

ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ

χωροταξίας, πολεοδομίας
& περιφερειακής ανάπτυξης

14

ΓΝΩΜΗ Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α.

- ✓ Χωρικός σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη
- ✓ Θαλάσσιος χωροταξικός σχεδιασμός
- ✓ Έλεγχος & προστασία δομημένου περιβάλλοντος
- ✓ Αθήνα 2020

ΠΑΓΚΟΣΜΙΑ ΗΜΕΡΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Δελτίο Τύπου



Think Before You Print



Ενημερωτικό Δελτίο

Συλλόγου Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας,
Χωροταξίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης

Δεκέμβριος 2016

ΜΗΝΥΜΑ ΤΗΣ ΠΡΟΕΔΡΟΥ



της Αιμιλίας Αλεξανδροπούλου

Πρόεδρος Συλλόγου Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας, και Περιφερειακής Ανάπτυξης (Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α.)

Συναδέλφισσες και συνάδελφοι Μηχανικοί Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης,

Αγαπητές αναγνώστριες και αναγνώστες,

Με τον πρόσφατα ψηφισθέντα Νόμο 4439/2016 (ΦΕΚ 222 Α΄/30.11.2016) η Ειδικότητα του **Μηχανικού Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Ανάπτυξης** εντάσσεται πλέον ως **αυτόνομη Ειδικότητα** στο ΤΕΕ.

Η εξέλιξη αυτή αποτελεί δικαίωση των προσπαθειών που έχει καταβάλει ο ΣΕΜΠΧΠΑ - σε συνεργασία και με τα δύο Πανεπιστημιακά Τμήματα της Ειδικότητας- τα τελευταία είκοσι χρόνια. Αποτελεί επίσης αξιοποίηση της επένδυσης του ελληνικού κράτους σε έναν τομέα που αποτελεί σύγχρονο επιστημονικό και επαγγελματικό πεδίο σε όλο τον ανεπτυγμένο κόσμο, που απαντά σε ανάγκες για τον χωρικό σχεδιασμό και την ανάπτυξη. Της επένδυσης στη δημιουργία μιας γενιάς εξειδικευμένων επαγγελματιών / επιστημόνων, εφοδιασμένων με όλες τις αναγκαίες θεωρητικές και πρακτικές γνώσεις για την αντιμετώπιση και θεραπεία προβλημάτων του χώρου που συνεπάγονται τεράστιο οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό κόστος.

Η εξέλιξη αυτή συνέπεσε επίσης με τη διαδικασία διαβούλευσης για δύο σημαντικά θεσμικά κείμενα: τη μεταρρύθμιση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού (η οποία είχε ξεκινήσει με τη θεσμοθέτηση του Ν. 4269/2014) και τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό. Ο Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. κατέθεσε τη γνώμη του, που

παρατίθεται στο παρόν τεύχος, και για τα δύο αυτά Σχέδια Νόμου.

Άποψη του Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. παραμένει ότι ο χωρικός σχεδιασμός αποτελεί το σημαντικότερο εργαλείο για την ορθολογική ρύθμιση του χώρου, την προστασία του περιβάλλοντος και την επίλυση μακροχρόνιων προβλημάτων που αποθαρρύνουν την ανάπτυξη. Είναι δε φανερό ότι στην παρούσα συγκυρία, περισσότερο από κάθε άλλη φορά, είναι αναγκαίο ο χωρικός σχεδιασμός να παρέχει ένα συνεκτικό πλαίσιο που θα συμβάλλει στη βελτίωση των αναπτυξιακών προοπτικών της χώρας με όρους βιωσιμότητας και προτεραιότητα τη διασφάλιση του δημοσίου συμφέροντος.

Συνδυαστικά λοιπόν με την ενεργοποίηση των παραπάνω νόμων είναι αναγκαίο να προχωρήσει και η έκδοση του νέου πλαισίου για τις χρήσεις γης καθώς και η ενεργοποίηση του νέου πλαισίου ανάθεσης μελετών, ώστε να μην παραταθεί η ήδη μεγάλη καθυστέρηση που υπάρχει στην υλοποίηση του χωρικού σχεδιασμού.

Σε κάθε περίπτωση, ο Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. θα σταθεί αρωγός των αρμόδιων αρχών στην προσπάθεια ολοκλήρωσης του χωρικού σχεδιασμού, ώστε να είναι σε θέση η χώρα να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις ενός διαρκώς μεταβαλλόμενου και ιδιαίτερα ανταγωνιστικού περιβάλλοντος.

Με ευχές για ένα νέο, δημιουργικότερο και πιο ελπιδοφόρο έτος,

Καλή ανάγνωση!

ΑΠΟ ΤΗ ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Το ενημερωτικό δελτίο του Συλλόγου Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, με την ονομασία «**Π**», αποστέλλεται στους αναγνώστες του μέσω e-mail.

Στο 14^ο τεύχος παρατίθενται, στη στήλη «**Επιστημονικά Θέματα**», το **Δελτίο Τύπου** του Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. για την Παγκόσμια Ημέρα Πολεοδομίας, που εορτάζεται κάθε χρόνο στις 8 Νοεμβρίου. Επίσης παρουσιάζονται οι **γνωμοδοτήσεις** του Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. για τα νέα σχέδια νόμου που αναρτήθηκαν στη διαβούλευση για τον χωροταξικό σχεδιασμό και τη βιώσιμη ανάπτυξη, για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό και για τον έλεγχο και την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος καθώς και για το πρόγραμμα Αθήνα 2020. Τέλος, παρατίθεται ενημερωτικό σημείωμα για την πρόοδο του ευρωπαϊκού προγράμματος **INTENSSS-PA**, στο οποίο συμμετέχει ο ΣΕΜΠΧΠΑ ως εταίρος και το οποίο έχει ως αντικείμενο την ανάπτυξη μιας συστηματικής προσέγγισης για να εμπνεύσει και να εκπαιδεύσει τις δημόσιες αρχές στο τρίπτυχο της ενεργειακής, χωρικής και κοινωνικοοικονομικής βιωσιμότητας.

Τη Συντακτική Επιτροπή αποτελούν οι διατελέσαντες Πρόεδροι του Συλλόγου. Η Συντακτική Επιτροπή είναι αρμόδια να καθορίσει το περιεχόμενο του κάθε τεύχους και διατηρεί το δικαίωμα να επεμβαίνει σε άρθρα που αποστέλλονται προς δημοσίευση, προκειμένου να διασφαλίζεται ο ενιαίος χαρακτήρας του τεύχους. Εφόσον κρίνει ότι οι παρεμβάσεις της ενδέχεται να αλλοιώσουν

το περιεχόμενο ενός άρθρου, υποχρεούται να έλθει σε επικοινωνία με το συντάκτη, προκειμένου να λάβει τη σύμφωνη γνώμη του. Τα ενυπόγραφα άρθρα εκφράζουν τις απόψεις των συντακτών τους. Τα άρθρα που δημοσιεύονται στη στήλη «Απόψεις» δεν υπάγονται σε κρίση.

Παρακαλούμε για την έγκαιρη διευθέτηση ζητημάτων πνευματικής ιδιοκτησίας των στοιχείων που αποστέλλετε. Ο Σύλλογος και η Συντακτική Επιτροπή δε φέρουν καμία ευθύνη για περιπτώσεις ενυπόγραφων άρθρων ή φωτογραφιών και λοιπών στοιχείων που έχουν αποσταλεί και τα οποία θίγουν πνευματικά δικαιώματα τρίτων.

Η φωτογραφία στο εξώφυλλο είναι του κ. Νίκου Κουτσομάρκου, από το Μακάο.

“π” is the official journal of the Hellenic Association of City and Regional Planners (SEMPXPA). Full members are graduates of the Departments of Planning and Regional Development, accredited by the Technical Chamber of Greece (TEE). Other engineers with an extensive academic and professional background in City and Regional Planning, also accredited by the Technical Chamber of Greece, can become Members.

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ

Επιμέλεια τεύχους:

Αιμιλία Αλεξανδροπούλου

Σε αυτό το τεύχος βοήθησαν επίσης οι συνάδελφοι (αλφαβητικά):

- Κουτσομάρκος Νίκος
- Τασοπούλου Αναστασία

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Μήνυμα της Προέδρου _____	2	Βιβλιοπαρουσιάσεις _____	33
Από τη Συντακτική Επιτροπή _____	3	Συνέδρια και Εκδηλώσεις _____	35
Επιστημονική και Τεχνική Υποστήριξη _____	3	Έρευνα _____	36
Επιστημονικά Θέματα _____	5	Έρευνα για τη θέση του Μ.Χ.Π.Π.Α. στην αγορά εργασίας _____	36
Δελτίο Τύπου του Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. με αφορμή την Παγκόσμια Ημέρα Πολεοδομίας (8 Νοεμβρίου) _____	5	Εκπροσωπήσεις _____	36
Γνώμη του Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. για το Σχέδιο Νόμου «Χωρικός Σχεδιασμός – Βιώσιμη Ανάπτυξη» _____	6	Από τον Τύπο _____	37
Γνώμη του Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. για το Σχέδιο Νόμου για τον Θαλάσσιο Χωροταξικό Σχεδιασμό _____	16	Λέξεις - Κλειδιά Προηγούμενων Τευχών _____	39
Γνώμη του Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. για το Σχέδιο Νόμου για τον «Έλεγχο και την Προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος» _____	21		
Γνώμη του Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. για το έργο Αθήνα 2020 _____	26		
Ενημέρωση για το έργο INTENSSS-PA _____	31		

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Δελτίο Τύπου του Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. με αφορμή την Παγκόσμια Ημέρα Πολεοδομίας (8 Νοεμβρίου)

Με αφορμή την Παγκόσμια Ημέρα Πολεοδομίας, που εορτάζεται κάθε χρόνο στις 8 Νοεμβρίου σε περισσότερες από 30 χώρες για την προώθηση και αναγνώριση του ρόλου του πολεοδομικού σχεδιασμού στη δημιουργία αξιοβίωτων πόλεων και ζωντανών κοινοτήτων, ο Σύλλογος Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α.) τόνισε σε Δελτίο Τύπου που εξέδωσε, την **αναγκαιότητα ανάπτυξης ολοκληρωμένων Αστικών Πολιτικών στη χώρα.**



Πηγή: <http://www.ifhp.org/event/world-town-planning-day-online-conference-2016>

Οι πόλεις διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στις διαδικασίες της οικονομικής ανάπτυξης. Καθώς σε αυτές συγκεντρώνονται πλήθος οικονομικών, κοινωνικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων, οι **προκλήσεις** για τη βιώσιμη ανάπτυξη είναι πολλαπλές και αφορούν σε ένα μεγάλο εύρος πεδίων πολιτικής, από τη στέγαση, τις υποδομές και τις βασικές εξυπηρετήσεις, μέχρι την υγεία, την εκπαίδευση, την απασχόληση και τους φυσικούς πόρους. Ο ορθολογικός σχεδιασμός, η επαρκής χρηματοδότηση και η «χρηστή» διακυβέρνηση και διαχείριση αποτελούν ζητή-

ματα κλειδιά για την προώθηση μιας διατηρήσιμης, ανοικτής σε όλους και βιώσιμης οικονομικής ανάπτυξης, που είναι σε θέση να προάγει την **ανθεκτικότητα** (*resilience*) των πόλεων ταυτόχρονα με την περιβαλλοντική προστασία.

Τα ζητήματα αυτά τίθενται στο επίκεντρο των θέσεων της **Νέας Αστικής Ατζέντας HABITAT III** του ΟΗΕ, την οποία υπέγραψαν τα μέλη του στις 21/10/2016. Η νέα αυτή ατζέντα αφορά μία «αλλαγή παραδείγματος» στον τρόπο με τον οποίο γίνεται ο σχεδιασμός, η χρηματοδότηση και η διαχείριση των αστικών πολιτικών, τοποθετώντας την ολοκληρωμένη χωρική και αστική ανάπτυξη στο κέντρο των προσπαθειών για επίτευξη οικονομικής ανάπτυξης και ευημερίας.

Στο πλαίσιο αυτό ο ΣΕΜΠΧΠΑ τονίζει ξανά, όπως και σε παλαιότερες παρεμβάσεις του, τη σημασία των πόλεων για την αναδιάρθρωση της οικονομίας της χώρας και την αντιμετώπιση των κοινωνικών προκλήσεων που αντιμετωπίζει. Αυτή η **στροφή στην αναπτυξιακή αντίληψη** με επίκεντρο τα αστικά κέντρα, η οποία σηματοδοτείται τόσο σε παγκόσμιο επίπεδο (New Urban Agenda - Habitat III) όσο και ευρωπαϊκό (Σύμφωνο του Άμστερνταμ: Νέα Αστική Ατζέντα της Ε.Ε.), θα πρέπει να αποτελέσει ακρογωνιαίο λίθο των κρατικών αναπτυξιακών πολιτικών και σχεδιασμού.

Για να αναλάβει το κράτος τον καθοδηγητικό ρόλο σε αυτόν το μετασχηματισμό των πολιτικών, απαιτείται μια **«αλλαγή παραδείγματος»** στον τρόπο προσέγγισης του χωρικού σχεδιασμού και του δομημένου περιβάλλοντος, από τα αρμόδια Υπουργεία. Ειδικότερα δε, οι συχνά συντηρητικές, τομεακές και «αρχιτεκτονικής θεώρησης» αντιλήψεις θα πρέπει σταδιακά να δώσουν τη θέση τους στην ανάπτυξη πραγματικά **ολοκληρωμένων Αστικών Πολιτικών και συνεργασιών**. Παράλληλα, σημαντικά εργαλεία του αναπτυξιακού προγραμματισμού, όπως οι

Στρατηγικές Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης των Ευρωπαϊκών Διαρθρωτικών και Επενδυτικών Ταμείων, θα πρέπει να λάβουν ουσιαστική πολιτική και επιστημονική υποστήριξη, ενδυναμώνοντας τις ικανότητες στον τομέα του χωρικού και πολεοδομικού σχεδιασμού των Δήμων, των διαχειριστικών υπηρεσιών και του πολιτικού προσωπικού τους, για να αποδώσουν πραγματικά οφέλη τόσο σε επίπεδο παραγόμενου έργου όσο και διαδικασιών σχεδιασμού και διακυβέρνησης.

