



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 156

1 Αυγούστου 2014

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4277

Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής
και άλλες διατάξεις.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

**ΜΕΡΟΣ 1ο
ΝΕΟ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΑΣ - ΑΤΤΙΚΗΣ**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ, ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ
ΚΑΙ ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ**

Άρθρο 1

**Ορισμός και περιεχόμενο του νέου Ρυθμιστικού
Σχεδίου Αθήνας - Αττικής**

1. Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας-Αττικής (εφεξής νέο ΡΣΑ) είναι το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων πολιτικής, των προτεραιοτήτων, των μέτρων και των προγραμμάτων που προβλέπονται από το νόμο αυτό ως αναγκαίων για τη χωροταξική, πολεοδομική και οικιστική οργάνωση της Αττικής και την προστασία του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.

2. Πεδίο εφαρμογής του νέου ΡΣΑ είναι το σύνολο της Περιφέρειας Αττικής, όπως αυτή ορίζεται με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 3 του ν. 3852/2010 (Α΄ 90), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, καθώς και η νήσος Μακρόνησος της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.

3. Το νέο ΡΣΑ διατυπώνει στρατηγικές επιλογές για την ολοκληρωμένη και βιώσιμη ανάπτυξη της Αττικής στο πλαίσιο της εθνικής οικονομικής, κοινωνικής και χωροταξικής πολιτικής. Περιλαμβάνει κατευθύνσεις και ρυθμίσεις που ενισχύουν και συμπληρώνουν τον εθνικό αναπτυξιακό προγραμματισμό για την Αττική και που αφορούν στον προσδιορισμό του ρόλου της στο εθνικό επίπεδο και στο ευρωπαϊκό και διεθνές πλαίσιο.

Οι κατευθύνσεις του νέου ΡΣΑ αναφέρονται κυρίως:

α) στην κοινωνικοοικονομική ανασυγκρότηση του χώρου,

β) στη χωροταξική δομή και οργάνωση των δραστηριοτήτων,

γ) στην προστασία, αναβάθμιση και ανάδειξη του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος, του τοπίου και των πολιτιστικών πόρων,

δ) στη χωρική διάρθρωση των βασικών δικτύων και υποδομών μεταφορικής, τεχνικής, διοικητικής και κοινωνικής υποδομής,

ε) στην πολεοδομική οργάνωση,

στ) στην πολιτική γης,

ζ) στο σχεδιασμό περιοχών ή ζωνών ειδικού ενδιαφέροντος ή ειδικών προβλημάτων,

η) στο συντονισμό των μελετών και προγραμμάτων που έχουν σχέση με το ΡΣΑ και ιδίως στο σχεδιασμό παρεμβάσεων μητροπολιτικής σημασίας,

θ) στο συντονισμό με τα περιφερειακά πλαίσια των όμορων περιφερειών.

4. Το νέο ΡΣΑ επέχει ταυτόχρονα και θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Αττικής, σύμφωνα με την παρ. 8α του άρθρου 6 του ν. 4269/2014 (Α΄ 142).

5. Με Προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του εκάστοτε αρμόδιου Υπουργού, ύστερα από γνώμη της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (ΟΡΣΑ), εξειδικεύονται και διευκρινίζονται οι κατευθύνσεις του νέου ΡΣΑ.

Άρθρο 2

Χρονική διάρκεια

Το νέο ΡΣΑ στηρίζεται σε προβολές πληθυσμιακών και οικονομικών μεγεθών και αναπτυξιακών προβλέψεων με χρονική διάρκεια έως και το έτος 2021. Για την εφαρμογή του νέου ΡΣΑ δεν προβλέπονται ενδιάμεσες προγραμματικές περιόδους. Η προσέγγιση των στόχων, η προώθηση των πολιτικών, καθώς και ο ρυθμός και η έκταση υλοποίησης των προβλεπόμενων ρυθμίσεων παρακολουθούνται με σταθερά μέσα από το σύστημα κριτηρίων, με βάση τις περιγραφόμενες στα άρθρα 35, 36, 37, 39 του παρόντος διαδικασίες, λαμβάνοντας τα αναγκαία οργανωτικά και λειτουργικά μέτρα για τη βελτίωση των επιδόσεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

**ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΡΣΑ
ΒΑΣΙΚΟΙ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ**

Άρθρο 3

Στρατηγικοί στόχοι του νέου ΡΣΑ

Οι στρατηγικοί στόχοι του νέου ΡΣΑ εντάσσονται στο πλαίσιο της εθνικής και ευρωπαϊκής αναπτυξια-

3. Επίσης διατηρούνται σε ισχύ οι διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 1515/1985, κατά το μέρος που δεν ρυθμίζουν διαφορετικά τα θέματα του παρόντος νόμου.

4. Καταργείται κάθε γενική ή ειδική διάταξη που αντίκειται στις διατάξεις του παρόντος νόμου ή ρυθμίζει διαφορετικά τα θέματα που ρυθμίζονται από αυτόν.

5. Σε συμφωνία με το πρότυπο της συμπαγούς πόλης, κατά τις διαδικασίες χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού επιδιώκεται ο κατά το δυνατόν περιορισμός της πληθυσμιακής και οικονομικής ανάπτυξης και συνακόλουθα της αστικής ανάπτυξης, στην ήδη θεσμοθετημένη αστική γη, καθώς και η αποφυγή της κατάληψης του εξωαστικού χώρου από αστικού τύπου χρήσεις. Κατ'αντιστοιχία, σε περιοχές εξωαστικού χώρου υψηλής αστικής διάχυσης, επιδιώκεται η λήψη κατάλληλων μέτρων πολεοδομικής οργάνωσης, κατά τέτοιο τρόπο ώστε να ελαχιστοποιούνται οι ανεξέλεγκτες επιπτώσεις στο περιβάλλον.

ΜΕΡΟΣ 2ο ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 42

Κανονιστικό Πλαίσιο - Σχεδιασμός και Πολεοδομική Οργάνωση περιοχής της Ν. Φιλαδέλφειας Αττικής για τη δημιουργία Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού

1. Έκταση συνολικού εμβαδού 29.121 τμ. περίπου, η οποία βρίσκεται στο Δήμο Νέας Φιλαδέλφειας - Χαλκηδόνας Αττικής, όπως αυτή ρυθμίζεται με τις διατάξεις της παραγράφου 4 και εμφανίζεται στο σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα του παρόντος, παραχωρείται κατά χρήση, διοίκηση και διαχείριση στο ερασιτεχνικό αθλητικό σωματείο με την επωνυμία «Αθλητική Ένωση Κωνσταντινουπόλεως» που ιδρύθηκε με την αριθ. 3844/1924 απόφαση του Πρωτοδικείου Αθηνών με έδρα τη Ν. Φιλαδέλφεια Αττικής, για την εκπλήρωση του καταστατικού του σκοπού και την ανέγερση στην παραπάνω έκταση Κέντρου Αθλητισμού, Μνήμης και Πολιτισμού με την επωνυμία «Αγία Σοφία - Νέα Φιλαδέλφεια».

2. Για την εκπλήρωση των σκοπών της παραχώρησης της παραγράφου 1 και των ειδικότερων υποχρεώσεων που αναλαμβάνει το ερασιτεχνικό αθλητικό σωματείο με τη σύμβαση της παραγράφου 3, το τελευταίο δύναται να αποδέχεται δωρεές ή χορηγίες από τρίτους, να εκχωρεί δικαιώματα και υποχρεώσεις σε τρίτους, να συμβάλλεται με αυτούς και εν γένει να προβαίνει σε κάθε νόμιμη ενέργεια που συντείνει στην εκπλήρωση των σκοπών της παραγράφου 1. Οι διατάξεις των παραγράφων 2, 3 και 4 του άρθρου 56 και του δεύτερου και τρίτου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 67 του ν. 2725/1999 (Α'121) δεν εφαρμόζονται στις αθλητικές εγκαταστάσεις του άρθρου αυτού.

