

**ΥΠΟ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΣΧΕΔΙΟ ΠΡΟΕΔΡΙΚΟΥ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΟΣ  
«ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ»**

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

Αθήνα, Μάρτιος 2017

## Περιεχόμενα

<b>1</b>	<b>Εισαγωγή</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Αναλυτικές παρατηρήσεις</b> .....	<b>3</b>
2.1	Οριζόντιες παρατηρήσεις.....	3
2.2	Παρατηρήσεις κατά Άρθρο .....	6
<b>3</b>	<b>Παράρτημα: Βιβλιογραφία</b> .....	<b>20</b>

## 1 Εισαγωγή

Η παρούσα έκθεση συντάσσεται στο πλαίσιο της δημόσιας διαβούλευσης για το σχέδιο Π.Δ. των κατηγοριών χρήσεων γης και εκφράζει τις σχετικές απόψεις του ΣΕΜΠΧΠΑ. Σκοπός είναι η διατύπωση σχολίων και παρατηρήσεων επί του σχεδίου για τη βελτίωσή του. Συνεπώς, επιδιώκεται μία κριτική προσέγγιση, για την οποία λαμβάνονται υπόψη οι ιδιαιτερότητες της χωρικής ανάπτυξης στην Ελλάδα, τα παλαιότερα νομοθετήματα κατηγοριοποίησης χρήσεων γης, η σχετική διεθνής βιβλιογραφία και η διεθνής εμπειρία.

Ως προς τη γενική φιλοσοφία, το σχέδιο Π.Δ. διατηρεί τη λογική του Π.Δ. 23-2-1987 σχετικά με την επιδίωξη μίξης χρήσεων γης, η οποία ανταποκρίνεται στην ελληνική διαδικασία οικιστικής ανάπτυξης και θεωρείται εν γένει θετική παράμετρος για τη βιώσιμη ανάπτυξη. Επισημαίνεται ότι οι Ελληνικές πόλεις θεωρούνται από τη διεθνή βιβλιογραφία επιτυχημένες σε ό,τι αφορά τη μίξη χρήσεων γης στον αστικό ιστό (Levine, 2005). Σε άλλα συστήματα κατηγοριοποίησης, π.χ. στο αγγλικό, κάθε κατηγορία χρήσεων γης (land-use group) π.χ. κατοικία, γραφεία εντάσσεται σε μόνο μία γενική χρήση γης (land-use order) βλ. HMSO (1975)<sup>1</sup>.

Εκτίμηση του ΣΕΜΠΧΠΑ ωστόσο, είναι ότι η γενική φιλοσοφία του σχεδίου Π.Δ., δεν επέφερε κάποια ουσιαστική καινοτομία ως προς τη δομή του, όπως παρουσιάζεται αναλυτικότερα στη συνέχεια, καθώς δεν διαφοροποιείται αισθητά από το Π.Δ. του 1987 και το Ν. 4269/2014. Στο βαθμό που διαφοροποιείται, υπάρχουν μεταβολές σε σχέση με τον Ν. 4269/2014 που εκφράζουν έναν προστατευτισμό της κατοικίας από άλλες χρήσεις, καθώς στο παρόν σχέδιο Π.Δ. επιτρέπονται λιγότερες ή μικρότερες σε εμβαδόν λειτουργίες στην αμιγή και τη γενική κατοικία.

**Θέση του ΣΕΜΠΧΠΑ αποτελεί η ανάγκη δημιουργίας ενός σύγχρονου συστήματος κατηγοριοποίησης των χρήσεων γης στα πρότυπα προηγμένων στον τομέα χωρών**<sup>2</sup>. Το παρόν σχέδιο Π.Δ. εκτιμάται ότι δεν προσφέρει μια τέτοια θεώρηση στο θέμα των χρήσεων γης στην Ελλάδα.

Μια σύγχρονη κατηγοριοποίηση χρήσεων γης εκτιμάται ότι θα έπρεπε, τουλάχιστο, να ιδωθεί υπό το πρίσμα της δυνατότητας να μετουσιωθεί σε Οντολογία<sup>3</sup>. Ειδικότερα, η κωδικοποίηση με δενδρογραμματικό τρόπο, θα επέτρεπε στο σύντομο (και όχι μακρινό) μέλλον την ψηφιοποίηση των ρυθμίσεων ως προς τις χρήσεις γης. Η ψηφιοποίηση αυτή είναι που σε συνδυασμό με τη βάση δεδομένων της ιδιοκτησίας, το δασικό και αρχαιολογικό κτηματολόγιο, θα επιτρέψει την πραγματική μεταρρύθμιση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού σε ένα σύγχρονο σύστημα, προσδίδοντας ουσιαστικές δυνατότητες αξιολόγησης της εφαρμογής και ανατροφοδότησης του σχεδιασμού. Ο προτεινόμενος από το Π.Δ. διαχωρισμός των χρήσεων δεν οδηγεί αυτονόητα σε κάποια Οντολογία και, επιπλέον, εκτιμάται ότι δεν διευκολύνει per se ανάλογη μελλοντική προσπάθεια.

---

<sup>1</sup>Αντίθετα το ελληνικό σύστημα χρήσεων γης με τις γενικές χρήσεις αμιγής κατοικία-γενική κατοικία-κέντρο πόλης εφαρμόζει άτυπα μια κλίμακα που αφορά την ανοχή των κατοίκων σε “δυσμενέστερες” χρήσεις, χωρίς να καθορίζει την ακριβή λειτουργία μιας περιοχής.

<sup>2</sup> Παράδειγμα: Τα Land Based Classification Standards που αναπτύχθηκαν από το American Planning Association (APA) κυρίως για να παρέχουν στους planners ένα συνεκτικό μοντέλο κατηγοριοποίησης των χρήσεων γης <http://www.mdpi.com/1999-5903/4/1/65>  
[https://planning-org-uploaded-media.s3.amazonaws.com/legacy\\_resources/lbcs/standards/pdf/InOneFile.pdf](https://planning-org-uploaded-media.s3.amazonaws.com/legacy_resources/lbcs/standards/pdf/InOneFile.pdf)

<sup>3</sup> «An ontology is a common, shared and formal description of important concepts in a specific domain» (Fensel 2000)

«An ontology necessarily includes a specification of the terms used, ("terminology") and agreements to determine the meaning of these terms, along with the relationships between them» (Starlab 2003)

## 2 Αναλυτικές παρατηρήσεις

### 2.1 Οριζόντιες παρατηρήσεις

Για την εξέταση της προτεινόμενης κατηγοριοποίησης των χρήσεων γης, μια μέθοδος είναι να εξεταστεί αν αποδίδει στην πράξη τα θεωρητικά οφέλη που εν δυνάμει παρέχει. Τα θεωρητικά αυτά οφέλη περιγράφονται από την έκθεση της βρετανικής κυβέρνησης για την αναθεώρηση του συστήματος χρήσεων γης της χώρας (HMSO, 2006 σελ. 9), σύμφωνα με την οποία η κατηγοριοποίηση των χρήσεων γης:

#### 1. «Πρωθεί την επικοινωνία μεταξύ των διαφορετικών χρηστών και κλάδων»

Στην Ελλάδα, οι θεσμοθετημένες κατηγορίες χρήσεων γης παρότι δεν είναι ιδιαίτερα διαδεδομένες στο κοινό, χρησιμοποιούνται ευρέως από το σύνολο των μηχανικών / επαγγελματιών που σχετίζονται με τον χώρο. Στο παρόν σχέδιο Π.Δ. διατηρούνται σε γενικές γραμμές η λογική και τα ονόματα κατηγοριών χρήσεων γης του ΠΔ του 1987. Η διατήρηση των ονομάτων (όπως π.χ. γενική και αμιγής κατοικία στα αρθ. 3,4,5 και 8 του σχεδίου νόμου) αντί της χρήσης των Κ2 και ΜΚ του Ν4269/14 από τη μια μεριά προσθέτει λιγότερες έννοιες στο ήδη επιβαρυνμένο πολεοδομικό λεξιλόγιο και συνεπάγεται λιγότερες εργατώρες για προσαρμογή των δημοσίων υπηρεσιών / μελετητών / ερευνητών. Από την άλλη, ωστόσο, ενέχει τον κίνδυνο να δημιουργήσει παρερμηνείες μεταξύ προσώπων και φορέων καθώς σε μια περιοχή «αμιγούς κατοικίας» (ή κάποιας άλλης χρήσης των Άρθρων 4,5 και 8 του σχεδίου Π.Δ.) θα επιτρέπονται διαφορετικές χρήσεις αν είχε καθοριστεί βάσει του Π.Δ. του 1987 από αυτές που θα επιτρέπονται αν καθοριστεί με βάση το παρόν σχέδιο Π.Δ. Θα πρέπει δηλαδή να γνωρίζουμε το πότε θεσμοθετήθηκε η κάθε κατηγορία χρήσης γης, γιατί αν αυτή είναι θεσμοθετημένη με το νέο Π.Δ. θα επιτρέπονται περισσότερες ειδικές χρήσεις, από ότι αν είναι θεσμοθετημένη βάσει του Π.Δ. του 1987.

Σε ό,τι αφορά την επικοινωνία μεταξύ διαφορετικών κλάδων, η κατηγοριοποίηση χρήσεων γης χρησιμοποιείται σχεδόν αποκλειστικά από τον κλάδο των μηχανικών/πολεοδόμων από τότε που καθιερώθηκε με τη σημερινή της μορφή (Π.Δ. 1987), αφού πολύ σπάνια γίνεται αναφορά από άλλους σχετικούς κλάδους (π.χ. περιφερειακή ανάπτυξη, οικονομικά, στατιστική), είτε στη διοίκηση, είτε στην έρευνα. Αυτό μπορεί να αλλάξει, αν ληφθούν υπόψη οι παρατηρήσεις της επόμενης παραγράφου.

