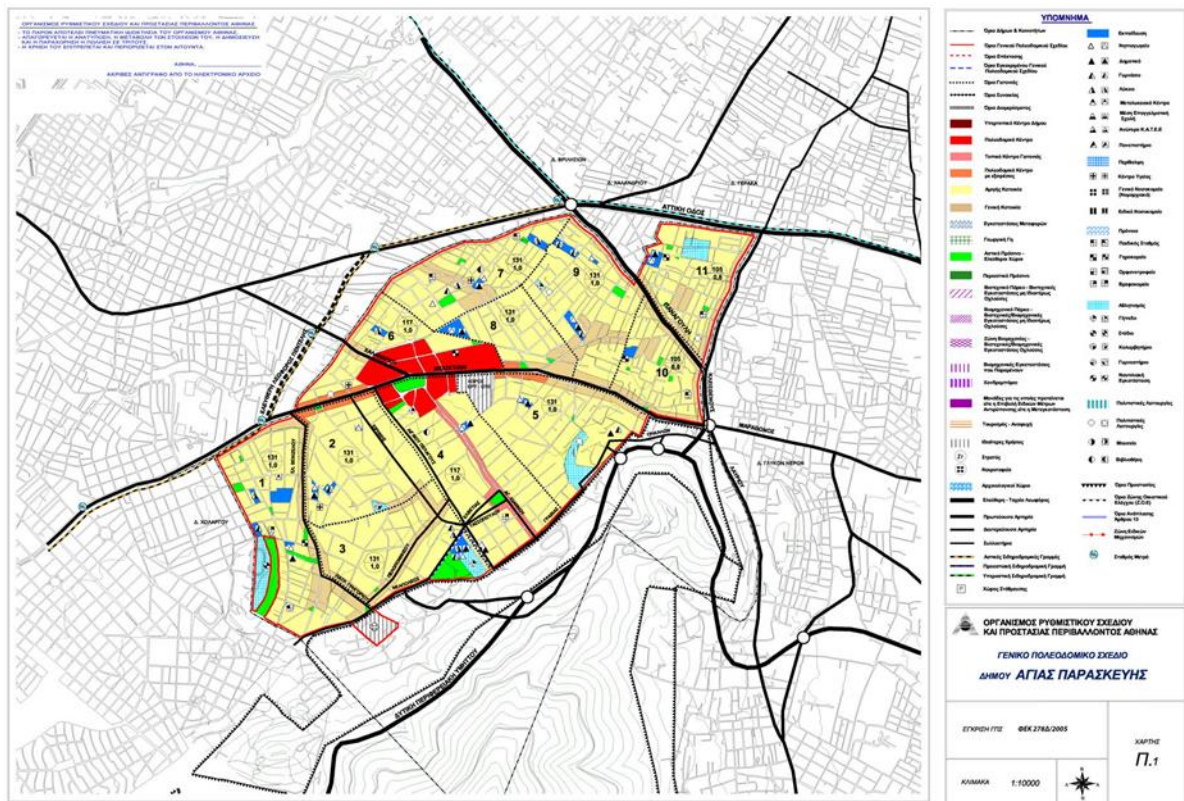


ΘΕΜΑ : Διοίκηση και αρμοδιότητες χωρικού σχεδιασμού
Θεσμικά ζητήματα σχεδιασμού - Παραδείγματα



Διάλεξη της Αμαλίας Κουδούνη, Αρχιτέκτονος – Πολεοδόμου
Πρώην Προϊσταμένης Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ

ΙΟΥΝΙΟΣ 2015

I. Βασική Πολεοδομική Νομοθεσία

A. Ιστορικό εξέλιξης του θεσμικού πλαισίου των πολεοδομικών σχεδίων

A.1. Από το 1923 μέχρι το 1975

Το έτος 1923 αποτέλεσε σταθμό στην ιστορία του πολεοδομικού σχεδιασμού, γιατί τότε ψηφίστηκε και ίσχυσε από τις 17.7/16.8.1923 το Ν.Δ. «Περί Σχεδίων Πόλεων, Κωμών και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών».

Το Δ/γμα αυτό αποτέλεσε για έξι περίπου δεκαετίες το κύριο –αν όχι και αποκλειστικό - νομοθετικό πλαίσιο για τον πολεοδομικό σχεδιασμό της χώρας και την έγκριση των γνωστών σε όλους ρυμοτομικών σχεδίων ή σχεδίων πόλεων. Το πλαίσιο αυτό ακόμα και σήμερα εφαρμόζεται για την τροποποίηση, αναθεώρηση καθώς και για την εφαρμογή των παλιών αυτών ρυμοτομικών σχεδίων (εγκεκριμένων προ του 1983).

Ακολούθησε η θέσπιση του πρώτου Οικοδομικού Κανονισμού το 1929, ο οποίος περισσότερο αναφερόταν στη συγκρότηση των πολεοδομικών σχεδίων, την οργάνωση των οικοδομικών τετραγώνων παρά στην εισαγωγή μετρητικών μεγεθών για την οικοδόμησή τους (όπως τα γνωρίζουμε τις τελευταίες δεκαετίες και όπως έχει εξελιχθεί ο ΓΟΚ σήμερα) και εξειδίκευσε τις αρχικές διατάξεις του παραπάνω Ν.Δ, ώστε να οργανωθεί η πόλη και να δομηθούν οι προβλεπόμενοι από τα ρυμοτομικά σχέδια οικοδομήσιμοι χώροι.

Με τα εργαλεία αυτά, την εποχή εκείνη και μέχρι τουλάχιστον το τέλος του 2^{ου} Παγκοσμίου πολέμου, η πολεοδομική νομοθεσία και ο σχεδιασμός ανταποκίνονταν στα κοινωνικο-οικονομικά δεδομένα της ανάπτυξης, εξασφαλίζοντας με επάρκεια τον έλεγχο συμβατότητας της χωροθέτησης των κοινωφελών χρήσεων στις πόλεις δηλ. των χρήσεων/λειτουργιών που εξυπηρετούν τις γενικές κοινωνικές ανάγκες (νοσοκομεία, εκπαιδευτήρια κ.α) καθώς και την υγιεινή και ασφάλεια χρήσης των κτιρίων, αλλά και την αισθητική και τη «γενική οικονομία» της πόλης, με την επιβολή και την πρόνοια γενικών όρων και περιορισμών για τη δόμηση των οικοδομήσιμων χώρων.

Στο μακρύ χρονικό διάστημα εφαρμογής των διατάξεων του Ν.Δ της 17.7.1923 (σχεδόν 60 χρόνια), ο πολεοδομικός σχεδιασμός προβλέπει τη δυνατότητα περιορισμού «των χρήσεων των κτιρίων», επιλεκτικά και μόνο για λόγους ασφάλειας και δημόσιας υγείας. Στην πράξη, κατά την έγκριση των σχεδίων πόλεων ο κανόνας ήταν να μην τίθενται ιδιαίτεροι όροι και περιορισμοί που να αφορούν γενικά τις χρήσεις των κτιρίων (δεν είχε καθοριστεί η έννοια της χρήσης γης, όπως τη μελετούμε σήμερα). Η δόμηση στα σχέδια πόλης ήταν «ελεύθερη» από περιορισμούς, με αποτέλεσμα να διαμορφωθούν περιοχές με μικτές κατά κανόνα χρήσεις που προσέδωσαν θετικά στοιχεία στην οργάνωση των λειτουργιών της πόλης τουλάχιστον μέχρις ότου γίνει σημαντική πληθυσμιακή αύξηση/μεγέθυνση ορισμένων αστικών κέντρων μετά τη δεκαετία του 1970.

Ακόμα πρέπει να αναφερθεί ότι σε πολλές περιπτώσεις σχεδίων πόλης δεν προβλέπονταν ειδικοί κανονισμοί για τη δόμηση αλλά εφαρμόζονταν οι γενικές διατάξεις του Ν.Δ της 17/7/1923 και του Οικοδομικού Κανονισμού. Σε άλλες περιπτώσεις προβλέφθηκαν ειδικοί κανονισμοί για τη δόμηση στα σχέδια πόλης που κατά κανόνα πρόβλεπαν το ανώτερο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων και τον επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων και βάσει αυτών έμμεσα προέκυπτε ο Σ.Δ. Το ύψος των κτιρίων προέκυπτε επίσης έμμεσα, βάσει του αριθμού των ορόφων -που

συσχετιζόταν με το πλάτος των οδών- καθώς και των προδιαγραφών του ΓΟΚ που καθόριζαν το ελάχιστο ελεύθερο ύψος του ορόφου των κτιρίων.

Πρέπει όμως να σημειωθεί ότι σχέδια πόλης εγκρίθηκαν σε περιορισμένο αριθμό πόλεων και οικισμών. Μεγάλος αριθμός οικισμών δεν διέθετε – και δε διαθέτει μέχρι σήμερα – σχέδιο πόλης. Οι οικισμοί αυτοί δομήθηκαν με ελάχιστους κανόνες /κανονισμούς δόμησης που κυρίως αφορούσαν τον αριθμό των ορόφων (δυόροφα κτίρια και σε ορισμένες περιπτώσεις και τριόροφα), το σύστημα δόμησης που ορίστηκε ως «σύστημα πτερυγών» με το ΓΟΚ του 1955. Η έλλειψη συστήματος κανόνων για τη δόμηση των οικισμών οδήγησε την «αναπαραγωγή» μορφών και τύπων της αρχιτεκτονικής των μεγάλων πόλεων, κυρίως μετά τη δεκαετία του 1970 οπότε η οικοδομική δραστηριότητα άρχισε να αναπτύσσεται και στα χωριά.

A.2. Το Σύνταγμα του 1975 και μέχρι το 1997

Τομή για την αντίληψη του περιεχομένου του πολεοδομικού σχεδιασμού αποτέλεσε το Σύνταγμα του 1975 και ιδίως το άρθρο 24, με το οποίο τέθηκαν νέες βάσεις για τη ρυθμιστική αρμοδιότητα του κράτους να ελέγχει τη χωροταξική διάρθρωση της χώρας, τη διαμόρφωση, την ανάπτυξη, την πολεοδόμηση και επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών με σκοπό τη λειτουργικότητά τους και την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών συνθηκών διαβίωσης καθώς και την προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

Το Σύνταγμα καθιερώνει το περιβάλλον ως έννομο προστατευτέο αγαθό και ανάγει την ποιότητα ζωής σε νομική έννοια που προστατεύεται από το Κράτος. Προβλέπει για πρώτη φορά δύο στάδια σχεδιασμού, το χωροταξικό σχεδιασμό και προγραμματισμό και στη συνέχεια τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Επιβάλλει επίσης την εισφορά σε γη και σε χρήμα, ως υποχρέωση των ιδιοκτησιών που εντάσσονται σε σχέδιο πόλης. Ακόμα ορίζει ότι τις ίδιες υποχρεώσεις έχουν και οι ιδιοκτήσιες σε οικιστικές περιοχές που αναμορφώνονται.

Κατ' εφαρμογή του Συντάγματος ψηφίστηκαν νόμοι και λήφθηκαν μέτρα νομοθετικού και διοικητικού περιεχομένου.

Ειδικότερα ο **N.947/79** «Περί οικιστικών περιοχών» αποτελεί την «πρώτη γραφή» ολοκληρωμένου πολεοδομικού πλαισίου που καθιερώνει τους τρόπους και τα εργαλεία της πολεοδομικής και οικιστικής ανάπτυξης που σταδιακά αναδιαμορφώθηκαν και εξελίχθηκαν στις σύγχρονες μορφές με τις οποίες ισχύουν σήμερα.

Ακολούθησε ο **Νόμος 1337/1983** που είχε αρχικά χαρακτήρα μεταβατικό (για μια 5ετία η οποία ανανεώθηκε και μετά καταργήθηκε ως δεσμευτική ημερομηνία) καθόσον δημιουργήθηκε για να αντιμετωπίσει άμεσα, τα χρονίζοντα προβλήματα της αυθαίρετης δόμησης κύριας (πρώτης) κατοικίας που ήταν χαρακτηριστικό γνώρισμα των ελληνικών πόλεων και να εξασφαλίσει στοιχειωδώς την οργάνωσή τους με την αναγκαία τεχνική και κοινωνική υποδομή.

Με τους νόμους αυτούς, σε εφαρμογή των αρχών που τέθηκαν από το άρθρο 24 του Συντάγματος του 1975 καθιερώνονται δύο στάδια/ σχέδια για την υλοποίηση της οικιστικής ανάπτυξης, το

- Πρώτο γενικό επίπεδο, με το οποίο προσδιορίζεται η κατάλληλη προς οικιστική ανάπτυξη ή πολεοδόμηση περιοχή και καθορίζονται οι βασικές λειτουργίες για την οργάνωσή της και το

- Δεύτερο ειδικότερο επίπεδο της λεπτομερούς πολεοδομικής μελέτης (εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή σχέδιο πόλης)

Παράλληλα, οι πρώτες προσπάθειες θεσμικού ελέγχου και ορισμού πλαισίου κανόνων δόμησης για τους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο έγιναν το 1978 με το πρώτο γενικό/ομαδικό Π.Δ χαρακτηρισμού 400 περίπου οικισμών ως «παραδοσιακών»(ΦΕΚ 594/Δ/15.11.1978). Ακολούθησαν στη συνέχεια ειδικά κατά περιοχές / ομαδικά Π.Δ «παραδοσιακών» οικισμών το 1979 (Ζαγοροχώρια) αργότερα στο Πήλιο τη Μάνη κ.α. Το 1981 θεσμοθετείται το πρώτο γενικό Π.Δ «για τη δόμηση οικισμών που προϋπάρχουν του έτους 1923 και στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου» (ΦΕΚ 138/Δ/1981). Το 1985 καθορίστηκε ειδικότερο γενικό θεσμικό πλαίσιο δόμησης για οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2000 κατ. (ΦΕΚ 181/Δ/1985).

Όλα τα παραπάνω γενικά Π.Δ , έχουν κατά καιρούς τροποποιηθεί και εξακολουθούν να ισχύουν και να εφαρμόζονται σε μεγάλο πλήθος οικισμών χωρίς σχέδιο πόλης (εκτιμάται σε 11.500), επιτρέποντας στην πράξη τη δημιουργία σημαντικών, σε πυκνότητα κτιριακών όγκων, οικιστικών περιοχών που κατά κανόνα στερούνται στοιχειωδών εξυπηρετήσεων, κυρίως σε δίκτυα τεχνικής υποδομής (επάρκεια οδικού δικτύου, χώροι στάθμευσης,αποχέτευση και άλλα δίκτυα)

Πρέπει επίσης να αναφερθούν , ορισμένοι άλλοι νόμοι και Π.Δ οι οποίοι ρυθμίζουν γενικότερα τη χωροταξική διάρθρωση της χώρας, την προστασία του περιβάλλοντος και συμπληρωματικά θέματα που επηρεάζουν την οικιστική ανάπτυξη και την προστασία ευαίσθητων περιοχών και φυσικών σχηματισμών όπως :

- ο **N.360/1976** «Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος» αφενός δίνει ιδιαίτερα προστατευτικό για το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον ορισμό για τη «χρήση χώρου» και αφετέρου εξουσιοδοτεί (άρθρο 7) για την έκδοση Π.Δ με τα οποία μπορούν να επιβάλλονται περιορισμοί και απαγορεύσεις δραστηριοτήτων ή χρήσεων σε ορισμένες ζώνες για την προστασία του περιβάλλοντος και την επίτευξη των στόχων της χωροταξικής πολιτικής και των αντίστοιχων σχεδίων
- το Π.Δ από **6.10.1978 (ΦΕΚ 538/Δ/1978)** το οποίο συμπληρώθηκε με το από **24.5.1985 (ΦΕΚ 270/Δ/1985)** για τη δόμηση «**εκτός σχεδίου**», το οποίο δεν περιλαμβάνει καμιά περιβαλλοντική ή χωροταξική προϋπόθεση παρά το γεγονός ότι ήδη ίσχυε ο ν. 360/1976.Έτσι επικρατεί ο κανόνας της «ελεύθερης χρήσης» στην εκτός σχεδίου περιοχή , εκτός αν υπάρχουν για συγκεκριμένες ιδιοκτησίες ιδιαίτερες νομικές δεσμεύσεις (περιβαλλοντική, δασική, αρχαιολογική νομοθεσία κ.α) Αντίστοιχο το από 5/13.12.1979 (για την Αττική) για τη ρύθμιση της δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου, που όμως είχε περιοριστικό χαρακτήρα και αργότερα πλαισιώθηκε και ενισχύθηκε με το Ρυθμιστικό της Αθήνας (1985)
- ο **N.998/79** «περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας», ο οποίος αναθεωρήθηκε με το Ν. 3208/2003
- ο **N.960/79** «περί υποχρέωσης δημιουργίας χώρων στάθμευσης»,

- ο **N.880/79** «ανώτατα όρια ΣΔ – μεταφορά ΣΔ, οριοθέτηση ρεμάτων κ.α.» που συμπληρώθηκε με τους Ν.3010/2002 , Ν. 3044/2002 και τον πρόσφατο Ν.4258/2014.
- το **Π.Δ/γμα 81/80** για τη θεσμοθέτηση γενικών και ειδικών κατηγοριών χρήσεων γης των οικιστικών περιοχών, το οποίο αντικαταστάθηκε από το Π.Δ/γμα της **23.2/6.31987** «περιεχόμενο και κατηγορίες χρήσεων γης» που ήταν το ισχύον πλαίσιο των χρήσεων γης στον αστικό χώρο και συγκεκριμένα στις περιοχές που περιλαμβάνονται εντός ορίων ΓΠΣ (και των μεταγενέστερων ΣΧΟΟΑΠ) μέχρι την ψήφιση του πρόσφατου **N.4269/2014**
- Ο **N.1515/1985** για το Ρυθμιστικό Σχέδιο της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και ο **N.1561/1985** για το Ρυθμιστικό Σχέδιο της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης
- Ο **N. 1650/1986** «για την προστασία του Περιβάλλοντος» , ο οποίος τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το Ν.3937/2011 «για τη Βιοποικιλότητα»

Το «πλέγμα» αυτών των βασικών νομοθετημάτων ήταν εξαιρετικά «καινοτόμο» για την ελληνική κοινωνία της εποχής εκείνης – του 1975/1980 - και είχε σαν αποτέλεσμα την εφαρμογή μόνον εκείνων των διατάξεων που είχαν ως βάση τους κανόνες όρων δόμησης (πόλεις με σχέδιο, οικισμοί χωρίς σχέδιο, εκτός σχεδίου δόμηση).

