

Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός

1. Γενικά – Υφιστάμενη κατάσταση

Η έλλειψη χωροταξικού σχεδιασμού διαχρονικά έχει οδηγήσει σε ένα δαιδαλώδες και ασαφές θεσμικό πλαίσιο, προκαλώντας προβλήματα επιβίωσης σε πολλές επιχειρήσεις. Δεν είναι σπάνιο το φαινόμενο μεταποιητικές επιχειρήσεις νόμιμα λειτουργούσες σε όλα τα υπόλοιπα επίπεδα, να μην έχουν άδεια λειτουργίας λόγω του μη καθορισμού χρήσεων γης ή της ξαφνικής μεταβολής χρήσεων γης χωρίς καμία διαβούλευση.

Μέχρι το 2006 που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία, η διαδικασία χωροταξικού σχεδιασμού προχωρούσε με πολύ αργούς ρυθμούς, ιδιαίτερα σε σχέση με την ολοκλήρωση και έγκριση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και Σχεδίων Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), τα οποία αποτελούν τα «τοπικά εδαφικά Συντάγματα» κάθε περιοχής. Μόνο σε 200 Δήμους (εκτός Αττικής – Θεσσαλονίκης) είχαν ξεκινήσει οι παραπάνω διαδικασίες και ελάχιστες είχαν εγκριθεί.

Θα πρέπει επίσης, να σημειωθεί, ότι η πολεοδομική νομοθεσία είναι δαιδαλώδης, με συνέπεια την αλληλεπικάλυψη ανάμεσα σε διαφορετικά επίπεδα σχεδιασμού και τη συχνή προσφυγή στο Συμβούλιο της Επικρατείας. Επίσης, οι κρατικές υπηρεσίες σε όλα σχεδόν τα επίπεδα είναι υποστελεχωμένες με αποτέλεσμα την επιβράδυνση των διαδικασιών. Τέλος, παρά το γεγονός ότι προβλέπονται συμμετοχικές διαδικασίες διαλόγου στις τοπικές κοινωνίες ανάμεσα σε όλους τους ενδιαφερόμενους φορείς, η ενημέρωση κρίνεται ανεπαρκής και η όλη διαδικασία ακόμα πάσχει. Σε διάφορες Πολεοδομικές Μελέτες αλλάζουν αυθαίρετα οι χρήσεις γης, δημιουργώντας πολλά προβλήματα στις μικρές επιχειρήσεις (όπως για παράδειγμα, η περίπτωση με τα συνεργεία αυτοκινήτων στο Μεταξουργείο).

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία, παρά τα επιμέρους προβλήματά τους, θέτουν τις βάσεις για την επίλυση αυτού του διαχρονικού προβλήματος, εφόσον βέβαια εφαρμοστούν στην πράξη. Ειδικότερα, η γενική κατεύθυνση του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τη Βιομηχανία αναφορικά με την οργανωμένη χωροθέτηση των μεταποιητικών δραστηριοτήτων αποτελεί θετική εξέλιξη, ενώ παράλληλα η υλοποίηση των κατευθύνσεων που δίνονται για τον υποκείμενο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό θα πρέπει να τεθεί σε άμεση προτεραιότητα. Θα πρέπει, ωστόσο, η Πολιτεία να λάβει τα απαραίτητα μέτρα ώστε η μετεγκατάσταση δραστηριοτήτων σε οργανωμένους υποδοχείς (ΒΙ.ΠΕ, ΒΙΟ.ΠΑ κ.α) να αποτελεί μια εφικτή επιλογή για τις πολύ μικρές και μικρές επιχειρήσεις, καθώς το κόστος γης σήμερα καθιστά απαγορευτική μια τέτοια προοπτική, ενώ και τα χρονικά όρια που καθορίζονται από το ν. 3325/2005 είναι, σε πολλές περιπτώσεις, ασφικτικά.

2. Θεσμικό Πλαίσιο

Η βασική χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία βασίζεται σε 2 νόμους: τον Ν. 2742/1999 «Χωροταξικός Σχεδιασμός & Αειφόρος Ανάπτυξη» για τη χωροταξία και τον Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων & Οικισμών της Χώρας» για την πολεοδομία.

Ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός διακρίνεται σε διάφορα επίπεδα. Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει συνοπτικά τα βασικά εργαλεία, το περιεχόμενό τους και σε ποιο επίπεδο λαμβάνεται η απόφαση για την έγκρισή τους.