#### 2. «Παρέχει μία βάση για τη διασύνδεση των υφιστάμενων συστημάτων που χρησιμοποιούνται από το κοινό και σχετίζονται με τις χρήσεις γης»

Μια σειρά από προβλήματα που απαντώνται στο σύστημα σχεδιασμού σχετίζονται με **θέματα εννοιολογικού τύπου**. Ειδικότερα, παρατηρείται ότι υπάρχει πλήθος εννοιών σε διάφορα θεσμοθετημένα κείμενα που δεν ορίζονται επαρκώς και συνεπώς δεν κωδικοποιούνται αντίστοιχα. Δεν έχει δηλαδή καθοριστεί μια ενιαία, συνεκτική, τυποποιημένη και κοινή ορολογία στο σύστημα σχεδιασμού, η οποία θα διασφαλίζει τη μονοσήμαντη έννοια των όρων και θα αξιοποιείται από τη δημόσια διοίκηση συνολικά σε ό,τι αφορά θέματα που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με τις χρήσεις γης.

Η έλλειψη μιας συνεκτικής εννοιολογικής τυποποίησης και κωδικοποίησης, καθώς και η έλλειψη διασύνδεσης των διαφορετικών κωδικοποιήσεων μεταξύ τους, οδηγεί συχνά σε σημαντικά προβλήματα, καθώς οι χωρικές ρυθμίσεις (και οι τυχόν μεταβολές τους) στην περιοχή που ασκείται μια δραστηριότητα, την επηρεάζουν καθ' όλη τη διάρκεια του κύκλου ζωής της.

Ειδικότερα, υπάρχει άλλη κωδικοποίηση για τις χρήσεις γης, που δε συνδέεται εννοιολογικά (άμεσα ή επαγωγικά) με την κωδικοποίηση της περιβαλλοντικής αδειοδότησης (που εμπεριέχει και

τη διαδικασία προέγκρισης χωροθέτησης), τις χρήσεις γης που απαντώνται σε διάφορους τύπους ζωνών που εισάγονται στη νομοθεσία με διαφορετικές διατάξεις (βλ. ρυθμιστικό, ειδικά χωροταξικά, κ), τη διαδικασία αδειοδότησης οικονομικών δραστηριοτήτων, κ.α..

Η προτεινόμενη κατηγοριοποίηση **συνεχίζει τη μακρά παράδοση της απουσίας εννοιολογικής οριοθέτησης**, καθώς οι χρήσεις αλλά και οι επιμέρους προσδιοριστικοί παράγοντες αυτών σε ορισμένες κατηγορίες χρήσεων γης (π.χ. περιορισμοί σε μέγιστο αριθμό κλινών στα ξενοδοχεία, μέγιστο αριθμό δομημένων τετραγωνικών σε ορισμένες χρήσεις που συνιστά όρο δόμησης, κ.α.), δεν είναι τεκμηριωμένοι, έστω στη βάση μιας διεθνούς καλής πρακτικής.

Επιπλέον, θα ήταν σκόπιμο να έχει πραγματοποιηθεί πριν την οριστικοποίηση του σχεδίου (ή εάν έχει πραγματοποιηθεί να τεθεί υπόψη μας) η:

- Καταγραφή των χρησιμοποιούμενων από το σχεδιασμό χρήσεων σε θεσμοθετημένα σχέδια χρήσεων γης ή άλλων χωρικών σχεδίων, που θα επέτρεπε την ομαδοποίηση αλλά και τη μεταβατική αντιστοιχία των νέων κατηγοριών με τις υφιστάμενες, πρωτίστως για να διασφαλιστεί η ομαλή μετάβαση και αφετέρου για να επιτραπεί ένας υποτυπώδης έλεγχος κάλυψης των αναγκών σε χρήσεις γης.
- Μελέτη διεθνών καλών πρακτικών.

Πέραν των ανωτέρω, εκτιμάται ότι κάθε άλλη κατηγοριοποίηση που εμφανίζεται στο σύστημα χωρικού σχεδιασμού (σε οποιοδήποτε στάδιο) θα πρέπει να αντιστοιχηθεί με το τελικό δενδρόγραμμα των χρήσεων γης, έστω και μετά τη θεσμοθέτησή του (αν και εκτιμάται ότι αυτό θα οδηγήσει σε ανάγκες μεταγενέστερων τροποποιήσεων).

Ειδικότερα, οι προτεινόμενες χρήσεις, έστω μεταγενέστερα, θα πρέπει ακόμη να αντιστοιχηθούν ή συσχετισθούν με τις χρήσεις γης κατά ΕΣΥΕ (2000), με τις κατηγορίες κάλυψης και χρήσεις γης της Eurostat (2016) και με τα κτίρια και δομικές κατασκευές όπως αυτά ορίζονται στον Κτιριοδομικό Κανονισμό (ΥΑ 3046/304/89, ΦΕΚ59Δ/3-02-89). Αντίστοιχα, θα πρέπει να συσχετιστούν με την κατηγοριοποίηση της Περιβαλλοντικής και επαγγελματικής Αδειοδότησης. Ε

Θα πρέπει ακόμη να αντιστοιχηθούν με άλλες κωδικοποιήσεις (ένα είδος «μεταφραστή»), όπως για παράδειγμα με τους ΚΑΔ (π.χ. Παράρτημα του Ν.4269/14). Οι ΚΑΔ (οι οποίοι είναι 10.470 στο σύνολό τους), περιλαμβάνουν όλο το εύρος των οικονομικών δραστηριοτήτων, υπάρχουν για κάθε νόμιμη επιχείρηση και η αντιστοιχισή τους με τις χρήσεις θα βοηθήσει όλες τις υπηρεσίες να έχουν σαφείς ερμηνείες σχετικά με το τι επιτρέπεται και τι όχι σε κάθε περιοχή.

Η αντιστοιχισή με άλλες κατηγοριοποιήσεις, θα αποτελέσει εν συντομία ένα σημαντικό μέτρο για τη “διαφάνεια και ελάφρυνση των διοικητικών διαδικασιών” (ΥΠΕΚΑ, 2014).

Επαναλαμβάνεται, τέλος, η ανάγκη της κωδικοποίησης / ταξινόμησης με τρόπο που να δίνει τη δυνατότητα αξιοποίησης Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών. Η μετάβαση αυτή, σε συνδυασμό με τη βάση δεδομένων της ιδιοκτησίας (κτηματολόγιο), το δασικό και αρχαιολογικό κτηματολόγιο, θα επιτρέψει την πραγματική μεταρρύθμιση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού σε ένα σύγχρονο σύστημα, προσδίδοντας ουσιαστικές δυνατότητες ανατροφοδότησης του σχεδιασμού. Ο προτεινόμενος από το Υπουργείο διαχωρισμός των χρήσεων δεν επιτρέπει καμία αυτόνομη Οντολογία ούτε διευκολύνει κάποια μελλοντική τέτοια προσπάθεια.

### **3. «Καθιστά δυνατή την ευρύτερη – συνολική χρήση των δεδομένων που αφορούν χρήσεις γης»**

Η κατηγοριοποίηση χρήσεων γης εφαρμόζεται σε όλο τον ελλαδικό χώρο και υπάρχει η δυνατότητα συνολικής αξιοποίησής τους σε επίπεδο χώρας ή χαμηλότερο, ώστε να προκύψουν συμπεράσματα για συγκεκριμένες χωρικές ενότητες. Αυτό εφαρμόζεται π.χ. στη φάση ανάλυσης στα χωροταξικά σχέδια των Περιφερειών.

Ισχύει η προαναφερόμενη πρόταση για να προηγηθεί μια εκτενής καταγραφή των χρησιμοποιούμενων από το σχεδιασμό χρήσεων σε θεσμοθετημένα σχέδια χρήσεων γης ή άλλων χωρικών σχεδίων, η οποία, σε συνδυασμό με την πραγματική αξιολόγηση της εφαρμογής τους στο χώρο, θα επιτρέψει την μελλοντική ουσιαστική βελτίωση του υφιστάμενου συστήματος χρήσεων γης. Ακόμη και αν δεν είναι εφικτή η πραγματοποίηση της άσκησης αυτής σήμερα, τότε μια τέτοια διάταξη, θα πρέπει να προβλέπει την υποχρεωτική και προγραμματισμένη ολοκλήρωσή της αμέσως μετά.

**4. «Θέτει κοινή ορολογία ώστε να αποφεύγονται σφάλματα κατά τον εντοπισμό ή την καταγραφή των αλλαγών στις χρήσεις γης»**

Οι κατηγορίες των χρήσεων γης δε χρησιμοποιούνται μόνο για τη θέσπιση κανόνων και περιορισμών, αλλά και για τη συλλογή δεδομένων για χρήσεις γης (επιτόπια έρευνα), την περιγραφή της υφιστάμενης κατάστασης, τη δυνατότητα σύγκρισης διαφορετικών περιοχών βάσει των πραγματικών χρήσεων (δραστηριοτήτων) και την παρακολούθηση αλλαγών στις χρήσεις γης μιας περιοχής.

Η συλλογή των δεδομένων για χρήσεις γης (επιτόπια έρευνα) όπως και η περιγραφή της υφιστάμενης κατάστασης δεν πρέπει να γίνονται με τις γενικές χρήσεις δραστηριοτήτων. Πρέπει να αποσαφηνίζεται είτε στο παρόν σχέδιο νόμου, είτε στις προδιαγραφές εκπόνησης μελετών ότι η υφιστάμενη κατάσταση περιγράφεται / χαρτογραφείται στις πολεοδομικές μελέτες και τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ / ΤΧΣ, με παράλληλη αξιοποίηση του προαναφερόμενου «μεταφραστή», της αντιστοίχισης δηλαδή της κωδικοποίησης των χρήσεων γης με άλλες μορφές κωδικοποίησης των δραστηριοτήτων. Σήμερα, η περιγραφή της υφιστάμενης κατάστασης στις προαναφερόμενες μελέτες, προσδίδει αοριστία δεδομένου των πολλών πραγματικών μορφών που μπορεί να έχει μια περιοχή βάσει της γενικής της χρήσης.

