

Ροδούλα Α. Ζίβη

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΤΜΗΜΑ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ**

2ας Νοεμβρίου & Ξενοφώντος
(Στοά Ηλία Καραπατή)

Βόλος Τ.Κ. 38333

Τηλ. 24210-26173, 26574

Fax: 24210-21944

email: tee_vol@tee.gr

Website: www.teemag.gr

**Πέμπτη 1 Μαρτίου 2012
Αρ. Πρωτ.:519**

ΠΡΟΣ: 1) Υπουργείο Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ)
Υπουργό κ. Γιώργο Παπακωνσταντίνου
2) Αναπληρωτή Υπουργό ΠΕΚΑ
κ. Νίκο Σηφουνάκη

ΚΟΙΝ. 1) Πρόεδρο ΤΕΕ
κ. Χρήστο Σπίρτζη
2) Βουλευτές Μαγνησίας
3) Περιφερειακά Τμήματα ΤΕΕ

2971

06 ΜΑΡ. 2012

ΘΕΜΑ: Προτάσεις επί του σχεδίου του Προεδρικού Διατάγματος «Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων γης»

Είναι γεγονός ότι η επιβάλλεται η αλλαγή του νομικού πλαισίου που διέπει τις χρήσεις γης, για πολλούς και σημαντικούς λόγους. Είναι λογικό να περιμένει κανείς ότι η εμπειρία όλων αυτών των ετών θα ήταν ο γνώμονας για την σύνταξη ενός νόμου που να διορθώνει τα λάθη του παρελθόντος και να προσαρμόζει τις χρήσεις γης στις νέες ανάγκες που επιβάλλει η ανάπτυξη πόλεων και της χώρας. Φυσικά τολμούσαμε να θεωρούμε αυτονόητο ότι η βασική επιδίωξη θα ήταν η ανάπτυξη με εξασφαλισμένο τον απαραίτητο σεβασμό προς το περιβάλλον, πράγμα που είναι πλέον κοινή συνείδηση και απαίτηση παγκόσμια.

Αντ' αυτού βγήκε προς διαβούλευση ένα σχέδιο προεδρικού διατάγματος που φαίνεται ότι δεν είναι προϊόν της συσσωρευμένης εμπειρίας όλων αυτών των ετών. Δείχνει να ευνοεί τα μεγάλα συμφέροντα και τα κέρδη των πολυεθνικών επιχειρήσεων σε βάρος των μικρομεσαίων και του περιβάλλοντος.

Είναι ένα σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος που προλειαίνει το έδαφος για τη πώληση της γης, αστικής ή γεωργικής στους επιχειρηματίες και επενδυτές χωρίς στοιχειώδεις κανόνες δημοκρατίας, ισονομίας και ισότητας των πολιτών.

Φυσικά υπάρχουν και θετικά στοιχεία τα οποία ευχαρίστως χειροκροτούμε. Ειδικότερα σας παραθέτουμε τις παρατηρήσεις και αντιρρήσεις μας κατ' άρθρο συμβάλλοντας θεωρούμε, στο να αλλάξετε προς το βέλτιστο και το γράμμα και το πνεύμα του Προεδρικού Διατάγματος.

**Για την Αντιπροσωπεία
του ΤΕΕ Μαγνησίας**

Ο Πρόεδρος



Αριστοτέλης Θεοχαρόπουλος

Ο Γ. Γραμματέας



Αντώνης Αποστόλου

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΡΟΕΔΡΙΚΟΥ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΟΣ «ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ»

Στις 20 Δεκεμβρίου του 2011, το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ) έθεσε σε δημόσια διαβούλευση το σχέδιο του Προεδρικού Διατάγματος «Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων γης», που θα αντικαταστήσει το υφιστάμενο Π.Δ.. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ/6-3-1987), το οποίο τροποποίησε αντιστοίχως το Π.Δ. 81/80, καθώς «...εμφανίστηκαν νέες λειτουργίες και χρήσεις και, συνεπώς,, θα πρέπει να διατυπωθούν πιο αναλυτικοί ορισμοί για κάθε χρήση και να υπάρξει μια πιο εξειδικευμένη κατηγοριοποίηση λαμβάνοντας υπόψη τις σημερινές απαιτήσεις του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού χωρίς ερμηνευτικές αμφιβολίες και ασάφειες. Το νέο σχέδιο ΠΔ για τις χρήσεις γης επιχειρεί τη συμπλήρωση και τον εκσυγχρονισμό του θεσμικού πλαισίου...» (αιτιολογικό σημείωμα ΥΠΕΚΑ).

Πράγματι, τα τελευταία χρόνια έχει ξεκινήσει μια διαδικασία εκσυγχρονισμού του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού, που ξεκίνησε από την έκδοση του Ν. 2508/97 (που αναφέρεται στα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ) και συνεχίζεται με την έκδοση Χωροταξικών Πλαισίων σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο, αλλά και ανά θεματικό τομέα. Επίσης, βρίσκονται σε διαδικασία εκπόνησης ή έγκρισης Ρυθμιστικά Σχέδια για τις μεγάλες πόλεις της χώρας. Στο πλαίσιο αυτό, είναι απαραίτητο το θεσμικό πλαίσιο που χρησιμοποιείται για την εξειδίκευση και εφαρμογή των ανωτέρω στο χαμηλότερο επίπεδο να αναθεωρηθεί και αυτό άμεσα.

Έτσι, το προτεινόμενο Π.Δ. ακολουθεί τη λογική της κατηγοριοποίησης των χρήσεων γης που ισχύουν στο εν ισχύ Π.Δ. 23.2.1987, συμπληρώνοντας το με νέες χρήσεις γης που προέκυψαν από το 1987 μέχρι σήμερα. Επιπλέον, θέτει νέα μεγαλύτερα μεγέθη στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης. Μάλιστα, είναι θετικό το γεγονός ότι μαζί με το προτεινόμενο Π.Δ. παρουσιάζεται και σχέδιο της Κοινής Υπουργικής Απόφασης που θα εκδοθεί για να το εξειδικεύσει, όπου περιγράφονται αναλυτικά οι προβλεπόμενες χρήσεις γης.

Εξετάζοντας αναλυτικά ανά άρθρο το υπό διαβούλευση Π.Δ., προκύπτουν οι εξής παρατηρήσεις:

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΚΑΤΑ ΑΡΘΡΟ

Άρθρο 2: Περιοχές Αποκλειστικής Κατοικίας

Οι περιοχές αποκλειστικής κατοικίας, όπως δηλώνει και η ονομασία τους, δε διασπώνται από άλλες χρήσεις, με εξαίρεση ελάχιστες βοηθητικές μικρού μεγέθους. Για το λόγο αυτό επιτρέπονται μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις. Ωστόσο, θα πρέπει να διευκρινιστεί αν εννοούνται όλες που ανήκουν στην κατηγορία Α, καθώς σε αυτήν περιλαμβάνονται και μεγάλες εγκαταστάσεις (με κερκίδες και αποδυτήρια).

Άρθρο 3 – Περιοχές αμιγούς κατοικίας

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας διπλασιάζεται η επιτρεπόμενη χωρητικότητα των ξενώνων (από 20 σε 40 κλίνες) και εισάγεται όριο για τις πολιτιστικές εγκαταστάσεις (έως 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης). Ακόμη, επιτρέπεται η δημιουργία χώρων στάθμευσης (κτίρια - γήπεδα) εφόσον προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο. Τέλος, αναφέρεται ότι το μέγεθος των εμπορικών καταστημάτων «μπορεί να εξειδικεύεται...», χωρίς να αποσαφηνίζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο μέγεθος.

Οι προβλέψεις αυτές επιβαρύνουν τις περιοχές αμιγούς κατοικίας, καθώς τα μεγάλα μεγέθη που προβλέπονται δε συνάδουν με την κύρια πολεοδομική λειτουργία των περιοχών αυτών, που είναι κατοικία, και επιπρόσθετα συνήθως έλκουν και άλλες χρήσεις αναλόγου μεγέθους.

Από την άλλη, η απαγόρευση χωροθέτησης αναψυκτηρίων στις περιοχές αμιγούς κατοικίας κρίνεται υπερβολική. Επίσης, θα μπορούσαν να επιτρέπονται και τα γυμναστήρια ή αθλητικές σχολές, καθώς έχουν ενταχθεί πια στις καθημερινές συνήθειες των σύγχρονων ανθρώπων.

Άρθρο 4 – Περιοχές γενικής κατοικίας

Οι περιοχές γενικής κατοικίας, που αποτελούν και το μεγαλύτερο κομμάτι των ελληνικών πόλεων, όπως τις γνωρίζουμε, υποβαθμίζονται προσθέτοντας περισσότερες χρήσεις κάθε είδους, υπονομεύοντας έτσι τον χαρακτήρα τους, που είναι η κατοικία.

Συγκεκριμένα, προστίθενται πλυντήρια - λιπαντήρια αυτοκινήτων, σταθμοί μετεπιβίβασης Μέσων Μαζικής Μεταφοράς και συνεργεία αυτοκινήτων, τα οποία κατά κανόνα εκδιώκονταν από όλα τα σχέδια πόλης ως «ασύμβατα».

Επίσης, το προτεινόμενο ΠΔ ευνοεί σε περιοχές γενικής κατοικίας τις εγκαταστάσεις περίθαλψης (έως 100 κλίνες ή 2.000 τ.μ.), τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα (έως 800 τ.μ. επιφάνειας δόμησης καθώς και την εκπαίδευση (έως 2.000τ.μ.) και τις εγκαταστάσεις αποθήκευσης.

Μέχρι σήμερα η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχονταν στα 300 τ.μ. Κρίνεται ότι πρόκειται για μια πολύ μεγάλη αύξηση, η οποία

μπορεί μεν να εξυπηρετεί τις ανάγκες των μεγάλων αστικών κέντρων (Αθήνα, Θεσσαλονίκη) αλλά για μια πόλη μεσαίου μεγέθους, όπως είναι ο Βόλος, σηματοδοτεί μια δραματική αλλαγή ως προς τον πολεοδομικό σχεδιασμό του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου. Εξάλλου, ούτε το Ρυθμιστικό Σχέδιο Βόλου, ούτε και η αναθεώρηση του ΓΠΣ του Π.Σ. Βόλου έχει προβλέψει τόσο μεγάλες επιφάνειες.

Μάλιστα, για τα κτίρια ειδικής εκπαίδευσης, τα ιδιωτικά εκπαιδευτήρια και τα κτίρια περίθαλψης (κλινικές, διαγνωστικά κέντρα, θεραπευτήρια κ.ά.) με το νέο Π.Δ. θα επιτρέπεται υπέρβαση της επιτρεπόμενης επιφάνειας δόμησης, εφόσον προβλέπεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Επισημαίνεται ότι οι αλλαγές αυτές μπορεί να αφορούν κάθε περιοχή, εφόσον βέβαια υπάρξει τροποποίηση ή αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

Αλλά και στα επαγγελματικά εργαστήρια και εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης σε περιοχή γενικής κατοικίας δίδεται μεγάλη συνολική επιφάνεια δόμησης, 600 τ.μ. ανά οικόπεδο. Επιπλέον, στο σχέδιο Υπουργικής Απόφασης που εξειδικεύει το περιεχόμενο των ειδικών κατηγοριών χρήσεων, ως επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης απαριθμούνται 45 δραστηριότητες, ανάμεσά τους και η έκδοση και εκτύπωση εφημερίδων, περιοδικών, βιβλίων, κατασκευής κουφωμάτων από αλουμίνιο, σιδηρουργεία.

Τελικά, με τις προσθήκες αυτές, οι περιοχές γενικής κατοικίας επιβαρύνονται και οι χρήσεις μεταβάλλονται προς το δυσμενέστερο, αφού διασπούν την πολεοδομική οργάνωση και επιδεινώνουν τα περιβαλλοντικά προβλήματα των περιοχών, καθώς ανταγωνίζονται την κύρια ειδική χρήση τους, αυτή της «κατοικίας».

Άρθρο 7 – Περιοχές κοινωφελών λειτουργιών

Ορθά το σχέδιο Π.Δ. αναφέρει ότι στις περιοχές της κατηγορίας αυτής επιτρέπονται μόνο χρήσεις κοινωνικής πρόνοιας, εκπαίδευσης, αθλητικών και πολιτιστικών εγκαταστάσεων και περίθαλψης. Ωστόσο, θα έπρεπε να γίνουν σαφείς οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης των συγκεκριμένων λειτουργιών.

Άρθρο 8 – Περιοχές ελεύθερων χώρων – Αστικού πρασίνου

Σύμφωνα με την παρ. 2, «...στις περιοχές αυτές επιτρέπονται λειτουργίες και δραστηριότητες ήπιας αναψυχής, κοινωφελείς λειτουργίες

και εγκαταστάσεις αστικών υποδομών, εφόσον προβλέπονται στο σχεδιασμό». Επίσης, αναφέρεται ότι «σε πλατείες, άλση, πράσινο, πεζοδρόμους και παιδικές χαρές» δύναται να δημιουργηθούν «περιορισμένης έκτασης χώροι εστίασης και αναψυχής», καθώς και «υπόγειοι χώροι στάθμευσης» (παρ. 1). Ο τρόπος διατύπωσης των παραπάνω είναι γενικός, αφού δε θέτει συγκεκριμένους περιορισμούς και όρους, ούτε σε σχέση με τη μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια ούτε με τις συνθήκες που αυτές οι χρήσεις θα επιτρέπονται από το σχεδιασμό. Συμπεραίνεται ότι με αυτόν τον τρόπο αφήνεται στη διακριτική ευχέρεια των μελετητών ή/και των τοπικών αρχόντων η επιλογή αυτή. Έτσι, όμως, δεν είναι σίγουρο ότι θα εξασφαλίζεται η μέγιστη δυνατή προστασία των χώρων αυτών, που αποτελούν ουσιαστικά τους «πνεύμονες» μια πόλης. Άλλωστε, καθώς τα νομοθετήματα εννοείται ότι ακολουθούν τη λογική της αειφόρου ανάπτυξης, επιδίωξη της πολιτείας θα πρέπει να είναι η αύξηση της επιφάνειας των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου. Φυσικά και θα πρέπει να επιτρέπονται χρήσεις και δραστηριότητες για την αναψυχή του κοινού και την απόλαυση του πρασίνου, σε τέτοιο βαθμό όμως που να μην αλλοιώνεται και αναιρείται η βασική πολεοδομική λειτουργία του χώρου. Ακόμη, θα πρέπει να διευκρινιστεί τι γίνεται σε περίπτωση περιαστικού άλσους ή δασικής περιοχής. Γενικά θα πρέπει να υπάρξει συσχέτιση και με τη δασική νομοθεσία, η οποία θέτει περιορισμούς στις περιοχές που διέπει.

