



**ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΛΛΗΝΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΚΤΩΝ  
(ΣΕΠΟΧ)**

ΑΡ.ΠΡΩΤ.: 12/09.09.2020  
Αθήνα, 09/09/2020

**Προς:**

κ. Κ. Χατζηδάκη, Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας  
κ. Δ. Οικονόμου, Υφυπουργό ΠΕΝ  
κ. Ν. Ταγαρά, Υφυπουργό ΠΕΝ  
κ. Ε. Μπακογιάννη, Γ. Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, ΥΠΕΝ

**Θέμα:** Σχόλια του ΣΕΠΟΧ επί του Σχεδίου Νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τίτλο «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας»

Κύριοι,

Υποβάλλουμε με το παρόν τα σχόλια του Συλλόγου Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών επί του Σχεδίου Νόμου.

Η πολύ σύντομη διάρκεια διαβούλευσης, παρά τη μικρή παράταση της μιας εβδομάδος που δόθηκε και ο ακατάλληλος χρόνος λόγω της θερινής περιόδου δεν επέτρεψαν την ολοκλήρωση της μελέτης και διατύπωσης των προτάσεων του ΣΕΠΟΧ.

Ο ΣΕΠΟΧ επιφυλάσσεται να συνεχίσει και ολοκληρώσει την επεξεργασία του με επιπλέον προτάσεις.

Με εκτίμηση για το ΔΣ του ΣΕΠΟΧ

**Η πρόεδρος**

Σοφία Αυγερινού Κολώνια

**Η αντιπρόεδρος**

Άννα Νικολάου

**Η Γ. Γραμματέας**

Μαρία Ζήφου

**ΣΧΟΛΙΑ ΣΕΠΟΧ 4 /9/2020, ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ Σ/Ν του ΥΠΕΝ «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας»**

Email [sepox1981@sepox.gr](mailto:sepox1981@sepox.gr) http// [www.sepox.gr](http://www.sepox.gr)

Σχόλια του ΣΕΠΟΧ (4.9.2020)  
στα πλαίσια της Διαβούλευσης επί του Σχεδίου Νόμου  
του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τίτλο  
**«Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής  
Νομοθεσίας»**

## Πίνακας περιεχομένων

---

ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'. Απλούστευση, επιτάχυνση, βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού .....	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'. Διατάξεις για τη θαλάσσια χωροταξία .....	11
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'. Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς .....	15
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'. Απλούστευση και βελτίωση του συστήματος χρήσεων γης ....	19
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ'. Πιστοποιημένοι Αξιολογητές και Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών .....	21

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

---

Το πεδίο της Χωροταξίας / Πολεοδομίας δεν πάσχει από έλλειψη νόμων. Το κύριο πρόβλημα είναι η αδυναμία υλοποίησης, που σε αρκετά μεγάλο βαθμό επηρεάζεται από την πολυνομία και τη σωρεία ειδικών διατάξεων που καθιστούν την ανασφάλεια δικαίου αναπόφευκτη. Το προτεινόμενο νομοσχέδιο αποτελεί μια ευρύτατη παράθεση τροπολογιών, που αφορά σε όλο το ισχύον θεσμικό πλαίσιο ρύθμισης του χώρου επιτείνοντας δυστυχώς την πολυνομία και πολυπλοκότητα, γεγονός που δεν συνάδει με τον στόχο της απλούστευσης και επιτάχυνσης, τον οποίο επαγγέλλεται .

Οι προτεινόμενες τροπολογίες δεν φαίνεται να παρακολουθούν δυστυχώς όλη την επίκαιρη συζήτηση, που πραγματοποιείται παγκόσμια και στην Ευρωπαϊκή Ένωση αναφορικά με τα περιεχόμενα της βιώσιμης ανάπτυξης, σύμφωνα με την Ατζέντα 2030. Δεν ανταποκρίνονται στις σημερινές προκλήσεις που δημιουργούνται από τις αλληλένδετες κρίσεις και τις χωρικές τους επιπτώσεις και ειδικότερα στη διαπιστωμένη κλιματική κρίση, στην υγειονομική κρίση και στην επερχόμενη κοινωνική και οικονομική κρίση.

Χαρακτηριστικά τροποποιείται το σύνολο των διατάξεων σχεδιασμού του χώρου του Ν.4447/2016, που η εφαρμογή του ελάχιστα έχει δοκιμαστεί. Τροποποιείται εκ νέου και το άρθρο 2 του νόμου που μόλις είδε το φως με το Ν.4685/2020. Κρίσιμες διατάξεις του ΝΟΚ – Ν. 4047/2012 – που τροποποιήθηκαν με το Ν. 4315/2014 τροποποιούνται και πάλι. Την ίδια τύχη έχουν ο Ν.3983/2011 «*Εθνική στρατηγική για την προστασία και διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος...*» και ο Ν. 4546/2018 που αφορά μεταξύ άλλων στο θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό. Οι Νόμοι αυτοί αν και αποτελούν εναρμόνιση του εθνικού δικαίου με το κοινοτικό κεκτημένο (Οδηγία 2008/56/ΕΚ το πρώτο, Οδηγία 2014/89/ΕΕ το δεύτερο) .δεν έχουν εφαρμοστεί. Ακόμη και τα ισχύοντα ΓΠΣ θα τροποποιηθούν για τρίτη φορά αλλάζοντας τις χρήσεις γης.

Όταν η απλοποίηση και επιτάχυνση δεν τεκμηριώνονται με βάση την εμπειρία υλοποίησης του σχεδιασμού και δεν απορρέουν από την αξιολόγηση των τραγικών καθυστερήσεων μέχρι σήμερα, ο προτεινόμενος σχεδιασμός και πάλι θα είναι αναποτελεσματικός. Η πολυνομία και κακονομία οδηγούν συγχρόνως σε σπατάλη χρόνου και χρήματος, ακαμψία, αδράνεια, εντείνουν τις αδυναμίες

**ΣΧΟΛΙΑ ΣΕΠΟΧ 4 /9/2020, ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ Σ/Ν του ΥΠΕΝ «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας»**

Email [sepox1981@sepox.gr](mailto:sepox1981@sepox.gr) http// [www.sepox.gr](http://www.sepox.gr)

συντονισμού των εμπλεκόμενων φορέων και συχνά ωθούν σε εξωθεσμικές λύσεις στα επείγοντα προβλήματα. Αν προστεθεί σε αυτά η έλλειψη ελέγχου, η αναποτελεσματικότητα του σχεδιασμού είναι το αποτέλεσμα.

Ο χωρικός σχεδιασμός πρέπει σήμερα τουλάχιστον να μεριμνά, ώστε να μην κυριαρχήσουν πολιτικές βραχυπρόθεσμου οικονομικού οφέλους, δημιουργώντας μακροπρόθεσμα περιβαλλοντικά και κοινωνικά προβλήματα και οπωσδήποτε δεν πρέπει να υπονομεύει το αναγκαίο πλαίσιο μετασχηματισμού και αναδιάρθρωσης προς ένα βιώσιμο, δίκαιο, ανθεκτικό κόσμο. Το προτεινόμενο σύστημα χωρικού σχεδιασμού πρέπει κατά προτεραιότητα να αξιολογηθεί σε ποιο βαθμό ανταποκρίνεται στα νέα δεδομένα και στις αναδυόμενες απαιτήσεις

Η αντιμετώπιση της πραγματικότητας και των σοβαρών προβλημάτων που αντιμετωπίζουν το περιβάλλον, οι οικιστικές περιοχές και ο εκτός σχεδίου χώρος, λαμβάνοντας επίσης υπόψη τις πρόσφατες εξελίξεις της πανδημίας και της κλιματικής αλλαγής, απαιτεί μια σαφή πολιτική με ιεραρχημένους στόχους και κατευθύνσεις και όχι μόνο έναν γενικό ορισμό βιώσιμης ανάπτυξης (άρθρο 2), αλλά έναν στρατηγικό και ολοκληρωμένο σχεδιασμό και όχι κατευθύνσεις **που δεν είναι δεσμευτικές!**

Οι κατευθύνσεις του χωρικού σχεδιασμού στηρίζονται σε αρχές και επιταγές συμφωνημένες από τους διεθνείς οργανισμούς και δεν μπορεί παρά να είναι δεσμευτικές και όχι διαβαθμισμένες. Πρέπει μάλιστα να λαμβάνονται υπόψη σε όλο το φάσμα και τα /επίπεδα των μελετών και των διοικητικών πράξεων και όχι μόνο κατά την κατάρτιση των Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και των Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων. Η τήρησή τους διασφαλίζει τον ουσιαστικό συντονισμό των επιπέδων σχεδιασμού και την εξυπηρέτηση του κοινού συμφέροντος, ιδιαίτερα μετά την πρόσφατη πανδημία και τις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής.

Ο στόχος του Σ/Ν που διατυπώνεται καθαρά από το άρθρο 1 «*Απλούστευση, επιτάχυνση, διασαφήνιση μεταξύ των σχέσεων χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων*» δεν προκύπτει ότι επιτυγχάνεται.

Η σύντμηση του χρόνου των διαδικασιών δεν σημαίνει απλούστευση και επιτάχυνση. Χρειάζεται οπωσδήποτε επαναπροσδιορισμός των συνοδευτικών μελετών ενός ΤΠΣ, (αριθμού και περιεχομένου τους) και η ουσιαστική

ενσωμάτωση τους κυρίως δε της ΣΜΠΕ στο σχέδιο. Στις συνοδευτικές αυτές μελέτες οφειλόταν σε μεγάλο βαθμό οι καθυστερήσεις του σχεδιασμού.

Η ολοκλήρωση πολλαπλασίων ΠΔ δημοτικών ενοτήτων δεν είναι συντομότερη και πιο αποτελεσματική από 325 Υπουργικές Αποφάσεις «Δομικών Σχεδίων» για τον καθορισμό κατευθύνσεων και χρήσεων γης-ΥΑ-σε επίπεδο ΟΤΑ.

Η ενίσχυση του δημόσιου τομέα, που θα βοηθούσε τον υλοποίηση του στόχου δεν προκύπτει από τις προτεινόμενες διατάξεις.

Το σημαντικότερο όμως πρόβλημα είναι ότι δεν επιτυγχάνεται στοιχειωδώς η ανταπόκριση του Σ/Ν στον στόχο της βιώσιμης ανάπτυξης όπως τίθεται από το ίδιο, εφόσον ο στρατηγικός ολοκληρωμένος σχεδιασμός υποβαθμίζεται και σχεδόν αναιρείται πλήρως από τον αποσπασματικό κατά περίπτωση σχεδιασμό των Ειδικών Πλαισίων και Σχεδίων που ενισχύονται και κατισχύουν όλων των υπολοίπων. Ουσιαστικά καταργείται δυστυχώς ο ολοκληρωμένος χωροταξικός – σχεδιασμός, στο μέτρο που αναιρείται συστηματικά από τις σημειακές παρεμβάσεις των Ειδικών Πλαισίων και Σχεδίων και τις ανεξέλεγκτες επιπτώσεις τους στο χώρο.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄.**

### **Απλούστευση, επιτάχυνση, βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού**

---

Το Κεφ. Α΄ του ΣΝ επαγγέλλεται «τη βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού», δηλώνοντας με το Άρθρο 1, ως σκοπό του την «απλούστευση και επιτάχυνση της διαδικασίας κατάρτισης, αναθεώρησης και τροποποίησης χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων κάθε επιπέδου, καθώς και η διασαφήνιση των μεταξύ τους σχέσεων».

Το Κεφ. Α προτείνει ειδικά στοχευμένες τροποποιήσεις στον πρόσφατο νόμο 4447/16, οι οποίες όμως απέχουν, δυστυχώς στο σύνολο τους, από έναν συνολικό εκσυγχρονισμό του συστήματος, μέσα από τη θεσμοθέτηση μη αποδεκτών επιλογών πολιτικής σε σχέση με την ιεραρχική δομή του συστήματος χωρικού σχεδιασμού. Προκρίνεται δυστυχώς η αποσπασματικότητα στον σχεδιασμό του χώρου και στις χωροθετήσεις, καθώς επιβάλλονται οι ειδικές, τομεακές, ασύνδετες μεταξύ τους, πολιτικές και σχέδια επί του ολοκληρωμένου περιφερειακού χωροταξικού και τοπικού πολεοδομικού σχεδιασμού. Επιβαρύνεται τέλος η ήδη αδύναμη διασύνδεση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού με τον αναπτυξιακό προγραμματισμό.

Ο ΣΕΠΟΧ υποστηρίζει ότι ο εκσυγχρονισμός του υφιστάμενου συστήματος προϋποθέτει ριζικότερη μεταρρύθμιση, η οποία πρέπει να εδράζεται στην εκ νέου αξιολόγηση και, όπου χρειάζεται, ανατροπή των πολιτικών χωρικού σχεδιασμού, που κυριάρχησαν στη συγκυρία της κρίσης, ιδιαίτερα υπό το πρίσμα της νέας περιόδου που προκρίνει την υιοθέτηση ενός πληρέστερου, βιώσιμου και πράσινου αναπτυξιακού προτύπου.

Η κλιματική κρίση και η πρόσφατη πανδημία αναδεικνύουν με επιτακτικό, πλέον, τρόπο την αναγκαιότητα υιοθέτησης προσεγγίσεων, που προωθούνται σε κοινοτικό και διεθνές επίπεδο και: α) έχουν στρατηγικό και ολοκληρωμένο χαρακτήρα, β) προωθούν τη χωρική συνοχή και τη βιώσιμη περιφερειακή ανάπτυξη, γ) ενισχύουν τον σχεδιασμό χρήσεων γης σε τοπικό επίπεδο καθώς και τη συμμετοχή των τοπικών κοινωνιών σε αυτόν. Ταυτόχρονα, θέτουν υπό συζήτηση την οικονομική βιωσιμότητα και την ανθεκτικότητα του κυρίαρχου

αναπτυξιακού προτύπου. Παράλληλα, υποστηρίζεται ότι ο εκσυγχρονισμός και αποτελεσματικότητα του συστήματος επιτυγχάνεται με την ευφυή και δημιουργική στήριξη από δυο άλλους εξωτερικούς παράγοντες: μία σαφή και συγκροτημένη πολιτική για το χώρο από την πλευρά της πολιτικής ηγεσίας και μια δημόσια διοίκηση, η οποία να μπορεί να ανταποκριθεί στις ανάγκες του συστήματος χωρικού σχεδιασμού, που το ίδιο το σύστημα απαιτεί.

Δυστυχώς, το παρόν ΣΝ δεν προσεγγίζει καμία από αυτές τις προϋποθέσεις.

Στο πλαίσιο των προηγούμενων γενικών παρατηρήσεων, υποβάλλονται τα εξής ειδικότερα σχόλια:

1. Απουσιάζει η οποιαδήποτε αναφορά σε βασικούς στόχους του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού (Άρθρο 2), υποδηλώνοντας είτε την απουσία μιας συγκροτημένης πολιτικής για τον χώρο, είτε την επιλογή για μη ρητή δήλωση της. Στο πλαίσιο αυτό τόσο η τροποποίηση που επιχειρείται στον ορισμό της βιώσιμης ανάπτυξης του Ν. 4447/16 – στόχος που θα πρέπει να συνδεθεί με τα πλαίσια και σχέδια – όσο και ο εισαγόμενος ορισμός της «βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης» εγείρουν σοβαρά ερωτηματικά ως προς τη σκοπιμότητα που εξυπηρετούν. Επομένως προτείνεται η διατήρηση του ορισμού για τη βιώσιμη ανάπτυξη του 4447/16.

2. Κρίνονται ιδιαίτερα προβληματικοί οι ορισμοί των εννοιών «τροποποίηση» (2.ι) και «ανάδραση»(2ιβ), καθώς και οι διατάξεις για την ιεραρχική σχέση μεταξύ των σχεδίων (μήπως εκ παραδρομής εντάχθηκαν στο άρθρο των ορισμών;) που στο σύνολο τους επιβάλλουν την απόλυτη κυριαρχία και δεσμευτικότητα των ειδικών πλαισίων αλλά και των ειδικών σχεδίων. Προτείνεται η διαγραφή των προαναφερομένων ορισμών και η επαναπροσέγγιση των σχετικών εννοιών και σχέσεων (Άρθρο 2)

3. Οι βασικές αρχές πολιτικής της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής (Άρθρο 3) δεν μπορεί παρά να είναι δεσμευτικές για την πολιτεία. Τόσο για την επίτευξη ολοκληρωμένων και συντονισμένων πολιτικών αλλά και στόχων εξυπηρέτησης του δημόσιου συμφέροντος, όσο και για υπεράσπιση του κυρίαρχου ρόλου της χωρικής συνοχής στην προγραμματική περίοδο 2021-2027. Διαφορετικά η Εθνική Χωρική Στρατηγική οδηγείται σε πλήρη απαξίωση.

4. Ο ΣΕΠΟΧ δεν θεωρεί εύλογη τη συμμετοχή στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας των ΠΟΜΙΔΑ και ΕΣΕΠΠΑ, επειδή δεν είναι παραγωγικοί φορείς



και επειδή συνιστούν φορείς ειδικών συμφερόντων. Θεωρεί επίσης ότι θα πρέπει να αποκατασταθεί η συμμετοχή του ΣΑΔΑΣ, ενός φορέα, που έχει σταθερά συμβάλλει θετικά στη λειτουργία του θεσμού από την ίδρυση του. Τέλος προτείνει να συμπληρωθεί η σύνθεση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας με φορείς, που εκπροσωπούν τη θαλάσσια οικονομία, ώστε να καλύπτεται επίσης ο τομέας του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού.

5. Ο αναγκαίος και απαιτούμενος συντονισμός κυρίως μεταξύ των Τομεακών Χωροταξικών Πλαισίων, προς αποφυγήν των μεταξύ συγκρούσεων και αντιφάσεων τους, δεν μπορεί να επιτυγχάνεται εκ των υστέρων με τη δημιουργία ενός ακόμη γνωμοδοτικού οργάνου. Η σύνθεση του προτεινομένου ΚΕΣΥΧΩΘΑ παρουσιάζει σημαντικά προβλήματα, όπως είναι η απομείωση ρόλου του προέδρου του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας, η ορθόλογη εκπροσώπηση υπηρεσιακών οργάνων του ΥΠΕΝ και η απουσία θεσμικών και κοινωνικών φορέων.

Προτείνεται: α) να προβλεφθεί ως βασική συνθήκη θεσμοθέτησης των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων ο μεταξύ τους συντονισμός, και β) να αποδοθούν στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ οι τυχόν επιπλέον αρμοδιότητες με συμπλήρωση στη σύνθεση των μελών του.

6. Ο ΣΕΠΟΧ θεωρεί θετική την πρόβλεψη για την οριοθέτηση οικισμών και χαρακτηρισμό δημοτικών οδών στο πλαίσιο εκπόνησης των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ). Θα έπρεπε μάλιστα να είχε προστεθεί επιπλέον η δυνατότητα εξειδίκευσης και τροποποίησης των γενικά ισχυόντων όρων δόμησης των οικισμών, η μερική πολεοδομική ρύθμιση διάνοιξης οδού, ή άλλου Κοινοχρήστου Χώρου, ακόμα και η εφαρμογή οδού πρόσβασης στις ακτές.

Δυστυχώς όμως, καταγράφεται μια προσπάθεια απομείωσης του ρόλου των ΤΠΣ που απορρέει από τα εξής στοιχεία τα οποία θα πρέπει να επανεξεταστούν:

- Την παντελή έλλειψη πρόβλεψης ακόμη και της δυνατότητας, ως επιλογής, εκπόνησης ΤΠΣ σε επίπεδο Δήμου, η οποία θα έπρεπε να πριμοδοτείται στη βάση της έννοιας της χωρικής συνοχής
- Την περαιτέρω ενίσχυση του πεδίου παρέμβασης των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, που μπορεί πλέον να εκπονούνται αντί των ΤΠΣ

ενισχύοντας περαιτέρω τον αποσπασματικό και fast track χαρακτήρα, αυτής της «μεθόδου» πολεοδομικού σχεδιασμού

- Τον περιορισμό του πεδίου παρέμβασης των ΤΠΣ στον βαθμό που οι ρυθμίσεις τους για τον εκτός σχεδίου χώρο περιορίζονται πλέον μόνο στις «περιοχές πέριξ των οικιστικών περιοχών και των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων» ακυρώνοντας έτσι τη δυνατότητα της συνολικής και ολοκληρωμένης ρύθμισης του εξωαστικού χώρου και συνακόλουθα του περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης που υποστηρίζεται ότι αποτελεί βασική επιδίωξη του παρόντος ν/σ.

