

Ε.Κ. (m)

Αριθμός 37/2018
**ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ
ΚΑΙ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ
ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ Ε΄**

Μ Ε Λ Η	Α Ν Τ Ι Κ Ε Ι Μ Ε Ν Ο
Αθ. Ράντος, Αντιπρόεδρος, Πρόεδρος του Ε΄ Τμήματος,	Επεξεργασία σχεδίου προεδρικού διατάγματος
Αγγ. Μίντζια, Σύμβουλος,	«Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων
Δ. Βασιλειάδης, Πάρεδρος	γης».

Εισηγητής, ο Πάρεδρος Δ. Βασιλειάδης.

Π ρ α κ τ ι κ ά Σ υ ν ε δ ρ ι ά σ ε ω ν

Ι. Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 30 Ιουνίου 2017 με την παρουσία και της Γραμματέως Κ. Γκιώκα, για να επεξεργασθεί το ανωτέρω σχέδιο προεδρικού διατάγματος, το οποίο διαβιβάσθηκε στο Συμβούλιο της Επικρατείας από τη Γενική Γραμματεία της Κυβέρνησης με το 966/19.5.2017 έγγραφό της, που πρωτοκολλήθηκε αυθημερόν.

Στη συνεδρίαση παραστάθηκαν, ως εκπρόσωποι του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, οι: α) Μαρία Ζήφου, Ειδική Σύμβουλος του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και β) Θεοδόσης Ψυχογιός, Διευθυντής της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Τράπεζας Γης.

Κατά τη συνεδρίαση έλαβε τον λόγο ο εισηγητής, ο οποίος αναφέρθηκε στο περιεχόμενο του υπό επεξεργασία σχεδίου προεδρικού διατάγματος και ανέπτυξε τη γνώμη του για τα ζητήματα που προκύπτουν.

Οι εκπρόσωποι του Υπουργείου έδωσαν τις διευκρινίσεις που ζητήθηκαν από τα μέλη, εξέθεσαν γενικότερα τις απόψεις τους για το

./.

περιεχόμενο του σχεδίου και στη συνέχεια αποχώρησαν από τη συνεδρίαση.

Ακολούθησε συζήτηση μεταξύ των μελών και το Τμήμα αποφάσισε να συνεχίσει την επεξεργασία του σχεδίου σε επόμενη συνεδρίαση.

II. Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 24 Σεπτεμβρίου 2017 με την παρουσία και της Γραμματέως Κ. Γκιώκα, για να συνεχίσει την επεξεργασία του ανωτέρω σχεδίου προεδρικού διατάγματος.

Στη συνεδρίαση παραστάθηκαν, ως εκπρόσωποι του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, οι: α) Μαρία Ζήφου, Ειδική Σύμβουλος του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και β) Θεοδόσης Ψυχογιός, Διευθυντής της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Τράπεζας Γης, οι οποίοι έδωσαν συμπληρωματικές διευκρινίσεις και στη συνέχεια αποχώρησαν.

Ακολούθησε συζήτηση μεταξύ των μελών και το Τμήμα αποφάσισε να συνεχίσει την επεξεργασία του σχεδίου σε επόμενη συνεδρίαση.

III. Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 13 Οκτωβρίου 2017 με την παρουσία και της Γραμματέως Κ. Γκιώκα, για να συνεχίσει την επεξεργασία του ανωτέρω σχεδίου προεδρικού διατάγματος.

Στη συνεδρίαση παραστάθηκαν, ως εκπρόσωποι του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, οι: α) Μαρία Ζήφου, Ειδική Σύμβουλος του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και β) Ευαγγελία Παπαθανασίου, Υπάλληλος του Τμήματος Τοπικών και Ειδικών Χωρικών Σχεδίων της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Τράπεζας Γης, οι οποίες έδωσαν συμπληρωματικές διευκρινίσεις και στη συνέχεια αποχώρησαν.

Ακολούθησε συζήτηση μεταξύ των μελών και το Τμήμα αποφάσισε να συνεχίσει την επεξεργασία του σχεδίου σε επόμενη συνεδρίαση.

IV. Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 11 Ιανουαρίου 2018 με την παρουσία και της Γραμματέως Κ. Γκιώκα, για να συνεχίσει την επεξεργασία του ανωτέρω σχεδίου προεδρικού διατάγματος.

Κατά τη συνεδρίαση, ο εισηγητής και τα λοιπά μέλη ανέπτυξαν τη

./.



γνώμη τους για τα ζητήματα που προκύπτουν και ύστερα από σχετική συζήτηση το Τμήμα γνωμοδότησε ως εξής:

Γ ν ω μ ο δ ό τ η σ η

1. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος, προτεινόμενο από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατ' επίκληση του άρθρου 15 παρ. 1 του ν. 1561/1985, όπως ισχύει, καθορίζονται οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης που επιτρέπονται κατά τον ρυθμιστικό σχεδιασμό. Με έγγραφο (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/7987/2780/14.6.2017) του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας Γεωργίου Σταθάκη, που περιήλθε στο Συμβούλιο της Επικρατείας πριν από την εισαγωγή του σχεδίου προς επεξεργασία, αντικαταστάθηκαν ορισμένες διατάξεις του σχεδίου, συγκεκριμένα δε στο άρθρο 1 παρ. Β' αντικαταστάθηκε το στοιχείο 51, στο άρθρο 4 αντικαταστάθηκε το στοιχείο 21 και προστέθηκε το στοιχείο 51, στο άρθρο 5 αντικαταστάθηκε το στοιχείο 21 και στο άρθρο 18 αντικαταστάθηκε η παρ. 5.

2. Κατά την επεξεργασία του σχεδίου παρέστησαν, αρχικώς, εκπρόσωποι της Διοίκησης, οι οποίοι διευκρίνισαν τον σκοπό ορισμένων ρυθμίσεων, πλην διαπιστώθηκε από νομοτεχνική άποψη α) ότι οι ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης δεν καθορίζονται με γενικούς ορισμούς, όπως θα ήταν ενδεδειγμένο, ούτε εξειδικεύονται στο σύνολό τους, διότι ορισμένες χρήσεις αναλύονται λεπτομερώς σε περαιτέρω υποκατηγορίες, ενώ άλλες προσδιορίζονται μόνο με τη γενική ονομασία τους (π.χ. εκπαίδευση, αθλητικές εγκαταστάσεις κ.ά.), γεγονός που δυσχεραίνει και τη δυνατότητα χρήσης της εξουσιοδότησης του τελευταίου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 1561/1985, δηλαδή την υπαγωγή, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων στις χρήσεις γης του παρόντος και β) ότι το σχέδιο διατάγματος θα έπρεπε να διατυπωθεί ομοιόμορφα και είτε να περιοριστεί σε γενικούς ορισμούς των ειδικών κατηγοριών χρήσεων γης είτε να εξειδικεύσει, όπου απαιτείται, και τις λοιπές ειδικές κατηγορίες.

3. Εν συνεχεία, περιήλθε στο Συμβούλιο της Επικρατείας το

ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/34629/9499/28.12.2017 έγγραφο του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (εφεξής: «έγγραφο Υπουργού»), με το οποίο επήλθαν εκτεταμένες τροποποιήσεις στο σχέδιο, όπως αυτές αναφέρονται σε 17 αριθμημένες παραγράφους του ανωτέρω εγγράφου. Συγκεκριμένα, α) με την παρ. 1 αντικαταστάθηκε το άρθρο 1, β) με την παρ. 2 διεγράφη το άρθρο 2, γ) στο άρθρο 3 αντικαταστάθηκαν τα στοιχεία 3 και 5, δ) στο άρθρο 4 αντικαταστάθηκε το στοιχείο 3, διεγράφη το στοιχείο 4, τροποποιήθηκαν τα στοιχεία 5, 8, 18 21, αντικαταστάθηκαν τα στοιχεία 9, 10 και 51, προστέθηκαν στοιχεία 19.1 και 21.3 και αντικαταστάθηκε το στοιχείο 28 με νέο στοιχείο 26, ε) στο άρθρο 5 διεγράφη το στοιχείο 4, αντικαταστάθηκαν τα στοιχεία 5, 8, 9 και 12, τροποποιήθηκαν τα στοιχεία 21 και 25 και αντικαταστάθηκε το στοιχείο 28 με το στοιχείο 26, στ) στο άρθρο 6 αντικαταστάθηκαν τα στοιχεία 5, 9, 11, 12, προστέθηκε στοιχείο 24.5, τροποποιήθηκε το στοιχείο 17 και το στοιχείο 28 αντικαταστάθηκε με το στοιχείο 26, ζ) στο άρθρο 8 επήλθαν ορισμένες τροποποιήσεις στις ενότητες 1 και 2, η) στο άρθρο 9 τροποποιήθηκε η εισαγωγική πρόταση, αντικαταστάθηκαν τα στοιχεία 1, 5, 9 και 21, διεγράφησαν τα στοιχεία 4, 23, 24, 27 και 50, τροποποιήθηκαν τα στοιχεία 22 και 25, το στοιχείο 28 αντικαταστάθηκε με το στοιχείο 26, προστέθηκαν στοιχεία 29 και 37 και αντικαταστάθηκε η τελευταία παράγραφος, θ) στο άρθρο 10 αντικαταστάθηκαν τα στοιχεία 1, 9, 21, 22, διεγράφησαν τα στοιχεία 23, 24 και 27, τροποποιήθηκε το στοιχείο 25, αντικαταστάθηκε το στοιχείο 28 με το στοιχείο 26, αντικαταστάθηκε δε και η τελευταία παράγραφος, ι) στο άρθρο 11 αντικαταστάθηκαν τα στοιχεία 3, 9, 21 και 28.2, διεγράφησαν τα στοιχεία 4, 22, 23, 24 και 27 και τροποποιήθηκε το στοιχείο 25, ια) στο άρθρο 12 αντικαταστάθηκαν τα στοιχεία 1, 5, 9, 21, 22, προστέθηκε στοιχείο 37, διεγράφησαν τα στοιχεία 4 και 27, το στοιχείο 28 αντικαταστάθηκε με το στοιχείο 26 και αντικαταστάθηκε η τελευταία παράγραφος, ιβ) στο άρθρο 13 το στοιχείο 28 αντικαταστάθηκε με το στοιχείο 26 και τροποποιήθηκε η δεύτερη πρόταση της τελευταίας παραγράφου, ιγ) στο άρθρο 14 αντικαταστάθηκε το στοιχείο 5 και διεγράφη το στοιχείο 41, ιδ) στο άρθρο 15 αντικαταστάθηκαν η πρώτη

./.



παράγραφος και το στοιχείο 1, διεγράφησαν τα στοιχεία 21 και 25, τροποποιήθηκε το στοιχείο 26, προστέθηκε στοιχείο 30 και συμπληρώθηκε η τελευταία παράγραφος, ιε) με την παρ. 15 προστέθηκε στο σχέδιο νέο άρθρο 15, ιστ) με την παρ. 16 τροποποιήθηκε η πρώτη παράγραφος του άρθρου 17, αντικαταστάθηκαν τα στοιχεία 3, 5, 9, 10, 11, 21, 39.1 και 39.2, τροποποιήθηκε το στοιχείο 25 και το στοιχείο 28 αντικαταστάθηκε με το στοιχείο 26 και, τέλος, ιζ) με την παρ. 17 διεγράφησαν οι παρ. 2 και 3 του άρθρου 18 (νυν άρθρου 17) και προστέθηκαν δύο νέες παράγραφοι. Στο ίδιο έγγραφο του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας αναφέρεται ακόμη ότι, κατόπιν των ανωτέρω, προκύπτει η ανάγκη αναρίθμησης τόσο των άρθρων όσων και των επιμέρους ειδικών κατηγοριών χρήσεων γης σε αντιστοιχία με τις ως άνω τροποποιήσεις. Εξάλλου, από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας διαβιβάσθηκε στο Τμήμα το κείμενο του σχεδίου διατάγματος σε ηλεκτρονική μορφή, όπως το σχέδιο έχει πλέον διαμορφωθεί με τα προαναφερθέντα έγγραφα του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και το οποίο έχει ως εξής:

Άρθρο 1

Κατηγορίες Χρήσεων

Οι χρήσεις γης που ρυθμίζονται από τον ρυθμιστικό σχεδιασμό, καθορίζονται σύμφωνα με τη γενική και ειδική χωρική τους λειτουργία ως ακολούθως.

I. ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

- Αμιγής κατοικία
- Γενική κατοικία
- Πολεοδομικά κέντρα - κεντρικές λειτουργίες πόλης - τοπικό κέντρο συνοικίας - γειτονιάς
- Τουρισμός – αναψυχή
- Κοινωφελείς λειτουργίες
- Ελεύθεροι χώροι - Αστικό Πράσινο

- Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης
- Χονδρεμπόριο
- Τεχνόπολις - Τεχνολογικό Πάρκο
- Παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης
- Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας
- Ειδικές χρήσεις
- Αγροτική χρήση

II. ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

Στις ειδικές κατηγορίες χρήσεων κατατάσσονται, σύμφωνα με την ειδική χωρική τους λειτουργία, οι ακόλουθες δραστηριότητες, λειτουργίες, εγκαταστάσεις και υποδομές:

1. Κατοικία

Κατ' εξαίρεση, χώροι της κατοικίας επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται για άσκηση επαγγέλματος συμβατού προς την κύρια χρήση του κτιρίου όπως, ιατρού (που δεν διαθέτει νοσηλευτική κλίνη ή μονάδα εφαρμογής ισοτόπων ή ακτινολογικό εργαστήριο ή εγκαταστάσεις φυσικοθεραπείας), δικηγόρου, μηχανικού, λογιστή, οικονομολόγου, συγγραφέα, αναλυτή-προγραμματιστή Η/Υ, κοινωνιολόγου, κοινωνικού λειτουργού και δημοσιογράφου. Η εξαίρεση αυτή ισχύει εφόσον η άσκηση επαγγέλματος είναι επιτρεπτή από τον κανονισμό του κτιρίου, δεν απαγορεύεται από ισχύουσες διατάξεις περί υγιεινής και ασφάλειας και βρίσκεται εντός της μόνιμης κατοικίας αυτού που ασκεί το ελεύθερο επάγγελμα.

2. Κοινωνική πρόνοια

3. Εκπαίδευση

3.1. Νηπιαγωγεία

3.2. Πρωτοβάθμια (Δημοτικά)

3.3. Δευτεροβάθμια (Γυμνάσια, Λύκεια)

.1.




- 3.4. Τριτοβάθμια (ΤΕΙ, ΑΕΙ)
- 3.5. Ειδική εκπαίδευση
- 4. Αθλητικές εγκαταστάσεις (Άρθ. 56Α του ν. 2725/1999 & ΚΥΑ ΥΠΠΟΑ, ΦΕΚ 3568Β/2017)
 - 4.1. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1)
 - 4.2. Μεγάλες αθλητικές εγκαταστάσεις
 - 4.3. Ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις
- 5. Θρησκευτικοί χώροι
- 6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- 7. Διοίκηση
- 8. Περίθαλψη
 - 8.1. Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία:
 - 8.1.1. Κέντρα υγείας και κέντρα υγείας αστικού τύπου
 - 8.1.2. Περιφερειακά ιατρεία και πολυδύναμα περιφερειακά ιατρεία
 - 8.1.3. Κέντρα αποθεραπείας – αποκατάστασης ημερήσιας νοσηλείας (άρθ. 10 του ν. 2072/1992)
 - 8.1.4. Ιδιωτικές μονάδες πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας (ΠΔ 84/2001)
 - 8.1.5. Μονάδες χρόνιας αιμοκάθαρσης εκτός νοσοκομείων και κλινικών (άρθ. 31 του ν. 2646/1992)
 - 8.1.6. Ιδιωτικές μονάδες ημερήσιας νοσηλείας (άρθ. 33 του ν. 4025/2011)
 - 8.1.7. Εργαστήρια φυσικοθεραπείας
 - 8.1.8. Μονάδες πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας Ε.Ο.Π.Υ.Υ. – ασφαλιστικών οργανισμών
 - 8.1.9. Κέντρα ψυχικής υγείας, ιατροπαιδαγωγικά κέντρα, κέντρα εξειδικευμένης περίθαλψης (κέντρα ημέρας, νοσοκομεία ημέρας και κέντρα

παρέμβασης στην κρίση)

8.1.10. Μονάδες ψυχοκοινωνικής αποκατάστασης (άρθ. 9 του ν. 2716/1999)

8.1.11. Λοιπές υπηρεσίες πρωτοβάθμιας υγείας, όπως εργαστήρια αισθητικής μονάδες αδυνατίσματος – διαιτολογικές μονάδες, οδοντοτεχνικά εργαστήρια

8.2. Δευτεροβάθμιες και τριτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας που περιλαμβάνουν νοσηλεία:

8.2.1. Νοσοκομεία (περιφερειακά και γενικά) και νοσοκομεία - κέντρα υγείας

8.2.2. Ιδιωτικές Κλινικές

8.2.3. Κέντρα φυσικής και ιατρικής αποκατάστασης

8.2.4. Κέντρα αποθεραπείας – αποκατάστασης κλειστής νοσηλείας (άρθ. 10 του ν. 2072/1992)

8.2.5. Ξενώνες νοσηλευτικής φροντίδας και ανακουφιστικής αγωγής ασθενών (ν. 3106/2003)

8.3. Εξωνοσοκομειακές Μονάδες Ψυχικής Υγείας

8.4. Μονάδες Πρόληψης και Καταπολέμησης των Εξαρτήσεων

9. Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα

10. Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών:

10.1. Εμπορικά καταστήματα

10.2. Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών

10.3. Υπεραγορές

10.4. Πολυκαταστήματα

10.5. Εμπορικά κέντρα

10.6. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα

11. Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων

.1.




12. Εστίαση
13. Αναψυκτήρια
14. Αναψυχή – κέντρα διασκέδασης
15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις (Ν. 4276/2014)
16. Στάθμευση (κτίριο – γήπεδο)
 - 16.1. Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων
 - 16.2. Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) αυτοκινήτων, χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, και σκαφών
17. Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας (άρθ. 15 του Ν. 4233/2014)
18. Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων
19. Συνεργεία
 - 19.1. Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων - συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσυκλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνων μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων
 - 19.2. Συνεργεία επισκευής και συντήρησης μεγάλων και βαρέων οχημάτων άνω των 3,5 τόνων μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς άνω των 9 ατόμων (συμπεριλαμβάνονται τα αγροτικά μηχανήματα και τα μηχανήματα έργων - ΣΕΣΜΕ)
20. Αποθήκες (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης)
 - 20.1. Αποθήκες του άρθ. 17 του ν. 3982/2011
 - 20.2. Αποθήκες λιανικής πώλησης
 - 20.3. Διανομή ημερήσιου και περιοδικού τύπου
 - 20.4. Φαρμακαποθήκες
21. Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (Ν. 4302/2014)

- 21.1. Κέντρο Αποθήκευσης και Διανομής (ΚΑΔ)
- 21.2. Αστικό Κέντρο Ενοποίησης Εμπορευμάτων (άρθ. 4 του ν. 4302/2014 & άρθ. 9, παρ. 3.1 του π.δ. 79/2004)
- 21.3. Αποθήκες χονδρικού εμπορίου
- 22. Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθ. 17 του Ν. 3982/2011)
- 23. Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης)
- 24. Αγροτικές εκμεταλλεύσεις – εγκαταστάσεις
 - 24.1. Γεωργικές, δασικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις
 - 24.2. Γεωργικές αποθήκες και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (άρθ. 2 του από 31.5.1985 ΠΔ)
 - 24.3. Κτηνοτροφικές-πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις - Αντλητικές εγκαταστάσεις
 - 24.4. Ιχθυοκαλλιέργειες
 - 24.5. Πολυλειτουργικό αγρόκτημα (άρθ. 52 του Ν.4235/2014)
 - 24.6. Κτηνοτροφικά Πάρκα (άρθ. 43 του Ν.4235/2014)
- 25. Εξορυκτικές δραστηριότητες (Ορυχεία – Λατομεία - Μεταλλεία)
- 26. Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
 - 26.1. Αεροδρόμια
 - 26.2. Ελικοδρόμια
 - 26.3. Υδατοδρόμια
 - 26.4. Σιδηροδρομικοί σταθμοί
 - 26.5. Εμπορευματικοί σιδηροδρομικοί σταθμοί
 - 26.6. Ειδικές σιδηροδρομικές εγκαταστάσεις
 - 26.7. Σταθμοί αστικών Υπεραστικών Λεωφορείων, Τρόλεϊ, Τραμ

.I.




- 26.8. Χώροι στάθμευσης τουριστικών λεωφορείων (πούλμαν), φορτηγών και τροχόσπιτων
- 26.9. ΣΕΑ (Σταθμοί εξυπηρέτησης αυτοκινητοδρόμων)
- 26.10. Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
- 26.11. Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας, μαρίνες
27. Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)
28. Σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων
29. Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
30. Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα) (ΚΥΑ 18485/26.4.2017)
31. Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/Χώρος επεξεργασίας, διάθεσης στερεών τοξικών αποβλήτων
32. Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων (βιολογικός καθορισμός)
33. Εγκαταστάσεις παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών και φυσικού αερίου, και συναφείς εγκαταστάσεις
34. Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας
35. Πάρκα κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών και τηλεοπτικών σταθμών
36. Στρατιωτικές εγκαταστάσεις
37. Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής (ΟΤΚΖ)
38. Κοιμητήρια
39. Κέντρα αποτέφρωσης νεκρών (Κ.Α.Ν) και οστών
40. Σωφρονιστικά καταστήματα – φυλακές – κέντρα κράτησης
41. Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών/προσφύγων και ευάλωτων ομάδων

- 42. Ιππόδρομος
- 43. Πίστες αγώνων αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων
- 44. Καζίνο
- 45. Χώροι διεξαγωγής τεχνικών - ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων (Ν. 4002/2011)
- 46. Αστική γεωργία – Λαχανόκηποι
- 47. Κατασκηνώσεις – Παιδικές εξοχές

Άρθρο 2

Αμιγής Κατοικία

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

- (1) Κατοικία
- (2) Κοινωνική πρόνοια τοπικής κλίμακας
- (3) Εκπαίδευση: πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου
 - (4.1) Μόνο: κατηγορίες Α1 και Δ χωρίς θεατές
 - (5) Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
 - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
 - (8) Μόνο: Μονάδες Ψυχοκοινωνικής Αποκατάστασης (8.1.10)
 - (10) Μόνο: εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής. Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικόπεδο 150 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό
 - (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 30 κλίνες
 - (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους

./.




κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων, εφόσον προβλέπεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο

(22) Μόνο: φούρνοι έως 150 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό

(29) Γωνιές Ανακύκλωσης

(46) Αστική γεωργία – λαχανόκηποι

Άρθρο 3

Γενική Κατοικία

Στις περιοχές γενικής κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

(1) Κατοικία

(2) Κοινωνική πρόνοια

(3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ.

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις

(5) Θρησκευτικοί χώροι

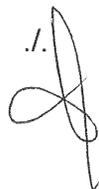
(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης

(7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας

(8) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1), ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες (8.2.2), εξωνοσοκομειακές μονάδες ψυχικής υγείας (8.3), μονάδες πρόληψης και καταπολέμησης των εξαρτήσεων (8.4).

(10) Μόνο: εμπορικά καταστήματα (10.1), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και υπεραγορές τροφίμων (10.3) οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ. (Ν. 4315/2014)

- (11) Γραφεία – κέντρα έρευνας
- (12) Εστίαση μέχρι 300 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων
- (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και μίνι μάρκετ για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου
- (18) Πλυντήρια - Λιπαντήρια αυτοκινήτων
- (19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων - συνήθων οχημάτων εκτός φανοποιείων και βαφείων
- (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 400 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τμ.
- (21.3) Αποθήκες χονδρικού εμπορίου χαμηλής όχλησης μέχρι 400 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
- (27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΚΤΕΟ – ΙΚΤΕΟ)
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία



(41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών-προσφύγων και ευάλωτων ομάδων μέχρι 300 ατόμων

(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών - ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων

(46) Αστική γεωργία – λαχανόκηποι

Με τον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι δυνατό να επιβάλλονται περιορισμοί ως προς την πυκνότητα εγκατάστασης πλην των με κωδικό (1), (2), και (5) ανωτέρω χρήσεων (π.χ. μέγιστος αριθμός ανά Ο.Τ/Π.Ε./οδικό άξονα ή κατά άλλο επιστημονικά τεκμηριωμένο τρόπο).

Άρθρο 4

Πολεοδομικό Κέντρο – Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης – Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, επιτρέπονται μόνο:

- (1) Κατοικία
- (2) Κοινωνική πρόνοια
- (3) Εκπαίδευση (προσδιορισμός θέσης από ρυμοτομικό)
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις
- (5) Θρησκευτικοί χώροι
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (7) Διοίκηση
- (8) Περίθαλψη
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
- (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- (12) Εστίαση
- (13) Αναψυκτήρια

(14) Αναψυχή - Κέντρα διασκέδασης

(15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις

(16.1) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων

(20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τμ.

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο

(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς

(27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΚΤΕΟ – ΙΚΤΕΟ)

(30) Γωνίες ανακύκλωσης

(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών - ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων

Ειδικότερα, για τα τοπικά κέντρα συνοικίας – γειτονιάς σε περιοχές αμιγούς κατοικίας, επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες ειδικές κατηγορίες χρήσεων όπως αυτές εξειδικεύονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό:

(1) Κατοικία

(3.5) Ειδική Εκπαίδευση

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 500 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης

(7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας

(10) Μόνο: εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών

(11) Μόνο: εργαστήρια φυσικοθεραπείας

(12) Εστίαση μέχρι 200 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης



(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 50 κλίνες

Άρθρο 5

Τουρισμός – Αναψυχή

Στις περιοχές τουρισμού - αναψυχής, επιτρέπονται μόνο:

(1) Κατοικία

(2) Κοινωνική Πρόνοια

(4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις

(5) Θρησκευτικοί χώροι

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

(8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα

(10) Μόνο: εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2), υπεραγορές και πολυκαταστήματα μέχρι 1.500 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης

(11) Γραφεία

(12) Εστίαση

(13) Αναψυκτήρια

(14) Αναψυχή

(15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις

(16) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, μοτοσυκλετών – μοτοποδηλάτων, σκαφών και τουριστικών λεωφορείων

(17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων

(18) Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων

(24.5) Πολυλειτουργικό αγρόκτημα

- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία
- (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων εφόσον προβλέπεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
- (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ εφόσον προβλέπεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
- (44) Καζίνο
- (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών - ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων
- (46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι
- (47) Κατασκηνώσεις – παιδικές εξοχές

Άρθρο 6

Κοινωφελείς Λειτουργίες

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής επιτρέπονται μόνο:

- (2) Κοινωνική πρόνοια
- (3) Εκπαίδευση
- (4) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (8) Περίθαλψη
- (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία
- (39) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν)

Άρθρο 7

Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο

Οι περιοχές της κατηγορίας αυτής αφορούν:

1. Κοινόχρηστους χώρους που καθορίζονται από το εγκεκριμένο

./.




ρυμοτομικό σχέδιο.

Ως κοινόχρηστοι χώροι για την εφαρμογή του παρόντος, νοούνται οι χώροι για την παραμονή, αναψυχή και μετακίνηση πεζών και τροχοφόρων, όπως οδοί, οδοί ήπιας κυκλοφορίας, πεζόδρομοι, αμιγείς πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, πλατείες, άλση, πράσινο, και παιδικές χαρές. Στις πλατείες – πεζοδρόμια επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν. 4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ' της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ' και δ' της παρ. 2) και επιπλέον περιορισμένης έκτασης δραστηριότητες εστίασης και αναψυχής, για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και τον πολεοδομικό κανονισμό.

Στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων χώρων για τη στάθμευση αυτοκινήτων (σταθμοί αυτοκινήτων) εφ' όσον προβλέπεται από τον σχεδιασμό με μέριμνα διατήρησης τυχόν υψηλής βλάστησης που φέρουν. Σε περιοχές πρασίνου και σε άλση η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης γίνεται σε περιορισμένο τμήμα τους και μόνο για την εξυπηρέτηση των χρηστών.

Στους χώρους αυτούς επιτρέπονται, επιπλέον, οι γωνιές ανακύκλωσης εφόσον δεν καταλαμβάνουν επιφάνεια άνω του 15% του κοινοχρήστου χώρου.

2. Ελεύθερους χώρους αστικού και περιαστικού πρασίνου.

Οι περιοχές αυτές είναι χώροι εκτός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, οι οποίοι προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και νοούνται ως χώροι δημιουργίας πνευμόνων πρασίνου και αναψυχής, με στόχο τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος.

Στους ελεύθερους χώρους αστικού πρασίνου, εκτός από δραστηριότητες ήπιας αναψυχής –όπως παιδικές χαρές– επιτρέπονται οι παρακάτω λειτουργίες εφόσον προβλέπονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό:

(5) Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού: μόνο ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους και θερινούς κινηματογράφους

(30) Γωνιές ανακύκλωσης

(24.1) Γεωργικές, δασικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις

(46) Αστική γεωργία

Άρθρο 8

Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης

Στις περιοχές που καθορίζονται ως χώροι υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης επιτρέπονται μόνο:

(1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων

(2) Κοινωνική πρόνοια

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού

(10) Μόνο καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) πολυκαταστήματα (10.4), εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα (10.6)

(11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας – Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων

(12) Εστίαση

(13) Αναψυκτήρια

(16) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους

(17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας

(18) Πλυντήρια - λιπαντήρια αυτοκινήτων

(19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, μηχανημάτων έργων (ΣΕΜΕ) και αγροτικών μηχανημάτων

./.




- (20) Αποθήκες (χαμηλής και μέσης όχλησης)
- (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια
- (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
- (27) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ – ΙΚΤΕΟ)
- (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
- (30) Πράσινα Σημεία
- (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ
- (37) Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής
- (39) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν) και Οστών

Οι πιο πάνω με κωδικό (2), (4), (9), (12) και (26.2 & 26.10) χρήσεις, επιτρέπονται με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών/βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές. Οι χρήσεις αυτές δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα. Στο παραπάνω ποσοστό συμπεριλαμβάνονται και οι υπόλοιπες χρήσεις του τριτογενούς τομέα.

Άρθρο 9

Χονδρεμπόριο

Στις περιοχές χονδρεμπορίου, επιτρέπονται μόνο:

- (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού
- (10) Μόνο: καταστήματα παροχής υπηρεσιών (10.2), υπεραγορές (10.3), πολυκαταστήματα (10.4), εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων –

εκθεσιακά κέντρα (10.6)

(11) Γραφεία – θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων

(12) Εστίαση

(13) Αναψυκτήρια

(15) Τουριστικά καταλύματα (μόνο κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα)

(16) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους

(17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας

(18) Πλυντήρια - λιπαντήρια αυτοκινήτων

(19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης αυτοκινήτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους – μηχανημάτων έργων (ΣΕΜΕ) και αγροτικών μηχανημάτων

(20) Αποθήκες

(21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής με χαμηλής όχλησης δευτερεύουσες δραστηριότητες

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια

(23) Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης

(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς

(27) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΙΚΤΕΟ – ΚΤΕΟ)

(29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών

(30) Πράσινα Σημεία

(32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων

(34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ

(39) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν) και Οστών

Οι πιο πάνω με κωδικό (9), (12) και (15) χρήσεις αποτελούν υποστηρικτικές δραστηριότητες της κύριας χρήσης χονδρεμπορίου και επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των

./.




εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και εργαζομένων σε αυτές. Οι χρήσεις αυτές δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα. Στο παραπάνω ποσοστό συμπεριλαμβάνονται και οι υπόλοιπες χρήσεις του τριτογενούς τομέα.

Άρθρο 10

Τεχνόπολις - Τεχνολογικό Πάρκο

Στις περιοχές Τεχνολογικού Πάρκου, επιτρέπονται μόνο:

- (1) Κατοικία για εργαζόμενους στο πάρκο
- (3) Μόνο τριτοβάθμια (3.4) και δευτεροβάθμια τεχνική εκπαίδευση (3.3)
- (7) Διοίκηση
- (10) Μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2)
- (11) Γραφεία – κέντρα έρευνας – θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- (12) Εστίαση
- (13) Αναψυκτήρια
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων
- (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας
- (20) Αποθήκες (χαμηλής όχλησης)
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια
- (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
- (30) Πράσινα σημεία
- (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ

Οι με κωδικό (22) και (23) χρήσεις αφορούν μονάδες εξαιρετικά προηγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κ.λπ.) και αναπτύσσονται σε ποσοστό τουλάχιστον 60% της συνολικής εκτάσεως των γηπέδων του υποδοχέα/ πάρκου.

Άρθρο 11

Παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης

Στις περιοχές που καθορίζονται ως χώροι υποδοχής δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης, επιτρέπονται μόνο:

- (1) Κατοικία για το προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων
- (2) Κοινωνική πρόνοια
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού
- (10) Μόνο: καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2), εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα (10.6)
- (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- (12) Εστίαση
- (13) Αναψυκτήρια
- (16) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους
- (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας
- (18) Πλυντήρια λιπαντήρια αυτοκινήτων
- (19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, μηχανημάτων έργων (ΣΕΜΕ) και αγροτικών μηχανημάτων
- (20) Αποθήκες (χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης)
- (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια

./.



- (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
- (27) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)
- (28) Σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων
- (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
- (30) Πράσινα σημεία
- (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ
- (37) Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής

Οι πιο πάνω με κωδικό (2), (4), (9), (12) και (13) ειδικές χρήσεις, επιτρέπονται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές. Οι χρήσεις αυτές δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα. Στο παραπάνω ποσοστό συμπεριλαμβάνονται και οι υπόλοιπες χρήσεις του τριτογενούς τομέα.

Άρθρο 12

Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας

Στις περιοχές εγκαταστάσεων αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας μπορεί να καθορίζεται μία ή περισσότερες από τις παρακάτω χρήσεις:

- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
- (28) Σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων
- (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
- (30) Πράσινα Σημεία
- (31) Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/Χώρος επεξεργασίας, διάθεσης στερεών τοξικών αποβλήτων
- (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων

(33) Εγκαταστάσεις παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών και φυσικού αερίου, και συναφείς εγκαταστάσεις

(34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ

Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό επιτρέπεται να επιλέγονται χρήσεις του άρθρου αυτού, ανάλογα με την επιδιωκόμενη μορφή ανάπτυξης και τις ιδιαίτερες ανάγκες της περιοχής. Επιτρέπεται στις ανωτέρω περιοχές να καθορίζονται επιπλέον, οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την εξυπηρέτησή τους.

Άρθρο 13

Ειδικές χρήσεις

Στις περιοχές ειδικών χρήσεων μπορεί να καθορίζεται μια ή περισσότερες από τις παρακάτω ειδικές χρήσεις:

(4) Μεγάλες (4.2) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις

(25) Εξορυκτικές δραστηριότητες (Ορυχεία – Λατομεία - Μεταλλεία)

(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς

(31) Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/επεξεργασία, διάθεση στερεών τοξικών αποβλήτων

(35) Πάρκα κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών και τηλεοπτικών σταθμών

(36) Στρατιωτικές εγκαταστάσεις

(37) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης αυτοκινήτων

(38) Κοιμητήρια

(39) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και Οστών

(40) Σωφρονιστικά καταστήματα – φυλακές

(41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών/προσφύγων και ευάλωτων ομάδων.

(42) Ιππόδρομος

./.



(43) Πίστες αγώνων αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων

Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό επιτρέπεται να επιλέγονται χρήσεις από όλες τις ειδικές χρήσεις του άρθρου αυτού, ανάλογα με την επιδιωκόμενη μορφή ανάπτυξης και τις ιδιαίτερες ανάγκες της περιοχής. Επιτρέπεται επίσης στις ανωτέρω περιοχές να καθορίζονται επιπλέον, οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την εξυπηρέτησή τους.

Άρθρο 14

Αγροτική χρήση

Ως περιοχές με αγροτική χρήση νοούνται περιοχές που περιλαμβάνουν εκτάσεις γεωργικής γης στις οποίες επιτρέπονται οι παρακάτω ειδικές χρήσεις:

(1) Κατοικία για την εξυπηρέτηση της αγροτικής χρήσης

(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 40 κλίνες

(23) Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης, συσκευασίας και μεταποίησης τοπικά παραγόμενων αγροτικών προϊόντων

(24) Αγροτικές εκμεταλλεύσεις – εγκαταστάσεις

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία

(34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ

Σε ότι αφορά τη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, οι επιτρεπόμενες χρήσεις απορρέουν από το νομικό πλαίσιο που τις διέπει (Νόμοι 3874/2010, 4203/2013, 4146/2013).

Άρθρο 15

Στις Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧΓ) του άρθρου 7 του Ν. 4447/2016 δύναται να καθορίζονται ειδικές κατηγορίες χρήσεων από το άρθρο 1 του παρόντος ανάλογα με την ειδική χωρική λειτουργία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής.

Άρθρο 16

Στις περιοχές εντός των ορίων νομίμως οριοθετημένων οικισμών με πληθυσμό μικρότερο από 2.000 κατοίκους στους οποίους δεν έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός και ο καθορισμός χρήσεων γης, επιτρέπονται μεταβατικά και έως τη θεσμοθέτηση του πολεοδομικού σχεδίου τους οι παρακάτω χρήσεις:

- (1) Κατοικία
- (2) Κοινωνική πρόνοια
- (3) Μόνο: Νηπιαγωγεία (3.1), Πρωτοβάθμια (3.2) Δευτεροβάθμια (3.3) και Ειδική εκπαίδευση (3.6)
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις
- (5) Θρησκευτικοί χώροι
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 600 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
- (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας
- (8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία
- (10) Μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) μέχρι 150 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο και υπεραγορές μέχρι 300 τμ. συνολικής επιφάνειας
- (11) Γραφεία, μέχρι 300 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
- (12) Εστιατόρια μέχρι 300 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
- (13) Αναψυκτήρια μέχρι 150 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
- (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 100 κλίνες
- (16) Στάθμευση αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων

.I.




- (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας
- (18) Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων
- (19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων
- (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 300 τμ. συνολικής επιφάνειας. Εξαιρούνται οι αποθήκες με κωδικό 20.1
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια
- (24) Μόνο: Γεωργικές, δασικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις (24.1), και γεωργικές αποθήκες και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (24.2)
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία
- (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ (φωτοβολταϊκά)
- (41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών - προσφύγων μέχρι 100 άτομα

Άρθρο 17

Γενικές και Μεταβατικές Διατάξεις

1. Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης είναι δυνατόν να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται μόνο υπό όρους, περιορισμούς ή προϋποθέσεις ορισμένες από τις ειδικές κατηγορίες χρήσεων που κατ' αρχήν επιτρέπονται σε αυτές σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος. Η απαγόρευση ή οι όροι, οι περιορισμοί ή οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου μπορεί να αφορούν και τμήματα οικοδομικών τετραγώνων ή οικοπέδων ή και ορόφους κτιρίων.

2. Οι εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς δύναται να χωροθετούνται σε όλες τις κατηγορίες χρήσεων γης ανάλογα με τις ανάγκες του σχεδιασμού.

3. Χρήσεις γης που έχουν καθοριστεί με εγκεκριμένα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ

πριν από την ισχύ του παρόντος βάσει των διατάξεων του ΠΔ/τος 81/80 (ΦΕΚ 27/Α) και Π.Δ. 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166/Δ) εξακολουθούν να ισχύουν όπως καθορίστηκαν.

4. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος η έγκριση ή αναθεώρηση των εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΧΣ κλπ) ακολουθεί τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος, εκτός αν έχει γνωμοδοτήσει το αρμόδιο για την έγκριση του σχεδίου ΣΥΠΟΘΑ. Είναι δυνατό μετά από αιτιολογημένη πρόταση του αρμοδίου για την έγκριση του σχεδίου Οργάνου και σύμφωνη γνώμη του αρμοδίου ΣΥΠΟΘΑ, να ισχύσουν οι διατάξεις του παρόντος.

5. Στις περιοχές των άρθρων 5, 6, 7 και 10 του από 23.2.1987 προεδρικού διατάγματος (Δ' 166) από τη δημοσίευση του παρόντος, παράλληλα με τις χρήσεις γης που προβλέπονται από ισχύοντα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, ισχύουν και οι χρήσεις γης που προβλέπονται στα άρθρα 9, 12, 10 και 7 αντίστοιχα του παρόντος προεδρικού διατάγματος, ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί.

6. Σε νομίμως υφιστάμενες φαρμακαποθήκες σε περιοχές γενικής κατοικίας και πολεοδομικού κέντρου με συνολική επιφάνεια δόμησης μεγαλύτερη των 1.500 τμ., νομίμως γίνεται η ανανέωση της άδειας λειτουργίας.

7. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργείται κάθε άλλη διάταξη που αντίκειται στις διατάξεις αυτού.

Άρθρο 18

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευση του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

4. Στο ανωτέρω κείμενο ενσωματώνονται, ορθώς κατ' αρχήν, οι τροποποιήσεις που επέφερε στο υπό επεξεργασία σχέδιο ο Υπουργός

./.




Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Από νομοτεχνική άποψη παρατηρείται ότι καλώς έχουν αναριθμηθεί τα άρθρα, οι παράγραφοι και οι ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης σύμφωνα με την ονομασία τους και ορθώς έχουν επέλθει μικρές, αλλά αναγκαίες, φραστικές μεταβολές σε ορισμένες χρήσεις (π.χ. «τοπικής κλίμακας» αντί «τοπικής σημασίας» του αρχικού σχεδίου). Προκειμένου δε να διευκολυνθεί η Διοίκηση κατά την ενσωμάτωση των παρατηρήσεων και την έκδοση του διατάγματος, το Τμήμα κρίνει ότι η επεξεργασία του σχεδίου πρέπει να συνεχισθεί με βάση το ανωτέρω κείμενο του σχεδίου, όπως παρατίθεται αυτούσιο στο παρόν πρακτικό, διότι αποδίδει τις διατάξεις του σχεδίου, όπως τροποποιήθηκαν.

5. Υπό το προγενέστερο νομοθετικό καθεστώς, με το άρθρο 1 του ν. 360/1976 (Α' 151) δόθηκαν οι ορισμοί, πλην άλλων, του χωροταξικού σχεδίου, του χωροταξικού προγράμματος, του εθνικού και ειδικού χωροταξικού σχεδίου κ.ά. και ορίσθηκε ότι, από την άποψη του χωροταξικού σχεδιασμού, χρήσις του χώρου είναι «ο τρόπος της ενδεδειγμένης λειτουργικής χρησιμοποίησεως ζώνης, περιοχής ή τμήματος του χερσαίου και θαλασσιού χώρου, μετά των εν αυτοίς φυσικών πόρων, υδάτων, κτισμάτων και έργων υποδομής». Αντίστοιχα, από την άποψη του πολεοδομικού σχεδιασμού, με το άρθρο 2 παρ. 5 του ν.δ. 1262/1972 «Περί Ρυθμιστικών Σχεδίων Αστικών Περιοχών» (Α' 194) ορίσθηκε για τις αστικές περιοχές ότι ως «Χρήσις γης» νοείται ο τρόπος λειτουργικής χρησιμοποίησεως τμήματος εδάφους, ή κτισμάτων ή έργων υποδομής», ενώ με τον ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών» (Α' 169), ρυθμίστηκαν τα ζητήματα των χρήσεων γης εντός των οικιστικών περιοχών σε γενικές και ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης και χορηγήθηκε εξουσιοδότηση για τον καθορισμό του περιεχομένου των ειδικών κατηγοριών. Κατ' εξουσιοδότηση του ν. 947/1979 εκδόθηκε το π.δ. 81/1980 (Α' 27), με το οποίο καθορίσθηκαν, πλην άλλων, οι ειδικές χρήσεις και ορίσθηκε το περιεχόμενο των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης με βάση τις ειδικές αυτές χρήσεις. Εν συνεχεία, μετά την ισχύ του ν. 1337/1983, εκδόθηκε κατ' επίκληση του άρθρου 15 (παρ. 1) του ν. 1561/1985 το από 23.2/6.3.21987 π.δ. (Δ' 166), με το οποίο καθορίσθηκαν οι χρήσεις γης στις περιοχές των

γενικών πολεοδομικών σχεδίων σε κατηγορίες, σύμφωνα με τη γενική και την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους. Με τα άρθρα 1 - 13α (Κεφ. Α΄) του ν. 4269/2014 (Α΄ 142) ρυθμίστηκαν τα ζητήματα του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, ενώ με τα άρθρα 14 - 33 (Κεφ. Β΄) του ίδιου νόμου ορίσθηκαν οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης οι οποίες επιτρέπονται από τον εν γένει χωρικό και πολεοδομικό σχεδιασμό. Ακολούθως, τα άρθρα 14 - 33 του ν. 4269/2014 καταργήθηκαν με το άρθρο 238 του ν. 4389/2016 (Α΄ 94), τα δε άρθρα 1 - 13α καταργήθηκαν με το άρθρο 14 του ισχύοντος ν. 4447/2016. Εξάλλου, η ταξινόμηση των κτιρίων ή των τμημάτων τους και των δομικών έργων σύμφωνα με τη χρήση τους, που προβλέπεται στο άρθρο 3 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (απόφαση 3046/304/1989 του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, Δ΄ 59), αποσκοπεί στη ρύθμιση της κατασκευής των κτιρίων και των δομικών έργων, ώστε να εξυπηρετούν τη χρήση για την οποία προορίζονται και δεν συνιστά καθορισμό της κατηγορίας της χρήσης στην οποία υπάγονται τα κτίρια από την άποψη των επιτρεπόμενων σε συγκριμένη περιοχή χρήσεων γης (πρβλ. ΣτΕ 444/2010 σκ. 16, 4947/1998 σκ. 10, ΠΕ 51/2012, 220/2010 5μ. παρατ. 4).

6. Με τον ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α΄ 241) ορίσθηκαν εκ νέου οι έννοιες που συγκροτούν το χωρικό σχεδιασμό και τέθηκαν οι κανόνες που διέπουν τη θέσπιση, διάρθρωση, εκπόνηση και εφαρμογή συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Ειδικότερα, στο ν. 4447/2016 ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός (χωροταξικός σχεδιασμός) είναι «ο σχεδιασμός, που εκπονείται σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα, με τον οποίο τίθενται οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χώρου, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις και οι αναγκαίες, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών ασκήσεως παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των περιοχών προστασίας» (άρθρο 1 περ. β΄), ότι ρυθμιστικός χωρικός σχεδιασμός (πολεοδομικός σχεδιασμός) είναι ο «σχεδιασμός με τον οποίο καθορίζονται

./.



οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο» (άρθρο 1 περ. γ΄) και ότι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων είναι «οι περιοχές που αναπτύσσονται βάσει ολοκληρωμένου σχεδιασμού προκειμένου να λειτουργήσουν κατά κύρια ή αποκλειστική χρήση ως οργανωμένοι χώροι ανάπτυξης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (περ. δ΄). Στο άρθρο 2 του ίδιου νόμου ορίζεται το πλαίσιο της κλίμακας και του επιπέδου στο οποίο ασκείται ο χωρικός σχεδιασμός (εθνικό, περιφερειακό, τοπικό επίπεδο), ο οποίος διακρίνεται σε στρατηγικό και ρυθμιστικό, προβλέπεται δε ότι στον στρατηγικό χωρικό σχεδιασμό υπάγονται τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, ενώ στον ρυθμιστικό χωρικό σχεδιασμό (πολεοδομικό) υπάγονται τα πολεοδομικά σχέδια, τα οποία εκπονούνται σε τοπική κλίμακα και διακρίνονται περαιτέρω σε δύο επίπεδα σχεδιασμού. Στο πρώτο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού ανήκουν α) τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, τα οποία ρυθμίζουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της εδαφικής περιφέρειας ενός Ο.Τ.Α. και β) τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια τα οποία αποτελούν υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων. Στο δεύτερο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής, τα οποία αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή των σχεδίων του πρώτου επιπέδου (αρ. 2 παρ. 1, 2 και 3). Επίσης, στα άρθρα 7 και 8 του νόμου ορίζονται οι προϋποθέσεις, η διαδικασία σύνταξης και έγκρισης των Τοπικών και των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων, αντίστοιχα, και η σχέση τους με τα υπερκείμενα σχέδια του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού, στο άρθρο 9 καθορίζεται ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, στο άρθρο 10 προβλέπονται οι ρυθμίσεις για τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής, που αποτελούνται από το πολεοδομικό σχέδιο και την πράξη εφαρμογής, στο άρθρο 12 προβλέπεται η διαδικασία εναρμόνισης των χωροταξικών και πολεοδομικών διατάξεων με το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού, στο άρθρο 13 προβλέπονται οι αναγκαίες μεταβατικές διατάξεις και στο άρθρο 14 ορίζεται ότι από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, με την επιφύλαξη

των ειδικότερων διατάξεών του, καταργούνται α) τα άρθρα 1 έως 13α του ν. 4269/2014, δηλαδή οι διατάξεις που ρυθμίζουν τα παραπάνω θέματα, και β) κάθε άλλη διάταξη που αντίκειται στον νόμο ή ανάγεται σε θέματα που ρυθμίζονται από αυτόν. Από τις ανωτέρω διατάξεις του ν. 4447/2016 προκύπτει ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός αφορά τη θέση στόχων και κατευθύνσεων με σκοπό την οργάνωση και ανάπτυξη του χώρου σε υπερτοπικό επίπεδο και, αν απαιτείται, και τη θέσπιση ρυθμίσεων για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών άσκησης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των περιοχών προστασίας. Ακολουθως δε, με βάση τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού, εκπονείται, θεσπίζεται και εφαρμόζεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός, μεταξύ άλλων, με τη ρύθμιση των χρήσεων γης του εδάφους στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο (πρβλ. Αθ. Αραβαντινός, Πολεοδομικός Σχεδιασμός, ΕΜΠ Β' έκδοση 1986, σελ. 117 επ., 161 επ., 171 επ., Σ. Ρίζος, Τι είναι η Χωροταξία, ΕΛΔ 1998.253, Ν. Ρόζος Η νομική προβληματική του χωροταξικού σχεδιασμού, Αντ. Σάκκουλας, Αθήνα 1994).

7. Στο άρθρο 15 παρ. 1 του ν. 1561/1985 (Α' 148), όπως αυτό τροποποιήθηκε με τα άρθρα 13 (παρ. 5) του ν. 3212/2003 (Α' 308) και 42 (παρ. 8) του ν. 4030/2011 (Α' 249) ορίζονται τα εξής: «Με π.δ/τα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, καθορίζονται οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική ή άλλη ειδική λειτουργία που επιβάλλεται ή επιτρέπεται με κάθε συγκεκριμένη χρήση γης που καθορίζεται με το χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό οποιουδήποτε επιπέδου. Με τα ίδια π. δ/τα είναι δυνατό να καθορίζονται τα υποχρεωτικά ή προαιρετικά στοιχεία των χρήσεων αυτών. 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». Κατ' επίκληση της ανωτέρω παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 1561/1985, ως είχε αρχικώς, εκδόθηκε το από 23.2/6.3.1987 π.δ., με το οποίο καθορίστηκαν οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης κατά τη γενική και ειδική πολεοδομική λειτουργία τους. Οι διατάξεις του διατάγματος αυτού τροποποιήθηκαν με το από 8/9.12.1990 π.δ. (Δ' 706), αλλά και με διατάξεις τυπικών νόμων είτε ρητώς [π.χ. άρθρο 6 (παρ. 1 και 2) του ν. 3139/2003, άρθρο 54 (παρ. 15 περ. β' και γ') του ν. 4002/2011, άρθρο 22 (παρ. 16 περ. β') του ν. 4141/2013, άρθρο 6 (παρ. 18) του ν. 2160/1993] είτε και εμμέσως [βλ. άρθρα 6 και 7 του ν. 3710/2008 κ.ά.]. Όπως εκτέθηκε, με το άρθρο 238 (παρ. 1 εδάφιο πρώτο) του ν. 4389/2016 καταργήθηκαν τα άρθρα 14 - 33 του ν. 4269/2014 που καθόριζαν τις χρήσεις γης κατά τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό. Επιπλέον, με το δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 του ίδιου άρθρου 238 του ν. 4389/2016 ορίσθηκε ότι "Από την κατάργηση των ανωτέρω διατάξεων και μέχρι την έκδοση του π.δ. που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 1561/1985 (Α' 148), εφαρμόζεται το από 23.2/6.3.1987 π.δ. «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Δ' 166)".

8. Εν όψει των ανωτέρω, το υπό επεξεργασία σχέδιο, προτεινόμενο αρμοδίως από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ευρίσκει, κατ' αρχήν, νόμιμο εξουσιοδοτικό έρεισμα στην παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 1561/1985, σε συνδυασμό με την παρ. 1 του άρθρου 238 του ν. 4389/2016, προκαλεί δε τις ακόλουθες παρατηρήσεις.

9. Από νομοτεχνική άποψη, στο προοίμιο του σχεδίου πρέπει να μνημονευθεί και η παρ. 1 του άρθρου 238 του ν. 4389/2016. Ως στοιχείο 2 του προοιμίου πρέπει να τεθεί «2. Τις διατάξεις του άρθρου 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα Κυβερνητικά Όργανα (άρθρο πρώτο του π.δ. 63/2005, Α' 98)», διότι με το π.δ. 63/2005 δεν κυρώθηκε ο εν λόγω Κώδικας, αλλά κωδικοποιήθηκαν οι αναφερόμενες στο διάταγμα αυτό διατάξεις. Επίσης, όπου στο κείμενο του διατάγματος, αναφέρεται σε παρένθεση νομοθέτημα που δεν φέρει αριθμό (π.δ. ή κ.υ.α.), πρέπει να σημειωθεί και το φύλλο και ο αριθμός του ΦΕΚ δημοσίευσης του νομοθετήματος. Οι συντομογραφίες των νόμων και των προεδρικών

διαταγμάτων ενδείκνυται να τεθούν με πεζό γράμμα («ν.», «π.δ.»).

10. Κατά τη θέσπιση διατάξεων με τις οποίες παρέχεται στη Διοίκηση η εξουσιοδότηση για την έκδοση κανονιστικών προεδρικών διαταγμάτων, ο τυπικός νομοθέτης δεν κωλύεται από τις διατάξεις των άρθρων 26 και 43 παρ. 2 του Συντάγματος να μεταβιβάζει στη Διοίκηση την εξουσία τροποποίησης κειμένων διατάξεων τυπικού νόμου, εφόσον τα θέματα τα οποία εξουσιοδοτείται να ρυθμίσει κανονιστικώς ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας καθορίζονται στην εξουσιοδοτική διάταξη κατά τρόπο ειδικό και ορισμένο (ΠΕ 85/2012 Ολ., πρβλ. ΣτΕ 1220/2015 7μ., 689/2009, 966/2008, 2258/1996, 1466/1995 Ολ., 2037/1991, 542/1982) και η τροποποίηση της κείμενης νομοθεσίας με το προεδρικό διάταγμα αποτελεί το περιεχόμενο κανονιστικής ρύθμισης ενός από τα θέματα αυτά (πρβλ. ΠΕ 85/2012 Ολ.).

11. Από τις προαναφερθείσες διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 238 του ν. 4389/2016 προκύπτει ότι ο νομοθέτης κατήργησε τα άρθρα 14 - 33 του ν. 4269/2014 και συγχρόνως επανέφερε σε ισχύ το π.δ. 23.2/6.3.1987, όρισε δε, περαιτέρω, ότι οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης καθορίζονται με το προβλεπόμενο στο άρθρο 15 παρ. 1 του ν. 1561/1985 προεδρικό διάταγμα, δηλαδή χορήγησε εκ νέου εξουσιοδότηση για τη ρύθμιση των κατηγοριών και του περιεχομένου των χρήσεων γης, πλην άλλων, σε περιοχές ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, ανεξάρτητα από το ισχύον καθεστώς των χρήσεων στις περιοχές αυτές όπως έχει διαμορφωθεί διαδοχικώς, δυνάμει των εν λόγω διατάξεων τυπικών νόμων. Με το ανωτέρω διάταγμα, το οποίο μπορεί να αποκλίνει και από διατάξεις τυπικού νόμου, χωρίς να τις καταργεί τυπικώς, νομίμως θεσπίζονται, κατά την κρίση του κανονιστικού νομοθέτη, οι γενικές και ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης, οι οποίες επιτρέπεται να προβλέπονται κατά την εφεξής άσκηση του πολεοδομικού σχεδιασμού. Τούτο συνάγεται από τη γενικότητα της διατύπωσης και τον σκοπό της εξουσιοδοτικής διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 1561/1985, αλλά και από τη φύση του αντικείμενου της εξουσιοδότησης, καθόσον οι χρήσεις γης αποτελούν ζήτημα κεφαλαιώδους σημασίας για τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό και για τον λόγο

./.



αυτόν πρέπει να θεσπίζονται με ενιαία κριτήρια και ύστερα από συνεκτίμηση όλων των δεδομένων και αναγκών. Συνεπώς, με το διάταγμα που εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση των άρθρων 15 παρ. 1 του ν. 1561/1985 και 238 παρ. 1 του ν. 4389/2016 ρυθμίζεται συνολικά το θέμα των χρήσεων γης του πολεοδομικού σχεδιασμού στις περιοχές ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ και ήδη Τοπικών και Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (άρθρα 7 και 8 παρ. 1 του ν. 4447/2016). Τα σχέδια, όμως, που αναφέρονται στην παρ. 9 του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 (ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ, ΕΣΧΑΔΑ κ.λπ.), αν και αποτελούν επίσης κατά τον νόμο «ειδικά χωρικά σχέδια», εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του παρόντος διατάγματος, διότι ο νόμος, κατά τα οριζόμενα στα τελευταία εδάφια της ανωτέρω παρ. 9, προβλέπει ειδικό τρόπο οργάνωσης των περιοχών που διέπονται από τα σχέδια αυτά.

12. Εξάλλου, χρήσεις γης που προβλέπονται σε εγκεκριμένα σχέδια πολεοδομικού σχεδιασμού ή σε εγκεκριμένα ειδικά σχέδια χρήσεων γης, δεν θίγονται από τις ρυθμίσεις του παρόντος διατάγματος, δεδομένου ότι το εύρος της εξουσιοδοτικής διάταξης δεν εκτείνεται και στην αναδρομική συλλήβδην τροποποίηση των χρήσεων γης εγκεκριμένων σχεδίων του πολεοδομικού σχεδιασμού, οι οποίες έχουν θεσπισθεί κατ' εκτίμηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και των πολεοδομικών αναγκών κάθε περιοχής με σκοπό την καλύτερη εξυπηρέτηση των όρων διαβίωσης των κατοίκων ή την οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων. Κατ' εξαίρεση, αν συντρέχει ειδικός λόγος, συνιστάμενος στην προστασία της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του πολίτη προς το κράτος, επιτρέπεται, κατά τον σκοπό της εξουσιοδότησης, και η ρύθμιση των χρήσεων γης, με διάταξη μεταβατικού χαρακτήρα, σε περιοχές που έχουν πολεοδομηθεί, προκειμένου να μην ανατρέπονται καταστάσεις που έχουν δημιουργηθεί καλοπίστως. Επομένως, οι ρυθμίσεις του παρόντος διατάγματος, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά με ειδική διάταξή του, ισχύουν για το μέλλον και δεν έχουν άμεση εφαρμογή σε ήδη εγκεκριμένα ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, πολ. μελέτες ή άλλα εγκεκριμένα σχέδια χρήσεων γης.

13. Από το εισαγωγικό εδάφιο του άρθρου 1 του υπό επεξεργασία σχεδίου προκύπτει ότι το πεδίο εφαρμογής του διατάγματος αφορά μόνον

τον καθορισμό των χρήσεων γης, οι οποίες προβλέπονται από τον πολεοδομικό (ρυθμιστικό) σχεδιασμό για τη ρύθμιση πάγιων ή και συγκυριακά αναφυσόμενων καταστάσεων. Το σχέδιο, επομένως, δεν ρυθμίζει την οργάνωση του χώρου από την άποψη του χωροταξικού σχεδιασμού. Δεδομένου ότι από την εξουσιοδοτική διάταξη δεν επιβάλλεται η ρύθμιση με το ίδιο διάταγμα και της οργάνωσης του χώρου για τις ανάγκες του χωροταξικού σχεδιασμού, η ανωτέρω ρύθμιση του πρώτου εδαφίου του άρθρου 1 είναι νόμιμη.

14. Ενόψει των συστήματος χωρικού σχεδιασμού που καθιερώνει ο ν. 4447/2016, της εξέλιξης της τεχνολογίας και των σύγχρονων αναγκών της οικονομίας, νομίμως με το υπό επεξεργασία σχέδιο προβλέπονται πρόσθετες κατηγορίες γενικών και ειδικών χρήσεων γης, σε σχέση με τις νυν ισχύουσες που προβλέπονται στο από 6.3.1987 π.δ. Άλλωστε, οι προβλεπόμενες χρήσεις στο σύνολό τους, γενικές και ειδικές, θα εξειδικευθούν με τα σχέδια του πολεοδομικού σχεδιασμού σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού και ανάλογα με τις οικιστικές ανάγκες ή τις ανάγκες ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων κάθε περιοχής ή τομέα δραστηριοτήτων και υπό την προϋπόθεση ότι θα είναι συμβατές, ή πάντως δεν θα ανατρέπουν, την κύρια χρήση της περιοχής, όπως αυτή καθορίζεται από τον ισχύοντα σχεδιασμό.

15. Το σχέδιο προβλέπει στο άρθρο 1 (περ. Ι) 13 γενικές κατηγορίες χρήσεων γης [αμιγής κατοικία, γενική κατοικία, πολεοδομικό κέντρο - κεντρικές λειτουργίες πόλης - τοπικό κέντρο συνοικίας - γειτονιάς, τουρισμός - αναψυχή, κοινωφελείς λειτουργίες, ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο, παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης, χονδρεμπόριο, τεχνόπολις - τεχνολογικό πάρκο, παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης, εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας, ειδικές χρήσεις, αγροτική χρήση] και στο άρθρο 1 (περ. ΙΙ) προβλέπει 47 ειδικές κατηγορίες χρήσεων, ορισμένες από τις οποίες υποδιαιρούνται περαιτέρω σε υποκατηγορίες. Στα άρθρα 2 - 14 καθορίζεται το περιεχόμενο των ανωτέρω γενικών κατηγοριών χρήσης γης, με μνεία των επιτρεπομένων ειδικών

./.




χρήσεων ανάλογα με τον χαρακτήρα της περιοχής, στο άρθρο 15 περιλαμβάνεται ρύθμιση για τις Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης, στο άρθρο 16 καθορίζονται οι επιτρεπόμενες, μέχρι την έγκριση των πολεοδομικών σχεδίων, χρήσεις γης σε οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων και στο άρθρο 17 περιλαμβάνονται οι γενικές και μεταβατικές διατάξεις.

16. Σε ορισμένες κατηγορίες και υποκατηγορίες των ειδικών χρήσεων της περ. II του άρθρου 1 ορθώς προστέθηκαν σε παρένθεση οι διατάξεις των νόμων, στις οποίες προβλέπονται οι συγκεκριμένες δραστηριότητες ή εγκαταστάσεις που εντάσσονται στις χρήσεις αυτές, διότι με τη νομοθετική παραπομπή αποσαφηνίζεται η κατηγορία της αντίστοιχης χρήσης και αποτρέπονται ερμηνευτικά ζητήματα κατά την εφαρμογή του διατάγματος. Εξάλλου, η νομοθετική παραπομπή σε διατάξεις νομοθετημάτων χωρίς άλλο προσδιορισμό, έχει την έννοια ότι οι διατάξεις αυτές εφαρμόζονται, όπως εκάστοτε ισχύουν. Εντούτοις, οι νομοθετικές αυτές παραπομπές πρέπει να ελεγχθούν εκ νέου ως προς την πληρότητα, την ορθότητα και την ακρίβειά τους, διότι ορισμένες είναι γενικές, ενώ άλλες έχουν ελλείψεις ή σφάλματα. Ιδίως, πρέπει να εξεταστεί α) αν οι παραπομπές αυτές καλύπτουν πλήρως τις συγκεκριμένες δραστηριότητες, ή αν υπάρχουν και άλλες σχετικές διατάξεις που πρέπει να προστεθούν (π.χ. για τα πρατήρια καυσίμων το άρθρο 114 του ν. 4070/2012, όπως ισχύει) και β) αν αρκεί, τουλάχιστον σε ορισμένες περιπτώσεις, η γενική αναφορά στο νόμο, ή πρέπει να αναφερθούν συγκεκριμένα άρθρα στα οποία προβλέπεται η δραστηριότητα ή η εγκατάσταση (π.χ. στο άρθρο 1 περ. II και στον κωδικό 8.2.5 το άρθρο 17 του ν. 3106/2003, ή στο άρθρο 5 και στον κωδικό 10 το άρθρο 10 παρ. 16 περ. α' του ν. 4315/2014 κ.ο.κ.).

17. Από την κατάστρωση του σχεδίου διατάγματος προκύπτει ότι το περιεχόμενο των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης στα άρθρα 2 - 14 και 16 προσδιορίζεται με μνεία, πλην άλλων, ορισμένης ειδικής κατηγορίας χρήσης που παρατίθεται είτε ως έννοια γένους [π.χ. στο άρθρο 4 στοιχείο (8) περίθαλψη] είτε ως υποκατηγορία και συνεπώς ως έννοια είδους της πρώτης (π.χ. στο άρθρο 2 στοιχείο (8.1.10) Μονάδες Ψυχοκοινωνικής Αποκατάστασης]. Κατά συνέπεια, όταν η ειδική κατηγορία της χρήσης

αναφέρεται ως έννοια γένους χωρίς άλλο ειδικό προσδιορισμό, στις επιτρεπόμενες χρήσεις περιλαμβάνονται και όλες οι υποκατηγορίες της χρήσης αυτής που προβλέπονται στην περ. II του άρθρου 1 του σχεδίου. Αντιθέτως, όπου αναφέρεται ορισμένη υποκατηγορία ειδικής χρήσης γης με τον προσδιορισμό «μόνο», η επιτρεπόμενη χρήση περιλαμβάνει αποκλειστικά τη χρήση της συγκεκριμένης υποκατηγορίας. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, για να είναι αμέσως κατανοητή η σχετική ρύθμιση, ενδείκνυται να τίθεται η κατηγορία της ειδικής χρήσης και στη συνέχεια να παρατίθεται η επιτρεπόμενη υποκατηγορία της χρήσης με την ένδειξη «μόνον» π.χ. στο άρθρο 2 αναφέρεται «(4.1) Μόνο: κατηγορίες Α1 και Δ χωρίς θεατές», με αποτέλεσμα να μην προκύπτει αμέσως για ποιά χρήση πρόκειται, ενώ νομοτεχνικά ενδεδειγμένο θα ήταν να αναφέρεται πρώτα η γενική κατηγορία και μετά η επιτρεπόμενη από αυτήν ειδικότερη υποκατηγορία της χρήσης π.χ. «(4) Αθλητικές εγκαταστάσεις: Επιτρέπονται μόνον, από την υποκατηγορία (4.1) των μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, οι Α1 και Δ χωρίς θεατές» [βλ. ορθότερα στο ίδιο άρθρο 2 για τις κατηγορίες (8) και (10)].

18. Στο άρθρο 1 περ. I αντί για «Πολεοδομικά κέντρα ...» πρέπει να τεθεί «Πολεοδομικό κέντρο ...», όπως είναι και ο τίτλος του άρθρου 4 του σχεδίου.

19. Η ρύθμιση του άρθρου 1 περ. II στοιχείο 1 κατά την οποία επιτρέπεται, υπό τις οριζόμενες στη διάταξη αυτή προϋποθέσεις, η άσκηση σε περιοχές κατοικίας ορισμένων επαγγελματιών που δεν συνεπάγονται ιδιαίτερες οχλήσεις, τίθεται νομίμως, διότι ανταποκρίνεται στις σύγχρονες συνθήκες απασχόλησης και διευκολύνει νέους επιστήμονες και ελεύθερους επαγγελματίες στην άσκηση του επαγγέλματός τους.

20. Στο άρθρο 1 περ. II στοιχείο 4 πρέπει να τεθεί και ο αριθμός της κ.υ.α. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΥΑ/ΔΤΥ/ΤΠΑΑΕ/408113/21902/2725/603/2017 (Β' 3568). Επίσης, στο άρθρο 1 περ. II στοιχείο 8 υποστοιχ. 8.1.5 πρέπει να διορθωθεί το έτος του ν. 2646/1998 (αντί 1992). Στο ίδιο άρθρο 1 περ. II στοιχείο 19.2 πρέπει να αναλυθεί και να τεθεί και ολογράφως η συντομογραφία

.I.




«ΣΕΜΕ», η οποία αναφέρεται ως «ΣΕΣΜΕ» στον κωδικό 19.2 της περ. ΙΙ του άρθρου 1, ενώ στα άρθρα 8, 9 και 11 ως «ΣΕΜΕ». Ομοίως, στο στοιχείο 24.2 να τεθεί το ΦΕΚ του από 31.5.1985 π.δ. το οποίο, εφόσον πρόκειται για το διάταγμα που ρυθμίζει την εκτός σχεδίου δόμηση, είναι (Δ' 270).

21. Από το αρχικό σχέδιο του διατάγματος φαίνεται να αντικαταστάθηκε η ειδική κατηγορία χρήσης (9) «Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες κ.λπ.», με την ειδική κατηγορία (11) «Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων». Επισημαίνεται ότι σε ορισμένες από τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης των άρθρων 2 - 14 δεν χρησιμοποιείται η ειδική αυτή κατηγορία στο σύνολό της αλλά μόνον εν μέρει π.χ. Γραφεία (άρθρο 5) ή Γραφεία - Κέντρα έρευνας (βλ. άρθρο 3) ή Γραφεία - θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων (άρθρο 9). Οι ρυθμίσεις αυτές έχουν καλώς, υπό την προϋπόθεση ότι ανταποκρίνονται στον σκοπό της Διοίκησης. Αν δε σε κάποια από τις περιπτώσεις αυτές έχει εμφιλοχωρήσει παραδρομή, η σχετική διάταξη πρέπει να συμπληρωθεί. Εξάλλου, η έννοια «θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων» φαίνεται να χρησιμοποιείται ευρέως στην οικονομία και την πρακτική, είχε δε προβλεφθεί και με το άρθρο 2 (παρ. 1 περ. η') του ν. 2545/1997 (όπως αυτό ίσχυε), το οποίο όριζε ότι οι θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων αποτελούν οργανωμένους χώρους «όπου θα εγκαθίστανται επιχειρήσεις και θα τους παρέχονται υπηρεσίες οργάνωσης, λογισμικού, τεχνικής υποστήριξης, σχεδιασμού προϊόντων, τεχνογνωσίας και άλλων υπηρεσιών που είναι απαραίτητες για τη λειτουργία της επιχείρησης». Συνεπώς, η ως άνω ειδική κατηγορία (11) «Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων» που κατ' ουσίαν περιλαμβάνει τρεις υποκατηγορίες ειδικών χρήσεων, προσδιορίζεται επαρκώς και νομίμως προβλέπεται στο σύνολό της ή εν μέρει ως περιεχόμενο των γενικών κατηγοριών χρήσεων.

22. Στο άρθρο 1 περ. ΙΙ (ειδικές κατηγορίες χρήσεων) του σχεδίου αναφέρεται ως στοιχείο 30 «Γωνίες ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα) (ΚΥΑ 18485/26.4.2017)». Στο στοιχείο αυτό πρέπει να συμπληρωθεί και το ΦΕΚ δημοσίευσης της κ.υ.α. (Β'1412). Εξάλλου,

σύμφωνα με το υπό επεξεργασία σχέδιο, στην αμιγή κατοικία, στο πολεοδομικό κέντρο και στους ελεύθερους χώρους προβλέπονται μόνο γωνιές ανακύκλωσης. Στη γενική κατοικία, στις περιοχές τουρισμού-αναψυχής, στις περιοχές αγροτικής χρήσης και εντός ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους προβλέπονται γωνιές ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία. Στις κοινωφελείς λειτουργίες προβλέπονται γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (γενικά), στις λοιπές δε περιοχές, πλην του άρθρου 13, προβλέπονται μόνον πράσινα σημεία (γενικά). Με το άρθρο 21 παρ. 2 του ν. 4447/2016 προστέθηκαν στο άρθρο 11 του ν. 4042/2012, που μετέφερε στο εθνικό δίκαιο την οδηγία 2008/98/ΕΚ, «οι ακόλουθοι ορισμοί: «21. Πράσινο Σημείο: ορίζεται χώρος οργανωμένος από Ο.Τ.Α. Α΄ βαθμού, ο οποίος είναι οριοθετημένος και διαμορφωμένος με την κατάλληλη υποδομή και εξοπλισμό, ώστε οι πολίτες να αποθέτουν χωριστά συλλεγέντα ανακυκλώσιμα αστικά απόβλητα ή χρησιμοποιημένα αντικείμενα, προκειμένου αυτά να προωθηθούν για ανακύκλωση ή για επαναχρησιμοποίηση. Τα Πράσινα Σημεία (ΠΣ) διακρίνονται σε μικρά και σε μεγάλα ανάλογα με τον όγκο και τις κατηγορίες των ανακυκλώσιμων υλικών που δέχονται, τη λειτουργία τους και την έκταση που καταλαμβάνουν ... 22. Κέντρο Ανακύκλωσης, Εκπαίδευσης Διαλογής Στην Πηγή (Κ.Α.Ε.ΔΙ.Σ.Π.): 23. Γωνιά Ανακύκλωσης: ορίζεται δημόσιος ή ιδιωτικός χώρος πολύ μικρής έκτασης, όπου οι πολίτες εναποθέτουν χωριστά συλλεγέντα ανακυκλώσιμα αστικά απόβλητα τα οποία εν συνεχεία συλλέγονται από τον οικείο Ο.Τ.Α. Α΄ βαθμού. 24. Κινητό Πράσινο Σημείο: ...». Επίσης, με το άρθρο 21 παρ. 3 του ν. 4447/2016 προστέθηκε άρθρο 44Α στον ν. 4042/2012, με το οποίο καθορίζονται αναλυτικά οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη χωροθέτηση και εγκατάσταση των πράσινων σημείων σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως ή σε οικισμούς και οι περιοχές στις οποίες δεν επιτρέπεται η χωροθέτησή τους, ορίζεται δε περαιτέρω στο ίδιο άρθρο 44Α ότι «Με τα προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 1561/1985 (Α΄ 148) δύνανται να τροποποιούνται και να καταργούνται οι διατάξεις του παρόντος άρθρου σχετικά με τους όρους και τους περιορισμούς

.1.




εγκατάστασης των πράσινων σημείων» (παρ. 7). Οι προαναφερθείσες ρυθμίσεις του νόμου για τις γωνιές ανακύκλωσης και τα πράσινα σημεία επιβάλλονται στους τομείς της πολιτικής και της νομοθεσίας από την εθνική και την ενωσιακή νομοθεσία για την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων, με σκοπό τη μείωση και την ανακύκλωση των αποβλήτων. Κατόπιν των ανωτέρω, οι προβλεπόμενες στο σχέδιο χρήσεις για τα πράσινα σημεία και τις γωνιές ανακύκλωσης νομίμως προτείνονται, δεδομένου δε ότι με το σχετικό π.δ. μπορεί να τροποποιούνται και οι όροι του άρθρου 44Α του ν. 4042/2012, πρέπει να εξετασθεί, αν είναι σκόπιμο, ενόψει και των στόχων του ν. 4042/2012 και της οδηγίας 2008/98/ΕΚ, να προστεθούν οι γωνιές ανακύκλωσης σε όσες γενικές κατηγορίες χρήσεων προβλέπονται μόνο πράσινα σημεία (βλ. και την αιτιολογική έκθεση-τροπολογία επί του ν. 4447/2016, σύμφωνα με την οποία οι γωνιές ανακύκλωσης θα αντικαταστήσουν σταδιακά τους κάδους ανακύκλωσης από τους δρόμους και τα πεζοδρόμια). Εξάλλου, στο άρθρο 2 το στοιχείο «(29) - Γωνιές ανακύκλωσης» αντιστοιχεί στο στοιχείο «(30)» της περ. II του άρθρου 1 και πρέπει να ελεγχθεί, αν σκοπός της ρύθμισης είναι να προβλεφθεί η χρήση του στοιχείου (29) ή του στοιχείου (30) και εν ανάγκη να διορθωθεί η αρίθμηση του στοιχείου.

23. Στο άρθρο 3 (γενική κατοικία) επιτρέπονται «(19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων - συνήθων οχημάτων εκτός φανοποιείων και βαφείων». Κατ' αρχάς το στοιχείο 19.1 πρέπει να τεθεί πλήρως όπως στην περ. II του άρθρου 1, ώστε να είναι σαφής η έννοια των «συνήθων οχημάτων», και στη συνέχεια να εξαιρεθούν οι χρήσεις φανοποιείων και βαφείων. Ως προς τις τελευταίες χρήσεις των φανοποιείων και βαφείων που εξαιρούνται από τη γενική κατοικία, η ρύθμιση νομίμως προτείνεται. Αν, πάντως, η Διοίκηση κρίνει ότι η όχληση από τις χρήσεις αυτές είναι παρεμφερής με τις χρήσεις των λοιπών συνεργείων, μπορεί η ρύθμιση να παραμείνει ως έχει, δηλαδή να εξαιρούνται τα φανοποιεία και τα βαφεία κατά τον κανόνα, και να προστεθεί ρύθμιση, ώστε κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό οι χρήσεις αυτές να μπορεί να επιτραπούν κατ' εξαίρεση, υπό την προϋπόθεση, δηλαδή, ότι θα είναι χαμηλής όχλησης και συμβατές με

το χαρακτήρα του οικισμού.

24. Εξάλλου, στο ίδιο άρθρο 3 νομίμως προβλέπεται η χρήση «(27) ΚΤΕΟ - ΙΚΤΕΟ» και σε περιοχή γενικής κατοικίας, δεδομένου ότι κατά την εκτίμηση του κανονιστικού νομοθέτη με το παρόν διάταγμα παρέχεται απλώς η δυνατότητα εγκατάστασης στις περιοχές αυτές των ανωτέρω κέντρων. Η δυνατότητα αυτή θα εξετάζεται λεπτομερώς στα επιμέρους στάδια του πολεοδομικού σχεδιασμού στα οποία θα εξειδικευθούν, κατόπιν των προβλεπομένων μελετών, η ρυμοτομική διαρρύθμιση και οι χρήσεις της περιοχής και θα εκτιμηθεί ο βαθμός όχλησης των εν λόγω εγκαταστάσεων.

25. Στο άρθρο 3 και ως προς το νυν στοιχείο 22 επισημαίνεται ότι στο εν λόγω στοιχείο δεν υφίσταται ο προσδιορισμός «χαμηλής όχλησης» που αναφέρεται στο σχέδιο διατάγματος, ως είχε αρχικώς και πρέπει να ελεγχθεί αν πρέπει να περιληφθεί ή αν καλώς απαλείφθηκε. Επίσης, στο ίδιο άρθρο 3 στο στοιχείο 26 προστέθηκε η φράση «εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο», η οποία δεν αναφέρεται στο έγγραφο του Υπουργού, και πρέπει να εξετασθεί αν η εν λόγω φράση είναι διαγραπτέα ή αν εκ παραδρομής δεν περιελήφθη στο έγγραφο του Υπουργού. Στην τελευταία παράγραφο του άρθρου 3 αντί «π.χ.» να τεθεί «όπως, ...».

26. Στο άρθρο 4 το στοιχείο 4.1 πρέπει να τεθεί όπως αναφέρεται στην περ. II του άρθρου 1 με μνεία των κατηγοριών σε παρένθεση. Στο στοιχείο 22 αναφέρεται μόνο «γήπεδο» και πρέπει να εξετασθεί αν πρέπει να αναφερθεί και η φράση «ή οικόπεδο» και σε καταφατική περίπτωση να συμπληρωθεί. Ομοίως, στο άρθρο 4 καλώς κατ' αρχήν δεν περιλαμβάνεται το στοιχείο 27 (εμπορευματικοί σταθμοί), δεδομένου ότι αυτή η χρήση δεν περιλαμβάνεται πλέον στην περ. II του άρθρου 1, στην οποία αναφέρονται μόνον «Εμπορευματικοί σιδηροδρομικοί σταθμοί». Αν, όμως, έχει εμφιλοχωρήσει παραδρομή, η ρύθμιση μπορεί να συμπληρωθεί τόσο στο άρθρο 1 όσο και στο άρθρο 4.

27. Στο άρθρο 4 δεύτερη ενότητα (τοπικά κέντρα συνοικίας -

.1.




γειτονιάς) και στο στοιχείο 6, η φράση «μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφανείας δόμησης» δεν περιλαμβάνεται στο σχέδιο διατάγματος, ως είχε αρχικώς, ούτε προστέθηκε από τον Υπουργό ΥΠΕΝ. Δοθέντος, όμως, ότι η ρύθμιση δικαιολογείται, κατ' αρχήν, διότι αφορά τοπικό κέντρο σε αμιγή κατοικία, τίθεται, κατ' αρχήν, νομίμως. Απόκειται δε στη Διοίκηση να εξετάσει αν από παραδρομή δεν περιελήφθη στο έγγραφο του Υπουργού. Τα στοιχεία 7 και 10 στην ίδια ενότητα έχουν καλώς.