Άρθρο 12: Οριοθετημένοι Οικισμοί

Στους «Οριοθετημένους Οικισμούς» θα πρέπει να προβλεφθεί και η Γενική χρήση «Ελεύθεροι χώροι- Αστικό πράσινο». Το γεγονός ότι ένας οικισμός είναι μικρός δε σημαίνει πάντα ότι δεν είναι πυκνοδομημένος ή ότι δε στερείται ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου εντός του.

Επίσης, η δυνατότητα υπέρβασης της συνολικής επιφάνειας δόμησης συγκεκριμένων χρήσεων σε περιπτώσεις που προωθούνται τοπικά προϊόντα ή ιδιαίτερα τοπικά περιβαλλοντικά πλεονεκτήματα, θα πρέπει να διευκρινιστεί περαιτέρω ώστε να μην οδηγηθούμε σε ακρότητες και αυθαιρεσίες στο όνομα της τοπικής ανάπτυξης.

Άρθρο 14 – Περιοχές ελέγχου και περιορισμού δόμησης και χρήσεων

Το άρθρο 14 προβλέπει τον καθορισμό τριών περιοχών ιδιαίτερων χρήσεων σε όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές: α) Ζώνες γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων, β) Ζώνες διασφάλισης αστικών υποδομών και γ) Ζώνες Εκτόνωσης Αστικών Επιβαρύνσεων.

Στις ζώνες της πρώτης κατηγορίας αναφέρεται ότι επιτρέπεται η κατοικία μόνο για τον απασχολούμενο με την κύρια εκμετάλλευση. Έτσι, εισάγεται μια μεγάλη ανατροπή στο θεσμικό πλαίσιο της εκτός σχεδίου δόμησης, καθώς ουσιαστικά αποκλείεται η δυνατότητα ανέγερσης κατοικίας για όποιον δεν είναι επαγγελματίας αγρότης, κτηνοτρόφος ή δεν απασχολείται με ότι προβλέπεται στις ζώνες αυτές (χωρίς μάλιστα να διευκρινίζεται ο τρόπος με τον οποίο αποδεικνύεται αυτή η ιδιότητα, ούτε και τι προβλέπεται σε περίπτωση μεταβίβασης/πώλησης του ακινήτου σε άλλο ιδιοκτήτη). Έμμεσα, δηλαδή, καταργείται η εκτός σχεδίου δόμηση για την κατασκευή β' κατοικίας (εξοχικής), αν δε συνδέεται με την κύρια απασχόληση του ιδιοκτήτη. Μέχρι σήμερα επιτρέπεται, κατά κανόνα, η εκτός σχεδίου δόμηση κατοικίας για οποιονδήποτε διαθέτει άρτιο και οικοδομήσιμο γήπεδο.

Η εφαρμογή της προτεινόμενης ρύθμισης θα είναι άμεση, καθώς δεν προβλέπονται μεταβατικές διατάξεις. Αυτό θα έχει ως συνέπεια τη μείωση της αξίας της γης, αφού θα πάψει να αντιμετωπίζεται ως εν δυνάμει οικοδομήσιμη. Αν και η συνέπεια αυτή, θα ήταν επιθυμητή στο πλαίσιο της προστασίας της αγροτικής γης και του υπαίθρου χώρου γενικότερα, αλλά και της αποκατάστασης της σημερινής διαστρεβλωμένης κατάστασης που επικρατεί στην αγορά γης, ωστόσο με τον τρόπο που προκαλείται θα επιφέρει δικαιολογημένα πολλές αντιδράσεις. Εκφράζεται ο φόβος ότι η άμεση μείωση της αξίας της γης θα οδηγήσει πολλούς μικροϊδιοκτήτες να εκποιήσουν την περιουσία τους έναντι χαμηλού τιμήματος και θα δώσει την δυνατότητα σε συγκεκριμένα οικονομικά κέντρα να αγοράσουν τεράστιες εκτάσεις πολύ φθηνά, προκειμένου να τις εκμεταλλευτούν (ο συνδυασμός μάλιστα με το Ν. 4002/2011, που περιορίζει τις εξοχικές κατοικίες μόνο εντός πολύ μεγάλων ξενοδοχειακών μονάδων εκτάσεως άνω των 150 στρεμμάτων, οδηγεί αναγκαστικά στην επιβίωση μόνο πολύ μεγάλων επιχειρήσεων).

Ωστόσο, δεν πρέπει να παραβλεφθεί και η άλλη πλευρά που υποστηρίζει ότι η ραγδαία μείωση της καλλιεργούμενης γης λόγω της υποβάθμισης της (διάβρωση, αλάτωση, εγκατάλειψη κ.α.) αλλά και η αστική ανάπτυξη, οδηγούν σε αύξηση της τιμής των τροφίμων, φαινόμενο που παρατηρείται όχι μόνο σε εθνικό αλλά και σε παγκόσμιο επίπεδο.

