

Γνώμη του ΣΕΜΠΧΠΑ για το υπό διαβούλευση Σχέδιο Νόμου με τίτλο «Χωρικός Σχεδιασμός – Βιώσιμη Ανάπτυξη»

Το υπό διαβούλευση σχέδιο νόμου, όπως άλλωστε αναφέρεται και στη συνοδευτική Αιτιολογική Έκθεση, δεν επιφέρει επί της ουσίας δραστικές αλλαγές σε σχέση με τον ισχύοντα σήμερα Ν.4269/2014, αντίθετα τον διατηρεί στο κυρίως σώμα του προβαίνοντας σε «περιορισμένες και εντοπισμένες τροποποιήσεις» των διατάξεών του.

Ως εκ τούτου και καθόσον δεν επέρχονται σοβαρές αλλαγές στη φιλοσοφία και στο σύστημα σχεδιασμού, **επί της αρχής** εξακολουθούν από πλευράς μας να ισχύουν οι απόψεις που καταθέσαμε περίπου δύο χρόνια πριν κατά τη διαδικασία διαβούλευσης του (τότε) σχεδίου νόμου για τη χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση. Τα βασικότερα θετικά σημεία της προσέγγισης καθώς και οι επιφυλάξεις μας συνοψίζονται στη συνέχεια.

Θετικά στοιχεία

- Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης μετατρέπεται ουσιαστικά σε κείμενο αρχών πολιτικής.
- Διατηρείται ο ήδη μειωμένος από τον Ν. 4269/2014 αριθμός των σχεδίων, με τα οποία ολοκληρώνεται ο χωρικός σχεδιασμός.
- Γίνεται, ορθώς, προσπάθεια σύνδεσης του χωρικού σχεδιασμού με τον αναπτυξιακό προγραμματισμό, στοιχείο που έλειπε από όλα τα προηγούμενα κείμενα σχεδιασμού. Εκτιμάται ότι η επιδίωξη αυτή μπορεί να ενισχυθεί περαιτέρω στο νομοσχέδιο αυτό.
- Το «νέο» σύστημα χαρακτηρίζεται από μια προσπάθεια μεγαλύτερης ευελιξίας στο σχεδιασμό.

Επιφυλάξεις

- Τα αναμενόμενα αποτελέσματα και η στοχοθέτηση της νομοθετικής μεταρρύθμισης και της πολιτικής αυτής καθεαυτής δεν τεκμηριώνονται ούτε αποτυπώνονται, έτσι ώστε να είναι εφικτή και η πραγματική αξιολόγηση της πρωτοβουλίας, σε βάθος χρόνου. Κατά τη γνώμη μας απαιτείται σαφής χρονική στοχοθεσία (ενδεικτικά μέχρι το 2020) για την κάλυψη του συνόλου της επικράτειας με κανονιστικά σχέδια.
- Υπάρχει μια γενικευμένη ανάγκη αποσαφήνισης του ρόλου και των αρμοδιοτήτων του συνόλου των εμπλεκόμενων στο σύστημα του χωρικού σχεδιασμού, πέραν των αρμοδιοτήτων εκκίνησης και έγκρισης. Εντός του νομοσχεδίου γίνεται παραπομπή σε Προεδρικά Διατάγματα με τα οποία θα ρυθμιστούν μεταξύ άλλων τα αρμόδια όργανα έγκρισης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού όπως προδιαγράφεται στον υπό διαμόρφωση νόμο. Από τις επιμέρους διατάξεις πάντως του νομοσχεδίου είναι εμφανής μια τάση περαιτέρω συγκεντρωτισμού εξουσιών και αρμοδιοτήτων όσον αφορά στις διαδικασίες του χωρικού σχεδιασμού, με χαρακτηριστικότερη την πρόβλεψη για έγκριση όλων των Τ.Χ.Σ. και Ε.Χ.Σ. από την κεντρική διοίκηση μετά από γνώμη του Κεντρικού ΣΥΠΟΘΑ. Κατά την άποψή μας το συλλογικό όργανο από το οποίο περνάει ο τελικός έλεγχος της μελέτης θα έπρεπε να ανήκει στο περιφερειακό επίπεδο.
- Στην τρέχουσα «μεταρρύθμιση», όπως ξεκίνησε με το Ν. 4269/2014 και ολοκληρώνεται, ευελπιστούμε, με το παρόν νομοσχέδιο, δεν δόθηκε δυστυχώς η προσήκουσα σημασία στις διαδικασίες συμμετοχικού σχεδιασμού και διαβούλευσης. Πρεσβεύοντας ότι η συμμετοχή και ο ουσιαστικός διάλογος αφενός αποτελούν το πλαίσιο για την ισότιμη εξυπηρέτηση όλων των εμπλεκόμενων και ως εκ τούτου δημιουργούν αίσθημα εμπιστοσύνης και διαφάνειας, και αφετέρου είναι σε θέση να συμβάλλουν στη διασφάλιση του δημόσιου συμφέροντος, κρίνουμε

ως μείζονος σημασίας την ουσιαστική επανεξέταση του ζητήματος. Το ζήτημα της ουσιαστικής συμμετοχής κρίνεται ως απολύτως αναγκαίο και κρίσιμο ιδίως κατά την εκπόνηση των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων, καθώς αυτά αποτελούν εξ ορισμού το στρατηγικό επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού.

- Παραμένει αίολη η ουσιαστική παρακολούθηση της εφαρμογής του σχεδιασμού στην επικράτεια, καθώς απουσιάζει η θεσμοθέτηση ενός αποτελεσματικού συστήματος παρακολούθησης και αξιολόγησης για την εφαρμογή του χωρικού σχεδιασμού στο σύνολο της χώρας. Στο νομοσχέδιο προβλέπεται μόνο η σύνταξη εκθέσεων αξιολόγησης ανά σχέδιο, πρόβλεψη που στο παρελθόν έχει καταστεί ανενεργή. Απουσιάζει και από το υφιστάμενο και από το προτεινόμενο θεσμικό πλαίσιο, ένας κεντρικός μηχανισμός που θα σχεδιάζει τον προγραμματισμό εφαρμογής (χρονικό και οικονομικό) με προτεραιοποίηση για την επικράτεια, που θα συλλέγει στη συνέχεια τα δεδομένα σε πραγματικό χρόνο (προκηρύξεις μελετών, στάδια ολοκλήρωσης διαγωνισμών, ανάθεση μελετών, στάδια ολοκλήρωσης μελετών, έως και τη θεσμοθέτηση), με ενεργό ρόλο στην ουσιαστική και συστηματική παρακολούθηση και αξιολόγηση της επίτευξης της πολιτικής, της στρατηγικής και της εναρμόνισης των επιπέδων μεταξύ τους, και στη συγκέντρωση των αξιολογήσεων εφαρμογής των σχεδίων για τη σύνταξη μιας ενιαίας στρατηγικής αξιολόγησης της πορείας εφαρμογής στην επικράτεια. Εκτιμάται ότι αυτός είναι ένας κομβικός ρόλος που θα έπρεπε να έχει αναπτύξει προ πολλού το ΥΠΕΝ και η απουσία του έχει συμβάλλει καθοριστικά στα όποια προβλήματα εφαρμογής του χωρικού σχεδιασμού έως και σήμερα.
- Τη θεσμική πρωτοβουλία, εκτιμάται ότι θα πρέπει να την συνοδεύει ένας χρονικός και οικονομικός προγραμματισμός της θεσμικής ολοκλήρωσης. Ειδικότερα θα πρέπει να τεθούν συγκεκριμένες προθεσμίες για την πλήρη ενεργοποίηση του Νόμου και την έκδοση όλων των ρυθμιστικών κανονιστικών αποφάσεων.
- Επίσης, στο ίδιο το θεσμικό κείμενο θα πρέπει να προβλέπεται το πλαίσιο χρηματοδότησης της εφαρμογής του σχεδιασμού σε όλα τα επίπεδα στην επικράτεια. Η δέσμευση των σχετικών πόρων από εθνικές και ευρωπαϊκές πηγές είναι επίσης επιβεβλημένη. Διαφορετικά, αυτές οι ελλείψεις, σε συνδυασμό με τη δημοσιονομική κρίση, ενέχουν τον κίνδυνο της μη εφαρμογής.
- Έχει προταθεί και στο παρελθόν από τον ΣΕΜΠΧΠΑ και επισημαίνεται εκ νέου ότι, η περιγραφή των προβλημάτων και των λύσεων που έχουν προταθεί είναι απαραίτητο στοιχείο για την τεκμηρίωση της θεσμικής επιδίωξης. Ωστόσο συνεχίζει να μην παρουσιάζεται κάποιο συνοδευτικό κείμενο με τεκμηρίωση της φύσης και του μεγέθους των προβλημάτων που προσπαθεί να επιλύσει το Υπουργείο .
- Απουσιάζει η πρόβλεψη για την κάλυψη αναγκών της διοίκησης λόγω σημαντικής έλλειψης κατάλληλου στελεχιακού δυναμικού. Η πρόβλεψη αυτή μπορεί να αφορά στην πρόσληψη στελεχών στη διοίκηση ή και στην πρόβλεψη δυνατότητας outsourcing.
- Επιπλέον, εκτιμάται ότι θα απαιτηθεί ένα συνεκτικό πρόγραμμα ανάπτυξης του εμπλεκόμενου ανθρώπινου δυναμικού, το οποίο θα συνοδέψει την εφαρμογή των προβλέψεων του «νέου» θεσμικού πλαισίου, για τη μέγιστη δυνατή ενημέρωση, κατάρτιση και ενίσχυση τόσο του ανθρώπινου δυναμικού στις διοικητικές δομές όσο και του μελετητικού δυναμικού.

