|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  **ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ**      Πληροφορίες: Π. Βενέρης  Τηλ. :2241364753  Fax:2241364718  Email:[p.veneris@rho.pnai.gov.gr](mailto:p.veneris@rho.pnai.gov.gr)  [gd.anaptixis@pnai.gov.gr](mailto:gd.anaptixis@pnai.gov.gr) | Προς: | Ρόδος, 3 Σεπτεμβρίου 2020  Αρ. Πρωτ. : 1852    **Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας** |
| Κοιν.: | 1. ΕΝ.Π.Ε. 2. Πρόεδρο Π.Ε.Δ. Ν. Αιγαίου 3. Βουλευτές Δωδ/σου & Κυκλάδων. |

|  |  |
| --- | --- |
| Θέμα: | **Προτάσεις για το Σ/Ν του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Εκσυγχρονισμός του Χωροταξικού και Πολεοδομικής Νομοθεσίας»** |
|  |  |

|  |
| --- |
| **Α. ΠΡΟΟΙΜΙΟ**  Με το παρόν Σ/Ν συναθροίζονται προϋφιστάμενα θεσμικά πλαίσια που αφορούν στη Χωροταξία – Πολεοδομία, τα επίπεδα Χωρικού Σχεδιασμού, την εκτός σχεδίου δόμηση, τα τουριστικά καταλύματα, τον οικοδομικό κανονισμό, την αυθαίρετη δόμηση, τη μεταφορά συντελεστή δόμησης κλπ, σε ένα πολυνομοσχέδιο με επί μέρους προσαρμογές.  **Σαν γενική παρατήρηση επισημαίνουμε ότι για μια ακόμη φορά δεν αποτολμήθηκε μια διαφορετική προσέγγιση τουλάχιστον στις διαδικασίες έγκρισης των χωρικών σχεδίων με στόχο την αποκέντρωση που αποτελεί και το κυρίως ζητούμενο**, αλλά ακολουθήθηκε η πεπατημένη, βασιζόμενη στη λεγόμενη «ασφάλεια δικαίου», όπως εδώ και χρόνια εφαρμόζεται στη χώρα μας υιοθετώντας «νομολογίες» που τείνουν στο συγκεντρωτισμό στη διαδικασία λήψης αποφάσεων. Ενα συγκεντρωτισμό αποτρεπτικό για κάθε τοπική πρωτοβουλία ρύθμισης του χώρου με πολλαπλά επακόλουθα. Και αυτό αποδεικνύεται πολύ εύκολα, απλά παρακολουθώντας διαχρονικά την πορεία των αντίστοιχων μελετών σε σχέση με τη διαδικασία και τις αρμοδιότητες θεσμοθέτησής τους.  **Απόρροια όλων αυτών είναι η Τοπική Αυτοδιοίκηση Α’ και Β’ βαθμού να είναι πλέον τελείως «αποψιλωμένη» από αρμοδιότητες θεσμοθέτησης χωρικών σχεδίων ακόμη και εντελώς τοπικού χαρακτήρα**, γεγονός που αποδυναμώνει το ρόλο της, σε αντίθεση με τα τεκταινόμενα στην Ε.Ε εδώ και δεκαετίες. Η μόνιμη επωδός είναι ότι κάτι τέτοιο προσκρούει στο Σύνταγμα και ειδικότερα στο αρθ. 24 στο οποίο αναφέρεται ότι ο χωρικός σχεδιασμός ανήκει στη ρυθμιστική αρμοδιότητα του Κράτους. Είναι πλέον απολύτως αναγκαίο να αποσαφηνισθούν και αποτυπωθούν στην σύγχρονη Ελλάδα βασικές έννοιες, όπως αυτή του Κεντρικού Κράτους σε σχέση με την Τοπική Αυτοδιοίκηση.  **Θεωρούμε ότι οποιαδήποτε ενέργεια γίνεται σε θεσμικό επίπεδο που αφορά στην Τ.Α σε σχέση με το Κράτος, πρέπει να στοχεύει στη λογική που περικλείεται στο τρίπτυχο :**  **«Κράτος επιτελικό – Περιφέρειες ισχυρές με ρόλο προγραμματικό στα χωρικά τους όρια και στα πλαίσια της Ευρώπης των Περιφερειών –**  **Δήμοι τοπικά κυβερνεία πρώτης γραμμής, κοντά στον πολίτη και με ρόλο εκτελεστικό».**  Με αυτή τη λογική θα έπρεπε επομένως να είναι διαρθρωμένο και το πλαίσιο Χωρικού Σχεδιασμού της χώρας είτε σε επίπεδο στρατηγικό είτε κανονιστικό, υποκείμενο στην αρχή: **κάθε επίπεδο σχεδιασμού ανάλογα με το πεδίο αναφοράς του θεσμοθετείται από την αμέσως επόμενη διοικητική βαθμίδα.** Π.χ. αν έχει πεδίο αναφοράς σε Δήμο, θεσμοθετείται από την Περιφέρεια, αν είναι Περιφερειακού επιπέδου από τον Υπουργό κλπ. Δυστυχώς απέχουμε ακόμη πολύ από αυτή τη λογική.  **Με δεδομένη όμως την προσαρμογή του υπ’ όψη Σ/Ν στη λεγόμενη «ασφάλεια δικαίου», οι προτεινόμενες παρεμβάσεις μας δεν θα αποκλίνουν από αυτή την επιλογή,** αλλά θα προσπαθήσουν να μεταφέρουν την τοπική εμπειρία όπως αυτή βιώνεται καθημερινά και μέσα στα πλαίσια ενίσχυσης κατά το δυνατόν της τοπικής παρεμβατικότητας – συμμετοχής.  **Επισημαίνουμε τον χρόνο διαβούλευσης, που συνέπεσε μέσα στον Αύγουστο. Για θέμα αυτής της σοβαρότητας, ο χρόνος διαβούλευσης θα έπρεπε να είναι τέτοιος που να επιτρέπει την σε βάθος μελέτη του.**  **Β. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΚΑΤ’ ΑΡΘΡΟ**  **Αρθ.4Α**  **Στο Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών θεμάτων και Αμφισβητήσεων** πέραν της προβλεπόμενης συμμετοχής εκπροσώπου της αντίστοιχης Περιφέρειας σε περίπτωση που συζητείται θέμα Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου, **να συμπεριληφθεί στην μόνιμη σύνθεσή του και ένας εκπρόσωπος ΕΝΠΕ.**  **Αρθ. 10 Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια.**  Στο άρθρο αυτό προβλέπονται ρυθμίσεις που αντικαθιστούν τις αντίστοιχες του  Ν.2508/97 όπως τροποποιήθηκε με το Ν.4447/16.  Στην ουσία τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια είναι η μετεξέλιξη των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ του Ν. 2508/97 και είναι τα κύρια σχέδια θεσμοθέτησης κανονιστικών ρυθμίσεων σε επίπεδο Δήμου ή Δημοτικής Ενότητας.  Στο Ν.4447/16, στις μεταβατικές διατάξεις, προβλεπόταν ότι μελέτες ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ που είχαν ήδη ανατεθεί και εκπονούνταν με τις διατάξεις του  Ν.2508/97, ολοκληρώνονται με τη διαδικασία και το θεσμικό πλαίσιο βάσει του οποίου ανατέθηκαν.  Παρατηρούμε ότι στο παρόν Σ/Ν λείπει η αντίστοιχη ρύθμιση μεταβατικών διατάξεων.  Με δεδομένο ότι οι μελέτες τέτοιου επιπέδου εκπονούνται και ολοκληρώνονται εντός μεγάλου χρονικού διαστήματος (πολλές φορές και πέραν της δεκαετίας), η μη πρόβλεψη μεταβατικών διατάξεων στο παρόν Σ/Ν θα επιφέρει στην ουσία την ακύρωση των τρεχουσών μελετών με ότι αυτό συνεπάγεται σε χρόνο και χρήμα αλλά κυρίως στην αναπτυξιακή διαδικασία των Δήμων. Μελέτες ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ εκπονούνται πολλές αυτή τη στιγμή σε ολόκληρη τη χώρα αλλά και στην Περιφέρειά μας. **Κρίνεται επομένως αναγκαίο στο παρόν άρθρο να προβλεφθεί μεταβατική διάταξη η οποία να αναφέρει ρητά ότι μελέτες ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ που έχουν ήδη ανατεθεί και εκπονούνται με τις διατάξεις και τις διαδικασίες του Ν.2508/97, ολοκληρώνονται και θεσμοθετούνται σύμφωνα με τις διατάξεις με τις οποίες ανατέθηκαν.**  Στο ίδιο άρθρο προβλέπεται ότι η οικεία Περιφέρεια παρακολουθεί και αξιολογεί την πορεία των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Παράλληλα προβλέπεται ότι η κίνηση της διαδικασίας εκπόνησης γίνεται από το ΥΠΕΝ ή το Δήμο. Θεωρούμε ότι εφόσον αναγνωρίζεται (σωστά) ο εποπτικός ρόλος της Περιφέρειας στην πολύ σημαντική αυτή διαδικασία χωρικών ρυθμίσεων κανονιστικού περιεχομένου, θα πρέπει **να παρασχεθεί στην Περιφέρεια και η δυνατότητα κίνησης διαδικασίας εκπόνησης Τοπικού Χωρικού Σχεδίου**. Επομένως πρέπει να συμπληρωθεί κατ’ αυτή την έννοια η παρ. 6α του αρθ. 10. **Επίσης να προβλεφθεί ρύθμιση δημιουργίας ηλεκτρονικής πλατφόρμας σε κάθε Περιφέρεια για το «monitoring»** (παρακολούθηση) των μελετών αυτών.  **Αρθ. 11 Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια**  Είναι ένα άρθρο οι ρυθμίσεις του οποίου μπορούν να «ξεμπλοκάρουν» αγκυλώσεις που προκύπτουν από τη χρονοβόρα, πολυδαίδαλη και εν πολλοίς αναποτελεσματική διαδικασία των χωρικών ρυθμίσεων, ανεξαρτήτως καλών προθέσεων. Έχει πεδίο εφαρμογής κυρίως σε αναπτυξιακά προγράμματα δημοσίων φορέων ή ιδιωτών που απαιτούν πρότερη διαδικασία χωροθέτησης, δίχως να απαιτείται η σύνταξη ολόκληρου σχεδίου (ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ ή Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου) που πολλές φορές επιφέρουν πολύ μεγάλες καθυστερήσεις εις βάρος οποιασδήποτε ιδιωτικής πρωτοβουλίας αφού η εκπόνηση του ευρύτερου πλαισίου που περιλαμβάνει τη χωροθέτηση μπορεί να διαρκέσει και δεκαετίες όπως προειπώθηκε ακόμη και αν υπάρχουν οι καλύτερες των προθέσεων. Κλασική περίπτωση οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) ένα σύγχρονο «εργαλείο» πολεοδομικού σχεδιασμού κυρίως με ιδιωτικά μέσα που δεν επιφέρει ουδεμία επιβάρυνση στο Δήμο ή στο κράτος. Η απαιτούμενη διαδικασία χωροθέτησης τέτοιων ζωνών μέσα από ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ ή σύμφωνα με τον παρόντα Νόμο μέσω των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, απαιτεί βούληση του οικείου Δήμου να συντάξει τον ευρύτερο σχεδιασμό (ο οποίος τις περισσότερες φορές ακυρώνεται λόγω πολλών παραγόντων που στο μεταξύ υπεισέρχονται) αλλά και πολύ χρόνο. Τόσο στην Περιφέρειά μας όσο και σε επίπεδο χώρας, υπάρχουν ιδιωτικοί φορείς που περιμένουν δεκαετίες για να πολεοδομήσουν την έκτασή τους σαν ζώνη ΠΕΡΠΟ λόγω των αγκυλώσεων που προαναφέραμε.  Στην παρ. 2.α. του παρόντος άρθρου προβλέπεται ότι για τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια εφαρμόζονται, κατά περίπτωση, οι περ. α’ έως δ’ της παρ. 3 του άρθρου 7, στις οποίες φαίνεται ότι συμπεριλαμβάνονται και οι ζώνες ΠΕΡΠΟ. Οι ζώνες αυτές όπως προαναφέραμε είναι ένα σύγχρονο εργαλείο πολεοδομικού που δεν επιφέρει επιβάρυνση στο κράτος. Θα ήταν επομένως κρίσιμο αν δινόταν η δυνατότητα στον ίδιο το φορέα της προς πολεοδόμηση έκτασης να κινήσει την κατά νόμο διαδικασία μέσω του παρόντος άρθρου με πεδίο αναφοράς την έκταση προς πολεοδόμηση. Κατόπιν αυτών και επειδή οι γενικεύσεις συνήθως δημιουργούν παρερμηνείες, **θεωρούμε ότι πρέπει να αναφερθεί ρητά στο παρόν άρθρο ότι οι ζώνες ΠΕΡΠΟ αποτελούν αντικείμενο των Ειδικών Πολεοδομικών Πλαισίων**, όπως ρητά προβλέπεται για άλλες κατηγορίες χρήσεων στην παρ. 9. Η ρύθμιση αυτή είναι κρίσιμη και θα αποτρέψει κυκεώνα ερωτημάτων που θα προκύψουν κατά την εφαρμογή του Νόμου.  Στην παρ. 9Α του άρθρου αυτού, προβλέπεται ότι τα **«τοπικά ρυμοτομικά σχέδια»** κατά την έννοια των διατάξεων του αρθ. 26 του Ν.1337/83 θεσμοθετούνται σαν Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια με τις ειδικές όμως διαδικασίες που τα διέπουν. Τα σχέδια αυτά χωροθετούν και προσδιορίζουν όρους δόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχές για την ανέγερση κτιρίων δημόσιων και δημοτικών σκοπών και γενικά κτιρίων κοινής ωφέλειας.  **Αποτελούν ένα κρίσιμο «εργαλείο» στα χέρια κυρίως των Δήμων και μια «απλουστευμένη» διαδικασία σχεδιασμού για τη χωροθέτηση και ανέγερση κτιρίων σχολικών μονάδων κλπ**.  Η διαδικασία θεσμοθέτησης των σχεδίων αυτών πέρασε όλα τα στάδια. Από τους κρατικούς Νομάρχες, τους Γ.Γ. Αποκεντρωμένων Διοικήσεων και νυν Συντονιστές, τους Υπουργούς ΠΕΧΩΔΕ για να καταλήξουν σήμερα να θεσμοθετούνται με Π.Δγμα. Η έκδοση του Π.Δγματος αυτού απαιτεί χρόνο δυσανάλογο του επιδιωκόμενου σκοπού. Μπορεί να περάσει και ολόκληρη θητεία μιας Δημοτικής Αρχής και το Δγμα να μην έχει εκδοθεί ακυρώνοντας στην ουσία τον προγραμματισμό των αντίστοιχων Δήμων. Παράλληλα, οι Περιφερειάρχες της χώρας, συμμετέχουν μόνο «γνωμοδοτικά» ή «εισηγητικά» στη διαδικασία αυτή όπως εξ΄αλλου και οι Δήμοι, σε αντίθεση με τα τεκταινόμενα εδώ και δεκαετίες στην Ε.