



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΚΡΗΤΗΣ**

Πρεβελάκη & Γρεβενών  
712 02 Ηράκλειο Κρήτης  
Τηλ.: 2810 – 342520,  
Fax:2810-281128  
E-mail: [teetak@tee.gr](mailto:teetak@tee.gr)  
Ιστοσελίδα: [www.teetak.gr](http://www.teetak.gr)

Ηράκλειο 01/12/2020

**Προς:**  
Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας,  
κ. Κωνσταντίνο Χατζηδάκη  
email: [secmin@ypen.gr](mailto:secmin@ypen.gr)

**Θέμα : Προτάσεις επί του νομοσχεδίου «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας».**

Αξιότιμε κ. Υπουργέ,

Έπειτα από την μελέτη του νομοσχεδίου «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας» σας αποστέλλουμε τις επιστημονικές και τους προβληματισμούς μας πιστεύοντας ότι θα συμβάλλουν στην βελτίωση του τελικού κειμένου. Θεωρούμε ότι η διατύπωση οδηγεί σε μεγαλύτερες απαγορεύσεις από όσες είχαν πρόσφατα ανακοινωθεί και κυρίως ότι δεν διατηρούνται οι όροι δόμησης στις περιοχές που ήδη έχουν χωροταξικό σχεδιασμό. Θα προκληθούν όλα τα προβλήματα για τα οποία τόσο εμείς , όσο και άλλοι φορείς έχουν προειδοποιήσει σχετικά με την απαξίωση των ακινήτων εκτός σχεδίου. Επικεντρωνόμαστε συνεπώς στο κεφάλαιο Γ «Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς» και συγκεκριμένα:

- 1) Ενώ, τόσο από τις δηλώσεις σας όσο και από το άρθρο 31 περιγράφεται ότι τροποποιήσεις αφορούν σε περιοχές που στερούνται σχεδιασμού, αυτό τα επόμενα άρθρα φαίνεται να αμφισβητείται, καθώς ειδικά τα άρθρα 35 έως 39 ξεκάθαρα αφορούν τροποποιήσεις που εφαρμόζονται παντού.

**ΠΡΟΤΑΣΗ:** Τα άρθρα 31 έως 34 και το 40 πρέπει να γίνουν ειδικό κεφάλαιο με τίτλο «ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΟΥ ΣΤΕΡΟΥΝΤΑΙ

ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ». Ομοίως, τα άρθρα 35 έως 39 πρέπει να αποτελούν χωριστό κεφάλαιο, καθώς περιέχουν τροποποιήσεις της νομοθεσίας τουριστικών και λοιπών εγκαταστάσεων που εφαρμόζονται παντού και όχι μόνο σε περιοχές που στερούνται χωροταξικού σχεδιασμού.

- 2) Το άρθρο 31 είναι εντελώς ασαφές καθώς δεν γίνεται κατανοητό το για ποιες περιοχές δεν υπάρχει καμιάς μορφής σχεδιασμός, δεδομένου ότι υφίστανται Εθνικό Χωροταξικό Πλαίσιο, Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια και τόσοι άλλοι σχεδιασμοί, όπως ΣΧΟΟΑΠ, ΓΠΣ, ΖΟΕ κτλ.

ΠΡΟΤΑΣΗ: Να αντικατασταθεί το «καμιάς μορφής σχεδιασμός» με το «χωροταξικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου» πχ. ΣΧΟΟΑΠ, ΓΠΣ, ΖΟΕ, ΠΔ κλπ

- 3) Στο άρθρο 32 παρ. 1, απορία προκαλεί το γιατί δεν περιγράφονται με σαφήνεια τα «εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου» δηλαδή τα ΣΧΟΟΑΠ και τα ΓΠΣ, δεδομένου ότι λοιπά εργαλεία όπως το ΖΟΕ και το ν.δ. περιγράφονται με λεπτομέρεια. Επίσης, δεν διευκρινίζεται αν στα παραπάνω εντάσσονται και οι αποφάσεις του υπουργού πολιτισμού που ομοίως καθορίζουν χρήσεις γης, όρους και περιορισμούς δόμησης.

ΠΡΟΤΑΣΗ: Να προστεθούν τα ΣΧΟΟΑΠ τα ΓΠΣ και οι αποφάσεις του ΥΠ.ΠΟ.

- 4) Στο άρθρο 32 η παρ.2 πρέπει υποχρεωτικά να αφαιρεθεί καθώς προκαλεί τεράστια σύγχυση. Ενώ στο άρθρο 31 αναφέρεται ότι το κεφάλαιο αυτό μνημονεύει περιοχές όπου δεν υπάρχει σχεδιασμός, στο αμέσως επόμενο άρθρο (32.2) γίνεται αναφορά σε περιοχές όπου υπάρχει σχεδιασμός. Επιπλέον, με τη φράση «και να μην λειτουργούν ανταγωνιστικά προς τις χρήσεις γης στις περιοχές εντός σχεδίου» δημιουργείται περαιτέρω σύγχυση καθώς ήδη από τα ΣΧΟΟΑΠ έχουν καθοριστεί χρήσεις στις εκτός σχεδίου περιοχές, που πολλές είναι όμοιες με τις εντός σχεδίου. Ποιες χρήσεις δεν θα λειτουργούν ανταγωνιστικά, δεδομένου ότι όλες οι βασικές χρήσεις (κατοικία, καταστήματα, γραφεία κλπ.) υφίστανται στις εντός σχεδίου περιοχές; Επίσης, τόσο η επόμενη όσο και η μεθεπόμενη πρόταση δημιουργούν σύγχυση και απορίες σχετικά με τους όρους δόμησης. Αν η παράγραφος λειτουργεί ως κατεύθυνση για τα μελλοντικά ΤΠΣ, θα έπρεπε να βρίσκεται σε χωριστό άρθρο με άλλον τίτλο.

Τέλος, δεν είναι κατανοητή η αναφορά της τελευταίας πρότασης στο Ν.3028/2002. Δεν ήταν δεδομένο ότι στις περιπτώσεις αυτές ακολουθείται η διαδικασία των Υπηρεσιών του

Υπουργείου Πολιτισμού; Νομίζουμε ότι ήδη θεωρείται δεδομένο και δεν χρειάζεται να προστεθεί.

ΠΡΟΤΑΣΗ: Να αφαιρεθεί η παρ. 2.

- 5) Στο άρθρο 33, στην παρ. δα προκαλείται σύγχυση, λαμβάνοντας υπόψη τις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 40 και ειδικά την παράγραφο 1β. Δεν είναι κατανοητός ο λόγος για τον οποίο στο άρθρο 33δ περιλαμβάνονται τα γήπεδα μεταξύ 2 και 4 στρεμμάτων, δεδομένου ότι καταργείται η οικοδομησιμότητά τους μετά από 2 χρόνια. Εκτός και αν δεν καταργείται, οπότε λανθασμένα συμπεριλαμβάνονται στις μεταβατικές διατάξεις;

Αν όμως καταργείται η οικοδομησιμότητά τους έπειτα από δυο χρόνια, δεν είναι κατανοητός ο λόγος για τον οποίο η δόμησή τους μειώνεται από 200 μ<sup>2</sup> σε 150 μ<sup>2</sup>, ενώ ταυτόχρονα, για μικρότερα γήπεδα (πχ. 1900 μ<sup>2</sup>) η δόμηση θα είναι μεγαλύτερη (193,75 μ<sup>2</sup>);

- 6) Στο άρθρο 34 παρ.3, η παραχώρηση γης που προβλέπεται για ξενοδοχειακές μονάδες στις περιοχές που στερούνται χωροταξικού σχεδιασμού, είναι μικρότερη από αυτήν που εφαρμόζεται στις περιοχές που εμπίπτουν σε χωροταξικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου.

ΠΡΟΤΑΣΗ: Οι παρ. 3,4 και 5 να συμπεριληφθούν σε ανεξάρτητο άρθρο, για να εφαρμόζονται ανεξαρτήτως ύπαρξης χωροταξικού σχεδιασμού.

- 7) Τα άρθρα 35 έως και 39 επιβάλλεται να τοποθετηθούν σε ανεξάρτητο κεφάλαιο, δεδομένου ότι δεν πραγματεύονται τον περιορισμό της δόμησης σε περιοχές που στερούνται χωροταξικού σχεδιασμού. Γενικά, όλα κινούνται προς την θετική κατεύθυνση, αλλά προτείνουμε η άριστη πρωτοβουλία του άρθρου 37 να εφαρμόζεται με ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου τα 30 στρέμματα ώστε να δώσει τη δυνατότητα στην μικρομεσαία επιχειρηματικότητα να χρησιμοποιήσει την επιλογή αυτή.

