

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



Απόψεις, θέσεις και επισημάνσεις για το σχέδιο νόμου του ΥΠΕΚΑ, περί περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης, βιώσιμης ανάπτυξης, εγκαταλελειμμένων οικισμών και οικοδομικών συνεταιρισμών-χρήσεων γης, καταθέτει το ΤΕΕ/ ΤΚΜ, στο πλαίσιο της σχετικής διαβούλευσης.

Όπως επισημαίνεται στην εισήγηση τής Μόνιμης Επιτροπής Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Ανάπτυξης του ΤΕΕ/ΤΚΜ, που ενέκρινε η διοικούσα επιτροπή, το σχέδιο νόμου συνιστά ένα ακόμη κομμάτι της προσπάθειας συνολικής αναμόρφωσης του νομοθετικού πλαισίου για τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό.

Ωστόσο, "δημιουργείται εύλογα η πεποίθηση ότι η προσπάθεια αυτή είναι ατελής και αποσπασματική, από τη στιγμή που δεν έχει κατατεθεί ακόμη το κυρίως σώμα της συγκεκριμένης μεταρρύθμισης, δηλαδή το σχέδιο νόμου που έχει ανακοινωθεί εδώ και πολύ καιρό για τη συνολική Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση (ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ.)".

Οι επισημάνσεις του ΤΕΕ/ΤΚΜ διατυπώνονται ξεχωριστά για κάθε ένα από τα τρία κεφάλαια, που συνιστούν το συνολικό κείμενο του υπό διαβούλευση νομοσχεδίου.

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ

Στο πρώτο κεφάλαιο του σχεδίου νόμου που αφορά στην ιδιωτική πολεοδόμηση, καθορίζονται οι προϋποθέσεις που πρέπει να τηρούν οι εκτάσεις οι οποίες θα χαρακτηριστούν ως περιοχές **Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΑΙΠ)**, όπως επίσης και οι διαδικασίες για την πολεοδόμησή τους. Καταρχήν, είναι θετική η πρόθεση του Υπουργείου να μεριμνήσει νομοθετικά για την επίλυση χρόνιων προβλημάτων που αφορούν στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς και δημιουργούν εμπόδια στην ολοκλήρωση της αξιοποίησης των εκτάσεων τους.

Ιδιαίτερως θετική είναι η πρόβλεψη αυστηρού χρονικού πλαισίου και συγκεκριμένης διαδικασίας για την παράλληλη έκδοση των αναγκαίων

εγκρίσεων και γνωμοδοτήσεων για τις εκτάσεις οι οποίες είναι άνω των 500 στρ., πρόβλεψη που αποτελεί νέο και καινοτόμο στοιχείο στο θεσμικό πλαίσιο. Η αντιμετώπιση του συγκεκριμένου ζητήματος μας βρίσκει σύμφωνους και ως προς τη στόχευση και ως προς την προσέγγιση που υιοθετεί. Ενδεχομένως, το όριο των 500 στρ. θα μπορούσε να είναι μικρότερο, δηλ. εφόσον οι ιδιοκτήτες καλούνται σε ορισμένες περιπτώσεις να συμβάλλουν σημαντικά με εισφερόμενη γη, θα μπορούσε η Πολιτεία να τους διευκολύνει θέτοντας χρονικά περιθώρια και για μικρότερες εκτάσεις. Άλλωστε, και η διαδικασία των ΠΕΡΠΟ, αν έπασχε κάπου, έπασχε στο εγκριτικό της μέρος που είναι πολύ κεντροποιημένο και ως εκ τούτου, πολύ χρονοβόρο και απαιτητικό σε εγκρίσεις.

Αρνητικό είναι το γεγονός ότι σε ορισμένες διατάξεις του σχεδίου νόμου υπάρχουν ασάφειες (π.χ. η παρ. 2 του άρθρου 3 περί μη εγκεκριμένων οδών), καθώς και το πλήθος των νέων υπουργικών αποφάσεων που θα απαιτηθούν, για την εφαρμογή των επιμέρους προβλεπόμενων διαδικασιών του. Το πλήθος των αποφάσεων αυτών, παράλληλα με τη σειρά των εγκυκλίων που εκτιμάται, κατά τη συνήθη πρακτική, ότι θα εκδοθούν για την αποσαφήνιση του ίδιου του νόμου, αλλά και των αποφάσεων που θα τον συνοδεύουν, αναμένεται να προκαλέσει μεγάλη χρονική καθυστέρηση στην εφαρμογή του.

