

Ενημερωτικό σημείωμα – Προεδρικό Διάταγμα

«Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»

Με το νέο Προεδρικό Διάταγμα (ΠΔ) των χρήσεων γης προσαρμόζονται στη σύγχρονη πραγματικότητα οι προβλέψεις του προηγούμενου ΠΔ (166/Δ') και αντιμετωπίζονται τα προβλήματα που δημιούργησε ο παλιός νόμος 4269/2014.

Με την κατάργηση του νόμου και την αντικατάσταση του από το παρόν σε ό,τι αφορά στις χρήσεις γης (και από το ν. 4447/2016 σε ό,τι αφορά στο σύστημα χωρικού σχεδιασμού) επαναφέρουμε την κανονικότητα:

- τόσο ως προς τον ρόλο που διαδραματίζει ο πολεοδομικός σχεδιασμός στην υλοποίηση της πολιτικής χρήσεων γης
- όσο και ως προς τον προληπτικό έλεγχο νομιμότητας από το ΣτΕ των κατηγοριών χρήσεων γης, στη βάση προσαρμογής και εξειδίκευσης στις ιδιαιτερότητες, ανάγκες και επιλογές των τοπικών κοινωνιών.

Το νέο σύστημα κατηγοριοποίησης των χρήσεων γης ανταποκρίνεται στις σύγχρονες προκλήσεις και νέες ανάγκες έχοντας ως βασικούς άξονες:

- τη διατήρηση της ζωντανίας και συνοχής των ελληνικών πόλεων
- τη στήριξη της επιχειρηματικότητας
- την ανάδειξη της σημασίας του εξωαστικού χώρου

Επίσης, στοχεύει:

- στη βελτίωση της λειτουργίας των ελληνικών πόλεων και της ποιότητας ζωής των κατοίκων τους
- στην οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων με τρόπο ώστε να μειώνονται οι δυσλειτουργίες και οι συγκρούσεις που απορρέουν από την ανάμιξη ασύμβατων μεταξύ τους χρήσεων

Περιεχόμενο

Τα βασικότερα στοιχεία του νέου ΠΔ έχουν ως εξής:

1. Καθορίζονται 13 γενικές κατηγορίες χρήσεων (άρθρο 1, παρ. 1) οι οποίες καλύπτουν τον αστικό και εξωαστικό χώρο, σε αντιστοιχία με το πεδίο εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων. Εκτός από τις περιοχές κατοικίας (αμιγούς και γενικής) οι νέες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης περιλαμβάνουν υποδοχείς για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων, περιοχές συγκέντρωσης αστικών υποδομών και άλλων

ιδιαίτερων χρήσεων, καθώς και περιοχές άσκησης αγροτικών δραστηριοτήτων.

Κάθε μία από τις γενικές κατηγορίες περιλαμβάνει συγκεκριμένες ειδικές χρήσεις (άρθρο 1, παρ. II), οι οποίες έχουν εμπλουτιστεί, σε σχέση με το προηγούμενο ΠΔ και νόμο, ώστε να αποτυπωθεί το εύρος τόσο των αλλαγών στο σύγχρονο τρόπο ζωής, όσο και των κοινωνικο-οικονομικών δραστηριοτήτων, που ο αστικός και εξωαστικός χώρος καλούνται να ικανοποιήσουν.

Στο πλαίσιο αυτό, προβλέπονται 47 ειδικές χρήσεις που εκτός από τις παραδοσιακές δραστηριότητες, λειτουργίες και υποδομές (όπως κατοικία, εκπαίδευση, πράσινο, βιομηχανία, μέσα μαζικής μεταφοράς κλπ), περιλαμβάνουν και νέες όπως:

- τα πράσινα σημεία και οι γωνιές ανακύκλωσης που αποτελούν βασικά εργαλεία υλοποίησης του Εθνικού Σχεδίου Διαχείρισης Απορριμμάτων
- η αστική γεωργία – λαχανόκηποι που επιτρέπουν την καλλιέργεια στις πόλεις γεωργικών προϊόντων για ατομική κατανάλωση
- οι εγκαταστάσεις υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών/ προσφύγων ως αναγκαίες δομές για τη διαχείριση της προσφυγικής κρίσης
- οι αγροτικές εκμεταλλεύσεις ως βασική παραγωγική δραστηριότητα στην ύπαιθρο
- τα κέντρα αποτέφρωσης νεκρών κλπ.

Τέλος, βασική αρχή για τον καθορισμό του περιεχομένου των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης (δηλ. του εύρους των ειδικών χρήσεων που επιτρέπονται στις επιμέρους γενικές κατηγορίες), αποτελεί τόσο η προστασία του αμιγούς πολεοδομικού χαρακτήρα κάθε γενικής χρήσης, που συνεπάγεται τον εμπλουτισμό της κύριας λειτουργίας (βλ. κατοικία, βιομηχανία, τουρισμός κλπ) με συμπληρωματικές και συμβατές μεταξύ τους δραστηριότητες, όσο και η άρση μονοπωλιακών καταστάσεων (όπως ισχύει για την πρόβλεψη εγκατάστασης ΙΚΤΕΟ στις περιοχές γενικής κατοικίας και πολεοδομικού κέντρου).

2. Για την περαιτέρω προστασία των περιοχών κατοικίας (άρθρα 2 & 3) καθορίζονται ανώτατα μεγέθη για επιμέρους ειδικές χρήσεις με στόχο τον περιορισμό της όχλησης που τυχόν προκαλούν, π.χ. πολυκαταστήματα, αποθήκες, καταστήματα υγειονομικού

ενδιαφέροντος κλπ. Ταυτόχρονα, δίνεται η δυνατότητα στον πολεοδομικό σχεδιασμό να περιορίσει τα προβλεπόμενα αυτά μεγέθη, επιπλέον της δυνατότητας που του παρέχεται να εξαιρέσει επιμέρους ειδικές χρήσεις από όλες τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης.

3. Στις περιοχές, υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων (άρθρα 8 -11) επιτρέπονται, με περιορισμούς, ειδικές δραστηριότητες του τριτογενή τομέα που κρίνεται ότι λειτουργούν συμπληρωματικά και σε συνέργεια με τον δευτερογενή, π.χ. χώροι γραφείων, θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, εκθεσιακά κέντρα κλπ. Επίσης, προβλέπεται η γενική κατηγορία του Τεχνολογικού Πάρκου ως υποδοχέας εγκατάστασης παραγωγικών δραστηριοτήτων αιχμής, καθώς και η χωροθέτηση εγκαταστάσεων εφοδιαστικής (Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής). Να σημειωθεί ότι σε αντίθεση με τη γενική πρόβλεψη ότι οι διατάξεις του ΠΔ τίθενται σε εφαρμογή μόνο με την εκπόνηση νέων ή την αναθεώρηση υφιστάμενων πολεοδομικών σχεδίων (Τοπικά Χωρικά Σχέδια, Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια), το ΠΔ έχει άμεση ισχύ σε όλες τις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων καθώς και σε περιοχές με κοινωφελείς λειτουργίες (άρθρο 6).
4. Με στόχο την ενίσχυση της πρωτογενούς παραγωγής και την προστασία της γεωργικής γης προβλέπεται η γενική κατηγορία της αγροτικής χρήσης (άρθρο 14) στην οποία επιτρέπονται συμπληρωματικές με την αγροτική εκμετάλλευση δραστηριότητες, όπως η μεταποίηση τοπικά παραγόμενων αγροτικών προϊόντων και η ανάπτυξη μικρής κλίμακας αγροτουριστικών καταλυμάτων. Για τη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας γίνεται αναφορά στο ειδικό καθεστώς προστασίας που τη διέπει.
5. Για τη συνολική ρύθμιση των περιοχών του εξωαστικού χώρου που περιλαμβάνονται στην έκταση ενός δήμου (άρθρο 15), το ΠΔ παραπέμπει στις αντίστοιχες ζώνες που προβλέπει ο νέος νόμος 4447/2016 για το χωρικό σχεδιασμό, οι οποίες λειτουργούν συμπληρωματικά με τις περιοχές ειδικής προστασίας που προβλέπονται από τον ίδιο νόμο.
6. Τέλος, σε αντίθεση με τον ν. 4269/2014, οι οικισμοί καταργούνται ως γενική κατηγορία χρήσης. Ωστόσο, στο άρθρο 16 προβλέπεται ένα εύρος δραστηριοτήτων (ειδικών χρήσεων) που επιτρέπεται να εγκατασταθούν σε, νομίμως, οριοθετημένους οικισμούς με πληθυσμό μικρότερο από 2.000 κατοίκους, μέχρι την ολοκλήρωση και θεσμοθέτηση του πολεοδομικού σχεδιασμού.