

# Ρυμοτομικό Σχέδιο – Χρήσεις γης – Οικοδομικός Κανονισμός

---

Χρήστος Κουσιδώνης, Μάρτιος 2019

Αρχικά, υπενθυμίζεται ότι για την παραγωγή μιας πολεοδομικής μελέτης που φτάνει σε αυτό που παραδοσιακά ονομάζεται ‘σχέδιο πόλης’ ή ‘ρυμοτομικό σχέδιο’, απαιτείται, κατά κανόνα, ένας νομικά θεσμοθετημένος μηχανισμός απόκτησης γης για τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. Βεβαίως δε, χρειάζεται και η εκτίμηση των δραστηριοτήτων, ή χρήσεων ή λειτουργιών, και η εκτίμηση των χώρων στους οποίους θα διεκπεραιώνονται, ή θα ‘στεγάζονται’, οι διάφορες χρήσεις (προγραμματικά μεγέθη).

Χωρίς να επεκταθούμε σε εξαντλητική καταγραφή των διαφορετικών περιπτώσεων που προβλέπει η σχετική νομοθεσία, υπενθυμίζεται ότι, σε σχέση με την απόκτηση των χώρων για τις κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις, το θεσμικό πλαίσιο για την περίπτωση περιοχών που εντάσσονται για πρώτη φορά σε πολεοδομικό σχέδιο (ή στις οποίες επεκτείνεται πολεοδομικό σχέδιο) είναι διαφορετικό από την περίπτωση περιοχών αναθεώρησης σχεδίου που ήδη υπήρχε.

Υπενθυμίζεται επίσης ότι η ένταξη περιοχής σε σχέδιο μπορεί, εναλλακτικά, να γίνει με τον μηχανισμό της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ) ή της Ζώνης Αστικού Αναδασμού.

Ο φάκελος Εισφορές και Ισολογισμός περιλαμβάνει τις Εισφορές σε Γη όπως διαμορφώθηκαν με τον τελευταίο σχετικό νόμο, τον 4315/2014 (269Α/24.12.2014) για τις ιδιοκτησίες: α) που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο για πρώτη φορά ή β) στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο ή γ) που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών προ του 1923 ή των οικισμών με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους. Περιλαμβάνει επίσης έναν βασικό, συνοπτικό, πίνακα με τον Ισολογισμό των Αναγκών σε Γη της πολεοδομικής μελέτης περιοχών για τις οποίες ισχύει η υποχρεωτική εισφορά σε γη.

Το **Ρυμοτομικό Σχέδιο** περιλαμβάνει διαγράμματα (χάρτες) που παρουσιάζουν με αυστηρά κωδικοποιημένο τρόπο τους κοινόχρηστους, τους κοινωφελείς και τους (λοιπούς) δομήσιμους χώρους του οικισμού, τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης σε κάθε τμήμα ή ζώνη και τους συγκεκριμένους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού

[πρβλ. τους σχετικό ορισμό στον εκάστοτε ισχύοντα Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό (ΓΟΚ), τώρα στον ‘Νέο Οικοδομικό Κανονισμό’ (ΝΟΚ, ν. 4067/12, όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 4258/2014 και με τον ν 4315-2014, όπως ισχύει].

Επομένως διακρίνουμε τρεις ειδικότερους τομείς ενδιαφέροντος:

- (1) Σχεδίαση Ρυμοτομικού Σχεδίου (διαγραμμάτων Ρυμοτομικού)
- (2) Χρήσεις γης
- (3) Γενικός Οικοδ. Κανονισμός, τώρα Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ΝΟΚ)

Στον γενικό φάκελο θα βρείτε τέσσερις φακέλους:

- (1) Σχεδίαση Ρυμοτομικού - διαγράμματα, υπόμνημα & πινακίδα
- (2) Χρήσεις γης στο Ρυμοτομικό Σχέδιο

Για τον ΝΟΚ (Νέο Οικοδομικό Κανονισμό) πληροφορίες θα βρείτε στο φάκελο του γενικού καταλόγου

- (3) Νέος Οικοδομικός Κανονισμός-ΝΟΚ

Τέλος, για το ζήτημα των Εισφορών και του Ισολογισμού των Αναγκών σε Γη ορισμένες βασικές πληροφορίες βρίσκονται στον φάκελο

- (4) Εισφορές και Ισολογισμός

(1) Στον φάκελο Σχεδίαση Ρυμοτομικού - διαγράμματα, υπόμνημα & πινακίδα βρίσκονται έξι αρχεία:

- *rymo\_info.pdf*
- *Προσοχή σε rymo\_info.pdf.pdf*
- *Ρυμοτομικό Σχέδιο Υπόμνημα και πινακίδα.pdf*, και
- 3 παραδείγματα Πινακίδας και Υπομνήματος Ρυμοτομικού Σχεδίου.  
*Προσοχή:* Τα παραδείγματα αναφέρονται μόνο σε βασικά στοιχεία: Στην οργάνωση της πινακίδας και σε κύρια στοιχεία του ρυμοτομικού σχεδίου. Κατά περίπτωση (π.χ σε περιπτώσεις κατάργησης προηγούμενων οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών) πρέπει να συμβουλευόμαστε, **σε συνδυασμό**, τα αρχεία *rymo\_info.pdf* και *Προσοχή σε rymo\_info.pdf.pdf*

(2) Στον φάκελο Χρήσεις γης στο Ρυμοτομικό Σχέδιο βρίσκονται δύο αρχεία:

- *Χρήσεις Γης στο Ρυμοτομικό.docx*
- *2018-A114-πδ 59-Χρήσεις γης.pdf*

(3) Στον φάκελο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός-ΝΟΚ βρίσκονται τέσσερα αρχεία:

- *ΓΟΚ-ΝΟΚ-Κυριότερα στοιχεία.docx*
- *ν 4067-2012-ΝΟΚ-ΦΕΚ 79Α.pdf*
- *ν 4258-2014-Υδατορέματα-ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας.pdf*  
[Ο πλήρης τίτλος του νόμου είναι: *Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα – ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις. Στις τροποποιήσεις του ΝΟΚ (ν. 4067/2012) αναφέρεται το άρθρο 20.]*
- *ν 4315-2014-εισφορές σε γη και σε χρήμα*  
[Στις τροποποιήσεις του ΝΟΚ αναφέρεται το άρθρο 7: *Τροποποίηση του ν. 4067/2012* ]

(4) Στον φάκελο Εισφορές και Ισολογισμός βρίσκονται τρία αρχεία:

- *ν 4315-2014-εισφορές σε γη και σε χρήμα.pdf*
- *Εισφορές Ν 4315-2014. pdf*
- *ισολογισμός γης Ιβ-2012.pdf*