

Αθήνα, 7 Ιουλίου 2021

Αρ. Πρωτ.: 11

**Προς:** Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας  
Γενικός Γραμματέας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος  
κ. **Ευθ. Μπακογιάννης**  
e-mail: [gramchora@ypen.gr](mailto:gramchora@ypen.gr)

**Κοιν.:** Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας  
1) Υπουργός, κ. **Κ. Σκρέκας**  
e-mail: [secmin@ypen.gr](mailto:secmin@ypen.gr)  
2) Υφυπουργός Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος, κ. **Ν. Ταγαράς**  
e-mail: [secdepmin.per@ypen.gr](mailto:secdepmin.per@ypen.gr)

**ΘΕΜΑ: Γνωμοδότηση ΣΕΜΠΧΠΑ επί του Σχεδίου ΥΑ για τις "Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ)".**

Αξιότιμε κύριε Γενικέ,

Στις 28/6/2021 τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση το Σχέδιο Υ.Α. για τις Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ) των διατάξεων του άρθρου 7 του Ν. 4447/2016 (Α' 241) «Χωρικός σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του Ν. 4759/2020 (Α' 245). Οι νέες προδιαγραφές έρχονται να αντικαταστήσουν τις προδιαγραφές των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (ΤΧΣ) όπως δημοσιεύτηκαν με την ΥΑ 27016/7.6.2017 (ΦΕΚ 1975 Β), και η έκδοσή τους αποτελεί προϋπόθεση για την ουσιαστική ενεργοποίηση του Προγράμματος Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων που δρομολογείται την τρέχουσα περίοδο στη χώρα.

#### I. Επί της αρχής

**A.** Οι υπό διαβούλευση προδιαγραφές επιχειρούν να ενσωματώσουν το ούτως ή άλλως εμπλουτισμένο περιεχόμενο που αποδίδεται εκ του νόμου στα ΤΠΣ, τόσο σε σχέση με τα ΤΧΣ του προηγούμενου θεσμικού πλαισίου όσο και με τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ του Ν. 2508/1997. Βάσει αυτού, τα ΤΠΣ καλούνται να διαχειριστούν αφενός κλασικά ζητήματα που απασχόλησαν τα τελευταία 40 χρόνια αυτό το επίπεδο σχεδιασμού (πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, βασικά προγραμματικά μεγέθη, χρήσεις γης, όρους και περιορισμούς δόμησης, ζώνες ειδικών πολεοδομικών κινήτρων κ.ά.), και αφετέρου, να αναγνωρίσουν και να απαντήσουν στις σύγχρονες προκλήσεις των πόλεων, όπως είναι η προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, η αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών και η διαχείριση συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, κ.ά. Στα ανωτέρω προστίθενται και τα ζητήματα της βιώσιμης αστικής κινητικότητας, στα οποία φαίνεται να αφιερώνεται σημαντικό μέρος των νέων προδιαγραφών.

Τα παραπάνω οδηγούν στον εντοπισμό ενός πρώτου -και εκ των βασικότερων- ζητημάτων που δημιουργούν προβληματισμό. **Οι προδιαγραφές για τον χειρισμό αυτών των ζητημάτων είναι εξαντλητικές** (τόσο στη φάση της ανάλυσης όσο και της πρότασης, βλ. ενδεικτικά Κεφ. Α8 και Π4 για τη διαχείριση έκτακτων αναγκών και τον σχεδιασμό για την προσαρμογή στην κλιματική

