

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΗΜΟΔΙΑΣ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ
«ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ – ΒΙΩΣΙΜΗ
ΑΝΑΠΤΥΞΗ»**

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ: ΓΡΑΦΕΙΟ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗ

ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ: 1. Καρατσώλης Κων/νος
2. Ανδρουλάκη Δέσποινα

ΤΗΛΕΦΩΝΟ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ: 2106475181-3

E-MAIL: 1. k.karatsolis@gmail.com
2. d.androulaki@prv.ypeka.gr

ΤΙΤΛΟΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ

«Χωροταξική Και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση – Βιώσιμη Ανάπτυξη»

Κεφάλαιο Α

Το Α Κεφάλαιο του Σχέδιο Νόμου αναρτήθηκε προς διαβούλευση από 08.05.2014 έως και 22.05.2014 με το ακόλουθο εισαγωγικό κείμενο:

Δημόσια διαβούλευση επί σχεδίου νόμου «Χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός»

Το νέο θεσμικό πλαίσιο για τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό είναι ένα σημαντικό βήμα για τον εκσυγχρονισμό της χώρας.

Τους τελευταίους μήνες στο ΥΠΕΚΑ όλοι δουλέψαμε για να ολοκληρωθεί μία νομοθετική πρωτοβουλία που απλοποιεί τις διαδικασίες, βοηθά τους πολίτες και τις επιχειρήσεις, προστατεύει το περιβάλλον.

Θέσαμε ως βασικό στόχο την αποκέντρωση των λειτουργιών και την επιτάχυνση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

Καλούμε τους πολίτες και τους φορείς να συμμετέχουν στη δημόσια διαβούλευση με προτάσεις, παρατηρήσεις και απόψεις για να γίνει το νομοθέτημα αυτό ακόμη καλύτερο.

Στο διάστημα αυτό πολίτες και φορείς κατέθεσαν τις απόψεις τους κυρίως ηλεκτρονικά. Συνολικά αναρτήθηκαν 176 σχόλια τα οποία αναλύονται κατ' άρθρο ως εξής:

- 29 Σχόλια για το Άρθρο 01 – Ψηφιοποίηση και ηλεκτρονική καταγραφή των θεσμικών γραμμών, πληροφοριών, όρων και χρήσεων γης.
- 18 Σχόλια για το Άρθρο 02 – Κωδικοποίηση διατάξεων χωροταξίας και πολεοδομίας
- 18 Σχόλια για το Άρθρο 03 – Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας
- 17 Σχόλια για το Άρθρο 04 – Εθνική Χωροταξική Πολιτική (Ε.Χ.Π)
- 10 Σχόλια για το Άρθρο 05 – Στρατηγικό Χωροταξικό Πλαίσιο (Σ.Χ.Π)
- 10 Σχόλια για το Άρθρο 06 – Περιφερειακή Χωροταξική Στρατηγική (ΠΕΧΩΣ)
- 3 Σχόλια για το Άρθρο 07 – Περιφερειακή Χωροταξική Στρατηγική (ΠΕΧΩΣ) Κεντρικής Μακεδονίας
- 5 Σχόλια για το Άρθρο 08 – Μητροπολιτικό Σχέδιο Αττικής
- 25 Σχόλια για το Άρθρο 09 – Τοπικό Χωρικό Σχέδιο (Τ.Χ.Σ) και Ειδικό Χωρικό Σχέδιο (Ε.Χ.Σ)
- 16 Σχόλια για το Άρθρο 10 – Ρυμοτομικό σχέδιο
- 5 Σχόλια για το Άρθρο 11 – Περιεχόμενα, κανονιστικό πεδίο και εκδούσα αρχή όλων των επιπέδων σχεδιασμού
- 5 Σχόλια για το Άρθρο 12 – Εξουσιοδοτικές διατάξεις
- 15 Σχόλια για το Άρθρο 13 – Μεταβατικές και Καταργούμενες Διατάξεις – Γενικές μεταβατικές διατάξεις και εναρμόνιση επιπέδων σχεδιασμού

Από την επεξεργασία και την ενδελεχή μελέτη των σχολίων διαφαίνεται ότι τόσο οι πολίτες όσο και οι φορείς αντιλαμβάνονται την αναγκαιότητα βελτίωσης του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και αντιμετωπίζουν θετικά επί της αρχής τη νομοθετική αυτή πρωτοβουλία του ΥΠΕΚΑ.

