



Άρθρο 11: Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια - Αντικατάσταση του άρθρου 8 του ν. 4447/2016

Το άρθρο 8 του ν. 4447/2016 (Α' 241) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 8

Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια

1. α. Για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων, που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξης τους καταρτίζονται **Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.)**. Ε.Π.Σ. μπορεί να καταρτιστούν και: (α) για προγράμματα αστικής ανάπλασης ή περιβαλλοντικής προστασίας ή αντιμετώπισης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές, (β) για περιοχές παρεμβάσεων στο πλαίσιο προγραμμάτων συγχρηματοδοτούμενων από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) όπως οι Ολοκληρωμένες Χωρικές Παρεμβάσεις και (γ) σε περίπτωση ανάγκης ταχείας ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου από την πολιτεία, λόγω κρίσιμων χωρικών προβλημάτων που επιβάλλουν την άμεση αντιμετώπιση ή την αποτροπή δημιουργίας τετελεσμένων καταστάσεων που οφείλονται σε έλλειψη ή ανεπάρκεια πολεοδομικού σχεδιασμού. **Η περιοχή για την οποία καταρτίζεται ένα Ε.Π.Σ. ονομάζεται περιοχή επέμβασης. Το σύνολο της δημοτικής ενότητας που περιλαμβάνει την περιοχή επέμβασης αποτελεί την ευρύτερη περιοχή του Ε.Π.Σ..** Αν η περιοχή επέμβασης εμπίπτει στα διοικητικά όρια περισσότερων δημοτικών ενότητων, το σύνολο των δημοτικών ενότητων αποτελεί την ευρύτερη περιοχή του Ε.Π.Σ.. Εάν τα όρια της περιοχής επέμβασης ταυτίζονται με τα διοικητικά όρια μιας δημοτικής ενότητας, η συνολική έκταση του οικείου δήμου αποτελεί την ευρύτερη περιοχή της παρούσας.

Η περιοχή που περιβάλλει την περιοχή επέμβασης και βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με αυτήν λόγω της αλληλεπίδρασης των πολεοδομικών και λοιπών λειτουργιών της, ονομάζεται ζώνη άμεσης επιρροής.

β. Τα Ε.Π.Σ. αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, όρια πολεοδομικών ενότητων και οικισμών, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, οι σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, ζώνες ειδικών πολεοδομικών κινήτρων, το οδικό δίκτυο, τα λοιπά μεταφορικά, τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, τα μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται, ώστε να καταστεί η περιοχή επέμβασης κατάλληλη είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση των προγραμμάτων και παρεμβάσεων της παρ. 1. **Αν η περιοχή μελέτης του Ε.Π.Σ. περιλαμβάνει ολόκληρες δημοτικές ενότητες, μπορεί επίσης να καθορίζονται σε αυτές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.).**

γ. Τα Ε.Π.Σ. εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη



των σκοπών τους, εντός της περιοχής επέμβασης. Εκτός της περιοχής επέμβασης είναι κατ' εξαίρεση επιτρεπτό τα Ε.Π.Σ. να προσδιορίζουν υποδομές, μέτρα και όρους που είναι αναγκαίοι για την οργανική ενσωμάτωση της περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή που την περιβάλλει.

δ. Τα Ε.Π.Σ. εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) και μπορούν να περιλαμβάνουν ρυθμίσεις για όλα τα θέματα που ρυθμίζονται από ΤΠΣ και να τροποποιούν τις ρυθμίσεις των εγκεκριμένων ΤΠΣ.

ε. Πριν από την έγκριση ενός Ε.Π.Σ., με σκοπό να κριθεί η καταρχήν δυνατότητα χωροθέτησής του, είναι δυνατόν να προηγηθεί η εξής διαδικασία προέγκρισης: μετά από υποβολή αίτησης προέγκρισης από τον φορέα υλοποίησης του Ε.Π.Σ., χορηγείται σχετική προέγκριση με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας και σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Η απόφαση του προηγούμενου εδαφίου εκδίδεται εντός επτά (7) εργάσιμων ημερών από την έκδοση της γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Η αίτηση συνοδεύεται από τεχνική έκθεση που περιλαμβάνει την πρόταση χωρικού προορισμού της περιοχής επέμβασης, τις κατευθύνσεις του ισχύοντος χωροταξικού σχεδιασμού, τις υφιστάμενες, θεσμικές και πραγματικές, χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή επέμβασης και στη ζώνη άμεσης επιρροής, τα βασικά μεταφορικά και τεχνικά δίκτυα και περιβαλλοντικές υποδομές, τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, και γενικά κάθε πληροφορία που είναι αναγκαία για την τεκμηρίωση της συγκεκριμένης πρότασης χωρικής ανάπτυξης και σχετικού χάρτες - υφιστάμενη κατάσταση και πρόταση - κλίμακας 1:5000.

Η απόφαση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων αφορά στην αναγκαιότητα του προτεινόμενου χωρικού προορισμού ενόψει του ειδικού χαρακτήρα της επιδιωκόμενης ανάπτυξης και της κάλυψης αναγκών παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της περιοχής επέμβασης, αφού λάβει υπόψη τους στόχους του Ε.Π.Σ. και την εξασφάλιση της μη ανατροπής της πολεοδομικής και χωροταξικής λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής του Ε.Π.Σ.. Όταν με την προέγκριση προτείνονται ζώνες χρήσεων γης, σε κάθε ζώνη επιτρέπεται καταρχήν να προτείνεται μόνο μια γενική χρήση. Κατ' εξαίρεση, είναι δυνατόν να προτείνονται περισσότερες της μιας γενικές χρήσεις γης στην ίδια ζώνη. Η απόφαση προέγκρισης κρίνει αποκλειστικά την καταρχήν δυνατότητα χωροθέτησης του Ε.Π.Σ. και δεν εξετάζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις, οι οποίες κρίνονται στο στάδιο της οριστικής έγκρισης αυτού. Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, στο πλαίσιο της διαδικασίας προέγκρισης, συνεδριάζει έξι (6) τουλάχιστον φορές ετησίως σε τακτική συνεδρίαση, με αποκλειστικό σκοπό τη γνωμοδότηση επί αιτήσεων προέγκρισης και όσες φορές απαιτείται εκτάκτως, ώστε να διασφαλισθεί ότι η διαδικασία αίτησης προέγκρισης περατούται υποχρεωτικά εντός έξι (6) μηνών από την υποβολή της. 2.α. Για τα Ε.Π.Σ. εφαρμόζονται, κατά περίπτωση, οι περ. α' έως δ' της παρ. 3 του άρθρου 7, σε συνάρτηση με τους επιδιωκόμενους κάθε φορά στόχους. Καταγράφονται αναλυτικά τα προς ρύθμιση στοιχεία, προκειμένου να επιτευχθούν οι επιδιωκόμενοι στόχοι στο πλαίσιο της πρότασης χωρικού προορισμού του συγκεκριμένου Ε.Π.Σ..



β. Για τα Ε.Π.Σ. εφαρμόζονται αναλόγως οι παρ. 4, 5, 7, και 8 του άρθρου 7, λαμβανομένων υπόψη του χαρακτήρα της περιοχής επέμβασης και της/των δημοτικών ενοτήτων στις οποίες αυτή εντάσσεται και των στόχων των Ε.Π.Σ..

3.α. Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη Ε.Π.Σ. γίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή από τον οικείο Δήμο ή την οικεία Περιφέρεια ή από τον φορέα υλοποίησης του σχεδίου, έργου ή προγράμματος. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται, όταν απαιτείται, η αναθέτουσα αρχή ως προς τις σχετικές μελέτες. Τα Ε.Π.Σ. υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης.

β. Η έγκριση των Ε.Π.Σ. γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Για τις μητροπολιτικές περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αρμόδιο όργανο για τη γνώμη του προηγούμενου εδαφίου είναι το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού. Η αρμόδια υπηρεσία και τα αρμόδια Συμβούλια ελέγχουν και την εναρμόνιση του περιεχομένου των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων με τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και τη συμβατότητα με αντίστοιχα σχέδια (Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων, ΤΠΣ, Ε.Π.Σ.) στην ίδια και σε όμορες δημοτικές ενότητες. Με το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα εγκρίνονται επίσης οι κατευθύνσεις, οι όροι και τα μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, τα οποία πρέπει να τηρούνται κατά την εξειδίκευση και υλοποίηση των Ε.Π.Σ., σύμφωνα με τη σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

γ. Με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης των Ε.Π.Σ. μπορεί να εγκρίνεται και το Ρυμοτομικό Σχέδιο εφαρμογής, όπου αυτό απαιτείται. Αν ο φορέας κίνησης της διαδικασίας του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είναι κύριος της προς πολεοδόμηση έκτασης, η διαδικασία δημοσιότητας της περ. β' της παρ. 4 του άρθρου 10 παραλείπεται.

4. Η οικεία Περιφέρεια παρακολουθεί και αξιολογεί την εφαρμογή των ρυθμίσεων των Ε.Π.Σ.. Για τον σκοπό αυτόν, μπορεί να **συντάσσει**, μετά από την παρέλευση **πενταετίας** τουλάχιστον, **εκθέσεις αξιολόγησης**, με τις οποίες αποτιμάται ο τρόπος εφαρμογής των κατευθύνσεων και ρυθμίσεων των ανωτέρω σχεδίων, καταγράφονται αστοχίες, αδυναμίες και προβλήματα που εντοπίστηκαν κατά την εφαρμογή τους και διατυπώνονται προτάσεις αντιμετώπισής τους. Με τις εκθέσεις αξιολόγησης καταγράφεται επίσης η αναγκαιότητα προσαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου σε νέα δεδομένα, καθώς και σε κατευθύνσεις που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλασίων. Οι ανωτέρω **εκθέσεις κοινοποιούνται στον οικείο δήμο, στην οικεία αποκεντρωμένη διοίκηση και στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθώς και στον φορέα του Ε.Π.Σ.,** προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη σε σχετικές ενέργειες και δράσεις που άπτονται των σχετικών αρμοδιοτήτων τους. **Αντίστοιχες εκθέσεις μπορεί να συντάσσει το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που κοινοποιούνται στον οικείο δήμο, στην οικεία Περιφέρεια, στην οικεία αποκεντρωμένη διοίκηση και στον φορέα του Ε.Π.Σ..**

5. α. Δεν επιτρέπεται η αναθεώρηση των Ε.Π.Σ. ή η τροποποίησή τους με ΤΠΣ προτού παρέλθει πενταετία από την έγκρισή τους. Στο χρονικό αυτό διάστημα είναι



δυνατή η τροποποίησή τους προκειμένου να:

- αα) αντιμετωπισθούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων και δράσεων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διακρατικού, διαπεριφερειακού ή διαδημοτικού χαρακτήρα,
 - αβ) αντιμετωπισθούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους,
 - αγ) αντιμετωπισθούν πρόσθετες ανάγκες σε κοινωνικό εξοπλισμό,
 - αδ) αντιμετωπισθούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες και νέα δεδομένα που αφορούν στην εφαρμογή σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ή παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας,
 - αε) προσαρμοσθούν σε νομοθετικές τροποποιήσεις μεταγενέστερες της έγκρισής τους ή σε νέα δεδομένα και κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση Χωροταξικών Πλαισίων, καθώς και Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων,
 - αστ) ενσωματωθούν νέα αρχαιολογικά δεδομένα και τυχόν επικαιροποιημένο θεσμικό πλαίσιο προστασίας των υφιστάμενων αρχαιοτήτων και μνημείων.
- β. Τα Ε.Π.Σ. μπορούν να **αναθεωρούνται** σε κάθε περίπτωση μετά από την **πάροδο δέκα (10) ετών** από την ημερομηνία, κατά την οποία έγινε η ανάθεση της μελέτης, βάσει της οποίας συντάχθηκαν.
- γ. Για την αναθεώρηση και τροποποίηση των Ε.Π.Σ. ακολουθείται η διαδικασία της παρ. 3. Δεν απαιτείται να ακολουθηθεί η διαδικασία της στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, εφόσον οι αλλαγές είναι ήσσονος σημασίας.
6. Οι ρυθμίσεις των Ε.Π.Σ. είναι δεσμευτικές για όλα τα εκπονούμενα ΤΠΣ, καθώς και για κάθε ένταξη των περιοχών που καλύπτονται από Ε.Π.Σ. σε σχέδιο πόλεως. Κατ' εξαίρεση, με τα ΤΠΣ μπορεί να τροποποιούνται όρια και ρυθμίσεις των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, ύστερα από ειδική αιτιολογία και σύμφωνη γνώμη του φορέα υλοποίησης του σχεδίου, έργου ή προγράμματος. Στις περιπτώσεις αυτές, το προεδρικό διάταγμα για την έγκριση του ΤΠΣ προτείνεται και από τον καθ' ύλην αρμόδιο για το τροποποιούμενο Ε.Π.Σ. Υπουργό.
7. Ε.Π.Σ., κατά την έννοια του παρόντος άρθρου, αποτελούν επίσης:
- α) οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) του άρθρου 29 του ν. 2545/1997 (Α' 254), οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) του άρθρου 24 του ν. 1650/1986 (Α' 160) και τα Τοπικά Ρυμοτομικά Σχέδια του άρθρου 26 του ν. 1337/1983 (Α' 33),
 - β) οι Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων της παρ. 4 του άρθρου 41 του ν. 3982/2011 (Α' 143),
 - γ) τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152), τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204). Για τη χωρική οργάνωση των περιοχών των περ. α' και β' εφαρμόζονται οι οικείες για κάθε κατηγορία υποδοχέα διατάξεις, καθώς και η διαδικασία της περ. ε' της παρ. 1. Για τον σχεδιασμό και τη χωρική οργάνωση των περιοχών της περ. γ' εφαρμόζεται αποκλειστικά το οικείο θεσμικό τους πλαίσιο. Στις περιπτώσεις των ανωτέρω υποδοχέων των περ. α', β' και γ' η οριοθέτηση των υδατορεμάτων που εμπίπτουν σε αυτούς, γίνεται με τη διοικητική πράξη



ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ

ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΕΣ
ΛΥΣΕΙΣ Α.Ε.

έγκρισης εκάστου υποδοχέα, ύστερα από υποβολή φακέλου οριοθέτησης σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 2 του ν. 4258/2014 (Α' 94).»