



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ  
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Τράπεζας Γης

Ταχ. Δ/νση: Αμαλιάδος 17

Ταχ. Κωδ.: 115 23 Αθήνα

Ανάρτηση στο διαδίκτυο

Αθήνα, 30 - 12 -2014

α.π.: 60702

## Α Π Ο Φ Α Σ Η

**ΘΕΜΑ: Τεχνικές προδιαγραφές των μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ.) του Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ 142/Α/2014)**

### Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα Κυβερνητικά όργανα που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ΠΔ 63/2005 (Α'98)
2. Την υπ' αρ. Υ521/30-10-2014 απόφαση Πρωθυπουργού Καθορισμού αρμοδιοτήτων του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας & Κλιματικής Αλλαγής Νικόλαου Ταγαρά (Β'2971)
3. Τις διατάξεις του άρθρου 8 του Ν. 4269/14 (Α'142) «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη»
4. Το με αρ. 100/2014 ΠΔ (Α'167)
5. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη του κρατικού προϋπολογισμού,

### ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ:

Καθορίζονται τεχνικές προδιαγραφές για την εκπόνηση των μελετών «Ειδικών Χωρικών Σχεδίων» (Ε.Χ.Σ.) βάσει τα οριζόμενα στο άρθρο 8 του Ν.4269/2014 (ΦΕΚ 142/Α/28-06-2014) περί «Χωροταξικής και πολεοδομικής μεταρρύθμισης – Βιώσιμης Ανάπτυξης» ως εξής:

#### **1. ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΩΝ Ε.Χ.Σ.**

Ο στόχος, το περιεχόμενο και οι διαδικασίες έγκρισης των Ε.Χ.Σ. ορίζονται στο άρθρο 8 του Ν. 4269/2014

Κατά την κατάρτιση των Ε.Χ.Σ λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Εθνικών και των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων, καθώς και οι κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής. Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια υπόκεινται σε Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία εκπονείται με βάση τα αναφερόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ Β' 1225/2006) και εγκρίνονται με το Προεδρικό Διάταγμα της παραγράφου 3γ του άρθρου 8 του ν. 4269/2014.

## 2. ΣΤΑΔΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΩΝ Ε.Χ.Σ.

Η μελέτη των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων εκπονείται σε ένα (1) στάδιο και το περιεχόμενο της περιλαμβάνει την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, τη διάγνωση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων στην ευρύτερη περιοχή για την οποία συντάσσεται το Ε.Χ.Σ., τη διατύπωση των εναλλακτικών προτάσεων της χωρικής οργάνωσης της περιοχής και την τελική πρόταση που προκρίνεται από το φορέα κίνησης της διαδικασίας καθώς και αιτιολόγηση της επιλογής της.

Η μελέτη των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων συντάσσεται με τρία επίπεδα αναφοράς:

- α) το επίπεδο της **ευρύτερης περιοχής**, η οποία αφορά στη Δημοτική ενότητα/ες του οικείου Καλλικρατικού Δήμου/ων στην οποία εμπίπτει η περιοχή επέμβασης,
- β) το επίπεδο της **ζώνης άμεσης επιρροής**, η οποία αφορά στην περιβάλλουσα περιοχή που βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με την περιοχή επέμβασης λόγω της αλληλεπίδρασης και της συσχέτισης με αυτήν,
- γ) την **περιοχή επέμβασης αυτή καθαυτή**.

Στη ζώνη άμεσης επιρροής μπορεί να προτείνονται επίσης χρήσεις γης και περιορισμοί και όροι δόμησης, κυκλοφοριακές ρυθμίσεις κ.α. που κρίνονται αναγκαία για τη χωρική οργάνωση της περιοχής.

Η μελέτη των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων εφόσον συμπεριλαμβάνει και Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής υλοποιείται σε δύο (2) στάδια. Το περιεχόμενο του δευτέρου περιλαμβάνει την εκπόνηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής με το οποίο καθορίζονται οι ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές, οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της περιοχής μελέτης και δημιουργούνται τα οικόπεδα μέσω της πράξης εφαρμογής. Το ΡΣΕ περιλαμβάνει και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Οι Χάρτες των Ε.Χ.Σ. εκπονούνται σε ψηφιακά υπόβαθρα και κτηματογραφικά διαγράμματα. Ως προβολικό σύστημα θα χρησιμοποιηθεί το ΕΓΣΑ 87.

