

24 Νοεμβρίου 2020

## ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΤΥΠΟΥ

### Πολοδομικό -Χωροταξικό Νομοσχέδιο:

### Μεταρρύθμιση με στόχοτην προστασία του περιβάλλοντος, τις επενδύσεις και την στήριξη της ιδιοκτησίας

Από το Γραφείο Τύπου του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας εκδόθηκε η ακόλουθη ανακοίνωση:

Κατατίθεται σήμερα στη Βουλή το νομοσχέδιο του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τον εκσυγχρονισμό της πολεοδομικής και χωροταξικής νομοθεσίας,

Το νομοσχέδιο αυτό στοχεύει:

- Να προστατεύσει το **περιβάλλον**, καθώς –μεταξύ άλλων- περιορίζει την εκτός σχεδίου δόμηση παράλληλα με την εφαρμογή ενός εκτεταμένου προγράμματος εκπόνησης τοπικών πολεοδομικών σχεδίων.
- Να στηρίξει την εθνική προσπάθεια για **ανάπτυξη και επενδύσεις**, με μέτρα όπως ο εκσυγχρονισμός του καθεστώτος των χρήσεων γης και η ενθάρρυνση ανάπτυξης επιχειρηματικής δραστηριότητας σε οργανωμένα επιχειρηματικά πάρκα.
- Να προστατεύσει το **δικαίωμα της ιδιοκτησίας** με παρεμβάσειςόπως η μεταφορά του συντελεστή δόμησης, η διευκρίνιση του καθεστώτος των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων αλλά και η επιτάχυνση των πολεοδομικών σχεδίων.

Ειδικότερα, το νομοσχέδιο για τον εκσυγχρονισμό της πολεοδομικής και χωροταξικής νομοθεσίας προβλέπει μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

- 1. Επιταχύνεται ο χωροταξικός σχεδιασμός σε όλη τη χώρα.** Περιορίζεται ο χρόνος εκπόνησης των πολεοδομικών μελετών στα 2,5 χρόνια και ξεκινάει αμέσως το μεγαλύτερο πρόγραμμα πολεοδομικών μελετών που



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
& ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

έγινε ποτέ στη χώρα: 500 Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια προϋπολογισμού 200 εκατ. ευρώ.

Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια θα ξεκινήσουν κατά προτεραιότητα από τη νησιωτική χώρα (Κρήτη, Κυκλάδες, Δωδεκάνησα, Βόρειο Αιγαίο, Ιόνιο) και τις τουριστικές περιοχές συνολικά. Προβλέπεται ότι μέχρι το 2023 θα έχουν εγκριθεί σε 350 διοικητικές ενότητες, δηλαδή στο 32% της χώρας ενώ μέχρι το 2028 θα έχει καλυφθεί με Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια όλη η χώρα.

Η χρηματοδότηση του προγράμματος είναι εξασφαλισμένη και θα προέλθει κατά 80% (160 εκατ. ευρώ) από το Ταμείο Ανάκαμψης και κατά 20% (40 εκατ. ευρώ) από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων.

Για την ταχύτερη και αποτελεσματικότερη εφαρμογή του προγράμματος ορίζεται ειδικός συντονιστής.

- 2. Περιορίζεται η άναρχη εκτός σχεδίου δόμηση.** Μειώνονται κατά 10% οι συντελεστές στην εκτός σχεδίου δόμηση. Αλλάζιτο καθεστώς των παρεκκλίσεων αρτιότητας (εκτός σχεδίου οικόπεδα 750 τ.μ., 1200 τ.μ., 2 στρέμματα), αλλά με επαρκές μεταβατικό διάστημα για να εκδώσουν οικοδομική άδεια όσοι θέλουν. Στα 2 χρόνια που έχουν περιθώριο να εκδώσουν οικοδομική άδεια όσοι θέλουν δεν συνυπολογίζεται ο χρόνος που χρειάζεται για τις άδειες δασαρχείου ή της αρχαιολογικής υπηρεσίας. Επιπλέον η οικοδομική άδεια ισχύει για 4 ακόμα χρόνια (με δυνατότητα ανανέωσης). Δηλαδή συνολικά τουλάχιστον 6 χρόνια. Επιπροσθέτως, οι ιδιοκτήτες που δεν προχωρήσουν στην έκδοση οικοδομικής άδειας διατηρούν το δικαίωμα να χτίζουν βάσει των όσων θα ορίζουν τα τοπικά και τα ειδικά πολεοδομικά σχέδια που θα εκπονηθούν πολύ γρήγορα, όπως αναφέρεται παραπάνω.

**Δεν αλλάζει τίποτα** για την εκτός σχεδίου δόμηση στα 4 στρέμματα και άνω, μέχρι την υιοθέτηση των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων. Εδώ παραμένει σε ισχύ η σημερινή νομοθεσία διότι το κράτος, όπως καταδείχθηκε στη διαβούλευση, δημιούργησε την πεποίθηση στους ιδιοκτήτες από το 2003 ότι μπορούν να χτίζουν υπό συγκεκριμένους όρους και τώρα δεν είναι σε θέση να προχωρήσει στις απαιτούμενες ενέργειες για τους δρόμους, χωρίς τη μεσολάβηση ενός χρονικού διαστήματος.

- 3. Απλοποιούνται οι χρήσεις γης.** Περιορίζονται οι γενικές χρήσεις ώστε το σύστημα να είναι πιο ευέλικτο και να διευκολύνει τις μικτές χρήσεις όπως



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
& ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

γίνεται σε όλη την Ευρώπη. Καθιερώνεται η Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης που θα εφαρμόζεται σε όλα τα σχέδια χρήσεων γης με ενιαίο τρόπο. Αντιστοιχίζονται οι χρήσεις γης με τους ΚΑΔ (Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας) προκειμένου να περιορίζεται η γραφειοκρατία και να διευκολύνονται οι επενδύσεις.

4. **Ενεργοποιείται η μεταφορά του συντελεστή δόμησης.** Λύνουμε έτσι σε στέρεες βάσεις ένα πρόβλημα που «σέρνεται» από το 1978 λαμβάνοντας υπόψη τη σχετική νομολογία του ΣΤΕ. Προσδιορίζονται οι προϋποθέσεις για τη χωροθέτηση των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ). Δημιουργείται η Ψηφιακή Τράπεζα Γης που είναι βασικό εργαλείο για την υλοποίηση αυτής της πρόβλεψης. Είναι ο θεσμός που διευκολύνει μεταξύ των άλλων τους ιδιοκτήτες διατηρητέων κτιρίων.
5. **Επιταχύνεται η έκδοση οικοδομικών αδειών** και ενισχύεται η ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης. Πλέον το σύνολο των οικοδομικών αδειών εκδίδεται αυτόματα ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες εγκρίσεις. Θεσμοθετείται ελαφριά διαδικασία υποχρεωτικής προέγκρισης για τις οικοδομικές άδειες κατηγορίας 1 και 2. Μείζον συμπληρωματικό στοιχείο της αναμόρφωσης των οικοδομικών διαδικασιών είναι η ενεργοποίηση, από την αρχή του 2021, της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίων/ Ιδιοκτησιών.
6. **Αντιμετωπίζεται μεγάλος αριθμός ελλείψεων ή ασαφειών του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού.** Έτσι ενισχύεται και επιταχύνεται η νόμιμη οικοδομική δραστηριότητα, και παρέχεται ευελιξία στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό.
7. **Θεσπίζονται «απόσυρση» κτιρίων και η απαλλοτρίωση ορόφων,** καινοτόμα πολεοδομικά εργαλεία στο πλαίσιο του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού. Για την «απόσυρση» κτιρίων, που θα γίνεται με πρωτοβουλία των ιδιοκτητών θεσπίζονται σχετικά κίνητρα. Για την απαλλοτρίωση ορίζεται να υπάρχει εύλογη αποζημίωση των ιδιοκτητών και θα γίνεται σε εξαιρετικές περιπτώσεις (π.χ. πρόσφατη περίπτωση ξενοδοχείου στην Ακρόπολη).
8. **Εξορθολογίζεται το σύστημα ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων,** με στόχο την προστασία των πολιτών που παραμένει σήμερα όμηρος της γραφειοκρατίας. Προβλέπεται η αυτοδίκαιη άρση των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων εάν παρέλθει μεγάλο διάστημα από την υποβολή



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
& ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

τους. Ορίζεται επίσης ότι μια ρυμοτομική απαλλοτριώση μπορεί να επιβληθεί εκ νέου μόνο μία φορά. Έτσι απελευθερώνονται οι ιδιοκτήτες που παραμένουν εγκλωβισμένοι σε μια ατέρμονη διαδικασία επανεπιβολής ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων της περιουσίας τους.

**9. Δίνεται μεγαλύτερος συντελεστής δόμησης στα φιλικά για το περιβάλλον ενεργειακά κτίρια.** Είναι μέτρο που εντάσσεται στην πολιτική για του υπουργείου για την ενεργειακή εξοικονόμηση.

**10. Παρέχονται κίνητρα για την ενίσχυση της προσβασιμότητας των κτιρίων,** για τους συνανθρώπους μας με αναπηρίες. Δυνατότητα εγκατάστασης κατασκευών, όπως ειδικές ράμπες, εκτός της ρυμοτομικής γραμμής. Προσθήκη ανελκυστήρων σε κτίρια όπου δεν υπήρχε πρόβλεψη στην αρχική οικοδομική άδεια. Οι κατασκευές που εξυπηρετούν άτομα με ειδικές ανάγκες (πλατύσκαλα, ανελκυστήρες) δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης.

**11. Ενεργοποιείται το πρόστιμο εκπρόθεσμης δήλωσης στο Κτηματολόγιο,** που πλέον εξαρτάται όχι μόνο από την αξία του ακινήτου αλλά και από τον χρόνο καθυστέρησης. Η σχετική υπουργική απόφαση θα εκδοθεί εντός 6 μηνών από τη δημοσίευση του νόμου για να δοθεί επαρκής χρόνος συμμόρφωσης στους ιδιοκτήτες.

**12. Ρυθμίζονται επιμέρους θέματα αυθαιρέτων,** που προέκυψαν από τη διαδικασία υπαγωγής τους σε τακτοποίηση. Εντάσσονται στην Κατηγορία 4 ορισμένες μικρής κλίμακας παραβάσεις που είχαν ενταχθεί στην Κατηγορία 5.

Επίσης αναστέλλονται οι κυρώσεις για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης της Κατηγορίας 5 για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές οι οποίες κηρύχθηκαν εντός του 2020 σε κατάσταση εκτάκτου ανάγκης. Για ακίνητα που αποκτώνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού. Για ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής. Για ακίνητα που εκμισθώνονται με σύμβαση leasing και επανέρχονται στη χρήση του κύριου ή επικαρπωτή τους. Για ακίνητα που μεταβιβάζονται στην ΕΤΑΔ Α.Ε σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 196 του ν.4389/2016.

**Ο υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας Κωστής Χατζηδάκης** έκανε την ακόλουθη δήλωση:



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



«Το νομοσχέδιο για τον εκσυγχρονισμό της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας είναι μια μεγάλη μεταρρύθμιση. **Μεταρρύθμιση για το περιβάλλον, για την ιδιοκτησία, για την ανάπτυξη.**

Επιχειρούμε να αντιμετωπίσουμε στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό κακοδαιμονίες πολλών ετών. Απλοποιούμε το καθεστώς των χρήσεων γης για να το κάνουμε φιλικότερο στις επενδύσεις. Δίνουμε κίνητρα στην οργανωμένη επιχειρηματική δραστηριότητα για να προστατεύσουμε την ελληνική φύση από την ανεξέλεγκτη χωροθέτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Ενεργοποιούμε τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης, θέτοντας όμως στέρεες βάσεις, καθώς στηριζόμαστε στη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και με αυτό τον τρόπο απαντούμε σε ένα χρόνιο αίτημα, ιδίως των ιδιοκτητών διατηρητέων. Εκσυγχρονίζουμε το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό και επιταχύνουμε την έκδοση οικοδομικών αδειών κάνοντας τις σχετικές διαδικασίες πιο φιλικές για τους μηχανικούς και τους πολίτες. Απαλλάσσουμε από την ομηρία των «αιώνιων» ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων πολλούς ιδιοκτήτες σε όλη την Ελλάδα. Δίνουμε μεγαλύτερο συντελεστή δόμησης στα φιλικά προς το περιβάλλον κτίρια, αλλά εκσυγχρονίζουμε παράλληλα όλες τις διατάξεις για την προσβασιμότητα των ανθρώπων με αναπηρία διότι θέλουμε να ακολουθήσουμε τις σύγχρονες ευρωπαϊκές τάσεις.

**Παράλληλα αντιμετωπίζουμε, λαμβάνοντας υπόψη και τα αποτελέσματα της διαβούλευσης, το μεγάλο θέμα της εκτός σχεδίου δόμησης, που αποτελεί ελληνική πρωτοτυπία. Προχωρούμε μετρημένα, χωρίς να αιφνιδιάζουμε τους ιδιοκτήτες, αλλά και αποφασιστικά, καθώς η Ελλάδα πρέπει να γίνει Ευρώπη και στο συγκεκριμένο ζήτημα. Βασικό μας εργαλείο είναι η εκπόνηση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων για τα οποία θα οριστεί ειδικός συντονιστής. Σήμερα η Ελλάδα καλύπτεται από Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια μόνο στο 20% της επικράτειάς της. Με το δικό μας φιλόδοξο σχέδιο, που εντάσσεται στο Ταμείο Ανάκαμψης, όλη η Ελλάδα θα έχει Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια μέχρι το 2028 και πάντως μέχρι το 2023 θα έχουν Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια όλες οι τουριστικές περιοχές της Ελλάδας. **Με τις ρυθμίσεις αυτού του νομοσχεδίου οι ιδιοκτήτες θα μπορούν να αξιοποιούν την περιουσία τους, αλλά με κανόνες που θα προστατεύουν το περιβάλλον. Και η προστασία του περιβάλλοντος αυξάνει τελικά την αξία της ιδιοκτησίας».****

Ο υφυπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας κ. Δημήτρης Οικονόμου έκανε την ακόλουθη δήλωση:



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
& ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

«Ο πολεοδομικός σχεδιασμός της χώρας μας καθυστερεί επί δεκαετίες. Οι σύγχρονες προκλήσεις όμως δεν επιτρέπουν να χαθεί άλλος χρόνος. Η κλιματική αλλαγή και η ανάγκη προστασίας του περιβάλλοντος και του τοπίου, σε συνδυασμό με τις αναπτυξιακές ανάγκες της χώρας, μετά από τη δεκαετή κρίση αλλά και τις συνέπειες της πανδημίας, απαιτούν άμεση δράση.

Το νομοσχέδιο για τον εκσυγχρονισμό της πολεοδομικής και χωροταξικής νομοθεσίας είναι το καθοριστικό βήμα προς αυτή την κατεύθυνση. Περιορίζει τη δόμηση σε περιοχές χωρίς κάποια μορφή σχεδιασμού, ενώ δίνει ισχυρά κίνητρα για τις διάφορες μορφές σχεδιασμένης δόμησης. **Κάνει έτσι πράξη την αρχή ότι προστασία του περιβάλλοντος και ανάπτυξη, όταν το πλαίσιο είναι σωστό, αποτελούν αμοιβαία ενισχυόμενους στόχους.**

Βασικό εργαλείο προς την κατεύθυνση αυτή είναι το μεγαλύτερο πρόγραμμα χωρικού σχεδιασμού και καθορισμού χρήσεων γης που έχει εφαρμοστεί ποτέ στη χώρα, ο δρόμος για το οποίο ανοίγει με το νομοσχέδιο. Μέσω του προγράμματος εκπόνησης Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, ως το πρώτο τρίμηνο του 2023 θα έχει ανατεθεί μέσω διαγωνιστικών διαδικασιών το σύνολο των περίπου 500 μελετών που θα καλύψουν με χρήσεις γης το σύνολο των δημοτικών ενοτήτων, ώστε ως το 2028 να έχει ολοκληρωθεί ο χωρικός σχεδιασμός της χώρας.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός ως βασικό αναπτυξιακό εργαλείο δημιουργεί προϋποθέσεις ασφάλειας δικαίου για τους πολίτες και τις τοπικές κοινωνίες, αναδεικνύοντας τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της χώρας με προτεραιότητα την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Παράλληλα, αποτελεί κρίσιμη παράμετρο για την αναβάθμιση του επενδυτικού κλίματος στο οποίο στοχεύει στρατηγικά η ελληνική κυβέρνηση».

[Επισυνάπτεται Ενημερωτικό Σημείωμα με τα βασικά σημεία του νομοσχεδίου]

**ΑΠΟ ΤΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΥΠΟΥ**