



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία²

ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΗΣ, ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΗΣ, ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στα πλαίσια των διατάξεων του Συντάγματος (άρθ. 24 παρ. 2) η **χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών** υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον **έλεγχο του Κράτους** με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης, ενώ οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης.

Η διάρθρωση του χωρικού σχεδιασμού στηρίζεται στην **Εθνική Χωρική Στρατηγική** για τη βιώσιμη ανάπτυξη του εθνικού χώρου, σύμφωνα και με τις διατάξεις του νόμου 4447/2016, όπως αυτός τροποποιήθηκε και από τις διατάξεις του νεότερου νόμου 4759/2020, ασκείται σε **εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο** και διακρίνεται ανάλογα με το χαρακτήρα του σε **στρατηγικό και ρυθμιστικό**. Όροι και περιορισμοί στη χρήση, τον σχεδιασμό και τη χωροταξία σχετικά με τα ακίνητα υφίστανται σε κάθε επίπεδο. Ειδικότερα μπορούν ενδεικτικά να αναφερθούν:



➤ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ.

Για την πολεοδομία ορισμένης περιοχής απαιτείται, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4759/2020 για τον εκσυγχρονισμό της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας, η σύνταξη και έγκριση **Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής το οποίο περιλαμβάνει την Πράξη Εφαρμογής και το Ρυμοτομικό Σχέδιο**, με τα οποία εξειδικεύονται οι ρυθμίσεις των Τοπικών ή Ειδικών Πολεοδομικών σχεδίων περί χρήσεων γης και όρων δόμησης και καθορίζονται οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της περιοχής προς πολεοδόμηση, όπως και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής.

Τοπικά χωρικά σχέδια περιλαμβάνουν τις χρήσεις γης, τους χάρτες και τα διαγράμματα ανά Δήμο, όπως και τους όρους και περιορισμούς δόμησης και κάθε άλλο όρο για την οργάνωση της περιοχής ενός Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

➤ ΟΡΟΙ ΕΚΔΟΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

Η δόμηση και η ειδικότερα η ανέγερση κτιρίων, η οποία πραγματοποιείται κατόπιν **ηλεκτρονικής πλέον έκδοσης αδειάς οικοδομής από την Υπηρεσία Δόμησης του αρμοδίου Δήμου** κατόπιν υποβολής των αναγκαίων τοπογραφικών διαγραμμάτων, τίτλων ιδιοκτησίας, μελετών και λοιπών απαιτούμενων εγγράφων και δικαιολογητικών, υπόκειται σε όρους και περιορισμούς, που προβλέπονται τόσο απευθείας από Συνταγματικές διατάξεις όσο και από διατάξεις ειδικότερων νόμων (ν. 4759/2020)

➤ ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Ο πρώτος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του 1929, με τον οποίο θεσπίστηκαν οι πρώτοι γενικοί ορισμοί και περιορισμοί οικοδόμησης και κανόνες για τη σύνταξη σχεδίων ρυμοτομίας, τροποποιήθηκε πολλές φορές έως σήμερα και τελευταία από τον ως άνω νόμο 4759/2020 με τον οποίο απλοποιούνται οι ρυθμίσεις του **Νέου Οικοδομικού Κανονισμού**, ενώ ταυτόχρονα δίδονται κίνητρα αφενός για την περιβαλλοντική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής με απομείωση καθ' ύψος υφισταμένων κτιρίων και αφετέρου για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης.

Τις περιπτώσεις αυθαιρέτων κτιρίων ή κατασκευών – ή και αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης κτιρίου- που κτίστηκαν χωρίς νόμιμη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβασή της ή κατά παράβαση των πολεοδομικών διατάξεων ρύθμισαν κατά καιρούς διατάξεις πολλών νόμων (όπως του ν.



4014/2011, ν. 4495/2017, ν. 4759/2020) προς τακτοποίηση και νομιμοποίηση αυτών μετά από την καταβολή ειδικών προβλεπόμενων προστίμων.

➤ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Η προστασία του φυσικού και του πολιτιστικού περιβάλλοντος, που κατοχυρώνεται απευθείας από το Σύνταγμα (άρθ. 24 παρ.1), για τη διαφύλαξη του οποίου το Κράτος έχει υποχρέωση να λαμβάνει προληπτικά και κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας, θέτει περιορισμούς στην ιδιοκτησία των ακινήτων. Η οικοπεδοποίηση, αλλά και η δόμηση των δασών απαγορεύεται, ενώ η επέμβαση σε δασικές εκτάσεις για οποιαδήποτε δραστηριότητα υπόκειται στον έλεγχο της Γενικής Διεύθυνσης Δασών και Δασικού Περιβάλλοντος και στη δασική νομοθεσία. Τα μνημεία και οι παραδοσιακοί οικισμοί τυγχάνουν ιδιαίτερης προστασίας και η εκτέλεση εργασιών ή η ανοικοδόμηση σε αυτούς αντίστοιχα υπόκεινται σε ειδικούς όρους και περιορισμούς. Ο αιγιαλός και η παραλία τελούν υπό την άμεση προστασία του Κράτους και η κτήση ιδιοκτησίας σε αυτά απαγορεύεται.

➤ ΜΕΛΕΤΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) επιβάλλονται σε έργα και δραστηριότητες του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, των οποίων η κατασκευή ή λειτουργία δύναται να έχει επιπτώσεις στο περιβάλλον και για τα οποία απαιτείται η διεξαγωγή προκειμένου να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί για την προστασία του περιβάλλοντος σχετικά με το συγκεκριμένο έργο ή δραστηριότητα.

➤ ΖΩΝΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) θεσμοθετήθηκε με σκοπό τον άμεσο έλεγχο των χρήσεων γης σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης προκειμένου να αποφεύγεται η άναρχη ανάπτυξη των περιοχών αυτών που προκαλεί υποβάθμιση και καταστροφή του περιβάλλοντος.

Ελεονώρα Αναγνώστου

Δικηγόρος

D.E.A. Droit Economique et Social

Université Paris IX – Dauphine