The background features a dark blue gradient with a subtle pattern of white dots. On the left side, there are several circular elements: a large scale with tick marks and numbers from 140 to 260, and several smaller circles with dashed lines and arrows indicating rotation or movement.

ΠΡΟΣΦΑΤΕΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

ΣΤΕΛΛΑ ΚΥΒΕΛΟΥ, ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ

ΤΑ ΚΥΡΙΟΤΕΡΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

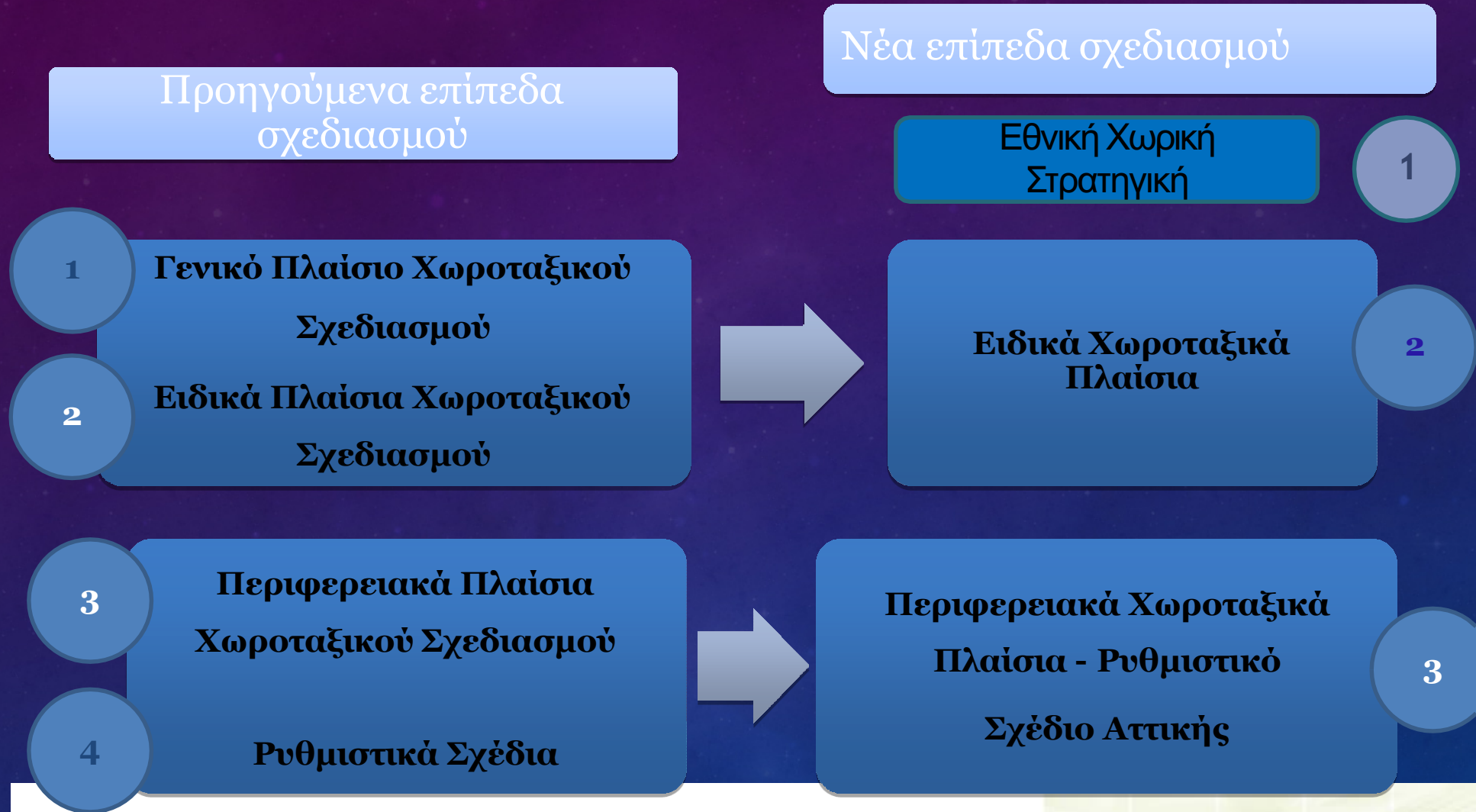
Από το 2003 και μετά έχουμε πλέον θεσμοθετημένα εργαλεία σε περιφερειακό και εθνικό επίπεδο

Τα κυριότερα ζητήματα που αναδεικνύονται από την εμπειρία της εφαρμογής του σχεδιασμού στην Ελλάδα, αφορούν :

- (α) στην **ελλιπή εναρμόνιση μεταξύ των διαφόρων επιπέδων του σχεδιασμού, κυρίως λόγω των σημαντικών καθυστερήσεων των διαδικασιών επικαιροποίησης,**
- (β) στην **αδυναμία σύνδεσης της χωροταξικής πολιτικής με άλλες τομεακές-οικονομικές-φορολογικές πολιτικές που έχουν χωρικές επιπτώσεις (πολιτική υποδομών, ενέργειας, τουρισμού, κ.λπ.)**
- (γ) στην **«πολυφωνία» του σχεδιασμού, λόγω των πολλών επιπέδων που συνυπάρχουν, χωρίς να εξυπηρετούν κάποια προφανή αναγκαιότητα,**
- (δ) στη **συνεχόμενη ανάγκη για διευκρινίσεις επί των σχεδίων (του κανονιστικού ή του κατευθυντήριου χαρακτήρα τους), αλλά και**
- (ε) στις **πολλές προσφυγές στο ΣτΕ επί της εφαρμογής των σχεδίων αυτών.**

- Με τον Ν. 4447/2016 «Χωρικός Σχεδιασμός-Βιώσιμη Ανάπτυξη», έγινε μια προσπάθεια μείωσης των επιπέδων σχεδιασμού με την υιοθέτηση **των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων**, ώστε να αντιμετωπιστούν ζητήματα που σχετίζονται με επικαλύψεις, αντιφάσεις και αντιθέσεις μεταξύ των χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων διαφορετικών επιπέδων.

ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ



ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΑ
ΕΠΙΠΕΔΑ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

οδομικός Σχεδιασμός

Νέα επίπεδα σχεδιασμού

5

Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια-
ΣΧΟΟΑΠ



Τοπικό Χωρικό Σχέδιο -
Ειδικό Χωρικό Σχέδιο

4

6

Πολεοδομική Μελέτη

7

Πράξη Εφαρμογής



Πολεοδομικό Σχέδιο
Εφαρμογής

5

Ν'ΕΑ ΕΠ'ΙΠΕΔΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ Ν.4447/16.

Στρατηγικός

Εθνική Χωρική
Στρατηγική

Ειδικά Χωροταξικά
Πλαίσια

Περιφερειακά
Χωροταξικά Πλαίσια

Ρυθμιστικός

Τοπικός χωρικός
σχεδιασμός

- Βιομηχανία
- ΑΠΕ
- Τουρισμού
- Υδατοκαλλιεργειών
- Καταστημάτων Κράτησης

- 12 Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια
- ΡΣΑ

- Τοπικά Χωρικά Σχέδια – Ειδικά Χωρικά Σχέδια
- Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής

Ο Ν. 2742/99 καθιέρωνε μια ιεραρχική σχέση μεταξύ των επιπέδων σχεδιασμού.

Υιοθετώντας αντίστοιχη λογική, ο νόμος (Ν. 4447/2016) καθιερώνει και αυτός μια ιεραρχική σχέση μεταξύ των επιπέδων σχεδιασμού.

Πιο συγκεκριμένα, στο άρθρο 7 αναφέρει ότι τα «**Τοπικά Χωρικά Σχέδια εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους**».

Η εναρμόνιση όμως του υποκείμενου σχεδιασμού ως προς τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου δεν είναι αυτόματη. Η τροποποίηση, δηλαδή, **τυχόν διαφορετικών ή και αντίθετων κατευθύνσεων που ενυπάρχουν σε εγκεκριμένα σχέδια υποκείμενου επιπέδου δεν είναι αυτόματη**. Τα εν λόγω σχέδια οφείλουν να αναθεωρηθούν σύμφωνα με τις διατάξεις που τα διέπουν (και τους χρόνους που απαιτεί η διαδικασία αυτή), **ώστε να εναρμονισθούν με τις κατευθύνσεις του εθνικού και περιφερειακού χωροταξικού σχεδιασμού**.



Με τη θεσμοθέτηση των Περιφερειακών Πλαισίων (2003-2004), τα οποία διακατέχονται από ένα πνεύμα γενικόλογων κατευθύνσεων, και στη συνέχεια με τη θεσμοθέτηση των Ειδικών Πλαισίων δεν διασφαλίζονται επαρκώς οι όροι για τη χωροθέτηση των δραστηριοτήτων. **Απαιτείται η εναρμόνιση των κατευθύνσεων των Περιφερειακών Πλαισίων με εκείνες των Ειδικών Πλαισίων.**

Δεδομένου, πάντως, ότι το Γενικό και τα Ειδικά Πλαίσια θεσμοθετήθηκαν μεταγενέστερα από τα Περιφερειακά Πλαίσια, ακύρωσε τη δυνατότητα εναρμόνισης των τελευταίων με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού και, επομένως, η εφαρμογή των κατευθύνσεων του εθνικού επιπέδου σχεδιασμού παρέμεινε ανεκπλήρωτη.

- Επιπροσθέτως η απουσία ορισμού της έννοιας «κατευθύνσεις» από τη γενικότερη νομοθεσία έχει ως αποτέλεσμα τα θεσμοθετημένα ΕΠΧΣΑΑ να διακατέχονται από τριών ειδών κατευθύνσεις:
 - Κατευθύνσεις ενδεικτικού χαρακτήρα
 - Κατευθύνσεις δεσμευτικού χαρακτήρα για το δημόσιο, που αφορούν κυρίως σε σχέδια που εκπονούνται από το δημόσιο, όπως ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΕΣΧΑΔΑ, κ.ά.
 - Κατευθύνσεις δεσμευτικές και για τους ιδιώτες, που αφορούν π.χ. όταν ορίζονται πυκνότητες, συντελεστές δόμησης, κ.ά.
- Το γεγονός αυτό, η χρήση δηλαδή τριών διαφορετικών τύπων «κατευθύνσεων», δημιουργεί αφενός περιθώρια νομικής αμφισβήτησης και ανασφάλειας δικαίου, ενώ κάθε ΕΠΧΣΑΑ διακατέχεται από διαφορετικής μορφής δεσμευτικότητα.

ΕΙΔΙΚΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΠΛΑΪΣΙΑ ΜΕ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΗ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ/ΕΜΒΕΛΕΙΑ

- Τα «νέα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια», οφείλουν, μεταξύ άλλων, να εξειδικεύσουν τις κατευθύνσεις του Γενικού και των Ειδικών Πλαισίων, όπως και να προτείνουν ανάδραση προς το σχεδιασμό εθνικού επιπέδου, βάσει των λεπτομερέστερων στοιχείων που θα συλλεχθούν στο περιφερειακό επίπεδο, και να λάβουν ασφαλώς υπόψη και τη νεότερη νομοθεσία.
- Τα όρια, όμως, της έννοιας της «εξειδίκευσης» δεν έχουν προσδιοριστεί από τη νομοθεσία, ενώ τα Ειδικά Πλαίσια περιέχουν και διατάξεις που τυχάνουν άμεσης εφαρμογής. Επομένως η υλοποίηση της εξειδίκευσης είναι δύσκολη και συχνά ασαφής.
- Τα προβλεπόμενα από το Ν. 2742/99 ΕΠΧΣΑΑ έχουν κυμαινόμενη κανονιστική πυκνότητα /εμβέλεια, υπάρχουν δηλαδή διατάξεις χωρίς δεσμευτική αξία, που αποτελούν στρατηγικές επιλογές, και άλλες με μεγαλύτερο νομικό ενδιαφέρον. Αυτό προκύπτει από μια σειρά κριτηρίων, όπως ο τρόπος σύνταξης και η ακρίβεια των διατάξεών τους, το χαρτογραφικό υλικό που τα συνοδεύει, τυχόν αναφορές από την ίδια τη νομοθεσία για το επίπεδο ή το βαθμό δεσμευτικότητας που αυτά αναπτύσσουν.
- Σε αντίθεση με τα ΠΠΧΣΑΑ, στα ΕΠΧΣΑΑ, αν και έχουν εθνική χωρική εμβέλεια, μπορούν να ανιχνευθούν πολύ περισσότερες διατάξεις με εκτελεστό χαρακτήρα.