Επιπλέον των ανωτέρω, στο εξεταζόμενο σχέδιο νόμου τίθενται ορισμένοι περιορισμοί σε ορισμένες χρήσεις που συνιστούν περιορισμούς ως προς το μέγεθος (π.χ. μέγιστος αριθμός κλινών ή τετραγωνικών), χωρίς ταυτόχρονα να συνδέονται με κάποιου είδους τεκμηρίωση και εννοιολογική τυποποίηση, ως (για παράδειγμα) προς το βαθμό της «όχλησης» που προκαλούν. Άποψη του ΣΕΜΠΧΠΑ είναι ότι **η οριζόντια εφαρμογή τέτοιων περιορισμών** (π.χ. μέγιστος αριθμός τετραγωνικών μέτρων για συγκεκριμένες χρήσεις) **στο σύνολο της χώρας**, όπου απαντώνται κατά περίπτωση διαφορετικοί όροι και περιορισμοί δόμησης (π.χ. αρτιότητα, ΣΔ κλπ.) **είναι τουλάχιστον άστοχη**. Δεν έχει τεθεί υπόψη μας έως σήμερα, κάποια μελέτη που να τεκμηριώνει αυτές τις προβλέψεις του σχεδίου Π.Δ.

Τέλος, **εκτιμούμε ότι θα πρέπει να επανεξεταστεί η προσέγγιση που υιοθετείται με τις διατάξεις των παρ. 6 και 7 του άρθρου 18, κυρίως για λόγους κόστους, χρόνου και γενικότερης αποτελεσματικότητας**. Ειδικότερα, οι χρήσεις γης που έχουν καθοριστεί με προγενέστερα του νόμου αυτού σχέδια εκτιμούμε ότι θα πρέπει να εξακολουθούν να ισχύουν όπως καθορίστηκαν (αρθ. 11 παρ. 1 και αρθ. 12 παρ. 2 του ΠΔ του 1987 αντίστοιχα), ιδιαίτερα εάν είναι ευνοϊκότερες για τις δραστηριότητες που έχουν ήδη εγκατασταθεί και λειτουργούν στην Επικράτεια.

## 2.2 Παρατηρήσεις κατά Άρθρο

Με την επιφύλαξη των ανωτέρω, καταγράφονται στη συνέχεια επιμέρους παρατηρήσεις κατά Άρθρο.

### 2.2.1 Άρθρο 01 – Κατηγορίες Χρήσεων

Όσον αφορά τις Ειδικές Κατηγορίες Χρήσεων γης, προτείνονται τα εξής:

- Να προβλεφθεί η δυνατότητα χωροθέτησης στάσεων ΜΕΤΡΟ (υπέργειων)
- Να μην περιληφθούν οι αγροτικές εκμεταλλεύσεις στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, καθώς δεν εμπεριέχεται σε αυτές η έννοια της “δόμησης” και κατά συνέπεια δεν θα έπρεπε να αποτελεί ειδική πολεοδομική κατηγορία
- Στις κατηγορίες χρήσεων απουσιάζει η κατηγορία 39.4.
- Τα πρατήρια υγρών καυσίμων να προτείνονται χωρίς διαχωρισμό από τα πρατήρια υγραερίου και φυσικού αερίου, όπως προβλέπονται στις Ειδικές Κατηγορίες Χρήσεων Γης.
- Να καταργηθεί η χρήση 40 “Αστική Γεωργία-Λαχανόκηποι», καθώς επίσης δεν εμπεριέχει “δόμηση”. Να διευκρινιστεί η διαφορά μεταξύ “αστικής γεωργίας” και “λαχανόκηπων”.

### 2.2.2 Άρθρο 02 – 1. Αποκλειστική Κατοικία

*Περιοχές με αποκλειστική χρήση την κατοικία θάσει των ειδικών διαταγμάτων που τις διέπει τα οποία έχουν εγκριθεί πριν τη δημοσίευση του παρόντος.*

*Στις περιοχές αυτές δύναται να χωροθετούνται πλην της κατοικίας οι παρακάτω χρήσεις εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.*

*(2) Κοινωνική Πρόνοια τοπικής σημασίας*

*(3) Εκπαίδευση, πρωτοβάθμια, δευτεροβάθμια και ειδική εκπαίδευση*

*(5) Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις*

*(6) Θρησκευτικοί χώροι που εξυπηρετούν τις ανάγκες της περιοχής – τοπικής σημασίας*

*(8.3) Δημοτικές αγορές*

*(10) Διοίκηση τοπικής σημασίας*

*(32) Γωνιές Ανακύκλωσης*

*(38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών κινητής τηλεφωνίας*

*Στις περιοχές αποκλειστικής κατοικίας επιτρέπονται επιπλέον των ανωτέρω οι χρήσεις που ήδη προβλέπονται από τα ειδικά διατάγματα που διέπουν τις περιοχές, εντός προσδιορισμένων χώρων με δυνατότητα αναδιάταξής τους.*

Εκτιμάται ότι θα πρέπει να αποσαφηνιστεί το εάν η μόνη επιτρεπόμενη ειδική χρήση γης είναι η κατοικία, ή εάν επιτρέπονται και άλλες ειδικές χρήσεις. Η θέσπιση της αποκλειστικής κατοικίας ως διακριτή χρήση γης (η οποία είχε προταθεί και από το Ν4269/2014), αποτελεί ένα βήμα πίσω για τα εργαλεία του σχεδιασμού χρήσεων γης σε σχέση με το ΠΔ του 1987. Η δημιουργία περιοχών αποκλειστικής κατοικίας είναι κατακριτέα από τη διεθνή βιβλιογραφία για τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη και δεν ανήκει στις σύγχρονες τάσεις σχεδιασμού χρήσεων γης<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Σε περιοχές αποκλειστικής κατοικίας, οι κάτοικοι δεν θα μπορούν να εξυπηρετηθούν τοπικά για τις καθημερινές τους ανάγκες. Η δημιουργία μονολειτουργικών περιοχών, περιοχών – κοιμητηρίων συνεπάγεται μεγαλύτερη εξάρτηση των κατοίκων από το αυτοκίνητο, καθημερινή αύξηση των μετακινήσεων και είναι περιβαλλοντικά επιζήμια. Η ύπαρξη καταστημάτων / υπηρεσιών / αθλητικών χώρων κ.α. σε επίπεδο γειτονιάς δημιουργεί χώρους συνάντησης των κατοίκων και συντελεί στην επαφή τους / γνωριμία τους και κατ' επέκταση στη μεγαλύτερη συνοχή της τοπικής κοινότητας. Αντιθέτως, στις περιοχές αποκλειστικής κατοικίας, είναι λιγότερες οι παθητικές ευκαιρίες για τους κατοίκους να συναναστραφούν και να επικοινωνήσουν. Οι μονολειτουργικές περιοχές απαιτούν αυξημένη αστυνόμευση, καθώς λόγω της απουσίας κίνησης/ ζωής είναι πιο επιρρεπείς στην προσέλευση εγκληματικότητας (Paulsen, 2013 σελ. 94). Η θεσμοθέτηση τέτοιων περιοχών οδηγεί αναγκαστικά σε συγκεκριμένα καταναλωτικά πρότυπα, καθώς οι κάτοικοι για να αποφύγουν τις πολλές μετακινήσεις αγοράζουν από υπεραγορές αντί μικρότερων καταστημάτων.

Στις βορειοευρωπαϊκές και βορειοαμερικανικές χώρες, η περιορισμένη έκταση περιοχών αποκλειστικής κατοικίας θεωρείται ως κάτι θετικό, και οι χώρες αυτές προσπαθούν να αλλάξουν και να προσομοιάσουν στην Ελλάδα στο συγκεκριμένο θέμα (που έχει περιορισμένες εκτάσεις αποκλειστικής κατοικίας), καλλιεργώντας -σε ακαδημαϊκό επίπεδο- τις έννοιες της μίξης χρήσεων γης και της 24h city, την αποστροφή προς τις γειτονιές -κοιμητήρια κ.α. και προσπαθώντας να κατασκευάσουν γειτονιές με μίξη χρήσεων γης.

Στις ιδιαίτερες περιπτώσεις που υπάρχει ανάγκη κάποια περιοχή να είναι μονολειτουργική, **αυτό μπορεί να γίνει με θέσπιση αμιγούς κατοικίας και απαγόρευση των άλλων χρήσεων**. Κατά τη γνώμη μας, δεν θα πρέπει η αποκλειστική κατοικία να αποτελεί διακριτή κατηγορία χρήσεων γης, για να μην κατευθύνει το σχεδιασμό προς τη συγκεκριμένη επιλογή.

Σε περίπτωση, ωστόσο, διατήρησης της παραπάνω κατηγορίας, οι απόψεις/παρατηρήσεις μας για το παρόν σχέδιο νόμου συνοψίζονται στα εξής:

- Στο άρθρο 2 στο σημείο που αναφέρεται η δυνατότητα αναδιάταξης των χρήσεων πλην κατοικίας “ μετά το “...δυνατότητα αναδιάταξής τους” να προστεθεί και “επαναπροσδιορισμού του περιεχομένου τους, προκειμένου να διασφαλίζεται η εξυπηρέτηση των αναγκών της περιοχής” (όπως αναφέρεται και στο Ν.4269/14 αρθ. 15) από κοινωφελείς και κοινόχρηστους χώρους.
- Ορθώς καταργήθηκε η δυνατότητα χωροθέτησης χρήσεων Πολ. Κέντρου στην Περιοχή κατοικίας Κ1 η οποία γινόταν με τον Ν. 4269/14. Η αλλαγή χρήσεων γης “επί το δυσμενέστερον”, δηλαδή η αύξηση των οχλουσών χρήσεων σε περιοχές κατοικίας, αποτελεί αιτία απόρριψης των αιτημάτων για τροποποίηση ρυμοτομίας σύμφωνα με την πάγια νομολογία του ΣτΕ.
- Η κατάργηση των περιορισμών στον καθορισμό της κατοικίας του Ν. 4269/14 αρθ.15 παρ. 3 και 4, καθιστά πιο ευέλικτο τον σχεδιασμό ώστε να μπορεί να ορίσει περιοχές κατοικίας σε περισσότερες περιπτώσεις και να καλύψει πιο ευρύ φάσμα περιοχών με τυχόν ζήτηση της αγοράς για αποκλειστική κατοικία.
- Ορθώς καταργήθηκαν οι περιορισμοί στον καθορισμό αποκλειστικής κατοικίας του Ν. 4269/14 αρθ. 15 παρ. 5 καθώς η αποκλειστική κατοικία μπορεί να υπάρξει και σε γήπεδα με πρόσωπο επί εθνικών/επαρχιακών και κυρίων δημοτικών οδών καθώς υπάρχει πιθανότητα τα οικοπέδα επί των οδών αυτών να μην προσελκύουν άλλες χρήσεις. Επίσης δεν μπορεί να θεωρηθεί η πρόταση της παραγράφου 5 ως μέτρο για την προστασία των περιοχών αποκλειστικής κατοικίας από τις οχλήσεις που προκαλούν οι οδοί, καθώς είναι πιθανόν η κίνηση επί των οδών να μην συνεπάγεται ηχορύπανση, κίνδυνο ή άλλου είδους όχληση για την κατοικία. (Όπως συμβαίνει π.χ. σε περίπτωση που τα παρόδια οικοπέδα βρίσκονται υψομετρικά πολύ χαμηλότερα από το οδικό δίκτυο ή/και σε περιπτώσεις που το συγκεκριμένο οδικό δίκτυο δεν είναι προσβάσιμο από τα παρόδια οικοπέδα).
- Να προβλεφθεί και η προσχολική εκπαίδευση, για την οποία η προβλεπόμενη ακτίνα εξυπηρέτησης είναι η μικρότερη μεταξύ των βαθμίδων εκπαίδευσης και επομένως θα πρέπει να προβλέπεται σε οποιαδήποτε γειτονιά περιλαμβάνει κατοικία.
- Να καταργηθεί η φράση “τοπικής σημασίας” μετά την “κοινωνική πρόνοια”. Η κοινωνική πρόνοια είναι η βοήθεια προς τις ευπαθείς ομάδες, επομένως δεν έχει νόημα ο προσδιορισμός “τοπικής σημασίας”.

