

**Σχόλια SETE στο Σχέδιο Νόμου του ΥΠΕΝ
«Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας»**

04 Σεπτεμβρίου 2020

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Με το παρόν ΣΝ επιχειρούνται μία σειρά από ουσιώδεις επεμβάσεις σε πολλά πεδία της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας (χωροταξία, θαλάσσια χωροταξία-δημοτικές οδοί-εκτός σχεδίου δόμηση, Επιχειρηματικά Πάρκα, ΠΟΤΑ, Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα, εισαγωγή νέων μορφών τουριστικών καταλυμάτων, κάθετη συνιδιοκτησία σε εκτός σχεδίου περιοχές, χρήσεις γης, οικοδομική αδειοδότηση, μεταφορά συντελεστή δόμησης, ηλεκτρονική ταυτότητα ακινήτων, ΝΟΚ κ.λπ.). Παράλληλα, το ΣΝ αναγνωρίζει τόσο τον στρατηγικό όσο και τον ρυθμιστικό χαρακτήρα του χωροταξικού σχεδιασμού. Το ΣΝ στοχεύει στην απλούστευση και επιτάχυνση της διαδικασίας κατάρτισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των Χωροταξικών και Πολεοδομικών Σχεδίων κάθε επίπεδου.

Πράγματι, το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα έχει δεχτεί δίκαια κριτική ως κατακερματισμένο, αναποτελεσματικό, ασαφές και αναχρονιστικό και αυτό αποδεικνύεται από το μέχρι σήμερα άναρχο και χωρίς σχεδιασμό ευρύτερο περιβάλλον. Το παρόν ΣΝ θέτει τον πολύ φιλόδοξο - αλλά απόλυτα σκόπιμο - στόχο να ανατρέψει την συγκεκριμένη κατάσταση και να δημιουργήσει συνθήκες που θα προάγουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη.

Παράλληλα, το ΣΝ διαπνέεται από μία συγκεκριμένη λογική: α) να προωθήσει τον οργανωμένο σχεδιασμό του χώρου έναντι της εκτός σχεδίου μεμονωμένης δόμησης κατοικίας και παραγωγικών εγκαταστάσεων (βιομηχανία, τουρισμός κ.λπ.) και β) να καθιερώσει τα τοπικά και ειδικά πολεοδομικά σχέδια ή άλλα σχέδια χρήσεων γης ως κατεξοχήν εργαλεία για τη ρύθμιση της χρήσης του χώρου.

Πολλά θα κριθούν από την ταχύτητα με την οποία θα κινηθούν οι υποκείμενες μελέτες χωρικού σχεδιασμού (Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, χαρακτηρισμοί δρόμων κλπ), διότι αν καθυστερήσουν (που συνήθως αυτό γίνεται) τότε το διακύβευμα για την ανάπτυξη είναι μεγάλο, καθόσον αναστέλλονται επί της ουσίας πολλές επενδύσεις ειδικά στην εκτός σχεδίου δόμηση, λόγω και της νομολογίας του ΣΤΕ.

Οι προτάσεις του SETE εστιάζονται και σε αυτό το κρίσιμο σημείο, ώστε να υπάρξει μια μεταβατική καταληκτική περίοδος δύο ετών, που θα λειτουργήσει ως γέφυρα για τις επενδύσεις μέχρι την θεσμοθέτηση του σχεδιασμού σε τοπικό επίπεδο.

Το ΣΝ θέτει για πρώτη φορά σαφείς ορισμούς και κανόνες για μία σειρά από έννοιες (πχ. κατεύθυνση, ρύθμιση, εξειδίκευση, συμπλήρωση, τροποποίηση και ανάδραση) που αφορούν στη σχέση μεταξύ των διαφόρων επιπέδων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και οι οποίες πάντοτε δημιουργούσαν ασάφειες και σύγχυση.

Επιπλέον θετική πρόβλεψη του ΣΝ είναι η ενσωμάτωση στην Εθνική Χωρική Στρατηγική, της θαλάσσιας χωρικής στρατηγικής (που με το Νόμο του 2018 ήταν αυτοτελής και ανεξάρτητη), καθώς

και το Εθνικό Σχέδιο για την ενέργεια και το κλίμα. Εκλογικεύει το θεσμικό πλαίσιο για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό διαμορφώνοντας ένα απλούστερο, σαφέστερο και επομένως, σαφώς αποτελεσματικότερο πλαίσιο για τη οργάνωση, διαχείριση και προστασία του θαλάσσιου χώρου. Παράλληλα, το ΣΝ επεκτείνει τη σύνθεση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας έτσι ώστε αυτό να γίνει περισσότερο αντιπροσωπευτικό ενώ θεσμοθετεί αποτελεσματικότερους κανόνες για την εύρυθμη λειτουργία του. Θεσμοθετεί, για πρώτη φορά, Υπηρεσιακό Όργανο της Δημόσιας Διοίκησης, το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, με στόχο την επίλυση διαφορών και ασαφειών μεταξύ των διαφόρων επίπεδων χωροταξικού σχεδιασμού καθώς και μεταξύ των διαφόρων τομεακών σχεδίων και προγραμμάτων. Η αποτελεσματική λειτουργία του, αναμένεται να λύσει μία σειρά από μεγάλες παθογένειες στον χωρικό σχεδιασμό αλλά και κατά την χωροθέτηση και αδειοδότηση σχεδίων και προγραμμάτων καθώς και έργων και δραστηριοτήτων, τόσο άμεσα όσο και έμμεσα.

Για πρώτη φορά συνδέει τόσο ξεκάθαρα την περιβαλλοντική επίδοση (πχ. ενεργειακή κατανάλωση, περιβαλλοντική πιστοποίηση) της δόμησης ενός έργου με τα ίδια τα εσωτερικά χαρακτηριστικά της (πχ. συντελεστή δόμησης), με αυστηρό και – με ομολογουμένως - φιλόδοξο τρόπο, προωθώντας τη βιώσιμη ανάπτυξη - όχι θεωρητικά - αλλά με πρακτικούς όρους, κίνητρα και προϋποθέσεις.

Παράλληλα, καινοτομεί ενισχύοντας την διείσδυση της ψηφιακής τεχνολογίας στο σύνολο των αρμοδιοτήτων της δημόσιας διοίκησης που έχουν σχέση με τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό. Φιλοδοξεί να εκλογικεύσει και να συστηματικοποιήσει τη διαδικασία εκπόνησης χωρικών μελετών μέσω της ανάπτυξης μητρώου πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών και την πλήρη ψηφιοποίηση της όλης της διαδικασίας, ενισχύοντας την διαφάνεια και την ασφάλεια δικαίου. Περιγράφει ξεκάθαρα τη διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης, διευκολύνοντας την ενσωμάτωσή του ως βασικό εργαλείο βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης.

Οι παρακάτω **προτάσεις και κατευθύνσεις που διατυπώνονται από τον ΣΕΤΕ**, έχουν ως στόχο την περαιτέρω βελτίωση του παρόντος ΣΝ προκειμένου να αποτελέσει το βασικό εργαλείο βιώσιμης ανάπτυξης του χώρου με σκοπό τόσο τη επίτευξη οικονομικής ανάπτυξης, όσο και προστασίας και ανάδειξης του φυσικού και πολιτισμικού περιβάλλοντος χωρίς να δημιουργηθεί επενδυτικό κενό στον ενδιάμεσο του χωρικού σχεδιασμού χρόνο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α: ΑΠΛΟΥΣΤΑΣΗ, ΕΠΙΤΑΧΥΝΣΗ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Άρθρο 2 – Ορισμοί

Για μία σειρά εννοιών που αναφέρονται στο ΣΝ και αφορούν σε διαδικασίες της διοίκησης για τον σχεδιασμό του χώρου και τη χωροθέτηση εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων, απαιτείται να υπάρχουν ξεκάθαροι ορισμοί στο σχετικό άρθρο προκειμένου να αποφεύγεται η κατά το δοκούν ερμηνεία τους από τις αρμόδιες και συναρμόδιες υπηρεσίες, τους μελετητές, τους φορείς υλοποίησης επενδύσεων και τους λοιπούς εμπλεκόμενους φορείς. Εναλλακτικά στις αντίστοιχες ενότητες είναι σκόπιμο να χρησιμοποιούνται έννοιες που έχουν συγκεκριμένο, σαφή ορισμό και χαρακτηριστικά με βάση την ισχύουσα νομοθεσία. Τέτοιες έννοιες που χρίζουν ορισμού και εξειδίκευση είναι: επενδύσεις μεγάλης κλίμακας, όριο κορεσμού περιοχής, αλλαγές ήσσονος σημασίας, όριο κορεσμού περιοχής, φέρουσα ικανότητα.

Ειδικότερα θα πρέπει να τονισθεί για τη Φέρουσα Ικανότητα, η πάγια θέση του ΣΕΤΕ (που εναρμονίζεται με την θέση του Μεσογειακού Προγράμματος Δράσης των Ηνωμένων Εθνών) ότι αυτή δεν αποτελεί απόλυτο όριο/ αριθμητικό μέγεθος αλλά αντίθετα εργαλείο διαχείρισης για την προστασία και ανάδειξη περιοχών ιδιαίτερης αξίας – είτε περιβαλλοντικής είτε πολιτισμικής – το μέγεθος του οποίου μπορεί να μεταβάλλεται χρονικά ανάλογα με τις τεχνολογικές ή άλλες, εξελίξεις. Σε κάθε περίπτωση η φέρουσα ικανότητα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως ένα μεταβλητό κριτήριο σε επίπεδο Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού και όχι Περιφερειακού.

Άρθρο 4 & 5 – Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας/ Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων

Προτείνεται η πρόβλεψη ελάχιστου αριθμού μελών για την πραγματοποίηση έγκυρης συνεδρίασης του ΕΣΧ (50% +1, είτε με φυσική παρουσία, είτε μέσω ψηφιακής πλατφόρμας) ενώ παράλληλα να δίνεται η δυνατότητα αυτό να συνεδριάζει και μετά από αίτημα ενός συγκεκριμένου αριθμού μελών του (ενδεικτικά του 1/3). Επίσης, να προβλέπεται ρητά στο συγκεκριμένο ΣΝ, η δυνατότητα πραγματοποίησης συνεδρίασης και ψηφοφορίας αποκλειστικά με ψηφιακά μέσα.