Πίνακας 1: Εργαλεία Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού

ΕΘΝΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ		
Εργαλείο	Περιεχόμενο	Έγκριση
Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης	Γενικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης της Ελλάδας	Ολομέλεια Βουλής
Ειδικά Πλαίσια (π.χ ΑΠΕ, Βιομηχανίας, Τουρισμού, Παράκτιων Περιοχών)	Εξειδίκευση και συμπλήρωση του Γενικού Πλαισίου κατά τομείς-κλάδους, ειδικές περιοχές του εθνικού χώρου	Επιτροπή Συντονισμού Κυβερνητικής Επιτροπής – με Κοινή Υπουργική Απόφαση (έχει ήδη εκδοθεί η ΚΥΑ για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας και αναμένεται για τη Βιομηχανία)
Περιοχές Προστασίας της Φύσης (απολύτου προστασίας – προστασίας – εθνικά πάρκα) και Ζώνες Ειδικών Περιβαλλοντικών Ενισχύσεων	Κατάταξη περιοχής, καθορισμός ορίων περιοχής, γενικοί όροι, περιορισμοί και απαγορεύσεις δόμησης, δραστηριοτήτων	Προεδρικό Διάταγμα
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ		
Εργαλείο	Περιεχόμενο	Έγκριση
Περιφερειακά Πλαίσια	Εξειδίκευση των κατευθύνσεων του Γενικού Πλαισίου κατά Περιφέρεια – για χωροθέτηση παραγωγικών δραστηριοτήτων κ.ο.κ	Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ – αναθεωρούνται ανά πενταετία
Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (ΡΣΑ)	Στρατηγικό σχέδιο χωρικής ανάπτυξης και προστασίας περιβάλλοντος Αττικής – ρυθμίζει σύστημα μεταφορών και ορισμένα θέματα χρήσεων γης (βιομηχανικές περιοχές)	Προεδρικό Διάταγμα με πρόταση ΥΠΕΧΩΔΕ (για τροποποίηση)
Ειδικό Καθεστώς Αιγαίου – Βορείου Ελλάδος	Χαρακτηρισμός παραδοσιακών οικισμών - διατηρητέα – αποκατάσταση τοπίου	Προεδρικό Διάταγμα
Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές		ΚΥΑ
Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης		ΚΥΑ
Νομαρχιακό Επίπεδο		
Εργαλείο	Περιεχόμενο	Έγκριση
Ειδικές Χωροταξικές Μελέτες – Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ)	Οι ΖΟΕ αφορούν τον καθορισμό χρήσεων γης και περιορισμών στην κατάτμηση και τη δόμηση σε περιοχές όπου πολλά τμήματά τους είναι εκτός σχεδίου (έχουν γίνει για την Αττική σε ορισμένες περιοχές)	ΚΥΑ
Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης (ΡΣΘ)	Ανάλογο με της Αθήνας	Προεδρικό Διάταγμα με πρόταση ΥΠΕΧΩΔΕ (για τροποποίηση)
Επίπεδο Δήμου		
Εργαλείο	Περιεχόμενο	Έγκριση
Ρυθμιστικό Σχέδιο λοιπών μεσαίων πόλεων (Βόλου, Πάτρας, Ηρακλείου)	Όπως παραπάνω	Πρ. Διάταγμα (ακόμα δεν έχει ολοκληρωθεί κανένα)
Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο	Στο επίπεδο αυτό έχουμε κανονιστικές διατάξεις σχετικά με τον καθορισμό χρήσεων γης, όρους και συντελεστές δόμησης και καθορίζονται σε επίπεδο Καποδιστριακού Δήμου	Απόφαση ΓΓ Περιφέρειας ή Υπουργική Απόφαση ΠΕΧΩΔΕ για Δήμους Αττικής και Θεσ/κης
Σχέδιο Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ)	Ισχύει ό,τι και για το ΓΠΣ αλλά αναφέρεται σε Δήμους με οικισμούς < 2.000 κατοίκων (επαρχιακούς δήμους)	Απόφαση ΓΓ Περιφέρειας
Πολεοδομικές Μελέτες	Οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση ζωνών του ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ σε επίπεδο γειτονιάς – συνοικίας (αναλυτικό κατά συνοικία ΓΠΣ)	Απόφαση ΓΓ Περιφέρειας ή Υπουργική Απόφαση ΠΕΧΩΔΕ για Δήμους της Αττικής και της Θεσσαλονίκης

Αποφασιστικό, επομένως, ρόλο για τον καθορισμό χρήσεων γης και τους όρους δόμησης διαδραματίζουν τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και τα ΣΧΟΟΑΠ, τα οποία καθορίζονται σε επίπεδο Δήμου. Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις **χρήσεις γης** στις περιοχές ΓΠΣ, όπως καθορίζονται με το ΠΔ 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166Δ). Οι χρήσεις γης κατηγοριοποιούνται ως εξής:

Α) Σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους:

1. Αμιγής κατοικία.
2. Γενική κατοικία.
3. Πολεοδομικά κέντρα-κεντρικές λειτουργίες πόλης-τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονιάς.
4. Μη οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία, βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο (χαμηλή-μέση όχληση). "Βιομηχανικό πάρκο (ΒΙΠΑ)-Βιοτεχνικό Πάρκο (ΒΙΟΠΑ), προς εξυγίανση".
5. Οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία (υψηλή όχληση).
6. Χονδρεμπόριο.
7. Τουρισμός-αναψυχή.
8. Ελεύθεροι χώροι-αστικό πράσινο.
9. Κοινωφελείς εξυπηρετήσεις.

