

ΤΕΕ

ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Αριθ. Πρωτ. 1216/15.03.2017

Μ. Αλεξάνδρου 49-54643 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
Τηλ. 2310 883100-99 Fax 2310 883110

Πληρ.: Τμήμα Οργάνων Διοίκησης
Έλενα Λειβαδιώτη
Τηλ.: 2310 883170
Fax: 2310 883160
E mail: grproedrou-tkm@central.tee.gr

Προς
τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας
κ. Γιώργο Σταθάκη
Μεσογείων 119, ΤΚ 10192 - Αθήνα
fax: 210 6969701
e-mail: secmin@ypen.gr

Θέμα: Επισημάνσεις του ΤΕΕ/ΤΚΜ επί του Σχεδίου ΠΔ «Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης»

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ,

Σας στέλνουμε τις επισημάνσεις του Τμήματός μας για το Σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος, τις οποίες έχουμε καταχωρίσει και στον ιστότοπο της δημόσιας διαβούλευσης.

Το ΤΕΕ/ΤΚΜ θεωρεί ότι υπάρχουν τρία βασικά ζητούμενα από την μη ικανοποίηση των οποίων απορρέουν τα προβλήματα και οι ελλείψεις του νομοθετήματος:

- Χρήσεις γης συνδεδεμένες με δυναμική βάση δεδομένων, ώστε να παρακολουθούν τις εξελίξεις και τις εκάστοτε μεταβολές των παραγωγικών, εμπορικών, επιχειρηματικών δεδομένων.
- Ενιαία αντίληψη, περιγραφή και περιεχόμενο για τις χρήσεις γης στον πολεοδομικό σχεδιασμό και στις εφαρμογές του είτε από τους Ο.Τ.Α., είτε από τις υγειονομικές Υπηρεσίες, κλπ.
- Διαφορετική αντιμετώπιση για τις ήδη πολεοδομημένες και τις αδόμητες περιοχές
- Ασφάλεια δικαίου για τις μεταβατικές διατάξεις

Είμαστε στη διάθεσή σας για περαιτέρω εξειδίκευση και συνεργασία

Με εκτίμηση

Κοινοποίηση:
Πίνακας Αποδεκτών

Για το ΤΕΕ/ΤΚΜ
Ο Πρόεδρος



Πάρις Μπίλιας

Συνημμένα:
Επισημάνσεις του ΤΕΕ/ΤΚΜ επί του Σχεδίου ΠΔ
«Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης»

Εσωτερική διανομή:
ΤΕΕ Φ (Χ.Α.+Τ.ΤΕΑΘ + Τ.ΤΕΘ+Τ.ΓΟΔ)

TECHNICAL CHAMBER OF GREECE

Section of Central Macedonia
M. Alexandrou 49, 54643 Thessaloniki
Tel +30 2310 883100-99
Fax +30 2310 883110

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

Πίνακας Αποδεκτών

- Γραφείο Αν. Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας
Μεσογείων 119, ΤΚ 10192, Αθήνα
fax: 210 6969704, email: yper@yrapen.gr
- Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος
Αμαλιάδος 17, ΤΚ 11523, Αθήνα
fax: 210 6452537, e-mail: gramchora@prv.ypeka.gr
- ΤΕΕ και Περιφερειακά Τμήματα

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

**Επισημάνσεις του ΤΕΕ/ΤΚΜ επί του σχεδίου ΠΔ
«Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης»**

Μετά την κατάργηση του Β' Κεφαλαίου του ν.4269/2016 (κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης) επαναφέρθηκε σε ισχύ για τον πολεοδομικό σχεδιασμό το ΠΔ 166/Δ/1987 των χρήσεων γης.

Το σχέδιο Π.Δ. που τέθηκε σε διαβούλευση ακολουθεί την δομή και τη λογική του Π.Δ.166/Δ/1987 σε «εκσυγχρονιστική» προσαρμογή του από 30 ετών παλαιού και ανεπαρκούς θεσμικού καθεστώτος με το οποίο ρυθμίζονταν οι χρήσεις γης στον πολεοδομικό σχεδιασμό κάθε επιπέδου.

