



ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΠΟΥΔΩΝ

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Τεχνικές Περιβαλλοντικής Διαχείρισης και Οικονομικής Αποτίμησης II

Θεσμικό πλαίσιο για τον χωροταξικό και πολεοδομικό
σχεδιασμό: Βασική νομοθεσία, έννοιες και εργαλεία

Αναστασία Τασοπούλου

Επικ. Καθηγήτρια Πολεοδομικών Πολιτικών

Τμήμα Μηχ. Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
Πανεπιστημίου Θεσσαλίας

Μέσο επικοινωνίας: E-mail: ntasopo@yahoo.gr & atasopoulou@uth.gr

Μάιος 2024

Διάκριση χωροταξίας - πολεοδομίας



- **Πολεοδομικός και χωροταξικός σχεδιασμός:** οι δύο «εσωτερικές» διαστάσεις του χωρικού σχεδιασμού
- Η πολεοδομία εστιάζει σε εδαφικές ενότητες που αντιστοιχούν στο σύνολο ή σε μέρος ενός οικισμού ή μιας αστικής περιοχής.
- Η χωροταξία επεκτείνει το ενδιαφέρον της σε ευρύτερες εδαφικές ενότητες που μπορεί να περιλαμβάνουν δίκτυα ή συστήματα οικισμών, ευρύτερες αστικές περιοχές, εξωαστικές ζώνες και περιοχές της υπαίθρου (Καυκαλάς, 2015).

Στρατηγικός vs ρυθμιστικός σχεδιασμός

Η έννοια και το περιεχόμενο του χωρικού σχεδιασμού



- *«Ο χωρικός σχεδιασμός αναφέρεται στις μεθόδους που χρησιμοποιεί ο **δημόσιος τομέας** για να επηρεάσει τη **μελλοντική κατανομή των δραστηριοτήτων στο χώρο**. Λαμβάνει χώρα με σκοπό να δημιουργήσει μία ορθολογιστική εδαφική **οργάνωση των χρήσεων γης** και των διασυνδέσεων μεταξύ τους, να **ισορροπήσει τις απαιτήσεις για ανάπτυξη με την προστασία του περιβάλλοντος** και να οδηγήσει στην **επίτευξη κοινωνικών και οικονομικών στόχων**. Περιλαμβάνει μέτρα **συντονισμού** των χωρικών επιπτώσεων άλλων τομεακών πολιτικών, επίτευξης μιας πιο δίκαιης διανομής της οικονομικής ανάπτυξης μεταξύ περιοχών που σε διαφορετική περίπτωση θα καθορίζονταν μέσω των μηχανισμών της αγοράς, και ρύθμισης της αλλαγής χρήσεων γης και ιδιοκτησιακού καθεστώτος. **Συντίθεται από στοιχεία εθνικού σχεδιασμού, περιφερειακών πολιτικών και λεπτομερή σχεδιασμό χρήσεων γης**» (EC, 1997: 24).*

Βασικά προσδιοριστικά χαρακτηριστικά του χωρικού σχεδιασμού



Είναι κάτι πολύ περισσότερο από τον σχεδιασμό των χρήσεων γης και από μια ρυθμιστική παρέμβαση.

Είναι μια δραστηριότητα και διαδικασία του δημόσιου τομέα.

Αφορά κατά πρώτο λόγο τον συντονισμό των πολιτικών.

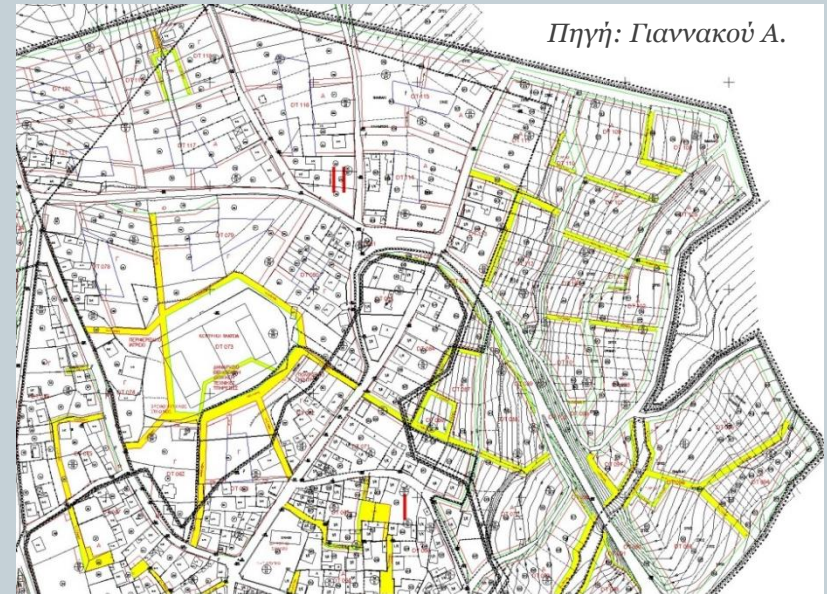
Είναι μια δραστηριότητα που ασκείται σε διάφορες χωρικές κλίμακες και βαθμίδες διοίκησης.

Είναι μια πολιτική διαδικασία.

Βασικές έννοιες – ορισμοί*



- **Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη** είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό, που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη τους.
- **Κοινόχρηστοι χώροι** είναι οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο.



* Βασική πηγή: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός - Ν. 4067/2012 όπως ισχύει μετά και τον Ν. 4759/2020, εκτός εάν αναφέρεται αλλιώς.

Βασικές έννοιες - ορισμοί



- **Κοινοφελείς χώροι** είναι οι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή τοπικό ρυμοτομικό ή σχέδιο οικισμού και προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας δημόσιου ή ιδιωτικού χαρακτήρα.
- **Δρόμοι** είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις, που εξυπηρετούν τις ανάγκες κυκλοφορίας των οχημάτων και των πεζών.
- **Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας** νοούνται οι οδοί με προτεραιότητα στην κίνηση των πεζών, στους οποίους με κατάλληλες διαμορφώσεις εξασφαλίζεται, πέραν των αναφερομένων στη χρήση πεζοδρόμου της παρ. 59 του παρόντος άρθρου, η διέλευση οχημάτων με χαμηλή ταχύτητα ή και η στάθμευση.
- **Πεζόδρομοι** είναι οι διαμορφωμένοι υπαίθριοι κοινόχρηστοι ελεύθεροι χώροι, που εξυπηρετούν τη συνεχή, ασφαλή και χωρίς εμπόδια κυκλοφορία των πεζών, των ΑΜΕΑ και των εμποδιζόμενων ατόμων. Σε αυτούς απαγορεύεται η στάθμευση και επιτρέπεται να κυκλοφορούν μόνο τα οχήματα που κινούνται προς και από εισόδους εξόδους χώρων στάθμευσης των παρόδιων χρήσεων, σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης της περιοχής ή χώρων στάθμευσης που έχουν λάβει άδεια λειτουργίας κατά παρέκκλιση των υφιστάμενων χρήσεων γης δυνάμει της παρ. 1 του άρθρου 19 του ν. 4313/2014 (Α' 261), εκτός αν άλλως ορίζεται από τον κανονισμό λειτουργίας τους.

Βασικές έννοιες - ορισμοί

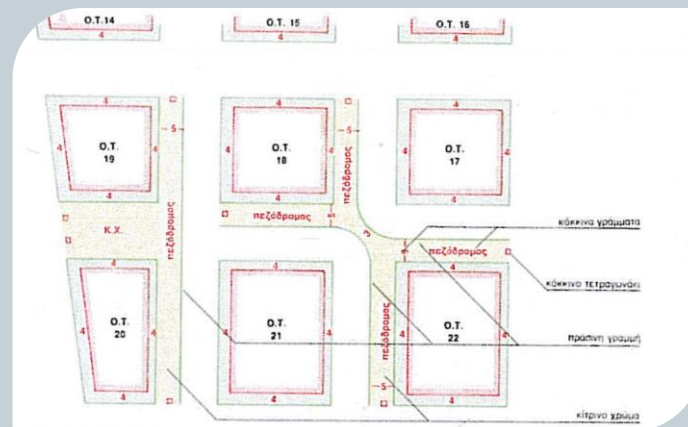
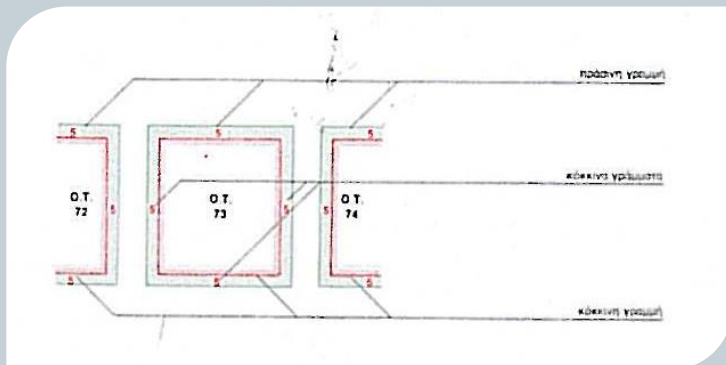


- **Πλάτος δρόμου** σε κάθε σημείο είναι το μήκος της καθέτου στον άξονα της οδού μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών.
- **Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.)** είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους ή και εκτός σχεδίου περιοχή.
- **Όρια οικοδομικού τετραγώνου** είναι οι γραμμές, που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους ή την εκτός σχεδίου περιοχή.

Βασικές έννοιες - ορισμοί



- **Ρυμοτομική γραμμή** είναι η γραμμή, που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και οριοθετεί το οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο σε σχέση με τον κοινόχρηστο χώρο, που το περιβάλλει ή εκτός σχεδίου περιοχή. (συμβολίζεται με **πράσινη** γραμμή).
- **Οικοδομική γραμμή** είναι η γραμμή, που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και αποτελεί όριο της δόμησης στο οικοδομικό τετράγωνο προς τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει. (συμβολίζεται με **κόκκινη** γραμμή).
- **Προκήπιο ή πρασιά** είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου που βρίσκεται μεταξύ της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, όπως αυτές ορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.



Βασικές έννοιες - ορισμοί



- **Γήπεδο** είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου, σε περιοχή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου.
- **Οικόπεδο** είναι η συνεχόμενη έκταση γης, που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς σχέδιο. Ανάλογα με τη θέση τους στο οικοδομικό τετράγωνο τα οικόπεδα χαρακτηρίζονται μεσαία εφόσον έχουν ένα πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, γωνιακά εφόσον έχουν πρόσωπα σε συμβολή δύο κοινόχρηστων χώρων, διαμπερή εφόσον έχουν πρόσωπα σε δύο διαφορετικούς κοινόχρηστους χώρους.
- **Όρια οικοπέδου ή γηπέδου** είναι οι γραμμές, που το χωρίζουν από τα όμορα οικόπεδα ή γηπέδα και τους κοινόχρηστους χώρους ή μόνο από όμορα οικόπεδα ή γηπέδα. Τα όρια του οικοπέδου με τους κοινόχρηστους χώρους, συμπίπτουν με τα όρια του οικοδομικού τετραγώνου στις εντός σχεδίου περιοχές.
- **Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου** είναι το όριο του προς τον κοινόχρηστο χώρο.

Βασικές έννοιες - ορισμοί



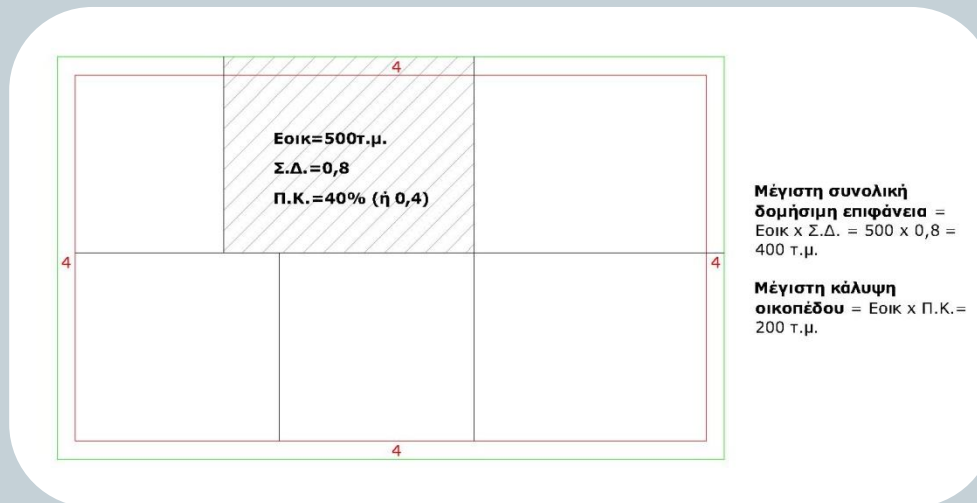
- **Κάλυψη του οικοπέδου** είναι η επιφάνεια, που ορίζεται πάνω σε οριζόντιο επίπεδο από τις προβολές όλων των περιγραμμάτων των κτιρίων του οικοπέδου, εξαιρουμένων των χώρων που ορίζονται στο άρθρο 12*.
- **Ποσοστό κάλυψης** του οικοπέδου είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας, που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.
 - Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το **60% της επιφάνειάς του**. Στην περίπτωση που δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 τ.μ. το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120 τ.μ. εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει **το 70% του οικοπέδου**.
 - Κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίηση των όρων δόμησης περιοχής μπορεί να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού, σε ολόκληρη ή σε τμήμα της σχετικής περιοχής, εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής.
 - Σε οικόπεδο, με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστους χώρους, όπου τυχόν ισχύουν διαφορετικά ποσοστά κάλυψης, εφαρμόζεται σαν ποσοστό κάλυψης του όλου οικοπέδου ο αριθμητικός μέσος των ποσοστών κάλυψης.
 - Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου που αφήνεται σε επαφή, με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου, έχει διαστάσεις τουλάχιστον δ ή Δ .

* όπως π.χ. ανοιχτών και κλειστών εξωστών, η επιφάνεια της στοάς όταν κατασκευάζεται χωρίς υποστυλώματα και χωρίς την κατασκευή ορόφου πάνω από την επιφάνεια αυτή, κλίμακες κινδύνου εφόσον

Βασικές έννοιες - ορισμοί



- **Συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.)** είναι ο αριθμός, ο οποίος, πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει τη συνολική επιφάνεια όλων των ορόφων των κτιρίων που μπορούν να κατασκευαστούν στο οικόπεδο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.



- **Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.)** του οικοπέδου ή γηπέδου είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει το συνολικό επιτρεπόμενο όγκο του πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους.

Βασικές έννοιες - ορισμοί



- Ο **Σ.Δ.** διακρίνεται, επίσης, σε **επιτρεπόμενο και υλοποιημένο**.
- Ο **μέσος συντελεστής δόμησης (Μ.Σ.Δ.)** αναφέρεται σε περιοχές για τις οποίες θεσμοθετούνται τομείς με διαφορετικούς συντελεστές.
- Έστω μια πολεοδομική ενότητα (Π.Ε.) με τρεις θεσμοθετημένους τομείς Σ.Δ.:
 - Τομέας Α με έκταση α (E_α) και $\Sigma\Delta_\alpha$
 - Τομέας Β με έκταση β (E_β) και $\Sigma\Delta_\beta$
 - Τομέας Γ με έκταση γ (E_γ) και $\Sigma\Delta_\gamma$Ο ΜΣΔ για το σύνολο της Π.Ε. ισούται με: $(E_\alpha \times \Sigma\Delta_\alpha + E_\beta \times \Sigma\Delta_\beta + E_\gamma \times \Sigma\Delta_\gamma) / (E_\alpha + E_\beta + E_\gamma)$

Βασικές έννοιες - ορισμοί



- **Ακάλυπτος χώρος** είναι ο χώρος του οικοπέδου, που δεν δομείται. Περιλαμβάνει τον υποχρεωτικά ακάλυπτο και προαιρετικούς ακάλυπτους.
 - **Υποχρεωτικός ακάλυπτος** χώρος του οικοπέδου είναι ο χώρος, που δεν δομείται και παραμένει ακάλυπτος λόγω εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου, τήρησης των υποχρεωτικών αποστάσεων από τα όρια του οικοπέδου, προκειμένου να μην υπάρξει υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης της περιοχής.
 - **Προαιρετικός ακάλυπτος** χώρος του οικοπέδου είναι αυτός, που αφήνεται αδόμητος πέραν του υποχρεωτικώς ακάλυπτου.
- **Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου** είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά. Η μόνωση και η επίστρωση-επικάλυψη της τελικής άνω επιφάνειας του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, δύνανται να βρίσκονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου.

Βασικές έννοιες - ορισμοί



- **Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα**

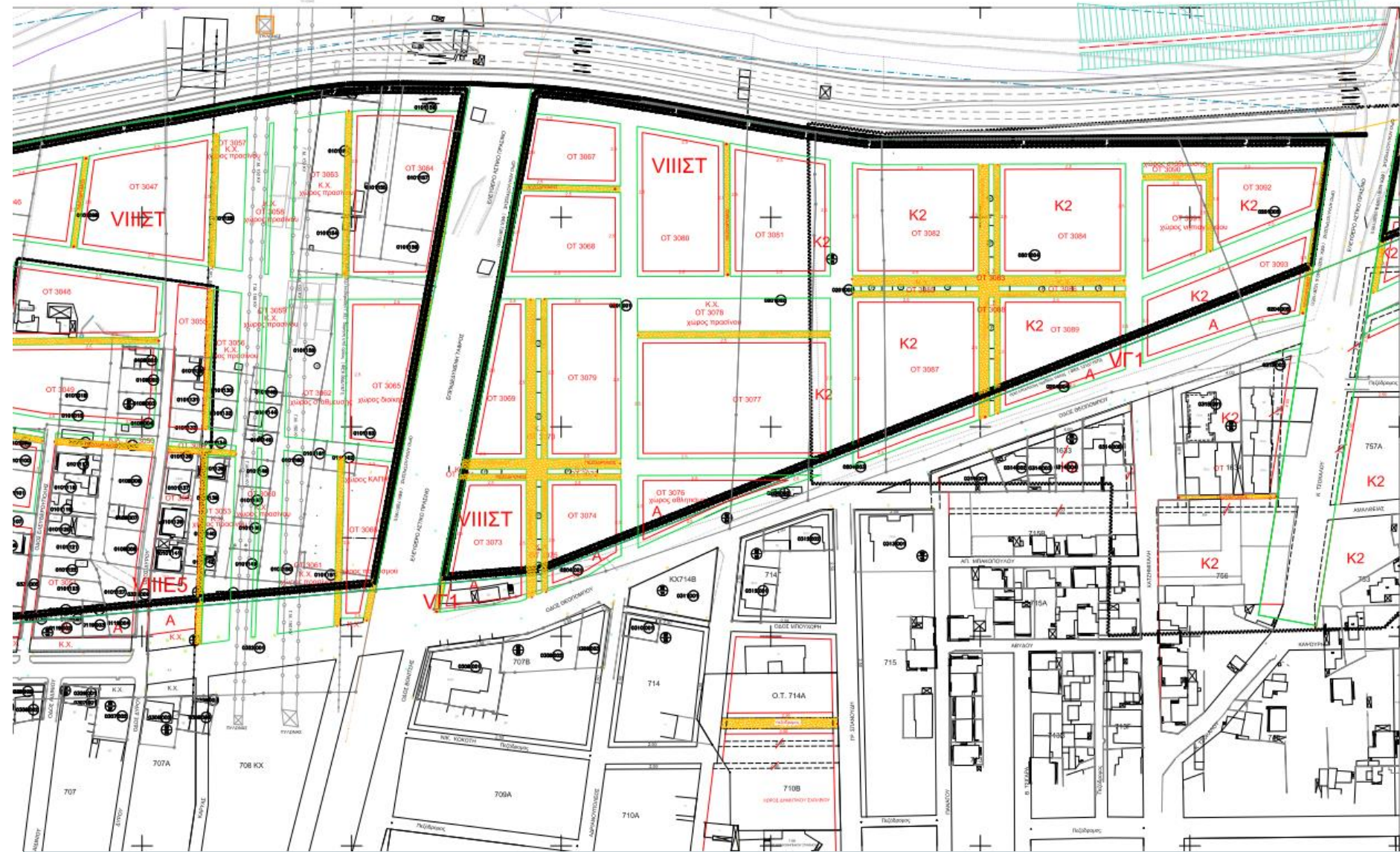
1. **Οικόπεδο** που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη δημοσίευση του ν. 1577/1985, θεωρείται **άρτιο και οικοδομήσιμο** όταν:

- α) έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται από τους όρους δόμησης της περιοχής,
- β) ή έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου που ισχύουν κατά τον κανόνα στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το ν.δ. 8/1973 αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως εάν μπορεί να εγγραφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του, κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει.

2. Οικόπεδο που έχει δημιουργηθεί πριν από τη δημοσίευση του ν. 1577/1985 και έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που ισχύουν στην περιοχή, θεωρείται **άρτιο και οικοδομήσιμο**.

3.




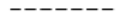

4.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  ΟΡΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ (ΦΕΚ 523 ΑΑΠ/2009)
-  ΟΡΙΟ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ (ΦΕΚ 523 ΑΑΠ/2009)
-  ΟΡΙΟ ΤΟΜΕΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ (Σ.Δ.)
-  ΟΡΙΟ ΤΟΜΕΑ ΛΟΙΠΩΝ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ
-  ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ (ΦΕΚ 523 ΑΑΠ/2009)
-  ΟΡΙΟ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΔΑΚΤΥΛΙΟΥ (ΥΠΟ ΕΓΚΡΙΣΗ)
-  ΟΡΙΟ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΠΗΝΕΙΟΥ ΠΟΤΑΜΟΥ (ΦΕΚ 152/1951)
-  ΟΡΙΟ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΑΝΤΙΠΛΗΜΜΥΡΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ (ΦΕΚ 773Δ/2002)
-  ΔΙΑΔΡΟΜΟΣ ΔΟΥΛΕΙΑΣ ΔΕΗ (ΦΕΚ 86 Δ6 /1971)
-  ΓΡΑΜΜΗ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ 150 KV

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑ

-  ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ (κάκκη)
-  ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ (πρόση)
-  ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ - Ο.Τ. ΜΕ ΕΠΙΒΟΛΗ ΕΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΑΛΥΠΤΩΝ ΜΕ ΑΡΘΡΟ 12 ΤΟΥ ΓΟΚ/85
-  ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗ Η ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ
-  ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ

Ο.Τ.
2,5

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΑ
ΠΡΟΚΗΠΙΟ



ΥΠΛΗΘΙΣ ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ



ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ



ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ



ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΟΜΕΙΣ	VIII	V
Σ.Δ.	0,80	1,4

ΤΟΜΕΙΣ ΛΟΙΠΩΝ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΣΤ	Ε5	Β	Γ1
ΚΑΛΥΨΗ	κατά ΝΟΚ			
ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ	16m/400m2	8m/150m2	10m/200m2	10m/300m2
ΥΨΟΣ	11m	11m	κατά ΝΟΚ	κατά ΝΟΚ
ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	υποχρεωτική στέγη		ΟΧΙ	ΟΧΙ

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ	ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ	ΥΔΡΑΥΛΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ	ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ	ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ ΜΕΛΕΤΗ	ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ	ΜΕΛΕΤΗ Γ.Ι.Σ.
----------------------	--------------------	-------------------	-----------------------	------------------	--------------------	----------------------	----------------------	---------------

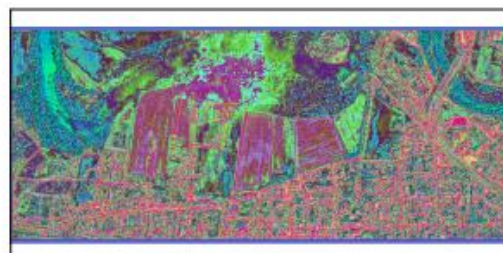
ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ:

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ

ΘΕΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ:

ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
Π.Ε. 13 ΑΓ. ΘΩΜΑΣ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ ΚΑΙ ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΕ ΤΜΗΜΑ ΤΗΣ Π.Ε.13, ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΓ. ΘΩΜΑΣ ΛΑΡΙΣΑΣ



ΣΥΜΠΡΑΤΤΟΝΤΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ :

ΔΑΚΤ
Α. ΚΑΡΑΒΑΣΙΛΗΣ - Γ. ΤΣΑΚΟΥΜΗΣ & ΣΙΑ Ε.Ε.
Β. ΠΕΡΙΟΥ 15, 54645 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 550030, fax: 2310 890331, email: dakta@net.gr

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ :

ΚΥΡΙΑΚΙΔΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑ, Αρχιτέκτονας Μηχανικός - Πολεοδόμος Μsc
ΓΕΩΡΓΙΟΣ Μ. ΤΣΑΚΟΥΜΗΣ, Αρχ. Τοπ. Μηχανικός - Πολεοδόμος Μsc
ΑΝΔΡΕΑΣ ΜΚΟΛΑΟΣ, Αρχ. Τοπογράφος Μηχανικός
ΑΣΗΜΙΝΑ ΠΑΚΟΠΟΥΛΟΥ Αρχιτέκτονας Μηχανικός
ΑΝΔΡΟΜΑΧΗ ΜΑΥΤΟΥΖΑ Μηχανικός Περιβάλλοντος

Α. ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΙΔΗΣ, Αρχ. Τοπογράφος Μηχανικός

ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ:

**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ
-
ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ
ΣΧΕΔΙΟ**

ΚΛΙΜΑΚΑ:

1 : 1.000

ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ:

Π.2.2

ΣΥΝΤΑΞΗ:

ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΑΚΤ Ε.Ε.:

ΚΥΡΙΑΚΙΔΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑ
Αρχιτέκτονας Μηχανικός

Γ.Μ. ΤΣΑΚΟΥΜΗΣ
Αρχ. Τοπ. Μηχανικός

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΔΗΜΟΥ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ	ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ ΕΛΕΓΘΗΚΕ	ΕΝΕΡΓΕΙΑ	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΥΠΟΓΡΑΦΗ	
			Η Προστασμένη Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού			
			ΜΑΡΙΑ ΜΑΡΚΑΤΟΥ Δρ. ΜΗΧΙΚΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕ	Λάρισα/2015		
		ΝΙΚΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΙΚΟΣ ΠΕ	Λάρισα/2015			
		Ο Αναπληρωτής Διευθυντής Διεύθυνσης Πολεοδομίας				
		ΦΩΤΙΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΠΕ	Λάρισα/2015			

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ: ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2015

Το πλαίσιο του χωρικού σχεδιασμού μέχρι το 1983

Βασική νομοθεσία



- Την περίοδο από την απελευθέρωση του ελληνικού κράτους μέχρι το 1983 δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι υπάρχει νομοθεσία που να προδιαγράφει **‘πολιτική’** για το χωρικό σχεδιασμό, αλλά περισσότερο κάποιες **αποσπασματικές απόπειρες απόκτησης σχεδίων πόλεως** και θέσπιση νομοθετημάτων που αφορούν τον τρόπο εκπόνησης σχεδίων (ρυθμιστικού / κανονιστικού χαρακτήρα) και την επιβολή ορισμένων γενικού χαρακτήρα πολεοδομικών ρυθμίσεων.
- Τα πρώτα **σχέδια** μετά την απελευθέρωση του Ελληνικού Έθνους από τους Τούρκους εκπονήθηκαν **χωρίς την ύπαρξη νομοθετικού πλαισίου πολεοδομικού σχεδιασμού** ή νομικών κανόνων που να καθορίζουν τις αρχές και τη διαδικασία εκπόνησης και εφαρμογής τους.
- Η πόλη δεν αντιμετωπίζεται ως ενιαία οντότητα στο σύνολό της και **η πολεοδομία την περίοδο αυτή ταυτίζεται με τη δόμηση.**

Το πλαίσιο του χωρικού σχεδιασμού μέχρι το 1983

Βασική νομοθεσία



- 1923: Ν. Δ/γμα της 17-7-1923 «Περί Σχεδίων Πόλεων, Κωμών, και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» (ΦΕΚ 228Α/1923).
- Περιέχει κανόνες δικαίου που αφορούν, εκτός των άλλων, στην εκπόνηση και έγκριση των ρυμοτομικών σχεδίων.
- Κάθε κωμόπολη και πόλη της χώρας πρέπει να αναπτύσσεται και να ρυθμίζεται στη βάση ενός σχεδίου πόλης που εγκρίνεται από την κεντρική διοίκηση και το οποίο επιβάλλει όρους από την άποψη της υγιεινής, της ασφάλειας, της οικονομίας και της αισθητικής και καθορίζει α) τις **προβλεπόμενες ανάγκες σε κοινόχρηστους χώρους** (οδούς, πλατείες, πρασιές, άλση), β) τα προς ανέγερση **δημόσια, δημοτικά, θρησκευτικά κτίρια και λοιπά έργα κοινής ωφέλειας** και γ) **τους οικοδομήσιμους χώρους**.
- Κριτική του Π.Δ.: συνίσταται περισσότερο σε έλεγχο του οικοδομικού μεγέθους και της μορφολογίας του κτιρίου, παρά σε μια ορθολογική και συγκροτημένη ρύθμιση των χρήσεων και λειτουργιών του οικιστικού συνόλου.
- Το Ν.Δ. του 1923 αποτελεί το νομοθέτημα που ρύθμιζε το ρυμοτομικό - πολεοδομικό πλαίσιο για περισσότερο από 70 χρόνια.

Το πλαίσιο του χωρικού σχεδιασμού μέχρι το 1983

Βασική νομοθεσία



- 1972: **N.Δ. 1262/1972 «Περί ρυθμιστικών σχεδίων αστικών περιοχών» (ΦΕΚ 194Α/1972).** Επιχειρήθηκε να θεσμοθετηθούν τα ρυθμιστικά σχέδια.
- Ωστόσο, δεν εφαρμόστηκε ποτέ και το περιεχόμενό του ουσιαστικά ενσωματώθηκε στο μεταγενέστερο Ν. 1337/83.
- Οι διατάξεις αυτού του νόμου δημιούργησαν συγκεκριμένες δεσμεύσεις τόσο για τη διοίκηση όσο και για τους ιδιώτες. Η βασική δέσμευση από πλευράς διοίκησης έγκειται στην υποχρέωση εναρμόνισης των πολεοδομικών σχεδίων με τις προδιαγραφές του ρυθμιστικού, ενώ από πλευράς ιδιοκτητών στην «ειδική» ποινική ευθύνη (άρθρα 12 και 13) για τους παραβάτες (Σκουρής, 1991).

Το πλαίσιο του χωρικού σχεδιασμού μέχρι το 1983

Βασική νομοθεσία



- 1976: Ν. 360/1976 «Περί χωροταξίας και περιβάλλοντος».
- Ο νόμος κατέστη γρήγορα ανενεργός.
- Αποτελεί ουσιαστικά τον πρώτο νόμο με βασικό αντικείμενο τη χωροταξική ρύθμιση και οργάνωση του χώρου.
- Γίνεται διαχωρισμός των εννοιών «χωροταξικό σχέδιο» και «χωροταξικό πρόγραμμα. Το **σχέδιο** εκφράζει τις βασικές αρχές και κατευθύνσεις της χωροταξικής πολιτικής και το **πρόγραμμα** προσδιορίζει τους τρόπους της κρατικής επέμβασης με συγκεκριμένα μέτρα (Σκουρής, 1991).
- «Ο νόμος προέβλεπε τη δυνατότητα θεσμοθέτησης χρήσεων γης διαφορετικών από αυτές τις γενικής νομοθεσίας περί εκτός σχεδίου δόμησης, ...» (Οικονόμου, 1995, σ. 67).
- Την περίοδο αυτή δεν θεσμοθετήθηκε κανένα χωροταξικό σχέδιο και πρόγραμμα και ουσιαστικά ο νόμος εγκαταλείπεται στις αρχές της δεκαετίας του '80.

Το πλαίσιο του χωρικού σχεδιασμού μέχρι το 1983

Βασική νομοθεσία



- 1979: **N. 947/1979 «Οικιστικές περιοχές»**
- Για το χαρακτηρισμό μιας περιοχής ως οικιστικής απαιτείται προηγουμένως η εκπόνηση **γενικής μελέτης**, η οποία περιγράφει την υφιστάμενη κατάσταση και τις προοπτικές εξέλιξης, τις μορφές και τους γενικούς όρους της σχεδιαζόμενης οικιστικής ανάπτυξης ή αναμόρφωσης της περιοχής.
- Προϋπόθεση αποτελεί η σύνταξη και εφαρμογή **ειδικής πολεοδομικής μελέτης**.
- Κατά συνέπεια, ο Ν. 947/79 **εισάγει για πρώτη φορά τις δύο φάσεις του σχεδιασμού**, με τη γενική μελέτη να θέτει τη βάση της πολεοδομικής ανάπτυξης και την ειδική μελέτη να υλοποιεί τους στόχους της γενικής.
- Η **εισφορά σε γη και σε χρήμα** ήταν ενιαία για όλες τις ιδιοκτησίες, ανεξάρτητα από το μέγεθός τους (σε αντίθεση με τον Ν. 1337/1983 -> κλιμακωτό σύστημα υπολογισμού των εισφορών).
- Για πρώτη φορά εισάγεται στην πολεοδομική νομοθεσία **ο θεσμός των χρήσεων γης**. Σε αντίθεση με το Ν.Δ. του 1923, σύμφωνα με το οποίο τα σχέδια καθόριζαν μόνο τους χώρους των δημόσιων, δημοτικών, θρησκευτικών κτιρίων, με τα σχέδια του Ν. 947/1979 **καθορίζονται και άλλες χρήσεις** (κατοικία, βιοτεχνία, βιομηχανία, εμπορικές, τουριστικές και άλλες δραστηριότητες κλπ.).
- Ο Ν. 947/1979 κατέστη ανενεργός με την ψήφιση του Ν. 1337/1983.

Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α/1983)

Βασική νομοθεσία



- **Ν. 1337/83 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33Α/1983)**
- Με τις διατάξεις του Ν.1337/83 επιτρέπεται:
 - α) η επέκταση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων καθώς και οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923,
 - β) η ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο και η επέκταση οικισμών μεταγενέστερων του 1923 που στερούνται εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου,
 - γ) η ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο περιοχών για την εξυπηρέτηση άλλων χρήσεων πλην της κατοικίας, αναγκαίων για την κατάλληλη οργάνωση της πόλης ή του οικισμού.
- Εισήχθη αρχικά ως *μεταβατικός νόμος* στοχεύοντας στην αντιμετώπιση άμεσων στεγαστικών προβλημάτων. Αποτέλεσε το βασικό εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού για περίπου μία δεκαετία (μέχρι, δηλαδή, την ψήφιση του Ν.2508/1997).

Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α/1983)

Βασική νομοθεσία



- Ν. 1337/83 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33Α/1983)
- Καθιερώνεται ως νέος θεσμός το **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο** (ΓΠΣ), το οποίο καταρτίζεται για κάθε περίπτωση ένταξης ή επέκτασης πόλης ή οικισμού.
 - Το ΓΠΣ αποτελεί το πρώτο επίπεδο σχεδιασμού που εισήγαγε ο Ν. 1337/83,
 - το οποίο εξειδικεύεται χωρικά και σχεδιαστικά με την εκπόνηση της **Πολεοδομικής Μελέτης** (ΠΜ – δεύτερο επίπεδο), η οποία εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ και ουσιαστικά υλοποιεί τους στόχους του.
 - Εν συνεχεία, η υλοποίηση της πολεοδομικής μελέτης ολοκληρώνεται με την **Πράξη Εφαρμογής**.