Αξίζει να σημειωθεί ότι το 5% των πόρων των διαρθρωτικών ταμείων στη χώρα μας για την περίοδο 2014-2020 θα διοχετευθεί σε παρεμβάσεις αστικών κέντρων μέσα από το εργαλείο των **Στρατηγικών Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης**, ενώ σημαντικά ακόμα ποσά χρηματοδότησης είναι διαθέσιμα απ' ευθείας από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή ή/και μέσω μόχλευσης από Ευρωπαϊκούς επενδυτικούς οργανισμούς για την αστική ανάπτυξη. Αυτή η χωρική και θεματική επικέντρωση των αναπτυξιακών πόρων αναμένεται να ενταθεί περαιτέρω τα επόμενα χρόνια και μάλιστα με όρους ανταγωνισμού μεταξύ των πόλεων.

Τα παραπάνω θέματα, που εμπίπτουν στο επιστημονικό και επαγγελματικό πεδίο του χωρικού και πολεοδομικού σχεδιασμού (planning) απαιτούν έναν συνδυασμό γνώσεων και ικανοτήτων χειρισμού θεμάτων κοινωνικών, οικονομικών, περιβαλλοντικών, κλιματικής αλλαγής, διαχείρισης και χρηματοδότησης.

Εν όψει των παραπάνω εξελίξεων, ο ΣΕΜΠΧΠΑ θέτει σε δημόσια συζήτηση και προβληματισμό τις εξής **προτεραιότητες**:

- την κρισιμότητα της έγκαιρης ανταπόκρισης του κράτους και όλων των εμπλεκόμενων στη δημιουργία υλοποιήσιμων, συμμετοχικών και χωρίς αποκλεισμούς Αστικών Πολιτικών,

- την αναγκαιότητα του ολοκληρωμένου χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού κατάλληλα συνδεδεμένου με Αστικές Πολιτικές μέσω διάφανων χρηματοδοτικών μηχανισμών,
- τη διαρκή ανάγκη για παροχή εκπαίδευσης και κατάρτισης στον πολεοδομικό και χωρικό σχεδιασμό για τη βελτίωση των ικανοτήτων σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο,
- τη σημασία της υποστήριξης της έρευνας και καινοτομίας και της δημιουργίας συνδέσεων επιστήμης και πολιτικής στον αστικό και χωρικό σχεδιασμό και τη διαμόρφωση πολιτικών.

Γνώμη του Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. για το Σχέδιο Νόμου «Χωρικός Σχεδιασμός – Βιώσιμη Ανάπτυξη»

Ο Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. κατέθεσε την άποψή του στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας για το σχέδιο νόμου «Χωρικός Σχεδιασμός – Βιώσιμη Ανάπτυξη», το οποίο αναρτήθηκε στη διαβούλευση. Ειδικότερα, επεσήμανε τα εξής:

«Το 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 χρό-

για 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 καθ'αυτήν 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 αρμοδιο-

τήτων του συνόλου των εμπλεκομένων 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 εμπλεκομένων 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-αα 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 πολεοδομηση, 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 τοπογραφίας».
- 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 «Πολοδομικού 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 Καρδίτσας, ΓΠΣ Ν. Αγχιάλου, 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.

Ομάδα εργασίας:

Τασοπούλου Αναστασία (συντονίστρια)
Αλεξανδροπούλου Αιμιλία
Γροζοπούλου Μάρα
Κουτσομάρκος Νίκος

Γνώμη του Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. για το Σχέδιο Νόμου για τον Θαλάσσιο Χωροταξικό Σχεδιασμό



Αφίσα από το 13^ο Επιστημονικό Συμπόσιο του Ιδρύματος Κεφαλονιάς – Ιθάκης και του Τμήματος ΜΧΠΠΑ για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό (Σεπτ. 2014).

Ο Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. κατέθεσε την άποψή του στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας για το σχέδιο νόμου «Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2014/89/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Ιουλίου 2014», το οποίο αναρτήθηκε στη διαβούλευση. Ειδικότερα, επεσήμανε τα εξής:

Α. ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΡΧΗΣ

Το υπό διαβούλευση Σχέδιο Νόμου αποτελεί μια σημαντική εξέλιξη για την εισαγωγή και τη θέσπιση Θαλάσσιου Χωροταξικού Σχεδιασμού (ΘΧΣ) στον ελληνικό χώρο. Μέσω του ΘΧΣ, αναμένεται να στηριχθεί και να διευκολυνθεί, μεταξύ άλλων, και η Στρατηγική «Ευρώπη 2020» για έξυπνη, διατηρήσιμη και χωρίς αποκλεισμούς ανάπτυξη, να αναπτυχθούν περαιτέρω οι διακρατικές συνεργασίες καθώς και να ενισχυθεί η έρευνα και η δραστηριότητα σημαντικών ερευνητικών οργανισμών της χώρας.

Η μεταφορά στο εθνικό δίκαιο και η εφαρμογή της οδηγίας 2014/89/ΕΕ, θα πρέπει να βασίζεται στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό

στους υφιστάμενους εθνικούς, περιφερειακούς και τοπικούς κανόνες και μηχανισμούς, σύμφωνα με την αρχή της αναλογικότητας και της επικουρικότητας, καθώς και για την ελαχιστοποίηση του πρόσθετου διοικητικού φόρτου. Το 2014, ο Ν.4269 (ΦΕΚ 142/Α/28-6-2014) «Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση – Βιώσιμη Ανάπτυξη», ορίζει ότι η χωρική ανάπτυξη και οργάνωση περιοχών του εθνικού χώρου που έχουν ιδιαίτερη σημασία από χωροταξική, περιβαλλοντική, αναπτυξιακή ή κοινωνική άποψη όπως είναι ιδίως οι παράκτιες, θαλάσσιες και νησιωτικές περιοχές (άρθρο 5, παρ.1ε) ρυθμίζεται μέσω των Εθνικών Χωροταξικών Πλαισίων (σύνολο κειμένων ή και διαγραμμάτων με τα οποία παρέχονται οι κατευθύνσεις του στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο). Η ίδια λογική επικρατεί και στο δημοσιευμένο Σχέδιο Νόμου για τον «Χωρικό Σχεδιασμό – Βιώσιμη Ανάπτυξη», του οποίου η διαδικασία διαβούλευσης ολοκληρώθηκε πολύ πρόσφατα, όπου στο Μέρος Α2 «Στρατηγικός Χωρικός Σχεδιασμός», στο Άρθρο 5 «Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια (ΕΧΠ)» ορίζεται ότι τα ΕΧΠ αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών ή και διαγραμμάτων, με τα οποία προσδιορίζονται στρατηγικές κατευθύνσεις σε εθνικό επίπεδο, -μεταξύ άλλων- και για τη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση περιοχών του εθνικού χώρου που έχουν ιδιαίτερη σημασία από χωροταξική, περιβαλλοντική, αναπτυξιακή ή κοινωνική άποψη, όπως είναι ιδίως οι παράκτιες, θαλάσσιες και νησιωτικές περιοχές, οι ορεινές και προβληματικές ζώνες (άρθρο 5, παρ. 1ε).

Στο υπό διαβούλευση νομοσχέδιο για την εναρμόνιση της Οδηγίας, οι προβλέψεις για τον Θαλάσσιο Χωροταξικό Σχεδιασμό έρχονται σε αντίφαση με την ισχύουσα νομοθεσία

α, καθώς ο τελευταίος δεν εντάσσεται στον Στρατηγικό Χωρικό Σχεδιασμό (Εθνικά Χωροταξικά πλαίσια του Ν 4269/2014 ή Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια της αναθεωρημένης νομοθεσίας για τον «Χωρικό Σχεδιασμό – Βιώσιμη Ανάπτυξη»), αλλά αντιστοιχίζεται στο «Περιφερειακό Επίπεδο σχεδιασμού του άρθρου 2 του Ν. 4269» (παρ. 3.2 του άρθρου 6 του σχεδίου νόμου). Η συγκεκριμένη διατύπωση θεωρείται προβληματική για έναν ακόμη λόγο: ο Ν. 4269/2014, στα διάφορα επίπεδα σχεδιασμού προβλέπει το σύνολο των αντίστοιχων σχεδίων τα οποία και κατονομάζει, χωρίς να αφήνει περιθώρια εσφαλμένων ερμηνειών, ενώ στο άρθρο 2 (του Ν. 4269/2014) γίνεται λόγος για τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, που εξειδικεύονται στο άρθρο 6 του ίδιου νόμου, και τα οποία δεν περιλαμβάνουν ζητήματα θαλάσσιας χωροταξίας. Συνεπώς, η ερμηνεία και εν τέλει η διατύπωση ότι «τα Θαλάσσια Χωροταξικά Σχέδια αντιστοιχούν σε Περιφερειακό Επίπεδο Σχεδιασμού του άρθρου 2 του Ν. 4269, όπως ισχύει» έρχεται σε πλήρη αντίφαση με την ισχύουσα νομοθεσία, όπως αναλύεται και στη συνέχεια.

Ένα άλλο θέμα που δημιουργεί ασάφειες και διατρέχει όλο το σχέδιο νόμου, όπως αναλύεται και παρακάτω, είναι ότι στο πεδίο εφαρμογής του ΘΧΣ εντάσσονται και οι παράκτιες ζώνες. Αφενός αυτό φαίνεται να έρχεται σε αντίθεση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ, αφετέρου στον ελληνικό χώρο μέρος της παράκτιας ζώνης (χερσαίος χώρος) ρυθμίζεται ήδη από τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό.

Στο πλαίσιο αυτό, και δεδομένης της λειτουργικής διασύνδεσης του παράκτιου με το θαλάσσιο χώρο, κρίνεται απαραίτητη η άμεση προώθηση του αντίστοιχου θεσμικού πλαισίου για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση

Παράκτιων Ζωνών (ΟΔΠΖ) ώστε τα δύο πλαίσια να μπορέσουν να λειτουργήσουν συμπληρωματικά με αλληλοτροφοδότηση.

Τέλος, δε γίνεται σαφές από το περιεχόμενο των άρθρων ο βαθμός αλληλεπίδρασης του νέου αυτού εργαλείου, ως βαθμίδας σχεδιασμού, με υποκείμενα ή υπερκείμενα χωροταξικά πλαίσια (Εθνικό, Περιφερειακά, Ειδικά/Τομεακά).

Ακολουθούν ορισμένες σημαντικές επισημάνσεις, στα άρθρα του υπό διαβούλευση νομοσχεδίου.

B. ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ

Άρθρο 3: Πεδίο Εφαρμογής

(άρθρο 2 Οδηγίας 2014/89/ΕΕ)

Παράγραφος 1. Στο πεδίο εφαρμογής του ΘΧΣ εντάσσονται και οι παράκτιες ζώνες του ελληνικού χώρου, γεγονός που έρχεται σε αντίφαση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ στην οποία αναφέρεται ρητώς στο άρθρο 2 παρ. 1 ότι «Δεν εφαρμόζεται στα παράκτια ύδατα ή σε τμήματα αυτών που εμπίπτουν στον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό κράτους μέλους, εφόσον αυτό αναφέρεται στα θαλάσσια χωροταξικά σχέδιά του». Μάλιστα η ανωτέρω φράση παραλείπεται από το κείμενο του υπό διαβούλευση νομοσχεδίου, εντείνοντας την ασάφεια και την αλληλοεπικάλυψη που θα υπάρξει εάν συμπεριληφθεί αυτή η κατηγορία χώρου (παράκτιος χώρος) στο Θαλάσσιο Χωροταξικό Σχεδιασμό.

Συνεπώς προτείνεται η αφαίρεση των «παράκτιων ζωνών» από το αντικείμενο του ΘΧΣ, γεγονός, που όπως αναλύεται και στα επόμενα άρθρα, δημιουργεί σημαντικά νομικά κενά και έρχεται σε αντίθεση με τις προβλέψεις και το σύστημα σχεδιασμού του ελληνικού χώρου.

Παράγραφος 5. Η συγκεκριμένη διατύπωση εισαγάγει την συμπερίληψη της Ολοκληρωμένης Διαχείρισης της Παράκτιας Ζώνης (ΟΔΠΖ) στις διεργασίες του ΘΧΣ. Στο κείμενο της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ ουδεμία νύξη γίνεται για κάτι τέτοιο. Τέτοιου τύπου διαφοροποιήσεις, δημιουργούν σημαντική νομική ασυνέχεια (σε σχέση με τις προβλέψεις και το πνεύμα της Οδηγίας) και στερούνται γενικής αποτίμησης και αξιολόγησης σε σχέση με τις επιπτώσεις και ενδεχόμενες αντιθέσεις και συγκρούσεις με τις θεσμοθετημένες χωρικές ρυθμίσεις.

Προτείνεται να αφαιρεθεί η παράγραφος 5, η οποία εξάλλου απουσιάζει και από τις διατάξεις της οδηγίας.

Άρθρο 4: Ορισμοί

(άρθρο 3 Οδηγίας 2014/89/ΕΕ)

Να αφαιρεθούν οι παράγραφοι 7 και 8. Στον Ελληνικό χώρο η Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιας Ζώνης, είναι ένα πεδίο με σημαντική υστέρηση όχι μόνο από νομική άποψη, αλλά και από επιστημονική. Μέρος δε της παράκτιας ζώνης (χερσαίος χώρος) ρυθμίζεται ήδη από τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, γεγονός που δημιουργεί σημαντικά νομικά κωλύματα και έρχεται σε αντίφαση με το ισχύον σύστημα σχεδιασμού του ελληνικού χώρου. Η συμπερίληψη της ΟΔΠΖ στο αντικείμενο του ΘΧΣ, προϋποθέτει σημαντικές θεσμικές μεταρρυθμίσεις και ριζικές ανακατατάξεις στο ελληνικό σύστημα σχεδιασμού, και θεωρείται τουλάχιστον ανεπιτυχής ο τρόπος με τον οποίο επιχειρείται στο πλαίσιο του παρόντος.

