμμή, εκτός των περιπτώσεων που έχει καθοριστεί γραμμή αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης οπότε εφαρμόζονται οι οικείες διατάξεις για την απόσταση που πρέπει να τηρείται. ζζ) Ο μικρός και φθίνων οικισμός πλησίον του οποίου οριοθετείται η ζώνη - υποδοχέας να μην έχει οριστεί ως γεωλογικά ακατάλληλος για δόμηση (κατολισθαίνων -σεισμικά ρήγματα κ.λπ.). ηη) Να προβλέπεται εκ των μελετών η δυνατότητα εξυπηρέτησης από βασικά δίκτυα υποδομών (Δ.Ε.Η., ύδρευση κ.λπ.). θθ) Το μέγεθος του νέου οικισμού να μην υπερβαίνει τα τριακόσια (300) στρέμματα. ιι) Για μικρούς και φθίνοντες οικισμούς έως πενήντα (50) κατοίκους το μέγεθος του νέου οικισμού να μην υπερβαίνει τα εκατό (100) στρέμματα. ιια) Για μικρούς και φθίνοντες οικισμούς έως εκατό (100) κατοίκους το μέγεθος του νέου οικισμού να μην υπερβαίνει τα διακόσια (200) στρέμματα.

3. Πέραν των ανωτέρω, πλησίον μικρών και φθινόντων οικισμών και όχι σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός (1) χιλιομέτρου, επιτρέπεται η χωροθέτηση και η πολεοδόμηση κατά τις διατάξεις των Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.) των άρθρων 1 έως 6, υπό τις προϋποθέσεις των προηγούμενων παραγράφων του παρόντος άρθρου και αποκλειστικά μέχρι επιφάνεια εκατό (100) στρεμμάτων.

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

Άρθρο 20: Έγκριση πολεοδομικής μελέτης των ΕΣΠΕΡΑΑ.

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

Άρθρο 21: Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης - Υποχρεώσεις κατά την έγκριση ΕΣΠΕΡΑΑ.

1. Οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί και ιδιώτες υποχρεούνται με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης να παραχωρήσουν ή να υλοποιήσουν έργα χωρίς αποζημίωση προς τον οικείο Ο.Τ.Α. σε ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%) της πολεοδομούμενης έκτασης, ως εξής: α) Κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους εντός του υπό ίδρυση οικισμού που θα προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη και σε ελάχιστο ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της πολεοδομούμενης έκτασης. Η επιθυμητή κατηγορία των χρήσεων αυτών και το επιθυμητό ποσοστό τους ανά χρήση θα καθοριστεί με τις προδιαγραφές εκπόνησης των πολεοδομικών μελετών. β) Ποσοστό έως είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της πολεοδομούμενης έκτασης χωροθετείται σε χρήσεις ή μετατρέπεται σε ειδική χρηματική εισφορά για έργα αναβάθμισης κοινοχρήστων - κοινωφελών χρήσεων και χώρων και κτιρίων ειδικών χρήσεων τα οποία θα προταθούν κατ' αντιστοιχία στο γειτονικό υφιστάμενο οικισμό. Η ειδική χρηματική εισφορά κατατίθεται στον αρμόδιο δήμο, εγγράφεται σε

ειδικό λογαριασμό αποκλειστικά για τα έργα της παρούσας παραγράφου με την αναφορά του μικρού και φθίνοντα οικισμού. Ως έργο προτεραιότητας αναβάθμισης θεωρείται το έργο για τη σύνδεση με το βιολογικό καθαρισμό, σύμφωνα με την εκπονηθείσα μελέτη. Με το ίδιο διάταγμα της έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης και του ΕΣΠΕΡΑΑ δύναται να καθορίζονται ειδικές χρήσεις γης στο γειτονικό οικισμό. Πέραν των οριζόμενων έργων ποσό από την ειδική χρηματική των ΕΣΠΕΡΑΑ εισφορά διατίθεται για την αποκατάσταση και ανάδειξη των δημοσίων κτιρίων, καθώς και για την εκπόνηση μελετών ανάδειξης και προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του τοπίου της περιοχής σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

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

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

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

5. Στον υπό ίδρυση οικισμό προβλέπονται μόνον οι εξής χρήσεις: α) οικοδομήσιμοι χώροι αποκλειστικά κατοικίας,

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

δ) παιδικές χαρές,

ε) υπαίθριοι χώροι άθλησης,

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

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

Άρθρο 22: Πολεοδομική Μελέτη - Όροι και Περιορισμοί Δόμησης Μορφολογικοί Κανόνες.

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

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

ανταλλαγής και της έγκρισης του ΕΣΠΕΡΑΑ κατά τα οριζόμενα στο παρόν Κεφάλαιο.

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

Άρθρο 23: Πολεοδομικά κίνητρα αναζωογόνησης των μικρών και φθινόντων οικισμών.