Ε. όπου ο σχεδιασμός αυτού του είδους αποτελεί κλασική αρμοδιότητα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και μάλιστα του Α’ Βαθμού. Όπως προαναφέραμε, η κλασική επωδός για τη μη εκχώρηση αρμοδιοτήτων χωρικών ρυθμίσεων στην Τ.Α. Α’ και Β’ βαθμού είναι ότι κάτι τέτοιο προσκρούσει στο αρθ 24 του Συντάγματος. Στην ουσία όμως πρόκειται για «νομολογίες» που οδηγούν προς αυτή την κατεύθυνση διότι πέραν του αρθ. 24 που αναφέρει ότι ο χωρικός σχεδιασμός ανήκει στη ρυθμιστική αρμοδιότητα του κράτους, υπάρχει και το αρθ. 102 που αναφέρει ότι με Νόμο μπορούν να εκχωρούνται «κρατικές» αρμοδιότητες στην Τ.Α.  **Θεωρούμε ότι η σύνταξη και θεσμοθέτηση ενός τοπικού ρυμοτομικού αποτελεί εντοπισμένη ρύθμιση μικρής έκτασης και επομένως τοπικό θέμα**, **η αρμοδιότητα του οποίου θα μπορούσε να μεταφερθεί στους Περιφερειάρχες της χώρας.** Με τον τρόπο αυτό θα λύνονταν πολλά προβλήματα (κυρίως από πλευράς χρόνου) των Δήμων που επιθυμούν να δημιουργήσουν κοινωνικές υποδομές (σχολεία κλπ) σε εκτός σχεδίου περιοχές μέχρι την ολοκλήρωση του χωρικού τους σχεδιασμού που μέχρι στιγμής παραμένει σε επίπεδα ευχών.  **Προτείνουμε επομένως η θεσμοθέτηση των «τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων» να γίνεται με Απόφαση Περιφερειάρχη κατόπιν γνώμης του οικείου ΣΥΠΟΘΑ.**  Επαναλαμβάνουμε ότι μια τέτοια ρύθμιση θα επιδράσει θετικά στη ζητούμενη αποκέντρωση και στον προγραμματισμό των Δήμων.  **Οριοθέτηση υδατορεμάτων.**  Οι Περιφέρειες της χώρας έχουν την ευθύνη αστυνόμευσης των υδατορεμάτων, ωστόσο δεν έχουν την αρμοδιότητας οριοθέτησής τους, η οποία αποτελεί προϋπόθεση για πολλές άλλες κανονιστικές πράξεις ή αδειοδοτήσεις.  Έτσι τη στιγμή αυτή τα υδατορέματα οριοθετούνται με Απόφαση Συντονιστή Α.Δ. ή με Π.Δγμα υπό προϋποθέσεις (αν διέρχονται αρχαιολογικής ζώνης, προστατευόμενης περιοχής κλπ).  Τις περισσότερες φορές, τουλάχιστο για το νησιωτικό μας σύμπλεγμα απαιτείται Π.Δγμα.  Στο παρόν Σ/Ν προβλέπεται ότι η οριοθέτησή τους μπορεί να γίνεται με Π.Δγμα μέσω των Τοπικών ή Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων.  Υπάρχουν ωστόσο πολλές περιπτώσεις που πρέπει να γίνει οριοθέτηση ανεξάρτητα οποιουδήποτε χωρικού σχεδιασμού καθότι όπως προαναφέρθηκε η πράξη αυτή αποτελεί προϋπόθεση για μια σειρά από άλλες διοικητικές πράξεις. Θεωρούμε ότι η διαχείριση των υδατορεμάτων στο σύνολό τους (αστυνόμευση + οριοθέτηση) πρέπει να αποτελεί αρμοδιότητας της Β’ βάθμιας Τ.Α.  Μια τέτοια ρύθμιση δεν προσκρούει οπουδήποτε και θα επέλυε σωρεία υπαρκτών προβλημάτων**.**  **Προτείνουμε επομένως η οριοθέτηση των υδατορεμάτων μεμονωμένων ή συνόλου να γίνεται με απόφαση Περιφερειάρχη, πλην ασφαλώς των περιπτώσεων που εντάσσονται σε χωρικό σχεδιασμό.**  **Αρθ. 14 Σχεδιασμός και χαρακτηρισμός Δημοτικών Οδών.**  Σχεδόν σε όλη την Ε.Ε. οι δημοτικές οδοί χαρακτηρίζονται από τον ίδιο το Δήμο αφού αποτελούν ιδιοκτησία του και αυτός έχει την ευθύνη συντήρησής τους.  Στη χώρα μας και πάλι «δένουμε» τα χέρια μόνοι μας αφού συνδέουμε την ύπαρξη μιας οδού με το δικαίωμα δόμησης και με το αν προϋφίσταται του 1923 δηλαδή ένα αιώνα πριν (!), λόγω αγκυλώσεων που προέρχονται από διάφορες «νομολογίες» όπως προϋπόθηκε.  Με το παρόν ΣΝ απαιτείται η έκδοση ενός ολόκληρου Π.Δτος κατόπιν ειδικής μελέτης για να χαρακτηρισθεί μια οδός ως δημοτική. Το γεγονός αυτό και πάλι θα επιφέρει σωρεία καθυστερήσεων και αγκυλώσεων σε πολλαπλά επίπεδα. Θεωρούμε ότι και αυτή είναι κλασική περίπτωση αρμοδιότητας που πρέπει να έχουν οι Περιφερειάρχες της χώρας με βάση την αρχή της εγγύτητας και επικουρικότητας με τους Δήμους. Το απαιτούν οι συνθήκες.  Επομένως **προτείνουμε ο χαρακτηρισμός των δημοτικών οδών κατά το άρθρο αυτό να γίνεται με Απόφαση Περιφερειάρχη,** όπως εξ’ άλλου γινόταν παλαιότερα με Απόφαση Νομάρχη.  **Πλέον αυτού και μέχρι του νέου χαρακτηρισμού τους, θα δημιουργηθούν ζητήματα οικοδομησιμότητας των γηπέδων που έχουν πρόσωπο σε αυτές**. Είναι κατά την κρίση μας ορθή η κατεύθυνση του παρόντος Σ/Ν για «συρρίκνωση» της εκτός σχεδίου δόμησης. Ωστόσο για να γίνει αυτό πρέπει να υπάρξει ένα μεταβατικό στάδιο το οποίο δεν μπορεί να αφορά μόνο στις παρεκκλίσεις προσώπου.  Στα Δωδεκάνησα είναι γνωστό ότι είχε συνταχθεί από το 1923 κτηματολόγιο το οποίο είναι σε ισχύ μέχρι σήμερα. Εκεί υπάρχει καταγεγραμμένο το προϋφιστάμενο οδικό δίκτυο. Επί του δικτύου αυτού έχει εκδοθεί πολύ μεγάλο μέρος των μέχρι σήμερα οικοδομικών αδειών.  Σύμφωνα με το παρόν Σ/Ν οι προϋφιστάμενοι του 1923 δρόμοι μπορούν να χαρακτηρισθούν με τη διαδικασία που περιγράψαμε παραπάνω ως δημοτικές οδοί με δικαίωμα δόμησης εφόσον είναι πλάτους άνω των 6μ. Μέχρι τότε όμως διαφαίνεται ότι οι παρόδιες νομίμως υφιστάμενες ιδιοκτησίες που θέλουν να επεκταθούν δεν θα μπορέσουν να το κάνουν. Υπάρχουν επίσης πολλές ιδιοκτησίες στις οποίες οικοδομήθηκαν με νόμιμη άδεια ξενοδοχειακές, επαγγελματικές, βιοτεχνικές εγκαταστάσεις κλπ οι οποίες για να επεκταθούν ή να ανανεώσουν την άδεια λειτουργίας τους απαιτείται πλέον χαρακτηρισμός της οδού πρόσβασης και στη συνέχεια να λάβουν άδεια «εισόδου – εξόδου» ή κόμβου. Είναι ένα υπαρκτό πρόβλημα μεγάλης έκτασης το οποίο πρέπει να ρυθμιστεί άμεσα.  Προτείνουμε να προστεθεί εδάφιο στο παρόν άρθρο ή στο αρθ. 28 περί γενικών διατάξεων της εκτός σχεδίου δόμησης που να προβλέπει ότι μέχρι την κατηγοριοποίηση των δημοτικών δρόμων κατά την έννοια των διατάξεων του αρθ. 14 του παρόντος Σ/Ν ή του χαρακτηρισμού οδών ως κοινόχρηστων χώρων, **οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί για κάθε χρήση, αναθεωρούνται και επεκτείνονται ως έχουν και όπου απαιτείται μπορούν να εκδίδονται άδειες «εισόδου – εξόδου» ή κόμβων πρόσβασης προς τις αντίστοιχες ιδιοκτησίες κατά την κείμενη νομοθεσία**. Η ρύθμιση αυτή είναι κρίσιμη τόσο για τα υφιστάμενα ειδικά κτίρια αλλά και εν μέρει για κατοικίες.  **Επίσης θεωρούμε ότι πρέπει να γίνει ειδική αναφορά στο Ιταλικό κτηματολόγιο της Δωδ/σου το οποίο είναι σε ισχύ, που να προβλέπει ότι υφιστάμενοι κτηματολογικοί δρόμοι πλάτους τουλάχιστο 4 μ** (τόσο είναι το μέσο πλάτος τους) **θεωρούνται δημοτικές οδοί Α κατηγορίας** μέχρι να ενταχθούν στις νέες ρυθμίσεις κατά την έννοια των προβλέψεων του αρθ. αυτού. Και η ρύθμιση αυτή θα επιλύσει πολλά προβλήματα κατά μείζονα δε λόγο όταν οι κτηματολογικοί δρόμοι είναι ήδη προς αιώνος θεσμοθετημένοι σε αντιδιαστολή με την υπόλοιπη χώρα.  Πέραν αυτού στα πλαίσια της ιδιαιτερότητας του νησιωτικού τοπίου (ξερολιθιές κλπ) και επομένως των νησιωτικών πολιτικών θεωρούμε ότι δρόμοι που εντάσσονται αρμονικά στο περιβάλλον και έχουν πλάτος λιγότερο από 6 μ. όπως για παράδειγμα συμβαίνει σε πολλά νησιά των Κυκλάδων και της Δωδεκανήσου, πρέπει να παραμείνουν ως έχουν. Επομένως πρέπει να παρασχεθεί η δυνατότητα στη συνολική μελέτη που θα γίνει για το χαρακτηρισμό των δημοτικών οδών, να υπάρξουν και πλάτη οδών μικρότερα από 6 μ. ειδικά για τις νησιωτικές περιοχές και ανάλογα με την ιδιαιτερότητα του τοπίου.  **Αρθ. 28. Ειδικές διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση.**  Στο αρθ. αυτό προβλέπεται μια τάση «συρρίκνωσης» της εκτός σχεδίου δόμησης η οποία έχει βάση, απαιτεί όμως την ολοκλήρωση του χωρικού σχεδιασμού που κατά την κρίση μας θα αργήσει. Ειδικά για τα τουριστικά καταλύματα το όρια αρτιότητας αυξάνεται από 4.000 που είναι για τις λοιπές κατηγορίες, σε 8.000 μ2 με την επιφύλαξη ειδικών ρυθμίσεων που θα επέλθουν μεταγενέστερα με Υπουργική Απόφαση. Θεωρούμε ότι σαν μέτρο είναι σωστό, δεν μπορεί να έχει όμως πεδίο εφαρμογής σε μικρά νησιά όπου η γη είναι εκ των πραγμάτων περιορισμένη. **Προτείνουμε στα πλαίσια των νησιωτικών πολιτικών, το όριο αρτιότητας των γηπέδων προοριζόμενων για χρήση τουριστικών καταλυμάτων σε νησιά < 3.000 κατ. να ανέρχεται σε 4.000 μ2.**  Θεωρούμε ότι το προτεινόμενο μήκος προσώπου 45 μ. επί κοινόχρηστου χώρου προκειμένου να καταστεί άρτιο ένα γήπεδο είναι ανεδαφικό, τουλάχιστο για τις νησιωτικές περιοχές. Προτείνουμε να παραμείνει στα 25 μ.  Η παρέκκλιση των 2000 τ.μ. σε εκτός σχεδίου περιοχές για οικόπεδα εντός 500 μέτρων από τα όρια (πυκνοδομημένο τμήμα) των οικισμών (εντός ζώνης) θα πρέπει να διατηρηθεί ως έχει καθότι οι περιοχές αυτές αποτελούν συνέχεια των οικισμών, των οποίων τα όρια καθορίστηκαν δεκαετίες πριν αλλά έκτοτε, πλην ελάχιστων εξαιρέσεων, δεν επεκτάθηκαν έως σήμερα, παρόλη την αύξηση του πληθυσμού και την συνεχώς αυξανόμενη ανάγκη για ανέγερση κτιρίων με χρήση κατοικίας και ούτε βέβαια είναι εφικτή η πολεοδόμηση με τις υφιατάμενες διαδικασίες για τα επόμενα πολλά χρόνια. Επί πλέον στις περιοχές αυτές υπάρχουν ήδη υποδομές και ούτως ή άλλως έχει δημιουργηθεί ένα περιαστικό τοπίο. Να παραμείνει επομένως η παρέκκλιση «εντός ζώνης».  Όσον αφορά στο «βάθος» των γηπέδων εκτός σχεδίου, αυτό έχει ήδη καταργηθεί. Δεν βλέπουμε το λόγο που επανέρχεται με το παρόν Σ/Ν.  Γενικά, οι πρόνοιες του παρόντος Σ/Ν για την εκτός σχεδίου δόμηση είναι ανακόλουθο να έχουν αναδρομική ισχύ και να υπάρχει μόνο ένα μεταβατικό διάστημα 2 ετών όπου οι παρεκκλίσεις αρτιότητας με το πρότερο θεσμικό καθεστώς εξακολουθούν να ισχύουν. Θα παρατηρηθεί η έκδοση σωρείας οικοδομικών αδειών χωρίς λόγο οι οποίες αν κάποτε υλοποιηθούν θα μετατρέψουν όλο το οδικό δίκτυο της χώρας σε ένα οικιστικό σύνολο !  Ποιο λογικό θα ήταν οι διατάξεις του παρόντος Σ/Ν να έχουν ισχύ για γήπεδα που δημιουργούνται από τη θεσμοθέτησή του και κατά παρέκκλιση να είναι άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που προϋπήρχαν και είχαν τις προϋποθέσεις αρτιότητας και οικοδομησιμότητας με τα προηγούμενο θεσμικό πλαίσιο.  Έτσι θα αποφευχθούν πολλά προβλήματα εφαρμογής.  **Επομένως προτείνουμε να μπει μια τέτοια μεταβατική διάταξη, ότι μέχρι την ολοκλήρωση του χωρικού σχεδιασμού κατά τις διατάξεις του παρόντος Σ/Ν, γήπεδα εκτός σχεδίου που είχαν τις πρϋποθέσεις αρτιότητας – οικοδομησιμότητας με το προηγούμενο θεσμικό καθεστώς παραμένουν άρτια και οικοδομήσιμα.**  **Σε περίπτωση που δεν γίνει αποδεκτό, πρέπει να υπάρξει μεταβατική περίοδος τουλάχιστον 5 ετών για την προσαρμογή στα οριζόμενα στο παρόν Σ/Ν αντί των 2 προβλεπομένων.**  **Επίσης πρέπει να προστεθεί μεταβατική διάταξη που να προσδιορίζει ότι άδειες που έχουν κατατεθεί και δεν έχουν εκδοθεί εκδίδονται βάσει των διατάξεων με τις οποίες κατατέθηκαν**    **‘Αρθρα που αφορούν στη Θαλάσσια Χωροταξία.**  Ένα νέο μεγάλο κεφάλαιο χωρικού σχεδιασμού και ανάπτυξης ανοίγεται μέσω της θαλάσσιας χωροταξίας. Διαπιστώνουμε ότι παρότι το επίπεδο αναφοράς του σχεδιασμού αυτού είναι κατά κύριο λόγο Περιφερειακό, οι αντίστοιχες νησιωτικές Περιφέρειες της χώρας συμμετέχουν κατ’ ελάχιστο έως καθόλου στη διαμόρφωσή του.  **Προτείνουμε στο κεφάλαιο αυτό να γίνει ειδική μνεία στις νησιωτικές Περιφέρειες της χώρας οι οποίες πρέπει να συμμετέχουν τόσο σε επίπεδο κίνησης διαδικασίας του σχεδιασμού περιφερειακού επιπέδου όσο και σε κάθε επιτροπή παρακολούθησης των αντίστοιχων μελετών.**  **Αρθ. 98 Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας**.  Παρατηρούμε ότι στην επιτροπή αυτή συμμετέχουν οι πάντες πλην ΕΝΠΕ. **Προτείνουμε να προβλεφθεί εκπρόσωπος ΕΝΠΕ στη σύνθεσή της.**  **3. ΣΥΝΟΨΙΖΟΝΤΑΣ, ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ:**   * **Να παραταθεί ο χρόνος διαβούλευσης για τουλάχιστο ένα μήνα.**   **Αρθ 4Α**   * **Στο Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων** πέραν της προβλεπόμενης συμμετοχής εκπροσώπου της αντίστοιχης Περιφέρειας σε περίπτωση που συζητείται θέμα Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου, **να συμπεριληφθεί στην μόνιμη σύνθεση και ένας εκπρόσωπος ΕΝΠΕ.**   **Αρθ 10. Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια**   * **Να προβλεφθεί μεταβατική διάταξη στην οποία να αναφέρεται ότι μελέτες ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ που έχουν ήδη ανατεθεί και εκπονούνται με τις διατάξεις και τις διαδικασίες του Ν.2508/97, ολοκληρώνονται και θεσμοθετούνται σύμφωνα με τις διατάξεις με τις οποίες ανατέθηκαν.** * **Να παρασχεθεί και στις Περιφέρειες η δυνατότητα κίνησης διαδικασίας εκπόνησης Τοπικού Χωρικού Σχεδίου**. Επομένως πρέπει να συμπληρωθεί κατ’ αυτή την έννοια η παρ. 6α του αρθ. 10. * **Να προβλεφθεί ρύθμιση δημιουργίας ηλεκτρονικής πλατφόρμας σε κάθε Περιφέρεια για το «monitoring»** (παρακολούθηση) των μελετών αυτών.   **Αρθ. 11. Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια**   * **Να αναφερθεί ρητά οι ζώνες ΠΕΡΠΟ αποτελούν αντικείμενο και των Ειδικών Πολεοδομικών Πλαισίων.** * **Να γίνει ειδική αναφορά στα «τοπικά ρυμοτομικά σχέδια» ότι ο σχεδιασμός αυτός διέπεται από ίδιο θεσμικό πλαίσιο τη διαδικασία του οποίου μπορούν να κινούν οι φορείς Α’βάθμιας και Β’βάθμιας Αυτοδιοίκησης και η θεσμοθέτησή τους γίνεται με Απόφαση Περιφερειάρχη κατόπιν γνώμης του οικείου ΣΥΠΟΘΑ.** Να εξαιρεθεί δηλαδή ο σχεδιασμός αυτός από τις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου και να αποτελέσει κατ΄εξαίρεση ειδική διαδικασία.   **Οριοθέτηση υδατορεμάτων.**   * **Να προστεθεί ειδική διάταξη που να αναφέρει ότι οριοθέτηση μεμονωμένων ή συνόλου υδατορεμάτων γίνεται με απόφαση Περιφερειάρχη κατόπιν σύνταξης ειδικών μελετών και μετά από την τήρηση της προβλεπόμενης διαδικασίας που διέπει το ίδιο νομικό καθεστώς τους,** πλην ασφαλώς των περιπτώσεων που εντάσσονται σε μελέτες χωρικού σχεδιασμού.   **Αρθ. 14 Σχεδιασμός και χαρακτηρισμός Δημοτικών Οδών.