



# ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

5 Αυγούστου 2016

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 2435

## ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

**Προδιαγραφές εκπόνησης μελετών για τον καθορισμό Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή δόμησης (Ζ.Υ.Σ.) του άρθρου 4 του Ν.3044/2002**

**Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΚΑΙ Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ  
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 6 του Ν. 3044/2002 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (ΦΕΚ Α' 197).

2. Τις διατάξεις του άρθρου 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα Κυβερνητικά όργανα που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του Π.δ/τος 63/2005 (Α' 98).

3. Την Υ31/9-10-2015 απόφαση του Πρωθυπουργού «Καθορισμός αρμοδιοτήτων του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας Ιωάννη Τσιρώνη» (Β' 2183).

4. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτού του διατάγματος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

Α. Για τον καθορισμό Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν. 3044/2002, ορίζονται οι κατωτέρω τεχνικές προδιαγραφές εκπόνησης των σχετικών μελετών, για την πιλοτική εφαρμογή τους στην Περιφέρεια Αττικής.

### 1. ΔΟΜΗ ΜΕΛΕΤΗΣ - ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΣΤΑΔΙΩΝ ΚΑΙ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Οι μελέτες εκπονούνται σε δύο στάδια:

Το πρώτο στάδιο περιλαμβάνει τη συγκέντρωση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων σε επίπεδο Δήμου, την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, τη διάγνωση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων του Δήμου, υπολογισμούς πραγματικών στοιχείων και υποβολή εναλλακτικών προτάσεων.

Κατά το δεύτερο στάδιο γίνεται, επεξεργασία και αιτιολόγηση των εναλλακτικών προτάσεων και επιλογή της προκρινόμενης πρότασης.

Η μελέτη περιλαμβάνει χάρτες, όπως περιγράφονται στην επόμενη παράγραφο 2.

Αναλυτικότερα, τα δύο στάδια της μελέτης περιλαμβάνουν τα εξής κεφάλαια:

Α' ΣΤΑΔΙΟ: Ανάλυση - Διάγνωση - Εναλλακτικές προτάσεις

Κεφάλαιο Α.1. Δεδομένα και προϋπόθεση της περιοχής μελέτης του Δήμου.

Τοποθετείται η περιοχή μελέτης του Ο.Τ.Α. στο χωρικό πλαίσιο που την περιβάλλει, δηλαδή στην Περιφερειακή Ενότητα και την Περιφέρεια. Δίδεται συνοπτικά η φυσιογνωμία της ευρύτερης περιοχής και αναλύονται οι ειδικές σχέσεις και ρόλοι της περιοχής μελέτης με αυτό, τόσο στη σημερινή κατάσταση όσο και στο πλαίσιο των προοπτικών της ευρύτερης περιοχής.

Συγκεντρώνονται και παρουσιάζονται όλα τα δεδομένα της περιοχής μελέτης, που έχουν σχέση με την ανάλυση (ενδεικτικά: ο βαθμός οικιστικής ανάπτυξης, τα περιθώρια της επιβάρυνσης, η θέση, οι ιδιαιτερότητες, τα χαρακτηριστικά και εν γένει η φυσιογνωμία της περιοχής, η οικιστική πυκνότητα της περιοχής, το όριο κορεσμού, σύμφωνα με τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης ώστε να διερευνηθεί η δυνατότητα καθορισμού Ζ.Υ.Σ. και οι οικιστικές συνθήκες που έχουν δημιουργηθεί με βάση τον συντελεστή αυτόν κ.λπ.), καθώς και τα χαρακτηριστικά που προκύπτουν σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 4 του Ν. 3044/2002.

Κεφάλαιο Α.2. Συλλογή στοιχείων - Υπολογισμοί

α. Συγκεντρώνονται τα ισχύοντα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια της περιοχής μελέτης, με τους αντίστοιχους όρους και περιορισμούς δόμησης, επιτρεπόμενες χρήσεις κ.λπ.

β. Υπολογίζεται η επιφάνεια όλων των εγκεκριμένων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων της περιοχής μελέτης και από αυτές εντοπίζεται η έκταση για την οποία είναι υπόχρεος προς αποζημίωση ο Δήμος. Επίσης καταγράφονται οι μη υλοποιημένοι κοινόχρηστοι χώροι (Κ.Χ.) και οι υπό απαλλοτρίωση όπως αυτοί έχουν καταγραφεί από τους Δήμους σε σχετική ανάρτηση της ιστοσελίδας του ΥΠΕΝ (σε εφαρμογή του άρθρου 5 του Ν. 4315/2014).

γ. Ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες του κάθε Δήμου, εκτιμάται η έκταση που τυχόν προκύπτει από την αδυναμία εκμετάλλευσης των διατηρητέων κτιρίων (χαρακτηρισμένα και προς χαρακτηρισμό).

δ. Συγκεντρώνεται το σύνολο των δικαιωμάτων που έχουν εκδοθεί για την μεταφορά στην περιοχή του Δήμου (Αρχείο ΥΠΕΝ ή ΥΔΟΜ).

ε. Συλλέγονται στοιχεία επιβάρυνσης της περιοχής από δηλώσεις αυθαιρέτων του αρχείου του Τ.Ε.Ε., (Ν. 4178/2013).

στ. Γίνεται καταγραφή του ισχύοντος συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.), του μέσου (Γ.Π.Σ. ή ΣΧΟΟΑΠ/ΤΧΣ) και εκτίμηση του υλοποιημένου με καταμέτρηση των ιδιοκτησιών που δεν έχουν εξαντλήσει τον σ.δ.

ζ. Η προκύπτουσα ανάγκη των παραπάνω παραγράφων συσχετίζεται με την περιοχή, η οποία μπορεί να καθοριστεί ως Ζ.Υ.Σ. και γίνεται έλεγχος επάρκειας από την αναμενόμενη πληθυσμιακή αύξηση που θα επιφέρει η Μ.Σ.Δ., αύξηση πυκνοτήτων, αύξηση κυκλοφοριακού φόρτου κ.λπ.

Β' ΣΤΑΔΙΟ: Πρόταση ή εναλλακτικές Προτάσεις

Ο έλεγχος της επάρκειας των υφιστάμενων εγκεκριμένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων για το συνολικό πληθυσμό της περιοχής μελέτης, όπως προκύπτει μετά τους υπολογισμούς του κεφαλαίου Α.2. γίνεται με τα εκάστοτε ισχύοντα σταθερότυπα (ΦΕΚ 285/Δ/2004). Στις περιοχές που υπάρχουν ΓΠΣ μπορούν να ληφθούν τα δεδομένα αυτού.

1. Σε περίπτωση επάρκειας των υφιστάμενων εγκεκριμένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων είναι δυνατόν:

α) να προταθεί ως ΖΥΣ ολόκληρη η περιοχή μελέτης, όπου θα εφαρμόζονται οι προσαυξήσεις της παρ. 8 του άρθρου 5 του Ν. 3044/2002, να προτείνονται τυχόν όροι και περιορισμοί και να προτείνεται στη συνέχεια το ποσοστό από βαρυνόμενα ακίνητα άλλων Δήμων, που είναι δυνατόν να δεχθεί αυτή,

β) να προταθεί ως ΖΥΣ υποσύνολο του Δήμου, ώστε να είναι δυνατός ο καθορισμός δεύτερου αυξημένου συντελεστή δόμησης και οποιωνδήποτε όρων και περιορισμών δόμησης προκύπτουν από την ανάλυση των δεδομένων της περιοχής μελέτης.

2. Σε περίπτωση ανεπάρκειας των υφιστάμενων εγκεκριμένων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων είναι δυνατόν:

α) να προταθεί μείωση των ποσοστών προσαύξησης, ώστε να επιτυγχάνεται επάρκεια των ΚΧ-ΚΦ,

β) να προταθεί περιορισμός της έκτασης της ΖΥΣ, είτε περιορισμός της σε περιοχές κυρίως μικτών χρήσεων (γενική κατοικία, πολεοδομικό κέντρο), βιομηχανικές, βιοτεχνικές περιοχές που δημιουργούν λιγότερες ανάγκες σε ΚΧ-ΚΦ.

## 2. ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ

### ΚΑΙ ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης Α1.1. Χωροταξικό πλαίσιο: Κλίμακα ελεύθερη, περιεχόμενο κατά την κρίση του μελετητή.

Χάρτης Α1.2. Φυσικό Περιβάλλον και Πολιτιστικό - Αρχιτεκτονικό - Ιστορικό Περιβάλλον: Κλίμακα 1:10.000 ή 1:5.000. Περιεχόμενο: Στοιχεία φυσικού περιβάλλοντος (προστατευόμενες περιοχές, κλίσεις κ.λπ.). Αρχαιολογικοί χώροι, παραδοσιακοί οικισμοί, ιστορικοί τόποι. Περιοχές ακατάλληλες για καθαρισμό ΖΥΣ.

Χάρτης Α1.3. Πολεοδομική οργάνωση ΟΤΑ: Κλίμακα 1:5.000 ή 1:2.000. Περιεχόμενο: Χρήσεις γης, λειτουργική δομή - κέντρο, πολεοδομικές ενότητες κ.λπ., μεταφορικό δίκτυο - κυκλοφορία, διατηρητέα κτίρια, περιοχές επέκτασης κ.λπ.

Χάρτης Α2.1. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό. Έκταση: περιοχή ΟΤΑ. Κλίμακα 1:5.000 ή 1:2.000. Περιεχόμενο: Θεσμικό πλαίσιο δόμησης, Κοινόχρηστοι, Κοινωφελείς χώροι υλοποιημένοι και μη υλοποιημένοι και υποχρεώσεις Δήμου, χώροι στάθμευσης, τυχόν περιοχές προς ανάπτυξη (λόγω ηλικίας ή κατάσταση κτιρίων ή αλλαγής χρήσης κ.λπ.), αδόμετα οικόπεδα.

Χάρτης Α2.2. Χάρτες με ύψη κτιρίων

Χάρτης Α3.1. Εναλλακτικές προτάσεις: κλίμακα: 1:5000 ή 1:2000 με εμπεριστατωμένη αιτιολόγηση.

Οι χάρτες και όλα τα στοιχεία που περιλαμβάνονται σε αυτούς παραδίδονται και ηλεκτρονικά, ως αρχεία γεωγραφικών και περιγραφικών δεδομένων και μεταδεδομένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και προδιαγραφές του Ν. 3882/2010 ως ισχύει σε επεξεργάσιμη και εκτυπώσιμη μορφή.

Επιπλέον χάρτες που τεκμηριώνουν τα εναλλακτικά σενάρια κατά την εκτίμηση των μελετητών.

Β. Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 28 Ιουλίου 2016

Ο Υπουργός

**ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΣΚΟΥΡΛΕΤΗΣ**

Ο Αναπληρωτής Υπουργός

**ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΣΙΡΩΝΗΣ**

