

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΤΟΥ ΤΕΕ-ΘΡΑΚΗΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ Π.Δ «ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ»

Άρθρο 1

Γενική παρατήρηση

Το προτεινόμενο θεσμικό πλαίσιο αναφορικά με τις “κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης”, θα πρέπει να περιβληθεί με την ισχύ νόμου διότι σε σημεία του αναφέρεται σε ρυθμίσεις που έχουν γίνει με νόμους χωρικού σχεδιασμού. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να υπάρξει αιτιολογική έκθεση ώστε να καθίστανται σαφείς οι επιδιώξεις του νομοθέτη που

- Θεσμοθετούνται με το Π.Δ.. Οι πολλαπλές διευκρινήσεις του αν. υπουργού, για παράδειγμα, που αφορούν στην εκτός σχεδίου δόμηση κατοικίας είναι χαρακτηριστικές της προαναφερθείσας ελλείψεως.

Επί του άρθρου 1

Γενικά το άρθρο 1 «κατηγορίες χρήσεων» δίνει τη δυνατότητα εμπλουτισμού του υφιστάμενου κανονιστικού πλαισίου του Π.Δ.23.2/6-3-1987 με νέες χρήσεις-λειτουργίες με σημαντική εξειδίκευση και ανάλυση αυτών με κύριο στόχο τη βελτίωση και ορθολογικότερη ρύθμιση του χωρικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

Μέχρι σήμερα η πολυπλοκότητα του συνολικού συστήματος του χωροταξικού, του περιβαλλοντικού και του πολεοδομικού σχεδιασμού είχε ως συνέπεια την αναποτελεσματικότητα στην υλοποίηση των στόχων του, τη διόγκωση των προβλημάτων αλλά κυρίως την ταλαιπωρία του πολίτη που στην προσπάθεια του να χωροθετήσει και να υλοποιήσει μια δραστηριότητα έβρισκε στην πράξη αντικρουόμενες κι αποσπασματικές ρυθμίσεις των διαφόρων εμπλεκόμενων Υπουργείων.

Σήμερα προκύπτει η ανάγκη για νέα συνολική ρύθμιση του πλαισίου των χρήσεων γης που με την κατάλληλη κωδικοποίηση, απλοποίηση και σαφήνεια θα αποτελέσει το μοναδικό εφαρμοζόμενο θεσμικό πλαίσιο από όλους τους φορείς που εμπλέκονται στις διαδικασίες αδειοδοτήσεων και έγκρισης χωροθετήσεων ώστε να σταματήσουν τα φαινόμενα συγκρούσεων και αλληλοαναιρούμενων ρυθμίσεων μεταξύ φορέων εφαρμογής και πολεοδομικού σχεδιασμού (π.χ. τα κέντρα αποκατάστασης – αποθεραπείας σύμφωνα με την πολεοδομική νομοθεσία κατατάσσονται στα κτίρια περίθαλψης ενώ σύμφωνα με το φορέα που εγκρίνει τη λειτουργικότητα τους δηλ. το Υπουργείο Υγείας ανήκουν στα κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (πράγμα που δε ρυθμίζεται από το παρόν Π.Δ.).

Τέλος στην παρ. 1Γ γίνεται αναφορά στην εξειδίκευση του περιεχομένου των ειδικών κατηγοριών χρήσεων της παρ. Β με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ. Θεωρούμε ότι θα πρέπει να γίνει με Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΚΥΑ) όλων των εμπλεκόμενων Υπουργείων(π.χ. Υγείας, Ανάπτυξης κ.α.) ώστε να αντιμετωπισθεί το πρόβλημα των αποσπασματικών και αντικρουόμενων ρυθμίσεων που γίνονται από όλα τα Υπουργεία σε θέματα αρμοδιοτήτων τους με σκοπό τη δημιουργία ενός ξεκάθαρα και σαφούς θεσμικού πλαισίου χρήσεων γης.

Άρθρο 2

Αναφορικά με τους όρους “αποκλειστικής κατοικίας” και “αμιγούς κατοικίας” , διακρίνονται ελάχιστες διαφοροποιήσεις ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις μεταξύ της πρώτης και της δεύτερης περιοχής. Δεν γίνεται κατανοητή η αναγκαιότητα θεσμοθέτησης της κατηγορίας της περιοχής «αποκλειστικής κατοικίας» και η δημιουργία ουσιαστικά «υπνυπόλεων» όπου οι καθημερινές ανάγκες των χρηστών της θα καλύπτονται από όμορες περιοχές αμιγούς ή γενικής κατοικίας, δημιουργώντας πρόσθετες κινήσεις.

Παράλληλα χρήζει διευκρίνησης το επιτρεπτό της χρήσης των καταστημάτων που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων μόνο σε περιοχές «αποκλειστικής κατοικίας» με προηγούμενα θεσμοθετημένα διατάγματα που επιτρέπουν την εν λόγω χρήση κι όχι και σε νέα που θα προκύψουν βάση του πολεοδομικού σχεδιασμού. Γενικά είναι ασαφής η σκοπιμότητα δημιουργίας της περιοχής «αποκλειστικής κατοικίας» και θεωρείται η τεκμηρίωση της τουλάχιστον σε αιτιολογική έκθεση όπως έχει προταθεί στο άρθρο 1.

Άρθρο 4

Τα άρθρα 4 και 5 αφορούν τις περιοχές «γενικής κατοικίας» και «πολεοδομικού κέντρου» αντίστοιχα. Ελάχιστες διαφοροποιήσεις ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις υπάρχουν μεταξύ της πρώτης και της δεύτερης περιοχής οι οποίες μάλιστα εξαλείφονται όταν οι χρήσεις με στοιχεία 18,21 και 22 του «πολεοδομικού κέντρου» δεν προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο. Πιστεύεται ότι το σκεπτικό του νομοθέτηματος πρέπει να αιτιολογηθεί όπως προτείνεται στο άρθρο 1.

Όσον αφορά την περίθαλψη ενώ στο Π.Δ. 23.2/6-3-1987 δεν προβλεπόταν ως χρήση, στο νέο Π.Δ. προβλέπεται τόσο στη «γενική κατοικία» όσο και στο «πολεοδομικό κέντρο» και μάλιστα με δυνατότητα δόμησης ως 2000 τ.μ. Θα πρέπει να αιτιολογηθεί η συνύπαρξη χρήσεων όπως η περίθαλψη που χρειάζονται ησυχία για να λειτουργήσουν μαζί με περισσότερο οχλούσες χρήσεις όπως είναι π.χ. οι υπεραγορές , τα εμπορικά κέντρα , τα θέατρα , οι κινηματογράφοι κ.α. Μήπως θα έπρεπε να χωροθετηθούν στην κατηγορία των κοινωφελών λειτουργιών; Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να αιτιολογηθούν.

Άρθρο 6

Το άρθρο 6 αφορά στις περιοχές «τουρισμού-αναψυχής-παραθεριστικής (β) κατοικίας». Θετικό στοιχείο κρίνεται το γεγονός της ενίσχυσης των τουριστικών περιοχών με την ενσωμάτωση χρήσεων εξυπηρέτησης των εν λόγω περιοχών. Συμπληρωματικά με τις προτεινόμενες στο άρθρο, κρίνεται σκόπιμο να ενσωματωθούν και χρήσεις γραφείων(τράπεζες, τουριστικά γραφεία, ανταλλακτήρια κ.α.), εκπαίδευσης(α΄βαθμιας και β΄βάθμιας), διοίκησης (γραφείο αστυνομίας, λιμενικού κ.α.)συνεργείων αυτοκινήτων και επαγγελματικών εργαστηρίων χαμηλής όχλησης δεδομένου ότι οι εν λόγω περιοχές μπορούν και λειτουργούν περισσότερο των 8 μηνών το χρόνο λόγω των κλιματολογικών και περιβαλλοντικών συνθηκών που ισχύουν στη χώρα μας.