28. Στο άρθρο 5, οι χρήσεις των στοιχείων 11 και 14 δεν αναφέρονται πλήρως, όπως μνημονεύονται στην περ. II του άρθρου 1. Εφόσον, τούτο ανταποκρίνεται στη βούληση της Διοίκησης, η διάταξη έχει καλώς, διαφορετικά τα στοιχεία αυτά πρέπει να συμπληρωθούν. Στο στοιχείο 16 αναφέρονται και τα τουριστικά λεωφορεία, τα οποία όμως δεν μνημονεύονται στο αντίστοιχο στοιχείο της περ. II του άρθρου 1 και πρέπει είτε να συμπληρωθεί το στοιχείο 16 του άρθρου 1 είτε στο άρθρο 5 να τεθεί το στοιχείο 16.2 ως έχει στο άρθρο 1 και στη συνέχεια να τεθεί σε αυτοτελή πρόταση και η ρύθμιση για τα τουριστικά λεωφορεία, η αναγκαιότητα θέσπισης της οποίας είναι πρόδηλη λόγω της χρήσης τουρισμού - αναψυχής. Επισημαίνεται ότι στο άρθρο 5 αναφέρεται «(34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ, εφόσον προβλέπεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο», ενώ στα άρθρα 8 - 12 αναφέρεται μόνον «(34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ». Αν η διαφοροποίηση αυτή είναι σκόπιμη, η ρύθμιση έχει καλώς, διαφορετικά πρέπει να γίνει η σχετική τροποποίηση για την εναρμόνιση των διατάξεων.

29. Στο άρθρο 6 και στον τίτλο του άρθρου να τεθεί «... λειτουργίες». Το στοιχείο (39) στο άρθρο 6 δεν αναφέρεται όπως στο στοιχείο αυτό παρατίθεται στην περ. II του άρθρου 1. Εφόσον συντρέχει ειδικός λόγος που επιβάλλει τον περιορισμό της χρήσης, η ρύθμιση έχει καλώς, διαφορετικά το στοιχείο (39) πρέπει να συμπληρωθεί.

30. Στο άρθρο 7, η παρ. 2 αναφέρεται σε περιοχές εκτός ρυμοτομικού σχεδίου και συνεπώς η χρήση της ορολογίας «αστικό» πράσινο στην παρ. 2 ενδέχεται να δημιουργήσει σύγχυση με το πράσινο που προβλέπεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου ή και ως προς τον

χαρακτήρα της εκτός σχεδίου περιοχής. Εξάλλου, για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής αρκεί τη αναφορά σε «περιαστικό» πράσινο. Πάντως, αν υφίσταται ειδικός λόγος για τη διατήρηση στην παρ. 2 και της ορολογίας «αστικό πράσινο» (π.χ. μνεία σε προδιαγραφές) ή αν η ρύθμιση είναι αναγκαία για τον προσδιορισμό των χρήσεων που αναφέρονται στην παρ. 2, η ρύθμιση μπορεί να παραμείνει ως έχει. Επίσης, στην παρ. 2 στοιχείο (9) να τεθεί «και θερινοί κινηματογράφοι», αντί «και θερινούς κινηματογράφους».

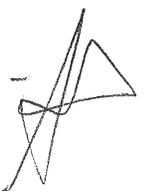
31. Στο άρθρο 8 (δεύτερη παράγραφος πρώτη σειρά) οι αναφερόμενες ειδικές κατηγορίες χρήσεων δεν αντιστοιχούν επακριβώς στις χρήσεις που μνημονεύονται στην πρώτη παράγραφο [(4) αντί (4.1), (26.2) & (26.10), αντί (26)]. Αν σκοπός αυτής της διάκρισης είναι η ρύθμιση να αφορά μόνον τις υποκατηγορίες, η διατύπωση πρέπει να βελτιωθεί, όπως π.χ. «Οι πιο πάνω χρήσεις με κωδικό (2), (9), (12), καθώς και οι υποκατηγορίες (4.1) και (26.2 & 26.10) από τις χρήσεις με κωδικό (4) και (26) επιτρέπονται ...».

32. Στο άρθρο 10 και στο στοιχείο (3) η αναφορά της υποκατηγορίας (3.3) δεν αντιστοιχεί επακριβώς στην υποκατηγορία αυτή όπως αναφέρεται στην περ. II του άρθρου 1. Η ρύθμιση, μπορεί να αναδιατυπωθεί όπως και στο άρθρο 8, δηλαδή λ.χ. «(3) Μόνο τριτοβάθμια (3.4). Από τη δευτεροβάθμια εκπαίδευση (3.3.) επιτρέπεται μόνον η δευτεροβάθμια τεχνική εκπαίδευση».

33. Στο άρθρο 13 τα στοιχεία (37) και (40) δεν αντιστοιχούν πλήρως στις κατηγορίες αυτές της περ. II του άρθρου 1.

34. Κατά πάγια νομολογία, φυσικό περιβάλλον, εμπίπτουν στην προστασία του άρθρ. 24 παρ. 1 του Συντάγματος, αποτελούν όχι μόνο τα φυσικά οικοσυστήματα αλλά και τα τεχνητά, ιδίως δε η γεωργική γη, της οποίας η διατήρηση και ορθή διαχείριση είναι ουσιώδης όρος της βιώσιμης ανάπτυξης διότι αποτελεί την αναντικατάστατη βάση του ανθρωπογενούς παραγωγικού συστήματος. Τα ανωτέρω ισχύουν κατά μείζονα λόγο προκειμένου περί της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, της

./.

οποίας η διατήρηση και προστασία επιβάλλεται κατ' αρχήν από την συνταγματικώς κατοχυρωμένη αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης (ΣΤΕ 2487/2017 κ.ά.).

35. Στο άρθρο 14 του σχεδίου, το οποίο αφορά την κατηγορία «αγροτική χρήση», προβλέπεται, μεταξύ άλλων, και η χρήση «τουριστικά καταλύματα μέχρι 40 κλίνες». Σύμφωνα, όμως, με όσα εκτέθηκαν στην προηγούμενη παρατήρηση και προκειμένου να διαφυλάσσεται η γεωργική γη, η κατ' εξαίρεση πρόβλεψη τουριστικών κλινών σε περιοχές με αγροτική χρήση πρέπει να είναι ήπια. Επομένως, η ως άνω ρύθμιση πρέπει να περιοριστεί σε 30 κλίνες. Οίκοθεν δε νοείται ότι οι χρήσεις αυτές μπορεί να απαγορευθούν κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό ή και να διευρυνθούν με καθορισμό γενικής κατηγορίας χρήσεων γης διαφορετικής από την αγροτική χρήση, εφόσον τούτο προβλέπεται από τον χωροταξικό σχεδιασμό και το επιβάλλουν οι ανάγκες ανάπτυξης της περιοχής.

36. Στη δεύτερη παράγραφο του ίδιου άρθρου 14 ορίζονται τα εξής: «Σε ό,τι αφορά τη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, οι επιτρεπόμενες χρήσεις απορρέουν από το νομικό πλαίσιο που τις διέπει (Νόμοι 3874/2010, 4203/2013, 4146/2013)». Κατ' αρχάς πρέπει να ελεγχθεί αν ορθώς αναφέρεται ο ν. 4146/2013 ή αν πρέπει να αναφερθεί ο ν. 4164/2013 και αν καλώς μνημονεύεται και ο ν. 3874/2010. Επισημαίνεται ότι ρυθμίσεις για τη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας περιλαμβάνονται σε διάφορες διατάξεις [πρβλ. άρθρο 26 του ν. 4496/2017, άρθρο 28 (παρ. 37β) του ν. 4280/2014, άρθρο 8 του ν. 4203/2013, άρθρο 51 (παρ. 11) του ν. 4178/2013, άρθρο 16 (παρ. 1) του ν. 4164/2013, άρθρο 39 (παρ. 8) του ν. 4062/2012, άρθρο 56 του ν. 2637/1998 κ.ά.]. Εξάλλου, από τη διατύπωση της ανωτέρω διάταξης του σχεδίου προκύπτει ότι, κατά τη βούληση της Διοίκησης, στη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, πέραν της κατά τον προορισμό χρήσης της, επιτρέπονται επιπροσθέτως μόνον οι χρήσεις που προβλέπονται σε ορισμένους νόμους. Κατόπιν των ανωτέρω, αν βούληση της Διοίκησης είναι να εξακολουθήσει η ισχύς των διατάξεων που προβλέπουν ειδικές ρυθμίσεις για τη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, η δεύτερη
. /.

παράγραφος του άρθρου 14 μπορεί να αναδιατυπωθεί ως εξής: «Σε γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας δεν επιτρέπονται άλλες χρήσεις πλην της γεωργικής, εκτός αν προβλέπονται από ειδική διάταξη νόμου και είναι σύμφωνες με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού».

37. Από νομοτεχνική άποψη, στην πρώτη παράγραφο (δεύτερη σειρά) του άρθρου 14 πρέπει να διορθωθεί η παραδρομή και να τεθεί «στις». Στη δεύτερη παράγραφο του άρθρου 14 να τεθεί «Σε ό,τι ...». Επίσης, από το άρθρο 14 του σχεδίου διατάγματος, ως είχε αρχικώς, καλώς διεγράφη το στοιχείο (41) - ορυχεία κ.λπ., το οποίο αντιστοιχεί πλέον στο στοιχείο 25 της περ. II του άρθρου 1 και εντάσσεται στο άρθρο 13 (ειδικές χρήσεις), εκτός αν η Διοίκηση κρίνει ότι πρέπει να προστεθεί και στο άρθρο 14 με τον νέο κωδικό.

38. Στο άρθρο 15 ορίζεται ότι «Στις Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧΓ) του άρθρου 7 του Ν. 4447/2016 δύναται να καθορίζονται ειδικές κατηγορίες χρήσεων από το άρθρο 1 του παρόντος ανάλογα με την ειδική χωρική λειτουργία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής», στο δε άρθρο 7 (παρ. 3 περ. δ) του ν. 4447/2016, τιτλοφορούμενο «Τοπικά Χωρικά Σχέδια» ορίζεται ότι «δ) Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης: Ως περιοχές ελέγχου χρήσεων γης νοούνται οι μη πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση (εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών) περιοχές του οικείου Δήμου, ιδίως πέριξ των οικιστικών περιοχών ή των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, στις οποίες καθορίζονται ειδικοί περιορισμοί στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης με σκοπό την ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης, ώστε να αποφεύγονται πιθανές μεταξύ τους συγκρούσεις και ανεξέλεγκτη κατανάλωση φυσικών πόρων». Ενόψει των ανωτέρω, το άρθρο 15 νομίμως προτείνεται, διότι αφορά χρήσεις που μπορεί να καθορίζονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό με το ΤΧΣ για τον έλεγχο των χρήσεων.

39. Στο άρθρο 16 του σχεδίου ορίζονται τα ακόλουθα: «Στις περιοχές εντός των ορίων νομίμως οριοθετημένων οικισμών με πληθυσμό μικρότερο από 2.000 κατοίκους στους οποίους δεν έχει ολοκληρωθεί ο

.1.



πολεοδομικός σχεδιασμός και ο καθορισμός χρήσεων γης, επιτρέπονται μεταβατικά και έως τη θεσμοθέτηση του πολεοδομικού σχεδίου τους οι παρακάτω χρήσεις: (1) Κατοικία, (2) Κοινωνική πρόνοια, (3) Μόνο: Νηπιαγωγεία (3.1), Πρωτοβάθμια (3.2) Δευτεροβάθμια (3.3) και Ειδική εκπαίδευση (3.6), (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (5) Θρησκευτικοί χώροι, (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 600 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο, (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας, (8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία, (10) Μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) μέχρι 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο και υπεραγορές μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας, (11) Γραφεία, μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο, (12) Εστιατόρια μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο, (13) Αναψυκτήρια μέχρι 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο, (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 100 κλίνες, (16) Στάθμευση αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων, (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας, (18) Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων, (19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων, (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας. Εξαιρούνται οι αποθήκες με κωδικό 20.1, (22) Επαγγελματικά εργαστήρια, (24) Μόνο: Γεωργικές, δασικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις (24.1), και γεωργικές αποθήκες και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (24.2), (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς, (30) Γωνιές ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία, (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ (φωτοβολταϊκά), (41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών-προσφύγων μέχρι 100 άτομα. Στην παρ. 4 (παρ. 7 μετά την αναρίθμηση με το άρθρο 10 του ν. 4164/2013) του άρθρου 35 του ν. 3937/2011 (Α' 60), το οποίο τιτλοφορείται «Κύρωση δικτύου κοινόχρηστων χώρων οικισμών στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου», ορίζεται ότι «Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ορίζονται ο τρόπος και οι διαδικασίες καθορισμού των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και όρων και

περιορισμών δόμησης ή ειδικότερων προϋποθέσεων και περιορισμών που αφορούν στις επιτρεπόμενες χρήσεις ή τη δόμηση των ακινήτων, ανάλογα με την κατηγορία και τη θέση του οικισμού, ο τρόπος δημιουργίας νέων κοινόχρηστων χώρων ή τροποποίησης των υφιστάμενων, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια για την πολεοδομικά λειτουργική και βιώσιμη αναμόρφωση και ανάπτυξη των οικισμών αυτών». Κατ' επίκληση του άρθρου 42 παρ. 5 του ν. 1337/1983, σε συνδυασμό με την ανωτέρω εξουσιοδότηση, εκδόθηκε το από 4.11.2011 π.δ. ««Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους» (Α' 289). Περαιτέρω, όπως προκύπτει από τη διατύπωση του εισαγωγικού εδαφίου του άρθρου 16 του σχεδίου, η λειτουργία των αναφερομένων στο άρθρο αυτό χρήσεων σε οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων προβλέπεται για μεταβατικό χρονικό διάστημα και σε όσους οικισμούς δεν έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός και ο καθορισμός των χρήσεων γης. Οι προαναφερθείσες διατάξεις του άρθρου 16 είναι αμέσως εφαρμοστές, οι δε προβλεπόμενες χρήσεις, όπως προκύπτει από το περιεχόμενό τους και την ένταση της χρήσης, καλύπτουν στοιχειώδεις ανάγκες των κατοίκων και είναι αναγκαίες για τη λειτουργία των μικρών οικισμών μέχρι να ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός τους σχεδιασμός. Εξάλλου, οι χρήσεις αυτές στοιχούν και προς τις προβλεπόμενες ήδη στα άρθρα 79 επόμε. του ΚΠΒΝ ισχύουσες ρυθμίσεις για τις χρήσεις γης των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων (βλ. άρθρο 84 παρ. 2 περ. Β υποπερ. β' και άρθρο 87 του ΚΒΠΝ). Εντούτοις, από τις ρυθμίσεις του άρθρου 16 του σχεδίου πρέπει να εξαιρεθούν οι περιοχές για τις οποίες ισχύει ειδικό καθεστώς προστασίας, όπως οι προϋφιστάμενοι του 1923 οικισμοί καθώς και οι παραδοσιακοί οικισμοί (πρβλ. ΣτΕ 3521/2017 κ.ά., ΠΕ 168/2016 κ.ά.). Κατόπιν των ανωτέρω, επί του άρθρου 16 του σχεδίου παρατηρούνται τα εξής: α) στο προοίμιο του σχεδίου πρέπει να προστεθεί και η εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 35 παρ. 7 του ν. 3937/2011 (πρβλ. και ΠΕ 236/2011), β) ως εισαγωγικό εδάφιο στο άρθρο 16 πρέπει να τεθεί «Στις περιοχές εντός των ορίων οριοθετημένων, με ισχύουσα διοικητική πράξη, οικισμών με πληθυσμό μικρότερο από 2.000 κατοίκους στους

./.



οποίους δεν έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός και ο καθορισμός χρήσεων γης, επιτρέπονται μεταβατικά και έως τη θεσμοθέτηση του πολεοδομικού σχεδίου τους οι παρακάτω χρήσεις: ...» και γ) στο τέλος του άρθρου 16 πρέπει να προστεθεί δεύτερη παράγραφος ως ακολούθως: «Στους προϋφισταμένους του έτους 1923 οικισμούς και τους παραδοσιακούς οικισμούς, οι χρήσεις γης μέχρι την έγκριση του πολεοδομικού σχεδίου καθορίζονται σύμφωνα με τις σχετικές για τους οικισμούς αυτούς διατάξεις».

40. Η ρύθμιση της παρ. 1 του άρθρου 17, με την οποία παρέχεται η ευχέρεια στον πολεοδομικό σχεδιασμό να διαμορφώσει το περιεχόμενο των χρήσεων γης σύμφωνα με τις πολεοδομικές ανάγκες κάθε περιοχής, έχει καλώς και δεν προκαλεί παρατηρήσεις.

41. Οι παρ. 2 και 3 του άρθρου 17 αποτελούν νέες ρυθμίσεις που προστέθηκαν με το έγγραφο του Υπουργού ΥΠΕΝ. Η προστεθείσα στο άρθρο 17 παρ. 2 του σχεδίου διάταξη, κατά την οποία «Οι εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς δύναται να χωροθετούνται σε όλες τις κατηγορίες χρήσεων γης ανάλογα με τις ανάγκες του σχεδιασμού», είναι νόμιμη, διότι παρέχει στον σχεδιασμό την ευχέρεια πρόβλεψης των αναγκαίων εγκαταστάσεων μέσων μαζικής μεταφοράς, υπό την προϋπόθεση ότι οι εγκαταστάσεις αυτές είναι κατάλληλες για την εξυπηρέτηση της κύριας χρήσης. Εξάλλου, σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν σε προηγούμενη παρατήρηση, ορθώς προβλέπεται στην παρ. 3 του άρθρου 17 του σχεδίου ότι «Χρήσεις γης που έχουν καθοριστεί με εγκεκριμένα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ πριν από την ισχύ του παρόντος βάσει των διατάξεων του ΠΔ/τος 81/80 (ΦΕΚ 27/Α) και Π.Δ. 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166/Δ) εξακολουθούν να ισχύουν όπως καθορίστηκαν». Από νομοτεχνική άποψη στην αρχή της παρ. 3 του άρθρου 17 πρέπει να τεθεί η φράση «Με την επιφύλαξη της παρ. 5, ...». Οίκοθεν, πάντως, νοείται ότι η διάταξη αυτή έχει εφαρμογή και σε πάσης φύσεως σχέδια χρήσεων γης που έχουν εγκριθεί με ειδικές διατάξεις.

42. Ως «πρόταση» στο διοικητικό δίκαιο νοείται προκαταρκτική

πράξη της διοικητικής διαδικασίας, υποβαλλόμενη με πρωτοβουλία του οργάνου που την εκδίδει προς το αποφασίζον όργανο, το οποίο έχει τη δυνατότητα ή να δεχθεί την πρόταση, ως έχει, ή να την απορρίψει. Επομένως, το έχον την αποφασιστική αρμοδιότητα όργανο δύναται μεν να απόσχει από τη ρύθμιση του θέματος, ως προς το οποίο έχει διατυπωθεί η πρόταση, δεν δύναται, όμως, καταρχήν, να προβεί στη ρύθμιση του θέματος αυτού κατά τρόπο διαφορετικό από αυτόν, που αποτελεί περιεχόμενο της πρότασης. Επομένως, ο όρος «πρόταση» διαφοροποιείται από άλλους όρους, οι οποίοι υποδηλώνουν άλλης μορφής και δεσμευτικότητας σύμπραξη διοικητικών οργάνων στην έκδοση διοικητικών πράξεων, όπως, λόγου χάρη, τον όρο «εισήγηση», η οποία δεν εμποδίζει το αποφασιστικό ή γνωμοδοτικό όργανο να εκδώσει πράξη ή γνωμοδότηση με διαφορετικό περιεχόμενο (ΠΕ 54/2011 κ.ά.). Στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 17, η οποία θεσπίζει μεταβατικού χαρακτήρα διατάξεις, ορίζεται ότι «Είναι δυνατό μετά από αιτιολογημένη πρόταση του αρμοδίου για την έγκριση του σχεδίου οργάνου και σύμφωνη γνώμη του αρμοδίου ΣΥΠΟΘΑ, να ισχύσουν οι διατάξεις του παρόντος». Η ρύθμιση χρήζει αναδιατύπωσης, διότι το αρμόδιο για την έγκριση του σχεδίου όργανο εγκρίνει το σχέδιο και δεν διατυπώνει «πρόταση». Αν η διάταξη αυτή αναφέρεται στο όργανο του οικείου Δήμου πρέπει τούτο να αναφερθεί ρητά, και, σύμφωνα με την προηγούμενη παρατήρηση, αντί για τη φράση «αιτιολογημένη πρόταση», ενδείκνυται να τεθεί «αιτιολογημένη εισήγηση».

43. Επίσης, στο σχέδιο, όπως τροποποιήθηκε, ορθώς δεν περιλαμβάνονται ως αυτοτελείς κατηγορίες χρήσεων οι δεξαμενές νερού, οι μονάδες αφαλάτωσης και οι λιμνοδεξαμενές, οι οποίες αποτελούν προεχόντως υποδομές της κύριας χρήσης για υδρευτικούς ή αρδευτικούς σκοπούς και το επιτρεπτό ή μη της κατασκευής τους πρέπει να ορίζεται από τα οικεία σχέδια πολεοδομικού σχεδιασμού (πρβλ. και άρθρο 17 του ΝΟΚ στο οποίο προβλέπονται οι προϋποθέσεις κατασκευής δεξαμενών νερού, άρθρο 30 ν. 3937/2011 για την κατασκευή μονάδων αφαλάτωσης σε νησιά του Αιγαίου, άρθρο 57 παρ. 6 του ν. 4042/2012 για εγκαταστάσεις επεξεργασίας νερού και αφαλάτωσης σε Ζ.Ο.Ε.) (πρβλ. και



ΣΤΕ 1725/2015 7μ. σκ. 8). Προκειμένου, όμως, να παρέχονται κατευθύνσεις στα όργανα του πολεοδομικού σχεδιασμού, ώστε να λαμβάνονται υπόψη οι γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που διέπουν τους οικισμούς, ιδίως τους προστατευόμενους, καθώς και οι ανάγκες των κατοίκων των νησιών και των άνυδρων περιοχών, ενδείκνυται στο άρθρο 17 να προστεθεί η ακόλουθη ρύθμιση: «Με το οικείο σχέδιο του πρώτου ή δεύτερου επιπέδου του πολεοδομικού σχεδιασμού μπορεί να απαγορεύεται η κατασκευή δεξαμενών νερού, μονάδων αφαλάτωσης και λιμνοδεξαμενών ή να επιτρέπεται υπό προϋποθέσεις». Ομοίως, καλώς διεγράφη από τις γενικές κατηγορίες χρήσεων του υπό επεξεργασία σχεδίου διατάγματος η τεθείσα, αρχικώς, ως ειδική κατηγορία χρήσης «(52) Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι», η οποία άλλωστε καλύπτεται από το άρθρο 7 του σχεδίου ως γενική κατηγορία. Τούτο, διότι, οι κοινόχρηστοι χώροι και το πράσινο αποτελούν τη βάση του σχεδιασμού και πρέπει να προβλέπονται σε κάθε επίπεδο σχεδιασμού και σε κάθε κατηγορία χρήσεων (γενικών ή ειδικών) σύμφωνα με τις σχετικές προδιαγραφές. Για τον λόγο αυτόν, στο άρθρο 17 του σχεδίου πρέπει να προστεθεί η εξής ρύθμιση: «Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι και χώροι αστικού πρασίνου προβλέπονται σε όλες τις γενικές ή ειδικές κατηγορίες χρήσεων». Κατά την κρίση της Διοίκησης, αν η ρύθμιση αυτή πρέπει να επεκταθεί και σε άλλα σχέδια, τα οποία δεν προβλέπουν πολεοδόμηση της περιοχής στην οποία εφαρμόζονται, τα σχέδια αυτά μπορεί, επίσης, να προστεθούν.

44. Ως προς την παρ. 5 του άρθρου 17 επισημαίνεται, κατ'αρχάς, ότι τα άρθρα 9, 12, 10 και 7 του «παρόντος διατάγματος», αναφέρονται στην αρχική κατάστρωση των άρθρων του σχεδίου, όπως αυτό είχε πριν από τα προαναφερθέντα έγγραφα του Υπουργού ΥΠΕΝ. Υπό τη μορφή δε που έχει το σχέδιο μετά τις τροποποιήσεις που επήλθαν, τα ανωτέρω άρθρα φαίνεται να αντιστοιχούν στα άρθρα 8, 11, 9 και 6 του σχεδίου διατάγματος και για τον λόγο αυτόν πρέπει να ελεγχθεί και να διορθωθεί στην παρ. 5 η αντιστοιχία των άρθρων. Οι προβλεπόμενες στα άρθρα 8, 11, 9 και 6 του σχεδίου χρήσεις γης αντιστοιχούν κατά βάση στις προβλεπόμενες χρήσεις στα άρθρα 5, 6, 7 και 10 του 23.2/6.3.1987 π.δ. (Δ' 166), πλην ορισμένων

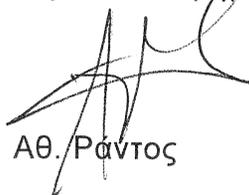
νέων χρήσεων και δραστηριοτήτων οι οποίες δεν υπήρχαν κατά τη θέση σε ισχύ του διατάγματος του 1987. Οι νέες αυτές δραστηριότητες, από την άποψη της όχλησης, είναι παρεμφερείς με τον χαρακτήρα των χρήσεων που προβλέπονται στα ανωτέρω άρθρα του από 23.2/6.3.1987 π.δ. Εξάλλου, η ρύθμιση της παρ. 5 του άρθρου 17 του σχεδίου είχε κατ' ουσίαν τεθεί σε ισχύ, ως προς το σύνολο σχεδόν των επιτρεπομένων με την παρ. 5 χρήσεων, με το άρθρο 33 παρ. 9 του ν. 4269/2014, το οποίο, μέχρι την κατάργησή του με το άρθρο 238 του ν. 4389/2016, όριζε ότι «Στις περιοχές των άρθρων 8, 9, 7, 5, και 6 του από 23.2.1987 προεδρικού διατάγματος (Δ' 166) από τη δημοσίευση του παρόντος, παράλληλα με τις χρήσεις γης που προβλέπονται από ισχύοντα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ ισχύουν και οι χρήσεις γης που προβλέπονται στα άρθρα 19, 21, 22, 25 και 29 αντίστοιχα του παρόντος νόμου, ακόμα και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί». Επιπλέον, ορισμένες από τις χρήσεις που περιλαμβάνονται στις κατηγορίες των χρήσεων που αναφέρονται στην παρ. 5 του άρθρου 17 του σχεδίου έχουν ήδη προβλεφθεί και ισχύουν με διατάξεις τυπικών νόμων (π.χ. βλ. τον προαναφερθέντα ν. 4042/2012, το άρθρο 35 του ν. 3448/2006 κ.ά.). Κατόπιν των ανωτέρω, σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν στην παρ. 12, ενόψει δε και των αρχών της ασφάλειας δικαίου και της προστασίας της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης, είναι επιτρεπτή, κατ' εξαίρεση, η διατήρηση ή και η εγκατάσταση των χρήσεων αυτών σε περιοχές που έχουν πολεοδομηθεί και, ως εκ τούτου, η παρ. 5 του άρθρου 17 του σχεδίου προτείνεται νομίμως.

45. Τέλος, η μεταβατική ρύθμιση της παρ. 6 του άρθρου 17 του σχεδίου είναι νόμιμη, δεδομένου ότι αφορά φαρμακαποθήκες που λειτουργούν νομίμως.

Θεωρηθεί
13.3.2018
Α

Η παρούσα γνωμοδότηση εκδόθηκε στις 12 Μαρτίου 2018.

Ο Πρόεδρος του Ε' Τμήματος



Αθ. Πάντος

Η Γραμματέας



Κ. Γκιώκα