

ΕΙΔΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ



ΕΙΔΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ

Τα **Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια** θεσπίστηκαν πρώτη φορά με τον ν4269/2014 με τίτλο Ειδικά Χωρικά Σχέδια και τροποποιήθηκαν με το ν4447/2016 όπως αυτός ισχύει.

- Πρώτες προδιαγραφές ΕΧΣ (ΦΕΚ 1976B/2017),
- Διαδικασίες ΕΧΣ ΠΔ59/2018
- Πλέον έχουν μετονομάσθει σε ΕΠΣ και έχει γίνει η διαδικασία προέγκρισης δυνητική .

Με τα Ε.Π.Σ. καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, τα όρια πολεοδομικών ενοτήτων, καθώς και σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα όπως και υποδομές.

Ζώνη παρέμβασης : ζώνη ρύθμισης / διαχωρισμός ενοτήτων, καθορισμός χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης

Ζώνη άμεσης επιρροής : ζώνη εκτός της περιοχής επέμβασης με δυνατότητα προσδιορισμού υποδομών, μέτρων και όρων αναγκαίων για την οργανική ενσωμάτωση της περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή που την περιβάλλει. (Περίπτωση ΕΠΣ Μετεγκατάστασης φυλακών Κορυδαλλού)

Ευρύτερη ζώνη παρέμβασης : ζώνη υπολογισμού επιπτώσεων (περίπτωση Γνωμοδότησης ΣτΕ επί του ΕΠΣ ΒΕΤΑ)

Καταρτίζονται για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών :

1. ως **υποδοχείς σχεδίων**, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, (ΕΠΣ παραγωγικών δραστηριοτήτων : πχ. ΕΠΣ ΒΕΤΑ)
2. για προγράμματα **αστικής ανάπλασης** ή περιβαλλοντικής προστασίας ή αντιμετώπιση των συνεπειών **από φυσικές καταστροφές** (ΕΠΣ Αγίου Διονυσίου / **ΔΕΘ** / Παραλιακά Μέτωπα / **Μάτι**)
3. για περιοχές παρεμβάσεων στο πλαίσιο προγραμμάτων συγχρηματοδοτούμενων από την Ευρωπαϊκή Ένωση όπως οι **Ολοκληρωμένες Χωρικές Παρεμβάσεις** (ΕΠΣ Εύβοιας)
4. σε περίπτωση **ανάγκης ταχείας ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού** πρώτου επιπέδου από την πολιτεία, λόγω κρίσιμων χωρικών προβλημάτων (ΕΠΣ Θήρας, Μυκόνου)

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ / ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Η έγκριση των Ε.Π.Σ. γίνεται με ΠΔ που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ. Με το ίδιο ΠΔ μπορεί να εγκρίνεται και το Ρυμοτομικό Σχέδιο εφαρμογής, όπου αυτό απαιτείται.

Τα Ε.Π.Σ. εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων καθώς και με το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας

ΕΠΣ = ΤΠΣ / ίδιο επίπεδο σχεδιασμού

Δυνατότητα αναθεώρησης μετά από 10ετία από ανάθεση μελέτης

Τα ΕΠΣ μπορούν να τροποποιούν ΤΠΣ

#

Τα ΤΠΣ τροποποιούν ΕΠΣ αφού παρέλθει 5ετία

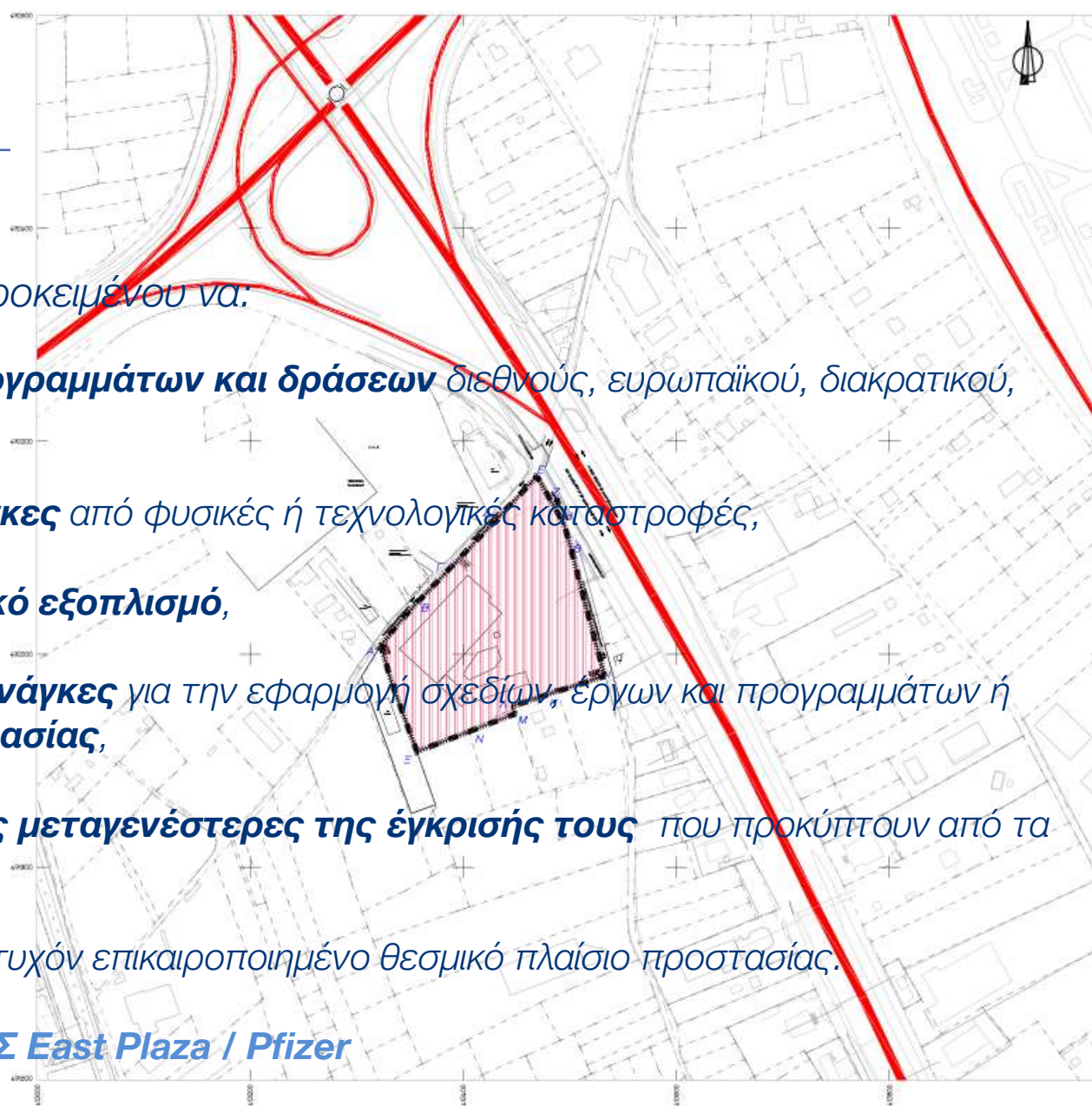
ΕΙΔΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ

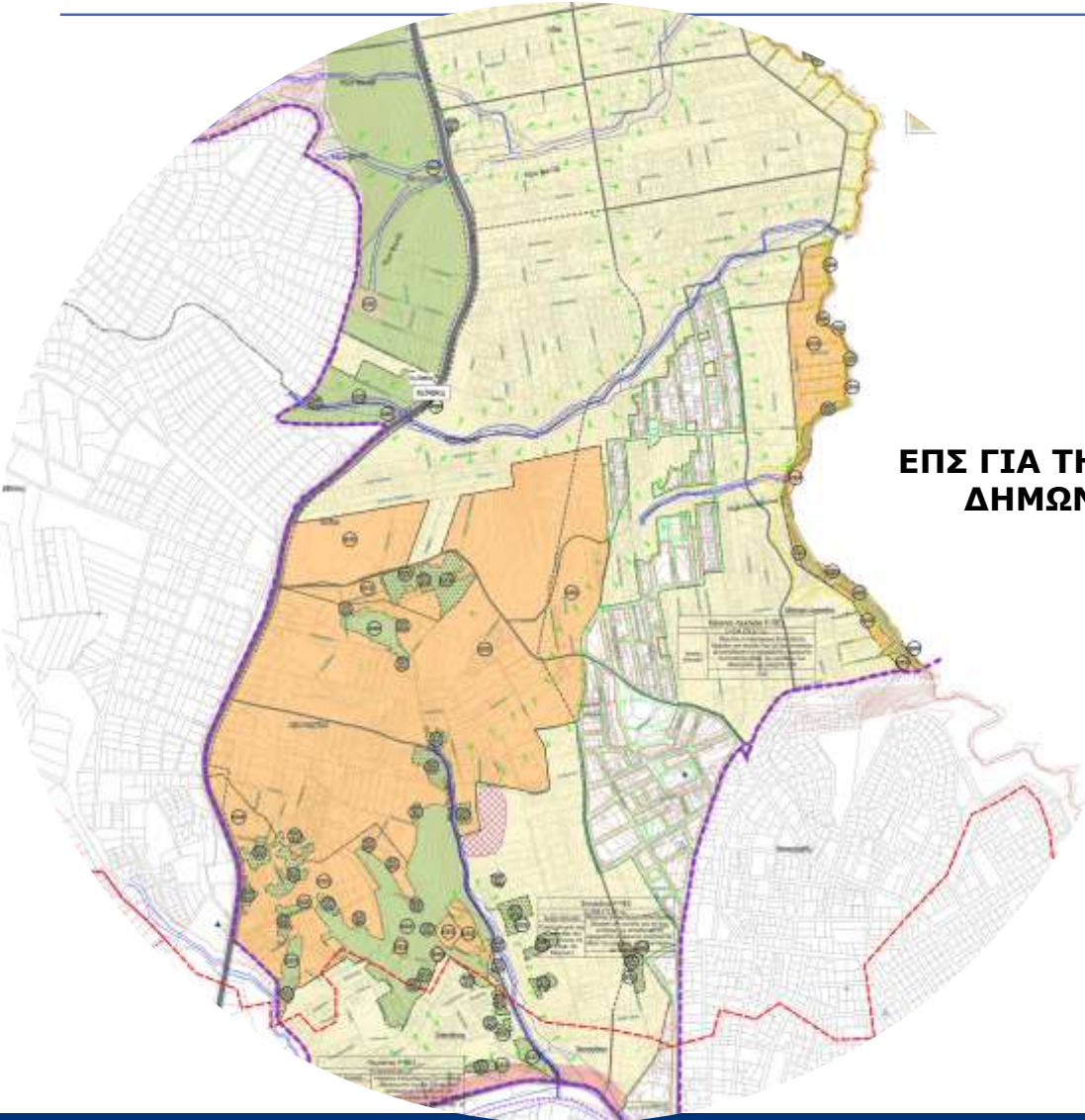
ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ

Εντός 5ετίας είναι δυνατή η τροποποίησή τους προκειμένου να:

