

ΦΕΚ Α΄ 124/13-6-1997 ΝΟΜΟΣ ΥΠ΄ΑΡΙΘ. 2508  
Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών  
της χώρας και άλλες διατάξεις.

\*\*\*Η παρ.1 του άρθρου 24 του Ν.2539/1997 (Α 244)  
ορίζει ότι, όπου αναφέρεται στον παρόντα νόμο  
"συμβούλιο περιοχής", νοείται ο νέος δήμος ή  
κοινότητα που προκύπτει από την συνένωση δήμων  
ή κοινοτήτων κατά το άρθρο 1 του Ν.2539/97

---

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή :

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Αΰ

ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ  
ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΑΝΑ ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ  
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Άρθρο 1

Σκοπός - Κατευθυντήριες αρχές

1. Σκοπός του νόμου αυτού είναι ο καθορισμός των κατευθυντήριων αρχών, των όρων, των διαδικασιών και των μορφών πολεοδομικού σχεδιασμού για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των πόλεων και οικισμών της χώρας, που θα κατατείνει ειδικότερα :

α) στη σταδιακή ανάδειξη και οργάνωση στο μη αστικό χώρο των "ανοικτών πόλεων", στην ανάδειξη της συνοχής και στην ανασυγκρότηση του αστικού και περιαστικού χώρου,

β) στη διασφάλιση της οικιστικής οργάνωσης των πόλεων και οικισμών με τον επιθυμητό συσχετισμό των οικιστικών παραμέτρων, την προστασία του περιβάλλοντος και την ανακοπή της άναρχης δόμησης, με τον καθορισμό κριτηρίων ανάπτυξης που συντείνουν στη μεγαλύτερη δυνατή οικονομία των οικιστικών επεκτάσεων,

γ) στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος και ιδίως των υποβαθμισμένων περιοχών, με την εξασφάλιση του αναγκαίου κοινωνικού εξοπλισμού, της τεχνικής υποδομής και τον έλεγχο χρήσεων σύμφωνα με πολεοδομικά σταθερότυπα και κριτήρια καταλληλότητας,

δ) στην προστασία, ανάδειξη και περιβαλλοντική αναβάθμιση των κέντρων πόλεων, των πολιτιστικών πόλεων και παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών, των χώρων πρασίνου και λοιπών στοιχείων φυσικού, αρχαιολογικού, ιστορικού και πολιτιστικού, περιβάλλοντος των πόλεων, των οικισμών και του περιαστικού χώρου.

2. Η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός εναρμονίζονται με τις αρχές και κατευθύνσεις του αναπτυξιακού προγραμματισμού και του χωροταξικού σχεδιασμού, που συγκεκριμενοποιούνται με τα χωροταξικά σχέδια των περιφερειών, των νομών και τα ειδικά χωροταξικά σχέδια, όπως και με τα αντιστοίχου επιπέδου αναπτυξιακά προγράμματα.

Επίσης, η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να είναι σύμφωνοι με τους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, με τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας.

3. Η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πραγματοποιούνται σε δύο επίπεδα. Στο πρώτο επίπεδο περιλαμβάνονται: α) το ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος (Ρ.Σ.), όπου αυτό προβλέπεται κατά το άρθρο 2 ή τους ειδικούς νόμους 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Αύ) και 1561/1985 (ΦΕΚ 148 Αύ) για την περιοχή της Αθήνας και Θεσσαλονίκης και β) το γενικό πολεοδομικό σχέδιο (Γ.Π.Σ.) για τον αστικό και περιαστικό χώρο και το σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης "ανοικτής πόλης" (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) για τον μη αστικό χώρο. Το δεύτερο επίπεδο αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου και περιλαμβάνει την πολεοδομική μελέτη και την πράξη εφαρμογής της, καθώς και τις πολεοδομικές μελέτες αναπλάσεων, παραγωγικών πάρκων ή άλλες ειδικές πολεοδομικές μελέτες.

4. Εκτός από τους προβλεπόμενους από την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία τρόπους πολεοδομικής επέμβασης με κανονιστικούς όρους δόμησης, ενεργό πολεοδομικό και αστικό αναδασμό, η πολεοδομική επέμβαση σε συγκεκριμένες περιοχές που προβλέπονται για το σκοπό αυτόν στα πλαίσια του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού μπορεί να γίνεται, κατά τις σχετικές διατάξεις : α) με παροχή πολεοδομικών ή οικονομικών κινήτρων ή άλλων ρυθμίσεων σε περιοχές αναπλάσεων, ζώνες ειδικών κινήτρων (Ζ.Ε.Κ.), ειδικές ζώνες υποδοχής συντελεστή (Ε.Ζ.Υ.Σ.) και ζώνες ειδικής ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) και β) με ρυθμιζόμενη πολεοδομική δραστηριότητα των ιδιοκτητών γής, κατά το άρθρο 24 του παρόντος.

5. Η πραγμάτωση των σκοπών του νόμου επιδιώκεται με διαδικασίες συμμετοχής και αποκέντρωσης, που, εκτός από τις πρωτοβουλίες, τη σύμπραξη και τις αρμοδιότητες της τοπικής αυτοδιοίκησης, περιλαμβάνουν κατά το δυνατόν την ενεργό συμμετοχή του πολίτη και των κοινωνικών φορέων στη διαμόρφωση των επιλογών, των στόχων και προτεραιοτήτων, στη διάρθρωση των επί μέρους σχεδίων και προγραμμάτων και στην παρακολούθηση της εφαρμογής τους.

6. Επίσης, η πραγμάτωση του σκοπού του νόμου επιδιώκεται με επιμόρφωση, εκπαίδευση και ενημέρωση, σε θέματα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, του προσωπικού, με οποιαδήποτε σχέση εργασίας, υπηρεσιών του Δημοσίου, της τοπικής αυτοδιοίκησης και των Ν.Π.Δ.Δ., των μελών των αιρετών οργάνων και των στελεχών της τοπικής αυτοδιοίκησης και ιδιωτών επιστημόνων. Για το σκοπό αυτόν το Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.) μπορεί να χρηματοδοτεί προγράμματα του Ινστιτούτου Διαρκούς Επιμόρφωσης του Εθνικού Κέντρου Δημόσιας Διοίκησης, του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων ή άλλων αρμόδιων φορέων.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων καθορίζεται ο τρόπος και το είδος των προγραμμάτων χρηματοδότησης και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων, που εκδίδεται μετά γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Κ.Σ.Χ.Ο.Π.) και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εγκρίνονται πολεοδομικά σταθερότυπα (standards) στα οποία περιλαμβάνονται ανώτατα όρια πυκνοτήτων και κορεσμού που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης "ανοικτής πόλης" και των πολεοδομικών μελετών. Τα σταθερότυπα αυτά μπορεί να διαφοροποιούνται μεταξύ τους κυρίως ανάλογα με το μέγεθος και τη φυσιογνωμία του αστικού κέντρου ή της υπό σχεδιασμό περιοχής, τα ιστορικά, αρχαιολογικά, μορφολογικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά και τις επιθυμητές παραμέτρους εξέλιξης. Με την ίδια διαδικασία μπορεί να εγκρίνονται οι προδιαγραφές εκπόνησης των μελετών αυτών, καθώς και του απαραίτητου χαρτογραφικού και τοπογραφικού υποβάθρου τους.

8. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Εργων καθορίζεται για κάθε περίπτωση το είδος των απαιτούμενων γενικών ή ειδικών μελετών, ιδίως γεωλογικών "μικροζωνικών σεισμικής επικινδυνότητας", γεωτεχνικών, σεισμολογικών, εδαφοτεχνικών, υδραυλικών, υδρολογικών, για την προστασία των οικισμών και των ευρύτερων περιοχών τους από φυσικούς και ανθρωπογενείς κινδύνους, οι προδιαγραφές εκπόνησης αυτών, οι ειδικότητες των μελετητών, ο τρόπος υπολογισμού της αμοιβής τους και γενικά ό,τι αφορά την εκπόνηση, έλεγχο και εφαρμογή αυτών.

\*\*\* Η φράση "μικροζωνικών σεισμικής επικινδυνότητας" προστέθηκε με την παρ. 10 άρθρ. 27 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

---

## Άρθρο 2

### Ρυθμιστικά σχέδια και προγράμματα προστασίας περιβάλλοντος

1. Για την οικιστική οργάνωση, την προστασία του περιβάλλοντος και τη γενικότερη ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των αστικών συγκροτημάτων της Πάτρας, του Ηρακλείου Κρήτης, της Λάρισας, του Βόλου, της Καβάλας και των Ιωαννίνων, καταρτίζονται και εγκρίνονται ρυθμιστικά σχέδια και προγράμματα προστασίας του περιβάλλοντος κατά τις διατάξεις του παρόντος. Τα όρια καθεμιάς από τις ανωτέρω ευρύτερες περιοχές καθορίζονται κατ' αρχή με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδονται ύστερα από γνώμη του περιφερειακού και του νομαρχιακού συμβουλίου του αντίστοιχου νομού. Τα όρια της περιοχής οριστικοποιούνται με την έγκριση του ρυθμιστικού σχεδίου.

2. Οι διατάξεις του παρόντος μπορεί να εφαρμοστούν και για άλλα μεγάλα αστικά συγκροτήματα της χώρας εκτός των αναφερομένων στην παρ. 1, τα οποία προσδιορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, με κριτήρια ιδίως το μητροπολιτικό χαρακτήρα του αστικού συγκροτήματος, το μέγεθος του πληθυσμού, τις τάσεις οικονομικής και κοινωνικής εξέλιξης της περιοχής ή τη γενικότερη σημασία της περιοχής για τη χώρα, τη σύνδεση ή τις σχέσεις της με άλλες χώρες. Η απόφαση αυτή εκδίδεται ύστερα από γνώμη του περιφερειακού συμβουλίου, του νομαρχιακού συμβουλίου και του δημοτικού συμβουλίου του μεγαλύτερου δήμου του αστικού συγκροτήματος αυτού. Για την έκδοση της απόφασης, το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί να ζητήσει τη διατύπωση απόψεων και άλλων υπηρεσιών ή υπηρεσιών. Με την ίδια απόφαση γίνεται και ο κατ' αρχή καθορισμός των ορίων της υπό ρύθμιση περιοχής, τα όρια της οποίας οριστικοποιούνται με την έγκριση του ρυθμιστικού σχεδίου.

\*\*\*Η φράση "των συμβουλίων περιοχής του αστικού συγκροτήματος της περιοχής, εφόσον έχουν συσταθεί" διαγράφηκε με την παρ.3 του άρθρου 24 του Ν.2539/1997 (Α 244)

3. Το ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος εναρμονίζεται με τυχόν υπάρχοντα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα προγράμματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της περιοχής στην οποία αναφέρεται και εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από γνώμη των οικείων περιφερειακών και νομαρχιακών συμβουλίων, των δημοτικών και κοινοτικών συμβουλίων των δήμων και κοινοτήτων που περιλαμβάνονται στην περιοχή του και της εκτελεστικής επιτροπής του οικείου κατά το επόμενο άρθρο Οργανισμού, εφόσον ο Οργανισμός αυτός έχει ήδη συσταθεί. Το διάταγμα αυτό, με το οποίο καθορίζονται οι στόχοι, κατευθύνσεις, προγράμματα και μέτρα, διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 2, των άρθρων 2 έως 4 και των άρθρων 10-13 του ν. 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Αύ), όπως ισχύουν, οι οποίες εφαρμόζονται αναλόγως δυνάμενες και να τροποποιούνται. Οι περιλαμβανόμενες στις διατάξεις αυτές εξουσιοδοτήσεις για τη ρύθμιση ειδικότερων θεμάτων με προεδρικά διατάγματα ή αποφάσεις εφαρμόζονται και για τα ρυθμιστικά σχέδια του παρόντος. Οι παραπάνω γνωμοδοτήσεις των συμβουλίων πρέπει να

περιέρχονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μέσα σε δύο (2) το πολύ μήνες από τη λήψη του φακέλου. Αν περάσει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας.

---

### Άρθρο 3

#### Οργανισμοί εφαρμογής ρυθμιστικού σχεδίου

1. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ιδρύεται σε κάθε περιοχή ρυθμιστικού σχεδίου, κατά το προηγούμενο άρθρο, νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, με έδρα το αστικό κέντρο της περιοχής και επωνυμία τη λέξη "Οργανισμός ...." ακολουθούμενη από το όνομα του αστικού κέντρου στο οποίο αναφέρεται. Ο Οργανισμός εποπτεύεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, όπως ειδικότερα ορίζεται με το προεδρικό διάταγμα ίδρυσής του. Μπορεί δε να ιδρυθεί και πριν από την έγκριση του ρυθμιστικού σχεδίου στην περιοχή του οποίου αναφέρεται.

2. Έργο του Οργανισμού είναι η συστηματική ενεργοποίηση και παρακολούθηση της εφαρμογής και η εξασφάλιση της υλοποίησης των κατευθύνσεων, προτάσεων και μέτρων του ρυθμιστικού σχεδίου και προγράμματος προστασίας περιβάλλοντος της αντίστοιχης περιοχής. Έργο του Οργανισμού είναι επίσης η προώθηση των διαδικασιών κατάρτισης του ρυθμιστικού σχεδίου, αν ο Οργανισμός ιδρυθεί πριν από την ολοκλήρωσή τους, όπως επίσης και η κίνηση των διαδικασιών για τις μετέπειτα τροποποιήσεις ή προσαρμογές του. Η παρ. 5 του άρθρου 5 του ν. 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Αύ), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 11 του ν. 2052/1992 (ΦΕΚ 94 Αύ), εφαρμόζεται ανάλογα και για τους Οργανισμούς του παρόντος άρθρου.

3. Τον Οργανισμό διοικεί εκτελεστική επιτροπή, της οποίας η σύνθεση ορίζεται με το προεδρικό διάταγμα της παρ. 1 και περιλαμβάνει τον πρόεδρο, τον αντιπρόεδρο και πέντε ακόμη μέλη με τους αναπληρωτές τους, όλοι με γνώσεις και πείρα στα σχετικά θέματα. Ο Οργανισμός εκπροσωπείται ενώπιον δικαστικών αρχών και εξωδίκως από τον πρόεδρο. Τον πρόεδρο και αντιπρόεδρο ορίζει ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από προτάσεις του περιφερειακού συμβουλίου. Ένα μέλος ορίζει το δημοτικό συμβούλιο του μεγαλύτερου σε πληθυσμό δήμου της περιοχής, δύο ορίζονται αντίστοιχα από το περιφερειακό και νομαρχιακό συμβούλιο της περιοχής, ένα μέλος ορίζει η Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων και ένα μέλος ορίζεται από το Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδος. Ο πρόεδρος, ο αντιπρόεδρος και τα μέλη της εκτελεστικής επιτροπής ορίζονται με τριετή θητεία που μπορεί να ανανεώνεται. Ανάκληση είναι πάντοτε δυνατή και γίνεται από το όργανο που ορίζει το αντίστοιχο μέλος. Με την απόφαση ανάκλησης ορίζεται πάντοτε

αντικαταστάτης του ανακαλούμενου μέλους για τον υπόλοιπο χρόνο της θητείας.

Η συγκρότηση της εκτελεστικής επιτροπής γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας. Με την ίδια απόφαση ανατίθενται χρέη γραμματέα της επιτροπής σε υπάλληλο του Οργανισμού. Η επιτροπή έχει νόμιμη σύνθεση εάν διορισθούν ο πρόεδρος, αντιπρόεδρος και ένα εκ των μελών, εφόσον τα λοιπά μέλη δεν ορισθούν μέσα σε δύο (2) μήνες από τότε που έλαβε τη σχετική πρόσκληση ο οικείος φορέας, για να διατυπώσουν τις απόψεις τους.

Οι εκπρόσωποι αυτοί παρίστανται σε όλη τη διάρκεια της συνεδρίασης με συμβουλευτική ψήφο.

Οι διατάξεις του άρθρου 7 παρ. 4, 5, 6, 7 και 8 του ν. 1515/1985 εφαρμόζονται ανάλογα και για την εκτελεστική επιτροπή των Οργανισμών του παρόντος άρθρου. Οι αποφάσεις που προβλέπονται στις ανωτέρω παρ. 6 και 8 του άρθρου 7 του ν. 1515/1985 εκδίδονται από το Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας. Η παρ. 8 του ίδιου άρθρου 7 του ν. 1515/1985 έχει εφαρμογή και για τη μεταβίβαση αρμοδιότητας εκπροσώπησης του Οργανισμού.

4. Η εκτελεστική επιτροπή γνωμοδοτεί αντί του συμβουλίου χωροταξίας, οικισμού και περιβάλλοντος του νομού σε όλες τις περιπτώσεις έγκρισης Γ.Π.Σ. που αναφέρονται στην περιοχή του αντίστοιχου ρυθμιστικού σχεδίου. Καταρτίζει έκθεση κατ' ανάλογη εφαρμογή της διάταξης της παρ. 5 του άρθρου 10 του ν. 1515/1985, την οποία διαβιβάζει στο οικείο περιφερειακό συμβούλιο.

5. Την πορεία του έργου του Οργανισμού παρακολουθεί το οικείο περιφερειακό συμβούλιο και υποβάλλει σχετικές γνωμοδοτικές εκθέσεις στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, τα οικεία νομαρχιακά συμβούλια, τις οποίες κοινοποιεί και στην εκτελεστική επιτροπή του Οργανισμού.

\*\*\*Η φράση "και τα συμβούλια περιοχής" διαγράφηκε με την παρ.4 του άρθρου 24 του Ν.2539/1997 (Α 244)

Επίσης, γνωμοδοτεί ή διατυπώνει, απόψεις για κάθε θέμα σχετικό με τους εν γένει σκοπούς και δραστηριότητες του Οργανισμού που τις κοινοποιεί στην εκτελεστική επιτροπή και συζητά σε ειδική συνεδρίασή του την κατά την παρ. 4 ετήσια έκθεση της εκτελεστικής επιτροπής υποχρεωτικά μέσα σε δύο (2) μήνες από τη λήψη και κοινοποιεί τη σχετική γνωμοδότηση στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και στα νομαρχιακά συμβούλια.

Για τη συζήτηση της ετήσιας έκθεσης, στις συνεδριάσεις του περιφερειακού συμβουλίου καλείται να μετάσχει με γνώμη χωρίς ψήφο ο πρόεδρος της εκτελεστικής επιτροπής του Οργανισμού.

6. Πόροι του Οργανισμού είναι :

α) Τακτική ετήσια κρατική επιχορήγηση που εγγράφεται στον προϋπολογισμό του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων

Εργων και αποδίδεται στον Οργανισμό με απόφαση του Υπουργού, όπως ειδικότερα ορίζεται σε αυτή.

β) Εκτακτη ετήσια κρατική επιχορήγηση από τον προϋπολογισμό δημοσίων επενδύσεων που δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το 2% των πόρων που διαθέτει ο προϋπολογισμός αυτός για έργα στην περιοχή του ρυθμιστικού σχεδίου.

γ) Ποσοστό 10% έως 20% από τα έσοδα των δήμων και κοινοτήτων που περιλαμβάνονται στην περιοχή του ρυθμιστικού και που προέρχονται από το μέρος του τέλους ακίνητης περιουσίας του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (ΦΕΚ 62 Αύ). Για τον καθορισμό του ως άνω ποσοστού δεν λαμβάνονται υπόψη ποσά που περιέρχονται στους δήμους και κοινότητες από το αναδιανεμόμενο κατά την παρ. 19 του ίδιου άρθρου 24 ποσό του τέλους. Η έναρξη, το ύψος και ο τρόπος της απόδοσης του ποσοστού αυτού από τους δήμους και κοινότητες στον κάθε Οργανισμό και κάθε σχετική λεπτομέρεια ρυθμίζονται με απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του νομαρχιακού συμβουλίου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

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

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

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

ζ) Κάθε άλλο έσοδο από οποιαδήποτε αιτία.

7. Το άρθρο 8 παρ. 2, 3 και 4 του ν. 1515/1985 εφαρμόζεται ανάλογα και για τη διάθεση και διαχείριση των πόρων και τα οικονομικά προνόμια των Οργανισμών του παρόντος άρθρου.

8. Για το προσωπικό, την κατάρτιση του Οργανισμού και γενικά την οργάνωση καθενός από τους Οργανισμούς του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 1515/1985, όπως ισχύει. Η κατά το άρθρο αυτό εξάμηνη προθεσμία αρχίζει από τη δημοσίευσή του κατά την παρ. 1 του παρόντος άρθρου προεδρικού διατάγματος. Οι θέσεις του

μόνιμου και με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου προσωπικού, ο βαθμός και τα προσόντα του προϊσταμένου του Οργανισμού καθορίζονται με το προεδρικό διάταγμα της παρ. 1 του παρόντος άρθρου. Οι θέσεις αυτές μπορεί να πληρούνται με διορισμό ή μετατάξεις κατά τις οικείες διατάξεις.

---

## Άρθρο 4

### Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

1. \*\*\*Η παρ.1 καταργήθηκε με την περ.γ'της παρ.2 του άρθρου 24 του Ν.2539/1997 (Α 244)

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

3. Με το Γ.Π.Σ. καθορίζονται : α) οι περιοχές ειδικής προστασίας κατά την παρ. 4 του παρόντος άρθρου που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, β) οι περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης, συμπεριλαμβανομένων και των περιοχών που καθορίστηκαν ως ζώνες οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983, γ) τα εγκεκριμένα κατά τη δημοσίευση του παρόντος Γ.Π.Σ. και δ) όλες οι πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές. Ειδικότερα, περιλαμβάνει όλες τις πολεοδομημένες περιοχές του οργανισμού ή των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και τους προϋφιστάμενους του έτους 1923 οικισμούς, τις προς πολεοδόμηση περιοχές συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες, στο μέτρο που η πολεοδόμηση των περιοχών αυτών κρίνεται απολύτως αναγκαία, εν όψει ιδίως της δημογραφικής εξέλιξης, της ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, των οικιστικών και γενικότερα των πολεοδομικών συνθηκών και στο μέτρο που απαιτείται για κάλυψη των σχετικών αναγκών. Οι προς πολεοδόμηση περιοχές μπορούν να αφορούν κύρια ή δεύτερη κατοικία ή την εγκατάσταση αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, όπως τη δημιουργία παραγωγικών πάρκων ή τουριστικών ζωνών. Με το Γ.Π.Σ. μπορεί να προσδιορίζονται περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.), τμήματα του οικισμού που έχουν ανάγκη ανάπλασης ή αναμόρφωσης, καθώς και ζώνες ειδικής ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) κατά το άρθρο 22 του παρόντος.

Για τις περιοχές, οι οποίες σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. προορίζονται για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων, μπορεί να ορίζεται με το σχέδιο αυτό και συντελεστής δόμησης για την ανέγερση κτιρίων με την



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

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

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

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

Η πρόταση αυτή στηρίζεται σε εκτίμηση των αναγκών σε χώρο για τις δραστηριότητες των τομέων παραγωγής στον αστικό και στον περιαστικό χώρο, στα πλαίσια των χωροταξικών σχεδίων ή ελλείπει αυτών των κατευθύνσεων χωροταξικής οργάνωσης του νομού, σύμφωνα με τα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα προγράμματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της περιοχής, καθώς και των αναμενόμενων επιπτώσεων στο περιβάλλον.

Η παραπάνω πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης αναφέρεται στις χρήσεις γης, στα πολεοδομικά κέντρα, στο κύριο δίκτυο κυκλοφορίας, στην πυκνότητα και στο μέσο συντελεστή δόμησης κατά πολεοδομική ενότητα ή

τμήμα της, σε απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης, στις γενικές κατευθύνσεις και στο γενικό πλαίσιο προστασίας των περιοχών ειδικής προστασίας. Ο μέσος συντελεστής δόμησης αφορά και υπολογίζεται μόνο για τις οικοδομήσιμες εκτάσεις που καταλαμβάνονται από τα οικοδομικά τετράγωνα της πολεοδομικής ενότητας ή τμήματός της.

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

7. Αναθεώρηση ή τροποποίηση Γ.Π.Σ. δεν επιτρέπεται πριν παρέλθει πενταετία από την έγκρισή του. Στο χρονικό αυτό διάστημα είναι κατ'εξίση δυνατή η τροποποίηση του σχεδίου μόνον προκειμένου :

α) να καθορισθούν περιοχές ειδικής προστασίας σύμφωνα με την παρ. 4,  
β) να καθορισθούν ζώνες ειδικών περιβαλλοντικών ενισχύσεων σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου αυτού και

«γ. να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες που δεν μπορούν να καλυφθούν στο πλαίσιο του ισχύοντος Γ.Π.Σ. και αφορούν τον κοινωνικό εξοπλισμό της πόλης ή την εφαρμογή έργων και προγραμμάτων ή αναπλάσεων ή κυκλοφοριακών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή τεχνικής υποδομής, καθώς και προκειμένου αυτό να εναρμονισθεί προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις εγκεκριμένων, κατά τα άρθρα 6 έως και 8 του Ν. 2742/1999, Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ή και κατά τα άρθρα 11 και 12 του Ν. 2742/1999 Περιοχών Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων και Σχεδίων και Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων.»

Με την επιφύλαξη της παρ. 11 του άρθρου

αυτού η παρούσα παράγραφος ισχύει και για ήδη εγκεκριμένα Γ.Π.Σ.

\*\*\* Η περ.γ' αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.3 άρθρ.19 Ν.3212/2003, ΦΕΚ Α 308/31.12.2003.

8. Απαγορεύεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση κτιρίων μη συμβιβαζομένων προς τη χρήση που τυχόν προβλέπει το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. για τη συγκεκριμένη θέση. Μετά την έγκριση του Γ.Π.Σ. και μέχρι την αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως της περιοχής και την προσαρμογή του προς το Γ.Π.Σ. δεν επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικών αδειών με βάση συντελεστή δόμησης ανώτερο από το μέσο συντελεστή που ορίζεται στο Γ.Π.Σ. Αν ο συντελεστής δόμησης που προβλέπεται από το σχέδιο πόλεως της περιοχής είναι κατώτερος από τον οριζόμενο στο Γ.Π.Σ. μέσο συντελεστή, οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται με βάση τον κατώτερο αυτό συντελεστή. Η προβλεπόμενη στο δεύτερο εδάφιο απαγόρευση δεν ισχύει, αν κατά τη δημοσίευση της πράξης έγκρισης του Γ.Π.Σ. έχει υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία αίτηση για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας, συνοδευόμενη από όλα τα απαιτούμενα κατά νόμο δικαιολογητικά ή έχουν θεωρηθεί τα στοιχεία που υποβλήθηκαν για προέλεγχο, σύμφωνα με το άρθρο 4 του από 8/13.7.1993 π.δ/τος (ΦΕΚ 795 Δύ), εφόσον στην τελευταία αυτή περίπτωση υποβληθεί πλήρης φάκελος για την έκδοση της οικοδομικής άδειας μέσα σε έξι (6) μήνες από τη δημοσίευση της πράξης έγκρισης του

Γ.Π.Σ. Η παρούσα παράγραφος έχει εφαρμογή και στις περιπτώσεις αναθεώρησης ή τροποποίησης του Γ.Π.Σ.

"9. Οι απαγορεύσεις που προβλέπονται στην προηγούμενη παράγραφο δεν ισχύουν στις περιοχές Γ.Π.Σ. εγκεκριμένων κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου."

\*\*\*Η παρ.9 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.1 του άρθρου 28 του Ν.2545/1997 (Α 254).

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Η παρ.2 του άρθρου 28 του Ν.2545/1997 (Α 254) ορίζει ότι:"Οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν μετά τη δημοσίευση του ν. 2508/1997 χωρίς την εφαρμογή της διάταξης της παρ. 9. όπως ίσχυε πριν την αντικατάστασή της με την προηγούμενη παράγραφο Ι, θεωρούνται ως νομίμως εκδοθείσες."

"Ειδικότερα προκειμένου για ξενοδοχεία, τα οποία λειτούργησαν νόμιμα στο παρελθόν, έστω και αν διέκοψαν τη λειτουργία τους για οποιονδήποτε λόγο και τα οποία θα επαναλειτουργήσουν και θα εξυπηρετήσουν τις ανάγκες της ολυμπιακής φιλοξενίας, οι απαγορεύσεις αυτές δεν ισχύουν, ακόμη και αν τα ξενοδοχεία αυτά βρίσκονται σε περιοχές χαρακτηρισμένες από το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. ή ειδικό διάταγμα ως περιοχές "αμιγούς κατοικίας" και υπερβαίνουν σε δυναμικότητα τις 20 κλίνες, υπό τον όρο ότι είχαν λειτουργήσει ως ξενοδοχεία πριν την έναρξη ισχύος του Ν. 2508/1997. Η παρούσα διάταξη έχει αναδρομική ισχύ."

\*\*\* Τα άνω εντός " " εδάφια προστέθηκαν με την παρ.3 άρθρ.12 Ν.3207/2003, ΦΕΚ Α 302/24.12.2003.

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

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

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

διατάξεις, αν κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου :

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

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

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

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

«Επίσης σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις επιτρέπεται η τροποποίηση ή αναθεώρηση εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. χωρίς επέκταση των ορίων τους, εφόσον συντρέχουν οι λόγοι που αναφέρονται στην παράγραφο 7 του παρόντος άρθρου.»

\*\*\* Το άνω εντός εδάφιο προστέθηκε με την παρ.1 άρθρ.9 Ν.3044/2002, ΦΕΚ Α 197/27.8.2002.

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

13. \*\*\*Η παρ.13 καταργήθηκαν με την περ.γ' της παρ.1 του άρθρου 18 του Ν.2742/1999 (Α 207)

\*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Με την παρ.2ε άρθρ.2 Ν.2947/2001, ορίζεται ότι: "ε. Οι διατάξεις του από 5/13.2.1979 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 707 Δ), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, οι διατάξεις των άρθρων 1 έως και 14 του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α), όπως τροποποιήθηκαν και εκάστοτε ισχύουν, και οι διατάξεις των άρθρων 4 έως και 7 του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α), όπως εκάστοτε ισχύουν, δεν έχουν εφαρμογή στις περιοχές που οργανώνονται οικιστικά σύμφωνα με το άρθρο αυτό".

---

## Άρθρο 5

### Οικιστική οργάνωση ανοικτής πόλης

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

2. Για την οικιστική οργάνωση και ανάπτυξη κάθε ανοικτής πόλης εκπονείται και εγκρίνεται σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης της ανοικτής πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.). Τα όρια της ανοικτής πόλης ταυτίζονται κατ' αρχήν με τα όρια του αντίστοιχου συμβουλίου περιοχής στο οποίο δεν περιλαμβάνεται οικισμός πάνω από 2.000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή. Κατ' εξαίρεση, στα διοικητικά όρια του συμβουλίου περιοχής μπορεί να οριοθετούνται μέχρι και τρεις ανοικτές πόλεις και να καταρτίζονται αντίστοιχα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 4.

\*\*\*Το τέταρτο εδάφιο καταργήθηκε με την περ.γ' της παρ.2 του άρθρου 24 του Ν.2539/1997 (Α 244)

Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται ανάλογα οι παράγραφοι 3, 4, 5, 6, 7 και 8 του προηγούμενου άρθρου.

3. Η έγκριση και αναθεώρηση του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Κατά τα λοιπά και ειδικότερα ως προς τη διαδικασία εκπόνησης, έγκρισης και συνεπειών του σχεδίου αυτού εφαρμόζονται ανάλογα με τα άρθρα 3, 4 και 5 του ν. 1337/1983. Όπου στα άρθρα αυτά αναφέρεται Υπουργός Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος, νοείται ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας ή η αρμόδια υπηρεσία της περιφέρειας.

4. Κατ' εξαίρεση της προηγούμενης παραγράφου, ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί με πρωτοβουλία του να κινήσει τη διαδικασία εκπόνησης ορισμένων Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., τα οποία θα χρησιμοποιηθούν ως πρότυπα για τη συναγωγή συμπερασμάτων και απόκτησης εμπειρίας για την περαιτέρω προώθηση του θεσμού των σχεδίων αυτών. Στην περίπτωση αυτή, η κίνηση της διαδικασίας γνωστοποιείται στο νομάρχη και το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού ύστερα από γνώμη των οικείων πρωτοβαθμίων οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

5. Οι διατάξεις του ν. 1337/1983, που αναφέρονται στα Γ.Π.Σ. εφαρμόζονται ανάλογα και στα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.

6.\*\*\*Η παρ.6 καταργήθηκε με την περ.γ'της παρ.1 του άρθρου 18 του Ν.2742/1999 (Α 207)

\*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Με την παρ.2ε άρθρ.2 Ν.2947/2001,ορίζεται ότι:  
"ε. Οι διατάξεις του από 5/13.2.1979 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 707 Δ), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, οι διατάξεις των άρθρων 1 έως και 14 του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α), όπως τροποποιήθηκαν και εκάστοτε ισχύουν, και οι διατάξεις των άρθρων 4 έως και 7 του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α), όπως εκάστοτε ισχύουν, δεν έχουν εφαρμογή στις περιοχές που οργανώνονται οικιστικά σύμφωνα με το άρθρο αυτό".

---

## Άρθρο 6

Όργανα εφαρμογής των γενικών πολεοδομικών σχεδίων και των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτής πόλης

1. Με την επιφύλαξη της παρ. 2 του παρόντος άρθρου, σε κάθε νομαρχιακή αυτοδιοίκηση μπορεί να συνίσταται, με απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου που έχει ως σκοπό την παρακολούθηση της εφαρμογής των Γ.Π.Σ., των Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και των Ζ.Ο.Ε. του νομού. Με την απόφαση αυτή ορίζεται η έδρα του νομικού προσώπου και η επωνυμία του, η οποία περιέχει τον όρο "Οργανισμός Εφαρμογής Πολεοδομικού Σχεδιασμού ....." ακολουθούμενο από το όνομα του νομού.

Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η σύσταση και δεύτερου νομικού προσώπου στην ίδια νομαρχιακή αυτοδιοίκηση, αν αυτό κριθεί αναγκαίο από το νομαρχιακό συμβούλιο για την εκπλήρωση του παραπάνω σκοπού. Η ανάγκη σύστασης δεύτερου νομικού προσώπου κρίνεται με βάση κυρίως τον αριθμό Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και τις τυχόν υφιστάμενες ειδικές συνθήκες και ιδιαίτερες δυσχέρειες για την παρακολούθηση της εφαρμογής τους. Στην περίπτωση αυτή με την απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου για τη σύσταση κάθε νομικού προσώπου καθορίζονται και τα Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και Ζ.Ο.Ε. που ανήκουν στην αρμοδιότητά του, στη δε επωνυμία του αντί του ονόματος του νομού εμπεριέχεται ονομασία προσδιοριστική της γεωγραφικής περιοχής που εμπίπτει στην αρμοδιότητα του νομικού προσώπου. Με απόφαση του ίδιου οργάνου μπορεί να μεταβάλλεται η κατά το προηγούμενο εδάφιο κατανομή της αρμοδιότητας.

2. Για την παρακολούθηση της εφαρμογής του γενικού πολεοδομικού

σχεδίου, το οποίο περιλαμβάνει πρώτης βαθμίδας οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης με συνολικό πληθυσμό άνω των 20.000 κατοίκων, μπορεί να συσταθεί ιδιαίτερο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου, που εκδίδεται ύστερα από σύμφωνη γνώμη των δημοτικών και κοινοτικών συμβουλίων των πρωτοβαθμίων αυτών Ο.Τ.Α., η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Με την ίδια απόφαση καθορίζεται η έδρα του νομικού προσώπου και η επωνυμία του ως προς την οποία έχει εφαρμογή το προτελευταίο εδάφιο της προηγούμενης παραγράφου. Για τον καθορισμό της έδρας και της επωνυμίας απαιτείται απλή γνώμη των οικείων δημοτικών και κοινοτικών συμβουλίων. Σε κάθε νομό επιτρέπεται να συσταθούν με βάση την παρούσα παράγραφο δύο το πολύ νομικά πρόσωπα.

3. Τα νομικά πρόσωπα που συνιστώνται σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους διοικούνται από πενταμελή εκτελεστική επιτροπή, η οποία συγκροτείται με απόφαση του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου. Ως μέλη της εκτελεστικής επιτροπής, τακτικά και αναπληρωματικά, ορίζονται μέλη του νομαρχιακού συμβουλίου, δημοτικοί και κοινοτικοί σύμβουλοι, υπάλληλοι του Δημοσίου, των οργανισμών της πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας τοπικής αυτοδιοίκησης, των νομικών προσώπων του δημοσίου τομέα και των λοιπών δημόσιων επιχειρήσεων και ιδιώτες με ειδικές γνώσεις και πείρα σε θέματα συναφή προς τις αρμοδιότητες του νομικού προσώπου.

Σε κάθε περίπτωση, στην εκτελεστική επιτροπή ορίζεται ως τακτικό μέλος ένα τουλάχιστον μέλος του νομαρχιακού συμβουλίου, αν πρόκειται για νομικό πρόσωπο της παρ. 1, ή ένας τουλάχιστον δημοτικός ή κοινοτικός σύμβουλος πρώτης βαθμίδας Ο.Τ.Α. που περιλαμβάνεται στην περιοχή του νομικού προσώπου το οποίο συστήνεται κατά την παρ. 2. Σε κάθε επίσης περίπτωση, δύο τουλάχιστον μέλη της εκτελεστικής επιτροπής πρέπει να έχουν ειδικές γνώσεις και πείρα σε θέματα συναφή προς τις αρμοδιότητες του νομικού προσώπου.

4. Με την απόφαση συγκρότησης της εκτελεστικής επιτροπής ορίζεται μεταξύ των μελών της ο πρόεδρος και ο αντιπρόεδρος. Όταν ο πρόεδρος ελλείπει, απουσιάζει ή κωλύεται, αναπληρώνεται από τον αντιπρόεδρο. Με την ίδια απόφαση ορίζονται και τρία αναπληρωματικά μέλη της επιτροπής τα οποία αναπληρώνουν, κατά τη σειρά ορισμού τους, τα τακτικά μέλη όταν αυτά ελλείπουν, απουσιάζουν ή κωλύονται. Τα μέλη της εκτελεστικής επιτροπής ορίζονται για τριετή θητεία που μπορεί να ανανεώνεται. Ανάκληση μέλους κατά τη διάρκεια της θητείας του είναι δυνατή και γίνεται με απόφαση του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου. Η εκτελεστική επιτροπή μπορεί, ανάλογα με τα συζητούμενα θέματα, να καλεί στις συνεδριάσεις εκπροσώπους υπουργείων και άλλων φορέων του δημοσίου τομέα, καθώς και εκπροσώπους των παραγωγικών τάξεων, των επιστημονικών και κοινωνικών φορέων. Οι εκπρόσωποι αυτοί παρίστανται σε όλη τη διάρκεια της συνεδρίασης με συμβουλευτική ψήφο.

5. Για την παρακολούθηση της εφαρμογής των Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και των Ζ.Ο.Ε., μπορεί, αντί των νομικών προσώπων που προβλέπονται στις προηγούμενες παραγράφους, να συνιστώνται πενταμελείς επιτροπές πολεοδομικού σχεδιασμού με απόφαση του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου. Ως προς την συγκρότηση των επιτροπών αυτών, τις ιδιότητες των μελών τους, τον τρόπο ορισμού τους και τη θητεία τους εφαρμόζονται αναλόγως οι παρ. 3 και 4.

6. Για την εκπλήρωση της αποστολής τους τα νομικά πρόσωπα και οι επιτροπές πολεοδομικού σχεδιασμού καταρτίζουν ετήσια και μεσοπρόθεσμα προγράμματα. Με τα προγράμματα αυτά καθορίζονται τα έργα, οι εργασίες και κάθε είδους ενέργειες που απαιτούνται κατά περίπτωση για την εφαρμογή του Γ.Π.Σ., του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και της Ζ.Ο.Ε. καθώς και οι επιβαλλόμενες προτεραιότητες κατά την εκτέλεση των προγραμμάτων αυτών.

Τα παραπάνω νομικά πρόσωπα ή επιτροπές εισηγούνται τα προγράμματα αυτά στους οικείους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και τα αποστέλλουν στις ενδιαφερόμενες δημόσιες ή ιδιωτικές επιχειρήσεις και παρακολουθούν την εφαρμογή τους, συντονίζουν τις ενέργειες των αρμόδιων υπηρεσιών για την εφαρμογή των προγραμμάτων αυτών και συνεργάζονται για το σκοπό αυτόν με τους οικείους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, επισημαίνουν ενέργειες αντίθετες ή μη εναρμονιζόμενες προς τις ρυθμίσεις και κατευθύνσεις Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και Ζ.Ο.Ε., καθώς και καθυστερήσεις κατά την εκτέλεση των προγραμμάτων εφαρμογής των σχεδίων αυτών και απευθύνουν προς τις αρμόδιες υπηρεσίες και τους υπεύθυνους ιδιώτες σχετικές συστάσεις και συγκεκριμένες προτάσεις. Παρακολουθούν ειδικότερα τις ενέργειες των οικείων πολεοδομικών υπηρεσιών κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους που σχετίζονται με την εφαρμογή των Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και Ζ.Ο.Ε. και ιδίως με την πρόοδο των σχετικών διοικητικών διαδικασιών και άλλων αναγκαίων ενεργειών και απευθύνουν προς τις υπηρεσίες αυτές οδηγίες για γενικά ή ειδικά θέματα που αφορούν την εφαρμογή των σχεδίων αυτών και προβαίνουν σε κάθε αναγκαία κατά την κρίση τους ενέργεια, ώστε να εξασφαλιστεί η ορθή και ταχεία εφαρμογή των Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και των αντίστοιχων Ζ.Ο.Ε.

7. Τα παραπάνω νομικά πρόσωπα και επιτροπές ασκούν, τις κατά το άρθρο 48 παρ. 4 του ν. 2218/1994 αρμοδιότητες των τελευταίων που αφορούν την υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού.

\*\*\*Η φράση "αντί των συμβουλίων περιοχής" διαγράφηκε με την παρ.5 του άρθρου 24 του Ν.2539/1997 (Α 244)

8. Η εκτελεστική επιτροπή των νομικών προσώπων του παρόντος άρθρου και οι επιτροπές πολεοδομικού σχεδιασμού, που συνιστώνται κατά την παρ. 5 του άρθρου αυτού, έχουν την υποχρέωση να υποβάλλουν το Φεβρουάριο κάθε έτους στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, στο οικείο νομαρχιακό συμβούλιο ή στα οικεία δημοτικά και κοινοτικά συμβούλια αν πρόκειται για νομικό πρόσωπο της παρ. 2, έκθεση, στην οποία περιέχεται γενική εκτίμηση της πορείας εφαρμογής των Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και Ζ.Ο.Ε. κατά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος, αναφέρονται οι περιπτώσεις παραβίασής τους και καθυστέρησης της εφαρμογής τους και οι σχετικές ενέργειες του νομικού προσώπου ή επιτροπής και μέτρα για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που διαπιστώθηκαν. Η έκθεση αυτή κοινοποιείται σε όλους τους δήμους και κοινότητες που εμπíπτουν στην αρμοδιότητα του νομικού προσώπου ή της επιτροπής, καθώς και στην αντίστοιχη νομαρχιακή επιτροπή χωροταξίας και περιβάλλοντος του Υπουργείου Γεωργίας και στις αρμόδιες περιφερειακές υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και του Υπουργείου Ανάπτυξης (Τομέα Βιομηχανίας).

9. Ως προς τους πόρους των νομικών προσώπων που συνιστώνται κατά τις



παρ. 1 και 2 του παρόντος άρθρου, τη διάθεση και διαχείριση των πόρων αυτών και τα δικονομικά προνόμια των νομικών αυτών προσώπων, εφαρμόζονται αναλόγως οι παρ. 6 και 7 του άρθρου 3.

10. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Οικονομικών, καθορίζονται οι ειδικότερες αρμοδιότητες των νομικών προσώπων που συνιστώνται κατά τις παρ. 1 και 2 και ρυθμίζονται τα θέματα που αφορούν τον τρόπο άσκησης των αρμοδιοτήτων των νομικών αυτών προσώπων, την οργάνωση και λειτουργία τους, το προσωπικό και την υπηρεσιακή κατάστασή τους, την οικονομική διοίκηση και διαχείριση, τα έργα, τις μελέτες και τις προμήθειες, τις κάθε είδους αποδοχές των οργάνων διοίκησης και κάθε ζήτημα σχετικό με τη διοίκηση του νομικού προσώπου. Με το διάταγμα αυτό επιτρέπεται να ορίζεται ότι ορισμένα θέματα που αφορούν την οργάνωση και τη διάρθρωση των υπηρεσιών, την εσωτερική λειτουργία του νομικού προσώπου, τις κατηγορίες και κλάδους προσωπικού, τον αριθμό των οργανικών θέσεων, των απαιτούμενων προσόντων, ρυθμίζονται για κάθε νομικό πρόσωπο με την απόφαση του νομαρχιακού ή του δημοτικού συμβουλίου για τη σύστασή του.

11. Για την εξυπηρέτηση των επιτροπών πολεοδομικού σχεδιασμού διατίθεται διοικητικό, επιστημονικό, τεχνικό και βοηθητικό προσωπικό της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης ή των οικείων πρωτοβαθμίων Ο.Τ.Α. Η διάθεση του προσωπικού αυτού γίνεται με απόφαση του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου ή δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, αντιστοίχως. Για την εκπλήρωση του έργου των επιτροπών αυτών επιτρέπεται να ανατίθεται η εκτέλεση συγκεκριμένων εργασιών και σε ιδιώτες, αν, κατά την κρίση της επιτροπής, αυτό καθίσταται αναγκαίο, σύμφωνα με τις διατάξεις που αφορούν την ανάθεση έργων των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης. Οι δαπάνες λειτουργίας των παραπάνω επιτροπών, καθώς και οι δαπάνες για την εκτέλεση των παραπάνω εργασιών βαρύνουν τον προϋπολογισμό της οικείας νομαρχιακής αυτοδιοίκησης ή του οικείου πρώτης βαθμίδας Ο.Τ.Α., κατά περίπτωση.

12. Με το προεδρικό διάταγμα της παρ. 10 του παρόντος καθορίζονται και οι ειδικότερες αρμοδιότητες των επιτροπών πολεοδομικού σχεδιασμού και ρυθμίζονται τα θέματα που αφορούν τον τρόπο άσκησης των αρμοδιοτήτων των επιτροπών αυτών, τους όρους και τη διαδικασία διάθεσης προσωπικού για την εξυπηρέτησή τους, την υπηρεσιακή κατάσταση και τις αποδοχές του, τις αμοιβές των μελών των επιτροπών αυτών και κάθε ζήτημα σχετικό με τη λειτουργία τους.

13. Το παρόν άρθρο δεν έχει εφαρμογή στις περιοχές που υπάγονται στα ρυθμιστικά σχέδια της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με το ν. 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Αύ) και το ν. 1561/1985 (ΦΕΚ 148 Αύ) αντιστοίχως και σε ρυθμιστικό σχέδιο εγκρινόμενο κατά το άρθρο 2 του παρόντος νόμου. Με την έγκριση ρυθμιστικού σχεδίου κατά το τελευταίο αυτό άρθρο παύει αυτοδικαίως για την περιοχή, την οποία αφορά, η αρμοδιότητα του νομικού προσώπου ή της επιτροπής πολεοδομικού σχεδιασμού που είχε τυχόν συσταθεί προηγουμένως κατά τις προηγούμενες παραγράφους ή καταργείται αυτοδικαίως το νομικό αυτό πρόσωπο ή επιτροπή, αν η αρμοδιότητά του περιορίζεται στην περιοχή αυτή. Για την κατάργηση εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του οργάνου που

συνέστησε το καταργούμενο νομικό πρόσωπο ή επιτροπή. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ρυθμίζονται όλα τα θέματα που προκύπτουν από την αυτοδίκαιη αυτή κατάργηση και ιδίως τα σχετικά με το προσωπικό και την περιουσία του καταργούμενου νομικού προσώπου.

\*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Με την παρ.2ε άρθρ.2 Ν.2947/2001,ορίζεται ότι:

"ε. Οι διατάξεις του από 5/13.2.1979 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 707 Δ), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, οι διατάξεις των άρθρων 1 έως και 14 του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α), όπως τροποποιήθηκαν και εκάστοτε ισχύουν, και οι διατάξεις των άρθρων 4 έως και 7 του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α), όπως εκάστοτε ισχύουν, δεν έχουν εφαρμογή στις περιοχές που οργανώνονται οικιστικά σύμφωνα με το άρθρο αυτό".

---

## Άρθρο 7

### Πολεοδομική μελέτη

1. Για την πολεοδόμηση συγκεκριμένης περιοχής απαιτείται εγκεκριμένο κατά τις διατάξεις του παρόντος Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Μέχρι την έγκριση των ανωτέρω Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., είναι επιτρεπτή η πολεοδόμηση σε περιοχές που προβλέπονται για το σκοπό αυτόν από εγκεκριμένο ρυθμιστικό σχέδιο ή Ζ.Ο.Ε. ή ειδικό χωροταξικό σχέδιο ή Γ.Π.Σ., σύμφωνα με τις διατάξεις που τις διέπουν.

2. Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται πολεοδομική μελέτη, η οποία πρέπει, να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Πολεοδομική μελέτη επίσης απαιτείται για την ανάπλαση, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Βύ του παρόντος, η οποία εμπεριέχεται στις σχετικές ειδικές μελέτες.

3. "Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με προεδρικό διάταγμα με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος".

Για την εκπόνηση και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 6 (παρ.1 έως 5 και 8) και 7 (παρ.1 έως 4 και 6) του ν. 1337/1983.

(Όπου στις διατάξεις αυτές αναφέρεται Υπουργός ή Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, νοούνται αντίστοιχα ο νομάρχης ή η αρμόδια υπηρεσία της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης.)

Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους γίνεται σύμφωνα με τα

οριζόμενα στο άρθρο 19 του παρόντος. Για πολεοδομική μελέτη περιοχής δεύτερης κατοικίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του π.δ/τος 16/30.8.1985 (ΦΕΚ 416 Δύ), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Αύ). Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ενεργού πολεοδομίας και αστικού αναδασμού γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983.

\*\*\* Το πρώτο εδάφιο της παρ.3 αντικαταστάθηκε ως άνω και το εντός ( ) τρίτο εδάφιο ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΕ με την παρ.1 άρθρ. 29 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

4. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με την εκπόνηση πράξης εφαρμογής. Η εκπόνηση αυτή μπορεί να γίνεται ταυτόχρονα σε άμεση συσχέτιση με την πολεοδομική μελέτη. Η πράξη εφαρμογής κυρώνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη. Κατ'εξαιρέση, οι δήμοι ή κοινότητες στους οποίους μεταβιβάζεται η αρμοδιότητα έγκρισης πολεοδομικής μελέτης είναι επίσης αρμόδιοι και για την κύρωση της πράξης εφαρμογής, η οποία γίνεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 1337/1983, όπως ισχύουν.

5. Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης απαγορεύεται η τροποποίησή της για μία πενταετία. Επίσης, απαγορεύεται η τροποποίησή της μέχρι και την κύρωση της πράξης εφαρμογής της, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις, κατά τις οποίες είναι απόλυτα αναγκαίες ειδικότερες επί μέρους τροποποιήσεις για τη διευκόλυνση και μόνο της εφαρμογής του σχεδιασμού στην περιοχή. Η παραπάνω πάντως απαγόρευση δεν πρέπει να υπερβαίνει την πενταετία.

\*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Με την παρ.2ε άρθρ.2 Ν.2947/2001,ορίζεται ότι:  
"ε. Οι διατάξεις του από 5/13.2.1979 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 707 Δ), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, οι διατάξεις των άρθρων 1 έως και 14 του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α), όπως τροποποιήθηκαν και εκάστοτε ισχύουν, και οι διατάξεις των άρθρων 4 έως και 7 του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α), όπως εκάστοτε ισχύουν, δεν έχουν εφαρμογή στις περιοχές που οργανώνονται οικιστικά σύμφωνα με το άρθρο αυτό".

---

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Βύ

### ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ, ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

#### Άρθρο 8

Ορισμοί - Περιοχές αναπλάσεων -  
Απαιτούμενα στοιχεία

1. Ανάπλαση περιοχής είναι το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, που προκύπτουν από σχετική μελέτη και που αποσκοπούν κυρίως στη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής.

2. Περιοχές ανάπλασης είναι εκείνες οι περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οριοθετημένων οικισμών, στις οποίες διαπιστώνονται προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος που δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν μόνο με τις συνήθεις πολεοδομικές διαδικασίες της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης. Η περιοχή ανάπλασης μπορεί να περιλαμβάνει μία ή περισσότερες πολεοδομικές ενότητες ή τμήματα πολεοδομικών ενοτήτων.

3. Για να χαρακτηριστεί μία περιοχή ως περιοχή ανάπλασης πρέπει να συντρέχουν τουλάχιστον οι περισσότερες από τις παρακάτω κατηγορίες προβλημάτων :

α) Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων χώρων και χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις.

β) Συγκρούσεις χρήσεων γης ή ανάγκη ριζικής αναδιάρθρωσης των χρήσεων της, ανάλογα με τις δυνατότητες και προοπτικές της περιοχής.

γ) Ελλειψη προστασίας και ανάδειξης των ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων και δραστηριοτήτων της περιοχής.

δ) Εντεινόμενη υποβάθμιση της αισθητικής και εν γένει της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής και των φυσικών της στοιχείων.

ε) Σοβαρά προβλήματα στο απόθεμα κατοικιών.

4. Στις περιπτώσεις που η περιοχή ανάπλασης δεν ορίζεται από το αντίστοιχο Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή ρυθμιστικό σχέδιο, μπορεί να καθορισθεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εφόσον η ανάπλαση εναρμονίζεται με τις βασικές κατευθύνσεις του σχεδίου αυτού.

5. Ανάλογα με την ένταση της πολεοδομικής επέμβασης ιδίως στους οικοδομήσιμους χώρους (Ο.Τ.) της περιοχής, οι αναπλάσεις μπορούν να έχουν το παρακάτω περιεχόμενο και μορφή:

α) Ανασυγκρότηση δομημένης περιοχής ή και μεμονωμένου οικοδομικού τετραγώνου, η οποία κατά τις διαδικασίες του άρθρου 14 του παρόντος νόμου συνεπάγεται την αναδόμηση του μεγαλύτερου τουλάχιστον τμήματος της περιοχής.

β) Βελτίωση οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων της περιοχής με επεμβάσεις στην εσωτερική διαρρύθμιση, στις χρήσεις, στις όψεις των κτιρίων, σε συμπληρωματικό εξοπλισμό τους με τους αναγκαίους χώρους και δίκτυα, στη διαμόρφωση, ενοποίηση και αισθητική αναβάθμιση των

κοινοχρήστων χώρων, και των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων, κατασκευή των αναγκαίων υποδομών ή άλλων παρόμοιων βελτιώσεων.

γ) Βελτίωση της λειτουργία του εξοπλισμού της μορφής και αισθητικής των κοινοχρήστων χώρων, κοινωφελών εγκαταστάσεων και ακάλυπτων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου.

6. Στις περιπτώσεις αύ και βύ της προηγούμενης παραγράφου, για τις οποίες διαπιστώνεται η ανάγκη συνδυασμού έργου ανάπλασης με την κάλυψη στεγαστικών αναγκών της περιοχής ή της ευρύτερης ζώνης όπου ανήκει η περιοχή ανάπλασης, η ανάπλαση μπορεί να έχει το χαρακτήρα "κοινωνικού στεγαστικού έργου ανάπλασης" (Κ.Σ.Ε.Α.).

7. Για την ανάπλαση μιας περιοχής απαιτείται :

α) προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης σύμφωνα με το άρθρο 9 του παρόντος,

β) πρόγραμμα ανάπλασης σύμφωνα με το άρθρο 10 του παρόντος,

γ) πολεοδομική μελέτη ανάπλασης ή σχετικές ειδικές μελέτες σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 11 του παρόντος.

8. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται οι προδιαγραφές της προκαταρκτικής πρότασης και των μελετών, οι οποίες μπορεί να διαφοροποιούνται κατά κατηγορία περιοχών ή τρόπους ανάπλασης.

---

## Άρθρο 9

### Προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης

1. Η κατά την περ. (α) της παρ. 7 του προηγούμενου άρθρου προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης περιέχει τουλάχιστον :

α) Τοπογραφικό διάγραμμα υπό κατάλληλη κλίμακα με τα όρια της προτεινόμενης προς ανάπλαση περιοχής.

β) Τα συγκεκριμένα στοιχεία από τα οποία προκύπτει ότι συντρέχουν για την περιοχή αυτή οι προϋποθέσεις της παρ. 3 του άρθρου 8.

γ) Τον τρόπο ή περισσότερους εναλλακτικώς προτεινόμενους τρόπους ανάπλασης και πρόβλεψη για τις συνέπειες της ανάπλασης. Εάν προταθούν περισσότεροι εναλλακτικοί τρόποι ανάπλασης, τα στοιχεία της επόμενης περίπτωσης (δ) πρέπει να αναφέρονται για κάθε έναν από τους τρόπους

αυτούς και να συνοδεύονται από συγκριτικές εκτιμήσεις.

δ) Στοιχεία ή προκαταρκτικό σχέδιο του προγράμματος ανάπλασης που να περιλαμβάνει τουλάχιστον εκτίμηση του συνολικού κόστους της ανάπλασης, πρόταση για τον τρόπο χρηματοδότησης, τις υποχρεώσεις των διοικητικών ακινήτων της περιοχής και τυχόν άλλων ενδιαφερομένων ιδιωτών, δημόσιων υπηρεσιών και οργανισμών δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου και χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης.

Για τις περιπτώσεις έργων της παρ. 6 του προηγούμενου άρθρου απαιτούνται επιπλέον συστηματικά απογραφικά στοιχεία για τα στεγαστικά, κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικά των οικιστών της περιοχής, εκτίμηση για την κατανομή και το ύψος των απαιτούμενων επιδοτήσεων και εν γένει ενισχύσεων που προβλέπει το κοινωνικό στεγαστικό πρόγραμμα, τους όρους και προϋποθέσεις των παροχών και τις υποχρεώσεις και συνέπειες που απορρέουν και τέλος, προκαταρκτική μελέτη οικονομικής εφικτότητας και σκοπιμότητας του έργου, όπου θα τεκμηριώνονται οι τυχόν προβλεπόμενες πωλήσεις και άλλα έσοδα με κατάλληλες μελέτες κτηματαγοράς.

ε) Υπόδειξη του φορέα που θα έχει την ευθύνη παρακολούθησης της εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης.

στ) Για περιπτώσεις περιοχών ανασυγκρότησης του άρθρου 14, καθώς και έργων ανάπλασης της παρ. 6 του άρθρου 8, συστηματικά στοιχεία για τις απόψεις των οικιστών και για τα αποτελέσματα συμμετοχικών διαδικασιών, αφού έχει προηγηθεί γνωστοποίηση των προτάσεων και προβλέψεων για το όφελος και κόστος της ανάπλασης και για τις παροχές, ενισχύσεις και τις υποχρεώσεις και συνέπειες που απορρέουν. Τα αποτελέσματα τεκμηριώνονται με κατάλληλες απογραφές ή άλλους μηχανισμούς καταγραφής απόψεων και με έγγραφα αναγνωρισμένων αντιπροσωπευτικών συλλογικών φορέων των οικιστών όπου αυτό είναι δυνατόν.

2. Η διαδικασία ανάπλασης ορισμένης περιοχής γίνεται με πρωτοβουλία:

α) του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης βαθμίδας,

β) του οικείου συμβουλίου της περιοχής, οσάκις η περιοχή αυτή εμπίπτει στα όρια δύο ή περισσότερων οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης βαθμίδας,

γ) της οικείας νομαρχιακής αυτοδιοίκησης,

δ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων,

ε) της Δ.Ε.Π.Ο.Σ.,

στ) του οικοδομικού συνεταιρισμού προκειμένου για την έκτασή του.

Η διαδικασία αυτή κινείται είτε αυτεπαγγέλτως, είτε κατόπιν αιτήσεων ενδιαφερομένων πολιτών ή φορέων της περιοχής.

3. Όταν η διαδικασία κινείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, η σχετική πρόταση αποστέλλεται στον

οικείο Ο.Τ.Α., η νομαρχιακή αυτοδιοίκηση, εάν εμπίπτει στα όρια περισσότερων συμβουλίων περιοχής, καθώς και στους οργανισμούς κοινής ωφελείας των οποίων η δραστηριότητα εκτείνεται στην περιοχή ανάπτυξης. Ο οικείος οργανισμός τοπικής αυτοδιοίκησης μεριμνά για την ευρύτερη δημοσιοποίηση της πρότασης με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως με ανοικτές συγκεντρώσεις ή με ανακοινώσεις από τον έντυπο και ηλεκτρονικό τύπο, και αποστέλλει την πρόταση στις δημόσιες υπηρεσίες και οργανισμούς που σχετίζονται με την προτεινόμενη ανάπτυξη. Οι απόψεις των παραπάνω φορέων και του Ο.Τ.Α. πρέπει να περιέρχονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μέσα σε δύο (2) το πολύ μήνες από τότε που έλαβαν τη σχετική μελέτη. Αν περάσει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της σχετικής διαδικασίας.

\*\*\*Η φράση "και στο οικείο συμβούλιο περιοχής" διαγράφηκε με την παρ.6 του άρθρου 24 του Ν.2539/1997 (Α 244)

4. Μετά την πάροδο της προθεσμίας αυτής, η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, εκτιμώντας τα στοιχεία του φακέλλου, διαμορφώνει την τελική προκαταρκτική πρόταση ανάπτυξης, την οποία και αποστέλλει στον οικείο Ο.Τ.Α. ή στο οικείο συμβούλιο της περιοχής ή στην οικεία Ν.Α. η οποία μπορεί είτε να την εγκρίνει είτε να την απορρίψει με αιτιολογημένη απόφαση.

5. Η προκαταρκτική πρόταση ανάπτυξης εγκρίνεται με απόφαση του συμβουλίου του Ο.Τ.Α. ή του συμβουλίου περιοχής, αν η περιοχή εμπίπτει στα όρια περισσότερων Ο.Τ.Α. ή της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης, αν η περιοχή εμπίπτει στα όρια περισσότερων συμβουλίων περιοχής. Η απόφαση συνοδεύεται από το τοπογραφικό διάγραμμα με το όριο της περιοχής και περιλαμβάνει τουλάχιστον το χαρακτήρα και τους βασικούς σκοπούς της ανάπτυξης, εκτίμηση του κόστους των προβλεπόμενων παρεμβάσεων και χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των αντίστοιχων έργων, καθώς και το φορέα ανάπτυξης. Η απόφαση συνοδεύεται επίσης από τις τυχόν παροχές και ενισχύσεις που παρέχονται σε συγκεκριμένες κατηγορίες οικιστών και ιδιοκτητών της περιοχής και τις υποχρεώσεις και συνέπειες που απορρέουν από αυτές ή παραπέμπει σε γενικότερο πλαίσιο ή τυχόν υπάρχοντα κανονισμό που ρυθμίζει τα θέματα αυτά.

6. Αν η περιοχή ανάπτυξης αποτελεί ή περιλαμβάνει παραδοσιακό οικισμό ή ιστορικό τόπο ή αρχαιολογικό χώρο ή ιστορικό κέντρο πόλης, η πρόταση εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του συμβουλίου του οικείου Ο.Τ.Α. και της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού, όπου συντρέχει περίπτωση, τηρουμένης κατά τα λοιπά της διαδικασίας της παρ. 3. Η γνώμη των ανωτέρω φορέων πρέπει να περιέλθει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, το αργότερο εντός δύο (2) μηνών από τότε που θα λάβουν το σχετικό ερώτημα, άλλως η διαδικασία συνεχίζεται και χωρίς τη γνώμη αυτή.

7. Όταν η διαδικασία κινείται με πρωτοβουλία του Ο.Τ.Α. ή του συμβουλίου περιοχής ή της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης (Ν.Α.) ή της Δημόσιας Επιχείρησης Πολεοδομίας και Στέγασης (Δ.Ε.Π.Ο.Σ.), εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των παρ. 3 και 4.

8. Με απόφαση του οργάνου που εγκρίνει την προκαταρκτική πρόταση και

δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μπορεί να αναστέλλεται η χορήγηση αδειών οικοδομής στην περιοχή ή σε τμήματά της στις περιπτώσεις που η χορήγηση των αδειών αυτών αντιβαίνει στα οριζόμενα στην προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης. Η κατά το προηγούμενο εδάφιο αναστολή ισχύει μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και πάντως όχι περισσότερο από ένα (1) έτος μετά την έκδοση της σχετικής απόφασης. Η πιο πάνω προθεσμία μπορεί να παραταθεί για ένα (1) ακόμη έτος, εφόσον διαπιστωθεί ότι οι εργασίες εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης έχουν προοδεύσει σημαντικά.

---

## Άρθρο 10

### Πρόγραμμα ανάπλασης - Φορείς

1. Με το πρόγραμμα ανάπλασης συστηματοποιείται σε συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων, μελετών και διαδικασιών, οι προτεραιότητες, η κατανομή και εξεύρεση πόρων, ο προϋπολογισμός επί μέρους έργων και δαπανών ανά εμπλεκόμενο στο πρόγραμμα φορέα και κάθε άλλη σχετική με την υλοποίηση της ανάπλασης πρόβλεψη. Ειδικότερα, το πρόγραμμα ανάπλασης περιλαμβάνει κυρίως τη χρονική και οικονομική εκτίμηση και τους σχετικούς προϋπολογισμούς, ιεραρχήσεις και προτεραιότητες για τις παρακάτω δραστηριότητες:

α) κτηματογράφηση της περιοχής, αν δεν υπάρχει,

β) σύνταξη και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ανάπλασης της περιοχής και των τυχόν ειδικότερων μελετών,

γ) τρόπο και μέσα πολεοδομικής επέμβασης, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 παρ. 4 και άρθρο 12,

δ) σχετικά έργα κοινωνικής και τεχνικής υποδομής,

ε) απόκτηση τυχόν απαιτούμενων ακινήτων, καθώς και διάθεση ή παραχώρηση ή πώληση από το φορέα τυχόν οικοδομήσιμων χώρων ή οικοδομών σε τρίτους,

στ) για τις περιπτώσεις έργων της παρ. 5 του άρθρου 8 του παρόντος, τις παροχές και ενισχύσεις που θα δοθούν, τον τρόπο διαχείρισης και χρηματοδότησής τους και κανονισμό δικαιούχων, παροχών και υποχρεώσεων, σύμφωνα με τις αρχές και όρους του κανονιστικού πλαισίου της παρ. 10 του άρθρου 13 του παρόντος.

2. Το πρόγραμμα είναι κυλιόμενο, ετήσιο και μεσοπρόθεσμο. Τη διαχείρισή του έχει ο οικείος Ο.Τ.Α. Στην περίπτωση λειτουργίας φορέα



ανάπλασης πριν από την ολοκλήρωση της πολεοδομικής μελέτης ανάπλασης, ο φορέας προτείνει και διαχειρίζεται το πρόγραμμα ανάπλασης υπό την εποπτεία του Ο.Τ.Α. Το πρόγραμμα μπορεί να εξειδικεύεται και αναθεωρείται και μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ανάπλασης της περιοχής.

3. Ως φορέας ανάπλασης ορίζεται ο οικείος δήμος ή κοινότητα. Μετά την τυχόν συγκρότηση του νομικού προσώπου εφαρμογής του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. του άρθρου 6 του νόμου αυτού στο οποίο περιλαμβάνεται η περιοχή ανάπλασης, ως φορέας ανάπλασης μπορεί να αναλάβει το ίδιο νομικό πρόσωπο. Αν η περιοχή ανάπλασης εμπίπτει στην περιφέρεια περισσότερων από έναν δήμων ή κοινοτήτων ή αν δεν είναι για οποιονδήποτε λόγο εφικτή ή σκόπιμη η παρακολούθηση της εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης από έναν από τους παραπάνω οργανισμούς και επιχειρήσεις, ως φορέας ανάπλασης μπορεί να αναλάβει η οικεία νομαρχιακή αυτοδιοίκηση. Ως φορέας ανάπλασης μπορεί ακόμη να οριστεί υφιστάμενη ή νεοϊδρυόμενη κατά τις οικείες διατάξεις δημοτική ή κοινοτική επιχείρηση ή υφιστάμενη ή νεοϊδρυόμενη επιχείρηση νομαρχιακής αυτοδιοίκησης ή σύνδεσμος δήμων και κοινοτήτων κατά το άρθρο 190 του π.δ/τος 323/1989 (ΦΕΚ 146 Αύ) ή η Δ.Ε.Π.Ο.Σ. ή προβλεπόμενοι από τις ισχύουσες αντίστοιχες διατάξεις φορείς προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας ή αστικού αναδασμού στις περιπτώσεις που επιλέγονται αυτοί οι τρόποι για αναπλάσεις της περίπτωσης αύ της παρ. 5 του άρθρου 8 του παρόντος ή οικοδομικοί συνεταιρισμοί.

\*\*\*Η φράση "το οικείο συμβούλιο περιοχής ή μέχρι τη συγκρότησή του" διαγράφηκε με την περ.α'της παρ.7 του άρθρου 24 του Ν.2539/1997 (Α 244)

Στις περιπτώσεις του προηγούμενου εδαφίου η ανάθεση της ανάπλασης στο φορέα γίνεται με σύμβαση μεταξύ του δήμου ή κοινότητας ή του νομικού προσώπου των άρθρων 3 ή 6 ή της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης και του οριζόμενου φορέα. Για τη σύμβαση αυτή εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 28 του ν. 947/1979.

4. Ο φορέας ανάπλασης έχει την ευθύνη για την εκπόνηση των αναγκαίων μελετών, την προώθηση των σχετικών διαδικασιών και την εκτέλεση των προβλεπομένων έργων, την εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων και τη διάθεσή τους σύμφωνα με το πρόγραμμα ανάπλασης, το συντονισμό των φορέων που έχουν την υποχρέωση να εκτελέσουν τα σχετικά έργα, στα οποία περιλαμβάνονται και εκείνα που αφορούν τα δίκτυα υποδομής, και, γενικώς, την ενεργοποίηση και συστηματική παρακολούθηση της εφαρμογής του προγράμματος ανάπλασης. Επίσης, ο φορέας ανάπλασης γνωμοδοτεί για το περιεχόμενο του προγράμματος ανάπλασης, καθώς και για την έκδοση των αποφάσεων των διοικητικών οργάνων που ακολουθούν προκειμένου να υλοποιηθεί το πρόγραμμα. Η γνώμη του φορέα δεν απαιτείται αν αυτός δεν έχει ακόμη συσταθεί, κατά το χρόνο κατά τον οποίο λαμβάνει χώρα η αντίστοιχη διαδικασία.

5. Η δραστηριότητα του φορέα ανάπλασης εποπτεύεται και ελέγχεται από τον οργανισμό πρωτοβάθμιας ή δευτεροβάθμιας αυτοδιοίκησης ή του συμβουλίου περιοχής που ενέκρινε την προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 9, εφόσον ως φορέας δεν έχει οριστεί ο ίδιος αυτός οργανισμός, ή από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας

και Δημοσίων Έργων, αν η προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης έχει εγκριθεί με υπουργική απόφαση, σύμφωνα με την ίδια παράγραφο του ίδιου άρθρου. Ο φορέας ανάπλασης έχει την υποχρέωση να υποβάλλει τον Ιανουάριο κάθε έτους στο όργανο που ασκεί την εποπτεία, κατά τα αναφερόμενα στο προηγούμενο εδάφιο, έκθεση. Στην έκθεση περιέχεται γενική εκτίμηση για την πορεία εφαρμογής του προγράμματος ανάπλασης και τήρησης του σχετικού χρονοδιαγράμματος κατά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος, αναφέρονται τα αίτια των τυχόν καθυστερήσεων και οι ενέργειες του φορέα για την αντιμετώπισή τους, μνημονεύονται κατά τρόπο συγκεκριμένο τα έργα που προγραμματίζονται να εκτελεστούν κατά το νέο ημερολογιακό έτος με ειδικότερη αναφορά των σχετικών προτεραιοτήτων και προτείνεται κάθε αναγκαίο κατά την κρίση του φορέα μέτρο, ώστε να επιτευχθεί η έγκαιρη εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων και η τήρηση του χρονοδιαγράμματος των έργων.

6. Αν ο φορέας ανάπλασης παύσει να υπάρχει ή περιέλθει σε αδυναμία να συνεχίσει την παρακολούθηση της εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης για οποιονδήποτε λόγο, το έργο αυτό και οι σχετικές αρμοδιότητες "περιέρχονται στον οικείο Ο.Τ.Α. που προκύπτει από συνένωση άλλων δήμων και κοινοτήτων", στον οποίο μεταβιβάζονται αυτοδικαίως τα δικαιώματα και υποχρεώσεις του φορέα από την εκτέλεση του παραπάνω έργου. Η αδυναμία συνέχισης του έργου αυτού από το φορέα διαπιστώνεται με απόφαση του οικείου γενικού γραμματέα περιφέρειας, που εκδίδεται αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από πρόταση του οργάνου που ασκεί την εποπτεία κατά την προηγούμενη παράγραφο.

\*\*\*Η εντός " " φράση αντικαταστάθηκε ως άνω με την περ.β' της παρ.7 του άρθρου 24 του Ν.2539/1997 (Α 244)

7. Για τις αναπλάσεις της παρ. 6 του άρθρου 8, φορέας της ανάπλασης είναι η Δ.Ε.Π.Ο.Σ. ή τοπικό γραφείο της Δ.Ε.Π.Ο.Σ. ή επιχείρηση της πρωτοβάθμιας ή δευτεροβάθμιας αυτοδιοίκησης υφιστάμενη ή ιδρυόμενη. Στην περίπτωση που φορέας των ανωτέρω αναπλάσεων είναι νεοϊδρυόμενες εταιρείες της αυτοδιοίκησης, στο διοικητικό συμβούλιο αυτών συμμετέχει και εκπρόσωπος της Δ.Ε.Π.Ο.Σ.

8. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μπορεί να καθορίζονται κατά τρόπο ειδικότερο αρμοδιότητες, δικαιώματα και υποχρεώσεις του φορέα ανάπλασης, εγγυήσεις που παρέχονται από αυτόν για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων αυτού, διαδικασίες και αρμόδια όργανα για την άσκηση της εποπτείας στο φορέα από τον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης ή το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, οι συνέπειες της μη τήρησης από το φορέα των υποχρεώσεών του και ιδίως τα επιβαλλόμενα στην περίπτωση αυτή μέτρα και κυρώσεις, οι όροι και η διαδικασία επιβολής τους, καθώς και κάθε σχετικό ζήτημα.

---

## Άρθρο 11

### Μελέτη ανάπλασης

1. Η κατά την παρ. 7 του άρθρου 8 μελέτη ανάπλασης περιοχής περιλαμβάνει την πολεοδομική μελέτη και τις σχετικές ειδικές μελέτες που απαιτούνται για την υλοποίηση του προγράμματος ανάπλασης του προηγούμενου άρθρου, ιδίως οικονομοτεχνική μελέτη, ειδική αρχιτεκτονική μελέτη και κτιριακές μελέτες.

2. Η πολεοδομική μελέτη μπορεί να περιλαμβάνει τυχόν τροποποιήσεις ή αναθεώρηση του εγκεκριμένου σχεδίου της περιοχής, τον τελικό καθορισμό των ειδικών όρων ή περιορισμών δόμησης, των μέσων επέμβασης και τυχόν ζώνες επέμβασης, προσδιορισμό συγκεκριμένων τοπικών ή σημειακών επεμβάσεων και κάθε άλλη επιβαλλόμενη για το σκοπό της ανάπλασης παρέμβαση. Η πολεοδομική μελέτη ανάπλασης εγκρίνεται, με απόφαση "του αρμόδιου οργάνου" κατά τις ισχύουσες για την τροποποίηση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων διαδικασίες του ν.δ/τος 17.7.1923.

\*\*\* Οι λέξεις "του οικείου νομάρχη" αντικαταστάθηκαν με τις λέξεις "του αρμόδιου οργάνου" ως άνω με την παρ.1 άρθρ. 29 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

---

## Άρθρο 12

### Μέσα πολεοδομικής επέμβασης σε περιοχές αναπλάσεων

1. Η προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης μπορεί να προβλέπει δικαίωμα προτίμησης υπέρ του φορέα ανάπλασης για την αγορά όλων των ακινήτων, δομημένων ή αδόμητων, που βρίσκονται στην περιοχή ανάπλασης ή σε τμήματά της, ή ορισμένων κατηγοριών ακινήτων, καθώς και τμημάτων κατ' όροφο ιδιοκτησίας ή ιδανικών μεριδίων. Στην περίπτωση αυτή, με πράξη του αρμόδιου για την έγκριση της προκαταρκτικής πρότασης οργάνου, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται τα όρια των ζωνών άσκησης του δικαιώματος προτίμησης και οι κατηγορίες ακινήτων, για τις οποίες ισχύει το δικαίωμα αυτό, σύμφωνα με τις προβλέψεις της εγκεκριμένης προκαταρκτικής πρότασης. Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται κατά τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 55 του ν. 947/1979 "περί οικιστικών περιοχών" (ΦΕΚ 169 Αύ), από την έκδοση της παραπάνω πράξης έως την ολοκλήρωση του προγράμματος ανάπλασης και

πάντως όχι πέραν της δεκαετίας από την έκδοση της πράξης αυτής, εφόσον κατά την κρίση του φορέα ανάπτυξης ή απόκτηση συγκεκριμένου ακινήτου εξυπηρετεί την εφαρμογή του προγράμματος.

2. Στις περιοχές ανάπτυξης είναι δυνατόν να καθορίζονται ζώνες αποκατάστασης και ανανέωσης του κτιριακού πλούτου και αναβάθμισης, ανάδειξης και ενοποίησης των ελεύθερων χώρων. Στις ζώνες αυτές μπορεί να επιτρέπεται η χορήγηση ειδικών κινήτρων και ενισχύσεων που ισχύουν στις Ζ.Ε.Ε. και στις Ζ.Ε.Κ., σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν. 1337/1983 και το άρθρο 22 του παρόντος νόμου. Για τις ζώνες αυτές μπορεί να προβλέπεται και αυξημένος συντελεστής δόμησης για την κατασκευή κτιρίων ορισμένων χρήσεων που είναι αναγκαίες για την ανάπτυξη της περιοχής, όπως κτιρίων αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων, στάθμευσης αυτοκινήτων. Ο αυξημένος αυτός συντελεστής δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τον κατά κανόνα ισχύοντα στην περιοχή περισσότερο από 0.2 ούτε να προσαυξάνει το συνολικό συντελεστή του ακινήτου πέραν του 2.0. Τα όρια των παραπάνω ζώνων τα ειδικά κίνητρα και ενισχύσεις που εφαρμόζονται σε αυτές και το ύψος του αυξημένου συντελεστή καθορίζονται με την πολεοδομική μελέτη ανάπτυξης της περιοχής. Ειδικότερα για τα έργα ανάπτυξης της παρ. 6 του άρθρου 8, ο συντελεστής δόμησης μπορεί να υπερβαίνει το όριο του 2.0 όταν ο ήδη υφιστάμενος συντελεστής στην περιοχή ή στην άμεση ζώνη όπου εντάσσεται η περιοχή είναι κατά πολύ ανώτερος και τεκμηριώνεται ότι το έργο ανάπτυξης θα καταστεί οικονομικά ανέφικτο με συντελεστή δόμησης ίσο με 2.0. Σε καμία περίπτωση πάντως, ο νέος συντελεστής δεν θα πρέπει να είναι ανώτερος του ισχύοντος στην περιοχή ή την άμεση ζώνη ένταξης και οπωσδήποτε ο πραγματοποιούμενος συντελεστής δόμησης να μην υπερβαίνει το όριο 3.0.

3. Ο κατά τα ανωτέρω αυξημένος Σ.Δ., που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τον κατά κανόνα ισχύοντα στην περιοχή περισσότερο από 0.2 ούτε να προσαυξάνει το συνολικό συντελεστή του ακινήτου πέραν του 2.0, μπορεί να ισχύσει και σε ακίνητα εκτός των ορίων της περιοχής ανάπτυξης και εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως του ιδίου Ο.Τ.Α., μόνο για την εξασφάλιση των κοινοχρήστων χώρων και χώρων κοινωφελών εγκαταστάσεων που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη ανάπτυξης της περιοχής και δεν έχουν αποζημιωθεί οι ιδιοκτήτες τους από τον Ο.Τ.Α. Απαγορεύεται η έγκριση αυξημένου συντελεστή δόμησης πέρα από εκείνον που αντιστοιχεί στις απαιτούμενες δαπάνες για την εξασφάλιση των συγκεκριμένων χώρων του προηγούμενου εδαφίου. Προϋπόθεση για τον καθορισμό αυξημένου Σ.Δ. κατά την προηγούμενη παράγραφο 2 και την παρούσα είναι ο μέσος Σ.Δ., που προκύπτει στο σύνολο των περιοχών του δήμου, με εγκεκριμένο σχέδιο ή σε περίπτωση δήμου με διαμερίσματα στην περιοχή του διαμερίσματος να μην υπερβαίνει τον αντίστοιχο προϋφιστάμενο μέσο Σ.Δ.

4. Για την πραγματοποίηση του αυξημένου Σ.Δ. καταβάλλεται από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου στον οικείο δήμο ή κοινότητα χρηματικό ποσό. Για τον υπολογισμό του ποσού πολλαπλασιάζεται το εμβαδόν του ακινήτου επί τον πρόσθετο Σ.Δ. και το προκύπτον γινόμενο επί την αξία γης του ακινήτου που αντιστοιχεί σε κάθε μονάδα ωφέλιμης οικοδομικής επιφάνειας και καθορίζεται βάσει των ισχυουσών αντικειμενικών αξιών ή ελλείψει αυτών βάσει εκτίμησης του αρμοδίου οικονομικού εφόρου. Το ποσό αυτό κατατίθεται εφάπαξ στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ του οικείου δήμου ή κοινότητας και διατίθεται στο φορέα ανάπτυξης για την

απόκτηση κοινόχρηστων χώρων και χώρων κοινωφελών εγκαταστάσεων, σύμφωνα με το πρόγραμμα ανάπτυξης. Για την έγκριση του αυξημένου Σ.Δ. οι ενδιαφερόμενοι υποβάλλουν σχετική αίτηση στον οικείο δήμο ή κοινότητα. Η έγκριση χορηγείται με αιτιολογημένη πράξη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, μόνον εφόσον ο αυξημένος Σ.Δ. στο συγκεκριμένο ακίνητο δεν αποβαίνει σε βάρος της περιοχής. Το δικαίωμα υλοποίησης του αυξημένου Σ.Δ. υφίσταται μόνο μετά την καταβολή του ως άνω χρηματικού ποσού, η οποία πάντως πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός (1) έτους από την έκδοση της οικείας εγκριτικής πράξης του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Αλλως, μετά την πάροδο της προθεσμίας αυτής η χορηγηθείσα έγκριση αυξημένου Σ.Δ. αίρεται αυτοδικαίως.

5. Το δικαίωμα χορήγησης αυξημένου Σ.Δ. εντός των ζωνών της παρ. 2 και 3 παύει να υφίσταται, αμέσως μετά την ολοκλήρωση εφαρμογής του προγράμματος ανάπτυξης της περιοχής, με έκδοση σχετικής προς τούτο πράξης του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Τυχόν ποσά που δεν απορροφήθηκαν από το φορέα ανάπτυξης επιστρέφονται στον οικείο δήμο ή κοινότητα και διατίθενται για απαλλοτριώσεις ή για εκτέλεση έργων κοινωνικής υποδομής κατά προτεραιότητα εντός της αυτής πολεοδομικής ενότητας της περιοχής ανάπτυξης.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται τα κριτήρια σύμφωνα με τα οποία η χορήγηση του αυξημένου Σ.Δ. δεν αποβαίνει σε βάρος της περιοχής. Με την ίδια απόφαση μπορεί να καθορίζονται σχετικοί όροι και περιορισμοί χορήγησης του αυξημένου Σ.Δ., τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των ενδιαφερομένων και κάθε άλλη αναγκαία για την εφαρμογή του παρόντος λεπτομέρεια.

7. Σε περιπτώσεις αδόμητων οικοπέδων που βρίσκονται σε περιοχές ανάπτυξης και εφόσον με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ανάπτυξης καθορίζεται σε αυτά χρήση υπαίθριου κινηματογράφου ή υπαίθριων χώρων πολιτιστικών εκδηλώσεων ή υπαίθριου χώρου στάθμευσης, είναι δυνατόν, χωρίς να μεταβάλλεται το καθεστώς κυριότητας, να χορηγείται στους ιδιοκτήτες, μετά σύμφωνη γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, δικαίωμα μεταφοράς Σ.Δ. Για τον υπολογισμό του προς μεταφορά Σ.Δ. το ακάλυπτο οικοπέδο, τα δικαιώματα χρήσης του οποίου καρπούνται οι ιδιοκτήτες, θεωρούνται ως ισόγειο (όροφος) και η μεταφορά χορηγείται για τον εναπομείναντα Σ.Δ.. Σε οποιαδήποτε περίπτωση μεταβολής χρήσης του οικοπέδου με τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης, τα δικαιώματα δόμησης σε αυτό περιορίζονται στο ποσοστό του Σ.Δ. για τον οποίο δεν έχει πραγματοποιηθεί η μεταφορά.

8. Ο φορέας ανάπτυξης μπορεί να γίνει κύριος ακινήτου εντός της περιοχής ανάπτυξης μετά από ελεύθερες διαπραγματεύσεις. Το αντάλλαγμα μπορεί να είναι ίσης αξίας οικόπεδο ή κτίριο ή διαμέρισμα μέσα στην ίδια περιοχή ή εκτός αυτής. Για την ανταλλαγή αυτή μπορούν να χρησιμοποιηθούν δημοτικές εκτάσεις γης των περιοχών επέκτασης του ίδιου δήμου ή κοινότητας. Η ανταλλαγή υλοποιείται με την πράξη εφαρμογής περιοχής επέκτασης, ένταξης ή αναμόρφωσης ή με την πράξη παραχώρησης νέων ιδιοκτησιών, όπως ορίζεται στο άρθρο 14 του παρόντος.

9. Η ανάπτυξη μιας περιοχής αποτελεί δημόσια ωφέλεια και τα ακίνητα που βρίσκονται σε αυτήν μπορεί να απαλλοτριώνονται χάριν του σκοπού της ανάπτυξης, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη ανάπτυξης ή προκαταρκτική

πρόταση ανάπλασης υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. ή του φορέα ανάπλασης.

---

## Άρθρο 13

### Χρηματοδοτικά μέσα - Ειδικά κίνητρα

1. Το επίδομα των οργανισμών και νομικών προσώπων των άρθρων 3 και 6 διατίθενται κατά προτεραιότητα για την εφαρμογή εγκεκριμένων προγραμμάτων αναπλάσεων περιοχών των συγκεκριμένων ρυθμιστικών ή γενικών πολεοδομικών σχεδίων ή σχεδίων οργάνωσης ανοικτής πόλης. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και πάντως όχι περισσότερο από το ένα τρίτο (1/3) των πιο πάνω εσόδων μπορεί να διατίθενται και για μεμονωμένες σημειακές παρεμβάσεις, εφόσον αυτές περιλαμβάνονται στο ετήσιο πρόγραμμα εφαρμογής του συγκεκριμένου Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.

2. Το τριάντα τοις εκατό (30%) τουλάχιστον των ετησίων εσόδων του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. διατίθενται στους φορείς ανάπλασης για μελέτες, έργα και διαμορφώσεις που περιέχονται σε προγράμματα ανάπλασης του κεφαλαίου αυτού. Από το προηγούμενο ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%), το μεγαλύτερο μέρος, σε σχέση με αυτό που διατίθεται για καθεμιά από τις άλλες μορφές ανάπλασης του άρθρου 6 παρ. 5, διατίθεται σε κοινωνικά στεγαστικά έργα ανάπλασης (Κ.Σ.Ε.Α.).

3. Πόροι των φορέων ανάπλασης μπορεί ακόμη να είναι :

- α) πάσης φύσεως επιδοτήσεις,
- β) επιχορηγήσεις ή χορηγίες από ιδιωτικούς ή δημόσιους φορείς,
- γ) πόροι από τη συμμετοχή σε κοινοτικά προγράμματα,
- δ) χρηματοδοτήσεις από το δημοτικό προϋπολογισμό, τον προϋπολογισμό της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης από το πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων,
- ε) δανειοδοτήσεις του φορέα,
- ζ) οι κρατήσεις που προβλέπονται από την παρ. 3 του άρθρου 2 του ΚΗ/1947 ψηφίσματος, όπως ισχύει για τις περιπτώσεις αδειών στην περιοχή του οικείου Ο.Τ.Α.,
- η) οι εισφορές του άρθρου 17 του παρόντος,
- θ) τα έσοδα από τον αυξημένο Σ.Δ. της παρ. 4 του άρθρου 12,
- ι) έσοδα από τα κάθε είδους πρόστιμα που επιβάλλονται για

πολεοδομικές παραβάσεις στην περιοχή ανάπλασης από τον οικείο Ο.Τ.Α., καθώς και τα πρόστιμα της παρ. 6 του άρθρου 3 και του άρθρου 4 του ν. 960/1979, καθώς και οι εισφορές του άρθρου 1 παρ. 2 περίπτωση γύ του ν. 960/1979, που προέρχονται από τον Ο.Τ.Α. της περιοχής ανάπλασης και οι οποίες διατίθενται στο φορέα για την κατασκευή των έργων στάθμευσης.

4. Με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, μετά από εισήγηση του φορέα ανάπλασης μπορεί οι ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές ακινήτων στην περιοχή ανάπλασης να τύχουν απαλλαγών από δημοτικά τέλη. Οι απαλλαγές αυτές μπορεί να αναφέρονται και σε συγκεκριμένες χρήσεις ή διαρρυθμίσεις των ακινήτων, σύμφωνα με το πρόγραμμα και τη μελέτη ανάπλασης.

5. Σε περιοχές ή οικοδομικά τετράγωνα των περιπτώσεων βύ και γύ της παρ. 5 του άρθρου 8 του παρόντος μπορεί το Δημόσιο ή ο Ο.Τ.Α. ή ο φορέας ανάπλασης να επιδοτεί τα επιτόκια ειδικών δανείων, τα οποία συνάπτουν οι ενδιαφερόμενοι με τα τραπεζικά ιδρύματα που χορηγούν στεγαστικά δάνεια, στις εξής περιπτώσεις :

α) για την προσθήκη χώρου δωματίου σε ιδιοκατοικούμενες κατοικίες με υψηλή πυκνότητα κατοίκησης,

β) για την προσθήκη χώρων κουζίνας ή λουτρού σε ιδιοκατοικούμενες κατοικίες ελλείπει τέτοιων χώρων,

γ) για την επισκευή ιδιοκατοικούμενων κατοικιών, όταν απαιτείται η εκτέλεση ουσιαστών εργασιών που αποβλέπουν στην εξασφάλιση της αντοχής και της μόνωσης των κατοικιών ή και στην αντικατάσταση πεπαλαιωμένων στοιχείων φερόντων ή μη αυτών,

δ) για ανακαινίσεις, επισκευές, αναδιαμόρφωση εσωτερικών χώρων ιδιοκατοικούμενων κτιρίων με σκοπό τη βελτίωση της λειτουργικότητάς τους,

ε) για ανακαινίσεις όψεων ή αποπεράτωση ημιτελών κατασκευών με αισθητική βελτίωση, ανεξαρτήτως χρήσης,

ζ) για την εφαρμογή νέων τεχνολογιών εξοικονόμησης ενέργειας ή για εφαρμογή νέων υλικών κατασκευής που εντάσσονται στους στόχους του προγράμματος.

6. Η δαπάνη που απαιτείται για την επιδότηση του επιτοκίου των δανείων της προηγούμενης παραγράφου του άρθρου αυτού διατίθεται από τον προϋπολογισμό δημοσίων επενδύσεων ή τον προϋπολογισμό του Ο.Τ.Α., αύ ή βύ βαθμού, ή του φορέα ανάπλασης.

7. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθίσταται αρμόδιο για την τεχνική εποπτεία και υποστήριξη των προγραμμάτων της προηγούμενης παραγράφου.

8. Το ύψος, η διάρκεια και ο τρόπος αποπληρωμής των δανείων της παρ. 5, προκειμένου για επιδοτήσεις από το Δημόσιο, το ύψος της επιδότησης των επιτοκίων των δανείων αυτών, οι υποχρεώσεις των πιστωτικών ιδρυμάτων, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή

της παρ. 6, καθορίζονται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

9. Οι όροι και περιορισμοί και οι προϋποθέσεις για την αναγνώριση των δικαιούχων επιδότησης επιτοκίου των δανείων της παρ. 5 του άρθρου αυτού, καθώς και η διαδικασία αναγνώρισης του δικαιώματος, τα κριτήρια σειράς προτεραιότητας και γενικά όλα τα θέματα που αφορούν στην εφαρμογή και εποπτεία των προγραμμάτων αυτών καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

10. Για τα Κ.Σ.Ε.Α. οι κάθε μορφής παροχές και οικονομικές ενισχύσεις που προσφέρονται πέραν των αναφερομένων στο παρόν άρθρο σε ειδικές κατηγορίες, έργων και οικιστών και οι σχετικοί όροι, προϋποθέσεις και συνέπειες ορίζονται από τον κανονισμό δικαιούχων και παροχών της Δ.Ε.Π.Ο.Σ. που εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, σύμφωνα με τις περί Δ.Ε.Π.Ο.Σ. κείμενες διατάξεις και με ανάλογη εφαρμογή των προηγούμενων παραγράφων 6 έως 9 του παρόντος άρθρου.

11. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να καθορίζεται κάθε περαιτέρω λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

---

## Άρθρο 14

### Ανασυγκρότηση υποβαθμισμένων περιοχών

1. Η κατά την παρ. 6α του άρθρου 8 του παρόντος ανασυγκρότηση μιας περιοχής ανάπτυξης ή τμημάτων της, που χαρακτηρίζονται από προβληματικές οικιστικές συνθήκες, μπορεί να διενεργηθεί με αντιπαροχή ίσης αξίας ακινήτων ή τμημάτων ιδιοκτησίας κατά όροφο, αν ο οικείος Ο.Τ.Α. ή άλλος φορέας που κινεί τη διαδικασία ανάπτυξης, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος πιθανολογεί αιτιολογημένα στη βάση των στοιχείων του άρθρου 9 παρ. 1 περίπτωση στύ τη συναίνεση των ιδιοκτητών που καλύπτει τουλάχιστον τα εξήντα πέντε εκατοστά (65%) του συνόλου του εμβαδού των οικοπέδων της περιοχής και τουλάχιστον το ήμισυ (50%) των ξεχωριστών μονάδων οριζόντιας ιδιοκτησίας που αποτελούν καταστήματα, γραφεία ή κατοικίες. Η κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου ανάπτυξη (ανασυγκρότηση) της συγκεκριμένης περιοχής στην οποία θα εφαρμοστεί καθορίζεται με την προκαταρκτική πρόταση ανάπτυξης ή με τροποποιήσεις της, που εγκρίνονται όπως και η αρχική πρόταση.

2. Ο φορέας της ανάπτυξης προβαίνει στην κτηματογράφηση της περιοχής που πρόκειται να αναπλαστεί κατά το παρόν άρθρο και στη σύνταξη σχετικού κτηματογραφικού διαγράμματος και κτηματολογικού πίνακα που



περιέχουν για κάθε ιδιοκτησία : το εμβαδόν του οικοπέδου, τις υφιστάμενες σε κάθε ακίνητο συνιδιοκτησίες και διαιρεμένες ιδιοκτησίες, τα στοιχεία των φερομένων ιδιοκτητών και το ποσοστό συμμετοχής τους, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο αναγκαίο για την εφαρμογή του παρόντος.

Αμέσως μετά την σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος και της πρότασης της ανάπτυξης και των ωφελειών και τυχόν παροχών και ενισχύσεων ή συνεπειών και υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτή είτε ειδικά για τις συγκεκριμένες ιδιοκτησίες είτε γενικά για κοινές κατηγορίες ιδιοκτησιών, καλούνται οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες να λάβουν γνώση αυτού και να δηλώσουν μέσα σε ορισμένη προθεσμία που αναφέρεται στην πρόσκληση, αν η αποτύπωση των ιδιοκτησιών τους στο διάγραμμα αυτό, είναι ορθή ή έχουν εν τω μεταξύ μεταβληθεί είτε κατά τα όρια είτε κατά τα ονόματα των ιδιοκτητών. Στην περίπτωση αυτή οι ιδιοκτήτες πρέπει να υποβάλουν συγχρόνως τους τίτλους και τα άλλα απαραίτητα αποδεικτικά στοιχεία και να εκδηλώσουν τη συναίνεσή τους για την ανασυγκρότηση της περιοχής με υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 που απευθύνεται προς τον οικείο δήμο ή κοινότητα. Το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο αφού διαπίστωσε ότι υφίσταται συναίνεση των ιδιοκτητών που καλύπτουν τουλάχιστον τα εξήντα πέντε εκατοστά (65%) του συνόλου του εμβαδού των ιδιοκτησιών της περιοχής και τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των ξεχωριστών μονάδων οριζόντιας ιδιοκτησίας με απόφασή του εγκρίνει τον κτηματολογικό πίνακα και το διάγραμμα. Στην ίδια απόφαση βεβαιώνεται η συνδρομή της παραπάνω προϋπόθεσης. Η απόφαση αυτή, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως αποτελεί και την πράξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης της περιοχής. Για τα ακίνητα για τα οποία δεν είναι δυνατή η αναγνώρισή του ως φερόμενου ιδιοκτήτη ο οικείος Ο.Τ.Α. φέεται ως προσωρινός ιδιοκτήτης χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα του αληθούς κυρίου.