Άρθρο 5: Στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού

(άρθρο 5 Οδηγίας 2014/89/ΕΕ)

Παράγραφος 1. Σε αντίθεση με το κείμενο της Οδηγίας, συμπεριλαμβάνονται ως αντι-

κείμενο του ΘΧΣ («κατά την εκπόνηση και εφαρμογή Θαλάσσιου Χωροταξικού Σχεδιασμού...») και οι παράκτιες ζώνες. Αντικείμενο του ΘΧΣ όπως έχει προσδιοριστεί από την Οδηγία 2014/89/ΕΕ είναι μόνον ο θαλάσσιος χώρος, ενώ ο παράκτιος χώρος και οι «παράκτιες ζώνες» αποτελούν αντικείμενο μιας άλλης διαδικασίας, αυτής της Ολοκληρωμένης Διαχείρισης της Παράκτιας Ζώνης (ΟΔΠΖ). Η Οδηγία 2014/89/ΕΕ σκοπίμως δεν εντάσσει στους στόχους του Θαλάσσιου Χωροταξικού Σχεδιασμού τον παράκτιο χώρο ή/και τις παράκτιες ζώνες καθώς, τόσο από την Σύσταση της ΕΕ του 2002 σχετικά με την ΟΔΠΖ, όπου καθορίζονται οι αρχές του ορθού σχεδιασμού και της ορθής διαχείρισης των ακτών, όσο και από το πρωτόκολλο για την ΟΔΠΖ που τέθηκε σε ισχύ τον Μάρτιο του 2011 και που καθιστά υποχρεωτική την ΟΔΠΖ για τα κράτη μέλη που βρέχονται από τη Μεσόγειο, γίνεται εύκολα κατανοητό ότι ο ΘΧΣ και η ΟΔΠΖ είναι δύο συμπληρωματικά αλλά διαφορετικά εργαλεία.

Προφανώς το υπό διαβούλευση νομοσχέδιο, στοχεύει στην από κοινού εφαρμογή ΘΧΣ και ΟΔΠΖ, γεγονός που αποσκοπεί μεταξύ άλλων και στη βελτίωση του χωροταξικού σχεδιασμού και τη διαχείριση της ενδιάμεσης ζώνης μεταξύ ξηράς και θάλασσας, ωστόσο, κάτι τέτοιο δεν μπορεί να γίνει με την προσθήκη και μόνο της φράσης «Παράκτιες Ζώνες». Το ίδιο φαινόμενο παρατηρείται και στο άρθρο 9 (άρθρο 8 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ) όπου στο βασικό αντικείμενο ρύθμισης του ΘΧΣ προστίθενται και οι «παράκτιες ζώνες».

Συνεπώς η φράση «και παράκτιες ζώνες» πρέπει να αφαιρεθεί, καθώς η ρύθμιση ζητημάτων του παράκτιου χώρου, μέσω του Θαλάσσιου Χωροταξικού Σχεδιασμού, εκτός

από το ότι για τον ελληνικό χώρο δεν τεκμαίρεται σε κανένα επίπεδο, αναμένεται να δημιουργήσει σοβαρά νομικά ζητήματα, διαταράσσοντας μεταξύ άλλων και την νομική ασφάλεια και υπόσταση των θεσμοθετημένων επιπέδων σχεδιασμού.

Παράγραφος 2. Δεν ενσωματώνεται η πρόβλεψη της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ (άρθρ 5 παρ.2), ότι μέσω των ΘΧΣ τα κράτη μέλη δύναται να επιδιώξουν άλλους στόχους όπως η προώθηση του βιώσιμου τουρισμού και η βιώσιμη εξόρυξη πρώτων υλών.

Δεν γίνεται κατανοητό γιατί σε ένα κράτος όπως η Ελλάδα με σημαντικές προοπτικές και δυνατότητες ανάπτυξης θαλάσσιου τουρισμού, καταδυτικών πάρκων κ.ό.κ., καθώς και έρευνας για πρώτες ύλες από τη θάλασσα, δεν θεωρείται σκόπιμη η συμπερίληψη της παραπάνω φράσης.

Συνεπώς προτείνεται η συμπερίληψη και η εξειδίκευση ενδεχομένως δραστηριοτήτων βιώσιμου τουρισμού, που μπορούν να προωθηθούν μέσω των ΘΧΣ. Ενδεικτικά αναφέρουμε τον καταδυτικό τουρισμό, τον ναυτικό τουρισμό με εστίαση στην ανάπτυξη ειδικότερων μορφών με έμφαση στις δραστηριότητες αναψυχής (ιστιοπλοΐα, κρουαζιέρα, θαλάσσια σπορ κοκ).

Άρθρο 6: Θέσπιση και Εφαρμογή του Θαλάσσιου Χωροταξικού Σχεδιασμού
(άρθρα 4, 6 παρ. 3 και 15 παρ.3 Οδηγίας 2014/89/ΕΕ)

Από τις προβλέψεις του συγκεκριμένου άρθρου δίδεται η εντύπωση ότι δημιουργείται στον θαλάσσιο χώρο ένα παράλληλο αλλά και δυναμικά ταυτόσημο σύστημα σχεδιασμού με τον χερσαίο χώρο, το οποίο όπως αναλύεται και στη συνέχεια εμπεριέχει ορισμένες ασάφειες, και το σημαντικότερο ση-

μαντική νομική ασυνέχεια ή/και ασυμβατότητα.

Παράγραφος 3.1. Η διατύπωση «η Εθνική Χωρική Στρατηγική για το Θαλάσσιο Χώρο αποτελεί οργανικό μέρος της Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής του άρθρου 3 του Ν. 4269/2014 όπως ισχύει», δημιουργεί ένα παράλληλο σύστημα σχεδιασμού που δύναται να καταρτίζεται ξεχωριστά ή ταυτόχρονα με την Εθνική Χωρική Στρατηγική καθώς «χωρεί και χωρίς την ύπαρξη εγκεκριμένης χωρικής στρατηγικής». Δηλαδή ένα στοιχείο που κατονομάζεται ως οργανικό μέρος ενός συνόλου πραγμάτων, δύναται να υπάρξει και αυτόνομο. Το γεγονός αυτό, εκτός από τους κινδύνους ασυμβατότητας που ενέχει, δημιουργεί επιπρόσθετα ζητήματα εναρμονισμού και νομικής δεσμευτικότητας στην περίπτωση που το ένα προϋπάρξει του άλλου. Είναι δε θεσμικά επίφοβη η ερμηνεία περί «οργανικού συνόλου» καθώς δεν υπάρχουν ρητές αναφορές στο κείμενο του Ν.4269.

Επιπλέον, ισχύουν τα προαναφερθέντα για την άτοπη συμπερίληψη της παράκτιας ζώνης και της ΟΔΠΖ στον παρόν σχέδιο νόμου, πόσο μάλλον στο πλαίσιο μιας Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής, και επομένως προτείνεται να αφαιρεθούν.

Παράγραφος 3.2. Η διατύπωση ότι «τα Θαλάσσια Χωροταξικά Σχέδια αντιστοιχούν σε Περιφερειακό Επίπεδο Σχεδιασμού του άρθρου 2 του Ν. 4269, όπως ισχύει» έρχεται σε πλήρη αντίφαση με την ισχύουσα νομοθεσία, όπως ήδη αναλύθηκε στην αρχή.

Άρθρο 7: Ελάχιστες απαιτήσεις για τον θαλάσσιο Χωροταξικό Σχεδιασμό
(άρθρο 6 Οδηγίας 2014/89/ΕΕ)

Παράγραφος 1. Σε αντίθεση με το άρθρο 6 της οδηγίας (και το οποίο ενσωματώνεται

στο παρόν) που αναφέρεται μόνο σε δραστηριότητες και χρήσεις των θαλάσσιων υδάτων, εδώ ο ΘΧΣ μπορεί να λαμβάνει υπόψη του δραστηριότητες και χρήσεις στα θαλάσσια ύδατα και τις παράκτιες ζώνες. Η διατύπωση αυτή κινείται προς τη σωστή κατεύθυνση καθώς θεωρείται σκόπιμη μια τέτοια ανάδραση. Ωστόσο το παρόν νομοσχέδιο φαίνεται ότι επιχειρεί στο σύνολό του, όχι μόνο να λάβει υπόψη τις αλληλεπιδράσεις ξηράς – θάλασσας και άλλες συναφείς διαδικασίες (όπως η ΟΔΠΖ) αλλά και να τις καθορίσει / θεσμοθετήσει, καθώς σε κάθε άρθρο του ενσωματώνει τις παράκτιες ζώνες (και συνεπώς τμήμα του χερσαίου χώρου) στο αντικείμενο σχεδιασμού του ΘΧΣ. Όπως ήδη επισημάνθηκε, η ΟΔΠΖ είναι μια διαφορετική αλλά συσχετιζόμενη με τον ΘΧΣ διαδικασία, η οποία στην Ελλάδα δεν έχει μέχρι στιγμής προβλεφθεί και θεσμοθετηθεί, ενώ ο καθορισμός χρήσεων στο χερσαίο τμήμα του παράκτιου χώρου αποτελεί αντικείμενο άλλου σχεδιασμού.

Παράγραφος 2γ. Στο σημείο αυτό, με την αναφορά στη «συνεκτικότητα μεταξύ του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού και του χωροταξικού σχεδιασμού του χερσαίου χώρου, ή άλλων διαδικασιών όπως η ΟΔΠΖ», είναι η πρώτη φορά που ο νομοθέτης αναγνωρίζει το πνεύμα της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ, όπου ο ΘΧΣ πρέπει να λαμβάνει υπόψη τις αλληλεπιδράσεις ξηράς - θάλασσας και άλλες διαδικασίες που ρυθμίζουν τις «παράκτιες ζώνες» όπως η ΟΔΠΖ και όχι ο ίδιος ο ΘΧΣ να ρυθμίζει τις «παράκτιες ζώνες».

Άρθρο 8: Αλληλεπιδράσεις χερσαίου και θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού
(*άρθρο 7 Οδηγίας 2014/89/ΕΕ*)

Παράγραφος 1. Πρέπει να αποσαφηνιστεί η φράση «λαμβάνει υπόψη τους στόχους και

τις αρχές που προβλέπονται στο Πρωτόκολλο για την ΟΔΠΖ», δεδομένου ότι τόσο στο άρθρο 3 παρ. 1, όσο και στο άρθρο 5 παρ. 1, αλλά και στο άρθρο 9 παρ. 1 του υπό διαβούλευση νομοσχεδίου αναφέρεται ότι οι «παράκτιες ζώνες» αποτελούν αντικείμενο του ΘΧΣ. Από την παρούσα διατύπωση - που δεν θα θεωρούνταν προβληματική εάν το παρόν ακολουθούσε τη φιλοσοφία της Οδηγίας- γίνεται κατανοητό ότι υπάρχει μια γενικευμένη σύγχυση ανάμεσα στο καθεαυτό αντικείμενο του ΘΧΣ και της Ολοκληρωμένης Διαχείρισης των Παράκτιων Ζωνών, καθώς δύναται να υπάρχουν ή αναγνωρίζονται περισσότερες από τρεις (!) διαδικασίες ρύθμισης του παράκτιου χερσαίου χώρου: 1) Με βάση το ισχύον σύστημα χωρικού σχεδιασμού, 2) με βάση τον ΘΧΣ όπως αυτός προσδιορίζεται στο πλαίσιο του παρόντος νομοσχεδίου και 3) με βάση τη διαδικασία της ΟΔΠΖ όποτε αυτή θεσμοθετηθεί για τον ελληνικό χώρο.

Παράγραφος 2. Η αναφορά σε μια επιδιωκόμενη «συνοχή» μεταξύ θαλάσσιου και χερσαίου χωροταξικού σχεδιασμού, χωρίς να προσδιορίζεται ο τρόπος, ταυτόχρονα με τη συμπερίληψη ορισμένων διατάξεων της περιβαλλοντικής κυρίως νομοθεσίας, εντείνουν την ασάφεια και την ασυνέχεια του παρόντος νομοσχεδίου.

Άρθρο 9: Περιεχόμενο του Θαλάσσιου Χωροταξικού Σχεδιασμού
(*άρθρο 8 Οδηγίας 2014/89/ΕΕ*)

Παράγραφος 1. Ισχύουν οι ίδιες παρατηρήσεις με το άρθρο 5 «Στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού», για την προσθήκη των «Παράκτιων Ζωνών» στο αντικείμενο του ΘΧΣ. Ακόμη και εάν θεωρείται σκόπιμη η συμπληρωματικότητα και η συν-ακολουθία του ΘΧΣ και της ΟΔΠΖ, εκτιμούμε ότι θα πρέπει να προβλεφθεί και να συμπεριληφθεί

με έναν τρόπο που να μην έρχεται σε αντίθεση με το ισχύον σύστημα χωρικού σχεδιασμού, και σε καμία περίπτωση στα πλαίσια της παρούσας μεταφοράς της οδηγίας 2014/89/ΕΕ, η οποία ρητώς διαφοροποιείται από τον παράκτιο χώρο και τις παράκτιες ζώνες. Επιπλέον, η συμπερίληψη των παράκτιων ζωνών στο αντικείμενο του ΘΧΣ, όπως επιχειρείται στο πλαίσιο του παρόντος, έρχεται σε πλήρη αντίθεση με το αντίστοιχο άρθρο 8 της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ όπου τα θαλάσσια χωροταξικά σχέδια προσδιορίζουν τη χωρική κατανομή των τρεχουσών και μελλοντικών δραστηριοτήτων στα θαλάσσια ύδατα.

Άρθρο 11: Χρήση και ανταλλαγή δεδομένων

(*άρθρο 10 Οδηγίας 2014/89/ΕΕ*)

Σχετικά με την συλλογή δεδομένων θα πρέπει να γίνεται αναλυτική αναφορά στις πηγές άντλησης των εν λόγω στοιχείων (περιβαλλοντικών, κοινωνικών κλπ.) λαμβάνοντας υπόψη την έλλειψη εθνικών γεωχωρικών δεδομένων αλλά και την πρόσφατη διαγραφή από το σχέδιο νόμου «Χωρικός Σχεδιασμός – Βιώσιμη Ανάπτυξη» του καινοτόμου άρθρου 11 του Ν. 4269/2014, περί «ψηφιοποίησης και ηλεκτρονικής καταγραφής των θεσμικών γραμμών, πληροφοριών, όρων και χρήσεων γης».

Ομάδα εργασίας:

Λαϊνάς Γιάννης (συντονιστής)
Αλεξανδροπούλου Αιμιλία
Γροζοπούλου Μάρα
Τασοπούλου Αναστασία

Γνώμη του Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. για το Σχέδιο Νόμου για τον «Έλεγχο και την Προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος»



Φωτό: Ν. Κουτσομάρκος

Ο Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. κατέθεσε την άποψή του στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας για το σχέδιο νόμου για τον «Έλεγχο και την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος», το οποίο αναρτήθηκε στη διαβούλευση. Ειδικότερα, επεσήμανε τα εξής:

ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΡΧΗΣ

Είναι κατανοητό από το Σχέδιο Νόμου για τον «Έλεγχο και την Προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος», που αναρτήθηκε στη δημόσια διαβούλευση, ότι οι προθέσεις του Υπουργείου είναι να πατάξει την αυθαιρέτη δόμηση, να αναπτύξει μηχανισμούς ελέγχου και παρακολούθησης του δομημένου περιβάλλοντος αλλά και να προνοήσει να αποφευχθεί μία νέα γενιά αυθαιρέτων. Προς την κατεύθυνση αυτήν είναι κατ' αρχήν ενδιαφέρουσες οι προβλέψεις για μηχανισμούς και εργαλεία που αξιοποιούν τις ΤΠΕ όπως: το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, η Ηλεκτρονική Πολεοδομική Ταυτότητα, η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κοινόχρηστων Χώρων, η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου, η αξιοποίηση δορυφορικών χαρτών αλλά και η

πρόβλεψη πολεοδομικών και στεγαστικών εργαλείων όπως η Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης, η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης, το Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο, η δημιουργία μονάδων κοινωνικής κατοικίας.