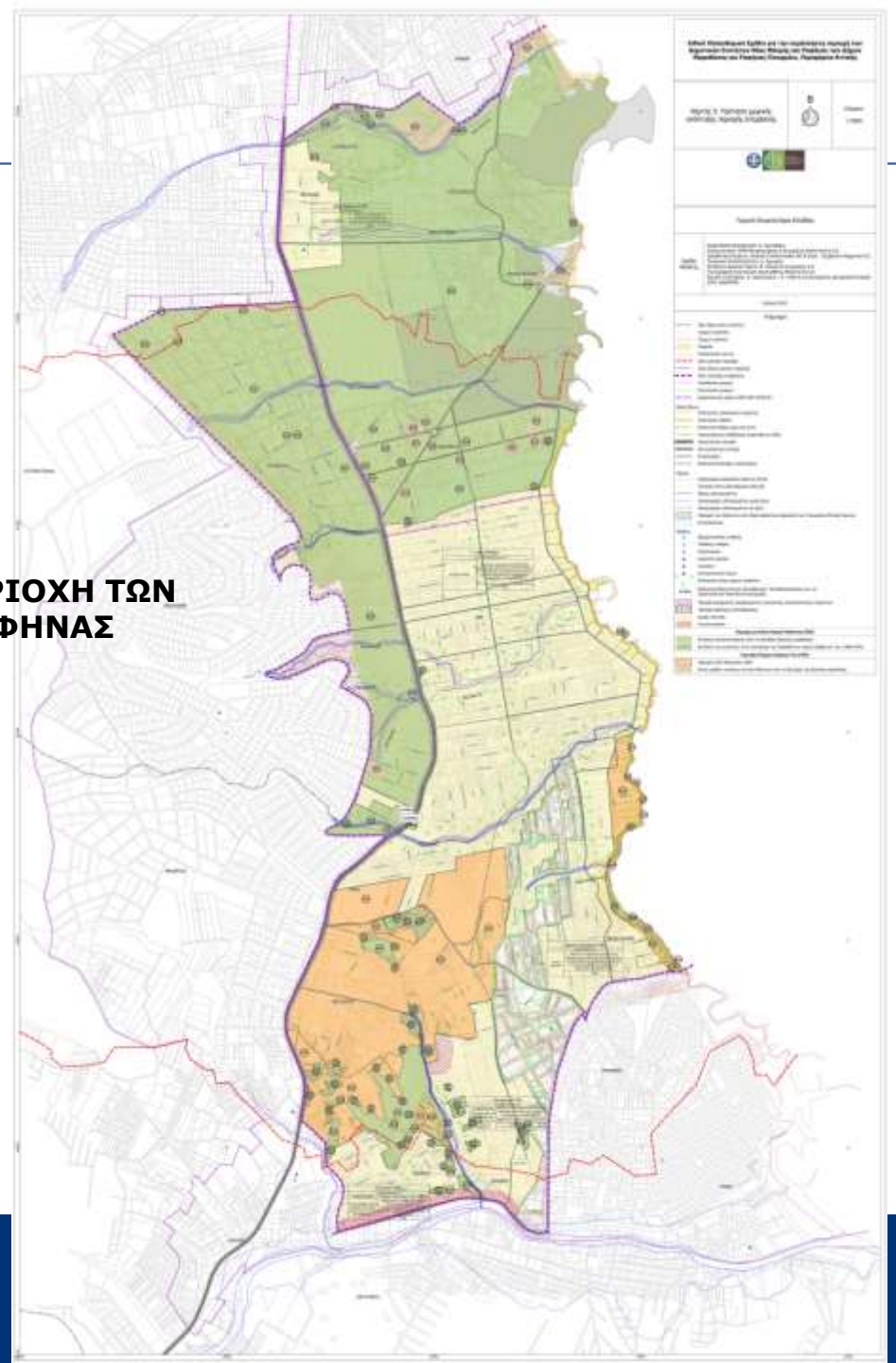
- αα) αντιμετωπισθούν ζητήματα από την **εφαρμογή προγραμμάτων και δράσεων** διεθνούς, ευρωπαϊκού, διακρατικού, διαπεριφερειακού ή διαδημοτικού χαρακτήρα,
- αβ) αντιμετωπισθούν **εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες** από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές,
- αγ) αντιμετωπισθούν **πρόσθετες ανάγκες σε κοινωνικό εξοπλισμό**,
- αδ) αντιμετωπισθούν **εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες** για την εφαρμογή σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ή παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή **στρατηγικής σημασίας**,
- αε) **προσαρμοσθούν σε νομοθετικές τροποποιήσεις μεταγενέστερες της έγκρισής τους** που προκύπτουν από τα Χωροταξικά Πλαίσια και τα ΤΠΣ,
- αστ) ενσωματωθούν **νέα αρχαιολογικά δεδομένα** και τυχόν επικαιροποιημένο θεσμικό πλαίσιο προστασίας.

