



ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΛΛΗΝΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΚΤΩΝ (ΣΕΠΟΧ)

<http://www.sepox.gr>

Γαμβέττα 6, 10678, Αθήνα, 5^{ος} όροφος
τηλ./φαξ: +30 210 3820076, e-mail: sepox@tee.gr

Αθήνα 30.07.2014

ΑΠΟΨΕΙΣ ΣΕΠΟΧ

σχετικά με το Σχέδιο Νόμου
“Περιβαλλοντική αναβάθμιση και Ιδιωτική πολεοδόμηση - Βιώσιμη ανάπτυξη
οικισμών - Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας ”

Ο Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών (ΣΕΠΟΧ) θεωρεί απαραίδεκτη τη συνεχιζόμενη τακτική κατάθεσης και τελικά ψήφισης, εξαιρετικά κρίσιμων για το μέλλον της χώρας, νομοσχεδίων στο Θερινό Τμήμα της Βουλής και μάλιστα με εικονικές ή μηδενικές διαδικασίες διαβούλευσης. Η μεθόδευση αυτή προοιωνίζει την πορεία προς μια στρεβλή μη αιφορική ανάπτυξη, που επαναφέρει την χωροταξική, πολεοδομική και περιβαλλοντική (;) πολιτική της χώρας πολλές δεκαετίες πίσω στον χρόνο.

Σε ό,τι αφορά το επίμαχο νομοσχέδιο, πρόκειται για σύνθεση (μετονομασθέντων) τμημάτων του αρχικού νομοσχεδίου «Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση - Βιώσιμη Ανάπτυξη» με διατάξεις για επιχειρηματικές δραστηριότητες σε δάση και δασικές εκτάσεις.

Υπό τη νέα του πιλοφόρηση, το σχέδιο νόμου –το οποίο σημειωτέον προέκυψε χωρίς δημόσια διαβούλευση- χαρακτηρίζεται από:

- ανακολουθία τίτλου και περιεχομένου,
- αντισυνταγματική άρση περιοριστικών όρων θεσμοθετημένης προστασίας,
- κατ’ ευφημισμόν χρήση εννοιών, όπως «περιβαλλοντική αναβάθμιση», «βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών», «περιβαλλοντικό ισοζύγιο»,
- αντιφατικές διατάξεις μεταξύ άρθρων,
- κατάργηση, κατά το δοκούν, προβλέψεων του υπερκείμενου σχεδιασμού,
- λεπτομερή περιπτωσιολογία και φωτογραφικές διατάξεις,
- διαφαινόμενη πρόθεση εξυπηρέτησης κοινωνικών αναγκών και αδικιών που έχει προκαλέσει ένα φαύλο σύστημα αντιφατικών επιλογών, χωρίς να έχει προηγηθεί η απαιτούμενη πολυεπιστημονική επεξεργασία των προβλεπόμενων εργαλείων (π.χ.

ανταλλαγή εκτάσεων / δικαίωμα δόμησης / τράπεζα γης) ή/και να λαμβάνεται υπόψη η πρόσφατη κατάργηση κάποιων επιπέδων σχεδιασμού (π.χ. Ρυθμιστικά Σχέδια, πλην Αττικής) αλλά και η μη θεσμοθέτηση των ανάλογων Σχεδίων για τις αναφερόμενες χωρικές ενότητες.

Συνοπτικά, από την εφαρμογή των διατάξεων που περιλαμβάνονται στα Κεφάλαια Α & Β, απειλούνται τα ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά των δασών και δασικών εκτάσεων και αναμένεται περαιτέρω διάχυση της οικιστικής ανάπτυξης, δεδομένου ότι:

- **Δεν τίθενται κριτήρια για την φέρουσα ικανότητα της περιοχής ή την εκτίμηση των αναπτυξιακών προοπτικών της.** Καταργείται, επομένως, στην πράξη ο προγραμματισμός και ο χωρικός σχεδιασμός.
- **Περιοριστικοί όροι και προϋποθέσεις αναιρούνται από ειδικές προβλέψεις εξαίρεσης των εξαιρέσεων,** με κίνδυνο οικιστικής επέκτασης ακόμη και σε προστατευταίες περιοχές.

