

Αθήνα, 4 Σεπτεμβρίου 2020

Αριθμ. Πρωτ.: 11

**Προς: Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας**

Υπουργός, κ. Κ. Χατζηδάκης  
e-mail: [secmin@ypen.gr](mailto:secmin@ypen.gr)

Υφυπουργός, κ. Δ. Οικονόμου  
e-mail: [secdepmin.envr@prv.ypeka.gr](mailto:secdepmin.envr@prv.ypeka.gr)

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

Αξιότιμοι Κύριοι,

Στο πλαίσιο της διαβούλευσης του Σχεδίου Νόμου «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας», που αναρτήθηκε στην πλατφόρμα [www.opengov.gr](http://www.opengov.gr), σας υποβάλλουμε τις θέσεις του Συλλόγου Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α.).

Θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι το χρονικό περιθώριο και η χρονική περίοδος διεξαγωγής της διαβούλευσης, λαμβάνοντας υπόψη τον όγκο του Σχεδίου Νόμου και το εύρος των αλλαγών που επιφέρει δεν ευνοούσε τη ουσιαστική και αποτελεσματική ανάπτυξη για όλα τα θέματα που αυτό διαπραγματεύεται.

Σε κάθε περίπτωση ο Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. κινητοποίησε σχετική ομάδα εργασίας και επεξεργάστηκε το μεγαλύτερο εύρος των ρυθμίσεων. Ωστόσο, δεν έχει ολοκληρωθεί η επεξεργασία για ορισμένα επιμέρους ζητήματα (όπως για παράδειγμα για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό). Επιπλέον, όπως γίνεται αντιληπτό από τις εξουσιοδοτικές διατάξεις, το εύρος της επιχειρούμενης παρέμβασης προϋποθέτει την έκδοση ενός αυξημένου αριθμού δευτερεύουσας νομοθεσίας. Ο Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. τηρεί μια επιφύλαξη να επεξεργαστεί περαιτέρω τα θέματα αυτά, καθώς και άλλα που πιθανόν αναδειχθούν μετά το πέρας της ορισθείσας προθεσμίας και τα οποία ενδέχεται να απαιτούν ιδιαίτερη επιμέλεια το επόμενο χρονικό διάστημα.

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»



## Θέσεις του Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α.

για το Σχέδιο Νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τίτλο «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας»

Σεπτέμβριος 2020

**Ομάδα Εργασίας Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α.**

Επιμελήτρια: Γιαννιού Άννα  
Συνεπιμελητής: Κίσσας Λάμπρος

Μέλη Ομάδας Εργασίας: Βασιλούδη Ελένη  
(αλφαβητικά) Γιαννιού Άννα  
Γουγούλας Θανάσης  
Γροζοπούλου Μάρα  
Δούνια Ιωάννα  
Κίσσας Λάμπρος  
Λαϊνάς Ιωάννης  
Πανάγος Θάνος  
Πέλλας Θεμιστοκλής  
Σεϊτανίδης Σωκράτης  
Τασοπούλου Αναστασία

## Περιεχόμενα

Εισαγωγή.....	6
1 Γενικές παρατηρήσεις ως προς τη στρατηγική και τα βασικά σημεία της μεταρρύθμισης .....	7
2 Παρατηρήσεις ανά Κεφάλαιο του Σχεδίου Νόμου.....	14
2.1 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄: Απλούστευση, επιτάχυνση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού .....	14
2.2 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄ : Διατάξεις για τη θαλάσσια χωροταξία (Άρθρα 16-25).....	20
2.3 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄ : Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς (Άρθρα 26-35).....	20
2.4 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄: Απλούστευση και βελτίωση του συστήματος χρήσεων γης (Άρθρα 36-40).....	22
2.5 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄: Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος (Άρθρα 41-50).....	22
2.6 ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄ : Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα - μεταφορά συντελεστή δόμησης (Άρθρα 51-61).....	22
2.7 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ΄ : Διατάξεις για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσεων (Άρθρα 62-67) ...	23
2.8 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η΄ : Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις (Άρθρα 68-75) .....	23
2.9 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ΄ : Πιστοποιημένοι Αξιολογητές και Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών (Άρθρα 76-79).....	24
2.10 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι΄: Απλοποίηση και εξορθολογισμός του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Άρθρα 80- 96).....	24
2.11 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Κ΄ : Διατάξεις για την βιώσιμη προσβασιμότητα (Άρθρα 97-101) .....	26
2.12 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Λ΄ : Λοιπές διατάξεις (Άρθρα 102-107).....	26

## Εισαγωγή

Τα τελευταία δέκα έτη, τα ζητήματα του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, τέθηκαν στο επίκεντρο των μεταρρυθμιστικών προσπαθειών, τόσο στο πλαίσιο των προγραμμάτων οικονομικής προσαρμογής (που εφαρμόστηκαν την περίοδο 2010-18) όσο και στο πλαίσιο εναρμόνισης της εθνικής νομοθεσίας με το ευρωπαϊκό θεσμικό πλαίσιο (πχ. Οδηγία 2014/89/ΕΕ περί θεσπίσεως πλαισίου για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό).

Ειδικότερα, το 2011, οπότε και θεσπίζεται το πλαίσιο για τις οργανωμένες αναπτύξεις (Ν. 3982/2011) και τις στρατηγικές επενδύσεις (ΕΣΧΑΣΕ-ΕΣΧΑΔΑ των Νόμων 3894/2010 και 3986/2011), ξεκίνησαν και οι επεξεργασίες στο Υπουργείο Περιβάλλοντος για τη συνολική αναθεώρηση του συστήματος σχεδιασμού, οι οποίες κατέληξαν τον Ιούνιο του 2014 στη θεσμοθέτηση του Ν. 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση-Βιώσιμη ανάπτυξη» (ΦΕΚ 142Α/28-6-2017). Ο συγκεκριμένος νόμος επέφερε αλλαγές στα επίπεδα και τους τύπους χωρικών σχεδίων, καθώς και στις κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης, ωστόσο, όπως είναι γνωστό, δεν τέθηκε επί της ουσίας σε εφαρμογή και το περιεχόμενό του ενσωματώθηκε με ορισμένες τροποποιήσεις δύο χρόνια αργότερα στον ισχύοντα Ν. 4447/2016.

Με τον Ν. 4635/2019 «Επενδύω στην Ελλάδα και άλλες διατάξεις» (άρθρο 207, ΦΕΚ 167Α/2019), επανήλθε το πεδίο εφαρμογής των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων **από το επίπεδο του Καλλικράτειου Δήμου (για το οποίο ουδέποτε μπόρεσε να εφαρμοστεί) στο επίπεδο της Δημοτικής Ενότητας (στο οποίο έχουν εκπονηθεί και τα προγενέστερα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ)**, ενώ με τον Ν. 4685/2020 «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ 92Α/2020) τα **Τοπικά Χωρικά Σχέδια μετονομάστηκαν σε Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια**, εντάσσονται στο πρώτο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού και ρυθμίζουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της εδαφικής περιφέρειας **μιας ή περισσότερων Δημοτικών Ενότητων**. Αντίστοιχα και τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια μετονομάστηκαν σε Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια.

Τον Μάιο του 2019 ανακοινώθηκε από τα Υπουργεία Εσωτερικών, Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας το **Πρόγραμμα Χορήγησης Επενδυτικών Δανείων Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) Α΄ βαθμού**, για την εκπόνηση Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (Τ.Χ.Σ.), με βασικό στόχο την ταχεία εκπόνηση και έγκριση Τοπικών Χωρικών Σχεδίων για το σύνολο της χώρας, που θα συμβάλει στην ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και εδαφική οργάνωση σε **επίπεδο πρωτοβάθμιων ΟΤΑ**. Σκοπός του Προγράμματος είναι η ολοκλήρωση του χωρικού σχεδιασμού σε τοπικό επίπεδο.

Πολύ πρόσφατα, στις 18/06/2020, εκδόθηκε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ) πρόσκληση προς τους ΟΤΑ της Χώρας να εκδηλώσουν ενδιαφέρον για τη συμμετοχή τους στο **Πρόγραμμα «Εκπόνηση Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)»**. Η υλοποίηση του Προγράμματος, σύμφωνα με το ΥΠΕΝ, θα είναι σταδιακή και θα προωθηθεί κατά «φάσεις ανάθεσης μελετών», καθεμία από τις οποίες θα περιλαμβάνει περίπου 200 μελέτες, έως ότου καλυφθούν όλες οι Δ.Ε. της Χώρας. Οι μελέτες της 1<sup>ης</sup> φάσης των αναθέσεων αναμένεται να προκηρυχθούν εντός του Σεπτεμβρίου 2020 και οι επόμενες φάσεις θα ενεργοποιούνται σε διάστημα 6 μηνών, περίπου, από την προηγούμενη, με στόχο την ολοκλήρωση του σχεδιασμού σε όλη τη Χώρα μέσα σε μια βετία.

## 1 Γενικές παρατηρήσεις ως προς τη στρατηγική και τα βασικά σημεία της μεταρρύθμισης

Η Νομοθετική Πρωτοβουλία έρχεται σε μία κομβική συγκυρία για το μέλλον της βιώσιμης ανάπτυξης και της επιδιωκόμενης -εδώ και δεκαετίες- ολοκλήρωσης του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού της χώρας.

Οι προωθούμενες μεταρρυθμίσεις, με πιο χαρακτηριστική αυτή του περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης -μέσα από τη σταδιακή κατάργηση των παρεκκλίσεων- και της μεταστροφής σε οργανωμένους υποδοχείς, αναμένεται να λειτουργήσουν συμπληρωματικά με το επικείμενο πρόγραμμα για τα νέα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, τα οποία επιβάλλεται να προχωρήσουν άμεσα και σε στέρεες βάσεις.

Οι διατάξεις του Σχεδίου Νόμου αποσαφηνίζουν και εκσυγχρονίζουν με βάση τα σύγχρονα ευρωπαϊκά χωρικά πρότυπα τον ρόλο, την ιεραρχία και τις σχέσεις μεταξύ των Πλαισίων και των Σχεδίων στα διάφορα επίπεδα. Αξίζει να αναφερθεί μεταξύ άλλων η ενίσχυση του ρόλου της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής ιδίως σε ότι αφορά το συντονισμό των διαφόρων πολιτικών με χωρικές επιπτώσεις, οι αποσαφηνίσεις αναφορικά με τον κατευθυντήριο και κανονιστικό χαρακτήρα των Χωροταξικών Πλαισίων (Περιφερειακών και Ειδικών), ο εμπλουτισμός του αντικειμένου των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (με έμφαση σε ζητήματα όπως η κλιματική αλλαγή και η διαχείριση των καταστροφών, ο σχεδιασμός του οδικού δικτύου).

Εξίσου σημαντικές, για την αποτελεσματικότητα των εφαρμοζόμενων χωρικών πολιτικών και ρυθμίσεων, είναι οι διατάξεις που επιχειρούν να αποκαταστήσουν τη νομιμότητα, λαμβάνοντας υπόψη την νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας. Οι διατάξεις για τον χαρακτηρισμό των δημοτικών οδών, την οριοθέτηση των οικισμών, τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης είναι ορισμένες από τις νέες προβλέψεις οι οποίες επιβάλλεται να προωθηθούν κατά προτεραιότητα, σε μία προσπάθεια να αντιμετωπιστούν παθογένειες δεκαετιών.

Σημειώνεται ότι τα συσσωρευμένα προβλήματα του παρελθόντος, εκτός από τις ελλείψεις του σχεδιασμού, οφείλονται σε σημαντικό βαθμό, σε σοβαρές παραλείψεις της διοίκησης και σε μη ορθή εφαρμογή των κείμενων διατάξεων. Στο πλαίσιο αυτό, πρόσφατες πρωτοβουλίες του ΥΠΕΝ, όπως η σύσταση της Νομοπαρασκευαστικής Επιτροπής για την κωδικοποίηση της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας, είναι απολύτως αναγκαίες. Στην ίδια λογική, η πρόβλεψη για την εισαγωγή πιστοποιημένων ιδιωτών μηχανικών για την αξιολόγηση των χωρικών μελετών και την υποβοήθηση της διοίκησης, είναι εξαιρετικά κρίσιμο να ευοδωθεί, τόσο για την έγκαιρη ολοκλήρωσή του σχεδιασμού όσο και για την αποφυγή σφαλμάτων στα νέα πολεοδομικά σχέδια.

Το παρόν νομοσχέδιο περιλαμβάνει επίσης διατάξεις που συμβάλλουν στον συνολικό εκσυγχρονισμό της χωρικής πολιτικής. Ιδιαίτερως σημαντικές για την εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων κρίνονται οι εξουσιοδοτικές διατάξεις και η δευτερεύουσα νομοθεσία που αναμένεται να εκδοθεί σε συνέχεια της ψήφισης του Νομοσχεδίου (νέο ΠΔ χρήσεων γης, ΠΔ για την εξειδίκευση των νέων όρων για την εκτός σχεδίου δόμηση, ΥΑ για τα πολεοδομικά σταθερότυπα, τις προδιαγραφές των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, κ.).

Στο Υπόμνημα που ακολουθεί παρουσιάζονται προτεινόμενες νομοτεχνικές βελτιώσεις.

Πιο συγκεκριμένα, επί του κειμένου της αιτιολογικής έκθεσης, μία συνολική παρατήρηση είναι ότι αντιμετωπίζονται με μία ουδετερότητα οι ρυθμίσεις του σχεδίου Νόμου, καθότι στο μεγαλύτερο μέρος της δεν παρουσιάζει το ειδικότερο σκεπτικό και τον στόχο των επιλογών κάθε άρθρου. Σημειώνεται ότι, στο πλαίσιο δικαστικών προσφυγών -πράγμα πολύ συχνό για τις διατάξεις στα θέματα χωρικού σχεδιασμού- το δικαστήριο χρησιμοποιεί ιδίως το κείμενο των αιτιολογικών εκθέσεων της εκάστοτε επίμαχης διάταξης, προκειμένου να διαμορφώσει μία ολοκληρωμένη και αντικειμενική άποψη. Απαιτείται συνεπώς εμπλουτισμός της αιτιολογικής έκθεσης, ώστε να αποτυπώνει με το βέλτιστο

δυνατό τρόπο, τον ρόλο και τον σκοπό των προωθούμενων ρυθμίσεων. Επιπροσθέτως, καθώς πολλές από τις ρυθμίσεις, εναρμονίζουν το Σύστημα Χωρικού Σχεδιασμού με τις διεθνείς τάσεις στο χωρικό σχεδιασμό, θεωρείται σκόπιμο να περιληφθεί μία συνοπτική αξιολόγηση της εγχώριας κατάστασης και να αναφερθούν οι βέλτιστες πρακτικές και άλλα στοιχεία που θα τεκμηριώνουν με ολοκληρωμένο τρόπο τις επιδράσεις των πραγματοποιούμενων μεταβολών και των ρυθμίσεων. Σε κάθε περίπτωση θα ήταν σκόπιμο να τεθούν ορισμένοι ειδικότεροι ποσοτικοί και ποιοτικοί στόχοι, ώστε να καταστεί εφικτή στο μέλλον η αξιολόγηση του βαθμού επίτευξής τους και εν τέλει του ρυθμιστικού πλαισίου συνολικά.

Είναι προφανής (και θεμιτή) η επιθυμία της διοίκησης να συσχετίσει τις διαδικασίες του χωροταξικού σχεδιασμού με τα αναπτυξιακά σχέδια. Ο κίνδυνος όμως της μη χρονικής σύγκλισης χωροταξικών και αναπτυξιακών σχεδίων πιθανόν να προκαλέσει προβλήματα συμβατότητας (και στο χειρότερο σενάριο ακυρώσεις). Αν και θα ήταν ιδανικό κάθε αναπτυξιακό σχέδιο, στρατηγικό ή τοπικό, να εναρμονίζεται με το σχέδιο της χωρικής του εφαρμογής (το ΠΕΠ με το ΠΧΠ, το ΕΠ δήμου με το ΤΠΣ), εκτιμάται ότι για να φτάσουμε σε αυτό το επίπεδο, θα απαιτηθεί περαιτέρω ωρίμανση και μεταβολές στην κατεύθυνση της αμοιβαίας θεσμικής εναρμόνισης αναπτυξιακών προγραμμάτων και χωρικών σχεδίων. Στην παρούσα φάση θα βοηθούσε σημαντικά να περιορισθεί εν μέρει η ευελιξία της μιας διαδικασίας να τροποποιεί/αγνοεί την άλλη.

Συνδυάζεται η δεσμευτικότητα των σχεδίων και η διευκόλυνση των αναπτυξιακών δραστηριοτήτων (ενδεικτικά: «η ανάδραση από υποκείμενο προς υπερκείμενο πλαίσιο ή σχέδιο», βλ. Άρθρο 2, παρ. ιβ και Άρθρα 10 παρ.2 και 11 παρ.1δ,)— αλλά και στοιχεία με πρόβλεψη μέτρων για τη μετατόπιση από μία λογική μίξης διακριτών χωρικών ενότητων ανά γενική και ειδική χωρική λειτουργία προς μια νέα λογική ότι κάθε μία από αυτές τις χωρικές ενότητες (ή κάποια μίξη τους) περιλαμβάνει ταυτόχρονα περισσότερες από μία διαστάσεις – στόχους πολιτικής, όπως η ποιότητα ζωής και η διευκόλυνση των αναπτυξιακών δραστηριοτήτων / προώθηση των επενδύσεων (ενδεικτικά: Άρθρο 83 παρ. 7.γ) "*Για περιπτώσεις περιοχών εντός πόλεων όπως ορίζεται στην παρ. 1, η οριοθέτηση περιοχής εντός της οποίας είναι δυνατή η οικοδόμηση στο πλαίσιο του ισχύοντος συντελεστή δόμησης και κατά παρέκκλιση των υπολοίπων διατάξεων του παρόντος νόμου, προκειμένου να διασφαλίζεται διάταξη κτιρίων και συνέχεια των ακαλύπτων, κατά τρόπο ώστε να μεγιστοποιείται το δημόσιο περιβαλλοντικό όφελος για την περιοχή, ή και να δημιουργείται μητροπολιτικός πόλος πολλαπλών λειτουργιών ή και να εφαρμόζονται πρότυπα προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή ανασυγκρότησης.*"

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 την σχετική νομολογία του ΣτΕ (π.χ. ΜΣΔ, ΖΥΣ, κλπ) σε πολλές πτυχές του σχεδιασμού, ενώ θεσμοθετεί καινοτόμα εργαλεία (π.χ. Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης, αντιστοιχισμός χρήσεων γης με ΚΑΔ, Μητρώα, κλπ).

Εκτιμούμε τέλος 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 οριοθέτηση των οικισμών και επιπλέον τίθενται χρονικά πλαίσια και τρόπος έγκρισης. Προτείνεται να ενισχυθεί το σύστημα ελέγχου και να εισαχθούν προβλέψεις για σύστημα κυρώσεων, με εξειδίκευση σε επόμενο θεσμικό κείμενο.

**Διατηρούμε ωστόσο την επιφύλαξη να επανέλθουμε σε ότι αφορά επιμέρους ρυθμίσεις που κρίνεται ότι απαιτούν περαιτέρω επεξεργασία και επιμέλεια, ή σε ζητήματα που ενδέχεται να προκύψουν στο πλαίσιο του δημόσιου διαλόγου που εκτιμάται ότι θα εκκινήσει το επόμενο διάστημα (όπως για παράδειγμα σε ότι αφορά το σκέλος των ρυθμίσεων που αφορούν στον Θαλάσσιο Χωροταξικό Σχεδιασμό, καθώς και άλλα ζητήματα), λόγω της σημαντικότητάς τους σε συνάρτηση και με το χρονισμό και τη διάρκεια της διαβούλευσης.**

**Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω και τις εύλογες επιφυλάξεις που προαναφέρθηκαν, εκτιμούμε ότι τα σημαντικότερα ζητήματα σχετικά με το Σχέδιο Νόμου, είναι τα εξής:**



- Ορίζονται τρεις διαβαθμίσεις δεσμευτικότητας για τις κατευθύνσεις των υπερκείμενων Πλαισίων / σχεδίων προς τα υποκείμενα και δίδεται ευχέρεια περαιτέρω ευελιξίας ανά περίπτωση. Η αποσαφήνιση της δεσμευτικότητας των κατευθύνσεων κάθε σχεδίου είναι αναγκαία και προσδίδει συνοχή στην ιεράρχηση του σχεδιασμού.
- Τροποποιείται το άρθρο 7 του Ν.4447/16, που αφορά τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, κι έτσι καθορίζεται πλέον ο συντελεστής δόμησης, ως μέσος σε επίπεδο πολεοδομικής ενότητας, και δυνητικά και τελικός για συγκεκριμένα τμήματά της. Ήταν κάτι το οποίο ο ΣΕΜΠΧΠΑ έχει θέσει και στο παρελθόν. Μια πολεοδομική ενότητα μπορεί να περιλαμβάνει πολλούς και διαφορετικούς τομείς δόμησης και επομένως ο καθορισμός ενός συντελεστή δόμησης οδηγούσε σε σοβαρά προβλήματα στο υποκείμενο επίπεδο σχεδιασμού.
- Καθιερώνεται ένα ενιαίο καθεστώς οριοθέτησης των οικισμών με απλούστερη διαδικασία από την υφιστάμενη, με όλα τα θεσμικά και περιβαλλοντικά εχέγγυα, μετά τη σωρεία προβλημάτων που δημιουργήθηκαν από σχετικές αποφάσεις του ΣτΕ, εξαιτίας της ελαφρότητας με την οποία αντιμετώπιζαν τις οριοθετήσεις οι ΟΤΑ Α΄ & Β΄ βαθμού. Εντοπίζεται παράλειψη αναφοράς στους οικισμούς με σχέδια διανομής των (πρώην) Υπουργείων Γεωργίας, Πρόνοιας, κλπ. Έχουν δημιουργηθεί δυσεπίλυτα προβλήματα και ουσιαστικά σε αρκετούς οικισμούς με διανομή, ανά την επικράτεια, δεν εκδίδονται οικοδομικές άδειες ή δεν γίνονται υπαγωγές, σε μεγάλα τμήματά τους. Χρειάζεται επανακαθορισμός των ορίων αλλά και των ΟΤ τους, σε δεκάδες οικισμούς με διανομές, για να επιλυθούν οι ασυμφωνίες επί του εδάφους. Προτείνεται να ληφθεί μέριμνα και γι' αυτούς, κι όχι μόνο για τους οικισμούς προ του '23 ή κάτω των 2.000 κατοίκων.
- Καθορίζονται και διαβαθμίζονται σε Α΄ & Β΄ κατηγορία όλοι οι δημοτικοί δρόμοι, προκειμένου να εναρμονιστούν και οι αλλαγές στην εκτός σχεδίου δόμηση.
- Προωθείται ο εκσυγχρονισμός του καθεστώτος των χρήσεων γης και η ενθάρρυνση ανάπτυξης επιχειρηματικής δραστηριότητας σε οργανωμένα επιχειρηματικά πάρκα. Προβλέπεται Προεδρικό Διάταγμα που θα προωθηθεί μετά την ψήφιση του νέου νόμου, με στόχο το νομοθετικό πλαίσιο για τις χρήσεις να γίνει πιο λειτουργικό και να ανταποκρίνεται στις πραγματικές ανάγκες της οικονομίας και της κοινωνίας. Με το ίδιο ΠΔ αναμένεται να καθιερωθεί η Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης που θα εφαρμόζεται σε όλα τα είδη σχεδίων χρήσεων γης με ενιαίο τρόπο.
- Σημαντική προσθήκη στο Σχέδιο Νόμου αποτελεί η αντιστοίχιση των χρήσεων γης με τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (ΚΑΔ), γεγονός που θα διασαφηνίσει τις επιτρεπόμενες επιχειρηματικές δραστηριότητες και θα διευκολύνει την αδειοδότηση των επιχειρήσεων.
- Περιορίζεται η εκτός σχεδίου δόμηση με στόχο να προστατευτεί το περιβάλλον και το φυσικό τοπίο. Σαφώς και η κατάργηση των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης δεν μπορεί να επαφίεται στον εκάστοτε μελετητή, επιβλέπουσα υπηρεσία ή Δήμο, ενός υπό εκπόνηση ΤΠΣ, αλλά θα πρέπει να αναφέρεται ρητά από την κανονιστική πολεοδομική νομοθεσία, δίνοντας ένα εύλογο χρόνο μεταβατικότητας. Θεωρούμε πως η διετία είναι περιοριστική λαμβάνοντας υπόψη και τους ρυθμούς των απαιτούμενων διεργασιών από το δημόσιο. Συνεπώς αφού απαραίτητη προϋπόθεση για τη διετή προθεσμία της κατάργησης των παρεκκλίσεων αποτελεί και η αλλαγή του τρόπου λειτουργίας του κράτους με την επιτάχυνση των διαδικασιών του, προτείνουμε η μεταβατικότητα των διατάξεων να ισχύσει για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα, π.χ. 3-5 έτη.
- Ενεργοποιείται η μεταφορά συντελεστή δόμησης, με βάση την εφαρμογή της σχετικής νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας. Προσδιορίζονται οι προϋποθέσεις για τη χωροθέτηση των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ), εξασφαλίζοντας ότι δεν αλλοιώνεται ο χαρακτήρας ολόκληρων περιοχών και αποκλείοντας τη νομιμοποίηση αυθαιρέτων μέσω της μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Δημιουργείται, επίσης, ο μηχανισμός της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, που θα επιτρέπει την αποδοχή και προσφορά συντελεστή δόμησης ψηφιακά, γρήγορα και απρόσωπα, χωρίς αυτός να γίνεται αντικείμενο συναλλαγής.

- Με τις ρυθμίσεις αυτού του νομοσχεδίου υλοποιείται η δυνατότητα αποζημίωσης των ιδιοκτητών διατηρητέων κτιρίων. Μέχρι σήμερα οι ιδιοκτήτες επωμίζονταν μονομερώς το αυξημένο κόστος συντήρησης αυτών και ταυτόχρονα δεν μπορούσαν να επωφεληθούν από τους ισχύοντες συντελεστές δόμησης. Μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, οι ιδιοκτήτες διατηρητέων θα αποζημιώνονται για τους περιορισμούς στην αξιοποίηση της περιουσίας τους. Επίσης τίθενται οι βάσεις για να δημιουργηθούν οι προβλεπόμενοι από τα πολεοδομικά σχέδια κοινόχρηστοι χώροι. Μέσω των προσφορών που θα προκύψουν από τις ΖΥΣ μπορούν να εξευρεθούν πόροι για την αποζημίωση ιδιοκτητών δεσμευμένων και μη αξιοποιούμενων μέχρι σήμερα ιδιοκτησιών.
- Ενισχύεται και επιταχύνεται η ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών. Το σύνολο των οικοδομικών αδειών εκδίδεται αυτόματα ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες εγκρίσεις. Είναι θετικό πως στην περίπτωση των οικοδομικών αδειών κατηγορίας 1 και 2 θεσμοθετείται μια ήπια διαδικασία υποχρεωτικής προέγκρισης. Κατά τη διαδικασία αυτή η υπηρεσία ελέγχει κάποια βασικά στοιχεία της άδειας και στη συνέχεια η άδεια εκδίδεται -με ευθύνη φυσικά του μηχανικού- σχεδόν αυτόματα. Έτσι, διασφαλίζεται περαιτέρω η διαφάνεια καθώς περιορίζεται σημαντικά η επαφή με τη δημόσια διοίκηση.
- Εισάγονται κίνητρα για τη δυνατότητα απαλλοτρίωσης ορόφων από το κράτος, με νέες διατάξεις στο νέο Οικοδομικό Κανονισμό. Είναι παρεμβάσεις που εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν στο «χαμήλωμα» κτιρίων σε ευαίσθητες περιοχές, χωρίς δημοσιονομικό κόστος και με αποζημίωση των ιδιοκτητών.

Όσον αφορά το κτίσμα, το οποίο αποτελεί και τον πυρήνα του πολεοδομικού σχεδιασμού, θα πρέπει να ενσωματωθεί σε αυτό η έννοια της τρωτότητας του κτιρίου, δηλαδή της ανθεκτικότητας του κτιρίου σε σχέση με την ηλικία του, τον αντισεισμικό κανονισμό, τη σεισμική ζώνη της περιοχής, τον κτιριοδομικό κανονισμό, τον οικοδομικό κανονισμό ανέγερσής του, τον ΚΤΣ '16, κλπ.

Με βάση τα παραπάνω, θα πρέπει η Πολιτεία, στο πλαίσιο της προστασίας των πολιτών της, να ωθεί τους ιδιοκτήτες των οποίων οι κατοικίες πλησιάζουν το προσδόκιμο ζωής του σκυροδέματος, εντός σαφώς προσδιορισμένου χρόνου, να ελέγξουν τα κτίσματά τους. Για λόγους δημοσίου συμφέροντος, για την προστασία των ενοίκων, αλλά και την προστασία των όμορων κτισμάτων και των περιοίκων, κτίσματα για τα οποία διαπιστώνεται, μέσω ενός σχετικού αλγορίθμου που θα πρέπει να οριστεί, ότι δεν πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις, θα πρέπει να ορίζονται ως επικίνδυνα και να λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα. Ενδεχόμενες διαφορές που θα προκύψουν, όπως λιγότερα τ.μ. δόμησης, λόγω π.χ. τυχόν μείωσης του συντελεστή δόμησης, εκτιμάται ότι μπορούν να ξεπεραστούν.

- Εξορθολογίζεται το σύστημα ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, μετά από τις σχετικές αποφάσεις του ΣτΕ. Προβλέπονται συγκεκριμένοι χρόνοι για την αυτοδίκαιη άρση των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, ενώ μια ρυμοτομική απαλλοτρίωση μπορεί να επανεπιβληθεί, πλέον, μόνο μία φορά.
- Κτίρια που κατασκευάζονται με υψηλές προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης θα δικαιούνται επιπλέον συντελεστή δόμησης, στο πλαίσιο των υποχρεώσεων της πολιτείας, για την πρόληψη της κλιματικής αλλαγής και την ενεργειακή εξοικονόμηση.
- Ορίζονται διατάξεις, για το πρόστιμο που θα πληρώνει κάποιος, όταν υποβάλλει εκπρόθεσμα δήλωση ακινήτου στο Κτηματολόγιο. Το πρόστιμο, πλέον, θα εξαρτάται όχι μόνο από την αξία του ακινήτου, αλλά και από το χρόνο της καθυστέρησης.
- Κρίνεται 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". Η έννοια της ανθεκτικότητας των πόλεων (*urban resilience*) αναφέρεται στην

αντιμετώπιση τόσο των απρόσμενων κρίσεων, όπως είναι οι σεισμοί, καύσωνες, επιδημίες, κλπ., όσο και των χρόνιων πιέσεων (κοινωνικές, περιβαλλοντικές ή οικονομικές) που εξασθενούν τον αστικό ιστό (ανεργία, οικονομική κρίση, έλλειψη συνεργασίας φορέων, κτλ). Ήδη από το 2016 το σχετικό Συνέδριο του ΟΗΕ (Habitat III) και η Νέα Ατζέντα για τις Πόλεις, σηματοδότησαν και επίσημα τη στροφή των παγκόσμιων αστικών πολιτικών από την αστική βιωσιμότητα στην αστική ανθεκτικότητα. Σχεδόν τέσσερα χρόνια μετά, υπάρχει μια σχετική ωρίμανση και συνεπώς οι αρχές σχεδιασμού της αστικής ανθεκτικότητας προτείνεται να λαμβάνονται υπόψη τόσο στη Φάση της Ανάλυσης - Διάγνωσης όσο και στην Φάση της Πρότασης στο πλαίσιο εκπόνησης ενός ΤΠΣ.

Τα παραπάνω στοιχεία θα αλληλεπιδρούν και θα συγχρονίζονται με το υπό εκπόνηση «Εθνικό Σχέδιο Καταγραφής επικίνδυνων περιοχών και Πρόγραμμα αναγκαίων δράσεων», σχέδιο που αφορά σε πολλές περιοχές της χώρας και από το οποίο θα προκύψει ένας συνολικός χάρτης στον οποίον θα έχουν πρόσβαση οι Ο.Τ.Α., οι αρμόδιοι φορείς αλλά και η Γ.Γ. Πολιτικής Προστασίας. Με βάση αυτή την καταγραφή σε εθνικό επίπεδο, αναμένεται να εντοπισθούν οι προτεραιότητες σχεδιασμού και έργων πρόληψης και αντιμετώπισης φυσικών καταστροφών ανά περιοχή.

- Όπως γίνεται αντιληπτό από τις εξουσιοδοτικές διατάξεις του νομοσχεδίου, το εύρος της επιχειρούμενης παρέμβασης, προϋποθέτει τους επόμενους μήνες την έκδοση ενός αυξημένου αριθμού δευτερεύουσας νομοθεσίας. Αναφερόμαστε μεταξύ άλλων ιδίως στην έκδοση του νέου ΠΔ χρήσεων γης, στο ΠΔ που θα εξειδικεύσει τους όρους και τους περιορισμούς για την εκτός σχεδίου δόμηση, στο ΠΔ για την Ψηφιακή Τράπεζα γης, στις ΥΑ για τις αντιστοιχίσεις της ονοματολογίας των χρήσεων γης με τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας και στις κατηγορίες δραστηριοτήτων της περιβαλλοντικής αδειοδότησης, στην ΥΑ για τις προδιαγραφές των νέων Τοπικών Χωρικών Σχεδίων κλπ. Το γεγονός αυτό, εγείρει ζητήματα αναφορικά με τον χρόνο εφαρμογής των μεταρρυθμίσεων και τη δυνατότητα ολοκληρωμένης αξιολόγησης της επιχειρούμενης παρέμβασης. Η πλειονότητα των εξουσιοδοτικών διατάξεων, παρ' όλο που είναι ειδικές και ορισμένες, εντούτοις, δεν προβλέπουν πάντοτε προθεσμία για την έκδοση των κανονιστικών πράξεων. Στο πλαίσιο αυτό, ο ΣΕΜΠΧΠΑ επιφυλάσσεται αναφορικά με το περιεχόμενο και τα αναμενόμενα αποτελέσματα από την εφαρμογή των διατάξεων που θα εξειδικευτούν σε επόμενο χρόνο, και θεωρεί ότι **θα πρέπει να ενδυναμωθούν οι μηχανισμοί διαβούλευσης στο στάδιο νομοτεχνικής επεξεργασίας των εξουσιοδοτικών διατάξεων.**
- Σε ότι αφορά τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό, βάσει των οποίων η χώρα θα πρέπει να έχει αποκτήσει θαλάσσια χωροταξικά σχέδια μέσα σε λίγους μήνες, και δεδομένων των αλλαγών που επέρχονται σε ένα ανεφάρμοστο επί της ουσίας θεσμικό πλαίσιο, ο ΣΕΜΠΧΠΑ θα ήθελε να εκφράσει την ανάγκη αποσαφήνισης και επίστευσης των διαδικασιών για την εφαρμογή του σχεδιασμού και επιφυλάσσεται αναφορικά με τον ενδεδειγμένο τρόπο εκκίνησής του (εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο ή θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια).
- Ένα ακόμη ζήτημα που εγείρει προβληματισμούς, αφορά στην υλοποιησιμότητα ορισμένων ρυθμίσεων, κυρίως λόγω των δημοσιοοικονομικών απαιτήσεων που εκτιμάται ότι συνεπάγονται. Αναφερόμαστε ιδίως στην υλοποίηση των δημοτικών οδών -στις οποίες θα πρέπει να προσαρμοστούν και υφιστάμενες οδοί- και στην εξεύρεση πόρων για την συντέλεση των απαλλοτριώσεων, την εξασφάλιση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων.
- Ως θετική εκτιμάται η πρόβλεψη για *outsourcing* μέρους των εργασιών για την αξιολόγηση μελετών, σύνταξη σχεδίων αποφάσεων και εν γένει για την υποβοήθηση των υπηρεσιών κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους σχετικά με τον χωρικό σχεδιασμό. Εκτιμάται ότι είναι απαραίτητος ο σχεδιασμός ενός συνεκτικού πλαισίου και μηχανισμού (οργάνωση, διαδικασίες, κριτήρια, κ.α.) για το εν λόγω μητρώο, 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. Ενδεικτικά μπορεί να αξιοποιηθεί ως παράδειγμα το σύστημα για τους Ορκωτούς Λογιστές.

Επιπλέον θα ήταν σκόπιμο να προβλεφθεί ο σχεδιασμός του τρόπου επιλογής του αξιολογητή από το κάθε φορά αρμόδιο όργανο, έτσι ώστε αφενός να πληρούνται οι όροι ανεξαρτησίας και αφετέρου η διαφάνεια στη ανάθεση επαγγελματικού αντικειμένου από το ελληνικό δημόσιο.

Τέλος, σημαντικό στοιχείο αποτελεί και η συχνότητα παροχής της δυνατότητας εγγραφής στο Μητρώο Αξιολογητών, που θα πρέπει μεταξύ άλλων να πληροί τις προϋποθέσεις του θεσμικού πλαισίου επαγγελματικών δικαιωμάτων και προσόντων. Προτείνεται η δυνατότητα ένταξης κάθε νέου Αξιολογητή να είναι συνεχής (*live*) και όχι με προκαθορισμένη περιοδικότητα, ώστε να καθίσταται εφικτή η ανανέωση του δυναμικού.

- Η δημιουργία, τήρηση και διαρκής επικαιροποίηση ηλεκτρονικού μητρώου Χωρικών Μελετών εκτιμάται επίσης ως ιδιαίτερα θετική ρύθμιση. Κρίσιμο παράγοντα επιτυχίας εκτιμάται ότι αποτελεί ο σχεδιασμός του συστήματος αλλά και των διαδικασιών συνεχούς τροφοδότησής του (*live*).
- Περαιτέρω, ιδιαίτερα σημαντική κρίνεται η ανάπτυξη ψηφιακού αρχείου γεωχωρικών δεδομένων των εγκεκριμένων χωρικών σχεδίων με ταυτόχρονη διασφάλιση της διαλειτουργικότητας με τα κτηματογραφικά δεδομένα, το δασικό κτηματολόγιο, το αρχαιολογικό κτηματολόγιο και κάθε άλλο χωρικό δεδομένο και ψηφιακό χάρτη, με βάση τις προδιαγραφές της οδηγίας Inspire.

### **Τέλος, κάθε μεταρρυθμιστική προσπάθεια κρίνεται τελικά από την έκταση και την ποιότητα εφαρμογής της.**

Γεγονός παραμένει ότι η χώρα σήμερα παρουσιάζει πλήθος αδυναμιών στα ζητήματα χωρικού σχεδιασμού που θα πρέπει να θεραπευτούν και ανατραπούν ώστε να μπορέσει να πάρει μια τροχιά ανασυγκρότησης. Ενδεικτικά, «τα μισά από τα υφιστάμενα πολεοδομικά σχέδια, που καλύπτουν μόλις το 20% των Δημοτικών Ενοτήτων της χώρας – το μικρότερο ποσοστό στην ΕΕ – είναι παρωχημένα και χρήζουν επικαιροποίησης<sup>1</sup>». Πρόσφατα άλλωστε, όπως ήδη αναφέρθηκε, δημοσιοποιήθηκε η πρόβλεψη της Πολιτείας να υλοποιήσει ένα ιδιαίτερα φιλόδοξο πρόγραμμα από Σεπτέμβριο και μετά, που αναπτύσσεται σε εξαμηνιαίες διάρκειας φάσεις, κάθε μία εκ των οποίων περιλαμβάνει 200 μελέτες, προκειμένου να καλυφθούν οι περίπου 1.135 Δημοτικές Ενοότητες της χώρας. Ανακοινώθηκε επίσης ότι ο στόχος είναι μέσα σε διάστημα 3 ετών να έχουν ολοκληρωθεί οι αναθέσεις σε όλη την Ελλάδα, με απώτερο στόχο την ολοκλήρωση υλοποίησής τους στα 2,5 χρόνια από την ανάθεση. Παράλληλα, η υποστήριξη της επίβλεψης των μελετών φαίνεται ότι θα ανατεθεί σε ιδιώτες-συμβούλους.

Η πρόβλεψη για ανάθεση σε εξωτερικό σύμβουλο του συντονισμού των εργασιών ανά μελέτη (*outsourcing*) είναι από μόνη της ιδιαίτερα σημαντική σε ότι αφορά την επιτάχυνση των επιμέρους εργασιών.

Ωστόσο, με γνώμονα το μέγεθος του εγχειρήματος και τη διασφάλιση της επιτυχίας υλοποίησης της μεταρρύθμισης στο σύνολό της έως και την κάλυψη της επικράτειας από απαραίτητα, σύγχρονα και επίκαιρα χωρικά σχέδια, εκτιμάται ότι **είναι απαραίτητη και η επιχειρησιακή ενδυνάμωση της Κεντρικής Διοίκησης (αρμόδιο Υπουργείο).**

<sup>1</sup> <https://www.capital.gr/politiki/3463718/oikonomou-mesa-se-tria-xronia-tha-exoun-anatethei-topika-poleodomika-sxedia-se-oli-tin-ellada>

Ειδικότερα, θεωρείται σκόπιμο να οργανωθεί σε επιχειρησιακό επίπεδο, να στελεχωθεί και να λειτουργήσει με σύγχρονα πρότυπα *project management*, ένα **κεντρικό γραφείο διαχείρισης προγράμματος** (*Program Management Office (PMO)*) για τον αναλυτικό χρονοπρογραμματισμό και την παρακολούθηση της υλοποίησης τόσο της “μεταρρύθμισης” για τον χωρικό σχεδιασμό (π.χ. έκδοση επιμέρους θεσμικών κειμένων βάσει εξουσιοδοτικών διατάξεων), όσο και του συναρτώμενου προγράμματος εκπόνησης χωρικών σχεδίων.

Στον ίδιο μηχανισμό, θα καταστεί επιπλέον εφικτό να συλλέγονται οι πληροφορίες εξέλιξης υλοποίησης βάσει σχεδιασμού, να παράγονται διοικητικές αναφορές προς την Κεντρική Διοίκηση, αλλά και να εντοπίζονται εγκαίρως οι απαραίτητες βελτιωτικές ενέργειες για τον αναπρογραμματισμό, τη διευκόλυνση και επιτάχυνση της υλοποίησης.

Επίσης, θα δύναται να συγκεντρώνει συνήθη θέματα καθώς και τις απαραίτητες διευκρινήσεις προς διάχυση με συγκροτημένο και ενιαίο τρόπο προς τις αρμόδιες αρχές, τους μελετητές, τους αξιολογητές, και εν γένει τα εμπλεκόμενα μέρη, διασφαλίζοντας την έγκαιρη και έγκυρη πληροφόρηση και την ανάδραση με οργανωμένο τρόπο.

Μια τέτοιου είδους **επιχειρησιακή καινοτομία**, σε συνδυασμό με το προβλεπόμενο *outsourcing* καθώς και το ηλεκτρονικό μητρώο χωρικών μελετών (συμπληρούμενο μεταγενέστερα και με ψηφιακά γεωχωρικά δεδομένα) είναι εφικτό να **θέσουν συνολικά τις βάσεις για μια ουσιαστική και ριζική μεταρρύθμιση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού στο σύνολό του.**

## 2 Παρατηρήσεις ανά Κεφάλαιο του Σχεδίου Νόμου

Αναλυτικότερες παρατηρήσεις ανά κεφάλαιο του Σχεδίου Νόμου, εστιάζονται στα εξής:

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

Σήμερα σε ισχύ είναι ο Ν. 4447/2016 (Α' 241) που διαρθρώνει τον χωρικό σχεδιασμό σε στρατηγικό και ρυθμιστικό και το παρόν σχέδιο νόμου έρχεται να εκσυγχρονίσει την πολεοδομική και χωροταξική νομοθεσία, τροποποιώντας και εμπλουτίζοντας διατάξεις αυτού, με στόχο την απλούστευση του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

Σε γενικές γραμμές βλέπουμε θετικά τις συμπληρώσεις και τροποποιήσεις των άρθρων 2 και 3 του Ν. 4447/2016, γιατί έχουν επιστημονικά αρτιότερες διατυπώσεις, μπαίνουν βαθύτερα στο θέμα της δεσμευτικότητας των διαφόρων εργαλείων και εν γένει δείχνουν βαθύτερη κατανόηση του αντικειμένου του χωρικού σχεδιασμού.

#### ❖ Άρθρο 2

Στο άρθρο 2 "Ορισμοί – Τροποποίηση του άρθρου 1 του Ν. 4447/2016", αποσαφηνίζονται οι βασικές έννοιες του χωρικού σχεδιασμού, γεγονός θετικό. Ειδικότερα προστίθεται η έννοια της βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης και διευκρινίζεται περαιτέρω η έννοια του "συστήματος χωρικού σχεδιασμού". Οι έννοιες του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού αποσαφηνίζονται και διευκρινίζεται πως ο χωροταξικός σχεδιασμός είναι στρατηγικού χαρακτήρα και περιλαμβάνει κυρίως κατευθύνσεις και όπου απαιτείται ρυθμίσεις, ενώ ο πολεοδομικός έχει ρυθμιστικό χαρακτήρα αφού περιλαμβάνει κυρίως ρυθμίσεις. Στο σημείο αυτό προστίθενται ορθά οι διευκρινήσεις για τις έννοιες "κατεύθυνση" & "ρύθμιση", καθώς και το τι σημαίνει η εξειδίκευση, συμπλήρωση και τροποποίηση αυτών.

Τέλος, προστίθεται η διευκρινιστική παράγραφος ιδ) όπου στις οργανωμένες μορφές ανάπτυξης προστίθενται και τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα.

Συνολικά, θεωρούμε θετική:

- Την εισαγωγή διαβαθμίσεων για το επίπεδο δεσμευτικότητας μιας κατεύθυνσης. Θα ευνοήσει τη σαφήνεια και την κατανόηση του βαθμού κατά τον οποίο πρέπει να ανταποκριθεί ο υποκείμενος σχεδιασμός στον υπερκείμενο, κάτι από το οποίο διαχρονικά πάσχει το σύστημα χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα.
- Την κατάργηση του αυστηρού διαχωρισμού των μελετών μεταξύ στρατηγικών (χωροταξικά πλαίσια) και ρυθμιστικών (ΤΧΣ, ΕΧΣ, Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής) που γινόταν με το άρθρο 1 του Ν.4447/2016. Ο διαχωρισμός αυτός έμοιαζε να αγνοεί ότι πρακτικά οι εν λόγω μελέτες και ιδιαίτερα τα ΤΧΣ και ΕΧΣ έχουν διττό χαρακτήρα, δηλαδή συνδυάζουν ρυθμίσεις και κατευθύνσεις.

Ωστόσο, δεν είναι πλήρως κατανοητή η χρησιμότητα ύπαρξης της τρίτης (γγ) από τις αναφερόμενες στην παρ. στ) "κατευθύνσεις". Ευελπιστούμε πως η ύπαρξη μιας κατεύθυνσης με την οποία δεν είναι υποχρεωτική η ευθυγράμμιση ή η μη αντίθεση των υποκειμένων με τα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού θα χρησιμοποιηθεί με φειδώ και σύνεση ώστε να μην αναιρείται το πνεύμα του σχεδιασμού.

#### ❖ Άρθρο 3

Με το άρθρο 3 "Εθνική Χωρική Στρατηγική" τροποποιείται το άρθρο 3 Ν. 4447/16 με την αντικατάσταση των παρ. 1,3 & 4 περιλαμβάνοντας εκτός από τον χερσαίο και τον θαλάσσιο χώρο.

Θεωρούμε θετικό ότι σε σχέση με τον Ν. 4447/2016, αποσαφηνίζεται ότι η Εθνική Χωρική Στρατηγική δεν έχει δεσμευτικό χαρακτήρα και δίνεται έμφαση στον πολιτικό και συντονιστικό ρόλο που έχει και λιγότερο στο ρόλο των κατευθύνσεων. Ορθώς, επίσης, παραλείπονται από το σχέδιο νόμου οι άζονες

της εθνικής χωρικής στρατηγικής που αναφέρονταν στον Ν. 4447/2016 καθώς αποτελούν αντικείμενο του εθνικού χωροταξικού πλαισίου.

Στην παρ.3, η ΕΧΣ απαιτείται μόνο να «*λάβει υπόψη*» τα «Προγράμματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της παρ. 8 του άρθρου 79 του Συντάγματος κ.α», όρος που, σύμφωνα με το σημείο ΣΤ.γγ του προηγούμενου Άρθρου επιτρέπει μη ευθυγράμμιση ή αντίθεση. Παρότι είναι δύσκολο ένα κείμενο εγκεκριμένο από το Υπ. Συμβούλιο να αντιτίθεται «*στο πλαίσιο δημοσιονομικής στρατηγικής, το εθνικό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων ή το Εθνικό Σχέδιο Ενέργειας και Κλίματος*» **θα προτείναμε μια διατύπωση όπου η ΕΧΣ «οφείλει να είναι συμβατή με [...]»**

#### ❖ **Άρθρο 4**

Με το άρθρο 4 "Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας" τροποποιείται το άρθρο 4 του Ν. 4447/16 με την αντικατάσταση των παρ. 1,4,5,7 & 9.

Οι βασικές αλλαγές που προκύπτουν είναι:

1. Το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας αποκτά 22 μέλη, από 19.

Στην παρ. β) προστίθενται στους εκπροσώπους φορέων ο Ελληνικός Σύνδεσμος Επιχειρηματικών Πάρκων (ΕΣΕΠΠΑ) και η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ).

Αφαιρείται από τους εκπροσώπους φορέων η Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών (ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ).

Προστίθενται στην παρ. δ) δύο διακεκριμένοι επιστήμονες με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας.

2. Ο ορισμός των εκπροσώπων φορέων γίνεται σε προθεσμία 20 ημερών, από ενός (1) μήνα που ίσχυε.

3. Στην παρ. 5, προστίθεται πώς κάθε μέλος θα μπορεί να συμμετάσχει μόνο για έως δύο συνεχόμενες θητείες. Προτείνεται να καταργηθεί η διατύπωση "με την ίδια ιδιότητα" και να παραμείνει ως "Κάθε φυσικό πρόσωπο μπορεί να συμμετάσχει στο Συμβούλιο μόνο για έως δύο (2) συνεχόμενες θητείες".

4. Στην παρ. 7 αυξάνεται ο αριθμός των απαιτούμενων μελών για αίτημα γνώμης από 10 σε 11.

5. Στην παρ. 9. προστίθεται πώς το Συμβούλιο μπορεί να ζητά στοιχεία και πληροφορίες, εκτός από τον δημόσιο αλλά και των ιδιωτικό τομέα καθώς και από άτομα με ιδιαίτερες γνώσεις των θεμάτων.

#### ❖ **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.

#### ❖ **Άρθρο 7**

Με το άρθρο 7 "Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια", τροποποιείται η διαδικασία εκπόνησης, τροποποίησης και αναθεώρησης των ΕΧΠ. Οι αλλαγές που γίνονται είναι:

- Στην παρ.1 προστίθεται η περίπτωση γ) που αφορά σε ρυθμίσεις για την χωρική διάρθρωση δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής και διοικητικής υποδομής
- Στην παρ.5 προστίθενται οι περιπτώσεις γ) & δ)
- Στην παρ. 6 προστίθεται η περίπτωση α)
- Στην παρ.7 προστίθεται η περίπτωση γ).

Με τις παραπάνω προσθήκες διευκρινίζεται σε ποιες περιπτώσεις απαιτείται η τροποποίησή των ΕΧΠ, και οι αλλαγές κρίνονται γενικά θετικές με τις παρακάτω παρατηρήσεις:

παρ.1: "Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια συνοδεύονται από πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες και δράσεις, το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσής τους, καθώς και οι φορείς εφαρμογής τους": Προτείνεται να

συμπεριληφθεί προϋπολογισμός του κόστους των ενεργειών εφόσον προκύπτει, καθώς και η πηγή χρηματοδότησης (προγραμματικός χαρακτήρας σχεδίων), παρατήρηση που ισχύει και για τα ΠΧΠ, ΤΧΣ, ΕΧΣ.

παρ. 2(β): Η διατύπωση «λαμβάνει υπόψη», σύμφωνα με το σημείο ΣΤ.γγ του Άρθρου 2, επιτρέπει μη ευθυγράμμιση ή αντίθεση. Προτείνεται μια διατύπωση όπου το ΕΧΠ «οφείλει να είναι συμβατό με [...] ιδίως στον τομέα, πεδίο ή τύπο περιοχής [...]

παρ. 4: Η έκθεση αξιολόγησης ολοκληρώνει σωστά τη διαδικασία σχεδιασμού και εφαρμογής των χωρικών πολιτικών όπως περιγράφονται στο ΣΝ: *Σχεδιασμός, Εφαρμογή, παρακολούθηση, Αξιολόγηση, Ανάδραση*. Ωστόσο δεν υπάρχει πρόβλεψη που να διασφαλίζει ότι οι Εκθέσεις Αξιολόγησης θα πραγματοποιηθούν. Η εμπειρία από την ελληνική πραγματικότητα δείχνει ότι συνήθως αυτές οι προβλέψεις παραβλέπονται στην πράξη είτε από αδράνεια, είτε από έλλειψη πόρων. Προκύπτει το ερώτημα κατά πόσον αυτές είναι υποχρεωτικές και εκτιμούμε πώς θα ήταν σκόπιμο να προβλεφθεί ρύθμιση διασφάλισης της υλοποίησης των αξιολογήσεων.

παρ.5 : Τα ΕΧΣ μπορούν να αναθεωρούνται:

- πριν την πάροδο 5ετίας εφόσον απαιτείται να αντιμετωπισθούν (α) [...],
- με την πάροδο 5ετίας εφόσον προκύπτει τεκμηριωμένη ανάγκη προς τούτο από τις εκθέσεις αξιολόγησης,
- με την πάροδο 7ετίας χωρίς προϋποθέσεις.

Ερώτημα προκαλεί το πώς εκκινείται η διαδικασία αναθεώρησης προ 5ετίας. Στην παρ. 5 αναφέρεται η περίπτωση (γ – ήσσονες αλλαγές) ενώ στην παρ. 6 αναφέρονται η περίπτωση της αντίφασης μεταξύ ΕΧΠ/ΚΕΣΥΧΩΘΑ και η περίπτωση ΚΥΑ για ιδιαίτερα ελάχιστον περιπτώσεις.

Εκτιμάται ότι η περίπτωση γ της παρ. 5 είναι αδύνατη: Για να εκτιμήσει η Έκθεση Αξιολόγησης ότι απαιτούνται ήσσονες αλλαγές για την επίτευξη των αποτελεσμάτων, θα πρέπει να έχει εκπονηθεί, άρα θα έχει παρέλθει 5ετία.

Δεύτερον, παραμένουν ορφανές οι περιπτώσεις α) Ευρωπαϊκά Προγράμματα, β) φυσικές καταστροφές, δ) νομοθετικές τροποποιήσεις, ε) Ανάδρασης από ΠΧΠ.

Τέλος εκτιμάται ότι νοείται ότι το ΥΠΕΝ είναι αποκλειστικά αρμόδιο για την παρακολούθηση εφαρμογής των ΕΧΠ (§4), και ο αποκλειστικά αρμόδιος για να εκκινήσει μια διαδικασία αναθεώρησης.

παρ 7γ: Προτείνεται να προστεθεί ρητή αναφορά στο ποιος φορέας και με βάση ποια κριτήρια θα κρίνει αν οι τροποποιήσεις των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων είναι ήσσονος σημασίας ή όχι. Το πλαίσιο ρητά διατυπωμένων κριτηρίων είναι αναγκαίο, αφενός μεν για να οριοθετούνται οι ευθύνες του φορέα, αφετέρου δε, οι προσδοκίες του πολίτη και ο έλεγχος που μπορεί να ασκήσει προς τον φορέα, να είναι μετρήσιμες, ώστε στην πράξη να προλαμβάνονται προστριβές.

#### ❖ **Άρθρο 8**

Με το άρθρο 8 "Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια", πραγματοποιούνται αλλαγές στον τρόπο κατάρτισης των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων.

Οι αλλαγές που γίνονται είναι:

- Στην παρ.1 προστίθενται οι περιπτώσεις στ), ζ) & η) που αφορούν στο περιεχόμενο του Παραρτήματος. Επίσης, προστίθεται η διευκρίνιση πώς τα ΤΠΣ & τα ΕΠΣ θα πρέπει να εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του ΠΧΠ της οικείας περιφέρειας.
- 2.Στην παρ.5. προστίθεται πώς τα ΠΧΠ δεσμεύονται και όχι μόνο εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των ΕΧΠ αλλά δύναται και να τις τροποποιούν. Επιπλέον σε περίπτωση ασαφειών γνωμοδοτεί το ΚΕΣΥΧΩΘΑ.



- Στην παρ.9, προστίθεται η περίπτωση γ) για την τροποποίηση ή επικαιροποίησή τους σε περίπτωση που η εφαρμογή τους δεν έχει οδηγήσει στα επιδιωκόμενα αποτελέσματα. Σχετικά με τις ήσσονες αλλαγές δεν απαιτείται η εκπόνηση ΣΜΠΕ (παρ.13).
- Τα Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια τοποθετούνται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα ΠΧΠ (παρ.14).

Στο Άρθρο επανέρχεται ο προβληματισμός για τη σχέση χωροταξικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού. Η μεν ιεράρχηση των Χωρικών Πλαισίων και Σχεδίων είναι σαφής (Τα Ειδικά ΧΠ δεσμεύουν τα Περιφερειακά ΧΠ (§5) και αυτά δεσμεύουν τα Τοπικά και Ειδικά ΠΣ (§3), ωστόσο εμφανίζονται διαρκώς προβλέψεις σχέσης του χωροταξικού σχεδιασμού στον αναπτυξιακό προγραμματισμό που δημιουργούν προβληματισμό.

Είναι προφανής (και θεμιτή) η επιθυμία της διοίκησης να συσχετίσει τις διαδικασίες του χωροταξικού σχεδιασμού με τα αναπτυξιακά σχέδια. Ο κίνδυνος όμως της μη χρονικής σύγκλισης χωροταξικών και αναπτυξιακών σχεδίων πιθανόν να προκαλέσει προβλήματα συμβατότητας (και στο χειρότερο σενάριο ακυρώσεις). Αν και θα ήταν ιδανικό κάθε αναπτυξιακό σχέδιο, στρατηγικό ή τοπικό, να εναρμονίζεται με το σχέδιο της χωρικής του εφαρμογής (το ΠΕΠ με το ΠΧΠ, το ΕΠ δήμου με το ΤΠΣ), εκτιμάται ότι για να φτάσουμε σε αυτό το επίπεδο, θα απαιτηθεί περαιτέρω ωρίμανση και μεταβολές στην κατεύθυνση της αμοιβαίας θεσμικής εναρμόνισης αναπτυξιακών προγραμμάτων και χωρικών σχεδίων. Στην παρούσα φάση θα βοηθούσε σημαντικά να περιορισθεί εν μέρει η ευελιξία της μιας διαδικασίας να τροποποιεί/αγνοεί την άλλη.

παρ. 8 Αξιολόγηση: Στην περίπτωση των ΠΧΠ έχει προστεθεί σε σχέση με τα ΕΧΣ ο όρος «τουλάχιστον» ([...] *συντάσσει τουλάχιστον ανά πενταετία εκθέσεις παρακολούθησης*) και οι εκθέσεις είναι πλέον Παρακολούθησης (*Monitoring*), κάτι που προσδίδει έναν περισσότερο Επιχειρησιακό Χαρακτήρα στα ΠΧΠ σε σχέση με τα ΕΧΠ. Επίσης «[...]υποδεικνύονται ενέργειες και δράσεις που κατά περίπτωση απαιτούνται για την αποτελεσματική εφαρμογή των Περιφερειακών Στρατηγικών και κατευθύνσεων και επισημαίνονται ενέργειες και δράσεις που δεν εναρμονίζονται με αυτές τις κατευθύνσεις».

#### ❖ Άρθρο 10

Με το άρθρο 10 "Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια", αντικαθίσταται το άρθρο 7 του Ν. 4447/16.

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.

Θεωρούμε ιδιαιτέρως θετική τη μέριμνα (παρ. β) ελέγχου και εναρμόνισης του περιεχόμενου των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων με τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια καθώς και την έλλειψη αντιφάσεων με αντίστοιχα σχέδια όμορων Δημοτικών Ενοτήτων. Αντίστοιχη μέριμνα προβλέπεται και σε επόμενο άρθρο σε σχέση με τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια.

Με το ΠΔ έγκρισης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (βλ. παρ. ββ) οριοθετούνται προσωρινά οι οριογραμμές των τυχόν υφιστάμενων εντός των προς πολεοδόμηση περιοχών υδατορεμάτων. Η προσωρινή οριοθέτηση συνιστά διαφοροποίηση από την προηγούμενη πρόβλεψη (βλ. για παράδειγμα προδιαγραφές εκπόνησης Τοπικών Χωρικών Σχεδίων) για οριοθέτηση υδατορεμάτων στις προς πολεοδόμηση περιοχές. Η προσωρινή οριοθέτηση, με υδραυλικές επιλύσεις, σχετίζεται με πιο απλές και γρήγορες διαδικασίες, χωρίς απαίτηση έκδοσης απόφασης σε ΦΕΚ, και με παραπομπή της οριστικής οριοθέτησης σε επόμενο χρόνο. Η διαφοροποιημένη αυτή διάταξη - πρόβλεψη έρχεται να απαντήσει σε έναν ήδη εκπεφρασμένο προβληματισμό του ΣΕΜΠΧΠΑ, που συμπεριλήφθηκε και στην με αρ. πρωτ. 8/17-6-2020 επιστολή του προς το ΥΠΕΝ, σχετικά με τις ενδεχόμενες καθυστερήσεις ολοκλήρωσης του σχεδιασμού λόγω ακριβώς της απαίτησης εκπόνησης και έγκρισης της

συγκεκριμένης υποστηρικτικής μελέτης (υδραυλικής), επιστολή με την οποία ο Σύλλογός μας είχε καλέσει το Υπουργείο να διευκρινίσει τις σχετικές διαδικασίες.

Στην παρ.3α)γγ, προτείνεται οι οικισμοί που είναι προ του '23 αλλά και οι οικισμοί κάτω των 2000 κατοίκων να οριοθετούνται και ταυτόχρονα να προτείνονται ως περιοχές πολεοδόμησης και να απαλοφθεί το «...και μπορούν να καθορίζονται επιλεκτικά ως περιοχές προς πολεοδόμηση.»

Εκτιμάται ότι θα ήταν σκόπιμο αν όχι στο ΣΝ αλλά σε οδηγίες του ΥΠΕΝ να αναφέρεται συγκεκριμένα η αρμόδια Δ/νση της οικείας περιφέρειας που θα παρακολουθεί και θα αξιολογεί την εφαρμογή των 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).

#### ❖ **Άρθρο 11**

Με το άρθρο 11 "Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια", αντικαθίσταται το άρθρο 8 του Ν. 4447/16.

Προστέθηκε πώς ΕΠΣ μπορούν να καταρτιστούν για τις περιπτώσεις β) και γ): (β) για περιοχές παρεμβάσεων στο πλαίσιο προγραμμάτων συγχρηματοδοτούμενων από την Ε.Ε. όπως οι Ολοκληρωμένες Χωρικές Παρεμβάσεις, και (γ) σε περίπτωση ανάγκης ταχείας ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου από την πολιτεία, λόγω κρίσιμων χωρικών προβλημάτων που επιβάλλουν την άμεση αντιμετώπιση ή την αποτροπή δημιουργίας τετελεσμένων καταστάσεων που οφείλονται σε τυχόν έλλειψη ή ανεπάρκεια πολεοδομικού σχεδιασμού.

Σε γενικές γραμμές το άρθρο διευκρινίζει την διαδικασία κατάρτισης των ΕΠΣ και είναι στην σωστή κατεύθυνση.

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 πότε « ...είναι δυνατόν να προηγηθεί η εξής διαδικασία προέγκρισης:...».

#### ❖ **Άρθρο 12**

Το άρθρο 12 αφορά σε προσθήκη μετά το άρθρο 9 του Ν. 4447/2016 "Συντελεστής δόμησης" και είναι το 9α "Οριοθέτηση οικισμών". Με το άρθρο αυτό ξεκαθαρίζει η διαδικασία οριοθέτησης οικισμών και λαμβάνεται υπόψη η υπάρχουσα κατάσταση κατά το έτος 1981.

Χαιρετίζουμε το άρθρο 12 που αφορά στην οριοθέτηση οικισμών που προϋπάρχουν του 1923 καθώς και οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων που δεν έχουν οριοθετηθεί. Κρίνουμε σκόπιμη την σε άμεσο χρόνο έκδοση των προβλεπόμενων προδιαγραφών, ώστε οι σχετικές διαδικασίες να είναι δυνατόν να ενσωματωθούν στα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια της πρώτης φάσης αναθέσεων που αναμένονται εντός του φθινοπώρου.

Εκτιμάται ότι θα πρέπει σε κάθε περίπτωση, κατά την οριοθέτηση οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923, βάσει των διατάξεων του ΠΔ 24.4.85, να προσδιορίζεται και το όριο του συνεκτικού τμήματός τους, ως όριο περιοχής εφαρμογής των διατάξεων των προ του έτους 1923 οικισμών, για την αποφυγή πλειάδας προβλημάτων. Σαφώς και η πραγματική διαμορφωθείσα κατάσταση, που έχει διαμορφωθεί με την έκδοση οικοδομικών αδειών σύμφωνα με την εγκύκλιο 124/82, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη και ειδικότερα τα υπάρχοντα κτίσματα και οι υπάρχοντες δρόμοι, κατά το έτος 1981, βάσει χαρτογραφικών υποβάθρων.

Στο παρόν ή σε κάποιο άλλο άρθρο του παρόντος κεφαλαίου, προτείνουμε να γίνει αναφορά και στους οικισμούς με σχέδια διανομής των (πρώην) Υπουργείων Γεωργίας, Πρόνοιας, κλπ., διότι έχουν δημιουργηθεί δυσεπίλυτα προβλήματα και ουσιαστικά σε αρκετούς οικισμούς με διανομή, ανά την επικράτεια, δεν εκδίδονται οικοδομικές άδειες ή δεν γίνονται υπαγωγές, σε μεγάλα τμήματά τους. Χρειάζεται ο επανακαθορισμός των ορίων αλλά και των ΟΤ, σε δεκάδες οικισμούς με διανομές, για να επιλυθούν ασυμφωνίες επί του εδάφους και θα πρέπει να ληφθεί μέριμνα και γι' αυτούς.

❖ **Άρθρο 13**

Με το άρθρο 13 "Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής", αντικαθίσταται το άρθρο 10 του Ν. 4447/16. Αλλάζει η ονομασία από Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής σε Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής με αποτέλεσμα να διατυπώνεται με περισσότερο ορθό τρόπο το περιεχόμενό τους. Η διαδικασία ρυμοτόμησης διευκολύνεται και επιταχύνεται.

Προτείνεται στην παρ. 2, να διορθωθεί στο ορθό το "Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο" και όχι "Γενικό Ρυμοτομικό Σχέδιο".

❖ **Άρθρο 14**

Με το άρθρο αυτό αντικαθίσταται το άρθρο 4 "Χαρακτηρισμός Δημοτικών και Κοινοτικών οδών" του Ν. 3155/1955.

Το συγκεκριμένο άρθρο ανέφερε πώς: *"Δημοτικά και Κοινοτικά οδοί είναι οι οδοί οι εξυπηρετούσες τις πάσης φύσεως ανάγκες ενός Δήμου ή μιας Κοινότητας εντός των διοικητικών ορίων αυτού"*. Η τροποποίηση είναι σκόπιμη διότι το σχετικό άρθρο του νόμου ήταν ασαφές. Με την παρούσα τροποποίηση οι δημοτικές οδοί διακρίνονται σε δύο κατηγορίες Α και Β, ορίζεται ο τρόπος καθορισμού τους και η υλοποίηση αυτών.

Περαιτέρω, στην παρ. 3α αλλά στην παρ.3β αναφέρεται πως οι δημοτικές οδοί κατηγορίας Α, όπως και οι δημοτικές οδοί κατηγορίας Β, χαρακτηρίζονται με ΠΔ, μετά από ειδική μελέτη και ύστερα από γνώμη του οικείου ΣΥΠΟΘΑ. Παραμένει ωστόσο ασαφές το ποιος συντάσσει τις "ειδικές μελέτες" και βάσει ποιων προδιαγραφών, με ποιο χρονοδιάγραμμα, κλπ. Επίσης δεν είναι σαφές το γιατί όταν θα καθορίζονται στα πλαίσια των ΤΠΣ ή ΕΠΣ, δεν απαιτείται η ειδικότερη γνώμη του ΣΥΠΟΘΑ. Εκτιμάται ότι τα παραπάνω χρήζουν διευκρίνησης.

Επίσης, στο άρθρο 4 του Ν. 3155/55, αλλά και γενικότερα στο νόμο δεν προβλεπόταν η καταγραφή όλων των δημοτικών οδών. Θα πρέπει να αποσαφηνιστεί εάν οι ειδικές μελέτες που θα εκπονηθούν θα περιλαμβάνουν καταγραφή του συνόλου των δημοτικών οδών.

Συνοπτικά εντοπίζονται τα εξής θέματα:

- Ενώ οι δημοτικές οδοί ορίζονται κατ' αρχήν με βάση τη λειτουργικότητά τους (§1), και ο ορισμός αυτός εξειδικεύεται για την κατηγορία Β (συλλεκτήριες οδοί οργανωμένων υποδοχέων-§3β), δεν εξειδικεύεται για την κατηγορία Α.
- Αναφέρεται ότι εν συνεχεία θα αποφασίσει το ΥΠΕΝ, και για να είναι κατηγορίας Α πρέπει να έχει πλάτος 6 μέτρα (§5).
- Ερώτημα αποτελεί το τί θα πρέπει να κάνει ο ειδικός μελετητής αν ένας δρόμος που είναι ο μοναδικός που συνδέει δύο οικισμούς ενός δήμου δεν έχει το απαιτούμενο πλάτος 6 μέτρων. Σύμφωνα με την §6 μπορεί να τον χαρακτηρίσει Α (αλλιώς θα είναι μονοπάτι), αλλά η παρόδια ιδιοκτησία δεν θα έχει τα προνόμια δόμησης.

Όλο αυτό θα μπορούσε να ήταν απλό και κατανοητό αν:

1. Οι δημοτικές οδοί χαρακτηρίζονταν σε κατηγορίες με βάση τη λειτουργικότητά τους, σημερινή και προβλεπόμενη, από τα ΤΠΣ, σύμφωνα με τις υπάρχουσες μεθοδολογίες αλλά και οδηγίες κατάταξης που υπάρχουν σε αφθονία,
2. Το δικαίωμα δόμησης που συναρτάται με την ύπαρξη προσώπου ενός γηπέδου επί των οδών αυτών να προσδιορίζεται σε άλλο άρθρο με σύνθετα κριτήρια (π.χ. απαίτηση οδού κατηγορίας Χ με ελάχιστα γεωμετρικά χαρακτηριστικά Ψ).

Εκτιμάται ότι θα ήταν προτιμότερο το άρθρο αυτό να περιορισθεί στους ορισμούς και διαδικασίες χαρακτηρισμού των δημοτικών οδών χωρίς να εμπλέκεται στο αν και ποιες δημοτικές οδοί δίνουν πρόσωπο, το οποίο θα έπρεπε να αναφέρεται σε άρθρο άλλου κεφαλαίου.

Περαιτέρω θέμα προς διευκρίνιση είναι επιπλέον το πώς θα ορίζονται οι κοινόχρηστοι χώροι ή δρόμοι, προκειμένου να εφαρμόζονται οι νέες διατάξεις του άρθρου 28, για την αρτιότητα των γηπέδων στην

εκτός σχεδίου δόμηση. Είναι γνωστό ότι οι σημερινές διατάξεις της εκτός σχεδίου αναφέρονται σε πρόσωπο των γηπέδων σε «κοινόχρηστο δρόμο» (Ν. 3212/2003) και συνεπώς θα πρέπει να οριστεί με σαφήνεια, πως θα καθορίζεται η ιδιότητα του κοινόχρηστου δρόμου.

Εκτιμάται ότι θα πρέπει τέλος να οριστεί ότι κοινόχρηστοι χώροι είναι αυτοί που έχουν δημιουργηθεί προ του έτους 1983 (αποτυπώνονται στους χάρτες ΓΥΣ, εμφανίζονται σε αεροφωτογραφίες, κλπ.) και οι οποίοι χρησιμοποιούνται ανεμπόδιστα και ανεπηρέαστα από τον οποιονδήποτε.

## 2.2 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄ : Διατάξεις για τη θαλάσσια χωροταξία (Άρθρα 16-25)

### ❖ Άρθρο 23

Το παρόν άρθρο αντικαθιστά την παρ.1 του άρθρου 9 του Ν. 4546/18.

Στην παρ.1α. υποπαρ. ββ μειώνει τον χρόνο διαβούλευσης στον ένα μήνα (από δύο που ίσχυε). Επίσης και στην παρ1β. υποπαρ.ββ μειώνει τον χρόνο διαβούλευσης στον ένα μήνα (από δύο που ίσχυε).

Θεωρούμε πως ο χρόνος διαβούλευσης θα πρέπει να παραμείνει δύο μήνες. Η μείωση του χρόνου δημόσιας διαβούλευσης αφενός μεν δεν κάνει κοινωνούς του σχεδιασμού την τοπική κοινωνία, αφετέρου δε ελλοχεύει τη μη αποδοχή του σχεδίου από αυτές. Η διαφάνεια και η ανοικτή διαβούλευση, ιστορικά, είναι πολύ σημαντικές για την νομιμοποίηση και την αποδοχή του σχεδιασμού.

## 2.3 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄ : Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς (Άρθρα 26-35)

### ❖ Άρθρο 27

Στην παρ. 3, 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 28

Στην παρ. 6, εκτιμούμε ότι θα πρέπει να προβλεφθούν τεχνικά κριτήρια για το πότε το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής θα επιτρέπει τη διάσπαση όγκου, ώστε να αποφευχθεί η μετατραπεί η παρέκκλιση σε κανόνα.

Θα πρέπει να αναγράφεται σε κάποιο σημείο του άρθρου πως τα γήπεδα που δημιουργούνται από συνένωση μη αρτίων μετά την κατάργηση των παρεκκλίσεων θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, αρκεί να πληρούν τους κανόνες της αρτιότητας. ( $E > 4000\mu^2$ ,  $P > 45\mu$ . &  $B > 50\mu$ .).

### ❖ Άρθρο 29

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 αδειας, το οποίο θα αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο. Το παραπάνω, εν δυνάμει, μπορεί να λειτουργήσει και ως κίνητρο για επενδύσεις σε ήδη υφιστάμενα κτήρια.

### ❖ Άρθρο 30

Στη δεύτερη γραμμή του άρθρου θα πρέπει να αλλάξει στο ορθό η σωστή ημερομηνία του Π.Δ/τος. Είναι ΠΔ 59/2018 και όχι ΠΔ 59/2028.

❖ **Άρθρο 31**

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

Θεωρούμε πως στην παρ.2 γ, 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.

Στην παρ.9 να αντικατασταθεί το ΣΧΟΠΑΔ από το ορθό ΣΥΠΟΘΑ.

❖ **Άρθρο 32**

Το παρόν άρθρο στην παρ.1 τροποποιεί το άρθρο 29 του Ν.2545/97.

Στην παρ. 1β, να αναγραφούν οι ελάχιστες των απαιτήσεων που θα ελέγχονται για την εξασφάλιση της «λειτουργικής ενοποίησης» για τη «διατήρηση του ενιαίου της έκτασης των ΠΟΤΑ», όταν υπάρχουν εμπόδια υψηλής επικινδυνότητας, όπως εθνικοί οδοί, χείμαρροι, κλπ)

Στην παρ. 4β, προτείνεται να μειωθεί σε 5% από 15% το ποσοστό μείωσης ή αύξησης της οριοθετηθείσας έκτασης. Το 15% εκτιμάται ότι είναι μεγάλο ως περιθώριο διόρθωσης της έκτασης του ΠΟΤΑ αν λάβει κανείς υπόψη (για παράδειγμα) το ποσοστό αυξομείωσης, σε μια περιοχή επέκτασης προς πολεοδόμηση να είναι 5% και το αντίστοιχο για ΠΟΤΑ 15% (και μάλιστα, για μεγέθη άνω των 800στρ.).

Στην παρ.7, οι μη αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις των ΠΟΤΑ να μην υπερβαίνουν το 10% από 20% που αναγράφεται. Το 20% είναι σκανδαλωδώς μεγάλο περιθώριο δόμησης μη τουριστικών εγκαταστάσεων εντός της έκτασης του ΠΟΤΑ.

Το παρόν άρθρο στην παρ.2 τροποποιεί το άρθρο 9 του Ν.4002/11.

Στην παρ.1 δ, αναγράφεται πως επιτρέπεται να δημιουργούνται σύνθετα τουριστικά καταλύματα εντός εγκαταλελειμμένων οικισμών. Θα πρέπει να υπάρξει διαχωρισμός, μεταξύ αυτών που εγκαταλείφθηκαν μετά από παρέμβαση της Πολιτείας και υπήρξε σχέδιο διανομής και μετεγκατάστασης των κατοίκων, και αυτών που απλώς ατόνησαν οικιστικά. Στην πρώτη περίπτωση θα πρέπει να εκλείπουν οι λόγοι μετεγκατάστασης. Σε κάθε περίπτωση εκτιμούμε ότι οι εγκαταλελειμμένοι οικισμοί, θα πρέπει να χαρακτηρίζονται και να εμφανίζονται ως περιοχές προς πολεοδόμηση στα εγκεκριμένα ΤΠΣ (ή στα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ), προκειμένου να γίνει οποιαδήποτε επέμβαση σε αυτούς.

Στην παρ. 3 ε, να απαλειφθεί η τελευταία πρόταση της παραγράφου, για λόγους ισονομίας.

❖ **Άρθρο 34**

Στην παρ. 1γ, προτείνεται πως τα γήπεδα της περ. γ, που δημιουργήθηκαν από την 17η.10.1978 μέχρι την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος με ελάχιστο εμβαδόν 4000 τ.μ. θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομήσιμα για την ανέγερση κατοικίας. Δηλαδή, για τα παλαιότερα του 1978 ακίνητα, τα οποία με καλή πιστή απέκτησαν οι ιδιοκτήτες τους ως οικοδομήσιμα, δε δίνεται η δυνατότητα ανοικοδόμησής τους, έστω για τα επόμενα δύο χρόνια, ενώ αντιθέτως αυτή η δυνατότητα δίνεται μόνο στα ποιο πρόσφατα (δηλ. τα μετά του 1978 ). Θεωρούμε ότι θα πρέπει στην περίπτωση της παρ.1.γ, να παραληφθεί η φράση «από την 17η-10-1978», ώστε όλα τα γήπεδα με εμβαδόν τουλάχιστον 4 στρ. που υπάρχουν σήμερα ανεξάρτητα, αν έχουν ή όχι πρόσωπο σε οδό να εξακολουθήσουν να είναι άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση, τουλάχιστον για το μεταβατικό διάστημα που θα προβλέπει το νομοσχέδιο.

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.

## 2.4 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ': Απλούστευση και βελτίωση του συστήματος χρήσεων γης (Άρθρα 36-40)

### ❖ Άρθρο 40

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 εμπειρία της αντιστοίχισης των νέων (κάθε φορά) χρήσεων γης, με τους παλιούς, δημιουργούσε 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 με φαινόμενα να έχουν σημαντικές διαφορές και αντιφάσεις οι αντιστοιχήσεις αυτές ακόμη και μεταξύ Δήμων της ίδιας Περιφερειακής Ενότητας (δηλαδή του ιδίου ΣΥΠΟΘΑ). Για αυτούς τους σημαντικούς λόγους, θεωρούμε 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».

## 2.5 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε': Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος (Άρθρα 41-50)

### ❖ Άρθρο 43

Στην παρ.4, υποπαρ.β, να προστεθεί ότι περιλαμβάνονται και οι απαιτούμενες εργασίες για την «άρση του επικινδύνου».

## 2.6 ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ' : Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα - μεταφορά συντελεστή δόμησης (Άρθρα 51-61)

### ❖ Άρθρο 54

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.

## 2.7 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ΄ : Διατάξεις για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσεων (Άρθρα 62-67)

### ❖ Άρθρο 62

Θεωρούμε πως, για τα κτίσματα με αυθαιρεσίες που ανήκουν σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, πλην των παραδοσιακών/παραθαλάσσιων, θα πρέπει 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 ιδιότητα 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 καθώς είναι εκτεθειμένα στις καιρικές συνθήκες.

### ❖ Άρθρο 65

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.

## 2.8 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η΄ : Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις (Άρθρα 68-75)

### ❖ Άρθρο 70

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.

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 χρηματοδότηση 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 74**

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

**2.9 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ' : Πιστοποιημένοι Αξιολογητές και Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών (Άρθρα 76-79)**

❖ **Άρθρο 76**

Η σύσταση σχετικών μητρώων (αντίστοιχα των Ελεγκτών Δόμησης και των Ενεργειακών Επιθεωρητών) αποτελεί θετικό βήμα στην κατεύθυνση της ενίσχυσης της επιχειρησιακής ικανότητας της διοίκησης. Κρίσιμο θέμα παραμένει η εφαρμογή και τα όσα προβλέπονται στο Άρθρο 79 (βλέπε γενικές παρατηρήσεις παρούσας έκθεσης).

❖ **Άρθρο 77 & Άρθρο 78**

Τα σχετικά ηλεκτρονικά μητρώα, και γενικά η διαθεσιμότητα δημόσιων δεδομένων στο διαδίκτυο, είναι αναγκαία συνθήκη για την πρόσβαση του πολίτη αλλά και των οικονομικών φορέων σε σημαντικές πληροφορίες στρατηγικής σημασίας για τον κοινωνικό έλεγχο, την ισότιμη πληροφόρηση και τη λήψη αποφάσεων. Κρίνεται σκόπιμη η πρόβλεψη για τη σταδιακή μετατροπή από χώρο εναπόθεσης μελετών, σε σύγχρονο σύστημα ψηφιακών γεωχωρικών δεδομένων με διαλειτουργικότητα με άλλες χωρικές βάσεις με τη δημιουργία ενός μοναδικού σημείου πληροφόρησης (*single point of reference*) (βλέπε άρθρο 104 και γενικές παρατηρήσεις παρούσας έκθεσης).

❖ **Άρθρο 79**

Οι μηχανισμοί, οι διαδικασίες και οι ρυθμίσεις που θα προκύψουν κατ' εφαρμογή του άρθρου 79 είναι κρίσιμης σημασίας για την επιτυχία του εγχειρήματος.

Είναι κρίσιμο να προβλεφθεί με οργανωμένο τρόπο ένα σύστημα πιστοποίησης καθώς και διασφάλισης ανεξαρτησίας των Αξιολογητών, καθώς οι χωρικές ρυθμίσεις επηρεάζουν καταλυτικά τις αξίες γης και τη γαιοπρόσοδο (βλέπε γενικές παρατηρήσεις παρούσας έκθεσης).

Περαιτέρω, οι όροι πρόσβασης σε σχετικά μητρώα (π.χ. Ελεγκτών Δόμησης, Ενεργειακών Επιθεωρητών, κ.α.) αποτελεί και ζήτημα επαγγελματικών δικαιωμάτων και για το σκοπό αυτό οι όροι και οι προϋποθέσεις και για το συγκεκριμένο μητρώο θα πρέπει να διασφαλίζουν την τήρηση του σχετικού θεσμικού πλαισίου επαγγελματικών δικαιωμάτων και προσόντων.

Περαιτέρω, είναι κρίσιμο να διασφαλιστεί η διαφάνεια στη μεθοδολογία επιλογής και ανάθεσης της υπηρεσίας, όπως ισχύει άλλωστε για κάθε δημόσια σύμβαση.

**2.10 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι': Απλοποίηση και εξορθολογισμός του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Άρθρα 80-96)**

Στο παρόν κεφάλαιο, θα πρέπει να προστεθεί και κάτι για την τρωτότητα, του πυρήνα του πολεοδομικού σχεδιασμού, το κτίσμα. Θα πρέπει να ενσωματωθεί σε αυτό η έννοια της τρωτότητας του κτιρίου, δηλαδή της ανθεκτικότητας του κτιρίου σε σχέση με την ηλικία του, τον αντισεισμικό κανονισμό, την σεισμική ζώνη της περιοχής, τον κτιριοδομικό κανονισμό, τον οικοδομικό κανονισμό ανέγερσής του, τον Κανονισμό Τεχνολογίας Σκυροδέματος, κλπ. Ας έχουμε υπόψη μας, π.χ. πως ποσοστό άνω του 60% των κτιρίων του κέντρου της Αθήνας είναι κατασκευασμένα πριν από το 1960,



ενώ σχεδόν 9 στα 10 (85%) χρήζουν παρεμβάσεων αποκατάστασης, εκσυγχρονισμού και βελτίωσης της λειτουργικότητας και της ενεργειακής τους απόδοσης.

Με βάση τα παραπάνω, θα πρέπει η Πολιτεία στα πλαίσια της προστασίας των πολιτών της, να “αναγκάζει” τους ιδιοκτήτες των οποίων οι κατοικίες πλησιάζουν το “προσδόκιμο ζωής” του σκυροδέματος, εντός σαφώς προσδιορισμένου χρόνου, να ελέγξουν τα κτίσματά τους. Για παράδειγμα κτίσματα 60-70 ετών, που μέσω ενός σχετικού αλγορίθμου που θα οριστεί βρεθεί ότι δεν πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις, θα πρέπει να κατεδαφίζονται ως επικίνδυνα. Τυχόν διαφορές που θα προκύψουν, όπως λιγότερα τ.μ. δόμησης, λόγω π.χ. τυχόν μείωση του συντελεστή δόμησης, υπάρχουν τρόποι να ξεπεραστούν. Εκτιμάται ότι κτίσματα ηλικίας άνω των 60 χρόνων με 4, 5 ή 6 ορόφους, θα πρέπει να ελεγχθούν για την προστασία των ενοίκων τους, αλλά και την προστασία των όμορων κτισμάτων και περιοίκων.

#### ❖ Άρθρο 82

Έχουμε μια επιφύλαξη για τη φράση «κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας», με το σκεπτικό ότι κατ’ αυτόν τον τρόπο δεν διέπει τη σχέση ενός πολίτη με την ΥΔΟΜ του ένα πλαίσιο ρητά διατυπωμένων κριτηρίων για τη συγκεκριμένη περίπτωση, ώστε να οριοθετούνται, από τη μία, η ευθύνη της ΥΔΟΜ προς τον πολίτη, και από την άλλη, οι προσδοκίες του πολίτη και ο έλεγχος που μπορεί να ασκήσει προς την ΥΔΟΜ, ώστε στην πράξη να προλαμβάνονται προστριβές.

#### ❖ Άρθρο 83

Αρχικά 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 παρερμηνείας.

Επίσης, θα πρέπει να υπάρχει κάποια πρόβλεψη για τις περιπτώσεις των κάθετων ιδιοκτησιών, καθώς στη βάση της αρχής της αναλογικότητας, όλα τα μεγέθη, όπως το εμβαδόν αρτιότητας ή ο επιτρεπόμενος αριθμός κτιρίων θα πρέπει να υπολογιστούν στην ποσοστιαία συμμετοχή της κάθε καθέτου ιδιοκτησίας στο οικόπεδο.

Η επιστημονική βιβλιογραφία προκρίνει μία τεχνική (κίνητρο) σε ένα πεδίο (πολεοδομία / δόμηση) πολιτικής να σχεδιάζεται και να ελέγχεται ρητά σε σχέση με άλλες διαστάσεις πολιτικής, ιδιαίτερα αν ληφθούν υπόψη οι ανάγκες / θεσμικές δεσμεύσεις για την ενεργειακή – κλιματική μετάβαση. Θα μπορούσε να υπάρχει πρόβλεψη για τα συγκεκριμένα κίνητρα σε σχέση με άλλα κίνητρα (οικονομικά) ή τεχνικές (ή να δικαιολογηθεί το γιατί επιλέγεται κάποια και όχι άλλες), επιπλέον χωρική-λειτουργική / χωρική-κοινωνική εξειδίκευση (τυπολόγηση χωρικών ενότητων, ιεραρχική κατηγοριοποίηση θεμάτων, προτεραιοποίηση ζητημάτων), και υφιστάμενα / μελλοντικά προγραμματικά πλαίσια (π.χ. Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα- ΕΣΕΚ).

#### ❖ Άρθρο 84

Το άρθρο 10Α του ν.4067/12, που τροποποιεί το παρόν, για τις περιπτώσεις α και β αναφέρεται στην πιο πρόσφατη απογραφή. Το παρόν άρθρο στην παρ.1, στις αντίστοιχες περιπτώσεις του άρθρου 10Α, αναφέρεται στην απογραφή του 1991. Να διορθωθεί, καθόσον δεν αναφέρεται κάτι σχετικό και στην Αιτιολογική Έκθεση.

#### ❖ Άρθρο 85

παρ. κβ: Η παράγραφος αυτή αποτελεί κίνητρο για να χτίσει κάποιος με πέτρινη τοιχοποιία πάχους 0,50 μ. και άνω, διατηρώντας τις παραδοσιακές τεχνικές. Ωστόσο, πρέπει η διάταξη να ισχύει και για τα υφιστάμενα πέτρινα κτίρια με πάχος τοίχου άνω του 0,50 μ., και όχι μόνο για τις νέες κατασκευές, για να αποτελέσει κίνητρο διατήρησης της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής..

## 2.11 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Κ' : Διατάξεις για την βιώσιμη προσβασιμότητα (Άρθρα 97-101)

### ❖ Άρθρο 101

Το άρθρο δεν αναφέρει κι ούτε παραπέμπει στον ορισμό της κύριας κατοικίας.

## 2.12 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Λ' : Λοιπές διατάξεις (Άρθρα 102-107)

### ❖ Άρθρο 104

Θα μπορούσε να υπάρχει πρόβλεψη για τη διαλειτουργικότητα (*interoperability*) των χωρικών δεδομένων με άλλα δεδομένα (π.χ. ΕΛΣΤΑΤ, ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.) και διάθεσή τους σε υπολογιστικό νέφος (*cloud computing*) ανοικτά προσβάσιμο, το οποίο να αποτελεί το κοινό πλαίσιο εκπόνησης των χωρικών μελετών. Με τον τρόπο αυτό μπορούν να διευκολυνθούν μελετητές / μελετητικά γραφεία / διοικητικό προσωπικό, με τη συστηματοποίηση της εφαρμογής της δουλειάς τους σε πρακτικό επίπεδο, μειώνοντας αρχικά και μακροχρόνια το κόστος και παράλληλα επιτρέποντας την ενημέρωση των πολιτών και των ενδιαφερόμενων μερών σχετικά με τα δεδομένα, τις μεθόδους και άλλα στοιχεία, βάσει των οποίων τεκμηριώνεται μία χωρική μελέτη.

Σημειώνεται ότι στο παρόν Σχέδιο Νόμου προβλέπονται ψηφιακά εργαλεία όπως το Μητρώο Χωρικών Μελετών, η ανάρτηση των εγκεκριμένων χωρικών σχεδίων στο διαδίκτυο και το Εθνικό Μητρώο Χωρικών Δεδομένων με αναφορά στο σχετικό με αυτό Νόμο.

Κρίνεται ιδιαίτερα σκόπιμο να σχεδιαστεί ενιαία ψηφιακή στρατηγική για όλα αυτά τα σημαντικά ψηφιακά εργαλεία που παρουσιάζονται διάσπαρτα σε θεσμικά κείμενα, καθώς και μια κεντρική αρχιτεκτονική, ώστε να προβλεφθεί ένα μοναδικό σημείο διεπαφής (*single point of reference*) για όλα τα σχετικά γεωχωρικά δεδομένα, καθώς και για να διασφαλιστεί η διαλειτουργικότητα μεταξύ των επιμέρους γεωχωρικών βάσεων (κτηματογραφικά δεδομένα, δασικό κτηματολόγιο, αρχαιολογικό κτηματολόγιο) που υφίστανται ή δημιουργούνται στη χώρα εφεξής.



Think before you print.