



«Εκσυγχρονισμός Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας»

Παρουσίαση νομοσχεδίου

Το νομοσχέδιο αυτό:

- ➔ Στηρίζει την εθνική προσπάθεια για ανάπτυξη και επενδύσεις
- ➔ Συνδυάζει τον προηγούμενο στόχο με την προστασία του περιβάλλοντος
- ➔ Προστατεύει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας
- ➔ Επιταχύνει και εκσυγχρονίζει τον χωροταξικό σχεδιασμό
- ➔ Δίνει την τελική ώθηση για την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης

1. Επιταχύνουμε τον Χωρικό Σχεδιασμό

- > Αξιοποίηση Πιστοποιημένων Ιδιωτών Μηχανικών

2. Περιορίζουμε την εκτός σχεδίου δόμηση

- > -10% στους συντελεστές δόμησης (-33% στη βιομηχανία)
- > Ενίσχυση οργανωμένης χωροθέτησης (π.χ. επιχειρηματικά πάρκα)

3. Αναστέλλουμε την έκδοση οικοδομικών αδειών για τα τουριστικά καταλύματα –εκτός των οικισμών- μέχρι την έγκριση πολεοδομικών σχεδίων, σε **Μύκονο και Σαντορίνη**



4. Απλοποιούμε τις χρήσεις γης

- > Μείωση γενικών χρήσεων & διευκόλυνση μικτών χρήσεων
- > Αντιστοίχιση χρήσεων γης με ΚΑΔ & αντιστοίχιση με την περιβαλλοντική κατάταξη

5. Ενεργοποιούμε τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης

- > Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ) & Ψηφιακή Τράπεζα Γης
- > Διευκόλυνση δημιουργίας κοινόχρηστων χώρων
- > Δυνατότητα αποζημίωσης ιδιοκτητών διατηρητέων κτιρίων

6. Επιταχύνουμε την έκδοση οικοδομικών αδειών και ενισχύουμε την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης



7. Εισάγουμε καινοτόμα πολεοδομικά εργαλεία

- > Δυνατότητα για «απόσυρση» κτιρίων και απαλλοτρίωση ορόφων

8. Εξορθολογίζουμε το σύστημα ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων

- > Απελευθέρωση ιδιοκτησίας από την ατέρμονη διαδικασία επανεπιβολής ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων

9. Δίνουμε τη δυνατότητα σε κτίρια με υψηλές προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης να έχουν επιπλέον συντελεστή δόμησης



10. Ορίζουμε ότι τα **πρόστιμα του Κτηματολογίου εξαρτώνται** πλέον και από το **μέγεθος της καθυστέρησης**

- > Πρόστιμο 300-2.000 ευρώ (ανάλογα με την αξία του ακινήτου) και προσαύξηση ανάλογα με τη χρονική καθυστέρηση

11. Ενισχύουμε την **προσβασιμότητα των κτιρίων για ΑμεΑ**

- > Δυνατότητα εγκατάστασης ειδικών κατασκευών (π.χ. ράμπες) εκτός ρυμοτομικής γραμμής, κατασκευής ανελκυστήρων σε υφιστάμενες οικοδομές και δεν προσμετρούνται σε συντελεστή δόμησης για εξυπηρέτηση ΑμεΑ (ανελκυστήρες, πλατύσκαλα)



ΕΛΛΗΝΙΚΗ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ



1. Επιταχύνουμε και βελτιώνουμε τον Χωρικό Σχεδιασμό

- **Ενίσχυση του ρόλου του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και συμπληρωματικότητα με το**
↓
- **Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΧΩΘΑ), που δημιουργείται**
↓
- **Αποκατάσταση ιεραρχίας και εισαγωγή ανάδρασης από τα κάτω του συστήματος χωρικού σχεδιασμού**



- ◉ Εμπλουτισμός των Τοπικών και των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων με νέα αντικείμενα:
 - > Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή
 - > Καθορισμός δημοτικού οδικού δικτύου
 - > Χωρικό σχέδιο αντιμετώπισης καταστροφών
- ◉ **Ενιαίο καθεστώς των οικισμών (προ του '23 και κάτω των 2000 κατ.):** προδιαγραφές, όροι δόμησης, έτος αναφοράς για την οριοθέτηση το 1981
- ◉ Εστίαση της θαλάσσιας χωροταξίας στη θάλασσα (**συντονισμός, αλλά όχι επικάλυψη με το χερσαίο χωρικό σχεδιασμό**)

2. Αξιοποιούμε Πιστοποιημένους Ιδιώτες Μηχανικούς για την αξιολόγηση χωρικών μελετών