Ενδεικτικά σημειώνονται τα εξής:

- ενώ, κατ' αρχήν, για τις Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ) τίθεται ως προϋπόθεση να μην εμπίπτουν σε περιοχή ειδικού νομικού καθεστώτος (δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι, δημόσιο κτήμα, κοινόχρηστοι χώροι αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης) και να μην αποτελούν τμήμα γης υψηλής παραγωγικότητας και περιοχών προστασίας στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις που τις διέπουν, σε επόμενα άρθρα προσδιορίζονται, κατά περίπτωση, ρυθμίσεις για εκτάσεις που εμπεριέχουν προστατευταίες περιοχές,
- εξαιρούνται από την δυνατότητα καθορισμού ΠΠΑΙΠ οι περιοχές με Ρυθμιστικά Σχέδια (Αττική, Θεσ/νίκη, Ιωάννινα, Πάτρα, Βόλος Λάρισα, Ηράκλειο Κρήτης) -Άρθρο 1-, ενώ ορίζονται προϋποθέσεις δυνατότητας δημιουργίας ΕΠΠΑΙΠ στις περιοχές αυτές και μάλιστα σε προστατευόμενα τμήματα των πολεοδομούμενων εκτάσεων (Άρθρο 7)¹.
- **Προβλέπεται μια σειρά ευνοϊκών «παρεκκλίσεων» από τους όρους πολεοδόμησης.** Ενδεικτικά εκτάσεις μεγαλύτερες των 150 στρ. δύνανται να πολεοδομούνται κατά τμήματα (πολεοδομικές ενότητες) όχι μικρότερα των 30 στρ. (άρθρο 2), ενώ στο άρθρο 1 ορίζεται ως προϋπόθεση η ελάχιστη επιφάνεια πολεοδομούμενης έκτασης να είναι 50 στρ. χωρίς προσδιορισμό μεγίστου ορίου.

¹ Σημειωτέον ότι τα Ρυθμιστικά Σχέδια πλην Αττικής καταργήθηκαν με τον πρόσφατο Νόμο «Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός – Βιώσιμη Ανάπτυξη»

- **Γίνονται αποδεκτές αυθαιρεσίες του παρελθόντος** (π.χ. οριοθετήσεις οικισμών ως προ '23 με αποφάσεις νομάρχη) **και επιφανειακά νομότυπες διαδικασίες** (π.χ. πολεοδόμηση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών σε δασικές εκτάσεις).

Μεταξύ των σημείων που επιδέχονται κριτική ως προς το αποτέλεσμα συγκαταλέγονται τα ακόλουθα:

- Διατάξεις που προβλέπουν υποχρέωση εισφοράς σε γη και χρήμα δεν έχουν εφαρμογή στις περιπτώσεις πολεοδόμησης με βάση το παρόν.
- Η δυνατότητα τροποποίησης όρων και προβλέψεων του ισχύοντος εγκεκριμένου υπερκείμενου επιπέδου σχεδιασμού (ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ, κλπ.) με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης (της ιδιωτικής ανάπτυξης) και την έκδοση του Π.Δ. (άρθρο 7), στις περιπτώσεις των ΕΠΠΑΙΠ.
- Η δυνατότητα χωροθέτησης, μέχρι ποσοστού 50%, «των απαιτούμενων κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων της τελικής πολεοδομούμενης έκτασης» εντός της αποδιδόμενης στο Ελληνικό Δημόσιο έκτασης στις περιπτώσεις των ΕΠΠΑΙΠ. Παρά τους υποτιθέμενους περιορισμούς (ελάχιστο μέγεθος διακριτών τμημάτων, συμβατότητα με διατάξεις προστασίας) είναι εμφανής η προνομιακή μεταχείριση των ιδιοκτητών, εφ' όσον ένα μέρος των αναγκών τους καλύπτεται σε δημόσια γη, ενώ αδόκιμη ίσως να αποδειχθεί η διάσπαση του αποδιδόμενου τμήματος.
- Η αναγνώριση υποθετικών δικαιωμάτων δόμησης, τα οποία μεταφέρονται στις Εκτάσεις Ζωνών Συγκέντρωσης Δικαιωμάτων Δόμησης – Υποδοχέων Σ.Δ. Οικοδομικών Συνεταιρισμών. Η οικιστική επέκταση εντείνεται με την πολεοδόμηση περιοχών στην ευρύτερη περιοχή μικρών φθινόντων ή/και εγκαταλελειμμένων οικισμών της χώρας, δίχως να προβλέπεται από κάποιο υφιστάμενο σχεδιασμό και με αμφίβολη την σχέση παλαιού και νέου οικισμού, δίχως την ύπαρξη του Εθνικού Κτηματολογίου και των δασικών χαρτών.

Η συνδυασμένη επενέργεια του προς ψήφιση νομοσχεδίου με τον πρόσφατο νόμο «Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός – Βιώσιμη Ανάπτυξη» εγκυμονεί σοβαρούς κινδύνους ανατροπής του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού με την ελαστικοποίηση των δυνατοτήτων τροποποίησης υφιστάμενων υπερκείμενων σχεδίων από ειδικά σχέδια και μελέτες και υπονομεύει την μακροπρόθεσμη αναπτυξιακή εξέλιξη της χώρας.

Το Κεφάλαιο Γ με τίτλο «Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας» αλλάζει άρδην την ισχύουσα δασική νομοθεσία, με πολλαπλές εξαιρετικά αρνητικές συνέπειες οι οποίες συναρτώνται με τον δυνάμει κατακερματισμό του οικοσυστήματος, την υποβάθμιση των συνθηκών διατήρησης της βιοποικιλότητας, τον περιορισμό της βλάστησης και γενικότερα την απομείωση της συμβολής των δασικών συστημάτων στη συγκράτηση των δυσμενών επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής.