Οι κυριότερες απόψεις που συνέβαλαν στην τελική διαμόρφωση του **Κεφαλαίου Α** του νομοσχεδίου είναι οι εξής:

- Περαιτέρω αποσαφήνιση της σχέσης μεταξύ των επιπέδων σχεδιασμού καθώς και περαιτέρω αποσαφήνιση της δεσμευτικότητας των σχεδίων αυτών (στρατηγικά – ρυθμιστικά)
- Περαιτέρω επεξήγηση της έννοιας των θεσμικών γραμμών και συμμετοχή στην επιτροπή για την επίλυση συγκρούσεων και επικαλύψεων θεσμικών γραμμών στελεχών της οικείας Περιφέρειας.

- Επαναπροσδιορισμός της ονοματολογίας των σχεδίων (υιοθετήθηκαν οι ονοματολογίες που προτάθηκαν σε μεγάλο βαθμό)
- Θέσπιση διαδικασίας επίλυσης πιθανών ασαφειών ή αντικρουόμενων κατευθύνσεων μεταξύ των στρατηγικών επιπέδων σχεδιασμού.
- Σύνδεση της περιβαλλοντικής πολιτικής με την Εθνική Χωροταξική Στρατηγική
- Αποσαφήνιση της σχέσης των νέων ρυθμιστικών σχεδίων Αττικής και Θεσσαλονίκης με το προτεινόμενο σύστημα σχεδιασμού
- Προτάσεις που έγιναν σχετικά με την ομαλή μετάβαση από προϋφιστάμενο καθεστώς στο νέο.

Κεφάλαια Β και Γ

Το Κεφάλαιο Β και το Κεφάλαιο Γ του Σχέδιο Νόμου αναρτήθηκε προς διαβούλευση από 29.01.2014 έως και 21.02.2014 με το ακόλουθο εισαγωγικό κείμενο:

Δημόσια διαβούλευση επί σχεδίου νόμου «Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση – Βιώσιμη ανάπτυξη, εγκαταλελειμμένοι οικισμοί και Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί – Χρήσεις Γης»

Θέτουμε σε δημόσια διαβούλευση το σχέδιο νόμου με τίτλο «Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση – Βιώσιμη ανάπτυξη, εγκαταλελειμμένοι οικισμοί και Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί – Χρήσεις Γης». Βασικός άξονας του νομοσχεδίου είναι η πολεοδομική οργάνωση του χώρου για να διευκολυνθεί μία στροφή στην Περιφέρεια. Αυτό είναι άλλωστε ανάγκη και της εθνικής οικονομίας, τόσο μεσοπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα. Για να υλοποιηθούν όμως οργανωμένα και αποτελεσματικά σε πολεοδομικό επίπεδο αυτές οι τάσεις, η Πολιτεία οφείλει να οργανώσει το χώρο και να δημιουργήσει προϋποθέσεις αναζωογόνησης της υπαίθρου. Με το προτεινόμενο σχέδιο νόμου αυτό ακριβώς υπηρετείται και καθιερώνεται ένα νέο, αποτελεσματικό και γρήγορο μοντέλο πολεοδόμησης περιοχών και αναθέρμανσης της οικονομικής ζωής σε μικρούς και εγκαταλελειμμένους οικισμούς της χώρας. Το τρίτο κεφάλαιο του σχεδίου νόμου αφορά τον εκσυγχρονισμό της νομοθεσίας για της χρήσεις γης γενικά, σε όλη τη χώρα.

Καλούμε τους πολίτες, τους μηχανικούς και τους φορείς να συμμετέχουν στη δημόσια διαβούλευση και να καταθέσουν τις απόψεις τους, ώστε πολύ σύντομα να προωθήσουμε την τελική ρύθμιση.