Ωστόσο θα πρέπει παράλληλα να επισημάνουμε την αδυναμία απομάκρυνσης του παρόντος σχεδίου νόμου από λογικές του παρελθόντος που στηρίζονται κατά βάση στη δημιουργία εισπρακτικών μηχανισμών αλλά και τη διαφαινόμενη μεταφορά αρμοδιοτήτων και ευθυνών της δημόσιας διοίκησης στον ιδιωτικό τομέα υπό καθεστώς σκληρών αστικών και ποινικών διατάξεων.

Λαμβάνοντας υπόψη την πρότερη εμπειρία νομοθετικών προσπαθειών με αντίστοιχα εργαλεία και ανάλογες προβλέψεις, που παρέμειναν ανενεργά ή/και αναξιοποίητα, ο Σύλλογος Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΣΕΜΠΧΠΑ) επισημαίνει ότι είναι ουσιώδους σημασίας η περαιτέρω επεξεργασία του Σχεδίου Νόμου ώστε να ανταποκρίνεται στα βασικά κριτήρια καλής νομοθέτησης, όπως ενδεικτικά:

- Απλότητα και σαφήνεια του περιεχομένου και των ρυθμίσεων.
- Αποτελεσματικότητα και αποδοτικότητα (και με οικονομικούς όρους) προς τους σκοπούς της ρύθμισης.
- Διαφάνεια, επικουρικότητα και λογοδοσία.

Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι ήδη το Σχέδιο Νόμου παραπέμπει σε 30 περιπτώσεις τη ρύθμιση και αποσαφήνιση διατάξεών του με Υπουργικές Αποφάσεις.

Επιπρόσθετα, θα πρέπει να επισημάνουμε ότι δε γίνεται κατανοητή σε όρους κόστους και αποτελεσματικότητας/αποδοτικότητας η

πρόβλεψη του Κεφαλαίου Α για περισσότερα από 150 τμήματα, επιτροπές και συμβούλια, όταν μάλιστα διαφαίνεται ότι γίνεται προσπάθεια αξιοποίησης των ΤΠΕ για την απλούστευση, επιτάχυνση και ενίσχυση της διαφάνειας των διαδικασιών.

Πιστεύουμε ότι η θέσπιση σαφών κανόνων και προβλέψεων, όπως και η άμεση ενεργοποίηση ηλεκτρονικών εργαλείων θα μειώσει (αν όχι εξαλείψει) την ανάγκη για τις γραφειοκρατικές δομές και συχνά πολύπλοκες και χρονοβόρες διαδικασίες των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής και της φυσικής δομής του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος.

Έχοντας υπόψη τα ανωτέρω θεωρούμε ότι πρέπει να αποτελέσει άμεση προτεραιότητα η επανεκκίνηση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού της χώρας, μέσα από τη **θέσπιση σε επίπεδο Νόμου σαφών χρονοδιαγραμμάτων για την επίσπευση του πολεοδομικού σχεδιασμού**, την ενεργοποίηση των πολεοδομικών εργαλείων της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, της δημιουργίας της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, του Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και των ηλεκτρονικών εργαλείων του Νόμου, ώστε να αναζωογονηθούν υποβαθμισμένες περιοχές, να αποδοθεί στις τοπικές κοινωνίες ένα βιώσιμο περιβάλλον, και να αποκατασταθεί το αίσημα ασφάλειας δικαίου σε πολίτες και επιχειρήσεις.

Τέλος θα θέλαμε να υπενθυμίσουμε ότι τα χαρακτηριστικά του πολεοδομημένου περιβάλλοντος δε θα πρέπει να περιορίζονται μόνο σε θέματα όγκου, αισθητικής και πολιτιστικής αξίας, αλλά να περιλαμβάνουν εξίσου χαρακτηριστικά περιβαλλοντικά, οικονομικά, κοινωνικά, ενεργειακής κατανάλωσης και αντιμετώπισης των επιπτώσεων της

κλιματικής αλλαγής. Θεωρούμε ότι όλα τα παραπάνω στοιχεία θα πρέπει να συν-αποτελέσουν τις αρχές πολιτικής του Σχεδίου Νόμου.

Παρακάτω παραθέτουμε τις βασικότερες παρατηρήσεις μας κατ' άρθρο.

Ζητήματα προς επανεξέταση και διευκρίνιση.

- 1) **Αρ. 1:** Σύμφωνα με το Σχέδιο Νόμου, το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος έχει ως αρμοδιότητες την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης και την αισθητική αναβάθμιση των κατασκευών αλλά και τον έλεγχο των διαδικασιών υλοποίησης του πολεοδομικού σχεδιασμού, ο οποίος αφορά τόσο τον υφιστάμενο δομημένο χώρο όσο και τον αδόμητο που προφανώς δύναται να πολεοδομηθεί. Συνεπώς προτείνεται η μετονομασία του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος σε Παρατηρητήριο Χωρικού Σχεδιασμού.
- 2) **Αρ. 1, 2:** Το Σχέδιο Νόμου προβλέπει ότι η στελέχωση του Παρατηρητηρίου, η υλικοτεχνική του υποδομή κλπ. θα καθοριστούν με προεδρικό διάταγμα εντός έξι μηνών από τη δημοσίευσή του (άρθρο 2, παρ.3), γεγονός που σημαίνει ότι η έναρξη λειτουργίας του θα καθυστερήσει σημαντικά. Προκειμένου να επισπευθούν οι διαδικασίες θα ήταν ενδεχομένως σκόπιμο να μειωθεί το ως άνω διάστημα ή κάποιες προβλέψεις να περιληφθούν στον παρόντα νόμο. Επίσης πρέπει να σημειωθεί ότι παρά την ανωτέρω πρόβλεψη της παρ.3 του άρθρου 2, σε άλλα σημεία του σχεδίου νόμου προεξοφλούνται οι ειδικότητες που μπορούν να αναλάβουν καθήκοντα διευθυντή της περιφερειακής διεύθυνσης του παρατηρητηρίου ή προϊστάμενου του τμήματος παρατηρητηρίου στην περιφερειακή ενότητα (βλ. για παράδειγμα την παρ.3α του άρθρου 11, η οποία, με τον τρόπο που έχει διατυπωθεί, προεξοφλεί ότι ο διευθυντής της περιφερειακής διεύθυνσης του Παρατηρητηρίου θα είναι αρχιτέκτονας μηχανικός. Από την άλλη, η παρ. 3ι του άρθρου 17 ορίζει ότι ο διευθυντής θα είναι πολιτικός ή αρχιτέκτονας ή τοπογράφος μηχανικός. Ομοίως η παρ.2 του άρθρου 16 προεξοφλεί ότι ο προϊστάμενος του τμήματος του παρατηρητηρίου στην περιφερειακή ενότητα θα είναι αρχιτέκτονας ή πολιτικός ή τοπογράφος μηχανικός κοκ).
- 3) **Αρ. 6:** Ως προς τις αρμοδιότητες του Παρατηρητηρίου, σε αρκετές περιπτώσεις διαπιστώνεται επικάλυψη με αυτές των ΥΔΟΜ (π.χ. άρθρο 55, παρ.9β το Παρατηρητήριο επιβάλλει κυρώσεις, άρθρο 55, παρ 9βii, οι κυρώσεις επιβάλλονται από τις ΥΔΟΜ).
- 4) **Αρ. 5-15:** Δεν είναι κατανοητό για ποιο λόγο τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, όπως εισήχθησαν με τον Νόμο 4030/2011 (άρθρα 20-29), καταργούνται και επανεισάγονται με το παρόν σχέδιο νόμου, χωρίς ουσιαστικές διαφορές, πέραν της θέσπισης των Περιφερειακών Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής. Σε κάθε περίπτωση θεωρούμε ότι ο ρόλος τους (σε κάθε επίπεδο που αυτά θεσπίζονται, τοπικό, περιφερειακό, κεντρικό) θα πρέπει να είναι διευρυμένος ώστε πέραν των θεμάτων δόμησης και οικοδομικών εργασιών να καλύπτονται και να συνεκτιμώνται θέματα πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού και νομοθεσίας. Κατ' αντιστοιχία η στελέχωσή τους θα πρέπει να είναι πολυεπιστημονική και να

περιλαμβάνει ειδικότητες όπως αρχιτέκτονες μηχανικούς, πολιτικούς μηχανικούς, μηχανικούς χωροταξίας, πολεοδομίας και περιφερειακής ανάπτυξης, τοπογράφους μηχανικούς κλπ. Τέλος, για λόγους ευελιξίας και απλοποίησης θεωρούμε σκόπιμο τον μη καθορισμό των ειδικοτήτων σε επίπεδο νόμου, αλλά τον προσδιορισμό τους σε επόμενο στάδιο με την έκδοση υπουργικής απόφασης.

- 5) **Αρ. 16-17:** Με το ίδιο ως άνω σκεπτικό θεωρούμε ότι η στελέχωση των Επιτροπών Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων και Προσβασιμότητας θα πρέπει να διευρυνθεί, οι δε ειδικότητες να προσδιοριστούν με την έκδοση υπουργικής απόφασης.
- 6) **Υποκεφάλαιο Δ «Ταυτότητα κτιρίου»:** Η ταυτότητα κτιρίου και ο ηλεκτρονικός τρόπος έκδοσης των οικοδομικών αδειών προβλεπόταν από το Ν.3843/2010, όμως ουδέποτε εφαρμόστηκε. Μάλιστα το Τεχνικό Επιμελητήριο είχε δημιουργήσει ηλεκτρονικό σύστημα και είχε προβεί στην πιλοτική λειτουργία του. Θα ήταν σκόπιμο οι προβλέψεις του παρόντος σχεδίου νόμου να λάβουν υπόψη τα ήδη εγκατεστημένα συστήματα ώστε να αποφευχθούν καθυστερήσεις.
- 7) **Αρ. 18:** Θα ήταν σκόπιμο ο όρος «Ταυτότητα Κτιρίου» να αντικατασταθεί από τον όρο «Ταυτότητα Ακινήτου» καθώς ακόμα και οι αδόμετες ιδιοκτησίες είναι εν δυνάμει οικοδομήσιμες ή υποψήφιας για αυθαιρέσεις. Η καταγραφή τους θα βοηθήσει προληπτικά στην αποφυγή παραβάσεων και καταπατήσεων. Επίσης θα ήταν σκόπιμο η ταυτότητα ακινή-
- του να περιλαμβάνει και φωτογραφική τεκμηρίωση.
- 8) **Αρ. 19 παρ.1:** Θεωρούμε ότι ο όρος "αρμόδιος μηχανικός" πρέπει να αντικατασταθεί από τον όρο "εξουσιοδοτημένος μηχανικός". Επίσης, ο φάκελος της οικοδομικής αδειάς εκτιμούμε ότι θα πρέπει να φυλάσσεται με μέριμνα των ιδιοκτητών ή του διαχειριστή.
- 9) **Αρ. 22:** Κρίνουμε ότι θα πρέπει να επανεξεταστεί η περιοδικότητα του επανελέγχου της ταυτότητας κτιρίου. Είναι απαραίτητο ωστόσο να πραγματοποιείται επανέλεγχος σε συγκεκριμένες περιπτώσεις όπως π.χ. σε μεταβιβάσεις.
- 10) **Αρ. 28:** Ορίζεται ότι η επίστευση του πολεοδομικού σχεδιασμού θα γίνει με τον καθορισμό συγκεκριμένων χρονοδιαγραμμάτων για την εκπόνηση και έγκριση των ΤΧΣ, ΕΧΣ και ΡΣΕ με απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ, που θα ακολουθήσει. Με δεδομένο τις καθυστερήσεις που ήδη υπάρχουν στην εφαρμογή του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού (π.χ. τα εφαρμοστικά ΠΔ και αποφάσεις του Ν. 4269/2014 δεν έχουν ακόμα εκδοθεί, ενώ θεωρείται σίγουρη η αναθεώρησή του), θεωρούμε απαραίτητη την άμεση έκδοση δεσμευτικών χρονοδιαγραμμάτων.
- 11) **Αρ. 29:** Η ηλεκτρονική ταυτότητα θεσμοθετημένων κοινόχρηστων χώρων αποτελεί θετικό βήμα στην παρακολούθηση του δομημένου και αδόμητου χώρου, ωστόσο απαιτεί σχεδιασμό και ωριμότητα του συστήματος. Ερωτηματικό παραμένει κατά πόσο μπορεί να τεθεί σε εφαρμογή άμεσα καθώς και γιατί αναφέρεται μόνο στους κοινόχρηστους χώρους και όχι και στους κοινωφελείς.

- 12) **Αρ. 35:** Δεν είναι κατανοητό γιατί στην περίπτωση δ) των ωφελουμένων ακινήτων [ακίνητα που ανήκουν στο Δημόσιο και για τα οποία υποβάλλεται αίτηση για (ΕΣΧΑΔΑ)], υποχρεωτικά το 15% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης θα προέρχεται από μεταφορά συντελεστή δόμησης
- 13) **Αρ. 36:** Ως γνωστόν η εφαρμογή των προβλέψεων για μεταφορά του συντελεστή δόμησης έχει αντιμετωπίσει πολλές δυσκολίες στο παρελθόν. Πέραν της ιδιαίτερης προσοχής που πρέπει να δοθεί, ώστε οι διατάξεις του παρόντος σχεδίου νόμου να μην προσκρούσουν πάλι στο ΣτΕ, θα θέλαμε να επισημάσουμε ότι κρίνεται ως θετική η πρόβλεψη ορισμού ΕΖΥΣ σε κέντρα πόλεων που αναπλάθονται με βάση το Ν. 2508/1997. Σημειώνεται ωστόσο ότι είναι πρώτα απαραίτητο να ενεργοποιηθεί το Κεφάλαιο Β του Ν. 2508/1997. Επιπλέον, εντύπωση προκαλεί ότι αν και με το παρόν σχέδιο νόμου «καταργούνται τα άρθρα 1 έως 7 του Ν. 3044/2002 (Φ.Ε.Κ. 197Α'/27-8-2002)» (βλ. άρθρο 42: Καταργούμενες διατάξεις), έχουν ήδη εκδοθεί προδιαγραφές για μελέτες καθορισμού Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή του άρθρου 4 του Ν. 3044/2002. Δηλαδή οι προδιαγραφές έχουν εκδοθεί στη βάση ενός προγενέστερου νομοθετήματος (Ν. 3044/2002), όταν με το υπό διαβούλευση νομοσχέδιο τίθεται εξαρχής το πλαίσιο για τη ΜΣΔ. Θεωρητικά ωστόσο η έκδοση των προδιαγραφών θα μπορούσε να οδηγήσει άμεσα στην εκπόνηση κάποιων μελετών.
- 14) **Αρ. 37-38:** Η δημιουργία των Ζωνών Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (ΖΑΕΣ) δημιουργεί πολλά ερωτηματικά καθώς φαίνεται ότι προβλέπεται με μοναδικό σκοπό να νομιμοποιήσει παγιωμένες καταστάσεις σε περιοχές με αυθαίρετα, ενώ παραπέμπει πολλές επεξηγήσεις σε μελλοντικές υπουργικές αποφάσεις. Η θέσπιση δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου αξιολογείται θετικά, καθώς και η χρηματοδότηση ολοκλήρωσης ή αναθεώρησης του πολεοδομικού σχεδιασμού, η ανάδειξη περιοχών μέσω αναπλάσεων κλπ.
- 15) **Αρ. 49:** Η παρ. β iii) αναφέρει ότι όταν οι φάκελος της οικοδομικής αδείας είναι πλήρης και δεν διαπιστώνονται λάθη ή ελλείψεις, τότε δημοσιεύεται αμελλητί στο Διαδίκτυο. Για να πραγματοποιηθεί αυτό όμως θα πρέπει να έχουν υποβληθεί και ελεγχθεί από τις αρμόδιες Υπηρεσίες όλες οι μελέτες.
- 16) **Αρ. 55:** Στην παρ. 2 δεν είναι σαφές αν είναι υποχρεωτικό ή όχι να ελέγχει ο Ελεγκτής Δόμησης τα στοιχεία της αδείας. Αν είναι υποχρεωτικό, θα πρέπει να υπάρχουν κυρώσεις. Αν δεν είναι, τότε αυτό μπορεί να καταστεί μέσο συναλλαγής.
- 17) **Αρ. 57:** Ως προς τις κυρώσεις διαπιστώνουμε την τάση οι ευθύνες να μεταβιβάζονται από τη δημόσια διοίκηση και τις υπηρεσίες στους ιδιώτες μηχανικούς υπό καθεστώς σκληρών αστικών και ποινικών διατάξεων.
- 18) **Αρ. 64:** Θεωρούμε ότι πρέπει να επανεξεταστούν οι περιπτώσεις στις οποίες απαιτείται έκδοση βεβαίωσης μηχανικού γιατί ενδέχεται να δημιουργηθεί πληθώρα προβλημάτων. Χαρακτηριστικά αναφέρουμε την αποδοχή κληρονομιάς όπου μια τέτοια υποχρέωση ενδέχεται να

οδηγήσει στην αποποίηση και κατ' επέκταση συσσώρευση ακινήτων.

19) **Αρ. 66:** Είναι αναγκαία η άμεση εφαρμογή της διαδικτυακής ψηφιακής πλατφόρμας και η τήρηση αρχείου, με ανοιχτή πρόσβαση στους εμπλεκόμενους επαγγελματίες. Σημειώνουμε ότι το παρόν σχέδιο νόμου δε θέτει κάποιο χρονοδιάγραμμα υλοποίησής της. Τέλος με τους Νόμους 4014/2011 και 4178/2013 υπάρχει δέσμευση να δημοσιευθούν «εντός αποκλειστικής προθεσμίας 6 μηνών αεροφωτογραφίες της 28-7-2011 για όλη την Επικράτεια», οι οποίες εκκρεμούν.

20) Τέλος θεωρούμε απαραίτητο να τονίσουμε την κρισιμότητα της οριζόντιας και κάθετης συνεργασίας μεταξύ των αρμόδιων υπηρεσιών και των οργάνων που συστήνονται με το νόμο, όπως ΥΔΟΜ, Τεχνικές Υπηρεσίες, Παρατηρητήριο κλπ. για την ανταλλαγή στοιχείων, την εύρεση αρχείων, την αποφυγή γραφειοκρατίας και βεβαίως την τήρηση στατιστικών ποσοτικών και ποιοτικών στοιχείων.

Ομάδα εργασίας:

Νταφλούκα Πολυξένη
Αλεξανδροπούλου Αιμιλία
Κουτσομάρκος Νίκος
Κυρίμης Κώστας
Τασοπούλου Αναστασία

Γνώμη του Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. για το έργο Αθήνα 2020



Πηγή: <http://www.developathens.gr/athina2020/>

Ο ΣΕΜΠΧΠΑ κατέθεσε τον Μάιο, την άποψή του για το έργο Αθήνα 2020. Ειδικότερα επεσήμανε τα εξής:

Το «Έργο: Αθήνα 2020» αποτελεί την αναπτυξιακή στρατηγική του δήμου Αθηναίων για την περίοδο 2016-2020 στο πλαίσιο των Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων των κανονισμών των Ευρωπαϊκών Διαρθρωτικών και Επενδυτικών Ταμείων. Συμμετέχοντας στη διαμόρφωση της στρατηγικής και την εξειδίκευση παρεμβάσεων, ο ΣΕΜΠΧΠΑ διατυπώνει τις προκαταρκτικές προτάσεις του, βάσει του κειμένου που δόθηκε προς διαβούλευση.

Επί της αρχής ο ΣΕΜΠΧΠΑ αναγνωρίζει ως κύριες επιχειρησιακές προκλήσεις που θα πρέπει να αντιμετωπιστούν κατά τη διαδικασία διαμόρφωσης της Στρατηγικής Αθήνα 2020 τις εξής:

- Ευρεία κινητοποίηση και συνεργασία των ενδιαφερόμενων μερών (επιχειρηματικής και επιστημονικής κοινότητας, πολιτών, διοίκησης) τόσο για την κατάρτιση όσο και την καθοδήγηση και έλεγχο της Στρατηγικής, μέσα από την δημιουργία εταιρικού σχήματος.

- Διασύνδεση του επιχειρησιακού σχεδιασμού και προγραμματισμού των ΕΔΕΤ για τις περιοχές παρέμβασης με το χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό.
- Ιδιαίτερα έμφαση σε δράσεις τύπου Ευρωπαϊκού Κοινωνικού Ταμείου (ΕΚΤ) και εξασφάλιση συνεργιών με τη δραστηριότητα ΜΚΟ και εθελοντικών οργανώσεων για την αντιμετώπιση του ελλείματος πόρων στον τομέα.
- Αξιοποίηση πρόσθετων χρηματοδοτικών πηγών και κινητοποίηση ιδιωτικών πόρων.
- Ενίσχυση της ικανότητας του Δήμου Αθηναίων να διαχειριστεί με αποδοτικό και αποτελεσματικό τρόπο τη Στρατηγική και τις πράξεις, δια των οποίων, θα υλοποιηθεί.
- Συγκέντρωση πόρων και παρεμβάσεων θεματικά και χωρικά για τη μεγιστοποίηση των συνεργιών και προστιθέμενης αξίας στην επίτευξη αποτελεσμάτων.
- Οι συνοπτικές προτάσεις του ΣΕΜΠΧΠΑ για το περιεχόμενο της αναπτυξιακής στρατηγικής του Δήμου Αθηναίων για την περίοδο 2016-2020 διατυπώνονται στη συνέχεια ανά Άξονα Προτεραιότητας.

Α.Π.1: Οικονομική ανάπτυξη

Τουρισμός

- Προσανατολισμός του τουριστικού προϊόντος με άξονες τον τουρισμό πόλης και τον συνεδριακό τουρισμό, καθώς και αναζήτηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού που μπορούν να αναπτυχθούν, όπως ο γαστρονομικός.
- Διαμόρφωση της τουριστικής ταυτότητας (brand name) της Αθήνας έτσι ώστε να αναδεικνύει το διαχρονικό της χαρακτή-

ρα, και ιδιαίτερα την αρχαία ιστορία της, με σύγχρονο και εύληπτο στο κοινό τρόπο.

- Ανάδειξη της ιδιαίτερης ταυτότητας, των πολιτιστικών χαρακτηριστικών και της ιστορίας της κάθε γειτονιάς, ενδεχομένως με ταυτόχρονη δημιουργία "πολιτιστικών διαδρομών".

Επιχειρηματικότητα

- Αξιοποίηση αδιάθετων ακινήτων με εθελοντική παραχώρησή τους έναντι προστίμου σε νέους επιχειρηματίες ή δραστηριότητες της κοινωνικής οικονομίας, σε συνδυασμό με την ενίσχυση της νεοφυούς και νεανικής επιχειρηματικότητας.

Α.Π.2: Αστική ανασυγκρότηση

- Υλοποίηση αναπλάσεων και εμπλουτισμός υποδομών ποιότητας ζωής, ειδικά στις πιο υποβαθμισμένες συνοικίες του Δήμου, με στόχο την αναβάθμιση της ελκυστικότητάς τους ως περιοχών κατοικίας.
- Εφαρμογή πακέτων στήριξης για επισκευή και επανάχρηση μη χρησιμοποιούμενων ακινήτων, ιδιαίτερα στην περιοχή του Μεταξουργείου, όπου ο όγκος τους είναι εξαιρετικά μεγάλος. Στην εν λόγω περιοχή προτείνεται να αναπτυχθούν τόσο επαγγελματικές όσο και οικιστικές χρήσεις, ενώ στόχος είναι ο επαναπροσδιορισμός του ρόλου της ως μια μοντέρνα συνοικία, ικανή να προσελκύσει τη δημιουργική τάξη.

Οι αδόμητοι χώροι και τα εγκαταλελειμμένα κτήρια μπορούν επίσης να χρησιμοποιηθούν για τη χωροθέτηση πολιτιστικών κέντρων ή κέντρων νεότητας.

Επιπλέον, ενδεικτική δράση είναι η ανάπτυξη πεζοδρόμων καθώς και επιλεγμένων πεζοδρομήσεων. Μια καινοτόμος πρωτοβουλία είναι η δημιουργία ποδηλατοδρόμου που θα ενώνει διάφορες περιοχές με ιδιαίτερη φυσική ομορφιά αλλά και με υψηλή ιστορική αξία εντός του δήμου Αθηναίων, επιχειρώντας έτσι να δημιουργηθούν περιβαλλοντικές-πολιτιστικές διαδρομές.



Πηγή: <http://www.crashonline.gr>

Α.Π.3: Αντιμετώπιση Κλιματικής Αλλαγής & Βιώσιμη Διαχείριση Αστικού Περιβάλλοντος

Κλιματική αλλαγή

Ο Δήμος Αθηναίων είναι ενεργό μέλος του Δικτύου Πόλεων C40 για την κλιματική αλλαγή. Στα πλαίσια του δικτύου αυτού σχεδιάζει τη μείωση εκπομπών του διοξειδίου του άνθρακα και άλλων ρύπων αλλά και τη βέλτιστη αξιοποίηση ενεργειακών και οικονομικών πόρων. Ο περιορισμός της ενεργειακής κατανάλωσης μπορεί να ποσοτικοποιηθεί και να καταμεριστεί ανάλογα σε κάθε τομέα κατανάλωσης, συμπεριλαμβάνοντας τη βελτίωση του ηλεκτροφωτισμού με αυτοματοποίηση, τηλεδιαχείριση και γενικευμένη χρήση λαμπτήρων led. Για παράδειγμα, η χρήση υβριδικών ηλιακών και ηλεκτρικών οχημάτων για την καθαριότητα και τις λοιπές

υπηρεσίες του Δήμου είναι ένας εφικτός μεσοπρόθεσμος στόχος που μπορεί να αποδώσει πολλαπλά οφέλη λειτουργώντας ως υπόδειγμα καλής πρακτικής για τις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στην πόλη. Επιπλέον, η ενεργειακή αναβάθμιση όλων των δημοτικών κτιρίων, συμπεριλαμβανομένων των σχολικών, μπορεί να βελτιώσει σημαντικά το προφίλ της ενεργειακής κατανάλωσης της πόλης.

Επιπρόσθετα, θα πρέπει να αναληφθούν δράσεις για την θωράκιση περιοχών απέναντι σε φυσικούς κινδύνους, για τη διασφάλιση της απρόσκοπτης λειτουργίας της πόλης, σε περιπτώσεις επικίνδυνων καιρικών φαινομένων ή έντονης σεισμικής δραστηριότητας.

Τέλος, ιδιαίτερη προστιθέμενη αξία στην ελαχιστοποίηση της παραγωγής απορριμάτων τροφίμων μπορούν να έχουν δράσεις διατροφικής πολιτικής που συμπεριλαμβάνουν -μεταξύ άλλων- ημερίδες σε σχολεία αλλά και ανοιχτές ενημερωτικές εκδηλώσεις για το κοινό, σχετικά με τη σημασία της διατροφής και της ασφαλούς/ περιβαλλοντικά φιλικής διαχείρισης των τροφίμων.

Προστασία περιβάλλοντος

Στις αδυναμίες του Δήμου Αθηναίων συγκαταλέγεται το μικρό ποσοστό αστικού πρασίνου. Συγκεκριμένα, σε ευρωπαϊκό επίπεδο η μέση αναλογία πρασίνου ανά κάτοικο είναι 8 τ.μ., ενώ στο Δήμο Αθηναίων αντιστοιχούν μόλις 2 τ.μ. ανά κάτοικο. Επιπλέον, σημαντικό πρόβλημα αποτελεί η κατάληψη διαφόρων κοινόχρηστων χώρων από δραστηριότητες εμπορίου αλλά και αναψυχής. Άλλη μία αδυναμία του δήμου Αθηναίων είναι η ύπαρξη ιδιαίτερα γερασμένου κτιριακού αποθέματος αλλά και πληθώρας εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Όπως παρουσιάζεται στο

κείμενο διαβούλευσης του Δήμου Αθηναίων, υπάρχει σημαντικός κίνδυνος για περαιτέρω συρρίκνωση των ελεύθερων και δημόσιων χώρων λόγω χαλάρωσης του θεσμικού πλαισίου προστασίας και όξυνση των παραπάνω προβλημάτων. Συνεπώς, είναι αναγκαία η εφαρμογή ενεργειών και δράσεων που θα βελτιώσουν το αστικό προφίλ της πόλης.

Η έντονη ανισοκατανομή των χώρων πρασίνων εντός των δημοτικών κοινοτήτων του δήμου Αθηναίων (Δ1- 23%, Δ2- 13%, Δ3- 19%, Δ4- 5%, Δ5- 4%, Δ6-6%, Δ7-30%), και η μετακίνηση μεγάλης μερίδας του πληθυσμού από το κέντρο της πόλης προς τα προάστια, καθιστά απαραίτητη την άμεση αύξηση του ποσοστού που καταλαμβάνουν οι χώροι πρασίνου εντός των δημοτικών κοινοτήτων Δ4, Δ5, Δ6.

Βιώσιμη κινητικότητα

Ο Δήμος Αθηναίων χαρακτηρίζεται από σχετικά ικανοποιητική πυκνότητα δικτύου Μέσων Σταθερής Τροχιάς (ΜΣΤ), καθώς και από υψηλή πυκνότητα δόμησης, που ευνοεί σημαντικά την ανάπτυξη των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ) και τις μετακινήσεις βασισμένες στην ανθρώπινη ενέργεια. Από την άλλη, στις αδυναμίες του συγκοινωνιακού συστήματός του συγκαταλέγονται ο μεγάλος όγκος διαμπερών μετακινήσεων ΙΧ (σε αρκετές περιπτώσεις αναπόφευκτες λόγω της σχετικής έλλειψης περιφερειακών αξόνων), η ακτινική ανάπτυξη του συγκοινωνιακού δικτύου, που ευνοεί τη μονοκεντρικότητα και τη χρήση του ΙΧ στις περιφερειακές μετακινήσεις, καθώς και η έντονη οδική παραβατικότητα, που εγείρει ζητήματα τόσο ασφάλειας όσο και τάξης. Σκοπός της Στρατηγικής Αθήνα 2020 θα πρέπει να είναι η ενίσχυση της διασύνδεσης των περιοχών παρέμβασης με τα ΜΣΤ και των μετακινή-

σεων παραγόμενων με ανθρώπινη ενέργεια. Για την επίτευξη του παραπάνω στόχου προτείνονται οι εξής δράσεις:

Μέσα Σταθερής Τροχιάς:

- Μίξη και διαφοροποίηση λειτουργιών κοντά στους σταθμούς (συνήθως σε ακτίνα 200-250 μέτρων) και δημιουργία επαρκούς και συνεκτικού δικτύου πεζοδρόμων/ποδηλατοδρόμων για πρόσβαση σε αυτούς.
- Υλοποίηση της προγραμματιζόμενης γραμμής 4 του Μετρό για την εξυπηρέτηση των συνοικιών της Κυψέλης, του Πολυγώνου και του Παγκρατίου, καθώς και εξέταση εναλλακτικών λύσεων για την ένταξη του Πανεπιστημιακού συγκροτήματος Ζωγράφου στο δίκτυο μέσων σταθερής τροχιάς.

ΙΧ:

- Δημιουργία χώρων στάθμευσης Park & Ride στους σταθμούς Κατεχάκη και Ελαιώνα, καθώς και διερεύνηση της δυνατότητας συνεργασίας του υπόγειου χώρου στάθμευσης στον Ευαγγελισμό με τον ΟΑΣΑ.
- Αποσυμφόρηση των κορεσμένων αξόνων του βόρειου τμήματος του Δήμου. Συγκεκριμένα, προτείνεται η διερεύνηση της δυνατότητας μονοδρόμησης των οδών Πατησίων (άνοδος), Αχαρνών (κάθοδος), Λιοσίων (άνοδος), καθώς και των κάθετων αξόνων Χαλκίδος, Βικέλα και Καλλάρη με κατεύθυνση προς Αχαρνών και Σαρανταπόρου με κατεύθυνση προς Πατησίων.

Ποδήλατο:

- Διεύρυνση του δικτύου ποδηλατοδρόμων, όπου αυτό είναι εφικτό.
- Εξέταση της δυνατότητας δημιουργίας συστήματος ενοικίασης ποδηλάτων, κατά προτίμηση ηλεκτρικών, τα οποία είναι σαφώς καταλληλότερα για το επικλινές έδαφος της Αθήνας. Το επιτυχές παράδειγμα της Βαρκελώνης, μιας πόλης με επίσης μεγάλες κλίσεις και παρόμοιο πληθυσμιακό μέγεθος, μπορεί να αποτελέσει πολύτιμη πηγή τεχνογνωσίας.

Α.Π.4: Κοινωνική ένταξη και συνοχή

Το «Έργο: Αθήνα 2020» εστιάζει στην αντιμετώπιση της ακραίας φτώχειας για την εξασφάλιση των πρωταρχικών αναγκών του ανθρώπου, στην καταπολέμηση των κοινωνικών διακρίσεων και την προάσπιση των δικαιωμάτων για τις ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού, καθώς και στην υγεία και κοινωνική φροντίδα με ιδιαίτερη έμφαση στην πρόληψη και την παροχή υπηρεσιών στο σπίτι. Στα πλαίσια των τριών αυτών ενοτήτων, προτείνονται οι παρακάτω δράσεις:

- Παροχή προσωρινής στέγασης από τον δήμο για εύλογο χρονικό διάστημα, για την ομαλή επανένταξη οικογενειών ή ατόμων που είναι ή κινδυνεύουν να μείνουν άστεγες, μέχρι να ορθοποδήσουν οικονομικά, είτε μέσω αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του δήμου είτε με τη μίσθωση διαμερισμάτων ιδιωτών από πλευράς του δήμου.

- Δημιουργία κόμβων αλληλεγγύης πολιτών μετά από στοχευμένη έρευνα στις δημοτικές ενότητες, για διανομή βασικών αγαθών.
- Προσφορά μαθημάτων ελληνικής γλώσσας σε μετανάστες και πρόσφυγες, με ανοιχτό κάλεσμα σε εθελοντές δασκάλους και καθηγητές, συνεργασία με εκπαιδευτικά (πανεπιστημιακά) ιδρύματα και αξιοποίηση της διαδικτυακής πλατφόρμας «ΣυνΑθηνά», ώστε να βοηθήσουν στην καλύτερη ένταξή τους στην ελληνική κοινωνία.
- Ίδρυση ανοιχτών σχολείων για την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και την προώθηση του πολιτισμού, του αθλητισμού και της δημιουργίας.

Ομάδα εργασίας:

Κουτσομάρκος Νίκος (συντονιστής)
Θεοδωροπούλου Αθανασία
Καλογεράκος Γιώργος
Κουκουρα Σοφία
Ραβασόπουλος Πετράκης Μιχάλης

Ενημέρωση για το έργο INTENSSS-PA



του Νίκου Κουτσομάρκου

Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, MSc,
Γεν. Γραμματέας Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α.

Ο Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. συμμετέχει ως εταίρος στο έργο **INTENSSS-PA** (A systematic approach for Inspiring Training Energy – Spatial Socioeconomic Sustainability to Public Authorities) που χρηματοδοτείται από το πρόγραμμα της Ε.Ε. Horizon 2020.

Το έργο θα υποστηρίξει δημόσιους φορείς να ενσωματώσουν τον ενεργειακό σχεδιασμό στο χωρικό σχεδιασμό και στο περιφερειακό φυσικό και κοινωνικό-οικονομικό τοπίο. Βασικό εργαλείο προς την επίτευξη του σκοπού είναι η ανάπτυξη Περιφερειακών Ολοκληρωμένων και Βιώσιμων Ενεργειακών Σχεδίων εφαρμόζοντας το μοντέλο του «**Ζωντανού Εργαστηρίου**» (**Living Lab**) σε κάθε μια από τις επτά περιφέρειες που συμμετέχουν στο έργο. Στην Ελλάδα η περιοχή εφαρμογής της παραπάνω προσέγγισης είναι η Περιφερειακή Ενότητα Καρδίτσας.

Στα «Περιφερειακά Ζωντανά Εργαστήρια», οι δημόσιοι φορείς και λοιπά ενδιαφερόμενα μέρη θα συνεργαστούν για να σχεδιάσουν, να αναπτύξουν και να εφαρμόσουν πιλοτικά μια καινοτόμο προσέγγιση ολοκληρωμένου και βιώσιμου ενεργειακού σχεδιασμού, μέσω μιας συμμετοχικής, πολύ-επίπεδης και διεπιστημονικής διαδικασίας λήψης αποφάσε-

ων. Η συνολική προσέγγιση περιλαμβάνει εκπαιδευτικές συναντήσεις, ανάπτυξη ενεργειακών σχεδίων σε στρατηγικό επίπεδο αλλά και σε επίπεδο έργων και δράσεις δικτύωσης.

Συνολικά, αναμένεται ότι οι συμμετέχοντες στις δράσεις εκπαίδευσης και ανάπτυξης ενεργειακών σχεδίων των επτά «Περιφερειακών Ζωντανών Εργαστηρίων» θα ξεπεράσουν τους 200, ενώ τα ενδιαφερόμενα μέρη και οι φορείς χάραξης πολιτικής που θα ενημερωθούν σχετικά με τις δράσεις και τα αποτελέσματα του Έργου θα υπερβούν τα 1.000 άτομα.



INTENSSS PA
Integrated Sustainable Energy Planning

Η υλοποίηση του έργου INTENSSS-PA διακρίνεται σε τρεις φάσεις:

1. Οργάνωση του Γνωστικού Υπόβαθρου
2. Ανάπτυξη Δεξιοτήτων Ανθρώπινου Δυναμικού
3. Επικοινωνία

Αναλυτικότερα, η πρώτη φάση του έργου έχει σχεδόν ολοκληρωθεί και περιλαμβάνει:

- Αναζήτηση, μελέτη και καταγραφή διαθέσιμης τεχνογνωσίας, εκπαιδευτικών υλικών και μελετών περίπτωσης σχετικών

με θέματα ολοκληρωμένου ενεργειακού σχεδιασμού.

- Ομαδοποίηση περιφερειών με βάση ενός συνόλου κριτηρίων
- Ανάπτυξη ηλεκτρονικού αρχείου με τα αποτελέσματα της βιβλιογραφικής ανασκόπησης.

Το σύνολο των καταγεγραμμένων πληροφοριών και αρχείων μαζί με το υλικό που θα αναπτυχθεί στο πλαίσιο του έργου θα οργανωθεί σε μία ελεύθερα προσβάσιμη βάση δεδομένων.

Η δεύτερη φάση, αποτελεί το βασικό κορμό του έργου με την ανάπτυξη και λειτουργία των «Περιφερειακών Ζωντανών Εργαστηρίων» και ειδικότερα περιλαμβάνει:

- Τον από-κοινού σχεδιασμό ενός μοντέλου ολοκληρωμένου και βιώσιμου ενεργειακού σχεδιασμού που συνδέει το χωρικό σχεδιασμό και το σχεδιασμό θεσμών.
- Τον πειραματισμό με το μοντέλο μέσω της εφαρμογής του στην ανάπτυξη επτά ολοκληρωμένων σχεδίων βιώσιμης ανάπτυξης.
- Την αξιολόγηση του μοντέλου και των διαθέσιμων ικανοτήτων για αποδοτικό και αποτελεσματικό σχεδιασμό.
- Τη σύνθεση και τη μετάδοση της γνώσης μεταξύ του δικτύου των Περιφερειακών Ζωντανών Εργαστηρίων του INTENSSS-PA με σκοπό να συν-διαμορφώσουν μία κοινή αντίληψη σχεδιασμού, όπως επίσης και μία προσέγγιση λήψης αποφάσεων.

Τέλος, η τρίτη φάση περιλαμβάνει δράσεις που στοχεύουν στην επικοινωνία και διάδοση της καινοτόμου προσέγγισης ολοκληρωμένου ενεργειακού σχεδιασμού και την αξιολόγηση της δυνατότητας αναπαραγωγής και ενσωμάτωσής της στο νομικό και θεσμικό πλαίσιο των κρατών μελών που συμμετέχουν στο έργο.

Για περισσότερες πληροφορίες, οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να ανατρέξουν στην ιστοσελίδα του έργου www.intenssspa.eu



Ο Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. στην 1η συνάντηση των εταιρών του έργου στις Βρυξέλλες, 22-23/2/2016.



Ο Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. στην 2η συνάντηση των εταιρών του έργου στην Αθήνα, 6-7/7/2016

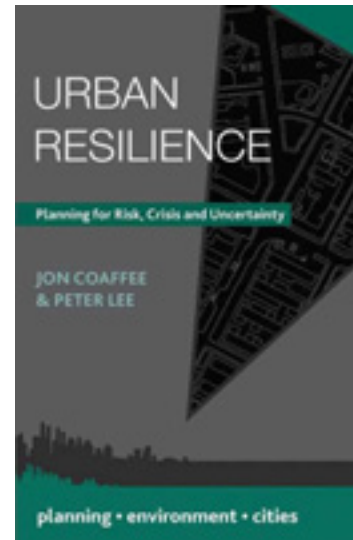
ΒΙΒΛΙΟΠΑΡΟΥΣΙΑΣΕΙΣ

1. Εκδόθηκε από τις εκδόσεις UNIVERSITY STUDIO PRESS (2015) το βιβλίο «**Τοπία Αστικής Διάχυσης. Αστικοποίηση & Πολεοδομικός Σχεδιασμός, η Περιφέρεια της Θεσσαλονίκης**» της επίκουρης καθηγήτριας ΑΠΘ Χάρης Χριστοδούλου.



Το βιβλίο βασίζεται σε έρευνα για τη συγκρότηση και τους μετασχηματισμούς της αστικής περιφέρειας των ελληνικών πόλεων, και ειδικότερα της Θεσσαλονίκης, σε χαρακτηριστικά στάδια εξέλιξης κατά τη μεταπολεμική περίοδο. Ανασυνθέτει σκόρπιες μνήμες και αποσπασματικά σχέδια μέσα από μία συνολική οπτική της αστικής περιμέτρου. Διευκρινίζει τον ρόλο των διαδικασιών του πολεοδομικού σχεδιασμού στη διαμόρφωση της σημερινής κατάστασης. Εντοπίζει και αναδεικνύει πεδία καθημερινότητας άγνωστα ή παραγνωρισμένα. Τεκμηριώνει σύγχρονες πραγματικότητες σε ακραίες γειτονίες και αχαρτογράφητες περιοχές στις παρυφές της πόλης, οι οποίες διαφεύγουν της προσοχής. Διευρύνει την αντίληψη για τις σύγχρονες αναπροσαρμογές του αστικού γίνεσθαι σε διαρκή μεταβολή. Προκαλεί να ξανασκεφτούμε την πόλη στο σύνολό της καθώς διατρέχουμε τις άκρες της.