Σε ότι αφορά στο ΚΕΣΥΧΩΘΑ είναι απόλυτα σκόπιμο να προβλέπεται η μόνιμη σύνθεση του Συμβουλίου με κοινωνικούς φορείς και εκπροσώπους των παραγωγικών φορέων ως παρατηρητών και η δυνατότητα παρακολούθησης των συνόλου των συνεδριάσεων με στόχο την αύξηση της διαφάνειας, του διαλόγου και την ενίσχυση της αξιοπιστίας του Συμβουλίου. Απαιτείται να διευκρινισθεί επακριβώς η διαδικασία επίλυσης των αντιφάσεων μεταξύ των διαφόρων ΕΧΠ και ΠΧΠ. Σε κάθε περίπτωση, ο μεγάλος αριθμός των μελών που απαρτίζουν τα δύο αυτά όργανα θα πρέπει να αποτελέσει παράγοντα επίτευξης της ευρύτερης δυνατής συναίνεσης και σε καμία περίπτωση παράγοντας καθυστέρησης στη λήψη αποφάσεων και στην παροχή στην αναγκαίων γνωμοδοτήσεων όπως είναι πολύ πιθανό να συμβεί.

Άρθρο 7 – Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια

Σε αρκετά σημεία εντός του ΣΝ γίνεται αναφορά ότι δεν «εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας» από τυχόν άπρακτη περίοδο διατύπωσης γνώμης από το εκάστοτε αρμόδιο όργανο. Απαιτείται να διευκρινισθεί κατά πόσο με τον όρο «πρόοδο της διαδικασίας» εννοείται και η ολοκλήρωση αυτής ή εναλλακτικά σε ποιες εννοείται και σε ποιες όχι. Είναι απολύτως άσκοπο και άστοχο, η δημόσια διοίκηση να μην τηρεί τις αναφερόμενες από το Νόμο προθεσμίες ή/ και η μη παροχή γνωμοδότησης από το εκάστοτε συναρμόδιο όργανο να θίγει ή να ανατρέπει την προγραμματισμένη ολοκλήρωση της διαδικασίας τόσο σε επίπεδο χρονοδιαγράμματος όσο και σε επίπεδο περιεχομένου (πχ. όρων και προϋποθέσεων). Στο πλαίσιο αυτό προτείνεται να διευκρινισθεί όχι μόνο ότι δεν εμποδίζεται η πρόοδος αλλά και ότι αυτή ολοκληρώνεται.

Προκειμένου τα Προγράμματα Ενεργειών και Προτεραιοτήτων που συνοδεύουν τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια (καθώς και τα Πρόγραμμα Έργων, Ενεργειών και Προτεραιοτήτων που συνοδεύουν τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια) να αποκτήσουν επί της ουσίας αντίκτυπο στη διαχείριση του χώρου, θα πρέπει να συνδέονται σαφώς με χρηματοδοτικά εργαλεία και τον αναπτυξιακό προγραμματισμό, ιδανικά στο ίδιο νομικό κείμενο έγκρισης του ΕΧΠ. Άλλως υπάρχει ο κίνδυνος (όπως έχει συμβεί στο παρελθόν) να αποτελέσουν κατευθύνσεις χωρίς καμία πρακτική εφαρμογή.

Τέλος, θα πρέπει να τονισθεί τόσο σε σχέση με το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό όσο και ως προς το άρθρο 32 (Όροι δόμησης και προδιαγραφές ΣΤΚ) του ΣΝ ότι το εκτεταμένο δίκτυο των περιοχών Natura 2000 – σε συνδυασμό με την ανάρτηση των δασικών χαρτών ανά την χώρα – συμβάλλουν στο να περιορίζεται σημαντικά το διαθέσιμο απόθεμα αναπτυξιακής γης οδηγώντας σχεδόν μονοσήμαντα στην ανάπτυξη επενδύσεων μόνον εις βάρος της γεωργικής γης. Για τον λόγο αυτό, είναι σκόπιμο να υπάρχει η δυνατότητα κατάλληλης τουριστικής ανάπτυξης στις χορτολιβαδικές εκτάσεις, στις περιοχές Natura 2000 και στις περιοχές με πολιτισμικό ενδιαφέρον, με απλές και σαφείς αδειοδοτικές διαδικασίες, υπό όρους και προϋποθέσεις που θα διασφαλίζουν την περιβαλλοντική βιωσιμότητα και την χρηματοδότηση της διατήρησης του χαρακτήρα προστασίας τους. Ειδικά για τις περιοχές Natura επισημαίνουμε ότι εξ αντικειμένου με βάση το ανατεθέν αντικείμενο δεν λαμβάνονται υπ' όψη από τους μελετητές οι οικονομικές, κοινωνικές, αναπτυξιακές και χωροταξικές μέριμνες για τις υπό μελέτη περιοχές. Επειδή όμως επίκειται η άμεση ανάθεση των ΤΠΣ τα οποία θα συνεκτιμήσουν συνολικά όλες τις ανωτέρω πτυχές θεωρούμε απαραίτητο τον συντονισμό εκπόνησης των μελετών στις περιοχές Natura ώστε να συμβαδίσουν με τις προβλέψεις των ΤΠΣ.

Άρθρο 8 – Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια

Σε αρκετά σημεία εντός του ΣΝ γίνεται πολύ σωστά αναφορά ότι δεν «εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας» από τυχόν άπρακτη περίοδο διατύπωσης γνώμης από το εκάστοτε αρμόδιο όργανο. Απαιτείται να διευκρινισθεί κατά πόσο με τον όρο «πρόοδο της διαδικασίας» εννοείται και η ολοκλήρωση αυτής ή εναλλακτικά σε ποιες εννοείται και σε ποιες όχι. Διότι είναι απολύτως αναποτελεσματικό, η δημόσια διοίκηση να μην τηρεί τις αναφερόμενες από το Νόμο προθεσμίες ή/ και η μη παροχή γνωμοδότησης από το εκάστοτε συναρμόδιο όργανο να θίγει ή να ανατρέπει την προγραμματισμένη ολοκλήρωση της διαδικασίας τόσο σε επίπεδο χρονοδιαγράμματος όσο και σε επίπεδο περιεχομένου (πχ. όρων και προϋποθέσεων). Στο πλαίσιο αυτό προτείνεται να διευκρινισθεί όχι μόνο ότι δεν εμποδίζεται η πρόοδος αλλά και ότι αυτή ολοκληρώνεται.

Απαιτείται να διευκρινισθεί επακριβώς η διαδικασία προσαρμογής των ΠΧΠ σε νομοθετικές τροποποιήσεις μεταγενέστερης της έγκρισής τους ή σε νέα δεδομένα και κατευθύνσεις χωρικού σχεδιασμού που προκύπτουν από την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων, οι οποίες σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να έχουν χρονικά άμεση ισχύ μέσω κατάλληλης νομοτεχνικής ρύθμισης εντός του παρόντος ΣΝ.

Παράλληλα, το γεγονός ότι δεν γίνεται αναφορά εντός των ΠΧΠ στο οδικό δίκτυο, τα μεταφορικά, τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές (ιδιαίτερα σε υπερτοπικού, περιφερειακού, και εθνικού χαρακτήρα σχέδια, προγράμματα και έργα) και ότι αυτά αποτελούν πλέον των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, προβληματίζει ως προς την δυνατότητα επίλυσης συγκρούσεων και τυχόν ασυμβατότητας μεταξύ τους. Προτείνεται οι παραπάνω υποδομές και δίκτυα να αποτελούν αντικείμενο των ΠΧΠ.

Τέλος, τα Προγράμματα Έργων, Ενεργειών και Προτεραιοτήτων που συνοδεύουν τα ΠΧΠ να αποκτήσουν επί της ουσίας αντίκτυπο στη διαχείριση του χώρου, θα πρέπει να συνδέονται σαφώς με χρηματοδοτικά εργαλεία και τον αναπτυξιακό προγραμματισμό, ιδανικά στο ίδιο νομικό κείμενο έγκρισης του ΕΧΠ. Εναλλακτικά υπάρχει ο κίνδυνος (όπως έχει συμβεί στο παρελθόν) να αποτελέσουν κατευθύνσεις χωρίς καμία πρακτική εφαρμογή.

Άρθρο 9 – Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια

Σε ότι αφορά στην γεωργική γη (τόσο σε Τοπικά όσο και στα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια), επαναλαμβάνεται η πάγια θέση του ΣΕΤΕ ότι αυτή δεν αποτελεί στοιχείο του περιβάλλοντος, που χρήζει προστασίας, αλλά άλλη μία κατηγορία παραγωγικής δραστηριότητας, που για να επιλεγθεί από το μελετητή και να καθορισθεί από τη διοίκηση, θα πρέπει να συναξιολογηθεί συγκριτικά προς άλλες δραστηριότητες σε σχέση με τη συνεισφορά τους στην οικονομία, την περιφερειακή ανάπτυξη, την κοινωνία και το περιβάλλον. Επίσης θα πρέπει να καταστεί απολύτως σαφές ότι σε καθεστώς

προστασίας ΠΕΚ υπάγεται αποκλειστικά και μόνο η γη υψηλής παραγωγικότητας που χαρακτηρίζεται με την κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Αγροτικής Ανάπτυξης της παραγράφου 2 του άρθρου 56 του ν. 2637/1998.

Πρέπει επίσης να προβλεφθεί η συμμετοχή των παραγωγικών φορέων και της Τοπικής Αυτοδιοίκησης στην εκπόνηση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων.

Άρθρο 11 – Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια

Απαιτείται στο πλαίσιο του ΣΝ, η περιγραφή της διαδικασίας για τον κατ' εξαίρεση προσδιορισμό των υποδομών, μέτρων και όρων για την οργανική ενσωμάτωση της περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή, καθώς και της διαδικασίας που τα ΕΠΣ θα τροποποιούν τα ΤΠΣ με άμεση ισχύ. Χρειάζεται επίσης να διευκρινιστεί κατά πόσο θα είναι εφικτό το αντίστροφο (βλ. παρ 8 -σύμφωνη γνώμη του φορέα).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ': ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟΥΣ ΥΠΟΔΟΧΕΙΣ

Άρθρα 26- 27- 28

Με το άρθρο 27 επιχειρείται να περιγραφεί νομοθετικά η θεμελιώδης για την πολεοδομική νομοθεσία διάκριση του χώρου σε εντός και εκτός ρυμοτομικού σχεδίου και ορίων οικισμών περιοχές, ενσωματώνοντας σε κανονιστική ρύθμιση τη σχετική ερμηνεία του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Ειδικότερα στην παρ. 1 διατυπώνεται η ερμηνεία του Συμβουλίου της Επικρατείας ότι τα εκτός σχεδίου ακίνητα δεν προορίζονται καταρχάς για δόμηση. Πρόκειται για διατύπωση, που μπορεί να δημιουργήσει περισσότερα προβλήματα, από αυτά που προσπαθεί να επιλύσει. Καταρχάς είναι αμφίβολο κατά πόσο η διατύπωση αυτή (και μάλιστα με τη μορφή νομικού δόγματος και γενικής αρχής) μπορεί να συνεισφέρει στο σκοπό του νομοθετήματος, που είναι ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης. Ο σκοπός αυτός επιτυγχάνεται ούτως ή άλλως με την πληθώρα των όρων και περιορισμών δόμησης, που ακολουθούν στα επόμενα άρθρα και όχι με ολιστικές νομικές διατυπώσεις, που μπορεί να δημιουργήσουν πολλά ερμηνευτικά ζητήματα. Διότι, με τη θεσμοθέτηση από την πολιτεία της θέσης ότι τα εκτός σχεδίου ακίνητα δεν προορίζονται για δόμηση, εμφιλοχωρεί ο κίνδυνος ο εθνικός δικαστής να προχωρήσει σε γενικό και όχι μόνο οριακό έλεγχο της επιλογής των σχεδίων χρήσεων γης, να επιτρέπει κατ' εξαίρεση μόνο και υπό προϋποθέσεις τη δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές.