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ)

Πολεοδομική Μελέτη (ΠΜ)

Πράξη Εφαρμογής

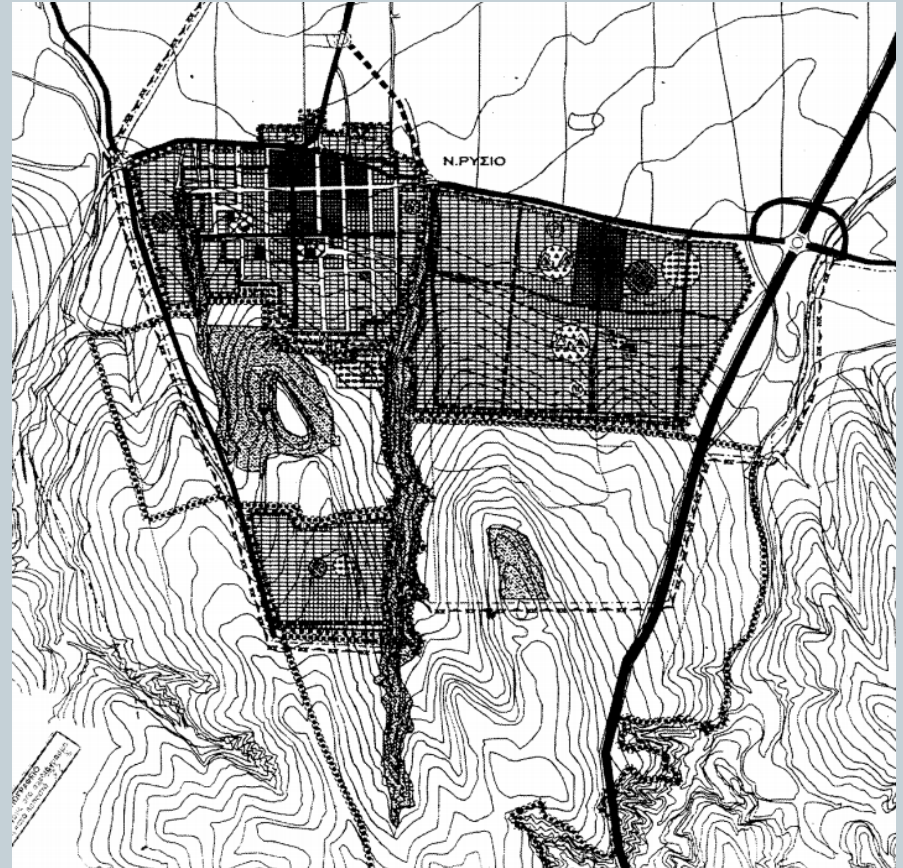
- «Η πόλη ως σύνολο», «Η επιστήμη πέραν της γραμμοχάραξης»
- Εισήχθη ως μεταβατικός νόμος
- Παρόμοια φιλοσοφία με εκείνη του Ν. 947/79 «Οικιστικές περιοχές»

Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ)

Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α/1983)

Βασική νομοθεσία

- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ)
- Προσδιορίζει την **περιοχή επέκτασης**, εκτιμάει τις **ανάγκες σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις** και δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον τομέα της στέγης, καταρτίζει τη **γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης** των πολεοδομικών ενοτήτων σε συνάρτηση με τις παραπάνω ανάγκες (**χρήσεις γης, κέντρα, δίκτυο κυκλοφορίας, πυκνότητα, μέσος συντελεστής δόμησης**) και περιλαμβάνει τις **τυχόν απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης**, την επιλογή των τρόπων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης με τον καθορισμό των αντίστοιχων ζωνών και την **εκτίμηση των αναμενόμενων επιπτώσεων στο περιβάλλον** κλπ. (άρθρο 2, Ν. 1337/83). Βασικό στοιχείο του ΓΠΣ αποτελεί η έννοια της ‘γειτονιάς’.



ΓΠΣ Νέου Ρυσίου Δήμου Θέρμης Ν. Θεσσαλονίκης,
Πηγή: ΦΕΚ 1116Δ/19-12-2002

Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α/1983)

Βασική νομοθεσία



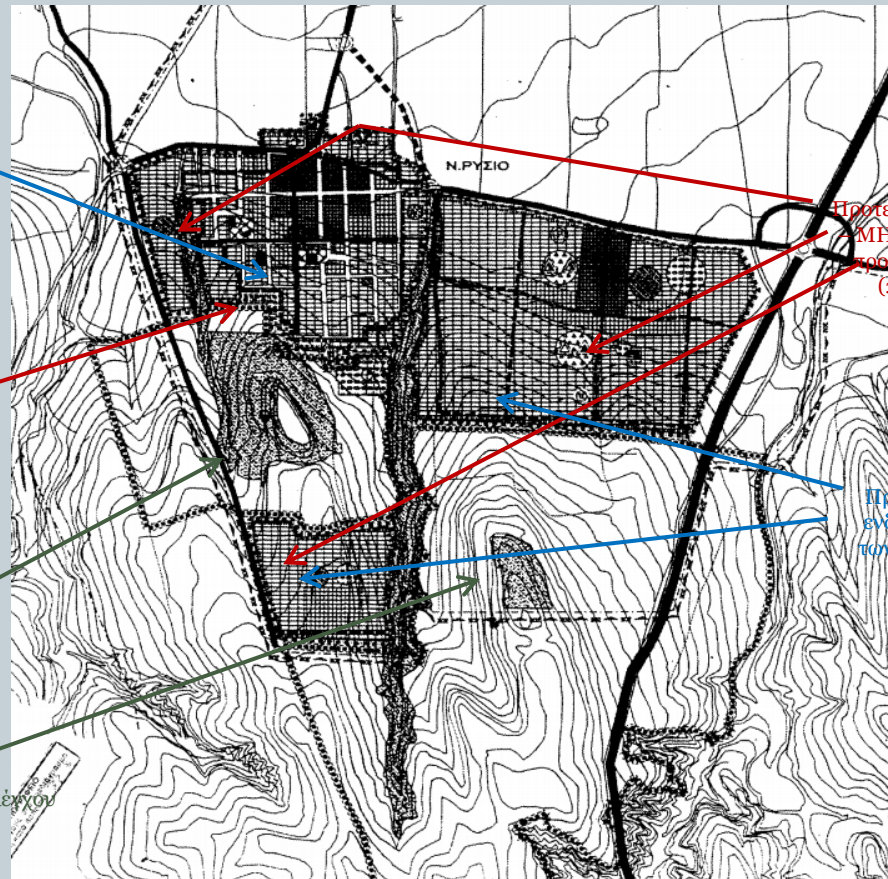
- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ)

Θεσμοθετημένες (δηλ. εγκεκριμένες από πολ. μελέτη) ή/και υφιστάμενες ή/και προτεινόμενες χρήσεις γης σε ακριβείς θέσεις

Υφιστάμενος οικισμός – εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο – πολεοδομημένη περιοχή

Περιοχή προστασίας (δάση και δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι κλπ.) – ΔΕΝ περιλαμβάνεται στην περιοχή επέκτασης

Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου



Προτεινόμενη περιοχή επέκτασης ΜΠ πολεοδομημένη περιοχή – προτείνεται για πολεοδόμηση (πολεοδομική μελέτη θα ακολουθήσει)

Προτεινόμενες χρήσεις γης σε ενδεικτικές θέσεις, συνάρτηση των αναγκών σε κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς εξυπηρετήσεις

Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α/1983)

Βασική νομοθεσία

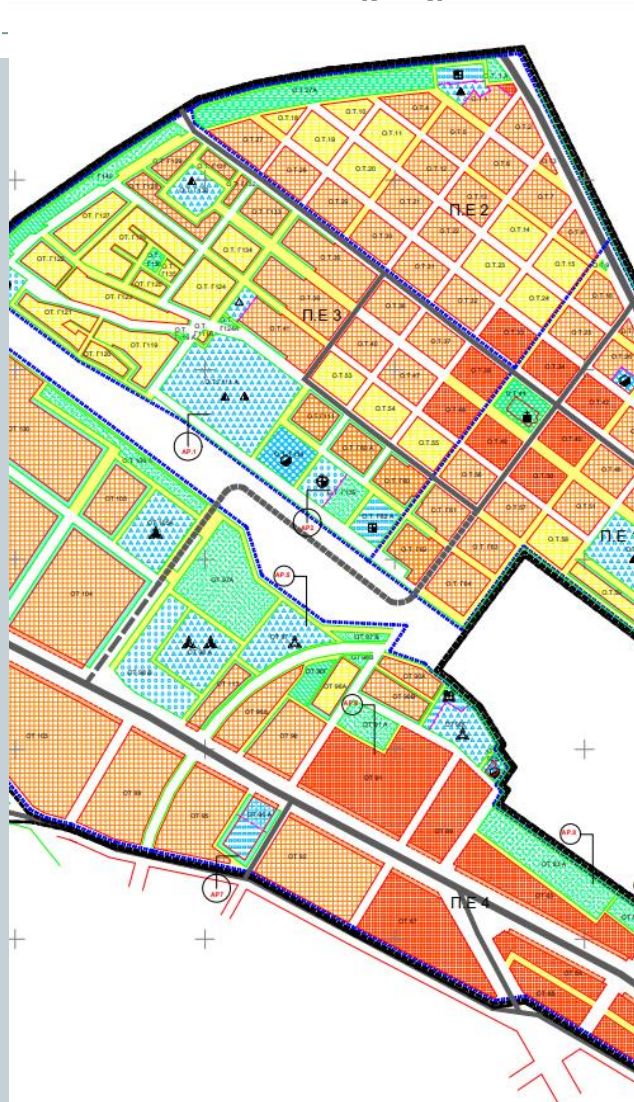


- **Πολεοδομική Μελέτη (ΠΜ)**
- Η πολεοδομική μελέτη περιέχει (άρθρο 6, παρ. 4): α) την **οριστικοποίηση των ορίων** των προς πολεοδόμηση ζωνών του ΓΠΣ, β) τις **χρήσεις γης και τους σχετικούς περιορισμούς**, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις, γ) τα διαγράμματα δικτύων υποδομής, δ) τους **προβλεπόμενους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους**, ε) τους **οικοδομήσιμους χώρους**, στ) τα συστήματα, τους **όρους και περιορισμούς δόμησης**, ζ) τυχόν όρους που αφορούν τα δομικά υλικά, την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων και τη σύνδεση των ακαλύπτων χώρων με τους κοινόχρηστους χώρους, η) την **κατά προσέγγιση έκταση γης που προκύπτει από τις εισφορές**, θ) τα τυχόν οικονομικά και οργανωτικά μέτρα που πρέπει να ληφθούν και τα μέτρα που πρέπει να εκτελεστούν, το κόστος και τη χρηματοδότηση των έργων, ι) την ιεράρχηση εφαρμογής κατά φάσεις, ια) τους φορείς και τους τρόπους παρέμβασης, ιβ) τυχόν ειδικά μέτρα προς αντιμετώπιση ιδιαίτερων πολεοδομικών ή κοινωνικών προβλημάτων, ιγ) κάθε άλλη ρύθμιση επιβαλλόμενη από πολεοδομικούς λόγους.

Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α/1983)

Βασική νομοθεσία

- Πολεοδομική Μελέτη (ΠΜ)



ΠΜ Μενεμένη Θεσσαλονίκης, Πηγή:
<http://www.ampelokipi-menemeni.gr>



ΠΜ Π.Ε. IV «Νέα Χιλή» της Δ.Ε. Αλεξανδρούπολης,
Πηγή: ΦΕΚ 27ΑΑΠ/26-2-2016

Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α/1983)

Βασική νομοθεσία



- **Εισφορά σε γη**
- Οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο ή στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο υποχρεούνται να συμμετάσχουν στη δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη.
- *Τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από εισφορά γης διατίθενται κατά σειρά προτεραιότητας:*
 - Για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα
 - Για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες της ίδιας πολεοδομικής ενότητας των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου ή κατά ποσοστό περισσότερο από την κατά τις διατάξεις του νόμου υποχρεωτική εισφορά τους σε γη και εφόσον δεν είναι δυνατή η τακτοποίησή τους
 - Για κοινωφελείς χώρους και σκοπούς μέσα στην πολεοδομική ενότητα
 - Για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών για τις γενικότερες ανάγκες της περιοχής
 - Για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες άλλων πολεοδομικών ενότητων του ίδιου δήμου ή κοινότητας μέσα στα όρια του ΓΠΣ, των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται (...).
- *Παράδειγμα: Εισφορά σε γη περιοχών Α' κατοικίας*

Η εισφορά σε γη αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμηση της, το οποίο υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:

 - α. τμήμα ιδιοκτησίας: μέχρι 250 τ.μ. ποσοστό 10 %
 - β. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από 250 τ.μ. μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 20 %
 - γ. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1000 τ.μ. ποσοστό 30 %
 - δ. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από 1000 τ.μ. μέχρι 2000 τ.μ. ποσοστό 40 %
 - ε. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από 2000 τ.μ. ποσοστό 50 % με την επιφύλαξη της περιπτ.στ,
 - στ. για αυτοτελείς ιδιοκτησίες μεγαλύτερες των 10000 τ.μ. που ανήκουν σε έναν ιδιοκτήτη, για το τμήμα τους πάνω από 10000 τ.μ. ποσοστό 60 %. Τα παραπάνω εφαρμόζονται και σε ιδιοκτησίες εξ αδιαιρέτου κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας που αντιστοιχεί σε έκταση γης μεγαλύτερη από 10000 τ.μ.

Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α/1983)

Βασική νομοθεσία



- **Εισφορά σε χρήμα**
- Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε περιοχές ένταξης ή επέκτασης και διατηρούνται ή διαμορφώνονται σε νέα ακίνητα συμμετέχουν με καταβολή χρηματικής εισφοράς στην αντιμετώπιση της δαπάνης για την κατασκευή των βασικών κοινοχρήστων πολεοδομικών έργων.
- Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και την τιμή ζώνης του οικοπέδου κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής.
- **Παράδειγμα: Ποσοστά για τον υπολογισμό της εισφοράς σε χρήμα για τις περιοχές Α 'κατοικίας (όπως ίσχυε μετά την ψήφιση του Ν. 2508/97)**
Η εισφορά σε χρήμα ορίζεται σε ποσοστά επί της αξίας του ακινήτου, ως εξής:
 - α. τμήμα ιδιοκτησίας: μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 10 %
 - β. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1000 τ.μ. ποσοστό 15 %
 - γ. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από 1000 τ.μ. μέχρι 10000 τ.μ. ποσοστό 20 %
 - δ. τμήμα ιδιοκτησίας: πάνω από 10000 τ.μ. ποσοστό 25 %

N. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α/1983)

Βασική νομοθεσία

- **Πράξη Εφαρμογής**
- Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με τη σύνταξη πράξεων εφαρμογής.
- Η πράξη εφαρμογής περιλαμβάνει ολόκληρη την έκταση στην οποία αναφέρεται η πολεοδομική μελέτη ή τμήμα της.
- Η πράξη εφαρμογής καθορίζει τα τμήματα που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά γης, τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά, τα τμήματα που ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους χώρους ή καταλαμβάνονται από κοινωφελείς χώρους.
- Επιτρέπεται η συνένωση των τμημάτων που αποτελούν την εισφορά σε γης, η μετακίνηση σε άλλη θέση και η μεταβολή κατά το σχήμα, το μέγεθος και τις διαστάσεις τους.
- Η πράξη εφαρμογής συνοδεύεται από κτηματογραφικό διάγραμμα και κτηματολογικό πίνακα εφαρμογής.

Σύνταξη Πίνακα Πράξης Εφαρμογής και Διαγράμματος Πράξης Εφαρμογής



Διάγραμμα Πράξης Εφαρμογής Π.Ε.1 Ν. Σούδας Χανίων, Πηγή:
https://www.chania.gr/e-yphresies/xartespshfarxeio/diagr-prax-efarm-pansou.html?item_id=36197

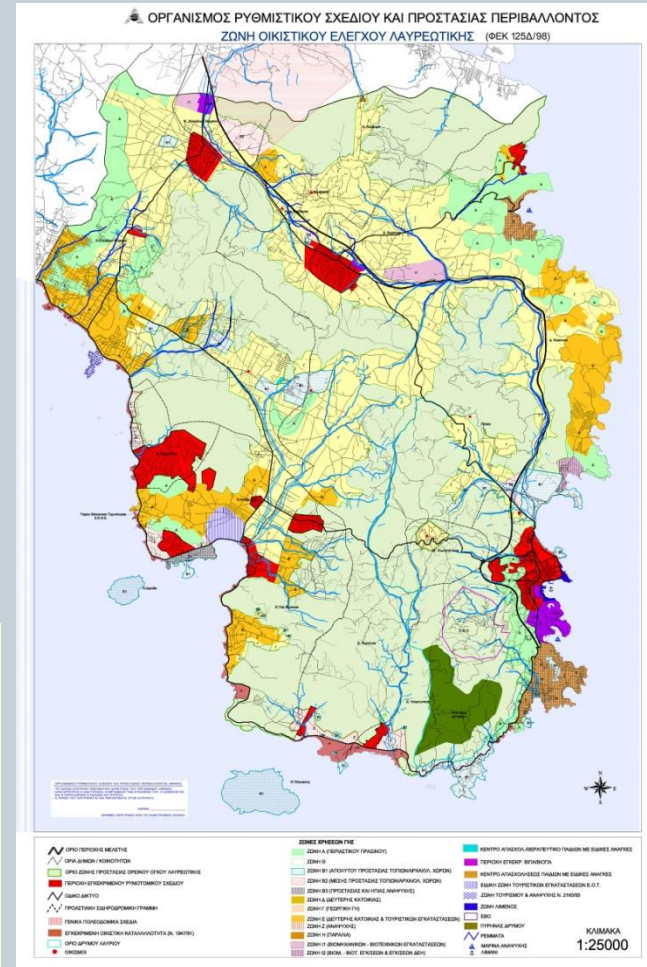
N. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α/1983)

Βασική νομοθεσία

- **Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.)**
- Με ΠΔ/γματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ορίζονται οι πόλεις και οικισμοί γύρω από τα όρια των οποίων καθορίζεται ΖΟΕ.
- Ειδικότερα καθορίζονται οι όροι και περιορισμοί χρήσεως γης ή άλλοι όροι και περιορισμοί, που επιβάλλονται μέσα στις ΖΟΕ και ιδιαίτερα το **όριο** εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η **κατάτμηση** της γης.
- ΖΟΕ μπορούν να προσδιοριστούν και κατά μήκος ακτών ή την όχθη δημόσιων λιμνών ή ποταμών ή και σε άλλες θέσεις ή περιοχές ειδικής προστασίας.

Ο σχεδιασμός του περιαστικού χώρου με τις μελέτες ΖΟΕ έχει ως στόχο:

- αφ' ενός την προστασία του περιβάλλοντος
 - αφ' ετέρου την οργάνωση της ανάπτυξης των οικιστικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων
- Ειδικότερα στοχεύει σε:
- προστασία της περιαστικής γης από την απρογραμματίστη και ανεξέλεγκτη αστικοποίηση και την άναρχη δόμηση
 - διοχέτευση των πιέσεων και των περιαστικών δραστηριοτήτων σε κατάλληλα επιλεγμένους υποδοχείς
 - αυστηρή προστασία και διαφύλαξη του εναπομείναντος ελεύθερου χώρου, του πρασίνου, της γεωργικής γης, των αρχαιολογικών χώρων, καθώς και εξασφάλιση του ζωτικού ελεύθερου χώρου γύρω από τους τόπους ανάπτυξης, που είναι απαραίτητος για τη διατήρηση της οικολογικής ισορροπίας. (Πηγή: ΥΠΕΚΑ, <http://www.minenv.gr>)



Πηγή: Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας

Π.Δ. 24.4/3.5.85 (ΦΕΚ 181Δ), Π.Δ. 14.2/23.2.87 (ΦΕΚ 133Δ), Π.Δ. 25.4/16.5.89

Βασική νομοθεσία



- Καθορισμός ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους
- Σύμφωνα με τα Π.Δ., τα όρια των οικισμών μέχρι 2.000 κατ. καθορίζονται με απόφαση του οικείου Νομάρχη που συνοδεύεται από σχεδιάγραμμα ή τοπογραφικό σκαρίφημα σε κλίμακα 1:5.000 ή 1:2.000 ή αεροφωτογραφία.

- Κατηγορίες οικισμών:

- α) περιαστικοί
- β) παραλιακοί
- γ) τουριστικοί
- δ) αξιολογοί
- ε) ενδιαφέροντες
- στ) αδιάφοροι
- ζ) συνεκτικοί
- θ) δυναμικοί

ι) στάσιμοι: όσοι δεν είναι δυναμικοί.

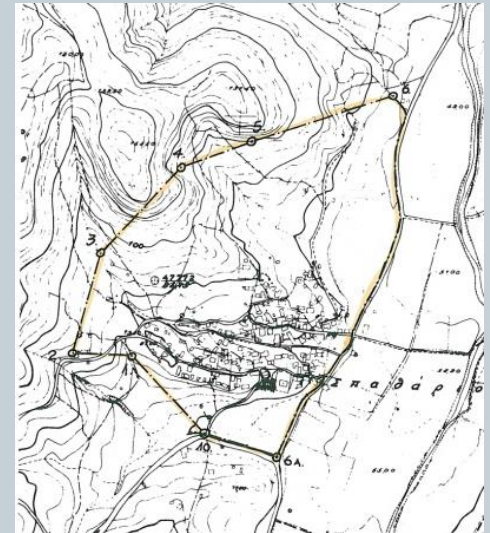
ια) μικροί: όσοι κατά την τελευταία απογραφή είχαν πληθυσμό μέχρι και 200 κατοίκους ή μέχρι 100 οικοδομές.

ιβ) μεσαίοι: όσοι είχαν κατά την τελευταία απογραφή πληθυσμό από 201-1000 κατοίκους ή μέχρι 500 οικοδομές.

ιγ) μεγάλοι: όσοι κατά την τελευταία απογραφή είχαν πληθυσμό από 1001-2000 κατοίκους

ΟΡΙΑ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΣΠΑΘΑΡΙΟΥ

1. Ν.Δ. πλευρά οικοπέδου Ιωάννη Χριστοδούλου.
2. Δυτική πλευρά από το αμπέλι Γεωργίου Γεωργίου.
3. Δυτική πλευρά χωραφιού Αντωνίου Δημητρίου.
4. Β.Δ. πλευρά χωραφιού Γεωργίου Καζύβα.
5. Βόρεια φωνιά κτήματος Γεωργίου Λιάκου.
6. Βόρεια πλευρά κτήματος Γεωργίου Καραδήμου.
- 6Α. Διασταυρώση επαρχιακού δρόμου προς Μετόχι Κυρέως και προς οικισμό στο βόρειο μέρος του οικισμού.
10. Γέφυρα Ευαγγελίστριας θέσης Καναπίτσες.



Π.Δ. 24.4/3.5.85 (ΦΕΚ 181Δ), Π.Δ. 14.2/23.2.87 (ΦΕΚ 133Δ), Π.Δ. 25.4/16.5.89

Βασική νομοθεσία



- Μετά τον καθορισμό των ορίων των οικισμών ισχύουν οι εξής όροι δόμησης: (ορίζονται και παρεκκλίσεις)

1. Αρτιότητα.

α) Θεωρούνται άρτια τα οικοπέδα με ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας που μπορεί να κυμαίνεται από 300 μέχρι 2000 τμ. Μπορεί να ορίζονται τομείς με διαφορετική αρτιότητα οικοπέδων, προκειμένου να διασφαλισθεί ο τυχόν ιδιαίτερος χαρακτήρας του οικισμού στους τομείς αυτούς.

2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης και συντελεστής δόμησης.

α) Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων ορίζεται σε 70% της επιφάνειάς τους.

β) Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων με συντελεστή δόμησης που κλιμακώνεται προοδευτικά και ανάλογα με την επιφάνεια του οικοπέδου ως εξής:

για τα πρώτα 100 τ.μ. επιφάνειας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,6.

για τα επόμενα 100 τ.μ. επιφάνειας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,8.

για τα επόμενα 100 τ.μ. επιφάνειας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,6.

για το πέραν των 300 τ.μ. τμήμα επιφάνειας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,4.

Η συνολική επιφάνεια ορόφων στο οικοπέδο για κύρια και βοηθητικά κτίρια δεν μπορεί να υπερβεί τα 400 τ.μ.

Εκτός σχεδίου δόμηση



- Διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση: ΝΔ/17-7/16-8-23, ΝΔ-3/17-12-25, Ν-3976/29, ΠΔ-24/31-5-85, ΠΔ/29-12-89 ...

Στον εξω-οικιστικό χώρο, η δόμηση διέπεται από τις διατάξεις περί «εκτός σχεδίου», όπου «επικρατεί ο κανόνας της “ελεύθερης χρήσης”», με εξαίρεση τις περιπτώσεις όπου υπάρχουν συγκεκριμένες δεσμεύσεις, όπως για παράδειγμα σε δασικές περιοχές και λοιπές περιοχές περιβαλλοντικής προστασίας, αρχαιολογικούς χώρους κλπ. (Κουδούνη, 2014: 57). Για τις περιοχές όπου έχει εγκριθεί ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ του Ν. 2508/97, ισχύουν οι προβλεπόμενες από αυτό χρήσεις.



Πηγή: <https://www.achaianews.gr>

Διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση: ΝΔ/17-7/16-8-23, ΝΔ-3/17-12-25, Ν-3976/29, ΠΔ-24/31-5-85, ΠΔ/29-12-89 ...

Βασική νομοθεσία



- **Γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης**
- Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων που βρίσκονται εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων ή εκτός των ορίων των νόμιμα υφιστάμενων πριν από το έτος 1923 οικισμών που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου ή εκτός των ορίων των οικισμών μέχρι 2000 κατοίκων καθορίζονται, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά για κάθε περιοχή από ειδικές διατάξεις, ως εξής:
 - Ια. **Ελάχιστον εμβαδόν γηπέδου τέσσερις χιλιάδες (4000) τμ.**
 - β. Για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς καθώς και σε εγκαταλειμμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούνται:
 - Ελάχιστο πρόσωπο: σαράντα πέντε (45) μ.
 - Ελάχιστο βάθος: πενήντα (50) μ.
 - Ελάχιστο εμβαδόν: τέσσερις χιλιάδες (4000) τμ.
 - ΙΙ. Κατά **παρέκκλιση** από την προηγούμενη παράγραφο θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα:
 - α. Τα γήπεδα που βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών και είχαν την 24-4-77, ημέρα δημοσίευσης του ΠΔ/5-4-77 (ΦΕΚ-133/Δ/77), ελάχιστο εμβαδό δύο χιλιάδες (2000) τμ.
 - β. Τα γήπεδα που την 31-5-85, ημέρα δημοσίευσης του ΠΔ/24-5-85, (ΦΕΚ-270/Δ/85) είχαν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς, καθώς και σε εγκαταλειμμένα τμήματα αυτών και σε σιδηροδρομικές γραμμές και εφόσον έχουν:

Νόμοι 1515/85 και 1561/85 (ΦΕΚ 18Α/1985 και 148Α/1985 αντίστοιχα)

Βασική νομοθεσία

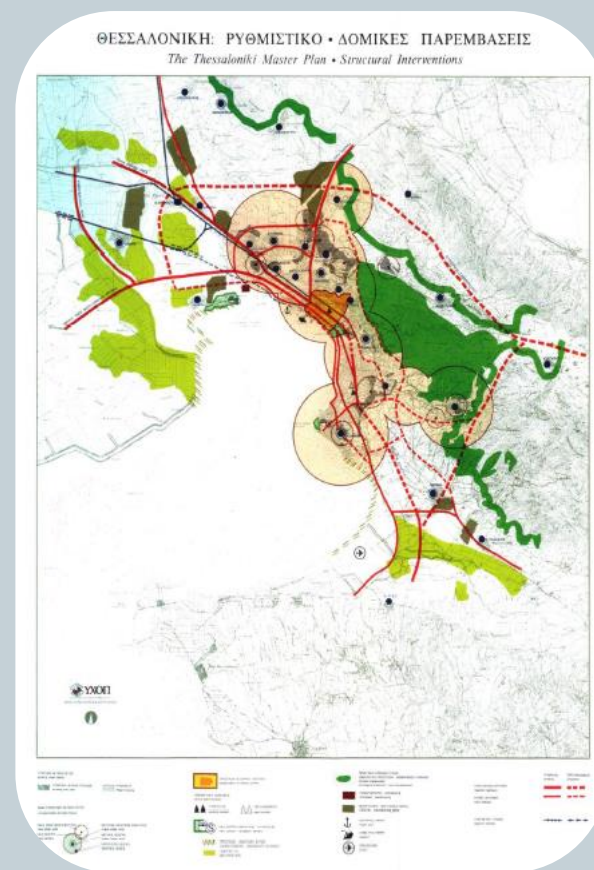
- **Περί Ρυθμιστικών Σχεδίων και Προγραμμάτων Προστασίας Περιβάλλοντος Αθηνών και Θεσσαλονίκης**
- Τα σχέδια αυτά δεν πρέπει να ταυτίζονται με τα ρυθμιστικά σχέδια του Ν.Δ. 1262/1972, καθώς δεν αποτελούν απλά διαγράμματα χρήσεων, αλλά **δομικά σχέδια** που στοχεύουν στην αντιμετώπιση των σύνθετων προβλημάτων των εν λόγω μητροπολιτικών συγκροτημάτων και περιλαμβάνουν ένα σύνολο στόχων, προγραμμάτων, κατευθύνσεων, μέτρων πολιτικής και παρεμβάσεων στρατηγικού χαρακτήρα με σκοπό την χωροταξική και πολεοδομική τους οργάνωση.

Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης (ΡΣΘ)

το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων, των προγραμμάτων και των μέτρων που προβλεπονταν από τον εν λόγω νομο ως αναγκαία για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση της ΕΠΘ, στα πλαίσια των (τότε) πενταετών προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης.

Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος (ΠΠΠ)

το σύνολο των μέτρων και κατευθύνσεων για την αναβαθμίση και προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος της ΕΠΘ.



Νόμοι 1515/85 και 1561/85 (ΦΕΚ 18Α/1985 και 148Α/1985 αντίστοιχα)

Βασική νομοθεσία

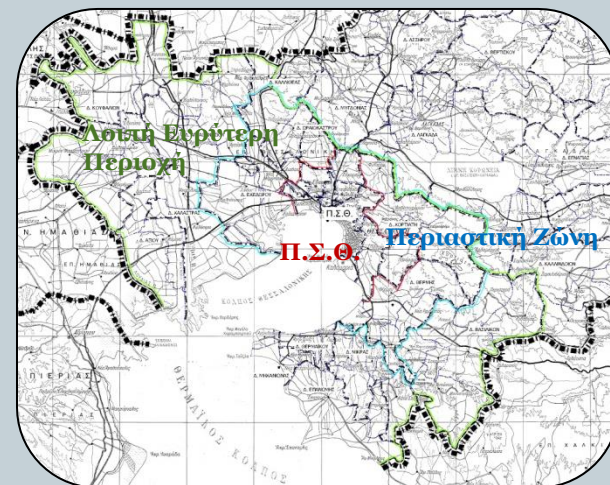
Το ΡΣΘ αποβλέπει:

- στο σχεδιασμό και προγραμματισμό της ευρύτερης περιοχής Θεσσαλονίκης μέσα στα πλαίσια της εθνικής χωροταξικής πολιτικής,
- στη χωροταξική διάρθρωση των τομέων παραγωγής, του συστήματος μεταφορών, της λοιπής τεχνικής υποδομής και του κοινωνικού εξοπλισμού, καθώς και στην πολιτική γης και κατοικίας,
- στη λήψη μέτρων και στο σχεδιασμό περιοχών ή ζωνών ειδικού ενδιαφέροντος ή ειδικών προβλημάτων,
- στη λήψη μέτρων, όρων και περιορισμών για την εξασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος,
- στο **συντονισμό** των προγραμμάτων και των μελετών που έχουν σχέση με το ΡΣΘ και εκπονούνται από όλους τους άλλους φορείς,
- στον καθορισμό των απαιτούμενων για την εφαρμογή τους παρεμβάσεων, των προτεραιοτήτων πραγματοποίησης και χρηματοδότησης, καθώς και των θεσμικών, οικονομικών και διοικητικών μέτρων που πρέπει να ληφθούν.

Οι στόχοι του ΡΣΘ επιμερίζονται στους γενικούς και τους ειδικούς.

Οι γενικοί στόχοι είναι οι ακόλουθοι:

- α) ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας της Θεσσαλονίκης,
- β) βελτίωση της ποιότητας ζωής και προστασία του φυσικού περιβάλλοντος,
- γ) εξισορρόπηση των κοινωνικών ανισοτήτων,
- δ) διεύρυνση των επιλογών κατοικίας και εργασίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας και,
- ε) ποιοτική αναβάθμιση κάθε γειτονιάς και προστασία των περιοχών κατοικίας από οχληρές λειτουργίες και χρήσεις.

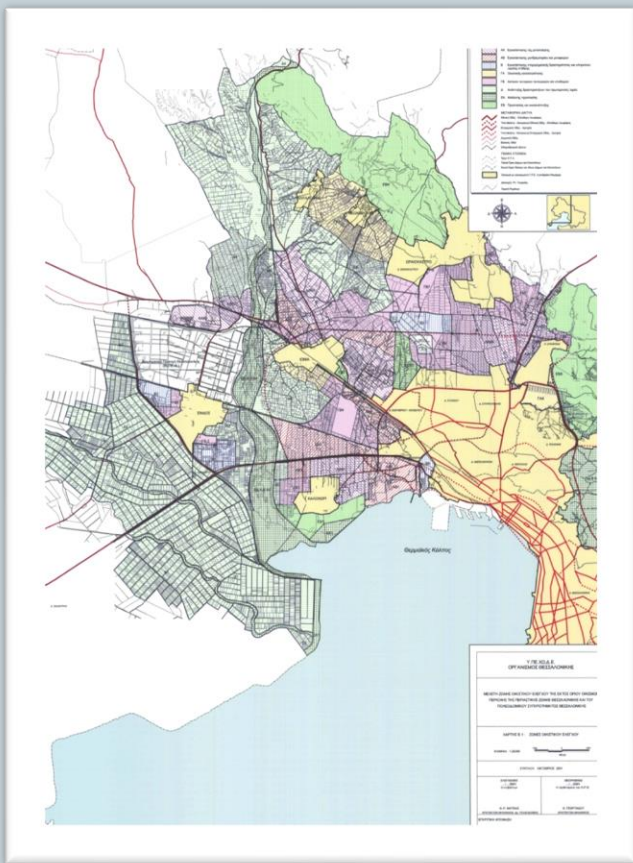


Νόμοι 1515/85 και 1561/85 (ΦΕΚ 18Α/1985 και 148Α/1985 αντίστοιχα)

Βασική νομοθεσία



- Μια από τις βασικές δράσεις υλοποίησης του ΡΣΘ είναι η **μελέτη ΖΟΕ**.
 - 1η μελέτη: στα τέλη της δεκαετίας του '80. Μόνο μέρος αυτής της μελέτης θεσμοθετήθηκε με Π.Δ. το 1995
 - 2η μελέτη: το 2001 ανατέθηκε, το 2003 ολοκληρώθηκε και έχει προωθηθεί το σχέδιο Π.Δ. (δεν έχει εγκριθεί)



Παραδείγματα

- **ΑΑΒ: Ζώνη εγκατάστασης της μεταποίησης χαμηλής και μέσης όχλησης**
- **Επιθυμητές χρήσεις:**
 - Βιομηχανικές, βιοτεχνικές εγκαταστάσεις και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης
 - Εγκατάσταση αποθήκευσης χαμηλής όχλησης, χονδρικού εμπορίου και διαμετακόμισης
 - Εγκαταστάσεις μεταφορών και εξυπηρετήσεις τους
- **ΓΒ: Αστικών κεντρικών λειτουργιών και υποδομών**
- **Επιθυμητές χρήσεις:**
 - Καταστήματα λιανικού εμπορίου, πολυκαταστήματα, υπεραγορές
 - Κτίρια και εγκαταστάσεις περιθαλψης και κοινωνικής μέριμνας
 - Κτίρια πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας και λοιπής εκπαίδευσης
 - Αθλητικές εγκαταστάσεις
 - Ξενώνες, ξενοδοχεία
 - Γραφεία παροχής υπηρεσιών, δημόσιας διοίκησης, αυτοδιοίκησης
 - Τράπεζες, ασφάλειες, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί
 - Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
 - Πολιτιστικά κτίρια και εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινού
 - Εγκαταστάσεις αναψυχής
- **Αποδεκτές χρήσεις:**
 - Κατοικία
 - Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
 - Κτίρια τριτοβάθμιας και τριτοβάθμιας τεχνολογικής εκπαίδευσης

Οι χρήσεις γης στο ελληνικό θεσμικό πλαίσιο (μέχρι σχετικά πρόσφατα)

Βασική νομοθεσία



- Π.Δ. της 23.2/6.3.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166Δ)
- Κατηγορίες χρήσεων σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους
 1. Αμιγής κατοικία
 2. Γενική κατοικία
 3. Πολεοδομικά κέντρα - κεντρικές λειτουργίες πόλης - τοπικό κέντρο συνοικίας - γειτονιάς
 4. Μη οχλούσα βιομηχανία - βιοτεχνία, βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο (χαμηλή - μέση όχληση) - "Βιομηχανικό Πάρκο (ΒΙΠΑ) - Βιοτεχνικό Πάρκο (ΒΙΟΠΑ) προς εξυγίανση"
 5. Οχλούσα βιομηχανία - βιοτεχνία (υψηλή όχληση)
 6. Χονδρεμπόριο
 7. Τουρισμός - αναψυχή
 8. Ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο
 9. Κοινωνικές εξυπηρετήσεις

Οι χρήσεις γης στο ελληνικό θεσμικό πλαίσιο (μέχρι πρόσφατα)

Βασική νομοθεσία



- Κατηγορίες χρήσεων σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους - Παραδείγματα
- Περιεχόμενα αμιγούς κατοικίας
 1. Κατοικία
 2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες)
 3. Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία κλπ.)
 4. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
 5. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
 6. Αθλητικές εγκαταστάσεις
 7. Θρησκευτικοί χώροι
 8. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)
- Περιεχόμενα γενικής κατοικίας
 1. Κατοικία
 2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες
 3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)
 4. Γραφεία τράπεζες ασφάλειες κοινωφελείς οργανισμοί
 5. Κτίρια εκπαίδευσης
 6. Εστιατόρια
 7. Αναψυκτήρια
 8. Θρησκευτικοί χώροι
 9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
 10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
 11. Πρατήρια βενζίνης
 12. Αθλητικές εγκαταστάσεις
 13. Κτίρια γήπεδα στάθμευσης
 14. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)
- Περιεχόμενα πολεοδομικού κέντρου – κεντρικές λειτουργίες
 1. Κατοικία
 2. Ξενώνες ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
 3. Εμπορικά καταστήματα
 4. Γραφεία τράπεζες ασφάλειες κοινωφελείς οργανισμοί
 5. Διοίκηση (στα κέντρα γειτονιάς επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς)
 6. Εστιατόρια
 7. Αναψυκτήρια
 8. Κέντρα διασκέδασης αναψυχής
 9. Χώροι συνάθροισης κοινού
 10. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 11. Κτίρια εκπαίδευσης
 12. Θρησκευτικοί χώροι
 13. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
 14. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
 15. Κτίρια γήπεδα στάθμευσης
 16. Πρατήρια βενζίνης
 17. Αθλητικές εγκαταστάσεις
 18. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά κέντρα
 19. Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών
- Μίξη χρήσεων
- Διαφοροποίηση όσον αφορά στην ποικιλία των χρήσεων
- Διαβάθμιση «έντασης» των χρήσεων

Οι χρήσεις γης στο ελληνικό θεσμικό πλαίσιο (μέχρι πρόσφατα)

Βασική νομοθεσία



- Π.Δ. της 23.2/6.3.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166Δ)
- Κατηγορίες χρήσεων σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους
 1. Κατοικία. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται χώροι κτιρίων κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος συμβιβαστού προς την κυρία χρήση του κτιρίου (ιατρεία, δικηγορικά γραφεία κλπ.)
 2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες)
 3. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
 4. Γραφεία, Τράπεζα, Ασφάλειες, Κοινοφελείς οργανισμοί
 5. Διοίκηση
 6. Εστιατόρια
 7. Αναψυκτήρια
 8. Κέντρα διασκέδασης αναψυχής
 9. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
 10. Χώροι συνάθροισης κοινού (θέατρα κινηματογράφοι αίθουσες συγκέντρωσης κλπ.)
 11. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων κλπ.)
 12. Κτίρια εκπαίδευσης
 - πρωτοβάθμιας
 - δευτεροβάθμιας
 - τριτοβάθμιας
 - ειδικής εκπαίδευσης
 13. Θρησκευτικοί χώροι
 14. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (Υγειονομικά κέντρα, παιδικοί σταθμοί, οίκοι ευγηρίας κλπ.)
 15. Κτίρια περίθαλψης (νοσοκομεία κλινικές)
 16. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής μέσης υψηλής όχλησης)
 17. α) Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (χαμηλής μέσης υψηλής όχλησης), β) Επαγγελματικά εργαστήρια (χαμηλής μέσης υψηλής όχλησης)
 18. Κτίρια γήπεδα αποθήκευσης
 19. Κτίρια γήπεδα στάθμευσης
 20. Πρατήρια βενζίνης υγραερίου
 21. Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου
 22. Εγκαταστάσεις γεωργικών δασικών κτηνοτροφικών αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων
 23. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά κέντρα
 24. Αθλητικές εγκαταστάσεις
 25. Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι (πλατείες πάρκα άλση οδοί παιδικές χαρές κλπ.)
 26. Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών
 27. Άλλες ειδικές χρήσεις (στρατιωτικές εγκαταστάσεις, νεκροταφεία κλπ.)

Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124Α/1997)

Βασική νομοθεσία



- Ν. 2508/97 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 124Α/1997)
- Σκοπός του νόμου αυτού είναι ο καθορισμός των **κατευθυντήριων αρχών, των όρων, των διαδικασιών και των μορφών πολεοδομικού σχεδιασμού για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη** των ευρύτερων περιοχών των πόλεων και οικισμών της χώρας, που θα κατατείνει ειδικότερα:
 - στην ανάδειξη και οργάνωση στο μη αστικό χώρο των «ανοικτών πόλεων»
 - στη διασφάλιση της οικιστικής οργάνωσης των πόλεων και οικισμών
 - στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος και ιδίως των υποβαθμισμένων περιοχών
 - στην προστασία, ανάδειξη και περιβαλλοντική αναβάθμιση των κέντρων πόλεων, των πολιτιστικών πόλων και των παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών, των χώρων πρασίνου και λοιπών στοιχείων φυσικού, αρχαιολογικού, ιστορικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος των πόλεων, των οικισμών και του περιαστικού χώρου.

Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124Α/1997)

Βασική νομοθεσία



- Ν. 2508/97 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 124Α/1997)

Σκοπός:

- ο καθορισμός των κατευθυντήριων αρχών, των όρων, των διαδικασιών και των μορφών πολεοδομικού σχεδιασμού για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των πόλεων και οικισμών της χώρας

Αρχές και κατευθύνσεις οι οποίες επηρεάζουν «τις ποιοτικές επιλογές του κάθε πολεοδομικού σχεδίου» (Αραβαντινός, 1997)

«Απαίτηση» συμμόρφωσης» με τα ευρύτερα σχεδιαστικά-προγραμματικά πλαίσια

Υιοθέτηση μίας προσέγγισης συνολικής ρύθμισης του χώρου και σχεδιασμού των χρήσεων γης (επίπεδο ΟΤΑ)

Διατήρηση της διαδικασίας του σχεδιασμού των δύο φάσεων – επιπέδων

Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124Α/1997)

Βασική νομοθεσία



- Η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός
 - εναρμονίζονται με τις αρχές και κατευθύνσεις του αναπτυξιακού προγραμματισμού και του χωροταξικού σχεδιασμού, που συγκεκριμενοποιούνται με τα χωροταξικά σχέδια των περιφερειών, των νομών και τα ειδικά χωροταξικά σχέδια, όπως και με τα αντίστοιχου επιπέδου αναπτυξιακά προγράμματα,
 - πραγματοποιούνται σε δύο επίπεδα:

Πρώτο επίπεδο

Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος (Ρ.Σ).

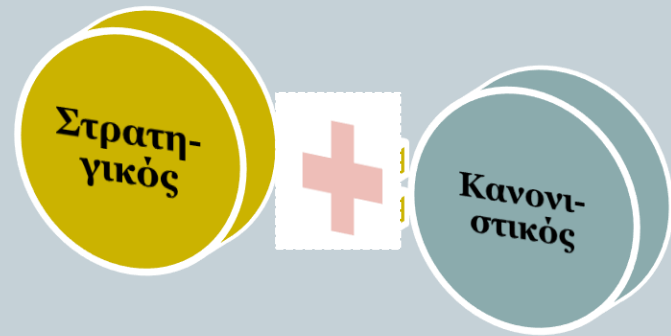
Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ)

Δεύτερο επίπεδο

Πολεοδομική Μελέτη

Πράξη Εφαρμογής

ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ



Το δεύτερο επίπεδο αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου.

Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124Α/1997)

Βασική νομοθεσία



- Τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ του Ν. 2508/97 αφορούν στη ρύθμιση των πόλεων των οικισμών της χώρας, αλλά, σε αντίθεση με τα προβλεπόμενα στο Ν. 1337/83, **καλύπτουν μια διευρυμένη γεωγραφική περιοχή** η οποία, κατά κανόνα, συμπίπτει με τα όρια της (***TOTE***) πρωτοβάθμιας τοπικής αυτοδιοίκησης (Καποδιστριακού Δήμου).

ΓΠΣ

Εκπονείται σε επίπεδο Δήμου

Τουλάχιστον ένας οικισμός του Δήμου έχει πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων

ΣΧΟΟΑΠ

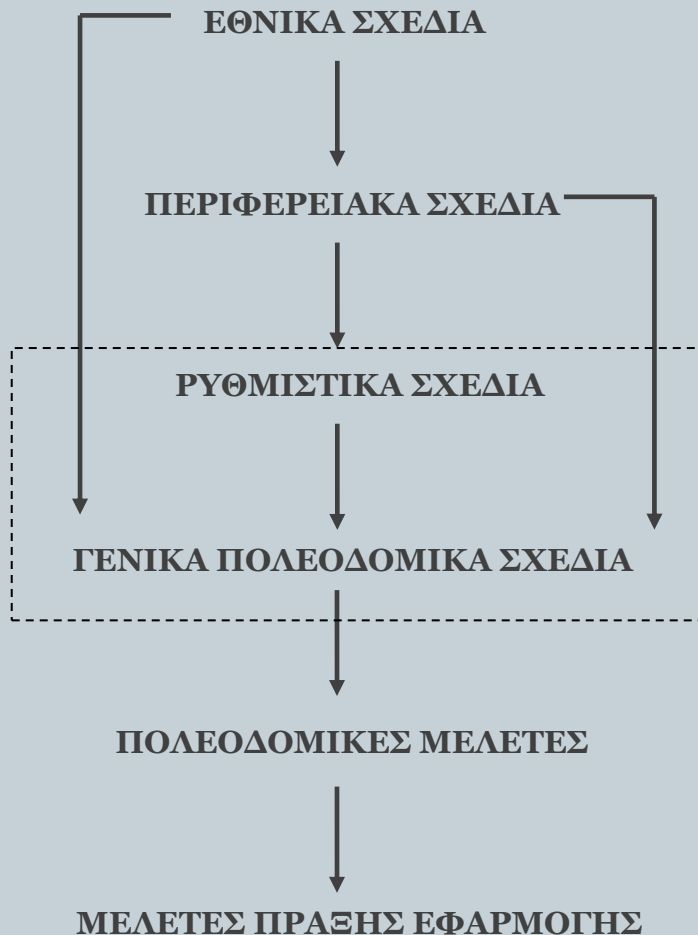
Εκπονείται σε επίπεδο Δήμου

Όλοι οι οικισμοί του Δήμου έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων

- Με βάση τα 'νέα' αυτά στοιχεία του Ν. 2508/97
 - επιτυγχάνεται η ταυτόχρονη ρύθμιση του χώρου εντός και εκτός των σχεδίων των πόλεων και οικισμών,
 - οι μικροί οικισμοί, των οποίων μέχρι τότε η ρύθμιση γινόταν μεμονωμένα, τώρα εντάσσονται σε ευρύτερα οικιστικά σύνολα, και κατ' αυτόν τον **τρόπο η οικιστική τους οργάνωση εναρμονίζεται με τους γενικότερους στόχους του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.**
- Από τα παραπάνω προκύπτει ότι τα νέα ΓΠΣ και τα ΣΧΟΟΑΠ συνιστούν κατ' ουσίαν *τοπικά χωροταξικά*, εφ' όσον ρυθμίζουν συγχρόνως και την εντός και την εκτός σχεδίου περιοχή των νέων διευρυμένων Δήμων, παρέχοντας το πλαίσιο για τη χωρική τους οργάνωση.

Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124Α/1997)

Βασική νομοθεσία



- Τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ εκπονούνται "στα πλαίσια των χωροταξικών σχεδίων" (άρθρο 4 παρ.5 και άρθρο 5 παρ.2 του Ν. 2508/97).
- Μετά την ψήφιση του Ν. 2742/99, τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ οφείλουν να εναρμονίζονται προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Περιφερειακών Πλαισίων ή, αν αυτά λείπουν, προς τις κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Γενικού και των εγκεκριμένων Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
- Με άλλα λόγια, τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ αποτελούν την εξειδίκευση των Στρατηγικών Χωροταξικών Σχεδίων της Περιφέρειας και των τυχόν χωροταξικών κατευθύνσεων νομού, στο επίπεδο του 'νέου' Δήμου.
- Το ΓΠΣ που περιλαμβάνεται στην περιοχή ρυθμιστικού σχεδίου οφείλει να εναρμονίζεται προς τις κατευθύνσεις και τα προγράμματα του ρυθμιστικού σχεδίου και περιέχει τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών του
- Τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ αποτελούν το στρατηγικό επίπεδο του Πολεοδομικού Σχεδιασμού.

Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124Α/1997)

Βασική νομοθεσία



- Τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ

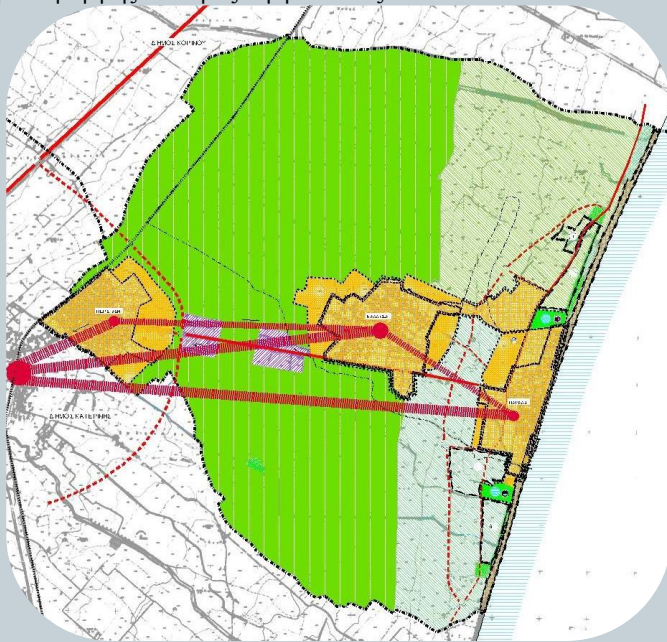
- Προσδιορίζουν τις **κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης** των νέων Δήμων και ως εκ τούτου αποτελούν την εξειδίκευση και βασικό μέτρο εφαρμογής των Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, ιδίως δε των Περιφερειακών
- Καθορίζουν τα **μεγέθη της οικιστικής ανάπτυξης** σε όλη την έκταση του δήμου, με βάση τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, τις τοπικές ανάγκες και **καταλληλότητες** καθώς και τις κατευθύνσεις που προκύπτουν από υπερκείμενα σχέδια, ιδίως δε σε ότι αφορά στο ρόλο του αστικού κέντρου, ή της "ανοιχτής πόλης" στο οικιστικό δίκτυο
- Προσδιορίζουν τις **Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)** οι οποίες **δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν**
- Υποδεικνύουν **ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων** με βάση τις ανάγκες των παραγωγικών τομέων και τις σχετικές προγραμματικές κατευθύνσεις
- Δίνουν, τέλος, τις **κατευθύνσεις πολεοδομικής οργάνωσης** των θεσμοθετημένων και προς πολεοδόμηση οικιστικών υποδοχέων, προσδιορίζοντας και τις περιοχές εντός των οικισμών που απαιτούν παρεμβάσεις αναβάθμισης μέσω του **μηχανισμού των αναπλάσεων**

Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124Α/1997)

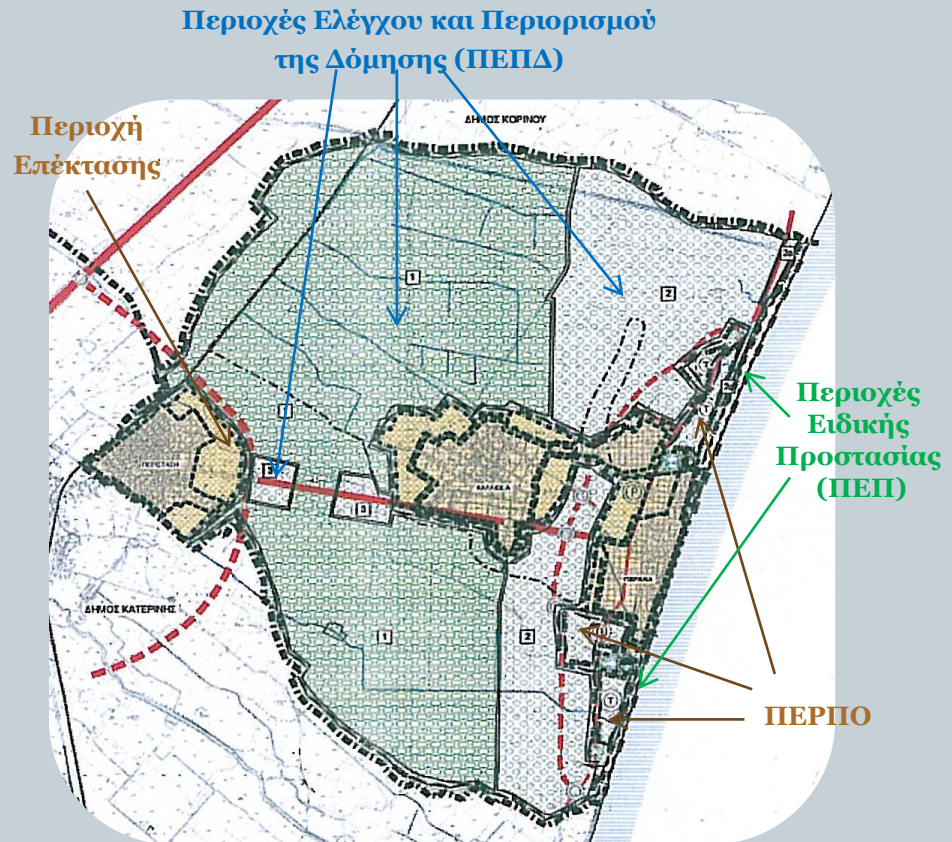


• Παράδειγμα: ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Παραλίας, περιοχή έντονης τουριστικής ανάπτυξης

Καθορισμός, με βάση τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, νέων οικιστικών υποδοχέων ...
... διαμόρφωση συνθηκών προσφοράς περιβάλλοντος υψηλής ποιότητας και αντιμετώπιση, με αειφόρους τρόπους, της διάχυσης της οικιστικής ανάπτυξης
... δύο μεγάλης έκτασης πάρκα πόλης (επιπέδων των προβλεπόμενων χώρων επιπέδου γειτονιάς) σε συνδυασμό με τη χωροθέτηση υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων, που επιπρόσθετα θα λειτουργήσουν ως «ζώνες-φίλτρα» για την συνεχόμενη οικιστική ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου («κατά κόμβους ανάπτυξη»), επιδιώκοντας την εξασφάλιση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος.



Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης

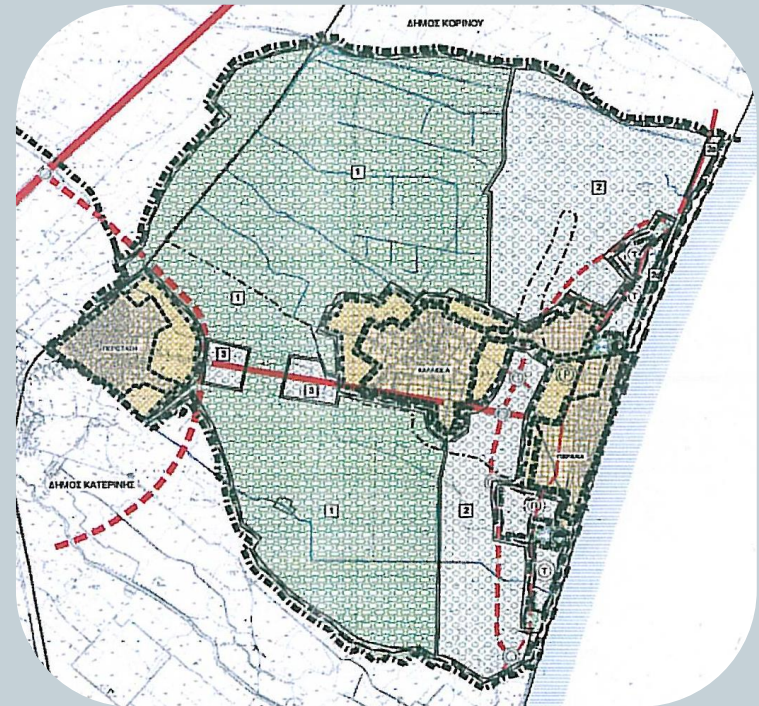


ΓΠΣ Χρήσεων Γης και Προστασίας Περιβάλλοντος ΟΤΑ

N. 2508/97 (ΦΕΚ 124Α/1997)



- **Παράδειγμα: ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Παραλίας, περιοχή έντονης τουριστικής ανάπτυξης**
- **Περιοχή Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης 1 (ΠΕΠΔ 1): Γεωργική γη κύριας χρήσης.** Επιτρέπονται:
 - Γεωργοκτηνοτροφικές, γεωργοπτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές και θερμοκήπια, με εξαίρεση μία ζώνη 150μ. γύρω από τη βυζαντινή Μονή της Ζωοδόχου Πηγής. Οι κτηνοτροφικές και πτηνοτροφικές μονάδες χωροθετούνται σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας και πάντως σε καμία περίπτωση σε απόσταση μικρότερη των 1.000μ. από τα όρια των οικισμών και 500μ. από την ΠΕΠΔ 2.
 - Μονάδες μεταποίησης γεωργικών προϊόντων, με εξαίρεση μία ζώνη 150μ. γύρω από τη βυζαντινή μονή Ζωοδόχου Πηγής.
 - Δόμηση κατοικίας εκτός σχεδίου (σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία)
 - Έργα υποδομής ...
 - Εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας ...
 - Εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής ... σε απόσταση μέχρι 500μ. από τα όρια των οικισμών
 - Λοιπές εγκαταστάσεις ειδικού προορισμού (νεκροταφεία, στρατιωτικές εγκαταστάσεις κλπ.), με εξαίρεση μία ζώνη 150μ. γύρω από τη βυζαντινή Μονή της Ζωοδόχου Πηγής.
 - Διατήρηση υφιστάμενων μονάδων, με τους περιορισμούς της σχετικής περιβαλλοντικής νομοθεσίας.
 - Μελλοντική οικιστική ανάπτυξη σε απόσταση μέχρι 500μ. από τα όρια των οικισμών.
 - Εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής και ειδικού προορισμού δεν επιτρέπονται σε απόσταση 200μ. εκατέρωθεν της διέλευσης του αγωγού φυσικού αερίου.
Το όριο κατάμησης στην ΠΕΠΔ 1 ορίζεται στα 10 στρέμματα.
- **Περιοχή Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ):** Ορίζεται ως Περιοχή Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) το σύνολο της παραλιακής ζώνης του Δήμου, ανάντι της οριογραμμής παραλίας και μέχρι τη θάλασσα. Οι χρήσεις και οι δραστηριότητες της ζώνης αυτής διέπονται από το Ν. 2971/19.12.2001 (ΦΕΚ 285Α) «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις».



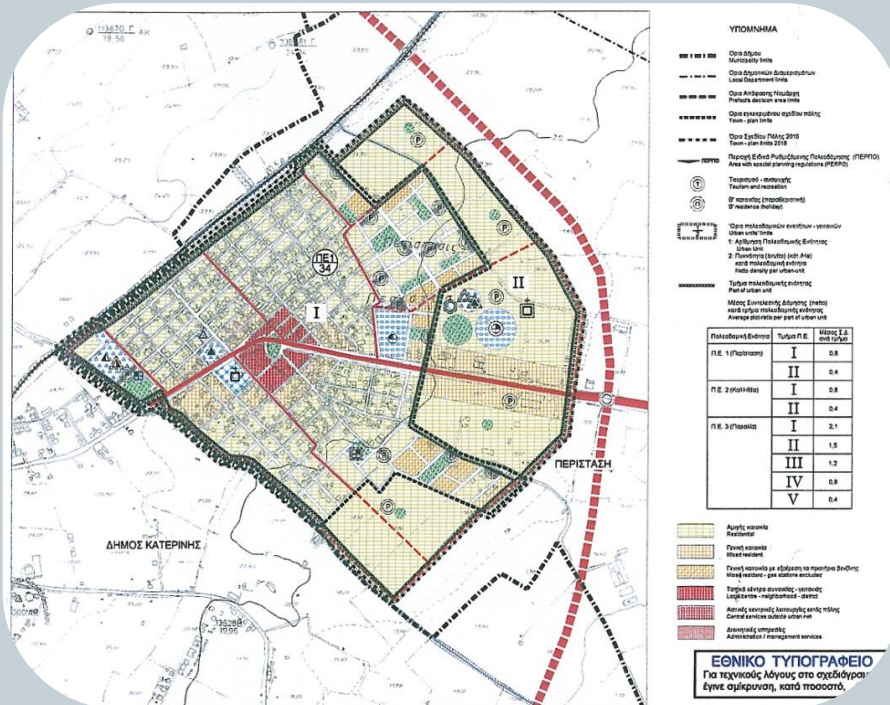
N. 2508/97 (ΦΕΚ 124Α/1997)



• **Παράδειγμα: ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Παραλίας, περιοχή έντονης τουριστικής ανάπτυξης**

Η Γενική Πολεοδομική Οργάνωση περιλαμβάνει:

- Την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου Παραλίας για προγραμματικό μέγεθος πληθυσμού 12.400 κατοίκων για το έτος 2016 (3.575 κάτοικοι για την Π.Ε. Περίστασης, 6.255 κάτοικοι για την Π.Ε. Καλλιθέας και 2.570 κάτοικοι για την Π.Ε. Παραλίας), και τη δημιουργία 3 Πολεοδομικών Ενοτήτων (Περίστασης, Καλλιθέας και Παραλίας),
- Τον καθορισμό χρήσεων γης και των αναγκών σε γη για κοινωνική υποδομή σε επίπεδο Πολεοδομικής Ενότητας



Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124Α/1997)

Βασική νομοθεσία



- **Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) (άρθρο 24)**
- Εδαφική έκταση που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2.000 κατ., η οποία ανήκει κατά κυριότητα σε ένα ή περισσότερα εξ αδιαιρέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου και **περιλαμβάνεται στα όρια εγκεκριμένου ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ** μπορεί να καθορίζεται ως Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) προς εξυπηρέτηση μιας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης, όπως αυτές καθορίζονται με το Π.Δ. από 23.2.1987 (ΦΕΚ166Δ), με εξαίρεση τις χρήσεις του άρθρου 6, ή προς εξυπηρέτηση της δεύτερης κατοικίας του Π.Δ. της 16.8.1985 (ΦΕΚ 416Δ) και να **πολεοδομείται**.
- Η εδαφική έκταση που καθορίζεται ως ΠΕΡΠΟ πρέπει να είναι ενιαία, να έχει ελάχιστη επιφάνεια 50 στρ. και να μπορεί να αποτελέσει τουλάχιστον μια πολεοδομική ενότητα.
- Μέχρι την έγκριση ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ για τον καθορισμό ΠΕΡΠΟ απαιτείται η προηγούμενη σύνταξη και **έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας** ιδιοκτητών γης.
- Κατά την πολεοδόμηση, οι **κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι** πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον **40% της συνολικής έκτασης** της ΠΕΡΠΟ.
- Ο **ΜΣΔ** στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων **δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,6** και ειδικά για περιοχές παραθεριστικής κατοικίας το 0,4.

Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124Α/1997)

Βασική νομοθεσία



- Αναπλάσεις (άρθρο 8)
- *Ανάπλαση περιοχής είναι το σύνολο των **κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα**, που αποσκοπούν στη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, της βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής.*
- *Περιοχές ανάπλασης είναι εκείνες οι περιοχές ... στις οποίες διαπιστώνονται προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος που δεν μπορούν να αντιμετωπισθούν μόνο με τις συνήθεις πολεοδομικές διαδικασίες ...*
- Προϋποθέσεις που σχετίζονται με:
 - Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή ελλείψεις κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων
 - Συγκρούσεις χρήσεων γης
 - Έλλειψη προστασίας και ανάδειξης αξιόλογων στοιχείων
 - Υποβάθμιση της αισθητικής και της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος ή των φυσικών στοιχείων
 - Προβλήματα στο απόθεμα των κατοικιών

Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124Α/1997)

Βασική νομοθεσία



- Για την ανάπλαση μιας περιοχής απαιτείται: α) προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης, β) πρόγραμμα ανάπλασης και γ) πολεοδομική μελέτη ανάπλασης

Οι αναπλάσεις στην Ελλάδα

- Αποκλειστική εστίαση στον υφιστάμενο δημόσιο χώρο και παντελής έλλειψη παρέμβασης στον ιδιωτικό χώρο.
- Έμφαση στο «φυσικό» σχεδιασμό, χωρίς ουσιαστική μέριμνα για συνεκτίμηση και ενσωμάτωση κοινωνικών και οικονομικών παραμέτρων.
- Αποσπασματικότητα των παρεμβάσεων και απουσία οράματος και συνολικού προγραμματισμού για την ανάπτυξη και υλοποίηση των αναπλάσεων
- Ελλείμματα θεσμικού χαρακτήρα
- Κωλυσιεργία της διοίκησης να προωθήσει τις πρόσθετες απαιτούμενες θεσμικές ρυθμίσεις
- Το περιεχόμενο των αναπλάσεων καταλήγει να συνίσταται σε πεζοδρομήσεις, κυκλοφοριακές διευθετήσεις και μορφολογικές παρεμβάσεις, όπως είναι ο ανασχεδιασμός πλατειών

N. 2508/97 (ΦΕΚ 124Α/1997)

Βασική νομοθεσία

• Μέσα πολεοδομικής επέμβασης σε περιοχές αναπλάσεων

	<u>Μέσο πολεοδομικής επέμβασης</u>	<u>Επεξηγηματικά σχόλια</u>	<u>Νομοθετικές και άλλες απαιτήσεις / Προϋποθέσεις / Διαδικασίες</u>
1	<u>Δικαίωμα προτίμησης υπέρ του φορέα ανάπλασης</u>	Σκοπός η αγορά ακινήτων, δομημένων ή αδόμητων, καθώς και τμημάτων κατ' όροφο ιδιοκτησίας ή ιδανικών μεριδίων	Καθορισμός των ορίων των ζωνών άσκησης του δικαιώματος προτίμησης με πράξη του αρμόδιου για την έγκριση της προκαταρκτικής πρότασης οργάνου
2	<u>Χορήγηση ειδικών κινήτρων και ενισχύσεων</u>	Χορηγούνται σε ζώνες εντός της περιοχής ανάπλασης που καθορίζονται ως ζώνες αποκατάστασης και ανανέωσης του κτιριακού πλούτου και αναβάθμισης, ανάδειξης και ενσωμάτωσης των ελεύθερων χώρων Αναφέρεται στα κίνητρα και ενισχύσεις που ισχύουν στις Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ) και Ζώνες ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) (Ν. 1337/1983, ΦΕΚ 33Α): αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων, δικαίωμα προτίμησης του δημοσίου για την αγορά ακινήτων, παροχή οικονομικής ενίσχυσης του φορέα ανάπλασης, φορολογικές απαλλαγές, ειδικά χρηματοδοτικά και πολεοδομικά κίνητρα για την κατασκευή ή διαμόρφωση κτιρίων, συγκεκριμένων δραστηριοτήτων (π.χ. στάθμευσης αυτοκινήτων)	Καθορισμός των ζωνών ΖΕΚ και ΖΕΕ με Προεδρικό Διάταγμα ή με την πολεοδομική μελέτη
3	<u>Αυξημένος συντελεστής δόμησης</u>	Μπορεί να προβλέπεται σε ζώνες εντός της περιοχής ανάπλασης που καθορίζονται ως ζώνες αποκατάστασης και ανανέωσης του κτιριακού πλούτου και αναβάθμισης, ανάδειξης και ενσωμάτωσης των ελεύθερων χώρων Σκοπός η κατασκευή κτιρίων ορισμένων χρήσεων που είναι αναγκαίες για την ανάπλαση της περιοχής Μπορεί να ισχύσει τόσο στα ακίνητα εντός όσο και εκτός της περιοχής ανάπλασης για την εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων και κοινωφελών εγκαταστάσεων	Αίτηση του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη ακινήτου στον οικείο Δήμο Έγκριση με πράξη δημοτικού συμβουλίου Καταβολή από τον ιδιοκτήτη στον οικείο Δήμο χρηματικού ποσού Εφάπαξ κατάθεση του ποσού στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ του οικείου Δήμου και διάθεσή του στον φορέα ανάπλασης Με απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ καθορίζονται κριτήρια, όροι και περιορισμοί χορήγησης του αυξημένου συντελεστή, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των ενδιαφερομένων κ.ά.

	<u>Μέσο πολεοδομικής επέμβασης</u>	<u>Επεξηγηματικά σχόλια</u>	<u>Νομοθετικές και άλλες απαιτήσεις / Προϋποθέσεις / Διαδικασίες</u>
4	<u>Δικαίωμα μεταφοράς συντελεστή δόμησης</u>	Χορηγείται στους ιδιοκτήτες αδόμητων οικοπέδων στα οποία με την πολεοδομική μελέτη ανάπλασης καθορίζεται χρήση υπαίθριου κινηματογράφου ή υπαίθριου πολιτιστικών εκδηλώσεων ή υπαίθριος χώρος στάθμευσης Δεν επέρχεται μεταβολή στο καθεστώς κυριότητας	
5	<u>Ανταλλαγή ακινήτων</u>	Ο φορέας ανάπλασης μπορεί να γίνει κύριος ακινήτου μετά από ελεύθερες διαπραγματεύσεις Η ανταλλαγή αφορά ακίνητο μέσα στην ίδια περιοχή ή εκτός αυτής	Η ανταλλαγή υλοποιείται με την πράξη εφαρμογής ή με πράξη παραχώρησης νέων ιδιοκτησιών (άρθρο 14 Ν. 2508/1997)
6	<u>Αναγκαστική απαλλοτρίωση</u>	Καθώς η ανάπλαση μιας περιοχής αποτελεί δημόσια ωφέλεια, τα ακίνητα που βρίσκονται σε αυτήν μπορεί να απαλλοτριώνονται χάριν του σκοπού της ανάπλασης	

Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124Α/1997)

Βασική νομοθεσία

- Μηχανισμοί και εργαλεία για τις αστικές αναπλάσεις (ενδεικτικά)
- *Το ενεργό οικοδομικό τετράγωνο του άρθρου 13 του Ν. 1577/1985 (ΓΟΚ)*, δίνει τη δυνατότητα ανάπτυξης με ενιαία μελέτη της συνολικής επιφάνειας ενός Ο.Τ. του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Με την πράξη χαρακτηρισμού οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού επιτρέπεται να θεσπίζονται όροι δόμησης και περιορισμοί χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη χωρίς υπέρβαση όμως του συντελεστή δόμησης και του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των κτιρίων, ενώ για τα οικοπέδα του ενεργού Ο.Τ. μπορεί να γίνει και μεταφορά του συντελεστή δόμησης.
- *Το δευτερεύον δίκτυο του άρθρου 12 του Ν. 1577/1985 (ΓΟΚ)*, δίνει τη δυνατότητα να ενοποιηθούν και να τεθούν σε κοινή χρήση οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι των οικοπέδων ενός Ο.Τ., χωρίς να θίγονται δικαιώματα ιδιοκτησίας.
- *Ο έλεγχος της πυκνότητας με τη μείωση των ΣΔ ή του ύψους* (δυνατότητα θέσπισης Ειδικού Πολεοδομικού Κανονισμού).
- *Η εφ' άπαξ ειδική εισφορά για την εξασφάλιση μεγάλων ΚΧ* (π.χ. πλατείες ή άλλες ζώνες πρασίνου όπως παραρρημάτιες κλπ.). Με το εργαλείο αυτό κατανέμονται ορθότερα τα έξοδα της απαλλοτρίωσης και αντί να επιβαρύνουν μόνο τους παρόδιους και τον Δήμο, επιμερίζονται στις ιδιοκτησίες μιας μεγάλης ακτίνας που ωφελείται από τη νέα πλατεία ή άλλο μεγάλο ΚΧ.
- *Ο Κοινωνικός ΣΔ*. Πρόκειται για τη δυνατότητα παροχής αυξημένου ΣΔ με την προϋπόθεση ότι τμήμα της προκύπτουσας επιφάνειας παραχωρείται στον Δήμο ή σε κοινωφελή φορέα για κοινόχρηστο ή κοινωφελή χώρο. Η αύξηση είναι ελεγχόμενη και η παραχώρηση μπορεί να γίνει με διάφορους τρόπους ακόμα και με μορφή αντιπαροχής.

Απόφαση με αρ. 10788 (ΦΕΚ 285Δ/2004)



- Απόφαση με αρ. 10788 (ΦΕΚ 285Δ/5.3.2004): «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης “ανοικτής πόλης” και των πολεοδομικών μελετών»

Κατευθύνσεις για την ανάπτυξη ή επέκταση οικιστικών χρήσεων, συμπεριλαμβανομένων των τεχνικών υποδομών / παραγωγικών εγκαταστάσεων:

- Η ελαχιστοποίηση της επέκτασης στις κρίσιμες ζώνες (παράκτιες, ζώνες προστασίας φυσικών περιοχών, γεωργική γη / δασική γη). Η προτεραιότητα στην «ανακύκλωση» των εγκαταλελειμμένων ή μη ενεργοποιημένων «οικιστικών θεσμοθετημένων χρήσεων ή εγκαταστάσεων» πριν την μετατροπή σε οικιστική όλων των άλλων χρήσεων γης.
- Η σχεδιασμένη συμπαγής επέκταση των οικισμών και η εξασφάλιση ικανοποιητικών πυκνοτήτων κατοίκησης εντός των εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων πριν την επέκταση για κατοικία.
- Η προώθηση της συμπαγούς οικιστικής ανάπτυξης με κέντρα τους υπάρχοντες πυρήνες.
- Η προώθηση της χωροθέτησης των παραγωγικών χρήσεων σε οργανωμένους υποδοχείς σε συνάρτηση με τα αστικά οικιστικά κέντρα για αποφυγή των μετακινήσεων με την προϋπόθεση της τήρησης περιβαλλοντικών όρων και της χωροθέτησης τους εκτός των αρδευόμενων και αρδευσίμων από τα αναπτυσσόμενα δίκτυα περιοχών.
- Η μεμονωμένη χωροθέτηση παραγωγικών εγκαταστάσεων πρέπει να συνδυάζεται με την αγροτική παραγωγή ή τους ειδικούς πόρους και να ελέγχεται βάσει των εκάστοτε ισχυουσών γενικών διατάξεων.

Απόφαση με αρ. 10788 (ΦΕΚ 285Δ/2004)



- Απόφαση με αρ. 10788 (ΦΕΚ 285Δ/5.3.2004)
 - Για κάθε επιπέδου οικιστικό κέντρο προβλέπονται συγκεκριμένες εξυπηρετήσεις. Π.χ. σε οικισμό 3^{ου} επιπέδου (μέσος εξυπηρετούμενος πληθυσμός: 20.000 κάτοικοι περίπου), οι εξυπηρετήσεις που χωροθετούνται είναι οι ακόλουθες: Νηπιαγωγείο, δημοτικό, βρεφικός σταθμός, ανοικτοί χώροι άθλησης, Γυμνάσιο, Λύκειο, βιβλιοθήκη, κέντρο νεότητας, αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ταχυδρομείο, διοικητικές υπηρεσίες (δημοτικές υπηρεσίες, αστυνομικό τμήμα, πυροσβεστική υπηρεσία, γραφεία ΕΥΔΑΠ, ΔΕΗ) και οικονομικές υπηρεσίες (δημοτικές επιχειρήσεις, υποκαταστήματα τράπεζας), κέντρο υγείας, συμβουλευτικοί σταθμοί επιτόκων βρεφών, γεροντικές στέγες ΚΑΠΗ, αθλητικός πυρήνας Α', πνευματικό κέντρο λαϊκής επιμόρφωσης, κινηματογράφος, οικονομική εφορεία, δημόσιο ταμείο, ειρηνοδικείο, πταισματοδικείο, υποθηκοφυλακείο, αγρονομείο, δασονομείο.
 - Ο πολεοδομικός σχεδιασμός των πόλεων και οικισμών γίνεται κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες (ΠΕ).
 - Η μονάδα της πολεοδομικής ενότητας αποτελεί τη βάση και το σύστημα αναφοράς για την εκτίμηση των αναγκών και των ελάχιστων εγκαταστάσεων.
 - Ο πληθυσμός της minimum πολεοδομικής ενότητας κυμαίνεται από 1500 έως 5000 κατοίκους που καλύπτεται από τον min κοινωνικό εξοπλισμό. Στα μεγάλα αστικά κέντρα ο πληθυσμός της πολεοδομικής ενότητας είναι κατά κανόνα μεγαλύτερος του παραπάνω μεγέθους των 5.000 κατοίκων.

Απόφαση με αρ. 10788 (ΦΕΚ 285Δ/2004)



- Απόφαση με αρ. 10788 (ΦΕΚ 285Δ/5.3.2004)

Έννοια του δείκτη και του προτύπου:

- Πρότυπο: η παράμετρος (ποσοτική και ποιοτική) που εξασφαλίζει το μέτρο του αρκετού για την ποσότητα, και το μέτρο του ανεκτού για την ποιότητα, μιας συνήθους λειτουργίας που επιλέγεται και χωροθετείται με τον πολεοδομικό σχεδιασμό.
- Δείκτης: πολεοδομικός δείκτης και πολεοδομικός δείκτης προδιαγραφής (πρότυπο μέγεθος-standard)

Πολεοδομικοί δείκτες: αναφέρονται στην υπάρχουσα κατάσταση και έχουν κανονιστικό χαρακτήρα

Πολεοδομικοί δείκτες προδιαγραφής: αποτελούν οδηγό για τις προβλεπόμενες ανάγκες και καθορίζουν τη συμπεριφορά ενός οικιστικού συστήματος

- Ενδεικτικά μεγέθη και παράμετροι στις οποίες αναφέρονται τα πρότυπα και οι δείκτες:
 - ✦ βιώσιμη μονάδα, δηλαδή το ελάχιστο και μέγιστο μέγεθος σε τ.μ. κάθε μονάδας, πέρα του οποίου πρέπει να δημιουργηθεί νέα μονάδα (π.χ. ελάχιστη βιώσιμη μονάδα νηπιαγωγείου: 20-30 παιδιά)
 - ✦ ακτίνα εξυπηρέτησης που αναφέρεται στη μέγιστη επιτρεπόμενη απόσταση της κατοικίας του χρήστη από το χώρο εγκατάστασης (π.χ. κριτήριο χωροθέτησης νηπιαγωγείου η maximum ακτίνα: 400m - πεζή προσέλευση)
 - ✦ αναγκαία τ.μ. ανά κάτοικο ή χρήστη (π.χ. η επιφάνεια γηπέδων ανά χρήστη νηπιαγωγείου είναι της τάξης των 15-24 τ.μ./χρήστη)
 - ✦ ποσοστό χρηστών στον πληθυσμό (π.χ. 2% του πληθυσμού αποτελεί χρήστες νηπιαγωγείου)

Απόφαση με αρ. 10788 (ΦΕΚ 285Δ/2004)



- Απόφαση με αρ. 10788 (ΦΕΚ 285Δ/5.3.2004)

Παράδειγμα πίνακα εκτίμησης αναγκών μιας πολεοδομικής ενότητας

Περίσταση	3575					
Προγραμματικός πληθυσμός	3575					
	Προγραμματικό μέγεθος 2016	Σταθερότυπο γης	Σύνολο γης 2016	Αποδεκτή γη 2001	Αναγκαία νέα γη	Αριθμός μονάδων
	1	2	3 = 1 x 2	4	5 = 3 - 4	6
A. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ						
Νηπιαγωγείο (2% του πληθ.)	72	20 τ.μ./χρήστη	1430	797	633	2
Δημοτικό (10% του πληθ.)	358	16 τ.μ./χρήστη	5720	3090	2630	2
Γυμνάσιο - Λύκειο (9% του πληθ.)	322	12 τ.μ./χρήστη	3861	8597	-4736	1
B. ΥΓΕΙΑ - ΠΡΟΝΟΙΑ						
Παιδικός-Βρεφονηπιακός σταθμός (2% του πληθ.)	72	16 τ.μ./χρήστη	1144	2252	-1108	2
Γ. ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ						
Αθλητικοί χώροι	3575	5,5 τ.μ./κατ.	19663	9820	9843	2
Δ. ΠΡΑΣΙΝΟ - ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ						
Πράσινο, πλατείες, παιδικές χαρές	3575	1 τ.μ./κατ.	3575	19769	-16194	12 (+4)
Πάρκο πολεοδομ. ενότητας	3575	1,50 τ.μ./κατ.	5363	0	5363	1
Ε. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ						
Πνευματικά πολιτιστικά κέντρα	3575	0,2 τ.μ./κατ.	715	0	715	1
Ναοί	3575		4846			2

Απόφαση με αρ. 10788 (ΦΕΚ 285Δ/2004)



- Απόφαση με αρ. 10788 (ΦΕΚ 285Δ/5.3.2004)

Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό οι χώροι πρασίνου χωροθετούνται κατά τρόπο ώστε:

- Διασύνδεση του πλέγματος πρασίνου – κίνησης πεζών με τα σημαντικά στοιχεία ιστορικής μνήμης και τα σημεία κοινωνικής και πολιτιστικής δραστηριότητας.
- Οπτική απομόνωση μνημείων από περιβάλλον που δεν είναι συμβατό.
- Η βλάστηση να απομονώνει κατά το δυνατόν τους χρήστες από το αστικό περιβάλλον.
- Τα πράσινα να χρησιμοποιείται ως διαχωριστικό στοιχείο μεταξύ της περιοχής κατοικίας και περιοχών δραστηριοτήτων βαριάς όχλησης, όπως αρτηριών μεγάλης κυκλοφορίας κλπ.

ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΚΑΤΑ ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΟ ΜΕΓΕΘΟΣ ΠΟΛΗΣ				
	Πολ.Ενότητα - Γειτονιά	Πόλη	Ακτίνα εξυπηρέτησης (μ.)	Βιώσιμο μέγεθος (Ha)
Νησίδες Πρασίνου	0,25	---	Δημοτικού σχολείου	0,01-0,10
Πλατείες	0,50	---	Δημοτικού σχολείου	0,10-0,50 *
Παιδικές χαρές	0,25	---		0,01-0,10 *
Πάρκο	---	1,50	Γυμνασίου – Λυκείου	0,50-1,50
Πάρκο πόλης	---	5,5	Πόλη	>1,50 *
Σύνολο	8,0			

Απόφαση με αρ. 10788 (ΦΕΚ 285Δ/2004)



- Απόφαση με αρ. 10788 (ΦΕΚ 285Δ/5.3.2004)

Σχέση οδικών αξόνων και πολεοδομικών κέντρων:

- Γενικότερα στις νέες αστικές περιοχές συνιστάται να αποφεύγεται η δημιουργία κέντρων παρά το κύριο οδικό δίκτυο.
- Αυτό σημαίνει ότι θα πρέπει η κυκλοφορία πεζών να ακολουθεί χωρικά την πορεία ΜΜΜ και τις ζώνες εγκατάστασης χρήσεων με προσέλκυση μετακινήσεων, και να είναι διαφορετική από τη χάραξη των ανώτερης λειτουργικής κατηγορίας οδών.
- Ιδιαίτερη προσοχή χρειάζεται σε οποιαδήποτε πολεοδομική μελέτη για τη χωροθέτηση ειδικών χρήσεων, που μπορούν να προκαλέσουν κυκλοφοριακά προβλήματα (μονάδες λιανικού εμπορίου, μονάδες χονδρεμπορίου, υπηρεσίες-διοίκηση, βιομηχανία-βιοτεχνία), καθώς και νοσοκομείων, στρατοπέδων, αθλητικών εγκαταστάσεων κλπ.
- Το κέντρο της γειτονιάς που περιλαμβάνει μόνο καθημερινό λιανικό εμπόριο έχει ακτίνα επιρροής 300-400μ.
- Η ακτίνα επιρροής του σπάνιου εμπορίου εξαρτάται άμεσα από την έκταση του οικισμού.

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999)

Βασική νομοθεσία



- **Ν.2742/1999 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αιεφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 207Α/1999)**
- Σκοπός του νόμου, σύμφωνα με το άρθρο 1 αυτού, είναι *«η θέσπιση θεμελιωδών αρχών και η θεσμοθέτηση σύγχρονων οργάνων, διαδικασιών και μέσων άσκηση **χωροταξικού σχεδιασμού** που προωθούν την **αιεφόρο ισόρροπη ανάπτυξη**, κατοχυρώνουν την παραγωγική και κοινωνική συνοχή, διασφαλίζουν την προστασία του περιβάλλοντος στο σύνολο του εθνικού χώρου και στις επιμέρους ενότητες του και ενισχύουν τη θέση της χώρας στο διεθνές και ευρωπαϊκό πλαίσιο».*
- Το Κεφάλαιο Γ' του νόμου αφορά τα **«Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού»** περιγράφοντας
 - το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αιεφόρου Ανάπτυξης,
 - τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αιεφόρου Ανάπτυξης και
 - τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αιεφόρου Ανάπτυξης.
- Το Κεφάλαιο Δ' του Νόμου αφορά στους **«Μηχανισμούς Εφαρμογής, Ελέγχου και Υποστήριξης του Χωροταξικού Σχεδιασμού»** και ειδικότερα στις ακόλουθες περιοχές-σχέδια:
 - Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) (άρθρο 10)
 - Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ) (άρθρο 11)
 - Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ) (άρθρο 12).

N. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999)

Βασική νομοθεσία



- **ΣΤΟΧΟΙ**
- Ο χωροταξικός σχεδιασμός έχει ως στόχο να συμβάλλει:
 - Στην προστασία και αποκατάσταση του περιβάλλοντος, στη διατήρηση των οικολογικών και πολιτισμικών αποθεμάτων και στην προβολή και ανάδειξη των συγκριτικών γεωγραφικών, φυσικών, παραγωγικών και πολιτιστικών πλεονεκτημάτων της χώρας.
 - Στην ενίσχυση της διαρκούς και ισόρροπης οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της χώρας και της ανταγωνιστικής παρουσίας της στον ευρύτερο ευρωπαϊκό, μεσογειακό και βαλκανικό της περίγυρο.
 - Στη στήριξη της οικονομικής και κοινωνικής συνοχής στο σύνολο του εθνικού χώρου και ιδίως στις περιοχές που παρουσιάζουν προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης, έντονων κοινωνικών διαφοροποιήσεων και περιβαλλοντικής υποβάθμισης, καθώς και στις περιφερειακές και απομονωμένες περιοχές ή σε άλλες περιοχές που παρουσιάζουν μειονεκτικά χαρακτηριστικά λόγω της γεωγραφικής τους θέσης.

N. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999)

Βασική νομοθεσία



• ΑΡΧΕΣ (επιλογή)

- Η εξασφάλιση ισάξιων όρων διαβίωσης και ευκαιριών παραγωγικής απασχόλησης των πολιτών σε όλες τις περιφέρειες της χώρας, σε συνάρτηση με την ισόρροπη πληθυσμιακή διάταξη ...
- Η αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών και η βελτίωση των υποδομών στο σύνολο του εθνικού χώρου και ιδιαίτερα στις περιοχές που παρουσιάζουν προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης και περιβαλλοντικής υποβάθμισης.
- Η διατήρηση, ενίσχυση και ανάδειξη της οικιστικής και παραγωγικής πολυμορφίας, καθώς και της φυσικής ποικιλότητας στις αστικές και περιαστικές περιοχές, αλλά και στην υπαίθρο ..., καθώς και στις περιοχές που παρουσιάζουν αυξημένη βιομηχανική και τουριστική ανάπτυξη.
- Η εξασφάλιση μιας ισόρροπης σχέσης μεταξύ του αστικού, περιαστικού και αγροτικού χώρου και η ενίσχυση της εταιρικής σχέσης μεταξύ των μητροπολιτικών περιοχών, των αστικών κέντρων και των δήμων και οικισμών της υπαίθρου.
- Η κοινωνική, οικονομική, περιβαλλοντική και πολιτισμική αναζωογόνηση των μητροπολιτικών κέντρων, των πόλεων και των ευρύτερων περιαστικών περιοχών τους και ιδίως αυτών που παρουσιάζουν προβλήματα κοινωνικής συνοχής, ... εγκατάλειψης, περιβαλλοντικής υποβάθμισης...
- Η συστηματική προστασία, αποκατάσταση, διατήρηση και ανάδειξη των περιοχών, οικισμών, τοπίων, που διαθέτουν στοιχεία φυσικής, πολιτιστικής, αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.
- Η συντήρηση, αποκατάσταση και ολοκληρωμένη διαχείριση των δασών, των αναδασωτέων περιοχών και των αγροτικών εκτάσεων.
- Ο συντονισμός των δημόσιων προγραμμάτων και έργων που έχουν χωροταξικές επιπτώσεις.
- Η συστηματική πληροφόρηση, ο αποτελεσματικός διάλογος και η προώθηση στρατηγικών συμμαχιών μεταξύ όλων των πολιτικών, παραγωγικών και κοινωνικών συντελεστών που επηρεάζουν άμεσα ή έμμεσα τη διαμόρφωση των επιλογών χωρικής ανάπτυξης.

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999)

Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



- **Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ) (ΦΕΚ 128Α/2008)**
- Το **Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ)** (άρθρο 6 Ν.2742/1999)
«αποτελεί σύνολο κειμένων ή και διαγραμμάτων με το οποίο: α) καταγράφονται και αξιολογούνται οι παράγοντες εκείνοι που επηρεάζουν την μακροπρόθεσμη χωρική ανάπτυξη και διάρθρωση του εθνικού χώρου, β) αποτιμώνται οι χωρικές επιπτώσεις των διεθνών, ευρωπαϊκών και εθνικών πολιτικών και γ) προσδιορίζονται, με προοπτική δεκαπέντε (15) ετών, οι βασικές προτεραιότητες και οι στρατηγικές κατευθύνσεις για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου».
- Καθορίζει ειδικότερα τις βασικές κατευθύνσεις για:
 - α) τη χωρική οργάνωση των κύριων εθνικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης, καθώς και των διεθνών και διαπεριφερειακών εισόδων πυλών και συνδέσεων της χώρας,
 - β) τη χωρική διάρθρωση των στρατηγικής σημασίας δικτύων υποδομών και μεταφορών, καθώς και των κόμβων διευρωπαϊκής ακτινοβολίας,
 - γ) τη χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των παραγωγικών τομέων,
 - δ) **το ρόλο των μητροπολιτικών και λοιπών σημαντικών αστικών κέντρων** και τη σχέση με την ενδοχώρα τους, τη χωρική διάρθρωση του αστικού δικτύου, καθώς και τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του ορεινού, αγροτικού, παρακτιου και νησιωτικού χώρου και άλλων κρίσιμων περιοχών του εθνικού χώρου (... συνέχεια)

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



- **Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ) (ΦΕΚ 128Α/2008)**
- Καθορίζει ειδικότερα τις βασικές κατευθύνσεις για *(συνέχεια από προηγούμενη διαφάνεια)*:
 - ε) τη διατήρηση και ανάδειξη της ποικιλομορφίας της υπαίθρου, τη συνετή διαχείριση των φυσικών πόρων, καθώς και τη διατήρηση, ανάδειξη και προστασία της εθνικής φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς,
 - στ) τη γεωγραφική ανασυγκρότηση της χώρας με σκοπό τη δημιουργία βιώσιμων διοικητικών και αναπτυξιακών ενοτήτων σε διαπεριφερειακό επίπεδο.
- Το ΓΠΧΣΑΑ αποτελεί **τη βάση αναφοράς για το συντονισμό και την εναρμόνιση των επί μέρους πολιτικών, προγραμμάτων και επενδυτικών σχεδίων του Κράτους**, των δημόσιων νομικών προσώπων και των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτου και δεύτερου βαθμού που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη συνοχή και ανάπτυξη του εθνικού χώρου.
- Το ΓΠΧΣΑΑ καταρτίζεται από το *(τέως)* ΥΠΕΧΩΔΕ, σε συνεργασία με άλλα αρμόδια Υπουργεία και οργανισμούς του ευρύτερου δημόσιου τομέα.
- Το ΓΠΧΣΑΑ εναρμονίζεται με το εθνικό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, τον προγραμματισμό για την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη της χώρας και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα εθνικής κλίμακας που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου.

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



- Το ΓΠΧΣΑΑ υπόκειται σε **έγκριση της Ολομέλειας της Βουλής**.
- Για την υποβολή του στη Βουλή απαιτείται προηγούμενη γνωμοδότηση του **Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης** και έγκριση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης.
- Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης **αναθεωρείται ανά πενταετία**.



Εγκριση νομοδότης
Πρόεδρος Βουλής
Επίσης: Σίμας ΠΟΡ
Πρόεδρος Βουλής
Επίσης: Σίμας ΠΟΡ

2253

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 128

3 Ιουλίου 2008

ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Αριθμ. 6876/4871

Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΒΟΥΛΗΣ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Έχοντας υπόψη:

- Τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3 του ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207Α/7.10.1999).
- Τα επικυρωμένα πρακτικά της ΡΟΒ/24ης Ιουνίου

διασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις (ΦΕΚ 207Α/).

2. Το Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς 2007-2013 (ΥΠ.Ο.Ι., Ιανουάριος 2007).

3. Το Εθνικό Στρατηγικό Σχέδιο Αγροτικής Ανάπτυξης 2007-2013.

4. Το Επικαιροποιημένο Πρόγραμμα Σταθερότητας και Ανάπτυξης 2006-2009 (ΥΠ.Ο.Ι., Δεκέμβριος 2006).

5. Το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Αλιείας 2007-2013.

6. Το Εθνικό Πρόγραμμα Μεταρρυθμίσεων για την Ανάπτυξη και την Απασχόληση 2005-2008 (ΥΠ.Ο.Ι., Οκτώβριος 2005).

2300

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ)

Συμβούλιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και στη Βουλή και δίδονται στη δημοσιότητα.

Με βάση τα στοιχεία αυτά, αξιολογείται η ενδεδειγμένη ανάγκη προσαρμογών ή λήψης ειδικών διορθωτικών μέτρων, περιλαμβανομένης της αναθεώρησης του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού.

Άρθρο 14
Έναρξη ισχύος.

Η έναρξη ισχύος της παρούσας απόφασης ορίζεται από την ημερομηνία δημοσίευσής της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 12 Ιουλίου 2008

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΚΑΙ ΔΙΑΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΟΥΦΛΙΑΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΠΡ. ΠΑΥΛΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΧΡ. ΦΩΛΙΑΣ

ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
Μ.Γ. ΛΙΑΠΗΣ

ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ
ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ
Κ. ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Γ. ΑΛΟΓΟΣΚΟΥΦΗΣ

ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ
ΑΛ. ΚΟΝΤΟΣ

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΑΡ. ΣΠΗΛΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ, ΑΓΓΕΙΩΝ
ΚΑΙ ΝΗΣΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
Γ. ΒΟΥΓΑΡΑΚΗΣ

Αθήνα, 2 Ιουλίου 2008

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΒΟΥΛΗΣ
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Γ. ΣΙΟΥΦΑΣ

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



- Το *Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης* (ΓΠΧΣΑΑ)



Σχήμα Β. Πλαίσιο - Πολιτική Αξόνων Ανάπτυξης

ΥΠΟΣΤΡΩΜΑ

ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- Πολιτική αξόνων
- Πολιτικές αξόνων
- Διαπολιτισμικές εθνικές θέσεις
- Αστικοί άξονες

ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- Κεντρικοί άξονες ανάπτυξης
- Περιφερειακοί άξονες ανάπτυξης

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

- Πολιτικές αξόνων ανάπτυξης
- Πολιτικές αξόνων ανάπτυξης

ΜΕΤΡΑ ΚΑΙ ΣΥΝΔΕΣΜΟΙ

- Μεταφορικά έργα
- Εργασίες ανάπλασης

Τμήμα Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. - Φύλλο 204



Σχήμα Β.1. Πολυκεντρική και υπεράσφαιρη χωρική οργάνωση

ΥΠΟΣΤΡΩΜΑ

ΚΕΝΤΡΑ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΑ

- Κεντρικά κέντρα
- Περιφερειακά κέντρα

ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΑΞΙΟΝΟΜΑ ΚΑΙ ΣΧΕΣΕΙΣ

- Κεντρικά κέντρα
- Περιφερειακά κέντρα

Επιχειρησιακό Πλαίσιο

- Πολιτικές αξόνων ανάπτυξης

Πολυκεντρική οργάνωση

- Κεντρικά κέντρα



Σχήμα Β.2. Επαρχική οργάνωση - κεντρώες

ΥΠΟΣΤΡΩΜΑ

ΚΕΝΤΡΑ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΑ

- Κεντρικά κέντρα
- Περιφερειακά κέντρα

ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΑΞΙΟΝΟΜΑ ΚΑΙ ΣΧΕΣΕΙΣ

- Κεντρικά κέντρα
- Περιφερειακά κέντρα

Επιχειρησιακό Πλαίσιο

- Πολιτικές αξόνων ανάπτυξης

Πολυκεντρική οργάνωση

- Κεντρικά κέντρα

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



- **Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ) (ΦΕΚ 128Α/2008)**
- Το Γενικό Πλαίσιο στοχεύει στη **διαμόρφωση ενός χωρικού προτύπου ανάπτυξης, στο πλαίσιο των αρχών της αειφορίας**, που θα είναι αποτέλεσμα μιας συνθετικής, ισόρροπης, θεώρησης στο χώρο παραμέτρων που προωθούν την προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της χώρας και ενισχύουν την κοινωνική και οικονομική συνοχή και την ανταγωνιστικότητα. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στη διατήρηση της βιοποικιλότητας. Ειδικότερα επιδιώκεται:
 - α. **Η ενίσχυση του ρόλου της χώρας**, σε διεθνές, ευρωπαϊκό, μεσογειακό και βαλκανικό επίπεδο με:
 - Την ανάδειξη των, μοναδικής αξίας, φυσικών και πολιτιστικών πόρων της και της μακράιωνης ιστορίας της που συνιστούν από κοινού αδιαμφισβήτητο συγκριτικό πλεονέκτημα της χώρας.
 - Τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας με την ανάπτυξη της οικονομίας της γνώσης και την αύξηση της ελκυστικότητας της χώρας για την προώθηση επιχειρηματικών δράσεων σε κλάδους στους οποίους διαθέτει συγκριτικό πλεονέκτημα.

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



- **Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης** (ΓΠΧΣΑΑ) (ΦΕΚ 128Α/2008)
 - β. **Η ενίσχυση της περιφερειακής ανάπτυξης και της χωρικής συνοχής.** Για το σκοπό αυτό, με το παρόν πλαίσιο, επιδιώκεται:
 - Η ενίσχυση της ισόρροπης - πολυκεντρικής ανάπτυξης της χώρας, ιδίως με τον περιορισμό των ανισοτήτων ανάπτυξης μεταξύ διαφόρων περιοχών και την αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων μιας έκαστης με σεβασμό στο περιβάλλον και την πολιτιστική κληρονομιά.
 - Ο περιορισμός της υπέρμετρης αστικοποίησης, μέσα από τη βελτίωση της ελκυστικότητας της υπαίθρου και την ενίσχυση της συμπληρωματικότητας και ισορροπίας μεταξύ αστικών κέντρων και αγροτικών περιοχών.
 - Η βελτίωση της πρόσβασης σε βασικά δίκτυα μεταφορών, ενέργειας και επικοινωνιών και η ανάπτυξη των σχετικών υποδομών.
 - Η βελτίωση της ποιότητας ζωής, σε συνδυασμό με τη διαφύλαξη των ιδιαιτεροτήτων κάθε περιοχής, και η παροχή δυνατότητας επιλογής προτύπων διαβίωσης.
 - Η ενίσχυση των κοινωνικών υποδομών και υπηρεσιών (εκπαίδευση, υγεία, κοινωνική πρόνοια, αθλητισμός).
 - γ. **Η διαφύλαξη - προστασία του περιβάλλοντος** και, κατά περίπτωση, η αποκατάσταση και / ή ανάδειξη των ευαίσθητων στοιχείων της φύσης, της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τοπίου. Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται:
 - στον περιορισμό παραγόντων υποβάθμισης του χώρου, όπως η υπέρμετρη αστική εξάπλωση και η διασπαρτη δομή,
 - στη διατήρηση της βιοποικιλότητας, στην πρόληψη της ρύπανσης καθώς και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής,
 - στην πρόληψη και την αντιμετώπιση φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και στην αποκατάσταση των πληγείσων περιοχών,
 - στην αναβάθμιση της ποιότητας σχεδιασμού του οικιστικού χώρου και στην προώθηση της ανάπλασης υποβαθμισμένων περιοχών ιδιαίτερα σε αστικοποιημένες ζώνες και σε ζώνες έντονης τουριστικής ανάπτυξης.

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



- *Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ) (ΦΕΚ 128Α/2008)*
 - ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΕΠΙΛΟΓΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΕΙΦΟΡΟ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ
 - ✦ Η θέση της χώρας στον ευρωπαϊκό και διεθνή χώρο. Προοπτικές και δυνατότητες
 - ✦ Συνθετική παρουσίαση των στρατηγικών επιλογών οργάνωσης του εθνικού χώρου
 - ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΕΙΦΟΡΟ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ
 - ✦ Χωρική οργάνωση των κύριων εθνικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης, καθώς και των διεθνών και διαπεριφερειακών εισόδων-πυλών και συνδέσεων της χώρας
 - ✦ Χωρική διάρθρωση των στρατηγικής σημασίας δικτύων υποδομών και υπηρεσιών μεταφορών, ενέργειας και επικοινωνιών
 - ✦ Χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των παραγωγικών τομέων
 - ✦ Χωρική διάρθρωση του αστικού δικτύου
 - ✦ Χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του ορεινού, παράκτιου, νησιωτικού και αγροτικού χώρου, καθώς και των παραμεθόριων περιοχών
 - ✦ Διατήρηση, προστασία και ανάδειξη του εθνικού φυσικού και πολιτιστικού πλούτου, διατήρηση και ανάδειξη της ποικιλομορφίας της υπαίθρου, καθώς και βιώσιμη διαχείριση των φυσικών πόρων
 - ✦ Διοικητική ανασυγκρότηση της χώρας με σκοπό τη δημιουργία βιώσιμων διοικητικών και αναπτυξιακών ενοτήτων
 - ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΤΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



- Τα **Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ)** (άρθρο 7)
 - **Εξειδικεύουν ή και συμπληρώνουν τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου (ΓΠΧΣΑΑ)**, ιδίως
 - ✦ α) τη χωρική διάρθρωση ορισμένων τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων εθνικής σημασίας,
 - ✦ β) τη χωρική διάρθρωση των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος και
 - ✦ γ) ορισμένες ειδικές περιοχές του εθνικού χώρου (παράκτιες, νησιωτικές, περιβαλλοντικά προστατευόμενες κλπ.) και άλλες ενότητες του εθνικού χώρου που παρουσιάζουν κρίσιμα περιβαλλοντικά, αναπτυξιακά και κοινωνικά προβλήματα.
 - Μέχρι σήμερα έχουν εγκριθεί τα **Ειδικά Πλαίσια για τον Τουρισμό (καταργήθηκε)**, τη **Βιομηχανία**, τις **Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας**, τις **Υδατοκαλλιέργειες** και τα **Καταστήματα Κράτησης**.



Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



Παράδειγμα: Το ΕΠΧΣΑΑ για τη βιομηχανία

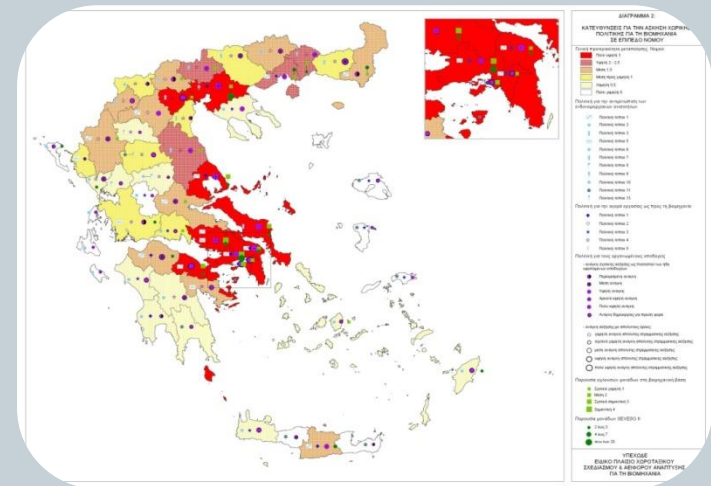
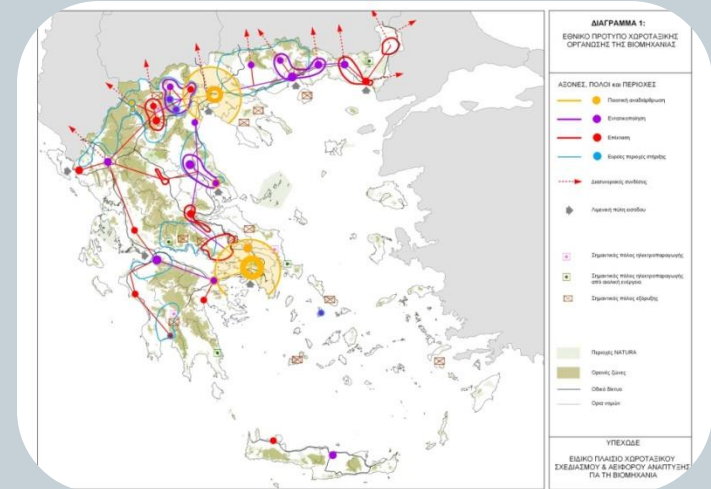
- Σκοπός: ο μετασχηματισμός της χωρικής διάρθρωσης του εθνικής σημασίας τομέα της βιομηχανίας προς την κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης, η οποία περιλαμβάνει τρεις διαστάσεις: την προστασία του περιβάλλοντος, την κοινωνική ισότητα και συνοχή και την οικονομική ευημερία.
- Το Πλαίσιο περιλαμβάνει κατευθύνσεις που αφορούν στη μακρο – χωρική οργάνωση της βιομηχανίας καθώς και τη χωροθέτησή της σε τοπικό επίπεδο σε συνάρτηση με τις χρήσεις γης. Ειδικότερα, περιλαμβάνει:
 - κατευθύνσεις για το εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας, με εξειδίκευση σε περιφερειακό και νομαρχιακό επίπεδο,
 - κατευθύνσεις κλαδικού και ειδικού χαρακτήρα,
 - κατευθύνσεις για το καθεστώς και τους όρους οργανωμένης χωροθέτησης της βιομηχανίας καθώς και για τη χωροθέτησή της εκτός σχεδίου,
 - κριτήρια και συμβατότητες χωροθέτησης των βιομηχανικών μονάδων και υποδοχέων,
 - κατευθύνσεις για τον υποκείμενο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό και για άλλες μορφές σχεδιασμού και
 - πρόγραμμα δράσης.

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία

Παράδειγμα: Το ΕΠΧΣΛΑ για τη βιομηχανία

- Το Πλαίσιο παρέχει κατευθύνσεις για τη χωροθέτηση της βιομηχανίας στον εθνικό χώρο:
- α) σε εθνικό επίπεδο αναφορικά με:
 - Πόλους και άξονες ανάπτυξης.
 - Περιοχές εντατικοποίησης, επέκτασης, ποιοτικής αναδιάρθρωσης και στήριξης της βιομηχανίας, στις οποίες ασκούνται αντίστοιχες πολιτικές.
 - Ειδικές κατηγορίες χώρου με συγκεκριμένες προτεραιότητες για την ανάπτυξη της βιομηχανίας (ορεινό, παράκτιο χώρο κ.ά.) και
- β) σε επίπεδο διοικητικών ενοτήτων (Περιφέρειες, Νομούς).



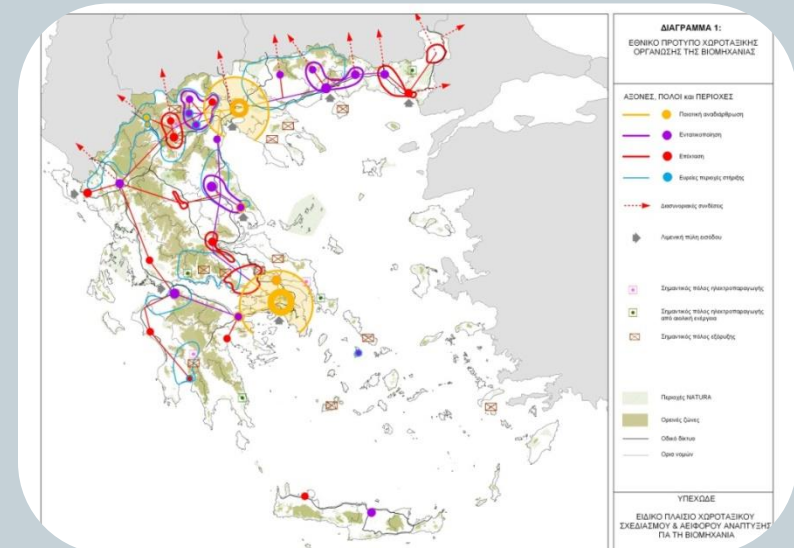
Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



Παράδειγμα: Το ΕΠΧΣΑΑ για τη βιομηχανία

- **Περιοχές εντατικοποίησης, επέκτασης, ποιοτικής αναδιάρθρωσης και στήριξης της βιομηχανίας**
- **Περιοχές εντατικοποίησης:** Περιοχές που διαθέτουν ήδη σχετικά ισχυρή βιομηχανική βάση, σε συνδυασμό με υποδομές και άλλα συγκριτικά πλεονεκτήματα που μπορούν να στηρίξουν την περαιτέρω ενίσχυσή της. Η γενική κατεύθυνση πολιτικής είναι η στήριξη αυτής της προοπτικής, με παράλληλη λήψη άμεσων μέτρων για την αποφυγή παρενεργειών χωρικού ή περιβαλλοντικού χαρακτήρα.
- **Περιοχές επέκτασης:** Περιοχές στις οποίες διαμορφώνονται ή θα διαμορφωθούν, μέσω δράσεων του σχεδιασμού ή/και από εξωγενείς παράγοντες και τις τάσεις της αγοράς, δυνατότητες εκκίνησης διαδικασιών ανάπτυξης της βιομηχανίας. Η γενική κατεύθυνση πολιτικής είναι η στήριξη αυτής της προοπτικής, με παράλληλη λήψη μέτρων για την αποφυγή μεταγενέστερων παρενεργειών χωρικού ή περιβαλλοντικού χαρακτήρα.



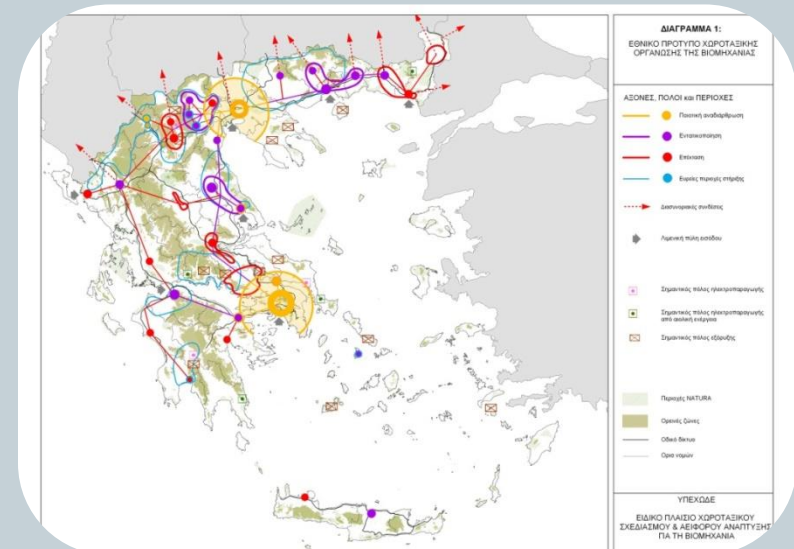
Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



Παράδειγμα: Το ΕΠΧΣΑΑ για τη βιομηχανία

- **Περιοχές εντατικοποίησης, επέκτασης, ποιοτικής αναδιάρθρωσης και στήριξης της βιομηχανίας**
- **Περιοχές ποιοτικής αναδιάρθρωσης:** Περιοχές που συνδυάζουν συγκριτικά πλεονεκτήματα και ήδη αναπτυγμένη βιομηχανική βάση με συγκριτικά δυναμική κλαδική φυσιογνωμία, με δεδομένες τις γενικότερες διαρθρωτικές αδυναμίες της ελληνικής βιομηχανίας. Η γενική κατεύθυνση πολιτικής είναι η αναδιάρθρωση της βιομηχανικής βάσης για την αντιμετώπιση αυτών των αδυναμιών.
- **Περιοχές στήριξης:** Περιοχές με αναπτυγμένη βιομηχανική βάση παραδοσιακού χαρακτήρα που υφίσταται πιέσεις, ιδίως όταν δεν υπάρχουν σαφείς εναλλακτικές δυνατότητες ειδίκευσης ή/και όταν η ευρύτερη ζώνη τους υφίσταται πιέσεις και σε άλλους τομείς και ειδικότερα στη γεωργία. Η γενική κατεύθυνση πολιτικής είναι η στήριξη της ηπιας και σταδιακής προσαρμογής τους και η αποφυγή παρεμβάσεων που μπορεί να πυροδοτήσουν φαινόμενα γρήγορης αποβιομηχάνισης και αποσταθεροποίησης της αγοράς εργασίας.



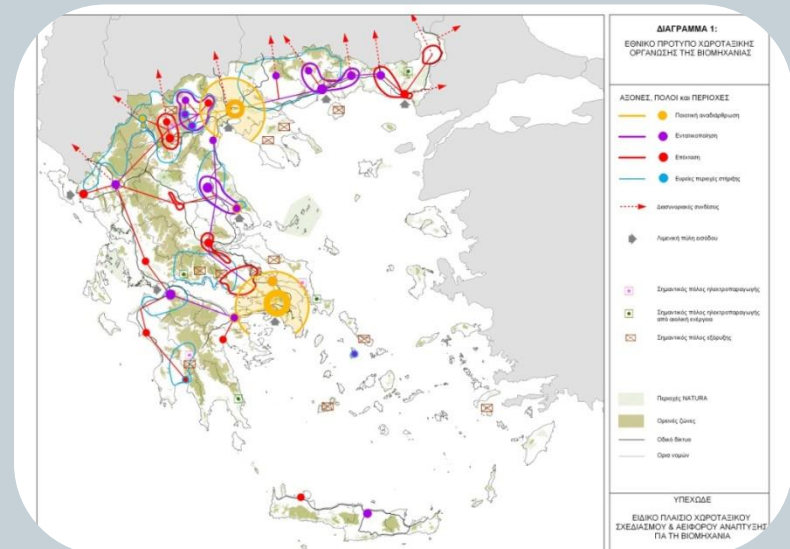
Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



Παράδειγμα: Το ΕΠΧΣΑΑ για τη βιομηχανία

- Ειδικές κατηγορίες χώρου
 - **Ορεινός χώρος:** Στον ορεινό χώρο πρέπει να επιδιωχθεί η διατήρηση ενός ιστού βιομηχανικών μονάδων, ιδιαίτερα αυτών που αξιοποιούν τοπικούς πόρους, στο πλαίσιο μιας πολιτικής πολυαπασχόλησης. Απαιτούνται παράλληλα οριζόντια μέτρα για την αποφυγή αλλοίωσης του τοπίου, συγκρούσεων με άλλες χρήσεις όπως ο τουρισμός, αρνητικών επιπτώσεων στους παραδοσιακούς οικισμούς, και επιβάρυνσης του περιβάλλοντος.
 - **Παράκτιος χώρος:** Στην κρίσιμη παραθαλάσσια ζώνη πρέπει να αποθαρρύνεται η χωροθέτηση βιομηχανικών μονάδων, με εξαίρεση αυτές που έχουν ανάγκη χωροθέτησης σε άμεση επαφή με θαλάσσιο μέτωπο. Η κατεύθυνση αυτή είναι ιδιαίτερα έντονη σε ζώνες που χαρακτηρίζονται από το χωροταξικό σχεδιασμό ως προτεραιότητας για τον τουρισμό ή τον παραθερισμό.
 - **Νησιωτικός χώρος:** Οι παραπάνω κατευθύνσεις για τον ορεινό και παράκτιο χώρο ισχύουν και για το νησιωτικό χώρο πλην Κρήτης και Ευβοίας.



Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



Παράδειγμα: Το ΕΠΧΣΑΑ για τη βιομηχανία

- **ΝΟΜΟΣ ΞΑΝΘΗΣ**
- **Γενική προτεραιότητα άσκησης χωρικής πολιτικής για τη μεταποίηση:** Υψηλή (2,0).
- **Κλαδικές προτεραιότητες:** Ο Νομός παρουσιάζει εξαιρετικά υψηλή και παραδοσιακή ειδίκευση στον κλάδο της καπνοβιομηχανίας Οι προοπτικές μακροπρόθεσμης συρρίκνωσης της καπνοβιομηχανίας (και η ήδη εμφανής συρρίκνωση της καπνοπαραγωγής) επιβάλλουν προσπάθεια διαφοροποίησης της βιομηχανικής βάσης. Η λειτουργία των Πολυτεχνικών Σχολών στο Νομό παρέχει δυνατότητες δημιουργίας Τεχνόπολης.
- **Χωροταξικό πρότυπο της βιομηχανίας:** Η χωρική οργάνωση της μεταποίησης εστιάζεται σε μια ζώνη που καλύπτει το σύνολο του Νομού στο νότιο τμήμα του, διατρέχεται από την Εγνατία Οδό, που συνεχίζεται προς τα Δ. Η ολοκλήρωση της τελευταίας θα δημιουργήσει ευνοϊκότερες συνθήκες για τη μεταποίηση και θα ενισχύσει αυτή τη ζώνη. Υπάρχουν επίσης ορισμένες μικρότερης σημασίας εστίες προς το βόρειο τμήμα του νομού, που πρέπει να επιδιωχθεί η δικτύωσή τους με την κυρίως ζώνη ανάπτυξης.
- **Οργανωμένη χωροθέτηση της βιομηχανίας:** Η ΒΙ.ΠΕ. (ίδρυση το 1975) έχει προκαλέσει πολύ μικρό επενδυτικό ενδιαφέρον. Υπάρχει σημαντική ανάγκη πολεοδομούμενων υποδοχέων, τόσο για νέες μονάδες όσο και για μετεγκαταστάσεις.

N. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999)

Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία

Παράδειγμα: Το ΕΠΧΣΑΑ για τη βιομηχανία

- **ΝΟΜΟΣ ΕΑΝΘΗΣ**
- **Περιβαλλοντικές επιπτώσεις της βιομηχανίας:** Αρκετά έντονες, επιβάλλουν ειδικά μέτρα αντιρρύπανσης καθώς και προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος.
- **Πολιτική για τις περιοχές με ιδιαίτερα χαμηλή παρουσία βιομηχανίας (ενδονομαρχιακές ανισότητες): Πολιτική τύπου 3.** Η στήριξη της βιοτεχνίας στις πιο ορεινές περιοχές είναι σκόπιμη, χωρίς να μπορεί να αλλοιώσει τις βασικές χωρικές ισορροπίες της μεταποίησης.
- **Βιομηχανία και αγορά εργασίας: Πολιτική τύπου 2.** Οι πιέσεις στον κλάδο του καπνού (γεωργία και μεταποίηση) μπορεί να αιτηθούν έντονα μέτρα.

Περιφέρεια	Ενδεικτικό μέγεθος (στρ.)	Ενδεικτική κατανομή ανά μέγεθος υποδοχέα		
		Μικροί (περ. 100 στρ.)	Μεσαίοι (περί τα 300 στρ.)	Μεγάλοι (1.000 και άνω στρ.)
	(1)	(2)	(3)	(4)
Αττικής	7.500	22-26	4-6	3-4
Ηπείρου	1.200	3-6	0-1	0-1
Θεσσαλίας	4.400	7-8	1-3	2-3
Στερεάς Ελλάδας	4.500	5-7	2-3	3
Β. Αιγαίου	400	2-4	0-1	0
Κρήτης	1.300	4-6	0-3	0-1
Ν. Αιγαίου	550	2-6	0-1	0
Αν. Μακεδονίας-Θράκης	4.700	10-12	3-5	2-3
Α. Μακεδονίας	1.300	3-4	0-2	0-1

Τύπος Πολιτικής	Πολιτική για την αντιμετώπιση των ενδονομαρχιακών ανισοτήτων
1	Πολιτική διέυρυνσης της γεωγραφικής βάσης της μεταποίησης με αφετηρία τα υφιστάμενα ισχυρά σημεία, και προορισμό τις περιοχές με μη αξιοποιημένα ή δυνητικά συγκριτικά πλεονεκτήματα για τη βιομηχανία και έλλειψη άλλων αναπτυγμένων τομέων. Απαιτεί στήριξη γεωγραφικά εντοπισμένη
2	Ήπια πολιτική, για τη διατήρηση ενός βασικού βιομηχανικού ιστού για την κάλυψη τοπικών αναγκών και για την αποφυγή των κινδύνων της υπερβολικής εξάρτησης από λίγους ή έναν τομέα. Δεν πρέπει, όμως, να υπάρξει έντονη τεχνητή στήριξη της βιομηχανίας, που μπορεί να οδηγήσει σε μη βιώσιμες μονάδες, στο βαθμό που υπάρχουν εναλλακτικοί τομείς ανάπτυξης των περιοχών.
3	Ισχυρή στήριξη της βιομηχανίας, βασισμένη σε μη αξιοποιημένα/δυνητικά συγκριτικά πλεονεκτήματα ορισμένων περιοχών
4	Προβληματική περιοχή και Νομός μεγάλα πο...

Πιθανή ποσοστιαία απώλεια θέσεων εργασίας στη βιομηχανία	Συμμετοχή της βιομηχανίας στη συνολική απασχόληση	Προοπτικές άλλων τομέων ως προς την απασχόληση	Πολιτική απασχόλησης για τους εργαζόμενους στη βιομηχανία				
			Τύπος αγοράς εργασίας	Ειδικά μέτρα για εργαζόμενους/ ανέργους χαμηλής απασχολησιμότητας	Οριζόντια μέτρα στήριξης της απασχόλησης (σύνολο αγοράς εργασίας)	Δράσεις κατάρτισης	Έκτακτα μέτρα στήριξης της απασχόλησης σε ευεχόμενους φύλακες ανεργίας λόγω έντονης αποβιομηχάνισης
Υψηλή	Υψηλή	Θετικές	1	E	-	E	M
	Χαμηλή	Αρνητικές	2	E	E	E	E
Χαμηλή	Υψηλή	Θετικές	3	M	-	M	-
	Χαμηλή	Αρνητικές	4	M	M	M	M
Υψηλή	Υψηλή	Θετικές	*	-	-	-	-
	Χαμηλή	Αρνητικές	5	M	-	-	-
			*	-	-	-	-

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



Παράδειγμα: Το ΕΠΧΣΑΑ για τη βιομηχανία

Κατευθύνσεις για το καθεστώς και τους όρους οργανωμένης χωροθέτησης της βιομηχανίας

- **Οργανωμένοι υποδοχείς της βιομηχανίας και άλλων συμβατών επιχειρηματικών δραστηριοτήτων**
 - **Υποδοχείς γενικού χαρακτήρα:** Αντιστοιχούν στα υφιστάμενα σήμερα καθεστώτα οργανωμένης χωροθέτησης της βιομηχανίας με πολεοδόμηση ...
 - **Υποδοχείς εξυγίανσης:** Πολεοδομούνται σε περιοχές που υφίστανται άτυπες συγκεντρώσεις βιομηχανικών μονάδων για την εξυγίανσή τους.
 - **Υποδοχείς χωροθέτησης μεμονωμένων μεγάλων μονάδων:** Ως μεγάλες μονάδες που υπάγονται στην παρούσα περίπτωση θεωρούνται αυτές που έχουν κλίμακα αντίστοιχη από άποψη μεγέθους ενός αυτοτελούς οργανωμένου υποδοχέα. Οι υποδοχείς αυτής της κατηγορίας δεν πολεοδομούνται και διατηρούν καθεστώς περιοχής εκτός σχεδίου, με ειδικό χαρακτήρα.
 - **Υποδοχείς με «ενδιάμεσο» βαθμό οργάνωσης («ενδιάμεσοι οργανωμένοι υποδοχείς»):** Οι υποδοχείς αυτής της κατηγορίας αντικαθιστούν τις περιπτώσεις όπου η υφιστάμενη νομοθεσία προβλέπει τον καθορισμό ζωνών εκτός σχεδίου για την εγκατάσταση βιομηχανικών δραστηριοτήτων. Οι ενδιάμεσοι υποδοχείς διατηρούν καθεστώς εκτός σχεδίου αλλά με ειδικό χαρακτήρα, που διασφαλίζει επαρκές επίπεδο εσωτερικής οργάνωσης για τις ανάγκες τους.
 - **Από άποψη βαθμίδων όχλησης,** οι οργανωμένοι υποδοχείς διακρίνονται σε χαμηλής όχλησης (τύπου Γ), μέσης όχλησης (τύπου Β) και υψηλής όχλησης (τύπου Α). Οι ενδιάμεσοι υποδοχείς μπορούν να είναι μόνο τύπου Γ ή τύπου Β.

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999)

Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



Παράδειγμα: Το ΕΠΧΣΑΑ για τη βιομηχανία

Πολεοδομικοί όροι και κίνητρα

- Σε όλους τους τύπους υποδοχέων που πολεοδομούνται προβλέπεται **εισφορά σε γη**, ...
- Ο **μέγιστος Σ.Δ.** ορίζεται σε 1,6 για τους υποδοχείς γενικού χαρακτήρα και εξυγίανσης, σε 1,4 για τους υποδοχείς μεμονωμένων μονάδων και σε 0,9 για τους ενδιάμεσους υποδοχείς.
- Σε όλους τους τύπους υποδοχέων που πολεοδομούνται προβλέπεται **περιμετρική ζώνη υψηλού πρασίνου**.
- Το **μέγιστο ποσοστό κάλυψης** των οικοδομήσιμων χώρων στους γενικούς υποδοχείς και τους υποδοχείς εξυγίανσης ορίζεται σε 70% και στους ενδιάμεσους υποδοχείς σε 55%.
- Η **αρτιότητα** των οικοπέδων ορίζεται κατά περίπτωση με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης. Σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 1.000 τ.μ. για τους υποδοχείς υψηλής όχλησης και σε 500 τ.μ. για τους υποδοχείς μέσης και χαμηλής όχλησης.
- **Κριτήρια χωροθέτησης των υποδοχέων:** ένταξη σε πόλους ή άξονες ανάπτυξης, χωροθέτηση σε Περιφέρεια ή Νομό όπου έχει διατυπωθεί κατεύθυνση περί σημαντικής ανάγκης οργανωμένων υποδοχέων, χωροθέτηση σε ΟΤΑ με υψηλό επίπεδο προτεραιότητας άσκησης βιομηχανικής πολιτικής, καλή υπερτοπική και τοπική προσπελασιμότητα, εγγύτητα σε ενεργειακά δίκτυα, σε χώρους διάθεσης και επεξεργασίας αποβλήτων κλπ.

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



- **Παράδειγμα: Το ΕΠΧΣΑΑ για τον τουρισμό**
- Το "πρώτο" **Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό** (ΕΠΧΣΑΑΤ) εγκρίθηκε το 2009 με την υπ' αριθμ. 24208/4-6-2009 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 1138B/11-6-2009). Στα τέλη του 2013 εγκρίθηκε η τροποποίηση του ΕΠΧΣΑΑΤ με την υπ' αριθμ. 67659/9-12-2013 απόφαση (ΦΕΚ 3155B/12-12-2013).
- Το 2015, η ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας με την υπ' αριθμ. 3632/2105 απόφασή της έκανε δεκτή σχετική προσφυγή του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών και του Ταμείου για τη Φύση (WWF) και ακύρωσε το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο του Τουρισμού του 2013. Σύμφωνα με το ΣτΕ, η ακύρωση επήλθε λόγω μη νομιμότητας των ακολουθούμενων διαδικασιών και όχι επί της ουσίας της υπόθεσης, καθώς οι ακολουθούμενες διαδικασίες προ της τελικής έγκρισης του Χωροταξικού Πλαισίου, δεν ήταν νόμιμες, λόγω απουσίας διαλόγου και έλλειψης ψηφοφορίας των μελών του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΣΧΣΑΑ). Η απόφαση του ΣτΕ επανέφερε σε ισχύ το πρώτο πλαίσιο, αυτό του 2009.
- Την 1.3.2017 δημοσιεύθηκε η απόφαση 519/2017 του ΣτΕ στην αίτηση ακυρώσεως διαφόρων κοινωνικών και περιβαλλοντικών φορέων κατά του πρώτου ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό, με την οποία το Δικαστήριο κατήργησε επί της ουσίας και το πρώτο αυτό πλαίσιο. Ως εκ τούτου, η Χώρα δεν διαθέτει αυτή τη στιγμή χωροταξικό σχεδιασμό εθνικού επιπέδου για τον τουρισμό.
- **Ακολουθεί συνοπτική ανάλυση του "πρώτου" Ειδικού Πλαισίου (του 2009).**

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



Παράδειγμα: Το ΕΠΧΣΑΑ για τον τουρισμό

- Σκοπός του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΕΠΧΣΑΑΤ) είναι η παροχή κατευθύνσεων, κανόνων και κριτηρίων για τη χωρική διάρθρωση, οργάνωση και ανάπτυξη του τουρισμού στον ελληνικό χώρο και των αναγκαίων προς τούτο υποδομών καθώς και η διατύπωση ενός ρεαλιστικού προγράμματος δράσης για την επόμενη δεκαετία (2009 – 2024).
- Βασικός άξονας που διατρέχει το περιεχόμενο του Ειδικού Πλαισίου είναι η προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος η οποία εξάλλου αποτελεί προϋπόθεση για την επιβίωση και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας του τομέα.
- Με το εν λόγω Ειδικό Πλαίσιο επιδιώκεται επίσης η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος, η εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων που ενδιαφέρουν τον τουρισμό, η ενίσχυση των πολιτικών περιφερειακής ανάπτυξης καθώς και η διαμόρφωση ενός σαφέστερου πλαισίου κατευθύνσεων προς τον υποκείμενο σχεδιασμό, τις αδειοδοτούσες αρχές και τις ενδιαφερόμενες επιχειρήσεις (άρθρο 1).

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999)

Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



Παράδειγμα: Το ΕΠΧΣΑΑ για τον τουρισμό

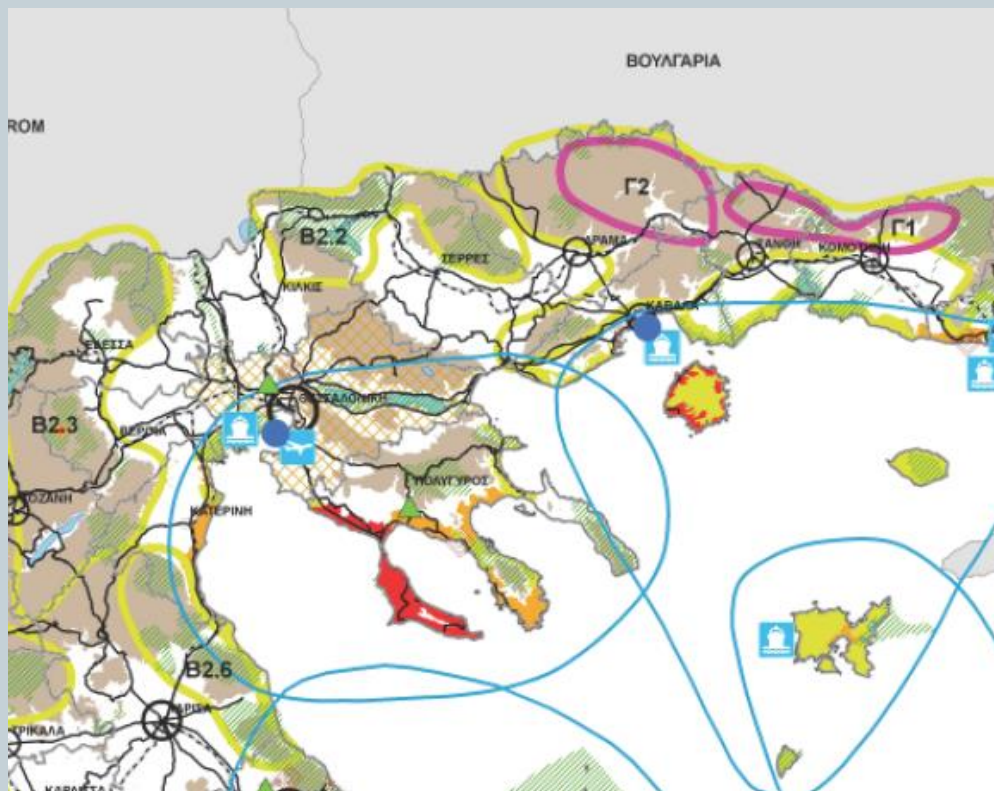
- Ο εθνικός χώρος προσεγγίζεται βάσει της έντασης και του είδους της τουριστικής δραστηριότητας, καθώς και της γεωμορφολογίας και της ευαισθησίας των πόρων του, και κατατάσσεται σε κατηγορίες περιοχών.
- (Α) Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές
- (Β) Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές
 - (Β1) Περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης μαζικού τουρισμού
 - (Β2) Περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης ήπιων και εναλλακτικών μορφών τουρισμού
 - (Β3) Αναπτυγμένοι πυρήνες μαζικού τουρισμού εντός ευρύτερων αναπτυσσόμενων περιοχών με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικού τουρισμού
- (Γ) Περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος με μειονεκτικά χαρακτηριστικά και κυρίαρχες χρήσεις άλλες από τον τουρισμό
- (Δ) Μητροπολιτικές περιοχές
- (Ε) Παράκτιες περιοχές και Νησιά
- (ΣΤ) Ορεινές περιοχές
- (Ζ) Πεδινές και ημιορεινές περιοχές
- (Η) Περιοχές του Δικτύου Φύση 2000 και λοιπές περιοχές περιβαλλοντικής ευαισθησίας
- (Θ) Παραδοσιακοί οικισμοί
- (Ι) Αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



Παράδειγμα: Το ΕΠΧΣΑΑ για τον τουρισμό



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Διοικητική διάρθρωση

- Εδρες Περιφερειών
- Εδρες Νομών
- Ορια νομών

Κύριες υποδομές μεταφορών

- ✈ Αεροδρόμια
- ⚓ Λιμάνια
- Οδικό δίκτυο
- - - Σιδηροδρομικό δίκτυο

- Ορεινός χώρος
- ▨ Περιοχές Δικτύου NATURA 2000

Κατηγορίες περιοχών με προτεραιότητα στον τουρισμό

- Ανεπτυγμένοι πυρήνες μαζικού τουρισμού (B3)
- Αναπτυγμένες τουριστικά (A)
- Αναπτυσσόμενες τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης μαζικού τουρισμού (B1)
- Αναπτυσσόμενες τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)
- Περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος με κυρίαρχες χρήσεις άλλες από τον τουρισμό και δυνατότητα ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (Γ)
- ▨ Μητροπολιτικές περιοχές

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



Παράδειγμα: Το ΕΠΧΣΑΑ για τον τουρισμό

- Για κάθε μία από τις παραπάνω περιοχές παρέχεται σύντομη περιγραφή και παρατίθενται ενέργειες και δράσεις που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με την ανάπτυξη του τουρισμού.

Παράδειγμα: Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές

- **Διαθέτουν τα εξής χαρακτηριστικά:**
 - Αναγνωρίσιμη τουριστική ταυτότητα με ισχυρή φήμη.
 - Υψηλή συγκέντρωση μαζικού τουρισμού.
 - Αυξημένη πιθανότητα για φθίνουσα οικονομική απόδοση του τουριστικού πόρου.
 - Υψηλό βαθμό εξάρτησης της τοπικής οικονομίας από την τουριστική δραστηριότητα.
- **Κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης του τουρισμού:**
 - α. Ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας της περιοχής.
 - β. Μέτρα βελτίωσης των εισόδων των πόλεων.
 - γ. Μέτρα βελτίωσης της σήμανσης των πόλεων.
 - δ. Ένταξη των αναξιολογητών τουριστικά πόρων της ενδοχώρας στο προσφερόμενο προϊόν, με παράλληλη προστασία και διαφύλαξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους.
 - ε. Μέτρα εξυγίανσης και βελτίωσης των περιοχών που συγκεντρώνουν σημαντικό αριθμό σημείων τουριστικού ενδιαφέροντος καθώς και των τουριστικών διαδρομών.

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999)

Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



Παράδειγμα: Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές

- **Κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης του τουρισμού (συνέχεια με επιλογή):**
 - ζ. Ανάλυση δράσεων αναβάθμισης του δομημένου χώρου, με πολεοδομικές παρεμβάσεις, όπως αναπλάσεις κοινόχρηστων και ιδιωτικών χώρων με αύξηση των ελεύθερων χώρων και του πρασίνου.
 - η. Ανάλυση δράσεων οργάνωσης του άτυπα οικιστικά διαμορφωμένου εξωαστικού χώρου.
 - θ. Προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του φυσικού περιβάλλοντος.
 - ια. Κατασκευή νέων, συμπλήρωση και αναβάθμιση υφιστάμενων τεχνικών, κοινωνικών (περίθαλψη και αθλητισμού), περιβαλλοντικών και πολιτιστικών υποδομών (μουσεία, κ.λπ.).
 - ιβ. Αναβάθμιση υφιστάμενων καταλυμάτων και κατά περίπτωση κατασκευή νέων καταλυμάτων 4 και 5 αστέρων σε κατάλληλες θέσεις κατά προτεραιότητα εντός σχεδίων πόλεων, ορίων οικισμών και ζωνών χρήσεων γης που επιτρέπουν τη χωροθέτηση τουριστικών δραστηριοτήτων.
 - ιδ. Επανάχρηση αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων.
 - ιστ. Παροχή κινήτρων για κατεδάφιση κτιρίων χρήσης τουρισμού που προσβάλλουν το τοπίο.
 - ιη. Προώθηση μέτρων για τη βελτίωση της κυκλοφορίας και την ασφάλεια των πεζών.

Για τις περιοχές της κατηγορίας αυτής (αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές) το όριο αρτιότητας για τη δόμηση κύριων τουριστικών καταλυμάτων, εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, αυξάνεται από τα τέσσερα (4) στρέμματα που ισχύουν σήμερα στα δεκαπέντε (15), ενώ η μέγιστη πυκνότητα περιορίζεται από τις 10 και 12 κλίνες/στρέμμα που ισχύουν σήμερα για ξενοδοχεία πέντε και τεσσάρων αστέρων αντίστοιχα σε 8 και 9 κλίνες/στρέμμα.

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999)

Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



Ειδικές μορφές τουρισμού

- (Α) Συνεδριακός τουρισμός
- (Β) Αστικός Τουρισμός
- (Γ) Θαλάσσιος Τουρισμός
- (Δ) Πολιτισμικός Τουρισμός
- (Δ.1) Θρησκευτικός Τουρισμός
- (Ε) Αθλητικός Τουρισμός
- (Ε.1) Άλλες μορφές αθλητικού τουρισμού
- (Ε.1.1) Γκολφ
- (Ε.1.2) Χιονοδρομικός τουρισμός
- (Ε.1.3) Καταδυτικός Τουρισμός
- (Ε.1.4) Αθλητικές δραστηριότητες του ορεινού χώρου
- (ΣΤ) Ιαματικός και θεραπευτικός τουρισμός
- (Ζ) Τουρισμός φύσης (οικοτουρισμός – αγροτουρισμός)
- (Η) Γεωτουρισμός
- (Θ) Άλλες ειδικές μορφές τουρισμού

Κατευθύνσεις για κατηγορίες χώρου με ειδικό καθεστώς

- Δάση και δασικές εκτάσεις
- Αγροτική γη
 - Υψηλής παραγωγικότητας
 - Λοιπή

Επίλυση συγκρούσεων με άλλες χρήσεις

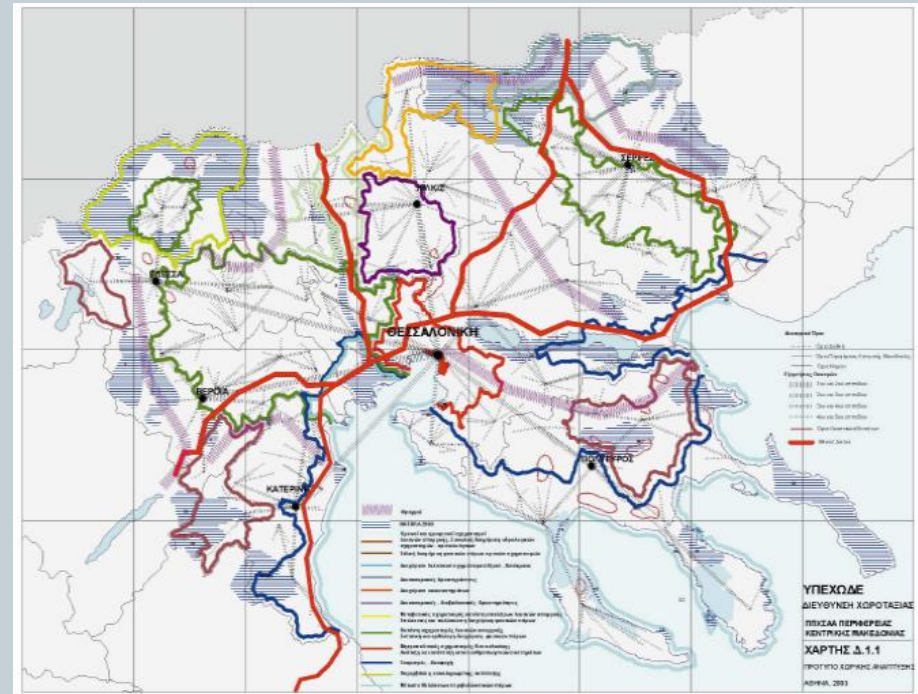
- Τουρισμός – βιομηχανία
- Τουρισμός – εξόρυξη
- Τουρισμός – αιολικές εγκαταστάσεις
- Τουρισμός - υδατοκαλλιέργειες

N. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



- Τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ) (άρθρο 8)
 - καταρτίζονται για κάθε Περιφέρεια της χώρας και αποτελούν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων
 - καταγράφεται και αξιολογείται η θέση, ο ρόλος και οι λειτουργίες διαπεριφερειακού χαρακτήρα που έχει ή μπορεί να αναπτύξει η περιφέρεια,
 - καταγράφονται και οι αξιολογούνται οι παράγοντες που επηρεάζουν την ανάπτυξη και διάρθρωση του χώρου,
 - αποτιμώνται οι χωρικές επιπτώσεις των ευρωπαϊκών, εθνικών και περιφερειακών πολιτικών και προγραμμάτων στο επίπεδο της περιφέρειας και
 - προσδιορίζονται με προοπτική δεκαεπταετίας οι βασικές προτεραιότητες και στρατηγικές επιλογές για την ολοκληρωμένη και αειφόρο ανάπτυξη του χώρου σε επίπεδο περιφέρειας.
- Τα Περιφερειακά Πλαίσια οφείλουν να εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του Γενικού και των Ειδικών Πλαισίων και εξειδικεύουν και συμπληρώνουν τις επιλογές τους.



Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και
Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας
(ΦΕΚ 218B/2004)

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



- Τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ) – ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας
 - Πρότυπο χωρικής ανάπτυξης
 - Αναπτυξιακό πλαίσιο
 - Διάρθρωση του οικιστικού δικτύου
 - Επιχειρηματικές και αναπτυξιακές υποδομές
 - Κατευθύνσεις για την προστασία και την ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος
 - Ευρύτερες ανθρωπογεωγραφικές ενότητες (π.χ. παράλιες, ορεινές κλπ.)
 - Χωρική διάρθρωση των βασικών δικτύων τεχνικής υποδομής
 - Προγραμματικά πλαίσια χωροθέτησης παραγωγικών δραστηριοτήτων και καθορισμός περιοχών για αναζήτηση ΠΟΑΠΔ
 - Κατευθύνσεις για ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ (ανά Νομό) κλπ.

	Αναπτυξιακός Ρόλος	Επιχειρηματικές και Αναπτυξιακές Υποδομές	Προωθητικές Δραστηριότητες
Θεσσαλονίκη	Εθνικός Πόλος Ανάπτυξης Μητροπολιτικό Βαλκανικό Κέντρο Πόλος Διακρατικής Συνεργασίας και Ευρωπαϊκής Ολοκλήρωσης Διοικητικό και Πολιτιστικό Κέντρο Πόλος Παρεμβάσεων Συνεργασίας Πόλος Θαλάσσιου Μετώπου Κόμβος Διευρωπαϊκών Δικτύων	Λιμένας Αεροδρόμιο ΠΑΘΕ Εγνατία Οδός Σιδηροδρομικό Δίκτυο: Κάθετες συνδέσεις με τη Βαλκανική Αγωγός Φυσικού Αερίου ΒΙΠΕ	Ανώτατη Εκπαίδευση Τεχνολογική Έρευνα και Ανάπτυξη Χρηματοοικονομικές Υπηρεσίες Διεθνές Εμπόριο – Διεθνείς Μεταφορές Βιομηχανία-Βιοτεχνία Πολιτισμός - Τουρισμός
Ξέρρες	Νομαρχιακό Κέντρο Ανάπτυξης Κέντρο Διασυνοριακής Συνεργασίας	Β.Ε.Π.Ε. Φυσικό Αέριο Σύνδεση με κύριους οδικούς άξονες Σιδηροδρομικό Δίκτυο	Τριτοβάθμια Εκπαίδευση Υπηρεσίες προς τις Αγροτικές Δραστηριότητες Μεταφορές Εμπόριο
Κατερίνη	Νομαρχιακό Κέντρο Ανάπτυξης	Σύνδεση με ΠΑΘΕ Φυσικό Αέριο Σιδηροδρομικό Δίκτυο	Μεταποίηση Εμπόριο Υπηρεσίες προς τις Αγροτικές Δραστηριότητες Τουρισμός
Βέροια	Νομαρχιακό Κέντρο Ανάπτυξης	Σύνδεση με κύριους οδικούς Σιδηροδρομικό Δίκτυο	Υπηρεσίες προς τις Αγροτικές Δραστηριότητες Μεταποίηση Μεταφορές – Εμπόριο
Γιαννιτά	Κέντρο Τοπικής Ανάπτυξης	Σύνδεση με κύριους οδικούς άξονες	Μεταποίηση Αγροτικών Προϊόντων Υπηρεσίες προς τις Αγροτικές Δραστηριότητες Εμπόριο
Νάουσα	Κέντρο Τοπικής Ανάπτυξης	Σιδηροδρομικό Δίκτυο	Μεταποίηση Υπηρεσίες προς τις Αγροτικές Δραστηριότητες
Έδεσσα	Νομαρχιακό Κέντρο Ανάπτυξης	Σιδηροδρομικό Δίκτυο Β.Ε.Π.Ε.	Υπηρεσίες προς τις Αγροτικές Δραστηριότητες Ειδικές Μορφές Τουρισμού
Κιλκίς	Βιομηχανικό Κέντρο Ανάπτυξης Κέντρο Διασυνοριακής Συνεργασίας	Β.Ε.Π.Ε. Σύνδεση με κύριους οδικούς άξονες Σιδηροδρομικό Δίκτυο	Μεταποίηση Εμπόριο
Παλύφυρος	Διοικητικό Κέντρο	Οδικές Συνδέσεις με σημαντικές τουριστικές περιοχές	Υπηρεσίες
Αλεξάνδρεια	Κέντρο Τοπικής Ανάπτυξης	Σύνδεση με ΠΑΘΕ και Εγνατία Οδό Σιδηροδρομικό Δίκτυο	Υπηρεσίες στις Αγροτικές Δραστηριότητες

Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και
Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας
(ΦΕΚ 218Β/2004)

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999) Μέσα Χωροταξικού Σχεδιασμού

Βασική νομοθεσία



- Μελέτη Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης του ΠΠΧΣΑΑ Κεντρικής Μακεδονίας
- Θέση και ρόλος της περιφέρειας στο διεθνή, ευρωπαϊκό και εθνικό χώρο
- Πρότυπο χωρικής ανάπτυξης
- Στρατηγικές κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης

Το νέο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 458Δ/20-8-2020

N. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999)

Μηχανισμοί Εφαρμογής, Ελέγχου και Υποστήριξης του Σχεδιασμού



- **Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ)**
 - Τα ΣΟΑΠ καταρτίζονται και εγκρίνονται *«για την προώθηση ολοκληρωμένων στρατηγικών αστικού σχεδιασμού σε πόλεις ή τμήματά τους, καθώς και σε ευρύτερες αστικές περιοχές που παρουσιάζουν κρίσιμα και σύνθετα προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης, κοινωνικής και οικονομικής συνοχής, περιβαλλοντικής υποβάθμισης και ποιότητας ζωής»*.
 - Τα ΣΟΑΠ καταρτίζονται εντός του πλαισίου των κατευθύνσεων του εθνικού και περιφερειακού χωροταξικού σχεδιασμού και των εγκεκριμένων ρυθμιστικών σχεδίων, τονίζοντας με αυτόν τον τρόπο τη σύνδεση με την ευρύτερη πολιτική και το «συντονιστικό» ρόλο που οφείλει να διαδραματίζει ο χωρικός σχεδιασμός.
 - *«Δεν αποτελούν συμβατικά πολεοδομικά σχέδια, αλλά είναι σύνθετα προγράμματα που συμπεριλαμβάνουν κοινωνική διάσταση ..., αναπτυξιακή διάσταση ... και περιβαλλοντική – πολεοδομική διάσταση ..., και άλλες διαστάσεις κατά περίπτωση (π.χ. πολιτιστική)»* (Οικονόμου, 2015: 1).

N. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999)

Μηχανισμοί Εφαρμογής, Ελέγχου και Υποστήριξης του Σχεδιασμού



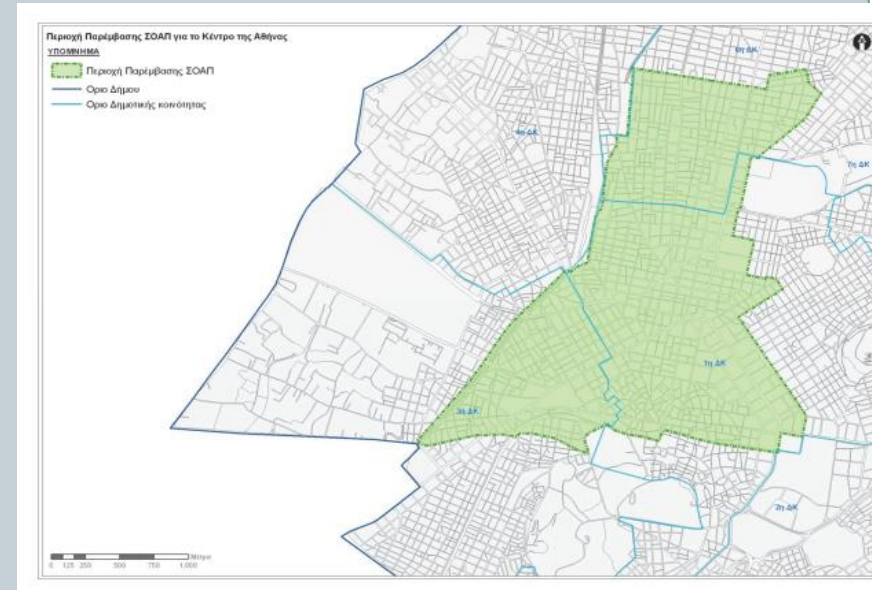
- Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ)

- Οι επιδιώξεις των ΣΟΑΠ σχετίζονται με:
 - ✦ τη βελτίωση των υποδομών και των βασικών κοινωνικών εξυπηρετήσεων,
 - ✦ την αντιμετώπιση της ανεργίας και τη δημιουργία επαρκών ευκαιριών απασχόλησης,
 - ✦ την ενσωμάτωση των λειτουργιών και των κοινωνικών ομάδων στον αστικό ιστό και την καταπολέμηση του κοινωνικού διαχωρισμού,
 - ✦ την αρμονική διάρθρωση των χρήσεων γης, τη συνετή διαχείριση του αστικού οικοσυστήματος,
 - ✦ την αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών, την ανάπτυξη μέσων πρόσβασης και διακίνησης ανθρώπων και αγαθών φιλικών προς το περιβάλλον,
 - ✦ τη διατήρηση και ανάδειξη της αστικής πολιτιστικής κληρονομιάς,
 - ✦ καθώς και τη γενικότερη κοινωνική, οικονομική, περιβαλλοντική και πολιτιστική **αναζωογόνηση** των πόλεων και των ευρύτερων αστικών περιοχών με μειονεκτικά χαρακτηριστικά.
- Τα σχέδια αυτά συνοδεύονται από πρόγραμμα δράσης, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους κανονιστικές, χρηματοδοτικές και διαχειριστικές ρυθμίσεις

Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999)

Μηχανισμοί Εφαρμογής, Ελέγχου και Υποστήριξης του Σχεδιασμού

- Το ΣΟΑΠ της Αθήνας (ΦΕΚ 64Β/16-2-2015)
 - Αφετηρία για την αξιοποίηση του εργαλείου: η πολυδιάσταση κρίση που παρατηρείται στο κέντρο της Αθήνας και η ανάγκη διαμόρφωσης μιας συστηματικής και μακροχρόνιας στρατηγικής που θα είναι σε θέση να συντονίσει και να υλοποιήσει μια σειρά δράσεων με άξονες την ανταγωνιστικότητα, την κοινωνική συνοχή και την προστασία του αστικού περιβάλλοντος.
 - Επιδίωξη συνέργειας των προτεινόμενων δράσεων με ευρύτερες πολιτικές και παρεμβάσεις, καθώς και πρόθεση εμπλοκής πολλών φορέων, τόσο του δημόσιου όσο και του ιδιωτικού τομέα.



Ν. 2742/99 (ΦΕΚ 207Α/1999)

Μηχανισμοί Εφαρμογής, Ελέγχου και Υποστήριξης του Σχεδιασμού



- Το ΣΟΑΠ της Αθήνας (ΦΕΚ 64Β/16-2-2015)

ΠΛΑΙΣΙΟ 1.

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΤΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΤΟΥ ΣΟΑΠ ΑΘΗΝΑΣ

ανάκτηση μητροπολιτικού ρόλου του κέντρου της Αθήνας

αποτελεσματική διαχείριση του δημόσιου και ιδιωτικού χώρου και των διατιθέμενων πόρων

ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας

ανάδειξη και ενίσχυση της Αθήνας ως διεθνούς τουριστικού προορισμού

χωρική και κοινωνική συνοχή

υιοθέτηση καινοτόμων και σύγχρονων μορφών διαχείρισης της πληροφορίας - έξυπνη πόλη

αναβάθμιση της εικόνας και ταυτότητας του χώρου

χωρική διαφοροποίηση στρατηγικής

διαμόρφωση ειδικών ζωνών έντονης παρέμβασης με ρόλο καταλύτη

ΠΛΑΙΣΙΟ 2.

ΕΙΔΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΣΟΑΠ ΑΘΗΝΑΣ

1. Στήριξη της οικονομικής βάσης

2. Ανάκτηση της κοινωνικής και πολιτισμικής συνοχής – επανακατοίκηση

3. Αποκατάσταση συνθηκών ασφάλειας και νομιμότητας

4. Ανάκτηση και αναβάθμιση του δημόσιου χώρου

5. Βελτίωση περιβαλλοντικών συνθηκών και πολεοδομικής λειτουργίας

6. Ενίσχυση της ταυτότητας και της εικόνας της πόλης

7. Βελτίωση μηχανισμών διακυβέρνησης, σχεδιασμού και συμμετοχής

Σύνοψη: Τύποι και επίπεδα σχεδίων πριν την έναρξη της κρίσης

Πίνακας 5.3 Βασικά χωρικά σχέδια όπως ίσχυαν πριν την ψήφιση του Ν. 4269/2014 (Ανδρικοπούλου κ.ά., 2014: 274)

Γενικό Πλαίσιο και Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης	Σχέδια-πλαίσια χωροταξικού σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο. Γενικό Πλαίσιο: προτεραιότητες και στρατηγικές για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου. Ειδικά Πλαίσια: εξειδίκευση των κατευθύνσεων του Γενικού Πλαισίου σε επίπεδο τομέων, δικτύων και ειδικών περιοχών.
Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης	Σχέδιο-πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού σε περιφερειακό επίπεδο. Προτεραιότητες και στρατηγικές για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και αειφόρο οργάνωση του χώρου στο επίπεδο της Περιφέρειας.
Ρυθμιστικό Σχέδιο	Αφορά τα Πολεοδομικά Συγκροτήματα. Είναι το σχέδιο-πλαίσιο με βάση το οποίο καθορίζονται οι άξονες ανάπτυξης ενός Πολεοδομικού Συγκροτήματος, δεδομένου ότι το τελευταίο αντιμετωπίζει σύνθετα προβλήματα. Περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, διαγράμματα και κείμενα. Το 1985 με ειδικούς νόμους θεσμοθετήθηκαν τα δύο Ρυθμιστικά Σχέδια Αθηνών και Θεσσαλονίκης.
Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ή ΣΧΟΟΑΠ	Αφορά όλους τους Δήμους και καθορίζει τις περιοχές ειδικής προστασίας, τις περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της αστικής εξάπλωσης και τις προς πολεοδόμηση περιοχές. Περιέχει επίσης τη γενική εκτίμηση των αναγκών σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις και πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης, ανάπτυξης και ανάπλασης των οικισμών. (Για τους Δήμους με όλους τους οικισμούς <των 2.000 κατοίκων εκπονείται Σχέδιο Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) με ανάλογο περιεχόμενο με αυτό του ΓΠΣ).
Ρυμοτομικό Σχέδιο και Πολεοδομική Μελέτη (Επέκτασης - Αναθεώρησης)	Αφορά όλους τους οικισμούς και καθορίζει με ακριβή και λεπτομερή σχεδιασμό τις ρυθμίσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, δηλαδή το ακριβές ρυμοτομικό σχέδιο, τους όρους και περιορισμούς δόμησης, τη θέση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων κλπ.
Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου	Αφορά τις περιοχές γύρω από τα αστικά κέντρα καθώς και άλλες ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές. Καθορίζει το ανώτατο όριο κατάτμησης και τις χρήσεις γης με σκοπό τον έλεγχο δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται στις περιαστικές και τις ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές.



Τασοπούλου, 2015 - προσαρμογή από Γιαννακού & Τασοπούλου, 2014

Χωρικός σχεδιασμός στην εποχή της κρίσης



- Αλλαγή «υποδείγματος» όσον αφορά στη ρύθμιση του χώρου. Προώθηση ενός νέου μοντέλου επιχειρηματικής ανάπτυξης (Γιαννακούρου & Καυκαλάς, 2014).
- Εισαγωγή νέων εννοιών και εργαλείων
- Θεσμοθέτηση ιδιαίτερα σημαντικού αριθμού νομοθετημάτων που περιελάμβαναν χωρικές ρυθμίσεις και διατάξεις ενταγμένες στο πλαίσιο της δημοσιονομικής κρίσης

Η εισαγωγή της έννοιας και της διαδικασίας των «στρατηγικών επενδύσεων»

Η ίδρυση του Ταμείου Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ)

Η θεσμοθέτηση ειδικής πολεοδομικής και αδειοδοτικής διαδικασίας για την ωρίμανση και αξιοποίηση των δημόσιων ακινήτων (Ν. 3986/2011)

Η εισαγωγή της έννοιας των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων

Οι νομοθετικές πρωτοβουλίες για την ενίσχυση της τουριστικής επιχειρηματικότητας, με τη μορφή οργανωμένων υποδοχών τουριστικών δραστηριοτήτων (Γιαννακούρου & Καυκαλάς, 2014).

N. 4269/14

Χωροταξική και πολεοδομική
μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη



N. 4447/16

Χωρικός σχεδιασμός – Βιώσιμη
ανάπτυξη και άλλες διατάξεις

“Στρατηγικές επενδύσεις”

Βασική νομοθεσία



- **Ν. 3894/2010 «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων» (ΦΕΚ 204 Α/2010)**
- **Ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (ΦΕΚ 152Α/2011)**
- **Ν. 4072/2012 «Βελτίωση επιχειρηματικού περιβάλλοντος – Νέα εταιρική μορφή – Σήματα – Μεσίτες Ακινήτων – Ρύθμιση θεμάτων ναυτιλίας, λιμένων και αλιείας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 86Α/2012)**
- **Ν.4146/2013 «Διαμόρφωση φιλικού αναπτυξιακού περιβάλλοντος για τις Στρατηγικές και Ιδιωτικές επενδύσεις και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 90Α/2013)**

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 204

2 Δεκεμβρίου 2010

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3894

Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδωμε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'
ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 1
Έννοιες και ορισμοί

1. Ως Στρατηγικές Επενδύσεις για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νόμου νοούνται οι παραγωγικές επενδύσεις που επιφέρουν ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής εντάσεως στη συνολική εθνική οικονομία και προάγουν την έξοδο της χώρας από την οικονομική κρίση. Αφορούν ιδίως στην κατασκευή, ανακατασκευή, επέκταση ή στον εκσυγχρονισμό υποδομών και δικτύων: (α) στη βιομηχανία, (β) στην ενέργεια, (γ) στον τουρισμό, (δ) στις μεταφορές και επικοινωνίες, (ε) στην παροχή υπηρεσιών υγείας, (στ) στη διαχείριση απορριμμάτων, (ζ) σε έργα υψηλής τεχνολογίας και καινοτομίας, εφόσον πληρούν μία τουλάχιστον από τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) το συνολικό κόστος της επένδυσης είναι πάνω από διακόσια εκατομμύρια (200.000.000) ευρώ ή

(β) το συνολικό κόστος της επένδυσης είναι πάνω από εβδομήντα πέντε εκατομμύρια (75.000.000) ευρώ και ταυτόχρονα από την επένδυση δημιουργούνται τουλάχιστον διακόσιες (200) νέες θέσεις εργασίας ή

(γ) ανεξαρτήτως του συνολικού κόστους της επένδυσης, προβλέπεται ότι ποσό τουλάχιστον τριών εκατομμυρίων (3.000.000) ευρώ επενδύεται ανά τριετία σε έργα υψηλής τεχνολογίας και καινοτομίας, που εντάσσονται στη στρατηγική επένδυση, ή

(δ) ανεξαρτήτως του συνολικού κόστους της επένδυσης, προβλέπεται ότι ποσό τουλάχιστον τριών εκατομμυρίων (3.000.000) ευρώ επενδύεται ανά τριετία σε έργα που προάγουν και δημιουργούν υπεραξία για την περιβαλλοντική προστασία της Ελλάδας, ή

(ε) ανεξαρτήτως του συνολικού κόστους της επένδυσης, προβλέπεται ότι ποσό τουλάχιστον τριών εκατομμυρίων (3.000.000) ευρώ επενδύεται ανά τριετία σε έργα που δημιουργούν υπεραξία στην Ελλάδα στο χώρο της

εκπαίδευσης, της έρευνας και της τεχνολογίας με την έννοια της ποιοτικής ή ποσοτικής αύξησης της γνώσης, ή (στ) από την επένδυση δημιουργούνται κατά βιώσιμο τρόπο τουλάχιστον διακόσιες πενήντα (250) νέες θέσεις εργασίας.

2. Οι Στρατηγικές Επενδύσεις πραγματοποιούνται είτε από το Δημόσιο είτε από ιδιώτες είτε με συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, σύμφωνα με το ν. 3389/2005 (ΦΕΚ 232 Α') είτε με συμβάσεις μικτής μορφής. Η αίτηση για την εξέταση ένταξης των στρατηγικών επενδύσεων στη Διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων υποβάλλεται από τον κύριο του έργου.

3. Λοιποί ορισμοί:

α. Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) είναι η επιτροπή του άρθρου 2

β. Φορέας Πραγματοποίησης είναι κατά περίπτωση, για μεν τις ιδιωτικές στρατηγικές επενδύσεις, ο ιδιώτης επενδυτής, για δε τις Δημόσιες Στρατηγικές Επενδύσεις, η εταιρεία «Επενδύστε στην Ελλάδα Α.Ε.».

γ. Διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων είναι οι διαδικασίες που προβλέπονται στον παρόντα νόμο για την επιτάχυνση των στρατηγικών επενδύσεων.

δ. Δημόσια Στρατηγική Επένδυση (Δ.Σ.Ε.) είναι η στρατηγική επένδυση που εντάσσεται στη Διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων, κύριος του έργου είναι το Δημόσιο ή φορέας του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

ε. Κύριος του έργου είναι, κατά περίπτωση, είτε ο ιδιώτης επενδυτής είτε το Δημόσιο ή φορέας του ευρύτερου δημόσιου τομέα στους οποίους αφορά η επένδυση, η οποία εντάσσεται στις Διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων.

στ. Θέσεις εργασίας είναι, για τους σκοπούς του νόμου αυτού, οι θέσεις που εξυπηρετούν διαρκείς ανάγκες και οι μόνιμες θέσεις εποχιακής απασχόλησης, που εξυπηρετούν σταθερά επαναλαμβανόμενες εποχιακές ανάγκες.

Άρθρο 2

Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων

1. Συνιστάται Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.), στην οποία μετέχουν ως Πρόεδρος, ο Υπουργός Επικρατείας και ως μέλη οι Υπουργοί Οικονομικών, Εξωτερικών, Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Πολιτισμού

“Στρατηγικές επενδύσεις”

Βασική νομοθεσία



- Ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (ΦΕΚ 152Α/2011)
- ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' . ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΩΡΙΜΑΝΣΗ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
- Με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου ρυθμίζεται η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης των **δημοσίων ακινήτων** και η απόδοση σε αυτά βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας, με σκοπό την αξιοποίησή τους που συνιστά λόγο εντόνου δημοσίου συμφέροντος. ... Στο πεδίο εφαρμογής του Κεφαλαίου αυτού υπάγονται τα δημόσια ακίνητα τα οποία μεταβιβάζονται και περιέρχονται στο **Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου**.
- **Οι κατευθύνσεις της εθνικής χωροταξικής πολιτικής**, όπως αυτές απορρέουν από τα υφιστάμενα χωροταξικά πλαίσια εθνικού επιπέδου, **λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται** κατά τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η βέλτιστη δυνατή σχέση μεταξύ των χωροταξικών επιλογών και των οικονομικών και δημοσιονομικών στόχων για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας.

Κριτική: By-pass διαδικασίες!!!

“Στρατηγικές επενδύσεις”

Βασική νομοθεσία



- **Ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (ΦΕΚ 152Α/2011)**
- Γενικές χρήσεις γης
 1. Τουρισμός – Αναψυχή (ανώτατος $\Sigma\Delta=0,2$)
 2. Επιχειρηματικά Πάρκα (ανώτατος $\Sigma\Delta=0,3$)
 3. Θεματικά πάρκα – Εμπορικά κέντρα – Αναψυχή (ανώτατος $\Sigma\Delta=0,4$)
 4. Μεταφορικές, τεχνικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και λειτουργίες (ανώτατος $\Sigma\Delta=0,4$)
 5. Δημόσια ακίνητα μικτών χρήσεων (*επιτρέπεται η ανάπτυξη δύο ή περισσότερων κατηγοριών*) (ανώτατος $\Sigma\Delta=0,4$)

“Στρατηγικές επενδύσεις”

Βασική νομοθεσία



- Ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (ΦΕΚ 152Α/2011)
- Για τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των παραπάνω δημοσίων ακινήτων καταρτίζονται και εγκρίνονται **Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ)**.
- Με τα σχέδια αυτά οριοθετούνται τα προς αξιοποίηση ακίνητα και καθορίζονται και εγκρίνονται:
 - α) Ο βασικός χωρικός προορισμός (επενδυτική ταυτότητα) του προς αξιοποίηση ακινήτου, δηλαδή η υπαγωγή σε μία εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης και όρων δόμησης.
 - β) Οι ειδικότερες χρήσεις γης που επιτρέπονται στην έκταση του προς ανάπτυξη ακινήτου.
 - γ) Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ..
 - δ) Ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου στα οριοθετούμενα ακίνητα, εφόσον απαιτείται, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών.
 - ε) Οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων (άρθρο 12)
- Με προεδρικά διατάγματα μπορεί να **τροποποιούνται εγκεκριμένα Ρυθμιστικά Σχέδια, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ** και άλλα σχέδια χρήσεων γης, εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την αποτελεσματική αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων.

“Στρατηγικές επενδύσεις”

Βασική νομοθεσία



- Για την πραγματοποίηση **Στρατηγικών Επενδύσεων επί ιδιωτικών ακινήτων**, δύναται να καταρτίζονται από τη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων, **Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ)**
- Ισχύουν τα αναφερόμενα προηγουμένως (συγκεκριμένα οι διατάξεις των άρθρων 11, 12, 13, 13Α παράγραφοι 2, 14 και 14Α του ν. 3986/2011 Ν. 3986/2011)

Κριτική: By-pass διαδικασίες!!!

Ν. 4269/14 (ΦΕΚ 142Α/2014)

Βασική νομοθεσία



- **Ν. 4269/14 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» (ΦΕΚ 142Α/2014)**
- Από το 2011 ξεκίνησαν επεξεργασίες στο αρμόδιο Υπουργείο (ΥΠΕΚΑ) για τη συνολική αναθεώρηση του συστήματος σχεδιασμού, που κατέληξαν τον Ιούνιο του 2014 στη θεσμοθέτηση του Ν. 4269/2014
 - αλλαγές στα **επίπεδα και τους τύπους χωρικών σχεδίων**,
 - αλλαγές στις **κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης**.

ΠΛΑΙΣΙΟ 5.10 ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ Ν. 4269/2014

Σύστημα χωρικού σχεδιασμού: το σύνολο των χωροταξικών και πολεοδομικών πλαισίων και σχεδίων που περιγράφονται στα άρθρα 5, 6, 7, 8 και 10 του παρόντος νόμου, όπως αυτά διαρθρώνονται συστηματικά και ιεραρχούνται σε επίπεδα με βάση τη γεωγραφική κλίμακα στην οποία αναφέρονται, την αποστολή και το περιεχόμενό τους.

Στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός: ο σχεδιασμός με τον οποίο τίθενται, με βάση την ανάλυση των δεδομένων και την πρόγνωση των μελλοντικών εξελίξεων, οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χώρου, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών ασκήσεως παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των περιοχών προστασίας, σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα. Ο στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός δύναται να περιλαμβάνει και ειδικότερες ρυθμίσεις αμέσου εφαρμογής με σκοπό τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη, καθώς και την προστασία των παραπάνω περιοχών.

Ρυθμιστικός χωρικός σχεδιασμός: ο σχεδιασμός με τον οποίο καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους σε εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές.

Στην κατηγορία του **στρατηγικού** χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα **Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια** (άρθρο 5) και τα **Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια** (άρθρο 6).
Στην κατηγορία του **ρυθμιστικού** χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα **Τοπικά Χωρικά Σχέδια** (άρθρο 7), τα **Ειδικά Χωρικά Σχέδια** (άρθρο 8) και τα **Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής** (άρθρο 10).

Ν. 4269/14 (ΦΕΚ 142Α/2014)

Βασική νομοθεσία



Αιτιολογική έκθεση νόμου – Σύστημα σχεδιασμού

Η διάρθρωση ενός νέου πλαισίου χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού κρίνεται αναγκαία στο πλαίσιο μιας συνολικής **μεταρρύθμισης**, επιζητώντας να απαντήσει στις σημερινές ανάγκες της χώρας, να θεραπεύσει συγκρούσεις προηγούμενων κανόνων και να θέσει τις βάσεις για την πραγματική προστασία του περιβάλλοντος (ανθρωπογενούς, φυσικού, πολιτιστικού και οικιστικού), με κεντρικό άξονα την ανάπτυξη προς όφελος των επόμενων γενεών.

Με το νέο σύστημα σχεδιασμού επιτυγχάνεται

- α) η **μείωση των επιπέδων του ρυθμιστικού σχεδιασμού** (4 κύριες κατηγορίες σχεδίων) και η απόδοση διακριτού ρόλου και περιεχομένου σε κάθε επίπεδο,
- β) η αντιστοίχιση των επιπέδων σχεδιασμού με τα επίπεδα άσκησης αναπτυξιακού προγραμματισμού,
- γ) η **ελάφρυνση του κράτους από τον τεράστιο όγκο λεπτομερειακών και τεχνικού χαρακτήρα ρυθμίσεων**, ενώ
- δ) προβλέπονται ειδικές ρυθμίσεις αναθεώρησης του σχεδιασμού για ειδικούς και εξαιρετικούς λόγους, ώστε **ο σχεδιασμός να είναι εύκολα και με γρήγορες διαδικασίες προσαρμόσιμος**.

Ν. 4269/14 (ΦΕΚ 142Α/2014)

Βασική νομοθεσία

Αιτιολογική έκθεση νόμου – Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης

«Η Πολιτεία λαμβάνοντας υπόψη το σύγχρονο πλαίσιο διαβίωσης και αναγκών καλείται να δημιουργήσει το κατάλληλο πλαίσιο που διέπεται από ασφάλεια δικαίου, με γνώμονα την εξασφάλιση του καλύτερου δυνατού επιπέδου διαβίωσης και βιώσιμης ανάπτυξης...». Για τον λόγο αυτό, το αρμόδιο Υπουργείο ανέλαβε τη συγκεκριμένη νομοθετική πρωτοβουλία με σκοπό τη βελτίωση του νομοθετικού πλαισίου που διέπει τις χρήσεις γης με βασικούς πυλώνες:

Τον επανασχεδιασμό των κατηγοριών χρήσεων γης προκειμένου αυτές να ανταποκρίνονται στα σύγχρονα δεδομένα.

Τον επαναπροσδιορισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων σε κάθε κατηγορία προκειμένου αυτές να δύναται να επιτελέσουν τον πολεοδομικό στόχο τους.

Την επίλυση χρόνιων προβλημάτων και παθογενειών που ενέκυψαν κατά την περίοδο εφαρμογής του υφιστάμενου νομοθετικού πλαισίου.

Την επίτευξη διαφάνειας για τον πολίτη, ελάφρυνσης των διοικητικών διαδικασιών και απομείωσης των δικαστικών προσφυγών μέσω της μοναδικής αντιστοίχισης κάθε χρήσης με τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριοτήτων (ΚΑΔ).

ΝΕΕΣ κατηγορίες χρήσεων γης:

- 1.1. Κατοικία (Κ1)
- 1.2. Κατοικία επιπέδου γειτονιάς (Κ2)
- 1.3. Κατοικία ενδιάμεσου επιπέδου (ΜΚ)
- 1.4. Πολεοδομικό κέντρο (ΠΚ)
- 1.5. Τουρισμός – αναψυχή – παραθεριστική (δεύτερη) κατοικία (ΤΑ)
- 1.6. Εγκαταστάσεις Κοινής ωφέλειας (ΚΩ)
- 1.7. Ελεύθεροι χώροι – Αστικό Πράσινο (ΠΡ)
- 1.8. Χονδρικό εμπόριο (ΧΕ)
- 1.9. Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ)
- 1.10. Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας (ΑΥ)
- 1.11. Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης (ΧΜΟ)
- 1.12. Παραγωγικές δραστηριότητες πολεοδομικής εξυγίανσης (ΒΕ)
- 1.13. Τεχνολογικό πάρκο (ΤΠ)
- 1.14. Εμπορευματικό κέντρο (ΕΚ)
- 1.15. Παραγωγικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης (ΥΟ)
- 1.16. Ιδιαίτερες χρήσεις (ΙΧ)
- 1.17. Οριοθετημένοι οικισμοί (ΟΟ)
- 1.18. Κύριο Οδικό Δίκτυο Πόλεων (ΚΟΔ).

Ν. 4269/14 (ΦΕΚ 142Α/2014)

Βασική νομοθεσία



Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης

Περιεχόμενο χρήσης «Κατοικία επιπέδου γειτονιάς (Κ2)» (απόσπασμα)

1. Οι περιοχές κατοικίας επιπέδου γειτονιάς Κ2 αποτελούν περιοχές κατοικίας οι οποίες εξυπηρετούνται στο επίπεδο της γειτονιάς από τις απαραίτητες κοινόχρηστες, κοινωφελείς, εμπορικές και άλλες χρήσεις. Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται οι εξής χρήσεις:

1.1 Κατοικία σε ποσοστό τουλάχιστον 50% ανά κτίριο

1.2 Κοινωνική πρόνοια

1.2.α Βρεφονηπιακοί σταθμοί, οίκοι ευγηρίας, κέντρα απασχόλησης παιδιών ή ηλικιωμένων

1.2.β Βρεφοκομεία, ορφανοτροφεία, γηροκομεία, ιδρύματα ατόμων με ειδικές ανάγκες, ιδρύματα χρόνιων πασχόντων, κοινωφελείς ξενώνες, άσυλα

1.3 Εκπαίδευση

1.3.α Ειδική εκπαίδευση: ωδεία, φροντιστήρια, σχολές χορού/τεχνών, σχολές οδηγών μόνο στο ισόγειο του κτιρίου και δυναμικότητας μέχρι 75 μαθητές ανά ώρα

1.3.β Δημόσια και ιδιωτική εκπαίδευση: νηπιαγωγεία, δημοτικά, γυμνάσια – λύκεια

1.4. Αθληση

1.4.α Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις με επιφάνεια μέχρι 1 στρέμμα γήπεδα μπάσκετ, βόλεϊ, τένις, γήπεδα 5x5, πισίνες, συμπεριλαμβανομένων των απαραίτητων χώρων υγιεινής, αποδυτηρίων και αναψυκτηρίου

1.4.β Αθλητικές εγκαταστάσεις πυρήνα Α (σύμφωνα με την απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ 10788/2004, όπως ισχύει Δ' 285)

1.4.γ Γυμναστήρια, αθλητικές σχολές μόνο στο ισόγειο του κτιρίου και μέχρι 150 τ.μ. ανά οικόπεδο.

.....

1.8 Εμπορικά καταστήματα.

1.8.α Ειδών διατροφής:

1.8.α.1 Γαλακτοπωλείο

Περιεχόμενο χρήσης «Κατοικία επιπέδου γειτονιάς (Κ2)» (απόσπασμα)

1.8.α.2 Κατεψυγμένα προϊόντα

1.8.α.3 Κρεοπωλείο

1.8.α.4 Οπωρολαχανοπωλείο

1.8.α.5 Παγωτοπωλείο

1.8.α.6 Παντοπωλείο

1.8.α.7 Πρατήριο άρτου, γάλακτος και ειδών

ζαχαροπλαστικής

1.8.α.8 Πρατήριο Ζαχαροπλαστικής

1.8.α.9 Πτηνοπωλείο-αυγοπωλείο

1.8.α.10 Τροφίμων και ποτών λιανικής πώλησης συσκευασμένων προϊόντων (άνευ επεξεργασίας, κοπής, συσκευασίας)

1.8.α.11 Προϊόντων αρτοποιίας

1.8.β Λοιπά εμπορικά καταστήματα:

.....

.....

.....

Κριτική:

- Περιλαμβάνει μείγματα χρήσεων γης που θεωρούνταν μέχρι σήμερα αφενός ασύμβατες μεταξύ τους αφετέρου ασύμβατες με το φυσικό, οικιστικό & κοινωνικό περιβάλλον (Μάρκου, 2014).
- Μοναδική πρόθεση του νομοθέτη ήταν η ελαχιστοποίηση των περιορισμών κατά την άσκηση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και όχι μια συνολική και ολοκληρωμένη επίλυση του προβλήματος των χρήσεων γης (Μέλισσας, 2014).
- Η «έμφαση στις σύνθετες επιχειρηματικές χρήσεις, στις μεγάλης κλίμακας εμπορικές επιφανείες και στην κατάργηση των περιορισμών που θα μπορούσαν να προστατεύσουν την ποιότητα ζωής» ενέχει τον κίνδυνο να οδηγηθούμε εν τέλει σε ένα σχεδιασμό αντι-επιστημονικό, αντι-περιβαλλοντικό, αντι-αναπτυξιακό, συγκεντρωτικό και ιδιωτικό (Βαλεριανού κ.ά., 2014)
- Κρίσιμο ζήτημα η ενασχόληση του νόμου μόνο με τις αστικές χρήσεις γης και όχι και με τις χρήσεις γης που προορίζονται για τον εξωοικιστικό χώρο (Σερράος, 2014)
- κ.ά.

Με το Ν. 4389/27-5-2016 «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 94Α/2016) **καταργήθηκαν τα άρθρα 14 έως και 33 του Ν. 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» (ΦΕΚ 142 Α/2014) που αφορούσαν τις χρήσεις γης. Μέχρι την έκδοση νέου Π.Δ. συνέχισε η εφαρμογή του από 23.2/6.3.1987 Π.Δ (ΦΕΚ 166Δ).**

Ν. 4269/14 (ΦΕΚ 142Α/2014)

Βασική νομοθεσία



Βασικές αλλαγές που επέφερε ο Ν. 4269/14 στους τύπους και τα επίπεδα σχεδίων

- Η **Εθνική χωροταξική στρατηγική** αντικαθιστά επί της ουσίας το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης του Ν. 2742/1999. Λαμβάνεται υπόψη κατά την κατάρτιση των Εθνικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων.
- Τα **Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια** αντικαθιστούν επί της ουσίας τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης του Ν. 2742/1999.
- Τα **Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια** αντικαθιστούν επί της ουσίας τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης του Ν. 2742/1999.
- **ΚΑΤΑΡΓΟΥΝΤΑΙ ΤΑ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟΙ ΦΟΡΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ**
- Νέα εργαλεία (ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού): **Τοπικά Χωρικά Σχέδια και Ειδικά Χωρικά Σχέδια**
- Τα **Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε.)** εξειδικεύουν, σε κλίμακα πόλης ή οικισμού ή τμημάτων αυτών ή σε ζώνες και περιοχές ειδικών χρήσεων, τις ρυθμίσεις των Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων. **Ταυτόχρονα** κυρώνεται και η οικεία **Πράξη Εφαρμογής**.
- **Ο Νόμος δεν τέθηκε ποτέ σε εφαρμογή και το περιεχόμενό του ενσωματώθηκε δύο χρόνια αργότερα στο Ν. 4447/2016.**

Ν. 4315/14 (ΦΕΚ 269Α/2014)



- Ν. 4315/14 «Πράξεις εισφοράς σε γη και χρήμα – Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 269Α/2014)
- **Αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού της εισφοράς**
 - α) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 10%.
 - β) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 20%.
 - γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 2.000 τ.μ. ποσοστό 30%.
 - δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ. ποσοστό 40%.
 - ε) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 τ.μ. ποσοστό 50%.
 - + ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΓΙΑ ΑΝΑΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΗ ΤΩΝ ΕΙΣΦΟΡΩΝ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ “ΕΛΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ” ΠΡΑΞΗΣ
- **Αλλαγές και στον τρόπο υπολογισμού της εισφοράς σε χρήμα**
- ... και πλήθος άλλων διατάξεων πολεοδομικού ενδιαφέροντος

Το σύστημα χωρικού σχεδιασμού του Ν. 4447/16 «Χωρικός σχεδιασμός – βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 241Α/2016)

Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού
και Αειφόρου Ανάπτυξης



Εθνική Χωρική Στρατηγική

Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού
και Αειφόρου Ανάπτυξης



Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια

Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού
Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης



Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια

Ρυθμιστικά Σχέδια και Προγράμματα
Προστασίας Περιβάλλοντος

Στρατηγικός σχεδιασμός

ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ



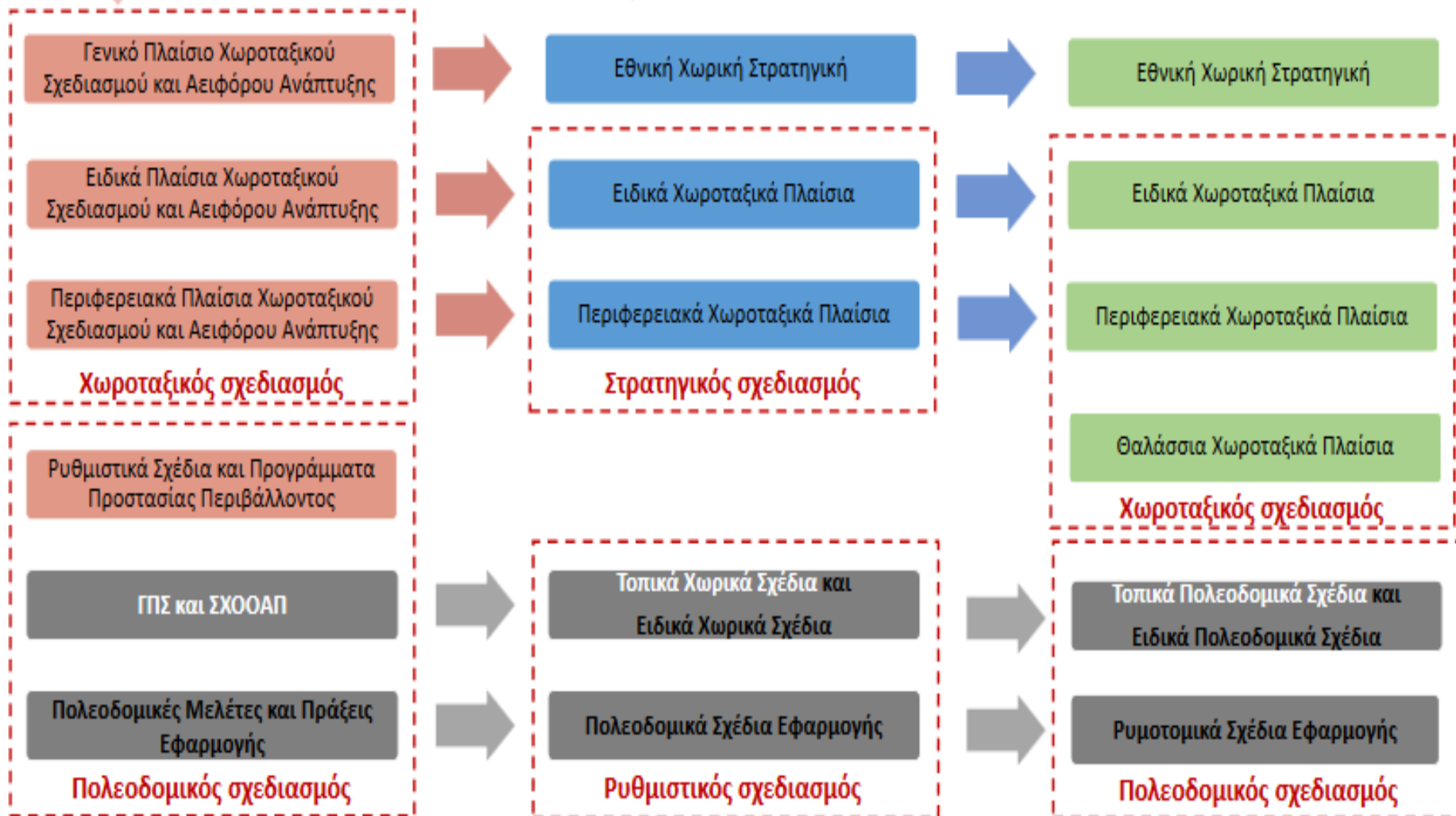
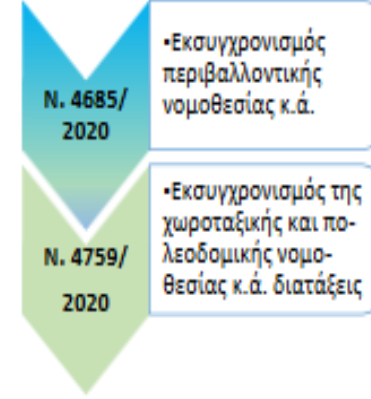
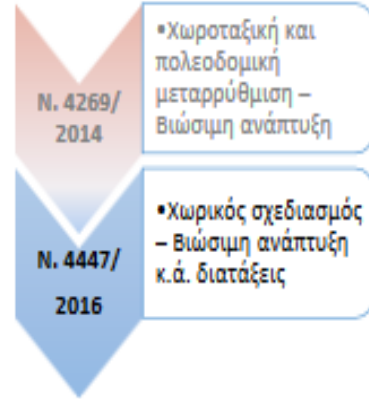
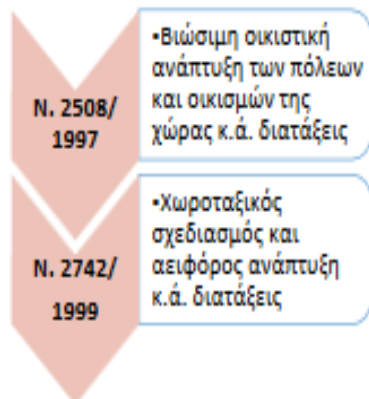
Τοπικά Χωρικά Σχέδια και
Ειδικά Χωρικά Σχέδια

Πολεοδομικές Μελέτες και Πράξεις
Εφαρμογής



Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής

Ρυθμιστικός σχεδιασμός



Το ισχύον σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας» (ΦΕΚ 245Α/2020)

- **Ορισμοί** (επιλογή)
- **Σύστημα χωρικού σχεδιασμού:** το κυρίως σύστημα χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνει το σύνολο των χωροταξικών πλαισίων και πολεοδομικών σχεδίων που περιγράφονται στις διατάξεις του παρόντος και στη λοιπή κείμενη νομοθεσία, όπως αυτά διαρθρώνονται συστηματικά και ιεραρχούνται σε επίπεδα, με βάση τη γεωγραφική κλίμακα στην οποία αναφέρονται, την αποστολή και το περιεχόμενό τους. Το ευρύτερο σύστημα χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνει το σύνολο των νομοθετικών και κανονιστικών πράξεων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.
- **Χωροταξικός σχεδιασμός:** ο χωρικός σχεδιασμός που εκπονείται σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα, με τη μορφή πλαισίων, με τα οποία τίθενται οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χερσαίου και θαλάσσιου χώρου, καθώς και οι κατευθύνσεις και οι αναγκαίες, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών άσκησης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των προστατευόμενων περιοχών. Ο χωροταξικός σχεδιασμός είναι κυρίως στρατηγικού χαρακτήρα και περιλαμβάνει κατευθύνσεις και, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις.

Το ισχύον σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας» (ΦΕΚ 245Α/2020)

- **Ορισμοί** (επιλογή)
- **Πολεοδομικός σχεδιασμός:** ο χωρικός σχεδιασμός με τον οποίο τίθενται, μέσω σχεδίων, κανόνες και όροι για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο και περιλαμβάνει κυρίως ρυθμίσεις.
- **Κατεύθυνση (χωρικού σχεδιασμού):** κατευθυντήρια πρόβλεψη ενός πλαισίου ή σχεδίου, με την οποία επιδιώκεται η επίτευξη συγκεκριμένου αποτελέσματος και η οποία δεσμεύει, στον βαθμό και με τον τρόπο που η ίδια προσδιορίζει, τον υποκείμενο χωρικό σχεδιασμό, τις αποφάσεις έγκρισης περιβαλλοντικών όρων και τη χωροθέτηση και αδειοδότηση παραγωγικών δραστηριοτήτων. ... Ο βαθμός δεσμευτικότητας μιας κατεύθυνσης είναι συνάρτηση της σαφήνειας και της κανονιστικής της πυκνότητας και διαβαθμίζεται ως εξής: (αα) υποχρέωση πλήρους ευθυγράμμισης (συμμόρφωσης), (ββ) υποχρέωση μη αντίθεσης (συμβατότητας), (γγ) υποχρέωση λήψης υπόψη αυτής από τα υποκείμενα σχέδια και όργανα χωρίς να είναι υποχρεωτική η ευθυγράμμιση ή η μη αντίθεση.

Το ισχύον σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας» (ΦΕΚ 245Α/2020)

- **Ορισμοί** (επιλογή)
- **Ρύθμιση** (χωρικού σχεδιασμού): πρόβλεψη ενός πλαισίου ή σχεδίου που είναι δεσμευτική και αμέσως εφαρμοστέα, χωρίς να χρήζει περαιτέρω εξειδίκευσης.
- +++ Εξειδίκευση κατεύθυνσης ή ρύθμισης, Συμπλήρωση κατεύθυνσης ή ρύθμισης, Τροποποίηση κατεύθυνσης ή ρύθμισης ...
- **Ανάδραση από υποκείμενο προς υπερκείμενο πλαίσιο ή σχέδιο:** πρόταση για εξειδίκευση, συμπλήρωση, τροποποίηση ή άλλη αλλαγή ισχύουσας κατεύθυνσης ή ρύθμισης του υπερκείμενου πλαισίου ή σχεδίου. Οι προτάσεις ανάδρασης δεν έχουν δεσμευτικό περιεχόμενο και η υιοθέτησή τους είναι στη διακριτική ευχέρεια του υπερκείμενου πλαισίου ή σχεδίου.

Το ισχύον σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας» (ΦΕΚ 245Α/2020)

Εθνική Χωρική Στρατηγική

- Η Εθνική Χωρική Στρατηγική αποτελεί κείμενο βασικών αρχών πολιτικής για την ανάπτυξη και τον σχεδιασμό του χώρου, καθώς και για τον συντονισμό των διαφόρων πολιτικών με χωρικές συνέπειες. Περιλαμβάνει **ενδεικτικές κατευθύνσεις** χωρικής οργάνωσης, τους βασικούς άξονες, καθώς και τους μεσοπρόθεσμους και μακροπρόθεσμους στόχους χωρικής ανάπτυξης στο επίπεδο της Γενικής Κυβέρνησης και των επιμέρους φορέων της. Ενσωματώνει, επίσης, την εθνική θαλάσσια χωρική στρατηγική και προτείνει τις υποδιαιρέσεις του θαλάσσιου χώρου. Η Εθνική Χωρική Στρατηγική δεν έχει δεσμευτικό χαρακτήρα.
- Καταρτίζεται υπό την ευθύνη και εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε συνεργασία με τα συναρμόδια Υπουργεία και εγκρίνεται από το Υπουργικό Συμβούλιο ύστερα από γνώμη του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας. Η Εθνική Χωρική Στρατηγική μετά την έγκρισή της **ανακοινώνεται στη Βουλή**.
- Οι στόχοι της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής λαμβάνονται υπόψη κατά την κατάρτιση των Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και των θαλάσσιων χωροταξικών σχεδίων.

Διαφορές σε σχέση με το προηγούμενο πλαίσιο – σύστημα (Βλ. Ν. 2742/1999):

Το ΓΠΧΣΑΑ υπόκειται σε **έγκριση της ολομέλειας της Βουλής** μετά από προηγούμενη γνωμοδότηση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και **έγκριση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης. Δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.**

Το ισχύον σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας» (ΦΕΚ 245Α/2020)

Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια

- Αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων, με τα οποία προσδιορίζονται **κατευθύνσεις σε εθνικό επίπεδο**, και όπου απαιτείται **ρυθμίσεις**, ιδίως, για:
 - α) τη χωρική διάρθρωση και δομή του οικιστικού δικτύου της Χώρας,
 - β) τη χωρική διάρθρωση τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων και γενικότερα τομέων ανάπτυξης εθνικής σημασίας,
 - γ) τη χωρική διάρθρωση δικτύων και υπηρεσιών τε-χνικής και διοικητικής υποδομής,
 - δ) τη διαμόρφωση πολιτικής γης,
 - ε) την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού τοπίου,
 - στ) τη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση περιοχών του εθνικού χώρου που έχουν ιδιαίτερη σημασία, ...
 - ζ) την προώθηση σχεδίων, προγραμμάτων ή έργων χωρικής ανάπτυξης μείζονος σημασίας ή/και διακρατικής, διαπεριφερειακής εμβέλειας.
- **Εκπονούνται υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας**. Με κοινή απόφαση του Υπουργού ΠΕΝ και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών συνιστώνται **επιτελικές επιτροπές συντονισμού και παρακολούθησης** των εκπονούμενων πλαισίων, στις οποίες μετέχουν εκπρόσωποι του ΥΠΕΝ και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργείων. Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια υλοποιούνται σε διαδικασία **Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης** και **εγκρίνονται μαζί με τις στρατηγικές μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση αρμοδίων Υπουργών**. Οι διαδικασίες διαβούλευσης των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και των οικείων Στρατηγικών Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων είναι κοινές. Το **Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας** διατυπώνει γνώμη για το περιεχόμενο των εκπονούμενων Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων.

Διαφορές σε σχέση με το προηγούμενο πλαίσιο – σύστημα (Βλ. Ν. 2742/1999):

Τα Ειδικά Πλαίσια ΧΣΑΑ εγκρίνονται με απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης ύστερα από γνώμη του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.

Το ισχύον σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας» (ΦΕΚ 245Α/2020)

Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια

- Αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών ή και διαγραμμάτων, με τα οποία παρέχονται κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης σε **περιφερειακό επίπεδο και όπου απαιτείται ρυθμίσεις (...)**.
- Στα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (ΠΧΠ) περιλαμβάνονται και οι εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων, καθώς και τα εγκεκριμένα σχέδια δημόσιων ή ιδιωτικών επενδύσεων μεγάλης κλίμακας.
- Περιλαμβάνουν σε ειδικό Παράρτημα **κατευθύνσεις ανά Δήμο**.
- Συνοδεύονται από Πρόγραμμα Έργων, Ενεργειών και Προτεραιοτήτων.
- Δεσμεύονται από τις ρυθμίσεις και εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων, τις οποίες συντονίζουν, **εξειδικεύουν ή και συμπληρώνουν**.
- **Εκπονούνται υπό την εποπτεία του Υπουργείου ΠΕΝ** ύστερα από σχετική ενημέρωση της οικείας Περιφέρειας και υπό την επίβλεψη κοινών με την Περιφέρεια επιτροπών.
- Για την έγκριση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων απαιτείται η γνώμη του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου και του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας.
- Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και **εγκρίνονται μαζί με τις σχετικές Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικής Εκτίμησης με αποφάσεις του Υπουργού ΠΕΝ**. Οι διαδικασίες διαβούλευσης των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και των οικείων ΣΜΠΕ είναι κοινές.

Το ισχύον σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας» (ΦΕΚ 245Α/2020)

Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (συνέχεια)

- Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια εκπονούνται για όλες τις Περιφέρειες της Χώρας, πλην της Περιφέρειας Αττικής. **Για την Περιφέρεια Αττικής θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου επέχει το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας.**
- Το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Κεντρικής Μακεδονίας περιλαμβάνει ειδικό Παράρτημα για τον στρατηγικό σχεδιασμό της Μητροπολιτικής Περιοχής Θεσσαλονίκης. Το Παράρτημα αυτό λαμβάνεται υπόψη κατά την κατάρτιση των πολεοδομικών σχεδίων πρώτου επιπέδου στην περιοχή αυτή.

Διαφορές σε σχέση με το προηγούμενο πλαίσιο – σύστημα (Βλ. Ν. 2742/1999):

Δυνατότητα κίνησης της διαδικασίας σύνταξης των ΠΠΧΣΑΑ είτε από το ΥΠΕΧΩΔΕ είτε από την οικεία Περιφέρεια μετά από ενημέρωση του Υπουργείου. Σε αυτή την περίπτωση η Περιφέρεια έχει αρμοδιότητα για την εκπόνηση και χρηματοδότηση της μελέτης.

Το ισχύον σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας» (ΦΕΚ 245Α/2020)

Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια

- Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων, με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, όρια πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, οι σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.), ζώνες ειδικών πολεοδομικών κινήτρων, το οδικό δίκτυο, τα λοιπά μεταφορικά, τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής μελέτης.
- Τα ΤΠΣ καλύπτουν την έκταση μιας ή περισσότερων δημοτικών ενοτήτων ενός δήμου. Μπορεί επίσης να καλύπτουν και την έκταση δημοτικών ενοτήτων που βρίσκονται σε όμορους δήμους, μετά από σχετικές αποφάσεις των οικείων δημοτικών συμβουλίων.
- **Εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων** και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους.
- Με τα Τ.Χ.Σ. καθορίζονται:
 - Οικιστικές περιοχές
 - Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων
 - Περιοχές Προστασίας και Περιοχές με ειδικό νομικό καθεστώς
 - Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης

Το ισχύον σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας» (ΦΕΚ 245Α/2020)

Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (συνέχεια)

- **Μετά την έγκριση των ΤΠΣ, κάθε οικιστική, παραγωγική ή άλλη ανάπτυξη επιτρέπεται μόνον εφόσον είναι συμβατή με τις χρήσεις γης και τους λοιπούς όρους και περιορισμούς που καθορίζονται με αυτά.**
- Σε περιοχές που έχουν ήδη πολεοδομηθεί, **οι χρήσεις γης που καθορίζονται με τα ΤΠΣ, κασισχύνουν αυτών που είχαν καθορισθεί με το ρυμοτομικό σχέδιο, χωρίς κατ' αρχήν να απαιτείται η αναθεώρηση του υφισταμένου ρυμοτομικού σχεδίου**, προκειμένου οι χρήσεις του να προσαρμοσθούν στις χρήσεις του ΤΠΣ. Αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου απαιτείται μόνον εάν απαιτείται περαιτέρω εξειδίκευση των χρήσεων γης που καθορίζονται με το νέο ΤΠΣ, όπως όταν πρόκειται για τον καθορισμό νέου ή τον αποχαρακτηρισμό εγκεκριμένου κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου.
- Δυνατότητα αναστολής της χορήγησης οικοδομικών αδειών ή και εργασιών στην περιοχή ή σε τμήματά της και απαγόρευσης των κατατιμήσεων των ιδιοκτησιών πέρα από ένα ορισμένο όριο εμβαδού (με απόφαση Υπουργού ΠΕΝ και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων-ΚΕΣΥΠΙΟΘΑ).
- Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη ΤΠΣ γίνεται είτε από τον οικείο Δήμο είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η αναθέτουσα αρχή ως προς τις σχετικές μελέτες. Τα ΤΠΣ υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης.

Το ισχύον σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας» (ΦΕΚ 245Α/2020)

Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (συνέχεια)

- Η έγκριση των ΤΠΣ γίνεται με **προεδρικό διάταγμα** που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Για τις μητροπολιτικές περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αρμόδιο όργανο για τη γνώμη του προηγούμενου εδαφίου είναι το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού. Η αρμόδια υπηρεσία και το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ελέγχουν και την εναρμόνιση του περιεχομένου των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων με τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και την έλλειψη αντιφάσεων με αντίστοιχα σχέδια όμορων δημοτικών ενοτήτων.
- Με το ανωτέρω ΠΔ οριοθετούνται προσωρινά και οι οριογραμμές των τυχόν υφιστάμενων εντός, των προς πολεοδόμηση περιοχών, υδατορεμάτων.
- Όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου, που έχουν καθορισθεί σύμφωνα με το άρθρο 29 του ν. 1337/1983 (Α´ 33), περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των ΤΠΣ και **μπορεί να τροποποιούνται** με τα προεδρικά διατάγματα έγκρισής τους, ... Μετά από την έγκριση των ΤΠΣ, οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί σε αυτά, παύουν να ισχύουν ως αυτοτελείς ρυθμίσεις και ισχύουν οι ρυθμίσεις του ΤΠΣ.

Διαφορές σε σχέση με το προηγούμενο πλαίσιο – σύστημα (Βλ. Ν. 2508/1997):

Η έγκριση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων γίνεται με **απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας** μετά από γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ).

Στις περιοχές των ρυθμιστικών σχεδίων Αθηνών και Θεσσαλονίκης η έγκριση γίνεται με **απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ.**

Το ισχύον σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας» (ΦΕΚ 245Α/2020)

Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια

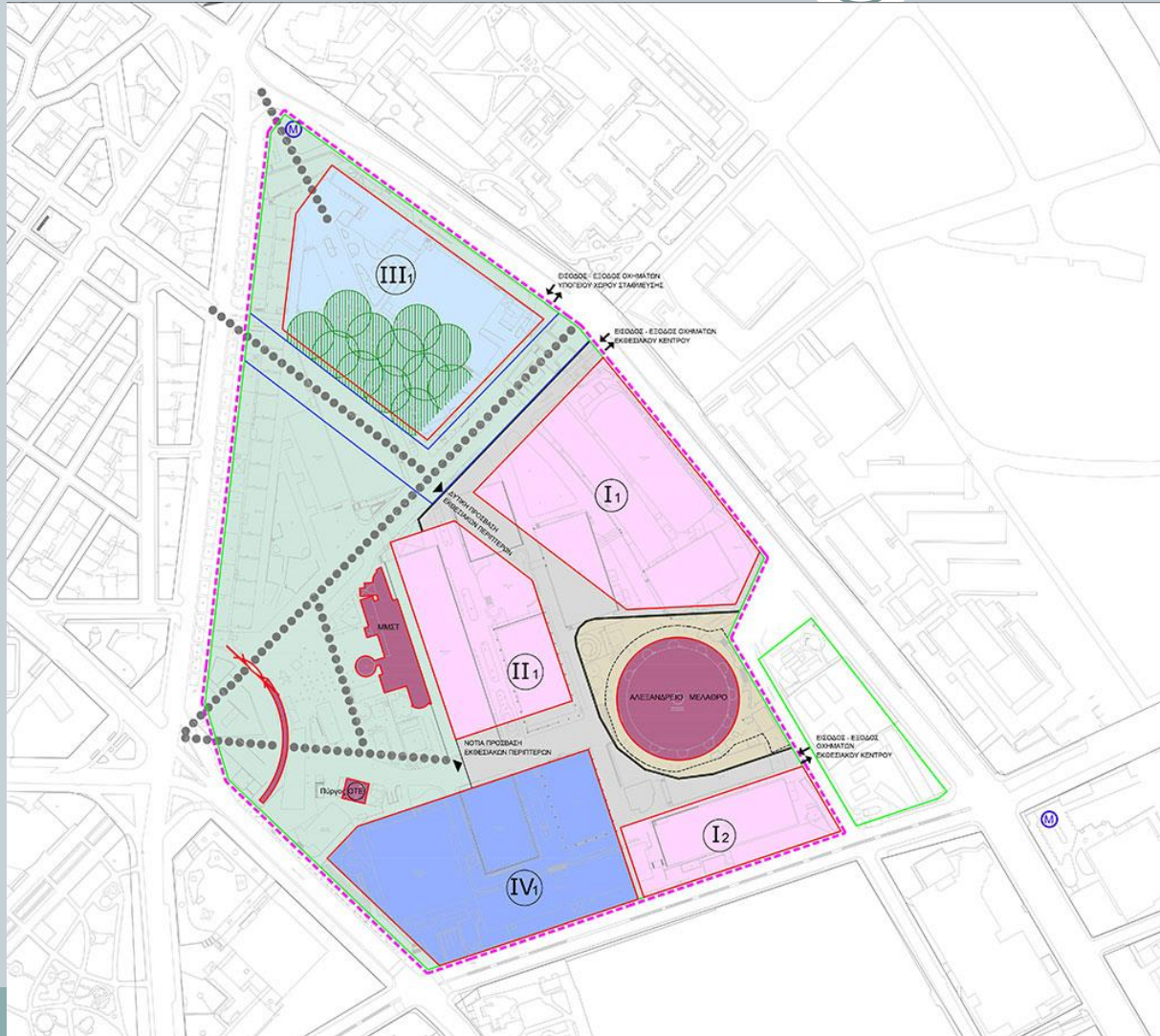
- Για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών **ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων**, που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, για τις οποίες απαιτείται **ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξης τους** καταρτίζονται Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.). Ε.Π.Σ. μπορεί να καταρτιστούν και: (α) για προγράμματα αστικής ανάπλασης ή περιβαλλοντικής προστασίας ή αντιμετώπισης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές, (β) για περιοχές παρεμβάσεων στο πλαίσιο προγραμμάτων συγχρηματοδοτούμενων από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) όπως οι **Ολοκληρωμένες Χωρικές Παρεμβάσεις** και (γ) σε περίπτωση ανάγκης ταχείας ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου από την πολιτεία, λόγω κρίσιμων χωρικών προβλημάτων που επιβάλλουν την άμεση αντιμετώπιση ή την αποτροπή δημιουργίας τετελεσμένων καταστάσεων που οφείλονται σε έλλειψη ή ανεπάρκεια πολεοδομικού σχεδιασμού.
- **Τα Ε.Π.Σ. εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) και μπορούν να περιλαμβάνουν ρυθμίσεις για όλα τα θέματα που ρυθμίζονται από ΤΠΣ και να τροποποιούν τις ρυθμίσεις των εγκεκριμένων ΤΠΣ.**
- Πριν από την έγκριση ενός Ε.Π.Σ., με σκοπό να κριθεί η καταρχήν δυνατότητα χωροθέτησής του, είναι δυνατόν να προηγηθεί **διαδικασία προέγκρισης**.

