

Σύντομα σχόλια για την εφαρμογή των διατάξεων του νέου Π.Δ. 59/2018 για τις «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»

Συγγραφέας: ΑΜΑΛΙΑ ΚΟΥΔΟΥΝΗ

Μόλις πρόσφατα, στις 29.06.2018, δημοσιεύτηκε και άρχισε να ισχύει το νέο **Π.Δ. 59/2018** (ΦΕΚ Α΄114) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», κλείνοντας ένα μακρύ κύκλο επεξεργασίας[1] προτάσεων για τη συμπλήρωση και αναθεώρηση των διατάξεων του προγενέστερου Π.Δ. των χρήσεων γης, γνωστού ως «ΦΕΚ 166 Δ΄/1987». Οι απόψεις που εκτίθενται παρακάτω αποσκοπούν, μέσω της καταγραφής κυρίως ιστορικών δεδομένων, να συμβάλουν στην ορθή εφαρμογή από τη Διοίκηση των νέων, πληρέστερων διατάξεων, σε όλες τις εκπονούμενες μελέτες «ρυθμιστικού» χωρικού σχεδιασμού, ώστε η ανάπτυξη στον αστικό ιστό να ακολουθεί τις, από μακρό χρόνο, καθορισμένες κατευθύνσεις ανάπτυξης των χρήσεων γης για την ορθολογική πολεοδομική του οργάνωση.

A. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΝΕΟΥ Π.Δ.

Η αναθεώρηση των διατάξεων του Π.Δ. του 1987, κατέστη αναγκαία μετά την ισχύ του ν. 2508/1997 (Α΄124) «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», καθώς τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ[2], που εγκρίνονταν βάσει του νόμου αυτού, περιελάμβαναν ρυθμίσεις και για περιοχές εκτός του αστικού χώρου, στις οποίες θα έπρεπε να «δημιουργηθούν» γενικές και ειδικές κατηγορίες χρήσεων που θα οργανώσουν τον μη αστικό (ύπαιθρο) χώρο. Εξίσου, αν όχι περισσότερο, αναγκαία ήταν όμως η εν λόγω αναθεώρηση προκειμένου:

- να συμπληρωθούν και να υπαχθούν/καταταχθούν νέες δραστηριότητες/ειδικές κατηγορίες χρήσεων που διαμορφώθηκαν μετά το 1987, κυρίως λόγω της εξέλιξης της επιχειρηματικότητας, της τεχνολογίας και της καινοτομίας,

και

- να καθιερωθεί μια ευέλικτη μεν, «ασφαλής» δε, νομικά και επιστημονικά τεκμηριωμένη διαδικασία, για την περαιτέρω «συνεχιζόμενη» δυνατότητα αναπροσαρμογής και συμπλήρωσης/ενσωμάτωσης των διαρκώς δημιουργούμενων -με έντονους και ταχείς ρυθμούς σήμερα- νέων δραστηριοτήτων, στις ειδικές κατηγορίες του Π.Δ. και κατ' επέκταση στις γενικές κατηγορίες του.

Για να καταστεί δυνατό να περιληφθούν οι ανωτέρω ρυθμίσεις στο περιεχόμενο της προωθούμενης (από το 2002) αναθεώρησης του Π.Δ. - ΦΕΚ 166Δ΄/1987, συμπληρώθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 42 του ν. 4030/2011 (Α΄249), η εξουσιοδοτική διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 1561/1985 (Α΄148) - όπως ίσχυε μετά την τροποποίησή της με την παράγραφο 5 του άρθρου 13 του ν. 3212/2003 (Α΄ 308) - και προστέθηκε εδάφιο με το εξής περιεχόμενο:

«Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που εκδίδεται μετά από γνώμη του Κεντρικού ΣΧΟΠ και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, κατατάσσονται και υπάγονται, σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική ή άλλη ειδική λειτουργία τους, συγκεκριμένες δραστηριότητες και εγκαταστάσεις στις χρήσεις των προεδρικών διαταγμάτων της παραγράφου αυτής».

Στο νέο Π.Δ. 59/2018 δεν έχει προβλεφθεί το πλαίσιο και το εύρος του περιεχομένου των ειδικών χρήσεων που μπορεί να συμπληρώνουν το περιεχόμενο του Π.Δ/τος με την παραπάνω εξουσιοδοτική Απόφαση. Δεν προβλέφτηκε επίσης η, κατ' εξαίρεση, δυνατότητα καθορισμού άλλων, συγκεκριμένων ειδικών χρήσεων, με τα Π.Δ. έγκρισης Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων, κατ' αναλογία της δυνατότητας που παρείχε το άρθρο 11 του προηγούμενου Π.Δ. - ΦΕΚ 166 Δ΄ / 1987[3]. Κατά συνέπεια, κάθε τυχόν νέα δραστηριότητα, η οποία δεν περιλαμβάνεται στο περιεχόμενό του, θα πρέπει, με μέριμνα της Διοίκησης, να ερμηνευτεί/αποφασιστεί με ποιά διαδικασία/τρόπο θα «κατατάσσεται»/υπάγεται στις ειδικές και γενικές κατηγορίες του νέου Π.Δ.

Πάντως, το θεσμικό πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού πρέπει να διαθέτει εργαλεία και να προβλέπει κατά πάγιο τρόπο, απλές και χρονικά σύντομες διαδικασίες που διευκολύνουν την ανάπτυξη κάθε συμβατής νέας δραστηριότητας/εξειδίκευσης χρήσης που προκύπτει από τις σύγχρονες τεχνολογικές και οικονομικές εξελίξεις, συμβάλλοντας στην τοπική ανάπτυξη και ταυτόχρονα στην προστασία του περιβάλλοντος και την ορθολογική πολεοδομική οργάνωση. Μένει, λοιπόν, να διαπιστωθεί στην πράξη, με την εφαρμογή των διατάξεων του Π.Δ. 59/2018, πόσο σύντομα θα παρουσιαστεί η ανάγκη συμπλήρωσης του περιεχομένου του με νέες δραστηριότητες/εγκαταστάσεις και αν αυτή θα μπορεί να γίνει με την Απόφαση που προβλέπεται στο τελευταίο εδάφιο της προαναφερθείσας εξουσιοδοτικής διάταξης ή αν θα απαιτείται τροποποίηση του Π.Δ. 59/2018.

B. ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΝΕΟΥ Π.Δ

Γενικά, η άμεση και ευρεία εφαρμογή των διατάξεων του νέου Π.Δ. 59/2018 είναι οπωσδήποτε το ζητούμενο σήμερα, γιατί θα επιτρέψει την ορθολογική οργάνωση των

χρήσεων γης για τη βιώσιμη ανάπτυξη κάθε περιοχής, με όρους που ανταποκρίνονται στις σύγχρονες πραγματικότητες και ανάγκες τόσο του αστικού όσο και του έξω-αστικού χώρου. Όπως διευκρινίζεται στο άρθρο 1, οι χρήσεις του είναι «Οι χρήσεις γης που ρυθμίζονται από τον ρυθμιστικό σχεδιασμό, καθορίζονται σύμφωνα με τη γενική και ειδική χωρική τους λειτουργία ως ακολούθως.....». Ο ρυθμιστικός χωρικός σχεδιασμός περιλαμβάνει τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (Τ.Χ.Σ.), τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια (Ε.Χ.Σ.) και τα Πολεοδομικά Σχέδια εφαρμογής (Π.Σ.Ε), που εκπονούνται και εγκρίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7, 8 και 10 του ν. 4447/2016 (Α' 241)[4]. Εκτός από ορισμένα Ε.Χ.Σ. που ήδη εκπονούνται, η εκπόνηση Τ.Χ.Σ. προϋποθέτει συστηματική καταγραφή των ήδη εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. και ΣΧΟΟΑΠ καθώς και των εκπονούμενων αντίστοιχων μελετών, στοιχεία που θα επιτρέψουν τον προγραμματισμό των προτεραιοτήτων για τις αναγκαίες νέες μελέτες εκπόνησης ΤΧΣ σε όλη τη χώρα. Μέχρις ότου αναπτυχθούν τέτοια προγράμματα (ευχής έργο θα ήταν να αξιοποιηθούν οι κοινοτικές χρηματοδοτήσεις της τρέχουσας περιόδου του ΣΕΣ 2014 - 2020), θα αρχίσει οπωσδήποτε να εκπονείται μικρός αριθμός Τ.Χ.Σ. και οι χρήσεις γης του νέου Π.Δ. 59/2018 να εφαρμόζονται στα σχέδια αυτά, τα οποία πλέον είναι τα κατ' εξοχήν κανονιστικά πλαίσια για την ανάπτυξη/οργάνωση του αστικού χώρου μαζί με τον έλεγχο και την προστασία του περι - αστικού και έξω - αστικού χώρου, του τοπίου και του εν γένει περιβάλλοντος .

Περαιτέρω, οι χρήσεις του νέου Π.Δ. 59/2018 εφαρμόζονται και στις ήδη εκπονούμενες αντίστοιχες μελέτες, οι οποίες θα εγκριθούν σύμφωνα με τις προϊσχύουσες του ν. 4447/2016[5] διατάξεις, όπως αναλυτικά προβλέπεται στις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 17 του Π.Δ. Ειδικότερα, με τις παρ. 3 και 4 του άρθρου αυτού προβλέπεται η εφαρμογή των χρήσεων του Π.Δ. 59/2018, σε όλες τις περιπτώσεις εκπονούμενων μελετών ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ (σχέδια 1^{ου} επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2508/1997), εκτός αν οι σχετικές μελέτες έχουν ολοκληρωθεί και έχει γνωμοδοτήσει για την έγκρισή τους το αρμόδιο Συμβούλιο (Κατά τη γνώμη μας είναι σκόπιμο ακόμα και για τις περιπτώσεις αυτές, να αξιοποιηθεί η ευχέρεια που παρέχεται από τις διατάξεις για τον καθορισμό των νέων χρήσεων).

Στο άρθρο 17 του νέου Π.Δ. (Γενικές και Μεταβατικές Διατάξεις) δεν υπάρχει σαφής πρόβλεψη ότι οι διατάξεις του νέου Π.Δ. εφαρμόζονται κατά τον ίδιο τρόπο και στις εκπονούμενες Πολεοδομικές Μελέτες Επεκτάσεων ή Αναθεωρήσεων (σχέδια 2^{ου} επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2508/1997). Ωστόσο, στο ίδιο άρθρο, υπάρχει ρητή αναφορά για τα σχέδια αυτά:

- στην **παρ. 5**, με την οποία διευκρινίζεται ότι εφαρμόζονται **άμεσα** οι σχετικές επιτρεπόμενες χρήσεις του Π.Δ. 59/2018 σε περιοχές όπου έχουν ήδη καθοριστεί χρήσεις των άρθρων 5 (Βιομηχανία & Βιοτεχνία μέσης και χαμηλής όχλησης κ.λπ.), 6 (Βιομηχανία & Βιοτεχνία οχλούσα), 7 (Χονδρεμπόριο) και 10

(Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις) του από 23.2.1987 Π.Δ. (Δ' 166), είτε μόνον από εγκεκριμένα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ **είτε και** από εγκεκριμένες Πολεοδομικές Μελέτες ζωνών με τις χρήσεις αυτές (στις οποίες, επιπλέον των ΠΜΕ για τα ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ εντός ορίων ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, προφανώς θα περιλαμβάνονται και οι εγκεκριμένες σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις των ν. 2545/1997, βιομηχανικές και επιχειρηματικές περιοχές -ΒΕΠΕ και ν. 3982/2011, Επιχειρηματικά Πάρκα - Ε.Π κ.λπ.).

- στην **παρ. 6**, για τη μεταβατικά διατηρούμενη χρήση νομίμως υφισταμένων φαρμακαποθηκών με συνολική επιφάνεια δόμησης μεγαλύτερη των 1.500 τ.μ., σε περιοχές γενικής κατοικίας (Κατ' αναλογία με την προηγούμενη παρ. 5 πρέπει να θεωρήσουμε ότι ισχύει για χρήση που εγκαταστάθηκε σε περιοχή Γενικής Κατοικίας, είτε βάσει εγκεκριμένου ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ είτε και βάσει εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης -Αναθεώρησης Ρυμοτομικού Σχεδίου).
- στην **παρ. 8**, με την οποία διευκρινίζεται ειδικότερα (σε σχέση με τη γενική αναφορά που γίνεται στην παρ. 1 του άρθρου αυτού), η μέριμνα των σχεδίων 1^{ου} (ΓΠΣ & ΣΧΟΟΑΠ για το ν. 2508/1997 και ΤΧΣ & ΕΧΣ για το ν. 4447/2016) και 2^{ου} (ΠΜΕ-Α για το ν. 2508/1997 και ΠΣΕ για το ν. 4447/2016), επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού[6] για την απαγόρευση ή την υπό προϋποθέσεις δυνατότητα κατασκευής δεξαμενών νερού, μονάδων αφαλάτωσης και λιμνοδεξαμενών, σε συγκεκριμένες ζώνες χρήσεων που ρυθμίζονται με τα παραπάνω σχέδια.

Με βάση τις παραπάνω αναφορές θεωρούμε εύλογο ότι, σε κάθε εκπονούμενη μελέτη πολεοδομικού σχεδίου (2^{ου} επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλ. ΠΜΕ - Α), που βρίσκεται σε εξέλιξη ή πρόκειται να αρχίσει, πρέπει να γίνεται αναφορά στις χρήσεις του νέου Π.Δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Α' 114), ανεξάρτητα από το χρόνο έγκρισης του ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και της μνείας σε αυτό (το ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ), άλλου Π.Δ. Χρήσεων Γης (είτε του 81/1980 είτε του από 23.2/6.3.1987 Π.Δ. Τούτο επειδή, η ισχύς του από 23.2/6.3.1987 (Δ' 166) Π.Δ., διατηρείται μόνο μεταβατικά στα ήδη εγκεκριμένα και σε τελική φάση έγκρισης σχετικά σχέδια (παρ. 3 και 4 του άρθρου 17), αλλά δεν μπορεί οι διατάξεις του να εφαρμόζονται (να γίνεται χρήση τους), εφεξής, κατά την εκπόνηση μελετών ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού. Η άποψη αυτή, είναι ερμηνευτικά εύλογη, τεχνικά ευχερής και επιστημονικά αιτιολογημένη, καθώς

- οι σχετικές μελέτες ΠΜΕ - Α θα εγκριθούν με Π.Δ. (καθώς δεν αναφέρονται σε Π.Δ. εγκεκριμένου Τ.Χ.Σ.), συνιστούν δηλαδή «ρυθμιστικό» χωρικό σχεδιασμό και άρα εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του νέου Π.Δ.
- στο νέο Π.Δ. έχουν διατηρηθεί όλες οι γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που προϋπήρχαν στα δύο (2) προηγούμενα σχετικά Γενικά Π.Δ.[7] Σε κάποιες περιπτώσεις διαφοροποίησης των τίτλων έχει γίνει αντιστοίχιση από τις

διατάξεις του ιδίου Π.Δ (όπως προαναφέρθηκε, στη διάταξη της παρ. 5 του άρθρου 17), επομένως δεν θα υπάρχει «αναντιστοιχία» μεταξύ των Γενικών Κατηγοριών του ισχύοντος ΓΠΣ και των προβλέψεων της μελέτης χρήσεων γης του Ρυμοτομικού Σχεδίου (ΠΜΕ - Α), σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου Π.Δ.

- οι ειδικές κατηγορίες χρήσεων που θα προταθούν στο πλαίσιο κάθε Γενικής Κατηγορίας Χρήσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου Π.Δ. ανταποκρίνονται στις σημερινές ανάγκες, στα πραγματικά δεδομένα που ισχύουν στην κάθε περιοχή και στις σύγχρονες αντιλήψεις για τη Γενική Πολεοδομική Οργάνωση και το περιεχόμενο των χρήσεων στον αστικό χώρο, οπωσδήποτε δε, η επιλογή και ο καθορισμός τους ή η υπό προϋποθέσεις και όρους ανάπτυξή τους θα πρέπει να είναι πολεοδομικά αιτιολογημένος με την Τεχνική Έκθεση της σχετικής μελέτης. Όπως, εξάλλου, προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 17 του νέου Π.Δ., κατά την εκπόνηση των λεπτομερέστερων αυτών σχεδίων επιτρέπεται η περαιτέρω εξειδίκευση και τυχόν αναγκαίες απαγορεύσεις ή περιορισμοί των χρήσεων γης.

Θεωρούμε λοιπόν ότι η ισχύς του νέου Π.Δ. καταλαμβάνει και τις εκπονούμενες Πολεοδομικές Μελέτες Επέκτασης ή Αναθεώρησης Ρ.Σ. ή ένταξης (περιοχής οικισμού χωρίς Ρ.Σ.)[\[8\]](#), κατ' εφαρμογή εγκεκριμένων ΓΠΣ ή και ΣΧΟΟΑΠ.

Πρέπει εδώ να σημειωθεί ότι σημαντικός αριθμός μελετών Αναθεώρησης Ρ.Σ. (Πολεοδομικές Μελέτες εναρμόνισης χρήσεων γης)[\[9\]](#), εκπονείται σήμερα με μέριμνα πολλών Δήμων. Επίσης ότι, από τις 08.08.2018[\[10\]](#) θα είναι δεσμευτικές, για την έκδοση οικοδομικών αδειών (Ο.Α.), οι χρήσεις γης των εγκεκριμένων ΓΠΣ, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983. Συνέπειες επέρχονται στις περιοχές «παλιών» Ρυμοτομικών Σχεδίων (εγκεκριμένων προ του 1983) , σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7/6.8.1923, στα οποία κατά κανόνα δεν περιλαμβάνονταν ρυθμίσεις για τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και θεωρούνταν «ελεύθερα» περιορισμών ως προς την εγκατάσταση χρήσεων γης. Η εφαρμογή των θεσμοθετημένων χρήσεων των ΓΠΣ, για την έκδοση Οικοδομικών Αδειών (Ο.Α.) θα «αναδείξει» ενδεχομένως προβλήματα (βλέπε κατωτέρω), τα οποία θα είχαν επιλυθεί αν είχαν εγκριθεί οι Πολεοδομικές Μελέτες Αναθεώρησης (ΠΜΑ) που είχαν εκπονηθεί για όλες τις περιοχές όπου συντάχθηκαν και εγκρίθηκαν τα ΓΠΣ με το ν. 1337/1983.[\[11\]](#)

Οι σχετικές μελέτες ΠΜΕ-Α θα εγκριθούν με Π.Δ., τα οποία θα **εξειδικεύσουν** στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (το οποίο συνήθως έχει σχεδιαστεί επί τοπογραφικών διαγραμμάτων κλίμακας 1: 1.000 ή 1: 2.000 ή και 1: 500 εφόσον υπάρχουν Πινακίδες Εφαρμογής) τις προβλέψεις των ζωνών/Τομέων Γενικών Κατηγοριών Χρήσεων Γης, των ΓΠΣ του ν. 1337/1983[\[12\]](#), τα οποία κατά κανόνα έχουν σχεδιαστεί σε χαρτογραφικά υπόβαθρα κλίμακας 1: 5.000 που εμφανίζουν μεν (με σχετική ακρίβεια) τα όρια των περιοχών που είχαν εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο, αλλά, **δεν**

εμφανίζουν τη «δομή» και τα Ο.Τ του εγκεκριμένου Ρ.Σ.

Στο πλαίσιο της **εξειδίκευσης** των χρήσεων του ΓΠΣ στο Ρ.Σ. (ή της εναρμόνισης των χρήσεων του Ρ.Σ. προς τις χρήσεις του ΓΠΣ), είναι βέβαιο πως θα ανακύψουν ζητήματα ερμηνείας για τη θέση των ορίων των διαφορετικών ζωνών/Τομέων Γενικών Κατηγοριών Χρήσεων Γης του ΓΠΣ επί του εγκεκριμένου Ρ.Σ., καθώς τα όρια αυτά έχουν τεθεί - σε αρκετές περιπτώσεις - κατά προσέγγιση, αφού η πληροφορία της θέσης των εγκεκριμένων οδών του Ρ.Σ. δεν υπήρχε στο υπόβαθρο του ΓΠΣ. Τα ζητήματα αυτά μπορούν να επιλυθούν στο πλαίσιο της σχεδιαστικής ευχέρειας «προσαρμογών» που επιτρέπονται από τις προϊσχύουσες διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 2508/1997 καθώς και των άρθρων 6 και 7 του ν. 1337/1983, στην εφαρμογή των οποίων αυτό (το άρθρο 7 του ν. 2508/1997), παραπέμπει [\[13\]](#). Η πολεοδομική τεκμηρίωση των αναγκαίων προσαρμογών για τον καθορισμό των ορίων των Τομέων Γενικών Κατηγοριών Χρήσεων Γης θα πρέπει να παρέχεται στην Τεχνική Έκθεση της σχετικής Πολεοδομικής Μελέτης εναρμόνισης των χρήσεων γης.

Έστω και μετά από τόσο σημαντική χρονική καθυστέρηση, η έγκριση των Π.Δ. των μελετών αναθεώρησης των Ρ.Σ., για την εναρμόνισή τους προς τις χρήσεις γης των ΓΠΣ θα είναι εξαιρετικά χρήσιμη, αφού θα αυξηθεί σημαντικά η, βάσει λεπτομερούς και εξειδικευμένης πολεοδομικής μελέτης, χωρική εφαρμογή των νέων χρήσεων γης του Π.Δ. 59/2018, στις περιοχές που καλύπτονται από εγκεκριμένα, προ της ισχύος του ν. 2508/1997 [\[14\]](#), ΓΠΣ. Αναφερόμαστε, σε όλες τις αστικές περιοχές της Επικράτειας (κεντρικά τμήματα των πόλεων που διέθεταν από παλιά εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια), στις οποίες δεν είχε ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός [\[15\]](#), με τον καθορισμό και την εξειδίκευση των χρήσεων γης στα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια. Έτσι εκπληρώνονται οι βασικοί στόχοι της «βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης» που προϋποθέτουν την ορθολογική πολεοδομική ανάπτυξη των χρήσεων γης στον αστικό ιστό. Παράλληλα, επιλύονται ζητήματα ασαφειών στην έκδοση Ο.Α. ή έλλειψης ελέγχου συμβατότητας για την εγκατάσταση των διαφόρων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός των πόλεων.

[\[1\]](#) Από τη Διοίκηση και με τη συμμετοχή και άλλων τεχνικών και επιστημονικών φορέων.

[\[2\]](#) Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), σύμφωνα με τα άρθρα 4 και 5 αντίστοιχα του ν. 2508/1997.

[\[3\]](#) Η δυνατότητα αυτή ήταν χωρικά περιορισμένη στα όρια των περιοχών των Ρυθμιστικών Σχεδίων (Ρ.Σ.) Αθήνας και Θεσσαλονίκης και εξυπηρετούσε την

εφαρμογή/υλοποίηση των κατευθύνσεων και των στόχων των Ρ.Σ για την ανάπτυξη συγκεκριμένων χρήσεων.

[4] Ο ισχύων σήμερα ν. 4447/2016: «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» προβλέπει τα σχέδια αυτά που έχουν αντικαταστήσει τα σχέδια πολεοδομικού σχεδιασμού (1^{ου} επιπέδου: Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια - ΓΠΣ και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων - ΣΧΟΟΑΠ και 2^{ου} επιπέδου: Πολεοδομικές Μελέτες Επεκτάσεων - Αναθεωρήσεων - ΠΜΕ-Α) του προγενέστερου ν.2508/1997.

[5] Με την παρ. 13 β. του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, προβλέπεται η δυνατότητα μικρών τροποποιήσεων των ισχυόντων ΓΠΣ & ΣΧΟΟΑΠ με τις προϊσχύουσες διατάξεις του ν.2508/1997. Επίσης με το άρθρο 13 του ν. 4447/2016 επιτρέπεται να πολεοδομούνται οι περιοχές που προορίζονται για το σκοπό αυτό, από ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ εγκεκριμένα, σύμφωνα με τις προγενέστερες διατάξεις των ν.2508/1997 για τη «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» και ν. 1337/1983 για την «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις».

[6] Ορολογία που χρησιμοποιείται στο ν. 2508/1997.

[7] Αυτό είναι σημαντικό στοιχείο που «αποκατέστησε» την ασυνέχεια που είχαν δημιουργήσει οι διατάξεις του ν. 4269/2014 και που διευκολύνει την ευέλικτη, «συνεχή» διαδικασία διόρθωσης και επικαιροποίησης των χρήσεων γης, μέσα όμως από συστηματικές μελέτες ανάλυσης των δεδομένων κάθε περιοχής και τεκμηρίωσης των επιτρεπόμενων με τον πολεοδομικό σχεδιασμό χρήσεων.

[8] Πρέπει να σημειωθεί ότι, ανάλογη διαδικασία είχε εφαρμοστεί από τη Διοίκηση (κατόπιν συστάσεων με τις γνωμοδοτήσεις/Π.Ε. του προληπτικού ελέγχου του ΣΤΕ επί σχεδίων Π.Δ.) κατά την έγκριση ΠΜΕ διαφόρων περιοχών μετά το 1987, στα εγκριτικά Π.Δ. των οποίων οι γενικές κατηγορίες και οι ειδικές χρήσεις καθορίστηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του τότε ισχύοντος Π.Δ. από 23.2/6.3.1987 (Δ' 166) και όχι του μνημονευόμενου στο οικείο ΓΠΣ, Π.Δ. 81/1980, το οποίο εν τω μεταξύ είχε παύσει να εφαρμόζεται.

[9] Σχετικές οι οδηγίες για το περιεχόμενο των μελετών αυτών, με τίτλο «Πολεοδομικές Μελέτες εναρμόνισης χρήσεων γης», όπως φαίνεται και στην Ιστοσελίδα του ΥΠΕΚΑ
<http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=uh%2btZyqSToQ%3d&tabid=777&language=el-GR>.

[10] Ημερομηνία λήξης της 5ετούς προθεσμίας από την ισχύ της παρ. 15 του άρθρου

51 του ν. 4178/2013 (Α΄174/08.08.2013). Με τη διάταξη αυτή η διοίκηση, δια της «προσαρμογής» σε νομολογία του ΣτΕ περί «καθολικής» εφαρμογής των προβλεπόμενων χρήσεων από εγκεκριμένα σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 ΓΠΣ, ουσιαστικά έδωσε 5ετή «παράταση» **μη** εφαρμογής των χρήσεων αυτών, σε περιοχές εντός εγκεκριμένων προ του 1983 Ρυμοτομικών Σχεδίων, τα οποία δεν καθόριζαν χρήσεις γης και στα οποία, οι χρήσεις καθορίστηκαν μεταγενέστερα, με ΓΠΣ που εγκρίθηκαν προ της ισχύος του ν. 2508/1997 (στο χρονικό διάστημα μεταξύ 1985 -1997).

[\[11\]](#) Στο πλαίσιο του Προγράμματος Μελετών της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ) 1982 - 1984 από το τότε Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (Υ.Χ.Ο.Π), με Υπουργό τον αείμνηστο Αντώνη Τρίτση.

[\[12\]](#) Τα πρώτα ΓΠΣ που δημοσιεύτηκαν το 1985-1986 αναφέρονταν στις ισχύουσες τότε χρήσεις του Π.Δ. 81/1980. Ορισμένα μάλιστα ΓΠΣ που δημοσιεύτηκαν το 1987 - χρονική περίοδο κατά την οποία προωθείτο η αντικατάσταση του Π.Δ. 81/1980 με το από 23.2/6.3.1987 Π.Δ. αναφέρουν συγκεκριμένες Γενικές Κατηγορίες Χρήσεων (π.χ. Γενική Κατοικία, Πολεοδομικό Κέντρο, κ.ά.) χωρίς όμως να κάνουν μνεία κανενός Π.Δ. Χρήσεων γης.

[\[13\]](#) Συγκεκριμένα, στην παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 1337/1983 προβλέπεται ότι «Η μελέτη εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του γενικού πολεοδομικού σχεδίου και εξειδικεύει τα προγράμματά του», ενώ στο τελευταίο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 7, ουσιαστικά περιγράφεται πως μόνο σε περίπτωση που με τη μελέτη επέρχεται ανατροπή βασικών σημείων/κατευθύνσεων του ΓΠΣ απαιτείται η προηγούμενη αναμόρφωση και νέα έγκριση του ΓΠΣ.

[\[14\]](#) Η άμεση εφαρμογή των χρήσεων γης των εγκεκριμένων, μετά τη δημοσίευση του ν. 2508/1997 (13.06.1997) ΓΠΣ /ΣΧΟΟΑΠ, για την έκδοση των οικοδομικών αδειών (Ο.Α.) προβλέπεται στον παραπάνω νόμο.

[\[15\]](#) Όπως προαναφέρθηκε, δεν εγκρίθηκε μεγάλος αριθμός ΠΜΑ που είχαν εκπονηθεί, οι οποίες θα εξειδίκευαν τις κατευθύνσεις χρήσεων γης των ΓΠΣ.