Πρώτη απόπειρα τροποποίησης εντός 5ετίας : ΕΠΣ East Plaza / Pfizer

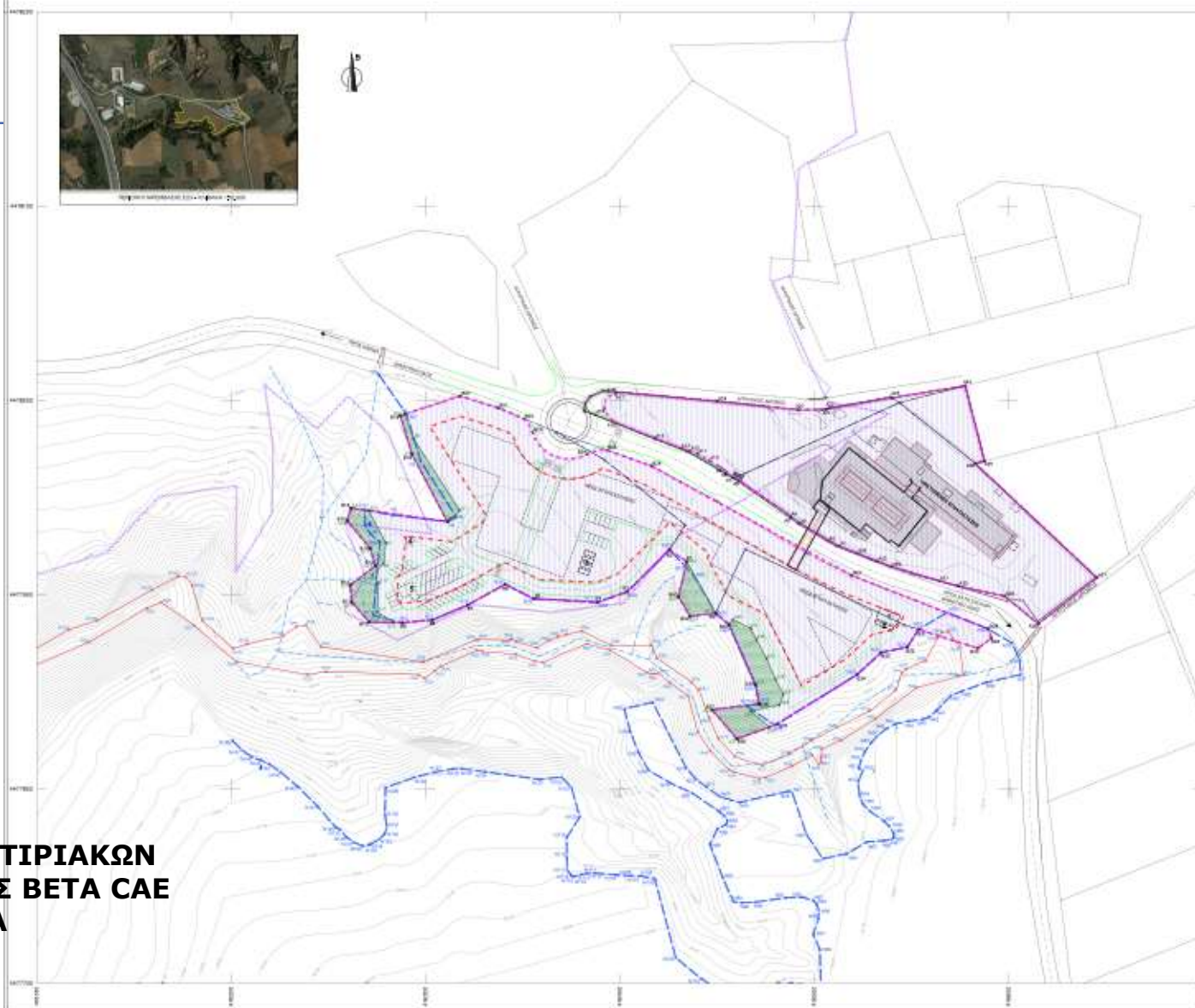




**ΕΠΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΥΡΟΠΛΗΚΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΩΝ
ΔΗΜΩΝ ΜΑΡΑΘΩΝΑ ΚΑΙ ΡΑΦΗΝΑΣ
ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ (ΜΑΤΙ)**



ΕΙΔΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Βασικό ΒΕΤΑ CAE SYSTEMS ΑΕ (ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΡΕΜΒΑΔΗΣ ΕΧΣ)
 - Υφιστάμενη εγκατάσταση ΒΕΤΑ CAE SYSTEMS ΑΕ
 - Όριο Αρραβωνίου Βεκτηριών ΒΕΤΑ CAE SYSTEMS ΑΕ
- ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ ΓΡΑΜΜΕΣ**
- Όριο Αρραβωνίου Χάρου Ρυθμίτης Τριόφου (ΦΕΚ 1077/6/1966)
 - Οριοθέτηση Πρώτος (βάση της υπ' αριθμ. 2732/219 απόφασης Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ΦΕΚ 4115/10/07/2019)
 - Γραμμή πλημμυρικού ελέγχου, βάσει υδρολογικής μελέτης
 - Δοκίμια Εκπόνηση: Πύργος Κατασκευαστικά Α/Υ 2017/2018-2019, Α/Υ 110159/2018-2019, Α/Υ 26533/2018-2019
 - Προβλεπόμενα Γραμμή Δάσους
- ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΕΧΣ**
- Προτεινόμενες νέες εγκαταστάσεις ΒΕΤΑ CAE SYSTEMS ΑΕ
 - Προτεινόμενος οικολογικός κήπος και οικοσφαιρική οργάνωση
 - Προτεινόμενες θέσεις στάθμευσης
 - Υπόλοιπα δάσητα Πεδών
- ΥΠΟΔΟΜΕΣ**
- 1 Υποσταθμός ΔΕΗ
 - 2 Γωνιόρα
 - 3 Πύργος Ψύξης
 - 4 Διερευνητή Ασφάλου
 - 5 Βιολογικός Καθαρισμός
- Προτεινόμενη Χρήση ΕΧΣ :
Άρθρο 8 "Παρονομιανός Προστατευόμενος υπαίθριος και κήπος δάσους"
ΠΔ 99 (ΦΕΚ 114/28.06.2018)

01	Διάγραμμα	Επιπέδου	Κατασκευαστικά	Α/Υ 11, 6, 10
02	Κατασκευαστικά	Κατασκευαστικά	Α/Υ 11, 6, 10	
03	Κατασκευαστικά	Κατασκευαστικά	Α/Υ 11, 6, 10	
04	Κατασκευαστικά	Κατασκευαστικά	Α/Υ 11, 6, 10	
05	Κατασκευαστικά	Κατασκευαστικά	Α/Υ 11, 6, 10	
06	Κατασκευαστικά	Κατασκευαστικά	Α/Υ 11, 6, 10	
07	Κατασκευαστικά	Κατασκευαστικά	Α/Υ 11, 6, 10	
08	Κατασκευαστικά	Κατασκευαστικά	Α/Υ 11, 6, 10	
09	Κατασκευαστικά	Κατασκευαστικά	Α/Υ 11, 6, 10	
10	Κατασκευαστικά	Κατασκευαστικά	Α/Υ 11, 6, 10	

Συνολική Έκταση ΕΧΣ : 34.900,40 τ.μ.

Προτεινόμενα Όρια Δάσους

Προτεινόμενος Συνολικός Δάσους : 26 • 0,9

Συνολική Προβλεπόμενη Δάσους : 31.260,00 τ.μ.

Υποκατάμενη Δάσους : 6.527,00 τ.μ. (υποκατάμενη κτηριακή εγκατάσταση)

Μέγιστη Επιτραπέζια Δάσους : 22.523,00 τ.μ.

Μέγιστη Επιτραπέζια Κλίμακα : 35%

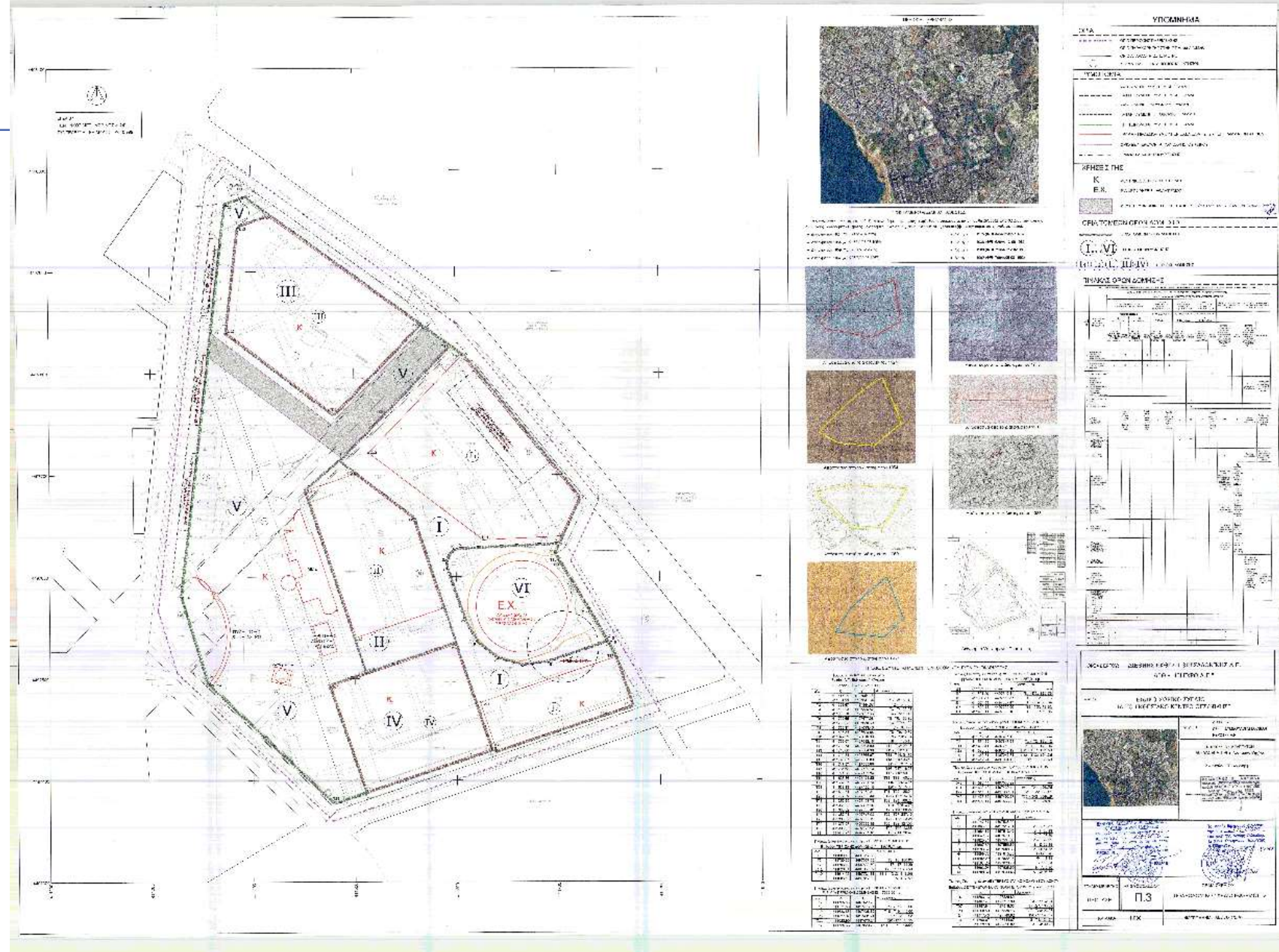
Μέγιστος Αριθμός Όροφων : κτήρια = 3 όροφα

Μέγιστο Επιτραπέζιο Όριο : κατά ΝΟΚ

ΕΠΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΒΕΤΑ CAE SYSTEMS ΣΤΗ ΜΙΚΡΑ

ΕΙΔΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ

ΕΠΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΗΣ ΔΕΘ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ



ΕΙΔΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ

ΕΠΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΓΙΟΥ ΔΙΟΝΥΣΙΟΥ ΣΤΟΝ ΠΕΙΡΑΙΑ



Τα ΕΠΣ, τα οποία θα χρηματοδοτηθούν από το Ταμείο Ανάκαμψης μπορούν να συνταχθούν:

(α) για προγράμματα αναγέννησης αστικής ή περιβαλλοντικής προστασίας ή αποκατάστασης από καταστροφές,

(β) σε περιοχές παρέμβασης στο πλαίσιο συγχρηματοδοτούμενων από την ΕΕ προγραμμάτων όπως ολοκληρωμένες χωρικές παρεμβάσεις

(γ) σε περίπτωση ανάγκης ταχείας ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, λόγω κρίσιμων χωρικών προβλημάτων.

Διαφοροποίηση από τα ΤΠΣ στο ότι δεν ταυτίζονται απαραίτητα με τα διοικητικά όρια δημοτικών ενοτήτων

ΕΙΔΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ / ΤΑΜΕΙΟ ΑΝΑΚΑΜΨΗΣ

ΦΕΚ 3589B/21

- **Δήμου Μινώα Πεδιάδας.**
- **Δήμου Θήρας.**
- **Δήμου Μυκόνου.**
- **Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας** (Δήμου Πύργου, Δήμου Ήλιδας, Δήμου Ανδραβίδας – Κυλλήνης και Δήμου Πηνειού).
- **Δήμου Κορινθίων & Δήμου Λουτρακίου- Περαχώρας**

ΦΕΚ 6046B/2021

- **Δήμος Ερμιονίδας - Πόρου**
- **Δήμος Καλαμάτας -Δυτικής Μάνης - Μεσσήνης**
- **Δήμος Πύλου - Νέστορος**
- **Δήμος Τριφυλλίας**
- **Δήμος Διού – Ολύμπου - Κατερίνης – Πύδνας / Κολλινδρού**
- **Δήμος Θέρμου - Αγρινίου**
- **Δήμος Ν. Προποντίδας - Κασσάνδρας - Πολυγύρου– Σιθωνίας**
- **Παραλιακό Μέτωπο Ηπείρου**



ΥΑ. «Ερμηνεία σχετικά με τη δυνατότητα τμήματος εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης να εξαιρεθεί από την υπό εξέλιξη σχετική πράξη εφαρμογής δεδομένου ότι στην περιοχή αυτή έχει εκκινηθεί διαδικασία Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και να αποτελέσει μεταγενέστερα αντικείμενο μεμονωμένης πράξης εφαρμογής» :

Σε περίπτωση που ανακοινωθεί η κατάρτιση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) για περιοχή που περιλαμβάνεται σε ήδη εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη, πριν την ολοκλήρωση της πράξης εφαρμογής, με βάση την ισχύουσα σήμερα νομοθεσία προς αποφυγή τετελεσμένων που θα απέκλειαν την υλοποίηση του ΕΠΣ, εφαρμόζονται τα εξής:

α) Αναστολή των οικοδομικών εργασιών και έκδοσης οικοδομικών αδειών στην περιοχή που καταλαμβάνεται από το ΕΠΣ, υπό τις προϋποθέσεις των κείμενων διατάξεων.

ή

β) Η πράξη εφαρμογής που εκπονείται να παραμείνει σε εκκρεμότητα μέχρι την έκδοση του ΕΠΣ, άλλως και εφόσον είναι εφικτό να περιοριστεί αυτή στην υπόλοιπη περιοχή της πολεοδομικής μελέτης, ήτοι να εξαιρεθεί αυτής η περιοχή που καταλαμβάνεται από το ΕΠΣ και να αποτελέσει μεταγενέστερα αντικείμενο μεμονωμένης πράξης εφαρμογής αν συντρέξει περίπτωση

ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΕΠΣ : ΦΕΚ 510Β/2022

Η εκπόνηση των ΕΠΣ αποτελεί σύνθετο έργο που περιλαμβάνει αφενός, διαδικασίες κατάρτισης και έγκρισης των απαραίτητων μελετών και αφετέρου, συμμετοχικές διαδικασίες γνωμοδοτήσεων και κοινωνικής διαβούλευσης επί του περιεχομένου του ΕΠΣ .

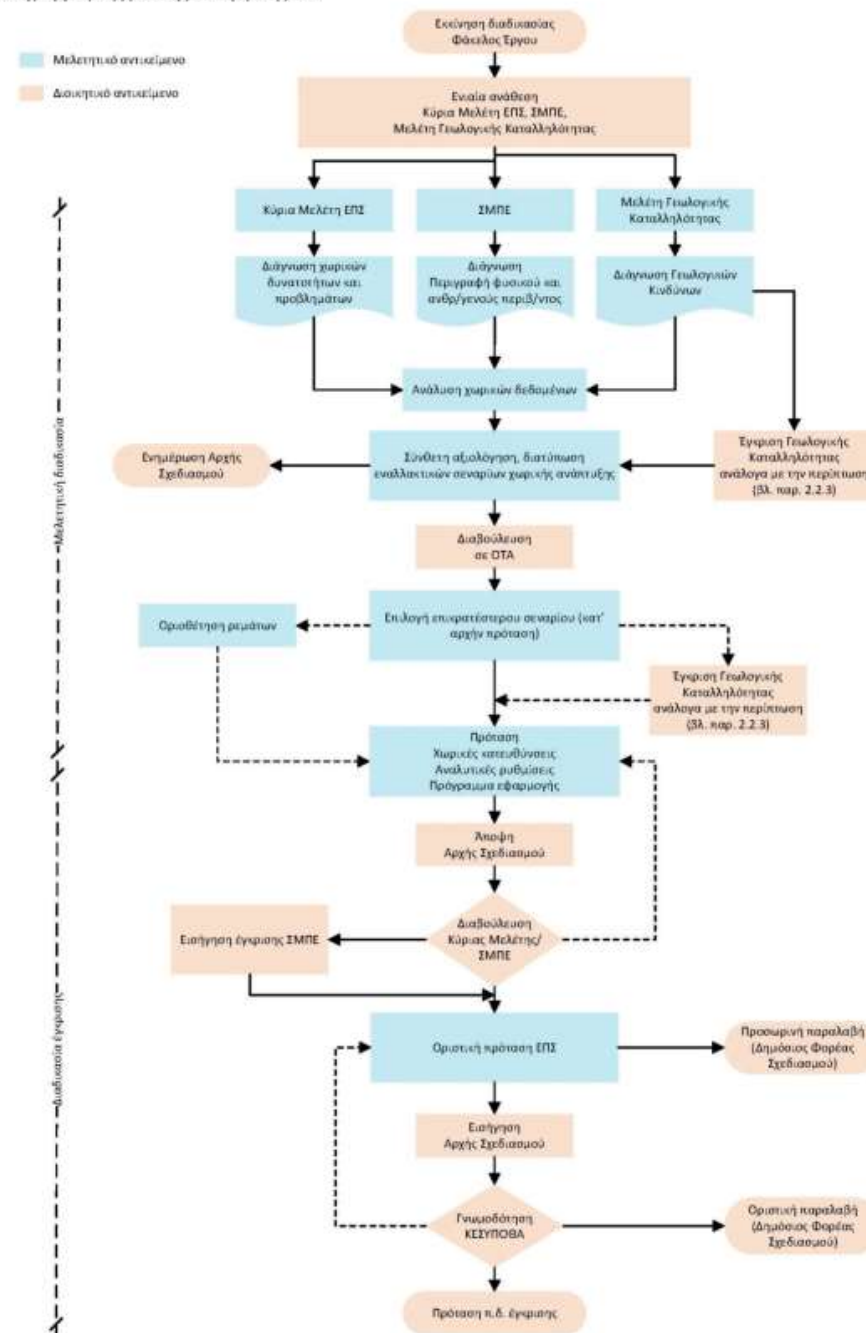
ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΕΣ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

- **Κύρια Μελέτη** του ΕΠΣ που αφορά τον πολεοδομικό σχεδιασμό
- **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων** των προτεινόμενων από την κύρια μελέτη ρυθμίσεων και κατευθύνσεων του ΕΠΣ (Σύμφωνα με την υπ. αρ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ οικ.107017/2006 ΚΥΑ (Β' 1225), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.)
- **Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας** ως υποστηρικτική της Κύριας Μελέτης του ΕΠΣ, εφόσον απαιτείται. Σύμφωνα με το άρθρο **172 του ν. 4951/2022** « Οι μελέτες γεωλογικής καταλληλότητας που απαιτούνται κατά τη σύνταξη πολεοδομικών μελετών, οι οποίες αφορούν σε Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 (Α' 241), συντάσσονται και υποβάλλονται με ευθύνη μέλους του ΓΕΩΤ.Ε.Ε. ή του Τ.Ε.Ε., αρμόδιου για την εκπόνηση γεωλογικών μελετών και θεωρούνται ως προς την πληρότητα των στοιχείων τους, από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. »
- **Μελέτη προσωρινής οριοθέτησης των υφιστάμενων υδατορεμάτων** εντός των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών, ως υποστηρικτική της Κύριας Μελέτης του ΕΠΣ. Στις περιπτώσεις όπου εκπονείται και ΡΣΕ απαιτείται η οριστική οριοθέτηση των υδατορεμάτων .
- Άλλες υποστηρικτικές μελέτες : όπως πχ. **Συγκοινωνιακή μελέτη**

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΡΟΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΚΑΙ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΕΠΣ

Σημαντικό στοιχείο της διαδικασίας εκπόνησης της Κύριας Μελέτης του ΕΠΣ αποτελεί ο συντονισμός της με τη ΣΜΠΕ και τις άλλες υποστηρικτικές μελέτες και η ενσωμάτωση στη διαδικασία εκπόνησής της των συμμετοχικών διαδικασιών/διαβουλεύσεων