Συμπερασματικά, ο εκσυγχρονισμός του υφιστάμενου συστήματος χωρικού σχεδιασμού δεν μπορεί να αναλώνεται σε μια αέναη και χωρίς περιορισμούς τροποποίηση από τα Τομεακά Ειδικά Πλαίσια και σχέδια, γεγονός που συνεπάγεται την ακύρωση των μοναδικών εργαλείων σχεδιασμού με ολοκληρωμένο χαρακτήρα, δηλ. των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων.

Υπό αυτό το πρίσμα, ο ΣΕΠΟΧ εισηγείται την ταχύρρυθμη προώθηση των ΤΠΣ με στόχο τη γενικευμένη θεσμοθέτηση και εφαρμογή χρήσεων γης σε όλη την επικράτεια της χώρας, με τις εξής επισημάνσεις:

- Την αναγκαιότητα εκπόνησης «Δομικού Σχεδίου», που θα καθορίζει το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης σε επίπεδο Δήμου
- Να γίνουν οι αναγκαίες προσαρμογές στις προδιαγραφές, χρονοδιαγράμματα και αμοιβές των μελετών ΤΠΣ ώστε να προσεγγιστεί αποτελεσματικά η οριοθέτηση των οικισμών και ο χαρακτηρισμός δημοτικών οδών που σωστά εντάσσονται στο αντικείμενο ρύθμισης των ΤΠΣ
- Την ενσωμάτωση των ΣΜΠΕ και των υποστηρικτικών μελετών στην κύρια μελέτη εκπόνησης των ΤΠΣ και γενικότερα όλων των επιπέδων σχεδίων.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄.

### Διατάξεις για τη θαλάσσια χωροταξία

---

Το σχέδιο νόμου προβαίνει σε ουσιώδεις τροποποιήσεις του Ν.4546/2018, που ενσωματώνει την Οδηγία Πλαίσιο για τον Θαλάσσιο Χωροταξικό Σχεδιασμό 2014/89/ΕΕ, θέτοντας σε κίνδυνο την ποιότητα των παραγόμενων σχεδίων για τον θαλάσσιο χώρο, αλλά και την έγκαιρη συμμόρφωση της χώρας προς τις υποχρεώσεις που έχει αναλάβει. Η προσέγγιση που ακολουθείται έρχεται σε αντίθεση με βασικές αρχές της Οδηγίας Πλαίσιο και δεν τεκμηριώνεται επαρκώς και ικανοποιητικά υπό το πρίσμα της επιστήμης της χωροταξίας, αλλά και υπό το πρίσμα της νομικής επιστήμης, καθώς ο Ν. 4546/2018, ο οποίος τροποποιείται, δεν έχει εφαρμοσθεί και δεν έχει παράξει χωρικά αποτελέσματα και κατά συνέπεια η εφαρμογή του δεν έχει τύχει ερμηνείας και από το Συμβούλιο της Επικρατείας.

Το βασικό στοιχείο του Ν. 4546/2018, το οποίο αναιρείται με το προτεινόμενο σχέδιο νόμου, είναι η συνολική θεώρηση του παράκτιου και του θαλάσσιου χώρου. Η Οδηγία 2014/89/ΕΕ ήδη από τα πρώτα προσχέδια του κειμένου είχε εντάξει ως αναγκαιότητα για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό, τη διαχείριση των παράκτιων περιοχών. **Η αφαίρεση του όρου και η αντικατάσταση του από την αλληλεπίδραση ξηράς - θάλασσας** (η οποία περιλαμβάνει τόσο την ολοκληρωμένη διαχείριση του παράκτιου χώρου όσο και οποιαδήποτε άλλη μορφή χωρικού σχεδιασμού και διαχείρισης του χώρου έχει ισοδύναμα αποτελέσματα) προέκυψε μόνο μετά την διαπίστωση ότι υπήρχαν κράτη μέλη με ήδη ώριμες και εφαρμοσμένες προσεγγίσεις και κατά αυτό τον τρόπο δόθηκε η δυνατότητα να διατηρηθεί η εσωτερική έννομη τάξη, που είχε παραχθεί σε αυτά τα κράτη μέλη, χωρίς να προκληθούν μη αναγκαίες επικαλύψεις νομικών κειμένων και χωρικών σχεδίων.

Στην περίπτωση μάλιστα των μεσογειακών χωρών **ισχύει η υποχρέωση που απορρέει από το 7ο Πρωτόκολλο της Σύμβασης της Βαρκελώνης, το Πρωτόκολλο για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση της Παράκτιας Ζώνης**, το οποίο έχει υπογραφεί, κυρωθεί και τεθεί σε ισχύ από την Ευρωπαϊκή Ένωση ήδη από τις 24/03/2011, **μετατρέποντας το σε κοινοτικό δίκαιο, και κατ' επέκταση σε υποχρέωση όλων των κρατών μελών της Ε.Ε. που βρέχονται από τη Μεσόγειο θάλασσα**. Σημειώνεται ότι το Πρωτόκολλο έχει

**ΣΧΟΛΙΑ ΣΕΠΟΧ 4 /9/2020, ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ Σ/Ν του ΥΠΕΝ «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας»**

Email [sepox1981@sepox.gr](mailto:sepox1981@sepox.gr)

[http:// www.sepox.gr](http://www.sepox.gr)

ήδη τεθεί σε ισχύ από τη Γαλλία, την Ισπανία, την Κροατία, τη Σλοβενία και τη Μάλτα, ενώ η Κύπρος υλοποιεί προγράμματα για την εφαρμογή του χωρίς να το έχει υπογράψει.

Η Ελλάδα είναι η μόνη χώρα μέλος της Ε.Ε., που ενώ το έχει υπογράψει ήδη από τις 21/01/2008 δεν έχει προχωρήσει στην εφαρμογή του. Σύμφωνα με τα προηγούμενα ο Ν. 4546/2018 ορθώς θεωρούσε το θαλάσσιο και τον παράκτιο χώρο ως ενιαίο χωρικό σύνολο, το οποίο θα πρέπει να τύχει ενιαίας χωρικής θεώρησης και σχεδιασμού με ενιαία χωρικά εργαλεία, προσεγγίζοντας με αυτό τον τρόπο και το ζήτημα της παράκτιας ζώνης.

Ο UNEP, μέσω του Περιφερειακού Κέντρου για την διαχείριση της παράκτιας ζώνης (PAP/RAC), ήδη με την αναφορά του Απριλίου 2019 των συμβαλλομένων μερών του Πρωτοκόλλου διαπιστώνει και αναγνωρίζει ότι ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός είναι ένα εργαλείο υλοποίησης της ολοκληρωμένης διαχείρισης παράκτιας ζώνης, λόγω και της χωρικής επικάλυψης, που παρατηρείται. **Δηλαδή αναγνωρίζει ότι ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός αφορά και στον παράκτιο χώρο.**

Με την αφαίρεση του παράκτιου χώρου από το πεδίο εφαρμογής του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού τίθεται εν αμφιβόλω η όλη προσπάθεια. Είναι βέβαιο ότι ο αποκλεισμός των παράκτιων υδάτων, τα οποία εκτείνονται σε 1 ναυτικό μίλι. από την ακτογραμμή ή τις γραμμές βάσης, όπου αυτές προσδιορίζονται, οδηγεί σε αναίρεση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού και μη υλοποίηση των υποχρεώσεων που απορρέουν από την οδηγία πλαίσιο. Πολλές από τις δραστηριότητες, που ασκούνται στον θαλάσσιο χώρο, ασκούνται κυρίως στο παράκτιο τμήμα του. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι υδατοκαλλιέργειες, που σύμφωνα με το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις υδατοκαλλιέργειες ασκούνται σε απόσταση 50 μ από την ακτογραμμή και μετά την ισοβαθή των 18 μ. Η ακολουθούμενη προσέγγιση του Σ/Ν θέτει εκτός πεδίου εφαρμογής του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού τις υδατοκαλλιέργειες, παρά το γεγονός ότι αποτελούν μια εκ των θαλάσσιων δραστηριοτήτων, που αναφέρονται ρητά από την οδηγία πλαίσιο. Ομοίως και για την παράκτια άσκηση όλων των θαλάσσιων δραστηριοτήτων, όπως π.χ. η παράκτια αλιεία. Ουσιαστικά αφαιρεί από το πεδίο εφαρμογής του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού όλη τη ζώνη αλληλεπίδρασης ξηράς - θάλασσας, που

αποτελεί επίσης υποχρέωση των κρατών μελών, για την εφαρμογή της οδηγίας πλαίσιο για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό.

Με την αφαίρεση του παράκτιου χώρου από το πεδίο εφαρμογής του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού στην Ελλάδα και χωρίς να έχει ληφθεί καμία μέριμνα για την παράλληλη ενεργοποίηση του Πρωτοκόλλου για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση της Παράκτιας Ζώνης είναι βέβαιο ότι επιλέγεται μια ανορθολογική μη επιστημονική προσέγγιση, που θα καταλήξει και σε μη συμμόρφωση της Ελλάδα με τις απαιτήσεις του κοινοτικού δικαίου.

Επιπλέον, έρχεται σε πλήρη αντίθεση με την υποχρέωση σχεδιασμού με βάση το οικοσύστημα. Η επιλογή αφαίρεσης του παράκτιου χώρου οδηγεί σε κατάτμηση των οικοσυστημάτων και κατ' επέκταση σε ανορθολογικό σχεδιασμό και μη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις της οδηγίας πλαίσιο. Η προσέγγιση αυτή έρχεται τις ανακοινώσεις της πολιτικής ηγεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για ρήτρα κλιματικής αλλαγής σε όλα τα νομοσχέδια. Η αφαίρεση του παράκτιου χώρου από τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό, που είναι ο κύρια πληττόμενος από την άνοδο της στάθμης της θάλασσας, σε μια παράκτια και νησιωτική χώρα, όπου μόνο ένας νομός δεν έχει ούτε παράκτιο ούτε νησιωτικό χώρο δεν λαμβάνει υπόψη την κλιματική αλλαγή.

Οι θαλάσσιες περιοχές μεταξύ νησιών, που πολύ συχνά η απόσταση μεταξύ τους είναι μικρότερη των 2 ν.μ. (άρα 1 ν.μ. από κάθε ακτή) ή μεταξύ νησιών και ηπειρωτικής χώρας ή μεταξύ νησιών και τρίτων χωρών, όπως ισχύει σε πολλές περιπτώσεις στο ανατολικό Αιγαίο θα εξαιρεθούν από το πεδίο εφαρμογής του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού. Οι θαλάσσιες περιοχές που περιβάλλουν τα νησιά θα εξαιρεθούν συνολικά από τον σχεδιασμό. Με την αφαίρεση του παράκτιου χώρου από το πεδίο εφαρμογής του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού και παράλληλα τη μη εφαρμογή της Ολοκληρωμένης Διαχείρισης Παράκτιας Ζώνης και την επιλογή γενικόλογων αναφορών περί άλλων εργαλείων, που ούτε προσδιορίζονται, ούτε υπάρχουν, ούτε εφαρμόζονται στον ελλαδικό χώρο, είναι σαφές ότι επιλέγεται η εξαίρεση θαλάσσιας έκτασης 1 ν.μ. περίξ των ακτών και των νησιών από κάθε μορφή σχεδιασμού.

Επιπλέον, δεν υπάρχει καμία πρόβλεψη για τον συντονισμό του αναπτυξιακού προγραμματισμού με τον χωρικό σχεδιασμό και την αναγκαία ενσωμάτωση του επιθυμητού παραγωγικού μοντέλου στο χωρικό πρότυπο για τον θαλάσσιο

χώρο, που θα κληθεί να οραματισθεί, να αναλύσει σε στρατηγικές κατευθύνσεις και να διαμορφώσει τα κατάλληλα χωρικά πρότυπα, δίνοντας τις αναγκαίες χωρικές κατευθύνσεις. Ο θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός είναι καίρια πτυχή του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού και μπορεί να συμβάλει σημαντικά στην ανάκαμψη της χώρας, εφόσον εξασφαλισθεί ο αναγκαίος συντονισμός. Δεν μπορεί να νοηθεί η αλλαγή του παραγωγικού μοντέλου της χώρας χωρίς την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη δραστηριοτήτων στον θαλάσσιο και παράκτιο χώρο.

Υπάρχουν όμως και άλλα σημαντικά ζητήματα, που εγείρονται από το Σ /Ν. Δεν περιλαμβάνεται καμία προπαρασκευή για την συμμόρφωση με την απαίτηση της οδηγίας πλαίσιο περί υιοθέτησης θαλάσσιων χωροταξικών σχεδίων από τα κράτη μέλη μέχρι το Μάρτιο 2021. Είναι επείγον να θεσπιστούν οι τεχνικές προδιαγραφές εκπόνησης των θαλάσσιων χωροταξικών σχεδίων, που θα πρέπει να τύχουν ειδικής επεξεργασίας, λόγω της ιδιαιτερότητας του θαλάσσιου χώρου και των ειδικών απαιτήσεων, που διαμορφώνονται για τον χωρικό σχεδιασμό εν γένει. Διακυβεύεται η έγκαιρη συμμόρφωση της χώρας προς τις απαιτήσεις της οδηγίας 2014/89/ΕΕ. Φαίνεται ακόμα ότι δεν έχει υπάρξει πρόνοια για την επίλυση ζητημάτων, που αναμένεται να δυσκολεύσουν τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό αν παραμείνουν ανεπίλυτα. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η απουσία προσδιορισμένων θαλασσίων συνόρων μεταξύ περιφερειών και δήμων.

Με το προτεινόμενο Σ/Ν δυστυχώς διακυβεύεται το ο θαλάσσιος σχεδιασμός και η συμβολή του στο νέο παραγωγικό μοντέλο στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης με τους σύγχρονους όρους της , που θα ήταν επιθυμητό για την χώρα.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄.

### Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς

---

Η εκτός σχεδίου δόμηση δεν αφορά μόνο τον περιαστικό χώρο, αλλά όλη την επικράτεια και έχει σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και στις άλλες παραγωγικές δραστηριότητες. Έτσι, ο περιορισμός της με το νομοσχέδιο θεωρείται θετική αφετηρία. Παρά το γεγονός αυτό, οι διατάξεις που αφορούν στην εκτός σχεδίου δόμηση (άρθρο 26) κρίνονται περιορισμένες ως προς την αποτελεσματικότητά τους και οι μεταβατικές διατάξεις μη αποδεκτές

Ιδιαίτερα προβληματική κρίνεται η δόμηση με παρέκκλιση στα μικρά οικόπεδα (750-2000τ.μ) για τα οποία εμμέσως πλην σαφώς μέλη του ΣΤΕ έχουν διατυπώσει τη θέση ότι δεν ισχύουν. Επίσης, το σύνολο σχεδόν των όποιων εγκεκριμένων ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ του νόμου 2508/97 (ακόμα και αν είναι μόνο το 25% της επικράτειας) έχουν καταργήσει τις παρεκκλίσεις χωρίς τέτοιου είδους μετάβαση.

Όμως, ο στόχος του περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης δεν εξαντλείται με την κατάργηση των παρεκκλίσεων για την παρόδια δόμηση, στον βαθμό που επιδίωξη πρέπει να είναι η αποφυγή της διάχυσης οικιστικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων (οργανωμένων και μη) στον ευρύτερο εξωαστικό χώρο ώστε να αποφευχθούν οι γνωστές αρνητικές επιπτώσεις, όπως η υποβάθμιση του τοπίου και του φυσικού περιβάλλοντος, η κατάτμηση και η διάσπαση και τελικά απαξίωση της αγροτικής γης κλπ.

Στη συνέχεια των προηγούμενων επισημαίνονται οι ακόλουθες αντιφάσεις και προβλήματα:

- Το Σ/Ν διακηρύσσει πως μειώνει την εκτός σχεδίου δόμηση. Στην πραγματικότητα όμως την επιταχύνει για τα δύο επόμενα χρόνια με την παράταση που δίνει, επειδή **προτρέπει όλους να κτίσουν γρήγορα!** Αν μάλιστα ληφθεί υπόψη η ενδεχόμενη τετραετής, ή και εξαετής παράταση της οικοδομικής άδειας, τότε θα πρέπει να αναμένεται ότι παραμένουν σε ισχύ οι παρεκκλίσεις κατά τα επόμενα έξι χρόνια, ενώ σύμφωνα με το ΣΤΕ θα έπρεπε να έχουν καταργηθεί προ πολλού.
- Η μείωση του ΣΔ στις εκτός σχεδίου περιοχές είναι πολύ μικρή και προσχηματική. Είναι μάλιστα απορίας άξιο γιατί μειώνεται ο ΣΔ για τις αγροτικές

**ΣΧΟΛΙΑ ΣΕΠΟΧ 4 /9/2020, ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ Σ/Ν του ΥΠΕΝ «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας»**

Email [sepox1981@sepox.gr](mailto:sepox1981@sepox.gr) http// [www.sepox.gr](http://www.sepox.gr)

εγκαταστάσεις, ενώ για ορισμένες περιπτώσεις γίνεται αύξηση του ΣΔ, όπως για τα κέντρα δεδομένων. Η προσέγγιση αυτή οδηγεί εν τέλει στην σημαντική αύξηση του ΣΔ για τους υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων (οργανωμένων και μη). Δυστυχώς, η πριμοδότηση αυτή σε συνδυασμό με τη νέα προβληματική πρόβλεψη για τις δημοτικές οδούς κατηγορίας Β' διευκολύνει και προωθεί υπέρμετρα τη διάχυτη χωροθέτηση 'οργανωμένων' υποδοχέων στον εξωαστικό χώρο.

- Επίσης διαφαίνεται η πρόθεση από το Σ/Ν δημιουργίας εισπρακτικής πηγής εσόδων με την επιβάρυνση των οικοδομικών αδειών με τέλος 5%, χωρίς να είναι σαφές ποιος είναι ο σκοπός, που εξυπηρετεί. Εύλογο είναι το ερώτημα για το είδος των δράσεων που θα χρηματοδοτηθούν σε εκτός σχεδίου περιοχές, ως αντιστάθμισμα της επιβάρυνσης *«του περιβάλλοντος από το γεγονός ότι δομούνται περιοχές που καταρχήν δεν προορίζονται για δόμηση»*. Εκτός αν πρόκειται να χρηματοδοτηθούν δράσεις προς τακτοποίηση, ή εξυγίανση περιοχών αυθαιρέτων. Η διευκρίνιση είναι αναγκαία. Ούτως ή άλλως με τα αυθαίρετα ασχολούμεθα συνεχώς. Πολύ πρόσφατα μάλιστα δόθηκαν νέες παρατάσεις, ανεξάρτητα από τις όποιες επιπτώσεις αυτό επιφέρει στο περιβάλλον, τις δυσχέρειες ολοκλήρωσης δασικού κτηματολογίου, την αδυναμία να σεβαστούμε τους πολίτες που δεν παρανομούν.
- Διατυπώνεται σοβαρός προβληματισμός για τις διατάξεις, που αφορούν στον καθορισμό οργανωμένων υποδοχέων στα νησιά. Αφενός επειδή προδιαγράφονται πολύ μεγάλες εκτάσεις για την ανάπτυξη των υποδοχέων και αφετέρου, ενώ πρόκειται για επιχειρηματικά πάρκα οι προβλεπόμενες χρήσεις εντός αυτών αφορούν σε 'δραστηριότητες ήπιας ανάπτυξης' που ενδέχεται να μην έχουν παραγωγικό χαρακτήρα

Συμπερασματικά, πριμοδοτούνται οι οργανωμένες αναπτύξεις, ιδιαίτερα στον τουρισμό, ενώ η πανδημία κατέδειξε έτι περαιτέρω την ευμεταβλητότητα και τρωτότητα του τουριστικού κλάδου σε απρόσμενους και αστάθμητους κινδύνους. Σε αυτό το πλαίσιο ο ΣΕΠΟΧ θεωρεί σκόπιμο να επανέλθει στην πάγια τοποθέτησή του για την ιδιαίτερη σημασία που έχει η κατάρτιση και απαρτέγκλιτη εφαρμογή της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής για τη στόχευση, διάρθρωση και ανασυγκρότηση του παραγωγικού μοντέλου της Ελλάδας.

**ΣΧΟΛΙΑ ΣΕΠΟΧ 4 /9/2020, ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ Σ/Ν του ΥΠΕΝ «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας»**

Email [sepox1981@sepox.gr](mailto:sepox1981@sepox.gr) http// [www.sepox.gr](http://www.sepox.gr)



Ειδικότερα επί των άρθρων.

**Στο άρθρο 26** τίθεται ως σκοπός «ο σταδιακός περιορισμός της δόμησης σε περιοχές για τις οποίες δεν υπάρχει καμιάς μορφής σχεδιασμός,...». Ο σκοπός αυτός είναι ευεργετικός για το περιβάλλον. Αλλά τα μέτρα επίτευξής του πάσχουν. Οι αντιφάσεις αρχίζουν από το άρθρο 27 και συνεχίζονται στα επόμενα. «Τα γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως,... κατ'αρχήν δεν προορίζονται για δόμηση.» Οι λέξεις «κατ'αρχήν» προαγγέλλουν σειρά επόμενων διατάξεων για το πώς και με ποιές προϋποθέσεις τα γήπεδα «που δεν προορίζονται για δόμηση» μπορούν να δομηθούν.

Σε όλα τα άρθρα που αφορούν την εκτός σχεδίου δόμηση «εντός περιοχών στις οποίες έχουν καθοριστεί χρήσεις γης...» (**άρθρο 27 παρ. 3**) τα προτεινόμενα μέτρα ελάχιστα συμβάλλουν στις προθέσεις. Είναι άτολμα – μικρές μειώσεις ΣΔ (**βλ. άρθρο 29**) κ.ά. – και το κυριότερο πάσχουν από έλλειψη σαφήνειας και εν πολλοίς αυτοαναιρούνται. **Το άρθρο 28** «Διατάξεις γενικής εφαρμογής στην εκτός σχεδίου δόμηση» θεωρεί «άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα», με ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τ.μ και ελάχιστο πρόσωπο 45μ. Ακολουθεί δε πλήθος εξαιρέσεων που καταστρατηγούν τον κανόνα. Στο **άρθρο 30** «Κατοικία» επιτρέπεται εμβαδόν γηπέδου μέχρι 2000 τ.μ. «για κτίρια κατοικίας της περ.ΙΙ.1 του άρθρου1 του ΠΔ. 59/2018», ήτοι κτίρια στα οποία κατ'εξαίρεση επιτρέπεται και η άσκηση επαγγέλματος. Διακριτικές μεταχειρίσεις διευκολύνουν απλώς την εκτός σχεδίου δόμηση.

**Το άρθρο 34,παρ1** «Μεταβατικές διατάξεις» αναιρεί την όποια καλή πρόθεση του νομοθέτη. Ειδικά για τα κτίρια κατοικίας ακόμα και οι παρεκκλίσεις «εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών...» εξακολουθούν να ισχύουν και μάλιστα για δύο χρόνια από τη δημοσίευση του νόμου. Είναι κατανοητό ότι για τις λοιπές χρήσεις σωστά δεν ισχύουν μεταβατικές διατάξεις, προκειμένου τα κτίρια να ενταχθούν σε οργανωμένους υποδοχείς. Όμως η παρόδια ανάπτυξη κατοικίας σε γήπεδα, πέραν των θεμάτων κινδύνου και αισθητικής που ενέχει, αντίκειται στο στόχο περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης. Θα ήταν αφελές να πιστεύουμε ότι οποιοσδήποτε κατέχει ένα κομμάτι γης, με αρτιότητες που ξεκινούν από 750,00 τ.μ., δεν θα σπεύσει φροντίσει και να κατοχυρώσει το δικαίωμά του. Εάν στόχος είναι η τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητα καλό θα είναι να αναζητηθούν άλλες λύσεις.

**ΣΧΟΛΙΑ ΣΕΠΟΧ 4 /9/2020, ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ Σ/Ν του ΥΠΕΝ «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας»**

Email [sepox1981@sepox.gr](mailto:sepox1981@sepox.gr) http// [www.sepox.gr](http://www.sepox.gr)

Η σύγχυση και η ασάφεια επιβεβαιώνονται με το **άρθρο 35** «Εξουσιοδοτική διάταξη» βάσει της οποίας ο Υπουργός θα εκδώσει Π.Δ εξειδίκευσης όρων και περιορισμών δόμησης στα γήπεδα της **παρ.1 του άρθρου 27** όπου *«καταρχήν δεν επιτρέπεται η δόμηση»*. Αν το Υπουργείο επιδιώκει να θέσει φραγμούς στα εκτός σχεδίου, θα πρέπει να προχωρήσει με πιο τολμηρές ρυθμίσεις και τουλάχιστον να καταργήσει τις μεταβατικές διατάξεις των άρθρων 34 και 35, ώστε να ευοδωθεί τελικά η όλη προσπάθεια.

Η γενικότερη φιλοσοφία για την εκτός σχεδίου δόμηση του ΣΝ φαίνεται να εδράζεται στο «δίπολο» οριζόντιας μείωσης ΣΔ κατά χρήση γης αφενός και πριμοδότησης αφετέρου του ΣΔ σε οργανωμένες αναπτύξεις. Η βασικότερη όμως παράμετρος για τον, με δίκαιο, τεχνικά ορθό και αποτελεσματικό τρόπο περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης, είναι η ολοκλήρωση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού σε διοικητικές οντότητες και σύνολα. Εντούτοις πρέπει να σημειωθεί ότι ακόμη και στην περίπτωση έγκαιρης ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού με τα προτεινόμενα ΤΠΣ, που η εκπόνησή τους αφορά τον περιορισμένο χώρο των δημοτικών ενοτήτων, θα είναι δύσκολο να περιοριστεί ουσιαστικά η δόμηση εκτός σχεδίου.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'.

### Απλούστευση και βελτίωση του συστήματος χρήσεων γης

---

Η επιχειρούμενη ανατροπή του 'συστήματος χρήσεων γης' που θεσμοθετήθηκε μόλις πριν δυο χρόνια (μετά από εκτεταμένη δημόσια διαβούλευση) και δεν έχει ακόμη εφαρμοστεί, εγείρει πολλαπλά ερωτήματα και σοβαρό προβληματισμό ως προς τη σκοπιμότητα της.

Ο ΣΕΠΟΧ θεωρεί ότι η παροχή μεγαλύτερης ευελιξίας στη ρύθμιση των χρήσεων γης, μπορεί να γίνει και με βάση το ισχύον πρόσφατο ΠΔ κατηγοριοποίησης των χρήσεων (ΠΔ 59/2018) ορίζοντας σχετικές προϋποθέσεις. Η επανεξέταση του όλου πλαισίου θα προκαλέσει σύγχυση και μεγάλη καθυστέρηση τόσο στις τρέχουσες μελέτες, όσο και στο νέο πακέτο μελετών ΤΠΣ, που έχει εξαγγελθεί.

Ο ΣΕΠΟΧ θεωρεί κατ' αρχήν εύλογη την πρόταση ενιαίας κωδικοποίησης και ονοματολογίας των χρήσεων γης για λόγους συστηματοποίησης της κατηγοριοποίησης των χρήσεων γης, της καταγραφής, απογραφής και χαρτογράφησης τους, ακόμη και της διευκόλυνσης της αδειοδοτικής διαδικασίας. Σημειώνεται όμως ότι οι χρήσεις γης δεν μπορεί να ταυτίζονται με τους φορολογικούς κώδικες οικονομικών δραστηριοτήτων (ΚΑΔ), πολύ περισσότερο με τις κατηγορίες δραστηριοτήτων «της κείμενης νομοθεσίας για την περιβαλλοντική αδειοδότηση». Η θεώρηση του ΣΝ συνιστά δυστυχώς μια απλουστευτική προσέγγιση για τη δημιουργία μιας αναγκαίας εθνικής ονοματολογίας χρήσεων γης, επιλέγοντας να αγνοεί τις πολλαπλές παραμέτρους -των χρήσεων γης.

Επισημαίνεται ακόμη η ασάφεια των διατάξεων του Σ/Ν σχετικά με την προωθούμενη πολιτική ρύθμισης των χρήσεων γης όπως αυτή διαμορφώνεται δια μέσου της προβλεπόμενης «ευέλικτης» εφαρμογής των κατηγοριών χρήσεων γης (άρθρα 38 & 39). Όμως, η διαφαινόμενη προσπάθεια εργαλειοποίησης του προτεινόμενου συστήματος χρήσεων γης στη βάση μιας στρεβλής θεώρησης φαίνεται να απελευθερώνει τους όρους-χωροθέτησης δραστηριοτήτων με ολέθριες, δυνητικά, επιπτώσεις για την εύρυθμη λειτουργία και ποιότητα ζωής των ελληνικών πόλεων, αλλά και της υπαίθρου.

Ο ΣΕΠΟΧ εισηγείται την απόσυρση του Κεφ. Δ', προκειμένου να μελετηθεί εκ νέου προσεκτικά η πολιτική για τη ρύθμιση των χρήσεων γης και η ονοματολογία. Απαιτείται, επιπλέον, εξουσιοδοτική διάταξη ώστε η κωδικοποίηση να γίνει με συστηματική επιστημονική μελέτη και να καταλήγει σε ένα σταθερό κώδικα χρήσεων γης, όπως άλλωστε επιτάσσει η ασφάλεια δικαίου.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ΄.** **Πιστοποιημένοι Αξιολογητές και Ηλεκτρονικό Μητρώο** **Χωρικών Μελετών**

---

Σχετικά με τη συγκρότηση Μητρώου Πιστοποιημένων Αξιολογητών Χωρικών Μελετών (ΜΑΧΜ), (άρθρο 76) ο ΣΕΠΟΧ παρατηρεί ότι δεν είναι καθόλου σαφές από το Σ/Ν και τη συνοδευτική αιτιολογική έκθεση πως ακριβώς αυτό συγκροτείται, καθώς και με ποια ακριβώς διαδικασία γίνεται η επιλογή και η πιστοποίηση των Αξιολογητών (άρθρο 79).

Ο ρόλος του εξωτερικού συμβούλου αξιολογητή - όπως μπορεί να ιχνηλατηθεί μέσα από την πολυετή ευρωπαϊκή εμπειρία - μπορεί να λειτουργήσει εποικοδομητικά μόνο βάσει οδηγιών και συγκεκριμένων κανόνων-προδιαγραφών αξιολόγησης της διοίκησης. Η διαδικασία που θα αποφασιστεί να ακολουθηθεί πρέπει να είναι σαφώς προδιαγεγραμμένη, απλή, ξεκάθαρη και καθολικής εφαρμογής.

Δυστυχώς όμως αυτό που διαφαίνεται από το άρθρο 76 είναι η υποκατάσταση του δημόσιου τομέα από ένα σχήμα συνεργασίας με ιδιώτες, όπου μεταφέρονται έμμεσα διαδικασίες και αρμοδιότητες των υπηρεσιών του ΥΠΕΝ και των συναρμόδιων υπηρεσιών των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων, των Περιφερειών και των Δήμων, που αφορούν στη διαδικασία της επίβλεψης των χωροταξικών και πολεοδομικών μελετών.

Ο ΣΕΠΟΧ θεωρεί ότι δεν πρέπει σε καμία περίπτωση να υπάρχει σύγχυση των ρόλων της επίβλεψης (ανάθεση, εκπόνηση, επίβλεψη, έγκριση) για τον χωροταξικό και τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Αυτή θα πρέπει να αποτελεί αποκλειστικά έργο της διοίκησης. Για το λόγο αυτό επιβάλλεται η ενίσχυση της δημόσιας διοίκησης με το αναγκαίο κατάλληλο προσωπικό και τη συνδρομή και τη συμμετοχή των ΟΤΑ, θέμα για το οποίο το νομοσχέδιο δυστυχώς δεν αναφέρει απολύτως τίποτα.

Κρίνεται επίσης αναγκαίο να προσδιορισθούν επακριβώς οι ιδιότητες και τα κριτήρια επιλογής των αξιολογητών. Ο αξιολογητής μπορεί να είναι ένας ανεξάρτητος διαπιστευμένος φορέας ή ιδιώτης, ο οποίος αξιολογεί εκ των προτέρων η εκ των υστέρων ένα σχέδιο, ή ρύθμιση, χωρίς όμως να υποκαθιστά τη λειτουργία της δημόσιας διοίκησης. και ειδικά τη διαδικασία της

επίβλεψης.

Ένα ποιοτικό και βάσει προδιαγραφών σύστημα αξιολόγησης που ικανοποιεί συγκεκριμένες προϋποθέσεις ποιότητας και μέριμνας θα συνέβαλε προς την κατεύθυνση περισσότερης διαφάνειας στην προσέγγιση των θεμάτων. Τέλος, θα πρέπει να προσδιορισθεί από ποιους αποφασίζεται η συγκρότηση του Μητρώου (άρθρο 79). Η άποψη του ΣΕΠΟΧ είναι ότι διαδικασία αυτή διασφαλίζεται μόνο με τη συμμετοχή των θεσμικών και επαγγελματικών φορέων για το χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό.

Το Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών (άρθρο 77) είναι μια πρόταση θετική και αναγκαία. Θα πρέπει όμως να διασφαλίζεται η διαλειτουργικότητα του με αντίστοιχες βάσεις δεδομένων ή και αλλά μητρώα καθώς και η απρόσκοπτη πρόσβαση του από το ευρύτερο κοινό.