Γενικές κατηγορίες χρήσεων γης

Στο σχέδιο Π.Δ. καθορίζονται 17 Γενικές κατηγορίες χρήσεων γης ενώ αντίστοιχα στο Β' Κεφάλαιο του ν.4269/2014 καθορίζόταν 18. Από τις κατηγορίες αυτές οι 15 είναι όμοιες με τις καταργηθείσες με διαφοροποιήσεις στην ονομασία τους (το περιεχόμενό τους που αφορά τις ειδικές κατηγορίες χρήσεων θα σχολιαστεί παρακάτω) με αφαίρεση από αυτές του ν.4269/2014 που αναφέρονται ως:

- Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς
- Κύριο οδικό δίκτυο πόλεων

και με προσθήκη δύο νέων κατηγοριών

- Αγροτική χρήση
- Περιοχές Προστασίας

Οι "όμοιες" 15 γενικές κατηγορίες χρήσεων γης καταγράφεται ότι καλύπτουν περιοχές πολεοδομούμενες ή προς πολεοδόμηση ενώ οι δύο "νέες" που προστίθενται αφορούν εκτάσεις γεωργικής γης και περιοχές προστασίας που ήδη ρυθμίζονται με άλλες διατάξεις και περιεχόμενο των ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΧΣ πέραν των διατάξεων των χρήσεων γης.

Οι δύο αυτές κατηγορίες και τα αντίστοιχα άρθρα 15 και 16 που τις περιγράφουν είναι ανεπεξέργαστα και ασαφή ως προς τον σκοπό τους και δημιουργούν εύλογα απορίες και σύγχυση εννοιών με τα αντίστοιχα τους που έχουν ορισθεί στον πολεοδομικό σχεδιασμό. Τα άρθρα αυτά είτε πρέπει να εξαιρεθούν είτε να επαναδιατυπωθούν με ευκρίνεια και σαφή στόχο και σκοπό.

Ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης

Πέρα των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης καθορίζονται και 53 ειδικές κατηγορίες χρήσεων σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους, το αναλυτικό περιεχόμενο των οποίων θα εξειδικεύεται με Απόφαση του Υπουργού ΠΕΝ, μετά από γνώση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ.

Επειδή δεν προσδιορίζεται χρονικός περιορισμός εντός του οποίου θα γίνει αυτή η εξειδίκευση αντιλαμβανόμαστε ότι δεν θα κριθεί απαραίτητη και δεν θα υπάρξει.

Για τη συνέχιση του σχολιασμού θα πρέπει να συμφωνηθεί ότι η έννοια ειδική χρήση σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία της αφορά την χρήση των κτιρίων και εγκαταστάσεων που θα την εξυπηρετούν.

Στον ν.4269/2014 το περιεχόμενο των κατηγοριών χρήσεων γης θα αντιστοιχίζοταν με τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (ΚΑΔ) όπως αυτοί αναφέρονται στην εκάστοτε Εθνική Ονοματολογία Οικονομικών Δραστηριοτήτων.

Στο σχέδιο Π.Δ. επειδή ο προσδιορισμός του είδους της περιγραφής και του περιεχομένου της όποιας χρήσης γης ακολουθεί το πρότυπο του 166/Δ/1987, δεν συνδέεται με κάποια δυναμική βάση δεδομένων, και ως εκ τούτου θα παραμένει στατικός μη δυνάμενος να παρακολουθήσει τις εξελίξεις

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

των παραγωγικών, εμπορικών, επιχειρηματικών δεδομένων και τις εκάστοτε μεταβολές τους, γεγονός που θα αποφευγόταν με την αντιστοίχιση των χρήσεων με τους ΚΑΔ.

Ασυμβατότητες

Όπως είχε αναφερθεί και στη διαβούλευση του ν.4269/2014, είναι αναγκαίο να υπάρξει ενιαία και κοινή αντίληψη τόσο στον καθορισμό των χρήσεων γης στον πολεοδομικό σχεδιασμό, όσο και κατά την εφαρμογή του με τις χορηγούμενες βεβαιώσεις χρήσεων γης από τους αρμόδιους ΟΤΑ, που τις εκδίδουν σύμφωνα με τις ανάλογες διατάξεις, κατηγοριοποίηση και περιεχόμενο του Δημοτικού Κώδικα.

Η ασυμβατότητα του περιεχομένου του σχεδίου ΠΔ με αντίστοιχες ρυθμίσεις σε υφιστάμενα εν ισχύ νομοθετήματα, κώδικες και διατάξεις που αφορούν τις διάφορες χρήσεις όσον αφορά στην ορολογία, στο επιτρεπτόν η μη, και στους περιορισμούς χωροθέτησης δημιουργούν συχνή σύγχυση εννοιών και σύγκρουση συμφερόντων μεταξύ των πολιτών.

Είναι αναγκαίο λοιπόν να συγκεντρωθούν όλες τις ισχύουσες διατάξεις για κάθε χρήση και να εναρμονισθεί η ονοματολογία και το περιεχόμενο τους με τις διατάξεις περί χωροθέτησης.

Σχολιασμός επί των άρθρων 3 ,4 ,17

Ο σχολιασμός επικεντρώνεται στα παρακάτω άρθρα που η εφαρμογή τους κυριαρχεί χωρικά στις πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές της χώρας.

Περιοχές αμιγούς κατοικίας

Καταγράφεται αρνητικά:

- Η απαγόρευση εγκατάστασης ιδιωτικής εκπαίδευσης ακόμη και αυτής του προσχολικού επιπέδου (νηπιαγωγεία ιδιωτικά) καθώς επίσης και εγκαταστάσεων ειδικής εκπαίδευσης όπως αδεία, φροντιστήρια, σχολές χορού, τεχνών κλπ).
- Η απαγόρευση εγκατάστασης ιδιωτικών γραφείων και εγκαταστάσεων ελευθέρων επαγγελματών όπως μηχανικών, ιατρών, δικηγόρων κλπ.
- Η ακραία κανονιστική ρύθμιση της επιβολής ορίου μεγέθους επιφανείας καταστήματος ανά οικόπεδο κάτι που δεν μπορεί να εφαρμοστεί παρά μόνο σε οργανωμένο πρόγραμμα δόμησης και όχι στον αστικό ιστό των οικισμών μας με τα υφιστάμενα μεγέθη ιδιοκτησιών και το ΝΟΚ.
- Η απαγόρευση πρωτοβάθμιας περίθαλψης και εγκαταστάσεων παροχής υπηρεσιών υγείας.
- Η απαγόρευση αβλαβών εγκαταστάσεων επαγγελματικών εργαστηρίων. Πχ επιτρέπονται φούρνοι αλλά όχι ζαχαροπλαστεία (με εργαστήριο).
- Η απαγόρευση καφενείων και καφετέριων

Περιοχές γενικής κατοικίας

Καταγράφεται αρνητικά ότι επιτρέπονται χρήσεις που επιβαρύνουν υπέρμετρα την λειτουργία του αστικού ιστού όπως:

- Κτίρια τριτοβάθμιας εκπαίδευσης με όριο μεγέθους δόμησης
- Κέντρα έρευνας δίχως όριο μεγέθους δόμησης
- Σιδηροδρομικοί σταθμοί

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

- Προβλεπόμενοι από ρυμοτομικό σχέδιο
- Σταθμοί αστικών & υπεραστικών λεωφορείων
- Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
- ΚΤΕΟ

ενώ απαγορεύονται

- Κτίρια εστίασης άνω των 250 τ.μ.
 - Κτίρια αναψυχής άνω των 100 τ.μ.
 - Κτίρια και εγκαταστάσεις ειδικής εκπαίδευσης, αδεία, φροντιστήρια, σχολές χορού, τεχνών κλπ
- Σημειώνεται η επιτρεπόμενη χωροθέτηση Μονάδων Ψυχοκινητικής Αποκατάστασης, μόνο στις περιοχές αμιγούς κατοικίας και όχι σε άλλες περιοχές.

Θετικά καταγράφεται η επιτρεπόμενη χρήση Αστικής Γεωργίας στις περιοχές Αμιγούς και Γενικής Κατοικίας αρκεί να της δοθεί σαφές περιεχόμενο και πεδίο εφαρμογής.

Περιοχές του άρθρου 17

Στους οριοθετημένους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων που δεν έχουν πολεοδομηθεί (πέραν του 80% του συνόλου της χώρας) καταγράφονται αρνητικά:

- Ο περιορισμός του μεγέθους δόμησης ανά οικόπεδο
 - o Στα εστιατόρια, άνω των 200 τ.μ.
 - o Στα αναψυκτήρια, άνω των 50τ.μ.
 - o Στα εμπορικά καταστήματα και καταστήματα προσωπικών υπηρεσιών, άνω των 100 τ.μ.
- Η απαγόρευση κατασκηνώσεων – camping
- Η απαγόρευση εγκατάστασης χώρων ελεύθερων επαγγελματιών σημειώνοντας ότι πολλοί από αυτούς τους οικισμούς ήταν έδρες καποδιστριακών δήμων.

Ερωτηματικά βέβαια δημιουργεί η πρόταση για χωροθέτηση χρήσεων όπως:

- Δεξαμενές νερού-αφαλάτωσης, λιμνοδεξαμενές
- Γεωργικές, δασικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις

σε περιοχές εντός των ορίων οριοθετημένων οικισμών (οιονεί εντός σχεδίου) ενώ υπάρχει απαγόρευση των αγροτικών αποθηκών ή στέγασης αγροτικών μηχανημάτων, δεδομένου ότι για πολλούς οικισμούς αποτελούν κύρια προτεραιότητα μαζί με την κατοικία.

Η κατηγοριοποίηση των οικισμών αυτών με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους όπως:

Αντιστρόφως εάν πρόκειται για μικρούς τουριστικούς οικισμούς ελλείπουν διάφορες απαραίτητες χρήσεις.

Προτείνεται να δημιουργηθούν διαφορετικές κατηγορίες για τους μικρούς οικισμούς με ανάλογες ειδικές χρήσεις στην κάθε κατηγορία όπως:

- Οικισμοί με τουριστικό ενδιαφέρον.
- Οικισμοί αγροτικοί
- Οικισμοί παραδοσιακοί .

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

Προτάσεις γενικής κατεύθυνσης

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις στις περιοχές του άρθρου 5 Πολεοδομικό Κέντρο - Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης - Τοπικό Κέντρο το επίπεδο αναφοράς και μεγέθους τους θα μπορούσαν να αξιολογηθούν θετικότερα, σε συνδυασμό με το περιεχόμενο των προηγουμένων άρθρων 3 και 4, εάν η εφαρμογή τους αφορούσε μοναδικά αδόμητες προς πολεοδόμηση περιοχές και όχι περιοχές δομημένες εντός ρυμοτομικού σχεδίου, αρρύθμιστες πολεοδομικά ως προς τις χρήσεις γης, που είναι και η συντριπτική πλειοψηφία των οικιστικών περιοχών της χώρας.

Η σημερινή οικονομική κατάρρευση του ήδη δομημένου περιβάλλοντος ενδεχόμενα θα απαιτούσε ένα σχεδιασμό χρήσεων γης που θα αντιμετώπιζε διαφορετικά τις εντός σχεδίου δομημένες οικιστικές περιοχές από εκείνες που είναι αδόμητες και προβλέπεται να πολεοδομηθούν, είτε από τα ήδη εγκεκριμένα ΓΠΣ & ΣΧΟΟΑΠ, είτε από τα μελλοντικά ΤΧΣ και ΕΧΣ του ν.4447/2016.

Στην πρώτη περίπτωση η κατεύθυνση προφανώς δεν θα μπορούσε να είναι ότι τα πάντα επιτρέπονται παντού, αλλά ουσιαστικά η ενοποίηση μεγάλου τμήματος των χρήσεων της αμιγούς κατοικίας με αυτές τις λιγότερο επιβαρύνουσες της γενικής κατοικίας, θα έδινε σημαντικό διέξοδο στη μικρομεσαία επιχειρηματικότητα τοπικού χαρακτήρα έστω και προσωρινά.

Μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 18

Στα πλαίσια της χρηστής διοίκησης, πρέπει πάντοτε να δημιουργούνται συνθήκες ασφάλειας δικαίου, όταν υπάρχουν αλλαγές ή τροποποιήσεις στην εκάστοτε νομοθεσία. Οι συνθήκες αυτές περιγράφονται στις μεταβατικές διατάξεις του κάθε νομοθετήματος, στοχεύοντας στην ομαλή μετάβαση από το τροποποιημένο στο νέο προτεινόμενο.

Στις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 18 προκύπτουν τα παρακάτω:

Στις παραγράφους 6 και 7 του παραπάνω άρθρου απαιτείται η προσαρμογή στις νέες διατάξεις περί χρήσεων γης διαμέσου αναθεώρησης του σχεδιασμού εντός 6 μηνών ή 24 μηνών αντίστοιχα κατά περίπτωση.

Ποτέ ως τώρα περιπτώσεις σχεδίων και μελετών όπως αυτές που περιγράφονται στις παραπάνω παραγράφους δεν αντιμετωπίσθηκαν ως σχεδιασμός εγκεκριμένος υπό προθεσμία.

Άλλωστε η διαδικασία αναθεώρησης που επιβάλλεται δημιουργεί ερωτηματικά εάν είναι απόλυτα αντιληπτό το τι διαδικασίες και ενέργειες απαιτούνται τόσο από την πλευρά της υποστελεχωμένης διοίκησης που χειρίζεται τέτοια θέματα, σε τι χρονικό διάστημα μπορεί να ολοκληρωθεί και τι δαπάνη θα απαιτηθεί γι' αυτό.

Είναι λοιπόν απαραίτητο οι παρ. 5 , 6 και 7 να ορίσουν ότι όλες οι περιγραφόμενες περιπτώσεις σχεδιασμού ακολουθούν τις προγενέστερες διατάξεις, ενδεχομένως με αντιστοίχιση τους σε τεχνική έκθεση με τις νέες, και η εφαρμογή των νέων χρήσεων γης μετά την έγκρισή τους θα έχει εφαρμογή σε κάθε νέο φάκελο μελέτης πολεοδομικού σχεδιασμού κάθε επιπέδου, που θα συμβασιοποιηθεί μετά την ημερομηνία έναρξης ισχύος του Π.Δ.

Ομάδα Μελέτης ΤΕΕ ΚΜ

ΤΑΚΗΣ ΔΟΥΜΑΣ Αρχιτέκτονας - Πολεοδόμος

ΓΙΑΝΝΗΣ ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ Αρχιτέκτονας - Πολεοδόμος