αλλαγή) και επιφορτίζουν το ΤΠΣ με πλήθος αντικειμένων που σε κάθε περίπτωση δε συνάδουν με τον κατά βάση ρυθμιστικό του χαρακτήρα. Πολλώ δε μάλλον με την έγκρισή του με Προεδρικό Διάταγμα (ΠΔ). Κρίνεται ότι η ενασχόληση με τα ζητήματα αυτά μπορούν να απασχολήσουν μεν τις μελέτες ΤΠΣ, στο βαθμό όμως που από αυτές απορρέουν προτάσεις αυτού του επιπέδου σχεδιασμού (π.χ. ιεράρχηση οδικού δικτύου). Κατά την άποψή μας **δεν είναι επιστημονικά ορθό και συμβατό στο πλαίσιο των εν λόγω μελετών να παραχθούν ταυτόχρονα και επιπλέον «Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας, Σχέδιο Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή, Γενικά Σχέδια Αντιμετώπισης Έκτακτων Αναγκών και Διαχείρισης Συνεπειών, Χάρτες επικινδυνότητας πλημμύρας, πυρκαγιάς, Χάρτες Αξιολόγησης Τρωτότητας σε Εδαφική Διάβρωση, ...» κ.ά.**, για τα οποία μάλιστα δηλώνεται ότι εφαρμόζονται οι ειδικότερες κατά περίπτωση ισχύουσες προδιαγραφές (με ότι αυτό συνεπάγεται ως προς τον όγκο των εργασιών, του χρόνου που απαιτείται για τη διεκπεραίωσή τους και εν τέλει τη στόχευσή τους). Τα συγκεκριμένα ειδικά σχέδια, εφόσον απαιτηθούν σε γενικευμένη κλίμακα αναμένεται να ανατρέψουν τους στόχους των μελετών ΤΠΣ, ενώ σε καμία περίπτωση δεν οδηγούν στην πολυπόθητη απλοποίηση των μέχρι σήμερα ισχυουσών προδιαγραφών, όπως εξαγγέλλονταν. Επίσης, θέτουν σε διακινδύνευση την ομαλή και έγκαιρη ολοκλήρωση των μελετών εντός των αυστηρών, όπως φαίνεται, χρονοδιαγραμμάτων για την υλοποίησή τους.

Επιπροσθέτως, για τις παραπάνω μελέτες και τεχνικές εκθέσεις προβλέπεται ότι θα συμπεριληφθούν στη συνολική μελέτη του εκάστοτε ΤΠΣ «εφόσον κρίνεται σκόπιμο». Θα πρέπει να γίνει σαφές ποιος θα κρίνει τη σκοπιμότητα ενσωμάτωσης ή μη, σε ποια φάση της διαδικασίας (π.χ. κατά τη διαγωνιστική διαδικασία;) και πώς αυτό θα επηρεάσει το οικονομικό αντικείμενο της κάθε μελέτης (δηλ. τις προεκτιμώμενες αμοιβές) αλλά και τους χρόνος εκπόνησης.

Εν κατακλείδι, ο ΣΕΜΠΧΠΑ υποστηρίζει σταθερά τις προσεγγίσεις ολοκληρωμένου χωρικού σχεδιασμού και την ενσωμάτωση σε αυτό σύγχρονων ζητημάτων / προκλήσεων όπως η βιώσιμη κινητικότητα και η κλιματική αλλαγή. Εντούτοις, εν προκειμένω τονίζουμε ότι **η μελέτη του ΤΠΣ δε δύναται να αποτελεί το μέσο ή την ευκαιρία για την παράλληλη εκπόνηση άλλων –διακριτών– μελετών**, που διέπονται από άλλες προδιαγραφές και διαδικασίες (π.χ. ΣΒΑΚ τα οποία με βάση τον Ν. 4784/2021 έχουν διακριτό και συγκεκριμένο πλαίσιο κατάρτισης το οποίο προφανώς δεν είναι αντικείμενο ενός ΤΠΣ) ή και όχι (π.χ. Σχέδια Προσαρμογής στην Κλιματική Αλλαγή σε αυτό το επίπεδο – Δημοτική Ενότητα, που σαφώς απαιτεί διευκρινίσεις, εξειδικεύσεις κλπ. που δεν καλύπτονται από τις αναφορές ως έχουν στο σχέδιο Υ.Α.). Αυτό βεβαίως δεν αμφισβητεί τη σημασία της **ενσωμάτωσης στο ΤΠΣ κατευθύνσεων και μέτρων τυχόν εγκεκριμένων μελετών ή σχεδίων που προϋφίστανται** της εκπόνησής του. Στη βάση των ανωτέρω, προτείνεται να αναδιατυπωθεί το σχετικό εδάφιο στην ενότητα II.1.ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ και να απαλειφθούν ή να αναδιατυπωθούν ως προς την υποχρέωση ΣΥΝΤΑΞΗΣ ειδικών ΜΕΛΕΤΩΝ αρκετά κεφάλαια των προδιαγραφών, όπως για παράδειγμα τα Π1.3.4., Α4.7, Α9.6.4 Για την επίτευξη του ολοκληρωμένου χωρικού σχεδιασμού στο τοπικό επίπεδο **απαιτείται ξεχωριστή ανάθεση και εκπόνηση των αναφερόμενων συμπληρωματικών μελετών**. Σε κάποιες μάλιστα περιπτώσεις απαιτείται και προηγούμενη έκδοση αναλυτικών και εξειδικευμένων προδιαγραφών (για παράδειγμα σε ότι αφορά στην κλιματική αλλαγή οι ισχύουσες σήμερα προδιαγραφές αφορούν στο περιφερειακό επίπεδο).

**Β.** Δεύτερο σημαντικό ζήτημα που ανακύπτει είναι η ενσωμάτωση στο επίπεδο του ΤΠΣ πολλών ρυθμίσεων και κανόνων που παραδοσιακά απασχολούσαν το κατώτερο επίπεδο σχεδιασμού (την Πολεοδομική Μελέτη παλαιότερα, και σήμερα το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής). Σύμφωνα με τις

νέες προδιαγραφές, στην Ενότητα 2 «Αναλυτικές ρυθμίσεις – Πρόγραμμα εφαρμογής», προσδιορίζονται αναλυτικά οι χωρικές ρυθμίσεις και κατευθύνσεις για τη Δ.Ε. Μεταξύ άλλων περιλαμβάνεται «πρόταση του πολεοδομικού κανονισμού», που περιλαμβάνει τις χρήσεις γης, καθώς και πολεοδομικά μεγέθη που αφορούν σε: αρτιότητα, συντελεστή δόμησης, μέσο συντελεστή σε επίπεδο πολεοδομικής ενότητας και δυνητικά τελικό για συγκεκριμένα τμήματα της πολεοδομικής ενότητας, μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου. Με την εξαίρεση του μέσου ΣΔ που ούτως ή άλλως καθορίζονταν σε αυτό το επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού, ή και του ΣΔ εφόσον πρόκειται για περιοχές με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, εκφράζουμε τον **εντονότατο προβληματισμό μας για την πρόβλεψη τα ΤΠΣ να καθορίζουν** (και να δεσμεύουν ως προς αυτό) **τους λοιπούς όρους δόμησης που αναφέρονται ανωτέρω, ιδίως δε για την αρτιότητα (αλλά και το ποσοστό κάλυψης και το ύψος κτιρίων), χωρίς την ύπαρξη αναλυτικού κτηματογραφικού υποβάθρου** (που προηγείται της εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης ή πλέον του ΡΣΕ). Η διατήρηση της συγκεκριμένης πρόβλεψης ενέχει τον κίνδυνο δεσμευτικών αστοχιών που δεν θα μπορούν να επιλυθούν στο επόμενο στάδιο δεδομένου ότι τα ΤΠΣ θα εγκρίνονται μέσω Π.Δ.

Γ. Ένα τρίτο σημαντικό ζήτημα σχετίζεται με τη **διαθεσιμότητα στοιχείων ανάλυσης**. Δεδομένης της υλοποίησης Γενικής Απογραφής Πληθυσμών και Κτιρίων του 2021 θα πρέπει να υπάρξει **πρόβλεψη για ταχεία παροχή των κύριων δημογραφικών, κοινωνικοοικονομικών και δεδομένων κατοικίας** για τον ορθό και ρεαλιστικό σχεδιασμό των ΤΠΣ. Είναι αναμενόμενο να υπάρχουν σοβαρότατες διαφοροποιήσεις λόγω σημαντικών αλλαγών και γεγονότων κατά την περίοδο 2011-2021.

Δ. Τέλος, τέταρτο σημαντικό ζήτημα επί της αρχής αποτελεί ο **ασαφής ρόλος των δημοτικών αρχών / τοπικών κοινωνιών στην εκπόνηση των μελετών ΤΠΣ**, όπως προκύπτει τόσο από τις διατάξεις του Ν. 4759/2020 όσο και από τις νέες προδιαγραφές. Το μόνο Στάδιο στο οποίο προβλέπεται η συμμετοχή του/των εκάστοτε Δήμου/ων, είναι κατά τη διαδικασία διαβούλευσης επί της ΣΜΠΕ (όταν, βάσει του Σχεδίου ΥΑ, έχει επιλεγεί το σενάριο ανάπτυξης και οργάνωσης). Κατά την άποψή μας, και στο πλαίσιο της αρχής της 'χρηστής' διακυβέρνησης, θα πρέπει τουλάχιστον να προβλεφθεί η παρουσίαση και η δημοσιοποίηση στον/ους Δήμο/ους της μελέτης όταν αυτή θα παραληφθεί και πριν προωθηθεί στο αρμόδιο όργανο για έγκριση, ώστε να λάβει γνώση για τυχόν παρέμβαση στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ, με δυνατότητα συμπληρωματικής έκφρασης γνώμης.

## II. Ειδικότερες Παρατηρήσεις:

- Στο Κεφ. II. ΜΕΛΕΤΗ ΤΠΣ - ΔΟΜΗ, Ενότητα II.1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ, εντύπωση προκαλεί ο νέος όρος «Μελέτη Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΜΠΣ)», ο οποίος δεν απορρέει από κάποιο θεσμικό κείμενο και δημιουργεί σύγχυση. Προτείνεται να απαλειφθεί ο όρος και στο κείμενο των προδιαγραφών να αναφέρεται ως «κύρια μελέτη ΤΠΣ» (σε αντιστοιχία με την «κύρια μελέτη ΤΧΣ», όπως ισχύει).
- Τα περιεχόμενα των σχεδίων και η κλίμακά τους θα πρέπει να ορίζονται σαφώς, ώστε όλα τα ΤΠΣ να έχουν ομοιογενή μορφή, να διευκολύνεται η αξιολόγησή τους και να διασφαλίζεται η ελάχιστη ποιότητά τους μέσα από ορισμένες ελάχιστες υποχρεώσεις. Παράλληλα, η απαίτηση για ενσωμάτωση, στην πρόταση του ΤΠΣ, του πολεοδομικού κανονισμού (σελ. 7), που θα περιλαμβάνει κανονιστικές ρυθμίσεις όπως είναι οι αρτιότητες και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων (αναλυτικά βλέπε σημείο Β. Επί της Αρχής), προϋποθέτει η αποτύπωσή τους να

γίνεται σε χάρτες μεγάλης λεπτομέρειας και σε κλίμακα τουλάχιστον 1:1.000 ή 1:500. Συνεπώς, οι χάρτες Π.3 ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ & ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ κλίμακας 1:10.000 ή 1:5.000 δεν μπορούν να αποτυπώσουν κανονιστικές ρυθμίσεις που εξειδικεύονται στη συνέχεια με το ΡΣΕ.

- Όπου γίνεται αναφορά στην «Αρχή Σχεδιασμού» να αντικατασταθεί από την «Αναθέτουσα Αρχή» ώστε να μην υπάρχουν παρερμηνείες με τα οριζόμενα στον Ν. 4447/2016 (βλ. άρθρο 7 παρ. 7α). Σε περίπτωση που η «Αρχή Σχεδιασμού» δεν συμπίπτει με την «Αναθέτουσα Αρχή», τότε θα πρέπει να διευκρινιστεί ποιά είναι αυτή.
- Κατά τη φάση της «Ανάλυσης» δεν είναι σαφείς οι απαιτήσεις σε ότι αφορά τη λεπτομέρεια καταγραφής των υφιστάμενων χρήσεων (Κεφ. «Α3.1. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΑΛΥΨΕΙΣ ΓΗΣ ΣΤΟΝ ΕΞΩΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ (ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ)». Αφενός (Κεφ. Α3.1.1) ζητείται η καταγραφή υφιστάμενων ζωνών χρήσεων και καλύψεων εκτός σχεδίου ή ορίων οικισμών, με εντοπισμό δραστηριοτήτων αναψυχής, άθλησης, παραγωγικών χρήσεων κλπ., άρα με σχετική λεπτομέρεια όπως γίνεται αντιληπτό, και αφετέρου (Κεφ. Α.3.1.2) η καταγραφή «σημαντικών» για τα δεδομένα της περιοχής παραγωγικών μονάδων και άλλων σημειακών χρήσεων γης. Διερωτάται, λοιπόν, κανείς αν η καταγραφή θα είναι καθολική (όπως γινόταν μέχρι σήμερα κατά την πρακτική των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ) ή όχι.
- Στο Κεφάλαιο Α.2 θα πρέπει να διευκρινιστεί από ποια πηγή θα αντληθούν (έγκυρα) στοιχεία εξέλιξης του τοπικού εισοδήματος και δηλωθέντος φορολογητέου εισοδήματος, σε επίπεδο Δ.Ε. ή, κατά περίπτωση, και οικισμού.
- Σε αρκετά σημεία των προδιαγραφών, υπάρχουν επαναλήψεις (ίδιο περιεχόμενο) που ενδέχεται να δημιουργήσουν σύγχυση στους μελετητές και να προκαλέσουν άσκοπες καθυστερήσεις (βλ. ενδεικτικά και χαρακτηριστικά, τα υπο-κεφάλαια «Π3.5 ΒΑΣΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΚΑΙ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ» και «Π1.2.2 ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ-ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ»).
- Αντιστοίχως, δεν είναι κατανοητό γιατί στο Κεφ. Α.4.3 (που εμπεριέχεται στα ζητήματα της ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ) ζητείται η αποτύπωση ΠΕΠ, ΠΕΚ, ΖΟΕ κλπ. εντός ή σε επαφή με οικιστικές περιοχές (ΟΙΚ) και περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (ΠΕΔ), όταν στις εκτός των οικιστικών υποδοχέων περιοχές οι χρήσεις / περιοχές αυτές θα έχουν ήδη καταγραφεί, αποτυπωθεί και σχολιαστεί σε προηγούμενο Κεφάλαιο (Α.3.2).
- Στην Ενότητα II.4. ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ αναφέρεται ότι «οι παρούσες προδιαγραφές έχουν ως πεδίο εφαρμογής μια (1) Δημοτική Ενότητα. Στην περίπτωση που στη μελέτη περιλαμβάνονται περισσότερες της μιας Δημοτικής Ενότητας ενός δήμου, ακολουθούνται οι ίδιες προδιαγραφές με διάκριση μεταξύ των επιμέρους Δημοτικών Ενοτήτων. Υπάρχει δυνατότητα ορισμένα τμήματα του κειμένου να είναι ενιαία, όπου αυτό απορρέει από τη φύση τους, αλλά επαναλαμβάνονται στο κατάλληλο σημείο του κειμένου για κάθε επιμέρους δημοτική ενότητα ούτως ώστε να παρέχεται μια συνολική εικόνα της μελέτης». Άποψή μας είναι ότι ως Πεδίο Εφαρμογής θα πρέπει να είναι η περιοχή μελέτης, είτε πρόκειται για μία είτε για περισσότερες Δημοτικές Ενότητες, και να αντιμετωπίζεται ενιαία και συνθετικά σε όλες τις φάσεις / κεφάλαια της μελέτης καθώς οι λόγοι που επέβαλλαν τελικώς να μελετηθούν ως ενιαίο σύνολο, με την συγκεκριμένη πρόβλεψη, στην πράξη καταστρατηγούνται.

- Στο Κεφάλαιο Α3.1.2 αναφορικά με τις ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΣΗΜΕΙΑΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ σημειώνεται ότι θα πρέπει να καταγραφούν οι Μονάδες μεταποίησης Α1 και Α2 με αναφορά στην ΚΥΑ 1593/02. Ωστόσο η αναφερόμενη ΚΥΑ έχει πάψει να ισχύει προ ετών, ενώ η ΚΥΑ που βρίσκεται σε ισχύ είναι η με οικ. 92108/1045/Φ.15. Επί του συγκεκριμένου ζητήματος ορθώς οι προδιαγραφές προτείνουν την αποτύπωση ταυτόχρονα και της περιβαλλοντικής κατάταξης, δεδομένου ότι με βάση την πρόβλεψη του άρθρου 13 παρ.3 του Ν. 4635/2019, μετά την έκδοση της ανωτέρω ΚΥΑ, κάθε αναφορά στην κείμενη νομοθεσία σε υψηλή, μέση και χαμηλή όχληση καταργείται και εφεξής νοείται ως αναφορά στις κατηγορίες Α1, Α2 και Β αντίστοιχα της περιβαλλοντικής κατάταξης. Συνεπώς, απαιτείται να διερευνηθεί η σκοπιμότητα αναφοράς και όσων μεταποιητικών δραστηριοτήτων εμπίπτουν στη Β περιβαλλοντική κατηγορία. Να σημειωθεί βεβαίως ότι, η συγκεκριμένη απαίτηση αυξάνει σημαντικά όχι μόνο το χρόνο αλλά και το κόστος των ερευνών και διερευνήσεων, είναι ωστόσο κρίσιμη πληροφορία στο πλαίσιο της ενοποίησης των σχετικών συστημάτων κατάταξης (με βάση την όχληση και με βάση την περιβαλλοντική κατάταξη). Αποτελεί δε ενδεικτικό παράδειγμα, του ότι το ρυθμιστικό αντικείμενο των ΤΠΣ είναι -ήδη- επιφορτισμένο με ένα σύνολο από νεότερες προβλέψεις και ρυθμίσεις (που κατ' αρχήν δεν έχουν αποτιμηθεί σε όλες τους τις διαστάσεις), και επομένως θα πρέπει να δοθεί μεγάλη προσοχή και να επανεξεταστεί η απαίτηση για συμπληρωματικές μελέτες ή τεχνικές Εκθέσεις που εκφεύγουν του ειδικότερου ρυθμιστικού αντικειμένου των ΤΠΣ (βλ. Παρατηρήσεις Ι. Επί της Αρχής – Σημείο Α.).
- Στο Κεφάλαιο Α3.1.3 ΑΤΥΠΕΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΟΝ ΕΞΩΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ επισημαίνεται ότι το ΤΠΣ θα καταγράφει και θα αποτυπώνει τις υφιστάμενες Άτυπες Συγκεντρώσεις Εφοδιαστικής (ΑΕΣ) και τις Άτυπες Τουριστικές Συγκεντρώσεις (ΑΤΣ), για τις οποίες -εν αντιθέσει με τις Άτυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις (ΑΒΣ)- δεν υπάρχει ειδικότερο πλαίσιο καθορισμού ή κάποια άλλη γενική πρόβλεψη στην κείμενη νομοθεσία. Το ζήτημα της εισαγωγής νέων ορολογιών που έχουν συγκεκριμένου τύπου χωρικές και πολεοδομικές συνέπειες, δημιουργεί έντονο προβληματισμό και από μεθοδολογικής απόψεως αλλά κυρίως από θεσμικής. Συνεπώς, κατ' αναλογία των όσων ορίζει ο Ν.3982/2011 προκειμένου μία περιοχή να χαρακτηριστεί ως ΑΒΣ, απαιτούνται προηγούμενες νομοθετικές παρεμβάσεις και πρωτοβουλίες προκειμένου να καθοριστεί αντίστοιχο πλαίσιο καθορισμού και οριοθέτησης για τις «νέου τύπου» άτυπες συγκεντρώσεις (ΑΕΣ και ΑΤΣ).
- Στο κεφάλαιο Α3.2.2.2 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (ΠΕΔ) αναφορικά με την καταγραφή και αποτύπωση των στοιχείων που εντάσσονται σε ΠΕΔ, έχει παραληφθεί η συμπερίληψη των ζωνών λιμένων του άρθρου 18 του Ν. 2971/2001. Ομοίως, δεν υπάρχει κάποια αναφορά ή πρόβλεψη για ένταξη στα ΤΠΣ των εγκεκριμένων ρυθμίσεων των Γενικών Προγραμματικών Σχεδίων Ανάπτυξης των λιμένων (μέσω των οποίων ορίζονται και χρήσεις γης και όροι δόμησης, δηλαδή ρυθμίσεις πολεοδομικού χαρακτήρα στις χερσαίες ζώνες λιμένα).
- Το Κεφάλαιο Α.6 ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΧΩΡΩΝ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ, ΦΥΣΙΚΩΝ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΩΝ - ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΚΑΙ ΥΔΑΤΙΝΩΝ ΔΙΑΔΡΟΜΩΝ θα έπρεπε να προηγείται του Κεφαλαίου Α4.5 ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ, αφού για την εκτίμηση της χωρητικότητας, τουλάχιστον σύμφωνα με την ισχύουσα απόφαση περί πολεοδομικών σταθεροτύπων, συνεκτιμώνται οι κοινόχρηστοι χώροι, που είναι χώροι που δεν δομούνται άρα δεν «παραλαμβάνουν» πληθυσμό.

- Στο Κεφάλαιο Α.6 αναφορικά με ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΧΩΡΩΝ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ, ΦΥΣΙΚΩΝ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΩΝ - ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΚΑΙ ΥΔΑΤΙΝΩΝ ΔΙΑΔΡΟΜΩΝ, θα πρέπει να γίνει η αναλυτική και εξαντλητική καταγραφή των ΚΧ και ΚΦ δεδομένων των προβλέψεων του Ν. 4759/20 (άρθρο 88) περί της «αυτοδίκαιης άρσης των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων καθώς και των ρυθμίσεων της παρ. 5 του άρθρου 7 του Ν. 4447/2016, σύμφωνα με τις οποίες ο ενδεχόμενος καθορισμός νέου ή ο αποχαρακτηρισμός εγκεκριμένου κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου είναι κομβικής σημασίας ζήτημα για την διενέργεια αναθεώρησης υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου (σε ήδη πολεοδομημένες περιοχές).
- Επιπλέον κρίνεται απαραίτητο να υπάρχει αποτύπωση των ισοβαθών γραμμών (με τόνωση ανά 2μ) στο τμήμα του θαλάσσιου παράκτιου χώρου, προκειμένου οι μελετητές σε πρώτη φάση αλλά και οι επενδυτές σε δεύτερη, να γνωρίζουν τις προοπτικές για τουριστική ανάπτυξη (κολύμπι, αλιευτικό καταφύγιο, μαρίνα, ιχθυοκαλλιέργειες, κλπ.). Η συγκεκριμένη πρόβλεψη κρίνεται σκόπιμη και συμβατή με βάση και τις πρόσφατες τροποποιήσεις του Ν. 4546/2018 για τη θαλάσσια χωροταξία, το πεδίο εφαρμογής της οποίας ρητώς αναφέρεται ότι αφορά τα θαλάσσια ύδατα και το θαλάσσιο τμήμα της παράκτιας ζώνης (άρθρο 18), με τρόπο που να λαμβάνει υπόψη τις αλληλεπιδράσεις ξηράς – θάλασσας (άρθρο 4). Θα πρέπει συνεπώς να υπάρξει μέριμνα για την παροχή στους μελετητές των αναγκαίων στοιχείων.
- Στο Κεφάλαιο Α.7 ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΛΙΜΑΤΟΣ – ΜΙΚΡΟΚΛΙΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΟΦΕΙΛΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΑΛΛΑΓΗ, θα πρέπει να αποσαφηνιστεί ο τρόπος καταγραφής του μικροκλίματος σε μία ολόκληρη Δ.Ε. Θα απαιτηθούν αναλύσεις ή/και μετρήσεις (και τι είδους) σε πάρκα και λοιπούς ανοιχτούς χώρους; Εκτιμούμε ότι τέτοια ανάλυση ξεφεύγει του σκοπού του ΤΠΣ.
- Η διάρθρωση των Κεφαλαίων της Ενότητας 2, όπως συνοπτικά παρουσιάζονται στη σελ. 8 του Σχεδίου Υ.Α., είναι διαφορετική από τη διάρθρωση αυτής στις σελίδες 25-29.

Τέλος, θα πρέπει να επισημάνουμε για ακόμη μια φορά τον περιορισμένο χρόνο που δόθηκε για τη διαβούλευση των προδιαγραφών. Είναι σαφές πως τα χρονοδιαγράμματα για την εκταμίευση των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης που θα υποστηρίξουν το πρόγραμμα των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων είναι αυστηρά. Ωστόσο η θέσπιση των κατάλληλων προδιαγραφών για την εκπόνησή τους είναι κρίσιμης σημασίας και θα συμβάλλει τόσο στην ορθή και έγκαιρη υλοποίησή τους όσο και στην ποιότητα των σχεδίων που θα παραχθούν.

Εν κατακλείδι, ο ΣΕΜΠΧΠΑ υποστηρίζει σθεναρά τις προσεγγίσεις ολοκληρωμένου χωρικού σχεδιασμού και την ενσωμάτωση σε αυτό σύγχρονων ζητημάτων / προκλήσεων όπως η βιώσιμη κινητικότητα και η κλιματική αλλαγή και παραμένει στη διάθεση του ΥΠΕΝ για κάθε περαιτέρω συνεργασία.

Με εκτίμηση,

Εκ μέρους του Δ.Σ.,

Η Πρόεδρος

Αιμιλία Αλεξανδροπούλου

Ο Γεν. Γραμματέας

Νικόλαος Κουκούλας