---

Η μίξη συγκεκριμένων χρήσεων γης με την κατοικία, θεωρείται ότι ωφελεί την υγεία των κατοίκων, καθώς υπάρχει εξάρτηση μεταξύ φυσικής άσκησης (περπατήματος) και μίξης χρήσεων γης. (Croucher et al. (2013) σελ. 13), Kruger et al. (2006). Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι στην επιστημονική βιβλιογραφία δεν υπάρχει ή δεν είναι εμφανής η αντίθετη άποψη (η υποστήριξη δηλαδή, των περιοχών αποκλειστικής κατοικίας).



### 2.2.3 Άρθρο 03 – 2. Αμιγής Κατοικία

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται μόνο :

- (1) Κατοικία
  - (2) Κοινωνική πρόνοια τοπικής σημασίας
  - (3) Εκπαίδευση προσχολική, πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
  - (5) Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις (μόνο κατηγ. Α)
  - (7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
  - (6) Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
  - (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2) που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής, όπως παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο, κρεοπωλείο, κατάστημα ψιλικών, γαλακτοπωλείο, πρατήριο γάλακτος και άρτου. Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικόπεδο 100 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από το εγκεκριμένο σχέδιο.
  - (11) Περίθαλψη: Μόνο Μονάδες Ψυχοκοινωνικής Αποκατάστασης
  - (16) Ξενοδοχειακά καταλύματα – ξενώνες μέχρι 30 κλίνες
  - (17.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων εφόσον προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο
  - (25) Φούρνοι έως 100 τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο
  - (32) Γωνιές Ανακύκλωσης
  - (35) Δεξαμενές νερού – αφαλάτωσης
  - (38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών κινητής τηλεφωνίας
  - (40) Αστική γεωργία – λαχανόκηποι
- Στις χρήσεις με κωδικό (7), (8.1 & 8.2), (25) και (16) είναι επιθυμητό από τον πολεοδομικό σχεδιασμό να επιδιώκεται η σημειακή συγκέντρωσή τους σε συγκεκριμένες θέσεις του ρυμοτομικού σχεδίου/ σε τοπικά κέντρα συνοικίας-γειτονιάς και να αποφεύγεται η διασπορά τους.

Σε ότι αφορά την αμιγή κατοικία, προτείνονται τα εξής:

- Να εξεταστεί η δυνατότητα λειτουργίας φροντιστηρίων ξένων γλωσσών/ωδείων ή άλλου τύπου ιδιωτικών σχολείων τουλάχιστον προσχολικής και πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης, στις περιοχές αμιγούς κατοικίας. Υπάρχουν ήδη περιοχές αμιγούς κατοικίας όπου μεγάλο ποσοστό των μαθητών μετακινούνται καθημερινά για την εξυπηρέτησή τους. Η λειτουργία φροντιστηρίων/ωδείων αποτελούσε αίτημα πολλών κατοίκων και επιχειρηματιών κατά τις ηλεκτρονικές διαβουλεύσεις των νομοσχεδίων που αφορούν χρήσεις γης (βλ. Διαβούλευση του Ν. 4280/2014<sup>5</sup>), ενώ και το άρθ. 16 του Ν.4269/2014 επέτρεπε τη λειτουργία συγκεκριμένων χώρων ειδικής εκπαίδευσης στην αμιγή κατοικία.
- Να επιτρέπεται η χρήση γραφείων για να μπορούν να λειτουργούν οι ελεύθεροι επαγγελματίες.
- Να καταργηθεί η φράση “τοπικής σημασίας” μετά την “κοινωνική πρόνοια”. Η κοινωνική πρόνοια είναι η βοήθεια προς τις ευπαθείς ομάδες, επομένως δεν έχει νόημα ο προσδιορισμός “τοπικής σημασίας”.
- Στις χρήσεις με αριθμό (7), (8) και (25) προβλέπεται μέγιστη συνολική επιφάνεια ανά οικόπεδο με προσδιορισμό των τμ της συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από το εγκεκριμένο σχέδιο.

Ερώτημα αποτελεί η αιτιολόγηση της επιλογής προσδιορισμού του μεγέθους (π.χ. γιατί διατηρείται το όριο των 100τμ., όπως στον Ν 4269/14 αρθ. 16, ανά κατάστημα λιανικού εμπορίου); Έχει γίνει κάποια μελέτη για τις ανάγκες σε χώρους που έχουν αυτού του είδους τα καταστήματα με βάση τα όσα προβλέπονται στη διαδικασία αδειοδότησής τους, έτσι ώστε να διασφαλιστεί η εφικτότητα της πρόβλεψης;

Ο προσδιορισμός μέγιστης επιφάνειας σε επίπεδο κατηγοριών χρήσεων γης χωρίς την προηγούμενη κατηγοριοποίηση των εγκαταστάσεων σε βαθμίδες π.χ. «όχλησης» με ταυτόχρονο

<sup>5</sup> <http://www.opengov.gr/minenv/?p=5475>

ορισμό της έννοιας και της ανάλογης μονάδας μέτρησης αυτής, δεν επιτρέπει την τεκμηρίωση της ορθότητας της πρόβλεψης. Κρίνεται δε περιοριστικός ως προς τις επιλογές του τοπικού σχεδιασμού, καθώς μπορεί μόνο να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται η πρόβλεψη.

#### 2.2.4 Άρθρο 04 – 3. Γενική Κατοικία

Στις περιοχές γενικής κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

- (1) Κατοικία
  - (2) Κοινωνική πρόνοια
  - (3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 2.000 τμ.
  - (4) Κέντρα Έρευνας
  - (5) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (μόνο κατηγ. Α)
  - (6) Θρησκευτικοί χώροι
  - (7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις, μέχρι 1200τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
  - (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2), δημοτικές αγορές (8.3), υπεραγορές (8.4)
  - (9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας.
  - (10) Διοίκηση τοπικής σημασίας
  - (11) Περίθαλψη – μόνο πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία μέχρι 100 κλίνες ή 2.000 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
  - (13) Εστίαση μέχρι 250 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
  - (14) Αναψυκτήρια μέχρι 100 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
  - (16) Ξενοδοχειακά καταλύματα και λουπές τουριστικές εγκαταστάσεις μέχρι 100 κλίνες.
  - (17) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων
  - (18) Πρατήρια υγρών καυσίμων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και μίνι μάρκετ για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφ' όσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου.
  - (19) Πλυντήρια – Λιπαντήρια αυτοκινήτων
  - (20.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων, συνήθων οχημάτων (με δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων ή μέχρι 3,5 τόνων μικτού φορτίου)
  - (21) Εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης μέχρι 400τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου
  - (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μέχρι 400τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης
  - (28.4) Σιδηροδρομικοί σταθμοί
  - (28.8) Σταθμοί αστικών και υπεραστικών λεωφορείων (κατηγορίες 1 και 2) εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο
  - (28.11) Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο
  - (29) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΚΤΕΟ – ΙΚΤΕΟ)
  - (32) Γωνιές ανακύκλωσης, μικρά Πράσινα σημεία
  - (35) Δεξαμενές νερού – αφαλάτωσης, λιμνοδεξαμενές
  - (38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών κινητής τηλεφωνίας
  - (40) Αστική γεωργία – λαχανόκηποι
  - (47) Εγκαταστάσεις υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών-προσφύγων μέχρι 300 ατόμων
- Με τον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι δυνατό να επιβάλλονται περιορισμοί ως προς την πυκνότητα εγκατάστασης πλην των με κωδικό (1), (2), και (5) ανωτέρω χρήσεων (π.χ. μέγιστος αριθμός ανά Ο.Τ./Π.Ε./οδικό άξονα ή κατά άλλο επιστημονικά τεκμηριωμένο τρόπο)

Σε ότι αφορά την γενική κατοικία, προτείνονται τα εξής:

- Να επιτρέπονται και οι αθλητικές εγκαταστάσεις τύπου Β.
- Τα πρατήρια υγρών καυσίμων να προτείνονται χωρίς διαχωρισμό από τα πρατήρια υγραερίου και φυσικού αερίου, όπως προβλέπονται στις Ειδικές Κατηγορίες Χρήσεων Γης.
- Δεν είναι κατανοητή η πρόταση για πρωτοβάθμια περίθαλψη μέχρι 100 κλίνες, όταν στο άρθρο 1 αναφέρεται ότι η πρωτοβάθμια περίθαλψη είναι χωρίς νοσηλεία.