Στο πλαίσιο αυτό, οι οργανωμένες οικιστικές αναπτύξεις με τους μηχανισμούς της ενεργού πολεοδομίας και του αστικού αναδασμού εφαρμόστηκαν περιορισμένα, σε ειδικές περιπτώσεις (κυρίως προγράμματα της ΔΕΠΟΣ, ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, ΟΕΚ και Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί).

Στην πορεία συνεχείς αλλαγές και προσαρμογές βασικών διατάξεων που αφορούσαν στην οικιστική ανάπτυξη και στο χωρικό σχεδιασμό είχαν ως αποτέλεσμα να εφαρμόζονται μόνον εκείνες οι διατάξεις και τα εργαλεία που όχι μόνο δεν έθιγαν το «δικαίωμα» της μέγιστης δόμησης της ιδιοκτησίας αλλά και «πριμοδοτούσαν» - με απλοποίηση των διαδικασιών και θεσμοθέτηση ειδικών κανονισμών και προδιαγραφών στην αρχιτεκτονική σύνθεση - την αυξημένη δόμηση τόσο στις περιοχές εντός σχεδίων πόλεων όσο και στους οικισμούς χωρίς σχέδιο αλλά και εκτός σχεδίου (.

Σημαντικό ωστόσο γεγονός από την ισχύ του **N.1337/83**, ήταν η ευρεία εφαρμογή του, τουλάχιστον όσον αφορά στο θέμα των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, , μέσω του Προγράμματος της **ΕΠΑ (Επιχείρηση Πολεοδομική Ανασυγκρότηση)** του τότε ΥΧΟΠ και μετά του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Στο πλαίσιο του προγράμματος αυτού εκπονήθηκαν και εγκρίθηκαν ΓΠΣ σε όλες τις πόλεις της χώρας πληθυσμού μεγαλύτερου των 2.000 κατοίκων (ακόμα και σε ορισμένες μικρότερες μετά από Απόφαση των οικείων ΟΤΑ).

Η εφαρμογή δε του Νόμου ήταν άμεση, αφού τα πρώτα ΓΠΣ εγκρίνονται το 1985 δηλαδή 2-2,5 χρόνια περίπου από την ισχύ του.

Αντίστοιχα δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι είναι πετυχημένο το τμήμα των πολεοδομικών μελετών της ΕΠΑ, το οποίο αναπτύχθηκε παράλληλα με τις μελέτες των ΓΠΣ. Οι

πολεοδομικές μελέτες επεκτάσεων καθυστέρησαν, ορισμένες δεν έχουν εγκριθεί ακόμα και το ίδιο συμβαίνει και με τις πολεοδομικές μελέτες αναθεωρήσεων των παλιών σχεδίων πόλης.

Παράλληλα η παντελής έλλειψη ελεγκτικών μηχανισμών

- Για την ορθή εφαρμογή ορισμένων διατάξεων, ιδίως αυτών για τους «ημιυπαίθριους χώρους», στοιχείο που τέθηκε για πρώτη φορά με το ΓΟΚ του 1985
- Για την ορθή εφαρμογή των κριτηρίων οριοθέτησης των οικισμών, αλλά αντίθετα η «παρότρυνση» του ΥΠΕΧΩΔΕ προς τους τότε αρμόδιους Νομάρχες να εγκρίνουν «διευρυμένα» όρια και
- η ατομία περιορισμού/ ελέγχου της εκτός σχεδίου δόμησης

οδήγησαν στην παραγωγή της «νέας» γενιάς αυθαιρέτων μετά το 1983, που ήδη - δειλά είναι η αλήθεια από το 2008 και μέχρι το 2010, αλλά χωρίς ιδιαίτερους περιορισμούς (παρά μόνο το χρονικό διάστημα της 30ετίας κλπ) και γενικευμένα μετά το 2011 – συστηματικά επιχειρείται να «τακτοποιηθούν» ή «νομιμοποιηθούν» έναντι μόνο χρηματικού τιμήματος/εσόδων που τόσο εναγώνια αναζητούνται μετά το 2009. Η έννοια του «**περιβαλλοντικού ισοζυγίου**» που καθιερώθηκε αρχικά με το Ν. 3843/2010 (και περιλαμβάνεται και στον τελευταίο Ν.4178/2013) που στόχευε στην «απόδοση» αδόμητης/ελεύθερης γης σε αντιστάθμισμα των υπερβάσεων δόμησης, με αξιοποίηση των εσόδων από τα χρηματικά πρόστιμα των αυθαιρέτων (για την απόκτηση ή την απαλλοτρίωση της γης αυτής) ουσιαστικά εφαρμόζεται με τεράστιο «έλλειμμα», αφού στο πλαίσιο των δημοσιονομικών προγραμμάτων μόνο το 2,5% των πόρων που εισπράττονται κατευθύνονται σε τέτοιες δράσεις μέσω του **Πράσινου Ταμείου**. Το γεγονός ότι ο Ν.4178/2013 πρόσφατα κρίθηκε συνταγματικός, δημιουργεί μεγαλύτερη ανάγκη να εφαρμοστούν σε μεγαλύτερη έκταση και πυκνότητα οι διατάξεις για το «περιβαλλοντικό ισοζύγιο».

A.3. Από το Ν.2508/1997 στο Ν.4269/2014

A.3.1. Ο **Ν.2508/1997** για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων, που ίσχυε μέχρι πρόσφατα, καθιέρωσε και συστηματοποίησε δύο επίπεδα σχεδίων για την οικιστική οργάνωση και τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Το 1^ο επίπεδο (γενικό) στο οποίο περιλαμβάνονται :

- τα Ρυθμιστικά Σχέδια (ΡΣ), σε 6 σημαντικά οικιστικά αστικά κέντρα κατ' αναλογία των ρυθμιστικών σχεδίων της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης
- τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) για για ΟΤΑ με έναν τουλάχιστον οικισμό άνω των 2000 κατ. και
- τα Σχέδια Χωρικής & Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) για ΟΤΑ με μικρότερους οικισμούς. Δηλαδή και ο αγροτικός χώρος οργανώνεται πολεοδομικά με το σχέδιο αυτό που εκπονείται κατ' αναλογία του ΓΠΣ.

Το 2^ο επίπεδο (εξειδικευμένο) στο οποίο περιλαμβάνονται:

- οι Πολεοδομικές Μελέτες (έγκριση πολεοδομικής μελέτης επέκτασης και αναθεώρησης ρυμοτομικών σχεδίων [ΠΜΕ-Α]) και
- οι Μελέτες Πράξης Εφαρμογής των ρυμοτομικών σχεδίων

Επίσης ορίζονται αρμόδια όργανα για έγκριση των πολεοδομικών σχεδίων σύμφωνα με τον πίνακα 1 που ακολουθεί.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑ ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ-ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	ΧΩΡΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	ΔΙΑΤΑΞΗ ΠΟΥ ΤΟ ΚΑΘΟΡΙΖΕΙ
A. Πρώτο Επίπεδο Σχεδιασμού			
Καθορισμός παραμέτρων. Κατευθύνσεων. Προϋποθέσεων			
1. Ρυθμιστικά Σχέδια (ΡΣ)	Οικιστική οργάνωση και προστασία του Περιβάλλοντος. Μεσοπρόθεσμα και Μακροπρόθεσμα	Πολεοδομικό Συγκρότημα (άθροισμα Δήμων)	Άρθρο 2 Ν.2508/97 Π.Δ/γμα
2.α. Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ)	Πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης αστικού και περιαστικού χώρου με καθορισμό χρήσεων γης και ανώτατων Συντελεστών Δόμησης (Κανονιστικές ρυθμίσεις), περιοχών ειδικής προστασίας και περιοχών πολεοδόμησης κλπ.	«Καποδιστριακός» ΟΤΑ	Άρθρο 4 Ν.2508/97 - Απόφαση ΓΓ Περιφέρειας ή - Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ για Ν.Αττικής, Θεσσαλονίκης και περιοχές όπου εγκρίνονται ΡΣ
2.β.ΣΧΟΟΑΠ Σχέδιο Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης	Σχέδιο οικιστικής και χωρικής οργάνωσης ΜΗ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ	Οικισμοί κάτω των 2.000 κατ. και εκτός σχεδίου περιοχές	Άρθρο 5 Ν.2508/97 - Απόφαση ΓΓ Περιφέρειας - «Πιλοτικό» με Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ
B. Δεύτερο Επίπεδο Σχεδιασμού			
Εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου σχεδιασμού διασφάλιση για 5ετία		Μόνο όπου υπάρχει εγκεκριμένο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ	Άρθρο 7 Ν.2508/97
1. Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης και Αναθεώρησης	Λεπτομερής σχεδιασμός του ρυμοτομικού σχεδίου με καθορισμό των οικοδομήσιμων και των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων θέσπιση των όρων δόμησης με κατευθύνσεις ΓΠΣ	Δήμος ή Κοινότητα	Άρθρα 7, 11 και 25 Ν.2508/97 - Απόφαση Νομάρχη πλην εξαιρέσεων όπως : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Απόφαση ΓΓ Περιφέρειας για τους παραλιακούς οικισμούς ▪ Π.Δ/γμα για παραδοσιακούς οικισμούς, ΖΕΠ, ΖΑΑ κ.α.
2. Πράξη Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης	Καθορισμός κτηματογραφικών στοιχείων οικοπέδων, ρυμ/κών και οικοδομικών γραμμών και υψομετρικών μελετών.	Στην περιοχή της Πολεοδομικής Μελέτης	Νομάρχης

Παράλληλα το 1999 ψηφίστηκε ο **N.2742 για το Χωροταξικό Σχεδιασμό και την Αειφόρο Ανάπτυξη** και σύμφωνα με αυτόν εκπονήθηκαν τα

- ο **Περιφερειακά Πλαίσια ΧΣ&ΑΑ** (θεσμοθετήθηκαν το 2003 και επικαιροποιούνται την τελευταία 2ετία),
- ο **ορισμένα Ειδικά Πλαίσια ΧΣ&ΑΑ** (Τουρισμού, ΑΠΕ, Ιχθυοκαλλιεργειών κλπ) και
- ο **το Γενικό Πλαίσιο ΧΣ&ΑΑ** το 2008.

Η εφαρμογή του **N.2508/97 δεν υποστηρίχθηκε** από ένα κεντρικό (Εθνικό) πρόγραμμα εκπόνησης μελετών ανάλογο της ΕΠΑ '82, ούτε και από επαρκείς οδηγίες του ΥΠΕΧΩΔΕ για τον τρόπο απεικόνισης στους χάρτες των λειτουργιών κλπ (ενιαίοι συμβολισμοί κλπ), για την πολιτική οργάνωσης των δικτύων των πόλεων κ.α.

Συνέπεια αυτού του γεγονότος είναι ότι ο σημαντικός αριθμός μελετών ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ που εκπονήθηκε με χρηματοδότηση του Γ' ΚΠΣ στο πλαίσιο Περιφερειακών Επιχειρησιακών Προγραμμάτων (ΠΕΠ) να παρουσιάζουν ανομοιομορφία, ασάφειες και δυσκολίες στην εφαρμογή τους καθώς και μη συμβατότητα των προτάσεών τους με εγκεκριμένα χωροταξικά πλαίσια.

Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με την «ανατροπή» των αρμοδιοτήτων έγκρισης των πολεοδομικών μελετών, δημιουργούν αμφιβολίες για τη δυνατότητα έγκρισης των προτεινομένων με τα σχέδια αυτά νέων επεκτάσεων.

A.3.2. «Ανατροπή» αρμοδιοτήτων σύμφωνα με Νομολογία του ΣΤΕ

1997-1999

Οι παραπάνω αρμοδιότητες των Νομαρχών είχαν από το 1997 – αμέσως δηλαδή με την ψήφιση του Ν.2508/97 – κριθεί αντισυνταγματικές από το ΣΤΕ (σε πρακτικά επεξεργασίας του Ε' Τμήματος κατά τη διαδικασία νομοτεχνικού ελέγχου σχεδίων Π.Δ/τος και κατόπιν με Αποφάσεις επί προσφυγών).

Κατά την τριετία που ακολουθεί την ψήφιση του Ν.2508/97 αναπτύσσεται νομολογία του ΣΤΕ, σύμφωνα με την οποία :

- Οι ρυθμίσεις σε παραλιακούς οικισμούς καθώς και σε οικισμούς σε ευαίσθητες περιοχές «είναι μείζονος σημασίας που υπερβαίνουν το τοπικό ενδιαφέρον και συνδέονται άμεσα με το χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό» και μπορούν να γίνουν μόνο από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας (Π.Δ/γματα).
- Οι αιρετές Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις δεν μπορούν να έχουν πολεοδομικές αρμοδιότητες γιατί αυτές – κατά το προηγούμενο Σύνταγμα του 1975 και της αναθεώρησης του 1986 – ανήκουν στη ρυθμιστική αρμοδιότητα του Κράτους.

2000 Ν.2831/2000 άρθρο 29 (ΦΕΚ 140 Α)

Γίνεται προσαρμογή βάσει της Νομολογίας του ΣΤΕ και ουσιαστικά «περιέρχονται» όλες οι αρμοδιότητες στον Πρόεδρο της Δημοκρατίας (Π.Δ/γματα) πλην ορισμένων περιπτώσεων τροποποιήσεων ρυμοτομικών σχεδίων που μεταβιβάζονται στο Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας (Απόφαση).

2002 Ν.3044/2002 άρθρο 10 (ΦΕΚ 197 Α)

Μετά την αναθεώρηση του Συντάγματος του 2001, βάσει της οποίας δόθηκε η δυνατότητα στα όργανα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης να ρυθμίζουν πολεοδομικά

θέματα τοπικής σημασίας «ανακατανεμήθηκαν» οι αρμοδιότητες του άρθρου 29 Ν.2831/2000 και :

- Δόθηκαν αρμοδιότητες και στο Νομόρχη (Απόφαση). Κυρίως αρμοδιότητες τροποποίησης – αναθεώρησης ρυμοτομικών σχεδίων, θεωρουμένων των ρυθμίσεων αυτών, ως τοπικών υποθέσεων.
- Διατηρήθηκαν αρμοδιότητες στο Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας (Απόφαση). Εγκρίσεις ορίων οικισμών και σχεδίων (ΠΜΕ και Τοπικά Ρυμοτομικά) σε ορισμένες περιπτώσεις καθώς και τροποποιήσεις ρυμοτομικών σχεδίων σε παράκτιες ζώνες.
- Δόθηκαν αρμοδιότητες στον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ (Απόφαση). Εγκρίσεις ορίων οικισμών, σχεδίων (ΠΜΕ και Τοπικά Ρυμοτομικά) καθώς και τροποποιήσεις σχεδίων σε ευαίσθητες περιοχές, δάση ή δασικές εκτάσεις στο Βασικό Οδικό Δίκτυο Ν.Αττικής και Θεσσαλονίκης κλπ.
- Διατηρήθηκαν αρμοδιότητες στον Πρόεδρο της Δημοκρατίας (Π.Δ/γμα). Παραδοσιακοί οικισμοί, Πολεοδομικές Μελέτες ΖΕΠ, ΖΑΑ

Νομολογία του ΣτΕ 2005

Μετά τις νεότερες αποφάσεις της Ολομελείας του ΣτΕ (ΣτΕ Ολ.3661-3663/2005) που έκριναν ως αντισυνταγματικό το ν. 3044/2002 και την ανάθεση πολεοδομικών αρμοδιοτήτων κανονιστικού χαρακτήρα σε άλλα όργανα της Διοίκησης, πλην του Προέδρου της Δημοκρατίας (δηλ. έγκριση των ΠΜΕ-Α με Π.Δ.), εφαρμοζόταν η εγκύκλιος 6/2006 του ΥΠΕΧΩΔΕ, σύμφωνα με την παραπάνω νομολογία. Σημειωτέον ότι, στο ΥΠΕΚΑ ήδη από το 2006, είχε συγκροτηθεί επιτροπή επεξεργασίας των αναγκαίων αλλαγών και συμπληρώσεων του ν.2508/1997, προκειμένου ν' αντιμετωπιστούν αυτά τα σοβαρά θέματα που είχαν προκύψει από νομολογία του ΣτΕ .

A.3.3 . ΤΑ ΓΠΣ & ΟΙ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΜΕ ΤΟΝ ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗ (Ν.3852/2010)

Μετά τη **«Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης»** και την ισχύ του Ν.3852/2010 διευρύνθηκαν τα διοικητικά όρια των περιφερειών των δήμων και κατά συνέπεια αυξήθηκε το φυσικό αντικείμενο και η «εμβέλεια» του ΓΠΣ και των ΣΧΟΟΑΠ (ο αριθμός των οποίων περιορίζεται σημαντικά). Η θεμελιώδης αυτή διοικητική αλλαγή έθετε προφανώς ζητήματα επανεξέτασης του περιεχομένου και των προδιαγραφών εκπόνησης των σχεδίων αυτών καθώς και του Ν.2508/1997, για τον οποίο είχαν επίσης δημιουργηθεί όλα τα προαναφερθέντα ζητήματα αρμοδιοτήτων.

Εξάλλου, η διατήρηση στο υψηλότερο θεσμικό επίπεδο έγκρισης (με Π.Δ) εξαιρετικά μεγάλου αριθμού πολεοδομικών μελετών και άλλων ρυθμίσεων είχε οδηγήσει σε στρεβλή λειτουργία των Υπηρεσιών του Υπουργείου και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Έτσι το ΓΠΣ μιας πόλης (ή το ΣΧΟΟΑΠ) εγκρινόταν με Απόφαση του Γ.Γ Αποκεντρωμένης Διοίκησης και η εν συνέχεια Πολεοδομική Μελέτη μιας Π.Ε του εγκεκριμένου ΓΠΣ (ή ΣΧΟΟΑΠ) έπρεπε (και πρέπει ακόμα) να εγκριθεί με Π.Δ.

