

Κατανάλωση εδάφους και προσπάθειες / εργαλεία ανάσχεσης της εξάπλωσης. Από τις ΖΟΕ στις ΠΕΠΔ

ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ, 6 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012
ΑΝΤΩΝΗΣ ΧΟΥΡΔΑΚΗΣ, αρχιτέκτων (Ε.Μ.Π.)
Πολεοδόμος (M.C.D., Liverpool)



OSDDT

ORGANISATION DE L'ÉCOLOGIE DÉVELOPPEMENT DURABLE
DES TERRITOIRES SUR LA MER MÉDITERRANÉENNE



1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΜΕΧΡΙ ΤΟ 1982

Η εισήγηση εξετάζει τις πιο πρόσφατες προσπάθειες ελέγχου της εκτός σχεδίου δόμησης στην Ελλάδα από το 1982 (με τον οικιστικό νόμο 1337/1982) και μετά. Για την κατανόηση του θεσμικού πλαισίου που αφορά την εκτός σχεδίου δόμηση στην Ελλάδα παρατίθεται μια σύντομη ιστορική αναφορά στα κυριότερα νομοθετήματα από το 1923 και μετά.

1.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΟ 1923

Πριν από το 1923, που αποτελεί έτος-σταθμό στην ιστορική εξέλιξη της ελληνικής πολεοδομικής νομοθεσίας, δεν υπήρχε στην Ελλάδα ενιαία και ολοκληρωμένη νομοθεσία για τον σχεδιασμό των πόλεων. Το ισχύον σύστημα του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα έλκει ιστορικά την καταγωγή του από το ν.δ. της 17.7.1923. Το ν.δ. αυτό αποτέλεσε την πρώτη ενιαία και ολοκληρωμένη νομοθεσία για το σχεδιασμό των ελληνικών πόλεων. Τα κυριότερα προβλήματα που συνάντησε το ν.δ/γμα του 1923 κατά την εφαρμογή του είναι τα εξής:

- συνεχείς νομοθετικές μεταβολές που εξουδετέρωσαν βασικές διατάξεις της νομοθεσίας περί σχεδίων πόλεων,
- εξαιρετικά μακροχρόνιες διαδικασίες έγκρισης και εφαρμογής των σχεδίων,
- έλλειψη οικονομικών δυνατοτήτων των δήμων να προχωρήσουν στις απαλλοτριώσεις, καταχρηστική εφαρμογή των περί σχεδίου δόμησης διατάξεων,
- ανοχή και άμεση ή έμμεση νομιμοποίηση της αυθαίρετης δόμησης σε εντός ή εκτός σχεδίου περιοχές.

1.2 . ΤΟ ΣΥΝΤΑΓΜΑ ΤΟΥ 1975

Τομή για την αντίληψη του περιεχομένου του πολεοδομικού σχεδιασμού απετέλεσε το Σύνταγμα του 1975 και ιδίως το άρθρο 24, με το οποίο τέθηκαν νέες βάσεις για τις υποχρεώσεις και αρμοδιότητες του κράτους να ελέγχει την πολεοδομική ανάπτυξη και την προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. Προβλέπει για πρώτη φορά δύο στάδια σχεδιασμού, το χωροταξικό σχεδιασμό και προγραμματισμό και στη συνέχεια τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Την περίοδο 1975 – 1979 ψηφίστηκαν σημαντικά εκσυγχρονιστικά νομοθετήματα.

1.3 Ο Ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών» καθιερώνει τα δύο στάδια Πολεοδομικού σχεδιασμού (το γενικό με την «ΓΕΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ» και το ειδικό με την «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ» και τους τρόπους και εργαλεία της πολεοδομικής και οικιστικής ανάπτυξης που σταδιακά αναδιαμορφώθηκαν και εξελίχθηκαν στις σύγχρονες μορφές με τις οποίες ισχύουν και σήμερα, και ειδικότερα τις «Ζ.Ε.Π. – Ζώνες Ενεργού πολεοδομίας» και τις «Ζ.Α.Α. – Ζώνες Αστικής Ανάπλασης».

1.4. Εκδόθηκαν τα Π.Δ/γμματα 6/17.10.1978 και 5/13.12.1979 (για την Αττική) για την εκτός σχεδίου δόμηση, Επίσης ρυθμίστηκαν θέματα που αφορούν την προστασία φυσικών σχηματισμών με τους εξής νόμους:

- Ν.998/79 «περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας»,

- Ν.880/79 «ανώτατα όρια ΣΔ – μεταφορά ΣΔ, οριοθέτηση ρεμάτων κ.α.».

2. ΟΙ «ΖΩΝΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ» (Ζ.Ο.Ε.) ΤΟΥ Ν. 1337/1983

Οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), του Ν. 1337/83, άρθρο 29 (ΦΕΚ33/Α/83), είναι ζώνες προστασίας, που καθορίζονται κατ' εξουσιοδότηση του νόμου 1650/1986 (Α 160) «Για την προστασία του περιβάλλοντος».