- Τα στρατηγικού χαρακτήρα νομικά εργαλεία δημιουργούν με τις προβλέψεις τους μια γενική - και όχι απόλυτη - νομική υποχρέωση εναρμόνισης των προβλέψεων των από χωρική άποψη υποκείμενων σχεδίων προς αυτές των υπερκειμένων.
- Τα υποκείμενα σχέδια οφείλουν να διαθέτουν ελευθερία και ευχέρεια στη διατύπωση των ρυθμίσεών τους, όταν κατά τεκμηριωμένο τρόπο οι ρυθμίσεις αυτές επιβάλλονται από την ιδιαιτερότητα των τοπικών συνθηκών

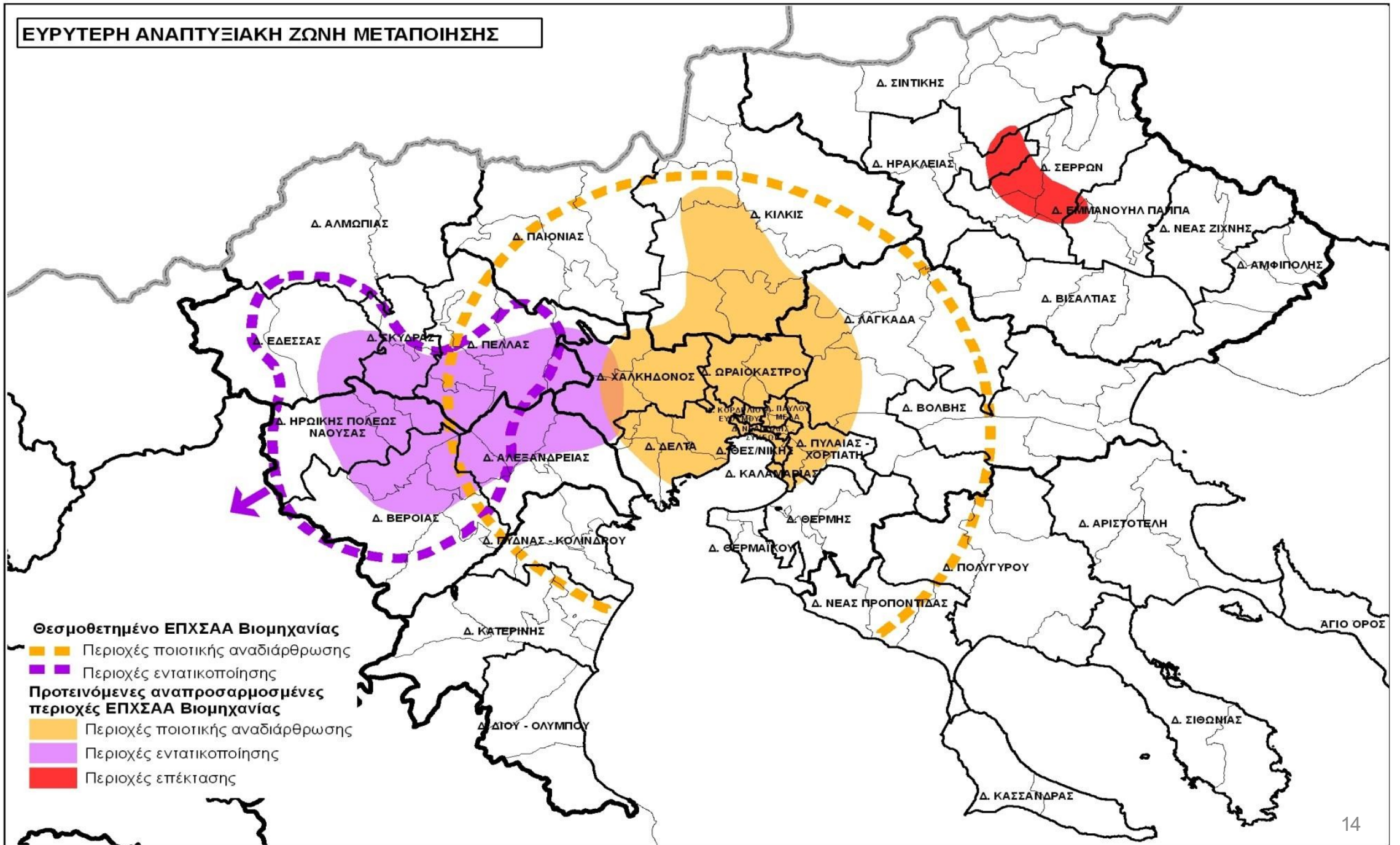
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

