



ΕΛΛΗΝΙΚΗ  
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ



# Νομοσχέδιο για τον Εκσυγχρονισμό της Χωροταξικής και της Πολοδομικής Νομοθεσίας

## Ανάπτυξη με πράσινο χρώμα

*Παρουσίαση νομοσχεδίου*



## Το νομοσχέδιο αυτό:

- ➔ Προστατεύει το περιβάλλον
- ➔ Στηρίζει την εθνική προσπάθεια για ανάπτυξη και επενδύσεις
- ➔ Προστατεύει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας



# 1. Επιταχύνουμε τον Χωροταξικό Σχεδιασμό σε όλη τη χώρα 1/2

- Ξεκινάμε αμέσως το μεγαλύτερο πρόγραμμα πολεοδομικών μελετών που έγινε ποτέ στη χώρα:

**500 Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια προϋπολογισμού  
200 εκατ. ευρώ**

- Περιορίζουμε το χρόνο εκπόνησης των πολεοδομικών μελετών στα 2,5 χρόνια
- Δίνουμε προτεραιότητα στη νησιωτική χώρα και τις τουριστικές περιοχές



# 1. Επιταχύνουμε τον Χωροταξικό Σχεδιασμό σε όλη τη χώρα 2/2

- ◉ Εξασφαλισμένη χρηματοδότηση από Ταμείο Ανασυγκρότησης και ΕΤΕΠ
- ◉ Ορίζουμε Ειδικό Συντονιστή για ταχύτερη και αποτελεσματικότερη εφαρμογή
- ◉ Μέχρι το **2023** θα έχουν ολοκληρωθεί τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια **σε όλες τις τουριστικές περιοχές**
- ◉ Μέχρι το **2028** θα έχουμε Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια **σε όλη τη χώρα**



## 2. Περιορίζουμε την εκτός σχεδίου δόμηση 1/2

- Μειώνουμε κατά 10% τους συντελεστές
- Αλλάζει το καθεστώς των παρεκκλίσεων αρτιότητας (εκτός σχεδίου οικόπεδα 750 τ.μ., 1.200 τ.μ., 2 στρέμματα)
- **Δίνεται επαρκές μεταβατικό διάστημα τουλάχιστον 6 ετών για όσους θέλουν να χτίσουν**
  - 2 χρόνια για την έκδοση οικοδομικής άδειας (δεν «μετράει» ο χρόνος που χρειάζεται για τις άδειες δασαρχείου ή της αρχαιολογικής υπηρεσίας)
  - 4 χρόνια που είναι η ισχύς της οικοδομικής άδειας



## 2. Περιορίζουμε την εκτός σχεδίου δόμηση 2/2

- ◉ Όσοι δεν εκδώσουν οικοδομική άδεια διατηρούν το δικαίωμα να χτίσουν βάσει των όσων θα ορίζουν τα τοπικά και τα ειδικά πολεοδομικά σχέδια, που θα εκπονηθούν πολύ γρήγορα
- ◉ **Δεν αλλάζει τίποτα για την εκτός σχεδίου δόμηση στα 4 στρέμματα και άνω**, μέχρι την υιοθέτηση των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων  
Παραμένει σε ισχύ η σημερινή νομοθεσία



### 3. Απλοποιούμε και εκσυγχρονίζουμε το σύστημα χρήσεων γης

- ⦿ Περιορίζουμε τις γενικές χρήσεις, ώστε το σύστημα να είναι πιο ευέλικτο και να διευκολύνει τις μικτές χρήσεις όπως γίνεται σε όλη την Ευρώπη
- ⦿ Θεσπίζουμε Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης
- ⦿ Αντιστοιχίζονται οι χρήσεις γης με τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (ΚΑΔ), για να περιοριστεί η γραφειοκρατία και να διευκολύνονται οι επενδύσεις



## 4. Ενεργοποιούμε τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης

- ◉ Δίνουμε λύση, λαμβάνοντας υπόψη τη νομολογία του ΣΤΕ, σε ένα πρόβλημα που υφίσταται από το 1978
- ◉ Προσδιορίζουμε τις προϋποθέσεις για τη χωροθέτηση των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ)
- ◉ Δημιουργούμε την Ψηφιακή Τράπεζα Γης
  - ➔ βασικό εργαλείο για την υλοποίηση αυτής της πρόβλεψης
  - ➔ διευκολύνει, μεταξύ των άλλων, τους ιδιοκτήτες διατηρητέων κτιρίων





## 5. Επιταχύνουμε την έκδοση οικοδομικών αδειών και ενισχύουμε την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης

- Το σύνολο των οικοδομικών αδειών εκδίδεται αυτόματα ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες εγκρίσεις
- Θεσμοθετούμε ελαφριά διαδικασία υποχρεωτικής προέγκρισης για τις οικοδομικές άδειες κατηγορίας 1 και 2
- Ενεργοποιούμε, από την αρχή του 2021, την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων/ Ιδιοκτησιών



## 6. Εκσυγχρονίζουμε το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό

- ⦿ Αντιμετωπίζουμε έναν μεγάλο αριθμό ελλείψεων ή ασαφειών του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού
- ⦿ Ενισχύουμε και επιταχύνουμε τη νόμιμη οικοδομική δραστηριότητα
- ⦿ Παρέχουμε ευελιξία στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό



## 7. Θεσπίζουμε την «απόσυρση» κτιρίων και την απαλλοτρίωση ορόφων

- ◉ Δίνουμε **κίνητρα** για την «απόσυρση» κτιρίων, που θα γίνεται με πρωτοβουλία των ιδιοκτητών
- ◉ Θα υπάρχει εύλογη αποζημίωση των ιδιοκτητών για την απαλλοτρίωση (σε εξαιρετικές περιπτώσεις, π.χ. πρόσφατη περίπτωση ξενοδοχείου στην Ακρόπολη)



## 8. Εξορθολογίζουμε το σύστημα ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων

- ◉ Στόχος η προστασία των πολιτών που παραμένει σήμερα όμηρος της γραφειοκρατίας
- ◉ Προβλέπουμε την αυτοδίκαιη άρση των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, εάν παρέλθει μεγάλο διάστημα από την υποβολή τους
- ◉ Ορίζουμε ότι μια ρυμοτομική απαλλοτρίωση μπορεί να επανεπιβληθεί μόνο μία φορά → Απελευθερώνουμε τους ιδιοκτήτες που παραμένουν εγκλωβισμένοι σε μια ατέρμονη διαδικασία επανεπιβολής ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων της περιουσίας τους



## 9. Μεγαλύτερος συντελεστής δόμησης στα φιλικά για το περιβάλλον ενεργειακά κτίρια

- Μέτρο που εντάσσεται στην πολιτική για του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την ενεργειακή εξοικονόμηση



## 10. Δίνουμε κίνητρα για την ενίσχυση της προσβασιμότητας των κτιρίων

- ⦿ Δυνατότητα εγκατάστασης κατασκευών (π.χ. ειδικές ράμπες) εκτός της ρυμοτομικής γραμμής
- ⦿ Προσθήκη ανελκυστήρων σε κτίρια όπου δεν υπήρχε πρόβλεψη στην αρχική οικοδομική άδεια
- ⦿ Οι κατασκευές αυτές (π.χ. πλατύσκαλα, ανελκυστήρες) δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης



## 11. Ενεργοποιείται το πρόστιμο εκπρόθεσμης δήλωσης στο Κτηματολόγιο

- Το πρόστιμο εξαρτάται όχι μόνο από την αξία του ακινήτου, αλλά και τον χρόνο καθυστέρησης
- Η σχετική Υπουργική Απόφαση θα εκδοθεί εντός 6 μηνών από τη δημοσίευση του νόμου για να υπάρχει επαρκής χρόνος συμμόρφωσης από τους ιδιοκτήτες



## 12. Ρυθμίζονται επιμέρους θέματα αυθαιρέτων

- Εντάσσονται στην Κατηγορία 4 ορισμένες μικρής κλίμακας παραβάσεις, που είχαν ενταχθεί στην Κατηγορία 5
- 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





ΕΛΛΗΝΙΚΗ  
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ



*Σας ευχαριστούμε!*