Το ισχύον σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας» (ΦΕΚ 245Α/2020)

Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (συνέχεια)

- Οι ρυθμίσεις των Ε.Π.Σ. είναι δεσμευτικές για όλα τα εκπονούμενα ΤΠΣ, καθώς και για κάθε ένταξη των περιοχών που καλύπτονται από Ε.Π.Σ. σε σχέδιο πόλεως. **Κατ' εξαίρεση**, με τα ΤΠΣ μπορεί να τροποποιούνται όρια και ρυθμίσεις των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, ύστερα από ειδική αιτιολογία και **σύμφωνη γνώμη του φορέα υλοποίησης** του σχεδίου, έργου ή προγράμματος. Στις περιπτώσεις αυτές, το προεδρικό διάταγμα για την έγκριση του ΤΠΣ προτείνεται και από τον καθ' ύλην αρμόδιο για το τροποποιούμενο Ε.Π.Σ. Υπουργό.
- Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη Ε.Π.Σ. γίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή από τον οικείο Δήμο ή την οικεία Περιφέρεια ή από τον φορέα υλοποίησης του σχεδίου, έργου ή προγράμματος. Τα Ε.Π.Σ. υπόκεινται σε διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης.
- Η έγκριση των Ε.Π.Σ. γίνεται με **προεδρικό διάταγμα**.
- Με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης των Ε.Π.Σ. μπορεί να εγκρίνεται και το Ρυμοτομικό Σχέδιο εφαρμογής, όπου αυτό απαιτείται.

Ειδικό πολεοδομικό (τ. χωρικό) σχέδιο για τη ΔΕΘ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ	
ΟΡΙΑ ΕΝΟΤΗΤΩΝ	
	ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ
	ΟΡΙΟ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΣΤΗΝ Γ.Γ.Α. για Α.Α.Μ.Θ.
ΡΥΜΟΤΟΜΙΑ	
	ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ
	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ - ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ
	ΟΡΙΟ ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝΤΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥ ΧΩΡΟΥ
ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ	
	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΚΘΕΣΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ: I ₁ , I ₂ & II ₁
	ΠΕΡΙΟΧΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ, ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΓΡΑΦΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΕΚΘΕΣΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ: III ₁
	ΠΕΡΙΟΧΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ, ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΚΑΙ ΕΚΘΕΣΙΑΚΟΥ ΧΩΡΟΥ: IV ₁
	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ
	ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ
	ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΕΙΟΥ ΜΕΛΑΘΡΟΥ
	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΕΣΥΓΗΡΗΤΗΣΗΣ ΕΚΘΕΣΙΑΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ
	ΠΟΡΕΙΑ ΠΕΖΩΝ
	ΖΩΝΗ ΦΥΤΕΥΣΗΣ - ΠΕΡΙΦΡΑΣΗΣ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΕΚΘΕΣΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ
	ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΘΕΣΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΑΔΟΜΗΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
	ΣΤΑΣΗ ΜΕΤΡΟ

Το ισχύον σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας» (ΦΕΚ 245Α/2020)

Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής

- Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται η σύνταξη και έγκριση **Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής**, το οποίο περιλαμβάνει το **Ρυμοτομικό Σχέδιο και την Πράξη Εφαρμογής**. Με τα σχέδια αυτά εξειδικεύονται, σε κλίμακα πόλης ή οικισμού ή τμημάτων αυτών ή σε ζώνες και περιοχές ειδικών χρήσεων, οι ρυθμίσεις των Τοπικών ή Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων περί χρήσεων γης και όρων δόμησης και καθορίζονται επακριβώς οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της προς πολεοδόμηση περιοχής, καθώς και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής.
- Η διαδικασία σύνταξης των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής εκκινεί από τον οικείο Δήμο. Η διαδικασία μπορεί να εκκινήσει και από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, ύστερα από σχετική ενημέρωση του οικείου δήμου.
- Η έγκριση των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής γίνεται με **απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης**, ύστερα από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. **Με την ίδια απόφαση κυρώνεται και η οικεία Πράξη Εφαρμογής**, όπου απαιτείται, η οποία συντάσσεται ταυτόχρονα και σε άμεση συσχέτιση με τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής. Η έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής σε περιοχές που έχουν ενταχθεί σε Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια μπορεί να γίνει και με **απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας**.

Διαφορές σε σχέση με το προηγούμενο πλαίσιο – σύστημα:

Η έγκριση των Πολεοδομικών Μελετών γινόταν με την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος.

Η Πράξη Εφαρμογής εγκρίνονταν («κυρωνόταν») με Απόφαση Περιφερειάρχη και μεταγραφόταν στο οικείο υποθηκοφυλακείο.

Λοιπά περιλαμβανόμενα στον Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας» (ΦΕΚ 245Α/2020)

- ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ
- ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ' ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟΥΣ ΥΠΟΔΟΧΕΙΣ
- ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ' ΑΠΛΟΥΣΤΕΥΣΗ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ
- ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε' ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙ-ΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
- ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ' ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ
- ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ' ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ
- ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η' ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΕΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ
- ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ' ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΤΕΣ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΜΗΤΡΩΟ ΧΩΡΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ
- ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι' ΑΠΛΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΕΞΟΡΘΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ
- ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΑ' ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΒΙΩΣΙΜΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ

... και δύο ακόμα σχετικά νομοθετήματα



ΠΔ59/2018 (ΦΕΚ 114Α/2018) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»

ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

- Αμιγής κατοικία
- Γενική κατοικία
- Πολεοδομικό κέντρο - κεντρικές λειτουργίες πόλης - τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονιάς
- Τουρισμός - αναψυχή
- Κοινωφελείς λειτουργίες
- Ελεύθεροι χώροι - Αστικό Πράσινο
- Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης
- Χονδρεμπόριο
- Τεχνόπολις - Τεχνολογικό Πάρκο
- Παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης
- Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας
- Ειδικές χρήσεις
- Αγροτική χρήση

ΠΔ90/2018 (ΦΕΚ 162Α/2018) «Αρμόδια διοικητικά όργανα, διαδικασίες και προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016 (Α' 241), καθώς και ειδικότερο περιεχόμενο αυτών»

Σκοπός του ΠΔ είναι ο λεπτομερής καθορισμός και η εξειδίκευση των διαδικασιών και προθεσμιών έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016, των διοικητικών οργάνων που είναι προς τούτο αρμόδια, καθώς και η εξειδίκευση του ειδικότερου περιεχομένου των πλαισίων και σχεδίων αυτών

- καθορισμός και εξειδίκευση τόσο των χρόνων που απαιτούνται για την εκπόνηση και έγκριση των μελετών, οι οποίες προηγούνται της θεσμοθέτησης των πλαισίων και σχεδίων όσο και των χρόνων που απαιτούνται για την έγκριση, αναθεώρηση και τροποποίηση των πλαισίων και σχεδίων.

Βασική επιδίωξη: η επίτευξη των διοικητικών και νομικών διαδικασιών έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησής τους, ώστε ο χωρικός (χωροταξικός και πολεοδομικός) σχεδιασμός να θεσμοθετείται εγκαίρως και να είναι αποτελεσματικός και χρήσιμος, σε αντιστοιχία με τις πραγματικές κοινωνικές, οικονομικές και περιβαλλοντικές ανάγκες.

Νέα πολεοδομικά σταθερότυπα / ΠΡΟΤΥΠΟ



Πολεοδομικά Σταθερότυπα - αποφάσεις

Απόφαση με αρ. 10788 (ΦΕΚ 285Δ/5.3.2004): «**Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων** (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης “ανοικτής πόλης” και των πολεοδομικών μελετών»



Απόφαση με αρ. ΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414 (ΦΕΚ 200Δ/1.4.2024): «**Αναθεώρηση των Πολεοδομικών Σταθεροτύπων** που έχουν εγκριθεί με την υπ' αρ. 10788/05.03.2004 (Δ' 285) απόφαση της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και έγκριση νέων Πολεοδομικών Προτύπων, προς εναρμόνιση με τις διατάξεις του ν. 4447/2016 (Α' 241), σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4447/2016.»

Πολεοδομικό Πρότυπο



2843

- Το «Πολεοδομικό Πρότυπο» (ΠΠ) είναι έγγραφο που παρέχει απαιτήσεις, προδιαγραφές, κατευθυντήριες γραμμές ή χαρακτηριστικά που μπορούν να χρησιμοποιηθούν με συνέπεια, για να διασφαλιστεί ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός είναι κατάλληλος για τον σκοπό που οφείλει να εξυπηρετήσει.
- Τα Πολεοδομικά Πρότυπα παρέχουν
 - τη **σύνδεση μεταξύ στόχων και προτάσεων του σχεδιασμού**
 - ένα μέτρο της ικανότητας των προτεινόμενων πολεοδομικών σχεδίων να εκπληρώσουν τους καθορισμένους στόχους.
- Απαρτίζονται από:
 - ποσοτικές κατευθύνσεις/πολεοδομικούς δείκτες,
 - ποιοτικές κατευθύνσεις πολεοδομικού σχεδιασμού, και
 - μεθοδολογικές προσεγγίσεις πολεοδομικού σχεδιασμού.

Τα ΠΠ εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των μελετών Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων και Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής σε συνδυασμό με τις αντίστοιχες ισχύουσες Τεχνικές Προδιαγραφές τους, όπως επίσης και τις ισχύουσες διατάξεις περί χρήσεων γης.

ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

1 Απριλίου 2024

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 200

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414

Αναθεώρηση των Πολεοδομικών Σταθεροτύπων που έχουν εγκριθεί με την υπ' αρ. 10788/05.03.2004 (Δ'285) απόφαση της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και έγκριση νέων Πολεοδομικών Προτύπων, προς εναρμόνιση με τις διατάξεις του ν. 4447/2016 (Α' 241), σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4447/2016.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α' 241) και ιδίως της παρ. 2 του άρθρου 12, όπως το άρθρο 12 διαμορφώθηκε με το άρθρο 16 του ν. 4759/2020 (Α' 245).
2. Το π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.Ε.Ν.)» (Α' 160).
3. Το π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Α' 114).
4. Το π.δ. 79/2023 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 131).
5. Την υπ' αρ. 74103/5569/08.07.2023 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 4408).

9. Το υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/9122/215/31.01.2024 (ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ) έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

10. Την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΠΔΔ/16076/357/13.02.2024 εισήγηση της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

11. Το άρθρο 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005 - Α'98), το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133), καθώς και το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται επιβάρυνση στον προϋπολογισμό του ΥΠΕΝ και δεν επηρεάζεται το ισχύον Μ.Π.Δ.Σ., αποφασίζουμε:

Άρθρο 1
Σκοπός

Με την παρούσα αναθεωρούνται τα Πολεοδομικά Σταθερότυπα που έχουν εγκριθεί με την υπ' αρ. 10788/05.03.2004 απόφαση της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και εγκρίνονται νέα Πολεοδομικά Πρότυπα (ΠΠ) για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, προς εναρμόνιση με τις διατάξεις του ν. 4447/2016, τα οποία σε συνδυασμό με τις ισχύουσες προδιαγραφές των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων χρησιμοποιούνται εφεξής για τη σύνταξη των μελετών πολεοδομικού σχεδιασμού.

Ποιοτικές κατευθύνσεις για τον πολεοδομικό σχεδιασμό



Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός οφείλει να ευθυγραμμιστεί προς τις ακόλουθες κατευθύνσεις:

- **1. Οικονομία στη χρήση του φυσικού πόρου «έδαφος»** μέσω:
 - α) περιορισμού των οικιστικών επεκτάσεων,
 - β) εφαρμογής του προτύπου της «συμπαγούς πόλης»,
 - γ) προώθησης οργανωμένων οικιστικών και παραγωγικών υποδοχέων, και
 - δ) επανάχρησης εγκαταλελειμμένων ή ανενεργών κτιρίων και υποδομών.
- **2. Περιορισμό της δόμησης εκτός σχεδίων πόλεων, οικισμών και οργανωμένων υποδοχέων**
- **3. Συνυπολογισμό της Φέρουσας Ικανότητας (ΦΙ) της υπό σχεδιασμό Ενότητας Χώρου.**
- **4. Πολυτομεακό χωρικό σχεδιασμό,** με στόχο τη συνδυασμένη και συμπληρωματική λειτουργία όλων των επιμέρους αστικών συστημάτων όπως των πολεοδομικών λειτουργιών, των δικτύων βιώσιμων μετακινήσεων, των δικτύων ελεύθερων χώρων και πρασίνου, των κοινωνικών/οικονομικών δικτύων.

Ποιοτικές κατευθύνσεις για τον πολεοδομικό σχεδιασμό



Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός οφείλει να ευθυγραμμιστεί προς τις ακόλουθες κατευθύνσεις (συνέχεια):

- **6. Προώθηση της βιώσιμης κινητικότητας**, με σκοπό την εξασφάλιση οικονομικά προσιτής πρόσβασης για όλους, τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, θορύβου και κυκλοφοριακής συμφόρησης, τον περιορισμό των οδικών ατυχημάτων, με έμφαση στην:
 - α) ενίσχυση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς και της ενεργητικής μετακίνησης (πεζή, ποδήλατο),
 - β) δημιουργία αποδοτικού και διασυνδεδεμένου συστήματος συνδυασμένων μεταφορών, και
 - γ) αυξημένη συνδεσιμότητα μεταξύ αστικών και προαστιακών περιοχών.
- **7. Προαγωγή του μετριασμού της κλιματικής αλλαγής** και προώθηση δράσεων προσαρμογής σε αυτήν
- **8. Μέριμνα** κατά τη διαδικασία του πολεοδομικού σχεδιασμού **για τη διασφάλιση της εταιρικής σχέσης πόλης - υπαίθρου** με στόχο τη συνεργασία και συμπληρωματικότητα οικιστικών και εξω-οικιστικών περιοχών

Ποιοτικές κατευθύνσεις για τον πολεοδομικό σχεδιασμό



Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός οφείλει να ευθυγραμμιστεί προς τις ακόλουθες κατευθύνσεις (συνέχεια):

- **9. Προστασία και ανάδειξη των φυσικών συστημάτων και της γεωργικής γης**, σε επαρκή έκταση εντός της ΧΕ σχεδιασμού και κατά το δυνατόν σε γειτνίαση με τις οικιστικές περιοχές.
- **10. Ενσωμάτωση των αρχών της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για το Τοπίο**, με επισήμανση των αξιόλογων τοπίων και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους, εντοπισμό των προστατευόμενων οικοσυστημάτων και διασφάλιση των μεταξύ τους συνδέσεων στο πλαίσιο δημιουργίας **Πράσινων Υποδομών** με οικολογική συνοχή.
- **11. Προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, και της πολεοδομικής φυσιογνωμίας και ιστορίας των πόλεων.**
- **12. Υψηλή συνδεσιμότητα και διαπερατότητα** του κοινόχρηστου δικτύου προκειμένου να χαρακτηρίζεται από συνέχεια των δρόμων και αποφυγή μεγάλων οικοδομικών τετραγώνων.
- **13. Μέριμνα για τον κατάλληλο προσανατολισμό της χάραξης του αστικού ιστού για τη διασφάλιση καλών περιβαλλοντικών συνθηκών των κτιρίων. Θέσπιση κατάλληλων όρων δόμησης.**

Ποιοτικές κατευθύνσεις για τον πολεοδομικό σχεδιασμό



Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός οφείλει να ευθυγραμμιστεί προς τις ακόλουθες κατευθύνσεις (συνέχεια):

- **14. Διασφάλιση επαρκών ελεύθερων χώρων πρασίνου και υδάτινων επιφανειών, καθώς και συνεκτική διάρθρωση και δικτύωση των χώρων αυτών, που σχεδιάζονται σε διάφορα μεγέθη και αποστάσεις από τον τόπο κατοικίας, ανάλογα με τον προορισμό τους.**
- **15. Ασφάλεια και προστασία της ζωής, της υγείας και της παρουσίας των πολιτών, του φυσικού περιβάλλοντος, των πλουτοπαραγωγικών πηγών και των υποδομών έναντι των φυσικών και τεχνολογικών κινδύνων, των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής, ...**
- **16. Μέριμνα για τα άτομα με αναπηρία και τις ευπαθείς κοινωνικές ομάδες.**
- **17. Κατανομή και χωροθέτηση κεντρικών και κοινωφελών λειτουργιών με γνώμονα την επαρκή εξυπηρέτηση του πληθυσμού των οικιστικών περιοχών ανεξαρτήτως οικιστικού επιπέδου οικισμού, με συνυπολογισμό τόσο της χιλιομετρικής απόστασης πρόσβασης στις παραπάνω εξυπηρετήσεις όσο και του απαιτούμενου χρόνου πρόσβασης σε αυτές με ιδιωτικά και δημόσια μέσα.**

Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (ΣΠΕ) και Στρατηγική Μελέτη Περιβ/κών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)



- Αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017 “Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42//ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001” (ΦΕΚ 1225B/2006)
- Η απόφαση αποσκοπεί στη συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001 των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων», που έχει δημοσιευθεί στην Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (ΕΕL 197/30/21.7.2001), ώστε, στο πλαίσιο μιας ισόρροπης ανάπτυξης, **να ενσωματώνεται η περιβαλλοντική διάσταση πριν την υιοθέτηση σχεδίων και προγραμμάτων**, με την θέσπιση των αναγκαίων μέτρων, όρων και διαδικασιών για την αξιολόγηση και εκτίμηση των επιπτώσεων που ενδέχεται να έχουν στο περιβάλλον και να προωθείται έτσι η αειφόρος ανάπτυξη και μία υψηλού επιπέδου προστασία του περιβάλλοντος.

Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (ΣΠΕ) και Στρατηγική Μελέτη Περιβ/κών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)



- Η **Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (ΣΠΕ)** πραγματοποιείται πριν από την έγκριση ενός σχεδίου ή προγράμματος το οποίο ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και ειδικότερα:
- α) για τα σχέδια και προγράμματα που εκπονούνται για έναν ή περισσότερους από τους τομείς γεωργίας, δασοπονίας, αλιείας, ενέργειας, βιομηχανίας, μεταφορών, διαχείρισης αποβλήτων, διαχείρισης υδάτινων πόρων, τηλεπικοινωνιών, τουρισμού, **πολεοδομικού ή χωροταξικού σχεδιασμού ή χρήσης γης** και τα οποία καθορίζουν το πλαίσιο για μελλοντικές άδειες έργων και δραστηριοτήτων της πρώτης (Α) κατηγορίας (υποκατηγορίες 1 και 2) του Παραρτήματος Ι (πίνακες 1–10) της υπ' αριθμ. 15393/2332/2002 κοινής υπουργικής απόφασης.

- Επιχειρησιακά Προγράμματα (...)
- Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
- Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Α.Α.
- Ρυθμιστικά Σχέδια.
- ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ
- Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων
- Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων
- Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων

- Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
- Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης
- Σχέδια Διαχείρισης Υδάτινων Συστημάτων
- Περιφερειακά Σχέδια Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων
- Εθνικός Σχεδιασμός Διαχείρισης Επικινδύνων Αποβλήτων
- Σχέδια Εγγειοβελτιωτικών Έργων και Αξιοποίησης Εδαφοϋδατικών Πόρων
- Πρόγραμμα Ανάπτυξης Τουριστικών Λιμένων

- β) για όλα τα σχέδια και προγράμματα τα οποία στο σύνολό τους ή εν μέρει εφαρμόζονται σε περιοχές του εθνικού σκέλους του Ευρωπαϊκού Οικολογικού Δικτύου Natura 2000 (Τόποι Κοινοτικής Σημασίας (Τ.Κ.Σ.) και Ζώνες Ειδικής Προστασίας (Ζ.Ε.Π.) και τα οποία ενδέχεται να τις επηρεάσουν σημαντικά. Εξαιρούνται τα σχέδια διαχείρισης και τα προγράμματα δράσης που συνδέονται άμεσα ή είναι απαραίτητα για τη διαχείριση και προστασία των περιοχών αυτών.

Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (ΣΠΕ) και Στρατηγική Μελέτη Περιβ/κών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)



- γ) τα σχέδια ή προγράμματα που αναφέρονται στο Παράρτημα ΙΙ, μόνον όταν η κατά περίπτωση αρμόδια αρχή κρίνει με γνωμοδότησή της, σύμφωνα με τη **διαδικασία περιβαλλοντικού προελέγχου**, ότι ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον.
- Τα σχέδια και προγράμματα του Παραρτήματος ΙΙ υποβάλλονται σε **διαδικασία περιβαλλοντικού προελέγχου**.

- **ΣΧΕΔΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΠΟΥ ΥΠΟΒΑΛΛΟΝΤΑΙ ΣΕ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΕΡΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΡΟΕΛΕΓΧΟΥ (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ)**

Όλα τα σχέδια και προγράμματα για τα οποία απαντώνται θετικά τουλάχιστον ένα από τα ακόλουθα ερωτήματα:

- Το σχέδιο ή πρόγραμμα είναι Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης ή άλλο σχέδιο ή πρόγραμμα που συγχρηματοδοτείται από την Ευρωπαϊκή Ένωση, ανεξαρτήτως τομέα, και θέτει το πλαίσιο για μελλοντικές άδειες έργων και δραστηριοτήτων της 1ης και 2ης Υποκατηγορίας των Πινάκων 1-10 του Παραρτήματος Ι της με α.η.π. 15393/2332/5.8.2002 κοινής υπουργικής απόφασης;

- Το σχέδιο ή πρόγραμμα εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της παραγράφου 1 του άρθρου 3 αλλά καθορίζει τη χρήση μικρής περιοχής σε τοπικό επίπεδο (π.χ. τοπικά ρυμοτομικά σχέδια);

- Το σχέδιο ή πρόγραμμα αποτελεί ήσσονα τροποποίηση των αναφερομένων στο πεδίο εφαρμογής της παραγράφου 1 του άρθρου 3 σχεδίων και προγραμμάτων;

- Το σχέδιο ή πρόγραμμα καθορίζει το πλαίσιο για μελλοντικές άδειες έργων και δραστηριοτήτων της 1ης και 2ης Υποκατηγορίας των Πινάκων 1-10 του Παραρτήματος Ι της με α.η.π. 15393/2332/5.8.2002 κοινής υπουργικής απόφασης σε τομείς που δεν περιλαμβάνονται στο πεδίο εφαρμογής της παραγράφου 1 του άρθρου 3;

- Το σχέδιο ή πρόγραμμα καθορίζει το πλαίσιο για μελλοντικές άδειες έργων και δραστηριοτήτων της 3ης & 4ης Υποκατηγορίας των Πινάκων 1-10 του Παραρτήματος Ι της με α.η.π. 15393/2332/5.8.2002 κοινής υπουργικής απόφασης σε τομείς που περιλαμβάνονται στο πεδίο εφαρμογής της παραγράφου 1 του άρθρου 3;

Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (ΣΠΕ) και Στρατηγική Μελέτη Περιβ/κών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)



- Σε περίπτωση που απαιτείται ΣΠΕ, η αρχή σχεδιασμού εκπονεί **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)** για το προτεινόμενο σχέδιο ή πρόγραμμα, στην οποία εντοπίζονται, περιγράφονται και αξιολογούνται οι ενδεχόμενες σημαντικές επιπτώσεις που θα έχει στο περιβάλλον η εφαρμογή του σχεδίου ή προγράμματος, καθώς και λογικές εναλλακτικές δυνατότητες, σε περιεκτική μορφή, λαμβανομένων υπόψη των στόχων και του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του σχεδίου ή προγράμματος.
- Για τη διενέργεια ΣΠΕ, η αρχή σχεδιασμού υποβάλλει αίτηση στην αρμόδια αρχή συνοδευόμενη από το φάκελο της ΣΜΠΕ.
- Κατά τη διαδικασία της ΣΠΕ πραγματοποιείται η διαδικασία διαβούλευσης με τις δημόσιες αρχές και με το ενδιαφερόμενο κοινό.
- Η αρμόδια αρχή από την παραλαβή των γνωμοδοτήσεων των δημόσιων αρχών αξιολογεί τις ενδεχόμενες σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις του σχεδίου ή προγράμματος, λαμβάνοντας υπόψη το φάκελο της ΣΜΠΕ, τα αποτελέσματα των διαβουλεύσεων και προβαίνει μέσα σε είκοσι (20) ημέρες στην εκπόνηση σχεδίου απόφασης έγκρισης ή μη της ΣΜΠΕ.
- Η απόφαση έγκρισης υπογράφεται αναλόγως είτε από τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ και συνυπογράφεται από τον αρμόδιο κατά τομέα Υπουργό είτε από το Γ.Γ. της οικείας Περιφέρειας.
- Το σχέδιο ή πρόγραμμα, όπως τελικά θα εγκριθεί, πρέπει να είναι πλήρως εναρμονισμένο με την απόφαση έγκρισης της ΣΜΠΕ.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΣΜΠΕ

- A. ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ
- B. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
- Γ. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ
- Δ. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ
- Ε. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ
- ΣΤ. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
- Ζ. ΕΚΤΙΜΗΣΗ, ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ
- Η. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ
- Θ. ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΠΟΥ ΑΝΕΚΥΨΑΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΤΗΣ ΣΜΠΕ
- Ι. ΒΑΣΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΕΣ
- Κ. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Παραδόσεις χωρικού σχεδιασμού στην Ευρώπη

Το σύστημα σχεδιασμού αποτελείται από μια σειρά διαδικασίες για τη διαμόρφωση και έγκριση των σχεδίων και καθορίζει «τρεις βασικές πλευρές που εκ των πραγμάτων εμπεριέχει ο σχεδιασμός: τις κεντρικές-τοπικές σχέσεις, τη βαρύτητα του θεσμικού συστήματος στην πολιτικο-διοικητική πράξη και τις σχέσεις κράτους-πολίτη» (Ανδρικοπούλου κ.ά., 2014: 250).

Παράγοντες που οδηγούν σε διαφορετικές διευθετήσεις χωρικού σχεδιασμού

ιστορικές και πολιτισμικές συνθήκες
γεωγραφικά πρότυπα και πρότυπα χρήσεων γης
συνταγματικό, διοικητικό και νομικό πλαίσιο
επίπεδα αστικής και οικονομικής ανάπτυξης,
πολιτικές και ιδεολογικές φιλοδοξίες (EC, 1997).

Προσδιορισμός βασικών χαρακτηριστικών ενός συστήματος σχεδιασμού

το πεδίο του συστήματος
οι τύποι σχεδιασμού σε εθνικό & περιφερειακό επίπεδο
η "θέση" της εξουσίας
οι σχετικοί ρόλοι του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα
η φύση του νομικού συστήματος
η ωριμότητα ή πληρότητα του συστήματος
η απόσταση μεταξύ εκπεφρασμένων στόχων και αποτελέσματος (EC, 1997).

4 ευρείες παραδόσεις χωρικού σχεδιασμού στην ΕΕ

η προσέγγιση του περιφερειακού οικονομικού προγραμματισμού (*regional economic planning approach*)

η προσέγγιση του καθολικού ολοκληρωμένου σχεδιασμού *comprehensive (integrated approach)*

η παράδοση της διαχείρισης των χρήσεων γης (*land use management tradition*)

η παράδοση της αστικότητας (*urbanism tradition*) (EC, 1997).

Παραδόσεις χωρικού σχεδιασμού στην Ευρώπη



- Η προσέγγιση του περιφερειακού οικονομικού προγραμματισμού (*regional economic planning approach*)
- Ο χωρικός σχεδιασμός επιδιώκει ευρείς κοινωνικούς και οικονομικούς στόχους (σε σχέση με περιφερειακές ανισότητες όσον αφορά στην ευημερία, την απασχόληση, τις κοινωνικές συνθήκες)
- Η κεντρική κυβέρνηση διαδραματίζει σημαντικό ρόλο (διαχείριση των αναπτυξιακών πιέσεων, επενδύσεις δημόσιου τομέα)
- Χώρες που ανήκουν σε αυτή την παράδοση (την εποχή έκδοσης του Compendium): Γαλλία και (σε μικρότερο βαθμό) Πορτογαλία

- Η προσέγγιση του καθολικού ολοκληρωμένου σχεδιασμού (*comprehensive integrated approach*)
- Ο χωρικός σχεδιασμός διεξάγεται μέσω μιας συστηματικής και τυπικής ιεραρχίας σχεδίων από το εθνικό στο τοπικό επίπεδο
- Επιτυγχάνεται συντονισμός της δραστηριότητας του δημοσίου σε διαφορετικούς τομείς (επικέντρωση περισσότερο στο χωρικό συντονισμό παρά στην οικονομική ανάπτυξη)
- Η παράδοση αυτή προϋποθέτει 'ωριμότητα': εξελιγμένους θεσμούς και μηχανισμούς και πολιτική δέσμευση
- Χώρες που ανήκουν σε αυτή την παράδοση (την εποχή έκδοσης του Compendium) - Δύο υποκατηγορίες εντός της παράδοσης:
 - Νορβηγικές χώρες: ισχυρή προσέγγιση ορθολογικού σχεδιασμού και επενδύσεων δημόσιου τομέα, σημαντικός ρόλος της τοπικής αυτοδιοίκησης
 - Αυστρία, Γερμανία: παρόμοια συστηματική δομή και διαδικασίες, σημαντικός ρόλος των περιφερειακών κυβερνήσεων.

(EU Compendium of Spatial Planning Systems and Policies, EC, 1997)

Παραδόσεις χωρικού σχεδιασμού στην Ευρώπη



- Η παράδοση της διαχείρισης των χρήσεων γης (*land use management tradition*)
- Ο σχεδιασμός επικεντρώνεται στο καθήκον του ελέγχου της αλλαγής της χρήσης γης σε στρατηγικό και τοπικό επίπεδο
- Σημαντικός ρόλος των τοπικών αυτοδιοικήσεων, οι οποίες αναλαμβάνουν να φέρουν εις πέρας το σχεδιασμό
- Η κεντρική διοίκηση έχει το ρόλο είτε της επίβλεψης του συστήματος είτε του προσδιορισμού κεντρικών επιδιώξεων πολιτικής
- Χώρες που ανήκουν σε αυτή την παράδοση (την εποχή έκδοσης του Compendium): Ηνωμένο Βασίλειο (στόχος η εξασφάλιση της αειφορίας της ανάπτυξης), Ιρλανδία και Βέλγιο (μεταπηδούν στην παράδοση της ολοκληρωμένης προσέγγισης χωρικού σχεδιασμού)

- Η παράδοση της αστικότητας (*urbanism tradition*)
- Έχει μια ισχυρή έμφαση στην αρχιτεκτονική και τον αστικό σχεδιασμό, το τοπίο των οικισμών, τον έλεγχο της δόμησης
- Πολλαπλότητα νόμων και ρυθμίσεων
- Το σύστημα δεν πλαισιώνεται από προτεραιότητες πολιτικής ή δημόσια στήριξη
- Χώρες που ανήκουν σε αυτή την παράδοση (την εποχή έκδοσης του Compendium): **Οι χώρες της Μεσογείου, συμπεριλαμβανομένης της Ελλάδας** (ρύθμιση μέσω αυστηρής ζωνοποίησης)

(EU Compendium of Spatial Planning Systems and Policies, EC, 1997)

Η ελληνική παράδοση σχεδιασμού



urbanism tradition

ισχυρή έμφαση στην αρχιτεκτονική και τον αστικό σχεδιασμό, τη μορφή των οικισμών και τον έλεγχο της δόμησης

πολλαπλότητα νόμων και ρυθμίσεων

απουσία ευρύτερων προτεραιοτήτων πολιτικής ή δημόσια στήριξη (EC, 1997).

«Μεσογειακό σύνδρομο διοίκησης»

δύσκαμπτο και νομικίστικο μοντέλο ρύθμισης του σχεδιασμού (ρυθμιστικά σχέδια / σχέδια ζωνοποίησης)

κενό μεταξύ σχεδιασμού και πραγμάτωσής του

αυθαίρετη ανάπτυξη και ανεπίσημες πρακτικές

παρεμβατικός και ρυθμιστικός ρόλος του κράτους

περιορισμένος ρόλος των κατώτερων βαθμίδων διοίκησης

έμφαση στη 'φυσική' διάσταση του σχεδιασμού

έλλειψη στρατηγικού σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο (Giannakourou, 2005).

Επιπλέον:

ανεπάρκεια του διοικητικού μηχανισμού να παρακολουθήσει την εφαρμογή της πολιτικής

έλλειψη χωρικής ολοκλήρωσης των τομεακών πολιτικών

σημασία της μικροϊδιοκτησίας

αντίσταση απέναντι στην ουσιαστική μεταβίβαση αρμοδιοτήτων

έλλειψη συνεργασίας

έλλειψη μηχανισμών μέσω των οποίων θα ενισχυθεί η κοινωνική συμμετοχή

Το ζήτημα της ‘κουλτούρας’ στο σχεδιασμό



- Ο σχεδιασμός και η ανάπτυξη περιορίζονται από το πολιτισμικό πλαίσιο ή τα γνωρίσματα της κοινωνίας
 - θεσμικά καθεστώτα
 - ιστορικές ιδιαιτερότητες
 - συμπεριφορές, πεποιθήσεις και αξίες
 - πολιτικές και νομικές παραδόσεις
 - κοινωνικο-οικονομικά πρότυπα
 - ερμηνείες των καθηκόντων και των ευθυνών του σχεδιασμού
 - δομές διακυβέρνησης
- με άλλους όρους: από τα συγκεκριμένα πολιτισμικά χαρακτηριστικά του*
(Knieling and Othengrafen, 2009a)

Βασικές μεταλλαγές στα χαρακτηριστικά της ελληνικής παράδοσης σχεδιασμού



**ΑΠΟΔΟΜΗΣΗ ΤΟΥ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥ ΠΡΟΤΥΠΟΥ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

ΔΙΑΦΟΡΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΣΧΕΣΕΙΣ ΚΡΑΤΟΥΣ - ΚΟΙΝΩΝΙΑΣ

**ΑΝΑΔΥΣΗ ΝΕΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΕΥΕΛΙΞΙΑΣ – ΕΠΙΤΑΧΥΝΣΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ

ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΗ ΤΗΣ ΔΡΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΠΑΡΑΓΟΝΤΩΝ

ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΣΕ ΕΝΑ ΝΕΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ;

Για τον ελεύθερό σας χρόνο...



Βιτοπούλου Α., Γεμενετζή Γ., Γιαννακού Α., Καυκαλάς Γ., Τασοπούλου Α. (2015), *Βιώσιμες πόλεις. Προσαρμογή και ανθεκτικότητα σε περιόδους κρίσης*, Ηλεκτρονικό Βιβλίο, Ελληνικά Ακαδημαϊκά Ηλεκτρονικά Συγγράμματα και Βοηθήματα, ISBN: 9789606031779

Διαθέσιμο στο:

<https://repository.kallipos.gr/handle/11419/2227>

Κεφάλαιο 5. «Αστική διακυβέρνηση, “παραδόσεις σχεδιασμού” και ο ρόλος των ειδικών»