Συνεπώς το εδάφιο για τον προσορισμό των εκτός σχεδίου ακινήτων είναι προτιμότερο να απαλειφθεί.

Περαιτέρω προβλέπεται ότι για την έκδοση οικοδομικών αδειών σε εκτός σχεδίου ακίνητα θα πρέπει να καταβάλλεται τέλος 5% επί του κόστους της άδειας υπέρ Πράσινου Ταμείου. Πρέπει να διευκρινιστεί ότι στο κόστος της άδειας δεν συμπεριλαμβάνεται το κόστος αμοιβών μελετών και επιβλέψεων των μηχανικών, διότι κάτι τέτοιο στερείται νομικής βάσης και θα επιβαρύνει υπερβολικά τις εν λόγω αμοιβές εις βάρος των μηχανικών.

Ο ΣΕΤΕ επανειλημμένα έχει διατυπώσει την θέση, ότι οι παθογένειες της εκτός σχεδίου άναρχης δόμησης δεν πρέπει να αποδίδονται στην ανάπτυξη στον χώρο των «σημειακών» τουριστικών επενδύσεων και μάλιστα σε αντιδιαστολή με την ορθά προτεινόμενη ανάπτυξη και των Οργανωμένων Υποδοχέων Τουριστικών Δραστηριοτήτων. Τα ξενοδοχεία ειδικά τα τελευταία χρόνια αναπτύσσονται με βάση απαιτητικές εγκρίσεις χωροθέτησης και ΑΕΠΟ και δεν πρέπει να προσομοιώνονται με τις λοιπές ανεξέλεγκτες αναπτύξεις (κατοικία, εμπόριο, αποθήκες κλπ).

Σε αντίθεση με την προφανή αναγκαιότητα της ανάπτυξης βιομηχανικής-βιοτεχνικής δραστηριότητας σε κατά το δυνατόν οργανωμένες περιοχές δραστηριοτήτων και συγκεντρώσεις, δεν συμβαίνει μονοσήμαντα το ίδιο για τον τουρισμό. Οι μεγάλες οργανωμένες αναπτύξεις τύπου ΠΟΤΑ και ΣΤΚ οι οποίες σε συνδυασμό με την πώληση κατοικιών αποτελούν εξαιρετικά σημαντικό αναπτυξιακό εργαλείο ιδιαίτερα σε περιοχές που διαθέτουν μεγάλες εκτάσεις και υστερούν σε τουριστικές ανωδομές, δεν πρέπει να αντιμετωπίζονται σε αντιδιαστολή με τις 'σημειακές' αναπτύξεις στον χώρο, των τουριστικών εγκαταστάσεων υψηλών προδιαγραφών. Ένα Boutique Hotel, είτε ένα μεσαίου μεγέθους πεντάστερο ξενοδοχείο παροχής υψηλής ποιότητας υπηρεσιών, προσαρμοσμένο κατάλληλα στο περιβάλλον (που λόγω μικρής είτε μεσαίας έκτασης και μεγέθους δεν υπάγεται σε Οργανωμένους Υποδοχείς Δραστηριοτήτων) συμβάλλει τουλάχιστον ισότιμα στην ανάπτυξη και απασχόληση, εντάσσεται ευκολότερα στην μικροκλίμακα της νησιωτικής Ελλάδας αλλά και στο οικιστικό ισοζύγιο της παράκτιας χώρας, προσφέρει παράλληλη απασχόληση στους εργαζόμενους του πρωτογενή τομέα στους γύρω οικισμούς και συμβάλλει στην αξιοποίηση των αγροδιατροφικών προϊόντων και στην αναζωογόνηση των χωριών. Σε αυτά στηρίχθηκε μέχρι σήμερα η ισχυρή ανταγωνιστικότητα του ελληνικού τουρισμού, συμβάλλοντας στην διάχυση και συνέργεια της τουριστικής δραστηριότητας στους οικισμούς της χώρας. Εξάλλου δεν υπάρχουν σε ευρωπαϊκό-μεσογειακό είτε και παγκόσμιο επίπεδο παραδείγματα όπου ο τουρισμός αναπτύχθηκε με περιβαλλοντικά δόκιμο τρόπο, μόνο με μεγάλης κλίμακας αναπτύξεις. Γενικά θεωρούμε ότι οι δύο κατευθύνσεις δεν είναι ούτε αντιμαχόμενες ούτε αυτοαποκλειόμενες και πρέπει να αντιμετωπίζονται ισότιμα από τις κανονιστικές διατάξεις.

Θεωρούμε ότι αυτή η διάκριση για την τουριστική δραστηριότητα πρέπει να αποτυπώνεται οπωσδήποτε τουλάχιστον στην εισηγητική έκθεση, με στόχευση η μελλοντική ανάπτυξη του τουριστικού μας προϊόντος να κατευθύνεται τόσο στις μεγάλες αναπτύξεις, όσο και στις μικρότερες σημειακές καταναμημένες στον χώρο ποιοτικές μονάδες, ειδικά σε περιοχές (πχ νησιωτικές) που η έννοια της κλίμακας είτε σε επίπεδο τοπίου και χώρου, είτε σε επίπεδο οικιστικού περιβάλλοντος το επιβάλλει. Ζητούμε να γίνει αντικατάσταση της διατύπωσης «και να μην λειτουργούν ανταγωνιστικά» η οποία είναι γενική καθόσον πάντα υπάρχει ανταγωνισμός με την έκφραση «να μην λειτουργούν με πλεονεκτικότερους όρους»:

«Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης πρέπει να συνάδουν με τα χωρικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά κάθε περιοχής, και να μην λειτουργούν με πλεονεκτικότερους όρους ως προς τις χρήσεις γης στις περιοχές εντός σχεδίου, εντός ορίων οικισμών και εντός οργανωμένων μορφών ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή.»

Με τα άρθρα 28, 29 και 30 καθορίζονται εκ νέου όροι δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές ως εξής: Το ΣχΝ φαίνεται ότι δεν έχει υποστεί την απαιτούμενη νομοτεχνική επεξεργασία (ενδεχομένως λόγω του επείγοντος της κατάθεσής του), γεγονός που δυσχεραίνει όχι μόνο την ανάγνωση και κατανόηση του, αλλά ενέχει τον βάσιμο κίνδυνο να δημιουργήσει πολλά ερμηνευτικά ζητήματα κατά τη μελλοντική εφαρμογή του, εφόσον θεσμοθετηθεί με τη μορφή που έχει σήμερα.

Καταρχάς σύμφωνα με τις αρχές της καλής νομοθέτησης, για κάθε τροποποίηση που επέρχεται σε υφιστάμενες ρυθμίσεις, πρέπει να επαναλαμβάνεται ολόκληρο το άρθρο, όπως αναμορφώνεται μετά την τροποποίηση, ακόμη και αν η τροποποίηση αφορά ένα μεμονωμένο εδάφιο ή μερικές λέξεις. Με τον τρόπο που είναι δομημένο το νσχ, είναι δύσκολο να εντοπισθούν οι επερχόμενες μεταβολές σε σχέση με τις ισχύουσες σήμερα ρυθμίσεις, με αποτέλεσμα η ανάγνωση και η ερμηνεία του ΣχΝ να είναι δυσχερής.

Το μεγαλύτερο πρόβλημα εντοπίζεται στα άρθρα 28-30 και στο άρθρο 34, που αφορούν στην εκτός σχεδίου δόμηση. Η εκτός σχεδίου δόμηση σήμερα διέπεται από τα π.δ/τα 24/31-5-1985 (ΦΕΚ Δ' 270) και 6/17.10.1978 (ΦΕΚ Δ' 538). Ωστόσο οι προτεινόμενες ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση δεν εισάγονται ως τροποποίηση ή αντικατάσταση των υφιστάμενων διατάξεων, και δεν τελούν σε νομοτεχνική εξάρτηση με αυτές, αλλά αποτελούν νέες αυτοτελείς ρυθμίσεις. Κατ'ουσίαν ρυθμίζονται με διαφορετικό τρόπο ορισμένες από τις προβλέψεις των διαταγμάτων που ισχύουν σήμερα, χωρίς όμως παράλληλα να καταργούνται και οι υφιστάμενες διατάξεις. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να μην είναι ξεκάθαρο στον εφαρμοστή του δικαίου αλλά και στους φορείς που καλούμαστε να διατυπώσουμε τις θέσεις μας, ποιες διατάξεις θα μείνουν σε ισχύ και θα εφαρμόζονται και ποιες θα έχουν καταργηθεί σιωπηρά.

Άρθρο 28 σε συνδυασμό με το άρθρο 24 περί χαρακτηρισμού δημοτικών οδών:

- Τίθεται ο κανόνας ότι άρτια και οικοδομήσιμα είναι τα γήπεδα με εμβαδόν 4 στρ., πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, δημοτική οδό Α' κατηγορίας ή σε κοινόχρηστο χώρο τουλάχιστον 45 μ. και με ελάχιστο βάθος τα 50 μ.. Συνιστάται να απαλειφθεί το βάθος ως στοιχείο, που λαμβάνεται υπόψη για την αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των εκτός σχεδίου γηπέδων.
- Η αρτιότητα για τις τουριστικές εγκαταστάσεις τίθεται στα 8 στρ. και στα 4 στρ. για ξενοδοχειακά καταλύματα που θα πληρούν συγκεκριμένες ενεργειακές, πολεοδομικές και περιβαλλοντικές προδιαγραφές και κριτήρια που θα καθορισθούν με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος. Η εξουσιοδότηση πρέπει να είναι λεπτομερέστερη, άλλως ενέχει τον κίνδυνο να θεωρηθεί αόριστη.

Προβλέπονται κατ'εξαιρέση τα αναβαθμισμένα και ιδιαιτέρως αναβαθμισμένα ξενοδοχεία (του άρθρου 107) να έχουν πρόσωπο (είναι καλύτερα να τεθεί η λέξη πρόσβαση) σε δημοτικές οδούς κατηγορίας Β (ξενοδοχεία αναβαθμισμένα και ιδιαιτέρως αναβαθμισμένα, εμπορικές αποθήκες, κλινικές, νοσοκομεία κ.λπ.). Στις κατηγορίες αυτές θα πρέπει οπωσδήποτε να προστεθούν και τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα και φυσικά οι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων. Οι προβλέψεις του νσχ θα θεραπεύσουν προσεχώς το πρόβλημα που δημιουργήθηκε από το ΣτΕ για την μη δυνατότητα ανάπτυξης τουριστικών-βιομηχανικών-βιοτεχνικών εγκαταστάσεων σε γήπεδα που δεν έχουν πρόσωπο σε αγροτική οδό παρά μόνο σε αναγνωρισμένη εθνική-επαρχιακή-δημοτική οδό. Προβλέπεται η ανάθεση μελετών και τελική έκδοση Προεδρικού διατάγματος. Οι αναγκαίες όμως διαδικασίες που απαιτούνται (σύνταξη προδιαγραφών, προκήρυξη μελετών, επιλογή-ανάθεση, εκπόνηση, γνώμη ΣΥΠΟΘΑ, εγκριτική Υπουργική απόφαση και ΠΔ) λογικά θα υπερβεί τα δύο χρόνια. Πρέπει να γίνει κατάλληλη πρόβλεψη ώστε να μην σταματήσει η ανάπτυξη. Τα ξενοδοχεία κατά ποσοστό άνω του 80% δεν αναπτύσσονται σε εθνικές, επαρχιακές είτε δημοτικές οδούς, αλλά σε ήσυχες περιοχές που εξυπηρετούνται από αγροτικούς δρόμους. Το διακύβευμα είναι μεγάλο ειδικά σε περίοδο υποτονικών επενδύσεων και ύφεσης. Τα οποιαδήποτε ευεργετήματα στο περιβάλλον από την "αναστολή" κατ'ουσίαν της εκτός σχεδίου δόμησης για τα ξενοδοχεία, θα είναι ήσσονος σημασίας σε σχέση με τις επιπτώσεις στην εθνική οικονομία και την απασχόληση.

Προτείνουμε για τις υφιστάμενες τουριστικές και βιομηχανικές επενδύσεις να μπορούν να επεκταθούν και αδειοδοτηθούν με βάση τις υφιστάμενες προσβάσεις για δε τις νέες επενδύσεις να εγκρίνονται οι προσβάσεις κατά το στάδιο της ΑΕΠΟ (απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων και έγκριση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή του Υπουργού Περιβάλλοντος μετά γνώμη του ΣΥΠΟΘΑ).

Προτείνονται οι εξής νομοτεχνικές βελτιώσεις:

«Με καταληκτική ημερομηνία δύο ετών από την ισχύ του παρόντος επιτρέπεται σε υφιστάμενες βιομηχανικές, βιοτεχνικές, τουριστικές εγκαταστάσεις οι οποίες έχουν ανεγερθεί με οικοδομικές άδειες που δεν έχουν ανακληθεί, να εκσυγχρονίζονται και να επεκτείνονται με βάση τις προσβάσεις δρόμων που προβλέπονται στις ΑΕΠΟ με τις οποίες αδειοδοτήθηκαν.

Κατά το ίδιο αποκλειστικό χρονικό διάστημα, δρόμοι οι οποίοι έχουν την δυνατότητα να αποκτήσουν τις προϋποθέσεις του παρόντος ώστε να χαρακτηριστούν τύπου Α ή Β, δύνανται να περιλαμβάνονται σε διαδικασίες έγκρισης ΑΕΠΟ και λοιπών αναγκαίων εγκρίσεων της Διοίκησης και οικοδομικών αδειών με σκοπό την ανέγερση βιομηχανικών, βιοτεχνικών, τουριστικών εγκαταστάσεων υπό την προϋπόθεση ότι θα έχει προηγηθεί γνώμη του ΣΥΠΟΘΑ και αιτιολογημένη απόφαση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ότι υφίστανται οι προϋποθέσεις για τον εν λόγω χαρακτηρισμό.

Σε περίπτωση κατά την οποία έχει συντελεστεί ο χαρακτηρισμός των δρόμων για την συγκεκριμένη περιοχή με πρωτοβουλία της Διοίκησης σε προγενέστερο της διετίας χρόνο καταργούνται αυτοδίκαια οι προηγούμενες διαδικασίες»

- Γνώμη του ΣΕΤΕ είναι ότι όλες οι διατάξεις που αφορούν στην ανέγερση των κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων στην εκτός σχεδίου δόμηση, πρέπει να φύγουν από το άρθρο 28 (διατάξεις γενικής εφαρμογής στην εκτός σχεδίου δόμηση) και να τροποποιηθούν το ΠΔ 20.1.88 (Δ'61). Με τον τρόπο αυτό θα αποφευχθούν παρερμηνείες σχετικά με τις γενικές προβλέψεις των πλαγιών αποστάσεων, του μέγιστου ύψους, του ποσοστού κάλυψης (παρ.9 άρθρου 28) το οποίο ορίζεται σε 10% αντί του ισχύοντος 20%, κλπ. Σημειώνουμε ότι πολλές διατάξεις του νοχ παραπέμπουν στους όρους του εν λόγω διατάγματος.

Στα πλαίσια αυτά προτείνονται:

- Ο συντελεστής δόμησης για αναβαθμισμένα και ιδιαιτέρως αναβαθμισμένα του άρθρου 107 να προβλέπεται σε 0,22 και 0,24 αντίστοιχα χωρίς αύξηση των επιτρεπόμενων κλινών.

Τονίζουμε εκ νέου την αναγκαιότητα ενίσχυσης του συντελεστή δόμησης των τουριστικών εγκαταστάσεων ειδικά για τα ξενοδοχεία υψηλών κατηγοριών με βάση και τα σχετικά τεχνικά δοκίμια που έχουμε καταθέσει τα οποία αποδεικνύουν ότι είναι ανέφικτη η υλοποίηση της ούτως ή άλλως ισχνής δυναμικότητας κλινών ανά στρέμμα με ταυτόχρονη κατασκευή άνετων κοινόχρηστων χώρων και ευρύχωρων δωματίων. Ο ελληνικός τουρισμός οφείλει συνεχώς να προσαρμόζεται στις διεθνείς προκλήσεις ανταγωνιστικότητας, να εκσυγχρονίζεται και να αναπτύσσεται με βασικό γνώμονα την προσέλκυση τουριστών υψηλού εισοδήματος και την διεύρυνση της τουριστικής περιόδου.

Επιπλέον προτείνεται πρόσθετος συντελεστής 0,02 τόσο για εντός όσο και για εκτός σχεδίου επενδύσεις για την υλοποίηση εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014. (Συνεδριακά κέντρα, κέντρα ευεξίας-αναζωογόνησης-ιαματικές εγκαταστάσεις-γήπεδα golf- κλπ.) που απαιτούν πολύ αυξημένες επιφάνειες οι οποίες είναι αδύνατο να υλοποιηθούν χωρίς μείωση της δυναμικότητας σε κλίνες. Αυτά θα λειτουργήσουν ως πολεοδομικό κίνητρο και θα έχουν άμεσες θετικές επιπτώσεις εκτός των άλλων και στην διαφοροποίηση των προσφερόμενων υπηρεσιών. Οι προβλέψεις για μείωση του ΣΔ από 0,20 σε 0,18 και 0,19 για τα ξενοδοχεία 4* και 5* αντίστοιχα μας βρίσκουν αντίθετους, ενώ συμφωνούμε με την προτεινόμενη προϋπόθεση της ενεργειακής και περιβαλλοντικής αναβάθμισης αλλά με συγκεκριμένους και μετρήσιμους όρους.

Κατά τα λοιπά προτείνεται να παραμείνουν οι λοιπές προβλέψεις του ΠΔ 20.1.88 -Δ'61:

Για τις ελάχιστες αποστάσεις να εισαχθεί η πρόβλεψη για κτίρια ύψους μέχρι 5,00μ ελάχιστη απόσταση 7,50μ. Συγκεκριμένα η παρ. Γ του ΠΔ 20.1.88 -Δ'61 τροποποιείται ως εξής (σημ: διαγράφονται όσα προτείνεται να τροποποιηθούν):

«Γ. Όροι δόμησης:

Οι όροι δόμησης των τουριστικών εγκαταστάσεων ορίζονται ως εξής:

α) ~~Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 50 στρέμματα ο~~ Ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,20. Για ξενοδοχεία αναβαθμισμένα είτε ιδιαίτερως αναβαθμισμένα ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,22 και 0,24 αντίστοιχα.

(Σημ: Η μείωση του συντελεστή δόμησης ανάλογα με το μέγεθος των γηπέδων γίνεται αναιτιολόγητα και οδηγεί σε κατακερματισμό των γηπέδων σε μικρότερα, με αντίστοιχο τεμαχισμό των επενδύσεων σε δύο-τρεις μονάδες, με πρόσθετο λειτουργικό κόστος και περιττή γραφειοκρατία αδειοδοτήσεων τόσο για το δημόσιο όσο και για τον φορέα της επένδυσης.)

~~β) Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 100 στρέμματα ο συντελεστής δόμησης για μεν τα πρώτα 50 στρέμματα ορίζεται όπως στην περίπτωση α' για δε τα επιπλέον ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,15.~~

~~γ) Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 100 στρεμμάτων ο συντελεστής δόμησης για μεν τα πρώτα 100 στρέμματα ορίζεται όπως στην περίπτωση β' για δε τα επιπλέον δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,10.~~

δ)1) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε γήπεδα επιφάνειας μέχρι 50 στρέμματα ορίζεται σε 10,50 m με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των 7,5 m δεν θα υπερβαίνει το 30% της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου.

δ)2) Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω για κτίρια ή τμήματα κτιρίων που βρίσκονται στη ζώνη των 200 m από τη γραμμή αιγιαλού, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε 7,5 m.