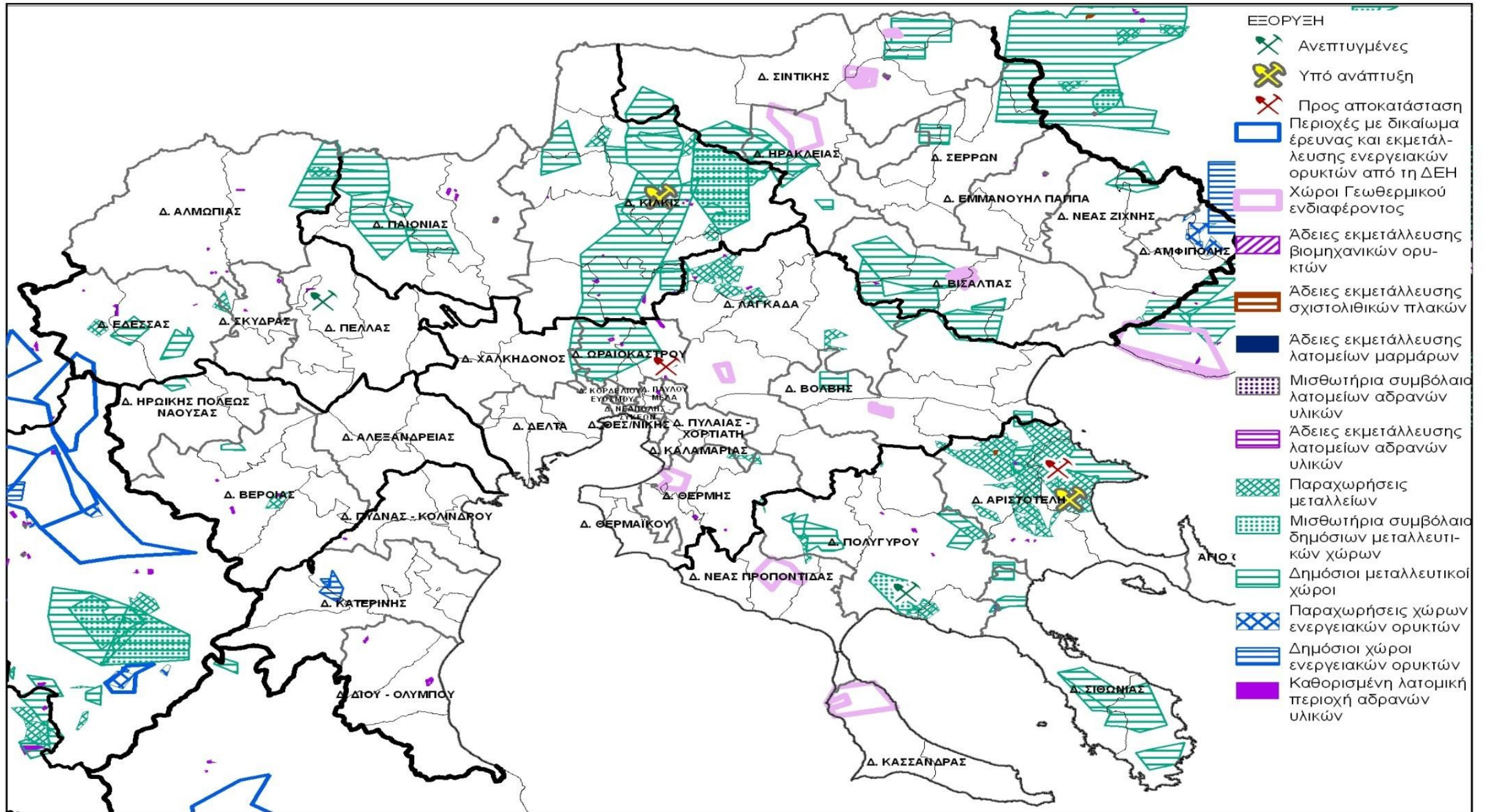
Κανείς δεν μπορεί να ξέρει ακριβώς πώς θα διαμορφωθεί μακροπρόθεσμα ο ελληνικός χώρος, πρέπει, όμως, να προβλεφθούν και να προετοιμαστούν οι προϋποθέσεις για την ενίσχυση της **εδαφικής συνοχής και της ισόρροπης ανάπτυξης με όρους διαγενεακής αλληλεγγύης.**

