

Συνοπτική ανάλυση βασικότερων ρυθμίσεων του Σχεδίου Νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τίτλο:

«Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας» (διαθέσιμο [εδώ](#))

Α) Παρεμβάσεις στη δομή του Συστήματος Χωρικού Σχεδιασμού:

- Ορίζονται και **αποσαφηνίζονται έννοιες και διαδικασίες συναφείς με την εφαρμογή του Σχεδιασμού**, οι οποίες, μέχρι σήμερα, δεν είχαν θεσμική υπόσταση (εισάγεται η έννοια της βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης, ορίζεται το περιεχόμενο της κατεύθυνσης, της ρύθμιση και της ανάδρασης μεταξύ των Σχεδίων κοκ.) (άρθρο 2)
- Διαφοροποιείται και **εμπλουτίζεται η έννοια και το περιεχόμενο της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής**, η οποία πλέον περιλαμβάνει και το συντονισμό των διαφόρων πολιτικών με χωρικές επιπτώσεις (άρθρο 3)
- Συγκροτείται στο ΥΠΕΝ νέο όργανο, το **Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΧΩΘΑ)**, με κύρια αρμοδιότητα την άρση αντικρουόμενων διατάξεων ή ασαφειών μεταξύ των χωροταξικών πλαισίων ή συναφών πράξεων της διοίκησης καθώς και ζητήματα που σχετίζονται την εναρμόνιση των σχεδίων στα διάφορα επίπεδα σχεδιασμού (άρθρο 5)
- Τροποποιείται η διαδικασία εκπόνησης, τροποποίησης και αναθεώρησης των **Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων (ΕΧΠ)** (άρθρο 7)
- Αποσαφηνίζεται το πλαίσιο εναρμόνισης και ιεραρχικής σχέσης των **Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων (ΠΧΠ)** με τα ΕΧΠ (άρθρο 8)
- Διαφοροποιείται η έννοια και το περιεχόμενο των **Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)**, ώστε να συμπεριληφθούν ζητήματα σχετικά με το οδικό δίκτυο, τα μεταφορικά, τεχνικά, και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές. Επίσης, θα περιλαμβάνουν μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή και μέτρα συναφή με φυσικές και τεχνολογικές καταστροφές (άρθρο 10)
- Προβλέπεται ότι τα Επιχειρηματικά Πάρκα και οι λοιποί οργανωμένοι υποδοχείς ενσωματώνονται στις **Περιοχές Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (ΠΕΔ)** των νέων ΤΠΣ (άρθρο 10)
- Ορίζεται ότι **τα ΤΠΣ που θα τροποποιούν όρους των Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ)** για την κάλυψη αναγκών επιχειρηματικής ή παραγωγικής ανάπτυξης, ενσωματώνονται στα νέα σχέδια και παύουν να ισχύουν ως αυτοτελείς ρυθμίσεις (άρθρο 10)
- Εμπλουτίζεται το αντικείμενο και το περιεχόμενο των **Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ)** για την εφαρμογή μεταξύ άλλων προγραμμάτων αστικής ανάπλασης, ολοκληρωμένων χωρικών επενδύσεων (ΟΧΕ) και αποσαφηνίζονται διάφορα ζητήματα εφαρμογής τους (άρθρο 11)
- Αποσαφηνίζεται η **διαδικασία οριοθέτησης υδατορεμάτων που περιλαμβάνονται σε ΕΠΣ** που προορίζονται για την ανάπτυξη ΟΥΜΕΔ/Επιχειρηματιών πάρκων (άρθρο 11)
- Καθορίζεται ο τρόπος οριοθέτησης οικισμών που προϋπάρχουν του 1923, καθώς και οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, οι οποίοι ενώ υφίστανται νομίμως δεν έχουν οριοθετηθεί (άρθρο 12)
- Απλοποιούνται και αποσαφηνίζονται διαδικασίες σχετικές με τα **Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής** (πρώην Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής) (άρθρο 13)
- Καθιερώνεται και **θεσπίζεται ο σχεδιασμός δημοτικών οδικών δικτύων** (άρθρο 14)

Β) Παρεμβάσεις στο Σύστημα Σχεδιασμού του Θαλάσσιου Χώρου:

- Επανακαθορίζεται το πεδίο εφαρμογής του νομοθετικού πλαισίου για το θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό, με εστίασή του στα θαλάσσια ύδατα και όχι και στις παράκτιες ζώνες (άρθρο 16)
- Επαναπροσδιορίζονται οι βασικοί στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού (άρθρο 18)
- Τροποποιείται η δομή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού (άρθρο 20)

Γ) Παρεμβάσεις στην εκτός σχεδίου δόμηση και στους Συντελεστές Δόμησης για τους οργανωμένους υποδοχείς:

- Ο μέγιστος Συντελεστής Δόμησης για βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις που χωροθετούνται σε περιοχές που δεν υπάρχει καμίας μορφής σχεδιασμός ορίζεται σε 0,6 (από 0,9) κατ' εφαρμογή των προβλέψεων του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου Βιομηχανίας (άρθρο 29 παρ. 2)
- Οι όροι δόμησης (και ιδίως ο μέγιστος Συντελεστής Δόμησης) σε περιοχές εκτός σχεδίων πόλεως και εκτός ορίων οικισμών προ του 23, οι οποίες όμως διαθέτουν σχέδια χρήσεων γης, μπορεί να προσαυξάνονται έως και 10% συγκριτικά με ότι προβλέπεται στις εκτός ορίων περιοχές που δεν διαθέτουν σχέδιο χρήσεων γης (άρθρο 27 παρ. 3 πχ. μέγιστος ΣΔ για βιομηχανίας από 0,6 → 0,66)
- Ο μέγιστος Συντελεστής Δόμησης σε Οργανωμένους Υποδοχείς (όλων των ειδών) αυξάνεται σημαντικά και ειδικότερα: σε 2 (από 1,6) για τις βιοτεχνικές και βιομηχανικές χρήσεις, σε 1,6 (από 1,2) για τα επαγγελματικά εργαστήρια και τις χρήσεις εφοδιαστικής και σε 1,4 (από 1,2) για όλες τις υπόλοιπες χρήσεις (άρθρο 32)
- Ορίζονται νέες -διακριτές- ελάχιστες εκτάσεις για οργανωμένους Υποδοχείς σε Νησιά (πλην Εύβοιας και Κρήτης) (άρθρο 33)
- Βιομηχανικές περιοχές παλαιότερων μορφών (ν. 4458/1965, ν. 2545/19997) για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πολεοδομία, μπορούν υπό προϋποθέσεις –οι οποίες διασφαλίζουν ότι δεν ανατρέπεται ο σχεδιασμός- να οικοδομηθούν για στρατηγικές επενδύσεις (άρθρο 34 παρ. 4)
- Παρέχεται εξουσιοδότηση για την έκδοση προεδρικού διατάγματος, το οποίο θα εξειδικεύει τους όρους και περιορισμούς για την εκτός σχεδίου δόμηση (άρθρο 35).

Δ) Παρεμβάσεις στο Σύστημα Χρήσεων Γης:

- Θεσπίζεται Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης και ορίζονται δύο επίπεδα χρήσεων γης, σύμφωνα με την γενική και ειδική χωρική τους λειτουργία, και δίνεται η δυνατότητα καθορισμού νέων ειδικών χρήσεων, που δεν είχαν προβλεφθεί στο παρελθόν, κατά τη διαδικασία του πολεοδομικού σχεδιασμού (άρθρα 38 και 39)
- Παρέχεται νομοθετική εξουσιοδότηση για την έκδοση προεδρικού διατάγματος, το οποίο θα καθορίζει τις κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης, προκειμένου να καταρτισθεί η εθνική ονοματολογία χρήσεων γης (άρθρο 40 παρ. 1)
- προβλέπεται η αντιστοίχιση μέσω ΥΑ της ονοματολογίας των χρήσεων γης με τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (άρθρο 40 παρ.2)
- προβλέπεται η αντιστοίχιση μέσω ΥΑ της ονοματολογίας των χρήσεων γης με τις κατηγορίες δραστηριοτήτων της κείμενης νομοθεσίας για την περιβαλλοντική αδειοδότηση (άρθρο 40 παρ. 3)

Ε) Παρεμβάσεις στην νομοθεσία για το Δομημένο Περιβάλλον:

- Εισάγονται **νέες ρυθμίσεις για την έκδοση των Οικοδομικών Αδειών** και ενισχύεται ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης (άρθρα 45-46)
- **Ενεργοποιείται η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης** και προσδιορίζονται οι προϋποθέσεις για τη χωροθέτηση των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ)
- Καθορίζεται ένας νέος μηχανισμός, η **Ψηφιακή Τράπεζα Γης**, για την υλοποίησης της μεταφοράς του ΣΔ και για τη διασφάλιση του περιβαλλοντικού ισοζυγίου (άρθρα 51-79)

ΣΤ) Παρεμβάσεις στο θεσμικό πλαίσιο διενέργειας Ρυμοτομικών Απαλλοτριώσεων:

- Εισάγονται νέες προβλέψεις για την **αυτοδίκαιη άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης** και το πλαίσιο επανεπιβολής της (η ρυμοτομική απαλλοτρίωση εφεξής θα μπορεί να επαν-επιβληθεί μόνο μία φορά) (άρθρο 70 και 71)
- Καθορίζεται εκ νέου το **πλαίσιο τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου σε περίπτωση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης** (άρθρο 72)
- Προβλέπεται η κατάρτιση **Επιχειρησιακού Σχεδίου για την εξασφάλιση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων** από τους οικείους ΟΤΑ (άρθρο 74)

Ζ) Λοιπές παρεμβάσεις:

- Εισάγεται νέο **πλαίσιο για Πιστοποιημένους Αξιολογητές Χωρικών Μελετών** (άρθρο 76)
- **Τροποποιούνται οι ορισμοί του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ)** με παρεμφερή εννοιολογική περιγραφή ώστε να καθίσταται σαφής η διαφοροποίηση μεταξύ τους (άρθρο 81)
- Τροποποιείται ο ΝΟΚ προκειμένου να ρυθμιστούν εκ νέου **ζητήματα που αφορούν στην αλλαγή χρήσεων κτιρίων, στην αρτιότητα και οικοδομησιμότητα** (άρθρο 82), στις επιφάνειες που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης (άρθρο 86) και στην τοποθέτηση του κτιρίου
- Εμπλουτίζονται τα **κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές** (άρθρα 83 και 84)
- Εισάγονται κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης (άρθρο 92)
- Συγκροτείται **Εθνικό Μητρώο Θεσμικών Χωρικών Δεδομένων** τα δεδομένα του οποίου θα περιληφθούν στον Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη (άρθρο 104)