



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΑΘΗΝΑΣ –
ΑΤΤΙΚΗΣ (Α')

Ταχ. Δ/ση : Πανόρμου 2, 115 23 Αθήνα
Πληροφορίες : Δ. Παπαδημητρίου
Τηλ. : 210 6445 020
Fax : 210 6448 091
E-mail : d.papadimitriou@prv.ypeka.gr

ΕΠΕΙΓΟΝ - ΒΟΥΛΗ

ΠΡΟΣ: ΥΠΕΝ
Αυτοτελές Τμήμα
Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Αμαλιάδος 17
115 23 Αθήνα

Θέμα : Συμπληρωματική απάντηση στην με αρ.πρωτ. 1715 / 12.11.2020 Ερώτηση Βουλευτών του κόμματος
«Ελληνική Λύση» (αρ.πρωτ. ΥΠΕΝ / ΔΣΜΠ / 75908 / 867 / 4.8.2020).

Σε απάντηση της Ερώτησης του θέματος σας γνωρίζουμε τα εξής :

Η υπηρεσία μας, με βάση τις αρμοδιότητές της (Π.Δ. 132/2017, Α'160) έχει την εποπτεία εφαρμογής των κατευθύνσεων του Ρυθμιστικού Σχεδίου της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας (ν.ΠΣΑ, ν.4277/2014). Στις κατευθύνσεις αυτές περιλαμβάνονται βασικές αρχές αντιμετώπισης της εκτός σχεδίου δόμησης, σε επίπεδο στρατηγικό, που αποτελεί το επίπεδο του ν.ΠΣΑ. Οι παραπάνω βασικές αρχές εξειδικεύονται στο επίπεδο του ρυθμιστικού / πολεοδομικού σχεδιασμού και οι σχετικές προβλέψεις υλοποιούνται, είτε μέσα από ρυθμίσεις Διαταγμάτων Προστασίας (όπως είναι τα Διατάγματα Προστασίας ορεινών όγκων / ακτών της Αττικής κλπ. ή οι ΖΟΕ), είτε διέπουν Πολεοδομικά Σχέδια ρυθμιστικού επιπέδου (Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ), Πολεοδομικές Μελέτες κλπ.).

Ειδικότερα τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) (πλέον η διάρθρωση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού, μετά την ισχύ του ν.4447/2016, έχει αλλάξει), των οποίων η εκπόνηση έχει αφηγηρία τους οικείους ΟΤΑ, στις εκτός σχεδίου και κρίσιμες προς πολεοδόμηση περιοχές, στο πλαίσιο της κανονιστικής τους λειτουργίας και βάσει του ν.ΠΣΑ, έχουν την ευχέρεια να προσδιορίζουν ειδικές διατάξεις. Τα ΓΠΣ έχουν κομβικό ρόλο στη μείωση της εκτός σχεδίου δόμησης.

Η υπηρεσία μας, κατά τον έλεγχο μελετών που της υποβάλλονται, για τη διαμόρφωση των θέσεων της επί του περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης λαμβάνει υπόψιν τις βασικές αρχές του ν.ΠΣΑ, που συνοπτικά είναι οι παρακάτω :

Κεντρικός στόχος είναι ο δραστήσιμος περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης μέσω της σταδιακής κατάργησης των παρεκκλίσεων, τόσο σε διάσπαρτες χωροθετήσεις, όσο και σε οριοθετημένους υποδοχείς. Ως βασική κατεύθυνση ορίζεται, η κάλυψη της πληθυσμιακής & οικονομικής ανάπτυξης εντός της θεσμοθετημένης αστικής γης, βάσει της αρχής της «συνεκτικής πόλης», με αναχαίτιση του φαινομένου της αστικής διάχυσης στο φυσικό χώρο. Για τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης το ν.ΠΣΑ προτείνει παράλληλα την προώθηση εναλλακτικών ή ήπιων χρήσεων στην εκτός σχεδίου γη, με την προϋπόθεση διατήρησης και ανάδειξης του (ενδεχόμενου) αγροτικού χαρακτήρα.

Πρόσφατα ψηφίστηκε ο νέος νόμος για τον εκσυγχρονισμό της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ν.4759/2020, ΦΕΚ Α' 245), που αποσκοπεί στη βελτίωση και επιτάχυνση των διαδικασιών ολοκλήρωσης του Πολεοδομικού σχεδιασμού στο σύνολο της χώρας. Στο νόμο περιλαμβάνονται ειδικές διατάξεις για την αντιμετώπιση της εκτός σχεδίου δόμησης (άρθρα 31 έως 35 και άρθρο 40). Κεντρικός στόχος είναι η, σε ορίζοντα 3 έως 8 ετών, πολεοδόμηση του συνόλου της χώρας μέσω :

α) των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ), που έχουν θεσπιστεί με το ν.4447/2016 (Α' 241) (άρθρο 7), όπως ο νόμος αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει και αφορούν στο σύνολο των διοικητικών ορίων των Δήμων, ή σε επίπεδο Δημοτικών Ενοτήτων και

β) όπου κρίνεται απαραίτητο, των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ), που έχουν επίσης θεσπιστεί με τον παραπάνω νόμο και αντιμετωπίζουν ειδικότερα επιμέρους χωρικά τμήματα ή περιοχές.

Σκοπός των νέων προβλέψεων είναι ο περιορισμός της δόμησης σε περιοχές που δεν υπάρχει καμιάς μορφής σχεδιασμός και η παροχή κινήτρων για τη συγκέντρωση περιβαλλοντικής οχλουσών δραστηριοτήτων σε οργανωμένους υποδοχείς. Με το νέο νόμο προβλέπεται μείωση των Συντελεστών Δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές ανά επιμέρους χρήση (κατά κανόνα 10%) και μερική αλλαγή του καθεστώτος των παρεκκλίσεων αρτιότητας, με ορισμό μεταβατικού χρονικού διαστήματος για την έκδοση οικοδομικών αδειών (τα 2 έτη). Όλα όμως τα παραπάνω, καθορίζονται υπό την προϋπόθεση υλοποίησης του βασικού στρατηγικού στόχου που είναι η έγκριση των ΤΠΣ (και ενίοτε ΕΠΣ) στο σύνολο της χώρας, με βάση τα οποία θα καθορίζονται οι συγκεκριμένοι όροι και περιορισμοί για τη δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές. Στην αντιμετώπιση της εκτός σχεδίου δόμησης συντελούν και άλλοι παράγοντες που ρυθμίζονται στο νόμο όπως, η επιτάχυνση της έκδοσης οικοδομικών αδειών, η εξειδίκευση των χρήσεων γης, η απλοποίηση συντέλεσης των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων κλπ.

Σημειώνεται ότι, αμφότερα τα Διατάγματα Προστασίας και τα Πολεοδομικά Σχέδια ρυθμιστικού επιπέδου συνοδεύονται πλέον από Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), που αξιολογείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/ 28.8.2006 Κ.Υ.Α. (Β' 1225) για τη Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ.

Τέλος, αναφορικά με περιοχές που προγραμματίζεται «για πάντα» η απαγόρευση δόμησης, όπως στην Ερώτηση αναφέρεται, γνωρίζουμε ότι, αφενός ο πολεοδομικός σχεδιασμός είναι μια «δυναμική» διαδικασία που εξελίσσεται λαμβάνοντας υπόψη πάντα επικαιροποιημένα δεδομένα και αφετέρου, δεν προβλέπεται κάτι σχετικό στο ν.ΡΣΑ. -

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

Ε. Διαμαντοπούλου
Αρχιτέκτων Μηχανικός

Εσ. Διανομή:

1. Χρονολογικό αρχείο
2. Δ/ση Σ.Μ.Α.Π.Π.
3. Τμήμα Α'
4. Δ.Παπαδημητρίου