Σε κάθε περίπτωση τα παραδοτέα στοιχεία που καθορίζονται στις προδιαγραφές χαρτών θα παραδοθούν ως δομημένη διανυσματική πληροφορία.

- Για την εκπόνηση της μελέτης πρέπει να λαμβάνονται υπόψη όλοι οι ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ όπως:
  - Πρότυπα Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Υ.Χ.Ο.Π.).
  - Κανονισμοί Υπουργείου Δημοσίων Έργων για τεχνικά έργα
  - Κανονισμοί κοινωφελών δικτύων (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ, ΔΕΥΑ, ΕΡΤ)
  - Χρήσεις γης
  - Λοιποί σχετικοί κανονισμοί
- Επίσης συνυποβάλλονται οι ακόλουθες ΜΕΛΕΤΕΣ
  - Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων - ΣΜΠΕ
  - Γεωλογική Μελέτη Καταλληλότητας για τις περιπτώσεις που η περιοχή επέμβασης βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχές
  - Μελέτη οριοθέτηση ρεμάτων (εφ' όσον απαιτείται)

## Ι. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ Α΄ ΣΤΑΔΙΟΥ – Ε.Χ.Σ.

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ - ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

#### **Γενική Περιγραφή**

Τοποθετείται η περιοχή μελέτης στο χωρικό πλαίσιο που την περιβάλλει, δηλαδή στη Δημοτική Ενότητα/ες του αντίστοιχου Δήμου/ων, στη/στις Περιφερειακή/ες Ενότητα/ες και στην/στις αντίστοιχη/ες Περιφέρεια/ες και γίνονται συσχετίσεις στα πλαίσια του οικιστικού δικτύου της Δημοτικής Ενότητας/Δήμου, της Περιφερειακής Ενότητας / Περιφέρειας και της χώρας.

Σκιαγραφείται και αναλύεται η ταυτότητα της ευρύτερης περιοχής μελέτης όπως προκύπτει από: δημογραφικά χαρακτηριστικά, οικονομικές δραστηριότητες και απασχόληση, ενδογενείς αναπτυξιακές δυνατότητες και τυχόν συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής σε σχέση και με το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον.

Λαμβάνεται επίσης υπ' όψη το βιοτικό επίπεδο και η ποιότητα ζωής με τις υποστηρικτικές τους υποδομές (τεχνική και κοινωνική υποδομή, αρχιτεκτονική φυσιογνωμία - ποιότητα οικιστικού περιβάλλοντος κλπ).

Επιπλέον σχολιάζονται πολιτιστικά - ιστορικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά της περιοχής ενώ γίνεται ανάλυση όλων των στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος εντός της έκτασης της περιοχής μελέτης, με επισήμανση των αξιόλογων οικοσυστημάτων, φυσικών τοπίων και λοιπών προστατευομένων περιοχών ή περιοχών που χρήζουν προστασίας.

#### **Ειδικότερα τα περιεχόμενα του κεφαλαίου συνίστανται σε:**

- Θέση και ρόλος της ευρύτερης περιοχής μελέτης σε σχέση με άλλα αστικά κέντρα ή οικιστικά σύνολα Δήμου (όμορων Δήμων) / Περιφερειακής Ενότητας / Περιφέρειας
- Διοικητική δομή
- Δημογραφικά χαρακτηριστικά
- Οικονομικά χαρακτηριστικά και αναπτυξιακή φυσιογνωμία (αναλυτική περιγραφή των χαρακτηριστικών ανά τομέα παραγωγικής δραστηριότητας που διακρίνεται στην περιοχή μελέτης και ιδιαίτερως της συναφούς δραστηριότητας με την προτεινόμενη ανάπτυξη)
- Κοινωνικά χαρακτηριστικά- Βιωτικό επίπεδο
- Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά
- Πολιτιστικά χαρακτηριστικά
- Κοινωνικές υποδομές
- Μεταφορικά δίκτυα – Ενεργειακά και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής

#### **Χάρτες**

Περιεχόμενο Πινάκων ή χαρτών κατά την κρίση του μελετητή, Κλίμακα ελεύθερη

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΕΣ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ**

#### **Γενική Περιγραφή**

Δίνεται συνοπτικά το προφίλ του χωροταξικού πλαισίου (Δημοτική Ενότητα / Δήμος / Περιφερειακή Ενότητα / Περιφέρεια / Χώρα) και αναλύονται οι ειδικές σχέσεις και ρόλοι της περιοχής μελέτης με αυτό, τόσο στη σημερινή κατάσταση όσο και στα πλαίσια των προοπτικών της ευρύτερης περιοχής.

