

Με τη νέα ρύθμιση δίνεται η δυνατότητα της επαγγελματικής στέγης των ελεύθερων επαγγελματιών στο σπίτι που δηλώνουν ως μόνιμη κατοικία. Όσον αφορά τα εκατοντάδες χιλιάδες ακίνητα που λειτουργούν σήμερα μόνον ως επαγγελματική στέγη (δικηγόρων, γιατρών κ.λπ.) εντός πολυκατοικιών, η ρύθμιση δεν θα αφορά περιπτώσεις όπου ένα ακίνητο έχει ήδη χαρακτηριστεί ως επαγγελματική έδρα.

Βάσει του νέου Προεδρικού Διατάγματος και όταν επέλθει ο νέος σχεδιασμός με την έγκριση των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων ή την αναθεώρηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, ένας επαγγελματίας δεν θα μπορεί να δηλώσει επαγγελματική έδρα σε περιοχή χαρακτηρισμένη ως κατοικία (με εξαίρεση τη μόνιμη κατοικία του), αλλά μόνον σε ακίνητα χαρακτηρισμένα ως γραφεία.

[Κτηματαγορά] Νέα δεδομένα στην αγορά του real estate δημιουργεί η ρύθμιση περί επαγγελματικής στέγης σε κατοικίες

Τι αλλαγές φέρνει το νέο Προεδρικό Διάταγμα σχετικά με τις χρήσεις γης

Της Τέτης Ηγουμενίδη
tighou@naftemporiki.gr

Αλλαγή κανόνων που ισχύουν επί δεκαετίες στο real estate είναι δυνατόν να επιφέρει, μακροπρόθεσμα, η ρύθμιση περί επαγγελματικής στέγης σε κατοικίες, η οποία έχει περιληφθεί στο νέο Προεδρικό Διάταγμα (Π.Δ.) των χρήσεων γης που δημοσιεύτηκε τις προηγούμενες ημέρες στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Τα παραπάνω επισημαίνει στη «Ν» ο πρόεδρος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ) Γιώργος Στασινός, προσθέτοντας πως «θα πρέπει να δούμε με μεγαλύτερη προσοχή την εφαρμογή του σχεδιασμού από εδώ και πέρα».

Το Π.Δ. για τις χρήσεις γης, το οποίο τελεί υπό επεξεργασία τα τελευταία δύο χρόνια, γενικότερα, δεν φαίνεται να ικανοποιεί τη βιομηχανία και την τουριστική αγορά, σύμφωνα με τις πρώτες παρατηρήσεις που έχει συγκεντρώσει η «Ν». Όπως υπογραμμίζει ο Θεόφιλος Κυρατσούλης, ειδικός σύμβουλος του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων και του Ινστιτούτου του (ΣΕΤΕ/ΙΝΣΕΤΕ), «η επίτευξη τάξης στον χώρο, με απλό και σύγχρονο τρόπο, αποיעλεί πάγιο αίτημα του ΣΕΤΕ, ως απολύτως αναγκαία προϋπόθεση για τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη. Στο πλαίσιο αυτό, παρ' όλο που σε πρώτο επίπεδο το Π.Δ. για τις χρήσεις γης φαίνεται να στοχεύει στην ενίσχυση των προσπαθειών αυτών και επομένως θα μπορούσε να αξιολογηθεί θετικά, σε δεύτερο επίπεδο εκκρίματα ότι το αποτέλεσμα από την εφαρμογή του θα είναι αμφιλεγόμενο».

Αυτό οφείλεται είτε σε ασάφειες, ασυνέπεια και ασυμβατότητα με την ισχύουσα πολεοδομική και τουριστική νομοθεσία, είτε λόγω θεσμοθέτησης οριζόντιων και επισημονικά ατεκμηρίωτων ορίων και περιορισμών (π.χ. σε ό,τι αφορά τη δυναμικότητα των τουριστικών καταλυμάτων) που δεν λαμβάνουν υπόψη τις τοπικές συνθήκες, τα χαρακτηριστικά της κάθε

ανάπτυξης και την οικονομική πραγματικότητα».

Την ίδια στιγμή, στελέχη της βιομηχανίας που εκπροσωπούνται στον ΣΕΒ (Σύνδεσμος Βιομηχανιών Ελλάδος) χαρακτηρίζουν το εν λόγω Π.Δ. «κατώτερο των προσδοκιών». Η πρώτη βασική τους παρατήρηση είναι ότι δεν υπάρχει αντιστοίχιση των χρήσεων γης με τις οικονομικές δραστηριότητες (ΚΑΔ - Κωδικοί Αριθμοί Δραστηριότητας) κάτι που θα ήταν ιδιαίτερα χρήσιμο προκειμένου να αποφεύγονται παρερμηνείες. Επιπλέον, όπως λένουν, το Π.Δ. είναι μεν περιπτωσιολογικό (και σε ορισμένες περιπτώσεις φωτογραφικό), γεγονός που θα μπορούσε ενδεχομένως να διασφαλίζει μεγαλύτερη νομική βεβαιότητα, όμως δεν είναι εξαντλητικό (δηλαδή δεν καλύπτει όλες τις περιπτώσεις) οδηγώντας τελικά σε ακριβώς αντίθετο αποτέλεσμα. Για μερικές κατηγορίες χρήσεων αναφέρονται πλήθος από περιπτώσεις, ενώ για άλλες μόνο ορισμένες. Όπως υπογραμμίζεται σχετικά «αν η επιλογή της πολιτείας ήταν το Π.Δ. να είναι περιπτωσιολογικό, θα έπρεπε να καλύπτει όλες τις δραστηριότητες και να τις εξειδικεύει στον ίδιο βαθμό». Σημαντικό μειονέκτημά του θεωρείται επίσης ότι διατηρεί και αναπαράγει την κατηγοριοποίηση των χρήσεων γης με βάση την όχληση, κάτι που θα έπρεπε να έχει αφαιρεθεί τόσο γιατί είναι αναχρονιστική, όσο και γιατί στον νόμο 4549/2018 που ψηφίστηκε μόλις πριν από λίγες εβδομάδες προβλέπεται η αναθεώρηση των κατηγοριών όχλησης.

Η ρύθμιση για επαγγελματίες

Μέρος της συζήτησης σχετικά με το εν λόγω Π.Δ. (το οποίο αποτελεί θεσμικό εργαλείο στο οποίο θα βασίζεται ο ρυθμιστικός χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός, ώστε να χαρακτηρίζονται μελλοντικά συγκεκριμένες περιοχές με τις ανάλογες χρήσεις, δεν αποδίδει δηλαδή το ίδιο τις χρήσεις γης) αφορά τα νέα δεδομένα που δημιουργεί για τους επαγγελματίες. Και

αυτό γιατί ορίζοντας την κατοικία ως πρώτη ειδική κατηγορία χρήσεων (άρθρο 1) αναφέρει: «Κατ' εξαίρεση, χώροι της κατοικίας επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται για άσκηση επαγγέλματος συμβατού προς την κύρια χρήση του κτηρίου 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 κτηρίου, δεν απαγορεύεται από ισχύουσες διατάξεις περί υγιεινής και ασφάλειας, βρίσκεται εντός της μόνιμης κατοικίας αυτού που ασκεί το ελεύθερο επάγγελμα».

Μέχρι τώρα το Προεδρικό Διάταγμα που ίσχυε δεν ήταν σαφές ως προς τη δυνατότητα χρήσης χώρου ως επαγγελματική στέγη σε περιοχές αμιγούς κατοικίας. Συγκεκριμένα προέβλεπε: «Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται χώροι κτηρίων κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος συμβατού προς την κύρια χρήση του κτηρίου (ιατρεία, δικηγορικά γραφεία κ.λπ.)».

Με τη νέα ρύθμιση, λοιπόν, δίνεται η δυνατότητα της επαγγελματικής στέγης των ελεύθερων επαγγελματιών στο σπίτι που δηλώνουν ως μόνιμη κατοικία (είτε είναι ιδιόκτητο, είτε είναι μισθωμένο). Ωστόσο, τι γίνεται με τα εκατοντάδες χιλιάδες ακίνητα που λειτουργούν μόνον ως επαγγελματική στέγη (δικηγόρων, γιατρών κ.λπ.) εντός πολυκατοικιών; Για τα υφιστάμενα δεν φαίνεται να υπάρχει πρόβλημα. Το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΠΕΝ) αναφέρει με έμφαση ότι η νέα αυτή ρύθμιση δεν ισχύει ακόμα, αλλά θα ενεργοποιηθεί όταν αναθεωρηθούν τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και δεν θα έχει αναδρομική ισχύ, κατά συνέπεια δεν θα αφορά περιπτώσεις όπου ένα ακίνητο

Οι 13 γενικές κατηγορίες

▼ Οι γενικές κατηγορίες χρήσεων γης με βάση το νέο Προεδρικό Διάταγμα:

- ✓ Αμιγής κατοικία
- ✓ Γενική κατοικία
- ✓ Πολεοδομικό κέντρο - κεντρικές λειτουργίες πόλης / τοπικό κέντρο συνοικίας - γειτονιάς
- ✓ Τουρισμός - αναψυχή
- ✓ Κοινωνικές 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



«Η απαγόρευση επαγγελματικής χρήσης σε κατοικίες δημιουργεί αναστάτωση και πιθανότατα αλλάζει τους κανόνες δεκαετιών στην αγορά real estate».

Γεώργιος Στασινός, πρόεδρος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος

είχε ήδη χαρακτηριστεί ως επαγγελματική έδρα.

Στον νέο σχεδιασμό, όμως, όταν αυτός επέλθει σε μια περιοχή, βάσει του νέου Π.Δ., ένας επαγγελματίας δεν θα μπορεί να κάνει την επαγγελματική του έδρα σε περιοχή χαρακτηρισμένη ως κατοικία. Θα μπορεί μόνον σε ακίνητα χαρακτηρισμένα ως γραφεία.

Σε αυτό αναφέρεται ο κ. Στασινός, υπογραμμίζοντας: «Το πρόβλημα της επαγγελματικής στέγης των ελεύθερων επαγγελματιών σε περιοχές αμιγούς κατοικίας έπρεπε να επιλυθεί. Οφείλουμε να διευκολύνουμε τους επιστήμονες, και ιδίως τους νέους, να δραστηριοποιούνται επαγγελματικά και επιστημονικά. Από εκεί και πέρα, η γενίκευση της απαγόρευσης επαγγελματικής χρήσης σε κατοικίες, όταν επέλθει με την έγκριση των ΤΧΣ (Τοπικά Χωρικά Σχέδια) ή την αναθεώρηση των ΠΠΣ (Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων), δημιουργεί αναστάτωση και πιθανότατα αλλάζει τους κανόνες δεκαετιών στην αγορά real estate. Θα πρέπει να δούμε με μεγαλύτερη προσοχή την εφαρμογή του σχεδιασμού από εδώ και πέρα».

«Το Π.Δ. θα έπρεπε επίσης να είναι ακόμα περισσότερο συνεπές με την τουριστική νομοθεσία, ως προς τους ορισμούς των τουριστικών καταλυμάτων και εγκαταστάσεων», επισημαίνει επίσης ο κ. Κυρατσούλης προσθέτοντας: «Σημαντική αστοχία είναι η οριζόντια αναφορά σε μέγιστα μεγέθη (ειδικότερα, δυναμικότητες ξενοδοχειακών καταλυμάτων), που κρίνεται επιστημονικά ατεκμηρίωτη, ιδιαί-

Χωροταξικός σχεδιασμός και επενδύσεις

▼ Η ολοκλήρωση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού αποτελεί μια από τις βασικότερες προϋποθέσεις για την προσέλκυση επενδύσεων και την ανάπτυξη. Το ζητούμενο είναι ένας επενδυτής να μπορεί να μάθει εύκολα και έγκυρα τι μπορεί να κάνει και πού. «Αυτό στη χώρα μας είναι όνειρο θερινής νυκτός» σημειώνει χαρακτηριστικά ο κ. Στασινός, ο οποίος έχει μιλήσει για την ανάγκη μιας ενιαίας πλατφόρμας με όλες τις θεσμικές γραμμές ώστε να απαλλαγούμε από τη γραφειοκρατία, αλλά και τις υπόνοιες συναλλαγής.

Σύμφωνα με τον ίδιο, πρέπει κάποτε να ολοκληρωθεί ο σχεδιασμός: «Έπειτα από τόσα χρόνια κρίσης, η χώρα δεν αντέχει άλλες καθυστερήσεις. Εκκρεμούν τα ειδικά χωροταξικά πλαίσια (βιομηχανίας, τουρισμού, ενέργειας, ιχθυοκαλλιέργειών, ορυκτού πλούτου κ.λπ.) και η αναθεώρηση των περιφερειακών χωροταξικών πλαισίων που έχουν μελετηθεί -τα περισσότερα προ κρίσης- και πρέπει να προσαρμοσθούν. Και φυσικά εκκρεμούν εκατοντάδες νέα και αναθεωρημένα σχέδια πόλης. Χρειαζόμαστε ένα εφαρμοσμένο και ρεαλιστικό σχέδιο για την ολοκλήρωση όλων αυτών μέσα σε λίγο χρόνο, με διασφαλισμένη χρηματοδότηση, με χρήση ηλεκτρονικών εργαλείων και την απαραίτητη ρήτρα ευελιξίας. Επιπλέον, έχουμε μπροστά μας την πρόκληση της εκπόνησης και έγκρισης των ΤΧΣ για όλη τη χώρα, δηλαδή τα νέα σχέδια που θα καλύπτουν ολόκληρη την έκταση κάθε δήμου. Χρειάζεται να ολοκληρωθούν τα επόμενα 3-4 χρόνια, παράλληλα με την ολοκλήρωση των δασικών χαρτών. Μόνο έτσι θα ολοκληρωθεί ο σχεδιασμός. Μέχρι σήμερα ένα σχέδιο πόλης χρειαζόταν από τέσσερα έως 25 χρόνια για να ολοκληρωθεί. Δεν έχουμε, πλέον, την πολυτέλεια για τέτοιους χρόνους. Ο σχεδιασμός, σε επίπεδο γειτονιάς, πρέπει να ολοκληρωθεί για όλη την Ελλάδα. Το νέο Π.Δ. για τις χρήσεις γης που εκδόθηκε από το ΥΠΠΕΝ, έστω και με καθυστέρηση, είναι ένα πρώτο βήμα, παρά τα προβλήματα που έχει, αλλά δεν αρκεί».

Τα παράδοξα

Στο νέο Προεδρικό Διάταγμα για τις χρήσεις γης περιλαμβάνονται και οι εξής διατάξεις:

- Στην κατηγορία «Αμιγής Κατοικία» επιτρέπεται να λειτουργήσουν δημοτικά σχολεία, γυμνάσια, λύκεια (πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια εκπαίδευση), όχι όμως και νηπιαγωγεία.
- Στη γενική κατηγορία «Τουρισμός - Αναψυχή», ενώ δίνεται η ειδική κατηγορία «Αναψυχή» δεν αναφέρονται τα κέντρα διασκέδασης.
- Με τη διατύπωση της ειδικής κατηγορίας «Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας» δίνεται η εντύπωση ότι θα υποχρεωθούν οι επιχειρήσεις φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων να λειτουργήσουν σε συνεργασία με τα πρατήρια καυσίμων, κάτι μάλλον παράδοξο, όταν σε άλλες χώρες κάποιος μπορεί να φορτίσει το ηλεκτρικό του αυτοκίνητο έξω και από ένα δημόσιο κτήριο.

[SID:11995628]