δ)3) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε γήπεδα άνω των 50 στρεμμάτων μπορεί να είναι μέχρι 13,50 m, χωρίς αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των 10,50 m δεν θα υπερβαίνει το 50% της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου. ~~και ότι οι αποστάσεις αυτών από τα όρια του γηπέδου θα είναι τουλάχιστον: για κτίρια, ύψους άνω των 10,50 m και μέχρι 13,50 m σε 20 m~~

Μέσα στη ζώνη πέραν των 200 m και μέχρι τα 500 m από τον αιγιαλό η αύξηση του ύψους των κτιρίων άνω των 10,50 m και μέχρι 13,50 m επιτρέπεται μετά από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Για την έκδοση της απόφασης αυτής συνεκτιμώνται τα στοιχεία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος όπως το φυσικό τοπίο, η παρεμπόδιση ή μη της θέας, η φυσιογνωμία και ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας της περιοχής, η μορφολογία του εδάφους.

δ) 4) Οι ανωτέρω ρυθμίσεις (αύξηση μεγίστου ύψους) δεν ισχύουν στις προστατευόμενες βάσει ειδικών διαταγμάτων περιοχές και οικισμούς της χώρας.

δ) 5) Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με ύψος το πολύ 2m. Μεγαλύτερο ύψος μπορεί να πραγματοποιηθεί ύστερα από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ~~της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ)~~, για λόγους

προσαρμογής προς το περιβάλλον (κλιματολογικές συνθήκες ή αρχιτεκτονικός χαρακτήρας των κτισμάτων της περιοχής).

~~Στα γήπεδα που παρουσιάζουν κλίσεις εδάφους άνω του 15% επιβάλλεται η κλιμάκωση του κτιρίου για την προσαρμογή του στη φυσική μορφή του εδάφους σύμφωνα και με την παράγραφο 1 του άρθρου 17 του νόμου 1577/1985.~~

(πρόκειται για δεσμευτική διάταξη που αντίκειται στην ελεύθερη αντίληψη των μελετητών.)

στ) Η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου ορίζεται:

- για κτίρια ύψους μέχρι 5,00 m σε 7,50 m.
- για κτίρια ύψους μέχρι 7,50 m σε 10 m
- για κτίρια ύψους μέχρι 10,50 m σε 15 m

ζ) Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου ορίζεται σε 20% της επιφάνειάς του. Είναι δυνατή η προσαύξηση της επιτρεπόμενης κάλυψης για αναβαθμισμένα είτε ιδιαιτέρως αναβαθμισμένα ξενοδοχεία, αποκλειστικά για την δημιουργία πρόσθετων κοινόχρηστων ημιυπαίθριων χώρων κατά 5% της επιφάνειας του γηπέδου.

η) Το γήπεδο στο οποίο ανεγείρεται τουριστική εγκατάσταση πρέπει να έχει ελάχιστο εμβαδόν 4.000 8.000m².

~~θ) Οι συντελεστές δόμησης που ορίζονται στις παραγράφους α, β, γ, της περίπτωσης Γ του παρόντος άρθρου (0,20, 0,15 και 0,10 αντιστοίχως για τα γήπεδα εμβαδού μέχρι 50 στρέμματα, από 50 έως 100 στρέμματα και για τα γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 100 στρεμμάτων), τροποποιούνται ως εξής:~~

~~Προκειμένου περί ξενοδοχείων πέντε (5) αστέρων (πολυτελείας) και τεσσάρων (4) αστέρων (Α' τάξεως) και μετά από έγκριση της καταλληλότητας του γηπέδου, από την αρμόδια Διεύθυνση Τουρισμού ή τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού, (είναι αυτονόητο ότι θα έχει προηγηθεί η διαδικασία του εδαφίου Β του παρόντος) ο Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ) ορίζεται σε 0.20 0,25 για όλη την έκταση του γηπέδου εφόσον η ενεργειακή απόδοση του όλου συγκροτήματος πληροί τις κάτωθι προϋποθέσεις~~

Προτείνεται να απαλειφθεί η γραφειοκρατική και αντιαναπτυξιακή διάταξη (Ε, 7 και 8 του ΠΔ 20.1.88 -Δ'61) για εισφορά σε γη ή χρήμα, άλλως να ελαχιστοποιηθεί και να αυτοματοποιηθεί με βάση τις αντικειμενικές αξίες. Να υπάρξει μέγιστο όριο εισφοράς 5% της επιφάνειας του γηπέδου. Η ίδια μετατροπή με βάση τις αντικειμενικές αξίες να ισχύει και για όλες τις μορφές εισφοράς γης στις οργανωμένες τουριστικές αναπτύξεις.

- Να παραμείνει και να εμπλουτισθεί η παρ. Ε, του ΠΔ 20.1.88 (Δ'61) :
 «9. Όταν αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ή κλειστό κολυμβητήριο (πισίνα) ή χώρος γυμναστηρίου – σάουνα, ή χώροι αναζωογόνησης και ευεξίας, ή στεγασμένοι χώροι στάθμευσης δημιουργούνται σε υπόγειο χώρο πρέπει να εξασφαλίζονται οι απαραίτητοι όροι υγιεινής αερισμού, φωτισμού, μόνωσης και πυρασφάλειας. Σε περίπτωση που αίθουσα πολλαπλών χρήσεων ή κλειστό κολυμβητήριο (πισίνα) ή χώρος γυμναστηρίου – σάουνα, ή χώροι αναζωογόνησης και ευεξίας,,

δημιουργούνται σε υπέρ το έδαφος χώρο του κτιρίου ή του γηπέδου ο συντελεστής δόμησης του γηπέδου προσαυξάνεται αντίστοιχα.»

Άρθρα 31 έως 35

Ρυθμίσεις για οργανωμένη τουριστική ανάπτυξη, Μεικτά Τουριστικά Καταλύματα

Άρθρο 32 παρ. 1 (Τροποποίηση του πλαισίου των Π.Ο.Τ.Α.)

Η μόνη ουσιαστική τροποποίηση του πλαισίου των Π.Ο.Τ.Α., που επέρχεται με το ΣχΝ είναι η αύξηση του συντελεστή δόμησης στο σύνολο της έκτασης της Π.Ο.Τ.Α. μετά την πολεοδόμηση από 0,20 σε 0,25. Η ρύθμιση αυτή κρίνεται θετική, εντάσσεται προφανώς στη γενικότερη προσπάθεια παροχής κινήτρων για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων, όμως με δεδομένη τον περιορισμένη μέχρι σήμερα εφαρμογή του θεσμού των Π.Ο.Τ.Α. είναι αμφίβολο κατά πόσο μπορεί να πετύχει το σκοπούμενο αποτέλεσμα. Προτείνουμε την σωρευτική δυνατότητα προσαύξησης κατά 0,02 του ΣΔ σε περίπτωση υλοποίησης εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής.

Άρθρο 32 παρ. 2 (Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα)

Με την προτεινόμενη διάταξη επέρχεται μία ιδιαίτερα ουσιώδης τροποποίηση του θεσμικού πλαισίου των Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων: ο συντελεστής δόμησης, που ενιαίος για το σύνολο του γηπέδου ανεξαρτήτως δρόμων, ρεμάτων κ.λπ., αυξάνεται από 0, 15 σε 0,20 και για τα νησιά (πλην Κρήτης, Εύβοιας, Ρόδου και Κέρκυρας) από 0,10 σε 0,12. Δημιουργεί απορία γιατί εξαιρούνται άλλα μεγάλα νησιά όπως Μυτιλήνη, Ζάκυνθος, Λευκάδα. Αντιστοίχως τα αντιστρόφως ανάλογα προς την υλοποιούμενη δόμηση ποσοστά πώλησης ρυθμίζονται ως εξής: 40% για υλοποιούμενη δόμηση με σ.δ. έως 0,12 και 60% για υλοποιούμενη δόμηση με σ.δ. έως 0,07. Αντίστοιχη τροποποίηση γίνεται για τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα με γήπεδα γκολφ 18 οπών. Η επιχειρούμενη τροποποίηση εντάσσεται συστηματικά σε γενικότερη προσπάθεια παροχής κινήτρων για οργανωμένες παραγωγικές αναπτύξεις (μεταξύ των οποίων και τα ΣΤΚ), ενώ παράλληλα απομειώνονται οι συντελεστές δόμησης σε μεμονωμένες χωροθετήσεις και γενικότερα -όπως προκύπτει και από τις μεταβατικές διατάξεις- θα είναι σχεδόν αδύνατη στο άμεσο μέλλον η μεμονωμένη χωροθέτηση ξενοδοχείου χωρίς πρόσωπο σε εθνική ή επαρχιακή ή δημοτική, αφού άλλωστε σήμερα καθορισμένο και αναγνωρισμένο δημοτικό οδικό δίκτυο δεν υπάρχει.

Στη διάταξη επέρχονται και άλλες τροποποιήσεις, όπως κατάργηση της κύρωσης ανάκλησης του Σήματος Λειτουργίας σε περίπτωση μόνιμης παύσης λειτουργίας του γηπέδου γκολφ, η οποία κρίνεται λανθασμένη καθόσον υπάρχει η γνωστή κάκιστη εμπειρία της Ισπανίας με τα εκατοντάδες εγκαταλελειμμένα γήπεδα golf μετά την πώληση των κατοικιών. Προτείνεται να παραμείνει η πρόβλεψη:

«Σε περίπτωση που διαπιστωθεί με πράξη του Προϊσταμένου της Ειδικής Υπηρεσίας Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων του άρθρου 12 η παύση λειτουργίας του γηπέδου γκολφ, με

στόχο τη μόνιμη διακοπή λειτουργίας του, ανακαλείται το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και επιστρέφεται εντόκως από της έκδοσης της σχετικής διαπιστωτικής πράξης τυχόν επιδότηση για την κατασκευή του ξενοδοχειακού καταλύματος και του γηπέδου γκολφ.»

Τέλος επισημαίνεται ότι στη νέα ρύθμιση δεν γίνεται πλέον παραπομπή στους όρους δόμησης του από 20.1.1988 ΠΔ (ΦΕΚ 61 Δ) όπως γίνεται στις ΠΟΤΑ, αλλά γενικά στους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης, κάτι που μπορεί να επιφέρει δυσκολίες στην εφαρμογή.

Κρίνεται ότι το σύνολο της διάταξης χρήζει περαιτέρω επεξεργασίας σε συνεργασία με το καθ' ύλην αρμόδιο Υπουργείο Τουρισμού.

Άρθρο 32 παρ. 3 και 4 (Μεικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας)

Με τη ρύθμιση αυτή προστίθεται στην τουριστική νομοθεσία μία νέα κατηγορία τουριστικών καταλυμάτων, τα μεικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας. Η κατηγορία αυτή προσομοιάζει στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα, απαιτείται αρτιότητα από 50 έως 150 στρ. και το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό πώλησης ορίζεται σε 10%. Προφανώς η ρύθμιση κρίνεται θετική και γίνεται για την δυνατότητα μερικής αυτοχρηματοδότησης των μεσαίων επενδύσεων. Προτείνεται να γίνει πρόβλεψη για ελάχιστο εμβαδόν κατοικιών προς πώληση 70τ.μ. και να παρέχεται η δυνατότητα στην νησιωτική Ελλάδα (πλην Κρήτης και Εύβοιας) για ακίνητα και μικρότερης έκτασης (από 30.000τ.μ.) λόγω σπανιότητας μεγάλων εκτάσεων.

Επίσης να καταστεί σαφές ότι συνεχίζει να ισχύει και να εφαρμόζεται η διάταξη που προβλέπει στην περίπτωση υφιστάμενων ξενοδοχείων με εμβαδόν τουλάχιστον 50 στρ. μπορούν να μετατρέπονται σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα με ποσοστό πώλησης 30% σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4002/2011 και ότι δεν θα υπάγονται υποχρεωτικά λόγω της επιφάνειάς τους στην κατηγορία των μεικτών τουριστικών καταλυμάτων.

Άρθρο 34 (Μεταβατικές διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης)

Με τις προτεινόμενες μεταβατικές διατάξεις ορίζεται ότι για χρονικό διάστημα 2 ετών και μόνο για τη χρήση της κατοικίας θα επιτρέπονται οι παρεκκλίσεις της εκτός σχεδίου δόμησης, και συγκεκριμένα:

- Επαναλαμβάνονται οι ισχύουσες σήμερα παρεκκλίσεις
 - Προβλέπεται μία νέα κατηγορία παρέκκλισης: τα γήπεδα που δημιουργήθηκαν μετά την 17.10.1978 «και μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος» με ελάχιστο εμβαδόν 4000 τ.μ. (χωρίς απαίτηση σε πρόσωπο). Μάλλον πρόκειται για νομοτεχνικό σφάλμα και το «μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος» θα πρέπει να διορθωθεί στο ορθό «μέχρι τη δημοσίευση του από 24.5.1985 Π.Δ.»
- Φαίνεται να αγνοείται η μεταβατική διάταξη του ν. 3212/2003, που αναγνώριζε ως άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα με εμβαδόν 4000 τ.μ. χωρίς πρόσωπο και που είχαν δημιουργηθεί πριν τη θέση σε ισχύ του ν. 3212/2003. Στο ΣχΝ θα πρέπει να γίνει η αντίστοιχη προσθήκη.

Περαιτέρω, καμία μεταβατική διάταξη δεν προβλέπεται για άλλες χρήσεις, βιομηχανικές τουριστικές κλπ, σε γήπεδα εκτός σχεδίου. Ξενοδοχεία σε εκτός σχεδίου ακίνητα θα μπορούν να κατασκευάζονται μόνο εάν έχουν εμβαδόν 8 στρ. και έχουν πρόσωπο 45 μ. σε εθνική ή επαρχιακή οδό ή σε Δημοτική Οδό Κατηγορίας Α (οι οποίες όμως σήμερα ακόμη δεν υφίστανται). Μόνη διέξοδος παρέχεται σε οργανωμένους υποδοχείς, στους οποίους θα μπορεί με ΠΔ να εγκρίνεται η δημιουργία Δημοτικής Οδού Β' κατηγορίας, που θα τους εξασφαλίζει το απαραίτητο πρόσωπο.

Τέλος θα πρέπει να προβλεφθούν μεταβατικές διατάξεις, ώστε όσον αφορά τους όρους δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές, να εφαρμόζονται οι προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον έχουν εκδοθεί ορισμένες διοικητικές πράξεις, επί των οποίων θεμελιώνεται η προστασία της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του πολίτη προς το κράτος, όπως οικοδομική άδεια, είτε προέγκριση οικοδομικής άδειας, είτε ΑΕΠΟ, γνωμοδότηση καταλληλότητας, άδεια εγκατάστασης κ.λπ.

Οι μεταβατικές διατάξεις χρήζουν συνολικής επανεξέτασης σε άμεση συνεργασία με όλα τα συναρμόδια παραγωγικά Υπουργεία και τους αρμόδιους φορείς.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε (ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ άρθρα 41-50)

Επέρχεται μικρή τροποποίηση στις αρμοδιότητες του ΚΕΣΑ και ορίζεται (εξειδικεύεται) ότι μεταξύ άλλων γνωμοδοτεί σε περιπτώσεις ανέγερσης ή επέκτασης για κτίρια με συνολική δόμηση (εντός σ.δ.) άνω των 5000 τ.μ. (άρθρο 41)

Ορίζεται ότι η προέγκριση αφορά όχι μόνο τις οικοδομικές άδειες, αλλά και τις αναθεωρήσεις αυτών. Ο χρόνος ισχύος της προέγκρισης της άδειας αναθεώρησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το χρόνο ισχύος της άδειας αναθεώρησης (άρθρο 42).

Στις εργασίες, για τις οποίες απαιτείται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας συμπεριλαμβάνονται και η επισκευή και αντικατάσταση δαπέδων (άρθρο 44).

Η προέγκριση οικοδομικής άδειας καθίσταται υποχρεωτική. Στα κατατιθέμενα δικαιολογητικά προστίθεται τεχνική έκθεση περιγραφής, προϋπολογισμός έργου, φόρων και εισφορών. Ουσιαστικά όλο το βάρος της οικοδομικής αδειοδότησης συγκεντρώνεται στο στάδιο της προέγκρισης. Διατηρείται η διάταξη που προβλέπει ότι οι προεγκρίσεις χορηγούνται αποκλειστικά από τις ΥΔΟΜ, εκτός εάν προβλέπεται διαφορετικά από ειδικές διατάξεις. Προτείνεται να προβλεφθεί νομοθετικά ότι προεγκρίσεις οικοδομικών αδειών μπορούν να εκδίδονται και από την ΕΥΠΑΤΕ του Υπουργείου Τουρισμού (άρθρο 45).

Αναμορφώνεται ο τρόπος έκδοσης των οικοδομικών αδειών και ουσιαστικά όλες οι κατηγορίες οικοδομικών αδειών θα εκδίδονται αυτόματα χωρίς έλεγχο. Ο έλεγχος θα είναι μόνο δειγματοληπτικός σε ποσοστό 30% (άρθρο 46).

Προβλέπεται ότι επιτρέπεται η αλλαγή της χρήσης ρυμοτομούμενων ακινήτων, εφόσον έχει παρέλθει 10ετία από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης/δέσμευση του χώρου, χωρίς να έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση. Εξαιρούνται οι χώροι που προβλέπονται για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων πρασίνου, πάρκων, αλσών, επί των οποίων υφίστανται κτίσματα. Στις περιπτώσεις αυτές επιτρέπεται

η αλλαγή χρήσης μόνο για κατοικία. Προβλέπεται δυνατότητα εκτέλεσης συγκεκριμένων εργασιών σε ρυμοτομούμενα ακίνητα για λόγους χρήσης και υγιεινής (επισκευές, αποκατάσταση και αλλαγή φέροντος οργανισμού, αντικατάσταση στέγης, κοπή δένδρων), οι οποίες θα εξειδικευθούν με ΥΑ. Μέχρι την έκδοση της ΥΑ επιτρέπονται αποκλειστικά συγκεκριμένες εργασίες, για τις οποίες απαιτείται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας (άρθρο 49).

Προβλέπεται ότι η προέγκριση της οικοδομικής άδειας μπορεί να αναθεωρείται, εφόσον τροποποιούνται δικαιολογητικά και διαγράμματα, καθώς και λόγω προδήλου σφάλματος. Στην περίπτωση αυτή οι εργασίες που προβλέπονται στην προέγκριση της άδειας αναθεώρησης εκτελούνται μόνο μετά την έκδοση της άδειας αναθεώρησης (άρθρο 50).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ (Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα Δήμων-Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης άρθρα 51-61)

Επέρχονται μία σειρά μεταβολών στην πρόσφατη νομοθεσία του ταλαιπωρημένου και επί χρόνια ανενεργού θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Στα θετικά στοιχεία των επερχόμενων μεταβολών είναι η κατάργηση της διάταξης ότι ο τίτλος ΜΣΔ δεν μεταβιβάζεται ει μη μόνο λόγω κληρονομικής διαδοχής (πρόβλεψη που καθιστούσε το θεσμό μη αγοραίο), καθώς και η κατάργηση των ΠΑΕΣ, δηλαδή των περιοχών ιδιαίτερης επιβάρυνσης, στις οποίες συγκεντρώνονται οι παραβιάσεις της κατηγορίας Ε των αυθαιρέτων. Το όλο πλαίσιο παραπέμπεται να ρυθμισθεί περαιτέρω με Προεδρικά Διατάγματα.

Διατηρείται η επιλογή του νομοθέτη τόσο τα ακίνητα προσφοράς όσο και τα ακίνητα υποδοχής ΜΣΔ να βρίσκονται μόνο σε εντός σχεδίου περιοχές (πλην των ΕΣΧΑΔΑ, που ορίζονται ως ακίνητα υποδοχής). Τούτο συνδέεται με το γεγονός ότι στην Ελλάδα η ΜΣΔ θεωρείται και αντιμετωπίζεται ως αποζημιωτικός μηχανισμός για περιορισμούς της ιδιοκτησίας. Με δεδομένο συνεπώς ότι, σύμφωνα με τη νομολογία, τα εκτός σχεδίου ακίνητα δεν προορίζονται καταρχάς για δόμηση, η διοίκηση τείνει να μην τα αποζημιώνει για την οικοπεδική τους αξία. Καλό θα ήταν μία γενικότερη επανεξέταση της πρακτικής αυτής, δεδομένου ότι ήδη η νομολογία του ΣΤΕ σε ζητήματα αποζημιώσεων για περιορισμούς της ιδιοκτησίας σε εκτός σχεδίου περιοχές έχει μεταβληθεί μετά τις καταδίκες της Ελλάδας από το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων. Θα ήταν χρήσιμο να προβλεφθεί η δυνατότητα υποδοχής ΣΔ και στις ΕΣΧΑΣΕ και στους ΟΥΔ σε εκτός σχεδίου γήπεδα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ' (Διατάξεις για αυθαίρετες κατασκευές άρθρα 62-67)

Άρθρο 62

Στο άρθρο 96 του ν. 4495/17 στην ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4, παρ.ββ να απαλειφθεί ο όρος «και δεν υπερβαίνουν τα 250 τ.μ. για χρήση κατοικίας ανά ιδιοκτησία και μέχρι 1000τ.μ. κτιρίου για λοιπές χρήσεις.»