Ένα άλλο σημείο που χρειάζεται διευκρίνιση είναι το σημείο 11 της παρ. Α, όπου αναγράφεται: «Παραγωγικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης, συσκευασίας και μεταποίησης τοπικών αγροτικών προϊόντων, καθώς και ειδικές τουριστικές εγκαταστάσεις», χωρίς να αποσαφηνίζεται τι εννοείται με τον όρο «ειδικές τουριστικές εγκαταστάσεις».

Όσον αφορά στη δεύτερη κατηγορία «Ζώνες διασφάλισης Αστικών

Υποδομών», μάλλον παραμένει ασαφής ο σκοπός που εξυπηρετούν και σίγουρα αν δε μπουν κριτήρια περιορισμού των όρων δόμησης (π.χ. μέγιστη κάλυψη της συνολικής επιφάνειας της ζώνης, πυκνότητα κ.ά.) δεν είναι δυνατό να διατηρηθεί η «φυσική χρήση του εδάφους», όπως αναφέρεται στην αρχή της παραγράφου. Επισημαίνεται ακόμη ότι, μεταξύ άλλων επιτρεπόμενων χρήσεων, περιλαμβάνονται τα κέντρα μεταφόρτωσης απορριμμάτων και οι εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών, όπως και οι χωματερές - ΧΥΤΑ. Οι τελευταίες θα πρέπει να κλείσουν έως το 2012 σε συμμόρφωση με καταδίκη της χώρας μας από το Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, ενώ κατά τις εξαγγελίες του ΥΠΕΚΑ εφεξής θα υφίστανται μόνον χώροι επεξεργασίας υπολειμμάτων (ΧΥΤΥ). Τέλος, με την τελευταία πρόταση αυτής της παραγράφου δίνεται η δυνατότητα πρόβλεψης αυτών των περιοχών ως περιοχών ειδικής προστασίας (ΠΕΠ), γεγονός που δε φαίνεται να συνάδει με όλες αυτές τις χρήσεις που επιτρέπονται σε αυτές.

Στην παρ. Γ. περιγράφεται μια νέα κατηγορία ζώνης, αυτή της «Εκτόνωσης Αστικών Επιβαρύνσεων». Πρόκειται για περιαστικές ζώνες, στις οποίες μπορούν να εγκατασταθούν, χωρίς σαφή πολεοδομικό σχεδιασμό (αφού πρόκειται για εκτός σχεδίου περιοχές) μια σειρά από ετερόκλητες χρήσεις – επιτρέπονται συνολικά 21 χρήσεις γης, από υπεραγορές και πολυκαταστήματα μέχρι εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης, ακόμη και τουριστική κατοικία. Με αυτή τη διάταξη δίνεται η δυνατότητα δημιουργίας μιας ολόκληρης, καινούργιας πόλης στις παρυφές της υπάρχουσας πόλης, σε εκτός σχεδίου περιοχή, η οποία θα «προσελκύει» κάθε είδους χρήση. Ουσιαστικά μετατρέπονται οι υπόψη ζώνες σε υποβαθμισμένες, περιθωριακές ζώνες γενικής κατοικίας.

Άρθρο 15: Περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ)

Στο άρθρο αυτό περιγράφονται τρεις κατηγορίες «Περιοχών Ειδικής προστασίας», απόλυτης, μερικής και με ίδιο νομικό καθεστώς προστασίας. Η τελευταία κατηγορία «Λοιπές Περιοχές Ειδικές Προστασίας» θα μπορούσε να διαγραφεί ως περιττή, αφού ο σύνολο των περιοχών προστασίας, όπως μνημονεύονται στο άρθρο, καλύπτεται από τις δύο προηγούμενες.

Γενικά, ως προς το άρθρο αυτό έχουν κατατεθεί στη διαβούλευση σωστές και αναλυτικές επισημάνσεις από την Ελληνική Εταιρεία Προστασίας Περιβάλλοντος & Πολιτισμού και WWF Ελλάς.

Ένα σημαντικό ζήτημα που τίθεται είναι ότι η πλειονότητα των αναφερομένων στα άρθρα 13 και 14 χρήσεων, οι οποίες είναι δυνατό να επιτρέπονται στις «Λοιπές Περιοχές Ειδικές Προστασίας» εφόσον δεν

αντίκειται στο καθεστώς προστασίας που τις διέπει, είναι παντελώς ασύμβατες με τις «περιοχές ειδικής προστασίας». Η πρόβλεψη αυτή μπορεί να οδηγήσει σε λανθασμένες ερμηνείες με στόχο την κακώς εννοούμενη «ανάπτυξη», προκαλώντας μεγάλη και μη αναστρέψιμη περιβαλλοντική επιβάρυνση.