Αναφέρονται οι ευρύτερες διασυνδέσεις της ευρύτερης περιοχής και η τυχόν ένταξή της σε ευρωπαϊκά ή και διεθνή προγράμματα. Επιπλέον, αξιολογείται η δυνατότητα της περιοχής να αξιοποιήσει τις αναπτυξιακές προοπτικές που προκύπτουν από τις αυθόρμητες τάσεις αλλά και το προγραμματικό πλαίσιο.

#### **Ειδικότερα τα περιεχόμενα του κεφαλαίου συνίστανται σε:**

- Κατευθύνσεις των ανώτερων επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού (όπως ιδίως Γενικό, Ειδικά, Περιφερειακά πλαίσια, Ρυθμιστικά Σχέδια)
- Ευρωπαϊκές στρατηγικές, ΠΕΠ, ΣΕΣ κλπ.

#### **Χάρτες**

Περιεχόμενο Πινάκων ή χαρτών κατά την κρίση του μελετητή, Κλίμακα ελεύθερη

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΖΩΝΗ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ**

#### **Γενική Περιγραφή**

Αναλύεται ολόκληρο το πλέγμα των θεσμοθετημένων/υφιστάμενων χρήσεων γης στην ζώνη άμεσης επιρροής της περιοχής μελέτης και συγκεκριμένα οι χρήσεις γης, η υπάρχουσα οικιστική ανάπτυξη και η δυναμική της (όπως οικισμοί, άλλοι οικιστικοί υποδοχείς, περιοχές παραθεριστικής κατοικίας), η διάρθρωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων (διασπορά στον εξωαστικό χώρο, τυχόν υφιστάμενες συγκεντρώσεις, τυχόν θεσμοθετημένοι υποδοχείς, ΒΙΠΕ κλπ.), η ύπαρξη τυχόν άλλων θεσμοθετημένων χρήσεων ή ρυθμίσεων (π.χ. ΖΟΕ κλπ). Καταγράφονται υφιστάμενα και προγραμματιζόμενα βασικά δίκτυα υποδομής της περιοχής μελέτης (μεταφορικό δίκτυο ενέργεια τηλεπικοινωνίες, ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα κλπ.). Εντοπίζονται συγκρούσεις χρήσεων γης.

Επίσης παρουσιάζονται οι χωρικές επιπτώσεις της μέχρι σήμερα ανάπτυξης και των σημαντικών έργων και προγραμμάτων στη ζώνη άμεσης επιρροής της περιοχής μελέτης.

Γίνεται αδρομερής αναφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς της ζώνης άμεσης επιρροής, αναλύεται η κατάσταση του οικιστικού αποθέματος, η ποιότητα και φυσιογνωμία του χώρου (βασικοί αντιληπτικοί άξονες - ενότητες, ποιότητα χώρου κλπ).

Για τις περιπτώσεις όπου απαιτείται γίνεται διερεύνηση της γεωλογική καταλληλότητας στη ζώνη άμεσης επιρροής.

