

## Γνώμη του ΣΕΜΠΧΠΑ για το υπό διαβούλευση Σχέδιο Νόμου «Χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός»

### Επί της αρχής

Ο ΣΕΜΠΧΠΑ εκτιμά ότι με το υποβληθέν σχέδιο νόμου επιχειρείται η βελτίωση του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

Θετικά σημεία του σχεδίου νόμου αποτελούν τα εξής:

- Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης μετατρέπεται ουσιαστικά σε κείμενο αρχών πολιτικής.
- Μειώνεται ο αριθμός των σχεδίων, με τα οποία ολοκληρώνεται ο χωρικός σχεδιασμός, από 7 σε 4, σύμφωνα με τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές.
- Γίνεται, ορθώς, προσπάθεια σύνδεσης του χωρικού σχεδιασμού με τον αναπτυξιακό προγραμματισμό, στοιχείο που έλειπε από όλα τα προηγούμενα κείμενα σχεδιασμού. Εκτιμάται ότι η επιδίωξη αυτή μπορεί να ενισχυθεί περαιτέρω στο νομοσχέδιο αυτό.
- Επιχειρείται μεγαλύτερη ευελιξία στο σχεδιασμό με την ενσωμάτωση των υφιστάμενων bypass διαδικασιών «παραγωγής νέων αυτοτελών σχεδίων και έκδοσης κανονιστικών πράξεων» όπως επισημαίνεται και στο Δελτίο Τύπου του ΥΠΕΚΑ. Εκτιμάται ότι η επιδίωξη αυτή επιδέχεται και επιπλέον βελτίωσης με πρόβλεψη για την ιδιωτική πρωτοβουλία στα ειδικά χωρικά σχέδια.
- Εισάγεται εργαλείο ψηφιακής διανυσματικής απεικόνισης των θεσμικών ρυθμίσεων στο χώρο, που συνιστά σημαντική καινοτομία, το οποίο ωστόσο απαιτεί πλήθος προπαρασκευαστικών ενεργειών και θεσμικών διατάξεων για την εξειδίκευση και πρακτική εφαρμογή του.

Ωστόσο επιφυλάξεις διατυπώνονται κυρίως ως προς τα εξής:

- Η επιχειρούμενη αλλαγή εκτιμάται ότι δεν συνιστά μια μεγάλου εύρους μεταρρύθμιση, αλλά μια προσπάθεια βελτίωσης του υφιστάμενου συστήματος χωρικού σχεδιασμού. Τα αναμενόμενα αποτελέσματα και η στοχοθέτηση της πολιτικής αυτής δεν τεκμηριώνονται ούτε αποτυπώνονται, έτσι ώστε να είναι εφικτή και η πραγματική αξιολόγηση της πρωτοβουλίας, σε βάθος χρόνου. Κατά τη γνώμη μας απαιτείται σαφής χρονική στοχοθεσία (ενδεικτικά μέχρι το 2020) για την κάλυψη του συνόλου της επικράτειας με κανονιστικά σχέδια.
- Υπάρχει μια γενικευμένη ανάγκη αποσαφήνισης του ρόλου και των αρμοδιοτήτων του συνόλου των εμπλεκόμενων στο σύστημα του χωρικού σχεδιασμού, πέραν των αρμοδιοτήτων εκκίνησης και έγκρισης.
- Αφήνονται σε μελλοντική ρύθμιση σημαντικά στοιχεία του νέου συστήματος σχεδιασμού τα οποία επιδέχονται διαφορετικών ερμηνειών και μπορούν να οδηγήσουν σε προσφυγές με σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιδιωκόμενη ασφάλεια δικαίου. Ενδεικτικά αναφέρονται οι τρόποι ανάδρασης και τροποποίησης μεταξύ των σχεδίων των διαφόρων επιπέδων, της τεκμηρίωσης της αναγκαιότητας των ΕΧΣ, της θεσμικής υπόστασης των ψηφιακών θεσμικών γραμμών, της θεσμικής ισχύος των τροποποιήσεων, προσαρμογών και απαλείψεων του κώδικα κ.α.

- Παραμένει αίολη η ουσιαστική παρακολούθηση της εφαρμογής του σχεδιασμού στην επικράτεια, καθώς απουσιάζει η θεσμοθέτηση ενός αποτελεσματικού συστήματος παρακολούθησης και αξιολόγησης για την εφαρμογή του χωρικού σχεδιασμού στην επικράτεια.

Στο νομοσχέδιο προβλέπεται μόνο η σύνταξη εκθέσεων αξιολόγησης ανά σχέδιο, πρόβλεψη που στο παρελθόν έχει καταστεί ανενεργή.

Απουσιάζει και από το υφιστάμενο και από το προτεινόμενο θεσμικό πλαίσιο, ένας κεντρικός μηχανισμός που θα σχεδιάζει τον προγραμματισμό εφαρμογής (χρονικό και οικονομικό) με προτεραιοποίηση για την επικράτεια, που θα συλλέγει στη συνέχεια τα δεδομένα σε πραγματικό χρόνο (προκηρύξεις μελετών, στάδια ολοκλήρωσης διαγωνισμών, ανάθεση μελετών, στάδια ολοκλήρωσης μελετών, έως και τη θεσμοθέτηση), με ενεργό ρόλο στην ουσιαστική και συστηματική παρακολούθηση και αξιολόγηση της επίτευξης της πολιτικής, της στρατηγικής και της εναρμόνισης των επιπέδων μεταξύ τους, και στη συγκέντρωση των αξιολογήσεων εφαρμογής των σχεδίων για τη σύνταξη μιας ενιαίας στρατηγικής αξιολόγησης της πορείας εφαρμογής στην επικράτεια.

Εκτιμάται ότι αυτός είναι ένας κομβικός ρόλος που θα έπρεπε να έχει αναπτύξει προ πολλού το ΥΠΕΚΑ και η απουσία του έχει συμβάλλει καθοριστικά στα όποια προβλήματα εφαρμογής του χωρικού σχεδιασμού έως και σήμερα.

- Τη θεσμική πρωτοβουλία, εκτιμάται ότι θα πρέπει να την συνοδεύει ένας χρονικός και οικονομικός προγραμματισμός της θεσμικής ολοκλήρωσης. Ειδικότερα θα πρέπει να τεθούν συγκεκριμένες προθεσμίες για την πλήρη ενεργοποίηση του Νόμου και την έκδοση όλων των ρυθμιστικών κανονιστικών αποφάσεων.

Σημειώνεται ότι για την πλήρη ενεργοποίηση του Νόμου απαιτείται η έκδοση 14 Υπουργικών Αποφάσεων ή/και Προεδρικών Διαταγμάτων για τη ρύθμιση και λειτουργία τουλάχιστον 18 επιμέρους θεμάτων.

- Επίσης, στο ίδιο το θεσμικό κείμενο θα πρέπει να προβλέπεται το πλαίσιο χρηματοδότησης της εφαρμογής του σχεδιασμού σε όλα τα επίπεδα στην επικράτεια. Η δέσμευση των σχετικών πόρων από εθνικές και ευρωπαϊκές πηγές είναι επίσης επιβεβλημένη.

Διαφορετικά, αυτές οι ελλείψεις, σε συνδυασμό με τη δημοσιονομική κρίση, ενέχουν τον κίνδυνο της μη εφαρμογής.

- Έχει προταθεί και στο παρελθόν από τον ΣΕΜΠΧΠΑ και επισημαίνεται εκ νέου ότι, η περιγραφή των προβλημάτων και των λύσεων που έχουν προταθεί είναι απαραίτητο στοιχείο για την τεκμηρίωση της θεσμικής επιδίωξης.

Ωστόσο συνεχίζει να μην παρουσιάζεται κάποιο συνοδευτικό κείμενο μια με τεκμηρίωση της φύσης και του μεγέθους των προβλημάτων που προσπαθεί να επιλύσει το Υπουργείο .

- Απουσιάζει η πρόβλεψη για την κάλυψη αναγκών της διοίκησης λόγω σημαντικής έλλειψης κατάλληλου στελεχιακού δυναμικού. Η πρόβλεψη αυτή μπορεί να αφορά στην πρόσληψη στελεχών στη διοίκηση, ή και στην πρόβλεψη δυνατότητας outsourcing.
- Επιπλέον, εκτιμάται ότι θα απαιτηθεί ένα συνεκτικό πρόγραμμα ανάπτυξης του εμπλεκόμενου ανθρώπινου δυναμικού, το οποίο θα συνοδέψει την επιχειρούμενη θεσμική αλλαγή, για τη μέγιστη δυνατή ενημέρωση, κατάρτιση και ενίσχυση τόσο του ανθρώπινου δυναμικού στις διοικητικές δομές όσο και του μελετητικού δυναμικού.

Ακολουθεί η κατά άρθρο παρουσίαση των παρατηρήσεων του ΣΕΜΠΧΠΑ με στόχο τη βελτίωση της προτεινόμενης θεσμικής αλλαγής. Επιπλέον, ευελπιστούμε στην ουσιαστική συνεργασία με το ΥΠΕΚΑ τόσο στη φάση αυτή της ολοκλήρωσης της θεσμικής αλλαγής με το σύνολο των εξουσιοδοτικών διατάξεων, όσο και στη συνέχεια σε όλο το φάσμα της εφαρμογής του νέου συστήματος χωρικού σχεδιασμού στην επικράτεια.

#### **Άρθρο 1- Ψηφιοποίηση και ηλεκτρονική καταγραφή των θεσμικών γραμμών, πληροφοριών, όρων και χρήσεων γης.**

- Πολύ θετική κρίνεται η πρόβλεψη για ψηφιοποίηση και καταγραφή όλων των θεσμικών γραμμών αρμοδιότητας των αρμόδιων Υπουργείων και τη συστηματοποίηση της γεωχωρικής πληροφορίας, με βάση την οδηγία Inspire.
- Για την επίτευξη του στόχου απαιτείται η ταχύτατη έκδοση των σχετικών προδιαγραφών, διαδικασιών επίλυσης συγκρούσεων κλπ. που αναφέρονται στην παράγραφο 4, των προτύπων τευχών συστημάτων καταγραφής, του περιεχομένου τους κλπ. που αναφέρονται στην παράγραφο 10 και η τήρηση των προθεσμιών της παρ. 9.
- Κρίνεται σκόπιμο να διευκρινιστεί περαιτέρω και με λεπτομέρεια ο όρος «θεσμικές γραμμές» και να αποσαφηνιστεί ο τρόπος διάθεσης των δεδομένων αυτών στο ευρύ κοινό.
- Η παρ. 5 κάνει αναφορά στη διαδικασία επίλυσης συγκρούσεων και επικαλύψεων θεσμικών γραμμών. Ενδεχομένως θα έπρεπε να υπάρχει πρόβλεψη και για τη διαδικασία επίλυσης ζητημάτων που θέτουν οι πολίτες, ανάλογη με τις διαδικασίες του Εθνικού Κτηματολογίου, του Δασολογίου κλπ.
- Είναι προφανές ότι για την ορθή καταγραφή των «θεσμικών γραμμών» και την αποφυγή δημιουργίας επικαλύψεων ή/και καταχώρησης αντικρουόμενων δεδομένων, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη δεδομένα που περιλαμβάνονται στο Εθνικό Κτηματολόγιο, στο Δασολόγιο, στους δασικούς χάρτες κλπ. και να ολοκληρωθούν οι αντίστοιχες δράσεις.
- Με την παρ. 9β ορίζεται ότι οι δήμοι εγκαθιστούν «*σύστημα καταγραφής των δημογραφικών, οικονομικών, αναπτυξιακών, κοινωνικών και άλλων δεδομένων που απαιτούνται για την ανάλυση της φυσιογνωμίας της περιοχής τους*».

Αφενός η πρόβλεψη αυτή αξιολογείται θετικά, καθώς θα μειώσει το κόστος καταγραφής και αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης, που σήμερα πραγματοποιείται διακριτά σε κάθε μελέτη επιβαρύνοντας τον προϋπολογισμό της (επιχειρησιακά σχέδια δήμων, χωρικά σχέδια, κ.α.).

Ωστόσο θα πρέπει να αποσαφηνιστεί ότι ως «σύστημα καταγραφής» δεν νοείται η παραμετροποίηση και εγκατάσταση πληροφοριακού συστήματος (το οποίο μπορεί να είναι μια απλή βάση δεδομένων «GIS»), όσο ένας πραγματικός μηχανισμός της διοίκησης για τη συλλογή των δεδομένων που συλλέγονται ήδη σε διάφορα σημεία της διοίκησης (π.χ. ληξιαρχεία, ΕΛΣΤΑΤ με βάση τις υφιστάμενες υποχρεώσεις πληροφόρησης των επιχειρήσεων, ΓΕΜΗ, πολεοδομίες, κα) και διαρκή τήρηση και ενημέρωση μιας κεντρικής πλατφόρμας - βάσης δεδομένων σε επίπεδο Δήμου.

Επιπλέον, για να υπάρχει δυνατότητα εξαγωγής συγκρίσιμων αποτελεσμάτων, τα οποία θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν σε ανώτερα χωρικά επίπεδα (π.χ. σε επίπεδο περιφέρειας), θα πρέπει να καθοριστεί ένα ελάχιστο σύνολο στοιχείων που θα είναι κοινά για όλους καθώς και οι αποδεκτές πηγές άντλησής τους.

Εκτιμάται επίσης ότι θα ήταν χρήσιμο να προσδιοριστεί εκ των προτέρων (π.χ. στις εφαρμοστικές διατάξεις) μια ενδεικτική «δεξαμενή» άντλησης των εν λόγω πληροφοριών, καθώς και το εάν υπάρχει πρόθεση να αξιοποιηθούν ψηφιακά δεδομένα από εγκεκριμένα ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ Δήμων ανά την Ελλάδα.

- Στην ίδια λογική, μετά την ολοκλήρωση της διανυσματικής απεικόνισης των υφιστάμενων θεσμικών γραμμών, προτείνεται πρόβλεψη διαδικασίας συνεχούς συμπλήρωσης των θεσμικών γραμμών όποτε αυτές προκύπτουν (ενημέρωση του as is κάθε φορά).
- Τέλος, δεν είναι σαφής η θεσμική ισχύς των νέων ψηφιακών δεδομένων, ακόμα και μετά την επίλυση των συγκρούσεων ως προς τις θεσμικές γραμμές, έναντι των ισχυόντων θεσμοθετημένων χωρικών σχεδίων που τα ορίζουν. Εκτιμάται επίσης ότι θα πρέπει να προβλεφθεί μια διαδικασία ανατροφοδότησης.

## Άρθρο 2 - Κωδικοποίηση διατάξεων χωροταξίας και πολεοδομίας

- Η κωδικοποίηση διατάξεων αφορά στην καλή νομοθέτηση και είναι υποχρέωση για την οποία δεν είναι απαραίτητη νέα θεσμική πρόβλεψη.

Αντιλαμβανόμαστε συνεπώς ότι η πρόβλεψη του άρθρου αφορά πρωτίστως στον τρόπο με τον οποίο θα γίνεται η κωδικοποίηση εφεξής (σύσταση επιτροπής, μέλη, διαδικασία, κ.α.).

Ειδικότερα:

Η παρ. 8 όπου αναφέρεται ότι με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ μπορεί να ανατίθεται με απευθείας ανάθεση «η εκτέλεση συγκεκριμένων προπαρασκευαστικών εργασιών της κωδικοποίησης ή η σύνταξη ειδικών μελετών και ερευνών που ανάγονται στο τμήμα της νομοθεσίας που πρόκειται να κωδικοποιηθεί, σε ανώτατα εκπαιδευτικά ιδρύματα της χώρας ή σε επιστημονικά ιδρύματα ή ινστιτούτα ή Ν.Π.Δ.Δ., κατά παρέκκλιση κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης» δημιουργεί ερωτηματικά ως προς τη σκοπιμότητά της και αντιβαίνει στους κανόνες του ελεύθερου ανταγωνισμού και τις ευρωπαϊκές οδηγίες δημοσίων συμβάσεων.

Εκτίμηση του ΣΕΜΠΧΠΑ αποτελεί ότι η επιτάχυνση των διαδικασιών κάθε είδους θα πρέπει να προκύπτει πρωτίστως με ουσιαστική βελτίωση του προγραμματισμού και της διαχείρισης της εφαρμογής τους. Μόνο μετά την εξάντληση όλων των διαθέσιμων μέσων καλής διοίκησης (management) εκτιμούμε ότι μπορεί να τεκμηριωθεί η αναγκαιότητα παρέκκλισης από τις διαγωνιστικές διαδικασίες, κάτι το οποίο δεν έχει έως σήμερα επιτευχθεί από τη δημόσια διοίκηση.

Σε κάθε περίπτωση, καλούμε το ΥΠΕΚΑ να δημοσιοποιήσει τα χρονοδιαγράμματα ολοκλήρωσης των έως τώρα εκκρεμοτήτων κωδικοποίησης, καθώς και τη μεθοδολογία προγραμματισμού για το μέλλον, ώστε να τεκμηριωθεί η αναγκαιότητα της πρόβλεψης για την παρέκκλιση αυτή.

## Άρθρο 3 – Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας

- Πολύ θετικό για τον ΣΕΜΠΧΠΑ είναι το γεγονός ότι υπάρχει πρόβλεψη συμμετοχής εκπροσώπου στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας, μετά από 2 σχεδόν δεκαετίες αποκλεισμού από τη διαβούλευση του πλέον αρμόδιου επιστημονικού φορέα των Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης. Η συμμετοχή του πιστεύουμε ότι μόνο θετικά μπορεί να συνεισφέρει στις εργασίες του οργάνου.

- Πέραν της διαφοράς ως προς το χωρικό επίπεδο των σχεδίων για τα οποία γνωμοδοτούν, κατά τα άλλα δεν μας είναι σαφής η διαφορά μεταξύ Συμβουλίου και Εκτελεστικής Επιτροπής.  
Συγκεκριμένα αναφέρεται ότι «το Συμβούλιο αποτελεί όργανο κοινωνικού διαλόγου και διαβούλευσης για θέματα ιδιαίτερης σημασίας που αφορούν την άσκηση της εθνικής χωροταξικής πολιτικής και πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης» (παρ. 6). Η Εκτελεστική Επιτροπή «αποτελεί συλλογικό, συντονιστικό και εκτελεστικό όργανο του Εθνικού Συμβουλίου» (παρ. 3) και «είναι αρμόδια για την υποβολή απόψεων κατά τη διαδικασία κατάρτισης σχεδίων περιφερειακού και τοπικού χαρακτήρα» (παρ. 7).
- Σε συνέχεια του ανωτέρω, δεν είναι και σαφείς οι λόγοι και τα κριτήρια με βάση τα οποία επιλέχθηκε η συγκεκριμένη σύνθεση για την Εκτελεστική Επιτροπή (συλλογικό, συντονιστικό και εκτελεστικό όργανο).
- Σε κάθε περίπτωση, εκτιμάται ότι θα πρέπει να αποσαφηνιστεί το πλαίσιο λειτουργίας και οι αρμοδιότητες των οργάνων αυτών, καθώς και να τεκμηριωθεί ή/και επανεξεταστεί η σύνθεση του δεύτερου (Εκτελεστική Επιτροπή).

#### Άρθρο 4: Εθνική Χωροταξική Πολιτική (ΕΧΠ)

- Η Εθνική Χωροταξική Πολιτική θα εκφράζει τη γενικότερη πολιτική του κράτους. Εκτιμάται ότι είναι απαραίτητο να επιβληθεί αφενός η υποχρέωση ποσοτικοποίησης των στόχων σε επίπεδο χωροταξικής πολιτικής και αφετέρου κανόνες δημοσιότητας της υποχρεωτικής περιοδικής αξιολόγησης του βαθμού επίτευξης της πολιτικής στοχοθεσίας, για την ενίσχυση της διαφάνειας και λογοδοσίας αλλά και για την αποφυγή του κινδύνου να παραμείνει η εθνική χωροταξική πολιτική ένα ευχολόγιο, ή ένα μη εφαρμόσιμο κείμενο καλών προθέσεων.
- Εκτιμάται επίσης ότι είναι σκόπιμο να αποσαφηνιστεί ο τρόπος σύνδεσης της χωροταξικής πολιτικής με την αναπτυξιακή πολιτική, καθώς και τα συγχρηματοδοτούμενα προγράμματα εθνικής και περιφερειακής εμβέλειας που την υλοποιούν. Στο πλαίσιο αυτό θα πρέπει να προσδιοριστεί και ο συντονιστικός ρόλος της χωροταξίας σε σχέση με τις εθνικές πολιτικές που έχουν χωρικές επιπτώσεις και να προβλεφθεί ότι η ΕΧΠ και η Εθνική Αναπτυξιακή Στρατηγική (ΕΑΣ) πρέπει να είναι αλληλοτροφοδοτούμενες, καθώς και ένας συγκεκριμένος μηχανισμός επίτευξης αυτής της συνέργειας.
- Προτείνεται η στοχοθέτηση της ΕΧΠ να μην είναι μόνο μεσοπρόθεσμη αλλά να έχει και μακροπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα αναφοράς, θέτοντας με αυτό τον τρόπο ένα ρόλο πλαισίου για όλες τις υπάρχουσες και νέες πολιτικές της Κυβέρνησης με χωρικές επιπτώσεις. Η πρακτική αυτή ακολουθείται διεθνώς για τη χάραξη πολιτικής και εθνικών στρατηγικών, ειδικά για θέματα υποδομών.
- Η συνεχής αξιολόγηση της εφαρμογής αυτής της πολιτικής θα διασφαλίσει τη δυνατότητα μεταβολής των πολιτικών στη βάση τεκμηρίωσης, θα ενισχύσει τη διαφάνεια και τη λογοδοσία σε επίπεδο πολιτικής διοίκησης και θα ενισχύσει και τη συνέχεια της διοίκησης.

#### Άρθρο 5: Στρατηγικό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΣΧΠ)

- Στην παρ. 1δ αναφέρεται ότι τα ΣΧΠ «συνοδεύονται από πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες και δράσεις, το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης τους καθώς και οι φορείς εφαρμογής τους». Θα ήταν σκόπιμο να προστεθούν και οι πηγές χρηματοδότησής τους (με ανάλογο οικονομικό

προγραμματισμό και δέσμευση πόρων), ώστε τα παραπάνω να μην παραμείνουν «ασκήσεις επί χάρτου».

- Επισημαίνεται ότι στην παρ. 5 (στ.), αναφέρεται ότι: «τα ΣΧΠ δύναται να τροποποιηθούν πριν την πενταετία προκειμένου «να ενσωματώσουν προτάσεις υποκείμενων σχεδίων στα πλαίσια της ανάδρασης». Πέραν του ότι δεν είναι σαφής η φράση «στα πλαίσια της ανάδρασης», θα πρέπει να μας γίνει και πιο σαφές το τι νοείται ως «υποκείμενα σχέδια». Για παράδειγμα, νοούνται και τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια; Δηλαδή, μπορούν οι προτάσεις ενός Τοπικού Χωρικού Σχεδίου (πρώην ΓΠΣ) να τροποποιήσουν τον Εθνικό Σχεδιασμό;
- Με την παρ. 6α ορίζεται ότι «με Κοινή Απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ και του κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού, μπορεί να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις σε εγκεκριμένα Στρατηγικά Χωροταξικά Πλαίσια».

Από την πρόβλεψη αυτή προκύπτουν ερωτηματικά όπως: Αφού είναι μη ουσιώδεις γιατί να απαιτούνται τροποποιήσεις των Στρατηγικών Χωροταξικών Πλαισίων; Και παρότι είναι «μη ουσιώδεις» πως γίνεται να «ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον» (βλ. τέλος παραγράφου 6α).

Εκτιμάται, ότι είναι αναγκαίο να οριστούν και τυποποιηθούν κριτήρια χαρακτηρισμού των «μη ουσιωδών τροποποιήσεων» και του τρόπου που αυτές θα χαρακτηρίζονται ως τέτοιες (για παράδειγμα μέσω εκτίμησης χωρικών επιπτώσεων από την τροποποίησή τους).

#### Άρθρο 6: Περιφερειακή Χωροταξική Στρατηγική (ΠΕΧΩΣ)

- Ως θετική εκτιμάται η πρόβλεψη ότι η Περιφερειακή Χωροταξική Στρατηγική περιλαμβάνει πλέον κατευθύνσεις ανά Δήμο και συνεπώς ότι αυτό το αντικείμενο (αναφέρεται αναλυτικά στην παράγραφο 3) μεταφέρεται από το ΓΠΣ στον περιφερειακό χωροταξικό σχεδιασμό.
- Στην παρ. 7 αναφέρεται ότι «οι Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές συνοδεύονται από Πρόγραμμα Ενεργειών και Προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, ρυθμίσεις, μέτρα και προγράμματα καθώς και οι φορείς και το χρονοδιάγραμμα εφαρμογής τους». Όπως και στην περίπτωση του ΣΧΠ, είναι σκόπιμο να προστεθούν και οι πηγές χρηματοδότησής τους και η δυνατότητα οικονομικού προγραμματισμού και δέσμευσης πόρων.

Επισημαίνεται επίσης ότι είναι σκόπιμη η σύνδεση του προγραμματισμού στην περιφερειακή χωροταξική στρατηγική με τον προγραμματισμό των ΠΕΠ, για τη μεγιστοποίηση της συνέργειας του χωρικού με τον αναπτυξιακό σχεδιασμό και προγραμματισμό.

- Με την παρ. 14 ορίζεται ότι «με Απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ δύναται να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις στις εγκεκριμένες Περιφερειακές Χωροταξικές Στρατηγικές». Είναι αναγκαίο να οριστούν ποιες είναι οι «μη ουσιώδεις τροποποιήσεις» και με ποια κριτήρια ορίζονται (βλ. αντίστοιχη επισήμανση και στο επίπεδο του Στρατηγικού Χωροταξικού Πλαισίου).

#### Άρθρο 9: Τοπικό Χωρικό Σχέδιο (ΤΧΣ) και Ειδικό Χωρικό Σχέδιο (ΕΧΣ)

##### α) Τοπικά Χωρικά Σχέδια

- Το επίπεδο αυτό χωρικού σχεδιασμού (πρώην ΓΠΣ) γίνεται ακόμα πιο κανονιστικό και η έγκρισή του προβλέπεται να γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα. Η πρόβλεψη αυτή κρίνεται ως θετική,

καθώς εκτιμάται ότι διευκολύνεται η έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου (με απόφαση Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης). Εκτιμάται επιπλέον, ότι υπάρχει αναγκαιότητα εξέτασης της σκοπιμότητας έγκρισής τους σε επίπεδο Περιφέρειας (στο βαθμό που δεν αντιβαίνει σε συνταγματικές προβλέψεις), για περαιτέρω ενίσχυση της αποκέντρωσης και του επιτελικού ρόλου του Κράτους.

- Στην παρ. 1.3.1. – 1.3.4 όπου ορίζονται οι κατηγορίες περιοχών και οι γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που περιλαμβάνουν, πρέπει να ληφθεί μέριμνα ώστε οι κατηγορίες χρήσεων γης να συνάδουν με αυτές που προβλέπονται στο Νομοσχέδιο «Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση - Βιώσιμη ανάπτυξη, εγκαταλελειμμένοι οικισμοί και Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί - Χρήσεις Γης» ή, σε περίπτωση μη προώθησης εν τέλει για έγκριση του συγκεκριμένου νομοσχεδίου, σε μελλοντικό νομοθέτημα που θα εγκριθεί και θα αφορά τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης και το ειδικότερο περιεχόμενό τους (σε αντικατάσταση του Π.Δ. 23.2/6.3.1987, ΦΕΚ 166Δ).

Με δεδομένο ότι τεκμαίρεται η αναγκαιότητα αλλαγής της φιλοσοφίας των χρήσεων γης, λόγω της αναχρονιστικότητας του Διατάγματος των Χρήσεων Γης, προτείνεται η συνδυαστική εξέταση του παρόντος νομοσχεδίου με το νέο σύστημα κωδικοποίησης των χρήσεων γης και επιφυλασσόμαστε έως να λάβουμε γνώση των σχετικών προβλέψεων του ΥΠΕΚΑ.

- Σημαντική καινοτομία επίσης, στην παράγραφο 1.3.1. αποτελεί το ότι αν από την οικιστική περιοχή διέρχονται ρέματα, η οριοθέτησή τους θα γίνεται παράλληλα με το ΤΧΣ. Αποτελεί θετική ρύθμιση καθώς έχουν στο παρελθόν εντοπιστεί προβληματικοί σχεδιασμοί σε επίπεδο πολεοδομικής μελέτης, λόγω αγνόησης τέτοιου είδους στοιχείων τοπιογραφίας.
- Στην παρ. 1.6.α. όπου ορίζεται ότι «η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη Τ.Χ.Σ γίνεται είτε από τον οικείο Δήμο είτε από το ΥΠΕΚΑ» είναι σκόπιμο και θα πρέπει να τεθεί χρονικός και οικονομικός προγραμματισμός (ενδεχομένως και με πρόβλεψη στα πλαίσια του νέου ΕΣΠΑ), αρχής γενομένης από την ψήφιση του Νόμου, ώστε να αποκτήσουν εν ευθέτω χρόνο όλοι οι δήμοι της χώρας ΤΧΣ.
- Στην παρ. 1.7 πρέπει να οριστεί η διαδικασία γνωμοδότησης των όμορων δήμων, που εν γένει κρίνεται θετική ώστε να λαμβάνονται υπόψη οι επιπτώσεις του σχεδιασμού σε χωρικές ενότητες που γειτνιάζουν.
- Με την παρ. 1.8. παρέχεται η δυνατότητα στα ΤΧΣ να τροποποιούν υφιστάμενες ΖΟΕ ή Ειδικά Διατάγματα «για την κάλυψη αναγκών οικιστικής, παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της οικείας δημοτικής ενότητας». Η πρόβλεψη αυτή εκτιμάται ότι είναι σε θετική κατεύθυνση, δεδομένου ότι σε αρκετές περιπτώσεις οι ΖΟΕ δεν μπορούν πλέον να ανταποκριθούν στις οικίες χωρικές εξελίξεις.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί γνωστή περίπτωση ΓΠΣ όπου λόγω υφιστάμενης ΖΟΕ δεν μπόρεσε να προβλέψει καμία επέκταση στο εξαιρετικά αστικοποιημένο κέντρο του δήμου.

Ωστόσο, εκτιμάται ότι θα πρέπει να επιτευχθεί μια ισορροπία μεταξύ της βιώσιμης οικιστικής και οικονομικής ανάπτυξης (με χωροθέτηση παραγωγικών δραστηριοτήτων) και της κατάργησης των στόχων που εξυπηρετεί η ΖΟΕ ως προς την προστασία περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών. Για το σκοπό αυτό προτείνεται η τεκμηρίωση στη βάση τυποποιημένων κριτηρίων για την τροποποίηση προβλέψεων ΖΟΕ που δημιουργούν αγκυλώσεις που δεν προάγουν την επιδιωκόμενη ισορροπία.

- Με την παρ. 1.11 ορίζεται ότι «με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ δύναται να επέρχονται εντοπισμένες και μη ουσιώδεις τροποποιήσεις σε εγκεκριμένα Τ.Χ.Σ.». Είναι αναγκαίο να οριστούν ποιες είναι οι «μη ουσιώδεις τροποποιήσεις» και με ποια κριτήρια ορίζονται (βλ. αντίστοιχη επισήμανση και στο επίπεδο του Στρατηγικού Χωροταξικού Πλαισίου).

### β) Ειδικά Χωρικά Σχέδια

- Στην παρ. 2.3 διατυπώνεται ότι την ευθύνη για την κίνηση διαδικασίας έχει το ΥΠΕΚΑ, ο οικείος Δήμος ή η Περιφέρεια. Δεν είναι σαφές όμως, το περιεχόμενο ενός τέτοιου διαγωνισμού που δύναται να προκηρύξει για παράδειγμα ένας Δήμος (σε τι θα αφορά).
- Απαιτείται αποσαφήνιση του τρόπου κίνησης και έγκρισης των ΕΣΧΑΣΕ, ΠΟΤΑ, ΕΠ σε σχέση με την πρόβλεψη θεώρησής τους ως ΕΧΣ.
- Δεδομένης της ενσωμάτωσης στο νέο σχέδιο Νόμου των νέων εργαλείων παραγωγής δομημένου περιβάλλοντος (ΕΣΧΑΔΑ, ΕΣΧΑΣΕ) αλλά και του δεσμευτικού ρόλου που ζητείται να έχουν, κρίνεται σκόπιμο το νέο σχέδιο Νόμου να συμπορευτεί με τον προγραμματισμό Δημοσίων Εκπονήσεων γης του Υπουργείου Οικονομικών (μέσω του ΤΑΙΠΕΔ).
- Σε κάθε περίπτωση, εφ' όσον τα ΕΧΣ σύμφωνα με την παρ. 2.7 είναι δεσμευτικά πλαίσια για τα ΤΧΣ, είναι σαφές ότι θα υπάρξουν περιπτώσεις όπου ο μελετητής θα πρέπει να αντιμετωπίσει χωρικά μια σειρά προαποφασισμένες χωροθετήσεις επενδύσεων (και μάλιστα με υπερτοπική/εθνική εμβέλεια) αλλά και ταυτόχρονα να εξυπηρετήσει ανάγκες των τοπικών κοινωνιών και τις δυνατότητες του χώρου που ο ίδιος θα προσδιορίζει μέσα από τη μελέτη.

Με αφορμή την εκτίμηση αυτή, αλλά και εν γένει για τη γενικότερη αναβάθμιση του παραγόμενου χωρικού σχεδιασμού στην επικράτεια, κρίνεται σκόπιμη και προτείνεται η διασφάλιση της αξιοποίησης καταρτισμένων επιστημονικά στελεχών.

Επισημαίνεται ότι, η επιστημονική θωράκιση του εμπλεκόμενου ανθρώπινου δυναμικού είναι γενικά ένα πολύ σοβαρό θέμα που ουδέποτε αντιμετωπίστηκε αποτελεσματικά στα πλαίσια μιας μεταρρύθμισης στο πρόσφατο παρελθόν.

Ωστόσο, ειδικά στη συγκεκριμένη περίπτωση, η εφαρμογή του νέου συστήματος θα περάσει ουσιαστικά μέσα από τη θεσμοθέτηση μιας σειράς χωρικών σχεδίων στην επικράτεια τα επόμενα χρόνια (εφόσον πράγματι επιδιώκεται η εφαρμογή του νομοσχεδίου), την οποία θα αναλάβει το διαθέσιμο μελετητικό δυναμικό, αλλά και το υφιστάμενο στελεχιακό δυναμικό της δημόσιας διοίκησης.

Ως εκ τούτου, ως ένα από τα σημαντικότερα θέματα για την επιτυχή εφαρμογή και τη βελτιστοποίηση του χωρικού σχεδιασμού στη χώρα αναδεικνύεται ο σχεδιασμός και ο προγραμματισμός ενός συνολικού προγράμματος επιστημονικής ενίσχυσης και ανάπτυξης των εμπλεκόμενων στελεχών της δημόσιας διοίκησης αλλά και των μελετητών.

- Με την παρ. 2.5. παρέχεται η δυνατότητα στα ΕΧΣ να τροποποιούν υφιστάμενες ΖΟΕ ή Ειδικά Διατάγματα «για την κάλυψη αναγκών οικιστικής, παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της οικείας δημοτικής ενότητας». Ομοίως με παραπάνω, προτείνεται η τεκμηρίωση στη βάση τυποποιημένων κριτηρίων για την τροποποίηση προβλέψεων ΖΟΕ οι οποίες δημιουργούν αγκυλώσεις που δεν προάγουν την επιδιωκόμενη ισορροπία μεταξύ περιβαλλοντικής προστασίας και οικονομικής ανάπτυξης.



- Στην παρ. 2.6 προφανώς η αναφορά στο ΠΔ της παρ.3 γίνεται εκ παραδρομής, μάλλον εννοείται το ΠΔ της παρ. 2.3.β
- Στην παρ. 2.9. αναφέρεται ότι «για τον σχεδιασμό και τη χωρική οργάνωση των πιο πάνω υποδοχέων εφαρμόζονται οι οικείες για κάθε κατηγορία υποδοχέα διατάξεις καθώς και οι ρυθμίσεις των παραγράφων 4 και 5 του παρόντος άρθρου». Εικάζεται ότι εννοούνται οι ρυθμίσεις των παρ. 2.4 και 2.5.

#### **Άρθρο 10: Ρυμοτομικό σχέδιο**

- Ως θετικό αξιολογείται το ότι το Ρυμοτομικό Σχέδιο και η Πράξη Εφαρμογής εγκρίνονται ταυτόχρονα (παρ. 10). Εκτιμάται ότι η πρόβλεψη αυτή θα μειώσει κατά πολύ τους χρόνους έγκρισης των μελετών ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού.
- Θεωρούμε ότι θα πρέπει να υπάρξει σαφής πρόβλεψη για σταδιακή και τμηματική υλοποίηση των Ρυμοτομικών Σχεδίων και Πράξεων εφαρμογής ανά Πολεοδομική Ενότητα, ιδιαίτερα σε νέες προς πολεοδόμηση περιοχές, ώστε να αποφευχθούν οι μέχρι σήμερα παρατηρούμενες υπερ-δεκαετείς χρόνοι ολοκλήρωσης και έγκρισης, η κατασπατάληση δημόσιων πόρων και να επιτευχθεί η έγκαιρη και λελογισμένη απόδοση πολεοδομημένης γης για οικιστική ανάπτυξη.
- Για την έκδοση των Υ.Α. της παρ. 13 – που αφορά στην έγκριση προδιαγραφών εκπόνησης των Ρυμοτομικών Σχεδίων και της Πράξης Εφαρμογής – και της παρ. 14 – που αφορά στη διαδικασία έγκρισης και τροποποίησης των Ρυμοτομικών Σχεδίων και της Πράξης Εφαρμογής - θα έπρεπε ενδεχομένως να τεθεί χρονικός περιορισμός (π.χ. να εκδοθούν εντός 3 μηνών από την έναρξη ισχύος του Νόμου) ώστε να μην υπάρξουν υπερβολικές καθυστερήσεις.

#### **Άρθρο 13: Μεταβατικές διατάξεις**

- Προβλέπεται ότι όλες οι εξουσιοδοτικές διατάξεις θα εκδοθούν εντός εξαμήνου (νέα σταθερότυπα, προδιαγραφές μελετών, προσδιορισμός γενικών και ειδικών μελετών, κ.α.).

Σε κάθε περίπτωση, θετικά αξιολογείται η πρόβλεψη της ταχείας τυποποίησης όλων των προαπαιτούμενων θεσμικών κειμένων για την ολοκλήρωση της μεταρρύθμισης και την εκκίνηση της ουσιαστικής εφαρμογής του χωρικού σχεδιασμού στην επικράτεια.

Υπενθυμίζεται δε, για να ληφθεί υπόψη, ότι από την ψήφιση του Ν. 2508/97 μέχρι την έκδοση των προδιαγραφών των ΓΠΣ και Πολεοδομικών Μελετών πέρασαν 3 χρόνια, στη διάρκεια των οποίων δεν προκηρύχθηκε καμία τέτοιου είδους μελέτη.

- Στα πλαίσια της τυποποίησης αυτής προτείνονται τα εξής:
  - Να προβλεφθεί η αποσύνδεση ξεχωριστών γεωλογικών μελετών από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και την έγκριση των Σχεδίων (ΓΠΣ, νέων ΤΧΣ ή ΕΧΣ) στο βαθμό που προκαλούν πολύ μεγάλη χρονική και οικονομική επιβάρυνση χωρίς να προσθέτουν ουσιαστικό αποτέλεσμα σε αυτή την κλίμακα σχεδιασμού. Επισημαίνεται ως παράδειγμα ότι σε περιπτώσεις ορεινών δήμων, υπάρχει η υποχρέωση κάλυψης από τη γεωλογική μελέτη του συνόλου της έκτασης (συμπεριλαμβανομένων ορεινών, δασικών, αγροτικών και άλλων εκτάσεων που δεν αποτελούν πεδίο εγκατάστασης δραστηριοτήτων ή πεδίο οικιστικής επέκτασης). Οι σχετικές ανάγκες αυτές καλύπτονται στα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού (Ρυμοτομικό Σχέδιο).

- Αφετέρου προτείνεται η προσθήκη εξουσιοδοτικής διάταξης για την τυποποίηση και της διαδικασίας εκπόνησης και θεσμοθέτησης μελετών, στην οποία να προβλέπεται μέγιστος χρόνος ανά φάση μελέτης αλλά και μέγιστος χρόνος στο μεσοδιάστημα από την ολοκλήρωση μιας φάσης έως την εκκίνηση της επόμενης. Σήμερα τέτοια πρόβλεψη εκλείπει, με αποτέλεσμα τους τεράστιους χρόνους ολοκλήρωσης των μελετών (πάνω από 10ετία) με τις καθυστερήσεις να εντοπίζονται ως επί το πλείστον στο μεσοδιάστημα μεταξύ των φάσεων, όπου η αρμόδια αρχή δεν δίνει εντολή εκκίνησης της επόμενης φάσης για πολλά χρόνια.
- Στην ίδια λογική, προτείνεται η τυποποίηση της διαδικασίας διαβούλευσης, όπου αυτή αποτελεί μέρος της διαδικασίας ολοκλήρωσης της μελέτης, και η εξειδίκευση του τρόπου διαβούλευσης και συμμετοχής με στόχο τόσο την επιτάχυνση των διαδικασιών όσο και τη διασφάλιση της ενημέρωσης των πολιτών για την ενίσχυση της ποιότητας της διαβούλευσης και την επίτευξη της μέγιστης δυνατής συναίνεσης. Προτείνεται η αξιοποίηση βέλτιστων πρακτικών που έχουν αναπτυχθεί διεθνώς τα τελευταία χρόνια.
- Στην παρ.3 αναφέρεται ότι *«Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ συνεχίζονται με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις, αν κατά τη δημοσίευση του παρόντος έχει ανατεθεί η σχετική μελέτη»*. Προτείνεται να αλλάξει σε *«έχει προκηρυχθεί η σχετική μελέτη»*, στο βαθμό που οι μελέτες αυτές δεσμεύουν πόρους της τρέχουσας προγραμματικής περιόδου (για να μη χαθούν οι σχετικές δεσμεύσεις).
- Τέλος, η παρ. 5 με την οποία ορίζεται ότι *«εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού ολοκληρώνονται είτε με τις διατάξεις του παρόντος νόμου είτε με τις προϋφιστάμενες διατάξεις»* δημιουργεί ασάφεια καθώς δεν είναι αντιληπτό ποιος και με ποια διαδικασία αποφασίζει αν θα ακολουθηθούν οι διατάξεις του παρόντος νόμου ή οι προϋφιστάμενες διατάξεις.