- 8) Το άρθρο 40 αναφέρεται σε μεταβατικές διατάξεις, έχοντας δύο βασικές ελλείψεις. Δεν εξαιρεί τις περιοχές που διαθέτουν χωροταξικό σχεδιασμό και δεν προβλέπει τον τρόπο αναθεώρησης αδειών σε ισχύ. Δυστυχώς παρά τις αντίθετες ανακοινώσεις και συνεντεύξεις, καταστρέφονται οι περιουσίες στις περιοχές που υπάρχουν ήδη ΣΧΟΟΑΠ και ΓΠΣ. Επιπλέον πρέπει ρητά να προβλέπεται η δυνατότητα αναθεώρησης των οικοδομικών αδειών που βρίσκονται σε ισχύ με του όρους με τους οποίους εκδόθηκαν.

Συνεχίζουμε βέβαια να πιστεύουμε ότι η κατάργηση της οικοδόμησης των μικρών γηπέδων (μικρότερα των 4 στρ.) έπρεπε να συμπίπτει με την κύρωση του χωροταξικού σχεδιασμού Α' επιπέδου (ΤΠΣ), ειδικά γνωρίζοντας τους ρυθμούς έγκρισης των πάσης φύσεως πολεοδομικών μελετών στη χώρα. Παρά την δέσμευσή σας για επιτάχυνση των διαδικασιών, έχουμε σοβαρές επιφυλάξεις με βάση την εμπειρία μας. Συνεπώς υφίστανται ο κίνδυνος σε περιοχές με κατακερματισμένες ιδιοκτησίες, είτε να χαθεί οριστικά είτε να καθυστερήσει πάρα πολλά χρόνια η δυνατότητα οικοδόμησης. Υπάρχουν αρκετοί πολίτες που σήμερα, λόγω των παρατεταμένων συνθηκών οικονομικής κρίσης αδυνατούν να αξιοποιήσουν το ακίνητό τους και θα στερηθούν την εν λόγω περιουσία τους.

ΠΡΟΤΑΣΗ: Εάν μέχρι την έγκριση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, σε περιοχές που στερούνται χωροταξικού σχεδιασμού Α' επιπέδου και πάντως για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα τέσσερα (4) έτη...

Επίσης να υπάρχει παράγραφος για την αναθεώρηση, ως εξής :

Άδειες δόμησης, προεγκρίσεις, γνωστοποιήσεις εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών εκδίδονται ή αναθεωρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά την ημερομηνία αίτησής τους.

- 9) Στο άρθρο 40 επίσης, πέραν της προαναφερόμενης σύγκρουσης με το άρθρο 33 παρ. 3 δα, πρέπει από την παρ. 1 ιδ να αφαιρεθεί η απαίτηση προσώπου σε οδό καθώς λανθασμένα αναφέρεται η δημοτική οδός κατηγορίας Α (από προηγούμενη έκδοση του νομοσχεδίου).

ΠΡΟΤΑΣΗ: Οι παρ. α έως στ να αντικατασταθούν από την παρ.2 του άρθρου 1 του Π.Δ. 24-5-85.

- 10) Στο άρθρο 138 πρέπει να μην καταργηθεί η διάταξη για τη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας.

ΠΡΟΤΑΣΗ: Να διαγραφεί από το άρθρο 138 η παρ. δ.

Πιστεύοντας ακράδαντα πως οι προτάσεις μας αναβαθμίζουν το νομοσχέδιο, σας ζητούμε να τις ενσωματώσετε και να μας καλέσετε να παραστούμε στη συνεδρίαση (τηλεδιάσκεψη) της αρμόδιας επιτροπής στην Βουλή.

Με ιδιαίτερη εκτίμηση,



**Κοινοποίηση:**

- Υφυπουργό Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος, κ. Δημήτρη Οικονόμου [secdepmin.envr@ypen.gr](mailto:secdepmin.envr@ypen.gr)
- Γενικό Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος, κ. Ευθύμιο Μπακογιάννη [info@ypen.gov.gr](mailto:info@ypen.gov.gr)
- Βουλευτές Ανατολικής Κρήτης
- Περιφερειάρχη Κρήτης, [arnaoutakis@crete.gov.gr](mailto:arnaoutakis@crete.gov.gr) , [gram.pkr@crete.gov.gr](mailto:gram.pkr@crete.gov.gr)
- Μέλη ΤΕΕ/ΤΑΚ
- ΤΕΕ / Περιφερειακά Τμήματα
- Σύλλογοι Μηχανικών

**Εσωτερική Διανομή:**

- ΔΕ ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Μέλη Αντιπροσωπείας ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Πειθαρχικό Συμβούλιο ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Νομαρχιακή Επιτροπή Λασιθίου
- Γραφείο Μηχανικών
- Φάκελος Δ.Ε.
- Χρονολογικό Αρχείο
- Ιστοσελίδα ΤΕΕ/ΤΑΚ