**   * **Ο χαρακτηρισμός των δημοτικών οδών κατά το άρθρο αυτό να γίνεται με Απόφαση Περιφερειάρχη,** * Να προστεθεί εδάφιο στο παρόν άρθρο ή στο αρθ 28 περί γενικών διατάξεων της εκτός σχεδίου δόμησης που να προβλέπει ότι **μέχρι την κατηγοριοποίηση – χαρακτηρισμό των δημοτικών δρόμων κατά την έννοια των διατάξεων του αρθ. 14 του παρόντος Σ/Ν,οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί για κάθε χρήση, αναθεωρούνται και επεκτείνονται ως έχουν και στο προβλεπόμενο σε αυτές υφιστάμενο οδικό δίκτυο ανεξάρτητα αν αυτό είναι ή όχι χαρακτηρισμένο να μπορούν να εκδίδονται άδειες «εισόδου – εξόδου» ή κόμβων πρόσβασης προς τις αντίστοιχες ιδιοκτησίες κατά την κείμενη νομοθεσία**. * **Να γίνει ειδική αναφορά στο Ιταλικό κτηματολόγιο της Δωδ/σου το οποίο είναι σε ισχύ, που να προβλέπει ότι υφιστάμενοι κτηματολογικοί δρόμοι πλάτους τουλάχιστο 4 μ**. θεωρούνται δημοτικές οδοί Α κατηγορίας μέχρι να ενταχθούν στις νέες ρυθμίσεις κατά την έννοια των προβλέψεων του αρθ. αυτού. * Στα πλαίσια της ιδιαιτερότητας του νησιωτικού τοπίου (ξερολιθιές κλπ) και επομένως των νησιωτικών πολιτικών να προσδιοριστεί ότι **δρόμοι που εντάσσονται αρμονικά στο νησιωτικό περιβάλλον και έχουν πλάτος λιγότερο από 6 μ.** (όπως για παράδειγμα συμβαίνει σε πολλά νησιά των Κυκλάδων και της Δωδεκανήσου), **να παραμείνουν ως έχουν ως προς τη δυνατότητα δημιουργίας προσβασιμότητας – προσώπου πολύ δε περισσότερο όταν αυτοί είναι προϋφιστάμενοι του ’23.**   Επί πλέον να παρασχεθεί η δυνατότητα στη συνολική μελέτη που θα γίνει για το χαρακτηρισμό των δημοτικών οδών, να υπάρξουν και πλάτη δημοτικών οδών Α κατηγορίας μικρότερα από 6 μ. ειδικά για τις νησιωτικές περιοχές και ανάλογα με την ιδιαιτερότητα του τοπίου.  **Αρθ. 28. Ειδικές διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση.**   * **Το όριο αρτιότητας των γηπέδων προοριζόμενων για χρήση τουριστικών καταλυμάτων σε νησιά < 3.000 κατ. να προσδιοριστεί σε 4.000 μ2** * **Το προτεινόμενο μήκος προσώπου** 45 μ. επί κοινόχρηστου χώρου προκειμένου να καταστεί άρτιο ένα γήπεδο είναι ανεδαφικό, τουλάχιστο για τις νησιωτικές περιοχές. **Προτείνουμε να παραμείνει στα 25 μ.** * **Η παρέκκλιση των 2000 τ.μ**. σε εκτός σχεδίου περιοχές για οικόπεδα εντός 500 μέτρων από τα όρια (πυκνοδομημένο τμήμα) των οικισμών (εντός ζώνης) θα πρέπει **να διατηρηθεί ως έχει.** * Όσον αφορά **στο «βάθος» των γηπέδων εκτός σχεδίου**, αυτό έχει ήδη καταργηθεί. **Δεν βλέπουμε το λόγο που επανέρχεται με το παρόν Σ/Ν.** * **Να τεθεί μεταβατική διάταξη που να προσδιορίζει ότι μέχρι την ολοκλήρωση του Χωρικού Σχεδιασμού κατά τις διατάξεις του παρόντος Σ/Ν, γήπεδα εκτός σχεδίου που είχαν τις προϋποθέσεις αρτιότητας – οικοδομησιμότητας με το προηγούμενο θεσμικό καθεστώς παραμένουν άρτια και οικοδομήσιμα ως είχαν πριν την ισχύ του παρόντος. Σαν δεύτερη επιλογή, προτείνουμε να υπάρξει μεταβατική περίοδος τουλάχιστο 5 ετών για την προσαρμογή στα οριζόμενα στο παρόν Σ/Ν αντί των 2 προβλεπομένων.** * **Να προστεθεί μεταβατική διάταξη που να προσδιορίζει ότι άδειες που έχουν κατατεθεί και δεν έχουν εκδοθεί, εκδίδονται βάσει των διατάξεων με τις οποίες κατατέθηκαν η δε αναθεώρηση γίνεται με τις διατάξεις βάσει των οποίων εκδόθηκαν.**   **Άρθρα που αφορούν στη Θαλάσσια Χωροταξία.**   * **Να γίνει ειδική μνεία στις νησιωτικές Περιφέρειες της χώρας οι οποίες πρέπει να συμμετέχουν τόσο σε επίπεδο κίνησης διαδικασίας του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού περιφερειακού επιπέδου όσο και σε κάθε επιτροπή παρακολούθησης των αντίστοιχων μελετών κάθε επιπέδου.**   **Αρθ. 98 Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας**.   * **Να προβλεφθεί εκπρόσωπος ΕΝΠΕ στη σύνθεσή της.**   **Παρακαλούμε να γίνουν δεκτές και να ενσωματωθούν στο υπ’ όψιν Σ/Ν όλες οι παραπάνω παρατηρήσεις – προτάσεις.** |

**Ο Περιφερειάρχης Νοτίου Αιγαίου**

**Γιώργος Χατζημάρκος**