1. Για την αναζωογόνηση των μικρών και φθινόντων οικισμών της χώρας καθορίζονται ειδικά κίνητρα πολεοδόμησης: α) Στην περίπτωση που επιλέγεται η μορφή των κτιρίων να προσεγγίζει τη μορφή του υφιστάμενου οικισμού (σε περίπτωση που αυτός έχει τη δική του ιδιαίτερη μορφή) με έγκριση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής με την πρόταση δημιουργίας κτιρίων με ενεργειακή κατανάλωση που τα κατατάσσει στην κατηγορία Α' επιτρέπεται η αύξηση του καθοριζόμενου συντελεστή δόμησης κατά 0,05, εφόσον δεν θίγεται ο αντίστοιχος μέσος συντελεστής δόμησης του ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ο προβλεπόμενος συντελεστής από το ΤΧΣ. β) Μετά από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κατόπιν γνωμοδότησης του ΚΕΣΥΠΙΟΘΑ επιτρέπεται ως κίνητρο η αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 0,10, εφόσον πέραν των οριζόμενων προδιαγραφών εκ της μελέτης προκύπτει: αα) μείωση οδικού δικτύου και ανάγκες χωροθέτησης θέσεων στάθμευσης, ββ) σχεδιασμός κτιρίων με περιβαλλοντικά κριτήρια, σύμφωνα με το άρθρο 25 παρ. 2 του ν. 4067/2012, γγ) οργανωμένη δόμηση με εσωτερικούς ακάλυπτους χώρους, πλακόστρωτα κ.λπ., δδ) χωροθέτηση οργανωμένων ποδηλατοδρόμων, μονοπατιών,

εε) δημιουργία αθλητικών χώρων και χώρων πρασίνου.

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

Άρθρο 24: Ιδιωτικές εκτάσεις - Ζώνες Συγκέντρωσης Δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών.

1. Με την έγκριση ΕΣΠΕΡΑΑ κατά το άρθρο 19, πολεοδομούνται ιδιωτικές εκτάσεις, εκτάσεις ακινήτων ιδιωτικής περιουσίας Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ. πλησίον μικρών και φθινόντων οικισμών και τμήμα αυτών μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και ως οργανωμένα οικόπεδα αποδίδονται δια ανταλλαγής σε Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς ως ζώνες συγκέντρωσης δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών.

2. Η πολεοδόμηση των περιοχών αυτών πραγματοποιείται κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 19 έως 23 και υπό τους πρόσθετους όρους και προϋποθέσεις: α) Οι ιδιωτικές εκτάσεις πέραν των προϋποθέσεων του άρθρου 19 να καλύπτουν επιφάνεια ίση ή μεγαλύτερη των εκατό (100) στρεμμάτων. β) Σε περίπτωση που η δαπάνη της μελέτης κατασκευής και εκτέλεσης όλων των έργων υποδομής της περιοχής βαρύνει τον παρέχοντα, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, ποσοστό σαράντα τοις εκατό

(40%) των οικοδομήσιμων τμημάτων της πολεοδομούμενης έκτασης να αποδίδεται στην Τράπεζα Γης ως ζώνη συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών. Το υπόλοιπο ποσοστό ήτοι εξήντα τοις εκατό (60%) να παραμένει στον παρέχοντα με ελεύθερο το δικαίωμα μεταβίβασης προς τρίτους υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου. γ) Σε περίπτωση που η δαπάνη της εκτέλεσης των έργων υποδομής της περιοχής δεν βαρύνει εξ ολοκλήρου τον παρέχοντα, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, ποσοστό εξήντα τοις εκατό (60%) των οικοδομήσιμων τμημάτων της πολεοδομούμενης έκτασης να αποδίδεται στην Τράπεζα Γης ως ζώνη συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών. Το υπόλοιπο ποσοστό ήτοι σαράντα τοις εκατό (40%) παραμένει στον παρέχοντα με ελεύθερο το δικαίωμα μεταβίβασης προς τρίτους υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος κεφαλαίου. Στην περίπτωση αυτή ο παρέχων βαρύνεται με τη δαπάνη της μελέτης κατασκευής όλων των έργων υποδομής της περιοχής και τη δαπάνη εκτέλεσης των έργων υποδομής για την περιοχή που παραμένει σε αυτόν, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη. Στην ως άνω μερική εκτέλεση έργων υποδομής περιλαμβάνεται υποχρεωτικά η κατασκευή των εγκαταστάσεων του βιολογικού καθαρισμού. δ) Κατά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης να καθορίζονται, σύμφωνα με το ανωτέρω ποσοστό τα οικοδομήσιμα τμήματα της πολεοδομούμενης έκτασης που περιέχονται στον παρέχοντα την έκταση για τη δημιουργία ζώνης συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών, καθώς και τα απαιτούμενα έργα υποδομής που αντιστοιχούν στην έκταση πολεοδόμησης. Στην οικεία πολεοδομική μελέτη να αναφέρεται στη σχετική πράξη έγκρισής της ο χρόνος ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής κατά φάσεις, που αντιστοιχούν σε τμήματα έκτασης επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των πενήντα (50) στρεμμάτων το καθένα. Στην περίπτωση αυτήν οι διατάξεις για την μεταβίβαση σε τρίτους ισχύουν για κάθε τμήμα και φάση χωριστά. ε) Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης τα όρια των πολεοδομημένων εκτάσεων και οι όροι δόμησης αυτών να καταχωρούνται στη βάση δεδομένων της Τράπεζας Γης προκειμένου για την ανταλλαγή ή κάθε πράξη κατά τα οριζόμενα στο Κεφάλαιο Β' του ν. 4178/2013.