Οργανικό κομμάτι της «νέας» αναπτυξιακής διαδικασίας, που επιχειρείται την περίοδο αυτή στη χώρα μας, είναι αναγκαίο να αποτελεί η χωροταξία, ως διάσταση του δομικού σχεδιασμού της οικονομίας και της επακόλουθης ανασυγκρότησης των κοινωνικών δομών με σεβασμό στο περιβάλλον.

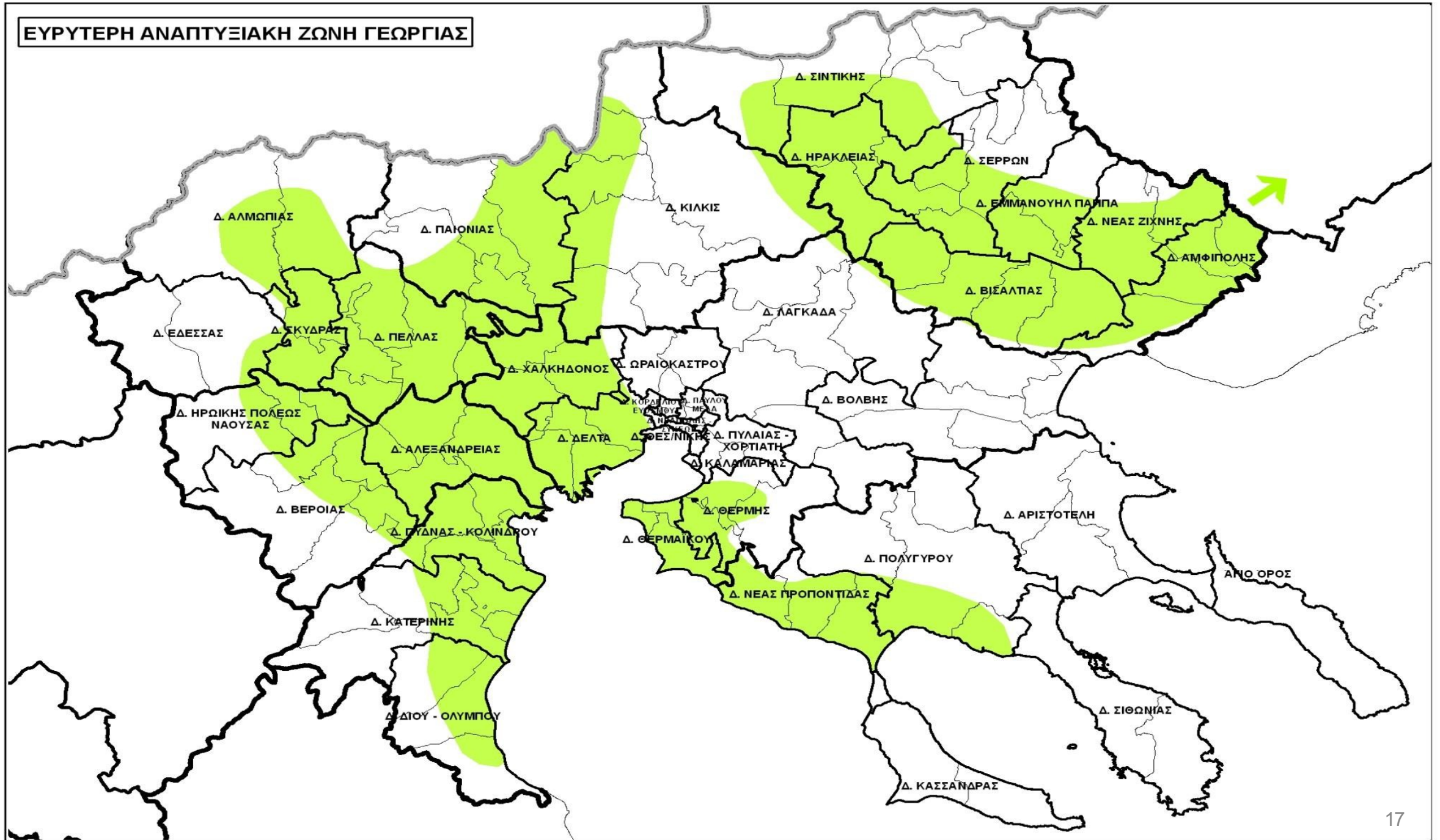
Μια τέτοια προσέγγιση θα αποτελέσει επίσης και τον καταλύτη για την έξοδο από την κρίση (οικονομική, κρίση λόγω της πανδημίας κλπ.)

ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΖΩΝΗ ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗΣ





ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΖΩΝΗ ΓΕΩΡΓΙΑΣ



ΣΥΣΤΗΜΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
 Ν. 4447/2016 (ΟΠΩΣ
 ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗΚΕ ΑΠΟ
 Ν 4685/2020 ΚΑΙ Ν.
 4759/2020)

<p>ΜΗ ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ- ΚΕΙΜΕΝΟ ΒΑΣΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ</p>	<p>ΕΘΝΙΚΗ ΧΩΡΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ -Ενδεικτικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης & μεσοπρόθεσμους, μακροπρόθεσμους στόχους χωρικής ανάπτυξης. -Συντονισμός πολιτικών με χωρικές συνέπειες. -Ενσωματώνει την εθνική θαλάσσια στρατηγική. -Δεν έχει δεσμευτικό χαρακτήρα</p>	<p>ΕΘΝΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ</p>
<p>ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ (ΚΑΤΑ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ)</p>	<p>ΕΙΔΙΚΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΠΛΑΙΣΙΑ (ΕΧΠ) Στρατηγικές κατευθύνσεις για τη χωρική διάρθρωση και δομή του οικιστικού δικτύου, τομέων ή κλάδων παραγωγής εθνικής σημασίας, διαμόρφωση πολιτικής γης, προστασία πολιτιστικού και φυσικού τοπίου, ανάπτυξη και οργάνωση περιοχών με ιδιαίτερη αξία (χωροταξική, περιβαλλοντική, αναπτυξιακή, κοκ.)</p> <p>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΠΛΑΙΣΙΑ (ΠΧΠ) Κατευθύνσεις (και όπου απαιτείται ρυθμίσεις) για τη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση των Περιφερειών. Ειδικά για την Αττική θέση ΠΧΠ επέχει το νέο Ρυθμιστικό Αθήνας -Αττικής (ν. 4277/2014).</p> <p>ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΠΛΑΙΣΙΑ (ΘΧΠ) Κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης (και όπου απαιτείται ρυθμίσεις) για την κατανομή υφιστάμενων και μελλοντικών δραστηριοτήτων και χρήσεων στον θαλάσσιο χώρο (με βάση τις υποδιαίρεσεις θαλάσσιου θαλάσσιου χώρου που καθορίζονται μέσω της εθνικής χωρικής στρατηγικής)</p>	<p>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ</p>
<p>ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ</p>	<p>ΤΟΠΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ (ΤΠΣ) Καθορίζονται σε επίπεδο μίας ή περισσότερων Δημοτικών Ενοτήτων ενός ή περισσότερων ΟΤΑ: πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης & κάθε άλλο μέτρο ή όρος ή περιορισμός</p> <p>ΕΙΔΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ (ΕΠΣ) Καθορίζονται σε περιοχές ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης & κάθε άλλο μέτρο ή όρος ή περιορισμός, ώστε να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων (έργων και προγραμμάτων) υπεριοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, για τα οποία απαιτείται ειδική ρύθμιση</p> <p>ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ (ΡΣΕ) Εξειδικεύουν τις ρυθμίσεις ίων ΤΧΣ και ΕΧΣ (πχ. ως προς τις χρήσεις και του όρους δόμησης). Καθορίζουν με ακρίβεια τους Κοινόχρηστους Χώρους (ΚΧ) Κοινοφελείς Χώρους (ΚΦ) και Οικοδομήσιμους Χώρους καθώς και τα δίκτυα υποδομής Εφαρμόζουν το ρυμοτομικό σχέδιο) και κυρώνουν την οικεία Πράξη Εφαρμογής</p>	<p>ΤΟΠΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ</p>