2. Εκδόθηκε από τις εκδόσεις Palgrave MacMillan το βιβλίο των Jon Coaffee και Peter Lee με τίτλο «**Urban Resilience: Planning for Risk, Crisis and Uncertainty**».



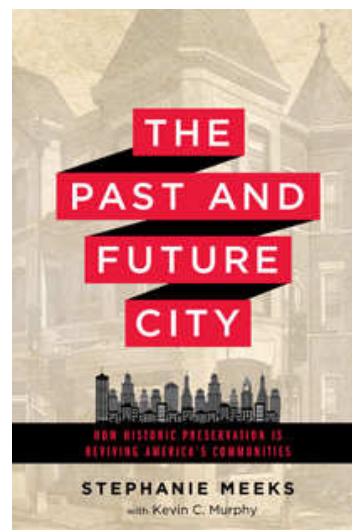
Καθώς οι πόλεις απειλούνται με αυξανόμενους ρυθμούς από την κρίση και την καταστροφή, οι πολεοδόμοι αναζητούν τρόπους ενίσχυσης της ανθεκτικότητας στα θεμέλια των σύγχρονων αστικών κέντρων. Το βιβλίο παρέχει μια συνολική περιγραφή της θεωρίας και της πρακτικής της αστικής ανθεκτικότητας σε απάντηση ενός εύρους διαταραχών, συμπεριλαμβανομένων της τρομοκρατίας, της κλιματικής αλλαγής και της οικονομικής κρίσης. Εξετάζει τον τρόπο με τον οποίο οι έννοιες και οι αρχές της ανθεκτικότητας ασκούν ολόένα και μεγαλύτερη επίδραση στη μορφή και λειτουργία του σχεδιασμού, καθώς επίσης και τον τρόπο με τον οποίο οι πολεοδόμοι αναλαμβάνουν το καθήκον της διαφύλαξης του μέλλοντος των αστικοποιημένων κέντρων και των ατόμων που ζουν σε αυτά. Περιλαμβάνει διεθνή παραδείγματα και λεπτομερείς μελέτες περίπτωσης.

3. Εκδόθηκε από τις εκδόσεις Island Press το βιβλίο των Stephanie Meeks και Kevin Murphy με τίτλο «**The Past and Future City. How Historic Preservation is Reviving America's Communities**».



Το βιβλίο περιγράφει με λεπτομέρεια και με σημαντική εμπειρική έρευνα τους πολλούς τρόπους με τους οποίους η διάσωση και αποκατάσταση των ιστορικών στοιχείων μπορεί να βοηθήσει τις πόλεις να δημιουργήσουν ευημερούσες γειτονιές, καλές θέσεις εργασίας και μια δυναμική οικονομία. Εξηγεί την κρίσιμη σημασία της διατήρησης όλων των κοινοτήτων, τους τρόπους με τους οποίους το πεδίο της ιστορικής διατήρησης έχει εξελιχθεί ώστε να συμπεριλάβει τις προκλήσεις του 21ου αιώνα και το πρωτοποριακό έργο που επιτελείται την παρούσα περίοδο στο χώρο της διατήρησης.

4. Εκδόθηκε από τις εκδόσεις Random House το βιβλίο που επιμελήθηκαν οι Samuel Zipp και Nathan Storrington με τίτλο «**Vital Little Plans. The Short Works of Jane Jacobs**».



Πρόκειται για μια συλλογή προηγούμενων κειμένων και ομιλιών της Jane Jacobs (1916-2006) με αφορμή την εκατοστή επέτειο από τη γέννησή της. Το βιβλίο υφαίνει μια ζωή ιδεών από την διακεκριμένη συγγραφέα και ακτιβίστρια η οποία με το βιβλίο της *“The Death and Life of Great American Cities”* ξεκίνησε μια συζήτηση σε παγκόσμιο επίπεδο που παραμένει επίκαιρη για περισσότερο από μισό αιώνα. Το βιβλίο *“Vital Little Plans”* προσφέρει στους αναγνώστες μια μοναδική επισκόπηση ολόκληρης της καριέρας της Jacobs, μέσα από σαράντα σύντομα έργα που δεν έχουν προηγουμένως συγκεντρωθεί σε μία έκδοση, από διεισδυτικές αστικές ιστορίες της δεκαετίας του 1930 μέχρι ανεπεξέργαστο υλικό των δύο ημιτελών βιβλίων της τη δεκαετία του 2000, συνοδευόμενα από σχολιασμούς των δύο επιμελητών της έκδοσης, Samuel Zipp και Nathan Storrington.

ΣΥΝΕΔΡΙΑ ΚΑΙ ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ

1. Μεταξύ 31 Μαρτίου και 2 Απριλίου 2017 διοργανώνεται στη Λάρισα το **2ο Πανελλήνιο Συνέδριο Marketing & Branding Τόπου**. Το Συνέδριο διοργανώνεται από το Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας και το Δήμο Λαρισαίων σε συνεργασία με φορείς και οργανισμούς της πόλης.

Πληροφορίες στην ιστοσελίδα:

<http://www.prd.uth.gr/el/news/conference/589>

2. Στις 4-7 Ιουνίου 2017 διοργανώνεται το ετήσιο συνέδριο της RSA (Regional Studies Association) στο Δουβλίνο της Ιρλανδίας με θέμα: **“The Great Regional Awakening: New Directions”**.

Πληροφορίες στην ιστοσελίδα:

<http://www.regionalstudies.org/conferences/conference/rsa-dublin-2017>

3. Στις 26-30 Ιουνίου 2017 διοργανώνεται στη Σύρο (Ελλάδα) το **3^ο Διεθνές Συνέδριο “Changing Cities. Spatial, Design, Landscape & Socio-economic Dimensions”**. Το συνέδριο διοργανώνεται από το Εργαστήριο Αστικής Μορφολογίας και Σχεδιασμού του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας σε συνεργασία με το Τμήμα Μηχανικών Σχεδίασης Προϊόντων και Συστημάτων του Πανεπιστημίου Αιγαίου.

Πληροφορίες στην ιστοσελίδα:

<http://changingcities.prd.uth.gr/cc2017/index.php>

4. Στις 11-14 Ιουνίου 2017 διοργανώνεται στη Λισσαβόνα (Πορτογαλία) το ετήσιο συνέδριο της AESOP (Association of European Schools of Planning) με θέμα: **“Spaces of Dialogue for Places of**

Dignity: Fostering the European Dimension of Planning”.

Πληροφορίες στην ιστοσελίδα:

<http://aesop2017.pt/>

5. Στις 5-7 Ιουλίου 2017 θα πραγματοποιηθεί στην Αθήνα το **54^ο Συμπόσιο της ASRDLF** (Association de Science Régionale de Langue Française) από κοινού με το 15^ο Τακτικό Συνέδριο του Ελληνικού τμήματος της ERSA (European Regional Science Association), με θέμα: **“Cities and regions in a changing Europe: challenges and prospects”**.

Πληροφορίες στην ιστοσελίδα:

<http://grsa.prd.uth.gr/index.php/el/homepage/79-new/90-cities-and-regions-in-a-changing-europe-challenges-and-prospects-athens-5-7-july-2017>

6. Μεταξύ 29 Αυγούστου και 1 Σεπτεμβρίου 2017 διοργανώνεται το **57^ο συνέδριο της ERSA** (European Regional Science Association) στο Groningen της Ολλανδίας με θέμα: **“Social Progress for Resilient Regions”**.

Πληροφορίες στην ιστοσελίδα:

<https://ersa.eventsair.com/QuickEventWebsitePortal/2017-ersa-congress/official-website>

7. Μεταξύ 31 Αυγούστου και 2 Σεπτεμβρίου 2017 διοργανώνεται στη Ρόδο το **15^ο Διεθνές Συνέδριο Περιβαλλοντικής Επιστήμης και Τεχνολογίας** (Environmental Science and Technology – CEST). Το συνέδριο διοργανώνεται από το δίκτυο Global NEST (Network of Environmental Science and Technology) και υποστηρίζεται από το Πανεπιστήμιο Αιγαίου (Ελλάδα), το Πανεπιστήμιο του Salerno (Ιταλία) και το Imperial College London (Μεγάλη Βρετανία).

Πληροφορίες στην ιστοσελίδα:

<http://cest.gnest.org/>

8. Στις 28-29 Σεπτεμβρίου 2017 διοργανώνεται στη Θεσσαλονίκη από το Σύλλογο Ελλήνων Συγκοινωνιολόγων (Σ.Ε.Σ.) και το Ινστιτούτο Βιώσιμης Κινητικότητας και Δικτύων Μεταφορών (ΙΜΕΤ/ΕΚΕΤΑ) το **8^ο Διεθνές Συνέδριο για την Έρευνα στις Μεταφορές στην Ελλάδα** με κεντρικό θέμα: **“Το μέλλον των Μεταφορών: Ένα όραμα για το 2030”**.

Πληροφορίες στην ιστοσελίδα:

<http://ictr.gr/8thCongressonTransportResearch/tabid/113/language/el-GR/Default.aspx>

9. Στις 24-27 Οκτωβρίου 2017 διοργανώνεται το **53^ο συνέδριο της ISOCARP** (International Society of City and Regional Planners) στο Πόρτλαντ (Όρεγκον) των ΗΠΑ.

Πληροφορίες στην ιστοσελίδα:

<http://isocarp.org/isocarp-congress-2017-portland-oregon-usa/>

ΕΡΕΥΝΑ

Έρευνα για τη θέση του Μ.Χ.Π.Π.Α. στην αγορά εργασίας

Το Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας διεξάγει έρευνα για την διερεύνηση της θέσης του Μηχανικού Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης στην αγορά εργασίας, υπό το δυσμενές περιβάλλον της οικονομικής κρίσης και να προσδιορίσει τα πλεονεκτήματα, τις προκλήσεις και τα προβλήματα του επαγγέλματος.

Τον Ιούνιο του 2015 έγινε η πρώτη φάση της καταγραφής, η οποία συνεχίζεται σήμερα. Στόχος είναι να αποτιμηθεί η σχέση θεσμικής κατοχύρωσης – επαγγελματικής καθιέρωσης, λαμβάνοντας υπόψη τις μέχρι σήμερα κατακτήσεις στον χώρο των επαγγελμα-

τικών δικαιωμάτων, τις τρέχουσες διεκδικήσεις αλλά και της δυναμικής του διευρυμένου γνωστικού αντικειμένου.

Το ερωτηματολόγιο είναι διαθέσιμο στην ιστοσελίδα:

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfFefOzytW6W0Vqd8oa8IMDyECaXD6nLVzC6soQ_OFvrRVdg/viewform?c=0&w=1

ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΕΙΣ

Ο ΣΕΜΠΧΠΑ θα συμμετέχει με εκπροσώπους του στην **Ομάδα Έργου του άρθρου 29** «Ρύθμιση του επαγγέλματος μηχανικού» του Ν. 4439/2016 και στην **Επιτροπή** της παρ. 6 του ως άνω άρθρου, ως εξής:

Εκπρόσωπος: Ιωάννα Δούνια
(αντιπρόεδρος ΣΕΜΠΧΠΑ)

Αναπληρωτές: Αιμιλία Αλεξανδροπούλου
(πρόεδρος ΣΕΜΠΧΠΑ)

Γιώργος Μπάκης
(μέλος ΔΣ ΣΕΜΠΧΠΑ)

Επίσης, ο ΣΕΜΠΧΠΑ συμμετέχει με εκπροσώπους του στις παρακάτω μη αμειβόμενες ομάδες εργασίας του ΥΠΕΝ:

ΟΕ1: Σύνταξη νομοθετικών ρυθμίσεων για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης

Εκπρόσωπος: Πολυξένη Νταφλούκα
(αντιπρόεδρος ΣΕΜΠΧΠΑ)

Αναπληρωτής: Κώστας Κυρίμης
(ταμίας ΣΕΜΠΧΠΑ)

ΟΕ2: Τροποποίηση διατάξεων του Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ 269Α) όσον αφορά τις πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα

Εκπρόσωπος: Θεοδούλη Μωυσιάδη
(μέλος ΣΕΜΠΧΠΑ)

Αναπληρωτής: Ιωάννα Δούνια
(αντιπρόεδρος ΣΕΜΠΧΠΑ)

ΟΕ3: Επιστημονική υποστήριξη της Δ/νουσας υπηρεσίας για αξιοποίηση του επιστημονικού υλικού των εκπονούμενων μελετών του προγράμματος «Μελέτες μορφολογικών κανόνων δόμησης και αρχιτεκτο-

νικής στις περιοχές εντός και εκτός οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκων» και για προετοιμασία του νέου προγράμματος μελετών και σύνταξης γενικού πλαισίου δόμησης στους οικισμούς αυτούς

Εκπρόσωπος: Ιωάννης Λαϊνάς
(μέλος ΣΕΜΠΧΠΑ)

Αναπληρωτής: Αναστασία Τασοπούλου
(μέλος ΔΣ ΣΕΜΠΧΠΑ)

ΑΠΟ ΤΟΝ ΤΥΠΟ

Στο επίπεδο του 50% η πτώση των τιμών στα ακίνητα

του Νίκου Ρουσάνογλου

Στα βόρεια και στα βορειοανατολικά προάστια της Αττικής και δευτερευόντως στα νότια προάστια εντοπίζεται η μεγαλύτερη πτώση τιμών των κατοικιών, καθώς σε ορισμένες περιπτώσεις άγγιξε ακόμη και το 50%, έναντι μέσης πτώσης 45%, όπως προκύπτει από τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος για την πορεία των αξιών από το 2009, δηλαδή από την έναρξη της οικονομικής κρίσης έως σήμερα. Σύμφωνα με μελέτη που πραγματοποίησε η εταιρεία Redvis Ltd., η οποία δραστηριοποιείται στον τομέα των εκτιμήσεων ακινήτων και στην αξιολόγηση επενδύσεων ακινήτων, οι περιοχές με έντονο χαρακτήρα «προαστίου» και με υψηλή συγκέντρωση ακινήτων μεγάλης επιφάνειας δέχθηκαν, τελικά, και το ισχυρότερο πλήγμα από την πτώση της ζήτησης στην αγορά, καθώς οι αγοραπωλησίες έχουν υποχωρήσει 80% σε σχέση με την περίοδο πριν από την κρίση.

Ειδικότερα, περιοχές όπως η Κηφισιά, ο Δiónυσσος και η Πεντέλη, όπου δηλαδή κατασκευάστηκαν κυρίως μεζονέτες, μονοκατοικίες και γενικότερα κατοικίες μεγάλης επιφάνειας, εμφανίζουν τις μεγαλύτερες απώλειες τόσο σε απόλυτες τιμές όσο και ως

ποσοστό, που κυμαίνεται από 46% έως 49%. Όπως αναφέρουν οι αναλυτές, «οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται από μεγάλα μεγέθη κατοικιών, ενώ επεκτάθηκαν τις προηγούμενες δεκαετίες με την προσδοκία του προαστιακού φαινομένου “μονοκατοικία με κήπο”». Αντίστοιχα, σημαντικές απώλειες 40% έως 45% καταγράφουν τόσο το Παλαιό Ψυχικό και η Φιλοθέη όσο και τα νότια προάστια, και ιδίως περιοχές όπως η Ανω Γλυφάδα και η Βούλα, που αναπτύχθηκαν σημαντικά από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 και μετά.

Πρόκειται για περιοχές που έχουν πληγεί διπλά, καθώς όχι μόνο μειώθηκαν σημαντικά οι αξίες τους, αλλά επιπλέον έχουν επωμιστεί και μεγάλο μέρος των φορολογικών επιβαρύνσεων των τελευταίων ετών.



Η Καθημερινή

Πηγή: REDVIS

Χαρτογράφηση: Αλκιβιάδης Λάμπρου, πολεοδόμος-μηχανικός

Ουσιαστικά, αυτά τα δύο στοιχεία είναι πλέον αλληλένδετα, καθώς περιοχές με υψηλές αντικειμενικές αξίες και ακίνητα μεγάλων επιφανειών καθίστανται πολύ λιγότερο ελκυστικές για τους επιδοξους αγοραστές, α-

κριβώς λόγω του μεγάλου κόστους που συνεπάγεται η κατοχή ακινήτων στα σημεία αυτά. Η επιβολή του συμπληρωματικού φόρου που συνοδεύει τον ΕΝΦΙΑ «επέφερε ανεπανόρθωτη και πολλαπλασιαστική ζημία, ενώ επιβάλλεται πια σε ένα αντικείμενο που δεν μπορεί να παράγει εισόδημα και υπεραξία», αναφέρει η Redvis. Παράλληλα, θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι εξαντλητικοί έμμεσοι φόροι στα καύσιμα κατέστησαν την απόσταση από την εργασία και γενικότερα το κέντρο της πόλης πρόβλημα, ενώ οι δαπάνες συντήρησης και τα λειτουργικά έξοδα, τα τέλη και το κόστος στην ενέργεια συσχέτισαν τα νέα βάρη με το μέγεθος της κατοικίας, καθιστώντας τα ακίνητα των προαστίων λιγότερο ελκυστικά.

Στον αντίποδα, οι περιοχές του κέντρου της Αθήνας, όπου τα ακίνητα είναι παλαιότερα και μικρότερης επιφάνειας και συνεπώς έχουν και μικρότερο κόστος κατοχής, έχουν εμφανίσει μεγαλύτερη αντοχή στην κρίση.

Ειδικότερα σε περιοχές όπως Ζωγράφου, Βύρωνα, Καλλιθέα και Ταύρος, η πτώση των τιμών κυμαίνεται από 24% έως 32%, ενώ ανάλογη εικόνα εμφανίζουν και οι κατοικίες στο κέντρο του Πειραιά, καθώς και στο Μαρούσι.

Εν τω μεταξύ, όσον αφορά την προσφορά πωλούμενων κατοικιών, η κατάσταση εμφανίζεται εξίσου ζοφερή σε όλο το λεκανοπέδιο. Σύμφωνα με τη Redvis, «τα σενάρια για μαζική και απότομη διάθεση κατοικιών με “κόκκινα” δάνεια και η απελευθέρωση των πλειστηριασμών συνδυάζονται με την ανάγκη των νοικοκυριών να πουλήσουν σε συνθήκες αναγκαστικής ρευστοποίησης και ασφυκτικής οικονομικής και φορολογικής πίεσης». Ως εκ τούτου, οι τιμές αναμένεται να δεχθούν πρόσθετες πτωτικές πιέσεις στο προσεχές χρονικό διάστημα, κάτι που σημαίνει ότι δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί ο καθοδικός κύκλος της αγοράς. Σε κάθε περίπτωση, αναφέρουν οι αναλυτές, «οι απώλειες κεφαλαίου, ανεξαρτήτως περιοχής, αποστερούνται από την ίδια την οικονομία. Όσο ο ΕΝΦΙΑ βρίσκεται στα σημερινά επίπεδα

και παραμένει ο προβληματισμός για τα οικονομικά δεδομένα και την ισχνή επενδυτική εμπιστοσύνη, είναι εξαιρετικά δύσκολο να δούμε άνθηση της αγοράς ακινήτων και συνθήκες σταθεροποίησης στους συναφείς κλάδους».

Ζητούνται σπίτια μικρότερου εμβαδού

Σύμφωνα με την ανάλυση της Redvis, οι τιμές των κατοικιών προφανώς και μειώθηκαν λόγω των θεμελιωδών μεγεθών της οικονομίας, δηλαδή της συνεχούς πτώσης του ΑΕΠ, του αποπληθωρισμού, της υψηλής ανεργίας, της υπερεντατικής φορολόγησης και των δημοσιονομικών ελλειμμάτων. Ωστόσο, θα πρέπει να συνυπολογιστεί και το ότι η αστική γεωγραφία και τα δημογραφικά επηρεάζουν και την κατανομή της πτώσης, δηλαδή καθορίζουν το ποσοστό της μείωσης ανάλογα με την περιοχή που βρίσκεται το εκάστοτε ακίνητο. Στο πλαίσιο αυτό, το 51,6% των νέων από 25 έως 34 ετών ζουν στο πατρικό σπίτι, επειδή δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα να ζήσουν μόνοι τους, ποσοστό που έχει εκτοξευτεί κυρίως τα τελευταία χρόνια, δηλαδή από το 2010 και μετά.

Επίσης, η επιφυλακτικότητα σχετικά με τη δημιουργία νέων νοικοκυριών συνοδεύεται από περιορισμό των προσδοκιών και μείωση του ζητούμενου χώρου κατοικίας. Εν ολίγοις, τα νέα νοικοκυριά συμβιβάζονται πλέον με μικρότερα σπίτια, κάτι που σημαίνει ότι σε περιοχές όπου υπάρχει μεγάλη προσφορά από ακίνητα, όπως μεζονέτες και διαμερίσματα μεγάλης επιφάνειας, που κατά κόρον οικοδομήθηκαν τα τελευταία 15-20 χρόνια, οι τιμές καταγράφουν μεγαλύτερη πτώση από τον μέσο όρο.

Η Καθημερινή, 24/10/2016

<http://www.kathimerini.gr/880411/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/sto-epipedo-toy-50--h-ptwsh-twn-timwn-sta-akinhta>

ΛΕΞΕΙΣ - ΚΛΕΙΔΙΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΩΝ ΤΕΥΧΩΝ

π01: Μητροπολιτικό πάρκο Ελληνικού, Μετεγκατάσταση ΔΕΘ, Ρυθμιστικό Σχέδιο Λάρισας.

π02: Ειδικό Πλαίσιο Βιομηχανίας, Επικαιροποίηση Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης, Αναθεώρηση Γ.Π.Σ. Δήμου Τρικκαίων.

π03: Ρύθμιση του μητροπολιτικού χώρου της Θεσσαλονίκης, Πολεοδομικός σχεδιασμός & κλιματική αλλαγή, Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής.

π04: 2^ο Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας, Χωροταξίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης, Αφιέρωμα: «Ποιο το μέλλον της χωροταξίας και της πολεοδομίας στην περίπτωση διάσπασης του ΥΠΕΧΩ-ΔΕ;» (Γ. Αλαβάνος, Σπ. Κουβέλης, Γ. Μανιάτης, Ε. Μπαλτάς, Δ. Οικονόμου, Ν. Τασοπούλου), Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττικής, Μετεγκατάσταση ΔΕΘ

π05: 2^ο Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας, Χωροταξίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης - τοποθέτηση Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α., Σεμινάρια, Αφιέρωμα «Ο πολεοδομικός σχεδιασμός σε κρίση;» (Γ. Γιαννακούρου, Κ. Γώγος, Μ. Χαϊνταρλής), Κοπεγχάγη (Κ. Αρσένης), Σύγχρονες Αστικές Αναπλάσεις, Ολοκληρωμένα Προγράμματα Αστικής Αναζωογόνησης.

π06: «Καλλικράτης» - γνωμοδότηση Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α., Αφιέρωμα «Οικονομική κρίση και σχεδιασμός του χώρου» (Γ. Καυκαλάς, Γ. Μιχαηλίδης, Σ. Ράπτης), Άρθρα μελών (Καλλικράτης, προσβασιμότητα, υπολογισμός πολυτροπικού επιπέδου εξυπηρέτησης στη Θεσσαλονίκη, Οδηγία INSPIRE), Εκδήλωση Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α - Προγράμματα αστικής αναγέννησης και βιώσιμη ανάπτυξη.

π07: Εκδήλωση Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. & Τ.Ε.Ε./Τ.Κ.Μ για τα προγράμματα αστικής αναγέννησης, Υπόμνημα θέσεων προς την Υπουργό Π.Ε.Κ.Α., Σεμινάριο Real Estate, Άρθρα για Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.

π08: Αφιέρωμα «Το σημερινό ελληνικό σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού από τη σκοπιά των μελετητών» (Γ. Αγγελίδης, Ε. Αυγουστίδου, Δ. Δούμας, Κ. Τσαβδάρου), Γνωμοδότηση Π.Τ.Β.Ε. για το Ενιαίο Στρατηγικό Σχέδιο Υποδομών Μεταφορών, Υπόμνημα Π.Τ.Β.Ε. προς Ο.Ρ.Θ.Ε., Άρθρα μελών (Θεσσαλονίκη 2012, Μεθοδολογική προσέγγιση για τον υπολογισμό πολυτροπικού επιπέδου εξυπηρέτησης).

π09: Σχέδιο νόμου για την τροποποίηση Ν.3316/05, Εκλογές 2011, Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης, Χωροσκόπιο: Detroit Rock City, Άρθρα μελών (e-Regional Science?, Ποιοτικά συγκοινωνιακά συστήματα σε πόλεις μεσαίου μεγέθους).

π10: Αφιέρωμα – Β' μέρος «Το σημερινό ελληνικό σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού από τη σκοπιά των μελετητών» (Δρ. Α. Πανταζής), Για μια σύγχρονη αντίληψη αστικής αναγέννησης, Σχέδιο Κ.Υ.Α. του Ειδικού Πλαισίου για τις Υδατοκαλλιέργειες, Γ.Π.Σ. Βόλου, Άρθρα μελών (Σ.Δ.Ι.Τ).

π11: Γνωμοδοτήσεις Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. για το Σχέδιο Π.Δ. «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» και για το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας / Αττικής 2021. Άρθρα μελών (Η κατάσταση των Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. σήμερα, Περιφερειακές διαφοροποιήσεις και ανισότητες του προσδόκιμου ζωής στη γέννηση στην Ελλάδα (1991-2006) – Μια πρώτη προσέγγιση).

π12: Κοινή ανακοίνωση Σ.Α.Δ.Α.Σ. – Σ.Ε.Π.Ο.Χ., Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α., Π.Σ.Δ.Α.Τ.Μ. για τη μεταρρύθμιση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού, Άποψη του Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. για το Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό και για το Σχέδιο Νόμου για τα δασικά οικοσυστήματα, Απόψεις (Διεθνείς και εθνικές διαστάσεις των σπουδών πολεοδομίας-χωροταξίας & (περιφερειακής) ανάπτυξης, του Καθ. Π. Σκάγιαννη, Θέσεις και θεματικές για τις πόλεις και την οικονομική κρίση, της Ομάδας Πρωτοβουλίας «ΠΟΛΗ +ΚΡΙΣΗ»).

π13: Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση: αναγκαιότητα η επανεκκίνηση του τοπικού χωρικού σχεδιασμού, Χωρικός σχεδιασμός και ενέργεια: η συμμετοχή του ΣΕΜΠΧΠΑ στο ευρωπαϊκό έργο SPECIAL, Ενεργειακή, χωρική και κοινωνικοοικονομική βιωσιμότητα: η συμμετοχή του ΣΕΜΠΧΠΑ στο ευρωπαϊκό πρόγραμμα INTENSSES-PA.

Τα προηγούμενα τεύχη είναι αναρτημένα στην ιστοσελίδα του Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α., www.poleodomia.gr & www.chorotaxia.gr στο λήμμα «Εκδόσεις».

ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

Παρακαλούμε, για τη διευκόλυνση όσων ασχολούνται με τη σύνταξη του κάθε τεύχους και προκειμένου να μη χάνεται όσκατος χρόνος σε μετατροπές κειμένων, να τηρούνται οι ακόλουθες βασικές προδιαγραφές:

Επικεφαλίδες

•1η Επικεφαλίδα: Heading 2

•2η επικεφαλίδα: Heading 3

•Κ.ο.κ.

Κείμενα

•Normal

Αριθμήσεις

•List Bullet

•List Bullet 2

•List Bullet 3

•List Number

Τα σημεία ενδιαφέροντος σημειώνονται με **bold**. Για τις επικεφαλίδες πινάκων χρησιμοποιούνται Table Header, για το κείμενο πινάκων Table Text και για την αρίθμηση Table Bullet και Table Number. Δεδομένου ότι πρόκειται για ηλεκτρονική έκδοση αποφύγετε την αποστολή φωτογραφιών, με την εξίρεση των άρθρων που προορίζονται για τη στήλη «Χωροσκόπιο». Παρακαλούμε, οι φωτογραφίες να έχουν συμπιεστεί ήδη πριν αποσταλούν και να αποτελούν πνευματική ιδιοκτησία του αποστολέα. Παρακαλούμε, επίσης, να παραθέτετε τις πηγές σας στα κείμενα που αποστέλλετε. Οποιοσδήποτε από τους γνωστούς τρόπους βιβλιογραφικής αναφοράς είναι αποδεκτός, αρκεί να τηρείται ενιαία σε κάθε κείμενο.

ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ

grammateia@chorotaxia.gr