Νομιμοποιούνται αυθαίρετες επεμβάσεις διαιωνίζοντας την καλλιέργεια της αντίληψης περί μη αναγκαιότητας εφαρμογής της νομοθεσίας και επιβραβεύοντας τους καταπατητές σε βάρος του Κράτους Δικαίου, αυξάνονται οι κατηγορίες των επιτρεπόμενων δραστηριοτήτων και χρήσεων γης σε δασικά οικοσυστήματα, σε βαθμό που μπορεί να θεωρηθεί ότι ευνοείται έως προωθείται με τυπικούς περιβαλλοντικούς όρους πλήθος επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, ενώ πολλές επεμβάσεις εξαιρούνται από την υποχρέωση αναδάσωσης και καταβολής ανταλλάγματος χρήσης.

Η προσχηματική διάταξη σύμφωνα με την οποία, ως αντιστάθμισμα για την ενδεχόμενη καταστροφή τμήματος δάσους, ο επενδυτής υποχρεούται να δασώσει ή να αναδασώσει ίση έκταση σε παρακείμενη περιοχή ή με τη «μετατόπιση» της υπό αναδάσωση περιοχής δεν συνιστά εφαρμογή της έννοιας του «περιβαλλοντικού ισοζυγίου», ενώ δημιουργεί ασυνέχειες στο φυσικό σύστημα και δεν συνεισφέρει στην αναπλήρωση της βλάστησης και της βιοποικιλότητας παρά, ενδεχομένως, μόνο μετά από πάρα πολλά χρόνια.

Επισημαίνεται ότι μετά τις καταστροφικές πυρκαγιές που βιώσαμε κατά το καλοκαίρι του 2007 αλλά και του 2009, η αύξηση της θερμοκρασίας, των ξηρών περιόδων και των ακραίων καιρικών φαινομένων προστέθηκαν στις ήδη αισθητές ενδείξεις (ερημοποίηση, διαβρώσεις κλπ.) της κλιματικής αλλαγής στη χώρα μας. Σύμφωνα με τη Διεθνή Ένωση για την Προστασία της Φύσης (IUCN) οι αντοχές και οι δυνατότητες προσαρμογής των μεσογειακών δασικών οικοσυστημάτων εξαντλούνται.

Σε πλήρη αντίθεση με το γενικό σκεπτικό του Νομοσχεδίου, το ζητούμενο σήμερα σε συνθήκες κλιματικής αλλαγής που πλήττουν τα ελληνικά δάση και τις δασικές εκτάσεις είναι η αναγνώριση της αναγκαιότητας προστασίας τους και ολοκληρωμένης διαχείρισης, ώστε να επιτελέσουν τον πολλαπλό ρόλο τους – οικολογικό, κοινωνικό, οικονομικό.

Επομένως, δεν είναι δυνατό να γίνουν αποδεκτές διατάξεις που εδραιώνουν ως κεκτημένο το δικαίωμα δόμησης στο σύνολο σχεδόν του εθνικού χώρου, με μη

αντιστρέψιμες επιπτώσεις και με το πρόσχημα της διεξόδου από την οικονομική κρίση.

Για τους λόγους αυτούς, **ο ΣΕΠΟΧ θεωρεί επιτακτική την άμεση απόσυρση του νομοσχεδίου** και την επαναφορά του προς συζήτηση στην Βουλή μετά την συνεκτίμηση των απόψεων των αρμόδιων επιστημονικών φορέων και την ανάπτυξη ουσιαστικού και δημοκρατικού διαλόγου. Κατ' αυτόν τον τρόπο θα διασφαλισθεί η λήψη επιστημονικά ορθών αποφάσεων και η επιλογή βιώσιμων λύσεων σε χρονίζοντα προβλήματα, σύμφωνων με το Σύνταγμα, τις αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) και τις αρχές της αειφορίας και οι οποίες θα επιτυγχάνουν ταυτόχρονα την ενδυνάμωση της προστασίας και ολοκληρωμένης διαχείρισης των δασικών οικοσυστημάτων και εν γένει του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και του τοπίου.

Υποχρέωση της Πολιτείας αποτελεί, πρωτίστως, η προάσπιση του δημόσιου συμφέροντος. Θα αναμέναμε, λοιπόν, στην εξαιρετικά δυσμενή περίοδο που διανύουμε να συμβάλει καθοριστικά στην έξοδο από την κρίση, αξιοποιώντας τη συγκυρία προς όφελος της δίκαιης ανάπτυξης.

Για το Δ.Σ. του ΣΕΠΟΧ

η Πρόεδρος



Χριστίνα Τσούτσου

η Αντιπρόεδρος



Αύρα Κυριοπούλου