

ΕΜΠ - ΤΜΗΜΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

Μάθημα: “Γεωγραφικές δυναμικές και σύγχρονοι μετασχηματισμοί του ελληνικού χώρου”

***«Η κρίση της χωροταξίας και
η χωροταξία της κρίσης στην Ελλάδα ...***

***«Η επαναφορά της κανονικότητας» στο χωρικό σχεδιασμό
Εκσυγχρονισμός ή αναχρονισμός;
β' μέρος***

Ειρήνη Κλαμπατσέα, 24.10.2023

Ν. 4447/2016 Χωρικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη

Η έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης

Επίπεδα σχεδιασμού και σχέσεις τους

Ειδικός χωρικός σχεδιασμός για κοινωνικούς κ περιβαλλοντικούς λόγους

Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας, όργανο κοινωνικής διαβούλευσης και διαλόγου

Πρωώθηση νέου ΠΔ Χρήσεων γης (μετά την κατάργηση του Κεφ. Β του προγενέστερου ν. 4269/14

N. 4447/2016 Χωρικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη
ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

- Εθνική Χωρική Στρατηγική

Χωρικός Σχεδιασμός

Στρατηγικός

Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια

Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια

Ρυθμιστικός

Τοπικά Χωρικά Σχέδια

Ειδικά Χωρικά Σχέδια

Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής

N. 4447/2016 Χωρικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη
ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

• **Εθνική Χωρική Στρατηγική**

Για τη βιώσιμη ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου, το Υπουργικό Συμβούλιο διαμορφώνει Εθνική Χωρική Στρατηγική.

Η Εθνική Χωρική Στρατηγική αποτελεί κείμενο αρχών και περιλαμβάνει βασικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης, τους βασικούς άξονες, τους μεσοπρόθεσμους και μακροπρόθεσμους στόχους χωρικής ανάπτυξης στο επίπεδο της Γενικής Κυβέρνησης και των επιμέρους φορέων της, καθώς και τα προτεινόμενα μέτρα και δράσεις για την υλοποίηση της επιδιωκόμενης ανάπτυξης.

Η Εθνική Χωρική Στρατηγική μπορεί να περιλαμβάνει τους βασικούς άξονες για όλο το φάσμα των θεμάτων που καλύπτουν όλα τα επίπεδα σχεδίων και ιδίως για:

- α) Τη βιώσιμη ανάπτυξη και δικτύωση του εθνικού χώρου,
- β) τη διάρθρωση και δομή του αστικού και οικιστικού δικτύου της χώρας,
- γ) τη διάρθρωση των παραγωγικών τομέων,
- δ) την πολιτική γης και αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας,
- ε) τη χωρική διάρθρωση των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος, καθώς και τη χωρική κατανομή των υποδομών γνώσης και καινοτομίας,
- στ) τη βιώσιμη ανάπτυξη υποενοτήτων του εθνικού χώρου με ιδιαίτερη έμφαση στο θαλάσσιο, νησιωτικό, ορεινό και παράκτιο χώρο.

Ν. 4447/2016 Χωρικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

• **Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια**

Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων, με τα οποία προσδιορίζονται στρατηγικές κατευθύνσεις σε εθνικό επίπεδο, ιδίως, για:

- α) Τη χωρική διάρθρωση και δομή του οικιστικού δικτύου της Χώρας,
- β) τη χωρική διάρθρωση τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων και γενικότερα τομέων ανάπτυξης εθνικής σημασίας σε εξειδίκευση της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής εφόσον αυτή εμπεριέχει σχετικές κατευθύνσεις,
- γ) τη διαμόρφωση πολιτικής γης,
- δ) την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού τοπίου,
- ε) τη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση περιοχών του εθνικού χώρου που έχουν ιδιαίτερη σημασία από χωροταξική, περιβαλλοντική, αναπτυξιακή ή κοινωνική άποψη, όπως είναι ιδίως οι παράκτιες, οι θαλάσσιες και νησιωτικές περιοχές, οι ορεινές και προβληματικές περιοχές,
- στ) την προώθηση σχεδίων, προγραμμάτων ή έργων χωρικής ανάπτυξης μείζονος σημασίας ή/και διακρατικής, διαπεριφερειακής εμβέλειας.

N. 4447/2016 Χωρικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη **ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ**

• **Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια**

Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών ή και διαγραμμάτων, με τα οποία παρέχονται κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης σε περιφερειακό επίπεδο, ιδίως, για:

- α) Την αποτίμηση, ανάδειξη και αξιοποίηση των ιδιαίτερων αναπτυξιακών και γενικότερα χωρικών χαρακτηριστικών κάθε Περιφέρειας για την ισότιμη ένταξή της στον εθνικό, ενωσιακό και διεθνή χώρο,
- β) τη χωρική διάρθρωση των βασικών παραγωγικών τομέων και κλάδων,
- γ) τη χωρική διάρθρωση των περιφερειακών δικτύων μεταφορών και της λοιπής τεχνικής υποδομής περιφερειακού ενδιαφέροντος,
- δ) τη διάρθρωση του περιφερειακού χώρου (πρότυπο χωρικής οργάνωσης), καθώς και τη χωρική οργάνωση και δομή του οικιστικού δικτύου,
- ε) την οικιστική ανάπτυξη και ανασυγκρότηση του αστικού χώρου,
- στ) την ανάδειξη, προβολή και προστασία της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς και του οικιστικού και αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος, κάθε Περιφέρειας,
- ζ) τον προσδιορισμό ενεργών παρεμβάσεων και προγραμμάτων χωροταξικού και αστικού χαρακτήρα, όπως ιδίως οι Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ) και τα Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ),
- η) την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου.

Ν. 4447/2016 Χωρικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη
ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

• **Τοπικά Χωρικά Σχέδια**

Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής ενός πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α..

Τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια καλύπτουν την έκταση ενός Δήμου. Μπορεί επίσης να εκπονούνται σε διαδημοτικό επίπεδο, έπειτα από σχετικές αποφάσεις των οικείων Δημοτικών Συμβουλίων.

Με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια καθορίζονται για κάθε δημοτική ενότητα οι ακόλουθες κατηγορίες περιοχών:

- α) Οικιστικές Περιοχές:
- β) Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων
- γ) Περιοχές Προστασίας
- δ) Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης

N. 4447/2016 Χωρικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη **ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ**

• **Ειδικά Χωρικά Σχέδια**

Για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη 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, καταρτίζονται Ειδικά Χωρικά Σχέδια. Επίσης, Ειδικά Χωρικά Σχέδια μπορεί να καταρτιστούν και για προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή και περιβαλλοντικής προστασίας ή αντιμετώπισης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές.

Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται ώστε να καταστούν οι εν λόγω περιοχές κατάλληλες είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων ή για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και παρεμβάσεων

Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια και μπορεί να τροποποιούν τις ρυθμίσεις των εγκεκριμένων Τοπικών Χωρικών Σχεδίων και τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου,

Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων γίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή από τον οικείο Δήμο ή την οικεία Περιφέρεια ή από το φορέα υλοποίησης του σχεδίου, έργου ή προγράμματος.

Προέγκριση

N. 4447/2016 Χωρικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη
ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

- **Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής**

Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται η σύνταξη και έγκριση Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής το οποίο περιλαμβάνει το Πολεοδομικό Σχέδιο και την Πράξη Εφαρμογής.

Με τα σχέδια αυτά εξειδικεύονται, σε κλίμακα πόλης ή οικισμού ή τμημάτων αυτών ή σε ζώνες και περιοχές ειδικών χρήσεων, οι ρυθμίσεις των Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων περί χρήσεων γης και όρων δόμησης και καθορίζονται επακριβώς οι κοινό-χρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της προς πολεοδόμηση περιοχής, καθώς και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής.

Η κίνηση της διαδικασίας σύνταξης των Πολεοδομικών Σχεδίων Εφαρμογής γίνεται από τον οικείο Δήμο. Η διαδικασία μπορεί να κινηθεί και από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, ύστερα από σχετική ενημέρωση του οικείου Δήμου.

N. 4447/2016 Χωρικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη

• Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας

Συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας, το οποίο αποτελείται από δεκαεννέα (19) μέλη:

α) Έναν (1) επιστήμονα αναγνωρισμένου κύρους, ευρείας αποδοχής και εμπειρίας σε θέματα χωροταξίας ως Πρόεδρο, που ορίζεται με τον αναπληρωτή του, από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από δημόσια πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος.

β) Εκπροσώπους από:

την Ένωση Περιφερειών Ελλάδος (ΕΝΠΕ),

την Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδος (ΚΕΔΕ),

το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ),

το Γεωτεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΓΕΩΤΕΕ),

το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΟΕΕ),

το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΞΕΕ),

το Σύνδεσμο Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ),

το Σύνδεσμο Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ),

την Ελληνική Συνομοσπονδία Εμπορίου και Επιχειρηματικότητας (ΕΣΕΕ),

τη Γενική Συνομοσπονδία Εργατών Ελλάδος (ΓΣΕΕ),

τη Γενική Συνομοσπονδία Επαγγελματιών Βιοτεχνών Ελλάδας (ΓΣΕΒΕΕ),

την Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων Ελλάδος (ΚΕΕΕ),

την Πανελλήνια Συνομοσπονδία Ενώσεων Αγροτικών Συνεταιρισμών (ΠΑΣΕΓΕΣ),

την Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών (ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ),

Το Σύλλογο Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΣΕΜΠΧΠΑ) και

το Σύλλογο Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών (ΣΕΠΟΧ).

γ) Εκπρόσωπους από δύο (2) μη κυβερνητικές περιβαλλοντικές οργανώσεις (ΜΚΟ), οι οποίες επιλέγονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας με βάση το κριτήριο της αντιπροσωπευτικότητας.

Το Συμβούλιο αποτελεί όργανο κοινωνικού διαλόγου και διαβούλευσης για θέματα ιδιαίτερης σημασίας που αφορούν την άσκηση της εθνικής χωροταξικής πο-λιτικής και πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης. Ειδικότερα, είναι αρμόδιο για τη διατύπωση γνώμης επί της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων. Εκφέρει γνώμη κατά τη διαδικασία κατάρτισης των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων, ύστερα από ερώτημα του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να ζητά από το Συμβούλιο τη γνώμη ή την υποβολή προτάσεων και επί άλλων θεμάτων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

Το Συμβούλιο μπορεί να εκφέρει γνώμη για σημαντικά ζητήματα ευρύτερης χωρικής πολιτικής με πρωτοβουλία του Προέδρου ή ύστερα από αίτημα δέκα (10) τουλάχιστον μελών του.

N. 4447/2016 Χωρικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη

- **Κωδικοποίηση διατάξεων χωροταξίας και πολεοδομίας**

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή της οποίας τα μέλη δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν τα είκοσι (20), για τη σύνταξη κώδικα χωροταξίας και πολεοδομίας.

Η επιτροπή συγκροτείται από δικαστικούς λειτουργούς, καθηγητές ανώτατων εκπαιδευτικών ιδρυμάτων και δημοσίους υπαλλήλους, καθώς και από ιδιώτες επιστήμονες ειδικευμένους σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας.

η επαναφορά της «κανονικότητας» στο χωρικό σχεδιασμό

Με αφορμή δύο άρθρα του **N. 4635/2019** «ΕΠΕΝΔΥΩ στην Ελλάδα» τεκμηριώνεται η σπουδή της «επαναφοράς της κανονικότητας» και στα θέματα που αφορούν στο χωρικό σχεδιασμό.

Τα άρθρα **207** και **208** επιχειρούν αυτή την επαναφορά στο καθεστώς προ του 2015 και συγκεκριμένα:

α) στην επικρότηση και ενίσχυση του κατ' εξαίρεση σχεδιασμού μέσω της αυτόματης «νομιμοποίησης» οποιουδήποτε Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) να επιβάλλεται σε οποιονδήποτε ισχύοντα σχεδιασμό της περιοχής αναφοράς του,

- καταργώντας την υποχρεωτική σήμερα διαδικασία προέγκρισης και

- παραπέμποντάς την στην διακριτική ευχέρεια του κάθε ενδιαφερόμενου,

Ο ν.4447/16, επιβάλλει την εύλογη διαδικασία της προέγκρισης οποιουδήποτε Ειδικού Χωρικού Σχεδίου έρχεται να «τρυπήσει» υφιστάμενο σχεδιασμό της εκάστοτε περιοχής και να αλλάξει χρήσεις γης και συντελεστή δόμησης. Μια γρήγορη διαδικασία, διάφανη (γνωμοδότηση ΚΕΣΥΠΟΘΑ) που σε πρώιμο στάδιο έδινε ή όχι πράσινο φως για να προχωρήσει ή όχι ένα Ειδικό Χωρικό Σχέδιο με χρήσεις και συντελεστή.



- ενσωμάτωση και ασφάλεια δικαίου ως προς τα κρίσιμα στοιχεία και τη συνέχεια της παρέμβασης (επενδυτικής/επιχειρηματικής, κοινωνικής/περιβαλλοντικής).

- win-win προσέγγιση εξασφάλισης και των δύο εταίρων, (πολιτεία και ενδιαφερόμενο φορέα) σε μικρό χρονικό διάστημα με ουσιαστική, συνοπτική και χαμηλού κόστους

σχετική τεχνική έκθεση.

η επαναφορά της «κανονικότητας» στο χωρικό σχεδιασμό

β) στον κατακερματισμό (διάσπαση) των χωρικών ενοτήτων αναφοράς των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (ΤΧΣ) και τη μη ολοκλήρωση του χωρικού σχεδιασμού. Με βάση το ν. 4447/16, κάθε ΤΧΣ εκπονείται ανά Δήμο και θεσμοθετείται μέσω Προεδρικού Διατάγματος. Θεσμοθετήθηκε δηλαδή, το απολύτως αυτονόητο και επιστημονικά τεκμηριωμένο, ότι τα ΤΧΣ, πρέπει να αναφέρονται και να ρυθμίζουν μέσω ΠΔ τις χρήσεις και τους όρους δόμησης στην έκταση κάθε Δήμου, ενσωματώνοντας ή και αναθεωρώντας όποια παλαιότερα σχέδια (καποδιστριακών δήμων, σημερινών δημοτικών ενοτήτων) βρίσκονται σε ισχύ. **Αρα κάθε Δήμος ένα ΤΧΣ.**

- Μέσω της προτεινόμενης διάταξης (άρθρο 208), επιχειρείται η επαναφορά του κατακερματισμού του χώρου, η μελέτη ανά δημοτική ενότητα, αναιρώντας την ολοκληρωμένη αντιμετώπιση χωροκοινωνικών, αναπτυξιακών και περιβαλλοντικών θεμάτων που καλείται από τη φύση του να ρυθμίσει, οργανώσει το σχέδιο κάθε περιοχής.

Η αντίληψη της εφαρμογής **διαφορετικών ταχυτήτων και σημείων εκκίνησης του σχεδιασμού** στη χώρα μας, **ανά περίπτωση, ανά βούληση, ανά ...**, ταυτίζεται με την επικρατούσα πολιτική βούληση επί δεκαετίες, στοιχειοθετώντας την «κανονικότητα» για τον χωρικό σχεδιασμό και κυρίως τον **μη σχεδιασμό**.



Η προσχηματική εν τέλει καταγγελία της εκτός σχεδίου δόμησης, της καθυστέρησης της ανάπτυξης λόγω μη ολοκληρωμένου και σύγχρονου σχεδιασμού (χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης), απαντάται το 2019, με δύο χειρονομίες επαναφοράς στην

«κανονικότητα» = ενίσχυση εξαίρεσης, περίπτωσης και κατακερματισμός/αποσπασματικότητα.

εκσυγχρονισμός ή αναχρονισμός κ στο χωρικό σχεδιασμό;

Τρία «κατ' επιλογή» μαθήματα για τον χωρικό σχεδιασμό εντός του «αντι-περιβαλλοντικού» νόμου 4685/2020

Μάθημα 1^ο – Ο χωρικός σχεδιασμός της ναφθαλίνης

Μάθημα 2^ο – Η ουδετερότητα των χρήσεων γης στη διαχείριση των Προστατευόμενων Περιοχών

Μάθημα 3^ο–Καλές πρακτικές δημοκρατικού, συμμετοχικού σχεδιασμού, η περίπτωση του κέντρου της Αθήνας

εκσυγχρονισμός ή αναχρονισμός κ στο χωρικό σχεδιασμό;

Μάθημα 1^ο – Ο χωρικός σχεδιασμός της ναφθαλίνης

Παραπομπή σε έναν σχεδιασμό του χώρου, που γίνεται από «ειδικούς» και αφορά τελικά αυτούς, τους επενδυτές και το «επιτελικό» κράτος.

Η κοινωνία, τα κινήματα και οι συλλογικότητες, οι περιβαλλοντικές οργανώσεις, η περιφερειακή και η τοπική αυτοδιοίκηση βρίσκονται συνειδητά έξω από το κάδρο του **από τα πάνω σχεδιασμού**, «σοφών» και εξουσίας.

Προβλέπονται ασφαλιστικές δικλείδες (επίπεδα για τον στρατηγικό σχεδιασμό) για να μην ξεφύγει κάτι από αυτόν τον «επιτελικό» **σχεδιασμό**, ο οποίος αιτιολογείται και ως η «ορθόδοξη» επιστημονική προσέγγιση.

Μάθημα 1^ο – Ο χωρικός σχεδιασμός της ναφθαλίνης

Για μια ακόμη φορά όπως και το 2014, κατοχυρώνεται αυτή η αγωνιώδης, για ορισμένους, απόλυτη **πρωτοκαθεδρία των τομεακών χωροταξικών σχεδίων** για τον τουρισμό, τη βιομηχανία, τις ΑΠΕ, κ.ά. για την επίτευξη της επιδιωκόμενης «βιώσιμης ανάπτυξης» της χώρας, που επίσης φαίνεται ότι αφορά ορισμένους.

Αναγκάζεται σε υπόκλιση ο περιφερειακός και κατά συνέπεια τοπικός χωρικός σχεδιασμός, **ενισχύοντας την ευελιξία, την προσαρμογή, την εξαίρεση και το κατά περίπτωση ως όρους «ασφάλειας δικαίου».** **Για ποιους άραγε.**



για ορισμένες δραστηριότητες, για ορισμένες επενδύσεις, που αντιμετωπίζονται ως αυθύπαρκτα υποκείμενα στον τομεακό/ειδικό στρατηγικό σχεδιασμό, σε εξ ορισμού αντιδιαστολή και όχι σε αλληλεπίδραση με τις τοπικές κοινωνίες και το περιβάλλον.

εκσυγχρονισμός ή αναχρονισμός κ στο χωρικό σχεδιασμό;

Μάθημα 1^ο – Ο χωρικός σχεδιασμός της ναφθαλίνης

Η πρωτοκαθεδρία στο ιεραρχημένο σύστημα χωρικού σχεδιασμού δίνεται στον τομεακό σχεδιασμό... υποτιμώντας την αξία του περιφερειακού σχεδιασμού, αντιμετωπίζοντάς τον όχι ως τον κρίσιμο στρατηγικό σχεδιασμό με κοινωνική και αυτοδιοικητική συμμετοχή αλλά ως μια «αυτονόητη» τεχνική διαδικασία αθροίσματος κατακερματισμένων τομεακών ρυθμίσεων ...βγαλμένη από τη ναφθαλίνη....

εκσυγχρονισμός ή αναχρονισμός κ στο χωρικό σχεδιασμό;

Μάθημα 2^ο – Η ουδετερότητα των χρήσεων γης στη διαχείριση των Προστατευόμενων Περιοχών

Εκκινώντας από την αντίληψη ότι ο χώρος είναι πεδίο (δυνάμει, κατά προτεραιότητα έως και αποκλειστικά) ανάπτυξης επιχειρηματικής δραστηριότητας, άρα και οι περιβαλλοντικά Προστατευόμενες Περιοχές, καταγράφεται στο νόμο πληθώρα χρήσεων γης (όσων ξέρουμε αλλά και όσων βαπτίζονται ως τέτοιες, π.χ. κλίμακες, τοίχοι και ο εξωραϊσμός τους κ.ά.) για να μπορεί να επιλέξει το κατάλληλο μίγμα ο μελετητής του χώρου.

Η συζήτηση που αναπτύσσεται για την «ορθολογική» διαχείριση των Προστατευόμενων Περιοχών δεν περιλαμβάνει το εύρος, το χαρακτήρα, την έντασή των χρήσεων και κυρίως την επίπτωση στην «τεχνοκρατικά/ορθολογικά» επιβαλλόμενη ζωνοποίησή τους στο όνομα της προστασίας του περιβάλλοντος.

εκσυγχρονισμός ή αναχρονισμός κ στο χωρικό σχεδιασμό;

Μάθημα 2^ο – Η ουδετερότητα των χρήσεων γης στη διαχείριση των Προστατευόμενων Περιοχών

Με άλλα λόγια, αποδεικνύεται το **διαφορετικό σύστημα και λεξιλόγιο αξιών** που εισάγεται μέσω αυτού του νόμου και στο περιβαλλοντικό αντικείμενο απόρροια της πολιτικής ταυτότητας της κυβέρνησης.

Η χωροταξία του μαρκαδόρου αλλά και της εφορίας (χρήσεις γης = οικονομικές δραστηριότητες και έργα) επιβάλλεται... «απορροφώντας» το φυσικό κεφάλαιο στο όνομα της προστασίας του... μη αναγνωρίζοντας την αξία του ως διαχρονικά συλλογικού προνομίου.

εκσυγχρονισμός ή αναχρονισμός κ στο χωρικό σχεδιασμό;

Μάθημα 3^ο–Καλές πρακτικές δημοκρατικού, συμμετοχικού σχεδιασμού, η περίπτωση του κέντρου της Αθήνας

Πρόκειται για την απόπειρα αλλαγής χρήσεων και επακόλουθα συνθηκών και ποιότητας ζωής των κατοίκων σε μια εκτεταμένη περιοχή του κέντρου της Αθήνας (Εμπορικό Τρίγωνο, Ψυρρή, Μεταξουργείο).

Μεταστρέφεται η ρητή κατεύθυνση των Προεδρικών Διαταγμάτων που ισχύουν σήμερα στις περιοχές αυτές, από ενίσχυση της κατοικίας σε απελευθέρωση της ξενοδοχίας από το ισχύον σήμερα ανώτατο όριο των 100 κλινών (περιοχές Ψυρρή και Μεταξουργείου) και από την μία χρήση ανά κτίριο (Εμπορικό Τρίγωνο). Καταγράφεται ο χαρακτήρας του «επιτελικού» χωρικού σχεδιασμού, αυτού που εξυπηρετεί ένα μέρος της κτηματαγοράς που αναδιατάχθηκε στα χρόνια της οικονομικής κρίσης και στα πρώτα βήματα της ανάκαμψης.

εκσυγχρονισμός ή αναχρονισμός κ στο χωρικό σχεδιασμό;

Μάθημα 3^ο–Καλές πρακτικές δημοκρατικού, συμμετοχικού σχεδιασμού, η περίπτωση του κέντρου της Αθήνας

Η αλλαγή επιχειρείται χωρίς ενημέρωση όσων κατοικούν και εργάζονται στις περιοχές αυτές, αλλά ούτε του Δημοτικού Συμβουλίου και συνεπώς χωρίς την ελάχιστη βάση οποιασδήποτε κοινωνικής συμμετοχής, χωρίς συνοδευτική μελέτη τεκμηρίωσης της αναγκαιότητας επιβολής σχεδιασμού με νόμο και σε αυτή την κατεύθυνση.

Συμβαίνει ως αυτονόητη διαδικασία «χωρικού σχεδιασμού» με απουσία οποιασδήποτε εκτίμησης των πολύπλευρων και αλυσιδωτών επιπτώσεων στην ποιότητα ζωής στις περιοχές αυτές...επιβάλλοντας «από τα πάνω» την επιβάρυνση του «οικιστικού και πολεοδομικού κεκτημένου» τους.

εκσυγχρονισμός ή αναχρονισμός κ στο χωρικό σχεδιασμό;

Πολλά «κατ' επιλογή» μαθήματα για τον χωρικό σχεδιασμό εντός του ν.4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' Απλούστευση, επιτάχυνση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' Διατάξεις για τη θαλάσσια χωροταξία

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ' Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς

εκσυγχρονισμός ή αναχρονισμός κ στο χωρικό σχεδιασμό;

Πολλά «κατ' επιλογή» μαθήματα για τον χωρικό σχεδιασμό εντός του ν.4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ' Απλούστευση και βελτίωση του συστήματος χρήσεων γης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε' Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ' Μεταφορά συντελεστή δόμησης

εκσυγχρονισμός ή αναχρονισμός κ στο χωρικό σχεδιασμό;

Πολλά «κατ' επιλογή» μαθήματα για τον χωρικό σχεδιασμό εντός του ν.4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ' Διατάξεις για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσεων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η' Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ' Πιστοποιημένοι Αξιολογητές και Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών

εκσυγχρονισμός ή αναχρονισμός κ στο χωρικό σχεδιασμό;

Πολλά «κατ' επιλογή» μαθήματα για τον χωρικό σχεδιασμό εντός του ν.4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ' Απλοποίηση και εξορθολογισμός του ΝΟΚ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΑ' Διατάξεις για την βιώσιμη προσβασιμότητα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΒ' Λοιπές διατάξεις

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

Απλούστευση, επιτάχυνση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού

ως προς το σύστημα χωρικού σχεδιασμού

- νέοι ορισμοί - νέες έννοιες - μετονομασίες*
- δεσμευτικότητα επιπέδων σχεδιασμού και σχέσεις μεταξύ τους*
- Πρωτοκαθεδρία τομεακής προσέγγισης*
- ειδικός χωρικός σχεδιασμός σε γενικευμένη χρήση*
- εμπέδωση της ευελιξίας χωρίς κανόνες/πλαίσιο*
- «Πολεοδομοποίηση της χωροταξίας»*

ως προς το Πρόγραμμα Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων

- ❑ *επιλεκτικά και σε επίπεδο Δημοτικής Ενότητας και όχι Δήμου*
- ❑ *προτεραιοποίηση των τουριστικών περιοχών*
- ❑ *ενίσχυση χωρικών ανισοτήτων και ασυνεπειών*
- ❑ *Διορισμός «συντονιστή παρά τω υπουργώ»,
δομή «έξω από τη Διοίκηση»*

ως προς τα Συλλογικά Όργανα

Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας

ΚΕΣΥΧΩΘΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

Απλούστευση, επιτάχυνση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού

ή

**Επαναφορά του σχεδιασμού της ναφθαλίνης;
από τα πάνω,
από το κέντρο,
από τη δραστηριότητα/επιλεκτικό συμφέρον,
από την πελατεία**



Σχεδιασμός ενίσχυσης ανισοτήτων-ασυνεχειών στο χώρο και την κοινωνία

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄
Διατάξεις για τη θαλάσσια χωροταξία

ως προς τον παράκτιο χώρο

- Αφαίρεση παράκτιου χώρου από το πεδίο εφαρμογής της Θαλάσσιας Χωροταξίας*
- Μη εφαρμογή οικοσυστημικής προσέγγισης*
- Η τομεακή προσέγγιση κατισχύει των μελλοντικών θαλάσσιων χωροταξικών πλαισίων*

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

Διατάξεις για τη θαλάσσια χωροταξία

ή
Επιλογή αποκοπής παράκτιου χώρου από το
θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό;
από τα πάνω,
από το κέντρο,
από τη δραστηριότητα/επιλεκτικό συμφέρον,
από την πελατεία



Μη οικοσυστημικός σχεδιασμός κρίσιμης παράκτιας ζώνης
Συνέχιση αντιμετώπισης παράκτιου χώρου ως πεδίο
ασυδοσίας επιλεκτικών δραστηριοτήτων/συμφερόντων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς

ως προς την εκτός Σχεδίου δόμηση

- Κατάργηση οικοδομησιμότητας σε γήπεδα εμβαδού < 4 στρ.**
- Εφαρμογή μετά από 2 χρόνια**
- Μείωση σδ = 10% (για κατοικία)**
- Μείωση αρτιότητας από 8 σε 4 στρ. για τουρισμό**
- Επιβάρυνση οικοδ. αδειών με ένα επιπλέον τέλος 5%,**

ως προς τη δόμηση σε οργανωμένους υποδοχείς

❑ **Αύξηση ΣΔ έως 25%**

❑ **Επιχειρηματικά Πάρκα**

βιοτεχνικές και βιομηχανικές χρήσεις από 1,6 σε 2,0,

επαγγελματικά εργαστήρια και για τις χρήσεις εφοδιαστικής από 1,2 σε 1,6
λοιπές χρήσεις από 1,2 σε 1,4.

❑ **Τουρισμός**

Περιοχές Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) από 0,2 σε 0,25, όταν οι ΠΟΤΑ πολεοδομούνται.

Σύνθετα τουριστικά καταλύματα από 0,15 σε 0,2 και στα νησιά (πλην Κρήτης, Κέρκυρας, Εύβοιας και Ρόδου), από 0,10 σε 0,12.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς

ή

**δήθεν κατάργηση άναρχης δόμησης;
χωρίς σχεδιασμό,
από τη μονάδα,
από τη μ-Μ ιδιοκτησία,
από την προαναγγελία**



**Μη ενιαία αντιμετώπιση του εξωαστικού χώρου
Περιβαλλοντική επιβάρυνση
Ενίσχυση μεγάλων ιδιοκτησιών /
επιλεγμένων δραστηριοτήτων
Ενίσχυση ανισοτήτων στο χώρο και την κοινωνία**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'
Απλούστευση και βελτίωση του συστήματος
χρήσεων γης

ως προς τις κατηγορίες χρήσεων γης

- Εθνική ονοματολογία χρήσεων γης*
- Προαναγγελία αλλαγής γενικών και ειδικών χρήσεων γης*
- Δυνατότητα προσθήκης χρήσεων με απόφαση υπουργού μετά από γνώμη ΚΕΣΥΠΟΘΑ*
- Αντιστοίχιση με ΚΑΔ κ κατηγορίες έργων περιβαλλοντικής αδειοδότησης*

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

Απλούστευση και βελτίωση του συστήματος χρήσεων γης

ή

**Χρήσεις κατά παραγγελία;
ευελιξία κατ' επιλογή,
ταύτιση χρήσεων με ΚΑΔ
κατάργηση οχλήσεων**



**Μη διαφανής διαδικασία
Μη ισόνομη αντιμετώπιση
Ενίσχυση ανισοτήτων στο χώρο και την κοινωνία**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄
Έλεγχος και προστασία
του Δομημένου Περιβάλλοντος

ως προς τον τρόπο έκδοσης οικ. αδειών

- Τροποποίηση του τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών (ν.4495/17)***
- Υποχρεωτική προέγκριση για όλες τις κατηγορίες (1,2,3)***
- Αυτόματη έκδοση (χωρίς έλεγχο απαιτούμενων εγκρίσεων π.χ. αρχαιολογικής υπηρεσίας, δασαρχείου κλπ) και στις κατ.1 και 2, εκτός της υφιστάμενης κατ.3 που αφορά σε ακίνητα εντός σχεδίου.***

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ'
Μεταφορά συντελεστή δόμησης

ως προς τη μεταφορά ΣΔ

- ☐ Καταργούνται οι ΠΑΕΣ**
- ☐ Εισάγεται η Ψηφιακή Τράπεζα γης (μετονομάζεται η Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων χώρων ν.4495/17) και αφορά μόνο την καταγραφή τίτλων Μεταφοράς ΣΔ**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ΄

**Διατάξεις για αυθαίρετες κατασκευές και
αλλαγές χρήσεων**

ως προς αυθαίρετες κατασκευές & αλλαγές χρήσεων

- *Αλλαγές στην κατηγοριοποίηση των αυθαιρεσιών (1-5).*

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η΄
Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις

ως προς τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις

- Επιτάχυνση αυτοδίκαιης άρσης απαλλοτριώσης***
- Κατάργηση δυνατοτήτων επανυποβολής – Επιτάχυνση απώλειας ΚΧ/ΚΦ***
- Κατάρτιση Επιχειρησιακού Σχεδίου Κοινοχρήστων Χώρων ανά δήμο***
- Χρηματοδότηση από Πράσινο Ταμείο προς Δήμους για 1 χρόνο***

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ΄
Πιστοποιημένοι Αξιολογητές και
Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών

ως προς τους πιστοποιημένους αξιολογητές

- Εκχώρηση επίβλεψης χωρικών μελετών στον ιδιωτικό τομέα*
- Περαιτέρω συρρίκνωση δημόσιου τομέα, απώλεια «κουλτούρας» σχεδιασμού από το δημόσιο τομέα*
- Ανάρτηση χωρικών μελετών στο διαδίκτυο*

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι΄
Απλοποίηση και εξορθολογισμός
του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

ως προς τις αλλαγές στο ΝΟΚ

- ❑ *Αύξηση σδ (μη προσμέτρηση στο σδ)*
- ❑ *Αύξηση σδ ως κίνητρο ενεργειακής αναβάθμισης κτιρίων*
- ❑ *Επέκταση εφαρμογής άρθρου 10 σε όλα τα αστικά κέντρα με πληθυσμό > 50.000κατ.*
- ❑ *Απόσυρση ορόφων ή και κτιρίων (προσαύξηση δόμησης = 25% του εμβαδού των αποσυρόμενων ορόφων και δυνατότητα αύξησης της κάλυψης έως 90% της υφιστάμενης) στο πλαίσιο της περιβαλλοντικής αναβάθμισης και βελτίωσης ποιότητας ζωής*

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΑ΄
Διατάξεις για την βιώσιμη προσβασιμότητα

ως προς τη βιώσιμη προσβασιμότητα

- ❑ *Υποχρεωτική Μελέτη Προσβασιμότητας για έκδοση οικοδ. άδειας*
- ❑ *Αλλαγή σε σύνθεση Επιτροπών Προσβασιμότητας (Κεντρική και Περιφερειακές)*

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΒ΄
Λοιπές διατάξεις

ως προς τις λοιπές διατάξεις

- Σύσταση ΚΥΔΟΜ υπό τον ΥΠΕΝ***
- Τροποποίηση ΡΣΑ για Αρχαιολογικό Μουσείο και περιβάλλουσας περιοχής***
- Παράταση ισχύος ΣΟΑΠ Αθήνας έως το 2023***
- Συνένωση οικοπέδων για τουριστική χρήση, εκατέρωθεν οδού***

διάρθρωση νομοσχεδίου διαβούλευσης

ΚΕΦΑΛΑΙΑ	Αριθμός άρθρων			
	ΝΕΑ	ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΝΟΜΩΝ 2015-2019	ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΠΡΟΓΕΝΕΣΤΕΡΩΝ ΤΟΥ 2015 ΝΟΜΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ
Α	3	11	1	15
Β	1	8	1	10
Γ	7		3	10
Δ	5			5
Ε		10		10
ΣΤ	1	10		11
Ζ		6		6
Η	8			8
Θ	4			4
Ι	3		14	17
Κ		5		5
Λ	3		3	6
ΣΥΝΟΛΟ	35	50	22	107

**το μισό νομοσχέδιο τροποποιεί νόμους της περιόδου 2015-19
μόνο το 1/3 αφορά σε νέα άρθρα.**

διαπιστώσεις για ν. 4759/20

- Έλλειψη διατύπωσης
 - οράματος,
 - κατεύθυνσης και
 - στοχοθεσίαςγια τα θέματα χωρικού σχεδιασμού,

- λέξεις-κλειδιά (βλ. στόχοι)
 - εκσυγχρονισμός,
 - επιτάχυνση,
 - απλούστευση,
 - διευκόλυνση κλπ

διαπιστώσεις για ν. 4759/20

- Παράθεση ποικίλων διατάξεων που διατρέχουν όλες τις κλίμακες και τα επίπεδα σχεδιασμού και διοικητικών πράξεων σε συνδυασμό με την
- επανάληψη/αντιγραφή ακόμη και ολόκληρων νόμων (4447/16 και 4546/18) ή και κεφαλαίων τους (4495/17) της πολύ πρόσφατης περιόδου 2016-2019,
- Αλλαγή πολύ συχνά μίας φράσης ή και μιας μόνο λέξης είναι **χαρακτηριστική μεθοδολογική επιλογή** (και όχι μόνο) του νόμου, δυσχεραίνοντας σε κάθε περίπτωση την παρακολούθηση των αλλαγών ως προς τα ισχύοντα (μη «φιλικό» για τον αναγνώστη ακόμη και για τους «ειδικούς» για τα θέματα που περιλαμβάνονται στο νόμο, πέραν των ζητημάτων της μη «καλής νομοθέτησης»).

διαπιστώσεις για ν. 4759/20

- οι διατάξεις του αφορούν **λίγους**, σίγουρα όχι τα μικρομεσαία στρώματα ή τους μη ειδικούς του σχεδιασμού, ενώ αναγνωρίζονται και φωτογραφικές.
- **αναχρονιστικές αντιλήψεις για το σχεδιασμό του χώρου** (χερσαίου και θαλάσσιου) σε συνδυασμό με εξυπηρέτηση του τεκμηριωμένα φθαρτού κατεστημένου **προτύπου ανάπτυξης χωρίς καμμία αναφορά στις σύγχρονες συνθήκες** π.χ. πανδημία, κλιματική αλλαγή,
- **συρρίκνωση οτιδήποτε δημόσιου, οφέλους, συμφέροντος, τομέα** κλπ. Αντιθέτως αντιγράφονται δομές που ήδη έχουν θεσμοθετηθεί προσφάτως (π.χ. Αντιπεριβαλλοντικός ν.4685/20).