



**Τα ΕΧΣ ως εργαλεία προσέλκυσης
επενδύσεων, αστικής ανάπτυξης και
περιβαλλοντικής προστασίας
(ν. 4269/14 όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 4447/16)**

Με το νέο θεσμικό πλαίσιο:

- Αποσαφηνίζεται ο στρατηγικός ή ρυθμιστικός χαρακτήρας του χωρικού σχεδιασμού
- Μειώνεται ο αριθμός των σχεδίων από 7 σε 4
- Συσχετίζεται ο χωρικός σχεδιασμός (physical planning) με τον αναπτυξιακό
- Αντιμετωπίζεται το θέμα των αρμοδιοτήτων έγκρισης των χωρικών σχεδίων λαμβάνοντας υπόψη τη νομολογία του ΣτΕ
- Περιορίζονται οι χρονοβόρες διαδικασίες έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου
- Προσεγγίζεται εκ νέου η μεθοδολογία με το 1^ο επίπεδο σχεδιασμού ως κανονιστικό – δεσμευτικό και το 2^ο επίπεδο ως εφαρμοστικό

Διάρθρωση συστήματος χωρικού σχεδιασμού

Εθνική Χωρική Στρατηγική	
1. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ	
Ειδικά Χωροταξικά πλαίσια – άρθρο 5	Περιφερειακά Χωροταξικά Πλάισια – άρθρο 6
2. ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ	
Τοπικά Χωρικά Σχέδια ΤΧΣ άρθρο 7	Ειδικά Χωρικά σχέδια ΕΧΣ – άρθρο 8
 Πολεοδομικά Σχέδια	 Εφαρμογής – άρθρο 10

2. ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Τοπικά Χωρικά Σχέδια (άρθρο 7 ν. 4447/16)

- Κείμενα και διαγράμματα που καθορίζουν
 - Το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης του ΟΤΑ (εξειδικεύοντας τον στρατηγικό σχεδιασμό)
 - Τις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης και κάθε άλλο ειδικό μέτρο (ρυθμιστικός σχεδιασμός)
- Η κίνηση της διαδικασίας γίνεται από τους Δήμους (χορηγείται η δυνατότητα εκκίνησης και από το ΥΠΕΝ), υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης. Εγκρίνονται με Προεδρικά Διατάγματα μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ ή του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού.
- Με το ΠΔ εγκρίνεται και η ΣΜΠΕ καθώς και η οριοθέτηση ρεμάτων στις προς πολεοδόμηση περιοχές
- Η εφαρμογή τους αξιολογείται από τις αρμόδιες Περιφέρειες
- Αναθεωρούνται ανά πενταετία. Κατ'εξαίρεση δύναται να τροποποιούνται νωρίτερα υπό προϋποθέσεις.

2. ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Τοπικά Χωρικά Σχέδια (άρθρο 7 ν. 4447/16)

Περιεχόμενο Τοπικών Χωρικών Σχεδίων

Οικιστικές περιοχές

- εντός σχεδίου περιοχές
- οικισμοί προ του 1923
- οικισμοί κάτω των 2000 κατοίκων
- περιοχές οικιστικών επεκτάσεων
- ΠΕΡΠΟ άρθρου 24 του Ν. 2508/97
- ΠΑΙΠ Ν.4280/2014
- ΕΣΠΕΡΑ Ν. 4280/2014

Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

- τουριστικές περιοχές
 - βιομηχανικές και βιοτεχνικές περιοχές
 - επιχειρηματικά πάρκα κ.α.
- Είναι δυνατόν να πολεοδομούνται ανάλογα με το ειδικό καθεστώς που τις διέπει

Περιοχές προστασίας

- Φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον που χρήζει προστασίας
- Αρχαιολογικοί χώροι
- Δάση και δασικές εκτάσεις
- Περιοχές natura
- Γη υψηλής παραγωγικότητας

Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης

- Εκτός σχεδίου περιοχές περίξ οικιστικών περιοχών αλλά και περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων στις οποίες είναι απαραίτητος ο καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης για την αποφυγή συγκρούσεων

2. ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Ειδικά Χωρικά Σχέδια (άρθρο 8 ν. 4447/16)

Χωρική οργάνωση και ανάπτυξη έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας και στρατηγικής σημασίας και αναφέρονται κυρίως σε παραγωγικές -επιχειρηματικές δραστηριότητες

Με τον 4447/16 διευρύνθηκε το αντικείμενο των ΕΧΣ που περιλαμβάνουν πλέον και κατηγορίες κοινωνικού – περιβαλλοντικού χαρακτήρα όπως προγράμματα Αστικής Ανάπλασης και Περιβαλλοντικής Προστασίας.

2. ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Ειδικά Χωρικά Σχέδια (άρθρο 8 ν. 4447/16)

- Κείμενα και διαγράμματα που καθορίζουν
 - Τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας και στρατηγικής σημασίας και αναφέρονται κυρίως σε παραγωγικές - επιχειρηματικές δραστηριότητες ή κοινωφελή – δημοσίου σκοπού
 - Τις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης και κάθε άλλο ειδικό μέτρο

- Η κίνηση της διαδικασίας γίνεται από τους Δήμους ή τις Περιφέρειες, ή το ΥΠΕΝ ή τον φορέα υλοποίησης του έργου. Υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης. Εγκρίνονται με Προεδρικά Διατάγματα μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ ή του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού.

- Με το ΠΔ εγκρίνεται και η ΣΜΠΕ καθώς και η οριοθέτηση ρεμάτων στις προς πολεοδόμηση περιοχές

- Ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με ΕΣΧΑΔΑ, ΕΣΧΑΣΕ, ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ, Επιχειρηματικά Πάρκα κτλ τα οποία ακολουθούν όμως τη δική τους ειδική νομοθεσία.

- Εφεξής τα τοπικά ρυμοτομικά σχέδια εκπονούνται ως ΕΧΣ.

2. ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Ειδικά Χωρικά Σχέδια (άρθρο 8 ν. 4447/16)

- Εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου επιπέδου σχεδιασμού, δηλαδή τα Ειδικά και Περιφερειακά Πλαίσια καθώς και τις κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής, και λαμβάνουν υπόψη τις κατευθύνσεις των εγκεκριμένων ΤΧΣ (ΓΠΣ) και ΖΟΕ
- Στα όριά τους περιλαμβάνονται όρια ΖΟΕ οι ρυθμίσεις των οποίων είναι δυνατόν να τροποποιούνται
- Τα ΕΧΣ μπορεί να τροποποιούν εγκεκριμένα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, όπως επίσης και τα Τοπικά χωρικά Σχέδια μπορεί να τροποποιούν τα Ειδικά με την προϋπόθεση σύμφωνης γνώμης του φορέα ανάπτυξης του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου.

2. ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Ειδικά Χωρικά Σχέδια (άρθρο 8 ν. 4447/16)

Δυνατότητα τροποποίησης ισχυουσών ρυθμίσεων

Με τον ν. 4447/16 προστέθηκε πρόβλεψη σύμφωνα με την οποία:

Τα ΕΧΣ, εφόσον προτείνουν τροποποίηση ΖΟΕ, ΤΧΣ και γενικά ισχυουσών ρυθμίσεων για την περιοχή, υπόκεινται σε διαδικασία «προέγκρισης» που χορηγείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ.

2. ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Ειδικά Χωρικά Σχέδια (άρθρο 8 ν. 4447/16)

ΣΤΟΧΟΣ ΤΗΣ ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗΣ

1. Ο έλεγχος της **μη ανατροπής** της πολεοδομικής και χωροταξικής λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής και
2. Η διερεύνηση **σε αρχικό στάδιο** της δυνατότητας θεσμοθέτησης και υλοποίησης του προγράμματος, παρέχοντας ασφάλεια δικαίου στο επενδυτικό πρόγραμμα



Θεοδόσης Ψυχογιός

s.psyhogios@prv.ypeka.gr

213 1515 606