3. Με βάση τα στοιχεία της προηγούμενης παραγράφου ο φορέας καταρτίζει το ειδικό πρόγραμμα ανασυγκρότησης της περιοχής, το οποίο εγκρίνεται από το νομάρχη. Το πρόγραμμα αυτό περιλαμβάνει τα αναφερόμενα στο άρθρο 10 παρ. 1 και επιπλέον περιλαμβάνει τη συνοπτική περιγραφή των έργων που θα εκτελεσθούν, το πολεοδομικό και κτιριοδομικό πρόγραμμα, τη γενική εκτίμηση για τα κτίρια ή τμήματά τους που προορίζονται να δοθούν στους ιδιοκτήτες και τα οικόπεδα ή κτίρια ή τμήματά τους που περιέρχονται στο φορέα, τα τυχόν έργα υποδομής που θα κατασκευασθούν από το φορέα και τις γενικές κατευθύνσεις για τον προτεινόμενο τρόπο προσδιορισμού των αντιπαροχών. Το ειδικό πρόγραμμα συνοδεύεται από σχετική οικονομοτεχνική μελέτη, η οποία περιλαμβάνει τον τρόπο χρηματοδότησης του έργου από τη διάθεση των ακινήτων που θα περιέλθουν στο φορέα και από άλλες τυχόν πηγές.

4. Στα πλαίσια του εγκεκριμένου ειδικού προγράμματος, ο φορέας προβαίνει στον καθορισμό των ακινήτων που θα δημιουργηθούν από την ανασυγκρότηση (νέα ακίνητα) και καταρτίζει για το σκοπό αυτόν τα απαραίτητα έγγραφα και σχέδια με τα οποία προσδιορίζονται οι συνενώσεις ή άλλες μεταβολές στη μορφή των οικοπέδων, οι διαιρεμένες ιδιοκτησίες στα νέα ακίνητα, οι τεχνικές προδιαγραφές τους, οι ελεύθεροι χώροι των οικοπέδων, οι δικαιούχοι των νέων ιδιοκτησιών και σε περίπτωση συνιδιοκτησίας το ποσοστό συμμετοχής των συνιδιοκτητών και κάθε απαραίτητο στοιχείο. Προσδιορίζει τα συγκεκριμένα νέα ακίνητα που θα δοθούν σε αντάλλαγμα για καθένα από τα παλαιά ακίνητα, με βάση την αξία

των ιδιοκτησιών, όπως προσδιορίζεται αυτή κατά την παρ. 5. Κατά τη διαδικασία αυτή επιδιώκεται η ανταλλαγή ισάξιων κατά το δυνατόν ακινήτων. Τυχόν διαφορές που θα προκύπτουν καταβάλλονται σε χρήμα. Κατά τον προσδιορισμό αυτόν μπορεί να λαμβάνεται υπόψη και η απώλεια προσόδων από τα παλαιά ακίνητα κατά το χρόνο εκτέλεσης του έργου. Επίσης μπορεί να λαμβάνονται υπόψη και οι τυχόν προτιμήσεις των ιδιοκτητών. Τυχόν διαφορές που προκύπτουν καταβάλλονται σε χρήμα. Για τους ιδιοκτήτες που κατά την παρ. 2 προσωρινός δικαιούχος των ακινήτων τους φέρεται ο δήμος ή δεν αποδέχονται την ανταλλαγή, γίνονται από το φορέα κληρώσεις μεταξύ των ίσης τουλάχιστον αξίας ιδιοκτησιών χωρίς να απαιτείται η σύμπραξη των ιδιοκτητών τους. Για τους ιδιοκτήτες που δεν έχουν αναγνωρισθεί ή δεν αποδέχονται την ανταλλαγή γίνονται από το φορέα κληρώσεις μεταξύ των ίσης τουλάχιστον αξίας ιδιοκτησιών χωρίς να απαιτείται η σύμπραξη των ιδιοκτητών τους.

5. Τα έγγραφα και σχέδια της προηγούμενης παραγράφου αποστέλλονται στον οικείο δήμο ή κοινότητα όπου και παραμένουν επί ένα (1) μήνα στη διάθεση των ενδιαφερομένων για ενημέρωσή τους. Σχετική ανακοίνωση τοιχοκολλάται στο δημοτικό κατάστημα και δημοσιεύεται σε μία τουλάχιστον τοπική εφημερίδα και μία ημερήσια εφημερίδα της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης. Κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να καταθέσει στο φορέα ή στον οικείο δήμο ή κοινότητα τις τυχόν παρατηρήσεις ή προτάσεις του μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός από την τελευταία ως άνω δημοσίευση. Ο φορέας εξετάζει τις παρατηρήσεις - προτάσεις, προβαίνει σε τυχόν διορθώσεις των σχετικών εγγράφων και σχεδίων και στη συνέχεια τα υποβάλλει στον οικείο δήμο ή κοινότητα.

6. Με απόφαση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου που εκδίδεται μετά από εισήγηση του φορέα με βάση τα στοιχεία των παραγράφων 4 και 5, πραγματοποιείται η ανταλλαγή των παλαιών ακινήτων με νέα ακίνητα, συνιστώνται οι προβλεπόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες και προσδιορίζονται τα ακίνητα που περιέρχονται στο φορέα. Στην πρόταση για την έκδοση της απόφασης αυτής, ο φορέας θεωρείται ότι ενεργεί κατά αμάχητο τεκμήριο για λογαριασμό όλων των ιδιοκτητών. Για την κατάρτιση της εισήγησης ο φορέας λαμβάνει υπόψη και τη γνώμη των ιδιοκτητών. Η απόφαση αυτή κατατίθεται σε συμβολαιογράφο μαζί με τα σχέδια και τα έγγραφα. Η ανακοίνωση της απόφασης αυτής τοιχοκολλάται στο οικείο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα και δημοσιεύεται σε μία τοπική εφημερίδα και μία ημερήσια εφημερίδα της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης.

7. Σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση εκδίδονται παραχωρητήρια προς τους δικαιούχους, τα οποία αποτελούν τίτλο που υπάγεται στην περίπτωση 2 του άρθρου 1192 του Αστικού Κώδικα να μεταγράφονται κατά τα νόμιμα. Η μεταγραφή των ιδιοκτησιών, των οποίων ο ιδιοκτήτης δεν προκύπτει από τα στοιχεία της παρ. 2, γίνεται στη μερίδα του οικείου Ο.Τ.Α. με την ένδειξη "Ακίνητο Αγνώστων Ιδιοκτητών Περιοχής Ανασυγκρότησης ...", που ακολουθείται από βραχύλογη ένδειξη της συγκεκριμένης περιοχής. Σε περίπτωση μεταγενέστερης διαπίστωσης ιδιοκτητών από το φορέα ή αναγνώρισής τους με δικαστική απόφαση, το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο συμπληρώνει ή τροποποιεί την απόφασή του της παρ. 6 με νέα πράξη, η οποία κατατίθεται και ανακοινώνεται κατά τον ίδιο τρόπο. Κατά την δικαστική αναγνώριση εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για την αναγνώριση δικαιούχων με δικαστική απόφαση στις περιπτώσεις αναγκαστικών απαλλοτριώσεων. Ο Ο.Τ.Α. γίνεται κύριος των ακινήτων των

μη αναγνωρισθέντων ιδιοκτητών μετά την παρέλευση του χρόνου έκτακτης χρησιμότητας και με απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου που εκδίδεται κατά την αυτή ως άνω διαδικασία. Πραγματικές δουλείες που τυχόν υπάρχουν σε βάρος των παλαιών ακινήτων αποσβέννυνται. Βάρη ή διεκδικήσεις στα παλαιά ακίνητα μεταφέρονται στα νέα ακίνητα που δίνονται σε ανταλλαγή. Η μεταφορά αυτή γίνεται με έγγραφη στα οικεία βιβλία με μέριμνα του φορέα και δεν υπόκειται σε τέλη, φόρο ή κρατήσεις υπέρ οποιουδήποτε τρίτου.

8. Στις ανταλλαγές ακινήτων και στις σχετικές διαδικασίες που προβλέπει το άρθρο αυτό, έχουν ανάλογη εφαρμογή τα άρθρα 3 και 4 του ν.δ/τος 797/1971 (ΦΕΚ 1 Αύ). Η αξία τόσο των παλαιών ακινήτων όσο και των νέων ακινήτων, όπως αυτά προσδιορίζονται από τις προηγούμενες παραγράφους, εκτιμάται από την εκτιμητική επιτροπή του άρθρου 15 του ν.δ/τος 797/1971 (ΦΕΚ 1 Αύ). Η εκτίμηση των ακινήτων γίνεται με ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 13 του ίδιου ν.δ/τος 797/1971. Οπου στις διατάξεις αυτές αναφέρεται η δημοσίευση της απόφασης κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, νοείται η δημοσίευση της περίληψης της πρότασης της παρ. 1 του παρόντος. Για την εκτίμηση των νέων ακινήτων λαμβάνεται υπόψη η αξία τους, όπως αυτή θα διαμορφωθεί με την ανάπλαση της περιοχής.

9. Από την έκδοση της απόφασης που προβλέπεται στην παρ. 6 κάθε νομέας ή κάτοχος των παλαιών ακινήτων οφείλει να παραδώσει ελεύθερη τη χρήση του στο φορέα. Στην περίπτωση άρνησής του να παραδώσει το ακίνητο σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από τη σχετική έγγραφη πρόσκληση του φορέα, διατάσσεται η αποβολή του με απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου, που εκδίδεται ύστερα από αίτηση του φορέα κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων.

10. Οποιοσ ιδιοκτήτης παλαιού ακινήτου διαφωνεί ως προς το ισάξιο του παλαιού προς το νέο ακίνητο που του δίνεται ως αντάλλαγμα μπορεί να προσφύγει στα αρμόδια δικαστήρια. Η αγωγή ασκείται κατά του φορέα μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία έξι (6) μηνών από την τελευταία δημοσίευση της ανακοίνωσης που προβλέπει η παρ. 6 για όσους έχουν αναγνωρισθεί ως ιδιοκτήτες ή άλλες από την αναγνώρισή τους. Σε περίπτωση μεταγενέστερης αναγνώρισης, η προθεσμία αυτή αρχίζει από την τελευταία δημοσίευση της συμπληρωματικής απόφασης που εκδίδεται κατά την παράγραφο 7 του παρόντος. Η άσκηση της αγωγής αυτής, όπως και οι προσφυγές κατά του κτηματολογικού πίνακα δεν αναστέλλουν την πρόοδο της περαιτέρω διαδικασίας για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος και του προγράμματος γενικά.

11. Και στις περιπτώσεις ανασυγκρότησης, που προβλέπει το άρθρο αυτό, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 59 του ν. 947/1979 (ΦΕΚ 169 Αύ).

## Άρθρο 15

### Πολεοδομική αναμόρφωση προβληματικών περιοχών εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή οικισμών προ του 1923

1. Περιοχές εντός σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμών προ του 1923, που είναι πολεοδομικά προβληματικές και συγκεκριμένα περιοχές για τις οποίες συντρέχουν οι προϋποθέσεις της περιπτώσεως αύ της παρ. 3 του άρθρου 8 ή περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο με τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7.1923 και μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος δεν έγινε εφαρμογή του σχεδίου στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής για οποιονδήποτε λόγο, μπορεί να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, ως εφαρμογή του σχεδίου νοείται η συντέλεση των σχετικών απαλλοτριώσεων.

2. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο υπαγωγή προτείνεται με το Ρ.Σ. ή το Γ.Π.Σ. ή το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και εγκρίνεται με την πολεοδομική μελέτη. Η πρόταση υπαγωγής μπορεί να γίνει επίσης και μετά την κατάρτιση Ρ.Σ. με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και μετά την κατάρτιση Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. με απόφαση του νομάρχη, αν από υπάρχουσες μελέτες ή κατά την κατάρτιση πολεοδομικής μελέτης ορισμένης περιοχής διαπιστωθεί η συνδρομή των προϋποθέσεων της προηγούμενης παραγράφου, εφόσον η υπαγωγή αυτή δεν έρχεται σε αντίθεση προς τις γενικές κατευθύνσεις του Ρ.Σ. ή του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Οι ανωτέρω αποφάσεις εκδίδονται κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του ν. 1337/1983 και στη συνέχεια εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη της περιοχής, όπως ανωτέρω.

3. Από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής που υπάγεται στο άρθρο αυτό, το Δημόσιο και ο οικείος Ο.Τ.Α. ασκούν δικαίωμα προτίμησης, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 55 του ν. 947/1979, που εφαρμόζεται ανάλογα και στην περίπτωση αυτή. Μετά την ως άνω πρόταση υπαγωγής μπορεί, με απόφαση του νομάρχη, να αναστέλλεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών και οικοδομικών εργασιών για χρονικό διάστημα που δεν μπορεί να ξεπεράσει την τριετία, για νέες οικοδομές ή προσθήκες κατ'επέκταση υφισταμένων κτιρίων, με εξαίρεση προσθήκες περιορισμένης επιφάνειας μέχρι 30 τ.μ. για λόγους υγιεινής.

4. Η πολεοδομική μελέτη περιοχής αναμόρφωσης του παρόντος άρθρου εγκρίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7 του παρόντος.

5. Στις ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε περιοχή του άρθρου αυτού επιβάλλεται εισφορά σε γη. Για τον υπολογισμό της εισφοράς αυτής σε γη, ως εμβαδά των ιδιοκτησιών λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτησίες κατά την ημερομηνία δημοσίευσής της κατά την παράγραφο 2 του παρόντος πράξης που προτείνεται η περιοχή προς αναμόρφωση. Ως ιδιοκτησία νοείται το άθροισμα γης ενός και του αυτού ιδιοκτήτη που περιλαμβάνονται στην περιοχή του παρόντος άρθρου. Σε περίπτωση εξ

αδαιρέτου συνιδιοκτησίας τα ποσοστά εισφοράς σε γη εφαρμόζονται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη, όπως έχει διαμορφωθεί κατά την ως άνω ημερομηνία.

Ο υπολογισμός των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη των ιδιοκτησιών γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983. Κατά τον υπολογισμό αυτόν, λαμβάνονται υπόψη οι ήδη επιβαρύνσεις των ιδιοκτησιών από τη συμμετοχή τους σε διάνοιξη ή διεύρυνση κοινόχρηστων χώρων. Στην περίπτωση της εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχής, από την εισφορά σε γη αφαιρείται το σύνολο των υποχρεώσεων της ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες προσκομίσουν τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία κατά την υποβολής της δήλωσης ιδιοκτησίας της παρ. 5 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 ή το αργότερο μέχρι τη λήξη της προθεσμίας υποβολής των ενστάσεων κατά της πράξης εφαρμογής. Αν το σύνολο αυτό των επιβαρύνσεων της ιδιοκτησίας είναι ίσο ή μεγαλύτερο των υποχρεώσεων που προκύπτουν από την ως άνω παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, η ιδιοκτησία θεωρείται ότι εκπλήρωσε τις υποχρεώσεις της, άλλως βαρύνεται με τη διαφορά. Στην περίπτωση της εντός οικισμού προ του 1923 περιοχής αναμόρφωσης, υπολογίζεται το σύνολο εμβαδού των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων, το οποίο και αφαιρείται από τη συνολική εισφορά όλων των ιδιοκτησιών. Η επιπλέον διαφορά επιμερίζεται σύμμετρα προς την κατά την πιο πάνω λογιζόμενη εισφορά σε γη κάθε ιδιοκτησίας και τα εμβαδά του επιμερισμού αυτού οφείλονται ως εισφορά της αντίστοιχης ιδιοκτησίας. Στις περιπτώσεις εφαρμογής του άρθρου αυτού δεν οφείλεται εισφορά σε χρήμα. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται ανάλογα οι παράγραφοι 7-10 και 12 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει.

6. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής. Για την πράξη αυτή εφαρμόζονται αναλόγως όσα αναφέρονται στο άρθρο 12 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει :

7. Για την αναμόρφωση της πολεοδομικά προβληματικής περιοχής με ενεργό πολεοδομία ή αστικό αναδασμό, εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 1337/1983, όπως τροποποιούνται με το άρθρο 23 του παρόντος.

8. α) Περιοχές που έχουν προταθεί σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 1337/1983 με εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. ή με προεδρικό διάταγμα για την εφαρμογή του άρθρου 13 του ανωτέρω νόμου, αναμορφώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

β) Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης αναμόρφωσης των ως άνω περιοχών συνεχίζονται με βάση τις προϋφισταμένες διατάξεις, εφόσον μέχρι την ισχύ του παρόντος νόμου έχει γνωμοδοτήσει το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο ή έχει παρέλθει άπρακτη η σχετική προθεσμία. Μπορεί η πολεοδομική μελέτη να εγκριθεί με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου μετά από απόφαση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

---

## Άρθρο 16

### Εξασφάλιση σημαντικών κοινόχρηστων χώρων σε παλιά σχέδια πόλεως

1. Για την καταβολή των αποζημιώσεων των απαλλοτριωμένων ακινήτων προς διάνοιξη βασικών οδικών αρτηρίων και άλλων σημαντικών κοινόχρηστων χώρων, όπως πλατειών, αλσών ή μεγάλων χώρων πρασίνου, που προβλέπονται από εγκεκριμένα σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7/16.8.1923 σχέδια πόλεως, επιβάλλεται υπέρ του οικείου δήμου ή κοινότητας εφάπαξ ειδική εισφορά, η οποία κατανέμεται κατά μερίδια, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, στα ακίνητα ολόκληρης της πολεοδομικής ενότητας στην οποία βρίσκονται οι ως άνω οδικές αρτηρίες ή κοινόχρηστοι χώροι, όπως η πολεοδομική αυτή ενότητα προσδιορίζεται με τα γενικά πολεοδομικά σχέδια βάσει του ν. 1337/1983. Κατ' εξαίρεση, με την κατά την παρ. 2 του παρόντος άρθρου απόφαση, μπορεί να ορισθεί για ορισμένες από τις ως άνω αρτηρίες ή κοινόχρηστους χώρους, που η ωφέλειά τους εκτείνεται και σε άλλες πολεοδομικές ενότητες, ότι η εισφορά κατανέμεται και στα ακίνητα που βρίσκονται και σε άλλες, μία ή περισσότερες, πολεοδομικές ενότητες που ορίζονται με την ίδια απόφαση.

2. Οι ως άνω βασικές αρτηρίες και κοινόχρηστοι χώροι πρέπει να αποτελούν σημαντικά λειτουργικά στοιχεία της πόλης ή της πολεοδομικής ενότητας και προσδιορίζονται εφάπαξ για κάθε πολεοδομική ενότητα με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, που στηρίζεται σε ειδική έκθεση των προεκτιμήσεων για τη δαπάνη των απαλλοτριώσεων, τον αριθμό των μεριδίων στα οποία θα επιμερισθεί κατά τις διατάξεις του παρόντος και του πιθανού ποσού του κάθε μεριδίου.

3. Στις περιπτώσεις εφαρμογής του παρόντος, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 17.7/16.8.1923 ν.δ/τος και του άρθρου 6 του α.ν. 5269/1931, όπως ισχύει για τον αναλογισμό της δαπάνης και για την επιβάρυνση των οικοπέδων που έχουν ή αποκτούν πρόσωπο στη διανοιγμένη ως άνω οδική αρτηρία ή κοινόχρηστο χώρο ούτε οι διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 653/1977. Δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του παρόντος σε περιπτώσεις ανισόπεδων διαβάσεων.

4. Το σύνολο της ειδικής εισφοράς είναι ίσο με την αξία των απαλλοτριωμένων ακινήτων και των συστατικών τους μειωμένη κατά το ποσοστό συμμετοχής του οικείου δήμου ή κοινότητας το οποίο ορίζεται σε πέντε τοις εκατό (5%) στο σύνολο της αξίας των απαλλοτριωμένων. Η αξία αυτή προκύπτει για την πρώτη βεβαίωση της εισφοράς από την εκτίμηση της επιτροπής του άρθρου 15 του ν.δ/τος 797/1971, για τις συμπληρωματικές δε βεβαιώσεις από τις σχετικές δικαστικές αποφάσεις.

5. Η εισφορά κατανέμεται σε μερίδια και βαρύνει, ανάλογα με το εμβαδόν, τη ζώνη που βρίσκεται το ακίνητο και τη χρήση του, τους κυρίου ή νομείς όλων των αυτοτελών κατοικιών ή στεγασμένων χώρων με αυτοτελή ή αδόμετων αλλά άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων της πολεοδομικής ενότητας ή των

τυχόν περισσότερων πολεοδομικών ενοτήτων που έχουν οριστεί με την απόφαση της παρ. 2.

6.α) Για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου, η πολεοδομική ενότητα ή οι ενότητες που βρίσκεται ο προς αποζημίωση κοινόχρηστος χώρος, κατ'εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου αυτού, χωρίζεται σε τρεις ζώνες :

Ζώνη Α : Περιλαμβάνει τα ακίνητα που έχουν πρόσωπο στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο. Προκειμένου για διαμερίσματα, αρκεί να έχει πρόσωπο το οικόπεδο στο οποίο βρίσκονται.

Ζώνη Γ : Περιλαμβάνει ακίνητα τα οποία λόγω απόστασης ή δυσκολιών πρόσβασης από φυσικά ή τεχνητά εμπόδια εξυπηρετούνται λιγότερο ικανοποιητικά από τα ακίνητα των δύο άλλων Ζωνών.

Ζώνη Β : Περιλαμβάνει τα ακίνητα της περιοχής που βρίσκεται μεταξύ των Ζωνών Α και Γ.

β) Το μερίδιο κάθε ακινήτου πολλαπλασιάζεται με συντελεστή : 1 για ακίνητα της Ζώνης Γ, 1,5 για ακίνητα της Ζώνης Β και 3 για ακίνητα της Ζώνης Α.

γ) Σε περίπτωση ειδικών κτιρίων, όπως ξενοδοχείων, κλινικών, βιομηχανιών, πολυκαταστημάτων, εμπορικών κέντρων, σταθμών αυτοκινήτων, καθώς επίσης και των οικοπέδων ειδικής χρήσης, όπως οικοπέδων που χρησιμοποιούνται για μάνδρες εμπορίας ή αποθήκευσης υλικών ή ανταλλακτικών, το μερίδιο το οποίο έχει ήδη προκύψει από την εφαρμογή της προηγούμενης περίπτωσης (β) επιβαρύνεται επιπλέον πολλαπλασιαζόμενο με συντελεστή 2, ανεξαρτήτως Ζώνης. Από τα ανωτέρω ειδικά κτίρια εξαιρούνται τα κτίρια κοινής ωφέλειας.

7. Ο υπολογισμός της επιβάρυνσης κάθε ιδιοκτησίας γίνεται ως εξής :

α) Το εμβαδόν κάθε ακινήτου πολλαπλασιάζεται με το συντελεστή Ζώνης ή και ειδικής χρήσης της παρ. 6γ του παρόντος.

β) Τα προκύπτοντα μεγέθη αθροίζονται και προκύπτει το υπολογιστικό εμβαδόν (Ε).

γ) Η συνολική καταβλητέα αποζημίωση (Δ), όπως καθορίζεται σύμφωνα με την παρ. 4, διαιρούμενη με το υπολογιστικό εμβαδόν δίνει το υπολογιστικό μερίδιο (μ), ήτοι :

$$\mu = \frac{\Delta}{E}$$

δ) Η ειδική εισφορά κάθε ιδιοκτησίας ισούται με το γινόμενο του μ επί το εμβαδόν της (ε), πολλαπλασιαζόμενο με τους συντελεστές Ζώνης ή ειδικής χρήσης.

Ειδική εισφορά "μ. ε. σ. ρ, όπου σ" 1, 1,5, 3 ρ" 1 ή 2 αν είναι

κατοικία ή ειδικής χρήσης.

8. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου θεωρούνται :

α) Ως "αυτοτελής κατοικία" κάθε οικοδομή ή τμήμα της το οποίο στεγάζει ή είναι από την κατασκευή του προορισμένο για να στεγάσει ένα νοικοκυριό, έστω και αν δεν έχει προσδιοριστεί ως αυτοτελής διηρημένη ιδιοκτησία κατά τις διατάξεις του ν. 3741/1929, του ν. 1024/1971 και των άρθρων 1002 και 1113 του Αστικού Κώδικα. Η ύπαρξη ιδιαίτερων μετρητών ηλεκτροδότησης ή υδροδότησης αποτελεί τεκμήριο για την αυτοτέλεια της κατοικίας.

β) Ως "στεγασμένος χώρος με αυτοτελή χρήση" κάθε στεγασμένος χώρος που χρησιμοποιείται ή προορίζεται από την κατασκευή του να χρησιμοποιηθεί για την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, όπως κατάστημα ή εργαστήριο ή γραφείο ή για οποιαδήποτε άλλη αυτοτελή χρήση. Η διάταξη του τελευταίου εδαφίου της προηγούμενης περίπτωσης αύ εφαρμόζεται ανάλογα και για τους στεγασμένους χώρους με αυτοτελή χρήση.

γ) Ως "αδόμητα οικόπεδα" όλοι οι αυτοτελείς μέσα σε οικοδομήσιμα τετράγωνα χώροι, οι οποίοι δεν έχουν κτίσματα που υπάγονται σε κάποια από τις προηγούμενες παραγράφους.

9. Για τον προσδιορισμό και βεβαίωση της εισφοράς ο δήμος ή η κοινότητα προβαίνει στην απογραφή των βαρυνομένων κατοικιών ή χώρων ή αδόμητων οικοπέδων και συντάσσει σχετικό πίνακα που αναγράφει τις κατοικίες ή αυτοτελείς χώρους ή αδόμητα οικόπεδα, όπως της πολεοδομικής ενότητας και τους κυρίους ή νομείς τους με τις διευθύνσεις της κατοικίας τους. Στις περιπτώσεις ειδικών χρήσεων με περισσότερα μερίδια αναγράφεται και η ειδική χρήση. Ο πίνακας απογραφής τοιχοκολλάται στο κατάστημα του δήμου ή της κοινότητας επί ένα δίμηνο. Η ανακοίνωση για την τοιχοκόλληση του πίνακα δημοσιεύεται σε δύο τοπικές εφημερίδες, εφόσον εκδίδονται, και σε μια ημερήσια εφημερίδα της Αθήνας. Σχετική έντυπη ειδοποίηση απευθύνεται και σε όλους τους αναφερομένους στον πίνακα ως κυρίους ή νομείς των υποκείμενων στην εισφορά ακινήτων. Η ειδοποίηση αποστέλλεται ταχυδρομικά με συστημένη επιστολή στους ενδιαφερομένου ιδιοκτήτες ή στους ενοίκους των κατοίκων ή χώρων, οι οποίοι έχουν την υποχρέωση να την παραδώσουν χωρίς καθυστέρηση στους κυρίους ή τους νομείς των χώρων. Η ειδοποίηση του προηγούμενου εδαφίου δεν αποτελεί ουσιώδη τύπο της διαδικασίας.

10. Μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία εξήντα (60) ημερών από την τελευταία δημοσίευση στον τύπο της κατά την προηγούμενη παράγραφο ανακοίνωσης, κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ένσταση κατά της έγγραφης, επισυνάπτοντας και κάθε δικαιολογητικό που συσχετίζεται με τις αντιρρήσεις του κατά των εγγραφών στον πίνακα. Σε περίπτωση αμφισβήτησης της ιδιότητας του κυρίου ή νομέα του ακινήτου, η ένσταση είναι απαράδεκτη, αν δεν κατανομάζει τον πραγματικό κύριο ή νομέα, εφόσον την ένσταση την προβάλλει αυτός που στην κατοχή του βρίσκεται το ακίνητο.

11. Για τις ενστάσεις αποφασίζει το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο, το οποίο εγκρίνει τον οριστικό πίνακα απογραφής, ο οποίος τοιχοκολλάται και ανακοινώνεται όπως και ο αρχικός πίνακας και αποτελεί τον τίτλο



βεβαίωσης της εισφοράς.

12. Για την πραγματοποίηση της κατά τις διατάξεις του άρθρου αυτού απαλλοτρίωσης των ακινήτων, αντί των προβλεπόμενων από τις ισχύουσες διατάξεις πράξεων αναλογισμού, συντάσσεται κτηματολόγιο και κτηματολογικός πίνακας, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ/τος 797/1971. Η διαδικασία για τη σύνταξη των στοιχείων αυτών κινείται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα αμέσως μετά τον κατά την παρ. 3 προσδιορισμό των διανοιγόμενων, βάσει του παρόντος, αρτηριών και κοινόχρηστων χώρων. Η δαπάνη για τη σύνταξη των στοιχείων αυτών βαρύνει τον οικείο δήμο ή κοινότητα, ο οποίος αμέσως μετά την οριστικοποίηση των στοιχείων αυτών ζητεί την εκτίμηση της εκτιμητικής επιτροπής του άρθρου 15 του ν.δ/τος 797/1971 και επισπεύδει την περαιτέρω διαδικασία για τη βεβαίωση της εισφοράς και την πραγματοποίηση των απαλλοτριώσεων. Οι διατάξεις για την προσκύρωση και τακτοποίηση των οικοπέδων εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου.

13. Η εισφορά βεβαιώνεται μετά την εκτίμηση της εκτιμητικής επιτροπής και εισπράττεται υπέρ του οικείου δήμου ή κοινότητας, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για την είσπραξη των εσόδων δήμων και κοινοτήτων. Εισφορά μέχρι είκοσι χιλιάδες (20.000) δραχμές καταβάλλεται από τον υπόχρεο εφάπαξ μέσα σε τρεις (3) μήνες από την ειδοποίησή του για τη σχετική βεβαίωση. Εισφορά μεγαλύτερη από το ποσό αυτό καταβάλλεται σε οκτώ (8) το πολύ ίσες τριμηνιαίες δόσεις, από τις οποίες όμως καμιά δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το ποσό αυτό. Μετά το δικαστικό προσδιορισμό των προσωρινών τιμών μονάδας, ο δήμος ή η κοινότητα αναπροσδιορίζει το ποσό της εισφοράς και προβαίνει σε συμπληρωματική βεβαίωση. Σε συμπληρωματικές επίσης βεβαιώσεις προβαίνει ο δήμος ή η κοινότητα και σε κάθε περίπτωση που διαπιστωθεί δικαστικά διαφορά προσώπων υπόχρεων. Για την καταβολή των συμπληρωματικά βεβαιουμένων εισφορών σε δόσεις εφαρμόζεται το πιο πάνω εδάφιο της παρούσας παραγράφου.

14. Η εισφορά και το ποσό της κατά την παρ. 4 συμμετοχής του οικείου δήμου ή κοινότητας φέρεται στον προϋπολογισμό εσόδων του δήμου με ιδιαίτερο κωδικό αριθμό και χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την καταβολή των αποζημιώσεων απαλλοτρίωσης των κοινοχρήστων χώρων, για τους οποίους έγινε ο υπολογισμός και η βεβαίωση της εισφοράς. Χρησιμοποίηση του προϊόντος είσπραξης της εισφοράς για άλλους σκοπούς συνιστά, εκτός των άλλων συνεπειών, και βαριά κατά τον Ποινικό Κώδικα παράβαση καθήκοντος για όλα τα όργανα του δήμου, αιρετά ή όχι, που συμπράττουν στην ανεπίτρεπτη χρησιμοποίηση.

15. Όταν αρχίσει η πραγματοποίηση εσόδων από την είσπραξη της εισφοράς, ο δήμος ή η κοινότητα ζητεί από το αρμόδιο δικαστήριο τον προβλεπόμενο από τις σχετικές διατάξεις προσωρινό προσδιορισμό της τιμής μονάδας και στη συνέχεια παρακαταθέτει σταδιακά και τμηματικά, ανάλογα με το διαθέσιμο προϊόν της εισφοράς, τις οικείες αποζημιώσεις για τη συντέλεση των απαλλοτριώσεων και τη διάνοξη των κοινόχρηστων χώρων για τους οποίους προορίζεται η εισφορά.

16. Στην περίπτωση που η εισφορά προσδιορίστηκε και βεβαιώθηκε για μέρος μόνο των βασικών πλατειών και οδών μιας πολεοδομικής ενότητας, που έχουν προσδιοριστεί σύμφωνα με την παρ. 2, επαναλαμβάνεται η

διαδικασία για τις επόμενες μερικά ή ολικά.

---

## Άρθρο 17

### Κατάθεση αποζημίωσης ρυμοτομουμένων από τρίτους

1. Επιτρέπεται ύστερα από έγκριση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου σε οποιοδήποτε πρόσωπο, σύμφωνα με τα οριζόμενα κατωτέρω, να προκαταβάλει για λογαριασμό των υποχρέων την αποζημίωση για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης ακινήτων, που προβλέπονται από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι.

2. Εάν το πρόσωπο στο οποίο επιτρέπεται η κατάθεση της αποζημίωσης δεν καταθέσει τη σχετική αποζημίωση μέσα στην προθεσμία που τάσσεται από το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο κατά την παροχή της έγκρισης της παρ. 1, επιβάλλεται, με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, πρόστιμο μέχρι 2.000.000 δραχμές το οποίο εισπράττεται από το δήμο ή την κοινότητα.

3. Οι παρόδοιοι ιδιοκτήτες οι οποίοι, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, είναι υπόχρεοι για την αποζημίωση του ρυμοτομουμένου υποχρεούνται να καταβάλουν την αποζημίωση που τους αναλογεί στο πρόσωπο που κατέθεσε την αποζημίωση για λογαριασμό τους. Με την καταβολή αυτή θεωρείται ότι οι παρόδοιοι εκπλήρωσαν τις υποχρεώσεις τους λόγω ρυμοτομίας.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ρυθμίζονται η διαδικασία υποβολής της αίτησης προς το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο και τα στοιχεία που τη συνοδεύουν, ο τρόπος και η διαδικασία επιβολής και είσπραξης του προστίμου, ο τρόπος και η διαδικασία ειδοποίησης των υποχρέων παροδίων για την καταβολή στο δήμο της αποζημίωσης που τους αναλογεί, τα κριτήρια και η διαδικασία επιβολής του προσώπου το οποίο θα καταθέσει την αποζημίωση, σε περίπτωση περισσοτέρων ενδιαφερομένων, και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

---

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΓΎ

### ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

#### Άρθρο 18

##### Ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης

1. Στις περιοχές που πολεοδομούνται με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 και του παρόντος νόμου, ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,8.

Ο συντελεστής δόμησης για περιοχές δεύτερης κατοικίας δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,4.

Ο συντελεστής δόμησης για χρήσεις που προβλέπονται από τα άρθρα 5 και 6 του π.δ/τος της 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166 Δύ), όπως ισχύει κάθε φορά ή από τα άρθρα 6 και 7 του π.δ/τος 81/1980 (ΦΕΚ 27 Αύ), δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 1,6 για χρήσεις που προβλέπονται από το άρθρο 7 του ως άνω π.δ/τος της 23.2.1987 (ΦΕΚ 166 Δύ) του 1,2 και για τουριστικές δραστηριότητες του 0,6.

2. Σε κέντρα πόλεων ή πολεοδομικών ενοτήτων ή σε θέσεις πόλεων και οικισμών με ιδιαίτερο πολεοδομικό ενδιαφέρον, καθώς και σε ζώνες ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, η πολεοδομική μελέτη βάσει αιτιολογίας μπορεί να προβλέπει για οικοδομικά τετράγωνα ή τμήματά τους και για κτίρια ορισμένων χρήσεων αυξημένους ή μειωμένους σε σχέση με τους προβλεπόμενους από αυτή συντελεστές δόμησης. Ο καθοριζόμενος κατά την παράγραφο αυτή αυξημένος συντελεστής δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα ανώτατα όρια της προηγούμενης παραγράφου. Ο ανώτατος αυτός συντελεστής μπορεί να χρησιμοποιηθεί, εφόσον ολόκληρο το κτίριο έχει την προβλεπόμενη χρήση. Δεν επιτρέπεται αλλαγή της χρήσης κτιρίων σε άλλη χρήση για την οποία αντιστοιχεί μικρότερος συντελεστής δόμησης. Ο καθοριζόμενος μειωμένος συντελεστής δόμησης εφαρμόζεται και όταν τμήμα μόνο του κτιρίου έχει τη χρήση για την οποία καθορίστηκε ο συντελεστής αυτός.

3. Σε περιοχές επεκτάσεων του ν. 1337/1983 και του παρόντος νόμου που προορίζονται για ανάπτυξη βιομηχανίας, βιοτεχνίας ή χονδρεμπορίου, όπως σε ΒΙΟ.ΠΑ., ΒΙ.ΠΑ., παραγωγικά πάρκα, μπορεί να ορίζεται από την πολεοδομική μελέτη για το σύνολο της περιοχής ή τμήματός της ή και για ορισμένες χρήσεις αυξημένο ποσοστό κάλυψης, που δεν μπορεί όμως να υπερβαίνει το εβδομήντα τοις εκατό (70%) του οικοπέδου. Το ποσοστό αυτό κάλυψης καθορίζεται, εφόσον επιβάλλεται για τη λειτουργικότητα των χρήσεων σε συνδυασμό με τη διαθέσιμη γη. Ο καθορισμός του αυξημένου ποσοστού κάλυψης πρέπει να αιτιολογείται από την πολεοδομική μελέτη. Δεν επιτρέπεται αλλαγή της χρήσης κτιρίων σε άλλη χρήση για την οποία ισχύει μικρότερο ποσοστό κάλυψης.

4. Σε περιοχές που πολεοδομούνται με τις διατάξεις του ν. 1337/1983, καθώς και του παρόντος νόμου, που προορίζονται για στεγαστικά

προγράμματα ή προγράμματα κοινής ωφέλειας, μπορεί να καθορίζεται και δεύτερος αυξημένος συντελεστής που δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 2,0. Ο αυξημένος αυτός συντελεστής καθορίζεται ύστερα από αιτιολογημένη εκτίμηση των πολεοδομικών και οικιστικών συνθηκών και των γενικότερων στεγαστικών αναγκών της περιοχής, από την πολεοδομική μελέτη. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που βρίσκονται στα πιο πάνω τμήματα μπορεί να χρησιμοποιήσουν τη διαφορά των δύο συντελεστών μόνον αν εκχωρήσουν στο Δημόσιο, τους Ο.Τ.Α. ή τους εξουσιοδοτημένους από το Δημόσιο αρμόδιους φορείς μέρος της επιπλέον ωφέλειας που προκύπτει από τη διαφορά αυτή των δύο συντελεστών δόμησης.

Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι ειδικότερες προϋποθέσεις και οι όροι με τους οποίους θα μπορεί να χρησιμοποιείται η πιο πάνω διαφορά των δύο συντελεστών, τα της σχετικής διαδικασίας, τα των μεταγραφομένων πράξεων, τα των αμοιβών συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων ή άλλων συμπραττόντων προσώπων και κάθε σχετική λεπτομέρεια. Στη διαδικασία αυτή μπορεί να προβλέπονται και ο τρόπος κατάρτισης σχετικών συμβάσεων μεταξύ του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α. ή των παραπάνω φορέων και των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών για τον προσδιορισμό σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση των μεταβιβαζόμενων στο Δημόσιο ή τους άλλους φορείς ποσοστών συνιδιοκτησίας με τα αντίστοιχα τμήματα διαιρεμένης ιδιοκτησίας, ο τρόπος κατασκευής των έργων και κάθε σχετική λεπτομέρεια, η τυχόν σε χρήμα εκπλήρωση της υποχρέωσης των ιδιοκτητών και όλες οι άλλες σχετικές υποχρεώσεις. Οι πιο πάνω συμβάσεις απαλλάσσονται από κάθε φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή άλλο τέλος ή εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου ή οποιουδήποτε τρίτου, πλην Φ.Π.Α.

---

## Άρθρο 19

### Πολεοδομικές ρυθμίσεις για οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους

1. Η οριοθέτηση των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, οι οποίοι έχουν δημιουργηθεί μέχρι την ισχύ του ν. 1337/1983, γίνεται με τις διατάξεις του π.δ/τος της 24.4/3.5.1985 (ΦΕΚ 181 Δύ), όπως ισχύει, και τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Αύ), όπως τροποποιείται με την παρ. 9 περίπτωση α) του άρθρου 25 του παρόντος. Το ανωτέρω διάταγμα δεν έχει εφαρμογή για οικισμούς που δημιουργήθηκαν μετά την έναρξη εφαρμογής του παραπάνω ν. 1337/1983. Για τους ήδη οριοθετημένους οικισμούς δεν είναι επιτρεπτή η διεύρυνση των ορίων τους με νέα διοικητική πράξη.

2. Η πολεοδόμηση και επέκταση των οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους, που

έχουν δημιουργηθεί μέχρι την ισχύ του ν. 1337/1983, γίνεται σύμφωνα με το προεδρικό διάταγμα της 20/30.8.1985 (ΦΕΚ 414 Δύ), όπως ισχύει και τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994, όπως τροποποιείται με την παρ. 9 περίπτωση α΄ του άρθρου 25 του παρόντος. Για την επέκταση των οικισμών αυτών, απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένου Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. καθώς και η έγκριση ενιαίας πολεοδομικής μελέτης, με την επιφύλαξη των επόμενων παραγράφων, η οποία για τον υπάρχοντα οικισμό μπορεί να μην περιλαμβάνει ιδιαίτερες πολεοδομικές ρυθμίσεις.

3. Στην περιοχή μέσα στα όρια του οικισμού μπορεί να γίνει και ανεξάρτητη πολεοδομική μελέτη που μπορεί να περιορίζεται σε τμηματική πολεοδομική ρύθμιση κατά μήκος των κυρίων οδικών αξόνων ή σε άλλα πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία. Με τη μελέτη αυτή καθορίζονται κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης. Για τη μελέτη αυτή εκπονείται και εγκρίνεται ρυμοτομικό σχέδιο, κατά τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7.1923 με απόφαση του νομάρχη, με την επιφύλαξη της παρ. 5 του παρόντος. Ο νομάρχης με απόφασή του μπορεί να μεταβιβάσει την αρμοδιότητά του του προηγούμενου εδαφίου στο δήμαρχο ή πρόεδρο του Ο.Τ.Α. που προκύπτει από συνένωση άλλων Ο.Τ.Α.", εφόσον σε αυτό υπάρχει οργανωμένη υπηρεσία πολεοδομικού σχεδιασμού.

\*\*\*Η εντός " " φράση αντικαταστάθηκε ως άνω με την περ.α'της παρ.8 του άρθρου 24 του Ν.2539/1997 (Α 244)

4. Για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 1337/1983. Για περίπτωση πολεοδόμησης εντός των ορίων των οικισμών, καθώς και για περίπτωση έγκρισης ρυμοτομικού σχεδίου κατά την παράγραφο 3 του παρόντος, εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 32-39 του ν.δ/τος της 17.7.1923 "περί σχεδίων πόλεων κ.λπ."

"Με απόφαση του αρμόδιου για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οργάνου, που εκδίδεται μετά από πρόταση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, μπορεί να επιβληθεί στις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στην περιοχή εντός των ορίων του οικισμού ή της τμηματικής πολεοδομικής ρύθμισης η υποχρέωση συμμετοχής είτε με εισφορά σε γη μόνο είτε με εισφορά σε χρήμα μόνο είτε με εισφορά σε γη και σε χρήμα, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 των άρθρων 20 και 21 του παρόντος."

\*\*\*Η εντός " " φράση αντικαταστάθηκε ως άνω με την περ.β'της παρ.8 του άρθρου 24 του Ν.2539/1997 (Α 244)

\*\*\* Το τελευταίο εδάφιο αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.11 άρθρ. 27 Ν.2831/2000,ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

5. Οι παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου αυτού μπορεί να εφαρμόζονται και στους οικισμούς που έχουν χαρακτηρισθεί ως αξιόλογοι, βάσει του άρθρου 2 παρ. 1 του π.δ/τος της 24.4/3.5.1985 (ΦΕΚ 181 Δύ), ή ως παραδοσιακοί ή υπάγονται στην κατηγορία οικισμών που αναφέρονται στην παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994, όπως τροποποιείται με την παρ. 9 περίπτωση α΄ του άρθρου 25 του παρόντος. Στις ανωτέρω περιπτώσεις η έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου γίνεται στους μεν αξιόλογους και παραδοσιακούς οικισμούς με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού

Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, στους δε λοιπούς οικισμούς με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας με γνώμη του Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π.

6. Εκκρεμείς διαδικασίες πολεοδόμησης και επέκτασης των ως άνω οικισμών συνεχίζονται με βάση τις προϋφιστάμενες διατάξεις, εφόσον μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου έχει υπογραφεί σύμβαση ανάθεσης της σχετικής μελέτης.

---

## Άρθρο 20

### Εισφορά σε γη

1. Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε πολεοδομούμενες για πρώτη φορά περιοχές υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη για τη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά την ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως συμπληρώθηκε με την περίπτωση βύ της παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 2300/1995 (ΦΕΚ 69 Αύ), με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 4 του άρθρου 12 του ν. 1647/1986 (ΦΕΚ 141 Αύ).

2. Κατύ εξαίρεση της παρ.1 του παρόντος :

α) Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε περιοχές δεύτερης κατοικίας του π.δ/τος της 16.8.1985 (ΦΕΚ 416 Δύ), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τα άρθρα 1 και 2 του ν. 2242/1994, υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη, σύμφωνα με τα ποσοστά που καθορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 6 του ως άνω π.δ/τος της 16.8.1985.

"β. Οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων του οικισμού με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους κατά το άρθρο 19 του παρόντος, είτε οι οικισμοί αυτοί εντάσσονται σε Γ.Π.Σ. είτε σε Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., μη συμπεριλαμβανομένων των οικισμών της περιπτώσεως α. της παρ. 1 του άρθρου 9 του π.δ. της 20.8.1985 (ΦΕΚ 414 Δ') υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη ως εξής:".

Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 250 τ.μ. ποσοστό 5%.

Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 τ.μ. μέχρι 500 τ.μ., ποσοστό 10%.

Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 15%.

Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 4.000 τ.μ. ποσοστό

25%.

Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ., ποσοστό 30%.

Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 τ.μ., ποσοστό 40%.

\*\*\* Το πρώτο εδάφιο αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.12 άρθρ.27 Ν.2831/2000,ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

γ) Οι ιδιοκτησίες για τις χρήσεις που αναφέρονται στα άρθρα 5, 6 και 7 του από 23.2.1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 166 Δύ), όπως ισχύει, υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη, σύμφωνα με τα ποσοστά που καθορίζονται στην περίπτωση βύ της παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 2300/1995 (ΦΕΚ 69 Αύ).

δ) Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε ζώνες ενεργού πολεοδομίας και πολεοδομούνται έχουν υποχρέωση εισφοράς σε γη σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 3.

«ε) Οι ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως με τις διατάξεις του Ν.Δ. 17.7./16.8.1923 και στις οποίες αίρεται η ρυμοτομική αναγκαστική απαλλοτρίωση, που επιβλήθηκε με την ένταξη στο σχέδιο, σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμόδιων δικαστηρίων, υποχρεούνται σε εισφορά σε γη σύμφωνα με τα ποσοστά που προβλέπονται στο άρθρο αυτό. Η εισφορά υπολογίζεται και επιβάλλεται με την πράξη τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου.

Η εισφορά αποτελεί ποσοστό της επιφάνειας της ιδιοκτησίας, όπως αυτή υφίσταται κατά το χρόνο της πράξης τροποποίησης και διατίθεται ολόκληρη υποχρεωτικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων που θεσμοθετούνται με την τροποποίηση αυτή. Το μέγεθος της εισφοράς μνημονεύεται και απεικονίζεται ως θέση στην πράξη τροποποίησης, είναι αυτοδίκαια εισφερόμενο, τίθεται σε κοινή χρήση μετά τη δημοσίευση της πράξης και δεν απαιτείται σύνταξη της πράξης εφαρμογής που προβλέπεται στο άρθρο 12 του Ν. 1337/1983. Εάν με την τροποποίηση του σχεδίου επιβάλλεται για λόγους πολεοδομικούς η δημιουργία κοινόχρηστου χώρου μεγαλύτερου αυτού της εισφοράς σε γη, συντάσσεται πράξη αναλογισμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. 17.7.1923 και του Ν. 5269/1931 (ΦΕΚ 274 Α) για το επιπλέον τμήμα.

Αν η ύπαρξη οικοδομής, κατά την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 42 του Ν.Δ. 17.7.1923, νομίμως υφισταμένης, εμποδίζει τη διάθεση της εισφοράς για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, είναι δυνατόν, κατά την κρίση της υπηρεσίας να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή.

Στην περίπτωση αυτή ο προσδιορισμός της αξίας για την πραγματοποίηση της μετατροπής αυτής γίνεται από το αρμόδιο δικαστήριο, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2882/2001."

\*\*\* Η περ. ε' προστέθηκε με την παρ.5 άρθρ.11 Ν.3212/2003, ΦΕΚ Α 308/31.12.2003.

3. Κατά τα λοιπά για την εισφορά σε γη εφαρμόζονται οι παράγραφοι 5 έως 12 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως ισχύουν, και συμπληρώνονται

με τις επόμενες παραγράφους και το άρθρο 25 του παρόντος.

4. Στο τέλος της παρ. 7 του αυτού άρθρου 8 του ν. 1337/1983 προστίθεται το ακόλουθο εδάφιο :

"Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να οριστούν όροι και προϋποθέσεις για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου".

5. Οι ρυθμίσεις της περίπτωσης βύ της παρ. 2 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε οικισμούς, των οποίων η προκήρυξη ανάθεσης της μελέτης πολεοδομικής τους αρχίζει μετά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου.

"Με απόφαση του αρμόδιου για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οργάνου, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, μπορεί να υπάγονται στις διατάξεις περί εισφορών της παρ. 2β του άρθρου αυτού ή στις ρυθμίσεις της παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται είτε εκτός είτε εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους."

\*\*\* Το δεύτερο εδάφιο αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.13 άρθρ. 27 Ν.2831/2000,ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

6. Για πολεοδομικές μελέτες χρήσεων που αναφέρονται στα άρθρα 5, 6 και 7 του από 23.2.1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 166 Δύ), για τις οποίες είχε γνωμοδοτήσει το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο την 12.4.1995 (ημερομηνία ισχύος του άρθρου 8 παρ. 4ζ του ν. 1337/1983, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 23 παρ. 3β του ν. 2300/1995 (ΦΕΚ 69 Αύ) και δεν έχουν εγκριθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, μπορεί για τις υποχρεώσεις των ιδιοκτησιών σε εισφορά σε γη να εφαρμόζονται οι προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον γνωμοδοτήσει σχετικά το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο.

---

## Άρθρο 21

### Εισφορά σε χρήμα

1. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων, τα οποία περιλαμβάνονται σε πολεοδομούμενες για πρώτη φορά περιοχές και τα οποία διατηρούνται ή διαμορφώνονται σε νέα ακίνητα, συμμετέχουν με καταβολή χρηματικής εισφοράς στην αντιμετώπιση της δαπάνης για την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων. Η εισφορά σε χρήμα ορίζεται σε ποσοστά επί της αξίας του ακινήτου, ως ακολούθως :



α) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 10% της αξίας των ακινήτων.

β) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ., ποσοστό 15% της αξίας των ακινήτων.

γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού από 1.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ., ποσοστό 20% της αξίας των ακινήτων.

δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 10.000 τ.μ., ποσοστό 25% της αξίας των ακινήτων.

2. Κατ' εξαίρεση, για τους ιδιοκτήτες των ακινήτων τα οποία περιλαμβάνονται σε περιοχές επέκτασης οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, κατά το άρθρο 19 του παρόντος, η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο :

α) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού μέχρι 500 τ.μ., ποσοστό 5% της αξίας των ακινήτων.

β) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ., ποσοστό 10% της αξίας των ακινήτων.

γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού από 1.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ., ποσοστό 12% της αξίας των ακινήτων.

δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 10.000 τ.μ., ποσοστό 15% της αξίας των ακινήτων.

3. Για την πραγματοποίηση της εισφοράς σε χρήμα εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των παραγράφων 3 έως 7 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983, όπως τροποποιούνται και συμπληρώνονται με την παρ. 4 του άρθρου 25 του παρόντος. Η εισφορά μπορεί να βεβαιώνεται απευθείας από τα αρμόδια όργανα του οικείου Ο.Τ.Α. αντί της πολεοδομικής υπηρεσίας.

4. Για τις υποχρεώσεις ιδιοκτητών σε εισφορά σε χρήμα, που οι ιδιοκτησίες περιλαμβάνονται σε περιοχές, των οποίων η πολεοδομική μελέτη έχει εγκριθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος ή εκκρεμεί η διαδικασία έγκρισής της και έχει γνωμοδοτήσει το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο ή έχει παρέλθει άπρακτη η σχετική προθεσμία, εφαρμόζονται οι εισφορές που ίσχυαν μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος.

Δύναται να υπαχθούν στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου οι ανωτέρω περιοχές με απόφαση του αρμόδιου οργάνου για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, μετά από πρόταση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

5. Για την εισφορά σε χρήμα για τις ιδιοκτησίες που αναφέρονται στην παρ. 4 του άρθρου 12 του ν. 1647/1986 δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του παρόντος.

«6. Οι δήμοι και οι κοινότητες δύνανται, για την εκπόνηση και μόνο πολεοδομικών μελετών και μελετών πράξεων εφαρμογής περιοχών που προβλέπεται να πολεοδομηθούν από εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια,

Σχέδια Χωρική ς και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης ή Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, να βεβαιώνουν και εισπράττουν χρηματικές προκαταβολές από τους ιδιοκτήτες των περιοχών που πρόκειται να ενταχθούν σε ρυμοτομικό σχέδιο. Οι προκαταβολές αυτές για κάθε ιδιοκτησία υπολογίζονται κατ' αναλογία της επιφάνειας της ιδιοκτησίας προς την επιφάνεια της συνολικά πολεοδομούμενης έκτασης, ανέρχονται σε ποσοστό 10% επί της προεκτιμώμενης εισφοράς σε χρήμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, εγγράφονται σε ειδικό κωδικό των προϋπολογισμών των δήμων και κοινοτήτων και διατίθενται αποκλειστικά για τη χρηματοδότηση των μελετών που απαιτούνται μέχρι και την ολοκλήρωση της έκδοσης της αντίστοιχης διοικητικής πράξης έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου και την κύρωση της πράξης εφαρμογής του από τον αρμόδιο φορέα. Οι χρηματικές προκαταβολές συμψηφίζονται με την οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα, όπως αυτή προκύπτει σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, για κάθε ιδιοκτησία με την ένταξή της σε ρυμοτομικό σχέδιο.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται οι ειδικότερες προϋποθέσεις, οι όροι, η διαδικασία και κάθε απαραίτητη λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης.»

\*\*\* Η παρ.6 προστέθηκε με την παρ.2 άρθρου 10 Ν.3044/2002,ΦΕΚ Α 197/27.8.2002.

---

## Άρθρο 22

### Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης

1. Η παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, αντικαθίσταται ως κάτωθι :

"1. Ζώνες ειδικής ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) καθορίζονται σε πολεοδομούμενες περιοχές που ορίζονται για τον σκοπό αυτόν από Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και σε περιοχές με ήδη εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο ή περιοχές οριοθετημένων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923, με σκοπό την αναμόρφωση, την ανάπτυξη ή την ανάπτυξή τους. Οι ζώνες αυτές καθορίζονται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από σχετική ενημέρωση ή πρόταση του οικείου δήμου ή κοινότητας. Ο καθορισμός αυτός μπορεί να γίνει και με την πολεοδομική μελέτη".

2. Με το προεδρικό διάταγμα με το οποίο καθορίζεται Ζ.Ε.Ε. μπορεί να ορίζεται για τη ζώνη αυτή συντελεστής δόμησης μεγαλύτερος από τον προβλεπόμενο στην πολεοδομική ενότητα, ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου, χωρίς όμως υπέρβαση των ανώτατων ορίων που προβλέπονται στο άρθρο 18

παρ. 1 του παρόντος νόμου. Αν η Ζ.Ε.Ε. καθορίζεται με την πολεοδομική μελέτη, ο αυξημένος αυτός συντελεστής δόμησης ορίζεται με τη μελέτη αυτήν. Σε περίπτωση αυξημένου συντελεστή κατά την παρούσα παράγραφο, εφαρμόζονται τα αναφερόμενα στα τέταρτο και πέμπτο εδάφια της παρ. 2 του άρθρου 18 του παρόντος.

3. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται κατά τη διαδικασία της παρ. 1, μπορεί να προβλέπονται ειδικότερα μέτρα οικονομικής ενίσχυσης που ισχύουν στην καθοριζόμενη ζώνη, όπως επιδότηση στεγαστικών δανείων, οικονομική ενίσχυση του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης ή άλλου αρμόδιου φορέα για την εκτέλεση των βασικών έργων στους κοινόχρηστους χώρους, καθώς και έργων ανάπτυξης ή οικιστικής ανάπτυξης, επιδότηση συμβάσεων που συνάπτει ο οργανισμός τοπικής αυτοδιοίκησης ή άλλος αρμόδιος φορέας με τρίτους για την εκτέλεση των παραπάνω έργων και καθορίζονται οι προϋποθέσεις εφαρμογής των μέτρων αυτών. Τα μέτρα αυτά μπορεί να προβλέπονται και με το διάταγμα, με το οποίο καθορίζεται η Ζ.Ε.Ε. Αν μεταξύ των μέτρων περιλαμβάνεται η επιδότηση δανείων, το διάταγμα εκδίδεται με πρόταση και του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας.

4. Οι παράγραφοι 1 έως 3 του παρόντος άρθρου έχουν ανάλογη εφαρμογή και για τις καθοριζόμενες κατά το άρθρο 11 παρ. 5 του ν. 1337/1983 ζώνες ειδικών κινήτρων (Ζ.Ε.Κ.).

---

## Άρθρο 23

### Ρυθμίσεις σε ζώνες ενεργού πολεοδομίας και αστικού αναδασμού

1. Οι παράγραφοι 1 - 4 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983 αντικαθίστανται ως ακολούθως :

"1. Οι ζώνες ενεργού πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) και αστικού αναδασμού (Ζ.Α.Α.) περιλαμβάνονται πάντοτε μέσα στην περιοχή Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και καθορίζονται με τη διοικητική πράξη έγκρισης των σχεδίων αυτών. Σε περίπτωση μη καθορισμού με την πράξη αυτή ως Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α., ο καθορισμός αυτός μπορεί να γίνει με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά γνώμη των οικείων δημοτικών ή κοινοτικών συμβουλίων ή με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης.

2. Η κίνηση της διαδικασίας για τον καθορισμό περιοχής ως Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α. μπορεί να γίνει είτε με πρωτοβουλία του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων είτε με πρόταση των οικείων δήμων ή κοινοτήτων ή των αναδόχων φορέων της παρ. 1 του άρθρου 27 του ν.

947/1979, όπως η παράγραφος αυτή αντικαθίσταται με το βύ εδάφιο της παρ. 5 του παρόντος άρθρου.

3. Η διαδικασία αυτή καθορισμού της περιοχής ως Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α. μπορεί να αρχίσει μαζί με την εκπόνηση του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή και μεταγενέστερα. Στην πρώτη περίπτωση το περίγραμμα της Ζ.Ε.Π. ή της Ζ.Α.Α. συμπεριλαμβάνεται στην πρόταση του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.

4. Η ανάπτυξη, ανάπλαση ή αναμόρφωση περιοχής με ενεργό πολεοδομία ή αστικό αναδασμό γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 23-24 και 35-50 αντίστοιχα του ν. 947/1979 "περί οικιστικών περιοχών". Όπου στις διατάξεις αυτές μνημονεύεται προεδρικό διάταγμα για το χαρακτηρισμό περιοχής ως οικιστικής, νοείται, για την εφαρμογή του άρθρου αυτού, η διοικητική πράξη που χαρακτηρίζει την περιοχή ως Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α., σύμφωνα με την παρ. 1 του παρόντος. Στις Ζ.Ε.Π. και Ζ.Α.Α. εφαρμόζονται επίσης και οι διατάξεις των άρθρων 55 και 59 του ν. 947/1979".

2.α) Το πρώτο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983 αντικαθίσταται ως ακολούθως :

"5. Οι διατάξεις των άρθρων 23-24 και 35-50 του ν. 947/1979 μπορεί να εφαρμόζονται και χωρίς την έκδοση των προεδρικών διαταγμάτων ή κανονιστικών πράξεων που προβλέπονται σε αυτές".

β) Το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου αυτής καταργείται.

3. Η παρ. 7 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 8 του ν. 1512/1985, αντικαθίσταται ως εξής :

"7. Το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων καθορίζεται με τη σύμβαση ανάθεσης των έργων της Ζ.Ε.Π. και δεν μπορεί να είναι μικρότερο του τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) της έκτασης. Το ως άνω ποσοστό εξασφαλίζει ο ανάδοχος φορέας και καλύπτει την κατά το άρθρο 8 του παρόντος νόμου υποχρέωσή του εισφοράς σε γη. Η εισφορά σε γη για τις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε Ζ.Α.Α. ορίζεται σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 8".

4. Για το ύψος της εισφοράς σε χρήμα των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στις Ζ.Ε.Π. και Ζ.Α.Α. εφαρμόζεται το άρθρο 21 του νόμου αυτού. Είναι δυνατός ο συμψηφισμός των υποχρεώσεων σε χρήμα με τις υποχρεώσεις του αναδόχου φορέα εκτέλεσης των έργων υποδομής κατά τα οριζόμενα στη σχετική σύμβαση ανάθεσης του έργου της Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α.

5. Οι παράγραφοι 1 και 3 του άρθρου 25 του ν. 947/1979 εξακολουθούν να ισχύουν, όπως επανήλθαν σε ισχύ μετά την κατάργηση των παρ. 8 και 9 του άρθρου 10 του ν. 1892/1990. Η παρ. 1 του άρθρου 27 του ως άνω ν. 947/1979, όπως είχε αντικατασταθεί με την παρ. 10 του άρθρου 10 του ως άνω ν. 1337/1983 και όπως επανήλθε σε ισχύ μετά την κατάργηση της τελευταίας αυτής παραγράφου με την ως άνω παρ. 6 του άρθρου 98 του ως άνω ν. 1892/1990, αντικαθίσταται ως ακολούθως :

"1. Η διαχείριση του προγράμματος που προβλέπει το άρθρο 23 του παρόντος νόμου μπορεί να αναλαμβάνεται από το δήμο ή την κοινότητα ή δημοτικές ή κοινοτικές επιχειρήσεις ή τη Δ.Ε.Π.Ο.Σ. μαζί ή χωριστά ή να

ανατίθεται σε εταιρία μικτής οικονομίας ή ανώνυμη εταιρία ή εταιρία περιορισμένης ευθύνης του άρθρου 25 ή 24 αντίστοιχα".

"6. Έργα υποδομής που κατά τη δημοσίευση του παρόντος έχουν εκτελεσθεί από επιχειρήσεις μικτής οικονομίας σε καθορισμένες ζώνες ενεργού πολεοδομίας, για τις οποίες έχει ήδη εγκριθεί η σχετική πολεοδομική μελέτη, οι οποίες ανήκουν στις ίδιες τις επιχειρήσεις μικτής οικονομίας που εκτέλεσαν τα έργα ή στους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης που είναι μέτοχοι των επιχειρήσεων αυτών, θεωρείται ότι εκτλέσθηκαν νόμιμα, ακόμα και αν της εκτελέσεώς τους δεν είχε προηγηθεί η σύναψη συμβάσεως αναθέσεως του έργου αναμόρφωσης ή ανάπτυξης της ζώνης ενεργού πολεοδομίας μεταξύ της επιχειρήσεως και του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 947/1979 (ΦΕΚ 169 Α'), 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α') και 1892/1990 (ΦΕΚ 101 Α). Οι οικοδομικές άδειες στις περιοχές αυτές εκδίδονται με βάση την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη και τις κτιριακές μελέτες που έχουν εκπονηθεί από την οικεία επιχείρηση μικτής οικονομίας."

\*\*\*Η παρ.6 προστέθηκε με την παρ.2 του άρθρου 28 του Ν.2742/1999 (Α 207)

---

## Άρθρο 24

### Περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.)

1. Εδαφική έκταση, που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους κατά το άρθρο 19 του παρόντος, η οποία ανήκει κατά κυριότητα σε ένα ή περισσότερα εξ αδιαιρέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου και περιλαμβάνεται στα όρια Γ.Π.Σ. εγκεκριμένου με βάση το άρθρο 4 του παρόντος νόμου ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., "ή στα όρια Γ.Π.Σ. και Ζ.Ο.Ε. εγκεκριμένων σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3 και 29 του ν. 1337/1983.»  
μπορεί να καθορίζεται ως περιοχή ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.) προς εξυπηρέτηση μιας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης, όπως αυτές καθορίζονται με το π.δ. από 23.2.1987 (ΦΕΚ 166 Δύ) με εξαίρεση τις χρήσεις του άρθρου 6 αυτού, όπως ισχύει, ή προς εξυπηρέτηση της δεύτερης κατοικίας του π.δ/τος της 16.8.1985 (ΦΕΚ 416 Δύ), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Αύ) και να πολεοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

\*\*\* Οι άνω εντός " " λέξεις προστέθηκαν με την παρ.1 άρθρ.9 Ν.3044/2002, ΦΕΚ Α 197/27.8.2002.

"2. Η εδαφική έκταση που καθορίζεται ως ΠΕΡΠΟ πρέπει να είναι ενιαία και να έχει ελάχιστη επιφάνεια "πενήντα (50) στρέμματα". Δεν θεωρείται ενιαία η έκταση που διακόπτεται από εγκεκριμένες εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς. Δεν συνυπολογίζονται στην επιφάνεια της έκτασης που καθορίζεται ως ΠΕΡΠΟ τα ρέματα, οι εκτάσεις που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (ιδίως δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, βιότοποι) και οι οποίες παραμένουν εκτός σχεδίου και οι μη εγκεκριμένες οδοί που τυχόν περιλαμβάνονται στην έκταση αυτή."

\*\*\*Η παρ.2 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.1 του άρθρου 19 του Ν.2742/1999 (Α 207/7-10-1999)

\*\*\* Οι λέξεις "εκατό (100) στρέμματα" αντικαταστάθηκαν από τις λέξεις "πενήντα (50)στρέμματα" με την παρ.15 άρθρ.13 Ν.3212/2003, ΦΕΚ Α 308/31.12.2003.

3. Για τον καθορισμό Π.Ε.Ρ.Π.Ο. μέχρι την έγκριση «των κατά την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού σχεδίων» απαιτείται η προηγούμενη σύνταξη και έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 4 του παρόντος, οι οποίες καλύπτουν τουλάχιστον την περιφέρεια ενός νομού ή νομαρχιακού διαμερίσματος. Οι κατευθύνσεις αυτές εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου και του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

\*\*\* Οι λέξεις "του κατά τα ανωτέρω Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.» αντικαταστάθηκαν με τις λέξεις: «των κατά την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού σχεδίων»,με την παρ.2 άρθρ.9 Ν.3044/2002,ΦΕΚ Α 197/27.8.2002.

Η γνώμη του νομαρχιακού συμβουλίου εκδίδεται και κοινοποιείται στο Υπουργείο σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τότε που περιέρχεται στο συμβούλιο η πρόταση γενικών κατευθύνσεων. Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δύναται να εγκρίνονται γενικές κατευθύνσεις και χωρίς τη γνώμη του νομαρχιακού συμβουλίου.

Ειδικά για τις περιοχές των ρυθμιστικών σχεδίων Αθήνας και Θεσσαλονίκης, αντί για τη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, γνωμοδοτεί η Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας ή Θεσσαλονίκης, αντίστοιχα.

4. Οι κατά την προηγούμενη παράγραφο γενικές κατευθύνσεις περιέχουν τουλάχιστον σχεδιάγραμμα με την οριοθέτηση των περιοχών που επιτρέπεται καταρχήν να καθοριστούν ως οικιστικά κατάλληλες για Π.Ε.Ρ.Π.Ο., το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων που, μέσα στα όρια των παραπάνω περιοχών, μπορούν να καθοριστούν ως Π.Ε.Ρ.Π.Ο. και να πολεοδομηθούν με βάση το παρόν άρθρο, καθώς και χρονοδιάγραμμα πολεοδόμησης, το οποίο καλύπτει διάστημα δέκα (10) ετών και ορίζει το μέγιστο εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομούνται ως Π.Ε.Ρ.Π.Ο. ανά πενταετία. Τα στοιχεία αυτά προσδιορίζονται, ύστερα από μελέτη, με βάση τον οικιστικό ιστό του νομού, τις προοπτικές

δημογραφικής εξέλιξης και γενικότερης ανάπτυξής του, τη διάταξη των λοιπών, παραγωγικών και μη, δραστηριοτήτων στον ευρύτερο χώρο, τις περιβαλλοντικές και εδαφομορφολογικές συνθήκες, τα συστήματα επικοινωνίας, την ισορροπία των χρήσεων γης και ιδίως τα ανώτατα όρια δυνατής ανάπτυξης των περιοχών χωρίς αλλοίωσης της φυσιογνωμίας της περιοχής ή υποβάθμιση της ποιότητας ζωής (όρια κορεσμού). Ειδικά για καθορισμό περιοχών δεύτερης κατοικίας έχουν ανάλογη εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 2 του ν. 2242/1994.

5. Η πολεοδόμηση των Π.Ε.Ρ.Π.Ο. γίνεται με βάση πολεοδομική μελέτη, η οποία εκπονείται με πρωτοβουλία των προσώπων της παρ. 1.

Η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται και τροποποιείται "με απόφαση" του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία εκδίδεται και κοινοποιείται στο Υπουργείο σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τότε που περιέρχεται στο δήμο ή κοινότητα η σχετική μελέτη.

\*\*\* Η φράση «με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση» με την παρ.25 άρθρ.13 Ν.3212/2003, ΦΕΚ Α 308/31.12.2003.

Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δύναται να εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη χωρίς τη γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Η πολεοδομική μελέτη συνοδεύεται από πολεοδομικό σχέδιο συντασσόμενο σε οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα και έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως κατά τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7.1923. Τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης είναι δυνατή μετά πάροδο διετίας τουλάχιστον, χωρίς αύξηση του καθορισθέντα με αυτήν συντελεστή δόμησης.

Η πολεοδομική μελέτη συντάσσεται σύμφωνα με τις προδιαγραφές που θα ορισθούν με την παρ. 12 του παρόντος και περιέχει ιδίως : α) τις χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις, β) τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής, γ) τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους που πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 40% της συνολικής έκτασης της Π.Ε.Ρ.Π.Ο. και δ) τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους ή την ανάγκη προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες ειδικές πολεοδομικές ανάγκες. Ο καθοριζόμενος μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων της Π.Ε.Ρ.Π.Ο. δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,6 και ειδικά για περιοχές παραθεριστικής κατοικίας το 0,4. Εν πάση περιπτώσει ο συντελεστής δόμησης κάθε οικοδομήσιμου χώρου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,8 και ειδικά για περιοχές δεύτερης κατοικίας το 0,6.

6. Για την πολεοδόμηση των Π.Ε.Ρ.Π.Ο. απαιτείται προηγουμένως η χορήγηση βεβαίωσης από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ότι η συγκεκριμένη έκταση βρίσκεται εντός των κατά την παρ. 1 "σχεδίων" ή του κατά την παρ. 4 σχεδίου γενικών κατευθύνσεων και πληροί τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου. Το χρονικό διάστημα μεταξύ της ανωτέρω βεβαίωσης και της έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης δεν δύναται να είναι μεγαλύτερο της τριετίας. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων

δύναται να καθορίζονται τα αναγκαία δικαιολογητικά που απαιτούνται για τη χορήγηση της σχετικής βεβαίωσης, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

\*\*\* Οι λέξεις «Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.» αντικαταστάθηκαν ως άνω με τη λέξη «σχεδίων», με την παρ.2 άρθρ.9 Ν.3044/2002, ΦΕΚ Α 197/27.8.2002.

7. Προϋπόθεση για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αποτελεί η υποχρέωση των ιδιοκτητών της εδαφικής έκτασης που πολεοδομείται ως Π.Ε.Ρ.Π.Ο. να καταβάλλουν στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. ειδική χρηματική εισφορά ίση με το δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας της προς πολεοδόμηση έκτασης και η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 20.000.000 δραχμών, αναπροσαρμοζομένων ανά διετία με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Η ειδική εισφορά αποτελεί είσοδο του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., δεν επιστρέφεται (εν όλω ή εν μέρει) σε περίπτωση μη εξάντλησης του καθοριζόμενου με την πολεοδομική μελέτη συντελεστή δόμησης και δεν οφείλεται εκ νέου σε περίπτωση τροποποίησης της πολεοδομικής μελέτης.

8. Η ειδική χρηματική εισφορά υπολογίζεται με βάση την αγοραία αξία γης κατά το χρόνο της κατά την παρ. 6 χορήγησης βεβαίωσης. Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας γης ανεξάρτητα από το ύψος αυτής γίνεται:

α) για τις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού των ακινήτων, σύμφωνα με τον τρόπο του συστήματος αυτού, της αξίας γης λαμβανομένης από τους σχετικούς πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών.

β) για τις λοιπές περιοχές, από τις αρμόδιες οικονομικές υπηρεσίες της περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις περί φορολογίας μεταβιβάσεως ακινήτων, που επιλαμβάνονται κατόπιν αιτήσεως του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Η εκτίμηση γίνεται από τον αρμόδιο ελεγκτή και θεωρείται από τον οικονομικό έφορο.

Η κατά τα ανωτέρω εκτιμηθείσα αγοραία αξία είναι ανακοινώσιμη σε τρίτους, μπορεί δε να τύχει και δημοσιότητας. Η εκτίμηση πρέπει να γίνει σε χρόνο όχι μεγαλύτερο των έξι (6) μηνών προ της έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης.

9. Το 20% του συνόλου της ειδικής εισφοράς χρήματος καταβάλλεται από τον αιτούντα στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ προ της υπογραφής από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων του σχεδίου προεδρικού διατάγματος έγκρισης πολεοδομικής μελέτης. Πμοίως προ της υπογραφής του ως άνω σχεδίου προεδρικού διατάγματος κατατίθεται από τον αιτούντα στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. εγγυητική επιστολή μιας των αναγνωρισμένων τραπεζών της χώρας ίση με το υπόλοιπο 80% της εισφοράς. Το υπόλοιπο αυτό πρέπει να καταβληθεί το εργότερο εντός διετίας στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., το οποίο και επιστρέφει την εγγυητική επιστολή. Αλλιώς μετά την πάροδο της διετίας, η εγγυητική επιστολή καταπίπτει οριστικά υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., χωρίς οποιαδήποτε οικονομική ή άλλη διεκδίκηση του αιτούντος εκ μέρους του Δημοσίου.



10. Από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οι κοινόχρηστοι χώροι θεωρούνται ότι περιέρχονται σε κοινή χρήση, είτε γίνεται παραίτηση των κατά την παρ. 1 προσώπων από την κυριότητα, νομή και κατοχή των κοινόχρηστων χώρων είτε όχι. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης έχει ως αναγκαίο, κατ. αμάχητο τεκμήριο, επακόλουθμα την κατά την ελεύθερη βούληση αυτών παραίτησή τους από την κυριότητα, νομή και κατοχή των κοινόχρηστων χώρων.

11. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με πρωτοβουλία και ευθύνη των προσώπων της πιο πάνω παρ. 1 του παρόντος και τον έλεγχο της αρμόδιας κατά τόπο πολεοδομικής υπηρεσίας κατά τις κείμενες διατάξεις. Αμέσως μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, ο ιδιοκτήτης της έκτασης προβαίνει στην εκτέλεση των έργων διαμόρφωσης του χώρου, καθώς και στην εκτέλεση των έργων υποδομής, όπως αυτά προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη. Στη συνέχεια προβαίνει στη σύνταξη των κτιριακών μελετών και την εκτέλεση των οικοδομικών έργων στους διαμορφούμενους οικοδομήσιμους χώρους, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη. Διατάξεις που προβλέπουν την υποχρέωση εισφοράς σε γή και σε χρήμα δεν έχουν εφαρμογή στις περιπτώσεις πολεοδόμησης με βάση το παρόν άρθρο.

12. Η δαπάνη της μελέτης κατασκευής και εκτέλεσης των έργων υποδομής της Π.Ε.Ρ.Π.Ο. βαρύνει τα πρόσωπα της πιο πάνω παρ. 1 του άρθρου αυτού. Η εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής από τους ενδιαφερομένους μπορεί:

α) να ανατεθεί μετά από συμφωνία στους αρμόδιους οργανισμούς (Ο.Τ.Ε., Δ.Ε.Η., Ε.Υ.Δ.Α.Π. κ.λ.π.),

β) να αναληφθεί από τους ενδιαφερομένους με βάση προδιαγραφές που θα παραδοθούν από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και που έχουν συνταχθεί από τους οικείους οργανισμούς (Ο.Τ.Ε., Δ.Ε.Η., Ε.Υ.Δ.Α.Π.), προκειμένου βάσει αυτών να εκτελεστούν τα αντίστοιχα έργα υποδομής.

13. Από τη χορήγηση της κατά την παρ.6 βεβαίωσης, η προς τρίτους μεταβίβαση της κυριότητας οικοδομήσιμων ή μη τμημάτων ή κτιρίων ή διαιρεμένης ιδιοκτησίας μέσα στις οικείες εκτάσεις της Π.Ε.Ρ.Π.Ο. επιτρέπεται μόνο μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και την ολοκλήρωση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής (ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρικής ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου πόλης, εφόσον υπάρχει στην περιοχή).

«Η ολοκλήρωση των έργων αυτών πιστοποιείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από εισήγηση της αρμόδιας διεύθυνσης για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και έκθεση επιτροπής τεχνικών υπαλλήλων που συγκροτείται με απόφαση του οικείου νομόρχη, οι οποίες αναφέρονται υποχρεωτικά στο σχετικό συμβόλαιο μεταβίβασης.»

Στους παραβάτες των διατάξεων της παραγράφου αυτής και ειδικότερα στους διακιοπρακτούντες, στους συντάσσοντες τεχνικά σχέδια, στους μεσίτες, στους συμβολαιογράφους που συντάσσουν συμβόλαια κατά παράβαση της διάταξης αυτής, στους δικηγόρους που παρίστανται και στους υποθηκοφύλακες που μεταγράφουν τέτοια συμβόλαια, εοιβάλλεται διοικητική

ποινή προστίμου υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.. Το πρόστιμο αυτό ορίζεται για το καθένα από τα ανωτέρω πρόσωπα ίσο με την αξία της συνολικής επιφάνειας της έκτασης της οποίας εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη, υπολογίζεται προς 10.000 δρχ. ανά τετραγωνικό μέτρο γης και δύναται να αναπροσαρμόζεται με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Με ανάλογη απόφαση καθορίζεται η διαδικασία και ο τρόπος επιβολής, είσπραξης και απόδοσης του προστίμου και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

\*\*\* Το δεύτερο εδάφιο της παρ.13 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.2 άρθρου 9 Ν.3044/2002,ΦΕΚ Α 197/27.8.2002.

14. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται οι προδιαγραφές εκπόνησης των κατά τις παρ. 2 και 3 γενικών κατευθύνσεων, οι ειδικές προδιαγραφές εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης της Π.Ε.Ρ.Π.Ο. και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

15. Σε περίπτωση εκτάσεων επιφάνειας μεγαλύτερης ή ίσης των διακοσίων (200) στρεμμάτων, είναι δυνατόν να προβλέπεται στην οικεία πολεοδομική μελέτη και να αναφέρεται στη σχετική πράξη έγκρισής της ο χρόνος ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής κατά φάσεις, που αντιστοιχούν σε τμήματα έκτασης επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των εκατό (100) στρεμμάτων έκαστο. Στην περίπτωση αυτήν οι διατάξεις της παρ. 13 ισχύουν για κάθε φάση χωριστά.

16. Εκκρεμείς διαδικασίες για την πολεοδόμηση εκτάσεων με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν.1947/1991 συνεχίζονται με βλαση τις προϊσχύουσες διατάξεις, αν κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου έχει υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων φάκελος με τα δικαιολογητικά για την έκδοση απόφασης οικιστικής καταλληλότητας της έκτασης, "η οποία για τις περιπτώσεις αυτές ισχύει για τρία (3) έτη από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως."

\*\*\*Η εντός " " φράση προστέθηκε με την παρ.2 του άρθρου 19 του Ν.2742/1999 (Α 207/7-10-1999)

Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης πολεοδομικής μελέτης σε εκτάσεις για τις οποίες έχει εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος απόφαση οικιστικής καταλληλότητας, σύμφωνα με το άρθρο 29 παρ. 2 του ν. 1947/1991, συνεχίζονται με τις προϊσχύουσες διατάξεις για μια "τετραετία" από τη δημοσίευση του παρόντος.

\*\*\*Η λέξη "διετία" αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.3 του άρθρου 19 του Ν.2742/1999 (Α 207/7-10-1999)

«Εκκρεμείς περιπτώσεις πολεοδόμησης εκτάσεων με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1947/1991, για τις οποίες έχει υποβληθεί φάκελος με τα δικαιολογητικά για την έκδοση απόφασης Οικιστικής Καταλληλότητας της έκτασης ή έχει εκδοθεί η απόφαση αυτή και για οποιονδήποτε λόγο δεν προωθήθηκε ή δεν εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη της έκτασης, δύναται να

υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος άρθρου, πλην αυτών που αφορούν στην επιφάνεια της έκτασης και στον υπολογισμό της ειδικής χρηματικής εισφοράς, θέματα για τις οποίες εφαρμόζονται οι προϊσχύουσες διατάξεις.»

\*\*\* Το τελευταίο εδάφιο της παρ.16 προστέθηκε με την παρ.2 άρθρου 9 Ν.3044/2002,ΦΕΚ Α 197/27.8.2002.

17. Τα άρθρα 69 μέχρι 75 του ν.1892/1990 και 28 και 29 του ν.1947/1991, όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν μεταγενέστερα, καταργούνται.

18. Για τη χωροθέτηση εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών έχουν ανάλογη εφαρμογή οι διατάξεις των παρ.3 και 4 του παρόντος. Εκκρεμείς διαδικασίες χωροθέτησης εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών συνεχίζονται με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος έχει υποβληθεί στις αρμόδιες διευθύνσεις του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων φάκελλος για αποδοχή της κατά το άρθρο 4 παρ. 11 του π.δ./τος 93/1987 (ΦΕΚ 52 Α') έκθεση σκοπιμότητας. Για την πολεοδόμηση των εκτάσεων αυτών εφαρμόζονται οι διατάξεις που τους διέπουν.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1 παρ.1 περ.Γ' εδ.1 και 5 του Ν.2647/1998 (Α' 237/22.10.1998) ορίζεται ότι:

1. Οι ακόλουθες αρμοδιότητες, που ασκούνται από Υπουργούς μεταβιβάζονται στις Περιφέρειες :

.....  
Γ. Αρμοδιότητες του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων:

μεταβιβάζονται στις Περιφέρειες εκτός της Περιφέρειας Αττικής και με εξαίρεση τις περιοχές που εμπίπτουν μέσα σε όρια Ramsar, Δίκτυα Natura 2000, εθνικούς δρυμούς, αισθητικά δάση και διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε κοινοτικό ή εθνικό προγράμματα ή σχέδια περιβαλλοντικής σημασίας:

1) Η προέγκριση χωροθέτησης έργων και δραστηριοτήτων κατηγορίας ΑII (άρθρο 8 ΚΥΑ 69269/5387/1990, ΦΕΚ 678 Β'). Εξαιρούνται τα έργα που έχουν χαρακτήρα διεθνή, εθνικό ή διαπεριφερειακό και τα έργα που αφορούν ιδιωτικές πολεοδομήσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1947/1991 και τις διατάξεις περί περιοχών ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (άρθρο 24 του ν. 2508/1997, ΦΕΚ 199 Α') και ειδικότερα:  
α) έργα εθνικής οδοποιΐας, β) φράγματα και λοιπές εγκαταστάσεις προς συγκρότηση ή μονιμότερη αποθήκευση υδάτων συνολικής αποθηκευτικής ικανότητας νερού μεγαλύτερης των 500.000 κ.μ., καθώς και μικρότερων, εφόσον δέχονται ή αποσκοπούν στη μεταφορά ύδατος από μια υδρολογική περιφέρεια σε άλλη ή κατάντη αυτών υφίστανται προοτατευόμενες περιοχές, γ) μετρό και γραμμές ειδικού τύπου, δ) γραμμές μεταφοράς ενέργειας τάσης μεγαλύτερης ή ίσης των 150 KV, ε) αγωγοί πετρελαίου και αερίου".

.....  
.....  
5) Η έγκριση χωροθέτησης και οικιστικής καταλληλότητας εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών (άρθρο 17 παρ. 2 του π.δ. 93/1987, ΦΕΚ 52 Α' σε συνδυασμό με το άρθρο 24 παρ.18 του ν. 2508/1997, ΦΕΚ 199 Α')".

---

## Άρθρο 25

### Τροποποιούμενες - Καταργούμενες διατάξεις

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλέπε την Εγκ.42/ΔΤΕ/β/οικ.31442/2972/23.10.97,ΥΠΕΧΩΔΕ, Γεν. Δ/νση Πολ/μίας, Διεύθυνση Τοπ. Εφαρμογών, Τμήμα βύ, ΘΕΜΑ : Διευκρινίσεις στο ν. 2508/97 επί θεμάτων εισφορών σε γη και σε χρήμα.

1. Η παρ. 6 του άρθρου 6 του ν.1337/1983, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το άρθρο 8 του ν.1512/1983, καταργείται.

"με την επιφύλαξη εφαρμογής της σε περιοχές που καθορίζονται ως Ζώνες Κοινωνικού Συντελεστή (Ζ.Κ.Σ.) από Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια που έχουν εγκριθεί ή εγκρίνονται κατά τις διατάξεις του Ν. 1337/1983 σε συνδυασμό με το άρθρο 4 παρ. 11 του νόμου αυτού."

\*\*\* Το άνω εντός εδάφιο προστέθηκε με την παρ.8 άρθρ.10 Ν.2947/2001,ΦΕΚ α 228/9.10.2001.

2. Η παρ. 7 του του άρθρου 7 του ν.1337/1983, όπως συμπληρώθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 5 του ν.2052/1992 (ΦΕΚ 94 Α'), καταργείται.

3. Στο τέλος του άρθρου 8 του ν.1337/1983 προστίθεται παράγραφος 13 ως εξής:

"13. Στις περιπτώσεις κατάτμησης οικοπέδων μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής, επιβάλλεται, πέρα από τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων, η εξασφάλιση στη μεταβιβαζόμενη και στην εναπομένουσα έκταση του αναλογούντος σε κάθε τμήμα ποσοστού της εισφοράς σε γη που προκύπτει βάσει των διατάξεων του άρθρου αυτού. Κάθε δικαιοπραξία (εν ζωή ή αιτία θανάτου) που έχει αντικείμενο μεταβίβαση κυριότητας κατά παράβαση των ανωτέρω είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής άκυρη.

4. α) Καταργείται η παράγραφος 3 του άρθρου 9 του ν.1337/1983 και η παράγραφος 4 του ίδιου άρθρου αριθμείται ως 3. Το πρώτο εδάφιο της νέας παραγράφου 3 αντικαθίσταται ως εξής:

"3. Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται στο εμβαδόν της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και στην οικοπεδική αξία που έχει κάθε ιδιοκτησία κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής.

β) Οι παρ. 5 και 6 του ίδιου άρθρου 9 του ν.137/1983 αριθμούνται ως 4 και 5 και προστίθεται νέα παράγραφος 6 ως εξής:

"6. Οι οργανισμοί κοινής ωφέλειας και τα λοιπά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου δεν απαλλάσσονται της εισφοράς σε χρήμα για τους προβλεπόμενους από την πολεοδομική μελέτη κοινωφελείς χώρους αρμοδιότητάς τους. Η καταβολή της εισφοράς αυτής γίνεται μετά την απόκτηση του χώρου από το φορέα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις".

5. Μέχρι την έγκριση Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. κατά τον παρόντα νόμο, εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 29 του ν.1337/1983.

6. Οι διατάξεις του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 έχουν εφαρμογή:  
α) σε συγκροτημένους οικισμούς προϋφιστάμενους του ν.δ/τος της 17.7.1923 που στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, β) σε ρυμοτομικά σχέδια εγκεκριμένα με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923 ή με τις προγενέστερες του ν.δ/τος αυτού διατάξεις, γ) σε ρυμοτομικά σχέδια διανομών για αστική αποκατάσταση δικαιούχων του Υπουργείου Γεωργίας, τα οποία έχουν κυρωθεί κατά τις διατάξεις της εποικιστικής νομοθεσίας, πριν από τη δημοσίευση του ν. 1337/1983, δ) σε ρυμοτομικά σχέδια του άρθρου 37 του ν. 1337/1983, ε) και σε ρυμοτομικά σχέδια εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, τα οποία έχουν ενσωματωθεί σε ευρύτερες περιοχές με ρυμοτομικό σχέδιο εγκεκριμένο πριν από την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α').

Ως όριο του οικισμού για τον υπολογισμό της ζώνης λαμβάνεται το όριο του οικισμού του προϋφιστάμενου του ν.δ/τος 17.7.1923 ή το όριο του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Σε περίπτωση που η ζωνη επικαλύπτεται κατά τμήμα της με επέκταση ρυμοτομικού σχεδίου κατά τις διατάξεις του ν. 1337/1983 ή με οικισμό οριοθετημένο κατ' εφαρμογή του από 24.4/3.5.1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 181 Δ'), οι διατάξεις του άρθρου 14 του ν.δ.17.7/16.8.1923 έχουν εφαρμογή μόνο στο υπόλοιπο τμήμα της ζώνης.»

\*\*\* Η παρ.6 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.3 άρθρου 9 Ν.3044/2002,ΦΕΚ Α 197/27.8.2002.

7. Η παρ. 3 του άρθρου 33 του ν.1337/1983 αντικαθίσταται ως ακολούθως:

"3. Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μπορεί να μεταβιβαστούν στους δήμους και τις κοινότητες που αποδεδειγμένα διαθέτουν οργανωμένη υπηρεσία πολεοδομικού σχεδιασμού όλες οι αρμοδιότητες που αφορούν την υλοποίηση και εξειδίκευση των στόχων και κατευθύνσεων του γενικού πολεοδομικού σχεδίου και κυρίως η εκπόνηση και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και ο καθορισμός των χρήσεων γης και των όρων και περιορισμών δόμησης. Η έγκριση και ο καθορισμός αυτός γίνεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μαζί με τις σμικρύνσεις των σχετικών διαγραμμάτων με παραγγελία του δημάρχου ή του προέδρου της κοινότητας. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν για τη διαπίστωση, σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, της ύπαρξης της οργανωμένης υπηρεσίας πολεοδομικού σχεδιασμού".

8. Οι διατάξεις της παρ. 10 του άρθρου 43 του ν.1337/1983, όπως

ισχύει, καθώς και όλες οι διατάξεις του ν.1337/1983 που αναφέρονται σε διάκριση πυκνοδομημένων, αραιοδομημένων και αδόμητων περιοχών, εφαρμόζονται μόνο σε εκκρεμείς διαδικασίες πολεοδόμησης, που διέπονται από τον παραπάνω νόμο 1337/1983. Επίσης, εφαρμόζονται μόνο σε εκκρεμείς διαδικασίες πολεοδόμησης οι διατάξεις των άρθρων 1 και 2 της παρ.7 του άρθρου 6, των παρ. 1 και 2 του άρθρου 8, των παρ.1 και 2 του άρθρου 9 και του άρθρου 13 του ν.1337/1983, όπως ισχύουν.

9.α. Οι ρυθμίσεις που προβλέπονται από την παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994 γίνονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, μετά από γνώμη του Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π..

Εκκρεμείς διαδικασίες για ρυθμίσεις κατά τα ανωτέρω συνεχίζονται με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον κατά τη δημοσίευση του παρόντος έχει γνωμοδοτήσει γι'αυτές το Κεντρικό Σ.Χ.Ο.Π..

β. Ειδικά ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και η έγκριση ή τροποποίηση σχεδίων πόλεων και πολεοδομικών μελετών χαρακτηρισμένων ως παραδοσιακών, γίνεται με προεδρικό διάταγμα, κατόπιν προτάσεως του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Σ.Χ.Ο.Π.. Προκειμένου για παραδοσιακούς οικισμούς περιοχών αρμοδιότητας Υπουργών Μακεδονίας - Θράκης και Αιγαίου, οι ανωτέρω ρυθμίσεις ασκούνται από τους Υπουργούς αυτούς, αντίστοιχα. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι κείμενες διατάξεις.

---

## Άρθρο 26 Κωδικοποίηση πολεοδομικής νομοθεσίας

1. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μπορεί να συσταθεί στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή της οποίας τα μέλη δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν τα εννέα, για τη σύνταξη κώδικα "περιβάλλοντος" χωροταξίας και πολεοδομίας.

Με την ίδια απόφαση καθορίζονται το ποσό και ο τρόπος καταβολής της αποζημίωσης των μελών της επιτροπής, των ειδικών εισηγητών που τυχόν ορίζονται σύμφωνα με την παρ. 2 και των γραμματέων και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

\*\* Η λέξη περιβάλλοντος προστέθηκε με την παρ.1 άρθρου 11 Ν.3044/2002,ΦΕΚ Α 197/27.8.2002.

2. Η επιτροπή που προβλέπεται στην προηγούμενη παράγραφο συγκροτείται από δικαστικούς λειτουργούς, καθηγητές ανώτατων εκπαιδευτικών ιδρυμάτων

και δημοσίους υπαλλήλους, εν ενεργεία και συνταξιούχους, καθώς και από ιδιώτες επιστήμονες ειδικευμένους σε θέματα της πολεοδομίας. Ο πρόεδρος και τα μέλη της επιτροπής ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με την οποία και τάσσεται ο χρόνος περάτωσης του έργου της. Με την ίδια απόφαση ορίζονται έως τρεις υπάλληλοι του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, οι οποίοι ασκούν καθήκοντα γραμματέα της επιτροπής. Με την απόφαση αυτή μπορεί επίσης να ορίστουν ως ειδικοί εισηγητές έως τρεις υπάλληλοι του παραπάνω Υπουργείου κατηγορίας ΠΕ.

3. Ο κατά την παρ.1 κώδικας θα περιλαμβάνει τις ισχύουσες διατάξεις νόμων και κανονιστικών πράξεων, που αφορούν «την προστασία του περιβάλλοντος», τα ρυθμιστικά σχέδια, τον πολεοδομικό σχεδιασμό, την ανάπτυξη, επέκταση, ανάπλαση και διαμόρφωση των οικισμών, την εφαρμογή των ρυμοτομικών σχεδίων και πολεοδομικών μελετών, τους γενικούς κανόνες δόμησης εντός και εκτός σχεδίου και οικισμών, τη διαδικασία απαλλοτρίωσης, τακτοποίησης και προσκύρωσης ακινήτων και έκδοσης οικοδομικών αδειών, την αυθαίρετη δόμηση, τη μεταφορά συντελεστή και κάθε άλλη διάταξη που εντάσσεται στη βασική πολεοδομική νομοθεσία.

Κατά τη σύνταξη του κώδικα, επιτρέπεται η κατάργηση διατάξεων που κρίνονται ατελέσφορες για την επίτευξη πρακτικών αποτελεσμάτων, η απάλειψη διατάξεων που έχουν καταργηθεί σιωπηρώς, καθώς και των μεταβατικών διατάξεων που δεν έχουν πλέον πεδίο εφαρμογής, η προσαρμογή διατάξεων προς το ισχύον Σύνταγμα, η αναδιατύπωση διατάξεων χάριν απλουστεύσεως ή άρσεως ερμηνευτικών αμφιβολιών ή συσχετισμού προς παρεμφερείς διατάξεις, ο καθορισμός των αρμόδιων οργάνων σε συνάρτηση με το υφιστάμενο οργανωτικό σχήμα των κεντρικών και αποκεντρωμένων υπηρεσιών και των οργάνων της αυτοδιοίκησης, η ενοποίηση και η αναδιάρθρωση νομοθετημάτων, η μεταγλώττιση του κειμένου στη δημοτική και κάθε άλλη μεταβολή απαραίτητη για την ενότητα της ρυθμίσεως.

Ο κώδικας επιτρέπεται να περιέχει εξουσιοδοτήσεις για τη μεταγενέστερη τροποποίηση συγκεκριμένων τμημάτων αυτού με προεδρικό διάταγμα ή άλλη κανονιστική πράξη.

\*\* Οι λέξεις "προστασία περιβάλλοντος" προστέθηκαν με την παρ.1 άρθρου 11 Ν.3044/2002, ΦΕΚ Α 197/27.8.2002.

«4, Με απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί να συσταθεί στη Γενική Γραμματεία Δημόσιων Έργων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή για τη σύνταξη Κώδικα Δημόσιων Έργων, Ο Κώδικας θα περιλαμβάνει τις ισχύουσες διατάξεις των νόμων και των κανονιστικών πράξεων που αφορούν τη μελέτη, την κατασκευή και τη συντήρηση των δημόσιων έργων, Για τη συγκρότηση της Επιτροπής, τη σύνταξη του Κώδικα και την αποζημίωση των μελών της Επιτροπής εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 και το δεύτερο και τρίτο εδάφιο της παραγράφου 3.

5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και μετά από εισήγηση της οικείας νομοπαρασκευαστικής επιτροπής, μπορεί να ανατίθεται, με απευθείας ανάθεση, η εκτέλεση συγκεκριμένων

προπαρασκευαστικών εργασιών της κωδικοποίησης ή η σύνταξη ειδικών μελετών και ερευνών που ανάγονται στο τμήμα της νομοθεσίας που πρόκειται να κωδικοποιηθεί, σε ανώτατα εκπαιδευτικά ιδρύματα της χώρας ή σε επιστημονικά ιδρύματα ή ινστιτούτα ή Ν.Π.Δ.Δ, κατά παρέκκλιση κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης.

6. Οι Κώδικες που θα καταρτισθούν κατά τις προηγούμενες παραγράφους θα υποβληθούν στην Ολομέλεια της Βουλής προς κύρωση, με τη διαδικασία του άρθρου 76 παρ. 6 του Συντάγματος.»

\*\*\* Η παρ.4 αντικαταστάθηκε από τις παρ.4-6 ως άνω με την παρ.1 άρθρου 11 Ν.3044/2002,ΦΕΚ Α 197/27.8.2002.