Άρθρο 25: Θεσμικό Πλαίσιο παράλληλων αδειοδοτήσεων και εγκρίσεων.

ΜΕΡΟΣ Α4

ΕΙΔΙΚΕΣ, ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

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

2. Στη διαδικασία των παράλληλων αδειοδοτήσεων και εγκρίσεων δύναται να ενταχθούν οι παρακάτω περιπτώσεις: α) εκτάσεις επιφάνειας μεγαλύτερης των τριακοσίων (300) στρεμμάτων των προσώπων της παραγράφου 1 του άρθρου 1, για τις οποίες δεν διατίθεται είτε οι απαραίτητες γνωμοδοτήσεις, σύμφωνα με το άρθρο 4, είτε πράξη χαρακτηρισμού της έκτασης, σύμφωνα με το άρθρο 14 του ν. 998/1979, β) δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις των περιπτώσεων β' και γ' της παρ.

6 του άρθρου 3 του ν. 998/1979, για τις οποίες δεν απαγορεύεται η δόμηση και τις οποίες διαχειρίζονται οι αρμόδιες δασικές υπηρεσίες, επιφανείας μεγαλύτερων των πεντακοσίων (500) στρεμμάτων με σκοπό την ανταλλαγή, γ) ακίνητα ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου ή των Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού ή των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου επιφανείας μεγαλύτερων των τριακοσίων (300) στρεμμάτων.

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

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

5. Για την υπό σχεδιασμό περιοχή υποβάλλεται ηλεκτρονικά από όποιον έχει έννομο συμφέρον, σύμφωνα με την παράγραφο 2, αίτηση για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος και την ενιαία έκδοση όλων των εγκρίσεων, συνοποβάλλοντας: α) Τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 ή 1:1.000 εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, το οποίο περιλαμβάνει: αα) κτηματογραφική αποτύπωση με τα όρια και το εμβαδόν τόσο του συνόλου της έκτασης όσο και των διαιρετών τμημάτων που την απαρτίζουν, ββ) όρια των υπό προστασία εκτάσεων που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές προστασίας) βάσει έγκυρων γνωμοδοτήσεων ή πράξεων τελεσιδικίας κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 4, γγ) καθορισμένες οριογραμμές αιγιαλού, παραλίας ή και παλαιού αιγιαλού, εφόσον η έκταση βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των εκατό (100) μέτρων από την ακτή, δδ) πρόταση καθορισμού οριογραμμών ή εγκεκριμένες οριογραμμές των υδατορεμάτων, σύμφωνα με το ν. 4258/2014, εε) στοιχεία Εθνικού Κτηματολογίου (όρια και ΚΑΕΚ), εφόσον η έκταση εντάσσεται σε περιοχή λειτουργίας ή σύνταξης Εθνικού Κτηματολογίου, στστ) απόσπασμα χάρτη του τυχόν εγκεκριμένου ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ και απόσπασμα χάρτη της ΓΥΣ κλίμακας 1:5.000, με σημειωμένη τη θέση και ενδεικτικά τα όρια της έκτασης. β) Αναφορά στα αρμόδια για την έγκριση όργανα, καθώς και οι αρμόδιες υπηρεσίες των δήμων ή των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων που είναι υπεύθυνες για την παροχή στοιχείων και διευκρινήσεων. γ) Ειδικά, για την πρώτη περίπτωση της δεύτερης παραγράφου του παρόντος άρθρου, υποβάλλεται, σύμφωνα με το άρθρο 4 του παρόντος νόμου, έκθεση ελέγχου τίτλων με αναφορά στα όρια του ανωτέρω τοπογραφικού διαγράμματος υπογραφόμενη από ιδιώτες δικηγόρους, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για το σχετικό πόρισμα.

6. Ο έλεγχος της πληρότητας της αίτησης και των δικαιολογητικών γίνεται εντός δέκα (10) ημερών από την ηλεκτρονική υποβολή αυτής. Σε περίπτωση ελλείψεων ενημερώνεται άμεσα ο δικαιούχος προκειμένου να καλύψει αυτές το αργότερο εντός είκοσι (20) ημερών από την υποβολή της αίτησης. Αν παρέλθει άπρακτη η ως άνω προθεσμία τότε η αίτηση απορρίπτεται και ενημερώνεται περί της απόρριψης άμεσα ο αιτούμενος.