Ο όρος αυτός προστέθηκε το 2017 με τον ν.4495, δεν υπήρχε στην σχετική διάταξη του ν.4173/13, επομένως δημιουργεί εκ των υστέρων δυσμενέστερη απαίτηση και άνιση μεταχείριση η οποία εξ άλλου είναι αυθαίρετη ως μέγεθος διότι είναι αντίθετη με την αρχή της αναλογικότητας. Αρκούν τα ποσοστά που αναφέρονται στο εδάφιο.

Έχει διαπιστωθεί στην πράξη ότι πολλές επενδύσεις που έχουν υλοποιηθεί σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής αδείας, κρίνονται εκ των υστέρων από τις υπηρεσίες ότι πάσχουν είτε από κακή ερμηνεία των τότε πολεοδομικών διατάξεων είτε ακόμη και από λανθασμένους υπολογισμούς δόμησης είτε κάλυψης. Επειδή κρίνεται ότι αυτό αποτελεί μικρότερης βαρύτητας παράβαση καθ' όσον υπάρχει η αντίστοιχη πράξη της διοίκησης που δεν έχει ανακληθεί πρέπει να δοθεί κίνητρο να δηλωθούν και να καταβληθούν πρόστιμα με μειωμένο ποσοστό βαρύτητας:

«Για κτίρια που έχουν υλοποιηθεί με βάση τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής αδείας η οποία δεν έχει ανακληθεί και για τα οποία διαπιστώνει ο ιδιοκτήτης αυτοβούλως ότι εμπίπτουν στις διατάξεις των αυθαιρέτων είτε διότι έγινε κακή ερμηνεία των ισχυουσών κατά την έκδοση της οικοδομικής αδείας πολεοδομικών διατάξεων είτε λόγω υπολογιστικών λαθών των επιτρεπόμενων μεγεθών κάλυψης ή δόμησης, εφαρμόζονται κατά περίπτωση οι διατάξεις του παρόντος άρθρου και το προκύπτον πρόστιμο πολλαπλασιάζεται επί συντελεστή 0,70. Προϋπόθεση για την υπαγωγή στην παρούσα διάταξη είναι η βεβαίωση της ΥΠΔΟΜ ότι δεν έχει ανακληθεί η οικοδομική άδεια και δεν υφίσταται πρωτόκολλο αυθαιρέτου για την εν λόγω οικοδομική άδεια».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι' (Απλοποίηση και εξορθολογισμός του ΝΟΚ άρθρα 80-96)

Το νσχ προβλέπει αρκετές θετικές διατάξεις που ανταποκρίνονται στις ανάγκες των τουριστικών εγκαταστάσεων εντός και εκτός σχεδίου. Οστόσο χρειάζονται και ορισμένες βελτιώσεις.

Οι προτεινόμενες τροποποιήσεις από το Νσχ είναι μεταξύ άλλων οι εξής:

Άρθρο 80

Άρθρο 1. Διατάξεις που ισχύουν και για τα εκτός σχεδίου:

- Παρ 2, ι) εξαιρείται κακώς για πρώτη φορά, η περ. α της παρ.3 του άρθρου 17, η οποία προβλέπει εκσκαφές και επιχώσεις μέχρι $\pm 1,50\mu$ και υπέρβαση για ειδικά κτίρια κατόπιν γνωμοδότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Αυτή η πρόβλεψη είναι απολύτως αναγκαία τόσο για τα υπόσκαφα κτίρια όσο και για τα επικλινή γήπεδα, όπου υποχρεωτικά είναι αναγκαίες μεγαλύτερες διαμορφώσεις για λόγους προσαρμογής και ένταξης στο φυσικό ανάγλυφο.

- Είναι εξαιρετικά θετικό ότι δεν εξαιρείται από το άρθρο 17 η περ. β της παρ. 6 η οποία επιτρέπει τις κατασκευές του άρθρου 11 πέραν του περιγράμματος των κτιρίων καθώς και η παρ. 8 του ίδιου άρθρου διότι οι ανάγκες των ξενοδοχείων σε υπόγειους χώρους είναι εξαιρετικά μεγάλες.
 - Στην παρ. 6 του άρθρου 11 του ΝΟΚ αναφέρεται τι δεν προσμετράται στον ΣΔ.
Οι νέες προβλέψεις είναι οι εξής:
1. «Στην έννοια των κοινόχρηστων κλιμακοστασίων περιλαμβάνονται και τα κλιμακοστάσια ειδικών κτιρίων (όπως γραφεία, ξενοδοχεία)»
Η διάταξη είναι απολύτως θετική και ισχύει τόσο για εντός όσο και εκτός σχεδίου.

Υπόγειοι Όροφοι:

Ι(β). Στα ειδικά κτίρια και κτίρια μικτής χρήσης, εφόσον κατασκευάζονται στο ισόγειο άλλες χρήσεις εκτός κατοικίας, ο όροφος αυτός δύναται να έχει σε ποσοστό 50% τη χρήση του ισογείου με την προϋπόθεση τήρησης των κανονισμών λειτουργίας του, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού - αερισμού. Το υπόλοιπο 50% διατίθεται αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις αποθηκών είτε εφόσον λειτουργικά είναι προσάρτημα αυτών. Στις περιπτώσεις αυτές για την εξυπηρέτηση των υπόλοιπων χρήσεων της ανωδομής μπορεί να κατασκευάζεται επιπλέον ένας υπόγειος όροφος στο περίγραμμα του κτιρίου.

Προτείνεται η εξής βελτίωση:

Ι(β). Στα ειδικά κτίρια και κτίρια μικτής χρήσης, εφόσον κατασκευάζονται στο ισόγειο άλλες χρήσεις εκτός κατοικίας, ο όροφος αυτός δύναται να έχει σε ποσοστό 50% τη χρήση του ισογείου με την προϋπόθεση τήρησης των κανονισμών λειτουργίας του, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού - αερισμού. Το υπόλοιπο 50% διατίθεται αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις αποθηκών, ψυκτικών θαλάμων, πλυντηρίων, είτε άλλων χώρων βοηθητικής χρήσης εφόσον λειτουργικά είναι προσάρτημα αυτών. Στις περιπτώσεις αυτές για την εξυπηρέτηση των υπόλοιπων χρήσεων της ανωδομής μπορεί να κατασκευάζεται επιπλέον ένας υπόγειος όροφος ~~στο περίγραμμα του κτιρίου~~. (να φύγει η φράση :το περίγραμμα του κτιρίου, διότι ουδόλως προσβάλλει το περιβάλλον επέκταση του υπογείου πέραν του περιγράμματος εφόσον εξασφαλίζεται φύτευση ελάχιστου πάχους ~~40εκ.~~ 50εκ.

Σημ: Είναι δεσμευτική η έννοια 'αποθηκών' σε σχέση με την έννοια 'χώροι βοηθητικής χρήσης' όπως περιγράφονται στους ορισμούς του άρθρου 2, παρ.96. του ΝΟΚ.

Ιβ.1. Προτείνουμε να προστεθεί η λέξη ξενοδοχείου στην παράγραφο αυτή: «Ιβ. 1. Για ειδικά κτίρια, ο πρώτος υπόγειος όροφος κυρίας χρήσεως κτιρίου θεάτρου, μουσείου, νοσοκομείου θεραπευτηρίου, ξενοδοχείου, εκπαιδευτηρίου πλην της πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης, ερευνητικού κέντρου, πολυκινηματογράφων, ανεξάρτητα εκπλήρωσης ..κλπ καθώς και αυτής εκτός του περιγράμματος της ανωδομής σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της παρ. 6 του άρθρου 17 κλπ».

Ιβ.2. Ειδικά για κτίρια προσωρινής διαμονής (ξενοδοχεία), υπόγειοι χώροι συνολικής επιφανείας έως την πραγματοποιούμενη κάλυψη του κτιρίου (σημ: να προστεθεί: καθώς και αυτής εκτός του περιγράμματος ανωδομής), για χρήσεις εγκαταστάσεων άθλησης, χώρων αναζωογόνησης και ευεξίας, όπως τα κολυμβητήρια, γυμναστήρια, σάουνες, , και οι αίθουσες πολλαπλών χρήσεων και χώροι εισόδου- αναμονής των χώρων αυτών και λοιποί συνοδευτικοί και βοηθητικοί χώροι, καθώς και χώροι βοηθητικής χρήσης και διάδρομοι επικοινωνίας, κλιμακοστάσια και ανελκυστήρες που βρίσκονται σε υπόγεια τμήματα, ανεξαρτήτως θέσης ή στάθμης υπογείου, ακόμη κι αν εξυπηρετούν συνεπίπεδους χώρους κύριας χρήσης, ανεξαρτήτως του εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις του φυσικού φωτισμού - αερισμού.

Λόγω έντονης κλίσης του εδάφους στα κτίρια αυτά είναι δυνατή η κατασκευή του πρώτου υπό το ισόγειο υπογείου στο ίδιο επίπεδο με υπέργειους χώρους κυρίας χρήσεως σύμφωνα με το σχέδιο του παραδείγματος εφόσον παρουσιάζουν λειτουργική εξάρτηση με αυτούς (π.χ. αποθήκες- ψυκτικοί θάλαμοι τροφίμων με μαγειρεία και εστιατόρια). Οι χώροι του υπογείου διαχωρίζονται με μόνιμο τοίχο από τους χώρους κυρίας χρήσεως και σε κανένα σημείο δεν εξέχουν της επιφάνειας του εδάφους. Είναι δυνατή η επικοινωνία αποκλειστικά με τις αναγκαίες και μόνο πόρτες χωρίς άλλα ανοίγματα.

Στο άρθρο 94: προβλέπονται πολύ θετικές προσθήκες στο άρθρου 27 του ΝΟΚ, Ειδικές διατάξεις:

6. Για τα ειδικά κτίρια επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για μεμονωμένα στοιχεία του κτιρίου, όπως οι καπναγωγοί, οι υδατόπυργοι, τα σιλό καθώς και ως προς την κατασκευή περισσότερων του ενός υπογείων, που δεν υπολογίζονται στην επιφάνεια που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης. Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του ΣΥΠΟΘΑ και αιτιολογημένη πρόταση του φορέα, στον οποίο υπάγεται από άποψη λειτουργίας το συγκεκριμένο κτίριο.