Άρθρο 8

Το άρθρο 8 αφορά στην περιοχή «Ελεύθερων χώρων-Αστικού Πράσινου» στην οποία εμπεριέχονται στην παρ. 2 οι ελεύθεροι χώροι αστικού και περιαστικού πράσινου. Οι ελεύθεροι χώροι αστικού πράσινου αναφέρεται μάλλον εκ παραδρομής ότι βρίσκονται εκτός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, πράγμα που πρέπει να διορθωθεί. Οι ελεύθεροι χώροι αστικού πράσινου είναι χώροι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου(π.χ. άλση, δάση, πάρκα, κ.α.) που ωστόσο προστατεύονται κατά κανόνα από τη δασική νομοθεσία και οποιαδήποτε επέμβαση εντός αυτών προϋποθέτει τη σύμφωνη γνώμη των δασικών υπηρεσιών. Παράλληλα οι ελεύθεροι χώροι περιαστικού πράσινου είναι χώροι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου που προβλέπονται από το σχεδιασμό και νοούνται ως χώροι για τη δημιουργία πνευμόνων πρασίνου και αναψυχής, με στόχο τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος.

Στην περιοχή του περιαστικού πράσινου το ΠΔ προτείνει να επιτρέπονται κοινωφελείς λειτουργίες(π.χ. κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, εκπαίδευσης, αθλητικές και πολιτιστικές εγκαταστάσεις και κτίρια περίθαλψης) και εγκαταστάσεις αστικών υποδομών(όπως κέντρα μεταφόρτωσης απορριμμάτων, εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών, χωματερές, μονάδες παραγωγής –διανομής ενέργειας κ.α.)οι οποίες ωστόσο θα πρέπει να διερευνηθεί κατά πόσο θα βοηθήσουν στη διατήρηση κι αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος. Συμπληρωματικά επειδή αυτή η περιοχή προστατεύεται κατά κανόνα από τη δασική νομοθεσία οποιαδήποτε επέμβαση σ' αυτή προϋποθέτει τη σύμφωνη γνώμη των δασικών υπηρεσιών.

Άρθρα 9, 10, 11

Τα άρθρα 9, 10 και 11 αφορούν τις περιοχές παραγωγικών εγκαταστάσεων και θα πρέπει να εναρμονιστούν με τους όρους, διαδικασίες και δεσμεύσεις του προσφάτως ψηφισθέντος ν.3982/2011 για τα επιχειρηματικά πάρκα και τις επαγγελματικές και μεταποιητικές δραστηριότητες.

Επισημαίνουμε ότι πλήθος χρήσεων που αναφέρονται στις υποκατηγορίες των άρθρων 9, 10 και 11 δε μπορούν να υλοποιηθούν καθώς δεν είναι συμβατές με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο ανάπτυξης των αντίστοιχων Οργανωμένων Υποδοχέων Επιχειρηματικότητας (πρ.ν.2545/1997, ν.3333/2005,ν.3982/2011). Τέτοιες χρήσεις είναι τα κέντρα διασκέδασης, τα ξενοδοχεία, οι χώροι συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι) κ.α. για τις οποίες θα πρέπει να επανεξετασθεί η αναγκαιότητα χωροθέτησης τους εντός των περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Στην περιοχή χονδρεμπορίου (άρθρο 9 παρ. Α3) να επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις ΑΠΕ.

Άρθρο 12

Το άρθρο 12 αφορά στις χρήσεις γης εντός οριοθετημένων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων (ή οικισμών προϋφιστάμενων του 1923) στους οποίους δεν έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός. Θετικό στοιχείο κρίνεται η χωροθέτηση χρήσεων που θα ενδυναμώσουν τη λειτουργία των εν λόγω οικισμών. Τέτοιες χρήσεις θεωρούνται οι πολιτιστικές, εμπορικές και τουριστικές εγκαταστάσεις αλλά και οι κοινωφελείς λειτουργίες(περίθαλψης, εκπαίδευσης, αθλητισμού). Προσοχή ωστόσο απαιτείται στην αλόγιστη χωροθέτηση εγκαταστάσεων εστίασης –αναψυχής και τουρισμού που εν τέλει θα αλλοιώσουν το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία αξιόλογων οικιστικών συνόλων αλλά και γενικότερα το ευρύτερο φυσικό και πολιτισμικό περιβάλλον της περιοχής. Πιστεύεται ότι πρέπει να τεθούν ποσοτικοί δείκτες έλεγχου ώστε να διατηρηθεί η κλίμακα των οικισμών.