7. Τα στοιχεία της προηγούμενης παραγράφου αναρτώνται διαδικτυακά μέσω του πληροφοριακού συστήματος της ΕΚΧΑ Α.Ε. για διάστημα ενενήντα (90) ημερών και

κοινοποιούνται στα αρμόδια για την έγκριση όργανα, τα οποία υποχρεούνται να γνωμοδοτήσουν επί της αποδιδόμενης έκτασης του τοπογραφικού διαγράμματος εντός της αποκλειστικής προθεσμίας των ενενήντα (90) ημερών.

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

9. Μετά την έγκριση του υποβληθέντος τοπογραφικού διαγράμματος, σύμφωνα με τις διαδικασίες της προηγούμενης παραγράφου, ορίζεται η δυνατότητα υπαγωγής της οριοθετούμενης περιοχής στις διατάξεις του παρόντος με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως συνοδευόμενη από το απόσπασμα του χάρτη και αναρτάται στην ηλεκτρονική σελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και της ΕΚΧΑ Α.Ε..

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

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

Άρθρο 26: Μεταβατικές διατάξεις.

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

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

3. Το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης παρατείνεται κατά πέντε (5) έτη σε περίπτωση που εντός δεκαετίας από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης Έγκρισης Γενικών Κατευθύνσεων της παρ. 3 του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 δεν έχουν καθοριστεί και πολεοδομηθεί ως ΠΕΡΠΟ τα προβλεπόμενα με

αυτή μέγιστα εμβαδά των εδαφικών εκτάσεων. Η σχετική βεβαίωση της παραγράφου 6 χορηγείται εντός της πενταετίας για αιτήματα που υποβάλλονται εντός δύο (2) ετών από τη λήξη της δεκαετίας.

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

5. Οι γενικές κατευθύνσεις του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 δύνανται εφεξής να εκπονούνται σε επίπεδο Καλλικρατικού Δήμου με τις ίδιες τεχνικές προδιαγραφές και εγκρίνονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

6. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης πολεοδομικής μελέτης σε εκτάσεις για τις οποίες έχει εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος η χορήγηση βεβαίωσης του άρθρου 24 παρ. 6 του ν. 2508/1997 συνεχίζονται είτε με τις παρούσες είτε με τις προϊσχύουσες διατάξεις για μία τετραετία από τη δημοσίευση του παρόντος.

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

8. Οι διατάξεις του άρθρου 6 ισχύουν και στις περιπτώσεις αιτημάτων που προωθούνται με τις διαδικασίες του άρθρου 24 του ν. 2508/1997.

9. Με απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου, δύνανται να μεταβιβάζονται οι ειδικών χρήσεων χώροι στους υπάρχοντες οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

10. Εφόσον δεν έχει καταβληθεί το σύνολο της ειδικής εισφοράς, ακολουθούνται αναδρομικά οι διατάξεις του παρόντος.

11. Μετά τη δημοσίευση του παρόντος καταργούνται οι διατάξεις του π.δ. της 9.4/16.4.1987 (Α' 52).

«12. Στις περιπτώσεις που έχει υποβληθεί αίτημα για την έκδοση βεβαίωσης του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 πριν τη δημοσίευση του παρόντος νόμου και η βεβαίωση δεν έχει εκδοθεί εφαρμόζεται η περίπτωση θ' της παραγράφου 1 και η παράγραφος 2 του άρθρου 4 και δεν απαιτείται εκ νέου αίτημα παρά η συμπλήρωση των στοιχείων εφόσον απαιτηθεί για την εφαρμογή των ανωτέρω. Στις περιπτώσεις όπου έχει εκδοθεί η εν λόγω βεβαίωση για τις λοιπές διαδικασίες ακολουθούνται οι διατάξεις του παρόντος νόμου.»

Άρθρο 27: Εξουσιοδοτικές διατάξεις.

1. Με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται: α) Οι ειδικότερες προδιαγραφές της πολεοδομικής μελέτης

κατά το άρθρο 3. β) Η εξειδίκευση των στοιχείων σχετικά με τα δικαιολογητικά που προσκομίζονται για την έκδοση βεβαίωσης καταλληλότητας του άρθρου 4. γ) Κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των προβλεπομένων στην παράγραφο 1 του άρθρου 4 και στην παράγραφο 4 του άρθρου 18, σχετικά με τη διαδικασία ελέγχου των γεωλογικών - γεωτεχνικών μελετών από ειδικούς ελεγκτές γεωλόγους και τη σύσταση σχετικού μητρώου, στο οποίο δύναται να μετέχουν και υπάλληλοι άλλων υπηρεσιών υπαγόμενων στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. δ) Κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με τον έλεγχο ολοκλήρωσης των έργων υποδομής κατά το άρθρο 5. ε) Κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη σύσταση και λειτουργία της τριμελούς επιτροπής που προβλέπεται στην περίπτωση β' της παραγράφου 2 του άρθρου 7. στ) Η διαδικασία κατάρτισης και έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, τα όργανα που γνωμοδοτούν σχετικά με αυτήν, Ο.Τ.Α. ή άλλοι ενδιαφερόμενοι οργανισμοί ή σύλλογοι, τα σχετικά με την ενημέρωση του κοινού, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου 8. ζ) Κάθε αναγκαία λεπτομέρεια και σχετικό θέμα για την εφαρμογή της καταγραφής των ζωνών - υποδοχέων του άρθρου 13. η) Κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 18. θ) Οι προδιαγραφές της πολεοδομικής μελέτης των ΕΣΠΕΡΑΑ κατά το άρθρο 20. ι) Το είδος των απαιτούμενων γενικών ή ειδικών μελετών, ιδίως γεωλογικών ή υδραυλικών μελετών που θα κριθεί ότι απαιτούνται για την προστασία των οικισμών και της ευρύτερης περιοχής τους από φυσικούς και ανθρωπογενείς κινδύνους και γενικά ό,τι αφορά την εκπόνηση, τον έλεγχο και εφαρμογή αυτών κατά το άρθρο 22. ια) Κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με την ανάπτυξη και λειτουργία των πληροφοριακών συστημάτων που προβλέπονται στο άρθρο 25.

2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών καθορίζονται: α) κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη διαδικασία και τον τρόπο υπολογισμού, επιβολής, είσπραξης και απόδοσης του προστίμου, που προβλέπεται στην παράγραφο 11 του άρθρου 5, β) κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με τη διαδικασία και τον τρόπο εκτίμησης της αξίας της έκτασης και τον υπολογισμό του ειδικού ανταλλάγματος, όπως προβλέπεται στην παράγραφο 7 του άρθρου 14, γ) κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με την εφαρμογή της ειδικής χρηματικής εισφοράς εντός ΕΣΠΕΡΑΑ, που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 21,

3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Πολιτισμού και Αθλητισμού ή και άλλου συναρμόδιου Υπουργού καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της διαδικασίας του άρθρου 25, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά στοιχεία, καθώς και η διαδικασία έγκρισης και έκδοσης γνωμοδοτήσεων ηλεκτρονικά.

4. Με κοινή απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και των συναρμόδιων Υπουργών καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τις υπηρεσίες και τους φορείς διαχείρισης των εκτάσεων που χαρακτηρίζονται ως προστατευόμενες περιοχές και προβλέπονται στο άρθρο 7.

Άρθρο 28: Βελτίωση υφισταμένου πλαισίου λοιπών χωροταξικών και πολεοδομικών κανόνων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Η περίπτωση Α5 του άρθρου 40 του ν. 4178/2013 (Α' 174) αντικαθίσταται.
 2. Στην παρ. Α' του άρθρου 40 του ν. 4178/2013 (Α' 174) προστίθενται περιπτώσεις 15 και 16.
 3. Στην παρ. Γ' του άρθρου 40 του ν. 4178/2013 (Α' 174) προστίθεται περίπτωση 3.
 4. Η περίπτωση ε' της παρ. 3 του άρθρου 41 του ν. 4178/2013 (Α' 174) αντικαθίσταται.
 5. Στο άρθρο 41 του ν. 4178/2013 (Α' 174) προστίθεται παράγραφος 4.
 6. Το τελευταίο εδάφιο της περίπτωσης β' της παρ. 6 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012 (Α' 79) αντικαθίσταται.
 7. Η περίπτωση α' της παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012 (Α' 79) αντικαθίσταται.
 8. Στο άρθρο 5 παρ. 2 του π. δ. της 6/17.10.1978 (Δ' 538), όπως ισχύει, προστίθεται περίπτωση ε'.
 9. Σε στρατηγικές επενδύσεις επί ιδιωτικών ακινήτων, για τις οποίες καταρτίζονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ), κατά τις διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 3894/2010, με γενικό προορισμό τον τουρισμό, αναψυχή και ειδική χρήση κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα των υποπεριπτώσεων α', β', γ' και δ' της περίπτωσης Α' της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993, εφαρμόζονται οι κατευθύνσεις της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων ανάλογα με την κατηγορία περιοχών της υπ' αριθμ. 67659/9.12.2013 κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Οικονομικών, Εσωτερικών, Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Τουρισμού και Ναυτιλίας και Αιγαίου (Β' 3155), στην οποία εμπίπτει το ακίνητο και δεν εφαρμόζονται αποκλειστικά οι κατευθύνσεις για τους οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων της ως άνω κοινής υπουργικής απόφασης.
 10. Σε ακίνητα εντός πυκνοδομημένων και αστικών περιοχών όπου τα κτίρια έχουν κατεδαφιστεί πριν την ισχύ του ν. 4067/2012 (Α' 79), σύμφωνα με εκδοθέν πρωτόκολλο επικινδύνως ετοιμόρροπου οικοδομής, επιτρέπεται κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 και για χρονικό διάστημα όχι μεγαλύτερο των πέντε (5) ετών η λειτουργία υπαίθριων χρήσεων, σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής και με υποχρεωτική φύτευση τουλάχιστον 15% της επιφάνειας του ακινήτου.
- Στα ακίνητα αυτά επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση της παρ. 1 του άρθρου 21 του ν. 4067/2012 (Α' 79) και για χρονικό διάστημα όχι μεγαλύτερο των πέντε (5) ετών, η τοποθέτηση των απαιτούμενων για τη λειτουργία αυτών προσωρινών κατασκευών της παρ. 74 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 μεγίστου εμβαδού 15 τ.μ., μετά από γνώμη του Σ.Α., την έγκριση αρμόδιων φορέων και την έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας από την αρμόδια ΥΔΟΜ.
- Για τη χορήγηση της άδειας λειτουργίας προσκομίζονται δημόσια έγγραφα από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος κατεδάφισης πριν την ισχύ του ν. 4067/2012.
11. Τουριστικές εγκαταστάσεις για τις οποίες είχε εκδοθεί αρμοδίως έγκριση υπαγωγής τους στις διατάξεις των νόμων 3299/2004 (Α' 261) και 3908/2011 (Α' 8) πριν την ημερομηνία δημοσίευσης της υπ' αριθμ. 67659/ 9.12.2013 κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Οικονομικών,