Πριν την κατ' άρθρο παρουσίαση των παρατηρήσεων του ΣΕΜΠΧΠΑ, θέλουμε να επισημάνουμε την ανάγκη επανεξέτασης και προώθησης στο αμέσως επόμενο διάστημα των ζητημάτων που αναφέρονταν στο άρθρο 11 του Ν. 4269/2014, το οποίο με το παρόν νομοσχέδιο διαγράφεται, και αφορούσε στην 'ψηφιοποίηση και ηλεκτρονική καταγραφή των θεσμικών γραμμών, πληροφοριών, όρων και χρήσεων γης'. Κατά την άποψή μας, το συγκεκριμένο άρθρο αποτέλεσε μια πολύ σημαντική καινοτομία του Ν. 4269/2014. Ωστόσο, όπως είχαμε επισημάνει και στην τότε γνωμοδότησή μας, το καινοτόμο αυτό εργαλείο απαιτεί πλήθος προπαρασκευαστικών ενεργειών και θεσμικών διατάξεων

για την εξειδίκευση και πρακτική εφαρμογή του. Ευελπιστούμε ότι σε σύντομο διάστημα το Υπουργείο θα μεριμνήσει για την επανεξέταση του θέματος, όπως δηλώνεται και στην Αιτιολογική Έκθεση.

Ακολουθεί η **κατά άρθρο παρουσίαση των παρατηρήσεων του ΣΕΜΠΧΠΑ** με στόχο τη βελτίωση της προτεινόμενης θεσμικής αλλαγής. Επιπλέον, ευελπιστούμε στην ουσιαστική συνεργασία με το ΥΠΕΝ τόσο στη φάση αυτή της ολοκλήρωσης της θεσμικής αλλαγής με το σύνολο των εξουσιοδοτικών διατάξεων, όσο και στη συνέχεια σε όλο το φάσμα της εφαρμογής του νέου συστήματος χωρικού σχεδιασμού στην επικράτεια.

Άρθρο 3. Εθνική Χωρική Στρατηγική

- Η Εθνική Χωρική Στρατηγική, όπως τονίσαμε και στο παρελθόν, θα εκφράζει τη γενικότερη πολιτική του κράτους. Εκτιμάται ότι είναι απαραίτητο να επιβληθεί αφενός η υποχρέωση ποσοτικοποίησης των στόχων σε επίπεδο χωρικής πολιτικής και αφετέρου κανόνες δημοσιότητας της υποχρεωτικής περιοδικής αξιολόγησης του βαθμού επίτευξης της πολιτικής στοχοθεσίας, για την ενίσχυση της διαφάνειας και λογοδοσίας αλλά και για την αποφυγή του κινδύνου να παραμείνει η εθνική χωρική στρατηγική ένα ευχολόγιο, ή ένα μη εφαρμόσιμο κείμενο καλών προθέσεων.
- Εκτιμάται επίσης ότι είναι σκόπιμο να αποσαφηνιστεί ο τρόπος σύνδεσης της χωροταξικής πολιτικής με την αναπτυξιακή πολιτική, καθώς και τα συγχρηματοδοτούμενα προγράμματα εθνικής και περιφερειακής εμβέλειας που την υλοποιούν. Στο πλαίσιο αυτό θα πρέπει να προσδιοριστεί και ο συντονιστικός ρόλος της χωροταξίας σε σχέση με τις εθνικές πολιτικές που έχουν χωρικές επιπτώσεις και να προβλεφθεί ότι η Εθνική Χωρική Στρατηγική και η Εθνική Αναπτυξιακή Στρατηγική (ΕΑΣ) πρέπει να είναι αλληλοτροφοδοτούμενες, καθώς και ένας συγκεκριμένος μηχανισμός επίτευξης αυτής της συνέργειας.
- Προτείνεται η στοχοθέτηση της ΕΧΠ να μην είναι μόνο μεσοπρόθεσμη αλλά να έχει και μακροπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα αναφοράς, θέτοντας με αυτό τον τρόπο ένα ρόλο πλαισίου για όλες τις υπάρχουσες και νέες πολιτικές της Κυβέρνησης με χωρικές επιπτώσεις. Η πρακτική αυτή ακολουθείται διεθνώς για τη χάραξη πολιτικής και εθνικών στρατηγικών, ειδικά για θέματα υποδομών.
- Η συνεχής αξιολόγηση της εφαρμογής αυτής της πολιτικής θα διασφαλίσει τη δυνατότητα μεταβολής των πολιτικών στη βάση τεκμηρίωσης, θα ενισχύσει τη διαφάνεια και τη λογοδοσία σε επίπεδο πολιτικής διοίκησης και θα ενισχύσει και τη συνέχεια της διοίκησης.

Άρθρο 5. Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια (Ε.Χ.Π.)