- ⊙ **Πιστοποιημένοι αξιολογητές** Πολεοδομικών και Χωροταξικών Σχεδίων → αποφορτίζουμε την υπηρεσία και επιτρέπουμε την ταχεία κατάρτιση των τοπικών και των ειδικών πολεοδομικών σχεδίων
- ⊙ Με το **Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών** (ΗΜΧΜ) και την ανάρτηση των χωρικών σχεδίων στο διαδίκτυο ενισχύουμε τη **διαφάνεια**, καθώς όλοι οι πολίτες θα έχουν πρόσβαση στα δεδομένα του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Το Μητρώο αυτό θα έχει **συνέργειες** με τον Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη και τις άλλες ψηφιακές εφαρμογές, που έχουν προωθηθεί από την αρχή της διακυβέρνησης της χώρας από τη Νέα Δημοκρατία

3. Μεταρρύθμιση της δόμησης στον εξωαστικό χώρο

- ⦿ Περιορισμός των δυνατοτήτων δόμησης εκτός σχεδίου
 - > **Μείωση των συντελεστών δόμησης** σε όλες τις δραστηριότητες κατά 10% (μέσος όρος)
 - > **Επιβάλλεται τέλος** στις οικοδομικές άδειες εκτός σχεδίου υπέρ παρεμβάσεων αντιστάθμισης
- ⦿ Ενίσχυση της ελκυστικότητας των οργανωμένων μορφών ανάπτυξης
 - > **Αύξηση των συντελεστών δόμησης** κατά 25% (μέσος όρος)
 - > Νέες μορφές οργανωμένων αναπτύξεων μικρής κλίμακας (ελάχιστο εμβαδόν 30 στρέμματα) για τη βιομηχανία, την εφοδιαστική και τον τουρισμό, κατάλληλες για τα μικρότερα νησιά και τις περιοχές χωρίς μεγάλη ζήτηση



Κατηγορία	Ισχύων ΣΔ	Προτεινόμενος ΣΔ
Κατοικία	200 τ.μ. και μετά τα 4.000 τ.μ. 0,02 επί του υπερβάλλοντος	186 τ.μ. στα 4.000 τ.μ. και για κάθε επιπλέον τ.μ. ΣΔ 0,018
Ξενοδοχεία	0,2/ 0,15/ 0,10 5, 4 αστέρων: 0,20 σε όλο το γήπεδο	0,18/ 0,15/ 0,10 / στα ιδιαίτερος αναβαθμισμένα 0,20 / στα αναβαθμισμένα 0,19
Εκπαιδευτήρια	0,3	0,27
Νοσοκομεία – Κλινικές	0,6	0,54
Σταθμοί λεωφορείων κ.λπ.	0,9 (για Αθήνα – Θεσ/νίκη)	0,8
Αγροτικές εγκαταστάσεις	0,9 (Γεωργοκτηνοτροφικές)	0,8
Βιομηχανίες	0,9 (0,6 με το Χωροταξικό Πλαίσιο)	0,6

4. Αναστέλλουμε την έκδοση οικοδομικών αδειών για τουριστικά καταλύματα σε Μύκονο & Σαντορίνη

- ⦿ Στη **Μύκονο** και την **Σαντορίνη** αναστέλλεται η έκδοση οικοδομικών αδειών για τα τουριστικά καταλύματα -εκτός οικισμών- μέχρι την έγκριση των σχετικών τοπικών πλαισίων, δηλαδή για ένα διάστημα περίπου ενάμιση έτους
- ➔ Στόχος μας είναι να βάλουμε ένα φρένο στην οικοδομική δραστηριότητα αυτών των κορεσμένων περιοχών μέχρι να μπουν ξεκάθαροι κανόνες

5. Απλοποιούμε και εκσυγχρονίζουμε το σύστημα χρήσεων γης

- ⦿ Θεσπίζεται Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης
- ⦿ Προβλέπεται η έκδοση **Προεδρικού Διατάγματος**, με το οποίο θα γίνει απλούστευση των χρήσεων γης και θα μειωθούν κυρίως οι γενικές χρήσεις
- ⦿ Προωθείται η **αντιστοίχιση** των χρήσεων γης με τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (ΚΑΔ) και κατηγοριών περιβαλλοντικής αδειοδότησης
- ⦿ Δίνεται η δυνατότητα **καθορισμού νέων ειδικών χρήσεων**, που δεν είχαν προβλεφθεί στο παρελθόν, κατά τη διαδικασία του πολεοδομικού σχεδιασμού

6. Ενεργοποιούμε τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης

- Προσδιορίζουμε με βάση τη νομολογία του ΣΤΕ τις προϋποθέσεις για τη χωροθέτηση των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ), προκειμένου η μεταφορά συντελεστή δόμησης:
 - α) να μη γίνεται άναρχα, αλλά σε οργανωμένες περιοχές
 - β) να μην αλλοιώνεται ο χαρακτήρας των περιοχών αυτών και ο τρόπος ζωής των κατοίκων τους
- **Αποκλείουμε** τη νομιμοποίηση αυθαιρέτων μέσω της μεταφοράς συντελεστή δόμησης
- Καθορίζουμε ένα μηχανισμό, την **Ψηφιακή Τράπεζα Γης**, που διασφαλίζει ότι το περιβαλλοντικό ισοζύγιο θα διατηρείται σε κάθε περίπτωση μεταφοράς συντελεστή δόμησης



7. Δίνουμε πολεοδομικά κίνητρα για την εφαρμογή του σχεδιασμού

- Κάθε ξενοδοχείο μπορεί να προσαυξήσει τους κοινόχρηστους ημιυπαίθριους χώρους που έχει σε ποσοστό 5% επιπλέον της συνολικής δόμησης που δικαιούται



8. Ορίζουμε τα πρόστιμα του Κτηματολογίου

- Επιβολή προστίμου σε περίπτωση μη υποβολής δήλωσης εγγραππένου δικαιώματος βάσει
 - α) της **αξίας του ακινήτου** και
 - β) του **χρόνου καθυστέρησης**



ΕΛΛΗΝΙΚΗ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ



Τροποποιούμε το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό

- Αποσαφηνίζεται μια σειρά διατάξεων του ΝΟΚ προς αποφυγή καθυστερήσεων στην έκδοση οικοδομικών αδειών
- Τροποποιείται η διάταξη που αφορά στη **Θέση Κτιρίου**, ώστε να επιλυθούν επιμέρους ζητήματα που έχουν ανακύψει μεταξύ συστημάτων δόμησης και ελεύθερης τοποθέτησης
- Δίδονται κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής με απομείωση καθ' ύψος υφιστάμενων κτιρίων
- Πρόβλεψη σειράς εξουσιοδοτικών διατάξεων για την θεσμοθέτηση όλων των εξειδικευμένων προδιαγραφών, οδηγιών και εργαλείων σχεδιασμού για την **ορθή σύνταξη και υλοποίηση των μελετών**



Απελευθερώνουμε το σύστημα ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων

- ⊙ **Αυτοδίκαιη άρση** των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων
- ⊙ Ρυμοτομική απαλλοτρίωση μπορεί **να επανεπιβληθεί μόνο μία φορά**
- ⊙ Επιταχύνεται και απλουστεύεται η διαδικασία καταβολής **αποζημίωσης**
- ⊙ Επιταχύνεται και απλουστεύεται η διαδικασία **τροποποίησης** του ρυμοτομικού σχεδίου



Επιταχύνουμε τη διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών

- **Ηλεκτρονική διαδικασία** → Οι άδειες εκδίδονται αυτόματα ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες μελέτες
- Καθίσταται υποχρεωτική η **προέγκριση** για τις κατηγορίες 1 και 2 των οικοδομικών αδειών ως ένα επιπλέον στάδιο ελέγχου



Προωθούμε την βιώσιμη αστική κινητικότητα δίνοντας έμφαση στην σημασία της για την κλιματική αλλαγή

- Προώθηση της βιώσιμης αστικής κινητικότητας, με αλλαγές που μπορούν να μειώσουν τους ρύπους και συνεπώς να δώσουν λύσεις στα προβλήματα που δημιουργούνται από την αύξηση τους

Πρωθούμε την Προσβασιμότητα

- ◉ **Αναμορφώνεται** το νομοθετικό πλαίσιο σχετικά με την πρόσβαση των κτιρίων, αποσαφηνίζεται το πλαίσιο εφαρμογής των απαιτούμενων προσαρμογών στα υφιστάμενα κτίρια, καθώς και οι περιπτώσεις που εξαιρούνται, αλλά και οι διαδικασίες εξέτασης ειδικών περιπτώσεων
- ◉ Αντιμετωπίζονται θέματα που αφορούν τόσο στα νέα κτίρια όσο και τα υφιστάμενα που οφείλουν να **προσαρμοστούν**, καθώς συμπεριλαμβάνονται πολλά νέα στοιχεία για τον απαραίτητο εξοπλισμό (π.χ. επιτοίχιοι χειρολησθήρες επί των όψεων, κινητές και αφαιρετές κατασκευές) και τους απαραίτητους χώρους, για την **εξυπηρέτηση των ΑμεΑ και των εμποδιζόμενων ατόμων**
- ◉ Επιτρέπεται η κατασκευή ραμπών εκτός ρυμοτομικής γραμμής για εξυπηρέτηση ΑμεΑ
- ◉ Η **Μελέτη προσβασιμότητας** γίνεται αναπόσπαστο μέρος της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας των κτιρίων



ΕΛΛΗΝΙΚΗ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ



Σας ευχαριστούμε!