3. Επίσης, για την εκπλήρωση των σκοπών της παραχώρησης και την υλοποίηση των δράσεων που αναφέρονται στους κάτωστατικούς σκοπούς των συμβαλλομένων, περιλαμβανομένης και της ανέγερσης, συμπλήρωσης, αναβάθμισης και επέκτασης αθλητικών εγκαταστάσεων, ο οικείος Δήμος, η οικεία Περιφέρεια, Ιδρύματα, το Δημόσιο ή άλλοι φορείς του δημόσιου τομέα της παραγράφου 6 του άρθρου 1 του ν. 1256/1982 δύνανται να υπογράφουν με το ερασιτεχνικό αθλητικό σωματείο ειδικές προγραμματικές συμβάσεις αθλητικής

ανάπτυξης, στις οποίες ορίζεται το αντικείμενο της σύμβασης, ο σκοπός και το περιεχόμενο των μελετών, των έργων, των προγραμμάτων ή των υπηρεσιών, ο προϋπολογισμός τους, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των συμβαλλομένων, το τυχόν χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης της σύμβασης, οι εισφορές, οι πόροι από τους οποίους θα καλυφθούν οι αναλαμβανόμενες οικονομικές υποχρεώσεις, το όργανο παρακολούθησης της εφαρμογής της και οι αρμοδιότητές του, οι ρήτρες σε βάρος του συμβαλλόμενου που παραβαίνει τους όρους της σύμβασης και η διάρκεια αυτής και κάθε θέμα σχετικό με την υλοποίηση, εφαρμογή, διαχείριση και λειτουργία του αντικειμένου της σύμβασης. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 3852/2010 (Α'87).

4. Στην περιοχή της παραγράφου 1, αίρονται ο χαρακτηρισμός και οι δεσμεύσεις που ορίστηκαν με το από 13.3.1915 Βασιλικό διάταγμα (Α' 105/18.3.1915) και την αριθμ. 108424/13.9.1934 απόφαση (Β' 133/16.10.1934) λόγω εκπλήρωσης του σκοπού για τον οποίο επιβλήθηκαν και εγκρίνεται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ν. Φιλαδέλφειας με την επέκταση και τη μετατόπιση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών, όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στο από Φεβρουάριο 2014 τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής με τίτλο "Τροποποίηση Ρυμοτομικού Σχεδίου επί των οδών Φωκών, Καππαδοκίας και Αττάλειας του δήμου Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνας Αττική", και το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του παρόντος. Πέραν της περιοχής της παρ. 1 του παρόντος διασφαλίζεται ο δασικός χαρακτήρας του άλσους ως προς το λοιπό της έκτασης αυτού.

Στην περιοχή αυτή καθορίζονται οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί δόμησης και οι ακόλουθες επιτρεπόμενες χρήσεις γης:

- α) Όροι και περιορισμοί δόμησης
 - αα) Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 27 μέτρα.
 - ββ) Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος απολήξεων κλιμακοστασίων: 2,7 μέτρα (πέραν του ανώτατο επιτρεπόμενου ύψους κτιρίων).
 - γγ) Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος στεγάστρων: 30 μέτρα.
 - δδ) Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος πυλώνων ανάρτησης στεγάστρων: 40 μέτρα και σύμφωνα με τα οριζόμενα παρακάτω στην υποπερίπτωση δδ της περίπτωσης β.
 - εε) Ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 1,2.

στστ) Ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης: 60%.

- β) Επιτρεπόμενες χρήσεις γης
 - αα) Αθλητικές χρήσεις με τις βοηθητικές τους εξυπηρετήσεις (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, ιατρεία, σουίτες VIP, φυσιοθεραπευτήρια, γραφεία προπονητών και διαιτητών, γραφεία διοίκησης και προσωπικού, αποθήκες, συνεργεία, χώροι ελέγχου και χειρισμού των εγκαταστάσεων, χώροι TV και CCTV κ.λπ.), συνοδευτικές χρήσεις των κυρίως αθλητικών χρήσεων με τους αντίστοιχους κλειστούς διαδρόμους (όπως χώροι μέσων μαζικής ενημέρωσης, χώροι αναψυχής και εστίασης αθλητών, προπονητών, διαιτητών, αίθουσες συσκέψεων και προβολών, γραφεία εξυπηρέτησης ομάδων, χώροι άθλησης και υγιεινής, γυμναστήριο, spa, χαμάμ, χώροι εξυπηρέτησης θεατών και επισήμων, κυλικεία, χώροι

στάθμευσης αυτοκινήτων), καθώς και οι ακόλουθες συμπληρωματικές λειτουργίες με τους αντίστοιχους κλειστούς διαδρόμους: πολιτιστικές χρήσεις (όπως μουσεία), χώροι αναψυχής, εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, εκθεσιακοί χώροι, εστιατόρια. Ο ανώτατος συντελεστής δόμησης των ανωτέρω επιτρεπόμενων χρήσεων για τις συμπληρωματικές λειτουργίες, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 15% του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης.

ββ) Ο αριθμός των θέσεων στάθμευσης των αυτοκινήτων ορίζεται συνολικά στις εκατόν ογδόντα θέσεις για την περιοχή που ρυθμίζεται με το παρόν και σε διακόσιες θέσεις στάθμευσης, οι οποίες πρέπει να βρίσκονται σε ιδιόκτητο ακίνητο, που να βρίσκεται εκτός των ορίων του άλσους και να μην απέχει από τις εξυπηρετούμενες εγκαταστάσεις πλέον των χιλίων μέτρων και οι οποίες θα πρέπει να έχουν εξασφαλιστεί κατά την έκδοση της άδειας λειτουργίας των αθλητικών εγκαταστάσεων. Η προβλεπόμενη από το άρθρο 1 του ν. 960/1979 συμβολαιογραφική δήλωση των θέσεων στάθμευσης των εγκαταστάσεων που προβλέπονται στο άρθρο αυτό, μπορεί να γίνεται για λογαριασμό του κυρίου του ακινήτου από τον παραχωρησιούχο φορέα. Συμβολαιογραφικές πράξεις που αφορούν την παραχώρηση σε κοινή χρήση τμήματος της παραπάνω έκτασης ή τη σύσταση δουλείας επί αυτής ή άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων μπορούν επίσης να γίνονται για λογαριασμό του κυρίου του ακινήτου από τον παραχωρησιούχο φορέα ή τον έλκοντα εξ αυτού δικαιώματα.

γγ) Στους υπόγειους χώρους των εγκαταστάσεων, ανεξαρτήτως χρήσεων, εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων 1.1 και 1.2 του άρθρου 11 της αριθμ. 3046/304/13.1.1989 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Κτιριοδομικός Κανονισμός» (Α' 59). Το ύψος των υπόγειων χώρων δύναται να υπερβαίνει τα 3 μέτρα, εφαρμοζόμενης της παραγράφου 6 του άρθρου 11 του ν. 4067/2012.

δδ) Για την λειτουργική ενσωμάτωση των επιτρεπόμενων χρήσεων στον αστικό ιστό, επιτρέπεται επίσης η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και των περιμετρικών πεζοδρόμων με την πραγματοποίηση εκσκαφών έως 5 μέτρα και επιχώσεων έως 2 μέτρα, μη εφαρμοζόμενης της παραγράφου 4 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012 (Α' 79). Το τελευταίο εδάφιο της περίπτωσης β' της παραγράφου 6 του άρθρου 17, η παράγραφος 5 του άρθρου 15, καθώς και οι διαστάσεις που ορίζονται στην υποπερίπτωση β' της περίπτωσης Β' της παραγράφου 8 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012 δεν έχουν εφαρμογή.

5α. Οι περιβαλλοντικοί όροι για τη δημιουργία των εγκαταστάσεων, εγκρίνονται, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο ν. 4014/2011 (Α' 209), ύστερα από την υποβολή και την αξιολόγηση Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Στη ΜΠΕ, εκτός των άλλων, προβλέπονται πρόσθετοι ειδικοί όροι περιβαλλοντικής προστασίας, καθώς και πρόσφορα και κατάλληλα αντισταθμιστικά μέτρα, τα οποία σχετίζονται ιδίως: α) με την πύκνωση και επαύξηση των χώρων πρασίνου στο υπόλοιπο άλσος της Νέας Φιλαδέλφειας, β) με την εντατικοποίηση της συνοχής, της συνέχειας και της λειτουργίας του άλσους,

ως δασικού οικοσυστήματος, γ) με την ενίσχυση της αντιπυρικής προστασίας του και δ) με κάθε συναφές μέτρο που διασφαλίζει την αναγκαία αντιστάθμιση και αποκαθιστά το περιβαλλοντικό ισοζύγιο στο άλσος της Νέας Φιλαδέλφειας.

