

19 Ιουνίου 2019



**Υφυπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας  
Γεώργιος Δημαράς**

**ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ**

**«ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ.  
Βελτίωση και εκσυγχρονισμός των θεσμικών εργαλείων και διαδικασιών για τον σχεδιασμό, ανασχεδιασμό και υλοποίηση ολοκληρωμένων προγραμμάτων ανάπλασης με στόχο την αειφορία και ανθεκτικότητα των οικισμών».**

**Περιεχόμενα**

**Κεφάλαιο Α:**

**Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΣΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

**Άρθρο 1 Σκοπός και στόχοι του Σχεδίου Νόμου**

**Άρθρο 2. Ορισμοί**

**Άρθρο 3 Αρχές και κατευθύνσεις της πολιτικής αστικής αναζωογόνησης και αστικών αναπλάσεων.**

**Άρθρο 4 Στρατηγική αστικής αναζωογόνησης, και προγράμματα ανάπλασης**

**Άρθρο 5 Περιοχές και κατηγορίες ανάπλασης**

**Άρθρο 6 Φορείς ανάπλασης. Διαδικασίες για την κατάρτιση, έγκριση, υλοποίηση και αξιολόγηση προγραμμάτων ανάπλασης.**

**Άρθρο 7 Χρηματοδότηση προγραμμάτων ανάπλασης. Ειδικά Κίνητρα**

**Άρθρο 8 Εργαλεία θεσμοθέτησης προγραμμάτων και σχεδίων ανάπλασης. Αρμοδιότητες και διαδικασίες εγκρίσεων**

**Κεφάλαιο Β:  
ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΔΙΕΥΡΥΝΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΤΟΥ  
ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ**

**Άρθρο 9 Επιχειρησιακό πρόγραμμα εφαρμογής σχεδίου πόλης και εξασφάλισης κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων**

**Άρθρο 10 Ειδικό ανταποδοτικό τέλος πρασίνου.**

**Άρθρο 11 Βελτίωση των διατάξεων περί Εφαρμογής Σχεδίων Πόλης**

**Άρθρο 12 Δικαίωμα προτίμησης και ελεύθερη αγορά ακινήτων για κοινοχρήστους και κοινωφελείς χώρους**

**Άρθρο 13 Χρηματοδότηση και ειδική εισφορά εφαρμογής ρυμοτομικών σχεδίων**

**Άρθρο 14 Εξασφάλιση σημαντικών κοινόχρηστων χώρων υπερτοπικής εμβέλειας σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεως ή οικισμούς.**

**Άρθρο 15 Πολεοδομική αναμόρφωση περιοχών εντός σχεδίου πόλεως ή εντός οριοθετημένων οικισμών**

**Άρθρο 16 Μίσθωση κενών οικοπέδων για προσωρινή κοινή χρήση και κενών κτηρίων για κοινωνικά προγράμματα.**

**Άρθρο 17 Εφαρμογή παρόδιας στοάς**

**Άρθρο 18 Προγράμματα φύτευσης και προστασία αστικού και περιαστικού πρασίνου**

**Άρθρο 19 Ρυθμίσεις για το σχεδιασμό και τη διαχείριση του δημόσιου χώρου**

**Άρθρο 20 Πολεοδομικά κίνητρα και ρυθμίσεις για τη διεύρυνση και απελευθέρωση του δημόσιου χώρου.**

## Κεφάλαιο Α: Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΣΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

### Άρθρο 1 Σκοπός και στόχοι

1. Σκοπός του νόμου αυτού είναι η δημιουργία συνεκτικού πλαισίου για την πολιτική αστικής αναζωογόνησης και αναπλάσεων των πόλεων ή οικισμών ή τμημάτων τους σε συμπλήρωση του ν. 4447/2016 (Α' 241) «Χωρικός σχεδιασμός –Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».
2. Ειδικότεροι στόχοι είναι:
  - α. Η θέσπιση ολοκληρωμένου επιχειρησιακού θεσμικού πλαισίου για την αστική αναζωογόνηση και τις πολεοδομικές αναπλάσεις σε υποστήριξη των φορέων χωρικού σχεδιασμού και εφαρμογής, για την σύνταξη και προώθηση ολοκληρωμένων προγραμμάτων ανάπλασης κατ' εφαρμογή των εθνικών και ενωσιακών πολιτικών και κατευθύνσεων.
  - β. Η καταγραφή των κατευθυντηρίων αρχών και γενικών κανόνων για την πολιτική αστικής αναζωογόνησης και αναπλάσεων με μέριμνα για την τόνωση της αστικής ανθεκτικότητας και την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής.
  - γ. Η δημιουργία πλαισίου συστηματικής και αποτελεσματικής συνεργασίας όλων των βαθμίδων της διοίκησης, του ιδιωτικού και κοινωνικού τομέα της οικονομίας, που προάγει την σύνθεση μεταξύ χωρικών, τομεακών, αναπτυξιακών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών πολιτικών, την συνέργια μεταξύ των αντιστοίχων χρηματοδοτικών προγραμμάτων, των ιδιωτικών επενδυτικών πρωτοβουλιών και των εθελοντικών δράσεων.
3. Πεδίο εφαρμογής του νόμου είναι ο αστικός χώρος, και ειδικότερα οι περιοχές που ορίζονται στο άρθρο 5.

### Άρθρο 2 Ορισμοί

Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

1. Αρχή της συμπαγούς/ συνεκτικής πόλης είναι η αρχή βάσει της οποίας αποφεύγεται η αστική διάχυση και προάγεται ένα χωρικό πρότυπο βασισμένο στην πολυκεντρικότητα, την εξυπηρέτηση των κέντρων από μέσα μαζικής μεταφοράς και την ανάδειξη των φυσικών στοιχείων στον αστικό και περιαστικό χώρο
2. Αστική Αναζωογόνηση είναι η ενίσχυση της οικονομικής, αναπτυξιακής και κοινωνικής δυναμικής πόλης ή οικισμού με ταυτόχρονη αναβάθμιση του πολεοδομικού περιβάλλοντος.
3. Αστική λεωφόρος είναι μια οδική αρτηρία, η οποία εκτός από την λειτουργία της σύνδεσης εξυπηρετεί και τη λειτουργία της άνετης κίνησης και παραμονής των πεζών με μεγάλα πεζοδρόμια, ενώ στον παρόδιο χώρο φιλοξενεί χρήσεις τοπικού και υπεροπτικού χαρακτήρα, εμπορικού, πολιτιστικού ή φυσικού ενδιαφέροντος.
4. Αστικός βελονισμός είναι ένα σύνολο από εντοπισμένες πολεοδομικές παρεμβάσεις μεγάλης ή μικρής κλίμακας με κοινό στόχο και ενιαίο προγραμματισμό.

5. Αστική διαχείριση (urban management) είναι όλες οι ενέργειες που αναλαμβάνει ο φορέας σχεδιασμού για την άσκηση ολοκληρωμένης πολιτικής αστικής ανάπτυξης, παράλληλα και σε συνδυασμό με την κανονιστική ρυθμιστική λειτουργία των σχεδίων.
6. Βιοκλιματικός σχεδιασμός υπαίθριων δημόσιων χώρων είναι ο σχεδιασμός των υπαίθριων δημόσιων χώρων που αποσκοπεί στη βελτίωση του αστικού μικροκλίματος και των συνθηκών θερμικής άνεσης σε αυτούς, με βέλτιστη αξιοποίηση και αναβάθμιση των φυσικών κλιματολογικών συνθηκών.
7. Βιώσιμη Αστική Κινητικότητα είναι η αρχή βάσει της οποίας αναζητείται ο βέλτιστος πολυτροπικός σχεδιασμός εξυπηρέτησης μεταφοράς αγαθών και ανθρώπων στον αστικό χώρο, που να ανταποκρίνεται στις ανάγκες όλων για ασφαλή μετακίνηση και προσβασιμότητα ενισχύοντας τη χρήση των ΜΜΜ, ποδηλάτων και πεζής μετακίνησης, ενώ παράλληλα ενσωματώνει ευφυή συστήματα διαχείρισης της κυκλοφορίας, και αποσκοπεί στη διαρκή εξοικονόμηση ενέργειας και μείωση των ατμοσφαιρικών ρύπων
8. Δημόσιος χώρος είναι το σύνολο των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων μιας πόλης ή οικισμού, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 2 του Ν.Ο.Κ. (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός)
9. Διαχείριση αρχιτεκτονικής κληρονομιάς είναι το σύνολο των μέτρων και ενεργειών που αναλαμβάνουν οι αρμόδιοι φορείς, με στόχο την προστασία, ανάδειξη, βέλτιστη διατήρηση και ενσωμάτωση στον αστικό χώρο και τη ζωή της πόλης των κτιρίων ή συνόλων, ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού ή ιστορικού ή πολιτισμικού ενδιαφέροντος, που έχουν χαρακτηριστεί ή δύνανται να χαρακτηριστούν, ως προστατευόμενα όπως διατηρητέα κτήρια, μνημεία, παραδοσιακοί οικισμοί, ιστορικά κέντρα πόλης, ιστορικοί τόποι, τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι.
10. Δίκτυα πράσινων και μπλε υποδομών είναι τα ολοκληρωμένα δίκτυα πεζής μετακίνησης, που είναι ενσωματωμένα σε σύνολα φυσικών ή κατασκευασμένων φυσικών σχηματισμών ή/ και υδάτινων ροών που διαπερνούν τον αστικό ιστό.
11. Ειδικός Πολεοδομικός Κανονισμός είναι το σύνολο των κανόνων (όρων και περιορισμών δόμησης) που περιλαμβάνονται στο αντικείμενο της ΠΜΑ (Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης) ή του Σχεδίου Πόλεως ή του ΠΣΕ (Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής), και εξειδικεύει, συμπληρώνει ή τροποποιεί τις γενικές προβλέψεις διατάξεις του ΓΟΚ ή ΝΟΚ.
12. Εμπλεκόμενος φορέας (ή εμπλεκόμενο μέρος) (stakeholder) είναι ο φορέας ή ιδιώτης, που έχει χωρική ή τομεακή αρμοδιότητα ή έννομο συμφέρον στη διαχείριση τμήματος έκτασης που εντάσσεται σε πρόγραμμα ανάπτυξης, ή στη χρηματοδότηση αυτού και συνεργάζεται με τον φορέα ανάπτυξης ή υλοποίησης.
13. Εντοπισμένη τροποποίηση Σχεδίου Πόλης είναι αυτή που γίνεται σε περιορισμένη έκταση, έχει περιορισμένες επιπτώσεις στο χώρο, και πάντως αποκλειστικά τοπική σημασία, δύναται δε να αφορά ρυμοτομία, όρους δόμησης, καθορισμό κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων ή εξειδίκευση με περιορισμό των χρήσεων γης.
14. Ευφυή Συστήματα Μεταφορών είναι τα συστήματα μεταφορών στα οποία αξιοποιούνται τεχνολογίες πληροφορικής και επικοινωνιών για την παροχή πληροφορίας και υπηρεσιών στους πολίτες, ώστε οι μεταφορές να γίνουν στο σύνολό τους πιο ασφαλείς, αποτελεσματικές και φιλικές προς το περιβάλλον.

15. Ηχορύπανση είναι η υπέρβαση των επιτρεπομένων ορίων μουσικής ή άλλου θορύβου ιδίως κατά τις ώρες κοινής ησυχίας.
16. Κινητικότητα είναι το σύνολο των τρόπων μετακίνησης με οχήματα, (ιδιωτικής ή δημόσιας χρήσης), ΜΜΜ, πλωτά μέσα μεταφοράς, μέσα σταθερής τροχιάς, ποδήλατο και πεζή μετακίνηση, σε μια εδαφική επικράτεια, ενώ η καταλληλότητα του τρόπου μετακίνησης κρίνεται ανάλογα με την απόσταση, τον σκοπό και την κατηγορία των μετακινούμενων.
17. Κοινωνικό στεγαστικό έργο είναι το έργο που υπαγορεύεται από την ανάγκη προσωρινής ή μόνιμης στέγασης ανθρώπων που είναι άστεγοι ή πλημμελώς στεγασμένοι.
18. Μεταβατικός χώρος είναι ο ιδιωτικός χώρος που παίζει ζωτικό ρόλο στον χαρακτήρα του δημόσιου χώρου όπως η πρασιά, η εσωτερική στοά και ο ιδιωτικός ακάλυπτος των δημοσίων κτιρίων.
19. Οδός ήπιας κυκλοφορίας με ενιαίο κατάστρωμα κίνησης (shared road) είναι ο οδικός χώρος που μοιράζονται οχήματα ποδήλατα και πεζοί στην ίδια στάθμη, με δυνατότητα στάθμευσης, προτεραιότητα στους πεζούς, και ταχύτητα οχημάτων ανάλογη του βαδίσματος.
20. Παραρεμμάτια έκταση: είναι η ζώνη που άρχεται πέραν των γραμμών οριοθέτησης του ρέματος, της οποίας το εύρος καθορίζεται από την εκάστοτε μελέτη, και συντελεί στην αισθητική και περιβαλλοντική αναβάθμιση, την προστασία της βιοποικιλότητας και την λειτουργική ένταξη του φυσικού περιβάλλοντος στον αστικό και τον άμεσα περιαστικό χώρο.
21. Παρόδια στοά είναι το τμήμα ενός ιδιωτικού οικοπέδου που διευρύνει τον κοινόχρηστο χώρο στο επίπεδο του εδάφους, συμπεριλαμβάνεται σε αυτόν και τον διαχειρίζεται ο Δήμος, ενώ η υπερκείμενη επιτρεπόμενη δόμηση ανήκει στον ιδιώτη ιδιοκτήτη του ακινήτου.
22. Πλέγμα αστικού πρασίνου ορίζεται το σύνολο των στοιχείων του φυσικού τοπίου, των υφιστάμενων φυσικών σχηματισμών και των διαμορφωμένων χώρων πρασίνου και ελεύθερων χώρων, δημόσιων ή ιδιωτικών, τα οποία είναι ή μελετώνται ώστε να είναι διασυνδεδεμένα μεταξύ τους και διαπερνούν, εισέρχονται ή βρίσκονται μέσα στον αστικό χώρο.
23. Πολεοδομική αναμόρφωση είναι ο συντονισμένος ανασχεδιασμός εγκεκριμένου σχεδίου, που περιλαμβάνει την υποχρέωση συνεισφοράς των ιδιοκτησιών για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων<sup>1</sup>.
24. Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης (Π.Μ.Α.) του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου είναι η Π.Μ., που δύναται να εκπονείται είτε α. ως "ΠΜΑ χωρίς τροποποίηση ρυμοτομικών γραμμών" σε υπόβαθρα μεγάλης κλίμακας και χωρίς πλήρη τοπογραφική αποτύπωση με στόχο την εξειδίκευση των γενικών χρήσεων γης και των μέσων συντελεστών δόμησης του ΓΠΣ ή ΤΧΣ και την θέσπιση ειδικού πολεοδομικού κανονισμού (Μελέτη Εναρμόνισης) είτε β. ως "ΠΜΑ που περιλαμβάνει τροποποιήσεις του εγκεκριμένου σχεδίου" σε κατάλληλα υπόβαθρα και με τοπογραφική αποτύπωση.
25. Πολεοδομική παρέμβαση είναι η εντοπισμένη ρύθμιση ή έργο, που αποσκοπεί στη λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση του αστικού χώρου ή μεμονωμένων υποδομών του.

---

<sup>1</sup> όρος που υπάρχει στο σύνταγμα (άρθρο 24 παρ.5) και δεν πρέπει να συγχέεται με άλλες αναπλάσεις

26. Πολυταμειακό πρόγραμμα είναι το πρόγραμμα, που αξιοποιεί με συνδυασμένο τρόπο κονδύλια από ποικίλες χρηματοδοτικές πηγές, ώστε να υπάρξει συνέργια και μεγαλύτερη αποτελεσματικότητα.
27. Πολυτομιακό πρόγραμμα είναι το πρόγραμμα, που έχει πολλαπλή και συνδυασμένη στόχευση και εκπορεύεται από ποικίλες τομιακές πολιτικές.
28. Πρασιά ή προκήπιο είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται μεταξύ της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, όπως αυτές ορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και το οποίο προορίζεται κυρίως για φύτευση.
29. Προσβασιμότητα είναι ο βαθμός ευκολίας με τον οποίο άνθρωποι και αγαθά φθάνουν σε προορισμούς συνδυάζοντας μέσα μεταφοράς.
30. Προσπελασιμότητα είναι όρος που αποδίδει το εύρος των δυνατοτήτων, που προσφέρει μια περιοχή (αστική ή μη), ώστε άνθρωποι και αγαθά να φθάσουν σε αυτή από άλλες περιοχές και σημεία.
31. Σχέδιο Γενικής Διάταξης (MasterPlan) είναι το σχέδιο γενικής οργάνωσης μιας περιοχής εντός ή εκτός σχεδίου, που εξειδικεύει πέραν της συνήθους πολεοδομικής μελέτης την διάταξη και τον όγκο των κτιρίων, την οργάνωση της κυκλοφορίας και την διαμόρφωση των υπαίθριων χώρων και κατασκευών.
32. Σχέδιο πολεοδομικής και συγκοινωνιακής αναβάθμισης είναι το σχέδιο οργάνωσης ή αναδιοργάνωσης του μεταφορικού συστήματος σε σχέση με το επιθυμητό πρότυπο χωρικής ανάπτυξης μιας περιοχής, που περιλαμβάνει μεταφορικά δίκτυα και κυκλοφοριακές ρυθμίσεις σε συνδυασμό με πολεοδομικές παρεμβάσεις εξειδικευμένου σχεδιασμού και ρύθμισης του δημόσιου ή/και ιδιωτικού χώρου και εκπονείται σε επίπεδο, πολεοδομικής ενότητας ή περιοχής ανάπλασης.
33. Συγκοινωνιακή μελέτη είναι η μελέτη οργάνωσης του μεταφορικού συστήματος και ρύθμισης των κυκλοφοριακών ροών.
34. Τρωτότητα είναι όρος που αποδίδει τον βαθμό έκθεσης ανθρώπων, πραγμάτων, ομάδων πληθυσμού ή περιοχών σε φυσικό ή άλλο κίνδυνο, λαμβάνοντας υπ' όψη τόσο τη φύση του κινδύνου όσο και τα χαρακτηριστικά των συγκεκριμένων ανθρώπων, πραγμάτων ή περιοχών.
35. Φέρουσα ικανότητα του αστικού χώρου είναι η ικανότητα του να εξυπηρετήσει λειτουργικά τις υφιστάμενες και προτεινόμενες προς θεσμοθέτηση χρήσεις γης και την πυκνότητα δόμησης, που εκτιμάται λαμβάνοντας υπόψη την προκαλούμενη επιβάρυνση (όπως περιβαλλοντική, κυκλοφοριακή, ηχητική), τις ενδεχόμενες συγκρούσεις και την προσφερόμενη ποιότητα ζωής στους κατοίκους και χρήστες της πόλης
36. Φορέας ανάπλασης είναι η δημόσια αρχή που έχει εκ του νόμου αρμοδιότητες χωρικού σχεδιασμού ή εφαρμογής του για μια συγκεκριμένη περιοχή και αναλαμβάνει την προώθηση και εποπτεία για την ολοκλήρωση ενός προγράμματος ανάπλασης. Ο φορέας ανάπλασης μπορεί να είναι και φορέας υλοποίησης.
37. Φύτευση δομημένων στοιχείων είναι το σύνολο των επεμβάσεων που δημιουργούν επιφάνειες πρασίνου ενσωματωμένες σε υφιστάμενες κατασκευές, όπως πράσινα δώματα, κάθετο πράσινο, πράσινο ενσωματωμένο σε συστήματα σκίασης.
38. Ωρίμανση ενός προγράμματος ανάπλασης είναι η διαδικασία που οδηγεί στη μέγιστη δυνατή σύγκλιση στόχων και προτάσεων μεταξύ εμπλεκόμενων φορέων και την

κατάλληλη προετοιμασία αυτών στην ανάληψη του ρόλου τους για την ολοκλήρωση του προγράμματος.

### **Άρθρο 3**

#### **Αρχές και κατευθύνσεις της πολιτικής αστικής αναζωογόνησης και αστικών αναπλάσεων**

1. Η πολιτική αστικής αναζωογόνησης και αστικών αναπλάσεων διέπεται από τις εξής αρχές και κατευθύνσεις:
  - 1.1. Στοχεύει στην κοινωνικο-οικονομική αναζωογόνηση και την πολεοδομική αναβάθμιση σε επίπεδο πόλης ή οικισμού, συνδυάζοντας τη βιώσιμη διαχείριση των φυσικών, ενεργειακών, οικονομικών και πολιτισμικών πόρων με την προώθηση της ευημερίας, της ποιότητας ζωής και της κοινωνικής και χωρικής συνοχής.
  - 1.2. Εναρμονίζεται με (και υποστηρίζει) τις εθνικές και ενωσιακές τομεακές πολιτικές, όπως η πολιτική για την προστασία του περιβάλλοντος και της βιοποικιλότητας, την κοινωνική κατοικία, την υγεία, την παιδεία, την κοινωνική προστασία, τις μεταφορές, την ενέργεια, την έρευνα και καινοτομία, την βιώσιμη ανάπτυξη, την αντιμετώπιση χωρικών και περιφερειακών ανισοτήτων και την στρατηγική αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής.
  - 1.3. Εντάσσεται στην αρχή της συμπαγούς/ συνεκτικής πόλης και αποσκοπεί στην λειτουργική, πολεοδομική αναβάθμιση του αστικού ιστού και των σχετικών υποδομών αλλά και στην συνεργατική σχέση πόλης - υπαίθρου, ώστε να αποφεύγονται φαινόμενα αστικής διάχυσης και κατασπατάλησης φυσικών πόρων όπως η γεωργική γη και οι ενεργειακοί πόροι.
  - 1.4. Ελέγχει και ρυθμίζει την πυκνότητα δόμησης και την ένταση των αναπτυσσομένων χρήσεων λαμβάνοντας υπόψη την φέρουσα ικανότητα του αστικού χώρου και την σχέση δημόσιου ιδιωτικού χώρου.
  - 1.5. Επιδιώκει την ανάταξη προβλημάτων που απορρέουν από ενδογενείς ή εξωγενείς κοινωνικο-οικονομικές αλλαγές, που οδηγούν σε διαφοροποίηση της ποιότητας ζωής του αστικού πληθυσμού, της φυσιογνωμίας, της δυναμικής και της αλληλεπίδρασης των επί μέρους περιοχών.
  - 1.6. Στηρίζεται στη βέλτιστη αξιοποίηση των οικονομικών πόρων με συνέργεια ιδιωτικών και δημοσίων επενδύσεων, αποφυγή της σπατάλης σε αποσπασματικές παρεμβάσεις επίλυσης μεμονωμένων προβλημάτων, σε όφελος μιας ολοκληρωμένης μακροπρόθεσμης, πολυτομεακής και πολυκριτηριακής αντιμετώπισης προβλημάτων, στοιχείων δυναμικής και τάσεων ανάπτυξης στην πόλη και τις επί μέρους περιοχές.
  - 1.7. Αποσκοπεί στην άμβλυνση των χωρικών ανισοτήτων με ενίσχυση των κοινωνικών και τεχνικών υποδομών στις υποβαθμισμένες περιοχές της πόλης και προσανατολισμό δημόσιων πόρων και ιδιωτικών επενδύσεων σ' αυτές.
  - 1.8. Περιλαμβάνει στόχους και μέτρα προστασίας και ανάδειξης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και ορθολογικής διαχείρισης αυτής, σύμφωνα με τις διεθνείς συμβάσεις.

- 1.9. Αντιμετωπίζει με ενιαία προσέγγιση τον πολεοδομικό και συγκοινωνιακό σχεδιασμό, ώστε να υπάρχει συμπληρωματικότητα, ενίσχυση της προσβασιμότητας και προσπελασιμότητας των περιοχών ανάπτυξης, τόνωση των δημόσιων συγκοινωνιών και των ήπιων μορφών μετακίνησης και επεξεργάζεται ολοκληρωμένη πολιτική στάθμευσης που θα συμβάλλει στην αποτροπή χρήσης του ΙΧ και την απελευθέρωση του δημόσιου χώρου.
- 1.10. Μεριμνά για την βιωσιμότητα των παρεμβάσεων με έλεγχο, παρακολούθηση και συνετή διαχείριση των υποδομών και δομών λειτουργίας.
2. Η πολιτική αναπλάσεων υλοποιείται μέσα από ολοκληρωμένα προγράμματα παρεμβάσεων σε επιλεγμένες περιοχές, ανάλογα με τον τύπο των προβλημάτων, των δυνατοτήτων και των ευκαιριών που διαμορφώνονται στις περιοχές αυτές. Με τα προγράμματα αυτά επιδιώκεται συνδυαστικά και όχι αποσπασματικά η ικανοποίηση των στόχων και κατευθύνσεων του παρόντος.

#### **Άρθρο 4**

#### **Στρατηγική αστικής αναζωογόνησης, και προγράμματα ανάπτυξης**

1. Τα προγράμματα ανάπτυξης εντάσσονται σε μια ολοκληρωμένη **Στρατηγική Αστικής Αναζωογόνησης** (Σ.Α.Α.) για όλη την πόλη ή τον οικισμό, η οποία αποτυπώνεται στο πλαίσιο του «προγράμματος εφαρμογής» των Τ.Χ.Σ., ή του «προγράμματος ενεργοποίησης» εγκεκριμένων Γ.Π.Σ./ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., όπως αυτά ορίζονται στις τεχνικές προδιαγραφές τους (υ.α. 9572/1845/2000. Δ' 209 και υ.α. 2716/2017 Β' 1975, αντίστοιχα) και ενσωματώνεται σ' αυτά, με την αναγκαία εξειδίκευση, συμπλήρωση ή επικαιροποίηση. Η Σ.Α.Α. πόλης ή οικισμού προσδιορίζει τις προτεινόμενες προς ανάπτυξη περιοχές, καθώς και τις κατευθύνσεις για το είδος και τον χαρακτήρα κάθε ανάπτυξης ή πολεοδομικής παρέμβασης, μεταξύ των κατηγοριών του άρθρου 5, την ιεράρχηση και προτεραιοποίηση αυτών, σε σύνδεση με τα προτεινόμενα από το Τ.Χ.Σ. ή Γ.Π.Σ./ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (Π.Χ.Π.) ή Σχέδιο Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης (Σ.Ο.Α.Π.), ή τα προγραμματιζόμενα από άλλους φορείς έργα και δράσεις, λαμβάνοντας υπόψη τα ευρωπαϊκά και εθνικά χρηματοδοτικά προγράμματα για την τρέχουσα ή την επικείμενη περίοδο. Η Σ.Α.Α. σε εναρμόνιση με τις κατευθύνσεις του άρθρου 3 μπορεί να περιλαμβάνει και παράλληλα μέτρα αναπτυξιακού και κοινωνικού χαρακτήρα, που εκπορεύονται από τομεακές πολιτικές και προγράμματα και μπορούν να ενταχθούν ή συνδυαστούν με το πολεοδομικό και περιβαλλοντικό σκέλος της στρατηγικής αστικής αναζωογόνησης, την υπόδειξη των δυνητικών χρηματοδοτήσεων και εμπλεκόμενων φορέων καθώς και κάθε άλλο στοιχείο που προκύπτει από την ιδιωτική επιχειρηματικότητα ή την κοινωνική οικονομία και συμβάλλει στον στόχο της αστικής αναζωογόνησης, συνοδεύεται δε από κατάλληλη απεικόνιση με γεωχωρική αναφορά, χωρίς ακριβή οριοθέτηση των περιοχών παρέμβασης.
2. Η Σ.Α.Α. δεν είναι αναγκαία όταν ένα πρόγραμμα ανάπτυξης προκύπτει από προτάσεις που περιέχονται σε Π.Χ.Π., ή σε Σ.Ο.Α.Π. ή σε Στρατηγική Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης (Σ.Β.Α.Α.) ή σε πρόγραμμα Ολοκληρωμένης Χωρικής Επένδυσης (Ο.Χ.Ε.), ή σε εγκεκριμένο Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή σε επιχειρησιακό πρόγραμμα δήμου που έχει λάβει υπόψη τα χωρικά σχέδια και μελέτες.



3. Για την εξειδίκευση της Σ.Α.Α για κάθε συγκεκριμένο πρόγραμμα ανάπτυξης, καθώς και για τις περιπτώσεις που δεν είναι αναγκαία η Σ.Α.Α. σύμφωνα με την παρ. 2 συντάσσεται «**έκθεση σκοπιμότητας**», η οποία προσδιορίζει τουλάχιστον τον στόχο και τον χαρακτήρα της ανάπτυξης μεταξύ των κατηγοριών του άρθρου 5, όπως και τις γενικές κατευθύνσεις του προγράμματος και τεκμηριώνει την σύνδεση του προγράμματος με τον γενικότερο ρυθμιστικό χωρικό σχεδιασμό και τον επιχειρησιακό χαρακτήρα ή την δυνατότητα υλοποίησης της πρότασης με την υπόδειξη των δυνητικών πηγών χρηματοδότησης, ενδεχόμενες αναγκαίες τεχνικές ή άλλες μελέτες, τους εμπλεκόμενους φορείς, τον προκαταρκτικό προϋπολογισμό και το προβλεπόμενο χρονοδιάγραμμα.
4. Η Σ.Α.Α. και η Έκθεση Σκοπιμότητας εντάσσονται στο πλαίσιο των τετραετών επιχειρησιακών σχεδίων του Δήμου, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 175 του ν. 4555/2018.
5. Μέχρι τη θεσμοθέτηση των Τ.Χ.Σ. μπορεί να καταρτιστεί Σ.Α.Α., με την οποία συμπληρώνεται και επικαιροποιείται το πρόγραμμα ενεργοποίησης του θεσμοθετημένου Γ.Π.Σ. /Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., λαμβάνοντας υπόψη τα Π.Χ.Π. και τα Ρ.Σ., τα αντίστοιχα Επιχειρησιακά Προγράμματα (Π.Ε.Π.) και τις νεότερες ευρωπαϊκές κατευθύνσεις για την αστική αναζωογόνηση. Η κατάρτιση των Σ.Α.Α. στην Περιφέρεια Αττικής εναρμονίζεται και λαμβάνει υπόψη το εγκεκριμένο ή υπό εκπόνηση Σχέδιο Δράσης του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (ΡΣΑ, ν.4277/2014 Α' 156) με την επιφύλαξη της παρ. 5 του άρθρου 8.
6. Η Σ.Α.Α. εξειδικεύεται με **προγράμματα αστικής ανάπτυξης** (εφεξής πρόγραμμα ανάπτυξης) ανά περιοχή παρέμβασης, τα οποία αποτελούν τα επιχειρησιακά σχέδια κάθε ανάπτυξης και περιλαμβάνουν το σύνολο των αναγκαίων δράσεων, ρυθμίσεων, έργων και μέτρων, μέσω των οποίων ο φορέας ανάπτυξης οργανώνει, υλοποιεί, υποκινεί, αναθέτει, εποπτεύει και αξιολογεί παρεμβάσεις για την επίλυση τοπικών προβλημάτων ή την καλύτερη εκμετάλλευση τοπικών πλεονεκτημάτων, αξιοποιώντας διάφορους τομείς της κοινοτικής, εθνικής ή περιφερειακής πολιτικής.
7. Το πρόγραμμα ανάπτυξης περιλαμβάνει και συνδυάζει μέτρα και δράσεις για θέματα όπως η ρύθμιση /εξειδίκευση των χρήσεων γης, η πυκνότητα και η μορφολογίας δόμησης, η βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, των υποδομών και των στεγαστικών συνθηκών, η συγκοινωνιακή αναβάθμιση σε σύνδεση με την πολεοδομική, η πολιτική στάθμευσης, η εξοικονόμηση ενέργειας σε κτίρια και υποδομές, η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, η κάλυψη των ελλείψεων και αναγκών σε υποδομές, η τόνωση της οικονομικής και πολιτιστικής δραστηριότητας, ο έλεγχος της αστικής διάχυσης μέσω της ανάπτυξης πλέγματος σύνδεσης του αστικού και εξωαστικού πρασί-νου, η ενίσχυση της χωρικής και κοινωνικής συνοχής, η προστασία της υγείας και της ασφάλειας των πολιτών έναντι των περιβαλλοντικών οχλήσεων και των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής και η υιοθέτηση κινήτρων οικονομικού ή κοινωνικού χαρακτήρα για την προσέλκυση χρήσεων και χρηστών ή την ενίσχυση υφισταμένων, λαμβάνοντας πάντα υπόψη τις εκάστοτε τοπικές συνθήκες και προτεραιότητες.
8. Το πρόγραμμα αστικής ανάπτυξης υποστηρίζεται από **μελέτη ανάπτυξης**, η οποία:
  - α. Εξειδικεύει την έκθεση σκοπιμότητας, δηλαδή στοιχειοθετεί την επιλογή της περιοχής ανάπτυξης και τον κεντρικό στόχο και τεκμηριώνει τον στρατηγικό και ολοκληρωμένο χαρακτήρα του προγράμματος, λαμβάνοντας υπόψη την ανάγκη συντονισμού /συνέργειας με άλλα προγράμματα ή παρεμβάσεις που υλοποιούνται ή προβλέπονται

σε τοπικό και υπερτοπικό επίπεδο και διερευνά την οικονομική βιωσιμότητα του προγράμματος.

β. Θέτει τους στόχους, τα πεδία και τις προτεραιότητες παρέμβασης στην περιοχή με βάση το είδος και το βαθμό έντασης των προβλημάτων, τα ιδιαίτερα στοιχεία φυσιογνωμίας και δυναμικής της περιοχής, την συμβολή της ή επιρροή της από τάσεις ανάπτυξης στο ευρύτερο χωρικό και κοινωνικό-οικονομικό περιβάλλον σε εναρμόνιση με τις κατευθυντήριες αρχές του άρθρου 3 και την Σ.Α.Α.

γ. Μπορεί να περιλαμβάνει Πολεοδομική Μελέτη (Π.Μ.), η οποία εκπονείται παράλληλα και σε συνεργασία με Συγκοινωνιακή Μελέτη (Σ.Μ.), όταν απαιτείται οργάνωση των μεταφορών στην περιοχή ανάπτυξης. Η Π.Μ. και η ΣΜ μπορεί να εκπονούνται είτε σε κλίμακα 1:5000 είτε σε 1:1000.

δ. Μπορεί να περιλαμβάνει «Σχέδιο Πολεοδομικής και Συγκοινωνιακής Αναβάθμισης», το οποίο βασίζεται σε Πολεοδομική και Συγκοινωνιακή Μελέτη, εκπονείται σε κλίμακα Π.Μ. και με το οποίο ρυθμίζεται η κυκλοφορία πεζών και οχημάτων, εξειδικεύεται ο χαρακτήρας του δημόσιου χώρου ανάλογα με τις επιθυμητές και διαμορφωμένες χρήσεις γης, δίνονται κατευθύνσεις σε επίπεδο αστικού σχεδιασμού και γίνονται περιορισμένες πολεοδομικές ρυθμίσεις εξειδίκευσης των χρήσεων γης.

ε. Περιλαμβάνει οικονομοτεχνική μελέτη ή προκαταρκτική οικονομοτεχνική εκτίμηση για την βιωσιμότητα των επικείμενων επενδύσεων και τα αναμενόμενα πολλαπλασιαστικά οφέλη ή επιπτώσεις.

στ. Περιλαμβάνει μελέτη οριοθέτησης ρεμάτων, αν δεν υπάρχει.

ζ. Περιλαμβάνει ή υποδεικνύει την αναγκαιότητα εκπόνησης ειδικών τεχνικών μελετών, όπως ειδική αρχιτεκτονική μελέτη, κτιριακές μελέτες στατικής επάρκειας, ενεργειακής αναβάθμισης, σχέδια γενικής διάταξης, μελέτες αρχιτεκτονικής τοπίου, σχέδιο διαχείρισης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, μελέτες απορρύπανσης εδαφών, έρευνα απασχόλησης /δεξιοτήτων εργατικού δυναμικού, παραγωγικής διάρθρωσης, συνθηκών στέγασης, μελέτη τιμολόγησης και δρομολόγησης δημοσίων συγκοινωνιών, ευφυή συστήματα υποδομών.

η. Περιλαμβάνει εξ αρχής (ex ante) εκτίμηση των επιπτώσεων της ανάπτυξης και προτείνει μέτρα και μεθόδους έγκαιρης αντιμετώπισής τους με ειδική μέριμνα για την προστασία και την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής. Οι επιπτώσεις παρακολουθούνται στην πορεία υλοποίησης του προγράμματος και είναι δυνατόν να οδηγήσουν σε τροποποίησή του

θ. Συνοδεύεται από Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) όταν τούτο απαιτείται ή από απαλλαγή εκπόνησης της βάσει της κείμενης νομοθεσίας, (κ.υ.α. 107017/2006 , Β' 1225 και ευρωπαϊκή οδηγία 2001/42/ΕΚ).

9. Το πρόγραμμα ανάπτυξης συνοδεύεται από «**προγραμματική έκθεση εφαρμογής**», το οποίο περιλαμβάνει τον προσδιορισμό του φορέα ή των φορέων ανάπτυξης ή υλοποίησης, τον εντοπισμό των αναγκαίων δράσεων, ρυθμίσεων, και έργων, των χρηματοδοτικών πόρων και αντίστοιχων πηγών, τις προβλεπόμενες διαδικασίες και στάδια υλοποίησης με βάση συγκεκριμένες προτεραιότητες, την πρόβλεψη ενδεχόμενων αναγκαίων ειδικών μελετών, τους εμπλεκόμενους φορείς με το πλαίσιο δράσης και τις αντίστοιχες υποχρεώσεις καθενός, τους τρόπους διεύρυνσης του προγράμματος με την προσέλκυση νέων φορέων, τη διαδικασία και τα στάδια διαβούλευσης και συμμετοχής του κοινού, παρακολούθησης, αξιολόγησης και αναπροσαρμογής των προτει-

νόμων παρεμβάσεων του προγράμματος σε σχέση με τους στόχους της έκθεσης σκοπιμότητας ή του προβλεπόμενου στο άρθρο 6 Πλαισίου Συνεργασίας εφόσον υπάρχει, καθώς και όποιο άλλο αναγκαίο στοιχείο συμβάλλει στην αποτελεσματικότητα του προγράμματος.

10. Με απόφαση του Υπουργού ΥΠΕΝ είναι δυνατόν να εξειδικεύεται ή συμπληρώνεται το περιεχόμενο της Σ.Α.Α., της Έκθεσης Σκοπιμότητας και οι προϋποθέσεις εκπόνησής τους. Με την ίδια ή άλλη υ.α. είναι δυνατόν να ορίζονται οι τεχνικές προδιαγραφές των μελετών ανάπλασης και του σχεδίου εφαρμογής του προγράμματος ανάπλασης, οι οποίες μπορεί να διαφοροποιούνται κατά κατηγορία ανάπλασης και περιοχής και προσδιορίζονται το περιεχόμενο των μελετών καθώς και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια ή προϋπόθεση για την κατάρτιση των προγραμμάτων ανάπλασης. Με την ίδια ή άλλη υ.α. είναι δυνατόν να εκδίδονται κατευθύνσεις μεθοδολογικού χαρακτήρα για κάθε κατηγορία ανάπλασης ή περιοχής, οδηγίες για τα εφαρμοζόμενα δυνητικά εργαλεία, υποδείξεις για τις δυνητικές πηγές χρηματοδότησης των προγραμμάτων ανάπλασης καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την απρόσκοπτη ανάληψη ολοκληρωμένων προγραμμάτων ανάπλασης από την τοπική αυτοδιοίκηση. Με κοινή απόφαση του Υπουργού ΥΠΕΝ και άλλου συναρμοδίου υπουργού είναι δυνατόν να ορίζονται οι τεχνικές προδιαγραφές ειδικών μελετών στις οποίες υπάρχει συναρμοδιότητα, όπως πολεοδομικές /συγκοινωνιακές και διαχείρισης πολιτιστικής κληρονομιάς.
11. Το Υ.Π.ΕΝ. αναθέτει ή συντονίζει και εποπτεύει αναθέσεις τρίτων για την εκπόνηση πιλοτικών μελετών για την εξειδίκευση των εργαλείων ανάπλασης του παρόντος νόμου.

## **Άρθρο 5**

### **Περιοχές και κατηγορίες ανάπλασης**

1. Σε πρόγραμμα ανάπλασης εντάσσονται οι περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οριοθετημένων οικισμών, στις οποίες διαπιστώνονται προβλήματα υποβάθμισης και δυνατότητες ή ευκαιρίες αναβάθμισης, αξιοποίησης και βιώσιμης διαχείρισης του πολεοδομικού, φυσικού και αναπτυξιακού δυναμικού. Τα προβλήματα και οι δυνατότητες αφορούν ενδεικτικά και όχι περιοριστικά: την εφαρμογή του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, τη σύγκρουση ή αναδιάρθρωση των χρήσεων γης, την κακή κατάσταση ή χρήση των κτιρίων, την ανεπάρκεια, υποβάθμιση ή κατάληψη των κοινόχρηστων χώρων, των ελεύθερων χώρων και του αστικού πρασίνου, την υποβάθμιση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, την ανεπάρκεια των μεταφορικών συστημάτων, την έλλειψη ή υποβάθμιση των κοινωνικών υποδομών, την ενεργειακή κατανάλωση, τη δημιουργία θερμικών νησίδων, την ατμοσφαιρική, ηχητική και οπτική ρύπανση, τη διαχείριση των φυσικών πόρων, τη μείωση της βιοποικιλότητας στην πόλη, τη διαχείριση των απορριμμάτων, κινδύνους που οφείλονται στην κλιματική αλλαγή, ή άλλους φυσικούς κινδύνους, τις στεγαστικές συνθήκες, φαινόμενα φτώχειας και κοινωνικού αποκλεισμού, την απασχόληση και την επιχειρηματικότητα.
2. Μια υπό ανάπλαση περιοχή μπορεί να συντίθεται από μια ή περισσότερες πολεοδομικές ενότητες ή τμήματα πολεοδομικών ενοτήτων ή από ολόκληρη την έκταση ή τμήμα οριοθετημένου οικισμού, ή να περιλαμβάνει όμορες περιοχές άλλου δήμου, εφόσον υπάρχει οργανική συνέχεια και ομοιότητα προβλημάτων ή δυνατοτήτων.

3. Μια υπό ανάπλαση περιοχή βρίσκεται κατά κανόνα εντός σχεδίου ή εντός οριοθετημένου οικισμού, μπορεί, όμως, να περιλάβει και εκτός σχεδίου τμήματα, που περικλείονται από αυτή ή βρίσκονται σε άμεση λειτουργική σχέση με αυτή, ιδίως αν πρόκειται για περιοχές, που διακόπτουν τη λειτουργική συνέχεια και συνοχή του ευρύτερου χώρου ή περιοχές που παράγουν οχλήσεις ή κινδύνους, ή για ευαίσθητες και προστατευόμενες από ειδικές διατάξεις περιοχές, όπως ρέματα ή παραρρεμμάτιες ή παράκτιες ή ζώνες, προστατευόμενα τοπία, περιοχές προστασίας όμορες με τον αστικό ιστό, αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικά μνημεία, διατηρητέα κτίρια ή σύνολα, των οποίων η προστασία απαιτεί συνδυασμό εργαλείων χωρικού σχεδιασμού με οικονομικά κίνητρα, ή ακόμη για περιοχές που, για λόγους αποτελεσματικότητας και περιορισμού του διοικητικού βάρους ενδείκνυται να ρυθμιστούν από κοινού με όμορες περιοχές άλλου ΟΤΑ σε ενιαίο πρόγραμμα ανάπλασης, που θα είναι αντικείμενο διαδημοτικής ή διαβαθμιδικής συνεργασίας. Ενδεχόμενη ένταξη περιοχής προστασίας σε πρόγραμμα ανάπλασης γίνεται με σεβασμό στους περιορισμούς του ειδικού καθεστώτος και αποσκοπεί στην εξειδίκευση αυτού με διάκριση των περιοχών απολύτου προστασίας και προσδιορισμό των ενδιάμεσων ζωνών προστασίας (buffer zone).

4. Ως υπό ανάπλαση περιοχές μπορούν κατ' εξαίρεση να χαρακτηριστούν και περιοχές εκτός σχεδίου πόλης, οι οποίες χαρακτηρίζονται από άναρχη δόμηση και φιλοξενούν εντατικές χρήσεις παραθερισμού, τουρισμού ή παραγωγικής δραστηριότητας και στις οποίες απαιτείται λειτουργική αναβάθμιση με αντιμετώπιση της τρωτότητας λόγω φυσικών κινδύνων, περιβαλλοντικών οχλήσεων, υπερεκμετάλλευσης της γης, έλλειψης ή ακαταλληλότητας των υποδομών, των κοινόχρηστων και των κοινωφελών χρήσεων.

5. Για τις εκτός σχεδίου περιοχές, το πρόγραμμα ανάπλασης μπορεί να περιλάβει πολεοδομία, εφόσον αυτή προτείνεται από το Γ.Π.Σ. /Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή το Τοπικό ή Ειδικό Χωρικό Σχέδιο και εφόσον με αυτήν επιτυγχάνεται η βελτίωση των όρων λειτουργίας, προστασίας και διαχείρισης των περιοχών αυτών.

6. Τα προγράμματα ανάπλασης διακρίνονται ως προς ως προς την κλίμακα και τον βαθμό επέμβασης στον αστικό ιστό και το κτηριακό απόθεμα στις παρακάτω **κατηγορίες**:

α. Πρόγραμμα πολεοδομικής αναδιάρθρωσης /ανασυγκρότησης, που περιλαμβάνει εναλλακτικά ή συνδυαστικά ανασχεδιασμό μεγάλου τμήματος ή και του συνόλου της υπό ανάπλαση περιοχής, σημαντική αλλαγή/αναδιάρθρωση των χρήσεων γης με παράλληλες ρυθμίσεις και έργα που διαφοροποιούν ριζικά τη λειτουργία ή επιδρούν σημαντικά στην κοινωνικο-οικονομική φυσιολογία και την ακτινοβολία της περιοχής, ανασχεδιασμό της κυκλοφορίας, έργα υποδομής σημαντικής κλίμακας, αποκατάσταση, μετατροπή ή και κατεδάφιση κτιρίων σε μεγάλο τμήμα της περιοχής, νέα οικοδομικά έργα σημαντικής κλίμακας.

β. Πρόγραμμα ήπιας ανάπλασης, που περιλαμβάνει συνδυαστικά επεμβάσεις στον δημόσιο και τον ιδιωτικό χώρο με δράσεις για την αισθητική, λειτουργική και ενεργειακή αναβάθμιση (σε μικρό ή μεγάλο βαθμό) του κτηριακού αποθέματος, των κοινόχρηστων χώρων, των κοινωνικών υποδομών, των χώρων πρασίνου και των χαρακτηριστικών ή προστατευόμενων στοιχείων του φυσικού και του πολιτισμικού περιβάλλοντος, χωρίς ριζικές παρεμβάσεις στον αστικό ιστό, αλλά με επεμβάσεις στον δημόσιο, μεταβατικό και ιδιωτικό χώρο με πολεοδομικά εργαλεία ή με συμφωνία των ιδιοκτητών

γ. Πρόγραμμα πολεοδομικής αναβάθμισης και διασφάλισης του δημόσιου χώρου, που περιλαμβάνει μικρής ή μεσαίας κλίμακας επεμβάσεις στον δημόσιο χώρο, τα δίκτυα υπο-

δομών, τη μορφή, την αισθητική, τη λειτουργία, τον εξοπλισμό και την προσβασιμότητα των κοινόχρηστων χώρων και των κοινωφελών εγκαταστάσεων, καθώς επίσης και περιορισμούς ή κατευθύνσεις για την διαχείριση ή παραχώρηση του κοινόχρηστου χώρου ή δεσμευτικές κατευθύνσεις για την έκδοση κανονισμών λειτουργίας ή εξειδικευμένων κανονιστικών πράξεων του Δ.Σ., όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 79 του ν. 3463/2006 (κύρωση κώδικα Δ.Κ.), καθώς και επεμβάσεις αστικού σχεδιασμού, που εκτείνονται πέραν του δημόσιου και στον μεταβατικό χώρο (όπως οι πρασιές και οι παρόδιες ή εγκάρσιες στοές), τα κενά οικόπεδα και τους ιδιωτικούς ακάλυπτους, με πολεοδομικά εργαλεία με την συμφωνία των ιδιοκτητών. Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται και τα «σχέδια πλέγματος πρασίνου και ανάκτησης του δημόσιου χώρου», όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 19 και το παράρτημα VIII του ν. 4277/2014, τα οποία εφεξής μπορούν να εφαρμοστούν σε όλη την χώρα και τα «σχέδια πολεοδομικής και συγκοινωνιακής αναβάθμισης», που περιγράφονται στην παρ. 37 του άρθρου 2 και την παρ. 8 του άρθρου 4.

δ. Πρόγραμμα ανασχεδιασμού/πολεοδόμησης, που αφορά σε εκτός σχεδίου άτυπες ή αυθαίρετες οικιστικές ή παραγωγικές συγκεντρώσεις αυξημένης τρωτότητας ή επικινδυνότητας, όπου απαιτούνται άμεσες παρεμβάσεις, ρυθμίσεις και έργα για την λειτουργική αναδιάρθρωση, την πρόληψη φυσικών κινδύνων (όπως πυρκαγιά, πλημμύρα, κατολίσθηση, διάβρωση του εδάφους) ή για την αποκατάσταση καταστροφών, για την πρόληψη ή την αντιμετώπιση περιβαλλοντικών ατυχημάτων και οχλήσεων, για την κατασκευή υποδομών και την λειτουργική ενσωμάτωση της περιοχής στον ευρύτερο χώρο και γενικότερα την τόνωση της αστικής ανθεκτικότητας.

7. Τα **ειδικά προγράμματα ανάπλασης** δεν εντοπίζονται σε μια περιοχή αλλά αφορούν είτε σύνολα διασυνδεδεμένων παρεμβάσεων (δίκτυα) τα οποία διατρέχουν μια ή περισσότερες περιοχές, είτε σύνολα μεμονωμένων παρεμβάσεων με κοινό θεματικό χαρακτήρα, οι οποίες διασπείρονται σε μια ευρεία περιοχή και είναι συντονισμένες στη βάση ενιαίων στρατηγικών κατευθύνσεων. Τα ειδικά προγράμματα ανάπλασης διακρίνονται στις παρακάτω κατηγορίες:

7.α. Πρόγραμμα αστικού βελονισμού, που περιορίζεται σε μεμονωμένα κτίρια, κτιριακά σύνολα ή οικοδομικά τετράγωνα, ή σε μεμονωμένους ή μικρής έκτασης αδόμητους χώρους, σε κοινόχρηστους χώρους ή χώρους πρασίνου, όπου πραγματοποιούνται εντοπισμένες παρεμβάσεις, σχεδιασμένες ώστε να έχουν πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα για την βελτίωση των κοινωνικών και πολιτιστικών υποδομών του πρασίνου και του μικροκλίματος μιας περιοχής, για την οργάνωση καλλιτεχνικών εκδηλώσεων, κοινωνικών δράσεων και πειραματικών μορφών επιχειρηματικότητας ή καινοτομίας. Τα έργα αστικού βελονισμού είναι μέρος δικτύου παρόμοιων παρεμβάσεων ή προγράμματος ανάπλασης, που υλοποιείται κατά στάδια και μπορεί να έχουν μόνιμο ή προσωρινό χαρακτήρα (περιορισμένης διάρκειας χρήσεις, εφήμερες κατασκευές και παρεμβάσεις).

7.β. Πρόγραμμα σημειακής παρέμβασης είτε ως εμβληματική πολεοδομική παρέμβαση περιορισμένης έκτασης, αλλά με αξιόλογες πολλαπλασιαστικές επιπτώσεις είτε ως σωστική παρέμβαση άμεσης ανάγκης σε κτίρια, κτιριακά σύνολα ή και σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου για την προστασία και την ανάδειξη της ιστορικής κληρονομιάς, για την ενίσχυση της στατικής επάρκειας, την αντιμετώπιση της επικινδυνότητας ή και την ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων και υποδομών και για την αποκατάσταση της λειτουργίας, της αισθητικής και της προσβασιμότητας κοινόχρηστων χώρων και την κάλυψη επειγόντων κοινωνικών αναγκών. Μπορεί να περιλαμβάνει κατεδάφιση/απόσυρση κτιρίων, των ο-

ποίων η ανακαίνιση είναι οικονομικά ασύμφορη με την τήρηση των προβλεπόμενων στο άρθρο 14 του ν. 2508/1997 (Α' 124) διαδικασιών λήψης απόφασης.

7.γ. Πρόγραμμα ανάπλασης οδικού άξονα, που περιλαμβάνει είτε πολεοδόμηση, όταν πρόκειται για εκτός σχεδίου περιοχή με άτυπες παρόδιες συγκεντρώσεις επαγγελματικών χρήσεων, όπως οι είσοδοι πόλεων, είτε μετατροπή οδικής αρτηρίας σε «αστική λεωφόρο» εντός του αστικού ιστού. Και στις δύο περιπτώσεις μπορεί να περιλαμβάνει μέτρα όπως η λειτουργική διαφοροποίηση του χαρακτήρα της οδού, η προσθήκη εγκάρσιων διαβάσεων και φανοστατών και η αναδιάρθρωση του οδικού χώρου προς όφελος της ήπιας μετακίνησης, της φύτευσης και της ανάδειξης του αστικού κτιριακού μετώπου με αποτροπή της στάθμευσης στην πρασιά.

7.δ. Πρόγραμμα διαχείρισης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, που περιλαμβάνει μέτρα και ενέργειες για την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς μιας περιοχής, όπως η ενιαία καταγραφή των χαρακτηρισμένων μνημείων και διατηρητέων κτηρίων από το ΥΠΟΑ ή το ΥΠΕΝ, ο εντοπισμός κτηρίων ή συνόλων με ειδικό αρχιτεκτονικό ή ιστορικό ενδιαφέρον, η εκπόνηση και έγκριση ενιαίας ειδικής ρύθμισης για τις αιτούμενες ή δυνάμενες προσθήκες ή επεμβάσεις ανάδειξης του μνημείου και του περιβάλλοντος ελεύθερου χώρου, εντοπισμό των επικινδύνων και εγκαταλελειμμένων κτηρίων και αναζήτηση λύσεων αποκατάστασης και επανάχρησης, η διασύνδεση τους μέσω περιπατητικών διαδρομών

8. Όλα τα προγράμματα ανάπλασης μπορούν να περιλαμβάνουν περισσότερα από τα αναφερόμενα σε κάθε κατηγορία μέτρα και να συνδυάζονται με άλλα εργαλεία, ρυθμίσεις, δράσεις και δέσμες κινήτρων, που προκύπτουν από τομεακές πολιτικές, όπως μέτρα για την κοινωνική προστασία, την ενίσχυση της ελκυστικότητας και συνοχής των περιοχών, την αντιμετώπιση της φτώχειας και των κινδύνων αποκλεισμού, έργα, δράσεις και κίνητρα για την παραγωγική αναδιάρθρωση, την εξοικονόμηση ενέργειας, τον βιοκλιματικό σχεδιασμό, την ενίσχυση της απασχόλησης, της επιχειρηματικότητας, την βελτίωση των στεγαστικών συνθηκών, την εξασφάλιση στέγης ή φιλοξενίας σε δικαιούχους, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 29 του ν. 4052/2012 (Α' 41), ή άλλο στεγαστικό έργο ανάπλασης, την προβολή της ακτινοβολίας και ελκυστικότητάς, την τόνωση της τοπικής αγοράς, της πολιτιστικής δραστηριότητας, της τεχνολογικής και θεσμικής καινοτομίας και γενικότερα κάθε μέτρο που συμβάλλει στην αναζωογόνηση της περιοχής από οικονομική και κοινωνική άποψη, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.

9. Τα προγράμματα ανάπλασης περιλαμβάνουν διοικητικά και θεσμικά μέτρα για την βέλτιστη και ταχύτερη δυνατή εφαρμογή τους και την περιφρούρηση της, καθώς επίσης και μεθόδους αξιολόγησης και παρακολούθησης καθώς και εκτίμηση των χωρικών επιπτώσεων από τις επενδύσεις στην περιοχή ανάπλασης και να υποδεικνύουν, αν είναι αναγκαίο μέτρα έγκαιρης αντιμετώπισης ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων λόγω φαινομένων εξευγενισμού.

## **Άρθρο 6**

### **Φορείς ανάπλασης. Διαδικασίες για την κατάρτιση, έγκριση, υλοποίηση και αξιολόγηση προγραμμάτων ανάπλασης**

1. Κίνηση της διαδικασίας ανάπλασης μπορεί να γίνει είτε από τον Δήμο είτε από την Περιφέρεια, το ΥΠ.ΕΝ., την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, ή άλλο δημόσιο φορέα. Επίσης

- αίτημα για κίνηση της διαδικασίας μπορούν να υποβάλλουν ιδιώτης, ή ιδιωτική επιχείρηση ή συλλογικό όργανο κατοίκων, επαγγελματιών, ή άλλων εμπλεκόμενων φορέων, ή φορέας της Κοινωνικής Οικονομίας
2. Οι φορείς που κινούν την διαδικασία, ή προτείνουν κίνηση αυτής υποβάλλουν πρόταση προς τον Δήμο, η οποία πρέπει να συνοδεύεται από (σχέδιο) έκθεσης σκοπιμότητας, όπως αυτή περιγράφεται στην παρ. 3 του άρθρου 4. Η πρόταση εξετάζεται από την αρμόδια υπηρεσία του Δήμου, η οποία καταγράφει τις προκύπτουσες δυνατότητες, τα ενδεχόμενα κενά της πρότασης, τα απαιτούμενα συμπληρωματικά στοιχεία, ώστε να τεκμηριωθεί η έκθεση σκοπιμότητας και τους τρόπους δυναμικής προώθησής της και εισηγείται εντός τριών μηνών στην Επιτροπή Ποιότητας Ζωής και δι' αυτής στο Δ.Σ., το οποίο αποφαινεται με απόφαση του ως προς την δυνατότητα ή μη υιοθέτησης της πρότασης, τον προσδιορισμό του φορέα υλοποίησης, τις αναγκαίες άμεσες ενέργειες και τους τομείς συνεργασίας και υποστήριξης του Δήμου.
  3. Φορέας ανάπτυξης είναι ο δήμος, ενώ κατ'έξαιρηση σε προγράμματα ευρύτερων περιοχών ή υπερτοπικής εμβέλειας ή δικτύων συντονισμένων παρεμβάσεων φορέας ανάπτυξης μπορεί να είναι η οικεία Περιφέρεια ή το ΥΠΕΝ. Ο φορέας ανάπτυξης μπορεί να αναλάβει την υλοποίηση ενός προγράμματος μέσω των υπηρεσιών του, ή να την αναθέσει σε φορέα ή φορείς υλοποίησης. Φορέας υλοποίησης μπορεί να είναι η Αποκεντρωμένη Διοίκηση, δημοτική ή περιφερειακή επιχείρηση, σύνδεσμος Ο.Τ.Α. ή άλλα διαδημοτικά ή διαβαθμιδικά σχήματα ή Εταιρεία του Δημοσίου (ΝΠΔΔ ή ΝΠΙΔ) ή φορέας του ιδιωτικού τομέα, υπό την προϋπόθεση ότι διαθέτουν την τεχνογνωσία και την διαχειριστική επάρκεια για να την αναλάβουν.
  4. Η ανάληψη του ρόλου φορέα ανάπτυξης από άλλο φορέα πλην του Δήμου γίνεται μετά από ενημέρωση του Δήμου ή των Δήμων στα διοικητικά όρια των οποίων βρίσκεται η περιοχή ή το έργο ανάπτυξης και μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία εκδίδεται το αργότερο εντός 3 μηνών από την ενημέρωση και η οποία προσδιορίζει την δυνατότητα και τους τομείς συνεργασίας του Δήμου με τον φορέα ανάπτυξης. Ο ορισμός του φορέα ή φορέων υλοποίησης γίνεται με απόφαση του φορέα ανάπτυξης και την υπογραφή σχετικής σύμβασης ή συμβάσεων, στην οποία προσδιορίζονται επακριβώς ο ρόλος και τα καθήκοντα του φορέα ή των φορέων υλοποίησης, καθώς και οι ρήτρες σε περίπτωση μη ανταπόκρισης.
  5. Για την παρακολούθηση και την ωρίμανση της διαδικασίας κατάρτισης/διαμόρφωσης του προγράμματος ανάπτυξης, για την συστηματική ανταλλαγή απόψεων μεταξύ των εμπλεκόμενων φορέων και την οικοδόμηση κλίματος εμπιστοσύνης συστήνεται, με ευθύνη του οικείου δήμου, «Επιτροπή Παρακολούθησης» (Ε.Π.), αποτελούμενη από εκπροσώπους των εμπλεκόμενων φορέων, στην οποία καταθέτουν οι φορείς τους στόχους, τις επιδιώξεις και τις προτάσεις τους, παρουσιάζεται κατά τακτά διαστήματα η πρόοδος της μελέτης, ανταλλάσσονται απόψεις και διαμορφώνονται συγκλίσεις, τις οποίες η μελετητική ομάδα αναλαμβάνει να αποτυπώσει σε λύσεις. Η Επιτροπή Παρακολούθησης έχει συμβουλευτικό χαρακτήρα προς τον φορέα ανάπτυξης και συγκαλείται ιδίως στα εξής στάδια: (α) έγκριση της έκθεσης σκοπιμότητας, (β) καταγραφή των στόχων του προγράμματος ανάπτυξης σε επίπεδο πολεοδομικό, περιβαλλοντικό, κοινωνικό και αναπτυξιακό (όραμα) (γ) διαμόρφωση των εναλλακτικών προτάσεων ανάπτυξης (στο πλαίσιο της Σ.Μ.Π.Ε.) και διατύπωση

γνώμης επ' αυτών (δ) γνωμοδότηση επί της τελικής μελέτης και προγράμματος πριν από την εισαγωγή για έγκριση στο Δημοτικό Συμβούλιο. Στόχος της Ε.Π. είναι η οικοδόμηση συγκλίσεων επί των έργων και δράσεων του προγράμματος ανάπτυξης και η διαμόρφωση και υιοθέτηση ενός «Πλαισίου Συνεργασίας», το οποίο αποτελεί την βάση συνεργασιών για την ανάληψη ή την συνεισφορά και υποστήριξη επί μέρους έργων από τους εμπλεκόμενους φορείς. Με το «Πλαίσιο Συνεργασίας» καταγράφονται οι ρόλοι και τα καθήκοντα κάθε φορέα ή συμμετέχοντα στην ανάπτυξη, ο προγραμματισμός και το είδος της συμβολής καθ' ενός εξ αυτών, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο που συμβάλλει στην ολοκλήρωση του προγράμματος. Το Πλαίσιο Συνεργασίας μπορεί να διακρίνεται στο στάδιο του σχεδιασμού και εγκρίσεων και στο στάδιο της υλοποίησης και ορισμένοι φορείς να μετέχουν στο ένα εξ αυτών.

6. Στην Επιτροπή Παρακολούθησης (Ε.Π.) προεδρεύει εκπρόσωπος του φορέα ανάπτυξης ή του Δήμου όταν δεν είναι φορέας ανάπτυξης, εκτός αν ανατεθεί από αυτούς στον φορέα υλοποίησης. Η Ε.Π. συνεδριάζει σε ολομέλεια μετά από πρόσκλησή του προέδρου της, αλλά η συνεργασία, η ανταλλαγή απόψεων και η διατύπωση θέσεων ή προτάσεων προωθείται είτε με φυσική παρουσία είτε με άλλο πρόσφορο τρόπο, ενώ τα μέλη της μπορούν να έχουν με δική τους πρωτοβουλία συνεργασίες σε μικρότερα σχήματα ανάλογα με τα θέματα συζήτησης.
7. Η Ε.Π. μπορεί να υποστηρίζεται τεχνικά από Επιστημονική Γραμματεία (Ε.Γ.), η οποία συντονίζει, οργανώνει και καταγράφει τα συμπεράσματα των διαδικασιών διαβούλευσης είτε σε ολομέλεια της Ε.Π., είτε σε επί μέρους συνεργασίες. Η ίδια Γραμματεία μπορεί να εκτελεί καθήκοντα γραμματείας και σε ενδεχόμενη προγραμματική σύμβαση, αν έχει υπογραφεί μεταξύ των δημοσίων φορέων που συμμετέχουν στην Επιτροπή Παρακολούθησης. Τα καθήκοντα της Επιστημονικής Γραμματείας μπορεί να ασκήσει και ένας από τους εμπλεκόμενους φορείς όταν διαθέτει την κατάλληλη επιστημονική κατάρτιση και εμπειρία ή το ανάδοχο μελετητικό σχήμα, υπό την προϋπόθεση ότι η ανάθεση του έργου θα γίνει με την τήρηση των νομίμων διαδικασιών (ν.4412/16 Α147 ή προγραμματική σύμβαση) με δυνατότητα μοριοδότησης, αν ο φορέας είναι τοπικά ενεργός.
8. Για την ευρύτερη δυνατή ενημέρωση και αποτελεσματικότερη συμμετοχή του κοινού και των μη άμεσα εμπλεκόμενων φορέων στη διαδικασία σχεδιασμού και υλοποίησης του προγράμματος ανάπτυξης, υιοθετούνται όλες οι δυνητικές μέθοδοι όπως η οργάνωση δημόσιων παρουσιάσεων της μελέτης στα βασικά της στάδια, συμμετοχικά εργαστήρια και ηλεκτρονική συλλογή απόψεων μέσω της ιστοσελίδας του φορέα ανάπτυξης ή υλοποίησης, ή μέσω άλλης δημόσιας πλατφόρμας. Οι ανωτέρω διαδικασίες τηρούνται υποχρεωτικά τόσο κατά την κατάρτιση και έγκριση της Σ.Α.Α. όσο και κατά την παρουσίαση των εναλλακτικών σεναρίων της πρότασης ανάπτυξης και είναι δυνατόν να γίνουν σε κοινή διαδικασία με την γνωμοδότηση της Ε. Π., εφ' όσον προταθεί από τον φορέα ανάπτυξης.

## **Άρθρο 7**

### **Χρηματοδότηση προγραμμάτων ανάπτυξης. Ειδικά Κίνητρα**

1. Για την χρηματοδότηση προγραμμάτων ανάπτυξης επιδιώκεται ο συντονισμός και ο συνδυασμός δημοσίων και ιδιωτικών επενδύσεων και χρηματοδοτικών εργαλείων,



που αποτυπώνεται στην κατάρτιση του προγράμματος ανάπτυξης και της «Προγραμματικής Έκθεσης Εφαρμογής» του άρθρου 5, καθώς και του «Πλαισίου Συνεργασίας» του προηγούμενου άρθρου. Έργο του φορέα ανάπτυξης είναι να μεριμνά με διαφάνεια για την μέγιστη δυνατή προσέλκυση πόρων σε έργα και δράσεις, που εντάσσονται στο πρόγραμμα ανάπτυξης είτε υπό μορφήν επενδύσεων είτε χορηγιών είτε με κάθε πρόσφορο τρόπο.

2. Για την ανάληψη συγκεκριμένου έργου από εμπλεκόμενους φορείς, που περιλαμβάνονται στο άρθρο 100 του ν.3852/2010 (Α' 87) υπογράφεται προγραμματική σύμβαση ή προγραμματικές συμβάσεις, οι οποίες μπορεί να αφορούν είτε τον σχεδιασμό είτε την υλοποίηση ενός σκέλους του προγράμματος ανάπτυξης ή του συνόλου αυτού. Στο περιεχόμενο της σύμβασης πλην των στοιχείων, που προβλέπονται στην παρ. 2.α. του άρθρου 100 του ν. 3852/2010, εμπεριέχεται υποχρεωτικά αναφορά στον συνολικό πρόγραμμα ανάπτυξης και τους στόχους, τον χαρακτήρα του, όπως αυτά καταγράφονται στην «έκθεση σκοπιμότητας» ή στο «πλαίσιο συνεργασίας» εφόσον υπάρχει, καθώς και η διαδικασία αξιολόγησης του προγράμματος.
3. Για την ανάληψη συγκεκριμένου έργου από φορείς Κοινωνικής και Αλληλέγγυας Οικονομίας (ΚΑΛΟ) συνάπτονται προγραμματικές συμβάσεις βάσει των διατάξεων του άρθρου 6 του ν.4430/ 2016 (Α' 205). Είναι δυνατόν να συναφθούν προγραμματικές συμβάσεις κατ' αναλογία της προηγούμενης διάταξης και με άλλους μη κερδοσκοπικούς φορείς της κοινωνικής οικονομίας, που συμβάλλουν με χρηματοδότηση ή με έργο στο πρόγραμμα ανάπτυξης.
4. Ο φορέας ανάπτυξης μπορεί να προσκαλεί ιδιωτικούς φορείς, όπως ιδιοκτήτες γης, κατασκευαστικές εταιρείες, ή εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων για επενδύσεις σε συγκεκριμένα έργα και χρήσεις, που σχετίζονται και προάγουν το πρόγραμμα ανάπτυξης με στόχο των ένταξη των επενδύσεων αυτών στο ενιαίο χρηματοδοτικό πρόγραμμα της ανάπτυξης.
5. Ανάθεση δημοσίων ή δημοτικών έργων ή υπηρεσιών μπορεί να γίνει είτε βάσει των διατάξεων περί δημοσίων συμβάσεων ή συμβάσεων παραχώρησης των ν.4412/2016 (Α' 147) και 4413/2016 αντίστοιχα είτε άλλης σχετικής νομοθεσίας, όταν πρόκειται για δημόσιο έργο ή υπηρεσία είτε με την μορφή σύμπραξης μεταξύ δημοσίου και ιδιωτικού τομέα με τους φορείς των οποίων η νομική μορφή εμπίπτει στις διατάξεις του ν.3389/2005 (Α' 232) «Συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα (Σ.Δ.Ι.Τ.)».
6. Με κοινή απόφαση των υπουργών που συμμετέχουν στην διυπουργική επιτροπή του άρθρου 3 του ν.3389/2005 είναι δυνατόν για έργα ήσσονος σημασίας να ανατίθεται η τήρηση της διαδικασίας και η σύναψη σύμβασης ΣΔΙΤ στον φορέα ανάπτυξης ή υλοποίησης, μετά από αίτημα αυτού και αξιολόγηση της στελέχωσης και γενικά της επιχειρησιακής ικανότητας και διαχειριστικής του επάρκειας από την ανωτέρω διυπουργική επιτροπή. Με την ίδια Κ.Υ.Α. προσδιορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της άσκησης της ανατιθέμενης αρμοδιότητας από τον φορέα ανάπτυξης ή υλοποίησης.
7. Όλοι οι εμπλεκόμενοι φορείς, όπως και ο φορέας ανάπτυξης ή ο φορέας υλοποίησης μπορούν να συνάπτουν δάνεια για την υλοποίηση έργων του προγράμματος ανάπτυξης, τα οποία εξυπηρετούν με ίδιους πόρους ή από έσοδα που θα προκύψουν από τα δανειοδοτούμενα έργα, εκτός αν άλλως οριστεί σε σύμβαση με τον φορέα ανάπτυξης.

8. Ο φορέας ανάπτυξης μπορεί επίσης να δανειοδοτεί κατοίκους ή επιχειρηματίες ή ιδιοκτήτες της περιοχής προκειμένου να αναλάβουν έργα, που εντάσσονται στο πρόγραμμα ανάπτυξης, όπως η ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων, η ανακαίνιση ή αναμόρφωση των όψεων, η φύτευση ακαλύπτων, η επισκευή προς επανάχρηση διατηρητέων κτηρίων.
9. Οι πόροι που διατίθενται σε προγράμματα ανάπτυξης μπορεί να είναι :
  - α. επιχορηγήσεις και χρηματοδοτήσεις από το εθνικό ή το συγχρηματοδοτούμενο σκέλος του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, καθώς και από προγράμματα της Ευρωπαϊκής Ένωσης και άλλα διεθνή προγράμματα,
  - β. χρηματοδοτήσεις από τον προϋπολογισμό των ΟΤΑ α' και β' βαθμού, ή δημοτικών και περιφερειακών επιχειρήσεων
  - γ. έσοδα από δωρεές, κληρονομίες, κληροδοσίες και χορηγίες από ιδιώτες
  - δ. έσοδα από το Πράσινο Ταμείο, του οποίου το τριάντα τοις εκατό (30%) τουλάχιστον του ετήσιου προϋπολογισμού διατίθεται για μελέτες και έργα, που εντάσσονται σε προγράμματα ανάπτυξης, όπως ορίζονται στον παρόντα νόμο ή για την χρηματοδότηση του Δήμου για την εκπόνηση και υλοποίηση του «επιχειρησιακού προγράμματος εφαρμογής του σχεδίου πόλεως» του άρθρου 9.
  - ε. έσοδα από τα κάθε είδους πρόστιμα, που επιβάλλονται για πολεοδομικές παραβάσεις ή για παραβάσεις στην χρήση του δημόσιου χώρου, ιδίως δε τα πρόστιμα που αποδίδονται στον οικείο ΟΤΑ ή την Περιφέρεια ή το Πράσινο Ταμείο σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 95 του ν.4495/2018.
  - ζ. τα πρόστιμα της παρ. 6 του άρθρου 3 και του άρθρου 4 του ν.960/1979 ή κάθε είδους πρόστιμο, που επιβάλλεται για αλλαγή χρήσης χώρου στάθμευσης, όπως και οι εισφορές της περ. γ της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν.960/1979, που προέρχονται από τον δήμο στον οποίο βρίσκεται η περιοχή ανάπτυξης ,τα οποία εισπράττονται υπέρ του Πράσινου Ταμείου καταχωρίζονται σε ειδικό κωδικό ανά δήμο προέλευσης και διατίθενται υποχρεωτικά σ' αυτόν ή τον φορέα ανάπτυξης ή απευθείας σε ιδιώτη επενδυτή, αποκλειστικά για την επιχορήγηση ή δανειοδότηση μέρους της επένδυσης κατασκευής κτιρίων στάθμευσης.
  - η. 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.,
10. Τα δημόσια εθνικά ή ευρωπαϊκά χρηματοδοτικά προγράμματα που προσανατολίζονται σε προγράμματα ανάπτυξης οφείλουν να απαιτούν, ως προϋπόθεση για την χρηματοδότηση του φορέα ανάπτυξης ή του φορέα υλοποίησης την ύπαρξη εγκεκριμένης έκθεσης σκοπιμότητας για τις χρηματοδοτήσεις από 30.6.2020 και εγκεκριμένης Σ.Α.Α. από 30.06.2021.
11. Η ύπαρξη «πλαισίου συνεργασίας» αξιολογείται θετικά ως κριτήριο μοριοδότησης για κάθε είδους χρηματοδότηση από το Πράσινο Ταμείο ή άλλο οργανισμό προς τους φορείς ανάπτυξης, υλοποίησης ή και μεμονωμένους εμπλεκόμενους φορείς.
12. Το Πράσινο Ταμείο μπορεί να χρηματοδοτεί την εκπόνηση πιλοτικών μελετών για την ενεργοποίηση των εργαλείων, που περιλαμβάνονται στον παρόντα νόμο ή για την προώθηση σύνθετων και καινοτόμων προγραμμάτων ανάπτυξης βάσει των κατευθύνσεων του παρόντος νόμου.

13. Προτάσεις ιδιωτικών επενδύσεων, που καλύπτουν τα κριτήρια του ν.4399/2016 (Α 117) και ταυτόχρονα εντάσσονται σε προγράμματα ανάπτυξης εξετάζονται κατά προτεραιότητα
14. Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου μετά από εισήγηση του φορέα ανάπτυξης μπορεί οι χρήστες, ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές ακινήτων στην περιοχή ανάπτυξης να τύχουν μείωσης ή απαλλαγής από δημοτικά τέλη και φόρους στις εξής περιπτώσεις: ως κίνητρο για την προσέλκυση ειδικής κατηγορίας κατοίκων ή επαγγελματιών, ή για την παραμονή λειτουργίας παραδοσιακών χρήσεων σε περίπτωση που κινδυνεύουν να εκδιωχθούν από νέες χρήσεις, λόγω επιπτώσεων της ανάπτυξης σε αύξηση των τιμών ακινήτων. Με όμοια απόφαση μπορεί να τύχουν απαλλαγής οι ιδιοκτήτες κτιρίων που επισκευάζονται σε μια περιοχή ανάπτυξης για επισκευές που προσδιορίζει το εγκεκριμένο πρόγραμμα ανάπτυξης, ιδίως αν πρόκειται για ανακαίνιση διατηρητέων ή αξιόλογων κτηρίων ή για επισκευές ενεργειακής ή στατικής αναβάθμισης.
15. Οι προβλεπόμενες στο άρθρο 59 του ν.947/79 (Α' 169) για τις Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) φορολογικές απαλλαγές, καθώς και ελαφρύνσεις στον ΦΠΑ και τον ΕΝΦΙΑ εφαρμόζονται στις περιοχές ανάπτυξης του παρόντος, ιδίως αν πρόκειται για επανάχρηση διατηρητέων, ή εγκαταλελειμμένων κτηρίων υπό την προϋπόθεση ότι η περιοχή θα οριοθετηθεί ως Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) με π.δ. που εκδίδεται με πρόταση των υπουργών ΥΠΕΝ και Οικονομικών. Με το ανωτέρω π.δ. προσδιορίζονται ακριβώς το εύρος εφαρμογής και οι κατηγορίες επενδύσεων ή χρηστών, στις οποίες εφαρμόζονται φορολογικές απαλλαγές ή ελαφρύνσεις στον ΦΠΑ ή τον ΕΝΦΙΑ, καθώς και το είδος συναλλαγών στις οποίες εφαρμόζονται οι ελαφρύνσεις του φόρου μεταβίβασης. Με κ.υ.α. των Υπουργών ΥΠΕΝ, Οικονομίας και ΥΠΟΙΑΝ είναι δυνατόν να ρυθμίζεται κάθε ειδικό ζήτημα που συνδέεται με την εφαρμογή του παρόντος, όπως τα μέγιστα ποσοστά ελαφρύνσεων, οι κατηγορίες επενδύσεων στις οποίες εφαρμόζεται, οι διαδικασίες και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

## **Άρθρο 8**

### **Εργαλεία θεσμοθέτησης προγραμμάτων και σχεδίων ανάπτυξης. Αρμοδιότητες και διαδικασίες εγκρίσεων**

1. Η έγκριση της Σ.Α.Α γίνεται από το Δ.Σ. και μετά από γνωμοδότηση της Δημοτικής Επιτροπής Διαβούλευσης (Δ.Ε.Δ.), αφού προηγηθεί ηλεκτρονική διαβούλευση με τους πολίτες, όπως αυτή προβλέπεται στην παρ. 2.δ του αρ 76 του ν.3852/2010 (Α'57), γνώμη των Δ.Κ. ή Τ.Κ. και γνώμη της Δ/σης ΠΕΧΩ της Α.Δ. για την σύνδεση με τον υπερκείμενο χωρικό σχεδιασμό και τον σχεδιασμό όμορων δήμων, η οποία διατυπώνεται εντός ενός μηνός από την αποστολή της πρότασης, άλλως θεωρείται θετική. Η απόφαση του Δ.Σ. δημοσιεύεται στην διαύγεια μαζί με συνοδευτικά σχέδια και αποστέλλεται για ενημέρωση στις αρμόδιες Υπηρεσίες του ΥΠΕΝ, της Περιφέρειας, της ΑΔ και όλων των εμπλεκομένων στις προτάσεις της Σ.Α.Α. δημοσίων φορέων
2. Η έγκριση της «έκθεσης σκοπιμότητας» γίνεται από το Δ.Σ. (μετά από Εισήγηση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής), αφού προηγηθεί διαβούλευση με τους πολίτες και γνώμη της οικείας Δ.Κ.

3. Η έγκριση του προγράμματος ανάπλασης γίνεται από το Δημοτικό Συμβούλιο μετά την τήρηση των διαδικασιών διαβούλευσης και συμμετοχής, που περιγράφονται στις παρ. 5 -8 του άρθρου 6, η οποία βεβαιώνεται στα στοιχεία του υποβαλλόμενου φακέλου και μετά από γνώμη του ΣΥΠΟΘΑ, η οποία διατυπώνεται εντός δύο μηνών από την αποστολή της πρότασης άλλως θεωρείται θετική. Η απόφαση του Δ.Σ. δημοσιεύεται στην διαύγεια μαζί με συνοδευτικά σχέδια και αποστέλλεται για ενημέρωση στις αρμόδιες Υπηρεσίες του ΥΠΕΝ, της Περιφέρειας, της ΑΔ και όλων των εμπλεκόμενων στις προτάσεις δημοσίων φορέων
4. Όταν υπάρχει ΣΜΠΕ το πρόγραμμα ανάπλασης συζητείται ταυτοχρόνως με αυτήν τόσο στο Δ.Σ., του οποίου η Απόφαση επέχει θέση γνωμοδότησης επί της ΣΜΠΕ, όσο και στο Περιφερειακό Συμβούλιο, που γνωμοδοτεί επί της ΣΜΠΕ βάσει της Κ.Υ.Α. 107017/28.8.2006 (Β' 1225).
5. Η Περιφέρεια Αττικής δύναται να αναλάβει την επεξεργασία /εκπόνηση του Προγράμματος Ύδρασης και των Σχεδίων Δράσης για την εφαρμογή του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας/Αττικής, όπως αυτά προβλέπονται στα άρθρα 35 -36 του ν. 4277/2014 (Α' 156), με την συμμετοχή του ΥΠΕΝ (Δ.Σ.ΜΑΠΠ δ/ση σχεδιασμού μητροπολιτικών αστικών και περιαστικών περιοχών) στην επίβλεψη της μελέτης. Η έγκριση του Προγράμματος Δράσης γίνεται με απόφαση του υπουργού ΥΠΕΝ η οποία εκδίδεται μετά από γνωμοδότηση του «Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού» όπως αυτό προσδιορίζεται στο άρθρο 34 του ν.4269/2014 (Α'142).
6. Τα προγράμματα ανάπλασης περιέχουν ένα κανονιστικό και ένα προγραμματικό /διαχειριστικό σκέλος. Για την έγκριση των κανονιστικών ρυθμίσεων, που προτείνονται από την μελέτη ανάπλασης τηρείται η εκάστοτε ισχύουσα διαδικασία, εκτός αν άλλως ορίζεται με τον παρόντα.
7. Στο κανονιστικό σκέλος περιλαμβάνονται οι αναγκαίες ρυθμίσεις, που αποσκοπούν στην πολεοδομική, λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση της περιοχής όπως:
  - α. Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης (Π.Μ.Α.) για τη ρύθμιση ή εξειδίκευση του πλαισίου χρήσεων γης, των συντελεστών και άλλων όρων δόμησης ανά τομείς κατ' εφαρμογή και προς εναρμόνιση με τις κατευθύνσεις των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ), που έχουν εγκριθεί βάσει του ν.1337/83, των ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ (Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης), που έχουν εγκριθεί βάσει του Ν.2508/97. Η εξειδίκευση των χρήσεων γης των Τ.Χ.Σ. ή του Ε.Χ.Σ. γίνεται στο πλαίσιο του Π.Σ.Ε. (πολεοδομικό σχέδιο εφαρμογής αρ 10 ν 4447/2016)
  - β. Θέσπιση Πολεοδομικού Κανονισμού (Π.Κ.) σε εξειδίκευση ή περιορισμό των ανωτάτων επιτρεπομένων μεγεθών του Γενικού ή Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ ή ΝΟΚ), όπως προβλέπεται στην παρ.5 του άρθρου 1 του ΝΟΚ (ν 4067/2012, Α'79). Όταν συνοδεύει την ΠΜΑ εγκρίνεται με το ίδιο ΠΔ. Είναι δυνατόν να κινηθεί αυτόνομα και στην περίπτωση αυτή εγκρίνεται με απόφαση του Συντονιστή της Α.Δ. μετά από γνώμη του Δ.Σ., ανάρτηση βάσει του άρθρου 154 το ΚΒΠΝ και γνώμη του ΣΥΠΟΘΑ, υπό την προϋπόθεση ότι περιορίζει και δεν αυξάνει τα ανώτατα επιτρεπόμενα μεγέθη (ύψη και Σ.Δ.).
  - γ. Τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου με ταυτόχρονη τροποποίηση εγκεκριμένου ΓΠΣ ή τροποποίηση ΖΟΕ μέσω του εργαλείου του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ). Εγκρίνεται με π.δ. όπως αυτό ορίζεται στην παρ. 3 του άρθρου 8 του ν.4447/16 και την διαδικασία της παρ. 5, υπό την προϋπόθεση ότι η τροποποίηση αποσκοπεί στην υλοποίηση των κατευθύνσεων του άρθρου 3 και είναι αναγκαία για την ολοκλήρωση του προγράμματος

ανάπλασης, σύμφωνα με αιτιολογημένη και τεκμηριωμένη εισήγηση του φορέα ανάπλασης, η οποία συντάσσεται και αξιολογείται κατά την διαδικασία προέγκρισης, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 5α του άρθρου 8 του ν.4447/2016 και την παρ. ΙΙΙ της σχετικής ΥΑ 27022/2017 (Β'1976). Με την απόφαση έγκρισης της προέγκρισης, δίδονται κατευθύνσεις προς το πρόγραμμα ανάπλασης.

δ. Μετά από αίτημα του οικείου δήμου, γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ και έκδοση π.δ. με πρόταση των υπουργών ΥΠΕΝ και Εσωτερικών, οι εντοπισμένες τροποποιήσεις του εγκεκριμένου σχεδίου, καθώς και των περιοχών που εντάσσονται σε Ζώνη Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (Ζ.Ε.Α.) είναι δυνατόν να εγκρίνονται με απόφαση του Περιφερειάρχη μετά από γνωμοδότηση του Δ.Σ., ανάρτηση βάσει του άρθρου 154 του ΚΒΠΝ και γνώμη του ΠΕΣΥΠΟΘΑ, με την επιφύλαξη των προϋποθέσεων του άρθρου 29 του ν.2831/2000 και των κατωτέρω συμπληρωματικών. Με το ανωτέρω π.δ. καταγράφονται τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις για την εξασφάλιση της διαχειριστική ικανότητας και της αναγκαίας στελέχωσης της Περιφέρειας

- για τα Ο.Τ. που έχουν πρόσωπο στο Βασικό Οδικό Δίκτυο Β.Ο.Δ. να μην αλλοιώνεται η ρυμοτομική γραμμή στο μέτωπο του Β.Ο.Δ., να μην τροποποιούνται οι διατομές των εγκαρσίων οδών, να διασφαλίζεται η συνέχεια της οικοδομικής γραμμής με τις πρασιές, να μην μειώνεται ενδεχόμενη παράπλευρη οδός (service road), να μην αυξάνεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος
- για τους παραδοσιακούς οικισμούς, τα ιστορικά κέντρα και τους ιστορικούς τόπους: να μην αλλοιώνονται οι όροι προστασίας, να μην αυξάνεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, να μην αλλοιώνεται η μορφολογία του παραδοσιακού αστικού ιστού και οι τυχόν μορφολογικοί κανόνες δόμησης.
- για τα Ο.Τ. που βρίσκονται σε απόσταση πεντακοσίων (500) μέτρων από ακτή, εκτός ζώνης παραλίας και των ακινήτων με μέτωπο επ'αυτής, πέρας των ισχυουσών προϋποθέσεων, προστίθεται η μη αύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους.

ε. Η «πολεοδομική μελέτη τμηματικής πολεοδομικής ρύθμισης» βάσει της παρ. 3 του άρθρου 19 του ν.2508/1997 εγκρίνεται με π.δ., όταν πρόκειται για παραλιακούς και παραδοσιακούς οικισμούς και με απόφαση του συντονιστή της Α.Δ., για τους υπόλοιπους οικισμούς. Και στις δύο περιπτώσεις προηγείται γνώμη του ΠΕΣΥΠΟΘΑ.

στ. Η έγκριση της «διάνοιξης οδού πρόσβασης προς τις ακτές» βάσει του άρθρου 24 του ν.1337/1983 γίνεται μετά πρόταση του οικείου Δ.Σ., γνώμη του ΠΕΣΥΠΟΘΑ και απόφαση του συντονιστή Α.Δ., εκτός αν η πρόταση εμπεριέχεται στο ΤΧΣ ή ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, οπότε η έγκριση γίνεται από τον περιφερειάρχη. Η υλοποίηση της απαλλοτρίωσης γίνεται από την περιφέρεια, μετά από αίτημα του δήμου, βάσει των γενικών περί απαλλοτριώσεων διατάξεων.

ζ. Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης (Π.Μ.Α.) μαζί με συγκοινωνιακή μελέτη, η οποία εκπονείται ταυτόχρονα και υποβάλλεται ενιαία στην εγκριτική διαδικασία με τα εξής στάδια: (α) απόφαση Δ.Σ. με διαδικασία ενημέρωσης κοινού/διαβούλευσης και ανάρτηση βάσει του άρθρου 154 ΚΒΠΝ, (β) γνωμοδότηση του περιφερειακού τεχνικού συμβουλίου της αποκεντρωμένης διοίκησης (όπως αυτό προσδιορίζεται στο πέμπτο εδάφιο της παρ.4 του άρθρου 209 του ν.3463/2006 Α' 114, όπως αντικαταστάθηκε με το παρ.3α του άρθρου 51 του ν.4407/2016 Α'134)ως προς την συγκοινωνιακή μελέτη, (γ) γνωμοδότηση ΣΥΠΟΘΑ, ως προς το πολεοδομικό σκέλος των ρυθμίσεων, (δ) έγκριση συγκοινωνιακής

μελέτης με απόφαση του συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και δημοσίευση σε ΦΕΚ και (ε) έκδοση π.δ. για την ΠΜΑ

η. Σχέδιο πολεοδομικής και συγκοινωνιακής αναβάθμισης, το οποίο εγκρίνεται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης μετά από γνωμοδότηση του Δ.Σ., ενημέρωση του κοινού και γνωμοδότηση του ΣΥΠΟΘΑ. Η απόφαση του Συντονιστή Α.Δ. δημοσιεύεται σε ΦΕΚ

θ. Ρυθμίσεις χαρακτηρισμού ως διατηρητέων κτηρίων ή παραδοσιακών συνόλων, η ζωνών ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους για την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς σύμφωνα με αρ 6 ΝΟΚ:

- Τα παραδοσιακά σύνολα και ζώνες ιδιαιτέρου κάλλους ή συνοδευτικά ή περιβάλλοντα στοιχεία τοπία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς με π.δ. μετά από γνώμη Δ.Σ. και ΚΕΣΥΠΟΘΑ. Συμπληρωματικά γνωμοδοτεί το ΚΕΣΑ αν περιλαμβάνει ειδικούς όρους δόμησης. Ανάλογα με τις περιοχές οι προτείνοντες το π.δ. Υπουργοί είναι οι ΥΠΕΝ, Αιγαίου και Βορείου Ελλάδας.

- Τα μεμονωμένα κτήρια με υ.α. μετά από γνώμη Δ.Σ. και ΚΕΣΑ (Υπουργοί ΥΠΕΝ Αιγαίου και Βορείου Ελλάδας)

- Κτήρια ή σύνολα που βρίσκονται μέσα σε περιοχή Εδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) κηρύσσονται διατηρητέα ή παραδοσιακά με το ίδιο ΠΔ του ΕΧΣ, άρα απαιτείται μόνο γνώμη ΚΕΣΥΠΟΘΑ (παρ. 7 άρθρου 8 ν.4447/16)

-προ της έγκρισης επεμβάσεων σε χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα κτήρια ή παραδοσιακά σύνολα μιας περιοχής είναι δυνατή η «ενιαία προέγκριση επεμβάσεων» σε κτήρια, που αποτελούν σύνολο ή δίκτυο διατηρητέων. Η ενιαία προέγκριση εκδίδεται με υ.α. του αρμόδιου υπουργού, όπως ισχύει και για τα μεμονωμένα κτήρια μετά από πρόταση του φορέα ανάπλασης, αφού προηγηθεί ενημέρωση και διαβούλευση με τους ιδιοκτήτες των κτηρίων, οι οποίοι δεν υποχρεούνται σε υποβολή φακέλου. Όταν κάποιο κτήριο είναι κηρυγμένο και από το ΥΠΠΟΑΤ ζητείται σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας.

8. Το προγραμματικό/διαχειριστικό σκέλος των προγραμμάτων ανάπλασης είναι δυνατόν να περιλαμβάνει ενδεικτικά:

α. Μέτρα ή δράσεις ευαισθητοποίησης για τον δημόσιο και τον ιδιωτικό ελεύθερο χώρο, τα οποία έχουν στόχο τη βελτίωση του μικροκλίματος με προγράμματα φύτευσης και βιοκλιματικού σχεδιασμού των υπαίθριων χώρων ή με τη διαμόρφωση πλέγματος κοινόχρηστων χώρων πρασίνου με ταυτόχρονη προαγωγή της βιώσιμης κινητικότητας

β. Μέτρα βελτίωσης της οργάνωσης των μεταφορικών συστημάτων (κυρίως ΜΜΜ) και διαχείρισης της κυκλοφορίας και της στάθμευσης,

γ. Μέτρα και δράσεις ευαισθητοποίησης για την μη χρήση του ΙΧ στις καθημερινές μετακινήσεις, πρόβλεψη βραχυχρόνιας ελεγχόμενης στάθμευσης στα πολεοδομικά κέντρα και απελευθέρωση του δημόσιου χώρου από οχήματα

δ. Μέτρα και κίνητρα προσέλκυσης επενδυτών για την δημιουργία υπαίθριων χώρων και κτιρίων στάθμευσης, αφενός στους περιμετρικούς σταθμούς της δημόσιας συγκοινωνίας αφετέρου στις περιοχές κατοικίας

ε. Μέτρα για την ενεργειακή αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος, με ειδικό προγραμματισμό για τα δημόσια κτήρια και χώρους και τον προσανατολισμό των αντίστοιχων χρηματοδοτικών προγραμμάτων σε επιλεγμένες περιοχές για την αντιμετώπιση φαινομένων ενεργειακής φτώχειας

στ. Μέτρα για την αναβάθμιση της ποιότητας των κτιρίων, των συνθηκών στέγασης, της επάρκειας και της προσπελασιμότητας των δημόσιων αγαθών και υπηρεσιών και αποτροπής των χωρικών και κοινωνικών αποκλεισμών.

ζ. Μέτρα αποτελεσματικής και σύμφωνα με τις διεθνείς συμβάσεις, διαχείρισης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς με συνέργια και συντονισμό των έργων και ενισχύσεων των δημόσιων αρμόδιων φορέων και των ιδιοκτητών των ακινήτων,

η. Μέτρα και ρυθμίσεις για την αναβάθμιση της ποιότητας της λειτουργικότητας και της εικόνας του δημόσιου χώρου και την αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών οχλήσεων (όπως η ηχορύπανση),

θ. Μέτρα και έργα για τη βελτίωση του συστήματος υποδομών και την προστασία του πληθυσμού από φυσικούς κινδύνους

ι. Μέτρα για την ενίσχυση της απασχόλησης, της οικονομικής ζωής, της πολιτιστικής δραστηριότητας, της δημόσιας ζωής και της κοινωνικής προστασίας στην περιοχή ανάπλασης

ια. «Επιχειρησιακό πρόγραμμα εφαρμογής του εγκεκριμένου σχεδίου» όπως αυτό περιγράφεται στο άρθρο 9.

9. Τα διαχειριστικά μέτρα εγκρίνονται με αποφάσεις του Δ.Σ. ως περιεχόμενο του προγράμματος ανάπλασης και υλοποιούνται είτε από τον ίδιο τον φορέα ανάπλασης, όταν τούτο δεν έρχεται σε αντίθεση με τις ισχύουσες αρμοδιότητες, είτε με επίστευση του Δήμου με διμερείς ή τριμερείς προγραμματικές συμβάσεις με συναρμόδιους δημόσιους φορείς ή με συμβάσεις με τον ιδιωτικό τομέα κατά την κείμενη νομοθεσία.

10. Με κ.υ.α. των Υπουργών ΥΠΕΝ και ΥΠΟΜΕ επικαιροποιείται ο κατάλογος των οδικών αρτηριών, που απαρτίζουν το Βασικό Οδικό Δίκτυο (ΒΟΔ) στα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας και Θεσσαλονίκης (Απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ υπ αρ 62556/5073/1990: ΦΕΚ Δ'561)

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β:**

### **ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΔΙΕΥΡΥΝΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ**

#### **Άρθρο 9**

#### **Επιχειρησιακό πρόγραμμα εφαρμογής σχεδίου πόλης και εξασφάλισης κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων**

1. α. Το Ε.Π.Ε.Σ.Π. αποτελεί επιχειρησιακό σχέδιο για τον προγραμματισμό της ολοκλήρωσης της εφαρμογής του σχεδίου πόλης και περιλαμβάνει τους υφιστάμενους και χαρακτηρισμένους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους (Κ.Χ. και ΚΦ.Χ.), καθώς και τις εκκρεμότητες υλοποίησής τους. Το Ε.Π.Ε.Σ.Π. αποτελεί το εργαλείο για την ιεράρχηση της υλοποίησης των απαλλοτριώσεων, βάσει της σημασίας τους για την εύρυθμη λειτουργία της πόλης και τον οικονομικό και χρονικό προγραμματισμό αυτών.

β. Το Ε.Π.Ε.Σ.Π. καταρτίζεται για κάθε δήμο τουλάχιστον ανά δημοτική ή τοπική κοινότητα, ενώ δύναται να καταρτίζεται ενιαίο σε περίπτωση διαδημοτικής περιοχής μητροπολιτικής σημασίας με συνεργασία των όμορων Δήμων.

γ. Το Ε.Π.Ε.Σ.Π. λαμβάνεται υποχρεωτικά υπόψη κατά την κατάρτιση του τετραετούς επιχειρησιακού προγράμματος του Δήμου, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 175 του ν.4555/2018 (Α' 236), εντάσσεται στο επιχειρησιακό σχέδιο αυτού και ακολουθεί τις διαδικασίες αξιολόγησης και αναπροσαρμογής του.

δ. το ΕΠΕΣΠ βασίζεται επί μελέτης, που συντάσσεται από την υπηρεσία πολεοδομικού σχεδιασμού ή εφαρμογών ή ανατίθεται σε εξωτερικό μελετητή επί τοπογραφικού διαγράμματος με τη μορφή χωρικής βάσης δεδομένων κατάλληλης κλίμακας, περιλαμβάνει ανάλυση δεδομένων, αξιολόγηση και πρόταση όπως αναλύεται στις παραγράφους 2 και 3 και προϋποθέτει συνεργασία με τις οικονομικές υπηρεσίες του Δήμου, τα όργανα της διοίκησης και τα σχετικά νομικά πρόσωπα.

**2.** α. η μελέτη του ΕΠΕΣΠ περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία υφιστάμενης κατάστασης :

α.α. Το σύνολο των προβλεπόμενων Κ.Χ. και ΚΦ.Χ., βάσει του ισχύοντος πλαισίου χωρικού σχεδιασμού του δήμου, με επισήμανση αυτών των οποίων εκκρεμεί η απαλλοτρίωση, καθώς και όσων τελούν σε καθεστώς άρσης απαλλοτρίωσης, καθώς και τα ακίνητα (οικοπέδα) από εισφορές γης, που διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής και δεν διατέθηκαν σύμφωνα με αυτήν κατά την περ. β' της παρ. 7 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983.

α.β. Το σύνολο των περιλαμβανόμενων Κ.Χ. και ΚΦ.Χ. στους χάρτες ή και τους πίνακες αναγκών των Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Τ.Χ.Σ. ή Ε.Χ.Σ., των οποίων εκκρεμεί ο χαρακτηρισμός στο σχέδιο πόλης ή ο καθορισμός της θέσης τους αντιστοίχως με επισήμανση αυτών, που εκτιμάται ότι θα προκύψουν από τις εισφορές γης μέσω της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης.

α.γ. Το σύνολο των υφιστάμενων αλλά μη θεσμοθετημένων Κ.Χ. και ΚΦ.Χ., με αξιολόγηση ως προς την προοπτική τους.

α.δ. Τους τυχόν προβλεπόμενους ή προτεινόμενους Κ.Χ. και ΚΦ.Χ. σε υπό εκπόνηση μελέτες χωρικού σχεδιασμού.

α.ε. Τις υλοποιημένες και εκκρεμείς πράξεις αναλογισμού αποζημιώσεων λόγω ρυμοτομίας και τις συνταχθείσες μεμονωμένες πράξεις εφαρμογής.

α.στ. Τις περιοχές εκκρεμών προσκυρώσεων ή τακτοποιήσεων οικοπέδων για την αντιμετώπιση μη αρτίων οικοπέδων και την ολοκλήρωση του αναλογισμού των αποζημιώσεων λόγω ρυμοτομίας, ιδίως στις περιπτώσεις που η εκκρεμότητα συνδέεται με την υλοποίηση κοινόχρηστου ή μεταβατικού χώρου, όπως οι παρόδιες στοές και οι πρασιές.

β. Τα ως άνω (αα) – (α.στ) στοιχεία αντλούνται από την Ηλεκτρονική Πολεοδομική Ταυτότητα Δήμου του άρθρου 65 του ν.4495/2017 ή την τροφοδοτούν αν δεν έχει συμπληρωθεί.

**3.** Η μελέτη κατάρτισης του ΕΠΕΣΠ διατυπώνει την πρόταση της ως εξής:

α. Οι προς εξασφάλιση χώροι ελέγχονται και ιεραρχούνται βάσει πληθυσμιακών δεδομένων, καταγεγραμμένων αναγκών του ΓΠΣ ή ΤΧΣ και λοιπών πολεοδομικών, κοινωνικών και οικονομικών κριτηρίων, που συνεκτιμώνται αθροιστικά, ώστε να αξιολογηθεί η οικιστική πυκνότητα, το εισοδηματικό επίπεδο κάθε περιοχής, οι χρήσεις γης και η ποιότητα του μικροκλίματος της περιοχής, η ύπαρξη σημαντικών στοιχείων ταυτότητας της πόλης που χρήζουν ανάδειξης, το μέγεθος του υπό απαλλοτρίωση χώρου και γενικά κάθε στοιχείου που συμβάλλει στην εκτίμηση της σημασίας κάθε Κ.Χ. ή ΚΦ.Χ. και της αναγκαιότητας συμπληρωματικών Κ.Χ. ή ΚΦ.Χ..



β. Προεκτιμάται το κόστος για την εξασφάλιση κάθε χώρου βάσει αντικειμενικών αξιών και η απαιτούμενη δαπάνη για εκκρεμείς ή και προγραμματιζόμενες ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις.

γ. Προσδιορίζεται ο τρόπος ή οι εναλλακτικοί τρόποι απόκτησής τους βάσει των υφιστάμενων εργαλείων και μηχανισμών, συσχετίζεται με τις υφιστάμενες πηγές χρηματοδότησης και καθορίζεται το χρονοδιάγραμμα υλοποίησής του,

δ. Διατυπώνεται η πρόταση της μελέτης του Ε.Π.Ε.Σ.Π., η οποία περιλαμβάνει διαγραμματική απεικόνιση με την ιεράρχηση των Κ.Χ. και ΚΦ.Χ. και την κατάσταση εξασφάλισής τους, συνοδευόμενη από αναλυτικούς πίνακες και τεχνικοοικονομική έκθεση ανά Κ.Χ. και ΚΦ.Χ. Εφόσον κριθεί αναγκαία σημειακά αναλυτικότερη κτηματογράφηση αυτή περιλαμβάνεται στην μελέτη.

**4.** Το ΕΠΕΣΠ εγκρίνεται ως εξής:

α. Η πρόταση εισάγεται στο δημοτικό συμβούλιο για συζήτηση και λήψη απόφασης προκειμένου να τεθεί σε δημόσια διαβούλευση και σε περαιτέρω δημοσιοποίηση, αξιοποιώντας κάθε πρόσφορο μέσο δημοσιότητας για την συμμετοχή των πολιτών, των δημοτικών κοινοτήτων και των τοπικών φορέων.

β. Με την ολοκλήρωση της δημόσιας διαβούλευσης η αρμόδια υπηρεσία εφαρμογής πολεοδομικού σχεδιασμού διαμορφώνει την πρόταση και τη διαβιβάζει (αμελλητί) στο οικείο Τμήμα Ελέγχου Δόμησης – Τοπικό Παρατηρητήριο για τη διατύπωση γνώμης εντός διμήνου, άλλως θεωρείται θετική .

γ. Το Ε.Π.Ε.Σ.Π. εγκρίνεται με απόφαση του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου (Δ.Σ.) και αναρτάται στην ιστοσελίδα του δήμου για την άμεση και πλήρη πρόσβαση κάθε ενδιαφερόμενου στα στοιχεία και πληροφορίες, που περιλαμβάνει και καταχωρίζεται στην ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα δήμου. Με ευθύνη του δήμου αποστέλλεται ηλεκτρονικά σχετική ενημέρωση στη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, στη ΔΕΣΕΔΠ του Υ.Π.ΕΝ. και στο οικείο Τμήμα Ελέγχου Δόμησης – Τοπικό Παρατηρητήριο.

δ. Το οικείο Τμήμα Ελέγχου Δόμησης – Τοπικό Παρατηρητήριο συνδράμει το δήμο στην κατάρτιση του Ε.Π.Ε.Σ.Π., παρακολουθεί και επισημαίνει τα προβλήματα και τις καθυστερήσεις κατάρτισης, έγκρισης και εφαρμογής του και υποβάλλει προτάσεις για την επίσπευσή του.

**5.** Η ύπαρξη εγκεκριμένου Ε.Π.Ε.Σ.Π. είναι αναγκαία και λαμβάνεται υπόψη για χρηματοδότηση δράσεων περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. από το Πράσινο Ταμείο, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 76 του ν.4495/2017 (Α' 167). Επίσης, μπορεί να οριστεί ως προϋπόθεση ή ως κριτήριο μοριοδότησης για την χρηματοδότηση κάθε τύπου δράσεων από το Πράσινο Ταμείο ή το ΥΠΕΝ.

**6.** α. Έως την υλοποίηση της Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας Δήμου, τα στοιχεία της παρ. 2 (α) συλλέγονται με πρωτοβουλία του δήμου και αξιοποιούνται τα δεδομένα της Ηλεκτρονικής Πολεοδομίας του άρθρου 124 του ν.4495/2017 (Α' 167) σε συνεργασία με τη ΔΕΣΕΔΠ του Υ.Π.ΕΝ. ή το οικείο Τμήμα Ελέγχου Δόμησης – Τοπικό Παρατηρητήριο.

β. Έως την υλοποίηση της Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας Δήμου, το εγκεκριμένο Ε.Π.Ε.Σ.Π. αποστέλλεται ηλεκτρονικά στη ΔΕΣΕΔΠ του Υ.Π.ΕΝ. και στο οικείο Τμήμα Ελέγχου Δόμησης – Τοπικό Παρατηρητήριο.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας είναι δυνατόν να καθορίζονται περαιτέρω τα κριτήρια της παρ. 3α για την ιεράρχηση των προς εξασφάλιση Κ.Χ. και ΚΦ.Χ. και να συμπληρώνονται και εξειδικεύονται οι προδιαγραφές κατάρτισης του Ε.Π.Ε.Σ.Π. και κάθε σχετικό με αυτό ειδικότερο θέμα. Με την ίδια υα είναι δυνατόν να προβλέπεται η υιοθέτηση ενιαίων δεικτών αξιολόγησης της προτεραιότητας για την χρηματοδότηση των απαλλοτριώσεων για την δημιουργία Κ.Χ., όπως (ενδεικτικά) η σχέση κοινόχρηστων και οικοδομήσιμων χώρων ή το ποσοστό Κ.Χ. ή χώρων πρασίνου ανά κάτοικο,

8. Το Ν.Π.Δ.Δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο παρέχει προς τους δήμους την άδεια πρόσβασης υπό όρους στη βάση δεδομένων του Συστήματος Πληροφοριών Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ), ώστε να συλλέγουν τα αναγκαία κτηματολογικά και κτηματογραφικά στοιχεία από ολοκληρωμένες ή εκκρεμείς διαδικασίες κτηματογράφησης, μετά από σχετική αίτηση, για τη σύνταξη του Ε.Π.Ε.Σ.Π. και πράξεων αναλογισμού προσκύρωσης και τακτοποίησης. Τα ανωτέρω στοιχεία παρέχονται ατελώς, φέρουν ειδική σήμανση ότι αποτελούν στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου σε ελεγχόμενη διάθεση και χρησιμοποιούνται αποκλειστικά και μόνο από τους Δήμους για τις ανάγκες σύνταξης του Ε.Π.Ε.Σ.Π., των Πράξεων Αναλογισμού, Αποζημίωσης, Τακτοποίησης ή Προσκύρωσης και Εφαρμογής ή πράξεων υπολογισμού και επιμερισμού εισφορών για την απαλλοτρίωση Κ.Χ., απαγορευμένης της χρήσης τους για άλλο σκοπό.

## **Άρθρο 10**

### **Ειδικό ανταποδοτικό τέλος πρασίνου**

1. Με απόφαση του Δ.Σ. δύναται να επιβάλλεται στις ιδιοκτησίες ενός δήμου ειδικό ανταποδοτικό τέλος για την κάλυψη των υποχρεώσεων του δήμου για την απόκτηση και συντήρηση κοινόχρηστων χώρων πρασίνου. Το ύψος του τέλους, ο τρόπος βεβαίωσης και είσπραξης αυτού, ο λόγος επιβολής του, ο τρόπος αξιοποίησής του ποσού και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια ορίζονται με την ίδια απόφαση του Δ.Σ. στο πλαίσιο των γενικότερων διατάξεων περί δημοτικών τελών. Τα έσοδα του ανωτέρω τέλους διατίθενται αποκλειστικά για την κάλυψη των υποχρεώσεων του Δήμου προς αποζημίωση των ιδιοκτητών απαλλοτριούμενων ή αγοραζόμενων ακινήτων για δημιουργία Κ.Χ., καθώς και για την συντήρηση του πρασίνου σε Κ.Χ..

2. Το ως άνω ποσό εισπράττεται ως δημοτικό τέλος με βάση τις επιφάνειες των ακινήτων που έχουν καταγραφεί για τον υπολογισμό του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), ή βάσει νεότερων στοιχείων κτηματολογίου που παρέχονται στον δήμο κατόπιν αιτήματος βάσει της παρ. 8 του άρθρου 9.

3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών είναι δυνατόν να καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής του παρόντος.

4. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργείται η παρ. 5 άρθρου 18 ν. 3870/2010.

## **Άρθρο 11**

### **Βελτίωση των διατάξεων περί εφαρμογής σχεδίων πόλεων**

1. α. Ο δήμος επισπεύδει, συντάσσει ή αναθέτει σχετική μελέτη και εγκρίνει με απόφαση του Δ.Σ. τις Πράξεις Αναλογισμού, Αποζημίωσης, Τακτοποίησης ή Προσκύρωσης του

ν.δ. 17.7.1923 εντός χρονικού διαστήματος δεκαπέντε (15) ετών από την έγκριση του Σ.Π. Εκκρεμείς κατά την δημοσίευση του παρόντος πράξεις συντάσσονται και εγκρίνονται από τον δήμο εντός χρονικού διαστήματος τριάντα έξι (36) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Αν ο δήμος δεν έχει την απαραίτητη επάρκεια υπηρεσιών για την σύνταξη και έγκριση της πράξης αναλογισμού τότε αυτή γίνεται από την περιφέρεια, κατόπιν σχετικού αιτήματος του Δήμου, με το οποίο τεκμηριώνει την αδυναμία άσκησης της αρμοδιότητας.

**β.** Ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης δύναται να επισπεύσει την σύνταξη και κύρωση πράξης αναλογισμού, υποβάλλοντας τα σχετικά διαγράμματα, τους τίτλους ιδιοκτησίας και πρόταση πράξης αναλογισμού εφόσον αφορούν ακίνητο ιδιοκτησίας του ή όμορα αυτής.

**2.** Η επίδοση των πινάκων αναλογισμού στους υπόχρεους βάσει της πράξης αναλογισμού και κάθε σχετικό στοιχείο αυτής, γίνεται από την δημοτική αστυνομία.

**3.** Η άρση απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση απόφασης δικαστηρίου ή αυτοδίκαια και η επανεπιβολή του αυτού χαρακτηρισμού γίνεται με απόφαση του οικείου Δ.Σ. και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (Ε.τ.Κ.), υπό την προϋπόθεση ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 32 του ν.4067/2012. Στην εν λόγω απόφαση δύναται να συμπεριλαμβάνεται και επανακύρωση πράξεων αναλογισμού, που είχαν κυρωθεί για τον αρχικό χαρακτηρισμό.

**4.** Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ενημερώνει υποχρεωτικά τις αρμόδιες τεχνικές και νομικές υπηρεσίες των Δήμων για κάθε κίνηση δικαστικής διαδικασίας ή αίτηση άρσης απαλλοτρίωσης ακινήτου που του κοινοποιείται εντός δέκα (10) ημερών από αυτήν με εξαιρετικά επείγουσα αλληλογραφία.

**5.** Με απόφαση του Υπουργού ΥΠΕΝ κωδικοποιούνται και τροποποιούνται με στόχο την απλούστευση οι τεχνικές απαιτήσεις και οι διαδικασίες για την σύνταξη και έγκριση των πράξεων αναλογισμού, όπως αυτές προσδιορίζονται από το ΝΔ 6.7.1923 και το ν.5269/1931, λαμβάνοντας υπόψη τα νέα τεχνικά δεδομένα για τη δημιουργία κτηματολογίου και ενιαίας βάσης χωρικών δεδομένων και ψηφιακών χαρτογραφικών υποβάθρων, καθώς και την παρ.7 του άρθρου 9.

**6.** Με κ.υ.α. των Υπουργών ΥΠΕΝ, Εσωτερικών και Οικονομικών, τροποποιούνται απλουστεύονται και κωδικοποιούνται οι διατάξεις περί υπολογισμού της τιμής μονάδας βάσει της οποίας προκύπτει η προσήκουσα αποζημίωση για ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις με στόχο την ευρεία εφαρμογή αντικειμενικών τρόπων προσδιορισμού και τον περιορισμό της προσφυγής των δικαιούχων στα δικαστήρια για τον προσδιορισμό της.

**7.** Τροποποιείται η παρ. 11 του άρθρου 26 του ν. 1828/1989 ως εξής: «11. Ο δήμος υποχρεούται να βεβαιώνει και να εισπράττει από τους υπόχρεους σε καταβολή αποζημίωσης λόγω προσκύρωσης ή ρυμοτόμησης εκτάσεων, σε εφαρμογή του σχεδίου πόλεως, το ποσό που κατέβαλε για λογαριασμό τους στους δικαιούχους της αποζημίωσης. Η εξόφληση των οφειλών της παραγράφου αυτής γίνεται ατόκως σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις σε διάστημα μέχρι είκοσι (20) ετών, που ορίζεται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, στην οποία τίθενται αντικειμενικά εισοδηματικά, κριτήρια. Το ποσό της κάθε δόσης επιβαρύνεται λόγω εκπρόθεσμης καταβολής σύμφωνα με τον Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής ολόκληρου του ποσού της οφειλής παρέχεται έκπτωση είκοσι τοις εκατό (20%).».

## Άρθρο 12

### Δικαίωμα προτίμησης και ελεύθερη αγορά ακινήτων για κοινόχρηστους, κοινωφελείς χώρους

1. Οι δήμοι δύνανται με απόφαση του Δ.Σ. να ασκούν Δικαίωμα Προτίμησης (Δ.Π.) για την απόκτηση ακινήτων ή ιδανικών μεριδίων για κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους για ακίνητο ή ακίνητα, των οποίων η ανάγκη προκύπτει και τεκμηριώνεται από το ΕΠΕΣΠ του άρθρου 9, ή ελλείψει αυτού από εγκεκριμένη/α Σ.Α.Α. ή Έκθεση Σκοπιμότητας ή πρόγραμμα ανάπτυξης του άρθρου 4. Με την απόφαση του Δ.Σ. προσδιορίζονται τα είδη των ακινήτων τα οποία αναζητούνται, η προγραμματιζόμενη χρήση αυτών, το ελάχιστο ή μέσο μέγεθος και άλλα τυχόν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, ανάλογα με την χρήση για την οποία προορίζονται, η περιοχή αναζήτησης για έκαστο εξ αυτών και δυνητικά η καταληκτική ημερομηνία άσκησης του Δ.Π.
2. Με απόφαση του Δ.Σ. ο Δήμος μπορεί να εκχωρήσει την άσκηση του Δ.Π. για συγκεκριμένου τύπου ακίνητο σε δημοτική επιχείρηση ή σε φορέα υλοποίησης προγράμματος ανάπτυξης ή άλλο δημόσιο φορέα, που έχει σχετική αρμοδιότητα με τον οποίο συνάπτει προγραμματική σύμβαση. Δικαίωμα προτίμησης μπορεί να ασκήσει και η Περιφέρεια για την απόκτηση χώρων για κοινωφελείς χρήσεις περιφερειακής εμβέλειας και δικής της αρμοδιότητας, μετά από ενημέρωση των οικείων δήμων. Η άσκηση του Δ.Π από την περιφέρεια ή άλλο φορέα στον οποίο έχει ο δήμος εκχωρήσει το δικαίωμα γίνεται με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων των παρ. 1-9, με την επιφύλαξη ότι όπου αναφέρεται Δ.Σ. νοείται το αρμόδιο όργανο του φορέα άσκησης του Δ.Π.
3. Μετά ή παράλληλα με την απόφαση της παρ. 1 ο δήμος προβαίνει σε προεκτίμηση της αξίας των αναζητούμενων ακινήτων και προεκτιμά/προγραμματίζει τον τρόπο εξασφάλισης των αναγκαίων κονδυλίων, εκτός αν αυτή έχει γίνει στο πλαίσιο του ΕΠΕΣΠ και δυνητικά προεγγράφει στον ετήσιο προϋπολογισμό ποσοστό του προεκτιμώμενου κονδυλίου.
4. Η απόφαση της παρ. 1 δημοσιοποιείται ως πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος με κάθε πρόσφορο τρόπο, μεταξύ των οποίων και ενημέρωση του συλλόγου συμβολαιογράφων. Από την ανωτέρω δημοσιοποίηση κάθε υποψήφιος πωλητής ακινήτου που ανταποκρίνεται στα χαρακτηριστικά της πρόσκλησης δύναται να υποβάλλει «δήλωση προθέσεων πώλησης» με περιγραφή του ακινήτου, προτεινόμενη τιμή πώλησης και (δυνητικά) τοπογραφικό διάγραμμα. Η δήλωση είναι υποχρεωτική όταν υπάρχει υποψήφιος αγοραστής, ως «δήλωση γνωστοποίησης» αυτού και της προσφερόμενης τιμής αγοράς, υποβάλλεται δε μαζί με υπεύθυνη δήλωση του υποψήφιου αγοραστή, τοπογραφικό διάγραμμα με συντεταγμένες ΕΓΣΑ και τίτλους ιδιοκτησίας .
5. Ο Δήμος υποχρεούται να απαντήσει στον προσφέροντα προς πώληση ακίνητο εντός δύο μηνών από την υποβολή της δήλωσης γνωστοποίησης, αφού ελέγξει τους τίτλους κτήσης του ακινήτου ή εντός ενός μηνός, αν έχει προηγηθεί δήλωση προθέσεων τουλάχιστον ένα μήνα πριν την δήλωση γνωστοποίησης. Εφ' όσον ο Δήμος δεν προβεί εντός της ανωτέρω προθεσμίας σε αγορά του προσφερθέντος ακινήτου για το οποίο έχει γνωστοποιηθεί υποψήφιος αγοραστής, ο ιδιοκτήτης δικαιούται να πωλήσει τούτο στον γνωστοποιηθέντα υποψήφιο αγοραστή στην τιμή προσφοράς ή μεγαλύτερη.

6. Κάθε μεταβίβαση ακινήτου που ανταποκρίνεται στα χαρακτηριστικά της πρόσκλησης της παραγράφου 4 και δεν έχει τηρηθεί η διαδικασία των παραγράφων 4 και 5, ή έχει πωληθεί σε μη γνωστοποιηθέντα αγοραστή, ή με τίμημα μικρότερο του δηλωθέντος κηρύσσεται άκυρη με δικαστική απόφαση, κατόπιν σχετικής αγωγής εγειρομένης υπό του δήμου ή του φορέα που ασκεί το Δ.Π. εντός διετίας από της μεταγραφής του συμβολαίου και της εγγραφής εις τα οικεία βιβλία μεταγραφών. Αν παρέλθει άπρακτος η ως άνω προθεσμία αποσβένεται το δικαίωμα προς ακύρωση της μεταβίβασης.
7. Τα αποκτώμενα ακίνητα βάσει άσκησης Δ.Π είναι δυνατόν να διατεθούν:
  - α. για τη δημιουργία Κ.Χ.,
  - β. για την απόκτηση ΚΦ.Χ.,
  - γ. για την δημιουργία αποθέματος γης προς μελλοντική αξιοποίηση για κάλυψη πολεοδομικών αναγκών,
  - δ. για προγράμματα προσωρινής ή μόνιμης αποκατάστασης αστέγων.
8. Παράλληλα με την ανακοίνωση άσκησης Δ.Π. ο Δήμος μπορεί να προβεί σε πρόσκληση σύνθετου διαγωνισμού για αγορά ακινήτων τόσο με μειοδοτικά κριτήρια όσο και με βάση τα χαρακτηριστικά της πρόσκλησης της παρ. 4, σύμφωνα με την διαδικασία του ν.3463/2006 και να αξιολογήσει συγκριτικά τις προσφορές. Σε περίπτωση που το προς αγορά ακίνητο προορίζεται για κοινωφελή χρήση ή χρήση τεχνικής υποδομής γίνεται μεία των σχετικών προδιαγραφών στην πρόσκληση των παρ. 4 και 6 και μπορεί να ζητηθεί γνωμοδότηση της επιτροπής καταλληλότητας προ της διατύπωσης της απόφασης της παρ. 1 και της σχετικής πρόσκλησης.
9. Η αξιολόγηση των προσφορών, η ιεράρχηση και η εισήγηση προς το Δ.Σ. για λήψη απόφασης επιλογής του καταλληλότερου ακινήτου γίνεται βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας και η αγορά του ακινήτου γίνεται ως ιδιωτική περιουσία του δήμου, που στην συνέχεια διατίθεται για την επιθυμητή χρήση, υπό την προϋπόθεση ότι η χρήση αυτή είναι επιτρεπτή από τις πολεοδομικές διατάξεις και από τις διατάξεις περί λειτουργίας της. Είναι δυνατόν η αγορά να γίνει σε δύο στάδια εφ' όσον συναινεί ο υποψήφιος πωλητής: (α) με δεσμευτικό προσύμφωνο για το επιλεγέν ακίνητο ενώ παράλληλα προωθείται ο πολεοδομικός χαρακτηρισμός του με τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, και (β) με οριστικά συμβόλαια όταν ολοκληρωθεί ο χαρακτηρισμός και πάντως όχι πλέον του χρονικού ορίου που θα έχει προσδιοριστεί στο προσύμφωνο.
10. Για την απόδοση ακινήτου που ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του δήμου σε κοινόχρηστη χρήση απαιτείται απόφαση του Δ.Σ., με την οποία προσδιορίζεται ότι εισπράττονται εκ των υστέρων τα οφειλόμενα ποσά από τους ωφελούμενους, ως έχοντα προκαταβληθεί από τον Δήμο. Για τον υπολογισμό των υποχρεώσεων προσδιορίζεται στην απόφαση του Δ.Σ. ο τρόπος επιμερισμού των οφειλών, είτε με πράξη αναλογισμού είτε με εφαρμογή των άρθρων 13 και 14, ενώ για την είσπραξη είναι δυνατή η εφαρμογή των προβλεπόμενων στην παρ. 7 του άρθρου 11 διευκολύνσεων.
11. Με κ.υ.α των Υπουργών ΥΠΕΝ, Εσωτερικών και Οικονομικών είναι δυνατόν να ρυθμίζονται συμπληρωματικές λεπτομέρειες για την εφαρμογή του παρόντος, ιδίως ως προς την ταυτόχρονη αξιολόγηση των προσφορών με κριτήρια καταλληλότητας και οικονομικότερης προσφοράς και την εκτίμηση του εύλογου ή μη τιμήματος του προσφερόμενου ακινήτου .
12. Προ της εκποίησης ή πώλησης ακινήτων που ανήκουν στο ελληνικό δημόσιο ή στην Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. (Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε.) ή στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής

Περιουσίας Δημοσίου Α.Ε. (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. Α.Ε.), ερωτάται ο οικείος Δήμος αν τα υπόψη ακίνητα είναι κατάλληλα για την εξυπηρέτηση των σκοπών του Ε.Π.Ε.Σ.Π. και αν ενδιαφέρεται να τα αγοράσει. Η απάντηση οφείλει να δοθεί εντός 2 δύο μηνών, άλλως θεωρείται αρνητική,

13. Το άρθρο 55 του νόμου 947/1979 καταργείται.

### **Άρθρο 13**

#### **Χρηματοδότηση και ειδική εισφορά εφαρμογής ρυμοτομικών σχεδίων**

Το άρθρο 33 του ν. 4067/2012 τροποποιείται και συμπληρώνεται ως εξής:

1. Στις περιπτώσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 32, καθώς και στις περιπτώσεις στις οποίες έχουν παρέλθει τουλάχιστον δέκα (10) έτη από την έγκριση βάσει των διατάξεων του ν.δ. 17.7.1923 του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο καθορίστηκε το ακίνητο ή τμήμα αυτού ως κοινόχρηστος χώρος (Κ.Χ.), είναι δυνατόν με απόφαση του οικείου δημοτικού συμβουλίου μετά από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου για την εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού, που κοινοποιείται στην Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος (Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.Ε.Ν.), για την εξασφάλιση των προς απαλλοτρίωση ακινήτων και για τη δημιουργία των παραπάνω Κ.Χ., να προκαταβάλλεται κατ' εξαίρεση των διατάξεων του ν.δ. 17.7.1923 με επίστευση του οικείου Δήμου το σύνολο της αποζημίωσης, σύμφωνα με την διαδικασία του παρόντος, όπως αυτή καθορίζεται είτε δικαστικά, είτε εξωδικαστικά, μέχρι ύψους που υπολογίζεται αρχικά βάσει του συστήματος αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών και τελικά βάσει δικαστικού ή εξωδικαστικού συμβιβαστικού προσδιορισμού.

2. Με νέα απόφαση του Δ.Σ. μετά από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου για την εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού και σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας για το αυτό θέμα υπηρεσίας της οικείας Περιφέρειας, που παρέχεται εντός δύο (2) μηνών από την κοινοποίηση της ως άνω απόφασης άλλως τεκμαίρεται ως θετική, αποφασίζονται τα εξής:

α. Η «Περιοχή ωφέλειας» που ορίζεται ως γειτονιά, συνοικία, δημοτική/κοινοτική ενότητα, ή πολεοδομική ενότητα, όπως αυτά έχουν οριοθετηθεί από ισχύοντα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) ή Τοπικά Χωρικά Σχέδια (Τ.Χ.Σ.) ή Σχέδια Πόλης (Σ.Π.), βάσει των εξής κριτηρίων:

αα. του μεγέθους του εν λόγω Κ.Χ.

αβ. της ειδικής πολεοδομικής λειτουργίας και σημασίας αυτού

αγ. της προσβασιμότητας αυτού

β. Το ποσοστό συμμετοχής που βαρύνει ως ειδική εισφορά τους φερόμενους ιδιοκτήτες ωφελούμενων ακινήτων, και είναι, κατ' ελάχιστον ίσο με το 30% και κατά μέγιστο έως το 70% της αξίας των προς απαλλοτρίωση ακινήτων, ενώ το υπόλοιπο ποσοστό βαρύνει τον προϋπολογισμό του Δήμου, βάσει του μεγέθους της περιοχής ωφέλειας που έχει επιλεγεί από την περ. α.

**γ.** Η κατανομή των μεριδίων στους φερόμενους ιδιοκτήτες ή νομείς των ωφελούμενων ακινήτων, και, ειδικότερα, το μερίδιο ακινήτων:

**γα.** Που έχουν πλευρά, έστω και σημειακά, στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο, καθορίζεται με απόφαση του Δ.Σ. και κυμαίνεται από 10% μέχρι 25% του ποσοστού συμμετοχής των φερόμενων ιδιοκτητών των ωφελούμενων ακινήτων όπως καθορίζεται με την απόφαση της περ. β.

**γβ.** Εντός των ορίων της περιοχής, που έχουν καθορισθεί με την απόφαση της παραγράφου 2β, που δεν έχουν πλευρά, έστω και σημειακά στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο, καθορίζεται με απόφαση του Δ.Σ. και κυμαίνεται μεταξύ 75% και 90% του ποσοστού συμμετοχής των φερόμενων ιδιοκτητών των ωφελούμενων ακινήτων, όπως καθορίζεται με την απόφαση της περίπτωσης β, ανάλογα και με το προσδιορισθέν ποσοστό της υποπερίπτωσης γα.

**δ.** Ο υπολογισμός των συνολικών μεριδίων για τον προς αποζημίωση Κ.Χ. γίνεται ως εξής:

**δα.** Τα μερίδια των ως άνω ωφελούμενων ακινήτων, είναι ανάλογα με την έκταση του οικοπέδου. Σε δομημένα οικόπεδα στα οποία έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, τα μερίδια κατανέμονται στις οριζόντιες ιδιοκτησίες ανάλογα με τα ποσοστά συνιδιοκτησίας τους επί του οικοπέδου.

**δβ.** Στην συνέχεια αναπροσαρμόζονται τα μερίδια των παραπάνω ακινήτων τα οποία:

- Εντάσσονται στην παραπάνω υποπερίπτωση αα και αφορούν ακίνητα με επικρατούσα χρήση: ξενοδοχείου, κλινικής, εκπαιδευτήριου, γραφείου, πολυκαταστήματος, εμπορικού κέντρου, καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος, που πολλαπλασιάζονται με αυξητικό συντελεστή 2.

- Εντάσσονται στην παραπάνω υποπερίπτωση αα και είναι μη άρτια αλλά οικοδομήσιμα κατά τις διατάξεις του άρθρου 25 του ν.1337/1983 όπως ισχύει, που πολλαπλασιάζονται με μειωτικό συντελεστή 0,60,

- Περιλαμβάνουν κτίρια κηρυγμένα ως διατηρητέα ή ως μνημεία, που πολλαπλασιάζονται με μειωτικό συντελεστή 0,40, και,

- Ανήκουν σε ιδιοκτήτες οι οποίοι έχουν συμμετάσχει στην αποζημίωση Κ.Χ. βάσει Πράξης Αναλογισμού του ν.δ. 17.7.1923, όπως αποδεικνύεται βάσει σχετικών αποδεικτικών στοιχείων που προσκομίζονται με ευθύνη των ιδιοκτητών, που μειώνονται κατά το καθαρό ποσό το οποίο κατέβαλαν γι' αυτήν.

**δγ.** Μετά από την διαδικασία της περ. δβ, τα μερίδια τα οποία δεν περιλαμβάνονται σε αυτήν, αναπροσαρμόζονται ισομερώς αναλόγως.

**3.** Μετά την απόφαση της παρ. 2, ο Δήμος προβαίνει στη σύνταξη πίνακα καταγραφής των περιλαμβανομένων ακινήτων στον οποίο αναγράφονται οι κύριοι ή νομείς τους με τις διευθύνσεις της κατοικίας τους, και τον υπολογισμό των μεριδίων βάσει των παραπάνω για τον προσδιορισμό και βεβαίωση της εισφοράς. Η ανακοίνωση για την σύνταξη και ανάρτηση του πίνακα δημοσιεύεται σε δύο τοπικές εφημερίδες, εφόσον εκδίδονται και σε μια ημερήσια εφημερίδα πανελληνίας κυκλοφορίας επί 3 συνεχόμενες ημέρες και αναρτάται στο Δημοτικό Κατάστημα και στην ιστοσελίδα του Δήμου επί ένα

δίμηνο. Η ανακοίνωση αυτή αποτελεί και πρόσκληση των αναφερόμενων σε αυτήν να λάβουν γνώση επιμέρους στοιχείων του πίνακα που τους αφορούν, όπως ενδεικτικά τα στοιχεία που αφορούν το ακίνητο τους, ο τρόπος υπολογισμού εισφοράς κ.λπ.

**4.** Η ως άνω εισφορά εισπράττεται ως δημοτικό τέλος με βάση τους ιδιοκτήτες και τις επιφάνειες των ακινήτων, που έχουν καταγραφεί για τον υπολογισμό του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και οι οποίες χρησιμοποιούνται και για τη σύνταξη του παραπάνω πίνακα. Εφόσον η περιοχή έχει ενταχθεί σε καθεστώς λειτουργούντος κτηματολογίου ή η διαδικασία κτηματογράφησης έχει ολοκληρωθεί, υποβάλλεται από το Δήμο αρμοδίως αίτημα προς το Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» για την πρόσβαση ατελώς σε κτηματογραφικά-κτηματολογικά στοιχεία για τους σκοπούς του παρόντος.

**5.** Μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την τελευταία ανακοίνωση ή ειδοποίηση της κατά της προηγούμενης παραγράφου ανακοίνωσης, ο έχων έννομο συμφέρον μπορεί να ασκήσει ένσταση κατά της απόφασης Δ.Σ. της παρ. 2 και του πίνακα της παρ. 3, επισυνάπτοντας και κάθε δικαιολογητικό που σχετίζεται με τις αντιρρήσεις του κατά των εγγραφών στον πίνακα.

**6.** Για τις ενστάσεις αποφασίζει, εντός προθεσμίας εξήντα (60) ημερών από τη λήξη της προθεσμίας της παρ. 5 το Δ.Σ., το οποίο εγκρίνει τον οριστικό πίνακα απογραφής, ο οποίος δημοσιοποιείται, όπως και ο αρχικός πίνακας κατά την διαδικασία της παρ. 3, και αποτελεί τον τίτλο βεβαίωσης της εισφοράς.

**7.** Στις περιπτώσεις εφαρμογής του παρόντος, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν.δ. 17.7.1923 και του άρθρου 6 του ν. 5269/1931 για τον αναλογισμό της δαπάνης και για την επιβάρυνση των οικοπέδων που έχουν ή αποκτούν πρόσωπο στον ως άνω Κ.Χ..

**8.** Η ως άνω εισφορά της παρ. 3 βεβαιώνεται βάσει αντικειμενικών αξιών και εισπράττεται από τους φερόμενους ιδιοκτήτες των ωφελούμενων ακινήτων υπέρ του οικείου Δήμου σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για την είσπραξη των εσόδων των Δήμων κατά την διαδικασία των επόμενων εδαφίων. Εισφορά μέχρι 300 ευρώ καταβάλλεται από τον υπόχρεο εφάπαξ μέσα σε τρεις (3) μήνες από την ειδοποίηση για τη σχετική βεβαίωση. Εισφορά μεγαλύτερη από το ποσό αυτό καταβάλλεται σε δεκαοκτώ (18) το πολύ ίσες διμηνιαίες δόσεις, από τις οποίες όμως καμία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το ποσό των 300 ευρώ, πλην της τελευταίας (υπόλοιπο). Μετά το δικαστικό προσδιορισμό των προσωρινών τιμών μονάδας, ο Δήμος αναπροσδιορίζει το ποσό της εισφοράς και προβαίνει σε συμπληρωματική βεβαίωση. Σε συμπληρωματικές επίσης βεβαιώσεις προβαίνει ο Δήμος και σε κάθε περίπτωση που διαπιστωθεί δικαστικά διαφορά προσώπων υπόχρεων. Για την καταβολή των συμπληρωματικών βεβαιούμενων εισφορών σε δόσεις εφαρμόζεται το πιο πάνω τρίτο εδάφιο της παρούσας παραγράφου.

**9.** Η εισφορά και το ποσό της κατά την παράγραφο 1 συμμετοχής του οικείου Δήμου φέρεται στον προϋπολογισμό εσόδων του Δήμου με ιδιαίτερο κωδικό αριθμό και χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την καταβολή των αποζημιώσεων απαλλοτρίωσης των Κ.Χ., 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.

**10. α.** Στην περίπτωση που η εισφορά προσδιορίστηκε και βεβαιώθηκε για τμήμα μόνο της επιφανείας του κοινοχρήστου χώρου, σύμφωνα με το παρόν, επαναλαμβάνεται η διαδικασία για το υπόλοιπο τμήμα της επιφάνειας του μερικά ή ολικά, εφόσον ανήκει σε άλλον ιδιοκτήτη.

**β.** Στις περιπτώσεις που οι δικαιούχοι αποζημίωσης είναι υπόχρεοι τόσο αποζημίωσης όσο και ειδικής εισφοράς, επέρχεται συμψηφισμός δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Τυχόν καταβληθέντα ποσά λόγω αυταποζημίωσης δεν αναζητούνται.

**11.** Οι διατάξεις του παρόντος δύνανται να εφαρμόζονται μετά από απόφαση Δ.Σ. κατ' εξαίρεση και:

**α.** Σε εκκρεμείς απαλλοτριώσεις για τη δημιουργία ή τη διάνοιξη Κ.Χ., που έχουν κηρυχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του από 17.7./16.8.1923 νομοθετικού διατάγματος και του ν. 5269/1931 περιλαμβάνοντας ή και μη εκκρεμείς πράξεις αναλογισμού που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις και δεν έχουν συντελεστεί εν όλω ή εν μέρει ή εκκρεμούν κατ' αυτών ενστάσεις ή προσφυγές ενώπιον των αρμοδίων δικαστηρίων ή διοικητικών αρχών, εφόσον πληρούνται ειδικότερες προϋποθέσεις που θα καθοριστούν με την κ.υ.α. της παρ. 13.

**β.** Για την εξασφάλιση όλων των περιπτώσεων χαρακτηρισμένων Κ.Χ. σε Σ.Π. που έχουν εγκριθεί βάσει των διατάξεων του ν.δ. 17.7.1923, ακόμη και αν δεν πληρούν τις προϋποθέσεις της παρ. 1, εκτός από τις περιπτώσεις που καλύπτονται από το άρθρο (16 ν. 2508/1997), εφόσον ο Δήμος έχει εγκρίνει το Ε.Π.Ε.Σ.Π. του άρθρου 9 και εφόσον πληρούνται ειδικότερες προϋποθέσεις που θα καθοριστούν με την κ.υ.α. της παρ. 13.

**12. α.** Το Πράσινο Ταμείο δύναται να χρηματοδοτεί από τους πόρους του, τους Δήμους για την απόκτηση και αποζημίωση των ως άνω Κ.Χ. αποκλειστικά κατά το ποσό που βαρύνει τον προϋπολογισμό του Δήμου κατά την παράγραφο 2β του παρόντος, που υπολογίζεται βάσει δικαστικού προσδιορισμού.

**β.** Το Πράσινο Ταμείο στο πλαίσιο διαμόρφωσης των χρηματοδοτικών προγραμμάτων του Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου που αφορούν δράσεις Αστικής Αναζωογόνησης των πόλεων και ειδικότερα σε προτάσεις Αστικών Αναπλάσεων δύναται να χρηματοδοτεί τα έργα διαμόρφωσης των εν λόγω Κ.Χ.

**13.** Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, καθορίζονται οι ειδικές προϋποθέσεις για την κατ' εξαίρεση υπαγωγή των διατάξεων του παρόντος και στις περιπτώσεις της παρ. 11, καθώς και κάθε σχετικό και ειδικότερο με τις διατάξεις του παρόντος θέμα.

## **Άρθρο 14**

### **Εξασφάλιση σημαντικών κοινόχρηστων χώρων υπερτοπικής εμβέλειας σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεως ή οικισμούς**

1. Για την απαλλοτρίωση ή αγορά ακινήτων κοινόχρηστων χώρων (Κ.Χ.) υπερτοπικής εμβέλειας με ή χωρίς κτίρια, έκτασης τουλάχιστον 2 στρεμμάτων, που αποτελούν σημα-

ντικά λειτουργικά στοιχεία της πόλης, όπως πλατείες, αστικά ή περιαστικά άλση ή μεγάλοι χώροι πρασίνου, παραρεμμάτιες ή παράκτιες εκτάσεις ή ζώνες παραλίας, που προβλέπονται από εγκεκριμένα σχέδια πόλεως, ή από εγκεκριμένες Πολεοδομικές Μελέτες, επιβάλλεται υπέρ του οικείου δήμου ή κοινότητας ειδική εισφορά, η οποία αποδίδεται αποκλειστικά στην καταβολή της οφειλόμενης αποζημίωσης. Η ειδική εισφορά κατανέμεται κατά μερίδια, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, στα ακίνητα που βρίσκονται εντός μιας (ευρύτερης) ωφελούμενης περιοχής, με ελάχιστο την Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε.) του υπό αγορά ή απαλλοτρίωση ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίζεται με τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ή τα ΣΧΟΟΑΠ ή τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια.

2. Η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος ως προς τον τρόπο απαλλοτρίωσης ή αγοράς, των ως άνω χαρακτηρισμένων Κ.Χ. γίνεται με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου μετά από πρόταση της υπηρεσίας πολεοδομικού σχεδιασμού και σε συνεργασία με τις οικονομικές υπηρεσίες του Δήμου, η οποία συνοδεύεται από κατ' αρχήν προσδιορισμό της ωφελούμενης περιοχής και ειδική έκθεση προεκτίμησης για τη δαπάνη της απαλλοτρίωσης ή αγοράς βάσει της αντικειμενικής αξίας. Η ανωτέρω υπαγωγή μπορεί να γίνει και με το ΕΠΕΣΠ του άρθρου 9.
3. Οι υπαγόμενοι στις διατάξεις του παρόντος Κ.Χ. μπορούν να καθοριστούν και με τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης ή με την επέκταση αυτού, κατόπιν πρότασης του Γ.Π.Σ. ή Τ.Χ.Σ., ή Ε.Χ.Σ. με εξ αρχής προσδιορισμό ότι ο τρόπος απαλλοτρίωσής τους ή αγοράς θα ακολουθήσει τις διατάξεις του παρόντος.
4. Μετά την κατά την παρ. 2 απόφαση υπαγωγής εκπονείται ειδική μελέτη, η οποία προσδιορίζει την ακριβή έκταση του υπό απαλλοτρίωση ή υπό αγορά χώρου, τον προσδιορισμό της ακτίνας ωφέλειας των ζωνών της παρ. 7, καθώς και έκθεση επιμερισμού της δαπάνης της απαλλοτρίωσης ή αγοράς σε μερίδια ανά ιδιοκτησία με βάση τις διατάξεις των παρ. 7 και 8 του παρόντος. Η μελέτη εγκρίνεται με απόφαση Δ.Σ. και αποτελεί την «πράξη επιμερισμού των βαρών» για τον συγκεκριμένο Κ.Χ.
5. Στις περιπτώσεις εφαρμογής του παρόντος δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του νομοθετικού διατάγματος της 17-07-1923 και του άρθρου 6 του ν. 5269/1931 για τον αναλογισμό της δαπάνης και για την επιβάρυνση των οικοπέδων που έχουν ή αποκτούν πρόσωπο στον ως άνω κοινόχρηστο χώρο.
6. Το σύνολο της ειδικής εισφοράς είναι ίσο με την αξία των απαλλοτριούμενων ακινήτων και των επικειμένων τους μειωμένο κατά το ποσοστό συμμετοχής του οικείου δήμου, το οποίο ορίζεται κατ' ελάχιστον σε τριάντα τοις εκατό (30 %) στο σύνολο της αξίας των απαλλοτριούμενων καθώς και το ποσοστό συμμετοχής της οικείας περιφέρειας κατ' εφαρμογή της παρ. 11.
7. Η εισφορά κατανέμεται σε μερίδια και βαρύνει ανάλογα με το εμβαδόν και τη ζώνη που βρίσκεται το ακίνητο, τους κυρίους ή νομείς όλων των αυτοτελών κατοικιών ή στεγασμένων χώρων με αυτοτελή χρήση ή αδόμητων αλλά άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων της πολεοδομικής ενότητας ή της τυχόν ευρύτερης περιοχής που έχει οριστεί με την απόφαση των παρ. 2 ή 4.
8. α. Για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου, η ωφελούμενη περιοχή όπου βρίσκεται ο προς αποζημίωση Κ.Χ., χωρίζεται σε τρεις ζώνες: Ζώνη Α: Περιλαμβάνει όλα τα ακίνητα των οποίων το οικόπεδο έχει πρόσωπο στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο. Ζώνη Γ: Περιλαμβάνει ακίνητα τα οποία λόγω απόστασης ή δυσκολιών πρόσβασης από φυσικά ή τεχνητά εμπόδια εξυπηρετούνται λιγότερο ικανοποιητικά από τα ακίνη-

τα 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, με αυξημένη επιβάρυνση στον αστικό ιστό όπως ξενοδοχείων, κλινικών, βιομηχανιών, πολυκαταστημάτων, εμπορικών κέντρων, το μερίδιο το οποίο έχει ήδη προκύψει από την εφαρμογή της προηγούμενης περίπτωσης (β) επιβαρύνεται επιπλέον πολλαπλασιαζόμενο με ποσοστό 50%, ενώ μειώνεται κατά το ίδιο ποσοστό σε περίπτωση διατηρητέων κτιρίων που δεν έχουν εξαντλήσει τον ΣΔ που τους αναλογεί και δεν έχουν υλοποιήσει μεταφορά Σ.Δ.

δ. Δημόσια κτήρια με προσδιορισμένη κοινωφελή χρήση δεν επιβαρύνονται .

ε. Με την απόφαση των παραγράφων 2 ή 4 είναι δυνατόν μετά από αιτιολόγηση που στηρίζεται στα πολεοδομικά χαρακτηριστικά του υπόψη Κ.Χ. και της ωφελούμενης περιοχής, να συγχωνευτούν οι ζώνες Β και Γ και να τροποποιηθούν οι αντίστοιχοι συντελεστές και τα ποσοστά επιβάρυνσης.

9. Με απόφαση του υπουργού ΥΠΕΝ είναι δυνατόν να προσδιορίζονται οι προδιαγραφές της «ειδικής μελέτης», ο τρόπος δημοσιοποίησης της απόφασης του Δ.Σ. και ενημέρωσης των βαρυνομένων, ο τρόπος βεβαίωσης της εισφοράς, ο τρόπος εκδίκασης τυχόν ενστάσεων και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος. Μέχρι την έκδοση της ανωτέρω υ.α., για τα ανωτέρω θέματα, πλην των προδιαγραφών, εφαρμόζονται κατ' αναλογία οι διατάξεις του άρθρου 13.
10. Σε περίπτωση αγοράς ακινήτου προ του χαρακτηρισμού του ως Κ.Χ., τούτο αγοράζεται ως ιδιωτική περιουσία του δήμου και ακολούθως αποδίδεται σε κοινή χρήση βάσει της παρ, 10 του άρθρου 12.
11. Με την πράξη χαρακτηρισμού Κ.Χ. και μετά από γνώμη του αρμόδιου ΣΥΠΟΘΑ και του Περιφερειακού Συμβουλίου είναι δυνατόν να καθορίζονται ως Κ.Χ. υπερτοπικής εμβέλει-ας, ώστε για την απαλλοτρίωση ή αγορά τους να συμβάλει υποχρεωτικά η οικεία περιφέρεια. Το ποσοστό συμβολής της καθορίζεται είτε με την απόφαση του ΠΣ είτε με προγραμματική σύμβαση με τον ή τους Δήμους.
12. Το άρθρο 16 του ν 2508/1997 καταργείται.

## **Άρθρο 15**

### **Πολεοδομική αναμόρφωση περιοχών εντός σχεδίου πόλεως ή εντός οριοθετημένων οικισμών**

1. Το εργαλείο της «πολεοδομικής αναμόρφωσης» εφαρμόζεται σε περιοχές εντός σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμών ή σε περιοχές εκτός σχεδίου, που έχουν δομηθεί με ειδικό καθεστώς, όπως χαρακτηρισμένες βιομηχανικές περιοχές, οι οποίες ενδείκνυται να επανασχεδιαστούν για πολεοδομικούς λόγους, όπως παρατηρούμενη δυναμική αναδιάρθρωσης των εγκατεστημένων χρήσεων γης, σημαντικές ελλείψεις σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, ανάγκη προστασίας αξιόλογων φυσικών στοιχείων όπως δασικοί σχηματισμοί, παραρεμμάτιες ή παράκτιες εκτάσεις, μη εφαρμογή ισχύοντος σχεδίου πόλεως, απομάκρυνση υποδομών ή χωροθέτηση νέων αστικών υποδομών ή μεταφορικών κόμβων με πολλαπλασιαστικές επιπτώσεις, κλπ.

2. Η πρόταση υπαγωγής μιας περιοχής σε καθεστώς πολεοδομικής αναμόρφωσης μπορεί να γίνει είτε με το Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., είτε με το Τ.Χ.Σ. ή Ε.Χ.Σ., είτε με την Π.Μ. Αναθεώρησης, είτε με την Στρατηγική Αστικής Αναζωογόνησης, είτε με την Έκθεση Σκοπιμότητας, είτε με το Πρόγραμμα Ανάπλασης και η υλοποίηση της υπαγωγής γίνεται με την Πολεοδομική Μελέτη και την Πράξη Εφαρμογής ή με το Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής. Με την ως άνω πρόταση υπαγωγής μπορεί να προτείνεται και η αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών, στην περιοχή πολεοδομικής αναμόρφωσης, εν όλω ή εν μέρει, η οποία επιβάλλεται με απόφαση του υπουργού ΥΠΕΝ που δημοσιεύεται στην εφημερίδα της κυβέρνησης.
3. Στις ιδιοκτησίες μιας περιοχής πολεοδομικής αναμόρφωσης επιβάλλεται σε κάθε ιδιοκτησία εισφορά γης κατά το άρθρο 8 του ν.1337/1983 υπολογιζόμενη με συμψηφισμό όλων των ήδη παραχωρηθέντων για την συμμετοχή σε διάνοιξη ή διεύρυνση κοινόχρηστων χώρων τμήματα κάθε ιδιοκτησίας, εφόσον οι ιδιοκτήτες προσκομίσουν αποδεικτικά στοιχεία για την ως άνω συμμετοχή, ή υπάρχουν αυτά στο αρχείο του οικείου δήμου. Είναι δυνατή η μετατροπή μέρους ή όλης της οφειλόμενης εισφοράς σε χρήμα, όταν η προκύπτουσα έκταση δεν είναι πολεοδομικά αναγκαία για την αναμόρφωση της περιοχής, σύμφωνα με πρόταση της πολεοδομικής μελέτης. Το μετατρεπόμενο σε χρήμα ποσό αποδίδεται αποκλειστικά για την κατασκευή έργων υποδομής στην συγκεκριμένη περιοχή. Για τον υπολογισμό της μετατροπής της εισφοράς γης σε χρήμα υπολογίζεται η αξία της γης που θα προκύψει με την αναμόρφωση, αφού συνεκτιμηθεί η νέα χρήση γης και η νέα δυνατότητα δόμησης. Ο υπολογισμός γίνεται στο πλαίσιο της πράξης εφαρμογής και βασίζεται σε έκθεση εκτίμησης πιστοποιημένων εκτιμητών από τον κατάλογο του ΥΠΟΙΚ. που καλούνται από τον δήμο. Είναι δυνατόν αντί της απόδοσης της εισφοράς σε χρήμα στον δήμο, να αναληφθεί από τον ιδιώτη επενδυτή στην έκταση η κατασκευή έργων υποδομής τουλάχιστον ισόποσου κόστους, όπως ειδικότερα θα προσδιοριστεί σε σύμβαση που θα συνάψει με τον οικείο δήμο. Με την ίδια σύμβαση είναι δυνατόν να προβλέπεται η απόδοση αξιόλογου κτιρίου στον Δήμο για ανακατασκευή ή επανάχρηση, η αξία του οποίου θα υπολογιστεί στο πλαίσιο της πράξης εφαρμογής ως ανωτέρω.
4. Αν η υπαγωγή έχει γίνει με πολεοδομικό εργαλείο που έχει εγκριθεί με π.δ. η πολεοδόμηση ακολουθεί τις διατάξεις του Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής, (άρθρο 10 του ν. 4447/2016), άλλως ακολουθείται η διαδικασία έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης, όπως ειδικότερα ορίζεται στο άρθρο 8 του παρόντος
5. Εκκρεμείς υπαγωγές σε καθεστώς πολεοδομικής αναμόρφωσης είτε με το άρθρο 13 του ν. 1337/1997 είτε με το άρθρο 15 του ν. 2508/1997 συνεχίζουν με τις προϊσχύουσες διατάξεις ή ακολουθούν τις διατάξεις του παρόντος, εφόσον αυτό προταθεί από το 50% τουλάχιστον των ιδιοκτητών γης και γίνει δεκτό από τον οικείο δήμο με απόφαση Δ.Σ.
6. Το άρθρο 15 του ν 2508/97 καταργείται.

## **Άρθρο 16**

**Μίσθωση κενών οικοπέδων για προσωρινή κοινή χρήση, και κενών κτηρίων για κοινωνικά προγράμματα**

1. Οι Δήμοι δύνανται με απόφαση του Δ.Σ., (μετά από πρόταση της Δ.Κ.) να εγκρίνουν την αναζήτηση ακινήτων προς μίσθωση για δημιουργία χώρων για προσωρινή υπαίθρια κοινή χρήση, όπως ενδεικτικά: κήποι τσέπης (rocket gardens), αστικοί λαχανόκηποι, χώροι στάθμευσης, χώροι με δημόσια καθιστικά ή παιχνίδια με φορητές εγκαταστάσεις, χώροι για εποχιακές υπαίθριες εκδηλώσεις, κ.ά.
2. Η αναζήτηση μπορεί να γίνει είτε με εντοπισμό κενών οικοπέδων εντός του αστικού ιστού, των οποίων στην συνέχεια αναζητείται ο ιδιοκτήτης, είτε με δημόσια πρόσκληση (μειοδοτικό διαγωνισμό) στην οποία προσδιορίζεται το είδος του αναζητούμενου ακινήτου, η περιοχή αναζήτησης και η προγραμματιζόμενη χρήση αυτού.
3. Για το τίμημα και τον χρόνο μίσθωσης καθώς και τα άλλα στοιχεία αυτής όπως τα έργα διαμόρφωσης ή φύτευσης που θα αναλάβει ο δήμος, γίνονται επαφές και διαπραγματεύσεις με τους ιδιοκτήτες και ετοιμάζεται σχέδιο σύμβασης μίσθωσης με τον ιδιοκτήτη, η οποία εγκρίνεται από την οικονομική επιτροπή και το Δ.Σ. Στην σύμβαση προβλέπεται ρητά η χρήση, τα είδη των εργασιών διαμόρφωσης, το χρονικό διάστημα της μίσθωσης, που μπορεί να είναι μικρότερο των γενικά προβλεπόμενων στις μισθώσεις, καθώς και ότι η μίσθωση είναι προσωρινή και δεν δεσμεύει το ακίνητο για ενδεχόμενη μελλοντική αξιοποίηση του. Είναι δυνατόν να προβλεφθεί ότι ο Δήμος υποχρεούται να αποχωρήσει εντός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος, που θα συμφωνηθεί στην σύμβαση, από την ημέρα που θα παραλάβει σχετική ειδοποίηση ιδιόχρησης από τον ιδιοκτήτη.
4. Για την αναζήτηση αγνώστου ιδιοκτήτη αν δεν υπάρχουν στοιχεία κτηματολογίου, ειδοποιείται ο φερόμενος ιδιοκτήτης βάσει στοιχείων του υποθηκοφυλακείου, δημοσιεύεται ανακοίνωση σε δύο τουλάχιστον εφημερίδες ευρείας κυκλοφορίας για 2 φορές με απόσταση 15 ημερών, ανακοινώνεται στην ιστοσελίδα του δήμου επί διάστημα τουλάχιστον 2 μηνών και αναρτάται επιγραφή στο ελεύθερο ακίνητο. Όταν εμφανιστεί ο ιδιοκτήτης ή οι ιδιοκτήτες τηρείται η διαδικασία της παρ. 3.
5. Οι Δήμοι δύνανται με απόφαση του Δ.Σ., μετά από εισήγηση της Επιτροπής Οικονομικών, να εγκρίνουν την παροχή οικονομικών κινήτρων για την θέση σε κοινή χρήση ακινήτων που θα επιλεγούν βάσει του άρθρου αυτού, όπως απαλλαγή από δημοτικά τέλη και Τ.Α.Π., ή ανάληψη του κόστους του Ε.Ν.Φ.Ι.Α. από τον δήμο. Τα ανωτέρω κίνητρα ανακοινώνονται προ της πρόσκλησης ενδιαφέροντος και προβλέπονται στην σχετική σύμβαση μισθώσεως.
6. Το ελληνικό δημόσιο, η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. (Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε.) και το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου Α.Ε. (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. Α.Ε.), ανακοινώνουν κατ' έτος τα σχολάζοντα ακίνητα για τα οποία έχουν αρμοδιότητα διαχείρισης και ερωτούν τον οικείο Δήμο ή την Περιφέρεια αν ενδιαφέρονται να εκμισθώσουν ή αγοράσουν αυτά για τις χρήσεις του παρόντος άρθρου ή για χρήσεις που προκύπτουν από το Ε.Π.Ε.Σ.Π. του άρθρου 9.
7. Η διαδικασία των παραγράφων 1 έως 5 τηρείται και για κενά κτήρια, για τα οποία εκχωρείται από τον ιδιοκτήτη στον δήμο η χρήση και διαχείριση μετά από συμφωνία, η οποία εγκρίνεται με Απόφαση του Δ.Σ. και στην συνέχεια υπογράφεται η σχετική σύμβαση. Στην σύμβαση λαμβάνεται πάντα υπόψη η κατάσταση του κτιρίου και γίνεται ρητή μνεία σ' αυτήν και στις εργασίες ανακαίνισης ή αναμόρφωσης που αναλαμβάνει ο δήμος, ή ο κατά την κατωτέρω παράγραφο διαχειριστής του κτιρίου.

8. Είναι δυνατόν με την ανωτέρω συμφωνία ο ιδιοκτήτης να εκχωρήσει στον δήμο το δικαίωμα διάθεσης του ακινήτου σε κοινωνικούς σκοπούς και αναζήτησης τρίτου προσώπου ή φορέα της κοινωνικής οικονομίας που θα υλοποιήσει συγκεκριμένο κοινωνικό πρόγραμμα ή έργο.
9. Στο πλαίσιο προγράμματος ανάπτυξης, ο δήμος μπορεί να αναζητήσει τρίτο πρόσωπο που θα αναλάβει την διαχείριση ενός κτηρίου, ο οποίος θα προβεί σε χρηματοδότηση (επένδυση) της ανακαίνισης και επανάχρησης του κτηρίου και θα αναλάβει την διαχείριση αυτού με στόχο την οικονομική εκμετάλλευση, εφ' όσον αυτή συνάδει με τους στόχους της ανάπτυξης, όπως αυτοί καταγράφονται στην Σ.Α.Α. ή στην έκθεση σκοπιμότητας του άρθρου 4.
10. Με κοινή απόφαση των Υπουργών ΥΠΕΝ, Εσωτερικών είναι δυνατόν να εξειδικεύονται οι διαδικασίες και οι όροι εφαρμογής των παρ. 1-5 και 7-9.
11. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών, είναι δυνατόν να καθορίζεται κάθε ειδικότερο θέμα που αφορά στα κίνητρα της παρ. 6 για την παραχώρηση σε προσωρινή κοινή χρήση αδόμητων οικοπέδων ή κτηρίων.
12. Με κοινή απόφαση των Υπουργών ΥΠΕΝ, Εσωτερικών και Οικονομικών είναι δυνατόν να προβλέπεται ως κίνητρο η απαλλαγή ή μείωση του ΕΝΦΙΑ για τα παραχωρούμενα σε προσωρινή κοινή χρήση αδόμητα οικοπέδα, ή τα παραχωρούμενα σε κοινωνικό πρόγραμμα κτίρια, καθώς και απαλλαγή από τον ΦΠΑ για εργασίες ανακαίνισης των παραχωρούμενων σε κοινωνικό πρόγραμμα κτηρίων, και να καθορίζεται κάθε ειδικότερο θέμα που αφορά στην εφαρμογή αυτών των κινήτρων.

## **Άρθρο 17**

### **Εφαρμογή παρόδιας στοάς**

1. Απαγορεύεται η κατάληψη του χώρου που έχει χαρακτηριστεί ως παρόδια στοά με πάσης φύσεως δομικά ή κινητά στοιχεία, περιφράξεις, επαγγελματικές χρήσεις και ηχητικές εγκαταστάσεις. Για την καθαίρεση ή απομάκρυνση των ανωτέρω στοιχείων, η αρμόδια υπηρεσία του δήμου ειδοποιεί τον ιδιοκτήτη ή τον ενοικιαστή του ακινήτου με επιστολή με προσωπική επίδοση, στην οποία προσδιορίζει το χρονικό περιθώριο για την απομάκρυνση τους, που δεν μπορεί να είναι πέραν του ενός μηνός για κινητά στοιχεία και πέραν των τριών μηνών για σταθερά. Μετά την παρέλευση του καθορισμένου διαστήματος ο δήμος δικαιούται να απομακρύνει τα ανωτέρω στοιχεία και να καταλογίσει το κόστος των εργασιών απομάκρυνσης στον ιδιοκτήτη ή τον χρήστη, επιβάλλοντας πρόστιμο αυθαίρετης κατάληψης κοινόχρηστου χώρου, όπως αυτό ορίζεται στις κανονιστικές πράξεις του οικείου δήμου για την παραχώρηση Κ.Χ.. Ηχητικές εγκαταστάσεις σε παρόδια στοά που λειτουργούν χωρίς άδεια απομακρύνονται όπως προβλέπεται στο άρθρο 18. Για την απομάκρυνση αντικειμένων αγνώστου ιδιοκτήτη εφαρμόζεται η διαδικασία που ισχύει για τα εγκαταλελειμμένα αυτοκίνητα.
2. Για την εξασφάλιση της συνέχειας της διαμορφωμένης ή υπό διαμόρφωση παρόδιας στοάς καθαιρούνται όλες οι δομικές κατασκευές που βρίσκονται σ' αυτήν, όπως κατάλοιπα τοίχων μεσοτοιχίας ή ανισόπεδες διαμορφώσεις, με ειδική μέριμνα για την ασφάλεια των παρακείμενων οικοδομών, υπό την επίβλεψη πολιτικού μηχανικού. Για

την διαμόρφωση παρόδιας στοάς και την απόδοσή της στο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων της πόλης, είναι δυνατόν ο δήμος να αναλάβει τις αναγκαίες εργασίες απομάκρυνσης όλων των στοιχείων δομικών ή μη, που καταλαμβάνουν τον χώρο της στοάς και να καταλογίσει το κόστος της εργασίας καθαίρεσης και απομάκρυνσης στον ιδιοκτήτη του ακινήτου, αφού πρώτα τον ειδοποιήσει με επιστολή με προσωπική επίδοση για το προγραμματισμένο χρόνο και το κόστος εκτέλεσης των υπόψη εργασιών και μετά την πάροδο δύο μηνών από την επίδοσή της.

3. Σε περίπτωση αδόμετου και κενού οικοπέδου αναλαμβάνει ο δήμος την ευθύνη και το κόστος της απομάκρυνσης αντικειμένων ή καθαίρεσης δομικών στοιχείων και των εργασιών διαμόρφωσης του πεζοδρομίου της στοάς, μετά από ειδοποίηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου. Αν ο ιδιοκτήτης είναι άγνωστος ακολουθείται η διαδικασία της παραγράφου 4 του άρθρου 16 και αν δεν εμφανιστεί ο ιδιοκτήτης εντός έξι (ή τριών) μηνών ο δήμος μπορεί να προβεί στις αναγκαίες εργασίες. Ο δήμος μπορεί να επιβάλλει στον ιδιοκτήτη του οικοπέδου, τα έργα διαμόρφωσης του δαπέδου της στοάς στο ίδιο επίπεδο με τον παρακείμενο Κ.Χ. (όπως ορίζεται στον ΝΟΚ), ή να τα αναλάβει ο ίδιος. Επίσης είναι δυνατόν να προβεί σε κατασκευή στοάς με ελαφρά στοιχεία προκειμένου να εξασφαλιστεί η συνέχεια αυτής, μετά από γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη του οικοπέδου, ο οποίος διατηρεί το δικαίωμα να ζητήσει καθαίρεση της κατασκευής όταν έχει άδεια οικοδόμησης. Όταν τα ανωτέρω εντάσσονται σε πρόγραμμα ανάπλασης είναι δυνατόν, μετά από συνεννόηση του δήμου με τον ιδιοκτήτη να χρηματοδοτηθούν εξ ολοκλήρου οι εργασίες από τον δήμο και να αποδοθεί το κενό οικόπεδο σε προσωρινή χρήση με ενοικίαση, σύμφωνα με το άρθρο 16.
4. Για την διασφάλιση της παρόδιας στοάς σε οικόπεδα που δεν μπορούν να οικοδομηθούν λόγω έλλειψης αρτιότητας, αλλά διαθέτουν κτίσμα που καταλαμβάνει την στοά, ο δήμος αναλαμβάνει πρωτοβουλία για την προώθηση των αναγκών προσκυρώσεων ή συνενώσεων με γειτονικά οικόπεδα ώστε να γίνουν άρτια, στο πλαίσιο του ΕΠΕΣΠ ή ανεξάρτητα.

## **Άρθρο 18**

### **Προγράμματα φύτευσης και προστασία αστικού και περιαστικού πρασίνου**

1. Με απόφαση του Δ.Σ. είναι δυνατή η έγκριση και ενεργοποίηση «προγράμματος φύτευσης» των ιδιωτικών εξωτερικών ή εσωτερικών ακαλύπτων, ή δομημένων στοιχείων δημόσιων και ιδιωτικών κτιρίων και κυρίως των πρασιών (ή προκηπίων), όπως αυτές προσδιορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, καθώς και των υπαίθριων χώρων άλλων χρήσεων, όπως στάθμευση ιδιωτικής ή δημόσιας χρήσης και υπαίθριες εκθέσεις ή εμπόριο στον αστικό και περιαστικό χώρο. Το πρόγραμμα φύτευσης αποσκοπεί στην αποτροπή φαινομένων θερμικής νησίδας και τη βελτίωση των κλιματολογικών συνθηκών του αστικού χώρου με ενίσχυση της φύτευσης και αύξηση των υδατοπερατών επιφανειών και υλοποιείται αφενός με τον έλεγχο εφαρμογής της διάταξης του άρθρου 23 του κτιριοδομικού κανονισμού (υ.α. 3046/304/1989, Α' 59) στα «σχέδια διαμόρφωσης ακαλύπτου χώρου» των οικοδομικών αδειών, που έχουν εκδοθεί μετά την ισχύ του και αφετέρου στην

επέκταση της εφαρμογής του στους ακάλυπτους χώρους των ακινήτων που δεν έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του.

2. Το πρόγραμμα φύτευσης καταρτίζεται είτε από τις υπηρεσίες (πρασίνου και πολεοδομικών εφαρμογών) του δήμου, είτε κατόπιν σχετικής ανάθεσης σε αρμόδιο μελετητή και περιέχει: (α) το πεδίο εφαρμογής του που μπορεί να είναι είτε χωρικά προσδιορισμένο είτε κατά κατηγορία ακαλύπτων χώρων, μέγεθος κλπ, (β) τις προτάσεις και κατευθύνσεις για την φύτευση των χώρων εφαρμογής του, (γ) τους υπόχρεους για την εφαρμογή του και τον φορέα τεχνικής υποστήριξης αυτών (δ) τα κίνητρα προς τους υπόχρεους για την υλοποίησή του, όπως η δωρεάν παροχή φυτών, ή συμβουλών η φροντίδα και το πότισμα αυτών, η μείωση δημοτικών τελών, η επιδότηση ή δανειοδότηση, βάσει του άρθρου 7, (ε) το χρονοδιάγραμμα και τις προθεσμίες υλοποίησης κατά περιοχές εφαρμογής ή κατά κατηγορίες χώρων (στ) τον τρόπο χρηματοδότησης από δημόσιους ή ιδιωτικούς πόρους και χορηγίες (ζ) το όργανο ή φορέα και τη διαδικασία παρακολούθησης και ελέγχου, (η) τη διαδικασία ελέγχου του προβλεπόμενου στην οικοδομική άδεια σχεδίου διαμόρφωσης ακαλύπτων χώρων (θ) τον τρόπο βεβαίωσης της υλοποίησης, (ι) τα μέτρα, ποινές και κυρώσεις για τη μη συμμόρφωση και κάθε άλλο σχετικό στοιχείο.
3. Με υ. α. του υπουργού ΥΠΕΝ είναι δυνατόν να προσδιοριστούν περαιτέρω τα στοιχεία της παραγράφου 2 ιδίως ως προς τον τρόπο εφαρμογής του προγράμματος, τις αναγκαίες διοικητικές πράξεις σε σύνδεση ή μη με τη διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών και ελέγχου δόμησης, τις κατηγορίες ακινήτων για τις οποίες απαιτείται υποχρέωση υποβολής μελής διαμόρφωσης ακαλύπτου χώρου, τις προδιαγραφές αυτών και κάθε άλλο σχετικό στοιχείο. Με την ίδια απόφαση είναι δυνατόν να αυξηθούν οι κυρώσεις και τα πρόστιμα από την μη εφαρμογή του άρθρου 23 του κτιριοδομικού κανονισμού από τις διαμορφώσεις ακαλύπτων χώρων, που έχουν εγκριθεί βάσει αυτού.
4. Όταν το «πρόγραμμα φύτευσης» ακαλύπτων εντάσσεται σε πρόγραμμα ανάπλασης σύμφωνα με το άρθρο 5 τότε είναι δυνατόν να προβλέπεται: (α) η χρηματοδότηση των εργασιών ή μέρους αυτών από τον φορέα ανάπλασης ή τον φορέα υλοποίησης της ανάπλασης. (β) η μεταφορά εγκεκριμένων θέσεων στάθμευσης που καταλαμβάνουν την πρασιά ή άλλα κρίσιμα σημεία των ακαλύπτων σε επιτρεπόμενους χώρους στάθμευσης που ορίζονται από το πρόγραμμα ανάπλασης, (γ) η απαγόρευση της ιδιωτικής στάθμευσης εργαζομένων και επισκεπτών στον αύλιο χώρο δημοσίων κτιρίων, (δ) η κατεδάφιση αυθαιρέτων κτιρίων στις πρασιές, η συνένωση αυτών μετά από συμφωνία όμορων ιδιοκτητών ή η παραχώρηση μέρους της πρασιάς σε κοινή χρήση βάσει του άρθρου 10 παρ. 5 του ΝΟΚ (ν.4067/2011), ο ενιαίος σχεδιασμός και διαμόρφωση της με το παρακείμενο πεζοδρόμιο και η μέριμνα των ιδιοκτησιών για την συντήρηση του κοινόχρηστου πρασίνου και (ε) ο συνδυασμός με «σχέδιο πλέγματος πρασίνου και ανάκτησης του δημόσιου χώρου», όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 5, ή η ένταξη σε «δίκτυα πράσινων και μπλε υποδομών», όπως ορίζονται στο άρθρο 2.
5. Στα επιτρεπόμενα βάσει του άρθρου 20 του ΝΟΚ έργα διαμορφώσεων σε Κ.Χ. έχει εφαρμογή το άρθρο 23 του κτιριοδομικού κανονισμού ως προς τα υλικά και την φύτευση, ώστε να συμβάλλουν στη δημιουργία ευνοϊκού μικροκλίματος και στη βελτίωση των κλιματολογικών συνθηκών, ενώ περιλαμβάνουν και την τοποθέτηση δημοσίων κρηνών σε κατάλληλα σημεία.



6. Οι δημοτικές δενδροστοιχίες που είναι φυτεμένες σε πεζοδρόμια ή άλλο Κ.Χ. προστατεύονται από τον Δήμο. Απαγορεύεται η κοπή των δένδρων ή μη μόνον κατόπιν άδειας από την αρμόδια υπηρεσία πρασίνου και δόμησης (σύμφωνα με το άρθρο 40, ν.1337/1983 και το άρθρο 298 παρ.2 του ν.4495/2017), η οποία παρέχεται αποκλειστικά και μόνο για την εξασφάλιση της προβλεπόμενης από την οικοδομική άδεια είσοδο στον χώρο στάθμευσης. Αν καταστραφεί δένδρο κατά την διάρκεια οικοδομικών εργασιών αποκαθίσταται με δένδρο ανάλογης ηλικίας με ευθύνη του προσώπου στο οποίο είχε παραχωρηθεί η άδεια προσωρινής χρήσης του Κ.Χ., ενώ σε αντίθετη περίπτωση επιβάλλεται χρηματικό πρόστιμο.
7. Κατά την παραχώρηση χρήσης Κ.Χ. ελέγχεται η θέση των δένδρων, σημειώνεται στο σχέδιο (ή το σκαρίφημα), που συνοδεύει την παραχώρηση και επιβάλλεται ρητά η προστασία αυτών από τον χρήστη της παραχώρησης. Απαγορεύεται η κάλυψη των δένδρων από τεχνητά σκίαστρα (ομπρέλες) και η ένταξη αυτών σε οιοδήποτε τύπου κατασκευή επί Κ.Χ., εκτός αν πρόκειται για κατασκευή αναρρίχησης φυτών (πέργκολα), που κατασκευάζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του ΝΟΚ (ν.4067/2012) και μετά από έγκριση της Αρχιτεκτονικής Επιτροπής και της αρμόδιας τεχνικής υπηρεσίας του δήμου και με την επίβλεψη αυτής.
8. Η στάθμευση σε κοινόχρηστο χώρο είναι παράνομη εκτός αν σημαίνεται ως χώρος στάθμευσης στο ρυμοτομικό σχέδιο ή σε σχέδιο κυκλοφοριακών ρυθμίσεων, ή επιτρέπεται από παρόδια σήμανση, και ελέγχεται από την δημοτική αστυνομία. Παράνομη στάθμευση σε πάρκα ή άλση επισύρει πρόστιμο ίσο με το διπλάσιο του προστίμου σε πεζοδρόμιο.
9. α. Για την απόκτηση κοινόχρηστων χώρων υπερτοπικής εμβέλειας προς ανάπτυξη του αστικού και περιαστικού πρασίνου και την ενσωμάτωσή τους στο δίκτυο πράσινων και μπλε υποδομών ή την δημιουργία αναχώματος προς την αστική επέκταση, ή την εξασφάλιση πρόσβασης στην ακτή σύμφωνα με το άρθρο 23 του ν 1337/1983, είναι δυνατόν να προσδιορίζονται προς απαλλοτρίωση εκτάσεις εκτός σχεδίου, παραρρημμάτιες ή στις παρυφές δασικών εκτάσεων, μετά από πρόταση ΓΠΣ/ ΣΧΟΑΠ ή ΤΧΣ ή ΕΧΣ, ή προγράμματος ανάπτυξης.  
β. Για την αγορά ή απαλλοτρίωση αυτών είναι δυνατόν να συμμετέχει και η οικεία περιφέρεια μετά από απόφαση του Π.Σ. ή και να επιμερίζεται μέρος του κόστους σε ωφελούμενες ιδιοκτησίες κατ' αναλογία του άρθρου 14, εφ' όσον καλύπτουν τις προϋποθέσεις της παρ. 1 αυτού.  
γ. Για τον σχεδιασμό των εκτάσεων αυτών, τον ακριβή προσδιορισμό της ζώνης απαλλοτρίωσης και γενικά την αποσαφήνιση του πλαισίου διαχείρισης αυτών εκπονείται από τον Δήμο ή άλλο δημόσιο φορέα Σχέδιο Γενικής Διάταξης (ΣΓΔ), με το οποίο λαμβάνεται ιδιαίτερη μέριμνα για την προστασία και ανάδειξη του φυσικού τοπίου, της παρόχθιας βλάστησης αν υπάρχει υδάτινο στοιχείο και της αστικής πανίδας, με απαγόρευση διαμορφώσεων με στεγανά υλικά, υψηλού φωτισμού και γενικά έργων που λειτουργούν εις βάρος του φυσικού περιβάλλοντος, της προστασίας της βιοποικιλότητας και της φυσικής ροής των ρεμάτων. Για την εκπόνηση ΣΓΔ σε παραρρημμάτια έκταση πρέπει να έχει προηγηθεί η μελέτη οριοθέτησης του ρέματος και να έχει οριστεί η οριογραμμή, άλλως η μελέτη ΣΓΔ την περιλαμβάνει .
10. Παραρρημμάτιες ιδιωτικές εκτάσεις, που πολεοδομούνται με πρόταση του ΓΠΣ ή ΤΧΣ ή ΕΧΣ επιδιώκεται να καθορίζονται ως «αστικό πράσινο ελεύθεροι χώροι», ώστε κατά

την πολεοδόμηση αυτών η εισφορά γης να συμβάλλει στην διαμόρφωση κοινόχρηστης ζώνης μεταξύ της οριογραμμής του ρέματος και του οικοδομήσιμου τμήματος της ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση μη πολεοδόμησης είναι δυνατόν να επιβληθεί η παραχώρηση σε κοινή χρήση βάσει του άρθρου 10 παρ 5 του ΝΟΚ (ν 4067/2011) στο πλαίσιο σχετικής πρότασης Σχεδίου Γενικής Διάταξης, που οργανώνει τον παραρρημάτιο χώρο.

11. Στο πλαίσιο των εργασιών καθαρισμού ρεμάτων που διενεργούνται από την Περιφέρεια (βάσει του ν.4258/2014) είναι δυνατόν να αναλαμβάνεται και η συντήρηση των παραρρημάτιων διαμορφώσεων μετά από προγραμματική σύμβαση με τον οικείο Δήμο. Με ανάλογη σύμβαση είναι δυνατόν να αναλαμβάνει τον καθαρισμό του ρέματος ο οικείος δήμος.
12. Σε ακίνητα του ελληνικού Δημοσίου, που διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ ή το ΥΠΟΙΚ ή το ΥΠΕΘΑ ή το ΤΑΙΠΕΔ είναι δυνατόν να προσδιορίζεται με τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο, αν βρίσκεται εκτός σχεδίου ή με τροποποίηση του σχεδίου αν είναι εντός σχεδίου, το τμήμα της έκτασης, που μπορεί να εκμεταλλεύεται ο φορέας διαχείρισης, η επιτρεπόμενη χρήση γης και οι όροι δόμησης αυτού, ενώ το υπόλοιπο να χαρακτηρίζεται κοινόχρηστος χώρος ή χώρος αποδιδόμενος σε κοινή χρήση. Το π.δ. τοπικού ρυμοτομικού ή τροποποίησης του σχεδίου συνυπογράφεται από τον υπουργό ΥΠΕΝ και τον Υπουργό εμποτείας του φορέα διαχείρισης του εκάστοτε ακινήτου. Η υλοποίηση του κοινόχρηστου γίνεται με σύμβαση με τον οικείο δήμο χωρίς αποζημίωση και είναι δυνατόν να εφαρμοστεί σε ήδη ρυθμισμένα ακίνητα.

## **Άρθρο 19**

### **Ρυθμίσεις για τον σχεδιασμό και την διαχείριση του δημόσιου χώρου**

1. Οι κανονιστικές πράξεις του Δ.Σ., που εκδίδονται βάσει του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων για την ρύθμιση θεμάτων παραχώρησης Κ.Χ. σε προσωρινή χρήση, οφείλουν να λαμβάνουν υπόψη το πολεοδομικό περιβάλλον, τις υφιστάμενες και θεσμοθετημένες χρήσεις γης, να εναρμονίζονται με τους στόχους αναβάθμισης του δημόσιου χώρου, που τίθενται από την Σ.Α.Α. του άρθρου 4 ή άλλες πολεοδομικές ρυθμίσεις και να διασφαλίζουν την ελεύθερη πρόσβαση όλων των πληθυσμιακών ομάδων στην χρήση του Κ.Χ.. Οι πράξεις αυτές είναι σκόπιμο να βασίζονται σε Σχέδια Γενικής Διάταξης για την οργάνωση του Κ.Χ. ή σε μελέτη ροής πεζών και προστασίας και αναβάθμισης της φύτευσης, ή σε σχέδια πολεοδομικής και κυκλοφοριακής αναβάθμισης ή σε σχέδια πλέγματος πρασίνου και ανάκτησης του δημόσιου χώρου του άρθρου 5.
2. Με τις ανωτέρω πράξεις είναι δυνατόν να επιβάλλονται συμπληρωματικοί κανόνες για την παραχώρηση Κ.Χ., όπως ελάχιστο εμβαδόν καταστήματος, σχέση εσωτερικού και εξωτερικού χώρου, απαγόρευση μόνιμης εγκατάστασης εξοπλισμού εξυπηρέτησης των πελατών καθ' όλο το 24ωρο, πάγκοι σερβιρίσματος, ανεμοπετάσματα, συσκευές ή οθόνες τηλεοράσεων και ηχητικού εξοπλισμού.
3. Με τις ανωτέρω κανονιστικές πράξεις είναι δυνατόν να προσδιορίζονται περιοχές ή δρόμοι στους οποίους απαγορεύεται ρητά η παραχώρηση έκτασης για χρήση τραπεζοκαθισμάτων, για λόγους προστασίας του χαρακτήρα κάθε περιοχής ή δρόμου και σεβασμού του αστικού τοπίου και της απρόσκοπτης θέας καθώς και να

επιβάλλονται όρια κορεσμού στην παραχώρηση Κ.Χ. υπό μορφή ενδεικτικά μέγιστου παραχωρούμενου εμβαδού ανά κατάσταση ή συνολικά, ή μέγιστου αριθμού παραχωρούμενων αδειών.

4. Με τις ίδιες κανονιστικές πράξεις είναι δυνατή η απαγόρευση χρήσης μουσικής, ή έκδοσης άδειας παράτασης ωραρίου ή τοποθέτησης ηχητικών εγκαταστάσεων σε υπαίθριο δημόσιο ή ιδιωτικό χώρο, ανά περιοχή, μετά από αιτιολογημένη εισήγηση για λόγους όχλησης παρακείμενων χρήσεων και κυρίως για την προστασία και προσέλκυση κατοικίας σε περιοχές με χρήση γης «γενική κατοικία» και «πολεοδομικό κέντρο». Με την ίδια κανονιστική πράξη είναι δυνατόν να επιβάλλονται ιδιαίτεροι όροι και προδιαγραφές ηχομόνωσης, όπως διπλή πόρτα εισόδου, σταθερό στέγαστρο κλπ, στα καταστήματα που λειτουργούν με χρήση μουσικής. Με προγραμματική σύμβαση μεταξύ της περιφέρειας και του οικείου δήμου είναι δυνατόν να αναλαμβάνει η δημοτική αστυνομία τους ελέγχους ηχορύπανσης αντί της υγειονομικής υπηρεσίας της περιφέρειας και να συνεργάζεται προς τούτο με το τοπικό αστυνομικό τμήμα.
5. α. Η άδεια παραχώρησης Κ.Χ. εκδίδεται βάσει τοπογραφικού διαγράμματος επί του οποίου οριοθετείται ο παραχωρούμενος χώρος με συντεταγμένες ΕΓΣΑ, με έγκριση τεχνικής υπηρεσίας του δήμου και αναρτάται υποχρεωτικά με ποινή αφαίρεσής της μαζί με το συνοδευτικό διάγραμμα σε εμφανές σημείο στην όψη του καταστήματος. Ο δήμος σημειώνει επί του εδάφους την περιοχή παραχώρησης ή προβλέπει με την άδεια παραχώρησης ότι τούτο είναι καθήκον του παραχωρησιούχου.  
β. Ο δήμος οφείλει να τηρεί μητρώο των αδειών παραχώρησης, το οποίο αναρτά στην ιστοσελίδα του μαζί με τις σχετικές γεωχωρικές πληροφορίες (συντεταγμένες) για την παραχωρούμενη έκταση.  
γ. Οι τιμές παραχώρησης ανά τμ, που αποφασίζονται από το Δ.Σ. σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις διαφοροποιούνται αιτιολογημένα ανάλογα με τον χρόνο χρήσης (24ωρο ή 12ωρο) και τον χαρακτήρα κάθε περιοχής και αναρτώνται υποχρεωτικά στην ιστοσελίδα του Δήμου.  
δ. Η αρμόδια υπηρεσία ενημερώνει ανά τρίμηνο το Δ.Σ. για την πορεία είσπραξης των δικαιωμάτων παραχώρησης και των σχετικών προστίμων. Τα πρόστιμα καταπάτησης του μη παραχωρημένου κοινόχρηστου χώρου οφείλουν να ορίζονται τουλάχιστον στο 50% επί πλέον του τιμήματος παραχώρησης.  
ε. Ποσοστό ίσο με το 30% τουλάχιστον των εσόδων από την παραχώρηση Κ.Χ. αποδίδεται σε μελέτες και έργα φύτευσης του δημόσιου χώρου και των ιδιωτικών ακαλύπτων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18.
6. Για την παραχώρηση χώρων υπαίθριων περιοδικών εκθέσεων μικροτεχνίας σε πιστοποιημένους καλλιτέχνες ή παραδοσιακών τοπικών προϊόντων ή ανθοκομίας είναι δυνατή η κατασκευή πάγκων χωρίς δυνατότητα αποθήκευσης και σκιάστρων ενιαίας αισθητικής μετά από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ως μόνιμες ή προσωρινές κατασκευές επί Κ.Χ. σύμφωνα με τα άρθρα 20 και 21 του ΝΟΚ (ν.4067/2011)
7. Ηχητικές εγκαταστάσεις που λειτουργούν χωρίς άδεια, καθώς και τραπεζοκαθίσματα ή άλλος εξοπλισμός, που υπερβαίνουν το όριο και την άδεια παραχώρησης απομακρύνονται πάραυτα μόλις βεβαιωθεί η παράβαση από την δημοτική αστυνομία.
8. Για την παρακολούθηση και τον έλεγχο των παραβάσεων στη χρήση του κοινόχρηστου χώρου χρησιμοποιούνται όλες οι κατάλληλες μέθοδοι και καινοτόμα ευφυή συστήματα

εντοπισμού της παράβασης για την άμεση μετάδοσή της πληροφορίας σε ενιαίο κέντρο καταγραφής.

9. α. Η ηχορύπανση κατατάσσεται ως περιβαλλοντική παράβαση και επιφέρει την ποινή σφράγισης του καταστήματος όταν βεβαιώνεται τρεις συνεχόμενες φορές σε διάστημα που δεν υπερβαίνει το εξάμηνο.  
β. Με προγραμματική σύμβαση ανατίθεται ο έλεγχος της ηχορύπανσης από την υγειονομική υπηρεσία της περιφέρειας στην δημοτική αστυνομία μετά από αίτημα του δήμου ιδίως σε απομακρυσμένες περιοχές ή σε περιοχές που η δημοτική αστυνομία έχει δυνατότητα νυκτερινής περιπολίας  
γ. Με κ.υ.α. των Υπουργών Εσωτερικών, ΥΠΕΝ, Υγείας και Δικαιοσύνης αναμορφώνεται και κωδικοποιείται το σύστημα ποινών και κυρώσεων για τις παραβάσεις ηχορύπανσης, λαμβάνοντας υπόψη τις νέες τεχνικές δυνατότητες
10. Το Δ.Σ. με απόφασή του μπορεί να προβλέψει διαδικασία επιβράβευσης της υγιούς επιχειρηματικότητας για τις επιχειρήσεις που σέβονται τις διαδικασίες και τις ρυθμίσεις παραχώρησης του δημόσιου χώρου, προστατεύουν την φύτευση και δεν παρουσιάζουν παραβατική συμπεριφορά με την θέσπιση «Πράσινου Σήματος» και την παροχή έκπτωσης στο τίμημα της παραχώρησης.

## Άρθρο 20

### Πολυεδομικά κίνητρα και ρυθμίσεις για την διεύρυνση και απελευθέρωση του δημόσιου χώρου

1. Για την απελευθέρωση του δημόσιου χώρου από σταθμευμένα αυτοκίνητα και την τόνωση των δημοσίων συγκοινωνιών, στο πλαίσιο προγραμμάτων ανάπλασης ή Σχεδίων Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας του άρθρου 2 του ν.4599/2019, προωθείται από τους Δήμους ή την Περιφέρεια ή άλλον αρμόδιο δημόσιο φορέα, ή ιδιώτη, η κατασκευή:
  - α. κτιρίων στάθμευσης δημόσιας χρήσης, σε κατάλληλες περιμετρικές περιοχές της πόλης, όπου υπάρχουν κόμβοι ή αφετηρίες μέσων μαζικών μεταφορών.
  - β. κτιρίων στάθμευσης ιδιωτικής ή μικτής χρήσης σε περιοχές κατοικίας
2. Για την χωροθέτηση αυτών των κτιρίων είναι δυνατή μετά από γνώμη ΚΕΣΥΠΟΘΑ, η έγκριση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως και του ΓΠΣ ή ΤΧΣ για τη ρύθμιση της χρήσης γης, όταν η χωροθέτηση είναι σύμφωνη με τις κατευθύνσεις των άρθρων 3 παρ 1.θ ή 8 παρ. 8, ή προκύπτει από «σχέδιο πολυεδομικής και συγκοινωνιακής αναβάθμισης» του άρθρου 5.
3. Για την κατασκευή κτιρίων στάθμευσης προβλέπονται τα εξής κίνητρα:
  - α. Διατίθεται στο φορέα του έργου υπό μορφή δανείου ή επιδότησης μέρος των κονδυλίων, που αποδίδονται από το Πράσινο Ταμείο σε εφαρμογή των διατάξεων του ν. 960/1979 και του άρθρου 7.
  - β. Στα κτήρια στάθμευσης αποκλειστικής ή μικτής χρήσης των οποίων το 50% τουλάχιστον αποδίδεται σε στάθμευση η μη προσμετρήσιμη στον ΣΔ επιφάνεια προσαυξάνεται κατά το 50% της επιφανείας των ορόφων που αποδίδονται σε στάθμευση, υπό την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια ορόφων στάθμευσης δεν θα υπερβαίνει τον αντίστοιχα επιτρεπόμενο όγκο, βάσει του αντιστοιχούντος Συντελεστή Όγκου.

γ. Επιχειρήσεις στάθμευσης δημόσιας χρήσης, που συνυπάρχουν σε κτήρια μικτής χρήσης μπορούν να απολαμβάνουν των προβλεπόμενων για τις επιχειρήσεις στάθμευσης κινήτρων του ν.4399/2016 κατά το μέρος του κτιρίου στάθμευσης που λειτουργεί ως επιχείρηση, ενώ στο υπόλοιπο επιτρέπεται η σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας με μονάδα την μεμονωμένη θέση στάθμευσης.

4. Σε κτήρια με χρήση αυξημένης επιβάρυνσης, λόγω μαζικής προσέλευσης κοινού ή τροφοδοσίας, όπως ξενοδοχεία, βιομηχανίες, εμπορικές εκθέσεις, πολιτιστικά κτήρια και κ.υ.ε.:

α. κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας επιβάλλεται η δημιουργία χώρου φορτοεκφόρτωσης στον ιδιωτικό χώρο του οικοπέδου. Η εφαρμογή αυτής της διάταξης ελέγχεται και κατά την έκδοση της άδειας περιβαλλοντικών όρων και την έγκριση της κυκλοφοριακής μελέτης, όταν είναι υποχρεωτικές και ενσωματώνεται στις Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ).

β. για την λειτουργία των ανωτέρω χρήσεων σε παλαιά κτήρια, όπου δεν είναι δυνατή η εφαρμογή της ανωτέρω υποχρέωσης επιτρέπεται η ενοικίαση χώρων στάθμευσης για τους χρήστες (πελάτες) της χρήσης σε γειτονικά κτήρια στάθμευσης δημόσιας ή ιδιωτικής χρήσης ή κενά οικόπεδα μετά από σχετική σύμβαση, η οποία προσκομίζεται και αποτελεί στοιχείο του φακέλου αδειοδότησης.

γ. για την επιβράβευση των επιχειρήσεων ή φορέων που εντάσσονται σε πρόγραμμα προώθησης της χρήσης των ΜΜΜ και ευαισθητοποίησης για την βιώσιμη κινητικότητα προς αποτροπή της προσέλευσης των χρηστών τους με ΙΧ, σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 8 θεσπίζεται «Πράσινο Σήμα» με διαδικασία ανάλογη με την προβλεπόμενη στην παρ. 10 του άρθρου 19.

5. Είναι δυνατή η τοποθέτηση σταθερών στοιχείων για την στάθμευση δικύκλων σε θέσεις παρά την οδό σε αντικατάσταση θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων ή σε νέο χώρο στο κατάστρωμα κυκλοφορίας, που ορίζεται ως στάθμευση δικύκλων μετά από κυκλοφοριακή μελέτη ή πρόταση σχεδίου βιώσιμης αστικής κινητικότητας. Η χωροθέτηση θέσεων στάθμευσης δικύκλων επιτρέπεται σε απόσταση 2 μέτρων από την γωνία των πεζοδρομίων με την κατάλληλη διαμόρφωση διαπλάτυνσης του γωνιακού χώρου του πεζοδρομίου.

6. Για την τοποθέτηση κατασκευών δικτύων υποδομής κοινής ωφέλειας (ΚΑΦΑΟ), βάσει του άρθρου 20 παρ. 2.α του ΝΟΚ (ν.4067/2011) απαιτείται έγκριση της αρμόδιας τεχνικής υπηρεσίας του Δήμου, η οποία εκδίδεται εντός 15 ημερών από την κατάθεση πλήρους φακέλου, άλλως θεωρείται θετική.

7. Στις παραγράφους 5 και εξής του άρθρου 10 του ΝΟΚ προστίθενται εδάφια ως εξής:  
α. στο τέλος της παρ.5: «Είναι δυνατή η απαλλοτρίωση ή αγορά τυφλών οικοπέδων για την απόδοση σε κοινή χρήση και την ενοποίηση των ακαλύπτων χώρων ενός ΟΤ»

β. στο τέλος της παρ.6 «Σε περίπτωση αρνητικής απόφασης της ανωτέρω Γ.Σ., είναι δυνατή η σύγκλιση (Γενικής) Συνέλευσης με την συμμετοχή μόνο των ιδιοκτητών ή επικαρπωτών των ισογείων των ιδιοκτησιών που διαθέτουν ακάλυπτο χώρο προς ενοποίηση. Η απόφαση λαμβάνεται με πλειοψηφία του 66% των ιδιοκτητών, εφ' όσον αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το 50+1% της έκτασης του ισογείου του ΟΤ».

γ. στο τέλος της παρ 7: «Για την υλοποίηση της ανωτέρω ενοποίησης, με απόφαση της ανωτέρω Γ.Σ. είναι δυνατή η αγορά ισογείων ή υπογείων χώρων (ιδανικών μεριδίων)

που έχουν πρόσβαση στον υπό ενοποίηση ακάλυπτο χώρο, ώστε να εξασφαλιστεί ελεγχόμενη σύνδεση του ακαλύπτου με τον Κ.Χ.»»

)