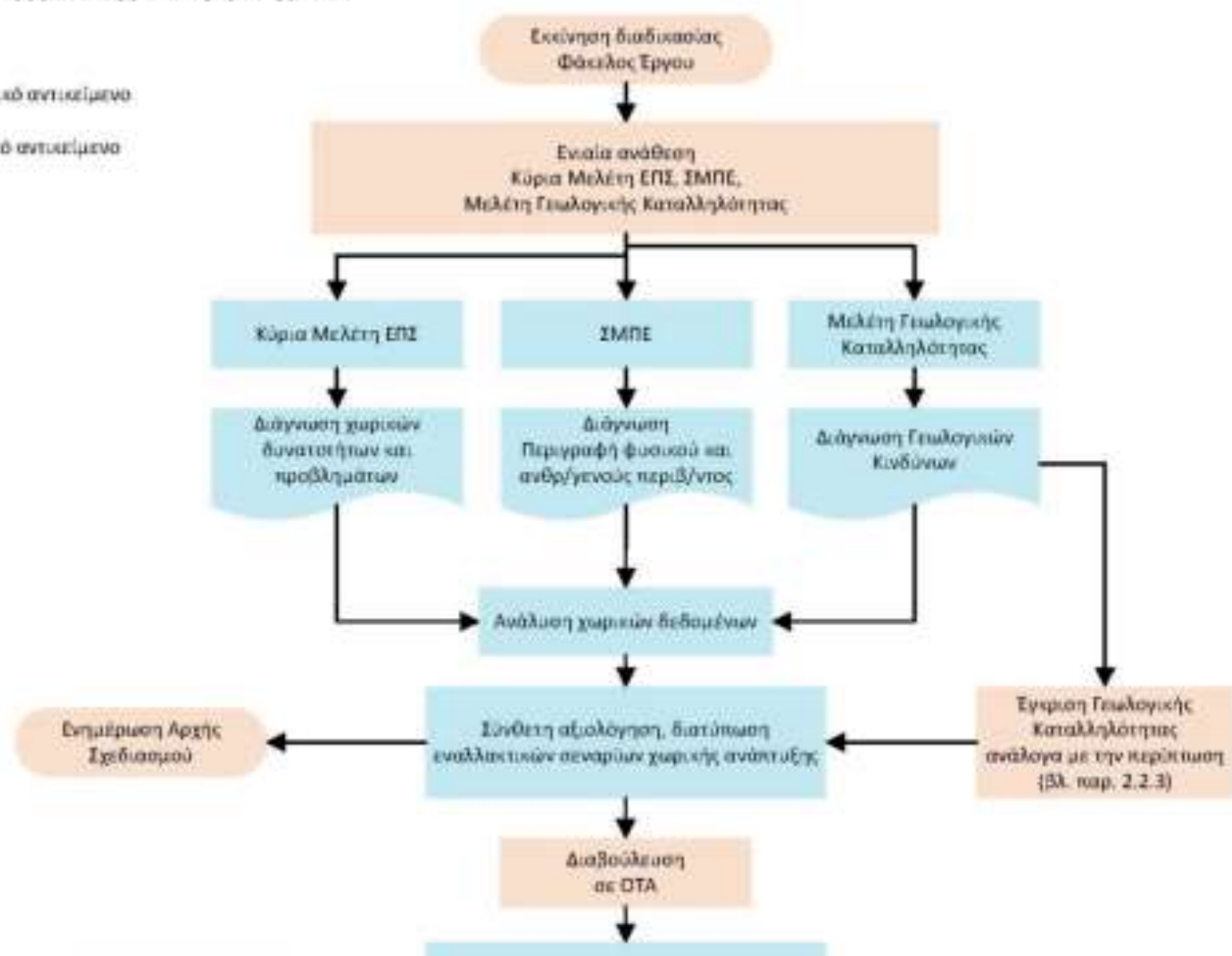
Διάγραμμα ροής μελέτης και έγκρισης ΕΠΣ



Διάγραμμα ροής μελέτης και έγκρισης ΕΠΣ

- Μελετητικό αντικείμενο
- Διοικητικό αντικείμενο

Μελετητική διαδικασία









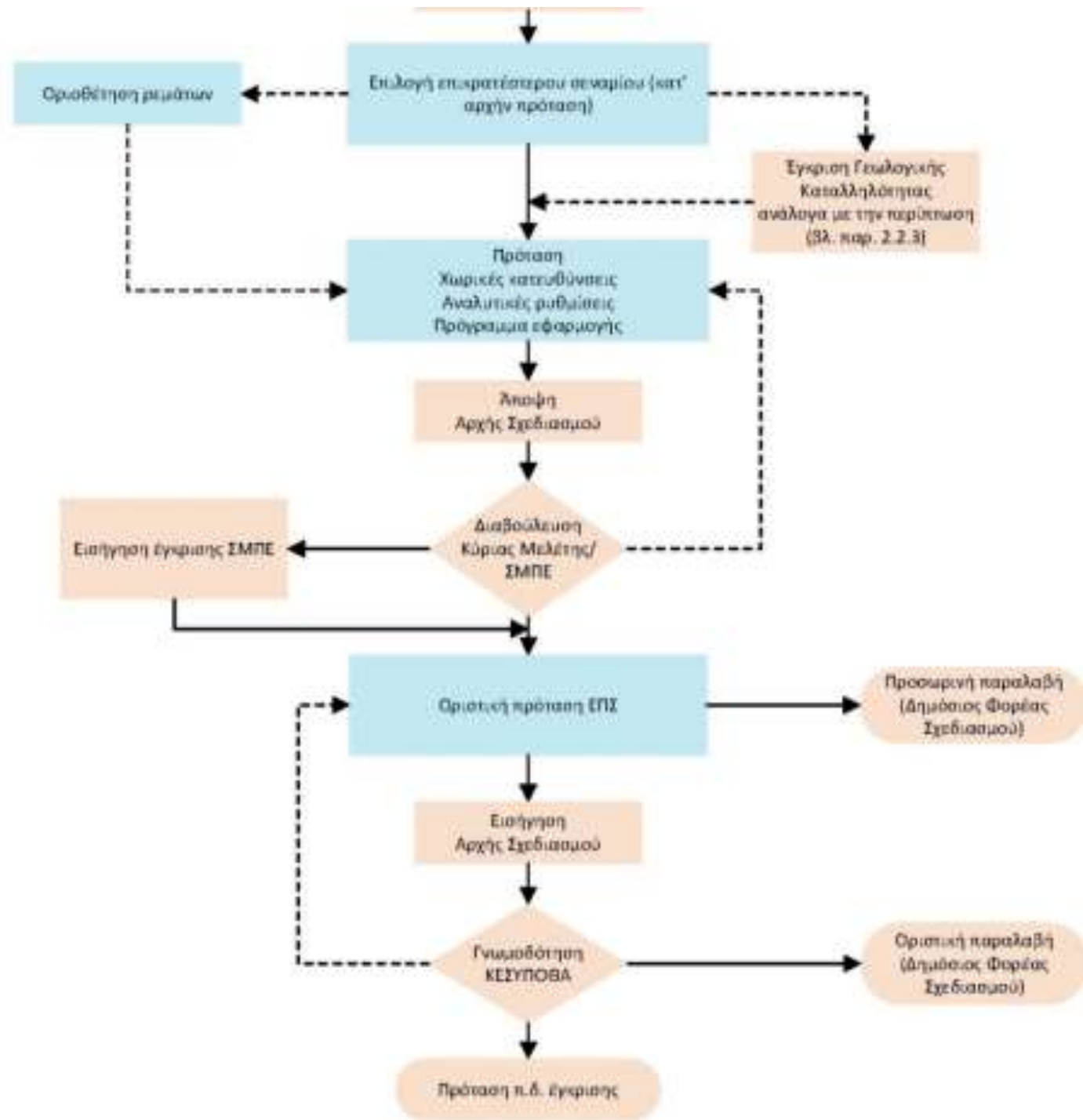
ΕΙΔΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ

Αρχή σχεδιασμού : Η δημόσια αρχή που προβαίνει στην εκπόνηση σχεδίου ή προγράμματος.

Στην περίπτωση που σχέδιο ή πρόγραμμα εκπονείται από ιδιωτικό φορέα τότε «αρχή σχεδιασμού» ορίζεται:

- α) η **Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του Υ.Π.ΕΝ**, για τις μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης και
- β) η **Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.Π.ΕΝ**, για τις λοιπές περιοχές της επικράτειας.

- ΕΠΣ Μητροπολιτικού Πάρκου Παύλου Μελά  Δήμος Παύλου Μελά
- ΕΠΣ Παραλιακού Μετώπου Θεσσαλονίκης  Περιφέρεια Θεσσαλονίκης
- ΕΠΣ για τις πυρόπληκτες περιοχές στο Μάτι  ΥΠΕΝ
- ΕΠΣ για την μετεγκατάσταση των φυλακών  Υπουργείο Προστασίας του Πολίτη
- ΕΠΣ της BETA CAE Systems  Δ/ση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών
- ΕΠΣ East Plaza (Pfizer) 
- ΕΠΣ TITAN Βόλος  Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού



ΕΙΔΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ / ΤΑΜΕΙΟ ΑΝΑΚΑΜΨΗΣ