β. Οι προβλεπόμενες εγκρίσεις και άδειες για την πραγματοποίηση των αθλητικών εγκαταστάσεων στην περιοχή της παραγράφου 1, εκδίδονται πριν την αδειοδότηση και υλοποίηση των συνοδών τεχνικών και συγκοινωνιακών έργων, η ολοκλήρωση των οποίων αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση της άδειας λειτουργίας των αθλητικών εγκαταστάσεων. Η ολοκλήρωση των συνοδών έργων πιστοποιείται με διαπιστωτική πράξη του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

6. Οι άδειες έγκρισης και δόμησης για την ανέγερση των κτιρίων και εγκαταστάσεων χορηγούνται, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 1 του ν. 3342/2005 (Α' 131), όπως ισχύει, από την Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες των άρθρων 20 και 21 του ν. 4030/2011 (Α' 249).

7. Οι διατάξεις του άρθρου 19 του ν. 3044/2002, όπως αυτές τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με την παράγραφο 1 του άρθρου 11 του ν. 3207/2003, καθώς και οι διατάξεις του άρθρου 65 του ν. 4042/2012 (Α' 24) καταργούνται.

Άρθρο 43

Στο τέλος της περιπτώσεως 1στ της παραγράφου 1 του άρθρου 49 του ν. 998/1979 (Α' 289), όπως ισχύει, προστίθενται νέα εδάφια ως εξής:

«α) Επιτρέπεται, επίσης, κατ' εξαίρεση, η παραχώρηση κατά χρήση τμήματος άλσους ή πάρκου στην Γενική Γραμματεία Αθλητισμού ή σε εποπτευόμενα από αυτή νομικά πρόσωπα ή σε όσα έλκουν από αυτά δικαιώματα, καθώς και η αλλαγή χρήσης τμήματος άλσους ή πάρκου, το οποίο κρίνεται απολύτως αναγκαίο για τον εκσυγχρονισμό, βελτίωση, συμπλήρωση και ασφαλή λειτουργία νομίμως υφισταμένων ή για την ανέγερση νέων αθλητικών εγκαταστάσεων με υποχρέωση δάσωσης - αναδάσωσης επιφάνειας ίσης με το παραχωρηθέν τμήμα άλσους ή πάρκου κατά τα προβλεπόμενα στο ν. 998/1978, όπως ισχύει, υπό τις ακόλουθες σωρευτικές προϋποθέσεις:

αα) Το παραχωρούμενο τμήμα του άλσους ή του πάρκου δεν διασπά τη συνοχή και τη συνέχειά του, ως δασικού οικοσυστήματος και δεν αναιρεί τη λειτουργία του.

ββ) Οι εγκαταστάσεις ή τα κτίρια στο σύνολο της επιφάνειας του άλσους ή του πάρκου (συμπεριλαμβανομένου και του παραχωρούμενου κατά χρήση τμήματος) δεν μπορούν να υπερβαίνουν συνολικά το 5% της επιφάνειας του άλσους ή του πάρκου.

γγ) Στη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων των αθλητικών εγκαταστάσεων θα προβλεφθούν πρόσφορα και κατάλληλα αντισταθμιστικά μέτρα και ειδικοί όροι περιβαλλοντικής προστασίας που αντισταθμίζουν περιβαλλοντικά την αλλαγή της χρήσης του τμήματος του άλσους ή πάρκου.

β) Η εξαίρεση του εδαφίου α) δεν εφαρμόζεται για τα πάρκα και άλση των δήμων Αθήνας, Πειραιά και Θεσσαλονίκης.»