- Στην παρ. 2 αναφέρεται ότι τα Ε.Χ.Π «συνοδεύονται από πρόγραμμα ενεργειών και προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες και δράσεις, το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης τους καθώς και οι φορείς εφαρμογής τους». Θα ήταν σκόπιμο να προστεθούν και οι πηγές χρηματοδότησής τους (με ανάλογο οικονομικό προγραμματισμό και δέσμευση πόρων), ώστε τα παραπάνω να μην παραμείνουν «ασκήσεις επί χάρτου».
- Η παρ. 6α να συμπληρωθεί ως εξής (προσθήκη της φράσης με υπογράμμιση): «Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια αναθεωρούνται ανά πενταετία, εφόσον προκύπτει τεκμηριωμένη ανάγκη προς τούτο από τις εκθέσεις αξιολόγησης, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση δεκαετίας από την έγκρισή τους».

Άρθρο 6. Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (Π.Χ.Π.)

- Στην παρ. 1δ αναφέρεται ότι τα Παραρτήματα των Π.Χ.Π., τα οποία περιλαμβάνουν κατευθύνσεις ανά Δήμο, «περιέχουν επίσης γενικές διατάξεις χρήσεων γης και δόμησης με ισχύ μέχρι τη θεσμοθέτηση υποκείμενου ρυθμιστικού σχεδιασμού για την προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος και της υπαίθρου με ιδιαίτερη αναφορά στην προστασία της γεωργικής γης». Κατ' αρχήν, δεν μπορεί σε ένα σχέδιο («πλαίσιο»), για το οποίο ορίζεται σαφώς ότι είναι «σχέδιο στρατηγικού σχεδιασμού», να δοθεί «ρυθμιστικός» χαρακτήρας, ακόμα και αν ορίζεται ως μεταβατικός. Διαφαίνεται δηλαδή η πρόθεση μετατροπής των Π.Χ.Π., έστω και για μεταβατικό χρόνο, σε κανονιστικά σχέδια. Επομένως, αφενός υπάρχει εσωτερική ασυνέπεια της φιλοσοφίας του νόμου, αφετέρου, παρόλο που φαίνεται να έχει μεταβατικό χαρακτήρα, είναι άγνωστη η χρονική διάρκεια αυτής της μεταβατικότητας, με δεδομένο ότι για μια περιοχή μπορεί να περάσουν πολλά χρόνια για τη σύνταξη Τ.Χ.Σ. ή ακόμα περισσότερο για την έγκρισή του, όπως έχει δείξει η μέχρι σήμερα εμπειρία (πόσο μάλλον που με τις διατάξεις του παρόντος νόμου τα Τ.Χ.Σ. θα εγκρίνονται με Π.Δ. και με ευθύνη της κεντρικής διοίκησης, κάτι που απαιτεί παραπάνω διαδικασίες και επομένως χρόνο). Επιπροσθέτως, η συγκεκριμένη διατύπωση μπορεί να οδηγήσει στην πράξη να γίνεται ρυθμιστικός σχεδιασμός σε μη κατάλληλη κλίμακα και προερχόμενος από μία χωρίς βάθος ανάλυση, όπως γίνεται στα Τ.Χ.Σ.
- Στην παρ. 1ε αναφέρεται ότι «τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια συνοδεύονται από Πρόγραμμα Έργων, Ενεργειών και Προτεραιοτήτων, στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, έργα, ρυθμίσεις, μέτρα και προγράμματα καθώς και οι φορείς και το χρονοδιάγραμμα εφαρμογής τους». Όπως και στην περίπτωση των Ε.Χ.Π., είναι σκόπιμο να προστεθούν και οι πηγές χρηματοδότησής τους και η δυνατότητα οικονομικού προγραμματισμού και δέσμευσης πόρων.

Επισημαίνεται επίσης ότι είναι σκόπιμη η σύνδεση του προγραμματισμού στην περιφερειακή χωροταξική στρατηγική με τον προγραμματισμό των ΠΕΠ, για τη μεγιστοποίηση της συνέργειας του χωρικού με τον αναπτυξιακό σχεδιασμό και προγραμματισμό.

- Θετική κρίνεται η διάταξη περί σύστασης κοινών επιτροπών Υπουργείου Περιβάλλοντος και Περιφερειών για την επίβλεψη της εκπόνησης των Π.Χ.Π. (παρ. 4α).
- Εντούτοις, θα πρέπει να επανεξεταστεί ο διαφαινόμενος υποτυπώδης ρόλος των Περιφερειών και των Περιφερειακών Συμβουλίων κατά τη διαδικασία έγκρισης των Π.Χ.Π., αφού όπως αναφέρεται στην παρ. 4β για την έγκριση του Π.Χ.Π. απαιτείται απλώς η γνώμη του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου, η οποία δεν είναι καν «αναγκαία» αφού η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς αυτήν μετά την παρέλευση δύο (2) μηνών από τη λήψη της σχετικής μελέτης. Αυτό συνιστά σημαντικό θέμα διακυβέρνησης και ένα ζήτημα που θα πρέπει να ιδωθεί στο πλαίσιο της γενικότερης συζήτησης και ανάγκης περί αποκέντρωσης εξουσιών.
- Μεταξύ παρ. 4α και 4β θα πρέπει να προστεθεί σαφής διάταξη για τον τρόπο έγκρισης των Π.Χ.Σ., κατ' αναλογία με τις υπόλοιπες βαθμίδες σχεδιασμού (υπάρχει μόνο έμμεση αναφορά στην παρ. 4δ).
- Η παρ. 6α να συμπληρωθεί ως εξής (προσθήκη της φράσης με υπογράμμιση): «Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια αναθεωρούνται ανά πενταετία, εφόσον προκύπτει τεκμηριωμένη ανάγκη προς τούτο από τις εκθέσεις αξιολόγησης, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση δεκαετίας από την έγκρισή τους».
- Στα θετικά συγκαταλέγεται η μέριμνα, κατά την εκπόνηση των Π.Χ.Π., να εξετάζονται ζητήματα αλληλεπίδρασης και τυχόν επικαλύψεων μεταξύ σχεδίων όμορων Περιφερειών (παρ. 8β).
- Σύμφωνα με την παρ. 8γ-α ισχύουσες κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης (ΡΣΘ) ενσωματώνονται στο Π.Χ.Π. Κεντρικής Μακεδονίας. Δεν είναι κατανοητό ποιες νοούνται