ο αρχικός σκοπός των ΖΟΕ ήταν να προετοιμάσει την ένταξη σε σχέδιο πόλης των περιαστικών περιοχών με τον περιορισμό της κατάτμησης των γηπέδων και με την απαγόρευση χρήσεων ασύμβατων με χρήσεις μέσα σε σχέδιο πόλης.

Στην Κρήτη εγκρίθηκαν 3 ΖΟΕ με αυτή την διαδικασία.

- Η ΖΟΕ Ρεθύμνου και 12 πρώην Κοινοτήτων του Ν. Ρεθύμνης (ΦΕΚ 720Δ'/1987 και τροποποίησή της ΦΕΚ 394Δ'/1989).
- Η ΖΟΕ Επισκοπής - Γεωργιούπολης Ν. Ρεθύμνης-Ν. Χανίων ([ΦΕΚ 211 Δ'/10.04.1990](#)).
- Η ΖΟΕ Κοινότητας Σούδας Ν. Χανίων (ΦΕΚ 435Δ'/1987).

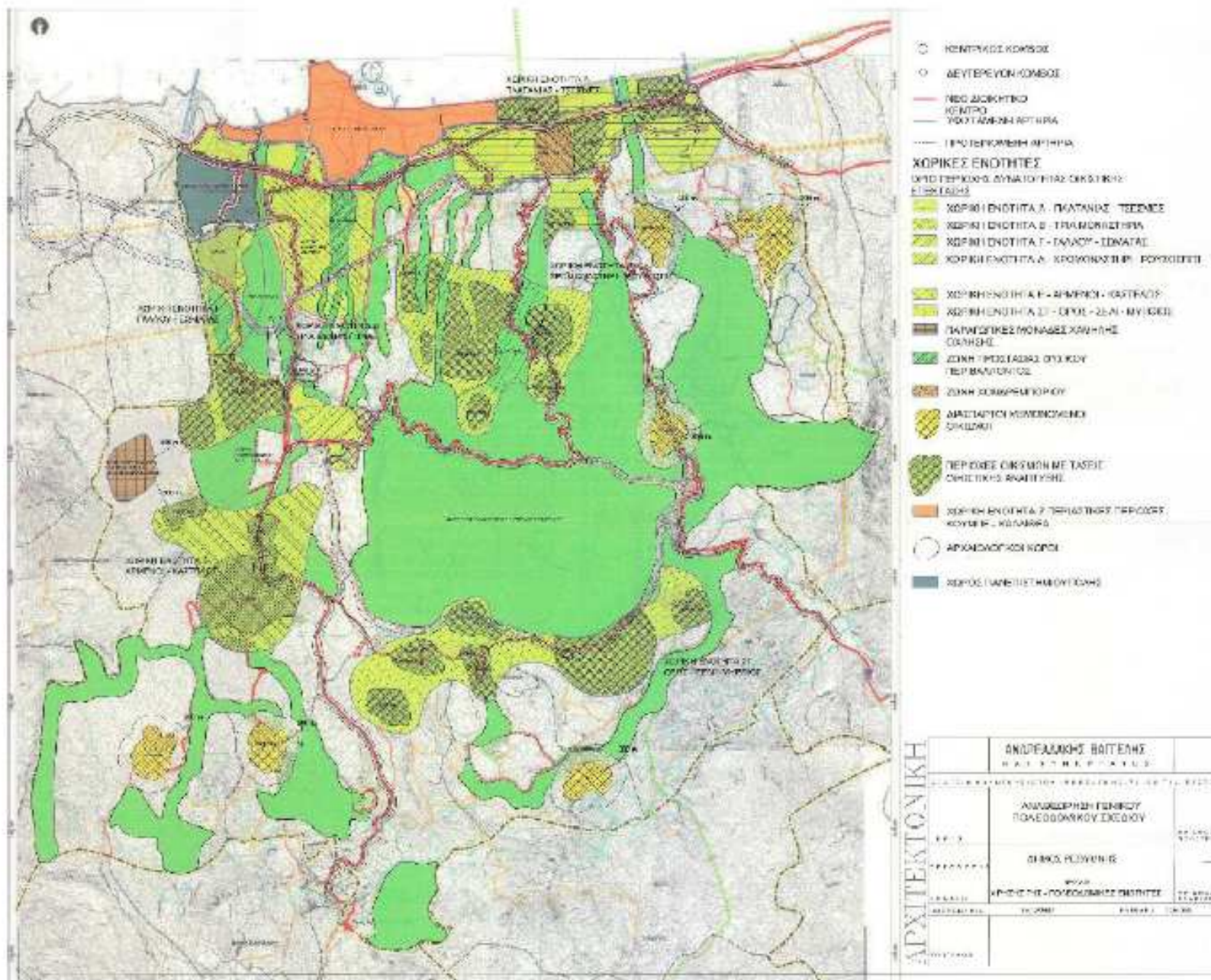
Όμως μετά την έγκριση των πρώτων ΖΟΕ δόθηκε η νομική ερμηνεία ότι δεν επιτρέπεται να μεταβάλλονται επί το δυσμενέστερο οι περιβαλλοντικοί όροι που θεσπίστηκαν αρχικά για τις ΖΟΕ και συνεπώς δεν επιτρεπόταν η επέκταση σχεδίων πόλης μέσα σε ΖΟΕ, δηλαδή ανατράπηκε ο σκοπός για τον οποίο προβλέφθηκαν.

Ακολουθεί πρόταση για το ΓΠΣ του νέου Δήμου Ρεθύμνου (από τον Β. Ανδρεαδάκη).
Καταναλώση εδαφούς και προσπάθειες / εργαλεία ανάσχεσης της εξάπλωσης. Από τις ΖΟΕ στις ΠΕΠΔ



OSDDT





Κατανάλωση εδάφους και προσπάθειες / εργαλεία ανάσχεσης της εξάπλωσης. Από τις ΖΟΕ στις ΠΕΠΔ



OSDDT



3. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΖΟΕ ΤΟΥ Ν. 2508/1997 ΚΑΙ ΤΟΥ Ν. 4042/2012

A) Με τον Ν. 2508/1997 προβλέπεται στο άρθρο 4 για τα Γ.Π.Σ. ότι «Αν κατά την έγκριση ΓΠΣ έχουν καθορισθεί ΖΟΕ σύμφωνα με τις διατάξεις του [Αρθ-29](#) του Ν-1337/83, τα όρια και οι ρυθμίσεις που τις διέπουν περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του ΓΠΣ δυνάμενες να τροποποιηθούν για μεγαλύτερη προστασία της περιοχής.»

Η ρύθμιση αυτή ουσιαστικά δεν επιτρέπει την επέκταση των σχεδίων πόλης μέσα σε εγκεκριμένες περιαστικές ΖΟΕ διότι η τροποποίηση της ΖΟΕ επιτρέπεται μόνο «για μεγαλύτερη προστασία της περιοχής».

B) Μετά από 15 χρόνια προβλημάτων από την ρύθμιση αυτή, με τον Ν. 4042/2012 (παρ. 5 άρθρου 62) επιτράπη η έγκριση επεκτάσεων σχεδίου πόλης σε περιαστικές Ζ.Ο.Ε. (με προϋποθέσεις) με προσθήκη στο άρθρο 4 του Ν. 2508/1997 για τα ΓΠΣ.

Οι ΖΟΕ αποσκοπούν στην «άμεση προστασία και έλεγχο της δόμησης και των χρήσεων γης στην εκτός σχεδίου περιοχή και εκτός ορίων οικισμών, προκειμένου να αντιμετωπισθεί η υποβάθμιση του περιβάλλοντος και η άναρχη ανάπτυξη με τη δημιουργία πραγματικών καταστάσεων που υπονομεύουν τον ορθολογικό σχεδιασμό.

Οι ΖΟΕ χρησιμοποιήθηκαν με επιτυχία ως μηχανισμός εφαρμογής, για τη θεσμοθέτηση των προτάσεων των Ειδικών Χωροταξικών Μελετών (ΕΧΜ), και

**Κατανάλωση εδάφους και προστάθειες /
εργαλεία ανάσχεσης της εξαπλώσεως. Από τις
ΖΟΕ στις ΠΕΠΔ**



OSDDT



4. Ο Ν. 2508/1997

Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός σήμερα ρυθμίζεται, βασικά, από τον Νόμο 2508/97 για την Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη, ο οποίος αποτελεί συνέχεια και ολοκλήρωση του πολεοδομικού καθεστώτος που εισήγαγε ο Οικιστικός νόμος 1337/83. Η καινοτομία του Ν. 2508/97 ήταν ότι καθιέρωσε ρητά δύο επίπεδα Πολεοδομικού Σχεδιασμού (άρθρο 1, παρ.3)

Το πρώτο επίπεδο, στο οποίο ανήκουν δύο ειδών εργαλεία στρατηγικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού:

- Τα Ρυθμιστικά Σχέδια και Προγράμματα Προστασίας Περιβάλλοντος, για τα μεγάλα αστικά κέντρα και
- Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), τα οποία εκπονούνται στα διοικητικά όρια των πρωτοβάθμιων ΟΤΑ.

Το δεύτερο επίπεδο, το οποίο αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου, περιλαμβάνει :

- Τις κάθε είδους Πολεοδομικές Μελέτες (ΠΜ),
- Τις Πράξεις Εφαρμογής,

Επίσης, σε αντίθεση με προγενέστερα θεσμικά πλαίσια που περιείχαν μόνο κανονιστικές διατάξεις, ο Ν.2508/97 περιέχει - πέραν των επιτελικών σχεδίων των ΡΣ και ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ - και τις κατευθυντήριες αρχές της πολεοδομικής πολιτικής προκειμένου να

επιτευχθεί η βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη.

Κατανάλωση εδάφους και προσπάθειες / εργαλεία ανάσχεσης της εξάπλωσης. Από τις ΖΟΕ στις ΠΕΠΔ



OSDDT



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΓΠΣ

Το ΓΠΣ καλύπτει :

- Όλες τις πολεοδομημένες περιοχές ενός ΟΤΑ ή περισσοτέρων, δηλαδή εκείνες που έχουν εγκεκριμένο σχέδιο σύμφωνα είτε με το Ν.1337/83 είτε με την προηγούμενη νομοθεσία (Ν.Δ.17.7.1923) , καθώς και τους οικισμούς πριν από το 1923.
- Όλες τις προς πολεοδόμηση περιοχές, συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες, στο μέτρο που η πολεοδόμηση αυτών κρίνεται απολύτως αναγκαία ενόψει μελλοντικών αναγκών. Οι περιοχές αυτές μπορεί να είναι κύριας ή δεύτερης κατοικίας, εγκαταστάσεων παραγωγικών δραστηριοτήτων, όπως - παραγωγικά πάρκα (ΒΙΟΠΑ, ΒΙΠΑ), τουριστικές ζώνες κλπ.
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ), οι οποίες δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, αλλά λόγω της φύσης τους (ιστορικό ή λαογραφικό ενδιαφέρον, βιότοποι, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους) ή της θέσης τους απαιτούν ειδική προστασία. Τα προϋφιστάμενα μέτρα προστασίας εντάσσονται στο ΓΠΣ, στο οποίο ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις, τα όρια κατατμήσεως και άλλοι περιορισμοί.
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ) γύρω από πόλεις ή οικισμούς, στις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής ανάπτυξης, υπεριλαμβανομένων και των ΖΟΕ. Οι σχετικές με αυτές ρυθμίσεις μπορούν να τροποποιηθούν και να επιβληθούν μέτρα μεγαλύτερης προστασίας. Ειδικά σε περιαστικές ΖΟΕ μπορούν να επιτραπούν πολεοδομήσεις περιοχών εφόσον κριθούν αναγκαίες (σύμφωνα με τον Ν. 4042/2012 (παρ. 5 άρθρου 62).
- Περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ).

• Τμήματα των οικισμών, που χρειάζονται ανάπλαση ή αναμόρφωση, καθώς και Ζώνες
Καταλάλιση εδάφους και προσπάθειες /
Ειδικής Ενίσχυσης.
εργαλεία ανάσχεσης της εξάπλωσης. Από τις
ΖΟΕ στις ΠΕΠΔ



OSDDT



5. ΑΡΤΙΟΤΗΤΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

Με το Π.Δ./24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31-5-85) καθορίστηκαν οι όροι δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές.

- Αρχικά η αρτιότητα των οικοπέδων καθορίστηκε στα 4 στρέμματα χωρίς άλλες προϋποθέσεις. Δηλαδή μπορούσαν να γίνουν και κατατμήσεις μεγαλύτερων περιοχών με απλές διαβάσεις προς τα γήπεδα.
- Με το [Αρθ-10](#) του Ν-3212/03 ΦΕΚ-308/Α/31-12-03, προστίθεται στην ανωτέρω αρτιότητα των 4.000 μ² τα εξής
 - α) Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4000 τετραγωνικά μέτρα και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο εικοσιπέντε (25) μέτρα.
 - β) Για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς ως και σε εγκαταλειμμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούνται:
 - Ελάχιστο πρόσωπο 45 μ.
 - Ελάχιστο βάθος 50 μ.
 - Ελάχιστο εμβαδόν 4000 μ².

6. ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΕ ΖΩΝΕΣ ΓΕΩΡΓΙΚΗΣ ΓΗΣ ΥΨΗΛΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΤΗΤΑΣ

Το 2010 η κατάταξη της γεωργικής γης σε κατηγορίες παραγωγικότητας θεσμοθετείται με την Αποφ-168040/3-9-10 (ΦΕΚ-1528/Β/7-9-10) «Καθορισμός κριτηρίων με τα οποία διαβαθμίζεται η αγροτική γη σε ποιότητες και κατατάσσεται σε κατηγορίες παραγωγικότητας (Γεωργική / αγροτική Γη Υψηλής Παραγωγικότητας (ΓΓΥΠ), Γεωργική Γη Μέσης Παραγωγικότητας (ΓΓΜΠ), Γεωργική Γη Απλή (ΓΓΑ))». Δεν έχουν καθοριστεί συγκεκριμένοι περιορισμοί στις ζώνες αυτές. Στα ΓΠΣ./ΣΧΟΟΑΠ της Κρήτης οι αρδευόμενες εκτάσεις χαρακτηρίζονται ως «γεωργική γη πρώτης προτεραιότητας» και επιβάλλονται περιορισμοί στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης.

7. ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΕ ΖΩΝΕΣ NATURA

Με τον Ν-3937/11 (ΦΕΚ-60/Α/31-3-11)- Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις, στο ΑΡΘΡΟ-9 - Ρυθμίσεις για την προστασία και διαχείριση των περιοχών του Δικτύου Natura 2000, ορίζεται ως όριο νέων κατατμήσεων τα 10.000 μ²). Κατ' εξαίρεση, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση, γήπεδα έκτασης τουλάχιστον 4000 τμ τα οποία, κατά τη δημοσίευση του παρόντος, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, σύμφωνα με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις.

Ακολουθούν οι βασικοί χάρτες (Π.2. – Χρήσεις γης) 2 εγκεκριμένων ΣΧΟΟΑΠ.

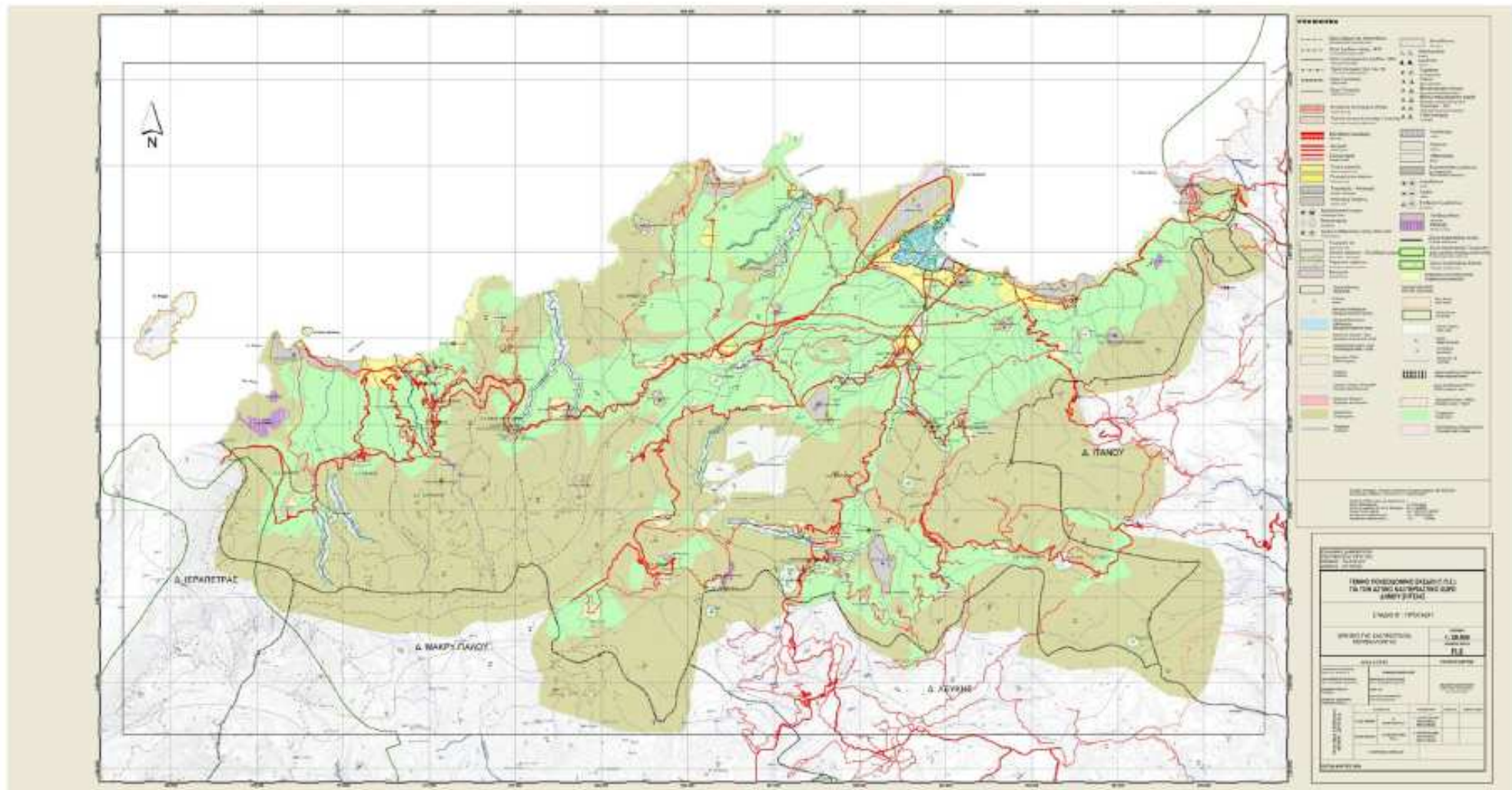
1. ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Σητείας (ΦΕΚ 227 ΑΑΠ 29/12/2006). Είναι η πρώτη μελέτη με τις νέες προδιαγραφές που εγκρίθηκε στην Ελλάδα.
2. ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Αγίου Νικολάου Κρήτης (ΦΕΚ 460 ΑΑΠ/1-11-2010). Περιλαμβάνει την τ. Κοινότητα Κριτσάς.

Κατανάλωση εδάφους και προσπάθειες / εργαλεία ανάσχεσης της εξάπλωσης. Από τις ΖΟΕ στις ΠΕΠΔ



OSDDT



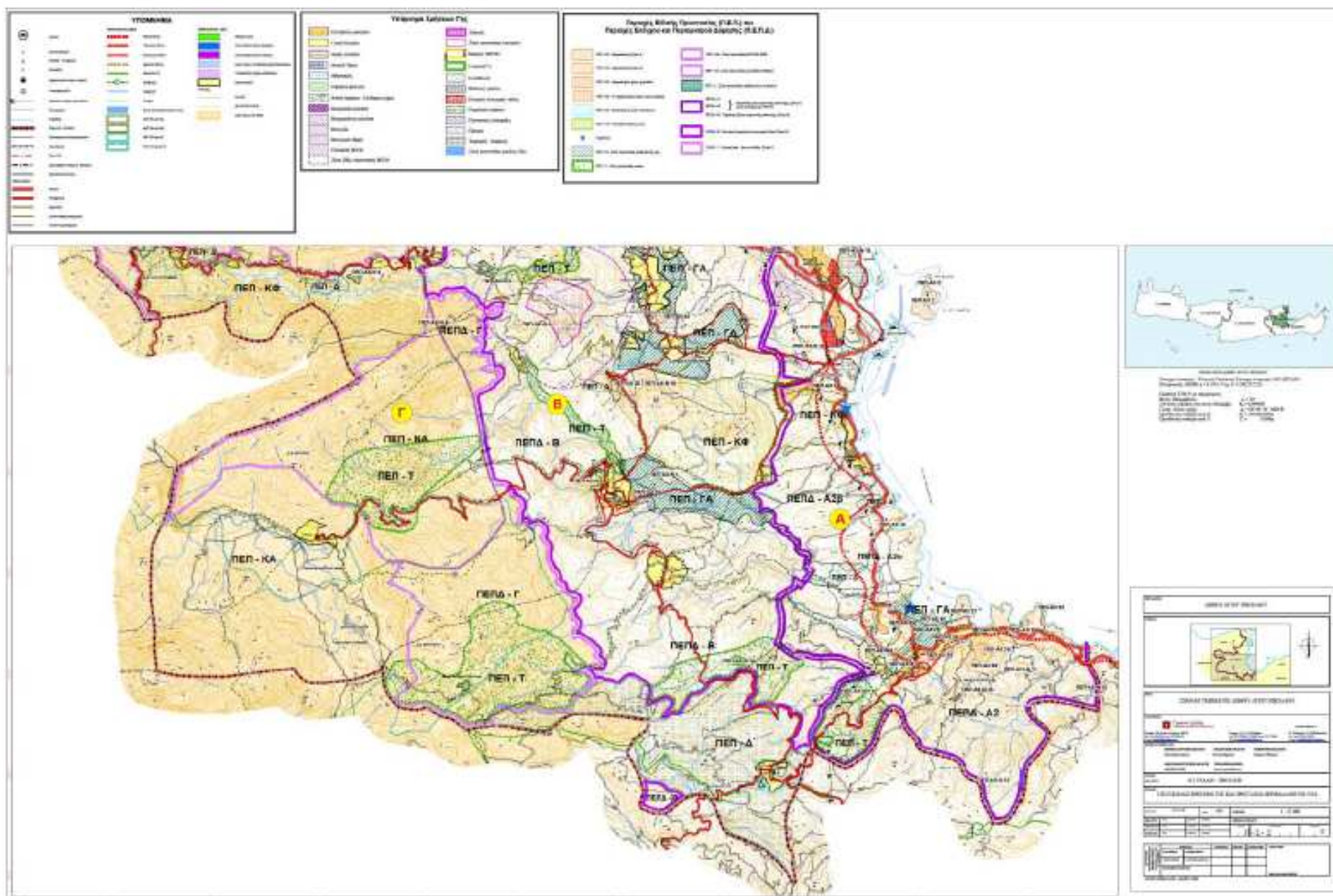


Κατανάλωση εδάφους και προσπάθειες /
εργαλεία ανάσχεσης της εξάπλωσης. Από τις
ΖΟΕ στις ΠΕΠΔ



OSDDT



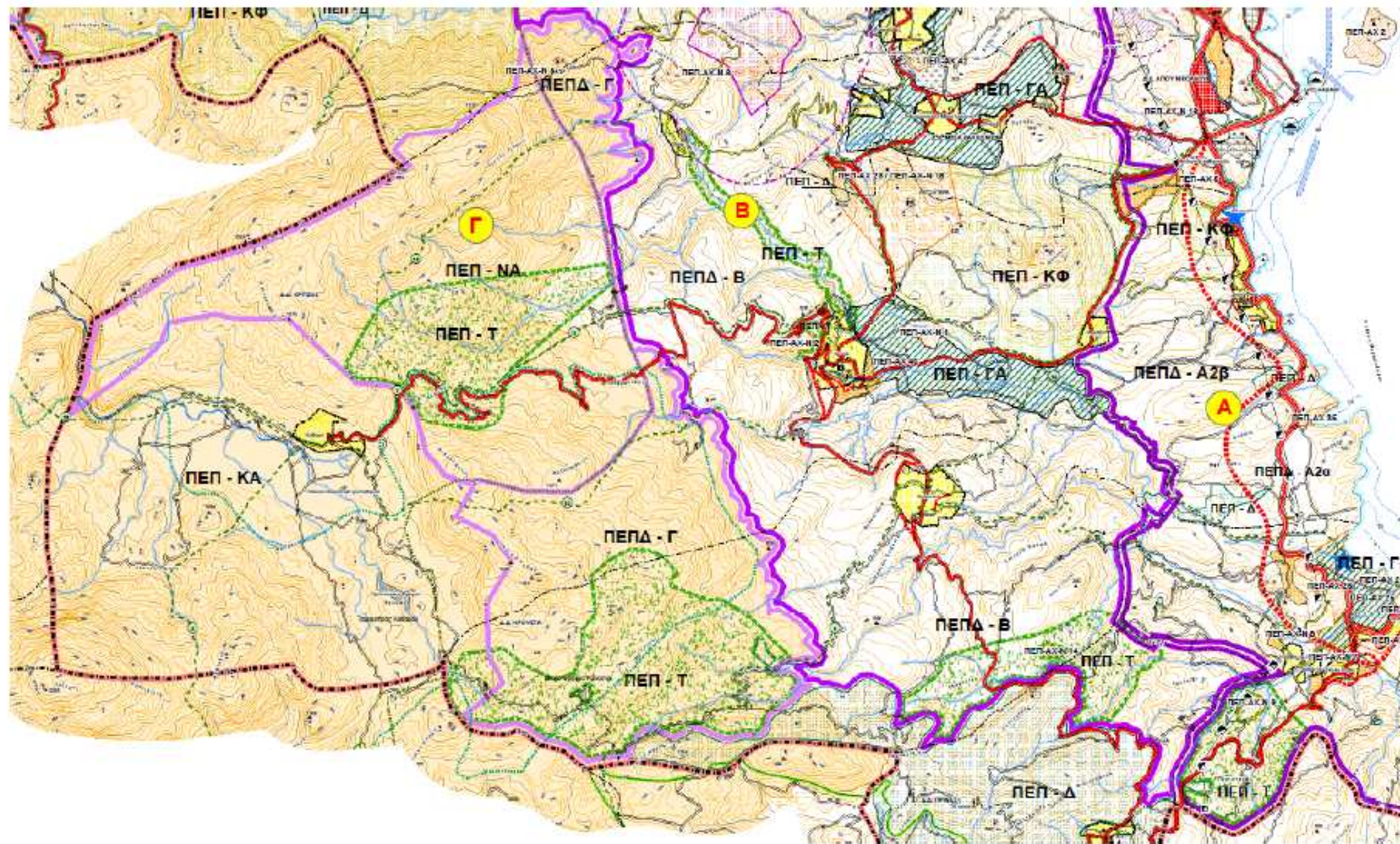


Κατανάλωση εδάφους και προσπάθειες / εργαλεία ανάσχεσης της εξάπλωσης. Από τις ΖΟΕ στις ΠΕΠΔ



OSDDT





Κατανάλωση εδάφους και προσπάθειες / εργαλεία ανάσχεσης της εξάπλωσης. Από τις ΖΟΕ στις ΠΕΠΔ



OSDDT



Med
1 Year on Mediterranean
Europe to the Mediterranean



European Union

Α/Α	ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ – ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ	ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ
1	Δεν υπάρχει κτηματολόγιο στις περισσότερες περιοχές της χώρας.	Ολοκλήρωση του κτηματολογίου
2	Δεν έχουν ολοκληρωθεί οι δασικοί χάρτες (ενέργεια που αποτελεί προϋπόθεση για την σύνταξη του κτηματολογίου).	Έγκριση δασικών χαρτών σε όλους τους νομούς.
3	Δεν έχουν θεσμοθετηθεί κατηγορίες χρήσεων γης για τις εκτός σχεδίου περιοχές, με συνέπεια για κάθε περιοχή ΠΕΠ ή ΠΕΠΔ ίδιας κατηγορίας (π.χ. Νατούρα, προστασίας γεωργικής γης, προστασίας τοπίου, ΠΕΡΠΟ κλπ.) να θεσμοθετούνται διαφορετικές ρυθμίσεις, ακόμα και σε γειτονικά ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ. Ανάγκη μερικής αναθεώρησης ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ για την ενιαία αντιμετώπιση των χρήσεων γης (ΠΕΠ, ΠΕΠΔ, οικιστικές κλπ.).	Θεσμοθέτηση των κατηγοριών χρήσεων γης εκτός σχεδίου. Υπάρχει σχετικό κείμενο το οποίο τέθηκε σε διαβούλευση από το ΥΠΕΚΑ (Ιαν. 2012), με διαβλητές διατάξεις που το κατέστησαν ανενεργό λόγω έντονων αντιδράσεων (π.χ. για την κατοικία εκτός σχεδίου μόνο από «τον απασχολούμενο με την κύρια εκμετάλλευση του γηπέδου» και μόνο σε «σύνθετα τουριστικά καταλύματα».
4	Θεσμοθετημένες παρεκκλίσεις εμβαδού για την αρτιότητα των οικοπέδων κατά μήκος εθνικών, επαρχιακών και δημοτικών οδών (από την κανονική αρτιότητα των 4000 μ ² σε 2000, 1200 ή 750 μ ² κατά περίπτωση). Οι παρεκκλίσεις αυτές δημιουργούν γραμμική παρόδια οικιστική ανάπτυξη. Το 2003 είχε ανακοινωθεί η πρόθεση κατάργησης των παρεκκλίσεων αυτών που δεν υλοποιήθηκε.	Σταδιακή κατάργηση των παρεκκλίσεων αυτών, αρχίζοντας από τις ζώνες ειδικής προστασίας. Από την κατάργηση δημιουργείται πρόβλημα με την κατάργηση των δικαιωμάτων δόμησης και της αντίστοιχης αξίας των κατά παρέκκλιση υφισταμένων γηπέδων που πρέπει να αντιμετωπιστεί.

Κατανάλωση εδάφους και προσπάθειες / εργαλεία ανάσχεσης της εξάπλωσης. Από τις ΖΟΕ στις ΠΕΠΔ



OSDDT



Α/Α	ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ – ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ	ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ
5	Εγκεκριμένες οριοθετήσεις οικισμών με έκταση που δεν αντιστοιχεί στις πραγματικές ανάγκες (μερικές υπερβολικά μεγάλες οριοθετήσεις) είτε ανυπαρξία οριοθέτησης πραγματικών οικισμών. Αδυναμία αντιμετώπισης του προβλήματος λόγω αρμοδιότητας και αντικειμενικής αδυναμίας του κεντρικού ΥΠΕΚΑ.	Να δοθεί η αρμοδιότητα οριοθέτησης και επανεξέτασης των ορίων των οικισμών στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση των Περιφερειών μετά από πρόταση των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ.
6	Ελλείψεις και μη αναγκαίες απαιτήσεις στις προδιαγραφές των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και διαδικασίες έγκρισης που προκαλούν καθυστερήσεις (π.χ. γεωλογικής καταλληλότητας). Λάθη στους υπολογισμούς χωρητικότητας των εγκεκριμένων προδιαγραφών (π.χ. παραδοχή 8 μ ² /τουριστική κλίνη, παράβλεψη εποχιακών κατοίκων).	Συμπλήρωση προδιαγραφών π.χ. με «Ζώνες Προστασίας Αξιόλογων Τοπίων» και περιορισμοί στην εγκατάσταση Α.Π.Ε. Απλοποίηση – επιτάχυνση εγκρίσεων. Διόρθωση των προδιαγραφών για τους υπολογισμούς χωρητικότητας..
7	Ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης προϋποθέτει την σύντομη και αποτελεσματική έγκριση των πολεοδομικών μελετών. Αυτό είναι πρακτικά αδύνατο με το σημερινό θεσμικό πλαίσιο (μετά από αποφάσεις του ΣτΕ το 2005 με τις οποίες όλες οι Πολεοδομικές Μελέτες εγκρίνονται από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας με Π.Δ.). Στην Κρήτη δεν έχει εγκριθεί καμιά πολεοδομική μελέτη από το 2004 και μετά, ανάλογα στην υπόλοιπη Ελλάδα. Με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (άρθρο 31 Ν. 4067/2012) αποκεντρώθηκε η αρμοδιότητα γνωμοδότησης για πολεοδομικά θέματα στα Συμβούλια των Περιφερειών αντί του Κεντρικού Συμβουλίου του ΥΠΕΚΑ.	Αποκέντρωση της έγκρισης των πολεοδομικών μελετών στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση των Περιφερειών (ως αποκλειστική αρμοδιότητα του κράτους) και μελλοντικά (μετά από τροποποίηση του Συντάγματος) στις Περιφέρειες και τους Δήμους. Επισημαίνεται ότι στο άρθρο 101 του Συντάγματος αναφέρεται ότι «1. Η διοίκηση του Κράτους οργανώνεται σύμφωνα με το αποκεντρωτικό σύστημα....». Χρηματοδότηση των πολεοδομικών μελετών και ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ από το ΕΣΠΑ ή άλλα Ευρωπαϊκά προγράμματα.

Κατανάλωση εδάφους και προσπάθειες / εργαλεία ανάσχεσης της εξάπλωσης. Από τις ΖΟΕ στις ΠΕΠΔ



OSDDT