Οι αρμοδιότητες, που δόθηκαν με το νόμο/ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗ στα όργανα της Περιφέρειας (13 αιρετές) και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης (7 κρατικές) , ήταν οι ίδιες της

Εγκυκλίου 6/2006, γιατί δεν είχαν προχωρήσει και δεν είχαν ολοκληρωθεί (το 2010) οι διαδικασίες τροποποίησης του Ν.2508/1997.

Έτσι με τον ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗ (ουσιαστικά για τις Π.Μ μέχρι και σήμερα) προβλέπεται ότι:

- ❖ Ο **Γενικός Γραμματέας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης** (Κρατικό Όργανο) έχει αρμοδιότητα για την έγκριση των
 - **ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ** (σήμερα , μόνο για τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ ο Υπουργός ΠΑΠΕΝ)
 - **Σημειακών- εντοπισμένων πολεοδομικών ρυθμίσεων** στο ΒΟΔ των Ν. Αττικής & Θεσσαλονίκης
- ❖ Ο **Περιφερειάρχης της Περιφέρειας** (Αιρετό Όργανο) έχει αρμοδιότητα για την έγκριση των
 - **Σημειακών- εντοπισμένων πολεοδομικών ρυθμίσεων**, πλην εκείνων που βρίσκονται σε «ευαίσθητες περιοχές» , όπως θεωρούνται οι ακτές, οι προστατευόμενες περιοχές, οι αρχαιολογικοί χώροι κλπ.

Με το άρθρο 31 του πρόσφατου ΝΟΚ 2012 «αποκεντρώθηκε» η αρμοδιότητα ως προς το Συμβούλιο που γνωμοδοτεί για την έγκριση των πολεοδομικών μελετών και πολεοδομικών ρυθμίσεων. Αντί του **Κεντρικού Συμβουλίου (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α** στο ΥΠΕΚΑ) γνωμοδοτούν τα αντίστοιχα **Συμβούλια των Περιφερειών (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α)**. Ο «ανορθολογισμός» αυτός στην αρμοδιότητα έγκρισης, ανάλογα με τη σπουδαιότητα/επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, αντιμετωπίστηκε για πρώτη φορά με «αντιστροφή» των όσων μέχρι τότε ίσχυαν, με την ειδική νομοθεσία που εισήχθη το 2011, στο πλαίσιο των λεγόμενων εφαρμοστικών νόμων του Μνημονίου που αφορούσε την αξιοποίηση της περιουσίας του Δημοσίου καθώς και την επίσπευση των μεγάλων ιδιωτικών επενδύσεων στρατηγικής σημασίας.

A.3.4. ΕΙΔΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ ΜΝΗΜΟΝΙΟΥ

1. Με το Ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Προσαρμογής» - (ΦΕΚ 152 Α') και συγκεκριμένα το Β' Κεφάλαιο αυτού, περιγράφεται μια συνδυασμένη διαδικασία σχεδιασμού (1ου και 2ου επιπέδου) για την *«Πολεοδομική ωρίμανση και επενδυτική ταυτότητα δημοσίων ακινήτων...για την αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας»*.

Στις διατάξεις αυτές περιγράφονται ολοκληρωμένα οι διαδικασίες περιβαλλοντικής και πολεοδομικής ανάπτυξης , οι επιτρεπόμενες χρήσεις του «Χωρικού προορισμού» για την αξιοποίηση των ακινήτων που ανήκουν στο Δημόσιο.

Τα ονομαζόμενα **Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ)** εγκρίνονται με **Π.Δ** . Το περιεχόμενο και η μορφή τους αντιστοιχεί στο περιεχόμενο και το επίπεδο του ΓΠΣ, αλλά είναι σαφές ότι ο χαρακτήρας τους είναι κανονιστικός - δεσμευτικός.

Ακολούθως προβλέπεται η έκδοση **ΚΥΑ των Υπουργών Οικονομικών και ΠΕΚΑ**, με την οποία εγκρίνεται κάθε επί μέρους επενδυτικό σχέδιο, σε τμήμα της συνολικής περιοχής με την πλήρη μελέτη πολεοδόμησης και εφαρμογής της.

Μέχρι σήμερα έχουν εκδοθεί σχετικά Π.Δ ΕΣΧΑΔΑ, για την ανάπτυξη δημοσίων ακινήτων στην **Κασσιόπη Κέρκυρας, Παλιούρι Χαλκιδικής, Άγιο Ιωάννη Σιθωνίας** κλπ.

2. Αντίστοιχη διαδικασία προβλέπεται και για την ανάπτυξη Ιδιωτικών Ακινήτων που έχουν τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια για να υπαχθούν στις ειδικές διατάξεις για την ταχεία προώθηση /αδειοδότηση (fast track) των ονομαζόμενων Στρατηγικών Επενδύσεων, με τα **Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ)** του άρθρου **24 του Ν.3894/2010**, όπως συμπληρώθηκε μεταγενέστερα με το Ν. **4146/2013** (ΦΕΚ 90 Α'/18-04-2013) και ισχύει σήμερα. Πρόσφατα έχουν εγκριθεί και Π.Δ ΕΣΧΑΣΕ, για την ανάπτυξη ακινήτων στην ανατολική Κρήτη (ΙΤΑΝΟΣ στη Σητεία ΠΕ Λασηθίου) και στην Αργολίδα (Koillada Hills).

3. Στο ίδιο πλαίσιο κινούνται και οι διατάξεις του νόμου που ψηφίστηκε ειδικά για την αξιοποίηση του **Ελληνικού** με το **Ν. 4062 /2012** (ΦΕΚ 70 Α' /2012).

Προβλέπεται σε πρώτο στάδιο η έκδοση **Π.Δ** για την έγκριση του **Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά**, που περιλαμβάνει και την περιβαλλοντική αδειοδότηση, τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και τους βασικούς όρους δόμησης καθώς και τη βασική πολεοδομική οργάνωση.

Μετά την έκδοση του π.δ ακολουθεί **ΚΥΑ των Υπουργών Οικονομικών και ΠΕΚΑ ή και άλλου συναρμόδιου Υπουργού**, με την οποία εγκρίνεται κάθε επί μέρους επενδυτικό σχέδιο, στα επί μέρους τμήματα του ακινήτου ή και στο προς πολεοδόμηση τμήμα του, με την πλήρη μελέτη πολεοδόμησης και εφαρμογής της.

Αυτό που πρέπει να σημειωθεί είναι ότι επισπεύδοντα Υπουργεία στις δύο παραπάνω περιπτώσεις είναι τα Υπ. Οικονομικών και Ανάπτυξης, με ειδικές υπηρεσίες και ειδικά συμβούλια που εξετάζουν τα σχετικά θέματα, τα εγκριτικά Π.Δ των οποίων συνυπογράφει και ο Υπ. Περιβάλλοντος.

A.3.5. Ο Ν.4269/2014 για τη « Χωροταξική και Πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» & ο Ν.4315/2014 για τις εισφορές

Με τον νόμο 4269/2014 επέρχονται σημαντικές αλλαγές τόσο στο θεσμικό πλαίσιο των Χωροταξικών όσο και των Πολεοδομικών σχεδίων. Ο νόμος «ενοποιεί» τα Χωροταξικά και Πολεοδομικά Σχέδια αναφερόμενος στη διάρθρωση ενός συνολικού συστήματος Χωρικού Σχεδιασμού. Η γενική αρχή για τον εξορθολογισμό των αρμοδιοτήτων έγκρισης – όπως περιγράψαμε παραπάνω στο ειδικό θεσμικό πλαίσιο για τα δημόσια ακίνητα και τις στρατηγικές-ιδιωτικές επενδύσεις – υιοθετήθηκε, ως μέθοδος έγκρισης όλων των πολεοδομικών σχεδίων. Έτσι το σχέδιο του 1^{ου} επιπέδου έχει κανονιστικό – δεσμευτικό χαρακτήρα και εγκρίνεται με Π.Δ. και ακολούθως οι λεπτομερείς πολεοδομικές μελέτες (οι οποίες μπορούν να εκπονούνται μαζί με την πράξη εφαρμογής τους) εγκρίνονται από άλλα Όργανα της Διοίκησης (Κρατικής και Αιρετής).

Σημειώνουμε τα βασικά θετικά στοιχεία της μεταρρύθμισης του Ν.4269/2014

- **Αποσαφήνιση του στρατηγικού ή ρυθμιστικού (κανονιστικού) χαρακτήρα** των χωρικών σχεδίων και αντιμετώπιση του θέματος των

αρμοδιοτήτων έγκρισης των χωρικών σχεδίων (ΓΠΣ και ΠΜ) και εξορθολογισμός τους, σε προσαρμογή προς τη νομολογία του ΣΤΕ

- **Περιορισμός του αριθμού των προβλεπόμενων σχεδίων** (κατάργηση Εθνικού Πλαισίου, ενοποίηση του Ρ.Σ, ΓΠΣ & ΣΧΟΟΑΠ καθώς και της ΠΜ & ΠΕ)
- **Περιορισμός των διαδικασιών** για την έγκριση των ρυμοτομικών σχεδίων
- **Καταλογισμός** της υποχρέωσης εισφοράς στην ιδιοκτησία και όχι στον ιδιοκτήτη. **Κατάργηση** της υποχρέωσης αναφοράς στο άθροισμα των ιδιοκτησιών του 1982. **Πρόβλεψη αύξησης των ποσοστών εισφοράς του νόμου**, προκειμένου να εξασφαλίζονται οι κοινόχρηστοι και οι κοινωφελείς χώροι των σχεδίων

Βασικά αρνητικά στοιχεία για τη μεταρρύθμιση

- **Αοριστία και ασάφειες** στην Εθνική Χωροταξική Στρατηγική (που αντικαθιστά το Εθνικό Γενικό Πλαίσιο ΧΣ&ΑΑ), που καθόλου δεν αναφέρεται σε συγκεκριμένο περιεχόμενο που ν' αντιστοιχεί στις αρχές προστασίας και αειφόρου ανάπτυξης οι οποίες πηγάζουν από το άρθρο 24 του Συντάγματος
- **Ανατροπή των καθιερωμένων δομών του εθνικού συμβουλίου χωροταξίας** και αντικατάστασή του από δύσκαμπτα και μη λειτουργικά όργανα
- **Περιορισμένη ουσιαστική συσχέτιση** του συστήματος χωρικού σχεδιασμού με την περιβαλλοντική προστασία και την αισθητική συγκρότηση του δομημένου περιβάλλοντος και ασάφειες από την κατάργηση των γενικών αρχών/κατευθύνσεων του 2508/97
- **Πλήρης ανατροπή των διατάξεων για τις χρήσεις γης** με έντονα αντιεπιστημονικό τρόπο (απουσία συσχέτισης με υφιστάμενο πλαίσιο χρήσεων γης και ελλείψεις μεταβατικές διατάξεις). Ειδικότερα, επιβαρύνονται οι περιοχές αμιγούς κατοικίας- δεν επιτρέπεται εφεξής να υπάρχουν νέες τέτοιες περιοχές – και περιοχές που εφάπτονται του κυρίου οδικού δικτύου των πόλεων. Έλλειψη δυνατότητας συνεχούς ενημέρωσης του αναλυτικού περιεχομένου των ειδικών κατηγοριών χρήσεων.
- **Αοριστία, λόγω έλλειψης αναφοράς στα 2 επίπεδα των πολεοδομικών σχεδίων** και στην κατά κανόνα θεσμοθέτηση των ΕΧΣ, παράλληλα προς τα ΤΧΣ.
- **Αοριστία και ελλείψεις στις μεταβατικές διατάξεις** για τη συνέχιση και έγκριση των μελετών που εκπονούνται
- **Ασάφειες και κενά στο επίπεδο των ρυμοτομικών σχεδίων**, ώστε να μην μπορούν οι διατάξεις αυτές να εφαρμοστούν στο άμεσο/μεσοπρόθεσμο διάστημα
- Τέλος με το **N.4315/2014**, άλλαξε το **καθεστώς εισφορών γης και χρήματος του N.1337/1983**. Το νέο αυτό πλαίσιο, επίσης θα εφαρμοστεί σε όσες περιπτώσεις δεν έχει εκπονηθεί ακόμα η μελέτη της Πράξης Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης και δεν προβλέπεται διαδικασία για την αντιμετώπιση των

οξυμένων προβλημάτων στα ισχύοντα ρυμοτομικά σχέδια, όπου έχουμε πολύ μεγάλες ελλείψεις και απαιτήσεις σε απαλλοτριώσεις. **Επίσης αλλαγές δεν έγιναν στις διατάξεις περί αναλογισμού** (παλιά ρυμοτομικά σχέδια), όπου επίσης είναι ιδιαίτερα οξυμμένα τα προβλήματα και οι αδυναμίες των απαλλοτριώσεων.

Υπό το πρίσμα των αρνητικών αυτών στοιχείων είναι αμφίβολο αν η ονομαζόμενη Χωροταξική & Πολεοδομική Μεταρρύθμιση θα λειτουργήσει θετικά για την επιτάχυνση και απλοποίηση του χωρικού σχεδιασμού στη χώρα μας.

Συμπερασματικά, ο παραπάνω νόμος απαιτείται να συμπληρωθεί, κυρίως στο επίπεδο των ρυμοτομικών σχεδίων και των διατάξεων για την εφαρμογή των σχεδίων. Επίσης απαιτείται η διόρθωση του πλαισίου των χρήσεων γης και η άμεση πλαισίωση του με νέες αναλυτικές προδιαγραφές εκπόνησης των μελετών προκειμένου να υπάρχει η δυνατότητα εφαρμογής του.

Παρακάτω στον Πίνακα 2 παρατίθενται η βασική διάρθρωση των χωρικών σχεδίων του Ν.4269/2014.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2

ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ-ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	ΧΩΡΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	ΔΙΑΤΑΞΗ ΠΟΥ ΤΟ ΚΑΘΟΡΙΖΕΙ ΔΙΟΙΚ. ΠΡΑΞΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ
<u>A. Στρατηγικός Χωρικός Σχεδιασμός</u>	Ο σχεδιασμός με τον οποίο τίθενται οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χώρου, λαμβάνοντας υπόψη της Εθνική Χωροταξική Στρατηγική .	Χώρα, Περιφέρεια	Άρθρα 1,2 & 3 του Ν.4269/2014
<u>A.1 Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια (Ε.Χ.Π)</u> <i>(αντικατ. των Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης- ΕΠΧΣ&ΑΑ του Ν.2742/1999)</i>	Σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων με κατευθύνσεις στρατηγικού σχεδιασμού για τη χωροταξική διάρθρωση ανά τομέα ανάπτυξης (οικιστική, παραγωγική κ.α) σε εθνικό επίπεδο	Χώρα	Άρθρο 5 του Ν.4269/2014 - Έγκριση με ΚΥΑ του Υπ. ΥΠΕΚΑ & του εκάστοτε συναρμόδιου Υπουργού
<u>A.2 Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (Π.Χ.Π)</u> <i>(αντικατ. των Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης- ΕΠΧΣ&ΑΑ του Ν.2742/1999)</i>	Σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων με κατευθύνσεις στρατηγικού σχεδιασμού για τη χωροταξική διάρθρωση όλων των τομέων ανάπτυξης (οικιστική, παραγωγική κ.α) σε επίπεδο Περιφέρειας	Περιφέρεια (ειδική περίπτωση η Περιφέρεια Αττικής & και η περιοχή Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσ/νίκης)	Άρθρο 6 του Ν.4269/2014- Έγκριση με Απόφαση του Υπουργού ΥΠΕΚΑ

	<p>Καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές</p> <p>Ολοκληρωμένη Χωρική Ανάπτυξη και Οργάνωση σε τοπικό επίπεδο Δήμου. Πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης αστικού και περιαστικού χώρου, των περιοχών ειδικής προστασίας και περιοχών πολεοδόμησης κλπ. με Κανονιστικές ρυθμίσεις για τον καθορισμό χρήσεων γης και Συντελεστών Δόμησης/ άλλων περιορισμών</p> <p>Ολοκληρωμένη Χωρική Ανάπτυξη και Οργάνωση σε περιοχή ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων που μπορεί να λειτουργήσει ως υποδοχέας σχεδίων έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας. Οι ρυθμίσεις τους δεσμεύουν τα Τ.Χ.Σ</p> <p>Λεπτομερής σχεδιασμός του ρυμοτομικού σχεδίου με καθορισμό των οικοδομήσιμων και των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων θέσπιση των όρων δόμησης σύμφωνα με τα εγκεκριμένα Τ.Χ.Σ & Ε.Χ.Σ και των δικτύων υποδομής. Καθορισμός κτηματογραφικών στοιχείων οικοπέδων, ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών και υψομετρικών μελετών.</p>	<p>Τοπικό, άθροισμα Δήμων, Δήμος, Δημοτική Ενότητα, μικρότερη γεωγραφική ενότητα, Πολεοδομική Ενότητα</p> <p>Πρωτοβάθμιος ΟΤΑ ή και Δημοτική Ενότητα ή και Διαδημοτικό</p> <p>Περιοχή ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων</p> <p>Σύνολο προβλέψεων Τ.Χ.Σ ή Ε.Χ.Σ ή τμήμα που αποτελεί Πολεοδομική Ενότητα</p>	<p>Άρθρα 1, 2, 7, 8 & 10 του Ν.4269/2014 Έγκριση με Π.Δ/γμα κατόπιν πρότασης του Υπ. ΥΠΕΚΑ & κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού</p> <p>Άρθρο 7 του Ν.4269/2014 Έγκριση με Π.Δ/γμα κατόπιν πρότασης του Υπ. ΥΠΕΚΑ και μετά από γνώμη του οικείου ΣΥΠΟΘΑ Σημειακή τροπ/ση με Απόφαση του Υπ. ΥΠΕΚΑ κατόπιν γνώμης του ΚΕΣΥΠΟΘΑ & μετά από έλεγχο τυχόν περιβαλλοντικών επιπτώσεων</p> <p>Άρθρο 8 του Ν.4269/2014 Έγκριση με Π.Δ/γμα κατόπιν πρότασης του Υπ. ΥΠΕΚΑ & εκάστοτε συναρμόδιου Υπουργού και μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ</p> <p>Άρθρο 10 του Ν.4269/2014 Έγκριση με Απόφαση του Γ.Γ της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης</p>
<p><u>Γ.Οργανωμένοι Υποδοχείς δραστηριοτήτων</u> (υπονοείται ως «πακέτο» στρατηγικού και ρυθμιστικού σχεδιασμού)</p>	<p>Ενιαίος σχεδιασμός περιοχών προκειμένου να λειτουργήσουν κατά κύρια ή αποκλειστική χρήση ως χώροι παραγωγικών και επιχειρηματικών</p>	<p>Περιοχές ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων</p>	<p>Άρθρο 1 του Ν.4269/2014, όπου ιδίως προοσιρίζονται οι ΠΟΤΑ,ΠΟΑΠΔ, τα Επιχειρηματικά Πάρκα,</p>

χωρίς να αναφέρεται)	δραστηριοτήτων		Εμπορευματικά Κέντρα, ΕΣΧΑΔΑ, & ΕΣΧΑΣΕ
----------------------	----------------	--	---

Β. Ι. Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Ν.2508/1997

1. Χωρική εμβέλεια ΓΠΣ

Επεκτείνεται η χωρική εμβέλεια του ΓΠΣ, το περιεχόμενο και οι συνέπειές του σε σχέση με το Ν.1337/83, έτσι ώστε η συμβολή του στον πολεοδομικό σχεδιασμό να είναι αποτελεσματικότερη.

Περιφέρεια εφαρμογής του ΓΠΣ είναι ολόκληρη η εδαφική περιφέρεια ενός ΟΤΑ που προέκυψε από τη συνένωση περισσότερων παλαιών (Ν.2539/97 «Συγκρότηση της Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης»), στην οποία περιλαμβάνεται ένας τουλάχιστον οικισμός με πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων σύμφωνα με την τελευταία απογραφή.

Ειδικότερα, αν το ΓΠΣ αναφέρεται σε περιοχή εντός Ρυθμιστικού Σχεδίου, μπορεί να αφορά σε έναν Δήμο ή Κοινότητα, ανεξαρτήτως του πληθυσμού του, και πρέπει να εναρμονίζεται προς τις γενικές κατευθύνσεις και τα προγράμματα του ΡΣ.

2. Περιεχόμενο ΓΠΣ

Το ΓΠΣ καλύπτει :

- Όλες τις πολεοδομημένες περιοχές ενός ΟΤΑ ή περισσότερων, δηλαδή εκείνες που έχουν εγκεκριμένο σχέδιο σύμφωνα είτε με το Ν.1337/83 είτε με την προηγούμενη νομοθεσία (Ν.Δ. 17.7.1923) , καθώς και τους οικισμούς.
- Όλες τις προς πολεοδόμηση περιοχές, συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες, στο μέτρο που η πολεοδόμηση αυτών κρίνεται απολύτως αναγκαία ενόψει μελλοντικών αναγκών. Οι περιοχές αυτές μπορεί να είναι κύριας ή δεύτερης κατοικίας, εγκαταστάσεων παραγωγικών δραστηριοτήτων, όπως παραγωγικά πάρκα (ΒΙΟΠΑ, ΒΙΠΑ), τουριστικές ζώνες κλπ.
- Περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ), οι οποίες δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, αλλά λόγω της φύσης τους (ιστορικό ή λαογραφικό ενδιαφέρον, βιότοποι, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους κ.α) ή της θέσης τους απαιτούν ειδική προστασία. Τα προϋφιστάμενα μέτρα προστασίας εντάσσονται στο ΓΠΣ, στο οποίο ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις, τα όρια κατάτμησης και άλλοι περιορισμοί.
- Περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς, στις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής αναπτύξεως, συμπεριλαμβανομένων και των ΖΟΕ. Οι σχετικές με αυτές ρυθμίσεις μπορούν να τροποποιηθούν μόνο για να επιβληθούν μέτρα μεγαλύτερης προστασίας.
- Περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) για την ανάπτυξη οικιστικών αναπτύξεων από Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς και ιδιώτες.
- Τμήματα των οικισμών, που χρειάζονται ανάπλαση ή αναμόρφωση, καθώς και Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης.

Το ΓΠΣ, αποτελείται από τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα κλπ., καθορίζει το μέγεθος και τα όρια των πολεοδομικών ενότητων, τις χρήσεις γης, και συνιστά την πρόταση για την πολεοδομική οργάνωση,

ανάπτυξη ή ανάπλαση των οικισμών του Δήμου και τον καθορισμό των ζωνών προστασίας και ελέγχου των χρήσεων γης και της δόμησης(στις εκτός σχεδίου περιοχές).

Το περιεχόμενο της πρότασης αυτής δεν διαφέρει από εκείνο της πρότασης του ΓΠΣ του Ν.1337/83, όμως χωρικά έχει διευρυνθεί καταλαμβάνοντας και την «εκτός σχεδίου» περιοχή του κάθε δήμου.

Διευκρινίζεται επίσης ότι, ο μέσος ΣΔ της περιοχής υπολογίζεται και αφορά μόνον στις οικοδομήσιμες εκτάσεις των οικοδομικών τετραγώνων και όχι στη συνολική έκταση της περιοχής, δηλαδή για τον καθορισμό του δεν συνυπολογίζονται οι κοινόχρηστοι χώροι και μπορεί να καθορίζεται και για τμήμα της πολεοδομικής ενότητας.

Καταργείται η έννοια των «πυκνοδομημένων» περιοχών για τις νέες περιοχές που θα προταθούν για πολεοδόμηση και δεν υπάρχει πλέον διάκριση α' και β' κατοικίας, όπως συνέβαινε με το ν. 1337/1983.

3. Έγκριση, αναθεώρηση και τροποποίηση ΓΠΣ

Το ΓΠΣ εγκρίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας και σήμερα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μετά από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος ή των Εκτελεστικών Επιτροπών των Οργανισμών ΡΣ, όπου αυτές έχουν συσταθεί.

Για τις περιοχές της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης αρμόδιος είναι ο Υπουργός ΠΕΧΩΔΕ, εφαρμοζομένων των σχετικών διατάξεων των ειδικών νόμων για τα αντίστοιχα ΡΣ αυτών των περιοχών.

Εισάγεται ο κανόνας ότι απαγορεύεται η αναθεώρηση ή η τροποποίηση του ΓΠΣ πριν από την παρέλευση πενταετίας από την έγκρισή του.

Εξαιρέσεις είναι δυνατές μόνον σε τρεις περιοριστικά αναφερόμενες περιπτώσεις :

- α. Καθορισμού Περιοχής Ειδικής Προστασίας.
- β. Ορισμού Ζωνών Ειδικών Περιβαλλοντικών Ενισχύσεων.
- γ. Όταν πρέπει να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες, που δεν μπορούν να καλυφθούν στο πλαίσιο του ΓΠΣ και αφορούν χώρους κοινωνικού εξοπλισμού ή έργα, προγράμματα και κυκλοφοριακές παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας ή τεχνικής υποδομής. Επίσης όταν πρέπει το ΓΠΣ να εναρμονιστεί με κατευθύνσεις των πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού. Η αναθεώρηση ή τροποποίηση των ήδη εγκεκριμένων ΓΠΣ σύμφωνα με το Ν.1337/83, γίνεται πλέον κατά τις διατάξεις του Ν. 2508/97.

4. Συνέπειες ΓΠΣ

- α. Έναρξη διαδικασίας
Προκειμένου να εκπονηθεί και να εγκριθεί ένα ΓΠΣ εξακολουθεί να ισχύει η κίνηση της διαδικασίας εκπόνησής του και η δυναμική αναστολή των οικοδομικών αδειών και εργασιών με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ ή του Γεν. Γραμματέα της Περιφέρειας, στο σύνολο της περιοχής ή σε τμήματά της, όπως και η απαγόρευση κατάτμησης των ιδιοκτησιών σε μικρότερο εμβαδόν από εκείνο που ορίζεται στην απόφαση αναστολής.

- β. Έγκριση ΓΠΣ
Διευρύνονται οι συνέπειες για την έκδοση αδειών. Συγκεκριμένα απαγορεύεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση κτηρίων των οποίων η χρήση δεν συμβιβάζεται με τις προβλεπόμενες από το σχέδιο χρήσεις τόσο στις περιοχές επεκτάσεων, όσο και στις περιοχές που «καταλαμβάνονται» από εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια.

Μετά την έγκριση του ΓΠΣ και μέχρι την αναθεώρηση του υφιστάμενου εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως της περιοχής, επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικών αδειών με βάση το μέσο συντελεστή δομήσεως που ορίζεται στο νέο ΓΠΣ. Αν ο ΣΔ που προβλέπεται από το υφιστάμενο σχέδιο είναι κατώτερος από τον οριζόμενο μέσο συντελεστή, οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται με βάση τον κατώτερο Συντελεστή Δόμησης. Και στις περιπτώσεις υπάρχουν εξαιρέσεις για τις εκκρεμούσες άδειες (άρθρο 4 παρ. 8).

B. II. Το Τοπικό Χωρικό Σχέδιο του Ν.4269/2014

1. Τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ μετονομάζονται και αποκτούν ενιαίο τίτλο και περιεχόμενο. Είναι το **Τοπικό Χωρικό Σχέδιο (Τ.Χ.Σ)** του άρθρου 7 του παραπάνω νόμου.

Το **Τ.Χ.Σ** μπορεί να αναφέρεται στο σύνολο της εδαφικής έκτασης του πρωτοβάθμιου ΟΤΑ ή να αφορά κάποια Δημοτική Ενότητα (Καποδιστριακός ΟΤΑ) ή να είναι και διαδημοτικό (μεγαλύτερη χωρική ενότητα).

2. Το **Τ.Χ.Σ έχει ρυθμιστικό χαρακτήρα**, δηλ. οι προτάσεις του είναι άμεσα εφαρμοστέες από τη διοίκηση και τους πολίτες. Εγκρίνεται με την έκδοση Π.Δ.

3. Το περιεχόμενο του **Τ.Χ.Σ** είναι ανάλογο με το περιεχόμενο του -παλιού πλέον- ΓΠΣ του Ν.2508/1997 με τις εξής βασικές διαφοροποιήσεις και συμπληρώσεις

- Για την έγκρισή του απαιτείται ρητά η προηγούμενη τήρηση διαδικασίας Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ) και η έγκριση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)
- Οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης καθώς και οι ανάγκες κοινωνικής και τεχνικής υποδομής καθορίζονται δεσμευτικά για τις οικιστικές (επανέρχεται στο θεσμικό πλαίσιο ο όρος αυτός που υπήρχε στο Ν.947/1979 και αναφέρεται στις ήδη πολεοδομημένες και τις προς πολεοδόμηση περιοχές) αλλά και τις υπόλοιπες περιοχές που περιλαμβάνονται στο Τ.Χ.Σ. και οι οποίες είτε είναι περιοχές/ζώνες ανάπτυξης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Επίσης δεσμευτικές είναι οι χρήσεις που καθορίζονται σε περιοχές προστασίας είτε σε περιοχές ελέγχου των χρήσεων γης
- Η κίνηση της διαδικασίας εκπόνησης σχετικής μελέτης ΤΧΣ γίνεται από τον οικείο δήμο ή από το ΥΠΕΚΑ
- Η έγκριση του ΤΧΣ γίνεται με Π.Δ, που εκδίδεται μετά από πρόταση του ΥΠΕΚΑ και κατόπιν γνώμης του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου και του οικείου ΣΥΠΟΘΑ.

- Όμως παράλληλα με το ΤΧΣ (άρθρο7) θεσμοθετείται και το **ΕΧΣ** (Ειδικό Χωρικό Σχέδιο – άρθρο 8). Παρά το γεγονός ότι ονομάζεται **«ειδικό»**, αυτό το σχέδιο έχει το ίδιο περιεχόμενο με το ΤΧΣ. Διαφέρει ως προς αυτό στην έκταση που καταλαμβάνει και στις προϋποθέσεις υπό τις οποίες «επιτρέπεται» η εκπόνησή του, αντί του ΤΧΣ.

Έτσι, διαπιστώνουμε ότι το ΕΧΣ, θεσμοθετείται «παγίως» προκειμένου να καλύπτει «έκτακτες» ή «κατ'εξαιρεση» περιπτώσεις χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης *«περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής*

σημασίας ή για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους,.....». Δηλ. κατ' αρχάς εκπονείται ΕΧΣ και όχι ΤΧΣ , όταν δεν υπάρχει σε κάποια περιοχή ΤΧΣ και συντρέχουν οι παραπάνω προϋποθέσεις, για την ταχεία αντιμετώπισης εξαιρετικών αναγκών. Όμως ακόμα και όταν υπάρχει ΤΧΣ, σε αυτές τις «εξαιρετικές» περιπτώσεις πάλι θα εκπονηθεί ΕΧΣ και όχι τροποποίηση του υπάρχοντος ΤΧΣ.

Είναι προφανές ότι στο μέλλον θα προκύψουν προβλήματα ερμηνειών και ασαφειών ως προς το τι ισχύει, αν και η πρόθεση του νομοθέτη είναι σαφής. Κατισχύουν οι ρυθμίσεις του ΕΧΣ έναντι του ΤΧΣ. Εκείνο που με βεβαιότητα μπορούμε να πούμε είναι ότι το ειδικό θεσμικό πλαίσιο των ΕΣΧΑΔΑ και ΕΣΧΑΣΕ, υπάγεται πλέον σε κατά κανόνα προβλεπόμενα σχέδια της πολεοδομικής νομοθεσίας, αν και εξακολουθεί να διατηρείται η ισχύς των ειδικών νόμων (δεν εξομοιώνονται οι υπάρχουσες διαδικασίες).

Γ. Ι. Η Πολεοδομική Μελέτη (του Ν.2508/1997)

1. Πλαίσιο – Σκοπός

Η πολεοδομική μελέτη αποτελεί εξειδίκευση και εφαρμογή υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού του χώρου και αποσκοπεί στην επιλογή των προσφορότερων τρόπων λειτουργίας, παραγωγής, οργάνωσης και διαχείρισης του δομημένου περιβάλλοντος και την εξασφάλιση έγκαιρα της αναγκαίας γης για τη βιώσιμη ανάπτυξη των περιοχών στις οποίες αναφέρεται.

Η Πολεοδομική Μελέτη, κατά τις διατάξεις του ισχύοντος σήμερα Ν.2508/1997, απαιτείται για την πολεοδόμηση και την ένταξη σε σχέδιο πόλης:

α) περιοχών α' ή β' κατοικίας(άρθρο 7),

β) περιοχών οικισμών πληθυσμού μέχρι 2000 κατ.(άρθρο 19),

γ) περιοχών «ειδικά» ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) (άρθρο 24),

δ) περιοχών για τον καθορισμό κοινωφελών χρήσεων – υποδομών και στεγαστικών προγραμμάτων (τοπικά ρυμοτομικά σχέδια όπως έχει διατηρηθεί η διάταξη του άρθρου 26 του Ν1337/1983) ,

ε) περιοχών ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, όπως παραγωγικών πάρκων (ΒΙΟΠΑ, ΒΙΠΑ, ΒΕΠΕ κλπ) ή τουριστικών ζωνών.

Επίσης Πολεοδομική Μελέτη απαιτείται και για την ανάπλαση – ανασυγκρότηση περιοχών με σχέδιο ή χωρίς σχέδιο (Β' Κεφάλαιο του Ν.2508/1997).Οι Μελέτες αυτές κατά περίπτωση μπορεί να είναι «πλήρεις» ή να περιλαμβάνουν ορισμένα μόνο τμήματα των προδιαγραφών εκπόνησης των ΠΜ.

Τα υπόβαθρα επί των οποίων εκπονούνται οι ΠΜ προκύπτουν από την εκπόνηση των απαραίτητων υποστηρικτικών μελετών τοπογράφησης και κτηματογράφησης

(μορφολογία του εδάφους, γεωλογική αναγνώριση των περιοχών , οριοθέτηση ρεμάτων που ενδεχομένως τις διασχίζουν κλπ)

2. Περιεχόμενο

Η ΠΜ εκπονείται κατά οργανική πολεοδομική ενότητα, όπως αυτές προσδιορίζονται από τα ΓΠΣ, ή μπορεί να αφορά τμήματα ΠΕ ή τμήμα οικισμού με πληθυσμό μέχρι 2000 κατ., περιοχής προς ανάπτυξη β' κατοικίας κ.α . Βασικά αποτελείται από

- Το ρυμοτομικό σχέδιο (οργάνωση ΟΤ, κοινωφελών και κοινόχρηστων χώρων)
- Τον πολεοδομικό κανονισμό(χρήσεις γης, όροι , περιορισμοί δόμησης, τυχόν απαγορεύσεις ή προϋποθέσεις για τη δόμηση κλπ)

Πέραν των παραπάνω, το θεσμικά προβλεπόμενο περιεχόμενο της ΠΜ είναι σαφώς ευρύτερο από το προϊόν που, κατά κανόνα συνήθως εγκρίνεται.

Περιλαμβάνει ακόμα την ιεράρχηση της εφαρμογής του σχεδίου κατά φάσεις, οργανωτικά μέτρα, διερεύνηση του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού του δημοσίου χώρου σε ογκομετρική ή πιο επεξεργασμένη μορφή, ή ακόμα, εφόσον απαιτείται, διαγράμματα κάλυψης και όγκου των προβλεπόμενων κατασκευών, με στόχο τη διερεύνηση και επιλογή των προσφορότερων τρόπων λειτουργίας, οργάνωσης και διαχείρισης του χώρου και την εξασφάλιση της αναγκαίας γης για τη βιώσιμη ανάπτυξη των περιοχών στις οποίες αναφέρεται.

Οι πολεοδομικές μελέτες διακρίνονται ανάλογα με το μηχανισμό ενεργοποίησης του σχεδιασμού σε

- **γενικές μελέτες**, όταν οι περιοχές θα αναπτυχθούν με κανονιστικούς όρους δόμησης και
- **ειδικές μελέτες** , όταν οι περιοχές θα αναπτυχθούν με ενεργό παρέμβαση(π.χ. ενεργό πολεοδομία – Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας, Ζώνες Αστικού Αναδασμού, περιοχές προς ανάπτυξη, πολεοδόμηση με ιδιωτική πρωτοβουλία - ΠΕΡΠΟ)

3. Διαδικασίες εκπόνησης έγκρισης και συμμετοχικές

3.1 Οι διαδικασίες που τηρούνται για την έγκριση της ΠΜ, είναι εκείνες που προβλέπονται από τις διατάξεις του Ν.Δ της 17.7.1923, ενώ οι διαδικασίες εκπόνησής τους συστηματοποιήθηκαν για πρώτη φορά, μέσα από ένα , πρωτόγνωρο για τα ελληνικά δεδομένα, πρόγραμμα πολεοδόμησης πόλεων και οικισμών της χώρας, την Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ), που ξεκίνησε το 1982 από τον τότε Υπουργό ΥΧΟΠ, Αντώνη Τρίτση και διαρκεί ακόμα και σήμερα με τον ίδιο ή παρεμφερή τίτλο (νέα προγράμματα πολεοδομήσεων στο πλαίσιο χρηματοδότησης κοινοτικών προγραμμάτων 1994-1995 , μορφολογικοί κανόνες δόμησης για μικρούς οικισμούς το 2011).

Η πρωτοβουλία για την εκπόνηση της μελέτης κατά κανόνα ανήκει στον οικείο ΟΤΑ, όμως υπάρχει δυνατότητα να κινηθούν οι σχετικές διαδικασίες και από τη διοίκηση, μετά από ενημέρωση του οικείου δήμου.

Για την εκπόνηση των ΠΜΕ-Α , λαμβάνονται υπόψη οι ισχύοντες κανονισμοί όπως:

Σταθερότυπα του ΥΠΕΧΩΔΕ (Απόφαση 10788/2004)

Πλαίσιο χρήσεων γής (Π.Δ ΦΕΚ166Δ' /1987 ή ν.4269/2014)

Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΝΟΚ 2012)

Κανονισμοί της ΓΓΔΕ για τεχνικά έργα (οδηγίες για κυκλοφοριακές προδιαγραφές)

Κανονισμοί οργανισμών κοινής ωφέλειας(ΔΕΗ, ΟΤΕ,ΕΥΔΑΠ,ΕΡΤ κ.α) καθώς και κανονισμοί που αναφέρονται σε θέματα ασφάλειας, προστασίας από σεισμούς, κατολισθήσεις, πλημμύρες κλπ).

Ειδικότερα , μετά το 1998 -2002, έχει συμπληρωθεί το ισχύον θεσμικό πλαίσιο και απαιτείται η αρτιότερη εκπόνηση υποστηρικτικών μελετών όπως είναι

- ο οι **γεωλογικές μελέτες** και
- ο οι **μελέτες οριοθέτησης ρεμάτων**.

Η έγκριση των ΠΜΕ-Α, γίνεται σήμερα με την έκδοση **Προεδρικού Διατάγματος**, σύμφωνα με τον Ν.3852/2010 (ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ) και το ΝΟΚ2012 (άρθρο31), αφού, ο νέος νόμος 4269/2014, που προβλέπει την έγκριση των ΠΜΕ-Α με Απόφαση ΓΓ της Α.Δ, θα εφαρμοστεί μετά την έγκριση των νέων ΤΧΣ.

Πρέπει εδώ να επισημανθεί ότι οι **συμμετοχικές διαδικασίες** για την έγκριση των ΠΜΕ-Α, έχουν εντελώς άλλο στόχο και περιεχόμενο από εκείνο που προσπαθούν να κατοχυρώσουν οι τελευταίες κοινοτικές οδηγίες (Άρχους, οδηγία 2001/42 για τη ΣΠΕ κ.α), που αναφέρονται μεν σε δικαιώματα των πολιτών (όχι απαραίτητα ιδιοκτητών) για συμμετοχή στη λήψη των αποφάσεων κατά την κατάρτιση και έγκριση σχεδίων και προγραμμάτων και οι οποίες έχουν στόχο την προστασία και έγκαιρη πρόληψη δυσμενών και μη αναστρέψιμων περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την έγκριση και εφαρμογή σχεδίων και προγραμμάτων.

Γ.ΙΙ. Η Μελέτη Πράξης Εφαρμογής των Ρυμοτομικών Σχεδίων

1. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός ολοκληρώνεται και υλοποιείται με τη σύνταξη της Πράξης Εφαρμογής, που εγκρίνεται – κυρώνεται με Απόφαση Περιφερειάρχη και μεταγράφεται στο οικείο υποθηκοφυλακείο.

Η έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου (Ρ.Σ) των πόλεων και οικισμών και η δημοσίευση, στην εφημερίδα της Κυβέρνησης της σχετικής διοικητικής πράξης (σήμερα Π. Δ/γμα), είναι, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία(Ν.Δ/γμα της 17/7/1923, Ν. 1337/1983 και Ν. 2508/1997και άρθρο 10 του ν.4269/2014), η κήρυξη της απαλλοτρίωσης για τους προβλεπόμενους από το ρυμοτομικό σχέδιο κοινόχρηστους χώρους (δίκτυο οδών, πεζοδρόμων, πλατειών, χώρων πρασίνου, υπαίθριας στάθμευσης, παιδικών χαρών κλπ).

Η Μελέτη της ΠΕ περιλαμβάνει το κτηματογραφικό διάγραμμα και τον κτηματολογικό πίνακα, με τις υποχρεώσεις των ιδιοκτησιών. Οι υποχρεώσεις αυτές είναι διαφορετικές ανάλογα με τον τρόπο της πολεοδομικής ανάπτυξης (Κανονιστικοί όροι, ΖΕΠ, ΖΑΑ, Ιδιωτική Πολεοδόμηση) ή το χώρο στον οποίο αναφέρεται η πολεοδομούμενη περιοχή (περιοχή α' ή β' κατοικίας, οικισμοί με πληθυσμό μέχρι 2000 κατ., ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων, προβληματικές περιοχές εντός παλιών Ρ.Σ).

Από την ισχύουσα , μετά το 1983 νομοθεσία (Ν.1337/1983, Ν.1512/1985, Ν.

1647/1986, Ν.2508/1997) είναι αναλυτικά διατυπωμένες σε ένα ευρύ και λεπτομερές πλέγμα, οι διατάξεις που διέπουν την εφαρμογή των ρυμοτομικών σχεδίων.

Είναι χαρακτηριστικό ότι, πολλές διατάξεις έχουν θεσμοθετηθεί από το Ν.Δ. της 17.7.23(άρθρο 32), όπως έχει συμπληρωθεί, με ορισμένες διατάξεις του Α.Ν.5269/31(άρθρο 6) και του Β.Δ. 7/13.5.36 (άρθρα 2 και 5), οι οποίες διατηρούνται μέχρι σήμερα.

Μάλιστα εφαρμόζονται και σε νέα ρυμοτομικά σχέδια, που εγκρίνονται μετά το Ν.1337/83, εφ' όσον πρόκειται για πυκνοδομημένες περιοχές, οικισμούς προϋφισταμένους του έτους 1923 και οικισμούς πληθυσμού μέχρι 2.000 κατοίκων, που δεν οφείλουν κατά κανόνα εισφορές γης, με το «νέο» καθεστώς, αλλά ακολουθούν τις παλιές διατάξεις και διαδικασίες που ρυθμίζουν τις απαλλοτριώσεις ακινήτων στα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια. Η συνήθως εφαρμοζόμενη περίπτωση πολεοδομικής ανάπτυξης, για τα σχέδια που εγκρίνονται μετά την ισχύ του Ν.1337/1983, με Κανονιστικούς όρους δόμησης, ρυθμίζεται από τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν.1337/83, όπως έχει συμπληρωθεί με τους προαναφερθέντες νόμους. Πρόκειται για μια εκτενέστατη και πολύπλοκη τεχνική και νομική διαδικασία, η τήρηση της οποίας απαιτεί μεγάλο χρόνο μελέτης, μεγάλο κόστος και κατά κανόνα διορθωτικές πράξεις μετά την ολοκλήρωσή της. Οι διορθώσεις κατά μεγάλο ποσοστό, προκύπτουν μετά από τη διαπίστωση, συνήθως με δικαστική διαδικασία, σφαλμάτων στο ιδιοκτησιακό καθεστώς(αναγνώριση κατατμήσεων ή άλλων δικαιοπραξιών (πχ μεταβιβάσεις), προ της 10/3/1982).

Τα θέματα αυτά ανέκυψαν επειδή ο Ν.1337/1983 άλλαξε τα ενιαία ποσοστά εισφοράς σε γη που καθόρισε ο Ν.947/1979 και εισήγαγε την προοδευτική κλιμάκωση των ποσοστών ανάλογα με το μέγεθος των ιδιοκτησιών.

2. Εισφορά σε γη

Βάσει λοιπόν του άρθρου 8 του Ν.1337/1983 η εισφορά γης αποτελεί ποσοστό της επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας (ή του αθροίσματος των ιδιοκτησιών που είχε ένας ιδιοκτήτης στις 10-3-1982 στην ίδια Π.Ε) και υπολογίζεται όπως φαίνεται στο συνημμένο **πίνακα εισφορών**.

Εκτός από την υποχρεωτική εισφορά των ιδιοκτησιών, για τη δημιουργία κοινόχρηστων αλλά και κοινωφελών χώρων γίνονται και απαλλοτριώσεις. Η κήρυξη της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, που πρόδηλα εξυπηρετεί το δημόσιο συμφέρον, υπόκειται, ωστόσο, στις προστατευτικές για την ατομική ιδιοκτησία Συνταγματικές αρχές (άρθρο 17 του Συντάγματος της χώρας). Η μελέτη του άρθρου αυτού, όπως συμπληρώθηκε και ισχύει με την αναθεώρηση που έγινε το 2001, οριοθετεί με σαφήνεια τις υποχρεώσεις απέναντι στο ρυμοτομούμενο ακίνητο για πλήρη αποζημίωση, εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης.

Η συντέλεση των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, αποτελεί ουσιαστικά την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου(Ρ.Σ) όσον αφορά στην εξασφάλιση και διάνοιξη των οδών και των υπολοίπων κοινοχρήστων χώρων που προβλέπονται από αυτά.

Ο Ν. 2881112/2001, που εκδόθηκε εν συνεχεία, κωδικοποίησε και εξειδίκευσε όλες τις διαδικασίες και τα βήματα για την υλοποίηση – συντέλεση των απαλλοτριώσεων, αλλά

δεν επέφερε αλλαγές στο καθεστώς των απαλλοτριώσεων λόγω ρυμοτομίας.

3. Εισφορά σε χρήμα

Υποχρέωση καταβολής εισφοράς σε χρήμα έχουν οι ιδιοκτήτες που τα ακίνητά τους βρίσκονται σε πολεοδομούμενες για πρώτη φορά, μετά την ισχύ του Ν.1337/1983 περιοχές. Με το Ν.2508/1997, άρθρο 21, και το Ν. 3212/2003, άρθρο 11, αναπροσαρμόστηκαν τα ποσοστά των εισφορών αυτών δεδομένου ότι ήταν ιδιαίτερα χαμηλά(για τμήμα ιδιοκτησίας έως 250τμ από 1% σε 10% της αξίας του ακινήτου κατά το χρόνο κύρωσης της Π.Ε βάσει αντικειμενικών αξιών).Χαμηλά ποσοστά πάντως εξακολουθούν να ισχύουν για τις πολεοδομήσεις περιοχών β' κατοικίας και οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατ.(αναλυτική αναφορά στην εγκύκλιο 31/2004 του ΥΠΕΧΩΔΕ).

Γ.ΙΙΙ. Η ΠΜ & ΠΕ του Ν.4269/2014 για τη « Χωροταξική και Πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» και του Ν.4315/2014 για τις εισφορές

Με το νόμο 4269/2014-άρθρο 10- η ΠΜΕ και η Πράξη Εφαρμογής ενοποιήθηκαν σε ένα σχέδιο το οποίο ορίστηκε ως **«Ρυμοτομικό σχέδιο Εφαρμογής»**. Η έγκρισή του γίνεται με Απόφαση Γεν. Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης διοίκησης . Προϋπόθεση είναι να έχει εγκριθεί προηγουμένως Τ.Χ.Σ. Άρα , όπως συμπερασματικά προκύπτει , η απλοποίηση στην έγκριση των ΠΜΕ και των Π.Ε **είναι ένα θέμα μελλοντικό** , καθώς πρέπει να εγκριθούν προηγουμένως τα νέα Τ.Χ.Σ.

Οι προβλέψεις των ανώτατων Σ.Δ και των επιτρεπόμενων χρήσεων γης ανά οικιστική περιοχή, όπως θα ισχύουν στα νέα αυτά σχέδια φαίνεται στον **Πίνακα Σ.Δ και Χρήσεων γης** (σχετ.αρχείο).

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ & ΧΡΗΣΕΩΝ

ΓΗΣ

	ΕΙΔΟΣ –ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΥΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	Μέγιστος Επιτρ. ΣΔ Πολ.Μελέτης Ν.1337/1983 & 2508/1997	Μέγιστος Επιτρεπόμενος ΣΔ Πολ.Μελέτης Ν.4269/2014	Επιτρεπόμενες Χρήσεις γης Π.Δ – ΦΕΚ 166/Δ/1987	Επιτρεπόμενες Χρήσεις γης Ν. 4269/2014
1.	ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΠΟΛΕΩΝ ΠΛΗΘ. ΑΝΩ ΤΩΝ 2000 ΚΑΤ.	0,8	Διατηρήθηκε το 0,8 με το άρθρο 9 του Ν.4269/2014 αλλά ορίστηκε - 1,2 για πολεοδομικό κέντρο -1,2 για εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας & - 0,6 για τουρισμό-αναψυχή με την προϋπόθεση μη υπέρβασης του 0.8 ως καθαρού μέσου Σ.Δ	- Αμιγής Κατοικία - Γενική Κατοικία - Πολεοδομικό Κέντρο - Τουρισμός-Αναψυχή κλπ του Π.Δ χρήσεων γης (ΦΕΚ 166/Δ/1987)	Με τα άρθρα 14 - 32 του Ν. 4269/2014 άλλαξαν οι παραπάνω διατάξεις των χρήσεων γης. - Είναι σαφές αν μπορεί να θεσμοθετηθεί εφεξής χρήση ανάλογη της «αμιγούς» κατοικίας ή της - Κατοικία (Κ1) Οι άλλες νέες χρήσεις - κατοικία επιπέδου γειτονιάς (Κ2) - Κατοικία ενδιάμεσου επιπέδου (ΜΚ) - Πολεοδομικό κέντρο (ΠΚ) - Τουρισμός – αναψυχή – παραθερ. Κατοικία (ΤΑ) - Εγκατ. Κοιν. Ωφέλειας (ΚΩ) - Ελεύθ. Χώροι- Δασ. Πράσινο (ΠΡ) - Χονδρικό Εμπόριο (ΧΕ) - Εγκατ. ΜΜΜ (ΜΜΜ) - Εγκατ. Δασ. Υπαθ. Κοιν. Ωφέλειας (ΑΥ) - Παραγωγικές δραστηρ. Χαμηλής & μέσης όχλησης (ΧΜΟ) - Παραγωγικές δραστηρ. Πολεοδομικής εξυγίανσης (ΒΕ) - Τεχνολογικό Πάρκο (ΤΕ) - Εμπορευματοκέντρο (ΕΚ) - Παραγωγικές εγκατ. Υψηλής όχλησης (ΥΟ) - Ιδιαίτερες χρήσεις (ΙΧ) - Οριοθετημένοι Οικισμοί (ΟΙ) και μια «οριζόντια» χρήση (δυννητική να εφαρμόζεται ανεξαρτήτως του σχεδιασμού) - Κύριο οδικό δίκτυο πόλεως (ΚΟΔ)
2.	ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ Άρθρο 6 Π.Δ. 16/85 ΦΕΚ.416/85	0,4	Διατηρήθηκε το 0,4 (άρθρο 9 Ν.4269/2014)	- Αμιγής Κατοικία - Γενική Κατοικία - Τουρισμός- αναψυχή	Όπως στο παραπάνω 1
3.α	ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ <2000 κατ. (Ιδιοκτησίες εκτός ορίων του οικισμού) Άρθρο 20 παρ. 2β Ν.2508/97	0.8 Π.Δ. 414Δ/85 (άρθρο 3 παρ.5)	Στο άρθρο 9 του Ν.4269/2014 δεν γίνεται καμιά αναφορά στο ΣΔ για τα χωριά, άρα ισχύει μάλλον ό,τι παραπάνω για όλες τις επεκτάσεις ?	- Αμιγής Κατοικία - Γενική Κατοικία - Πολεοδ.Κέντρο - Τουρισμός – Αναψυχή κλπ	Όπως στο παραπάνω 1.
3.β	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ < 2000 κατ. (εντός ορίων) άρθρο 19 παρ.4 Ν.2508/97 και άρθρο 5 παρ.6 Π.Δ. 20.8.85	Για πρώτα 100μ2 ΣΔ.1.60 Για επόμενα 100μ2 ΣΔ.0.80 Για επόμενα 100μ2 ΣΔ.0.60 Για επόμενα 100μ2 ΣΔ.0.40 Μέγιστη δομήσιμη Επιφάνεια 400μ2 Τουριστικές Εγκαταστάσεις και αμιγείς επαγγελματικές χρήσεις. Τμήμα 300μ2 ΣΔ.0.80 Τμήμα 300-2000μ2 ΣΔ. 0.60 Τμήμα 2000-4000μ2 ΣΔ. 0.50 Τμήμα > 4000μ2 ΣΔ. 0.40	Με το άρθρο 1 του από 4/11/2011 Π.Δ ορίστηκε Για οικόπεδα μέχρι 700τμ έως 240 τμ + 40τμ ζηρά δόμηση Για οικόπεδα ίσα ή μεγαλύτερα των 700 τμ 400τμ Για οικόπεδα μέχρι 200τμ ο α.δ. : 1,0 Για κτίρια τουριστικών και επαγγελματικών χρήσεων Για τα πρώτα 1000τμ α.δ 0,6 Για τα επόμενα 1000τμ α.δ 0,5 Για τα επόμενα 1000τμ α.δ 0,4 Για τα επόμενα 1000τμ α.δ 0,3 Για το τμήμα άνω των 4000τμ α.δ 0,2 Για κοινωφελείς εγκαταστάσεις α.δ 0,8 και με έγκριση τοπικού σχεδίου έως 1,8	- Αμιγής κατοικία - Γενική Κατοικία - Πολεοδ.Κέντρο - Τουρισμός – Αναψυχή	Όπως στο παραπάνω 1. Η πιθανότερη ερμηνεία είναι να ισχύουν οι χρήσεις των Οριοθετημένων Οικισμών (ΟΙ) του άρθρου 30 του Ν.4269/2014.
4.α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΒΕΠΕ του Ν. 2545/97 (άρθρο 7 παρ.5 (ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ)	1.6 (Άρθρο 18 του Ν.2508/97 & άρθρο 7 του Ν. 2545/97)	Με το άρθρο 9 του Ν.4269/2014 διατηρούνται οι σχετικές ειδικές διατάξεις	- Μη οχλούσα Βιομηχανία- Βιοτεχνία - Οχλούσα Βιομηχανία	Όπως στο παραπάνω 1 και πιθανότερα σε τμήμα αυτών - Παραγωγικές δραστηρ. Χαμηλής & μέσης όχλησης (ΧΜΟ) - Παραγωγικές δραστηρ. Πολεοδομικής εξυγίανσης (ΒΕ) - Τεχνολογικό Πάρκο (ΤΕ)

4.β	ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ με χρήσεις των άρθρων 5,6 και 7 του 23.2.87 ΠΔ.(ΦΕΚ.166Δ (Μη οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία, Οχλούσα βιομηχανία Χονδρεμπόριο (άρθρο 23, παρ. 3 Ν. 2300/1995)	1.6 για βιομηχ-βιατ.εγκατ. 1.2 για χονδρεμπόριο (Άρθρο 6 παρ. 7 Ν. 1337/83 & άρθρο 18 Ν.2508/97)	Με το άρθρο 9 του Ν.4269/2014 διατηρούνται οι σχετικές ειδικές διατάξεις	Μη οχλούσα Βιομηχανία-Βιοτεχνία - Οχλούσα Βιομηχανία -Χονδρεμπόριο	Όπως παραπάνω 1 και τμήμα αυτών . - Παραγωγικές δραστηρ. Χαμηλής & μέσης όχλησης (ΧΜΟ) - Παραγωγικές δραστηρ. Πολυεδαμικής εξυγίανσης (ΒΕ) - Τεχνολογικό Πάρκο (ΤΕ) - Χονδρικό Εμπόριο (ΧΕ) - Εγκατ. ΜΜΜ (ΜΜΜ) - Εγκατ. Αστ. Υπαδ. Κοιν. Ωφέλειας (ΑΥ)
4.γ	Εμπορευματικά Κέντρα Ν.3333/2005	ΣΔ. 0.80 (άρθρο 7 Ν.3333/05) 60% Κάλυψη	Με το άρθρο 9 του Ν.4269/2014 διατηρούνται οι σχετικές ειδικές διατάξεις	Εμπορευματικά Κέντρα	Όπως παραπάνω 1 και ειδικότερα - Εμπορευματικό Κέντρα (ΕΚ)
5.	Οικοδ. Συνεταιρισμοί Ιδιωτ.Πολυεδαμίες Αρθρο 24 του Ν.2508/97 ΠΔ. 93/1987 Πρόσφατα άλλαξαν οι παραπάνω διατάξεις με τα άρθρα 1 – 15 του Ν.4280/2014	Α' Κατοικία 0.80 Β' Κατοικία 0.40	Τα παραπάνω μεγέθη με το Ν.4280/2014, άρθρο 3, διαμορφώθηκαν σε ανώτατους μέσους α.δ. - 0,4 για κατοικία - 0,6 για άλλες χρήσεις Επιπλέον ο α.δ. δεν πρέπει να υπερβαίνει το μ.α.δ. του ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ	- Αμιγής Κατοικία - Γενική Κατοικία - Τοπικό κέντρο - Τουρισμός – αναψυχή κλπ	Με τον πρόσφατο Ν.4280/2014 επιτρέπεται η επιλογή χρήσεων από τα άρθρα 15,16,17,18,19,20,21 και 30 του Ν.4269/2014, δηλαδή - Κατοικία (Κ1) - κατοικία επιπέδου γειτονιάς (Κ2) - Κατοικία ενδιάμεσου επιπέδου (ΜΚ) - Πολυεδαμικό κέντρο (ΠΚ) - Τουρισμός – αναψυχή – παραθερ. Κατοικία (ΤΑ) - Εγκατ. Κοιν. Ωφέλειας (ΚΩ) - Ελεύθ. Χώροι- Αστ. Πρόσνο (ΠΡ) & οριοθετημένοι οικισμοί (ΟΙ)
6.	Πολυεδαμηση στρατοπέδων Ν.2745/1999	ΣΔ. 0.80	Δεν έχουν θιγεί οι διατάξεις του ειδικού Ν. 2745/1999 από τα πρόσφατα νέα θεσμικά πλαίσια	Ως Π.Δ. ΦΕΚ 166/Δ/1987	Απαιτείται διευκρίνιση ότι η περίπτωση αυτών των ειδικών πολυεδαμύσεων δεν υπάγεται στο νέο πλαίσιο του Ν.4269/2014

Αποσαφήνιση απαιτείται για το αν μπορούν να εφαρμόζονται, άμεσα, οι συντεταγμένες διαδικασίες δημοσιοποίησης του νέου αυτού σχεδίου και στις εν εξελίξει σήμερα Πολυεδαμικές Μελέτες. Ακόμα η απόδοση της αρμοδιότητας, για την κύρωση της «ενσωματωμένης» στο ρυμοτομικό σχέδιο Πράξης Εφαρμογής, από τον αιρετό Περιφερειάρχη (που είναι αρμόδιος σήμερα) στον «Κρατικό» Γ.Γ της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, θα επιφέρει ουσιαστική αποδυνάμωση των αρμοδιοτήτων της αιρετής αυτοδιοίκησης και βέβαια ανατροπές και συσσώρευση αντικειμένου στις αντίστοιχες υπηρεσίες της Α.Δ (μελλοντικά).

Το περιεχόμενο του νέου Ρ.Σ.Ε είναι το ίδιο με το περιεχόμενο των δύο σχεδίων που «εμπεριέχει» και είναι αμφίβολο αν θα υπάρξουν πραγματικές επισπεύσεις στην έγκριση του «ενιαίου» σχεδίου. Η αρνητική εμπειρία πάντως από τις μελέτες υπό μορφή «πακέτου» δηλ. σύνταξη μαζί της ΠΜΕ και της Π.Ε, που ανέθεσε το ΥΠΕΧΩΔΕ από το 1994-1995 δεν επιτρέπουν αισιοδοξία για το νέο σχέδιο, αν δεν συμπληρωθεί με ανάλογες μεταρρυθμίσεις το ισχύον πλαίσιο για την εφαρμογή των σχεδίων (αλλαγές στις εισφορές και τις διατάξεις απαλλοτριώσεων και αναλογισμών).

Με το Ν.4315/2014 έγιναν σημαντικές μεταρρυθμίσεις στο πλαίσιο **των εισφορών γης, που ίσχυαν από το Ν.1337/1983 και το Ν.2508/1997** (σχετ. Πίνακας εισφορών).

Θετικό στοιχείο είναι το γεγονός ότι πλέον η εισφορά «συνδέεται» με το ακίνητο και όχι με τον ιδιοκτήτη. Επίσης η κατάργηση του αθροίσματος των ιδιοκτησιών και η χρονική μετάθεση σε ενεστώτα χρόνο – αντί της ημερομηνίας 10/3/1982 η 28.5.2014- θα διευκολύνει απλοποιώντας πολύπλοκους και αόριστους υπολογισμούς. Απομένει βέβαια να αποδειχθεί αν θα εξασφαλίζονται με τα νέα (κατά κανόνα μειωμένα) ποσοστά των εισφορών οι απαραίτητοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι ενός άρτιου και λειτουργικού πολυεδαμικού σχεδίου.

Επίσης ρυθμίστηκαν διάφορες τεχνικού χαρακτήρα λεπτομέρειες για τον τρόπο καταβολής των εισφορών σε χρήμα.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΙΣΦΟΡΩΝ ΓΗΣ

	ΕΙΔΟΣ –ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΣΕ ΓΗ N.1337/1983 & N.2508/1997	ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΣΕ ΓΗ N.4315/2014
1.	ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΠΟΛΕΩΝ ΠΛΗΘ. ΑΝΩ ΤΩΝ 2000 ΚΑΤ.	Τμήμα – 250τμ 10% (10%) Τμήμα 250-500τμ 20% (15%) Τμήμα 500-1000τμ 30% (22.5%) Τμήμα 1000-2000τμ. 40% (31.25%) Τμήμα > 2000τμ. 50% Αυτοτελείς ιδιοκτησίες > 10.000τμ. 60% Υπολογισμός των υποχρεώσεων στα εμβαδά ιδιοκτησιών της 10.3.1982	α) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 10%. (έως 30%) ----μείωση 5% β) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 20% (έως 30%)----μείωση 10% γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 2.000 τ.μ. ποσοστό 30%. (έως 40%)---μείωση 0 δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ. ποσοστό 40%. (έως 50%)-μείωση 10% ε) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 τ.μ. ποσοστό 50%.....μείωση 10%
	Παραχωρηθέντα σε πρόσφυγες για αγροτική αποκατάσταση Αρθρο 12 παρ.4 Ν. 1647/86	50% των εισφορών της παραπάνω παρ. Α Κατοικίας και μέχρι τμήματος 2000 τμ. Υπολογισμός των υποχρεώσεων στα εμβαδά ιδιοκτησιών της 10.3.1982	στ) Σε περίπτωση που κατά την εκπόνηση της μελέτης οι υπολογιζόμενες εισφορές σε γη κατά τα ανωτέρω εντός της πολεοδομικής ενότητας, συμπεριλαμβανομένων και των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων, δεν καλύπτουν την ελάχιστη έκταση κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων κατά τα πολεοδομικά σταθέρματα ή τις προβλέψεις των ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΕΧΣ ή ΤΧΣ, τα ποσοστά των περιπτώσεων α', β', γ' και δ' υποχρεωτικά αυξάνονται αναλογικά και κατά ίσο αριθμό ποσοσטיών μονάδων με σκοπό να συμπληρωθεί η απαιτούμενη εισφορά σε γη και χωρίς να απαιτείται επιπρόσθετη απόφαση έγκρισης της προσαύξησης αυτής. Ως εμβαδά ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε γη λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτήτες στις 28 Μαΐου 2014.
2.	ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΠΑ Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑ Αρθρο 6 ΠΔ. 16/85 ΦΕΚ.416/85	Τμήμα - 250τμ 5% (5%) Τμήμα 250-500τμ 10% (7.5%) Τμήμα 500-1000τμ 15% (11.25%) Τμήμα 1000-4000τμ. 30% (25.3%) Τμήμα > 4000τμ. 50% Αυτοτελείς ιδιοκτησίες > 10.000τμ. 60% Ως εμβαδόν ιδιοκτησιών λαμβάνεται η 10.3.1982	Για τις περιοχές β' κατοικίας υπάρχει Τμήμα - 250τμ από 5% σε 10% -----αύξηση 5% Τμήμα 250-500τμ 10% -----0 Τμήμα 500-1000τμ από 15% σε 20 -----αύξηση 5% Τμήμα 1000-2000τμ. 30% -----0 Τμήμα 2.000 - 4000τμ. από 30% σε 40% -----αύξηση 10% Τμήμα >4000 από 50% σε 40% ----- μείωση 10% Αυτοτελείς ιδιοκτησίες > 10.000τμ. από 60% σε 50% -----μείωση 10%

3.α	ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ <2000 κατ. (ιδιοκτησίες εκτός ορίων του οικισμού) Αρθρο 20 παρ. 2β Ν.2508/97 (εφόσον δεν περιλαμβάνονται εντός παλαιού ΓΠΣ)	Τμήμα - 250τμ 5% (5%) Τμήμα 250-500τμ 10%(7.5%) Τμήμα 500-1000τμ 15% (11.25%) Τμήμα 1000-4000τμ. 25% (21.56%) Τμήμα 4000 – 10000 30% Τμήμα > 10000τμ. 40% Ως εμβαδόν ιδιοκτησιών λαμβάνεται η 10.3.1982	Τμήμα - 250τμ από 5% σε 10% -----αύξηση 5% Τμήμα 250-500τμ 10% ----- 0 Τμήμα 500-1000τμ από 15% σε 20% -----αύξηση 5% Τμήμα 1000-2000τμ. από 25% σε 30% -----αύξηση 5% Τμήμα 2000 – 4000 από 25% σε 40% ----- αύξηση 15% Τμήμα 4000 – 10000 από 30% σε 40% ----- αύξηση 10% Τμήμα > 10000τμ. από 40% σε 50% ----- αύξηση 10%
3β.	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ < 2000 κατ. (εντός ορίων) άρθρο 19 παρ.4 Ν.2508/97 και άρθρο 5 παρ.6 ΠΔ. 20.8.85	Κατά κανόνα με Πράξη αναλογισμού με το ΝΔ του 1923 και το μεταγενέστερο σχετικό Π.Δ. Μετά από απόφαση του Δήμου μπορεί να εφαρμοστούν εισφορές είτε των οικισμών είτε της α' κατοικίας.	Δεν προβλέπεται η δυνατότητα υπαγωγής σε καθιστώσ εισφορών
4.α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΒΙΟΜ. ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΒΕΠΕ του Ν. 2545/97 (αρθρο 7 παρ.5 & ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΠΑΡΚΩΝ του Ν.3982/2011 Άρθρο 52 παρ. 5	25% (από 30%) της αρχικής έκτασης της ιδιοκτησίας	
4.β	ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ σε ΓΠΣ με χρήσεις των αρθ. 5,6 και 7 του 23.2.87 ΠΔ. (ΦΕΚ.166Δ) & αρθρο 23, παρ. 3 Ν. 2300/1995	Τμήμα - 1000 τμ. 20%(20%) » 1000 - 4000 τμ, 30%(27.5%) » > 4000 τμ. 40% Ως εμβαδά ιδιοκτησιών λαμβάνεται η 10.3.82	αα) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 20%. ββ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 4.000 τ.μ. ποσοστό 30%. γγ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τ.μ. ποσοστό 40%. Ως εμβαδά ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε γη λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτήτες στις 28 Μαΐου 2014

4.γ	Εμπορευματικά Κέντρα Ν.3333/2005	40%	_____
5.	Οικοδ.Συν/ρισμοί Ιδιωτ.Πολ/μήσεις Άρθρο 24 του Ν.2508 & 97 ΠΔ. 93/1987 & Ν.4280/2014	50%	_____
6.	Πολεοδότηση στρατοπέδων Ν.2745/1999	50%	_____

II. ΘΕΣΜΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ - ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΙ

1. Απλοποίηση/κωδικοποίηση της πολεοδομικής νομοθεσίας

Την τελευταία 5ετία έχουν αυξηθεί τα νομοθετήματα για τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τη δόμηση. Οι σχετικοί νόμοι που ψηφίστηκαν αφορούσαν βασικά τα εξής θέματα:

- ✓ **Αυθαίρετα** :Ν.3843/2010, 4178/2013 (4014/2011 που κρίθηκε αντισυνταγματικός)
- ✓ **Διοικητική αναδιοργάνωση & αρμοδιότητες**: Ν.3852/2010
- ✓ **Γεωχωρικά δεδομένα** : Ν.3882/2010
- ✓ **Ανάπτυξη Βιομηχανικών & επιχειρηματικών πάρκων**:3982/2011
- ✓ **Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός & Άδειες Δόμησης**: Ν.4030/2011, 4067/2012
- ✓ **Περιβαλλοντική αδειοδότηση** : Ν.4014/2011
- ✓ **Χωροταξική & πολεοδομική μεταρρύθμιση** : Ν.4269/2014
- ✓ **Οριοθέτηση ρεμάτων** :Ν.4258/2014
- ✓ **Ιδιωτική Πολεοδότηση & Τράπεζα γης** : Ν.4280/2014
- ✓ **Εισφορές σε γη και χρήμα**: Ν.4315/2014

Εκτός από τη βασική αυτή νομοθεσία – **12 νόμοι** – ψηφίστηκε πλήθος διατάξεων σε νομοθεσία των Υπουργείων Οικονομικών και Ανάπτυξης με κυριότερες αυτές που προαναφέρθηκαν και αφορούν την ανάπτυξη δημοσίων ακινήτων και ιδιωτικών στρατηγικών επενδύσεων, στο πλαίσιο της δημοσιονομικής στρατηγικής της Χώρας, όπως:

- ✓ Ο Ν.3986/2011 που περιλαμβάνει ειδικό κεφάλαιο για την «*Πολεοδομική ωρίμανση και επενδυτική ταυτότητα δημοσίων ακινήτων...για την αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας*».
- ✓ Οι Ν.3894/2011 & 4146/2013 για τις ιδιωτικές στρατηγικές επενδύσεις και τη δημιουργία ειδικής Υπηρεσίας στο Υπ. Ανάπτυξης για την εξέταση και έγκριση των αιτημάτων
- ✓ Ο Ν.4062/2012 για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη του πρ. αεροδρομίου του Ελληνικού

Δηλ. ακόμα **4 νόμοι** , με συνέπεια στην προϋπάρχουσα νομοθεσία να έχει προστεθεί «ύλη» **16 νέων νόμων**.

Είναι προφανές **ότι απαιτείται κωδικοποίηση της νομοθεσίας** , κυρίως σε συνδυασμό με τις προγενέστερες διατάξεις (σε ποιο βαθμό ενσωματώνονται παλιές διατάξεις στις νέες). Επίσης είναι μεγάλη η ανάγκη έκδοσης οδηγιών για την εφαρμογή στις αποκεντρωμένες, στις περιφερειακές και στις τοπικές υπηρεσίες , θέμα για το οποίο επιδεικνύεται απaráδεκτη αδιαφορία από τα Υπουργεία κατά την τελευταία περίοδο , παρά το γεγονός της «υπερπαραγωγής» νομοθεσίας.

2. Απλοποίηση του περιεχομένου των πολεοδομικών σχεδίων/νέες προδιαγραφές

Με το Ν.4269/2014 προβλέφθηκε η απλοποίηση των διαδικασιών και η «ενοποίηση» σχεδίων. Όμως οι διατάξεις του νόμου δεν αρκούν. Είναι απόλυτα αναγκαίο άμεσα να εγκριθούν ανάλογες προδιαγραφές για την εκπόνηση των νέων σχεδίων ΤΧΣ , ΕΧΣ και ΡΣΕ.

Η εκπόνηση των πολεοδομικών σχεδίων (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΠΜΕ-Α, δηλ. επέκτασης και αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου), γίνεται σύμφωνα με τις ισχύουσες γενικές και ειδικότερες προδιαγραφές (ΦΕΚ 329/Β/2000), σε τρία στάδια – φάσεις:

Α' στάδιο : ανάλυση υπάρχουσας κατάστασης – αξιολόγηση των πολεοδομικών δεδομένων και αναγνώριση - προμελέτη οργάνωσης,

Β' στάδιο : πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης (ΟΤ, χρήσεις γης, οργάνωση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων) και σύνταξη ρυμοτομικού σχεδίου και πολεοδομικού κανονισμού.

Σύμφωνα με τις ισχύουσες σήμερα προδιαγραφές, το στάδιο αυτό υποδιαιρείται σε Β1 στάδιο, για την αρχική υποβολή και Β2 στάδιο για την οριστικοποίηση της πρότασης, μετά την τήρηση των νόμιμων συμμετοχικών διαδικασιών δημοσιοποίησης του σχεδίου, την υποβολή αντιρρήσεων/ενστάσεων από τους ενδιαφερόμενους και θιγόμενους ιδιοκτήτες και την εκδίκασή τους από τα οικεία δημοτικά συμβούλια και το αρμόδιο Τεχνικό Συμβούλιο.

Γ' στάδιο : Τελική πρόταση του σχεδίου .Ειδικά για τα ΤΧΣ και ΕΧΣ η Τελική πρόταση θα περιλαμβάνει και την έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

Είναι απαραίτητο να προσδιοριστεί με σαφήνεια το περιεχόμενο του κάθε σχεδίου(ΤΧΣ,ΕΧΣ,ΡΣΕ, με περιορισμό των επικαλύψεων που υπάρχουν σήμερα. Οι νέες προδιαγραφές θα πρέπει να συμπεριλαμβάνουν και ειδικά τεύχη για :

- τη στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση επιπτώσεων στο περιβάλλον,
- τη γεωλογική εκτίμηση / μελέτη
- τυχόν άλλη αναγκαία υποστηρικτική μελέτη για την άρτια και ολοκληρωμένη εκπόνησή τους οριοθέτηση ρεμάτων, αιγιαλού –παραλίας κλπ)
- ομοιόμορφης και κωδικοποιημένης απόδοσης της πληροφορίας των θεματικών χαρτών των σχεδίων, συμβατή με τις διατάξεις του Ν. 3882/ 2010 (ΦΕΚ 166 Α') για την «**Εθνική Υποδομή Γεωχωρικών Πληροφοριών – Εναρμόνιση με την Οδηγία 2007/2/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14^{ης} Μαρτίου 2007 και άλλες διατάξεις. Τροποποίηση του ν. 1647/1986 «Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων**

Ελλάδας (ΟΚΧΕ) και άλλες σχετικές διατάξεις» (ΦΕΚ 166 Α).

Οι ελλείψεις, ακόμα και σήμερα, στα τοπογραφικά υπόβαθρα που χρησιμοποιούνται για την εκπόνηση των μελετών, η μη ικανοποιητική αξιοποίηση των υπαρχόντων στοιχείων του Κτηματολογίου (όπου υπάρχει) δημιουργούν σοβαρά προβλήματα και καθυστερήσεις στην εφαρμογή του σχεδιασμού, ενώ έχουν πολύ συχνά ως συνέπεια την ανάγκη διορθωτικών τροποποιήσεων των σχεδίων αμέσως μετά την έγκρισή τους.

3. Διορθωτικές παρεμβάσεις του νέου πλαισίου για τις χρήσεις γης

Όπως προαναφέρθηκε με το Ν.4269/2014, οι αλλαγές του πλαισίου των χρήσεων γης παρουσιάζουν σημαντικές αδυναμίες και επιβαρύνσεις που επιβάλλονται ad hoc και χωρίς να συνεκτιμώνται οι προβλέψεις του πολεοδομικού σχεδιασμού κάθε περιοχής. Στις σημερινές συνθήκες των «επιταχυνόμενων» μετασχηματισμών χρειάζεται να δημιουργηθεί ένα ευέλικτο πλαίσιο αξόνων ανάπτυξης/μετεξέλιξης, με το οποίο θα καθορίζονται οι διαδικασίες ουσιαστικών διαβουλεύσεων, όπου ο κάθε εμπλεκόμενος στο σχεδιασμό θα ασκεί το ρόλο/συμμετοχή του για το μετασχηματισμό των αστικών ή μη χρήσεων, στο βαθμό που θα τεκμηριώνεται με επιστημονικές μεθόδους και κριτήρια, ο σεβασμός της συνολικής φέρουσας ικανότητας (περιβαλλοντική, κοινωνική, πολιτισμική, οικονομική) των περιοχών όπου «ανασχεδιάζονται» οι χρήσεις γης.

Είναι λοιπόν ζητήματα που πρέπει να επανεξεταστούν, όπως η διάκριση των χρήσεων ανάλογα με τη γενική και την ειδική λειτουργία τους, ώστε να υπάρχει και η αναγκαία διαφοροποίηση /εξειδίκευση κατά τον λεπτομερέστερο πολεοδομικό σχεδιασμό. Να παρασχεθεί η δυνατότητα συμπλήρωσης/εξειδίκευσης των χρήσεων, ως προς την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους, στο μέλλον, με απλή διαδικασία (με Απόφαση) και όχι με νόμο.

Να προβλεφθούν γενικές κατηγορίες χρήσεων για τον περιαστικό χώρο δηλαδή σε όλη τη χωρική έκταση που αναφέρονται τα ΤΧΣ και ΕΧΣ, με ανάλογη προσαρμογή των διατάξεων της «εκτός σχεδίου» δόμησης.

4. Συμπληρώσεις μεταβατικών διατάξεων για την προσαρμογή των υφισταμένων ΓΠΣ&ΣΧΟΟΑΠ

Με το Ν.2508/1997 έχουν εγκριθεί (και θα εξακολουθούν να εγκρίνονται με τις μεταβατικές διατάξεις του Ν.4269/2014) περίπου 350 μελέτες ΓΠΣ & ΣΧΟΟΑΠ. Οι μελέτες αυτές χρηματοδοτήθηκαν στη συντριπτική πλειοψηφία τους από πόρους του Γ' ΚΠΣ και του ΕΣΠΑ, σε Περιφερειακό επίπεδο. Θα ήταν εξαιρετικά χρήσιμο να προβλεφθούν μεταβατικές διατάξεις για την **προσαρμογή αυτών των σχεδίων/μελετών, ώστε να είναι και αυτά λειτουργικά** και όχι απλώς μελέτες που δεν θα μπορούν να υλοποιηθούν. Έτσι θα αξιοποιηθούν όλα τα υπάρχοντα σχέδια των δήμων, με την «μετατροπή» τους σε σχέδια χρήσεων γης ρυθμιστικού χαρακτήρα που παράλληλα θα συσχετίζονται με τα επιχειρησιακά σχέδια που έχουν καταρτίσει όλοι οι Δήμοι στο πλαίσιο του «Καλλικράτη».

Στο πλαίσιο των προδιαγραφών μπορεί να προσδιοριστούν εκείνα τα στοιχεία **ρυθμιστικού-κανονιστικού χαρακτήρα των ήδη εγκεκριμένων ή υπό έγκριση ΓΠΣ /ΣΧΟΟΑΠ** που η έγκρισή τους, (ενδεχομένως μαζί με διαδικασία

ΣΠΕ) θα «ξαναγίνει» με Π.Δ. (πλαίσιο των χρήσεων γης και όρων δόμησης, βασική πολεοδομική οργάνωση των οικισμών-πόλεων (δομικό σχέδιο) και του περιαστικού χώρου). Στο πλαίσιο αυτής της «προσαρμογής», είναι δυνατό να «θεραπευτούν»/διορθωθούν οι υπάρχουσες αστοχίες/δυσαρμονίες των εγκεκριμένων ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ σε σχέση με τον υπερκείμενο Περιφερειακό σχεδιασμό.

Η νέα αυτή έγκριση θα «επιτρέψει» στη συνέχεια όλες οι ρυθμίσεις στο λεπτομερέστερο και εξειδικευμένο επίπεδο των πολεοδομικών μελετών να γίνουν με Αποφάσεις. Διαφορετικά η έγκριση των ρυμοτομικών σχεδίων (επεκτάσεις, αναθεωρήσεις, σημαντικές τροποποιήσεις κλπ), που αποτελούν και συντριπτικά μεγαλύτερο (πολυπληθέστερο) αντικείμενο θα συνεχίσει να γίνεται με τις χρονοβόρες διαδικασίες Π.Δ/τος μέχρις ότου εγκριθούν τα πρώτα Τ.Χ.Σ/ΕΧΣ και η επιτάχυνση της έγκρισης των ρυμοτομικών σχεδίων θα εξακολουθήσει να είναι ζητούμενο.

5. Σύντμηση και συσχέτιση συμμετοχικών διαδικασιών

Οι ρυθμίσεις που θεσμοθετήθηκαν με το άρθρο 10 του Ν.4269/2014 δεν είναι επαρκείς, καθώς δεν αφορούν τις εκπονούμενες σήμερα μελέτες (βάσει παλιών ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ). Υπάρχει ανάγκη **άμεσης** συντόμευσης της μακροχρόνιας εκπόνησης των ΠΜ και εκλογίκευση της διαδικασίας δημοσιότητας των μελετών για την υποβολή ενστάσεων εκ μέρους των θιγομένων ιδιοκτητών και στις τρέχουσες ΠΜ. Για την αντιμετώπιση της κατάστασης αυτής, απαιτείται η συμπλήρωση της νομοθεσίας αλλά και μια δέσμη διοικητικών/οργανωτικών μέτρων που περιλαμβάνει κατάλληλη στελέχωση, μηχανοργάνωση και εξοπλισμό των υπηρεσιών των Δήμων. (απλούστευση των διαδικασιών κατάρτισης των ΠΜ καθώς και τυποποίηση των ενστάσεων σε κατηγορίες και παροχή υποδειγμάτων για την αντιμετώπισή τους). Τα μέτρα αυτά πρέπει να συνδυαστούν με τη θέσπιση δεσμευτικών χρονικών ορίων για την ολοκλήρωση της όλης διαδικασίας δημοσιότητας (ανάρτηση, υποβολή και εκδίκαση των ενστάσεων μια φορά μόνο κλπ).

Ακόμα είναι μείζον το θέμα ευαισθητοποίησης των Δήμων και των πολιτών ώστε η συμμετοχή τους κατά τη διαδικασία εκπόνησης των μελετών να μην εξαντλείται στη διεκδίκηση των «στενών» ατομικών συμφερόντων της ιδιοκτησίας τους, αλλά να κατευθύνεται και προς γενικότερες διεκδικήσεις που αφορούν και συναρτώνται με τη βιώσιμη ανάπτυξη στις πόλεις και τα γενικότερα ζητήματα οργάνωσης και διαχείρισης του αστικού περιβάλλοντος (διατήρηση της φυσιογνωμίας της περιοχής π.χ με την ενσωμάτωση των ρεμάτων ως φυσικών σχηματισμών - «πράσινων αεραγωγών», που με τις κατάλληλες διαμορφώσεις και φυτεύσεις και συνδυαζόμενες με τους άλλους κοινόχρηστους χώρους των πόλεων, δημιουργούν πράσινες διαδρομές για τους πεζούς, διαχείριση απορριμμάτων κλπ). Η ελλιπής αναφορά στον πρόσφατο νόμο σε θέματα διαδικασιών και διαβούλευσης, δείχνει απαξίωση των συμμετοχικών διαδικασιών –κατοχυρωμένων από το 1923- που δεν συνάδει με το ευρωπαϊκό κεκτημένο (συνθήκη Άρχους κ.α).

6. Αστικές Αναπλάσεις - Διάθεση πόρων για την εφαρμογή των ρυμοτομικών σχεδίων και απλοποίηση διαδικασιών αναλογισμού

Η αποσπασματική εφαρμογή των παλιών ρυμοτομικών σχεδίων (που εγκρίθηκαν πριν το 1983), οι συνήθως παρατηρούμενες ελλείψεις των εισφορών σε γη στα νεότερα

σχέδια (μετά το 1983), η αδυναμία των Δήμων ν' αντιμετωπίσουν το έλλειμμα που προκύπτει από τη συνολική τακτοποίηση των ιδιοκτησιών μιας πολεοδομικής ενότητας και να εξασφαλίσουν τους αναγκαίους οικονομικούς πόρους για απαλλοτριώσεις έχουν οδηγήσει σε πολλές περιπτώσεις στην αδυναμία εξασφάλισης των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων που προβλέπονται από τα ρυμοτομικά σχέδια.

Η έλλειψη επαρκών πόρων, αλλά και του δέοντος προγραμματισμού, σε συνδυασμό με τις μαξιμαλιστικές προτάσεις επεκτάσεων, οδηγούν συχνά στη μη υλοποίηση των ρυμοτομικών σχεδίων εντός 10ετίας/15ετίας, όπως θα έπρεπε, από την ημερομηνία έγκρισής τους. Αυτό οδηγεί στη δικαστική διεκδίκηση για αποχαρακτηρισμό των δεσμευμένων ακινήτων, εκ μέρους των ιδιοκτητών που δεν τακτοποιούνται σε οικοδομήσιμους χώρους ή δεν αποζημιώνονται για την απαλλοτρίωση της ιδιοκτησίας τους. Συνήθως λόγω παρέλευσης του «εύλογου χρόνου» (8ετία) τα αρμόδια διοικητικά δικαστήρια (Διοικητικά Πρωτοδικεία) αίρουν τις απαλλοτριώσεις και το ρυμοτομικό σχέδιο στην πράξη «ακυρώνεται».

Οι ατέρμονες διαδικασίες των πράξεων προσκύρωσης, αναλογισμού και τακτοποίησης κατά το ν.δ. της 17.7.1923, αλλά και των Πράξεων Εφαρμογής (συνεχείς διορθωτικές ή μεμονωμένες) αποτελούν πεδίο συνεχών τριβών και αντιπαραθέσεων μεταξύ των θιγομένων ιδιοκτητών και της διοίκησης- κυρίως των δήμων- αναδεικνύοντας την ανεπάρκεια και την αδυναμία της Πολιτείας να ασκήσει αποτελεσματικά τις υποχρεώσεις της για τη διασφάλιση της ορθής λειτουργίας και οργάνωσης των οικιστικών συνόλων και την ποιότητα ζωής των οικιστών τους.

Τα τμήματα επίσης των πόλεων επίσης που παρουσιάζουν άλλα προβλήματα υποβάθμισης (εγκατάλειψη κτιρίων σε κεντρικές περιοχές, αλλαγές χρήσεων, ανεπάρκεια στάθμευσης κλπ) απαιτούν την ενεργοποίηση και βελτίωση διατάξεων για την «αστική ανάπλαση» (Β' Κεφάλαιο του Ν.2508/1997) που δεν έχουν λειτουργήσει και εφαρμοστεί μέχρι σήμερα. Θεωρώντας ότι είναι ένας πολύ σημαντικός τομέας, στις εφαρμοζόμενες πολιτικές και ευρωπαϊκές/κοινοτικές δράσεις (πράσινες πόλεις κλπ), είναι ανάγκη άμεσα να καταστρωθούν στη χώρα μας προγράμματα και δράσεις και να ωριμάσουν μελέτες και έργα αστικών αναπλάσεων με την αξιοποίηση κοινοτικών πόρων του ΣΕΣ 2014-2020.

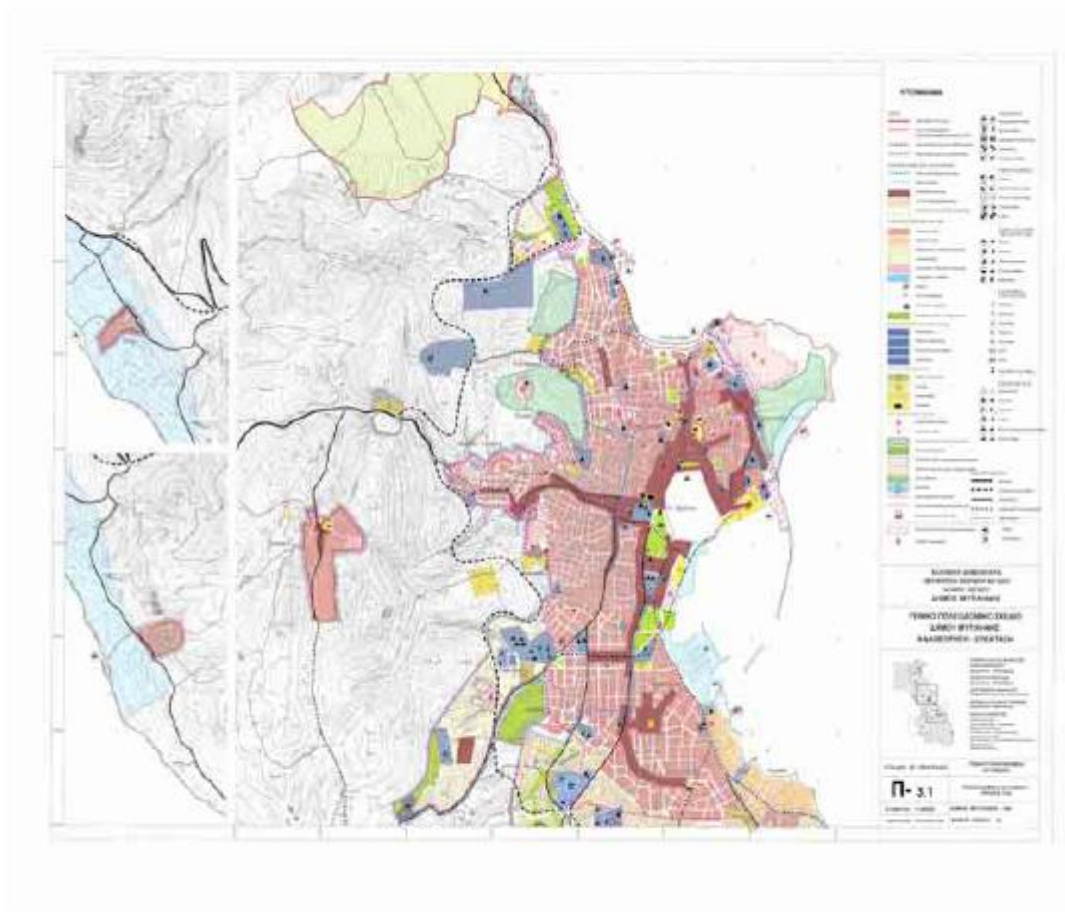
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΠΗΓΕΣ

1. Αραβαντινός Αθαν. «Πολεοδομικός σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου», Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα 1997.
2. Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων «Ανακοίνωση της Επιτροπής στο Συμβούλιο, στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, στην Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και στην Επιτροπή Περιφερειών. Προς μια θεματική στρατηγική για το αστικό περιβάλλον», Βρυξέλλες 11.2.2004 COM(2004) τελικό.
3. Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΙΤΑ). Έκθεση Επιστημονικής Επιτροπής, Πολεοδομικός Σχεδιασμός Προβλήματα Εφαρμογής και Προτάσεις Μεταρρύθμισης. Δεκέμβριος 2006
4. Κουδούνη Αμαλία, 1) «Τα ρέματα στο σχεδιασμό του αστικού χώρου», Σπουδαστική εργασία στο μάθημα «Περιβαλλοντικές συνιστώσες του σχεδιασμού και της οικιστικής ανάπτυξης», Αθήνα ακ. Έτος 2005 – 2006.
2) « Θεσμοί και διαδικασίες εξασφάλισης των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων της πόλης», σπουδαστική εργασία στο μάθημα «Σχεδιασμός με τη φύση στο περιβάλλον της πόλης», Αθήνα ακ. Έτος 2005 – 2006.
3) «Θεσμικό πλαίσιο Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ).», Αθήνα ακ. Έτος 2005 – 2006.
5. Κουδούνη Αμαλία, «Το θεσμικό πλαίσιο για τις χρήσεις γης στον πολεοδομικό σχεδιασμό και το ιστορικό της εξέλιξής του - Προβλήματα και πρακτικές αντιμετώπισης που εφαρμόστηκαν» παρουσίαση σε Ημερίδα του ΕΜΠ – Ιούνιος 2014.
6. Νομοθεσία σχετική με την πολεοδομία-χωροταξία, νομολογία του ΣΤΕ, μελέτες, οδηγίες του ΥΠΕΧΩΔΕ, ΥΠΕΚΑ, ΥΠΕΣΔΔΗΔ, ΤΕΕ, ΕΜΠ.
7. Σερράος Κ, «Οι πρόσφατες ρυθμίσεις για τη μεταρρύθμιση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού και το σχεδιασμό των χρήσεων γης.» παρουσίαση σε Ημερίδα του ΕΜΠ – Ιούνιος 2014.

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

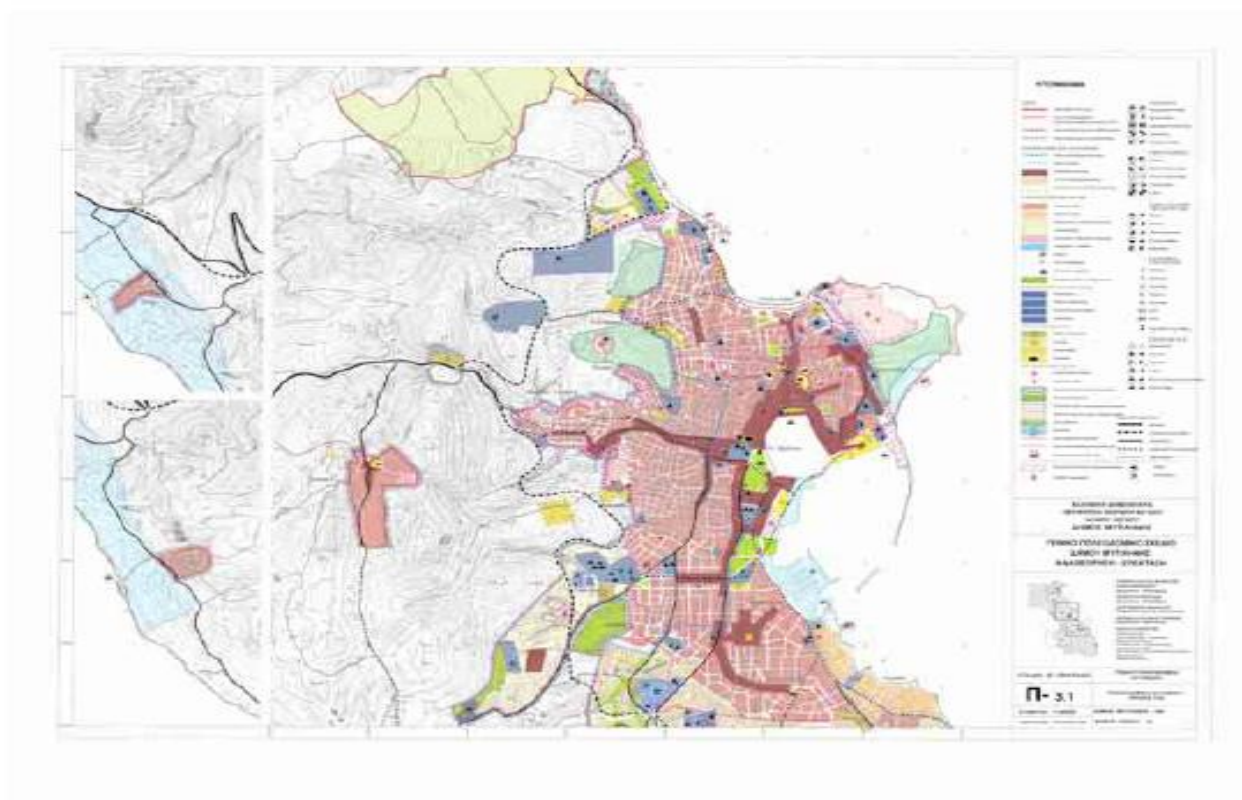
1. www.ypapen.gr
2. www.orsa.org
3. www.ntua.gr
4. http://portal.tee.gr/portal/page/portal/SCIENTIFIC_WORK/GR_XWRIKOU_SXEDIASMO

Νέο ΓΠΣ Μυτιλήνης (Ν.2508/1997) – Πρόταση



Πηγή : Μελέτη που εκπονείται από τη σύμπραξη των μελετητών Χρ.Μανδηλάς – Σ.Νικολαΐδου – Η.Πιτσιλαδής – Α.Κατσαρέλη-Τσεμάνη.

Νέο ΓΠΣ Μυτιλήνης (Ν.2508/1997) – Πρόταση

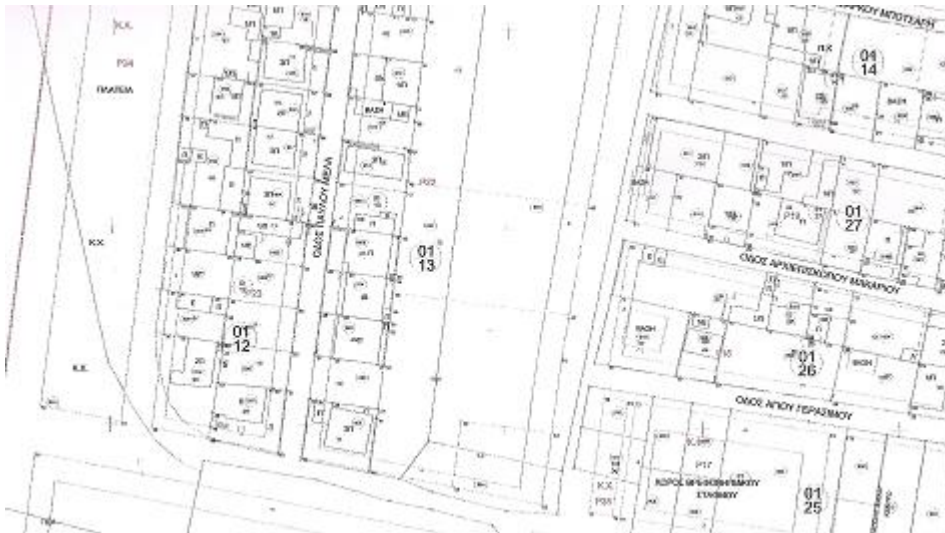


Πηγή : Μελέτη που εκπονείται από τη σύμπραξη των μελετητών Χρ.Μανδηλάς – Σ.Νικολαΐδου – Η.Πιτσιλαδής – Α.Κατσαρέλη-Τσεμάνη.

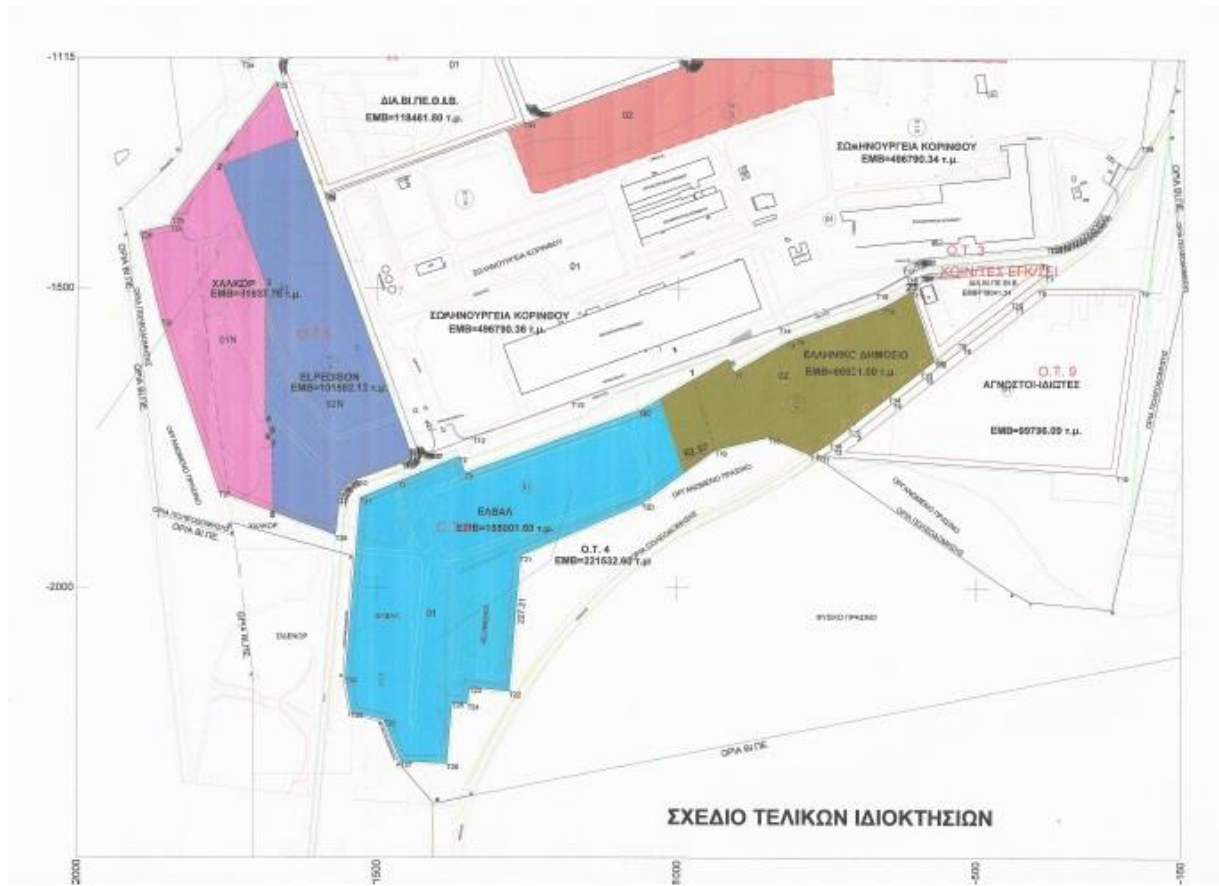
Πολεοδομική Μελέτη (Ρυμοτομικό Σχέδιο & Πολεοδομικός Κανονισμός)



Μελέτη Πράξης Εφαρμογής



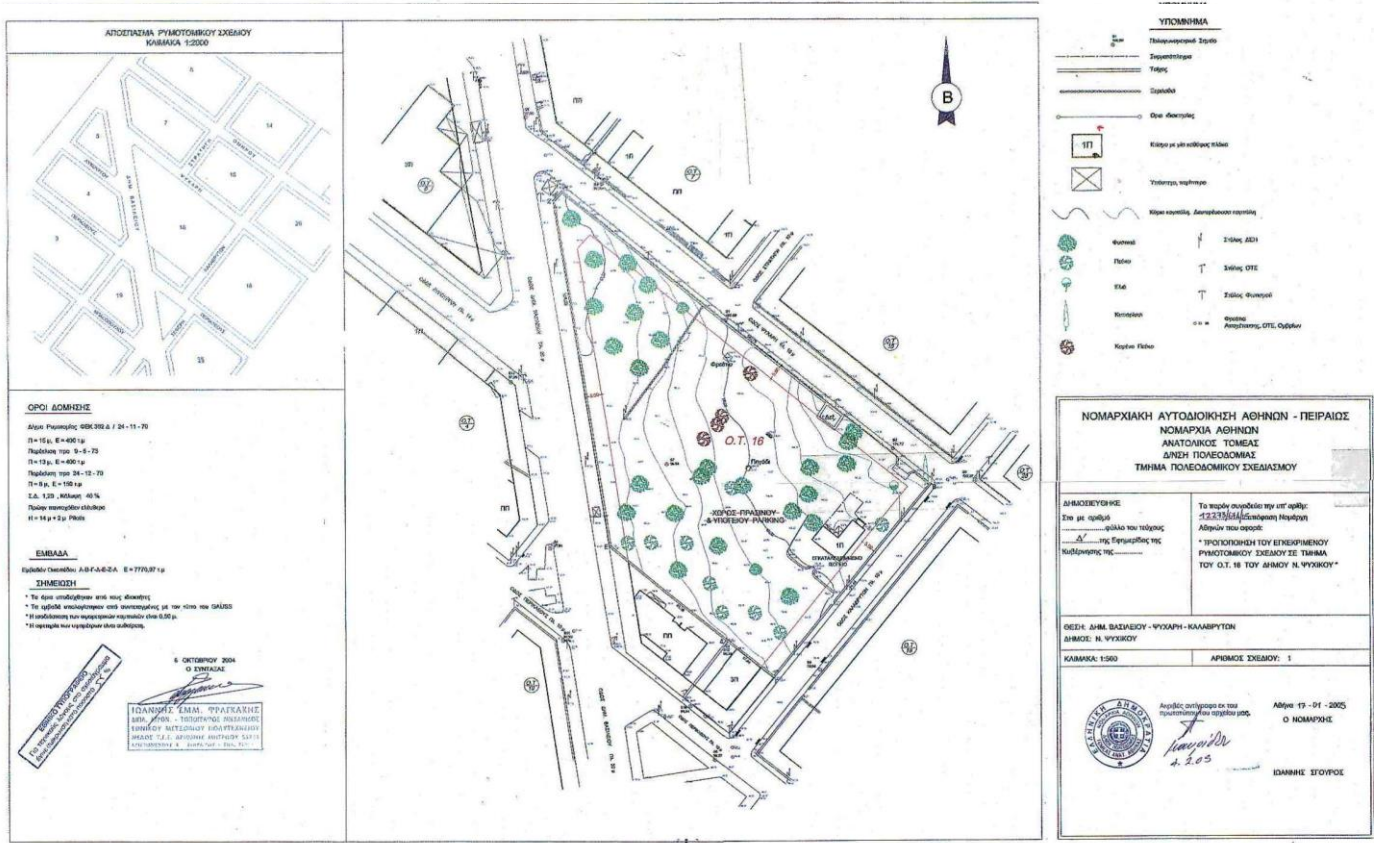
ΠΗΓΗ: ΥΠΕΚΑ



ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΒΙΟΠΑ ΘΙΣΒΗΣ (ΠΗΓΗ :ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ)

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΡΣΕΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ & ΜΕΙΩΣΗΣ Κ.Χ (ΠΗΓΗ :ΥΠΕΧΩΔΕ-ΔΠΣ)

1. Τροποποίηση στο ΟΤ 16 του Δήμου Ν.Ψυχικού



ΠΗΓΗ : ΔΕΚ 003/1/05