Οι προστατευόμενες περιοχές διαθέτουν χρήση γης, η οποία έχει καθοριστεί (με μεγαλύτερη ή μικρότερη εξειδίκευση) από τη νομοθεσία που τις διέπει. Άλλωστε, στο άρθρο 5 του Ν. 3937/2011 (πρώην άρθρο 19 του Ν.1650/1986) υπάρχει πλήρης κατηγοριοποίηση των περιοχών προστασίας και ρυθμίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις και λειτουργίες των προστατευμένων περιοχών, ανάλογα με το χαρακτήρα τους και το βαθμό προστασίας. Φυσικά, μπορεί να επιτρέπονται, υπό αυστηρές προϋποθέσεις που θέτει το ίδιο καθεστώς τους, έργα ή επεμβάσεις. Ωστόσο, δεν είναι δυνατή η αλλαγή της χρήσης γης, διότι έτσι αλλάζει ο λειτουργικός προορισμός των περιοχών αυτών και η διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος δεν είναι δυνατή.

Βάσει των παραπάνω θα μπορούσε να προβλεφθεί, ότι ο πολεοδομικός και χωροταξικός σχεδιασμός (ιδιαίτερα τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ) πρέπει να αναγνωρίζει το ιδιαίτερο καθεστώς των προστατευόμενων περιοχών – ακόμη και αυτών που δεν έχουν ολοκληρωμένο καθεστώς προστασίας - ή να παραπέμπουν σε αυτό, και όχι να το υποκαθιστά. Αλλιώς, υπάρχει ο κίνδυνος το καθεστώς προστασίας να καθορίζεται ή να τροποποιείται από τα ΓΠΣ και ΣΧΟΑΠ, πριν θεσπιστεί ολοκληρωμένο καθεστώς διαχείρισης.

ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

1. Καθορισμός απόλυτων μεγεθών δόμησης

Σε πολλά σημεία του ΠΔ υπάρχει σύνδεση των μεγεθών δόμησης με ορισμένες χρήσεις. Τα μεγέθη αυτά όμως συχνά δε μπορεί να είναι τα ίδια για όλους τους οικισμούς. Άλλες είναι οι ανάγκες της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης και διαφορετικές αυτές των μεσαίων και μικρότερων αστικών κέντρων. Καθώς δεν τίθενται κριτήρια, δυνητικά όλες οι χρήσεις μπορούν να εξαντλήσουν τα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη, ανεξαρτήτως των πραγματικών πληθυσμιακών αναγκών και των αστικών συγκεντρώσεων. Έτσι, μπορεί να δημιουργηθούν περισσότερα προβλήματα στο σχεδιασμό μιας περιοχής από όσα μπορούν να λυθούν. Οι αποσπασματικές αναφορές σε ανώτατα όρια δόμησης ουσιαστικά παρεμβαίνουν στο σύστημα

καθορισμού πυκνότητας και συντελεστή δόμησης, αντικείμενα που αφορούν τον ολοκληρωμένο σχεδιασμό κάθε περιοχής.

Για παράδειγμα, υπάρχουν ήδη ενστάσεις σε σχέση με την προτεινόμενη μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης των 2.000 τ.μ. και 100 κλινών για δημιουργία ξενοδοχειακής μονάδας, αφού σύμφωνα με τις υφιστάμενες προδιαγραφές του ΕΟΤ είναι αδύνατη η δημιουργία ξενοδοχείου 5*, παρά μόνο η ανέγερση ξενοδοχείου 4* περίπου 40-50 κλινών. Επίσης, σε σχέση με τις επιτρεπόμενες εντός των οριοθετημένων οικισμών χρήσεις, προβληματίζει το γεγονός ότι ενώ διατηρείται χαμηλό το όριο της μέγιστης επιφάνειας δόμησης π.χ. για αναψυκτήρια (100 τ.μ.), για τις τράπεζες το όριο αυτό ανέρχεται σε 600 τ.μ.

Από την άλλη, θα πρέπει να εξεταστεί το γεγονός αν και κατά πόσο είναι επιτρεπτή η επαύξηση των επιτρεπόμενων χρήσεων (σε σχέση με τα νυν ισχύοντα) σε περιοχές πολεοδομημένες, προς πολεοδόμηση ή άλλες, και συνεπώς η περιβαλλοντική επιδείνωση των περιοχών αυτών, ειδικά μάλιστα όταν δεν υπάρχει κανενός είδους τεκμηρίωση ή ειδική μελέτη για τη μεταβολή αυτή.