#### **Ειδικότερα τα περιεχόμενα του κεφαλαίου συνίστανται σε:**

- Θεσμοθετημένες /υφιστάμενες χρήσεις γης στον εξωαστικό χώρο και στον όμορο αστικό αν υπάρχει. (Τ.Χ.Σ., Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.)
- Υπάρχουσα οικιστική ανάπτυξη και η δυναμική της: οικισμοί, άλλοι οικιστικοί υποδοχείς, περιοχές παραθεριστικής κατοικίας
- Παραγωγικές δραστηριότητες: διασπορά στον εξωαστικό χώρο, τυχόν υφιστάμενες συγκεντρώσεις, τυχόν θεσμοθετημένοι υποδοχείς (ΒΙΠΕ κλπ.)
- Άλλες θεσμοθετημένες χρήσεις / ρυθμίσεις (π.χ. ΖΟΕ, ειδικές μελέτες-ΕΠΜ κλπ)
- Υφιστάμενα και προγραμματιζόμενα βασικά δίκτυα υποδομής της περιοχής μελέτης: μεταφορικό δίκτυο ενέργεια τηλεπικοινωνίες, ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα κλπ.
- Συγκρούσεις χρήσεων γης, πιέσεις σε παράκτιες ζώνες κλπ.
- Χωρικές επιπτώσεις έργων / προγραμμάτων
- Λειτουργική δομή περιοχής μελέτης
- Ιδιοκτησιακό καθεστώς ζώνης άμεσης επιρροής περιοχής μελέτης (αδρομερής αναφορά)
- Δομημένο περιβάλλον – Ανάλυση κατάστασης οικιστικού αποθέματος περιοχής μελέτης εφόσον υφίσταται
- Διερεύνηση γεωλογικής καταλληλότητας (εφόσον απαιτείται)

#### **Χάρτες**

Χάρτες Κλίμακας 1:2.000 ή 1:5.000 όπου απαιτείται προκειμένου να αποδωθούν σχεδιαστικά/διαγραμματικά τα περιλαμβανόμενα στα υποκεφάλαια

Επίπεδο αναφοράς: όρια ζώνης άμεσης επιρροής περιοχής μελέτης κατά την κρίση του μελετητή

#### **Περιεχόμενα χαρτών**

Στους χάρτες περιλαμβάνονται, κατά περίπτωση, τα παρακάτω:

- Οικοσυστήματα και φυσικά τοπία
- Προστατευόμενες περιοχές – περιοχές δικτύου NATURA 2000, δάση, δασικές εκτάσεις, γη υψηλής παραγωγικότητας, όρια αιγιαλού – παραλίας, Αρχαιολογικοί χώροι
- Παραδοσιακοί οικισμοί, ζώνες προστασίας αυτών
- Ιστορικοί τόποι, μνημεία
- Αξιόλογα αρχιτεκτονικά σύνολα
- Στοιχεία βιομηχανικής κληρονομιάς, στοιχεία παραδοσιακών παραγωγικών τεχνικών
- Τοπία ιδιαίτερης αισθητικής - συμβολικής αξίας, τοπία για ανάδειξη φυσιογνωμίας των οικισμών, τοπία για αναβάθμιση εικόνας οδικών αξόνων ή άλλων στοιχείων δομημένου περιβάλλοντος κ.λ.π.
- Γεωργική γη
- Συγκεντρώσεις παραγωγικές ή μεγάλες εγκαταστάσεις και τεχνικά έργα
- Τυχόν θεσμοθετημένοι υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων
- Εξόρυξη, μεταλλευτικές και λατομικές ζώνες
- Γενικά δίκτυα υποδομής (μεταφορική υποδομή, ύδρευση, αποχέτευση κλπ) εξυπηρέτησης περισσότερο του ενός οικισμών
- Έργα προστασίας περιβάλλοντος (ΧΥΤΑ, Βιολογικός καθαρισμός κλπ)
- Άλλες θεσμοθετημένες χρήσεις εκτός οικισμών και οικιστικών υποδοχέων ή ειδικές ρυθμίσεις και εγκεκριμένες μελέτες (π.χ. ΖΟΕ,ΕΠΜ κλπ )
- Ιδιοκτησιακό καθεστώς (αδρομερής αναφορά)
- Θεσμοθετημένες χρήσεις γης
- Θεσμικό πλαίσιο δόμησης
- Ρέματα (οριοθετημένα, προς οριοθέτηση και όσα δεν απαιτούν οριοθέτηση)
- Υποδομές Κοινής Ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα)
- Λειτουργική δομή
- Κατάσταση οικιστικού - κτιριακού αποθέματος (εφ' όσον υπάρχει)

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΗ ΖΩΝΗ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ**

### **Γενική Περιγραφή**

Συγκεντρώνονται σε συνθετική μορφή τα βασικά δεδομένα και προβλήματα τόσο του φυσικού όσο και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, που έχουν παρατηρηθεί στους επιμέρους τομείς και έχουν θιγεί στα αντίστοιχα κεφάλαια. Η συνθετική αξιολόγηση περιλαμβάνει την αξιολόγηση των αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών, την αξιολόγηση θεμάτων και προβλημάτων πολεοδομικού επιπέδου, την αξιολόγηση δεδομένων χωροταξικού / περιβαλλοντικού χαρακτήρα.

Με βάση τα συμπεράσματα του κεφαλαίου αυτού και την συνεκτίμηση όλων των σχετικών - θετικών και αρνητικών - παραγόντων θα διαμορφωθούν και θα διατυπωθούν οι προτάσεις του μελετητή και τα εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης (σενάριο τάσεων, έντονα παρεμβατικό σενάριο, σενάριο ήπιας παρέμβασης).

Στη συνέχεια, οι εναλλακτικές προτάσεις που αντιστοιχούν στο (ή στα) παραπάνω σενάριο (ή σενάρια), αξιολογούνται με βάση σειρά κριτηρίων όπως: κάλυψη κοινωνικών αναγκών, υποστήριξη αναπτυξιακών προοπτικών, αξιολόγηση πολεοδομικών και περιβαλλοντικών επιπτώσεων κλπ, προκειμένου να επιλεγεί η επικρατέστερη πρόταση αξιοποίησης. Βάσει της εν λόγω πρότασης εκτιμάται, αντίστοιχα, η φέρουσα ικανότητα της περιοχής σε σχέση με τους όρους – μεγέθη που καθορίζει η προβλεπόμενη αξιοποίηση.

### **Ειδικότερα τα περιεχόμενα του κεφαλαίου συνίστανται σε:**

- Συμπεράσματα – Αξιολόγηση (αξιολόγηση δεδομένων υπάρχουσας κατάστασης - Τάσεων – Κατευθύνσεων, αξιολόγηση αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών, αξιολόγηση χωροταξικών – πολεοδομικών δεδομένων)
- Εναλλακτικές δυνατότητες ανάπτυξης στη ζώνη άμεσης επιρροής της περιοχής μελέτης
- Επιλογή προτεινόμενης λύσης
- Εκτίμηση φέρουσας ικανότητας της περιοχής για την προβλεπόμενη επιλεγόμενη ανάπτυξη

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ**

### **Γενική Περιγραφή**

Παρουσιάζεται συνθετικά το πρότυπο ανάπτυξης, χωρικής και πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής επέμβασης σε σχέση και με το ευρύτερο περιβάλλον. Διατυπώνονται οι βασικές αρχές οργάνωσης, με ιδιαίτερη έμφαση και εξειδίκευση για τυχόν παράκτιες ή ορεινές περιοχές ή περιοχές με αξιόλογα χαρακτηριστικά.

Επιπλέον, μπορούν να γίνουν και επισημάνσεις / συσχετισμοί προς τον χωροταξικό σχεδιασμό ανώτερης κλίμακας.

Καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης και συντάσσεται ο πολεοδομικός κανονισμός - όροι δόμησης (συντελεστής δόμησης, μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, αρτιότητα οικοπέδων) και τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί.

Επιπλέον, κατά περίπτωση και εφ' όσον απαιτείται, καθορίζονται ζώνες προστασίας και ελέγχου, ενώ γίνεται και ιεράρχηση – διάρθρωση του βασικού οδικού δικτύου (ιεράρχηση και οργάνωση κυκλοφοριακών ροών) και των δικτύων κοινής ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, απορροή ομβρίων, ηλεκτρική ενέργεια, φυσικό αέριο, τηλεπικοινωνίες).

Εφόσον απαιτείται, προτείνεται η προστασία ειδικών συνόλων και η ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος και της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς (αξιόλογα στοιχεία πολεοδομικού ιστού, φυσικού περιβάλλοντος και κτιριακού αποθέματος).

### **Ειδικότερα τα περιεχόμενα του κεφαλαίου συνίστανται σε:**

- Πρόταση Χωρικής Ανάπτυξης Περιοχής Επέμβασης
- Οργάνωση πολεοδομικών ενότητων - πολεοδομικές υποενότητες (όπου απαιτείται).
- Κατάσταση οικοδομημένου χώρου (δομή, μορφολογία συνόλων, κατάσταση δημόσιων – ιδιωτικών ελεύθερων χώρων, υλοποιημένος Σ.Δ.).
- Δίκτυο ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων και κοινωφελών εγκαταστάσεων και δίκτυο πεζοδρόμων (κατάσταση - δομή - ροές) (όπου απαιτείται).
- Καθορισμός χρήσεων γης και τυχόν πρόσθετων περιορισμών

- Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης – Πολεοδομικός Κανονισμός
- Καθορισμός ζωνών προστασίας και ελέγχου (όπου απαιτείται).
- Καθορισμός βασικού οδικού δικτύου.
- Καθορισμός δικτύων κοινής ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, απορροή ομβρίων, ηλεκτρική ενέργεια, φυσικό αέριο, τηλεπικοινωνίες (όπου απαιτείται).
- Γεωμορφολογία και μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας σύμφωνα με τις σχετικές προδιαγραφές

### **Χάρτες**

Χάρτες ανά υποκεφάλαιο κλίμακας: 1:2.000 ή 1:5.000

Επίπεδο αναφοράς: όρια περιοχής επέμβασης

### **Περιεχόμενα:**

- Πολεοδομική Οργάνωση (οργάνωση πολεοδομικών ενοτήτων) (όπου απαιτείται).
- Πρόταση για την οργάνωση των οικοδομήσιμων χώρων (σχέση δομημένου - αδόμητου χώρου)
- Χρήσεις γης
- Πολεοδομικός κανονισμός
- Λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης
- Δίκτυο κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων (όπου απαιτείται).
- Δίκτυο πεζοδρόμων (ιεράρχηση και οργάνωση λειτουργιών) (όπου απαιτείται).
- Ιεράρχηση βασικού οδικού δικτύου - οργάνωση κυκλοφοριακών ροών (όπου απαιτείται).
- Περιοχή Προστασίας και Ελέγχου - Ειδικό Όριο Δόμησης (όπου απαιτείται).
- Αξιόλογα στοιχεία πολεοδομικού ιστού, φυσικού περιβάλλοντος και κτιριακού αποθέματος (όπου απαιτείται).
- Δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, απορροή ομβρίων, ηλεκτρική ενέργεια, φυσικό αέριο, τηλεπικοινωνίες (όπου απαιτείται).
- Γεωλογικά χαρακτηριστικά:
  - Περιοχές κατ' αρχήν κατάλληλες για δόμηση
  - Περιοχές κατ' αρχήν ακατάλληλες για δόμηση
  - Περιοχές με ειδικούς περιορισμούς

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ Ε.Χ.Σ.**

### **Γενική Περιγραφή**

Περιέχει τις προτάσεις σχετικά με την ίδρυση φορέα εφαρμογής του Ε.Χ.Σ., εφόσον απαιτείται, τις τυχόν απαιτούμενες ειδικότερες μελέτες, αναγκαία έργα – παρεμβάσεις και αναγκαίες θεσμικές ρυθμίσεις.

Επίσης γίνεται αναφορά στους εμπλεκόμενους φορείς για την υλοποίηση των παραπάνω έργων ή παρεμβάσεων, και στη χρονική διαδοχή ή συσχέτιση των σχετικών ενεργειών (Χρονοδιαγράμματα).

Τέλος, περιλαμβάνει προϋπολογισμό των προτεινομένων έργων και παρεμβάσεων καθώς και δυνητικές πηγές χρηματοδότησης.

### **Ειδικότερα τα περιεχόμενα του κεφαλαίου συνίστανται σε:**

Φορέας εφαρμογής του Ε.Χ.Σ.

Απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις / Αναπλάσεις.

Εμπλεκόμενοι φορείς - Χρονοδιαγράμματα.

Προϋπολογισμός.

## **II. Β ΣΤΑΔΙΟ – ΕΓΚΡΙΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ (Ρ.Σ.Ε.) – ΠΡΑΞΕΩΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ (Π.Ε.) ΟΠΟΥ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ**

Εφόσον μαζί με το ΕΧΣ εγκρίνεται και το Ρ.Σ.Ε., αυτό εκπονείται σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 10 του ν. 4269/2014. Στην περίπτωση αυτή εφόσον ο φορέας κίνησης της διαδικασίας του Ε.Χ.Σ είναι και κύριος της προς πολεοδόμηση έκτασης η διαδικασία δημοσιότητας της περίπτωσης β' της παραγράφου 4 του άρθρου 10 του ν. 4269/2014 παραλείπεται.

**3.** Η ισχύς του παρόντος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως

Παραγγέλλουμε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως

**Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ**

**ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ**