

ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ

ΘΕΜΑ: Εκτός Σχεδίου Δόμηση

Με τις διατάξεις του **νέου σχεδίου νόμου** του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τις **Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και του οργανωμένου υποδοχείς**, επιδιώκονται ο **σταδιακός περιορισμός της δόμησης** σε περιοχές, για τις οποίες δεν υπάρχει καμιάς μορφής σχεδιασμός και η **παροχή κινήτρων** για τη συγκέντρωση περιβαλλοντικών οχληρών δραστηριοτήτων σε οργανωμένους υποδοχείς.

- **Με την προτεινόμενη διάταξη τίθενται οι γενικές αρχές για τη δόμηση εκτός σχεδίου.**

Προβλέπεται ότι οι οικοδομικές άδειες για τις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές **επιβαρύνονται με ένα επιπλέον τέλος 5%**, το οποίο αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο.

Δόμηση εκτός σχεδίου είναι δυνατή **μόνο κατ' εξαίρεση**.

- **Η προτεινόμενη διάταξη περιέχει τους γενικούς όρους αρτιότητας για τα γήπεδα εκτός σχεδίου**

Το **ελάχιστο εμβαδόν** αρτιότητας ορίζεται στα 4.000 τετραγωνικά μέτρα και, ειδικά για τα **τουριστικά καταλύματα**, στα 8.000 τετραγωνικά μέτρα (**και μόνο υπό προϋποθέσεις στα 4.000 μ**), με εξαίρεση μονάδες που θα πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια, πολεοδομικά και περιβαλλοντικά.

Επίσης ορίζεται ως στοιχείο της αρτιότητας και η απαίτηση να έχει το γήπεδο πρόσωπο σε δρόμο και να εξειδικεύει την απαίτηση αυτή **ανά κατηγορία χρήσεων**.

Με εξαίρεση τις αγροτικές χρήσεις, απαίτηση για την αρτιότητα είναι το γήπεδο να έχει πρόσωπο τουλάχιστον σε δημοτική οδό **κατηγορίας Β'**.

Ειδικά για τα ξενοδοχεία, αρτιότητα με πρόσωπο σε δρόμο κατηγορίας Β' **έχουν μόνο τα ιδιαίτερω αναβαθμισμένα ή αναβαθμισμένα ξενοδοχεία**.

- **Μέγιστοι συντελεστές δόμησης στα γήπεδα εκτός σχεδίου**

Για τις ανάγκες της εκτός σχεδίου δόμησης ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ανέρχεται σε 0,18.

Από τις προβλέψεις των διατάξεων αυτών προκύπτει μια **γενική μείωση** των συντελεστών δόμησης της τάξεως του 10% σε σχέση με τους ήδη υφιστάμενους **ανά κατηγορία χρήσεως**.

Για την βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις σε 0,60.

- **Αύξηση του συντελεστή δόμησης εντός των επιχειρηματικών πάρκων:**

Στις βιοτεχνικές και βιομηχανικές χρήσεις ο συντελεστής από 1,6 αυξάνεται σε 2,0, για τα επαγγελματικά εργαστήρια και για τις χρήσεις εφοδιαστικής από 1,2 σε 1,6 και για τις λοιπές χρήσεις από 1,2 σε 1,4.

Αντίστοιχα, προβλέπεται αύξηση του συντελεστή δόμησης στις Περιοχές Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (**ΠΟΤΑ**) από 0,2 σε 0,25 όταν οι ΠΟΤΑ πολεοδομούνται.

Στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται από 0,15 σε 0,2 και στα νησιά (**πλην Κρήτης, Κέρκυρας, Εύβοιας και Ρόδου**) από 0,10 σε 0,12.

Επίσης καθιερώνεται μία ακόμη μορφή τουριστικής ανάπτυξης, τα **Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας**, τα οποία είναι συνδυασμός ξενοδοχειακών καταλυμάτων με επιπλωμένες τουριστικές κατοικίες και αναπτύσσονται σε εκτάσεις μεταξύ 50.000- 150.000 τετραγωνικών μέτρων.

- **Ειδικές διατάξεις για τους οργανωμένους υποδοχείς δραστηριοτήτων στα νησιά, πλην Κρήτης και Εύβοιας.**

Τίθενται περιορισμοί στους οργανωμένους υποδοχείς που μπορούν να αναπτυχθούν επ'αυτών με περιορισμούς στην έκταση, αλλά και στις δραστηριότητες, οι οποίες πρέπει να **αντιστοιχούν σε χρήσεις που ήδη προβλέπονται** για τις περιοχές όπου θα εγκατασταθούν και να είναι σύμφωνες με τη φυσιογνωμία του νησιού.

- **Μεταβατικές διατάξεις.**

Ορίζεται ότι το ελάχιστο εμβαδόν για την αρτιότητα που ισχύει σήμερα δυνάμει μεταβατικών διατάξεων **θα ισχύει μόνο για δύο έτη μετά την έναρξη ισχύος του προτεινόμενου σχεδίου νόμου.**

Ορίζεται ότι η προσαρμογή των ήδη υφισταμένων οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων με τους αυξημένους συντελεστές δόμησης μπορεί να γίνει **μόνο μετά από στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση.**

Αναστέλλεται προσωρινά η δόμηση σε **περιοχές εκτός σχεδίου** στα νησιά Μύκονο και Σαντορίνη όσον αφορά ξενοδοχειακές μονάδες και τουριστικά καταλύματα.

Για παλαιούς οργανωμένους υποδοχείς βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων, (ΒΙΠΕ, ΒΙΟΠΑ, ΒΙΠΑ κ.α.) **επιτρέπεται η μερική οικοδόμησή τους, ακόμη κι εάν δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία πολεοδόμησης της έκτασής τους.**

Τέλος, παρέχεται εξουσιοδότηση για την έκδοση προεδρικού διατάγματος (**εντός έξι μηνών** από την δημοσίευση του σχεδίου νόμου), το οποίο **θα εξειδικεύει τους όρους και περιορισμούς για την εκτός σχεδίου δόμηση.**

Για οποιαδήποτε πληροφορία ή/και διευκρίνιση μην διστάσετε να επικοινωνήσετε με την εταιρεία μας.

Με εκτίμηση,

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