Ο καθορισμός μέγιστων τιμών για τα τ.μ. δόμησης πολλών χρήσεων(π.χ. πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 600τ.μ., εμπορικά καταστήματα μέχρι 300τ.μ., περίθαλψη μέχρι 600τ.μ., ξενοδοχεία μέχρι 2000 τ.μ. κ.α.) γίνεται αυθαίρετα χωρίς να συνδέεται με μεγέθη όπως π.χ. η αρτιότητα και το εμβαδό του οικοπέδου αλλά και το μέγεθος και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του οικισμού κ.α. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ελεγχθούν με τους όρους και περιορισμούς δόμησης του προσφάτως εγκριθέντος Π.Δ.289/4-11-2011 για τους οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους. Σημαντικό εργαλείο για τον καθορισμό των μέγιστων τιμών δόμησης θεωρούνται οι μελέτες μορφολογικών κανόνων, Δόμηση κι Αρχιτεκτονικής για τους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων που προσφάτως προκήρυξε το ΥΠΕΚΑ, τα προϊόντα των οποίων πρέπει να θεσμοθετηθούν.

Επίσης πρέπει να διερευνηθεί η δυνατότητα εγκαταστάσεων ΑΠΕ συμπληρωματικά με την κύρια χρήση του οικοπέδου.

Τέλος να υπάρξει πρόβλεψη ελεύθερων χώρων και αστικού πράσινου εντός των οριοθετημένων οικισμών.

Άρθρο 14

Το άρθρο 14 αφορά στις χρήσεις γης στις εκτός σχεδίου περιοχές. Στις περιοχές αυτές επιδιώκεται από τη μία η κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης (κυρίως της κατοικίας η οποία ουδεμία όχληση προκαλεί στο φυσικό περιβάλλον) κι από την άλλη η δημιουργία νέων περιοχών όπως είναι οι «Ζώνες Εκτόνωσης Αστικών Επιβαρύνσεων» και οι « Ζώνες Διασφάλισης Αστικών Υποδομών» με επιτρεπόμενες χρήσεις σε πολλές περιπτώσεις ετερόκλητες μεταξύ τους. Δεν γίνεται κατανοητή η πρόθεση του νομοθέτη και θα πρέπει να υπάρξει αιτιολόγηση. Η προώθηση της εκτός σχεδίου δόμησης μέσω της δημιουργίας νέων πολυλειτουργικών ζωνών που χωρίς σχεδιασμό θα αποτελέσουν τη συνέχεια του αστικού ιστού με απαγόρευση ωστόσο της χρήσης της κατοικίας, εάν αποτελεί το όραμα του νομοθέτη θα πρέπει να συζητηθεί. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να υπάρξει κάποια μεταβατική περίοδος ώστε να μην απαξιωθεί η ιδιωτική περιουσία που έχει επενδυθεί στην αγορά αγροτεμαχίων με σκοπό την κατασκευή κατοικιών.