Στο διάστημα αυτό πολίτες και φορείς κατέθεσαν τις απόψεις τους κυρίως ηλεκτρονικά. Συνολικά αναρτήθηκαν 360 σχόλια τα οποία αναλύονται κατ' άρθρο ως εξής:

- 25 Σχόλια για το Άρθρο 01- Εκτάσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης
- 13 Σχόλια για το Άρθρο 02 – Ειδικές εκτάσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης
- 12 Σχόλια για το Άρθρο 03 – Όροι και Περιορισμοί περιοχής περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης
- 33 Σχόλια για το Άρθρο 04 – Διαδικασία Πολεοδόμησης
- 12 Σχόλια για το Άρθρο 05 – Ειδική Εισφορά για δράσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης
- 5 Σχόλια για το Άρθρο 06 – Κοινόχρηστοι, Κοινοφελείς χώροι και έργα Υποδομής.
- 14 Σχόλια για το Άρθρο 07 – Ζώνες αστικού αναδασμού
- 12 Σχόλια για το Άρθρο 08 – Ειδικές διατάξεις πολεοδόμησης
- 5 Σχόλια για το Άρθρο 09 – Θεσμικό Πλαίσιο Παράλληλων Αδειοδοτήσεων και Εγκρίσεων
- 11 Σχόλια για το Άρθρο 10 – Εκτάσεις Ζωνών Συγκέντρωσης Δικαιωμάτων Δόμησης – Υποδοχέων Συντελεστή Δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών
- 2 Σχόλια για το Άρθρο 11 – Καταγραφή των ζωνών – υποδοχέων
- 1 Σχόλιο για το Άρθρο 12 – Έγκριση πολεοδομικής μελέτης στις ζώνες συγκέντρωσης – υποδοχής
- 4 Σχόλια για το Άρθρο 13 – Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης – Υποχρεώσεις Οικοδομικών Συνεταιρισμών στον ΟΤΑ
- 4 Σχόλια για το Άρθρο 14 – Πολεοδομική Μελέτη – Όροι και Περιορισμοί Δόμησης – Μορφολογικοί Κανόνες
- 3 Σχόλια για το Άρθρο 15 -Κίνητρα αναζωογόνησης των εγκαταλελειμμένων οικισμών
- 1 Σχόλιο για το Άρθρο 16 -Ανάθεση – Εκπόνηση Πολεοδομικής Μελέτης- Αμοιβές
- 5 Σχόλια για το Άρθρο 17 – Ιδιωτικές εκτάσεις- Ζώνες Συγκέντρωσης Δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών

- 16 Σχόλια για το Άρθρο 18 – Δικαιούχοι Ανταλλαγής
- 2 Σχόλια για το Άρθρο 19 – Διαδικασία Ανταλλαγής
- 11 Σχόλια για το Άρθρο 20 – Μεταβατικές Διατάξεις
- 23 Σχόλια για το Άρθρο 21 – Κατηγορίες Χρήσεων Γης
- 43 Σχόλια για το Άρθρο 22 – Περιοχές Αμιγούς Κατοικίας (κατηγορία 1)
- 11 Σχόλια για το Άρθρο 23 – Περιοχές Γενικής Κατοικίας (κατηγορία 2)
- 16 Σχόλια για το Άρθρο 24 – Περιοχές Πολεοδομικού Κέντρου – Κεντρικής Λειτουργίας Πόλης (κατηγορία 3)
- 3 Σχόλια για το Άρθρο 25 – Περιοχές τουρισμού – αναψυχής – παραθεριστικής (δεύτερης) κατοικίας (κατηγορία 4)
- Σχόλια κλειστά για το Άρθρο 26 – Περιοχές Κοινοφελών Λειτουργιών (κατηγορία 5)
- 3 Σχόλια για το Άρθρο 27 – Περιοχές Ελευθέρων Χώρων – Αστικού και Περιαστικού Πρασίνου (κατηγορία 6)
- 2 Σχόλια για το Άρθρο 28 – Περιοχές χονδρεμπορίου (κατηγορία 7)
- 3 Σχόλια για το Άρθρο 29 – Περιοχές Μεταφορών (κατηγορία 8)
- 3 Σχόλια για το Άρθρο 30 – Παραγωγικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης, βιομηχανικού και βιοτεχνικού πάρκου (ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ) (κατηγορία 9)
- 3 Σχόλια για το Άρθρο 31 -Μικτής χρήσεως παραγωγικοί υποδοχείς (ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ – Ε.Π. προς εξυγίανση) (κατηγορία 10)
- 2 Σχόλια για το Άρθρο 32 – Περιοχές επιχειρηματικού πάρκου (Β, Γ και ειδικού τύπου) (κατηγορία 11)
- 1 Σχόλιο για το Άρθρο 33 – Τεχνολογικό Πάρκο (κατηγορία 12)
- 3 Σχόλια για το Άρθρο 34 – Επιχειρηματικά Πάρκα Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης (ΕΠΕΒΟ) (κατηγορία 13)
- Σχόλια κλειστά για το Άρθρο 35 – Εμπορευματικό Κέντρο (κατηγορία 14)
- 3 Σχόλια για το Άρθρο 36 – Παραγωγικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης (κατηγορία 15)
- 3 Σχόλια για το Άρθρο 37 – Επιχειρηματικά πάρκα τύπου Α (κατηγορία 16)
- 4 Σχόλια για το Άρθρο 38 – Εγκαταστάσεις αστικών υποδομών (κατηγορία 17)
- 2 Σχόλια για το Άρθρο 39 – Ιδιαίτερες χρήσεις (κατηγορία 18)

- 1 Σχόλιο για το Άρθρο 40 – Εγκαταστάσεις γεωργικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών δραστηριοτήτων (κατηγορία 19)
- 1 Σχόλιο για το Άρθρο 41 – Οικονομικές Δραστηριότητες (κατηγορία 20)
- 8 Σχόλια για το Άρθρο 42 – Χρήσεις γης σε οριοθετημένους Οικισμούς
- 26 Σχόλια για το Άρθρο 43 – Μεταβατικές Διατάξεις
- 5 Σχόλια για το Άρθρο 44

Από την επεξεργασία και την ενδελεχή μελέτη των σχολίων του διαφαίνεται ότι τόσο οι πολίτες όσο και οι φορείς αντιλαμβάνονται την αναγκαιότητα θέσπισης νέων κανόνων στην ιδιωτική πολεοδόμηση και τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

Οι κυριότερες απόψεις που συνέβαλαν στην τελική διαμόρφωση του **Κεφαλαίου Β** του νομοσχεδίου είναι οι εξής:

- Περαιτέρω αποσαφήνιση της διαδικασίας καθορισμού των χρήσεων γης σε περιοχές αποκλειστικής κατοικίας
- Περαιτέρω επεξήγηση της διαδικασίας συσχέτισης των χρήσεων γης με τους ΚΑΔ του Υπουργείου Οικονομικών
- Εξειδίκευση των περιπτώσεων άμεσης εφαρμογής των διατάξεων πριν την ολοκλήρωση των πολεοδομικών μελετών.
- Προτάσεις που έγιναν σχετικά με την ομαλή μετάβαση από προϋφιστάμενο καθεστώς στο νέο.
- Ανάλυση των χρήσεων στις περιπτώσεις εμπορικών καταστημάτων
- Θέσπιση ορίων τετραγωνικών μέτρων για ορισμένες κατηγορίες χρήσεων γης
- Ανάλυση των διατάξεων για τα υγειονομικού ενδιαφέροντος καταστήματα.
- Περαιτέρω αποσαφήνιση των περιπτώσεων χρήσεων γης κοινής ωφέλειας σε περιοχές που δεν μπορούν να χωροθετηθούν λόγω ειδικών χαρακτηριστικών πολεοδομικού χαρακτήρα

Οι κυριότερες απόψεις που συνέβαλαν στην τελική διαμόρφωση του **Κεφαλαίου Γ** του νομοσχεδίου είναι οι εξής:

- Περαιτέρω αποσαφήνιση της διαδικασίας ανταλλαγής των εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών
- Περαιτέρω επεξήγηση της διαδικασίας έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης στις περιπτώσεις εκτάσεων που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο
- Εξειδίκευση των περιπτώσεων εγκαταλελειμμένων και μικρών οικισμών με αναλυτικά χαρακτηριστικά

- Προστασία των εκτάσεων που δεν πολεοδομούνται
- Σύνδεση της περιβαλλοντικής πολιτικής με το σχέδιο νόμου και την περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών
- Επίλυση χρόνιων ζητημάτων οικοδομικών συνεταιρισμών για τους οποίους έχει εγκριθεί ρυμοτομικό σχέδιο και σήμερα δεν μπορούν να πολεοδομηθούν.
- Προτάσεις που έγιναν σχετικά με την ομαλή μετάβαση από προϋφιστάμενο καθεστώς στο νέο.