

You create business We deliver solutions

Newsflash

4 Ιανουαρίου 2021

N. 4759/2020 (ΦΕΚ Α' 245/09-12-2020) Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας

Ο νέος νόμος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τίτλο «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις», ο οποίος ψηφίστηκε στις 4 Δεκεμβρίου 2020, επιχειρεί να κωδικοποιήσει όλες τις διατάξεις χωροταξικού και πολεοδομικού ενδιαφέροντος και να δημιουργήσει ένα ενιαίο πλαίσιο χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

Απλούστευση, επιτάχυνση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού με σκοπό την επίλυση ασαφειών και συγκρούσεων μεταξύ τους

Κυριότερες Διατάξεις

- Εισάγεται η έννοια της βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης σύμφωνα με την οποία οι χωρικές, εδαφικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις της βιώσιμης ανάπτυξης συνδυάζονται με την ορθολογική οργάνωση του χώρου.
- Προσδιορίζονται οι όροι «κατευθύνσεις» και «ρυθμίσεις» του χωρικού σχεδιασμού, ώστε να είναι διακριτή η νομική δεσμευτικότητα που αυτές αναπτύσσουν, σύμφωνα με τη νομολογία του ΣΤΕ.
- Εντάσσεται στο περιεχόμενο της εθνικής χωρικής στρατηγικής η εθνική θαλάσσια χωρική στρατηγική και διευκρινίζεται ότι η εθνική χωρική στρατηγική αποτελεί μια ενδεικτική βάση για τους μακροχρόνιους στόχους του χωρικού σχεδιασμού, χωρίς δεσμευτικό χαρακτήρα.
- Αναδιοργανώνεται το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας και συγκροτείται Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων με κύρια αρμοδιότητα την παροχή γνωμοδοτήσεων σε περίπτωση αντικρουόμενων ή ασαφών διατάξεων αναφορικά με την εφαρμογή των χωροταξικών πλαισίων και τη συμβατότητα των χωρικών πλαισίων.
- Βελτιώνεται η διαδικασία κατάρτισης των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Διευκρινίζεται ότι περιοχές που υπάγονται σε ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας, όπως οι περιοχές Natura 2000 ενσωματώνονται στο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο χωρίς να μεταβάλλεται το προστατευτικό τους καθεστώς.
- Προτείνεται ενιαία διαδικασία για τον τρόπο οριοθέτησης οικισμών που προϋπάρχουν του 1923 καθώς και οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων είτε στο πλαίσιο Τοπικού ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είτε με ειδικό προεδρικό διάταγμα, σύμφωνα με τη νομολογία του ΣΤΕ, λαμβάνοντας υπόψη τα προσφορότερα διαθέσιμα ιστορικά ή σύγχρονα χαρτογραφικά στοιχεία και εφαρμόζοντας τα κριτήρια και τη διαδικασία του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας.
- Με στόχο την ταχεία ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού για το σύνολο της χώρας, καταρτίζονται προγράμματα εκπόνησης πολεοδομικών σχεδίων, προγράμματα οριοθέτησης οικισμών καθώς και προγράμματα Ζωνών Υποδοχής Συντελεστών Δόμησης. Για τον συντονισμό των προγραμμάτων αυτών καθιερώνεται ο θεσμός του Συντονιστή του Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Χώρας.
- Με ρυθμίσεις των επιμέρους μεταβατικών θεμάτων επιδιώκεται να επιτευχθεί η χωροταξική ομοιογένεια. Τροποποιούνται, συμπληρώνονται και αναμορφώνονται υφιστάμενες διατάξεις προκειμένου να προσαρμοστούν προς την ορολογία, τα επίπεδα, τα μέσα και τις διαδικασίες του νέου συστήματος χωροταξικού σχεδιασμού.
- Με ρυθμίσεις των επιμέρους μεταβατικών θεμάτων επιδιώκεται να επιτευχθεί η χωροταξική ομοιογένεια. Τροποποιούνται, συμπληρώνονται και αναμορφώνονται υφιστάμενες διατάξεις προκειμένου να προσαρμοστούν προς την ορολογία, τα επίπεδα, τα μέσα και τις διαδικασίες του νέου συστήματος χωροταξικού σχεδιασμού.

Διατάξεις για τη θαλάσσια χωροταξία απομπλέκοντας τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό από τον χωροταξικό σχεδιασμό της ξηράς και κυρίως αυτόν που καλύπτει τις χερσαίες παράκτιες περιοχές.

Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς δραστηριοτήτων.

Κυριότερες Διατάξεις

- Στα εκτός σχεδίου γήπεδα, οι οικοδομικές άδειες επιβαρύνονται με τέλος πέντε τοις εκατό (5%) επί του κόστους της οικοδομικής άδειας, το οποίο αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο και αξιοποιείται για αντισταθμιστικές δράσεις στις εκτός σχεδίου περιοχές.
- Προβλέπεται η κατάργηση των παρεκκλίσεων αρτιότητας σε εκτός σχεδίου γήπεδα κάτω των τεσσάρων στρεμμάτων, αλλά διατηρείται μεταβατικά η δυνατότητα οικοδόμησής τους για δύο χρόνια. Αντίστοιχη πρόβλεψη γίνεται και για γήπεδα στα οποία ανεγείρονται τουριστικές εγκαταστάσεις με ελάχιστο εμβαδόν 4 000 τ.μ.. Συνυπολογίζοντας τον χρόνο ισχύος των οικοδομικών αδειών που είναι τέσσερα χρόνια, η δυνατότητα οικοδόμησης μπορεί να διατηρηθεί για συνολικά έξι χρόνια.
- Διακρίνεται ότι για τα τουριστικά καταλύματα, τις εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και τις λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις τα γήπεδα πρέπει να έχουν ελάχιστον εμβαδόν 8 000 τ.μ., ώστε να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα .
- Κατ' εξαίρεση, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα εμβαδού κάτω των 8 000 τ.μ. και ελάχιστου εμβαδού 4 000 τ.μ. για την ανέγερση ξενοδοχειακών καταλυμάτων, εφόσον πληρούν ενεργειακά, περιβαλλοντικά ή πολεοδομικά κριτήρια που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
- Προβλέπεται μια γενική μείωση του μέγιστου συντελεστή δόμησης της τάξεως του 10% σε σχέση με τους ήδη υφιστάμενους, ανά κατηγορία χρήσεως. Ειδικά, όμως, για τη βιομηχανία, η μείωση ανέρχεται στο 33%, κατ' εφαρμογή των προβλέψεων του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τη Βιομηχανία.
- Ενισχύεται η δόμηση εντός των Επιχειρηματικών Πάρκων, καθώς αυξάνεται σημαντικά ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ανά κατηγορία χρήσεως, με την προϋπόθεση εκπόνησης στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης για την προσαρμογή του αυξημένου συντελεστή στα ήδη υφιστάμενα επιχειρηματικά πάρκα.
- Ενισχύεται σημαντικά η δόμηση στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα, συμπεριλαμβανομένων και των νησιών (πλην Κρήτης, Κέρκυρας, Εύβοιας και Ρόδου).
- Καθιερώνονται τα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας, τα οποία είναι συνδυασμός ξενοδοχειακών καταλυμάτων με επιπλωμένες κατοικίες και αναπτύσσονται σε μικρότερες εκτάσεις.
- Καθορίζονται κριτήρια πολεοδομικής αναβάθμισης των τουριστικών καταλυμάτων, τα οποία είναι κρίσιμα για την απόδοση ευνοϊκών όρων δόμησης, η οποία

αποσυνδέεται από τη γενική κατάταξη σε αστέρια και στηρίζεται σε αμιγώς πολεοδομικά χαρακτηριστικά.

Απλούστευση και βελτίωση του συστήματος χρήσεων γης.

Κυριότερες Διατάξεις

- Καθορίζεται ενιαία ονοματολογία για τις χρήσεις γης.
- Παρέχεται νομοθετική εξουσιοδότηση για την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος το οποίο θα καθορίζει τις κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης.
- Προβλέπεται η αντιστοίχιση των χρήσεων γης της εθνικής ονοματολογίας με τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριοτήτων και τις κατηγορίες δραστηριοτήτων της κείμενης νομοθεσίας για την περιβαλλοντική αδειοδότηση.

Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος.

- Με τις διατάξεις που προτείνονται απλοποιείται, συντομεύεται και καθίσταται ηλεκτρονική η διαδικασία για την έκδοση οικοδομικών αδειών αλλά και τις αναθεωρήσεις αυτών.

Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα-Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης.

Κυριότερες Διατάξεις

- Ορίζεται η έννοια της Ψηφιακής Τράπεζας Γης.
- Καταργείται η έννοια της «Περιοχής Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή», με αποτέλεσμα κτίρια με σοβαρές αυθαιρέσεις να μη μπορούν να νομιμοποιηθούν με μεταφορά συντελεστή δόμησης στις περιοχές αυτές.
- Καθορίζονται οι Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή ώστε να μην αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής υποδοχής και να μην επέρχεται υπέρβαση του ορίου κορεσμού της περιοχής, ακολουθώντας τη νομολογία του ΣτΕ.

Διατάξεις για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσεων επιλύοντας ειδικότερα ζητήματα που έχουν προκύψει από την ερμηνεία διατάξεων περί αυθαιρέτων.

Εισάγονται διατάξεις για τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις.

Κυριότερες Διατάξεις

- Τίθενται όροι και προϋποθέσεις για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.
- Σε περίπτωση επανεπιβολής απαλλοτρίωσης, προβλέπεται ταχεία παρακατάθεση της αποζημίωσης υπέρ του δικαιούχου.
- Δεύτερη επανεπιβολή απαλλοτρίωσης απαγορεύεται και η χρήση των ακινήτων επανέρχεται στους δικαιούχους.

Καθορίζεται ο θεσμός πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών για την αξιολόγηση των μελετών βάσει των οποίων θα καταρτίζονται χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια.

Απλοποίηση και εξορθολογισμός του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού.

Κυριότερες Διατάξεις

- Τροποποιούνται ορισμοί με παρεμφερή εννοιολογική περιγραφή ώστε να είναι σαφής η διαφοροποίηση μεταξύ τους.
- Παρέχεται κίνητρο για την «απόσυρση» κτηρίων ή την κατεδάφιση ενός ή περισσότερων ανώτερων ορόφων υφιστάμενων κτηρίων με ποσοστιαία αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης με σκοπό την αποκατάσταση θέας προς σημαντικά μνημεία, την μείωση του φαινομένου θερμικής νησίδας ή της οπτικής συνοχής μιας περιοχής.
- Δίδονται κίνητρα μέσω της αύξησης του συντελεστή δόμησης για τη δημιουργία κτηρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης.
- Πραγματοποιείται αναμόρφωση του νομοθετικού πλαισίου σχετικά με την προσβασιμότητα των κτηρίων για άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα.
- Συστήνεται η Κεντρική Υπηρεσία Δόμησης, η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες των Υπηρεσιών Δόμησης και είναι αρμόδια για τις πολεοδομικές αδειοδοτήσεις στο πλαίσιο στρατηγικών επενδύσεων.
- Προβλέπεται η δημιουργία ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας στις Ζώνες Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά.
- Σε ακίνητα εκτός σχεδίου στα οποία έχει επιβληθεί παραχώρηση κοινόχρηστου χώρου ή άλλης μορφής εισφορά σε γη, παρέχεται η δυνατότητα μετατροπής της υποχρέωσης αυτής σε εισφορά σε χρήμα, εάν η παραχώρηση δεν υλοποιηθεί εντός δεκαετίας.
- Προβλέπονται οι προϋποθέσεις, υπό τις οποίες η εισφορά σε γη των στρατηγικών επενδύσεων που αναπτύσσονται σε Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων μπορεί να μετατραπεί σε εισφορά σε χρήμα, καθώς και ο τρόπος υπολογισμού της εισφοράς αυτής.
- Αυξάνονται τα πρόστιμα για καθυστερημένες δηλώσεις ακινήτων στο Κτηματολόγιο τα οποία πλέον θα προσαυξάνονται και με έναν συντελεστή ανάλογα με την καθυστέρηση στη δήλωση δικαιώματος.

Συμπέρασμα

Ο νέος νόμος επιχειρεί να κωδικοποιήσει διατάξεις της πολεοδομικής και χωροταξικής νομοθεσίας τουλάχιστον

δέκα διαφορετικών νομοθετημάτων θεσμοθετώντας ταυτόχρονα ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

Η οργανωμένη εφαρμογή και υλοποίηση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού αποσκοπεί στην προώθηση της συνεκτικότητας μεταξύ του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού και άλλων χωρικών σχεδίων και στον συντονισμό των διαφόρων πολιτικών με χωρικές επιπτώσεις στη θάλασσα.

Με τις ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και την ενίσχυση των Επιχειρηματικών Πάρκων και των Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων επιχειρείται ο περιορισμός της άναρχης δόμησης, λαμβάνοντας υπόψη την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος σε συνδυασμό με την οικονομική ανάπτυξη της περιφέρειας.

Πρωθούνται διατάξεις για τον εκσυγχρονισμό και την αναβάθμιση των ξενοδοχειακών καταλυμάτων με σκοπό την αύξηση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού «προϊόντος» της χώρας.

Οι προτεινόμενες τροποποιήσεις στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό έχουν ως σκοπό αφενός την επίλυση προβλημάτων που είχαν προκύψει από την εφαρμογή του και αφετέρου την προσαρμογή στο αίτημα για καθολική προσβασιμότητα στα κτήρια μετά την κύρωση της Σύμβασης των Ηνωμένων Εθνών για τα Δικαιώματα των Ατόμων με Αναπηρία.

Συνολικά, το προτεινόμενο σχέδιο νόμου επιχειρεί να συγκεράσει την ενίσχυση της ανάπτυξης με την προστασία του περιβάλλοντος και, μέσα από μια συνολική προσέγγιση διαφόρων διατάξεων, να επιτευχθεί η επιδιωκόμενη χωροταξική ομοιογένεια.

Επικοινωνία

Σοφία Γρηγοριάδου

Δικηγόρος/Managing Partner

T: + 30 210 60 62 159

E: sgrigoriadou@cpalaw.gr

Μαρί Δελλή

Δικηγόρος/Senior Manager

T: + 30 210 60 62 159

E: mdelli@cpalaw.gr

www.cpalaw.gr

Η παρούσα έκδοση έχει σκοπό να παράσχει στον αναγνώστη γενική ενημέρωση επί των αναφερομένων θεμάτων. Καμία ενέργεια δεν πρέπει να γίνει χωρίς προηγουμένως να ληφθεί κατάλληλη επαγγελματική συμβουλή που θα στηρίζεται στα πραγματικά περιστατικά της κάθε περίπτωσης.