Άρθρο 15

Το άρθρο 15 αφορά στις περιοχές ειδικής προστασίας, δηλ. στις περιοχές που προστατεύονται από ειδικό νομικό καθεστώς προστασίας (π.χ. δασική νομοθεσία, αρχαιολογική νομοθεσία κ.α.)στις οποίες όμως επιτρέπεται η χωροθέτηση χρήσεων των άρθρων 13 και 14 εφόσον δεν αντίκεινται στο καθεστώς προστασίας που τις διέπει. Δεν γίνεται κατανοητό πως είναι δυνατόν σε περιοχές ειδικής προστασίας να επιτρέπονται χρήσεις που χωροθετούνται σε «Ζώνες Εκτόνωσης Αστικών Επιβαρύνσεων» όπως είναι οι υπεραγορές, τα κέντρα διασκέδασης, οι κινηματογράφοι κ.α. και « Ζώνες Διασφάλισης Αστικών Υποδομών» όπως είναι τα κέντρα μεταφόρτωσης απορριμμάτων, οι εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών, οι χωματερές, οι μονάδες παραγωγής –διανομής ενέργειας κ.α. χωρίς να θίγεται η φυσική χρήση του εδάφους;

Άρθρο 16

Το άρθρο 16 που αφορά στις γενικές και μεταβατικές διατάξεις είναι πολύ σημαντικό. Στην παρ. 2 του εν λόγω άρθρου αναφέρεται ότι *«δεν επιτρέπεται κατά κανόνα, η τροποποίηση του καθορισμού γενικής κατηγορίας χρήσεων σε άλλη κατηγορία με περισσότερες επιτρεπόμενες κατηγορίες χρήσεων»*. Θα πρέπει να διορθωθεί ως εξής : *«.....σε άλλη κατηγορία με δυσμενέστερες επιτρεπόμενες χρήσεις»*.

Στην παρ. 7 αναφέρεται ότι οι χρήσεις του άρθρου 12 εφαρμόζονται στους οριοθετημένους οικισμούς με την έναρξη ισχύος του παρόντος ενώ δε γίνεται μνεία για τα εγκεκριμένα σχέδια και τις εκτός σχεδίου περιοχές. Προφανώς οι χρήσεις στις εντός σχεδίου περιοχές θα παραμείνουν ως είχαν και μετά την εφαρμογή του εν λόγω Π.Δ. και η εφαρμογή του παρόντος θα γίνει σε περίπτωση αναθεώρησης ή τροποποίησης του σχεδίου πόλης η οποία ωστόσο θα πρέπει να είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ, ενώ σε διαφορετική περίπτωση θα πρέπει να προηγείται η τροποποίηση του ΓΠΣ. Οι περιορισμοί και οι δεσμεύσεις στα μεγέθη εκμετάλλευσης που επιβάλλονται με το παρόν θα γίνεται αποσπασματικά και μόνο στις περιπτώσεις νέων οικοδομικών αδειών σε αδόμητα οικόπεδα. Κρίνεται λοιπόν ότι η εφαρμογή του εν λόγω Π.Δ. για τις περιοχές με σχέδιο πόλης φαίνεται μακρινή και σε πολλές των περιπτώσεων αποσπασματική χωρίς να πετυχαίνει τον αρχικό στόχο του που ήταν η συμπλήρωση και ο εκσυγχρονισμός του θεσμικού πλαισίου λαμβάνοντας υπόψη τις σημερινές απαιτήσεις του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού χωρίς ερμηνευτικές αμφιβολίες και ασάφειες.

Για τις εκτός σχεδίου περιοχές συνεχίζει να επιτρέπεται ανεξέλεγκτα η εκτός σχεδίου δόμηση εκεί όπου δεν υπάρχει σχεδιασμός 1^{ου} επιπέδου(ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ) ενώ για τις περιοχές που έχουν εγκεκριμένο ΓΠΣ σύμφωνα με το ν.2508/97 ακολουθούνται οι δεσμεύσεις αυτού. Κατά συνέπεια η εφαρμογή του εν λόγω Π.Δ. και για τις εκτός σχεδίου περιοχές κρίνεται επίσης μακρινή.

Κατά συνέπεια το άρθρο 16 πρέπει να επανεξετασθεί ως προς την εφαρμογή του και με σαφήνεια να αναδιατυπώσει δεσμεύσεις και χρονικούς περιορισμούς ώστε να είναι εφικτή η εφαρμογή του σε εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου οι προβλέψεις του να μην καταστούν παρωχημένες .