

ΟΙ ΘΕΣΕΙΣ ΤΟΥ ΤΕΕ/ΤΚΜ ΓΙΑ ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ ΠΕΡΙ ΟΙΚΙΣΜΩΝ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Συνέχεια από τη σελίδα 06

μηνών στο δήμο για γνωμοδότηση επί της πολεοδομικής μελέτης), όμως η υποστελέχωση των τεχνικών υπηρεσιών των Δήμων, ενδέχεται να οδηγήσει σε αδυναμία πολλών υπηρεσιών να ανταποκριθούν σε αυτά τα χρονικά περιθώρια.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Το τρίτο κεφάλαιο του υπό διαβούλευση σχεδίου νόμου, αφορά στις χρήσεις γης και αντικαθιστά το Π.Δ. της 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166Δ) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης». Η πρώτη επισήμανση είναι ότι οι κατηγορίες, το περιεχόμενο χρήσεων γης και οι λοιπές διατάξεις που περιλαμβάνονται στο κεφάλαιο αυτό είναι σαφώς περισσότερο επεξεργασμένες σε σχέση με το Σχέδιο Π.Δ. «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», που είχε δοθεί στη δημοσιότητα στα τέλη του 2011 και αποτέλεσε αντικείμενο δημόσιας διαβούλευσης. Για εκείνο το σχέδιο το ΤΕΕ/ΤΚΜ είχε συμμετάσχει στη διαβούλευση και είχε καταθέσει σειρά παρατηρήσεων και προτάσεων.

Έχοντας ως δεδομένο ότι το υφιστάμενο κανονιστικό πλαίσιο που ρυθμίζει τις χρήσεις γης είναι ελλιπές και αδυνατεί να υποστηρίξει ουσιαστικά τον πολεοδομικό σχεδιασμό η επιχειρούμενη αναδιάρθρωση του κρίνεται καταρχάς θετική. Ο εμπλουτισμός των γενικών κατηγοριών με νέες αλλά και η σημαντική εξειδίκευσή τους και η αναλυτική αναφορά του περιεχομένου τους θέτει νέα δεδομένα και προοπτικές που αφορούν στις ρυθμίσεις του χωρικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Θετικά αντιμετωπίζεται και το γεγονός ότι γίνεται αντιστοίχιση όλων των κατηγοριών χρήσεων γης, στο Παράρτημα του σχεδίου νόμου, με τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (ΚΑΔ), για να αποφεύγονται οι κατά το δοκούν ερμηνείες για τις επιτρέπεται και τι όχι σε μια περιοχή.

Το συγκεκριμένο σχέδιο νόμου δίνει λύση και σε ένα ακόμα σημαντικό πρόβλημα καθορίζοντας συγκεκριμένες χρήσεις σε όλους τους οικισμούς της χώρας με πληθυσμό μικρότερο από 2.000 κατοίκους και οικισμούς προϋφιστάμενους του 1923, με εξαίρεση αυτούς που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί ή που διέπονται από ειδικά διατάγματα προστασίας, στους οποίους δεν έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός.

Συνολικά, σε σύγκριση με το Π.Δ. της 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166Δ), μοιάζει να επιχειρείται μια σύγκλιση των επιτρεπόμενων χρήσεων αφενός μεταξύ αμιγούς και γενικής κατοικίας και αφετέρου μεταξύ γενικής κατοικίας και πολεοδομικού κέντρου. Υποθέτουμε ότι ο χειρισμός αυτός επιλέγεται με σκοπό την υιοθέτηση και εφαρμογή των αρχών της συμπαγούς πόλης και ειδικότερα της μίξης των χρήσεων, ο οποίος είναι προς τη σωστή κατεύθυνση.

Προβληματισμό δημιουργεί το γεγονός ότι μετά την ψήφιση του νόμου θα υπάρχουν περιοχές με θεσμοθετημένες χρήσεις γης δύο ταχυτήτων. Δηλαδή σε μια περιοχή θα υπάρχει η γενική κατοικία του Π.Δ 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ/1987) και σε μία όμορη περιοχή η γενική κατοικία του νέου νόμου, με άλλες επιτρεπόμενες χρήσεις η μία περιοχή από την άλλη.

Αρνητικό είναι και το γεγονός ότι στερεί την απαραίτητη ευελιξία στον σχεδιασμό, η πρόβλεψη ότι «κατά τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό κατά τις διατάξεις του παρόντος υποχρεωτικά επιτρέπονται όλες οι χρήσεις που προβλέπονται για κάθε γενική κατηγορία που επιλέγεται με την έγκριση των σχεδίων». Σε κάθε περιοχή διαμορφώνονται ειδικές συνθήκες λόγω κυκλοφοριακών, πληθυσμιακών, κ.λπ. χαρακτηριστικών, με αποτέλεσμα να είναι χρήσιμο να υπάρχει μια σχετική ευελιξία στον καθορισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων.

Σοβαρότατος προβληματισμός εκφράζεται και για τη διατύπωση της παρ. 3 του άρθρου 21, σύμφωνα με την οποία «Σε κάθε χωροταξικό και πολεοδομικό σχέδιο, με το οποίο καθορίζονται χρήσεις γης, υποχρεωτικά χωροθετούνται περιοχές-ζώνες που περιλαμβάνουν **κάθε μία από τις ανωτέρω κατηγορίες** της παρ. 2 του παρόντος άρθρου, ... και με την επιφύλαξη της κατηγορίας των άρθρων 36 και 37 οι οποίες δύναται να εξαιρούνται εφόσον αντίκειται σε υπερκείμενο επίπεδο χωροταξικού σχεδιασμού ή απαγορεύονται από ειδικότερες διατάξεις». Επειδή είναι εξαιρετικά δύσκολο έως αδύνατο, αλλά και κατά περίπτωση μη επιθυμητό, ένα χωροταξικό ή πολεοδομικό σχέδιο να καθορίζει περιοχές-ζώνες που να περιλαμβάνουν όλες τις κατηγορίες χρήσεων γης, εκτιμούμε ότι η παράγραφος 3 χρήζει αναδιτύπωσης, καθώς οποιοδήποτε σχέδιο οφείλει να συνεκτιμά της ανάγκες κάθε περιοχής και αναλόγως να ορίζει τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης. Επίσης, δεν είναι κατανόητη η σύνδεση σχεδίων χωροταξικού επιπέδου με χρήσεις γης αυτής της ανάλυσης, που συσχετίζονται μόνο με τον υποκείμενο πολεοδομικό σχεδιασμό.

Η δεύτερη παράγραφος του άρθρου 22 αναφέρει ότι: «**Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό χρήσεων γης για τις περιπτώσεις εντός σχεδίου τα πρώτα οικοδομικά τετράγωνα επί κεντρικών οδών της κάθε πολεοδομικής ενότητας δεν μπορούν να χαρακτηρίζονται ως περιοχές αμιγούς κατοικίας...**». Ως γενική αρχή χαρακτηρισμού οικοδομικών τετραγώνων επί «κεντρικών οδών» μιας πολεοδομικής ενότητας με χρήσεις γης υψηλότερης έντασης από αυτές της αμιγούς κατοικίας, η συγκεκριμένη διάταξη κρίνεται θετική. Εντούτοις, ο όρος «κεντρικές οδοί» δεν έχει πραγματικό περιεχόμενο αν δεν συσχετιστεί με τη λειτουργική ιεράρχηση των οδών, ιεράρχηση που χρησιμοποιείται από τα πολεοδομικά σχέδια (π.χ. ο όρος αναφέρεται σε αρτηρίες). Το ίδιο ακριβώς γίνεται σε ανάλογη διάταξη για τις Περιοχές Πολεοδομικού Κέντρου – Κεντρικής Λειτουργίας Πόλης (άρθρο 24, παρ. Β). Επίσης, η αναφορά στα «πρώτα οικοδομικά τετράγωνα» είναι υπερβολική και θα πρέπει να γίνεται αναφορά στην πλευρά του οικοδομικού τετραγώνου που βλέπει σε «κεντρική οδό».

Στην παρ. 4 του άρθρου 43 αναφέρεται ότι «**Δεν επιτρέπεται κατά κανόνα, η τροποποίηση του καθορισμού γενικής κατηγορίας χρήσεων σε άλλη κατηγορία με περισσότερες επιτρεπόμενες κατηγορίες χρήσεων**». Πρόκειται για κακή διατύπωση αφού η λέξη «περισσότερες» είναι τουλάχιστον άστοχη και αδόκιμη. Επομένως, η συγκεκριμένη διάταξη χρήζει αναδιτύπωσης και αποσαφήνισης. Επιπλέον, θα πρέπει να παρέχεται στα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ ή ανάλογου

επιπέδου χωρικά σχέδια η ευελιξία και η δυνατότητα αλλαγής των αρχικά οριζόμενων κατηγοριών χρήσεων γης, συνεκτιμώντας κατά την εκάστοτε χρονική περίοδο τις συνθήκες και τις τάσεις των εξεταζόμενων οικισμών. Οι οικισμοί δεν είναι «στάσιμοι» και οι εξελίξεις σε όλα τα επίπεδα (χωρικές, αναπτυξιακές, οικονομικές, θεσμικές) είναι δυναμικές. Επισημίζεται, μάλιστα, η αντίφαση μεταξύ της δεύτερης παρ. του άρθρου 22 και της παρ. 4 του άρθρου 43, όπου στη μεν πρώτη προωθούνται χρήσεις γης υψηλότερης έντασης επί «κεντρικών οδών», στη δε δεύτερη γίνεται λόγος περί μη τροποποίησης των χρήσεων σε άλλη κατηγορία (εννοείται δυσμενέστερη).

Τέλος το άρθρο 41 αποτελεί πλεονασμό. Οι «οικονομικές δραστηριότητες» σε καμία περίπτωση δε συνιστούν ξεχωριστή κατηγορία χρήσεων γης. Όλες οι προηγούμενες Γενικές Κατηγορίες χρήσεων περιλαμβάνουν χρήσεις γης που συνιστούν οικονομικές δραστηριότητες, ούτως ή άλλως. Προτείνεται η απαλοιφή του άρθρου, το οποίο προφανώς έχει παραμείνει από κάποια ενδιάμεση επεξεργασία. ■

ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΑΠΘ

Πρώτο μεταξύ των ελληνικών Πανεπιστημίων και 75ο στην Ευρώπη αναδεικνύεται το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης. Συγκεκριμένα, η Επιτροπή Παρακολούθησης Διεθνών Συστημάτων Ταξινόμησης και Κατάταξης των Πανεπιστημίων ανακοίνωσε ότι, σύμφωνα με το διεθνή οργανισμό κατάταξης Webometrics για το Α' εξάμηνο του 2014, το ΑΠΘ βρίσκεται στη θέση 204 της παγκόσμιας γενικής κατάταξης, στην 75η στην Ευρώπη (στην 65η στην Ευρωπαϊκή Ένωση) και στην 1η θέση μεταξύ των Ελληνικών Πανεπιστημίων.

Το ΑΠΘ είχε ιδιαίτερα καλές επιδόσεις στα κριτήρια της παρουσίας στο web (θέση 121) και του ανοικτού επιστημονικού περιεχομένου (θέση 89). Θα πρέπει να σημειωθεί πως σε σχέση με την κατάταξη του Β' εξαμήνου του 2013, η θέση του ΑΠΘ βελτιώθηκε (κατείχε την θέση 226), βελτιώνοντας και τους επιμέρους δείκτες-κριτήρια. Η Επιτροπή δεν παρέλειψε να συγχαρεί τους ανθρώπους που εργάζονται στο ΑΠΘ, οι οποίοι, όπως τονίζει «σε πείσμα των καιρών και παρά τα σημαντικά προβλήματα που αντιμετωπίζει το ΑΠΘ σε όλα τα επίπεδα, ειδικά το τελευταίο διάστημα με τη διαθεσιμότητα του δι-οικητικού του προσωπικού- καταβάλλουν υπεράνθρωπες προσπάθειες και κατορθώνουν, να διατηρεί το ΑΠΘ επί σειρά ετών μια αξιοπρεπέστατη παρουσία και στο διεθνές γίγνεσθαι». ■