2. Εξειδίκευση Ειδικών Χρήσεων Γης

Το υπό διαβούλευση ΠΔ, όπως αναφέρθηκε στην αρχή, πολύ σωστά συνοδεύεται από το σχέδιο της υπουργικής Απόφασης, που θα εξειδικεύσει το περιεχόμενο των ειδικών κατηγοριών χρήσεων γης. Είναι προφανές ότι έγινε προσπάθεια να συμπεριληφθούν όλες οι πιθανές λειτουργίες και δραστηριότητες ανά κατηγορία χρήσης γης. Ωστόσο, καθώς πάντα θα υπάρχουν και νέες δραστηριότητες που γεννιούνται ή δεν περιγράφονται ακριβώς στην Υ.Α., καλό θα είναι στο τέλος όλων των κατηγοριών να προστεθεί και η περίπτωση «Άλλες συναφείς χρήσεις». Επίσης, θα ήταν ιδιαίτερα χρήσιμο να προβλεφθεί ένας τρόπος/μηχανισμός/όργανο που θα εξετάζει μια χρήση γης που δεν αναφέρεται ευκρινώς σε κάποια από τις περιγραφόμενες κατηγορίες της Υ.Α. σε ποια από αυτές μπορεί να συμπεριληφθεί.

3. Μεταβατικές διατάξεις

Θα πρέπει να καταστεί σαφές αν η ισχύς του εν λόγω Π.Δ. θα είναι αναδρομική, δηλαδή θα μπορεί να τροποποιήσει ισχύοντα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ/Πολεοδομικές Μελέτες ή αυτά που βρίσκονται υπό εκπόνηση. Επίσης, θα πρέπει να γίνει συσχετισμός με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο που επηρεάζεται ή επηρεάζει το παρόν ΠΔ.

4. Εκτός Σχεδίου Δόμηση

Η διαβούλευση για το Π.Δ. «Κατηγορίες και περιεχόμενων χρήσεων γης» ανέγειρε το ζήτημα της εκτός σχεδίου δόμησης. Το ΥΠΕΚΑ μέχρι στιγμής έχει κάνει σαφές ότι το Π.Δ. αφορά μόνο στην οργάνωση των χρήσεων γης που θα καθοριστεί από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και όχι στη δυνατότητα δόμησης που αφορά στην κατοικία στις εκτός σχεδίου περιοχές. Για την εκτός σχεδίου δόμηση εξακολουθεί να υφίσταται το καθεστώς του Π.Δ. ΦΕΚ 270/85, επομένως σύμφωνα με το ΥΠΕΚΑ απόψεις όπως ότι το εν διαβούλευση σχέδιο Π.Δ. απαξιώνει τις ιδιοκτησίες στις εκτός σχεδίου περιοχές είναι «εντελώς αβάσιμες (RE+D Magazine, 11/01/2012) και δεν ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα τα περί ολοσχερούς κατάργησης της εκτός σχεδίου δόμησης» (buildnet.gr, 16/01/2012).

Παρόλες όμως τις διαβεβαιώσεις του ΥΠΕΚΑ σχετικά με την κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης, στο άρθρο 14 (Περιοχές ελέγχου και περιορισμού δόμησης χρήσεων)¹ του Π.Δ. για τις «κατηγορίες και το περιεχόμενο χρήσεων γης» αναφέρεται ότι «...στις περιοχές αυτές προβλέπεται η διατήρηση και προστασία της κατά προορισμό χρήσης του εδάφους με την ενίσχυση των αγροτικών και λοιπών εκμεταλλεύσεων της γης και τον δραστικό περιορισμό της συνολικής επιτρεπόμενης επιφάνειας δόμησης και μείωση της έντασης της χρήσης, σε σχέση προς τις εκάστοτε ισχύουσες γενικές διατάξεις περί «εκτός σχεδίου δόμησης». Τα προαναφερόμενα δημιουργούν βεβαίως αμφιβολία και αμφισβήτηση ως προς τις διαβεβαιώσεις του ΥΠΕΚΑ και εγείρουν ερωτήματα σχετικά με το ποιοι και πόσοι θα είναι οι όροι και οι περιορισμοί στη συνολική επιφάνεια δόμησης (πράγμα που δεν απαντάται από το σχετικό άρθρο).

Γενικότερα, το θέμα της δόμησης του εξωαστικού χώρου και των χρήσεων γης που αναπτύσσονται σε αυτόν, ιδιαίτερα σε σχέση με τις συνέπειες που οι δραστηριότητες αυτές επιφέρουν, προβληματίζει και συζητείται όλο και περισσότερο τα τελευταία χρόνια. Είναι προφανές, ότι ο αποτελεσματικός έλεγχος των χρήσεων που αναπτύσσονται στον εξωαστικό χώρο καθώς και η προστασία του περιβάλλοντος, ανακύπτει πλέον ως ανάγκη πρώτης προτεραιότητας. Άλλωστε, η άποψη αυτή υποστηρίζεται και από το ΣτΕ, σύμφωνα με τη νομολογία του οποίου, φυσικός προορισμός του ιδιωτικού ακινήτου που βρίσκεται έξω από οικιστικές περιοχές είναι η γεωργική εκμετάλλευση και η εκτός σχεδίου ζώνη δεν προσφέρεται καταρχήν για δόμηση. Αυτό σημαίνει ότι δεν επιτρέπεται στην πολιτεία να

