



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας

**ΖΩΝΕΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΖΥΣ)**



Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (ΖΥΣ)

Προσδιορισμός, με πολεοδομικά κριτήρια, περιοχών οι οποίες δύναται να λειτουργήσουν ως ΖΥΣ



Χωρίς περιβαλλοντική υποβάθμιση και δυσμενέστερες συνθήκες διαβίωσης



Δυνατή η ασφαλής λειτουργία του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης

Σκοπός και Αντικείμενο μελετών καθορισμού Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (ΖΥΣ)

Συνιστούν εξειδικευμένες πολεοδομικές μελέτες.
Δυνατότητα εκπόνησης ανεξάρτητα από μελέτες ΤΠΣ – ΕΠΣ

Ύπαρξη μεγάλου αριθμού ακινήτων προσφοράς ΣΔ του άρθρου 70 του ν. 4495/2017, που εμπίπτουν κυρίως σε προστατευόμενες περιοχές.

Ύπαρξη μεγάλου αριθμού Τίτλων Μεταφοράς ΣΔ που δεν μπορούν να αξιοποιηθούν, λόγω έλλειψης ακινήτων υποδοχής ΣΔ.

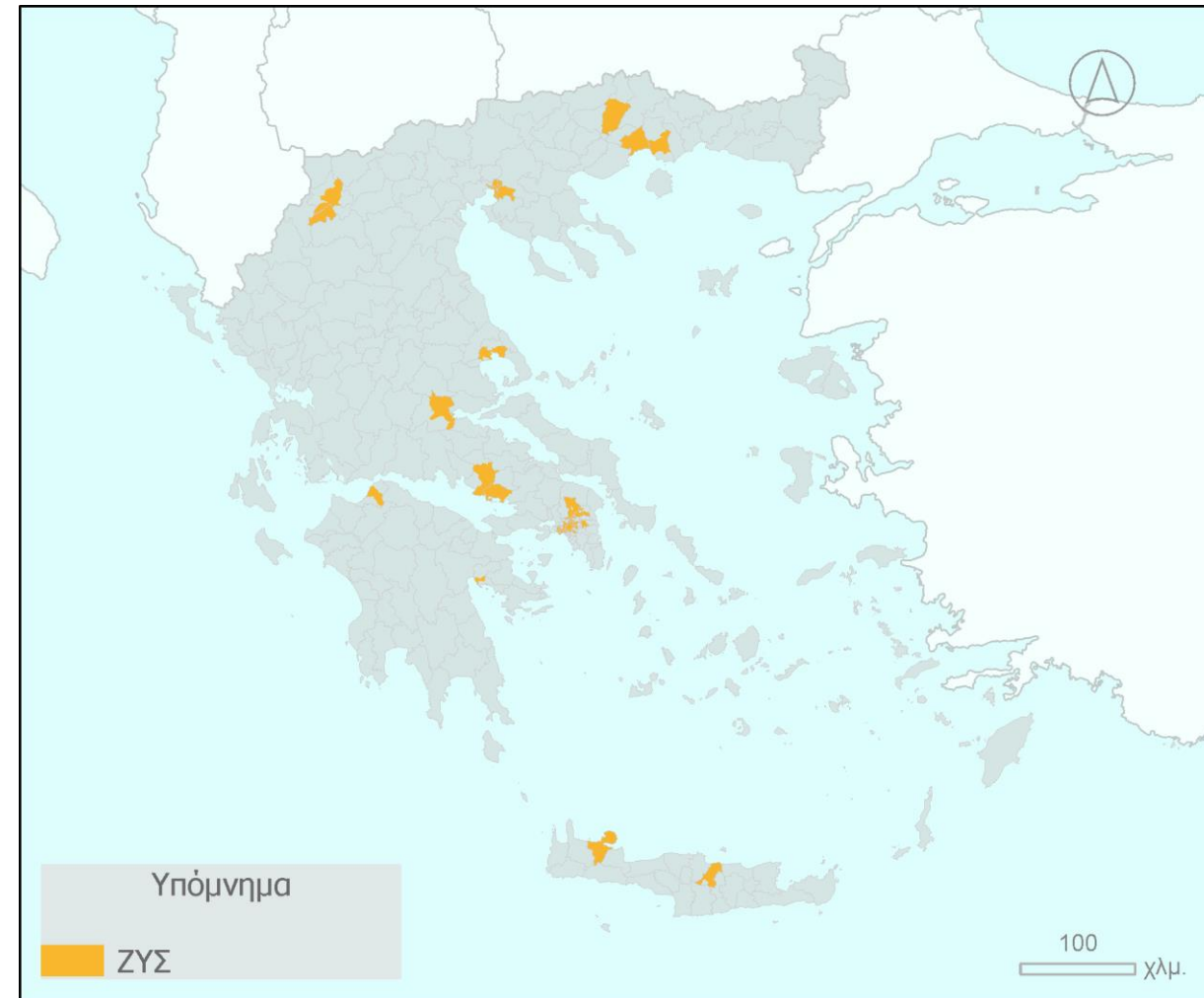
Αυτοτελείς Μελέτες για καθορισμό Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης

- Προτεινόμενες ρυθμίσεις δύναται να ενσωματώνονται στα εκπονούμενα ΤΠΣ ή ΕΠΣ της περιοχής και να θεσμοθετούνται ενιαία με την έκδοση του π.δ. έγκρισης του ΤΠΣ ή ΕΠΣ.
- Εφόσον εκδοθεί π.δ. του άρθρου 72 του ν.4495/2017 για καθορισμό ΖΥΣ οι ρυθμίσεις του ενσωματώνονται στη συνέχεια υποχρεωτικά στα εκπονούμενα ΤΠΣ ή ΕΠΣ της εκάστοτε περιοχής αναφοράς
- Οι μελέτες δύναται να περιλαμβάνουν περισσότερους του ενός Δήμου ή μίας ΔΕ, αναλόγως του χαρακτήρα και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής.