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

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

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

«Δ. Διαχείριση υγρών και στερεών αποβλήτων Απαιτείται:

αα) Να επιταχυνθεί και να ενισχυθεί η προσπάθεια για ορθολογικό σχεδιασμό και οργάνωση της ολοκληρωμένης διαχείρισης των απορριμμάτων. ββ) Να ληφθούν μέτρα για την αποκατάσταση των χώρων ανεξέλεγκτης διάθεσης απορριμμάτων στις περιοχές με προτεραιότητα τουρισμού. γγ) Η κατασκευή σύγχρονου, φιλικού προς το περιβάλλον αποχετευτικού συστήματος, με επεξεργασία λυμάτων (βιολογικό καθαρισμό) σε όλες τις περιοχές με προτεραιότητα τουρισμού. δδ) Οι τουριστικές επιχειρήσεις θα πρέπει να συμβάλουν ενεργά σε δράσεις μείωσης των παραγόμενων αποβλήτων τους και στη φιλικότερη προς το περιβάλλον διαχείρισή τους.»

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

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

β. Κατά τα λοιπά, εφαρμόζονται οι διατάξεις των νόμων 4030/2011 (Α' 249) και 4067/2012 (Α' 79).

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

Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ επιτρέπεται κατά παρέκκλιση των ειδικών διατάξεων η χρήση τράπεζας. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις των ν. 4030/2011 και 4067/2012.

17. Στο τελευταίο εδάφιο της περίπτωσης γ' της παρ. 1 του άρθρου 6Α του ν. 3891/2010 (Α' 188), όπως προστέθηκε με την περίπτωση 3α της υποπαραγράφου ΙΒ.1 του άρθρου πρώτου του ν. 4254/2014 (Α'85), οι λέξεις «επιχειρηματικών πάρκων ενδιάμεσου βαθμού οργάνωσης» αντικαθίστανται.

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

19. Τροποποιείται η παρ. 15 του άρθρου 20 του ν. 3937/2011 (Α' 60).

«20. Στις περιφερειακές ενότητες της χώρας, στις οποίες δεν υπάρχουν σε ισχύ καθορισμένες λατομικές περιοχές και εκτελούνται έργα μεγάλης εθνικής σημασίας επιτρέπεται, έως την ολοκλήρωσή τους, η επέκταση των λειτουργούντων λατομείων αδρανών υλικών σε όμορες δασικές εκτάσεις και αναδασωτές εκτάσεις.» Η αποκατάσταση του συνόλου της έκτασης γίνεται, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Προκειμένου για δημόσιες εκτάσεις η εκμίσθωση στους εκμεταλλευτές των υφιστάμενων λατομείων γίνεται με απευθείας σύμβαση, κατ' ανάλογη εφαρμογή της προβλεπόμενης στην παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 1428/1984 διαδικασίας, όπως ισχύει, και των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 1428/1984 (Α' 43), όπως προστέθηκαν με το ν. 2947/2001 (Α' 228).

21. Στο τέλος της παρ. Γ' του άρθρου 11 του ν. 3986/ 2011 (Α' 152) προστίθεται περίπτωση 8.

22. α. Μετά την περίπτωση 8 της παρ. Γ' του άρθρου 11 του ν. 3986/ 2011 προστίθεται περίπτωση 9.

β. Τα αναφερόμενα στην ως άνω περίπτωση α' της παρούσας παραγράφου δεν έχουν εφαρμογή στα ακίνητα για τα οποία εγκρίνονται, κατά το άρθρο 24 του ν. 3894/2010, Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ).

23. α. Μετά την παρ. Γ' του άρθρου 11 του ν. 3986/ 2011 προστίθεται παράγραφος Δ'.

β. Τα αναφερόμενα στην ως άνω περίπτωση α' της παρούσας παραγράφου δεν έχουν εφαρμογή στα ακίνητα για τα οποία εγκρίνονται, κατά το άρθρο 24 του ν. 3894/2010, Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ).

24. Στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 μετά τις λέξεις «σε χάρτη κλίμακας 1:5.000» προστίθενται λέξεις.

25. Μετά την περίπτωση ε' της παρ. 7 του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, όπως η παράγραφος αυτή προστέθηκε με την παρ. 5 του άρθρου τρίτου του ν. 4092/2012 (Α' 220), προστίθενται περιπτώσεις στ', ζ', η' και θ'.

26. α. Στο τέλος της περίπτωσης β' της παρ. 1 του άρθρου 13 του ν. 3986/2011, όπως ισχύει, προστίθενται λέξεις.

β. Στο τέλος του πρώτου εδαφίου της περίπτωσης γ' της παρ. 1 του άρθρου 13 του ν. 3986/2011, όπως ισχύει, τίθεται κόμμα και προστίθεται φράση .

27. Στα Ειδικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 8 του ν. 4269/2014, με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης του Ε.Χ.Σ. μπορεί να καθορίζεται ο απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης ακινήτων με χρήσεις που προβλέπονται στην κατηγορία του άρθρου 18 του ν. 4269/2014 (Π.Κ.), κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο υπ' αριθμ. 111/2014 π.δ. (Α' 76), εφόσον: α) Τα ακίνητα εντός της περιοχής έγκρισης εξυπηρετούνται από Μέσα Σταθερής Τροχιάς σε ακτίνα 500 μέτρων από την οριοθέτηση και β) αιτιολογείται από την απαιτούμενη κυκλοφοριακή μελέτη για την έγκριση του σχεδίου.

28. α. Στο άρθρο 26 του ν. 4269/2014 (Α' 142), η φράση «4468/1967, 2545/1997 και 3998/2011» αντικαθίσταται. β. Στην παρ. 9 του άρθρου 8 του ν. 4269/2014 (Α' 142), η φράση «του άρθρου 3» αντικαθίσταται με φράση . γ. Στο άρθρο 9 του ν. 4269/2014 (Α' 142) προστίθεται παράγραφος 3.

29. Η παρ. 7 του άρθρου 4 του π.δ. 24/31.5.1985 (Δ' 270) αντικαθίσταται.

30. Τα αναφερόμενα στην παράγραφο 29 του παρόντος άρθρου ισχύουν και για την περιοχή αρμοδιότητας που αναφέρεται στο από 31.3.1987 προεδρικό διάταγμα (Δ' 303).

31. Καταργείται η παρ. 3 του άρθρου 19 του ν. 4180/2013 (Α' 182).

32. Αποφάσεις του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση του ν. 360/1976 (Α' 151) θεωρούνται καταργηθείσες, εφόσον αφορούν περιοχές για τις οποίες έχουν εγκριθεί Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης του ν. 2742/1999 ή και Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) ή Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) του ν. 2508/ 1997 ή Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) του ν. 1337/1983 ή Πολεοδομικές Μελέτες κατ' εξουσιοδότηση των νόμων 1337/1983 και 2508/1997 ή έχουν ρυθμιστεί με ειδικότερες διατάξεις.

33.α. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Εσωτερικών, ύστερα από εισήγηση της Γενικής Διεύθυνσης Ανάπτυξης και Προστασίας Δασών και Φυσικού Περιβάλλοντος, όλα τα αδιάθετα υπόλοιπα των κατανομών χρηματοδότησης του «Ειδικού Φορέα Δασών» των Περιφερειακών Ταμείων Ανάπτυξης, σύμφωνα με το άρθρο 8 «Χρηματοδότηση δασοπονίας από το Κεντρικό Ταμείο Γεωργίας, Κτηνοτροφίας και Δασών (Κ.Τ.Γ.Κ. και Δασών)» του ν. 3208/2003 (Α' 303), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, τα οποία μέχρι σήμερα δεν έχουν περιέλθει στην Τράπεζα της Ελλάδος (κεντρικό κατάστημα), στο λογαριασμό με τίτλο «Ε.Δ. - Υπουργείο Εσωτερικών -Ειδικός Λογαριασμός Αδιάθετων Ποσών των μεταφερόμενων Περιφερειακών Ταμείων Ανάπτυξης» με αριθμό 2341138981 και IBAN GR 4201000230000002341138981 στην ομάδα 234- Διάφοροι Ειδικοί Λογαριασμοί, σε εφαρμογή του άρθρου 49 του ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (Α' 152), αποδίδονται σταδιακά υπέρ του Πράσινου Ταμείου, κατατίθεται σε ειδικό κωδικό αριθμό και διατίθενται στις Δασικές Υπηρεσίες των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων για τη χρηματοδότηση της εκτέλεσης δασικών έργων και εργασιών που εξυπηρετούν τους σκοπούς της παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 3208/2003 με την προϋπόθεση ότι θα περιλαμβάνονται στα κατ' έτος εγκρινόμενα «Προγράμματα δασικών δραστηριοτήτων για χρηματοδότηση από τον Ειδικό Φορέα Δασών». Η διάθεση των ποσών αυτών για τους παραπάνω σκοπούς υπόκειται στον περιορισμό