¹ Αφορά στις εκτός σχεδίου περιοχές, εκτός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων εκτός ορίων οικισμού με πληθυσμό μικρότερο από 2.000 κατοίκων, εκτός ορίων οικισμού προϋφισταμένου του 1923, εκτός των προς πολεοδόμηση περιοχών και των περιοχών προστασίας

θεσπίζει στις εκτός σχεδίου ή εκτός ορίων οικισμού περιοχές τέτοιες χρήσεις και όρους δόμησης που να επιτρέπουν την οικιστική ανάπτυξη με αυξημένη πυκνότητα ή τη δημιουργία «ντε φάκτο» νέων οικισμών. Η ικανοποίηση των οικιστικών αναγκών (κύριας ή εξοχικής κατοικίας) πρέπει να προγραμματίζεται καταρχήν μέσα στους ήδη υπάρχοντες οικισμούς και στις πόλεις, μέσω λελογισμένων επεκτάσεων και μέσα στα όρια «της φέρουσας ικανότητας» (αντοχής) της ευρύτερης περιοχής (από την περίληψη κειμένου της Ομάδας Εργασίας Παρακολούθησης Πολεοδομικών Θεμάτων στο Νομό Μαγνησίας με θέμα την «Εκτός Σχεδίου Δόμηση», στις 26/2/2010).

Στο πλαίσιο αυτό, το εγκεκριμένο Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ), αλλά και τα μεταγενέστερα υπό έγκρισή ή εκπόνηση Ρυθμιστικά Σχέδια και ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ κάνουν λόγο για περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης.

Η πρακτική αυτή, της προστασίας της υπαίθρου από την τυχαία και διάσπαρτη ανάπτυξη δόμησης και άλλων χρήσεων, εφαρμόζεται στις περισσότερες χώρες που έχουν αναπτυγμένο σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Στόχος πάντα είναι η διασφάλιση της ανάπτυξης του αγροτικού τομέα και των συναφών με αυτόν οικονομικών δραστηριοτήτων, η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και η οργάνωση περιοχών αναψυχής και ξεκούρασης.

Βάσει των παραπάνω, η κατάργηση της ανέλεγκτης εκτός σχεδίου δόμησης και γενικότερα η άσκηση πολιτικής γης ιδιαίτερα στον εξωαστικό χώρο αποτελεί επιτακτική ανάγκη. Ωστόσο θα πρέπει να γίνει μέσω ολοκληρωμένου σχεδιασμού και με συγκεκριμένα και σταδιακά βήματα. Παράλληλα, θα πρέπει να επιταχυνθούν οι διαδικασίες ολοκλήρωσης των πολεοδομικών σχεδίων και της εφαρμογής τους, η σύνταξη Δασολογίου και η ολοκλήρωση του Κτηματολογίου, η αποσαφήνιση της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας καθώς και ο εξορθολογισμός των τιμών γης εντός και εκτός σχεδίου.

5. Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ)

Όπως επισημαίνει η Ελληνική Επιστημονική Ένωση Αιολικής Ενέργειας (ΕΛΕΤΑΕΝ), φαίνεται ότι το προτεινόμενο ΠΔ «...δεν έχει λάβει υπόψη του, στο βαθμό που θα όφειλε, τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας με αποτέλεσμα να είναι εξαιρετικά περιοριστικό και να μη συμβαδίζει με το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις Α.Π.Ε. και το αρ. 9 του ν. 3851/2010... Ειδικά για τις λεγόμενες μικρές Α.Π.Ε. (μικρές ανεμογεννήτριες, μικρά φωτοβολταϊκά κλπ), το σχέδιο φαίνεται να τις αγνοεί τελείως και να τις αποκλείει. Θέματα επίσης εγείρονται με την εγκατάσταση Α.Π.Ε. στις εκτός

σχεδίου περιοχές και στις περιοχές προστασίας.....».

**Για την Αντιπροσωπεία
του ΤΕΕ Μαγνησίας**

Ο Πρόεδρος



Αριστοτέλης Θεοχαρόπουλος

Ο Γ. Γραμματέας



Αντώνης Αποστόλου

Είναι ένα σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος που προλειαίνει το έδαφος για τη πώληση της γης, αστικής ή γεωργικής στους επιχειρηματίες και επενδυτές χωρίς στοιχειώδεις κανόνες δημοκρατίας, ισονομίας και ισότητας των πολιτών.

Φυσικά υπάρχουν και θετικά στοιχεία τα οποία ευχαρίστως χειροκροτούμε. Ειδικότερα σας παραθέτουμε τις παρατηρήσεις και αντιρρήσεις μας κατ' άρθρο συμβάλλοντας θεωρούμε, στο να αλλάξετε προς το βέλτιστο και το γράμμα και το πνεύμα του Προεδρικού Διατάγματος.

**Για την Αντιπροσωπεία
του ΤΕΕ Μαγνησίας**

Ο Πρόεδρος



Αριστοτέλης Θεοχαρόπουλος

Ο Γ. Γραμματέας



Αντώνης Αποστόλου