Σε γενικές γραμμές το παρόν Σχέδιο Π.Δ., περιορίζει τη δυναμικότητα και τη συνολική επιφάνεια δόμησης για τις διάφορες λειτουργίες σε σχέση με τον Ν.4269/14 με εξαίρεση τα κτίρια ειδικής

εκπαίδευσης και ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων, στα οποία η μέγιστη συνολική επιφάνεια αυξάνεται από τα 1.500 στα 2.000τμ και τα επαγγελματικά εργαστήρια και εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης στα οποία το όριο των 800 τμ του Ν.4269/14 καταργείται.

Τέλος, δεν γίνεται κατανοητή η διατύπωση «επιστημονικά τεκμηριωμένο τρόπο» όταν αυτή η φράση συνοδεύεται από τον *ad hoc* προσδιορισμό του «μέγιστου αριθμού ανά Ο.Τ./Π/Ε/ οδικό άξονα». Η μέτρηση αυτή, συνιστά ρύθμιση και όχι επιστημονική τεκμηρίωση. Μέθοδοι και εργαλεία επαρκούς τεκμηρίωσης, μπορεί να αφορούν σε ένα σύνολο δεικτών, με μεθοδολογία εκτίμησης και μονάδες μέτρησης για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα από τη δημόσια διοίκηση και μπορούν να αξιοποιηθούν από τον τοπικής κλίμακας σχεδιασμό.

#### 2.2.5 Άρθρο 05 – 4. Πολεοδομικό Κέντρο – Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης – Τοπικό Κέντρο Συνοικίας-Γειτονιάς

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, επιτρέπονται μόνο :

- (1) Κατοικία
- (2) Κοινωνική πρόνοια
- (3) Εκπαίδευση (προσδιορισμός θέσης από ρυμοτομικό)
- (4) Κέντρα Έρευνας
- (5) Αθλητικές εγκαταστάσεις (εκτός μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων)
- (6) Θρησκευτικοί χώροι
- (7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (8) Καταστήματα/ κτίρια/ κέντρα εμπορίου και παροχής προσωπικών υπηρεσιών
- (9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας
- (10) Διοίκηση
- (11) Περίθαλψη
- (12) Χώροι συνάντησης κοινού
- (13) Εστίαση
- (14) Αναψυκτήρια
- (15) Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής
- (16) Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
- (17.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων
- (21) Εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης μέχρι 500τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (23) Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μέχρι 500τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
- (27) Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
- (28.4) Σιδηροδρομικοί σταθμοί
- (28.7) Σταθμοί αστικών, υπεραστικών λεωφορείων
- (28.10) Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
- (32) Γωνιές ανακύκλωσης
- (38) Εγκαταστάσεις κεραιών τηλεπικοινωνιών και κινητής τηλεφωνίας
- (53) Τυχερά παίγνια

Στις εντός σχεδίου περιοχές οι χρήσεις με κωδικό, (28.7) και (28.10) επιτρέπονται μόνον εφόσον προβλέπονται οι χώροι ανάπτυξής τους από το ρυμοτομικό σχέδιο.

Ειδικότερα, για τα τοπικά κέντρα συνοικίας – γειτονιάς επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες ειδικές χρήσεις όπως αυτές εξειδικεύονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό:

- (1) Κατοικία
- (3.5) Ειδική Εκπαίδευση
- (7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2) και δημοτικές αγορές (8.3)
- (10) Διοίκηση τοπικής σημασίας
- (11) Περίθαλψη – μόνο Μονάδες χρόνιας αιμοκάθαρσης εκτός νοσοκομείων και κλινικών (μέχρι 50 κλίνες), Εργαστήρια φυσικοθεραπείας
- (16) Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις μέχρι 50 κλίνες

Προτείνονται τα εξής:

- Να αρθεί ο περιορισμός του προσδιορισμού θέσης από το ρυμοτομικό στην εκπαίδευση.

- Να προσδιοριστεί η έννοια των μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων. Αν εννοούμε αθλητικές εγκαταστάσεις τύπου Β θα πρέπει να αρθεί.

Ειδικότερα, για τα τοπικά κέντρα συνοικίας – γειτονιάς:

- Να επιτρέπεται η κοινωνική πρόνοια. Η κοινωνική πρόνοια είναι η βοήθεια προς τις ευπαθείς ομάδες, νήπια και γέρους, επομένως θα πρέπει να προτείνεται σε όλες τις κατηγορίες χρήσεων γης.
- Να επιτρέπεται η εκπαίδευση όπως και στο Πολεοδομικό Κέντρο και όχι μόνο η ειδική εκπαίδευση. Αν κάτι διαφοροποιεί τα τοπικά κέντρα από τα κέντρα των πόλεων είναι η ένταση της χρήσης, η ακτίνα εξυπηρέτησης και το επίπεδο διοίκησης.
- Όσον αφορά την περίθαλψη να επιτρέπεται όπως και στο Πολεοδομικό Κέντρο. Οι επιτρεπόμενες 50 κλίνες συνιστά πολύ μικρό μέγεθος όταν στην «Γενική κατοικία» επιτρέπονται μέχρι 100 κλίνες. Το ίδιο ισχύει και για τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και τον περιορισμό των 50 κλινών. Ο περιορισμός των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων στις 50 κλίνες θεωρείται παρωχημένος. Ιδιαίτερα για πόλεις οι οποίες στοχεύουν στον τουρισμό τύπου city breaks όπως η Θεσσαλονίκη, (σχέδιο ΥΑ ΠΠΧΣΑΑ ΚΜ) **η δυνατότητα εγκατάστασης ξενοδοχειακών μονάδων μεγάλης κλίμακας εντός του πολεοδομικού κέντρου κρίνεται σημαντικός παράγοντας για την προσέλκυση αντίστοιχων επενδύσεων και την εφαρμογή των σχετικών πολιτικών.**
- Να προστεθούν οι ειδικές κατηγορίες χρήσεων (32), (7), (2), κλπ για τα τοπικά κέντρα γειτονιάς, οι οποίες δεν **αναφέρονται ως επιτρεπόμενες.**

## 2.2.6 Άρθρο 06 – Τουρισμός – Αναψυχή

**Στις περιοχές τουρισμού – αναψυχής, επιτρέπονται μόνο :**

**(1) Κατοικία**

**(2) Κοινωνική Πρόνοια**

**(5) Αθλητικές εγκαταστάσεις πλην μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων (όπως γήπεδα ΠΑΕ) επιτρεπομένων των εγκαταστάσεων γκολφ**

**(8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2), υπεραγορές και πολυκαταστήματα μέχρι 1.500 μ<sup>2</sup> συνολικής επιφάνειας δόμησης**

**(9) Γραφεία, Τράπεζες**

**(11 ) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες περίθαλψης χωρίς νοσηλεία**

**(12) Χώροι συνάντησης κοινού**

**(13) Εστίαση**

**(14) Αναψυκτήρια**

**(15) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής**

**(16) Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις – Σύνθετα τουριστικά καταλύματα**

**(17) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, μοτοσυκλετών – μοτοποδηλάτων, σκαφών και τουριστικών λεωφορείων**

**(18) Πρατήρια υγρών καυσίμων**

**(19) Πλυντήρια λιπαντήρια αυτοκινήτων**

**(28.2) Ελικοδρόμιο (μόνο για εξυπηρέτηση Ξενοδοχείων και λοιπών Τουριστικών εγκαταστάσεων)**

**(28.5) Λιμενικές ζώνες τουριστικής δραστηριότητας, μαρίνες**

**(28.7) Σταθμοί αστικών υπεραστικών λεωφορείων εφόσον προβλέπεται από το εγκεκριμένο σχέδιο**

**(28.10) Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ εφόσον προβλέπεται από το εγκεκριμένο σχέδιο**

**(32) Γωνιές Ανακύκλωσης και μικρά Πράσινα Σημεία**

**(34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων εφόσον προβλέπεται από το εγκεκριμένο σχέδιο**

**(35) Δεξαμενές νερού – αφαλάτωση, λιμνοδεξαμενές**

**(37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ εφόσον προβλέπεται από το εγκεκριμένο σχέδιο**

**(38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών κινητής τηλεφωνίας**

**(40) Αστική γεωργία**

**(50) Θεματικά πάρκα – λούνα παρκ**

**(51) Κατασκηνώσεις – παιδικές εξοχές**

**(52) Καζίνο**

Όπως επισημαίνεται στην ΕΠΑ (1983), η αναψυχή και ο παραθερισμός αναφέρεται κυρίως στην ικανοποίηση αναγκών του ντόπιου πληθυσμού, ενώ ο τουρισμός στην προσέλκυση επισκεπτών. Ωστόσο εκτιμάται ότι η συνύπαρξή τους στη συγκεκριμένη κατηγορία χρήσεων ορθώς διατηρείται, καθώς αποτρέπει την απομόνωση των τουριστών από τον αστικό ιστό, ωφελεί την τοπική οικονομία, και την προώθηση του πολιτιστικού προϊόντος, περισσότερο από τις αμιγώς (all inclusive) τουριστικές περιοχές.

Σε ότι αφορά τις επιτρεπόμενες χρήσεις, προτείνονται τα εξής:

- Τα πρατήρια υγρών καυσίμων να προτείνονται χωρίς διαχωρισμό από τα πρατήρια υγραερίου και φυσικού αερίου, όπως προβλέπονται στις Ειδικές Κατηγορίες Χρήσεων Γης.
- Να καταργηθεί η χρήση 40 “Αστική Γεωργία-Λαχανόκηποι”.
- Να υπάρχει πρόβλεψη περί μη δυνατότητας συνύπαρξης στην ίδια ζώνη καζίνο και παιδικών κατασκευών.

#### 2.2.7 Άρθρο 07 – 6. Κοινοφελείς Λειτουργίες

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής επιτρέπονται μόνο:

- (2) Κοινωνική πρόνοια
- (3) Εκπαίδευση
- (5) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- (7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (11) Περίθαλψη
- (31) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
- (32) Πράσινα σημεία
- (44) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν) και Οστών

Δεν υπάρχουν ειδικές παρατηρήσεις.

#### 2.2.8 Άρθρο 08 – 7. Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο

Οι περιοχές της κατηγορίας αυτής αφορούν:

1. Κοινόχρηστους χώρους που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Ως κοινόχρηστοι χώροι για την εφαρμογή του παρόντος, νοούνται οι χώροι για την παραμονή, αναψυχή και μετακίνηση πεζών και τροχοφόρων, όπως οδοί, οδοί ήπιας κυκλοφορίας, πεζόδρομοι, αμιγείς πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, πλατείες, άλση, πράσινο, και παιδικές χαρές. Στις πλατείες – χώρους πρασίνου επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν.4067/2012 και επιπλέον περιορισμένης έκτασης χρήσεις εστίασης και αναψυχής, για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο η και τον πολεοδομικό κανονισμό.

Στους Κοινόχρηστους Χώρους και τις Πλατείες επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων χώρων για τη στάθμευση αυτοκινήτων (σταθμοί αυτοκινήτων) εφ’ όσον προβλέπεται από τον σχεδιασμό με μέριμνα διατήρησης τυχόν υψηλής βλάστησης που φέρουν. Σε περιοχές πρασίνου και σε άλση η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης γίνεται σε περιορισμένο τμήμα τους και μόνο για την εξυπηρέτηση των χρηστών.

Στους χώρους αυτούς επιτρέπονται, επιπλέον, οι γωνιές ανακύκλωσης εφόσον δεν καταλαμβάνουν επιφάνεια άνω του 15% του κοινοχρήστου χώρου.

2. Ελεύθερους χώρους αστικού και περιαστικού πρασίνου.

Οι περιοχές αυτές είναι χώροι εκτός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, οι οποίοι προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και νοούνται ως χώροι δημιουργίας πνευμόνων πρασίνου και αναψυχής, με στόχο τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος.

Στις περιοχές αυτές, εκτός από δραστηριότητες ήπιας αναψυχής, επιτρέπονται οι παρακάτω λειτουργίες εφόσον προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό:

- (5) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις
- (32) Γωνιές ανακύκλωσης
- (39.1) Γεωργικές, δασικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις
- (40) Αστική γεωργία

Το περιεχόμενο του άρθρου θα πρέπει να επαναξεταστεί, καθώς δημιουργείται σοβαρότατη σύγχυση από την παρ. 2, από την οποία μοιάζει το «περιαστικό» πράσινο να συγκαταλέγεται στην κατηγορία του «αστικού πρασίνου».

### 2.2.9 Άρθρο 09 – 8. Παραγωγικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης

Στις περιοχές που καθορίζονται ως χώροι υποδοχής δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης και μπορούν να εγκαθίστανται εγκαταστάσεις βιομηχανίας – βιοτεχνίας (ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ) και Επιχειρηματικά Πάρκα χαμηλής και μέσης όχλησης, επιτρέπονται μόνο :

- (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας
- (2) Κοινωνική πρόνοια
- (5) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2), υπεραγορές (8.4), πολυκαταστήματα (8.5), εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα (8.7)
- (9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας
- (11) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες περίθαλψης χωρίς νοσηλεία και μόνον εφόσον η περιοχή έχει πολεοδομηθεί
- (12) Χώροι συνάθροισης κοινού
- (13) Εστίαση
- (14) Αναψυκτήρια
- (17) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) αυτοκινήτων χωρίς περιορισμό είδους και θάρους
- (18) Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου, φυσικού αερίου
- (19) Πλυντήρια-λυπαντήρια αυτοκινήτων
- (20) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και θάρους, μηχανημάτων έργων (ΣΕΜΕ) και αγροτικών μηχανημάτων
- (21) Εγκαταστάσεις Αποθήκευσης (χαμηλής και μέσης όχλησης)
- (22) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (logistics)
- (23) Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
- (24) Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης
- (26) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
- (27) Εμπορευματοικοί σταθμοί αυτοκινήτων
- (28.2) Ελικοδρόμιο
- (28.4) Σιδηροδρομικοί σταθμοί
- (28.6) Σιδηροδρομικά αμαξοστάσια, επισκευαστικές μονάδες
- (28.7) Σταθμοί αστικών, υπεραστικών λεωφορείων
- (28.10) Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
- (29) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ – ΙΚΤΕΟ)
- (32) Πράσινα Σημεία
- (34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- (35) Δεξαμενές νερού
- (37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.
- (38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών τηλεπικοινωνιών και κινητής τηλεφωνίας
- (44) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν) και Οστών
- (50) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων

Οι πιο πάνω με κωδικό (1), (2), (5), (13), (14) χρήσεις, επιτρέπονται με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών/ βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές και σε ποσοστό έως 40% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα, συμπεριλαμβανομένων στο παραπάνω ποσοστό των υπόλοιπων χρήσεων του τριτογενούς τομέα.

Κρίνεται ορθή η συμπερίληψη όλων των εργαλείων οργάνωσης των παραγωγικών δραστηριοτήτων (ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ-Επιχειρηματικά Πάρκα) υπό την γενική κατηγορία χρήσης γης.

### 2.2.10 Άρθρο 10 – 9. Χονδρεμπόριο

Στις περιοχές χονδρεμπορίου, επιτρέπονται μόνο:

- (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1) καταστήματα παροχής υπηρεσιών (8.2), υπεραγορές (8.4), πολυκαταστήματα (8.5), εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα (8.7)

(9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας  
(11) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες περίθαλψης χωρίς νοσηλεία και μόνον εφόσον η περιοχή έχει πολεοδομηθεί  
(12) Χώροι συνάντησης κοινού  
(13) Εστίαση  
(14) Αναψυκτήρια  
(16) Ξενοδοχεία (μόνο κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα)  
(17) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους  
(18) Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου, φυσικού αερίου  
(19) Πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων  
(20) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης αυτοκινήτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους – μηχανημάτων έργων (ΣΕΜΕ) και αγροτικών μηχανημάτων  
(21) Εγκαταστάσεις Αποθήκευσης (χαμηλής και μέσης όχλησης)  
(22) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics) και υποστηρικτικές εγκαταστάσεις  
(23) Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων  
(24) Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και υποστηρικτικές δραστηριότητες  
(25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης  
(26) Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης  
(27) Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων – Σταθμοί φορτηγών αυτοκινήτων  
(28.2) Ελικοδρόμιο  
(28.4) Σιδηροδρομικοί σταθμοί  
(28.6) Σιδηροδρομικά αμαξοστάσια, επισκευαστικές μονάδες  
(28.7) Σταθμοί αστικών υπεραστικών λεωφορείων  
(28.10) Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ  
(29) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΙΚΤΕΟ – ΚΤΕΟ)  
(31) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών  
(32) Πράσινα Σημεία  
(34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων  
(35) Δεξαμενές νερού  
(37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ  
(38) Εγκαταστάσεις κεραιών τηλεπικοινωνιών και κινητής τηλεφωνίας  
Οι πιο πάνω με κωδικό (1), (11), (12) (13), (14) και (16) χρήσεις αποτελούν υποστηρικτικές δραστηριότητες του εμπορευματικού πάρκου. και επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές και σε ποσοστό έως 40% της συνολικής εκτάσεως των γηπέδων του υποδοχέα/ πάρκου., συμπεριλαμβανομένων στο παραπάνω ποσοστό και των υπολοίπων χρήσεων του τριτογενούς τομέα.

Δεν υπάρχουν ειδικές παρατηρήσεις.

### 2.2.11 Άρθρο 11 – 10. Τεχνολογικό Πάρκο

Στις περιοχές Τεχνολογικού Πάρκου, επιτρέπονται μόνο:

- (1) Κατοικία για εργαζόμενους στο πάρκο
- (3) Εκπαίδευση (μόνο Τριτοβάθμια εκπαίδευση)
- (4) Κέντρα Έρευνας
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2)
- (9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας
- (10) Διοίκηση
- (13) Εστίαση
- (14) Αναψυκτήρια
- (17.1) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων
- (18) Πρατήρια υγρών καυσίμων
- (21) Εγκαταστάσεις αποθήκευσης (χαμηλής όχλησης)
- (22) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics)
- (23) Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
- (24) Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και υποστηρικτικές δραστηριότητες
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
- (26) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης
- (27) Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
- (28.2) Ελικοδρόμιο
- (32) Πράσινα σημεία

(34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων

(37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ

(38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών τηλεπικοινωνιών και κινητής τηλεφωνίας

Οι με κωδικό (25) και (26) χρήσεις αφορούν μονάδες εξαιρετικά προηγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κλπ.) και αναπτύσσονται σε ποσοστό τουλάχιστον 60% της συνολικής εκτάσεως των γηπέδων του υποδοχέα/πάρκου.,

Η έννοια του τεχνολογικού πάρκου είναι κατά κανόνα συνυφασμένη με την καινοτομία. Υπάρχει συνεπώς η αυξημένη πιθανότητα να είναι σκόπιμη η χωροθέτηση εγκαταστάσεων που δεν εντάσσονται στις ως άνω χρήσεις και δεν είναι δυνατό να προβλεφθούν εκ των προτέρων. Η έννοια της καινοτομίας είναι με τη σειρά της συνυφασμένη με την έννοια του χρόνου, καθώς οι τεχνολογικές εξελίξεις συντελούνται με μεγάλη ταχύτητα.

Από την άλλη πλευρά, η προσαρμογή του θεσμικού πλαισίου σε νέες ανάγκες δύναται να είναι περισσότερο χρονοβόρα από τον ελάχιστο χρόνο που δύναται μια καινοτομία να χαρακτηρίζεται ως καινοτομία.

Ως εκ τούτου, προτείνεται να επιτραπεί πολύ μεγαλύτερου βαθμού ευελιξία στις περιοχές αυτές για την εγκατάσταση χρήσεων που ενέχουν χαρακτηριστικά καινοτομίας και δεν δύναται να αναμένουν την θεσμική ανταπόκριση για τη χωροθέτησή τους.

## 2.2.12 Άρθρο 12 – 11. Παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης

Στις περιοχές που καθορίζονται ως χώροι υποδοχής δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης και μπορούν να εγκαθίστανται εγκαταστάσεις βιομηχανίας – βιοτεχνίας (ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ) και Επιχειρηματικά Πάρκα υψηλής όχλησης, επιτρέπονται μόνο :

(1) Κατοικία για το προσωπικό ασφαλείας

(2) Κοινωνική πρόνοια

(5) Αθλητικές εγκαταστάσεις

(8) Εμπορικά καταστήματα (8.1), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2) και εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα (8.7)

(9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας

(11) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες περίθαλψης χωρίς νοσηλεία και μόνον εφόσον έχει πολεοδομηθεί η περιοχή

(12) Χώροι συνάθροισης κοινού

(13) Εστίαση

(14) Αναψυκτήρια

(17) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και θάρους

(18) Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου, φυσικού αερίου

(19) Πλυντήρια λυπαντήρια αυτοκινήτων

(20) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και θάρους, μηχανημάτων έργων (ΣΕΜΕ) και αγροτικών μηχανημάτων

(21) Εγκαταστάσεις αποθήκευσης (χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης)

(22) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics)

(23) Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων

(24) Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και υποστηρικτικές δραστηριότητες

(25) Επαγγελματικά εργαστήρια

(26) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις

(27) Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων – Σταθμοί φορτηγών αυτοκινήτων

(28.2) Ελικοδρόμιο

(28.4) Σιδηροδρομικοί σταθμοί

(28.6) Σιδηροδρομικά αμαξοστάσια, επισκευαστικές μονάδες και σταθμοί διαλογής

(28.7) Σταθμοί αστικών υπεραστικών λεωφορείων

(28.10) Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ

(29) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)

(30) Κέντρα μεταφόρτωσης απορριμμάτων

(31) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών

(32) Πράσινα σημεία

(34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων

(35) Δεξαμενές νερού – αφαλάτωσης, λιμνοδεξαμενές

(37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ



(38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών, τηλεοπτικών σταθμών και κεραιών κινητής τηλεφωνίας

Οι πιο πάνω με κωδικό (1), (2), (5), (12), (13) και (14) ειδικές χρήσεις, επιτρέπονται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές σε ποσοστό έως 40% της συνολικής εκτάσεως των γηπέδων του υποδοχέα, συμπεριλαμβανομένων και των υπόλοιπων χρήσεων του τριτογενούς τομέα

Ισχύει το σχόλιο στο Άρθρο 09 – 8.

Επιπλέον, ο χωρικός διαχωρισμός της κατοικίας από τη βαριά βιομηχανία έχει αποτελέσει συνεχή προσπάθεια της πολεοδομικής πολιτικής στην Ελλάδα τις τελευταίες δεκαετίες και κρίνεται πολεοδομικά και περιβαλλοντικά αναγκαίος.

Σύμφωνα με το παρόν Σχέδιο Νόμου, η “Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας” στις παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης επιτρέπεται “σε ποσοστό έως 40% της συνολικής εκτάσεως των γηπέδων του υποδοχέα, συμπεριλαμβανομένων και των υπόλοιπων χρήσεων του τριτογενούς τομέα”. Το ποσοστό 40% της έκτασης για κατοικία εντός περιοχών με βαριά βιομηχανία, κρίνεται ότι συντελεί σε σύγκρουση χρήσεων γης (δηλαδή σε κατοικία μέσα σε βιομηχανικές ζώνες). **Το πρόβλημα αυτό εντείνεται δεδομένων των δυσκολιών που υπάρχουν στον έλεγχο της τήρησης της συγκεκριμένης διάταξης.**

#### 2.2.13 Άρθρο 13 – 12. Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας

Στις περιοχές εγκαταστάσεων αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας μπορεί να καθορίζεται μία ή περισσότερες από τις παρακάτω χρήσεις:

(28.7) Σταθμοί αστικών υπεραστικών λεωφορείων

(28.10) Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ

(30) Κέντρο μεταφόρτωσης απορριμμάτων

(31) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών

(32) Πράσινα Σημεία

(33) Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/ επεξεργασία, διάθεση στερεών τοξικών αποβλήτων

(34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων

(35) Δεξαμενές νερού – αφάλατωσης, λιμνοδεξαμενές

(36) Εγκαταστάσεις παραγωγής, μεταφοράς και διανομής ηλεκτρικής ενέργειας και τα συνοδά έργα αυτών, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου, και συναφείς εγκαταστάσεις

(37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ

(38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών, τηλεοπτικών σταθμών και κεραιών κινητής τηλεφωνίας

Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό επιτρέπεται να επιλέγονται χρήσεις του άρθρου αυτού, ανάλογα με την επιδιωκόμενη μορφή ανάπτυξης και τις ιδιαίτερες ανάγκες της περιοχής. Επιτρέπεται επίσης στις ανωτέρω περιοχές να καθορίζονται επιπλέον, οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την εξυπηρέτησή τους.

Δεν υπάρχουν ειδικές παρατηρήσεις.

#### 2.2.14 Άρθρο 14 – 13. Ιδιαίτερες Χρήσεις

Στις περιοχές ιδιαίτερων χρήσεων μπορεί να καθορίζεται μια ή περισσότερες από τις παρακάτω ειδικές χρήσεις :

(5) Μεγάλες αθλητικές εγκαταστάσεις (όπως γήπεδα ΠΑΕ, εγκαταστάσεις γκολφ)

(28) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς

(41) Ορυχεία-Λατομεία-Εξόρυξη

(42) Στρατιωτικές εγκαταστάσεις

(43) Εγκαταστάσεις εκρηκτικών, ευφλέκτων υλών

(44) Κοιμητήρια και Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και Οστών

(45) Σωφρονιστικά καταστήματα – φυλακές

(46) Εγκαταστάσεις υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών

(47) Νεκροταφεία – ανακύκλωση αυτοκινήτων

(48) Ιππόδρομος

(49) Πίστες αγώνων αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων

(50) Θεματικά πάρκα – Λούνα Πάρκ

Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό επιτρέπεται να επιλέγονται χρήσεις από όλες τις ενότητες του άρθρου αυτού, ανάλογα με την επιδιωκόμενη μορφή ανάπτυξης και τις ιδιαίτερες ανάγκες της περιοχής. Επιτρέπεται επίσης στις ανωτέρω περιοχές να καθορίζονται επιπλέον, οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την εξυπηρέτησή τους.

Δεν υπάρχουν ειδικές παρατηρήσεις.

#### 2.2.15 Άρθρο 15 – 14. Αγροτική χρήση

Στις περιοχές με αγροτική χρήση που περιλαμβάνουν εκτάσεις γεωργικής γης, επιτρέπονται μόνο:

(1) Κατοικία

(16) Ξενοδοχειακά καταλύματα μέχρι 20 κλίνες

(21) Εγκαταστάσεις αποθήκευσης (χαμηλής όχλησης για αγροτική χρήση)

(25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης συσκευασίας και μεταποίησης τοπικών αγροτικών προϊόντων.

(26) Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης, συσκευασίας και μεταποίησης τοπικών αγροτικών προϊόντων

(39) Αγροτικές εκμεταλλεύσεις – εγκαταστάσεις

(41) Ορυχεία-Λατομεία-Εξόρυξη

Η συμπερίληψη του συγκεκριμένου άρθρου συνολικά εκτιμάται ότι θα πρέπει να επανεξεταστεί.

Η «αγροτική χρήση» είναι χρήση που απαντάται στον εξωαστικό χώρο, σε αντίθεση με τις κατηγορίες χρήσεων γης των άρθρων που προηγήθηκαν και που αναφέρονται στον αστικό/οικιστικό – πολεοδομημένο ή προς πολεοδόμηση χώρο. Ο ίδιος προβληματισμός ισχύει και για το παρακάτω άρθρο 16 – 15. Περιοχές Προστασίας (ΠΠ). Με αφορμή το παραπάνω, θα πρέπει εξαρχής και ρητά να προκύπτει το πεδίο εφαρμογής του παρόντος ΠΔ.

#### 2.2.16 Άρθρο 16 – 15. Περιοχές Προστασίας (ΠΠ)

Περιοχές προστασίας (ΠΠ), είναι οι περιοχές-χώροι που υπάγονται σε ίδιο νομικό καθεστώς για την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος ( Δάση – δασικές εκτάσεις, Αρχαιολογικοί χώροι, Ιστορικοί τόποι, Τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους – περιβάλλοντος, Ζώνη αιγιαλού- παραλίας, Ζώνη ρέματος, ποταμών- παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, Περιοχές – προστασίας βάσει των διατάξεων των Ν.1650/86 και Ν.3937/2011, Ζώνες προστασίας ορεινών όγκων κλπ.).

Ακόμη δύναται να προτείνονται και περιοχές οι οποίες απαιτείται να υπαχθούν σε καθεστώς προστασίας – διατήρησης του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου, για την εξισορρόπηση αστικών επιβαρύνσεων, σύμφωνα με τις σχετικές κατευθύνσεις (ευρωπαϊκές, εθνικές) και την τεκμηρίωση του σχεδιασμού.

A. Περιοχές Απολύτου Προστασίας (ΠΠ 1).

Στις περιοχές αυτές απαγορεύεται οιαδήποτε δόμηση.

B. Περιοχές Προστασίας (ΠΠ 2).

Στις περιοχές αυτές ανάλογα με τον χαρακτήρα και τον επιδιωκόμενο βαθμό προστασίας, είναι δυνατό να επιτρέπονται χρήσεις, σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία.

Ισχύει το σχόλιο επί του άρθρου 15.

#### 2.2.17 Άρθρο 17

Στις περιοχές εντός των ορίων οριοθετημένων οικισμών με πληθυσμό μικρότερο από 2.000 κατοίκους στους οποίους δεν έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός και ο καθορισμός χρήσεων γης, επιτρέπονται μεταβατικά και έως τη θεσμοθέτηση του πολεοδομικού σχεδίου τους οι παρακάτω χρήσεις ως εξής :

(1) Κατοικία

(2) Κοινωνική πρόνοια

(3) Εκπαίδευση προσχολική, πρωτοβάθμια, δευτεροβάθμια και ειδική εκπαίδευση

(5) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (μόνο κατηγ. Α)

(6) Θρησκευτικοί χώροι

(7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 600 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο

- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2) μέχρι 100 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο  
(9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, μέχρι 300τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο.  
(10) Διοίκηση τοπικού επιπέδου  
(11) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες περίθαλψης μέχρι 40 κλίνες ή 600 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο  
(13) Εστιατόρια μέχρι 200 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο  
(14) Αναψυκτήρια μέχρι 50 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο  
(16) Ξενοδοχεία και Τουριστικές εγκαταστάσεις (εκτός κατασκηνώσεων – Camping) μέχρι 50 κλίνες  
(17) Στάθμευση αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων  
(18) Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου, φυσικού αερίου,  
(19) Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων  
(20.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων  
(25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης  
(28.7) Σταθμοί αστικών υπεραστικών λεωφορείων  
(28.10) Σταθμοί μεταβίβασης ΜΜΜ  
(32) Γωνιές ανακύκλωσης και μικρά Πράσινα σημεία  
(35) Δεξαμενές νερού – αφαλάτωσης, λιμνοδεξαμενές  
(39.2) Γεωργικές, δασικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις  
(47) Εγκαταστάσεις υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών μέχρι 100 άτομα

Προτείνονται τα εξής:

- Να επιτρέπεται η χρήση γραφείων.
- Να καταργηθεί η χρήση «Γεωργικές, δασικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις»,

## 2.2.18 Άρθρο 18 – Γενικές και Μεταβατικές Διατάξεις

1. Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό των γενικών χρήσεων γης είναι δυνατόν να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται υπό όρους, περιορισμούς ή προϋποθέσεις ορισμένες από τις ειδικές χρήσεις γης που κατ' αρχήν επιτρέπονται σύμφωνα με τις διατάξεις του διατάγματος αυτού. Η απαγόρευση ή οι όροι, οι περιορισμοί ή οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου μπορεί να αφορούν και τμήματα οικοδομικών τετραγώνων ή οικοπέδων ή και ορόφους κτιρίων.
2. Κατ' εξαίρεση του προηγούμενου εδαφίου, δεν δύναται να εξαιρεθεί κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό η εγκατάσταση κατασκευών κεραιών κινητής τηλεφωνίας και των συνοδών τους έργων υποδομής από τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης του παρόντος στις οποίες προβλέπεται η εγκατάσταση τους.
3. Οι περιορισμοί και οι εξειδικεύσεις στα μεγέθη εκμετάλλευσης των ειδικών κατηγοριών χρήσεων που καθορίζονται με τις διατάξεις του διατάγματος αυτού, εφαρμόζονται και στα πολεοδομικά σχέδια στα οποία οι χρήσεις γης έχουν καθορισθεί με βάση τις διατάξεις του Π.Δ/τος 81/1980 και του από 23.2.1987 Π.Δ/τος.
4. Κατ' εξαίρεση του προηγούμενου εδαφίου, οι περιορισμοί και οι εξειδικεύσεις στα μεγέθη εκμετάλλευσης που καθορίζονται με τις διατάξεις του διατάγματος αυτού ισχύουν μόνο στις περιπτώσεις έκδοσης νέων οικοδομικών αδειών σε αδόμητα οικόπεδα. Δεν εφαρμόζονται:
  - α) στις άδειες δόμησης που έχουν εκδοθεί πριν από την ισχύ του διατάγματος αυτού αλλά δεν έχουν υλοποιηθεί ως προς την κατασκευή της οικοδομής,
  - β) σε περιπτώσεις αναθεώρησης οικοδομικών αδειών αλλαγής χρήσης ή εσωτερικών παρεμβάσεων υφιστάμενων κτιρίων καθώς και σε οικοδομικές άδειες για προσθήκες σε υφιστάμενες εγκαταστάσεις,
  - γ) σε εκκρεμείς διαδικασίες, ενώπιον των αρμόδιων υπηρεσιών δόμησης, για την έγκριση δόμησης ή άδειας δόμησης,
5. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος η έγκριση ή αναθεώρηση των εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΧΣ κλπ) ακολουθεί τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος, εκτός αν έχει γνωμοδοτήσει το αρμόδιο για την έγκριση του σχεδίου ΣΥΠΟΘΑ. Είναι δυνατό μετά από αιτιολογημένη πρόταση του αρμοδίου για την έγκριση του σχεδίου Οργάνου και σύμφωνη γνώμη του αρμοδίου ΣΥΠΟΘΑ, να ισχύσουν οι διατάξεις του παρόντος.
6. Τυχόν τροποποιήσεις ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, Πολεοδομικών Μελετών ή Ρυμοτομικών Σχεδίων που έχουν εγκριθεί από την έναρξη ισχύος του ν. 4269/2014 (Α' 142) και μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος διατάγματος, με τις οποίες καθορίζονται χρήσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β' του ν. 4269/2014, αναθεωρούνται υποχρεωτικά και προσαρμόζονται στις διατάξεις του διατάγματος αυτού εντός 6 μηνών από τη δημοσίευσή του. Εφόσον δεν εγκριθεί μέσα στην προθεσμία του προηγούμενου εδαφίου εντός η προσαρμογή τους, οι τροποποιήσεις θεωρούνται αυτοδικαίως άκυρες και ισχύουν για τις οικείες περιοχές οι προγενέστερες χρήσεις.
7. Γενικά πολεοδομικά Σχέδια και ΣΧΟΟΑΠ που εγκρίθηκαν για πρώτη φορά μετά την έναρξη ισχύος των διατάξεων του Κεφαλαίου Β' του ν. 4269/2014, με τις κατηγορίες χρήσεων γης που προβλέπονται στο ν. 4269/2014 και κατ' εφαρμογή των μεταβατικών διατάξεων του άρθρου 13α, αναθεωρούνται υποχρεωτικά και προσαρμόζονται στις διατάξεις του διατάγματος αυτού εντός 24 μηνών από τη δημοσίευσή του. Σε περίπτωση μη αναθεώρησης τους εντός της ανωτέρω προθεσμίας, οι εγκρίσεις θεωρούνται αυτοδικαίως άκυρες.

Ισχύει η οριζόντια παρατήρηση που απαντά στις εξόχως προβληματικές παρ. 6 και 7 περί αναθεώρησης του σχεδιασμού για προσαρμογή στις χρήσεις γης του παρόντος ΠΔ εντός ιδιαίτερα σύντομου χρονικού διαστήματος (λαμβάνομένων μάλιστα υπόψη των χρονοβόρων διαδικασιών που ακολουθούνται στη χώρα).

### 3 Παράρτημα: Βιβλιογραφία

Στη συνέχεια παρουσιάζεται ενδεικτικά, η βιβλιογραφία που αξιοποιήθηκε για την προετοιμασία των θέσεων του ΣΕΜΠΧΠΑ.

1. D. J. Paulsen (2013). *Crime and planning: Building Socially Sustainable Communities*, American Planning Association Taylor and Francis Group, (Boca Raton Florida).
2. K. Croucher, A. Wallace, S. Duffy (2012). *Density and Urban Design on Health: a Critical Literature Review* [http://www.qcph.co.uk/assets/0000/3519/Review\\_of\\_influence\\_of\\_land\\_use\\_mix\\_density\\_and\\_urban\\_design\\_on\\_health\\_final.pdf](http://www.qcph.co.uk/assets/0000/3519/Review_of_influence_of_land_use_mix_density_and_urban_design_on_health_final.pdf)
3. C., Kruger, J., Miles, R., Powell, K. E., & Ramsey, L. T. (2006). *The effectiveness of urban design and land use and transport policies and practices to increase physical activity: a systematic review*. *Journal of Physical Activity & Health*, 3 (Suppl1), S55-S76.
4. Jabocs J. (1961) *The death and life of Great American Cities: The failure of Town Planning*, Pelican, Middlesex.
5. Levine, J. (2005) *Zoned out: Regulations, Markets and Choices in Transportation and Metropolitan Land-Use*. Washington: Resources for the Future Press.
6. ΥΠΕΝ (2017) Σχέδιο ΥΑ ΠΠΧΣΑΑ ΚΜ
7. Office of the Deputy Prime Minister (2006) *National Land Use Database: Land Use and Land Cover Classification*, LandInform Ltd
8. ΥΠΕΚΑ (2014). Αιτιολογική Έκθεση Ν. 4269/2014. <http://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efc-b950-340c4fb76a24/x-xorbio-eis-olo.pdf> (πρόσβαση 26/8/2016)
9. ΕΣΥΕ (2000). Κατανομή της Έκτασης της Ελλάδος κατά Βασικές Κατηγορίες Κάλυψης/Χρήσης Γης [http://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SPG51/-](http://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SPG51/)
10. Eurostat (2016). LUCAS - Land use and land cover survey
11. [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/LUCAS - Land use and land cover survey](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/LUCAS_-_Land_use_and_land_cover_survey)
12. [https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/11493/144275.pdf](https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/11493/144275.pdf)
13. Υ.Α. 3046/304/89 “Κτιριοδομικός Κανονισμός”, Εθνικό Τυπογραφείο, (ΦΕΚ59Δ/3-02-89)
14. Π.Δ. 1987 “Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης”, Εθνικό Τυπογραφείο, ΦΕΚ166Δ/1987
15. Eurostat (2008) “New insight into land cover and land use in Europe “ *Statistics in focus*, τεύχος 33/2008 <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/3433488/5582088/KS-SF-08-033-EN.PDF/fc262221-5c2e-4dcf-9e7b-0c6731b3f3a4>
16. HMSO (1975) *National Land Use Classification*, Her Majesty's Stationary Office: London
17. HMSO (2006) *Land Use and Land Cover Classification Version 4.4*, Her Majesty's Stationary Office: London
18. Fensel D., 2000. *The semantic web and its languages*. *IEEE Computer Society* 15, 6 (November /December), 67–73.
19. Starlab 2003. *Systems Technology and Applications Research Laboratory home page*. Faculty of Sciences, Department of Computer Science, Vrije Universiteit Brussel. Available at: <http://www.starlab.vub.ac.be/default.htm>
20. <http://www.mdpi.com/1999-5903/4/1/65>
21. [https://planning-org-uploaded-media.s3.amazonaws.com/legacy\\_resources/lbcs/standards/pdf/InOneFile.pdf](https://planning-org-uploaded-media.s3.amazonaws.com/legacy_resources/lbcs/standards/pdf/InOneFile.pdf)