

Γνώμη του Συλλόγου Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης για το Σχέδιο Π.Δ. «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»

Το Σχέδιο Π.Δ. «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», που δόθηκε στη δημοσιότητα στα τέλη του 2011 και αποτελεί αντικείμενο δημόσιας διαβούλευσης, συνιστά ένα, καταρχήν, σημαντικό βήμα στην κατεύθυνση αναμόρφωσης του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού στη χώρα, καθώς το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο που ρυθμίζει τις χρήσεις γης (Π.Δ. 23/02/1987, ΦΕΚ 166 Δ') είναι ελλιπές και ξεπερασμένο από τις εξελίξεις στο πλαίσιο του χωρικού σχεδιασμού και ειδικότερα τη θέσπιση του Ν. 2508/97 με βάση τον οποίο εκπονούνται ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ που καλύπτουν πλέον ολόκληρη την εδαφική ενότητα ενός Δήμου.

Ωστόσο είναι σημαντικό να τονιστούν ορισμένα σημεία και πτυχές του υπό διαβούλευση Π.Δ., τόσο επί της αρχής όσο και επί του περιεχομένου του, που δεν αντιμετωπίζουν επαρκώς τα σημερινά προβλήματα του χωρικού σχεδιασμού.

Α. ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΡΧΗΣ

1. Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι χρήσεις γης αποτελούν το πλέον σημαντικό εργαλείο του πολεοδομικού σχεδιασμού, η μεμονωμένη αντιμετώπισή τους, χωρίς τη σύνδεσή τους με οποιαδήποτε ρητή κατευθυντήρια πολιτική αποτελεί, όπως θα αναλύσουμε παρακάτω, πηγή κινδύνων για το σχεδιασμό. Αντιθέτως, είναι επιβεβλημένη η ένταξη της ρύθμισης / αναθεώρησης των κατηγοριών χρήσεων γης στην προσπάθεια για τη συνολική αναθεώρηση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, ειδικότερα δε του Ν.2508/97.

Με δεδομένη δε την προκήρυξη των μελετών αναθεώρησης των Περιφερειακών Πλαισίων (τον Μάιο 2011) και των μελετών μορφολογικών κανόνων δόμησης στους μικρούς οικισμούς της χώρας και σε περιοχές εκτός σχεδίου (τον Αύγουστο – Σεπτέμβριο και τον Νοέμβριο 2011), που περιέχουν κοινά στοιχεία ανάλυσης δεδομένων με τις μελέτες για τα Περιφερειακά Πλαίσια, εγείρονται ερωτήματα σχετικά με το συντονισμό των υπηρεσιών του ΥΠΕΚΑ ως προς την ακολουθούμενη χωροταξική και πολεοδομική πολιτική.

2. Σε κάθε περίπτωση, η σύνταξη ενός Π.Δ. για τη ρύθμιση των χρήσεων γης είναι ένα δύσκολο και επίπονο εγχείρημα από επιστημονική και πολιτική άποψη. Σε μια τέτοια προσπάθεια πρέπει να υπάρχει ο κατάλληλος συντονισμός και η συμμετοχή όλων των αρμόδιων φορέων, επιστημονικών, επαγγελματικών και πολιτικών, έτσι ώστε το παραγόμενο αποτέλεσμα να αποτυπώνει και να συνθέτει τις επιστημονικές προσεγγίσεις, πολιτικές και πρακτικές. Με αυτό το σκεπτικό, δημιουργεί ερωτηματικά η διαδικασία που ακολουθήθηκε από το Υπουργείο, καθώς φαίνεται ότι το Π.Δ. παρατίθεται σε δημόσια διαβούλευση χωρίς να έχει επεξεργαστεί στοιχειωδώς -όπως προκύπτει από την υιοθέτηση παρωχημένων όρων και την άγνοια εργαλείων άλλων τομέων/υπουργείων- σε κοινές συσκέψεις με άλλους φορείς και υπηρεσίες της κεντρικής διοίκησης αλλά και με επιστημονικούς ή/και επαγγελματικούς φορείς.
3. Ως προς το περιεχόμενο του Π.Δ., θα ήταν ενδιαφέρον να παρέχονταν στοιχεία από το ΥΠΕΚΑ σχετικά με τη μεθοδολογία που ακολουθήθηκε για τον προσδιορισμό κυρίως των ειδικών κατηγοριών χρήσεων γης. Για παράδειγμα η μελέτη και κριτική θεώρηση των πρακτικών που ακολουθούνται στον ευρωπαϊκό και διεθνή χώρο, θα μπορούσε να αποτελέσει χρήσιμη εισροή στον καθορισμό των χρήσεων γης σύμφωνα με τα ελληνικά δεδομένα.
4. Ακρογωνιαίο λίθο για την πολιτική αυστηρότερης ρύθμισης των χρήσεων γης εκτός σχεδίου, που διαφαίνεται να υπάρχει στο σχέδιο Π.Δ., αποτελούν οι μεταβατικές διατάξεις. Με τη μέχρι στιγμής διατύπωση, το ΥΠΕΚΑ φαίνεται να μεταθέτει την ευθύνη εφαρμογής της πολιτικής του στην τοπική αυτοδιοίκηση και τους μελετητές, μέσω δύο κύριων εντοπισμένων κενών:

- α) Με τη θεσμοθέτηση του Π.Δ. η ελληνική επικράτεια θα χωριστεί σε τρία θεσμικά καθεστώτα ως προς τις εκτός σχεδίου χρήσεις: i) περιοχές πλήρους απορύθμισης για τις οποίες δεν έχει θεσμοθετηθεί ποτέ κανένα σχέδιο χρήσεων γης, ii) περιοχές οι οποίες έχουν ρυθμιστεί με κάποιο εργαλείο (ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ κλπ.), στις οποίες ωστόσο έχουν συνήθως καθοριστεί ζώνες με πολύ μεγάλο εύρος επιτρεπόμενων χρήσεων, άρα με μικρό βαθμό ρύθμισης, iii) περιοχές αυστηρής ρύθμισης¹, όπου και όταν κινηθούν οι διαδικασίες για θεσμοθέτηση νέων ή αναθεώρηση παλαιών ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ. Με τον τρόπο αυτό δημιουργούνται στρεβλές και άνισες συνθήκες ανταγωνισμού για τη χωροθέτηση λειτουργιών και δραστηριοτήτων (μεταξύ των οποίων και η κατοικία), οι οποίες ενδεχομένως να λειτουργήσουν ακόμα και ως αντικίνητρο για τους ΟΤΑ για την εκπόνηση-αναθεώρηση ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ.

Πρόταση του ΣΕΜΠΧΠΑ είναι να υιοθετηθεί ρητή διάταξη για την υποχρέωση των ΟΤΑ όλης της Επικράτειας να θεσμοθετήσουν-αναθεωρήσουν ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ μέσα σε συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, π.χ. 5-ετία από την ψήφιση του Π.Δ., υποχρέωση που θα πρέπει να συνδεθεί με σαφή οικονομικά κίνητρα ή κυρώσεις σε περίπτωση μη ανταπόκρισης, όπως για παράδειγμα η απαγόρευση της εκτός σχεδίου δόμησης για κατοικία μέχρι την έγκριση ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ.

Η πρόταση αυτή προϋποθέτει βεβαίως την προσαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού στη νέα διοικητική διάρθρωση της χώρας (Καλλικράτης) και την επίλυση θεμάτων που άπτονται του Ν.2508/97 και της ανάγκης αναθεώρησής του, όπως το εύρος της εδαφικής κάλυψης των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και τα συνεπακόλουθα ζητήματα που σχετίζονται με τον χαρακτήρα τους καθώς και τον χαρακτήρα των υποκείμενων σχεδίων. Επίσης, προϋποθέτει τη διερεύνηση λύσεων προκειμένου να επιτευχθεί μια όσο το δυνατόν πιο κοινωνικά δίκαιη μετάβαση προς τον περιορισμό της μέχρι σήμερα χαρακτηριζόμενης «εκτός σχεδίου δόμησης».

- β) Με την, καταρχήν ορθή, κατανομή των περισσότερων γενικών κατηγοριών χρήσεων που αφορούν οργανωμένες ανθρώπινες λειτουργίες και δραστηριότητες στις περιοχές «πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση» δημιουργείται το εξής κενό ρύθμισης και ερώτημα: θα επιτρέπεται η δόμηση κατά το χρονικό διάστημα από τον χαρακτηρισμό μιας περιοχής μέχρι και την πολεοδόμησή της; Εάν ναι, με ποιους όρους; Εάν όχι, ποιο όργανο είναι αρμόδιο να προτείνει την αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών; Οι περιοχές αυτές θα θεωρούνται πλέον εν δυνάμει εντός σχεδίου ή θα ισχύουν οι γενικές διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης μέχρι την πολεοδόμησή τους;

Είναι συνεπώς σημαντικό να επισημανθεί εκ νέου ο κίνδυνος αποτυχίας υλοποίησης της διαφαινόμενης πολιτικής του ΥΠΕΚΑ για την οργανωμένη ανάπτυξη των δραστηριοτήτων, στην περίπτωση που η πολεοδόμηση των περιοχών αυτών παραπέμπεται, για οποιονδήποτε λόγο, στις καλένδες.

Πρόταση του ΣΕΜΠΧΠΑ (προς μελέτη), ιδιαίτερα στις περιοχές 5 «Τουρισμός – αναψυχή – παραθεριστική (δεύτερη) κατοικία», 8 «Χαμηλής και μέσης όχλησης ειδικές παραγωγικές εγκαταστάσεις» και 9 «Υψηλής όχλησης ειδικές παραγωγικές εγκαταστάσεις» είναι να θεσμοθετηθεί η αυτόματη αναστολή οικοδομικών αδειών μέχρι την πολεοδόμηση, αλλά:

- Σε κάθε θεσμοθετημένη περιοχή αυτών των γενικών κατηγοριών (5, 8 και 9) να υπάρχει πίνακας με μέγιστα ποσοστά κατανομής της έκτασης ανά ειδική κατηγορία χρήσης που επιτρέπεται σε αυτήν.
- Να είναι δυνατή η τμηματική και ιδιωτική πολεοδόμηση των περιοχών αυτών με κίνητρο τη δυνατότητα δόμησης.
- Να εκδοθούν προδιαγραφές για τις ελάχιστες απαιτήσεις σε υποδομές και έκταση που θα πρέπει να τηρούνται στην περίπτωση τμηματικής πολεοδόμησης για δόμηση.

¹ Με επιφύλαξη για τον βαθμό ρύθμισης που θα επιφέρει ο προσδιορισμός Ζωνών Εκτόνωσης Αστικών Επιβαρύνσεων του άρθρου 14, όπως αναλύεται παρακάτω.

5. Αν και κρίνεται θετικό το γεγονός ότι το Σχέδιο Υπουργικής Απόφασης (Υ.Α.) για την εξειδίκευση των ειδικών κατηγοριών χρήσεων συνοδεύει το σχέδιο Π.Δ., παρατηρείται ότι αναφέρεται σε μερικές μόνο από τις ειδικές κατηγορίες της παρ. Β1 (συγκεκριμένα στις υπ' αριθ. 1 έως 15, 20, 21 και 25). Ωστόσο σύμφωνα με την παρ. 1Γ του άρθρου 1 του Π.Δ., η Υ.Α. εξειδικεύει το περιεχόμενο των ειδικών κατηγοριών όλης της παρ. Β. Συνεπώς είναι αναγκαίο να διευκρινιστεί εάν οι υπόλοιπες ειδικές χρήσεις θεωρείται ότι δεν πρέπει να εξειδικευτούν ή εάν το Σχέδιο της Υ.Α. δεν έχει ακόμα ολοκληρωθεί.

B. ΕΠΙ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ

Το περιεχόμενο του υπό διαβούλευση Π.Δ. παρουσιάζει επίσης αδυναμίες. Αναφέρουμε ενδεικτικά ορισμένες από αυτές:

Άρθρο 1. Κατηγορίες Χρήσεων

Οι «γενικές κατηγορίες χρήσεων» περιλαμβάνουν ένα μείγμα χρήσεων (π.χ. αμιγής κατοικία), περιοχών (π.χ. οικισμοί) και ζωνών (π.χ. περιοχές ελέγχου και περιορισμού δόμησης - ΠΕΠΔ). Θεωρούμε άστοχο τον συνολικό χαρακτηρισμό τους ως «χρήσεις», εφόσον όπως προκύπτει και από τα επόμενα άρθρα αντιμετωπίζονται κυρίως ως περιοχές ή ζώνες στις οποίες επιτρέπονται συγκεκριμένες χρήσεις.

Περαιτέρω, η κατηγοριοποίηση των ειδικών χρήσεων δε φαίνεται να ακολουθεί μια συγκεκριμένη λογική. Για παράδειγμα οι χρήσεις 19 «ελικοδρόμιο» και 28 «σταθμοί υπεραστικών λεωφορείων» εμφανίζονται τόσο στην κατηγορία ΒΙ όσο και στη ΒΙΙ ενώ η 18 «σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ» μόνο στη ΒΙ. Με ποια λογική κατηγοριοποιούνται οι κύριες και ιδιαίτερες χρήσεις;

Στις ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης αναφέρονται ξεχωριστά οι βιοτεχνικές από τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις, διαχωρισμός που μπορεί να δημιουργήσει προβλήματα ερμηνείας στη διοίκηση. Σημειώνεται ότι δεν υπάρχει στη νομοθεσία διαφορετικός ορισμός της βιομηχανίας από τη βιοτεχνία ή διαφορετική αντιμετώπιση. Επιπλέον, γίνεται αναφορά σε επαγγελματικά εργαστήρια υψηλής όχλησης, τα οποία ως όρος δεν αναφέρονται πουθενά στη νομοθεσία.

Άρθρο 2. Περιοχές αποκλειστικής κατοικίας

Η χρησιμότητα / αναγκαιότητα καθορισμού περιοχών αποκλειστικής κατοικίας δημιουργεί προβληματισμό, ειδικά αν λάβει κανείς υπόψη τα προβλήματα που συχνά αυτές αντιμετωπίζουν και τις σύγχρονες επιστημονικές αντιλήψεις περί συμπαγούς πόλης, πολυλειτουργικότητας και εδαφικής συνοχής. Ούτως ή άλλως στις ήδη δομημένες περιοχές που παρουσιάζουν τέτοια χαρακτηριστικά ήταν δυνατό μέχρι σήμερα να καθοριστεί για παράδειγμα «χρήση γενικής κατοικίας με εξαίρεση τα εξής:.....».

Άρθρο 6. Περιοχές τουρισμού – αναψυχής – παραθεριστικής (δεύτερης) κατοικίας

Εκτιμούμε ότι στις περιοχές αυτές θα πρέπει να υπάρξει πρόνοια για ορισμένες χρήσεις που συμβάλλουν στην αύξηση των επιπέδων θορύβου. Για παράδειγμα τα κέντρα διασκέδασης – αναψυχής, τα αναψυκτήρια, οι χώροι εστίασης κλπ. θα μπορούσαν να οριστούν ως ανοιχτοί ή κλειστοί χώροι, ανάλογα με το αν θα έχουν τη δυνατότητα να διαθέτουν μουσική.

Άρθρο 8. Ελεύθεροι χώροι – κοινόχρηστο πράσινο

Η αντιμετώπιση των χρήσεων γης του άρθρου 8 μόνο ως ξεχωριστή γενική κατηγορία ενδέχεται να δημιουργήσει σχεδιαστικά αλλά και λειτουργικά προβλήματα κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ιδιαίτερα διότι οι συγκεκριμένες χρήσεις είναι «σημειακές». Συνεπώς, προτείνουμε να εντάσσονται ως χρήσεις στο περιεχόμενο των άλλων γενικών κατηγοριών (ιδίως 1-12) ώστε να εξασφαλίζεται η ορθολογική συναρμογή τους.

Άρθρο 9. Περιοχές χαμηλής και μέσης όχλησης ειδικών παραγωγικών εγκαταστάσεων**Άρθρο 10. Περιοχές υψηλής όχλησης ειδικών παραγωγικών εγκαταστάσεων και Επιχειρηματικά Πάρκα (τύπου Α).****Άρθρο 11. Επιχειρηματικά Πάρκα Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης (ΕΠΕΒΟ)**

Ορίζονται ως γενικές κατηγορίες χρήσεων τα Επιχειρηματικά Πάρκα και τα ΕΠΕΒΟ από τη στιγμή που υπάρχουν ως γενικές κατηγορίες οι χαμηλής και μέσης όχλησης ειδικές παραγωγικές εγκαταστάσεις και οι υψηλής όχλησης ειδικές παραγωγικές εγκαταστάσεις. Θεωρούμε ότι τα Ε.Π. και ΕΠΕΒΟ δεν αποτελούν χρήσεις γης αλλά εργαλείο οργάνωσης και ανάπτυξης των κατάλληλων χρήσεων γης.

Επίσης, ειδικά για τα Ε.Π. και ΕΠΕΒΟ πρέπει να ληφθούν υπόψη ζητήματα που σχετίζονται με τη δυνατότητα σημειακής χωροθέτησης παραγωγικών δραστηριοτήτων και ειδικότερα όσων έχουν σημειακή εξάρτηση π.χ. από πρώτες ύλες, από πρόσβαση στον αιγιαλό, αλλά και όσων εμφανίζουν επικινδυνότητα (βλ. οδηγία SEVESO).

Τέλος, στο άρθρο 9 εισάγονται νέες γενικές κατηγορίες οι οποίες δεν αναφέρονται στο άρθρο 1, όπως περιοχές χονδρεμπορίου, περιοχές ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση, περιοχές τεχνολογικού πάρκου, περιοχές εμπορευματικού κέντρου. Ειδικά για τις έννοιες ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ που χρησιμοποιούνται στο άρθρο αυτό, σημειώνεται ότι έχουν πλέον εγκαταλειφθεί, ενώ το Ειδικό Πλαίσιο για τη Βιομηχανία υιοθετεί διαφορετική ορολογία.

Άρθρο 13. Περιοχές ιδιαίτερων χρήσεων

Στις εγκαταστάσεις αστικών υποδομών εντάσσονται ως ξεχωριστές κατηγορίες α) οι χώροι επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων, β) οι μονάδες παραγωγής – διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, ύδρευσης, διαχείρισης αποβλήτων, γ) οι εγκαταστάσεις ΑΠΕ. Εκτιμούμε ότι υπάρχουν επικαλύψεις στις δραστηριότητες των κατηγοριών, οι οποίες δημιουργούν προβλήματα ερμηνείας.

Επιπλέον, θεωρούμε ότι πρέπει να αποσαφηνιστεί ο όρος «χώροι εξυπηρέτησης υποδομών» καθώς δεν είναι σαφές αν περιλαμβάνει π.χ. τους βοηθητικούς χώρους και αν ναι, δε διευκρινίζεται ποιοι είναι αυτοί. Ομοίως ο όρος «άλλες εγκαταστάσεις» είναι πολύ ευρύς και θα πρέπει με κάποιον τρόπο να προσδιοριστεί περαιτέρω.

Άρθρο 14. Περιοχές ελέγχου και περιορισμού δόμησης και χρήσεων

Πέραν των όσων αναφέρθηκαν στην παρ. 3α της ενότητας Α του παρόντος εγγράφου, επισημαίνουμε ότι στις ζώνες γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων, θα ήταν ίσως σκόπιμη εκτός από την αναφορά των επιτρεπόμενων κτισμάτων (π.χ. αποθήκες, βουστάσια κλπ.) που εξυπηρετούν την τοπική παραγωγή, και η κατηγοριοποίησή τους ανάλογα με το είδος της αγροτικής γης, ώστε να είναι σαφές τι επιτρέπεται στην απλή γεωργική γη, στη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας κλπ. Η ένταξη δε της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας στις Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) του άρθρου 15, δε διασφαλίζει, όπως αναφέρουμε παρακάτω (βλ. τις παρατηρήσεις για το άρθρο 15), την προστασία της.

Ειδικότερο πρόβλημα εντοπίζουμε στην αντιμετώπιση των αγροτικών δραστηριοτήτων, καθώς αυτές δεν εμφανίζονται στο περιεχόμενα καμίας πολεοδομημένης-προς πολεοδόμηση γενικής κατηγορίας. Εγείρεται συνεπώς το ερώτημα τι θα συμβεί με τις αγροτικές δραστηριότητες π.χ. σε μια περιοχή που θα χαρακτηριστεί ως χαμηλής και μέσης όχλησης βιομηχανίας-βιοτεχνίας μέχρι την πολεοδόμηση αυτής ή μέχρι την εγκατάσταση άλλων δραστηριοτήτων στα οικοπέδα / αγροτεμάχια ή εάν πολεοδομηθεί τελικά μόνο κάποιο τμήμα της. Πρόταση του ΣΕΜΠΧΠΑ είναι η πρόβλεψη χρήσεων αγροτικών δραστηριοτήτων σε περισσότερες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης.

Αναφορικά με την παράγραφο Γ (Ζώνες Εκτόνωσης Αστικών Επιβαρύνσεων) του παρόντος άρθρου, παρατηρείται ότι δε διευκρινίζονται τα κριτήρια που ορίζουν τη «λειτουργική σύνδεση» των ζωνών που βρίσκονται στον χώρο εκτός

των οικισμών με αυτούς, τα οποία προτείνουμε να αποσαφηνιστούν, ώστε να εξηγείται η αναγκαιότητα ύπαρξης των προτεινόμενων χρήσεων και το εύρος των ζωνών.

Η παράγραφος αυτή έρχεται σε αντίθεση τόσο με τον τίτλο και το γενικό περιεχόμενο του άρθρου 14, το οποίο προβλέπει «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'», όσο και με την συνολική πρόθεση του Σχεδίου Π.Δ. για την οργάνωση των οικονομικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων σε πολεοδομημένες περιοχές. Συγκεκριμένα στις Ζώνες Εκτόνωσης Αστικών Επιβαρύνσεων επιτρέπονται χρήσεις, όπως ξενοδοχεία, παραγωγικές εγκαταστάσεις, πολυκαταστήματα, κλπ., οι οποίες συνδέονται με μεγαλύτερες επιφάνειες δόμησης από την κατοικία, η οποία κατά βάση απαγορεύεται. Διαφαίνεται δηλαδή, μια πρόθεση εξάπλωσης μιας σειράς χρήσεων με υψηλότερους συντελεστές σε περιοχές εκτός σχεδίου, γεγονός το οποίο μπορεί να αποσυμφορήσει λειτουργικά έναν οικισμό -εάν φυσικά το χρειάζεται- αλλά σε καμία περίπτωση δε θα περιορίσει τη δόμηση. Συνεπώς θεωρούμε ότι οι δραστηριότητες που θα αναπτυχθούν στις ζώνες αυτές θα πρέπει να είναι αναλογικές των αναγκών του οικισμού και να αιτιολογούνται πλήρως.

Άρθρο 15. Περιοχές ειδικής προστασίας

Σε αντίθεση με τα προηγούμενα άρθρα, στις περιοχές ειδικής προστασίας δεν προσδιορίζονται χρήσεις, αλλά υπάρχει μια γενική αναφορά που παραπέμπει στις κατηγορίες χρήσεων των άρθρων 13 και 14 που όμως είναι δυνατό να οδηγήσει σε παρερμηνείες και προβλήματα.

Ομάδα εργασίας:

Αλεξανδροπούλου Αιμιλία, συντονίστρια
Αργυριάδου Ειρήνη
Κουτσομάρκος Νίκος
Πούλου Μαρία
Τασοπούλου Αναστασία