



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΓΕΩΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ**  
**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ &**  
**ΔΥΤΙΚΗΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ**

**Πάτρα 29.3.2017**  
**Αρ. Πρωτ.: 129**

**ΠΡΟΣ**

1. Δ.Σ. ΓΕΩΤ.Ε.Ε.
2. ΓΕΩΤ.Ε.Ε. / Τμήμα  
Μελετών &  
Τεκμηρίωσης

**ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ**

1. Υ.Π.Εν. /  
Αν. Υπουργό  
κ. Σ. Φάμελλο
2. Παραρτήματα  
ΓΕΩΤ.Ε.Ε.

-  
**Ταχ. Δ/ση: ΓΕΡΟΚΩΣΤΟΠΟΥΛΟΥ 24,**  
**ΠΑΤΡΑ 26221**  
**ΤΗΛ.: 2610621346, 2610222377**  
**ΦΑΞ: 2610222377**  
**Ηλεκτρ. Δ/ση: <http://geoteepel.gr>**  
**e-mail: [info@geoteepel.gr](mailto:info@geoteepel.gr); [geoteepel@otenet.gr](mailto:geoteepel@otenet.gr)**  
**Πληροφ.:**

**ΘΕΜΑ:** «Παρατηρήσεις επί του σχεδίου Π.Δ. για τον καθορισμό κατηγοριών και περιεχομένου χρήσεων γης»

**ΣΧΕΤ.:**

Με αφορμή την διαβούλευση για την έκδοση νέου Προεδρικού Διατάγματος σχετικά με τις «κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», σας αποστέλλουμε παρατηρήσεις του Παραρτήματός μας επί του θέματος.

Καταρχήν πρέπει να σημειωθεί ότι προκειμένου να υπάρξει αναπτυξιακή διάσταση στον υπόψη νομοθετικό σχεδιασμό αλλά και να περιοριστούν στην πηγή οι δυνατότητες παρερμηνειών ή πολλαπλών ερμηνειών, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τους συναλλασσόμενους, θα πρέπει το υπόψη νομοθετικό πλαίσιο να είναι σαφές και απλό. Αρχική διαπίστωση είναι ότι με τον υπόψη σχεδιασμό προστίθεται πλήθος νέων κατηγοριών (π.χ. νέα διάκριση αποκλειστικής και αμιγούς κατοικίας) σε σχέση με το υφιστάμενο πλαίσιο το οποίο ούτως ή άλλως έδινε περιθώρια κατά το δοκούν εφαρμογής, κάτι που αποδείχτηκε εν τοις πράγμασι μέσα από δεκαετίες εφαρμογής του υφιστάμενου πλαισίου.

1. Θα πρέπει να ξεκαθαρίσει με σαφή τρόπο ποιος είναι ο ρόλος των γενικών και ειδικών χρήσεων γης, πότε δηλαδή μπορεί να γίνεται επίκληση της γενικής και πότε της ειδικής πολεοδομικής λειτουργίας και με βάση ποιά αφετηρία. Έχουν υπάρξει περιπτώσεις όπου η γενική κατηγορία χρήσης ερμηνεύεται με την ειδική κατηγορία με αποτέλεσμα να δημιουργείται σύγχυση στο τι τελικά ισχύει. Για τον λόγο αυτό πρέπει να ξεκαθαρίσει αν πρόκειται για δύο εντελώς διαφορετικές περιπτώσεις όπου η μια δεν μπορεί να ερμηνεύεται στην βάση

της άλλης και σε κάθε περίπτωση, τι εξυπηρετεί η κατηγοριοποίηση αυτή, αφού δεν θα πρέπει η νομοθεσία να δίνει την δυνατότητα στοχευμένων και απόλυτα εξειδικευμένων χαρακτηρισμών ιδιοκτησιών, στα πλαίσια της χρηστής διοίκησης αλλά και της πάταξης της συναλλαγής μεταξύ διοίκησης και διοικουμένων

2. Στο άρθρο 3, περ. 8 η απαρίθμηση εμπορικών χρήσεων θα πρέπει να τονιστεί ότι δεν είναι αποκλειστική
3. Στο άρθρο 3, περ. 11 μπορεί να προστεθούν και οι μονάδες φροντίδας ηλικιωμένων
4. Στο άρθρο 4, η αναφορά στην τελευταία παράγραφο ως προς τον περιορισμό πυκνότητας συγκεκριμένων χρήσεων είναι ακατανόητη, χωρίς κριτήρια εφαρμογής και μπορεί να οδηγήσει σε καταστάσεις ευνοιοκρατίας όπου κάποιες ιδιοκτησίες θα έχουν παραπάνω δικαιώματα και ευκαιρίες από κάποιες άλλες
5. Στο άρθρο 7, δεν είναι κατανοητή η πρόβλεψη κατηγορίας «κοινωφελών λειτουργιών» που κατ' ουσίαν ισοδυναμεί με απαλλοτρίωση ιδιοκτησίας. Οι προβλέψεις του άρθρου 5 είναι αρκετές και δεν θεωρείται αναγκαία η ύπαρξη του άρθρου αυτού
6. Στο άρθρο 8, παρ. 2 θα πρέπει να ερμηνευθεί ρητά η νομική μεταχείριση των ιδιοκτησιών οι οποίες εντάσσονται στην χρήση αυτή. Ουσιαστικά πρόκειται για απόλυτα περιοριστική χρήση που οδηγεί σε ουσιώδη περιορισμό της ιδιοκτησίας και θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως εν δυνάμει απαλλοτριωτέος χώρος, όπως αυτοί της παρ. 1 του ίδιου άρθρου. Διαφορετικά αναφερόμαστε σε κατ' ουσία δεσμευμένες ιδιοκτησίες οι οποίες δεν αντιμετωπίζονται ως τέτοιες
7. Στο άρθρο 14 θα πρέπει να τονιστεί ότι οι όποιες ιδιαίτερες χρήσεις θα πρέπει να καθορίζονται ρητά στο κατάλληλο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού (Γ.Π.Σ.) ώστε να μην μένει παράθυρο διαφορετικών καθορισμών στην πορεία εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού
8. Στο άρθρο 15 παραμένουμε κάθετα αντίθετοι σε αλλότριες χρήσεις εντός αγροτικών εκτάσεων, πόσο μάλλον όταν αυτές προβλέπεται να είναι επίσημα χαρακτηρισμένες. Η πρόβλεψη κατοικιών και ξενοδοχειακών καταλυμάτων εντός αγροτικών ζωνών αποτελεί εντελώς ασύμβατη χρήση που αν εφαρμοστεί απαγορεύει ουσιαστικά την άσκηση της επαγγελματικής γεωργίας (αποστάσεις ψεκασμών, όρια θορύβου κ.α.). Οι προβλέψεις αυτές πρέπει να απαληφθούν από την χρήση αυτή και η κατοικία να αφορά μόνο αγροικία συγκεκριμένου εμβαδού για κάλυψη προσωρινών αναγκών στέγασης σε εποχή εντατικής εργασίας όπως π.χ. συγκομιδή
9. Θα πρέπει να ξεκαθαριστεί με το συναρμόδιο Υπουργείο ποιά είναι η έννοια της «αστικής γεωργίας» και του λαχανόκηπου και αν οι μορφές ήπιας καλλιέργειας εντός κατοικημένων ζωνών θα φτάσουν στο επίπεδο να αποτελούν ειδική κατηγορία χρήσης. Προφανώς γίνεται κατανοητό το σημείο γραφειοκρατίας στο οποίο μπορεί να οδηγηθούμε

10. Η ίδια παρατήρηση με παραπάνω ισχύει και για την χρήση εγκαταστάσεων σταθμών βάσης κινητής τηλεφωνίας και ποιος είναι ο σκοπός να θεωρηθούν ειδική κατηγορία χρήσης γης. Η εγκατάσταση τέτοιων κεραιών διέπεται από ειδική νομοθεσία, η δε πυκνότητα τοποθέτησης συνδέεται με την ανάγκη παροχής υπηρεσιών στους πολίτες με την βέλτιστη δυνατή ασφάλεια. Είναι ακατανόητη η πρόβλεψη θεσμοθέτησης ειδικής χρήσης γης για μια διαδικασία η οποία είναι δυναμική και μεταβαλλόμενη, μπορεί δε να οδηγήσει στην δημιουργία αρνητικών καταστάσεων

Συνολικά θεωρούμε ότι πρόκειται για ένα νομοθέτημα το οποίο αντί να απλοποιεί την κατάσταση μπορεί να οδηγήσει σε περαιτέρω γραφειοκρατία, εμπόδια στην άσκηση γεωργίας αλλά και επίσημη θεσμοθέτηση πολύ ειδικών εγκαταστάσεων οι οποίες αποκτούν την έννοια της χρήσης γης και με αυτόν τον τρόπο μπορεί να ξεπερνούν ευκολότερα τις προβλέψεις εξειδικευμένης νομοθεσίας σχετικά με την εγκατάσταση και λειτουργία τους. Επιπλέον η πρόβλεψη των μεταβατικών διατάξεων για σχεδόν άμεση προσαρμογή των υφιστάμενων Γ.Π.Σ. στα νέα δεδομένα (όταν είναι γνωστή η δαιδαλώδης διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί για κάτι τέτοιο), μπορεί να οδηγήσει σε αόριστη αναστολή των προβλέψεων της πολεοδομικής νομοθεσίας, με ό,τι προεκτάσεις μπορεί να έχει κάτι τέτοιο για τους πολίτες.

Παραμένουμε στην διάθεσή σας για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση.

Για την Διοικούσα Επιτροπή  
Ο Πρόεδρος

Σωτ. Β. Λαμπρόπουλος