ως «ισχύουσες» κατευθύνσεις, δεδομένου ότι η διαδικασία νομοθέτησης του «νέου» ΡΣΘ δεν ολοκληρώθηκε.

- Θα πρέπει να αποσαφηνιστεί εάν οι υπό εκπόνηση μελέτες Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης των εγκεκριμένων Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης θα αναμένουν τις προδιαγραφές της παρ. 9 για την ολοκλήρωση και έγκρισή τους. Να ιδωθεί σε συνδυασμό με την παρ. 4 του άρθρου 13.

Άρθρο 7. Τοπικά Χωρικά Σχέδια (Τ.Χ.Σ.)

- Στην παρ. 3γ που αναφέρεται στις «Περιοχές Προστασίας» (ως μία από τις τέσσερις κατηγορίες περιοχών που καθορίζουν τα Τ.Χ.Σ.) θα πρέπει να αναφερθεί ρητά, όπως και στην περίπτωση των «Περιοχών ελέγχου των χρήσεων γης», ότι πρόκειται για «μη πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση (εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών) περιοχές», τουλάχιστον για την αποφυγή παρερμηνειών και αλληλοεπικαλύψεων με τις υπόλοιπες κατηγορίες περιοχών. Επιπλέον, θα πρέπει να δηλωθεί ότι οι αναφερόμενοι στην παρ. 3γ-ββ «χώροι αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος» αναφέρονται σε καθορισμένες ζώνες Α και Β βάσει του Ν. 3028/2002, όπως εκάστοτε ισχύει.
Επιπλέον, επειδή στην παρ. 3γ-ββ αναφέρεται πλήθος εκτάσεων που υπάγονται σε ειδικά καθεστώτα προστασίας, θα πρέπει είτε από τώρα είτε κατά την έκδοση των προδιαγραφών εκπόνησης των Τ.Χ.Σ. να διευκρινιστεί εάν οι «Περιοχές Προστασίας» μπορούν να αλληλοεπικαλύπτονται ή αν θα σχηματίζουν πολλές υποπεριπτώσεις (π.χ. δάσος και αρχαιολογικός χώρος, γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας και αρχαιολογικός χώρος, προστατευόμενη περιοχή του Ν. 3937/2011 και δάσος, προστατευόμενη περιοχή του Ν. 3937/2011 εκτός δάσους κλπ.).
- Στην παρ. 6.α. όπου ορίζεται ότι «η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη Τ.Χ.Σ γίνεται είτε από τον οικείο Δήμο είτε από το ΥΠΕΝ» είναι σκόπιμο και θα πρέπει, όπως σημειώσαμε και στην προηγούμενη γνωμοδότησή μας, να τεθεί χρονικός και οικονομικός προγραμματισμός, αρχής γενομένης από την ψήφιση του Νόμου, ώστε να αποκτήσουν εν ευθέτω χρόνο όλοι οι δήμοι της χώρας Τ.Χ.Σ.
- Στην παρ. 6γ αναφέρεται ότι με το Π.Δ. έγκρισης των Τ.Χ.Σ. «οριοθετούνται και οι οριογραμμές των τυχόν υφιστάμενων εντός των Τ.Χ.Σ. υδατορεμάτων...». Η διατύπωση αυτή είναι άκρως προβληματική καθώς παραπέμπει σε οριοθέτηση όλων των ρεμάτων στο σύνολο της έκτασης για την οποία εκπονείται Τ.Χ.Σ. (π.χ. η έκταση ενός Καλλικρατικού Δήμου). Στην περίπτωση αυτή διογκώνεται υπέρμετρα και χωρίς ορατή σκοπιμότητα τόσο ο προϋπολογισμός των μελετών όσο και οι χρόνοι που θα απαιτηθούν για την εκπόνηση και έγκρισή τους. Προτείνουμε να επανέλθει ο δυνητικός χαρακτήρας εφαρμογής της συγκεκριμένης διάταξης (όπως ίσχυε με τον Ν. 4269/2014) και να δηλωθεί ρητά ότι αφορά μόνο τις περιοχές προς πολεοδόμηση, κάτι το οποίο, με την γνωμοδότησή μας επί του σχεδίου νόμου για τον Ν. 4269/2014, είχαμε χαρακτηρίσει ως καινοτομία, θεωρώντας ότι, εφαρμόζοντας τη διάταξη αυτή όπου απαιτείται, θα εκλείψουν «προβληματικοί σχεδιασμοί σε επίπεδο πολεοδομικής μελέτης, λόγω αγνόησης τέτοιου είδους στοιχείων τοπιογραφίας».
- Η παρ. 10α να συμπληρωθεί ως εξής (προσθήκη της φράσης με υπογράμμιση): «Τα Τ.Χ.Σ. αναθεωρούνται ανά πενταετία, εφόσον προκύψει τεκμηριωμένη προς τούτο ανάγκη από την αξιολόγηση που διενεργείται κατά την προηγούμενη παράγραφο, και πάντως όχι αργότερα από την παρέλευση δεκαετίας από την έγκρισή τους».
- Στην ίδια παρ. 10α όπου αναφέρονται οι λόγοι για τους οποίους είναι δυνατή η τροποποίηση των Τ.Χ.Σ. πριν την παρέλευση πενταετίας θα πρέπει να προστεθεί «η πλάνη περί τα πράγματα» (δηλ. η αποδεδειγμένη παραγνώριση πραγματικών δεδομένων), κατά την πάγια θέση της νομικής θεωρίας και της νομολογίας του ΣτΕ.

- Στην παρ. 12 γίνεται αναφορά στην «προμελέτη της παρ. 2 του παρόντος άρθρου». Εντούτοις δεν υπάρχει αναφορά σε κάποια προμελέτη στην παρ. 2.
- Στην παρ. 13 πρέπει να απαλειφθούν οι λέξεις «και τροποποίηση» και να παραμείνει η πρόβλεψη μόνο για αναθεώρηση των εγκεκριμένων ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, καθώς προκαλείται σύγχυση σε συνδυασμό με την παρακάτω παρ. 14β που αναφέρεται επίσης σε σημειακή «τροποποίηση».

Άρθρο 8. Ειδικά Χωρικά Σχέδια

- Ιδιαίτερα θετικά κρίνεται ότι στην παρ. 1α προβλέπεται ότι εκτός από σχέδια, έργα και προγράμματα υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, Ειδικά Χωρικά Σχέδια μπορούν, επίσης, να καταρτίζονται για προγράμματα αστικής ανάπτυξης.
- Ορθώς έχει διαγραφεί το σημείο διάταξης του Ν. 4269/2014 (άρθρο 8, παρ. 11) σύμφωνα με το οποίο τα Τοπικά ρυμοτομικά σχέδια του άρθρου 26 του ν. 1337/1983 είχαν συμπεριληφθεί στα Ειδικά Χωρικά Σχέδια, κατά τη γνώμη μας εσφαλμένα.
- Στην παρ. 3 αναφέρεται ότι τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια μπορούν να τροποποιούν τα εγκεκριμένα Τ.Χ.Σ. (και Ζ.Ο.Ε.) που προϋπάρχουν αυτών. Πρώτον, θα πρέπει να διευκρινιστεί αν η δυνατότητα αυτή δίνεται και πριν την παρέλευση πενταετίας από την έγκριση των Τ.Χ.Σ. Στην περίπτωση αυτή, θα πρέπει να υπάρξει ανάλογη προσθήκη στην παρ. 10α του άρθρου 7. Δεύτερον, θα πρέπει να επιλυθεί η ασάφεια που προκύπτει για τη δεσμευτικότητα αυτού του επιπέδου σχεδιασμού (Τ.Χ.Σ. και Ε.Χ.Σ.), δεδομένης της παράλληλης ύπαρξης αφενός διατάξεων που δίνουν τη δυνατότητα στα Ε.Χ.Σ. να τροποποιούν τα Τ.Χ.Σ. και αφετέρου διατάξεων που επιβάλλουν στα Ε.Χ.Σ. να εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Τ.Χ.Σ.
- Στην παρ. 4α δηλώνεται ότι με απόφαση Υπουργού ΠΕΝ καθορίζονται προδιαγραφές για τη σύνταξη των Ε.Χ.Σ. Απαιτείται διευκρίνιση, καθώς προδιαγραφές Ε.Χ.Σ. έχουν ήδη εκδοθεί (ΦΕΚ 39Β/14-1-2015). (Παρόμοια αναφορά υπάρχει και στην παρ. 12 του ίδιου άρθρου). Παρεμπιπτόντως να σημειωθεί ότι για τις μελέτες αυτές δεν έχει εκδοθεί κανονισμός προεκτίμησης αμοιβής.
- Στην παρ. 4δ να προστεθεί φράση που να επαναφέρει (όπως ισχύει στον Ν. 4269/2014), τον δυναμικό της χαρακτήρα: «Με το πιο πάνω προεδρικό διάταγμα μπορεί να καθορίζονται και οι οριογραμμές των τυχόν υφισταμένων εντός των Ε.Χ.Σ. υδατορεμάτων, ...». Στην ίδια παράγραφο αναγράφεται ότι με το ΠΔ έγκρισης των Ε.Χ.Σ. εγκρίνεται, όπου απαιτείται, και το «Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής». Εκ παραδρομής ή σκοπίμως αναφέρεται το «Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής» έναντι του «Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής»;
- Στην παρ. 5α έχει προστεθεί η «πολεοδομική λειτουργία» της ευρύτερης περιοχής πέραν της χωροταξικής που υπήρχε στον Ν. 4269/14. Η συγκεκριμένη προσθήκη κρίνεται ότι δεν συνάδει με το «πνεύμα» των ΕΧΣ που εξαιτίας του χαρακτήρα των περιοχών που δύνανται να εντάσσονται σε αυτά (υπερτοπικής, στρατηγικής σημασίας), οφείλουν να ενσωματώνουν τον χωρικό προορισμό μιας περιοχής (βάσει υπερκείμενου χωροταξικού-ρυθμιστικού πλαισίου). Αντίθετα, η μη ανατροπή της πολεοδομικής λειτουργίας, κρίνεται ότι δεν θα πρέπει να αποτελεί προϋπόθεση ή συνθήκη για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου και ως εκ τούτου θα πρέπει να απαλειφθεί (ως είναι στο Ν. 4269/14).
- Στην παρ. 7 εκ παραδρομής αναφέρεται «Τ.Χ.Σ.» έναντι του σωστού «Ε.Χ.Σ.». Εφόσον κρίνεται σκόπιμη η συγκεκριμένη αναφορά, η ίδια διάταξη να προστεθεί και στο άρθρο 7.

Άρθρο 9. Συντελεστής δόμησης

- Θετικά κρίνεται η δυνατότητα που παρέχουν οι επιμέρους διατάξεις του άρθρου για αύξηση των ανώτατων ορίων συντελεστή δόμησης σε περιοχές που παραλαμβάνουν συγκεκριμένες κατηγορίες χρήσεων (π.χ. περιοχές πολεοδομικού κέντρου).

- Στην παρ 1β όπου αναφέρεται ο συντελεστής δόμησης εικάζουμε ότι εννοείται ο ΜΕΣΟΣ συντελεστής δόμησης και θα πρέπει να προστεθεί προς αποφυγή παρερμηνειών. Να αναγραφεί δηλαδή: «β) Σε κάθε περίπτωση στις παραπάνω περιοχές ο μέσος συντελεστής δόμησης που προκύπτει κατά την πολεοδόμησή τους...».

Άρθρο 10. Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής (Π.Σ.Ε.)

- Θετικά κρίνεται η προσθήκη στην παρ. 2, σε σχέση με τον Ν. 4269/2014 όπου η συγκριμένη αναφορά γινόταν στις μεταβατικές διατάξεις, της ακόλουθης διάταξης: «Εφόσον δεν έχει εγκριθεί για την προς πολεοδόμηση περιοχή ΤΧΣ ή ΕΧΣ και η περιοχή συνεχίζει να καλύπτεται από ισχύον ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, ακολουθείται η διαδικασία πολεοδόμησης σύμφωνα με τις προγενέστερες του παρόντος πολεοδομικές διατάξεις».
- Για την έκδοση της Υ.Α. της παρ. 4δ – που αφορά στην έγκριση προδιαγραφών για την ενιαία εκπόνηση του Πολεοδομικού Σχεδίου και της Πράξης Εφαρμογής θα έπρεπε ενδεχομένως να τεθεί χρονικός περιορισμός (π.χ. να εκδοθούν εντός 3 μηνών από την έναρξη ισχύος του Νόμου) ώστε να μην υπάρξουν υπερβολικές καθυστερήσεις.

Άρθρο 11. Κωδικοποίηση διατάξεων χωροταξίας και πολεοδομίας

Όπως είχαμε τονίσει και στην γνωμοδότησή μας επί του σχεδίου νόμου που οδήγησε στην ψήφιση του Ν. 4269/14, η κωδικοποίηση διατάξεων αφορά στην καλή νομοθέτηση και είναι υποχρέωση για την οποία δεν είναι απαραίτητη νέα θεσμική πρόβλεψη. Αντιλαμβανόμαστε συνεπώς ότι η πρόβλεψη του άρθρου αφορά πρωτίστως στον τρόπο με τον οποίο θα γίνεται η κωδικοποίηση εφεξής (σύσταση επιτροπής, μέλη, διαδικασία, κ.α.). Μας προβληματίζει και πάλι ιδιαίτερα η διατήρηση, παρά τις ενστάσεις μας, της παρ. 8 όπου αναφέρεται ότι με απόφαση του Υπουργού ΠΕΝ μπορεί να ανατίθεται «η εκτέλεση συγκεκριμένων προπαρασκευαστικών εργασιών της κωδικοποίησης ή η σύνταξη ειδικών μελετών και ερευνών που ανάγονται στο τμήμα της νομοθεσίας που πρόκειται να κωδικοποιηθεί, σε ανώτατα εκπαιδευτικά ιδρύματα της χώρας ή σε επιστημονικά ιδρύματα ή ινστιτούτα ή Ν.Π.Δ.Δ.». Όπως έχουμε ήδη τονίσει, η συγκεκριμένη πρόβλεψη δημιουργεί ερωτηματικά ως προς τη σκοπιμότητά της και αντιβαίνει στους κανόνες του ελεύθερου ανταγωνισμού.

Άρθρο 12. Εναρμόνιση χωροταξικών και πολεοδομικών διατάξεων προς το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού

- Στην παρ. 3 υπάρχει μια ασυνέπεια ως προς την χρησιμοποιούμενη ορολογία. Κατά την άποψή μας ένα «Γενικό» Πλαίσιο δεν μπορεί να εντάσσεται στα «Ειδικά» Πλαίσια. Η ασυνέπεια αυτή δεν υπήρχε στον Ν. 4269/2015, που αντί των «Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων» υιοθετούσε τον όρο «Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια» (οπότε είχε νόημα ένα «Γενικό» Πλαίσιο να εντάσσεται στα «Εθνικά» Πλαίσια).

Άρθρο 13. Μεταβατικές διατάξεις

- Στην παρ. 1 να διευκρινιστεί ότι οι «προϊσχύουσες διατάξεις» αναφέρονται στις προϊσχύουσες του Ν. 4269/2014 διατάξεις. Το ίδιο ισχύει και για την παρ. 2.
- Στην παρ. 6. Αναφέρεται ότι «ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, Πολεοδομικές Μελέτες και γενικότερα σχέδια Πολεοδομικού Σχεδιασμού που εγκρίθηκαν ή τροποποιήθηκαν με τις μεταβατικές διατάξεις του Κεφαλαίου Α΄ του Ν. 4269/2014 και τις χρήσεις γης του Κεφαλαίου Β΄ του Ν. 4269/2014 όσο αυτό ήταν σε ισχύ, αναθεωρούνται υποχρεωτικά ως προς τις χρήσεις γης εντός έξι (6) μηνών από τη θέση σε ισχύ του προβλεπόμενου π.δ. της παραγράφου 1 του άρθρου 238 του Ν. 4389/2016 διαφορετικά θεωρούνται αυτοδικαίως άκυρα ως προς τις προβλεπόμενες χρήσεις γης». Η

έγκριση μιας μελέτης σχεδιασμού είναι μια πολύ επίπονη διαδικασία. Με τη δυνατότητα που παρείχε η τροπολογία εγκρίθηκαν πρόσφατα μελέτες ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΕΣΧΑΔΑ με τις χρήσεις του Ν. 4269/2014 (π.χ. ΓΠΣ Καρδίτας, ΓΠΣ Ν. Αγκιάλου, ΕΣΧΑΔΑ Αστέρα Βουλιαγμένης). Είναι αδιανόητο αυτές να πρέπει να εκπονηθούν ξανά και δεν συνάδει με τις έννοιες της χρηστής διοίκησης, αφού η ίδια η τροπολογία της το επέτρεπε. Ποσό μάλλον να επιβάλλεται να ξαναεκπονηθούν με απειλή ακυρότητας («αυτοδικαίως άκυρα»). Η εφαρμογή αυτής της διάταξης εκτιμάται ότι θα δημιουργήσει πολλά προβλήματα, ιδιαίτερα μάλιστα με το δεδομένο ότι αυτή τη στιγμή δεν υπάρχει ενεργοποιημένο πλαίσιο ανάθεσης μελετών.

- Να επεξηγηθεί σε ποια σχέδια αναφέρεται η παρ. 7, διότι δεν έχει υποπέσει στην αντίληψή μας η ανάθεση και εκπόνηση οποιασδήποτε μελέτης βάσει του Ν. 4269/2014 πλην ενδεχομένως κάποιων Ε.Χ.Σ. για τα οποία έχουν εκδοθεί προδιαγραφές.

Ολοκληρώνοντας, θέλουμε να τονίσουμε ότι συνδυαστικά με την ενεργοποίηση του παρόντος νόμου είναι αναγκαίο να προχωρήσει άμεσα και η έκδοση του νέου πλαισίου για τις χρήσεις γης καθώς και η ενεργοποίηση του νέου πλαισίου ανάθεσης μελετών. Σε διαφορετική περίπτωση θα ενταθεί η ήδη μεγάλη καθυστέρηση που υπάρχει στην υλοποίηση του χωρικού σχεδιασμού. Στο ίδιο πλαίσιο, κρίνεται αναγκαίο να προβλεφθεί προθεσμία για την έκδοση των εγκριτικών αποφάσεων από τη διοίκηση μετά το πέρας της εκάστοτε μελέτης.