Αυτοτελείς Μελέτες για καθορισμό ΖΥΣ – Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας

- Έργο «SUB3. Αυτοτελείς Μελέτες για καθορισμό Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.)»
- Κύριος του Προγράμματος: ΥΠΕΝ.
- Αναθέτουσα Αρχή και Φορέας Υλοποίησης: ΤΕΕ
- Εκπόνηση μελετών σύμφωνα με: άρ. 72 ν. 4495/2017 και ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72508/1890/29.07.2021 (Β' 3544).
- Εκκίνηση διαδικασίας: ΥΠΕΝ/ΓΓΧΣΑΠ/59447/12/9-06-2022 (Β' 2931) και αφορά 42 Δήμους
- Προκήρυξη από ΤΕΕ μιας Αυτοτελούς Μελέτης για καθορισμό ΖΥΣ.
- Τριμελείς Επιτροπές Παρακολούθησης, επίβλεψης και παραλαβής μελέτης (εκπρόσωπος ΤΕΕ, ΥΠΕΝ, Δήμου)



Δομή μελέτης Καθορισμού ΖΥΣ

Εκπόνηση σε 2 στάδια / Περιλαμβάνει τεύχη αναλύσεων και χάρτες

Α' Στάδιο

- ✓ Συγκέντρωση των εγκεκριμένων πολεοδομικών και χωροταξικών σχεδιασμών σε επίπεδο Δήμου,
- ✓ Ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης,
- ✓ Διάγνωση των προβλημάτων, των τάσεων και προοπτικών του κάθε Δήμου,
- ✓ Υπολογισμοί βάσει πραγματικών δεδομένων
- ✓ Υποβολή εναλλακτικών προτάσεων.

Β' Στάδιο

- ✓ Επεξεργασία και αιτιολόγηση των εναλλακτικών προτάσεων
- ✓ Επιλογή της προκρινόμενης πρότασης.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: Ανάλυση - Διάγνωση – Εναλλακτικές προτάσεις

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α1: Δεδομένα της περιοχής μελέτης του Δήμου

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α2: Συλλογή στοιχείων – Υπολογισμοί

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α3: Αξιολόγηση στοιχείων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α4: Εναλλακτικές Προτάσεις

Β' ΣΤΑΔΙΟ: Αξιολόγηση Εναλλακτικών προτάσεων – Πρόταση Παραδοτέα Α' και Β' Σταδίου

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β1: Αξιολόγηση Εναλλακτικών προτάσεων - Επιλογή βέλτιστης πρότασης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β2: Οριστικοποίηση πρότασης καθορισμού ΖΥΣ - Προτάσεις ρυθμίσεων

Παραδοτέα μελέτης:



Α' Στάδιο

- Τεύχη αναλύσεων
- Χάρτες
- Γεωχωρικά δεδομένα



Β' Στάδιο

- Τεύχος αναλύσεων
- Οριστική πρόταση
 - Χάρτης
- Γεωχωρικά δεδομένα

Διαδικασία Έγκρισης Μελέτης Καθορισμού ΖΥΣ

Έγκριση των ΖΥΣ με π.δ.

1. Ο Επισπεύδων εκκινεί τη διαδικασία με απόφασή του - ΦΕΚ

2. Εκπόνηση της ειδικής πολεοδομικής μελέτης ΖΥΣ

3. Εκπόνηση ΣΜΠΕ σύμφωνα με την ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 (Β' 1225)

4. Τήρηση διαδικασιών δημοσιότητας ειδικής πολεοδομικής μελέτης ΖΥΣ και ΣΜΠΕ

Διαδικασία Έγκρισης Μελέτης Καθορισμού ΖΥΣ

5. α. Χωρικό πεδίο μελέτης καθορισμού ΖΥΣ εντός διοικητικών ορίων ενός Δήμου



Γνωμοδότηση οικείου Δημοτικού Συμβουλίου

5. β. Χωρικό πεδίο μελέτης καθορισμού ΖΥΣ εντός διοικητικών ορίων όμορων Δήμων



Γνωμοδότηση - οικείων Δημοτικών Συμβουλίων
- Περιφερειακό Συμβούλιο

6. Γνωμοδότηση ΚΕΣΥΠΟΘΑ (εισήγηση Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΔΠΣ) ή Δ/νσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών (ΔΣΜΑΠΠ) του ΥΠΕΝ)

Παρουσίαση προγράμματος
Πολεοδομικών Μεταρρυθμίσεων
«Κωνσταντίνος Δοξιάδης» του
Υπουργείου Περιβάλλοντος και
Ενέργειας, στο πλαίσιο του Ταμείου
Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας

Ευχαριστούμε θερμά

