20 Νοεμβρίου 2020

**15 Ερωτήσεις και Απαντήσεις για το Χωροταξικό – Πολεοδομικό νομοσχέδιο**

1. ***Τι κάνει αυτό το νομοσχέδιο με λίγα λόγια;***

Το νομοσχέδιο για τον εκσυγχρονισμό της πολεοδομικής και χωροταξικής νομοθεσίας αποτελεί μια μεταρρύθμιση για το περιβάλλον, για την ιδιοκτησία, για την ανάπτυξη. Κάνουμε τα εξής:

* 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 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.

1. ***Ποια είναι η φιλοσοφία αυτού του νομοσχέδιου;***

Το νομοσχέδιο αυτό στοχεύει:

* + 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 συνδυάσει τον προηγούμενο στόχο με την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς –μεταξύ άλλων- περιορίζει την εκτός σχεδίου δόμηση παράλληλα με την εφαρμογή ενός εκτεταμένου προγράμματος τοπικών πολεοδομικών σχεδίων.
  + Να προστατεύσει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας με παρεμβάσεις όπως η μεταφορά του συντελεστή δόμησης, η διευκρίνιση του καθεστώτος των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, αλλά και η επιτάχυνση των πολεοδομικών σχεδίων.

1. ***Γιατί περιορίζετε την εκτός σχεδίου δόμηση;***

H εκτός σχεδίου δόμηση είναι ελληνική ιδιαιτερότητα. Δεν υπάρχει πουθενά στην Ευρώπη. Εμείς ερχόμαστε και βάζουμε μια τάξη, εφαρμόζοντας αυτά που ισχύουν σε όλη την Ευρώπη. Στόχος είναι οι ιδιοκτήτες να 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.

Με το νομοσχέδιο αυτό, λοιπόν, μειώνουμε κατά 10% τους συντελεστές δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές και καταργούμε τις παρεκκλίσεις αρτιότητας. Δηλαδή, τις παρεκκλίσεις που αφορούσαν σε οικόπεδα εκτός σχεδίου κάτω των 4 στρεμμάτων. Μιλάμε για παρεκκλίσεις που δεν υπήρχαν παλαιότερα στην Ελλάδα και εισήχθησαν για πρώτη φορά το 1962, θεωρητικά για ένα μεταβατικό διάστημα. Ωστόσο, δεν θέλουμε όμως να αιφνιδιάσουμε κανέναν. Όσοι ιδιοκτήτες θέλουν να χτίσουν με βάση το υπάρχον καθεστώς έχουν τουλάχιστον 6 χρόνια να το κάνουν. Ειδικότερα, εντός της προβλεπόμενης μεταβατικής περιόδου των δύο ετών (με έναρξη από την ψήφιση του νομοσχεδίου), οι ιδιοκτήτες οικοπέδων εκτός σχεδίου κάτω των 4 στρεμμάτων έχουν τη δυνατότητα να προχωρήσουν στην έκδοση οικοδομικής άδειας, χωρίς όμως να «μετράει» ο χρόνος που χρειάζεται για τις άδειες του δασαρχείου ή της αρχαιολογικής υπηρεσίας. Η δε οικοδομική άδεια ισχύει για 4 επιπλέον χρόνια. Συμπερασματικά, οι ιδιοκτήτες που έχουν λόγους να βιάζονται για την αξιοποίηση της περιουσία τους έχουν στη διάθεσή τους τουλάχιστον 6 χρόνια για να το κάνουν. Από την άλλη, όσοι ιδιοκτήτες δεν βγάλουν οικοδομική άδεια κατά τη μεταβατική περίοδο θα μπορούν να χτίσουν βάσει των όσων θα ορίσουν τα τοπικά ή ειδικά πολεοδομικά σχέδια που θα εκπονηθούν, όπως άλλωστε συμβαίνει σήμερα στις περιοχές όπου υπάρχει πολεοδομικός σχεδιασμός. Δεν υπάρχει σήμερα πρόβλημα αξιοποίησης σε αυτές τις περιοχές που καλύπτουν το 20% της χώρας και συμπεριλαμβάνουν ήδη σήμερα αρκετά νησιά. Απλώς, στις περιοχές που υπάρχει πολεοδομικός σχεδιασμός, η οικιστική ανάπτυξη γίνεται με τάξη. Αυτή είναι η βασική διαφορά. Όσον αφορά, δε, στα τοπικά πολεοδομικά σχέδια, η εκπόνησή τους θα ξεκινήσει από τις νησιωτικές και τουριστικές περιοχές, από τις περιοχές δηλαδή που υπάρχει μεγαλύτερο ενδιαφέρον για οικοδομική δραστηριότητα. Και αυτό για να μην υπάρξει κανένα κενό στη μετάβαση. Τα πολεοδομικά σχέδια θα λαμβάνουν φυσικά υπόψη τις ιδιαιτερότητες και το μέγεθος των οικοπέδων κάθε περιοχής.

1. ***Μιλάτε για τοπικά πολεοδομικά σχέδια, όμως ένας Θεός ξέρει πότε θα εκδοθούν αυτά!***

Η ταχεία κατάρτιση των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων αποτελεί κορυφαία προτεραιότητα για το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και συνολικά για την κυβέρνηση. Για αυτόν τον λόγο μπαίνει σε άμεση εφαρμογή το μεγαλύτερο πρόγραμμα χωρικού σχεδιασμού που έχει γίνει ποτέ στη χώρα. Στόχος είναι να έχει καλυφθεί όλη η χώρα μέχρι το 2028. Το πιο σημαντικό είναι, όμως, ότι μέχρι το Β’ τρίμηνο του 2023 θα έχουν εγκριθεί τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια σε περίπου 350 δημοτικές ενότητες, δηλαδή περίπου στο 32% της χώρας. Στις περιοχές έντονου οικοδομικού ενδιαφέροντος (πχ νησιά και τουριστικές περιοχές) τα σχέδια θα έχουν ολοκληρωθεί ακόμη πιο νωρίς, μιας και έχουν απόλυτη προτεραιότητα. Για να το πετύχουμε αυτό:

* Εξασφαλίζουμε χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης (160 εκατ. Ευρώ) και την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (40 εκατ. Ευρώ)
* Ορίζουμε Συντονιστή που θα προωθήσει τη συνεργασία όλων των εμπλεκόμενων υπηρεσιών και φορέων, την επιτάχυνση όλων των αναγκαίων διαδικασιών, και την επίλυση κάθε προβλήματος που τυχόν θα ανακύπτει.
* Αξιοποιούμε πιστοποιημένους ιδιώτες μηχανικούς για να επιταχύνουμε την αξιολόγηση των πολεοδομικών μελετών.

1. ***Τι κάνετε για τις ιδιοκτησίες άνω των 4 στρεμμάτων;***

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.

1. ***Τι αλλάζει στη χωροθέτηση οικονομικών δραστηριοτήτων;***

Ο περιορισμός της άναρχης εκτός σχεδίου δόμησης, συνδυάζεται με σημαντική ενίσχυση του σχεδιασμού και της οργανωμένης χωροθέτησης. Έτσι περιορίζεται, για παράδειγμα, ο συντελεστής δόμησης για μεμονωμένες βιομηχανικές δραστηριότητες, και μάλιστα κατά 33%. Από την άλλη, τόσο στα επιχειρηματικά πάρκα για τη βιομηχανία όσο και στους οργανωμένους υποδοχείς που αφορούν άλλες δραστηριότητες (εφοδιαστική κλπ.) αυξάνονται αισθητά οι συντελεστές δόμησης. Πρόκειται για μια πρακτική που εφαρμόζεται σε όλο τον κόσμο και δημιουργεί σημαντικές συνέργειες και προστιθέμενη αξία για την οικονομία, αλλά και περιβαλλοντικά οφέλη. Επιδιώκουμε, δηλαδή, την οργανωμένη και φιλική στο περιβάλλον επιχειρηματική ανάπτυξη. Λαμβάνοντας υπόψη το αποτέλεσμα της διαβούλευσης αποσύρθηκε από το νομοσχέδιο η αρχική διάταξη για τις Περιοχές Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ).

1. ***Τι αλλάζει στα ζητήματα πολεοδομίας;***

Οι μεταρρυθμίσεις στα πολεοδομικά ζητήματα διαμορφώθηκαν μετά από εκτεταμένη διαβούλευση, λαμβάνοντας υπόψη τα λάθη που έγιναν στο παρελθόν. Η βασική φιλοσοφία που τις διαπνέει είναι η εξής: Να κάνουν πιο εύκολη τη ζωή πολιτών και μηχανικών. Συγκεκριμένα:

* Επιταχύνεται η έκδοση των 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.
  + Στην περίπτωση των οικοδομικών αδειών κατηγορίας 1 και 2 θεσμοθετείται ελαφριά διαδικασία υποχρεωτικής προέγκρισης. Κατά τη διαδικασία αυτή η υπηρεσία ελέγχει κάποια βασικά στοιχεία της άδειας και στη συνέχεια η άδεια εκδίδεται –με ευθύνη φυσικά του μηχανικού- με το πάτημα ενός κουμπιού. Πρόκειται για ψηφιακή τομή που εξοικονομεί στους πολίτες χρόνο και χρήματα. Επιπλέον, διασφαλίζεται περαιτέρω η διαφάνεια καθώς περιορίζεται σημαντικά η επαφή με τη δημόσια διοίκηση.
  + Μείζον συμπληρωματικό στοιχείο της αναμόρφωσης των οικοδομικών διαδικασιών είναι η ενεργοποίηση, από την αρχή του 2021, της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίων/Ιδιοκτησιών. Με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα αποκτάται μια πλήρης εικόνα των χαρακτηριστικών κάθε κτίσματος στη χώρα, και γίνεται αποφασιστικό βήμα στην καταπολέμηση της αυθαίρετης δόμησης.
* Αντιμετωπίζεται μεγάλος αριθμός ελλείψεων ή ασαφειών του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού. Έτσι ενισχύεται και επιταχύνεται η νόμιμη οικοδομική δραστηριότητα, και παρέχεται ευελιξία στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, χωρίς να αυξάνονται οι συνολικοί όγκοι των κτιρίων. Ενδεικτικά:
  + Διευκολύνεται η τοποθέτηση του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου σε επαφή με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου.
  + Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου δεν προσμετρώνται ηλιακά αίθρια, κατακόρυφα φρεάτια στην περίπτωση που ξεκινούν κάτω ή από την στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους.
  + Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κατ’ όγκον εκμετάλλευσης δεν προσμετρώνται χώροι του υπογείου κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους και άνω, ο όγκος των ασκεπών κατασκευών για την υποδοχή στοιχείων νερού.
  + Στα ειδικά κτίρια και κτίρια μικτής χρήσης, πέραν του 50% των υπογείων χώρων που σήμερα μπορεί να προορίζονται για κύρια χρήση χωρίς προσμέτρηση στον σ.δ, το υπόλοιπο 50% δύναται να αποτελεί χώρο κύριας χρήσης με προσμέτρηση στον σ.δ., ενώ όταν χρησιμοποιείται για βοηθητικές χρήσεις αυτές δύνανται τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων (το ίδιο για το λεβητοστάσιο).

1. ***Τι είναι η μεταφορά συντελεστή δόμησης και ποιοι κερδίζουν από αυτή;***

Σήμερα έχουμε από τη μια μεριά ιδιοκτήτες διατηρητέων κτιρίων που δεν μπορούν να χτίσουν αξιοποιώντας τον συντελεστή δόμησης τον οποίο θα δικαιούνταν υπό άλλες συνθήκες. Και από την άλλη, έχουμε περιοχές στις οποίες με βάση περιβαλλοντικά κριτήρια γίνεται να κτίσει κάποιος αξιοποιώντας μεγαλύτερο συντελεστή από αυτόν που διαθέτει σήμερα. Ουσιαστικά, λοιπόν, μεταφέρουμε το «περίσσευμα» συντελεστή δόμησης από περιοχές και κτίρια στις οποίες δεν μπορεί να αξιοποιηθεί -πχ διατηρητέα- σε περιοχές όπου υπάρχει «έλλειμμα». Δημιουργούμε έτσι, όφελος και για τις δύο μεριές ιδιοκτητών και λύνουμε ένα πρόβλημα που «σέρνεται» από το 1978, λαμβάνοντας υπόψη τη σχετική νομολογία του ΣτΕ. Πώς το πετυχαίνουμε αυτό;

* Δημιουργούμε έναν μηχανισμό, την Ψηφιακή Τράπεζα Γης, που θα επιτρέπει την αποδοχή και προσφορά συντελεστή δόμησης ψηφιακά, γρήγορα και απρόσωπα, χωρίς αυτός να γίνεται αντικείμενο συναλλαγής.
* Προσδιορίζουμε τις προϋποθέσεις για τη χωροθέτηση των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ). Η μεταφορά συντελεστή δόμησης δεν θα γίνεται άναρχα, αλλά μόνο σε συγκεκριμένες περιοχές και με ξεκάθαρους κανόνες. Έτσι εξασφαλίζεται ότι δεν αλλοιώνεται ο χαρακτήρας ολόκληρων περιοχών. Παράλληλα, αποκλείεται η νομιμοποίηση αυθαιρέτων μέσω της μεταφοράς συντελεστή δόμησης.
* Υλοποιούμε επιτέλους τη δυνατότητα αποζημίωσης των ιδιοκτητών διατηρητέων κτιρίων μέσω της μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Μέχρι σήμερα, οι ιδιοκτήτες αυτοί επωμίζονται μονομερώς το αυξημένο κόστος συντήρησης αυτών των κτιρίων και ταυτόχρονα δεν μπορούν να επωφεληθούν από τους συντελεστές δόμησης που ισχύουν στις όμορες περιοχές. Με την προβλεπόμενη ρύθμιση, προστατεύονται και η πολιτιστική κληρονομικά και η ιδιοκτησία, καθώς μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης οι ιδιοκτήτες διατηρητέων αποζημιώνονται για τους περιορισμούς στην αξιοποίηση της περιουσίας τους.

Επιπλέον, ορίζουμε ότι όποιος αγοράζει συντελεστή θα οφείλει να καταβάλει στον δήμο ένα επιπλέον 5% που θα προορίζεται για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων.

1. ***Τι πολεοδομικές καινοτομίες έχει αυτό το νομοσχέδιο;*** 
   * Θεσπίζονται η «απόσυρση» κτιρίων και απαλλοτρίωση ορόφων: Εισάγονται καινοτόμα πολεοδομικά εργαλεία στο πλαίσιο του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού. Συγκεκριμένα, παρέχονται στους ιδιοκτήτες κίνητρα για «απόσυρση» κτιρίων προκειμένου να ανανεωθεί το κτιριακό δυναμικό, ενώ το κράτος αποκτά τη δυνατότητα απαλλοτρίωσης ορόφων. 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).
   * Δίνεται μεγαλύτερος συντελεστής δόμησης σε ενεργειακά κτίρια: Κτίρια που κατασκευάζονται με υψηλές προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης θα δικαιούνται επιπλέον συντελεστή δόμησης. Η παρέμβαση αυτή συνδυάζεται με άλλες πρωτοβουλίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας που προωθούν την πρόληψη της κλιματικής αλλαγής και την ενεργειακή εξοικονόμηση.
   * Παρέχονται κίνητρα για την ενίσχυση της προσβασιμότητας των κτιρίων για τους συνανθρώπους μας με αναπηρίες. Σε αυτό το πλαίσιο, μεταξύ άλλων, προβλέπεται:
     + Η δυνατότητα εγκατάστασης κατασκευών, όπως ειδικές ράμπες εκτός της ρυμοτομικής γραμμής.
     + Η προσθήκη ανελκυστήρων σε κτίρια, όπου δεν υπήρχε σχετική πρόβλεψη στην αρχική οικοδομική άδεια.
     + Κατασκευές που εξυπηρετούν άτομα με ειδικές ανάγκες (πλατύσκαλα, ανελκυστήρες) δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης.

Αυτές οι ρυθμίσεις εντάσσονται στη γενικότερη προσπάθεια του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας να καλύψει η χώρα μας το χαμένο έδαφος στον τομέα της προσβασιμότητας εξασφαλίζοντας ότι κανένας συμπολίτης μας δεν θα νιώθει αποκλεισμένος στην καθημερινότητά του.

1. ***Τι κάνετε τους πολίτες που έχει απαλλοτριωθεί το ακίνητό τους από τους δήμους, αλλά δεν αξιοποιείται ποτέ;***
   * Εξορθολογίζεται το σύστημα ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, με στόχο την προστασία της περιουσίας των πολιτών που παραμένει σήμερα όμηρος της γραφειοκρατίας. Συγκεκριμένα:
     + Προβλέπεται η αυτοδίκαιη άρση των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων εάν παρέλθει μεγάλο διάστημα από την υποβολή τους.
     + Ορίζεται επίσης ότι μια ρυμοτομική απαλλοτρίωση μπορεί να επανεπιβληθεί μόνο μία φορά.

Έτσι απελευθερώνονται οι ιδιοκτήτες που παραμένουν εγκλωβισμένοι σε μια ατέρμονη διαδικασία επανεπιβολής ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων της περιουσίας τους.

1. ***Τι αλλάζει στις χρήσεις γης και τι νοιάζει τους πολίτες;***

Μπαίνουν οι βάσεις για την απλοποίηση των χρήσεων γης, με στόχο την καταπολέμηση της γραφειοκρατίας και την ενίσχυση της ανάπτυξης. Στόχος μας, με απλά λόγια, είναι να ξέρουν πολίτες και επενδυτές πού μπορούν να χτίσουν τι και να έχουν τη δυνατότητα να αξιοποιούν τη γη τους χωρίς απαρχαιωμένους περιορισμούς που αποτελούν ελληνική ιδιαιτερότητα.

* Μειώνονται οι γενικές χρήσεις - με Προεδρικό Διάταγμα που θα προωθηθεί αμέσως μετά την ψήφιση του νέου νόμου - ώστε το σύστημα να είναι πιο ευέλικτο, και να διευκολύνει τις μικτές χρήσεις γης, όπως γίνεται σε όλη την Ευρώπη. Στόχος είναι το νομοθετικό πλαίσιο για τις χρήσεις να γίνει πιο λειτουργικό και να ανταποκρίνεται στις πραγματικές ανάγκες της οικονομίας και της κοινωνίας.
* Καθιερώνεται η Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης που θα εφαρμόζεται σε όλα τα είδη σχεδίων χρήσεων γης με ενιαίο τρόπο.
* Αντιστοιχίζονται οι χρήσεις γης με τους σχετικούς ΚΑΔ (Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας) και με τις κατηγορίες της περιβαλλοντικής αδειοδότησης. Στόχος είναι να υπάρχει μια «κοινή γλώσσα» μεταξύ χωροταξίας, περιβαλλοντικής πολιτικής και οικονομίας, ώστε πολίτες και επενδυτές να ξέρουν πού μπορούν να χτίσουν τι, χωρίς να χάνονται στο λαβύρινθο των διαφορετικών όρων και συστημάτων αδειοδότησης.

Όλη αυτή η παρέμβαση είναι ένα βαθιά αναπτυξιακό μέτρο.

1. ***Ποιες είναι οι παρεμβάσεις του νομοσχεδίου για το κτηματολόγιο, πράγμα που νοιάζει τόσο πολύ τους πολίτες;***

To Kτηματολόγιο που είναι σημαντικό εργαλείο για τις κτηματικές συναλλαγές το περιβάλλον και την ανάπτυξη, έχει σημειώσει σημαντική πρόοδο τους τελευταίους μήνες. Ωστόσο, πάντοτε υπάρχουν εκκρεμότητες οι οποίες πρέπει να αντιμετωπισθούν. Για αυτό τον λόγο:

* Ενεργοποιείται το πρόστιμο για την εκπρόθεσμη δήλωση ακινήτου στο Κτηματολόγιο: Ενεργοποιείται, με υπουργική απόφαση που θα εκδοθεί εντός 6 μηνών για να δοθεί επαρκής χρόνος συμμόρφωσης στους ιδιοκτήτες, το πρόστιμο εκπρόθεσμης δήλωσης ακινήτου. Πλέον ορίζεται ότι το πρόστιμο αυτό θα εξαρτάται όχι μόνο από την αξία του ακινήτου, αλλά και από το χρόνο της καθυστέρησης. Το ύψος του εν λόγω προστίμου θα κυμαίνεται από τα 300 στα 2000 ευρώ ανάλογα με την αξία του ακινήτου και θα προσαυξάνεται ανάλογα με τη χρονική καθυστέρηση της δήλωσης. Είναι ένα μέτρο για να ολοκληρωθεί επιτέλους η κτηματογράφηση στη χώρα μας. Όσοι για διαφόρους λόγους δεν έχουν κάνει δήλωση θα έχουν επαρκή χρόνο να το κάνουν, αλλά από την άλλη πλευρά δεν μπορούν να κρατούν ομήρους όσους συνεπείς είναι εντάξει με τις υποχρεώσεις τους απέναντι στην πολιτεία.
* Δίνεται παράταση για ένα έτος στις οριστικές εγγραφές στο Κτηματολόγιο για τις 297 περιοχές της χώρας στις οποίες η κτηματογράφηση ξεκίνησε πριν το 2006. Δίνεται έτσι η δυνατότητα στους ιδιοκτήτες ως τις 31/12/2021, και λαμβάνοντας υπόψιν τις συνέπειες και τις δυσκολίες που έχει προκαλέσει η πανδημία, να γλιτώσουν τον χαρακτηρισμό της περιουσίας τους ως αγνώστου ιδιοκτήτη.

1. ***Τι ρυθμίσεις φέρνει αυτό το νομοσχέδιο για τα αυθαίρετα;***

Ρυθμίζονται επιμέρους θέματα αυθαιρέτων. Όπως είχε ανακοινωθεί από το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζονται επιμέρους θέματα αυθαιρέτων που προέκυψαν από τη διαδικασία υπαγωγής τους σε τακτοποίηση. Ειδικότερα :

* + Εντάσσονται στην κατηγορία 4 και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης οι εξής περιπτώσεις:
    - αυθαίρετοι ανοικτοί εξώστες ή τμήματά τους που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης (ρυμοτομική γραμμή), υπό την προϋπόθεση ότι η προβολή τους δεν ξεπερνά το κρασπεδόρειθρο.
    - αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα 50 τ.μ. σε συνολική δόμηση.
    - κατασκευές που έγιναν βάσει νόμιμης οικοδομικής άδειας, όταν έγιναν επί ακινήτου που κατόπιν κατατμήθηκε, και υπερβαίνουν την προβλεπόμενη δόμηση και κάλυψη, όπως αυτή υπολογίζεται επί του ακινήτου που διαμορφώθηκε μετά την κατάτμηση. (Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου κατά περισσότερο από 20 εκ.)
  + Αναστέλλονται οι κυρώσεις για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσεις της Κατηγορίας 5 για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες κηρύχθηκαν εντός του έτους 2020 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας, ακίνητα που αποκτώνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού, ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής, ακίνητα που εκμισθώνονται με σύμβαση leasing και επανέρχονται στη χρήση του κυρίου ή επικαρπωτή τους μετά τη λύση ή λήξη της σύμβασης, ακίνητα που μεταβιβάζονται στην ΕΤΑΔ ΑΕ σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 196 του ν. 4389/2016 (Α’ 94).

1. ***Πείτε μας, δηλαδή, για όσους ενδιαφέρονται για το περιβάλλον, τι προσθέτει αυτό το νομοσχέδιο;***

Το νομοσχέδιο αυτό:

* Βάζει τάξη στην εκτός σχεδίου δόμηση.
* Προάγει την οργανωμένη επιχειρηματική ανάπτυξη.
* Δίνει κίνητρα για κτίρια φιλικά στο περιβάλλον.
* Παρέχει τη δυνατότητα για «απόσυρση» κτιρίων και απαλλοτρίωση ορόφων.
* Και, κυρίως, θέτει τις βάσεις για γρήγορη και μαζική εκπόνηση τοπικών και πολεοδομικών σχεδίων, πράγμα που είναι μια μεγάλη περιβαλλοντική και χωροταξική τομή που θα αλλάξει ριζικά την ίδια τη χωροταξική πολιτική της χώρας

1. ***Και στα εκατομμύρια των ιδιοκτητών ακινήτων τι έχετε να πείτε;***

Το νομοσχέδιο αυτό προστατεύει και αναβαθμίζει την ακίνητη περιουσία των πολιτών με μια σειρά από παρεμβάσεις:

* Ενεργοποιεί τη διαδικασία μεταφοράς συντελεστή (κέρδος για τους ιδιοκτήτες διατηρητέων και όχι μόνο).
* Εξορθολογίζει το σύστημα ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, τερματίζοντας την ομηρία πολλών ιδιοκτητών.
* Εκσυγχρονίζει τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό -πχ μέσω της επιτάχυνσης έκδοσης οικοδομικών αδειών- με προφανές όφελος για πολίτες και μηχανικούς.
* Και απλοποιεί τις χρήσεις γης, πράγμα εξαιρετικά θετικό για επενδυτές και τους ιδιοκτήτες συνολικά.

Συνολικά το νομοσχέδιο είναι μια μεταρρύθμιση για την ανάπτυξη με πράσινο χρώμα. Ένα σύγχρονο, ευρωπαϊκό νομοσχέδιο.

**ΑΠΟ ΤΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΥΠΟΥ**