

Αθήνα, 1 Δεκεμβρίου 2020

Αριθμ. Πρωτ.: 17

Προς: **Βουλή των Ελλήνων**
Διαρκής Επιτροπή Παραγωγής και Εμπορίου
epitropes@parliament.gr

ΘΕΜΑ: Υπόμνημα Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. για το Σχέδιο Νόμου «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας»

Αξιότιμες Κυρίες/Κύριοι,

Ο Σύλλογος Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α.) συμμετείχε εξ αρχής στη διαβούλευση για το Σχέδιο Νόμου «Εκσυγχρονισμός της και Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας», υποβάλλοντας εγγράφως τις απόψεις του¹. Δεδομένου ότι το Σχέδιο Νόμου που κατατέθηκε στη Βουλή παρουσιάζει αρκετές αλλαγές σε σχέση με το υποβληθέν στη διαβούλευση το καλοκαίρι, σας υποβάλλουμε εγγράφως το παρόν αναλυτικό υπόμνημα με τις θέσεις μας.

Με εκτίμηση,

Η Πρόεδρος

Ο Γεν. Γραμματέας

Αιμιλία Αλεξανδροπούλου

Νικόλαος Κουκούλας

Συνημμένο: Υπόμνημα με τις θέσεις του Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. για το Σχέδιο Νόμου «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας»

¹ http://www.chorotaxia.gr/ftp/2020/Theseis_SEMPXPA_SN_Pol_Xor.pdf

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΑΡΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΤΗΣ ΒΟΥΛΗΣ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ

«Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας»

30/11/2020

Γενικές παρατηρήσεις ως προς τη στρατηγική και τα βασικά σημεία του Σχεδίου Νόμου

Είναι γεγονός ότι σήμερα, η κατάσταση στο πεδίο του εφαρμοσμένου χωρικού σχεδιασμού στη χώρα μας είναι διττή. Στο επίπεδο του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού και καθορισμού κατευθύνσεων, υπάρχει σημαντική πρόοδος, χωρίς να εκλείπουν καθυστερήσεις. Από την άλλη πλευρά, ο τοπικός χωρικός σχεδιασμός και ειδικότερα ο κανονιστικός βρίσκεται σε σημαντική υστέρηση: χαμηλό ποσοστό κάλυψης της επικράτειας, πολλές περιπτώσεις ανεπίκαιρων θεσμοθετημένων σχεδίων, υπερβολικοί χρόνοι ολοκλήρωσης των διαδικασιών και έγκρισης μελετών.

Συνολικά, το Σχέδιο Νόμου κινείται προς τη σωστή κατεύθυνση και πλήθος από τα στοιχεία που το συνθέτουν καταγράφονται με θετικό πρόσημο. Δίνει λύσεις σε σημαντικά θέματα (π.χ. οριοθέτηση οικισμών, Μεταφορά ΣΔ, κλπ), που δυστυχώς προέκυψαν από τη λανθασμένη θεσμική προσέγγιση που επιχειρήθηκε κατά το παρελθόν. Εκσυγχρονίζει, ενσωματώνοντας τη σχετική νομολογία του ΣτΕ (π.χ. ΜΣΔ, ΖΥΣ, κλπ) σε πολλές πτυχές του σχεδιασμού, ενώ θεσμοθετεί καινοτόμα εργαλεία (π.χ. Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης, αντιστοίχιση χρήσεων γης με ΚΑΔ, Μητρώα, κλπ).

Εκτιμούμε ότι με το σχέδιο νόμου καταβάλλεται προσπάθεια εκσυγχρονισμού και επιτάχυνσης του χωρικού σχεδιασμού, με προβλέψεις για την προστασία των φυσικών πόρων και την οργάνωση σε πολεοδομικό επίπεδο της εκτός σχεδίου δόμησης, των χρήσεων γης και την οριοθέτηση των οικισμών.

Είναι λοιπόν επιτακτικό **να προχωρήσει η διοίκηση στην προκήρυξη των αναγκαίων μελετών Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ) αλλά και των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής**. Θεωρούμε ότι θα πρέπει να υπάρξει ένα συνολικό μίγμα που θα περιλαμβάνει τόσο τα ΤΠΣ όσο και τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, δεδομένου ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός ολοκληρώνεται με την εκπόνηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου και της Πράξης Εφαρμογής. Η καταρχήν εκπόνηση κάποιων εκατοντάδων ΤΠΣ, από μόνη της δεν είναι πανάκεια, η λύση όλων των προβλημάτων του σχεδιασμού. Υπενθυμίζουμε πως, τις οικιστικές περιοχές τις θωρακίζουν οι συνοδές μελέτες των Ρυμοτομικών Σχεδίων (γεωλογικές, υδραυλικές, κλπ.) και όχι οι συνοδές των ΤΠΣ (ή ΓΠΣ) που είναι γενικότερες.

Θέματα ή προβλήματα όπως, σχέδια διανομών οικισμών (ασυμφωνίες επί του εδάφους), ο "εμπλουτισμός" των προδιαγραφών εκπόνησης των ΤΠΣ και η εισαγωγή της έννοιας της "ανθεκτικής πόλης", η λειτουργία των Παρατηρητηρίων Δόμησης, οι περισσότερες από 200 άτυπες βιομηχανικές συγκεντρώσεις, η έννοια της τρωτότητας του κτιρίου (δηλαδή της ανθεκτικότητας του κτιρίου σε σχέση με την ηλικία του), ο αντισεισμικός κανονισμός, κλπ. είναι ένα μικρό μέρος χωρικών προβλημάτων που πρέπει άμεσα να αντιμετωπισθούν.

Με την προκήρυξη των ως άνω μελετών, θα ενεργοποιηθεί και ένα σημαντικό **επιστημονικό και τεχνικό δυναμικό**, που ειδικεύεται στον σχεδιασμό του χώρου και μπορεί και να προβλέψει και να αντιμετωπίσει τις σύγχρονες χωρικές προκλήσεις αλλά και να επιλύσει τα προβλήματα και τα κακώς κείμενα του παρελθόντος.

Περαιτέρω, το εύρος της επιχειρούμενης παρέμβασης, προϋποθέτει τους επόμενους μήνες την έκδοση ενός αυξημένου αριθμού δευτερεύουσας νομοθεσίας (Προεδρικά Διατάγματα & Υπουργικές Αποφάσεις). Το υπουργείο θα πρέπει να έχει ήδη έτοιμα κάποια προσχέδια των Υπουργικών Αποφάσεων που πρόκειται να "πληρώσουν" τις διατάξεις του υπό κατάθεση νόμου με στόχο την άμεση "εκτελεστότητά του". Στο στάδιο νομοτεχνικής επεξεργασίας των εξουσιοδοτικών διατάξεων, ο ΣΕΜΠΧΠΑ θεωρεί ότι είναι κρίσιμο και απαραίτητο να ενδυναμωθούν οι **μηχανισμοί διαβούλευσης**, με την προσθήκη σχετικής πρόβλεψης στο παρόν Σχέδιο Νόμου.

Βαρύνουσας σημασίας είναι και η **ενίσχυση με προσωπικό της δημόσιας διοίκησης**, σε συνδυασμό με την σύσταση του Μητρώου Πιστοποιημένων Αξιολογητών (ΜΑΧΜ) του άρθρου 95, προκειμένου αυτή να ανταπεξέλθει στο εύρος των αρμοδιοτήτων αλλά και των προσδοκιών που γεννά ο εκσυγχρονισμός της σχετικής νομοθεσίας.

Σε κάθε περίπτωση θα ήταν σκόπιμο να τεθούν ορισμένοι στόχοι για τη "μεταρρύθμιση", ώστε να καταστεί εφικτή στο μέλλον η αξιολόγηση του βαθμού επίτευξής τους και εν τέλει του ρυθμιστικού πλαισίου συνολικά. Προτείνεται επίσης να ενισχυθεί το σύστημα ελέγχου και να εισαχθούν προβλέψεις για σύστημα κυρώσεων, με εξειδίκευση σε επόμενο θεσμικό κείμενο.

Ειδικότερα ανά άρθρο και σε συνδυασμό με την υποβληθείσα στο πλαίσιο της διαβούλευσης γνωμοδότησης, στο παρόν σχέδιο νόμου επισημαίνουμε τα εξής:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α': Απλούστευση, επιτάχυνση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού

❖ Άρθρο 4

Στο άρθρο 4, εκ παραδρομής έχουν επισημανθεί τα σημεία βιστ και βιζ ως ξεχωριστά, ενώ αφορούν σε έναν φορέα: βιστ) Σύλλογο Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, & βιζ) Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΣΕΜΠΧΠΑ).

Να διορθωθεί σε βιστ) Σύλλογο Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΣΕΜΠΧΠΑ)

❖ Άρθρο 5

Μετά το άρθρο 4 του Ν. 4447/2016 προστίθεται το άρθρο 4α που αφορά στην σύσταση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΧΩΘΑ) με σκοπό την παροχή γνώμης σε αντικρουόμενες ή ασαφείς διατάξεις των χωροταξικών πλαισίων. Η σύσταση του Συμβουλίου είναι θετική και έρχεται να καλύψει το κενό της παροχής γνώμης για τα χωροταξικά θέματα όπως αντίστοιχα κάνει ήδη το ΚΕΣΥΠΟΘΑ για τα Πολεοδομικά θέματα.

Εκτιμούμε ωστόσο ότι θα πρέπει στην σύνθεσή του να συμπεριλαμβάνει και:

- ένα (1) μηχανικό, εκπρόσωπο του ΤΕΕ, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του
- ένα (1) μηχανικό, Εκπρόσωπο της Ένωσης Περιφερειών Ελλάδας, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του.

❖ Άρθρο 10

Εκτιμούμε πως ορθά εμπλουτίζεται το αντικείμενο των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, και δίνεται έμφαση σε ζητήματα όπως η κλιματική αλλαγή και η διαχείριση των καταστροφών. Κρίνουμε επίσης σκόπιμο να γίνει μια αναφορά στην εισαγωγή της **έννοιας των "ανθεκτικών πόλεων"** που λείπει από το παρόν Σχέδιο Νόμου. Θεωρούμε πως οι προδιαγραφές εκπόνησης των ΤΠΣ/ΕΠΣ θα μπορούσαν να εμπλουτιστούν μελλοντικά με προβλέψεις για τη θωράκιση των πόλεων ως "ανθεκτικές", για την αντιμετώπιση απρόσμενων κρίσεων αλλά και χρόνιων πιέσεων.

Θεωρούμε ιδιαιτέρως θετική την πρόβλεψη δυνατότητας καθορισμού με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια μέσου συντελεστή δόμησης σε επίπεδο πολεοδομικής ενότητας αλλά και δυνητικά και «τελικού για συγκεκριμένα τμήματα της πολεοδομικής ενότητας». Στην παρ. γα του εν λόγω άρθρου αναφέρεται ότι στις Περιοχές Προστασίας (ΠΕΠ) καθορίζεται, με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, συντελεστής δόμησης. Θεωρούμε ότι απαιτείται επεξήγηση σχετικά με τον εν λόγω καθορισμό σε περιοχές εκτός σχεδίου που χρήζουν προστασίας και ανάδειξης.

Στην **παρ.3α)γγ**, προτείνεται οι οικισμοί που είναι προ του '23 αλλά κι οι οικισμοί κάτω των 2000 κατ. να οριοθετούνται και ταυτόχρονα να προτείνονται ως περιοχές πολεοδόμησης. Δηλαδή προτείνεται να απαλειφθεί η λέξη «... **μπορούν...**» από την πρώτη και δεύτερη σειρά της εν λόγω παραγράφου..

Είναι σκόπιμο να αναφέρεται στην **παρ. 7β**, συγκεκριμένα ποια θα είναι η αρμόδια Υπηρεσία που θα παρακολουθεί και θα επιβλέπει την διαδικασία, έως ότου να φτάσει το ΤΠΣ στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ. Επίσης θα πρέπει να αναφέρεται ποια είναι η αρμόδια Υπηρεσία για τον έλεγχο και την εναρμόνιση των ΤΠΣ με τον υπερκείμενο σχεδιασμό και τα όμορα ΤΠΣ. Επιπλέον όπως και στα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού η εισαγωγή μιας υποχρέωσης (παρακολούθηση και αξιολόγηση εν προκειμένω) θα πρέπει να συνοδεύεται από εργαλεία εφαρμογής της (κυρώσεις, κίνητρα, αντικίνητρα ή εναλλακτικές).

Τέλος θεωρούμε ότι πρέπει να προσδιοριστεί ο όρος "**ήσσονος σημασίας**" στην **παρ.11** καθόσον με το πλαίσιο ρητά διατυπωμένων κριτηρίων οριοθετούνται, από τη μία, η ευθύνη της διοίκησης προς τον πολίτη, και από την άλλη, οι προσδοκίες του πολίτη και ο έλεγχος που μπορεί να ασκήσει προς την διοίκηση, ώστε στην πράξη να προλαμβάνονται τυχόν προστριβές.

❖ Άρθρο 11

Όσον αφορά τα **Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ)**, είναι γνωστό ότι θεσπίστηκαν για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών για τις οποίες απαιτείται **ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης** και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους. Το Σχέδιο Νόμου αναγνωρίζει επίσης ότι καλύπτουν, μεταξύ άλλων, την ανάγκη ταχείας ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου από την πολιτεία, για διάφορους λόγους. Με την ολοκλήρωση λοιπόν του Προγράμματος εκπόνησης Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων στην επικράτεια, και στο πλαίσιο του ορθολογικού σχεδιασμού, είναι σκόπιμο **να επανεξεταστεί** το εύρος του πεδίου εκπόνησης των ΕΠΣ. Εφόσον δηλαδή θα καλύπτεται όλη η χώρα από ΤΠΣ, εκλείπει η ανάγκη για ΕΠΣ, παρά μόνο αν υπάρχουν συγκεκριμένοι λόγοι, όπως φυσικές καταστροφές αλλά ακόμα και μια μεγάλης σημασίας επένδυση.

Ως προς τις επιμέρους διατάξεις, εκτιμούμε ότι στο πλαίσιο της χρηστής διοίκησης και για την αποφυγή συγκρούσεων θα μπορούσε στην **παρ.1ε**, να διατυπωθεί ρητά το πλαίσιο των κριτηρίων του τότε «...είναι δυνατόν να προηγηθεί η εξής διαδικασία προέγκρισης:...» .

Επίσης, θα πρέπει να συμπληρωθεί η **παρ.2β**, ως εξής: "**Στην περίπτωση που οι προτεινόμενες ρυθμίσεις του ΕΠΣ, τροποποιούν ρυθμίσεις εγκεκριμένου οικείου ΤΠΣ, να προηγηθεί γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ**".

❖ Άρθρο 12

Προτείνουμε να διαγραφεί από την παρ.1, η λέξη «μπορεί» από την τρίτη σειρά της εν λόγω παραγράφου, προκειμένου να γίνουν πιο "καθαρές" οι διαδικασίες οριοθέτησης.

❖ Άρθρο 13.

Προτείνουμε να διαγραφεί από την παρ.5, η λέξη «μπορεί να» ή να προσδιοριστεί με σαφήνεια το τότε «μπορεί» και τότε όχι ο Υπουργός, καθώς με τη ρητή διατύπωση κριτηρίων οριοθετούνται, από τη μία, η ευθύνη της διοίκησης προς τον πολίτη, και από την άλλη, οι προσδοκίες του πολίτη

και ο έλεγχος που μπορεί να ασκήσει προς την διοίκηση, ώστε στην πράξη να προλαμβάνονται τυχόν προστριβές.

❖ Άρθρο 14.

Προτείνουμε να προστεθεί στην **παρ2.**, μετά το «...της παρ.1, συστήνεται: **i) Ειδική Υπηρεσία για τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό της χώρας στην Γενική Δ/ση Πολεοδομίας του Υπουργείου και ii) θέση Συντονιστή που προΐσταται της Ειδ. Υπηρεσίας για τον Πολ. Σχεδιασμό της χώρας, ο οποίος...».**

Θεωρούμε πως είναι σημαντικό, το έργο που θα παραχθεί από τον Συντονιστή, με κάποιο τρόπο να συνδέεται με τις κεντρικές Υπηρεσίες του ΥΠΕΝ, προκειμένου συν τοις άλλοις, η γνώση και η προστιθέμενη αξία αυτής να μείνει και να στηρίξει τη δημόσια διοίκηση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ' : Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς

❖ Άρθρο 32

Στην παρ. 2, θα πρέπει να προστεθούν (εκτός των οικισμών με σχέδιο και των οικισμών προ του '23) και οι οριοθετημένοι οικισμοί με τα ορισθέντα του Π.Δ/τος της 24 Απρ./3 Μαΐου 1985 (ΦΕΚ – 181 Δ').

❖ Άρθρο 33

Θεωρούμε πως, μετά την κατάργηση των παρεκκλίσεων, θα πρέπει να επανέλθει η κατασκευή υπογείων (στα πλαίσια του περιγράμματός τους) στα κτίρια όλων των χρήσεων και συνεπώς, θα πρέπει να προστεθεί κάτι σχετικό, σε κάποιο σημείο του παρόντος άρθρου. Ενδεχομένως να συνοδεύονταν και από άλλες διατάξεις όπως: i) οι χώροι αυτοί παραμένουν υπόγειοι για το παρόν και το μέλλον ανεξαρτήτως μελλοντικών διατάξεων, ii) η δυνατότητα κατασκευής έως 2 υπογείων για κτήρια κατοικίας, έως 3 για κτήρια γραφείων-καταστημάτων και έως 4 υπογείων για κτήρια τουριστικών εγκαταστάσεων, iii) επιπλέον επιβάρυνση με τέλος π.χ. 5% επί του κόστους της αδείας, το οποίο θα αποδίδεται στο πράσινο Ταμείο. Το παραπάνω, εν δυνάμει, μπορεί να λειτουργήσει και ως κίνητρο για επενδύσεις σε ήδη υφιστάμενα κτήρια.

❖ Άρθρο 34

Η παρέκκλιση για τις τουριστικές εγκαταστάσεις του άρθρου 34, ως προς το εμβαδόν των γηπέδων (4 στρέμματα αντί 8) εκτιμούμε ότι θα έπρεπε να ισχύει για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.

❖ Άρθρο 39

Το παρόν άρθρο τροποποιεί το άρθρο 52 του Ν.3982/11.

Θεωρούμε πως στην παρ.2 δ, το ποσοστό ΚΧ & ΚΦ πρέπει να ανέλθει στα 30% από 25%, υπολογιζόμενο επί της συνολικής επιφάνειας του Επιχειρηματικού Πάρκου (ΕΠ), καθόσον ένα ποσοστό γύρω στα 17% περίπου είναι συνήθως δρόμοι. Η παραπάνω αύξηση είναι σημαντική και απαραίτητη και για λόγους ασφαλείας (συναθροίσεις εργαζομένων σε περίπτωση κινδύνων, κλπ). Επίσης στην ίδια παράγραφο οι ΚΦ χώροι των εγκαταστάσεων και των κτιρίων να ανέλθουν σε 5% από 3%, στη συνολική επιφάνεια του ΕΠ.

❖ Άρθρο 40

Εκτιμούμε ότι η κατάργηση των παρεκκλίσεων για οικόπεδα εντός 500 μέτρων από τη ζώνη των οικισμών θα πρέπει να επανεξεταστεί και ενδεχομένως να διατηρηθεί ως έχει σήμερα καθότι, οι περιοχές αυτές αποτελούν συνέχεια των σχετικών οικισμών. Πλην ελάχιστων εξαιρέσεων, οι οικισμοί δεν επεκτάθηκαν έως σήμερα, παρ' όλη την αύξηση του πληθυσμού και την συνεχώς

αυξανόμενη ανάγκη για ανέγερση κτιρίων με χρήση κατοικίας. Άλλωστε τα χρήματα για πολεοδομικές μελέτες επεκτάσεων (μικρών ως επί τω πλείστον οικισμών), δεν υπάρχουν και το μικρό εύρος των ζωνών (500μ) συν το ικανό μέγεθος των γηπέδων (2.000τμ) δεν εμποδίζουν επ' ουδενί των μελλοντικό πολεοδομικό σχεδιασμό. Απεναντίας, λειτουργούν ως βαλβίδα οικιστικής εκτόνωσης, χωρίς να επηρεάζουν ουσιαστικά μελλοντική πολεοδόμηση των οικισμών.

Τέλος, θεωρούμε πως στα πλαίσια της χρηστής διοίκησης, θα πρέπει να ληφθεί πρόνοια για τα εκτός σχεδίου ακίνητα που διαθέτουν άδεια δόμησης σε ισχύ, με την οποία δεν εξαντλείται ο ΣΔ. Για το υπόλοιπο του ΣΔ προτείνουμε να εξεταστεί η δυνατότητα να αδειοδοτείται βάσει των όρων που ίσχυαν εξ αρχής της δόμησης του ακινήτου, ακόμη και εάν οι όροι αυτοί είναι ευνοϊκότεροι του παρόντος, στο πλαίσιο της αρχής της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του διοικούμενου προς τη διοίκηση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ': Απλούστευση και βελτίωση του συστήματος χρήσεων γης

❖ Άρθρο 45

Σημαντική καινοτομία του άρθρου είναι η αντιστοίχιση των χρήσεων γης της Εθνικής Ονοματολογίας Χρήσεων Γης με τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (ΚΑΔ), γεγονός που έρχεται να διασαφηνίσει τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες και να λύσει χρόνιες αγκυλώσεις στην περιβαλλοντική αδειοδότηση.

Κατά τα λοιπά στις εξουσιοδοτικές διατάξεις του παρόντος άρθρου προτείνεται να προστεθεί και η εξής:

Με απόφαση του Υπουργού Π.Εν. οι χρήσεις γης της Εθνικής Ονοματολογίας Χρήσεων Γης αντιστοιχίζονται με τις ήδη υπάρχουσες, όπως αυτές προκύπτουν από τις σχετικές διατάξεις των χρήσεων γης (του Π. Δ/τος της 23.2.1987 Π. Δ/τος, Ν. 4269/14, κλπ).

Η αντιστοίχιση των νέων (κάθε φορά) χρήσεων γης, με τις παλιές, έχει κατά καιρούς δημιουργήσει αρκετά προβλήματα. Έτσι, όταν π.χ. έπρεπε ένα ΓΠΣ/ΤΧΣ να συγχρονίσει τις χρήσεις γης και από το Π.Δ. της 23.2.1987 να "περάσει" στον Ν. 4269/14, ή από το Ν. 4269/14 στο Π.Δ. 59/18, ο οικείος Δήμος ή έπρεπε να διαθέσει πόρους για ανάθεση σε τρίτο ή να υλοποιηθεί η αντιστοίχιση των χρήσεων με εισήγηση της οικείας ΥΔΟΜ. Παρατηρήθηκε, σε πολλές περιπτώσεις, ότι οι αντιστοιχήσεις αυτές είχαν σημαντικές διαφορές ακόμη και μεταξύ Δήμων της ίδιας Περιφερειακής Ενότητας (δηλαδή του ίδιου ΣΥΠΟΘΑ). Θεωρούμε συνεπώς ότι με τη νέα Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης θα πρέπει να υπάρξει κεντρικά και οριζόντια παρακολούθηση της αντιστοίχισης και των «παλαιών» χρήσεων, από όποιο νομοθετικό πλαίσιο κι αν προήλθαν, με τις «νέες».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε': Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος

Το σύνολο των άρθρων του παρόντος κεφαλαίου, βρίσκεται στην σωστή κατεύθυνση. Πλην όμως, θα πρέπει να επισημανθεί πως για τον καλύτερο έλεγχο και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος, θα πρέπει να υπάρξει **άμεσα στελέχωση της δημόσιας διοίκησης** προκειμένου να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις που δημιουργούνται.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ' : Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης

❖ Άρθρο 71

Εκτιμούμε ότι θα έπρεπε να εξετασθεί η διεύρυνση των δυνατοτήτων εφαρμογής του Μ.Σ.Δ. και για ακίνητα εκτός της ίδιας περιφερειακής ενότητας, μέσα από κάποιους τυχόν περιορισμούς. Παραδείγματος χάρη, όταν πρόκειται για μεταφορά σε ΟΤΑ με στάσιμους οικισμούς.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ' : Διατάξεις για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσεων

❖ **Άρθρο 80**

Θεωρούμε πως, για τα κτίσματα με αυθαιρεσίες που ανήκουν σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, πλην των παραδοσιακών/παραθαλάσσιων, να εξαιρεθούν από τυχόν καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής. Η ημερομηνία “σταθμός” άλλωστε, δηλαδή η 28.7.2011, δεν αλλάζει. Όπως δεν υπάρχει η καταληκτική ημερομηνία για την αναγνώριση οδού πριν το '23, αλλά υπάρχει η ημερομηνία “σταθμός” ή δεν υπάρχει καταληκτική ημερομηνία για την αναγνώριση ενός κτιρίου προ του '55, αλλά η ημερομηνία “σταθμός”, έτσι να έχουμε και για τις αυθαιρεσίες σε κτίσματα οικισμών κάτω των 2.000 κατ. (πλην παραδοσιακών / παραθαλάσσιων). Σε ένα π.χ. στάσιμο οικισμό των 100 ή 200 κατ., ποιος ο λόγος και ποια η σπουδή για την υπαγωγή στο νόμο; Η ημερομηνία “σταθμός” υπάρχει άλλωστε.

Στην παρ.γ, υποπαρ.γγ της Κατηγορίας 3, ορθώς προστέθηκε η υποχρέωση της προβολής του εξώστη να μην ξεπερνά το κρασπεδόρειθρο, πλην, όμως, κακώς αφαιρέθηκε η υποχρέωση του ελάχιστου ύψους από το πεζοδρόμιο.

Τέλος, θεωρούμε πως θα πρέπει να προστεθεί (στο άρθρο 62 ή σε διακριτό άρθρο) και πρόβλεψη εξασφάλισης και διάθεσης οικονομικών πόρων για την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών που υπερβαίνουν το ύψος της κορυφογραμμής (υδατοκρίτη). Υπενθυμίζουμε πως πρόκειται για κατασκευές για τις οποίες δεν επιτρέπεται η τακτοποίηση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 89 του Ν. 4495/17. Εξαιρούνται βέβαια από τα παραπάνω αυτά που αποδεδειγμένα έγιναν πριν την 31η.12.2003, ημερομηνία δημοσίευσης του Ν. 3212/2003. Είναι η κατηγορία των αυθαιρέτων με το μεγαλύτερο αποτύπωμα οπτικής ρύπανσης και συνήθως είναι πολύ περισσότερα, ως ποσοστό, από τα καταγεγραμμένα, σε σχέση με τις άλλες κατηγορίες «μη τακτοποιήσιμων» αυθαιρέτων. Κι αυτό γιατί, τα περισσότερα έχουν ανεγερθεί σε ιδιόκτητα γήπεδα και συνήθως σε μη δασικές εκτάσεις. Εκτός του γεγονότος πως τα αυθαίρετα κτίσματα που υπερβαίνουν το ύψος της κορυφογραμμής των λόφων ή είναι κτισμένα πάνω στην κορυφογραμμή (ή υδατοκρίτη) έχουν το μεγαλύτερο αποτύπωμα οπτικής ρύπανσης, συνήθως είναι και τα πιο ενεργοβόρα αυθαίρετα όντας εκτεθειμένα στις καιρικές συνθήκες.

❖ **Άρθρο 83**

Προτείνουμε να διαγραφεί η τελευταία πρόταση της παρ.1.α., γιατί εάν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ακυρώθηκε μια οικοδομική άδεια, δεν είναι εφικτή η νομιμοποίηση. Επίσης δεν γίνεται κατανοητό το τί νοείται ως «τυπικός λόγος». Εκτιμούμε ότι θα πρέπει τουλάχιστον να διευκρινιστούν «οι τυπικοί λόγοι», στα πλαίσια της διαφάνειας και της χρηστής διοίκησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η΄: Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις❖ **Άρθρο 88**

Το άρθρο αυτό έρχεται να λύσει προβλήματα χρόνων που έχουν δημιουργηθεί με απαλλοτριωμένες ιδιοκτησίες που δεν έχουν αποζημιωθεί.

Θα πρέπει για τις εισφορές σε χρήμα, του άρθρου 9 του Ν. 1337/83, να προβλεφθεί, με ξεκάθαρο και σαφή τρόπο, η δημιουργία ενός ιδιαίτερου ταμείου σε κάθε ΟΤΑ, για την υλοποίηση των πολεοδομικών σχεδίων, για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων (ΚΧ), κλπ.

Προτείνουμε να εξεταστεί η δυνατότητα δανειοδότησης των ΟΤΑ εάν έχουν κυρωμένη πράξη εφαρμογής, πριν παρέλκει η δεκαπενταετία από την έγκριση του σχεδίου, προκειμένου να υπάρξει προγραμματισμός για τη χρηματοδότη των απαλλοτριώσεων.

Στην παρ.1 & 2, θα πρέπει να προστεθεί η προϋπόθεση υποβολής αίτησης από τον θιγόμενο ιδιοκτήτη προκειμένου να επέλθει αυτοδίκαια άρση. Διαφορετικά, αφενός μεν σχεδόν το σύνολο των μη συντελεσμένων απαλλοτριώσεων κοινοχρήστων χώρων θα βρεθούν σε καθεστώς

αυτοδίκαιης άρσης, αφετέρου δε το σύνολο σχεδόν των πράξεων αναλογισμών/πράξεων εφαρμογής θα καταστούν ανεφάρμοστες.

Θα πρέπει να καθορίζονται ρητά τα δικαιολογητικά και οι προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται για την εκκίνηση της διαδικασίας, όπως τίτλοι ιδιοκτησίας, η προβλεπόμενη έκθεση ελέγχου τίτλων του άρθρου 32 του Ν.4067/2012, καθώς και τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο θα απεικονίζεται η πολεοδομική και νομική κατάσταση της υπό άρση ιδιοκτησίας και το οποίο θα συνοδεύει την προβλεπόμενη συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

❖ Άρθρο 91

Η τελευταία πρόταση του άρθρου, αναγράφει: «Εάν ο συνεταιρισμός (σ.σ. ο οικοδομικός εννοεί) έχει διαλυθεί, στις υποχρεώσεις του υπεισέρχεται ο οικείος Δήμος».

Ο Δήμος θα πρέπει να σχετίζεται, μόνο σε θέματα κοινόχρηστων χώρων, αποκομιδής απορριμμάτων, φωτισμού, κλπ. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί μπορεί μετά την διάλυσή τους να έχουν κι άλλες "αστικού τύπου" υποχρεώσεις ή απαιτήσεις. Δεν υπάρχει λόγος να φορτώνεται ο οικείος Δήμος, τις τυχόν "αστικές υποχρεώσεις" κι όχι το Πράσινο Ταμείο ή κάποιο Υπουργείο. Για παράδειγμα, εάν είναι Οικοδομικός Συνεταιρισμός στρατιωτικών υπαλλήλων ή δημοσίων υπαλλήλων το αντίστοιχο υπουργείο.

❖ Άρθρο 92

Θα πρέπει να εμφανίζονται χρονοδιαγράμματα σε όλες τις φάσεις εκπόνησης του επιχειρησιακού σχεδίου.

Επίσης, πρέπει να συμπληρωθεί η παράγραφος 4 ή να δημιουργηθεί μια καινούργια (δηλ. παρ. 5) στην οποία θα αναγράφεται: «Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργούνται τα άρθρα 32 και 33 του ν. 4067/2012.»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ': Πιστοποιημένοι Αξιολογητές και Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών

❖ Άρθρα 95 & 98

Σχετικά με το Μητρώο Πιστοποιημένων Αξιολογητών, εκτιμάται ότι είναι απαραίτητος ο σχεδιασμός ενός συνεκτικού πλαισίου και μηχανισμού (οργάνωση, διαδικασίες, κριτήρια, κ.α.), που να συμπεριλαμβάνει έναν ισχυρό μηχανισμό διασφάλισης ανεξαρτησίας και επαγγελματικό κώδικα δεοντολογίας, ώστε να μην προκύπτει σύγκρουση συμφερόντων των επιλεχθέντων κάθε φορά πιστοποιημένων αξιολογητών τουλάχιστον σε σχέση με το συγκεκριμένο αντικείμενο εργασίας τους.

Ειδικότερα, θεωρείται ότι με δεδομένο ότι οι χωρικές ρυθμίσεις επηρεάζουν καταλυτικά τις αξίες γης, θα πρέπει να διαμορφωθούν κατάλληλοι όροι και τα σχετικά εργαλεία τεκμηρίωσης της μη σύγκρουσης συμφερόντων, με ισχύ ικανό διάστημα πριν και μετά την ολοκλήρωση της εργασίας αξιολόγησης και επίβλεψης, για τη διασφάλιση του δημοσίου συμφέροντος αλλά και της απαραίτητης διαφάνειας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι': Απλοποίηση και εξορθολογισμός του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

❖ Άρθρο 102

Εκτιμούμε πως θα πρέπει στο σχετικό άρθρο να ορίζεται η πυκνοδομημένη περιοχή ή να παραπέμπει στα πολεοδομικά σταθερότυπα (*standards*). Γενικότερα, η διατύπωση των παρ. 1 & 2 του άρθρου 10 ήταν προβληματική από την αρχική ψήφιση του Ν. 4067/12, καθώς άφηνε περιθώρια σε διαφορές παρερμηνείες.