διάθεσης της παρ. 4 του άρθρου 3 του ν. 3889/2010 (Α' 182), όπως προστέθηκε με την περίπτωση β' της παρ. 6 του άρθρου 39 του ν. 4024/2011 (Α' 226) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 32 παρ. 16 του ν. 4111/2013 (Α' 18). Τυχόν αδιάθετα υπόλοιπα του επιτρεπόμενου ποσού διάθεσης από τους πόρους των προηγούμενων εδαφίων μεταφέρονται στην επόμενη χρήση και διατίθενται για τους ίδιους σκοπούς. β. Στο τέλος της παρ. 4 του άρθρου 3 του ν. 3889/2010 (Α' 182), όπως προστέθηκε με την περίπτωση β' της παρ. 6 του άρθρου 39 του ν. 4024/2011 (Α' 226), προστίθεται εδάφιο.

34. Στο άρθρο 33 του ν. 4269/2014 (Α' 142), προστίθεται παράγραφος 11.

35. Μετά το τρίτο εδάφιο της περιπτώσεως α' της παρ. 7 του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, όπως η παράγραφος αυτή προστέθηκε με την παρ. 5 του άρθρου τρίτου του ν. 4092/2012 (Α' 220) και ισχύει, προστίθενται εδάφια .

36.α. Το δεύτερο και τρίτο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 9 του ν. 4269/2014 (Α' 142) αριθμούνται σε παράγραφο «4».

β. Στις περιοχές της παρ. 4 του άρθρου 9 του ν. 4269/ 2014 (Α' 142), ο μέσος συντελεστής δόμησης εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις συνδυασμού, εντός του ιδίου ΕΧΣ, δύο ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης από τις αναφερόμενες στην παράγραφο 1 του ιδίου άρθρου. Στις περιπτώσεις αυτές, οι καθοριζόμενες, με το ΕΧΣ, χρήσεις γης αναπτύσσονται, με βάση την πολεοδομική λειτουργία τους, σε ειδικότερες πολεοδομικές ενότητες ή ζώνες με σκοπό την ορθολογική οργάνωση της περιοχής που πολεοδομείται.

37. α. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις που εγκαθίστανται σε ακίνητα της παρ. 11 του άρθρου 51 του ν. 4178/2013, των 200 ή 150 μ. από εθνικό, επαρχιακό ή δημοτικό δρόμο, δύνανται να εκμεταλλευτούν το συντελεστή κάλυψης του συνολικού εμβαδού του ενιαίου ακινήτου υπό τις παρακάτω σωρευτικά προϋποθέσεις: α) πρόκειται να ανεγερθεί αποκλειστικά ισόγειο κτίσμα και β) εφαρμόζονται οι ελάχιστες αποστάσεις από τα όρια του ακινήτου κατά τις κείμενες διατάξεις. Τμήμα των παραπάνω ισόγειων κτιρίων για την εξάντληση του συντελεστή δόμησης τους δύναται να εκτείνεται και εκτός των ορίων του άρτιου τμήματος του ενιαίου ακινήτου που εμπίπτει στις ανωτέρω διατάξεις. β. Για την εφαρμογή της παρ. 11 του άρθρου 51 του ν. 4178/2013 ως γη υψηλής παραγωγικότητας νοείται και η αγροτική ή και γεωργική γη.

38. Στην επιτροπή της παρ. 3 του άρθρου 12 του ν. 4269/2014 συμμετέχουν και μέλη του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους που υπηρετούν στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

39. α. Στην παρ. 4 του άρθρου 16 του ν. 4164/2013 (Α' 156) στην αρχή της διάταξης μετά τη λέξη «γενικές» προστίθεται φράση . β. Στην παρ.4 του άρθρου 16 του ν. 4164/2013 προστίθεται εδάφιο.

40. Οι διατάξεις της παρ. 19 του άρθρου 22 του ν. 4258/2014 (Α' 94) έχουν εφαρμογή και για τις περιοχές αρμοδιότητας του από 31-3/6.4.1987 προεδρικού διατάγματος (Δ' 303).

41. Στην παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 3889/2010 (Α' 182), όπως ισχύει, μετά το τρίτο εδάφιο προστίθενται εδάφια.

42. Αντικαθίσταται το δεύτερο εδάφιο της παρ. 2γ του άρθρου 5 του π.δ. 24/31.5.1985 (Δ' 270) και προστίθεται στη συνέχεια στην παράγραφο 2 τελευταίο εδάφιο.

43. Το άρθρο 10 του ν. 4067/2012 εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις οικοπέδων εντός σχεδίου πόλεως του Δήμου Θεσσαλονίκης, όπως αυτός καθορίζεται με τις διατάξεις του ν. 3852/2010 (Α' 87), ανεξαρτήτως των προϋποθέσεων της περίπτωσης β' της παραγράφου 1 αυτού και σύμφωνα με τα λοιπά οριζόμενα στο άρθρο αυτό.