7. Κατά παρέκκλιση των ισχυόντων όρων δόμησης και με την τήρηση κατά τα λοιπά των διατάξεων του οικοδομικού και κτιριοδομικού κανονισμού, επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης κτιρίων τουριστικών καταλυμάτων εντός σχεδίου ή εντός οικισμού προ του 1923 ή και η ανάπτυξη σε αυτά δραστηριοτήτων που επιτρέπονται από τις υφιστάμενες για την περιοχή χρήσεις γης, εφόσον:

- i) Τα τουριστικά καταλύματα έχουν ανεγερθεί νόμιμα είτε έχουν υπαχθεί στις διατάξεις νομιμοποίησης αυθαιρέτων.
- ii) Έχουν συμπληρώσει διάρκεια μεγαλύτερη των είκοσι (20) ετών, από την ημερομηνία χορήγησης της πρώτης άδειας λειτουργίας.
- iii) Κατά την τελευταία επταετία δεν έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του αναπτυξιακού νόμου.

8. Σε ειδικά κτίρια επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των προβλεπομένων στην παρ. 3 του άρθρου 15 και στην περ. α της παρ. 2 του άρθρου 13 του παρόντος νόμου, η υποβάθμιση της διαμορφωμένης στάθμης του ακαλύπτου χώρου του αίθριου στο εσωτερικό του κτιρίου έως τη στάθμη του δαπέδου του πρώτου υπογείου, με την προϋπόθεση ότι: α) η υποβάθμιση αυτού δεν υπερβαίνει τα 3,20 4,50μ.

από το διαμορφωμένο έδαφος, β) οι διαστάσεις του αίθριου είναι μεγαλύτερες του Δ προσαυξημένες κατά 0,20 του ύψους της υποβάθμισης, γ) στο πρώτο υπόγειο υπάρχουν και χώροι κύριας χρήσης και δ) ο ακάλυπτος χώρος του αίθριου φυτεύεται υποχρεωτικά κατά τα 2/3 αυτού και περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο. Το ίδιο εφαρμόζεται και για κατακόρυφη εσοχή στο σώμα του κτιρίου με τις ίδιες ως άνω ελάχιστες διαστάσεις που συνέχεται του ακαλύπτου χώρου».

Προτεινόμενη τροποποίηση της παρ. 6, β του άρθρου 17:

Καθ' όλη τη διάρκεια της ισχύος του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ), δηλαδή από το 1985 έως το 2012, επιτρεπόταν η πλήρης εκμετάλλευση των υπογείων για δημιουργία χώρων στάθμευσης, στο 100% της επιφάνειας του οικοπέδου, για όλα τα εντός σχεδίου οικόπεδα ανεξαρτήτως μεγέθους και χρήσης. Από το 2012, με το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ) εισήχθησαν περιορισμοί στην επιφάνεια του οικοπέδου κάτω από τη στάθμη του εδάφους όπου μπορούν να κατασκευαστούν χώροι στάθμευσης, για οικόπεδα μεγαλύτερα των 300 τ.μ.

Προτείνουμε, οι περιορισμοί αυτοί να μην ισχύουν όταν πρόκειται για οικόπεδα αμιγώς τουριστικής ή εμπορικής χρήσης εντός σχεδίου πόλης, ώστε να μην επιβαρύνονται οι παρακείμενοι χώροι στάθμευσης και να εξασφαλίζεται ο μέγιστος κατά το δυνατόν αριθμός χώρων στάθμευσης. Προϋπόθεση είναι η δημιουργία φύτευσης πέραν του περιγράμματος.

Η προτεινόμενη νομοτεχνική βελτίωση έχει ως εξής:

«Για χρήσεις αμιγώς τουριστικές, πολιτιστικές η επέκταση υπογείων ορόφων ορίζεται ως εξής:

Για οικόπεδα εμβαδού έως και 1500 τμ. επιτρέπεται έως τα όρια του οικοπέδου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη.

Σε οικόπεδα εμβαδού από 1500 τμ. έως 2000 τμ. επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου σε ποσοστό έως και 50% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη, σε ποσοστό έως και 30% του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων.

Σε περίπτωση που στα οικόπεδα αυτά δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη οι απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης στον πρώτο υπόγειο όροφο, μπορεί να επεκτείνονται όλοι οι υπόγειοι όροφοι έως και 80% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη, σε ποσοστό έως και 15% του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων. Σε οικόπεδα εμβαδού άνω των 2000 τμ. επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου σε ποσοστό έως και 50% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, δεν επιτρέπεται εξαγορά θέσεων στάθμευσης.

Ειδικότερα για τις προαναφερόμενες χρήσεις, σε κάθε περίπτωση πάνω από το χώρο της επέκτασης υπογείου πρέπει να εξασφαλίζεται φύτευση με ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκατοστών.»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Λ΄ Λοιπές διατάξεις

Άρθρο 107 – πολεοδομικά κίνητρα για τη ποιότητα και ανταγωνιστικότητα τουριστικών εγκαταστάσεων

Αναβαθμισμένα και ιδιαιτέρως αναβαθμισμένα ξενοδοχεία: Στο άρθρο 107 του ΣχΝ επιχειρείται μία κατάταξη των ξενοδοχείων ως αναβαθμισμένα και ιδιαιτέρως αναβαθμισμένα βάσει συγκεκριμένων κτιριοδομικών και πολεοδομικών κριτηρίων (χωρητικότητα χώρων στάθμευσης σε σχέση με τη δυναμικότητα των ξενοδοχείων, επιφάνεια μπαλκονιών και βεραντών, επιφάνεια αιθουσών πολλαπλών χρήσεων, ελάχιστα εμβαδόν δωματίων κ.λπ.). Ανάλογα προς την κατάταξη εκάστου ξενοδοχείου στη κατηγορία των αναβαθμισμένων και ιδιαιτέρως αναβαθμισμένων, παρέχονται ορισμένα κίνητρα (για ΣΔ 0,19 και 0,20 αντίστοιχα για τους οποίους έχουμε ήδη εκφράσει έντονες αντιρρήσεις) καθώς και δυνατότητα ευνοϊκότερης αντιμετώπισης από τις διατάξεις του ΣχΝ, όπως δυνατότητα προσώπου σε Δημοτική οδό Κατηγορίας Β κ.λπ.

Προτείνουμε οι προϋποθέσεις α και β να μετατραπούν σε 1/3 και 1/6 αντίστοιχα του αριθμού των δωματίων διότι όπως είναι γνωστό οι επισκέπτες των ξενοδοχείων διακινούνται μαζικά μέσω λεωφορείων πρακτορείων, είτε με transfer από το αεροδρόμιο που διαθέτει συνήθως η επιχείρηση. Η υπέρβαση αυτών των ορίων είναι άσκοπη και θα οδηγήσει σε μείωση του διαθέσιμου για φύτευση ακάλυπτου χώρου.

Χρειάζεται μεγαλύτερη ουσιαστική επεξεργασία του περιεχομένου της διάταξης σε συνεργασία με το Υπουργείο Τουρισμού, που είναι καθ' ύλη αρμόδιο.

ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ ΓΙΑ ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΚΡΙΝΟΝΤΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ

Πρόταση ΣΕΤΕ για συμπλήρωση διάταξης της δασικής νομοθεσίας (παρ.7, άρθρου 3 του ν.998/79) που έχει κατατεθεί επανειλημμένα στο ΥΠΕΝ και Περιβάλλοντος.

Αδειοδοτημένες βιομηχανικές-τουριστικές εγκαταστάσεις που θα κριθεί ότι εμπίπτουν εκ των υστέρων σε χαρακτηριζόμενες ως δασικές εκτάσεις.

Πολύ σημαντικό είναι το πρόβλημα που θα προκύψει με τις αναρτήσεις των δασικών χαρτών και αφορά σε νόμιμα αδειοδοτημένες από το 1975 έως το 2011 βιομηχανικές, βιοτεχνικές, τουριστικές εγκαταστάσεις που με βάση την διαμορφωθείσα μεταγενέστερα νομολογία (κυρίως μετά το 2014) θα κριθεί ότι εμπίπτουν σε εκτάσεις που χαρακτηρίζονται σήμερα ως χορτολιβαδικές-δασικές εκτάσεις και άρα αυθαίρετες-κατεδαφιστέες.

Υπάρχει η σχετική πρόβλεψη στην νομοθεσία (παρ.7, άρθρου 3 ν.998/79):

«γ. Στο πέμπτο εδάφιο της παραγράφου 7 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 (Α' 289) προστίθενται τα εξής: «Για τις οικοδομικές άδειες οι οποίες έχουν εκδοθεί πριν την έναρξη ισχύος του ν. 4030/2011 (Α' 249), οι οποίες δεν έχουν ανακληθεί ή ακυρωθεί, ακόμη κι εάν δεν έχουν υλοποιηθεί, εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου της παρούσας μόνον για ακίνητα ή τμήματα αυτών που πληρούν τους όρους αρτιότητας σύμφωνα με το ισχύον καθεστώς κατά τον χρόνο έκδοσης της σχετικής άδειας.»

Η εν λόγω διάταξη είναι ατελής διότι δεν αποσαφηνίζει ότι στην έννοια της μη ανακληθείσας μέχρι σήμερα διοικητικής πράξης περιλαμβάνονται και τα συνοδά έργα του περιβάλλοντα χώρου (δρομίσκοι, χώροι στάθμευσης, δίκτυα, πισίνες) και τα τμήματα αυτών που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις νομιμοποίησης αυθαιρέτων -προ του 2011-. Επειδή τα συνοδά έργα του περιβάλλοντος χώρου έχουν υλοποιηθεί και υφίστανται ανεξάρτητα από την «απολύτως αναγκαία για την εφαρμογή της συγκεκριμένης διοικητικής πράξης οικοδομικής άδειας» επιφάνεια που απαιτείται, προτείνεται η ακόλουθη εύλογη προσθήκη:

«Στην έννοια της οικοδομικής άδειας που δεν έχει ανακληθεί, περιλαμβάνονται και τα συνοδά έργα περιβάλλοντος χώρου και δίκτυα όπως υφίστανται και απεικονίζονται σε αεροφωτογραφίες προ της ισχύος του ν. 4030/2011 καθώς και όσα έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 όπως ισχύει.»

Θεωρούμε ότι η ανωτέρω προσθήκη συνάδει με το πνεύμα του νόμου και ανταποκρίνεται στην αρχή της ασφάλειας δικαίου και της αιτιολογημένης εμπιστοσύνης του πολίτη προς την Διοίκηση.