Επισημαίνεται, επίσης, ότι με βάση την αντίληψη του σχεδίου νόμου ότι, ενώ σε όλη την επικράτεια πλην των περιοχών ευθύνης των Οργανισμών Ρυθμιστικού και των υπολοίπων Ρυθμιστικών Σχεδίων μπορεί να υλοποιηθεί ΠΑΙΠ με διαδικασία ΓΠΣ και ΠΕΡΠΟ σε έκταση 50 στρ., στις περιοχές των Οργανισμών και των Ρυθμιστικών Σχεδίων απαιτούνται 250 στρ. με αυξημένες εισφορές και χωρίς τη συγκεκριμένη διαδικασία. Επιπρόσθετα, σημειώνεται ότι με βάση τις μεταβατικές διατάξεις (άρθρο 20), «Από τη δημοσίευση του παρόντος καταργείται το άρθρο 24 του Ν.2508/1997», ενώ «Εκκρεμείς διαδικασίες για την πολεοδόμηση εκτάσεων με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Ν.2508/1997

συνεχίζονται με βάση είτε τις παρούσες είτε τις προϊσχύουσες διατάξεις, αν κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου έχει υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ φάκελος για τη χορήγηση βεβαίωσης του άρθρου 24 παρ. 6 του ν. 2508/97, η οποία για τις περιπτώσεις αυτές ισχύει για τρία (3) έτη από την έκδοσή της». Η υιοθετούμενη προσέγγιση συνεπάγεται, όμως, ότι εφόσον δεν συντρέχουν τα ανωτέρω σημεία του άρθρου 20, σε περιοχές εντός των περιοχών ευθύνης των Οργανισμών Ρυθμιστικού και των Ρυθμιστικών Σχεδίων, όπου έχουν καθοριστεί ΠΕΡΠΟ μέσω των ΓΠΣ, αυτές πλέον παύουν να ισχύουν, ιδίως αν η έκτασή τους είναι μικρότερη των 250 στρ. Ειδικά στην περιοχή της Κεντρικής Μακεδονίας, όπου το υπό θεσμοθέτηση νέο Ρυθμιστικό θα περιλαμβάνει και περιοχές όπως η Χαλκιδική (περιοχή με σημαντικό πρόβλημα όσον αφορά στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, όπου παράλληλα εκπονείται ή έχει εκπονηθεί σειρά ΓΠΣ και έχουν καθοριστεί ΠΕΡΠΟ), οι συγκεκριμένες πρόνοιες του σχεδίου νόμου λειτουργούν ανασχετικά στον όποιο σχεδιασμό. Θα πρέπει, επομένως, οι μεταβατικές διατάξεις να κάνουν λόγο για τα ΓΠΣ που θα ανατεθούν εφεξής.

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β. ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΜΜΕΝΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΡΙΣΜΟΙ

Το δεύτερο κεφάλαιο του σχεδίου νόμου, που αποτελεί συνέχεια του πρώτου, αφορά στον καθορισμό **Ζωνών Συγκέντρωσης Δικαιωμάτων Δόμησης** των Οικοδομικών Συνεταιρισμών σε δημόσιες, δημοτικές ή ιδιωτικές εκτάσεις που βρίσκονται σε κοντινή απόσταση από εγκαταλελειμμένους οικισμούς. Στο κεφάλαιο αυτό καθορίζεται πώς θα πολεοδομηθούν οι ζώνες συγκέντρωσης – υποδοχής, καθώς και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης. Επιπλέον, ορίζονται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία, για τους δικαιούχους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς, ανταλλαγής εκτάσεων και δικαιωμάτων δόμησης.

Είναι θετική καταρχήν, η επιδίωξη του Υπουργείου για ανταλλαγή εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών που είναι δασικές και δεν μπορούν να αξιοποιηθούν, με δημόσιες εκτάσεις κοντά σε εγκαταλελειμμένους οικισμούς. Προβληματικός είναι ο ορισμός, και μάλιστα σε νόμο, ως εγκαταλελειμμένων όλων των οικισμών που κατά την τελευταία απογραφή (2011) εμφανίζονται ως μόνιμο πληθυσμό μικρότερο των 150 κατοίκων. Ορθότερο θα ήταν να αποκαλούνται πολύ μικροί οικισμοί ή φθινοπύργοι οικισμοί.

Επίσης, σε πολλά σημεία και αυτού του κεφαλαίου προβλέπονται Υπουργικές Αποφάσεις, προδιαγραφές μελετών κλπ. που θα εκδοθούν μελλοντικά, ώστε να εφαρμοστούν οι περιλαμβανόμενες στο σχέδιο νόμου ρυθμίσεις. Η έλλειψη χρονοδιαγράμματος για την έκδοση των σχετικών αποφάσεων και σε αυτή την περίπτωση προβληματίζει για τους χρόνους που θα απαιτηθούν εν τέλει για την ουσιαστική ενεργοποίηση των σχετικών εργαλείων. Θετική είναι η πρόθεση του Υπουργείου για επίταξη των διαδικασιών έγκρισης των απαιτούμενων πολεοδομικών μελετών (π.χ. προθεσμία δύο

## 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 δύνανται 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 κατανοητή 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». ■