Β) Σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους:

1. Κατοικία.
Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται χώροι κτιρίων κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος, συμβιβασμού προς την κυρία χρήση του κτιρίου (ιατρεία, δικηγορικά γραφεία κλπ).
2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες).
3. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών.
4. Γραφεία, Τράπεζα, Ασφάλειες, Κοινωφελείς οργανισμοί.
5. Διοίκηση.
6. Εστιατόρια.
7. Αναψυκτήρια.
8. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής.
9. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
10. Χώροι συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης κλπ.).
11. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων κλπ.).
12. Κτίρια εκπαίδευσης.
-πρωτοβάθμιας
-δευτεροβάθμιας
-τριτοβάθμιας
-ειδικής εκπαίδευσης.
13. Θρησκευτικοί χώροι.
14. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (Υγειονομικά κέντρα, παιδικοί σταθμοί, οίκοι ευγηρίας κλπ.).
15. Κτίρια περίθαλψης (νοσοκομεία, κλινικές).
16. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης).
17. α) Βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης).
β) Επαγγελματικά εργαστήρια (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης).
18. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης.
19. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
20. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου.
21. Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου.
22. Εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων.
23. «εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα».
24. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
25. Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι (πλατείες πάρκα, άλση, οδοί, παιδικές χαρές κλπ.).
26. Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών.
27. Άλλες ειδικές χρήσεις (στρατιωτικές εγκαταστάσεις, νεκροταφεία κλπ.).

Πίνακας 2: Χρήσεις Γης

Γενική Χρήση Γης	Κατηγορία	Επιτρεπόμενες Χρήσεις
Αμιγής Κατοικία		<ol style="list-style-type: none"> Κατοικία. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες). Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο κλπ.). Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης. Αθλητικές εγκαταστάσεις. Θρησκευτικοί χώροι. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).
Γενική Κατοικία		<ol style="list-style-type: none"> Κατοικία. Ξενοδοχεία μέχρι 10 κλινών και ξενώνας. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα). Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί. Κτίρια εκπαίδευσης. Εστιατόρια. Αναψυκτήρια. Θρησκευτικοί χώροι. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης. Πρατήρια βενζίνης. Αθλητικές εγκαταστάσεις. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης. Πολιτιστικά κτίρια (και πολιτιστικές εγκαταστάσεις).
Πολεοδομικό κέντρο-κεντρική λειτουργία πόλης-τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονιάς		<ol style="list-style-type: none"> Κατοικία. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις. Εμπορικά καταστήματα. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί. Διοίκηση (στα κέντρα γειτονιάς επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς). Εστιατόρια. Αναψυκτήρια. Κέντρα διασκέδασης αναψυχής. Χώροι συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι κλπ). Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις. Κτίρια εκπαίδευσης. Θρησκευτικοί χώροι. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης. Πρατήρια βενζίνης. Αθλητικές εγκαταστάσεις. "Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα" Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών.
Μη οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία – βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο "ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση".		<ol style="list-style-type: none"> Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής-μέσης όχλησης. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής- μέσης όχλησης. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής μέσης όχλησης. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου. Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας. Γραφεία. Εστιατόρια. Αναψυκτήρια. Χώροι συνάθροισης κοινού. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. Αθλητικές εγκαταστάσεις. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων-εκθεσιακά κέντρα". Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών.

Οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία	<ol style="list-style-type: none"> 1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις. 2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις. 3. Επαγγελματικά εργαστήρια. 4. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης. 5. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης. 6. Πρατήρια, βενζίνης, υγραερίου. 7. Εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων. 8. Κατοικία για το προσωπικό ασφαλείας. 9. Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι. 10. Γραφεία. 11. Εστιατόρια. 12. Αναψυκτήρια. 13. Χώροι συνάθροισης κοινού. 14. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. 15. Αθλητικές εγκαταστάσεις. 16. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων-εκθεσιακά κέντρα". 17. Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών.
Χονδρεμπόριο	<ol style="list-style-type: none"> 1. Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου. 2. "Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα". 3. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης. 4. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης. 5. Πρατήρια, βενζίνης, υγραερίου. 6. Γραφεία. 7. Εστιατόρια. 8. Αναψυκτήρια.
Τουρισμός-αναψυχή	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ξενώνες, ξενοδοχεία -λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις. 2. Κατοικία. 3. Εμπορικά καταστήματα. 4. Εστιατόρια. 5. Αναψυκτήρια. 6. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής. 7. Χώροι συνάθροισης κοινού. 8. Πολιτιστικά κέντρα και πολιτιστικές λειτουργίες. 9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. 10. Θρησκευτικοί χώροι. 11. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης. 12. Πρατήρια βενζίνης. 13. Αθλητικές εγκαταστάσεις. 14. Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών. "15. Συνεδριακά κέντρα 16. Ελικοδρόμια 17. Καζίνα 18. Γήπεδα γκόλφ 19. Τουριστικοί λιμένες". 20. «εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα».
Ελεύθεροι χώροι - Αστικό πράσινο	<ol style="list-style-type: none"> 1. Αναψυκτήρια. 2. Αθλητικές εγκαταστάσεις. 3. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις. 4. Χώροι συνάθροισης κοινού.
Κοινωνικές εξυπηρετήσεις	<ol style="list-style-type: none"> 1. Κτίρια εκπαίδευσης. 2. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. 3. Κτίρια περίθαλψης. 4. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις. 5. Αθλητικές εγκαταστάσεις.

Όπως φαίνεται από τον παραπάνω πίνακα, μόνο στις περιοχές Γενικής Κατοικίας υφίσταται διαχωρισμός ανάμεσα σε μικρά εμπορικά καταστήματα και πολυκαταστήματα (τα οποία απαγορεύονται στις περιοχές αυτές). Θα πρέπει, επομένως, να υπάρξει τροποποίηση του συγκεκριμένου Προεδρικού Διατάγματος για να ενσωματωθεί μια νέα κατηγορία «Πολυκαταστήματα – Υπεραγορές» και οι περιοχές στις οποίες μπορεί να επιτρέπονται (λαμβάνοντας υπόψη πάντα τους όρους και τους συντελεστές δόμησης για νέα κτίρια.)

3. Εμπορική Χωροταξία

Όπως προαναφέρθηκε, η χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία δεν διακρίνει επαρκώς ανάμεσα σε μικρά και μεγάλα καταστήματα λιανικού εμπορίου. Ωστόσο ως προς την αδειοδότηση αυτών των καταστημάτων υφίστανται οι παρακάτω όροι, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 3377/2005, οι οποίες αντικαθιστούν τις αντίστοιχες του ν. 2323/1995:

1. Για την ίδρυση καταστημάτων λιανικού εμπορίου απαιτείται άδεια, που χορηγείται με απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, ύστερα από γνώμη της αντίστοιχης

οικονομικής και κοινωνικής επιτροπής, του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης και του οικείου επιμελητηρίου, όταν η συνολική επιφάνεια του εμπορικού καταστήματος είναι:

α) πάνω από 1.500 τ.μ. στα νησιά Ρόδος και Κέρκυρα, ανεξάρτητα από την απόσταση του καταστήματος από δήμο ή κοινότητα και στην Κρήτη, εφόσον το κατάστημα βρίσκεται σε απόσταση μέχρι είκοσι (20) χιλιόμετρα από το πολεοδομικό κέντρο της πρωτεύουσας κάθε νομού,

β) πάνω από 500 τ.μ. στα νησιά Χίος, Κως, Λέσβος, Λήμνος, Σάμος, Σύρος, Ζάκυνθος, Κεφαλλονιά και Λευκάδα,

γ) πάνω από 200 τ.μ. στα υπόλοιπα νησιά της χώρας,

δ) πάνω από 2.500 τ.μ. σε δήμους με πληθυσμό πάνω από εκατό χιλιάδες (100.000) κατοίκους, εφόσον το κατάστημα βρίσκεται σε απόσταση μέχρι είκοσι (20) χιλιόμετρα από το κέντρο των δήμων,

ε) πάνω από 1.500 τ.μ., σε δήμους με πληθυσμό από είκοσι χιλιάδες (20.000) μέχρι εκατό χιλιάδες (100.000) κατοίκους, εφόσον το κατάστημα βρίσκεται μέχρι είκοσι (20) χιλιόμετρα από το κέντρο των δήμων.

Δεν απαιτείται άδεια για την ίδρυση καταστημάτων, οποιασδήποτε επιφάνειας, στην περιφέρεια της Ν.Α. Αθηνών - Πειραιώς, με εξαίρεση τα νησιά της, της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής, της Νομαρχίας Δυτικής Αττικής και στα όρια του Δήμου Θεσσαλονίκης και Εχεδώρου.

2. Στην επιφάνεια του καταστήματος δεν υπολογίζονται οι χώροι στάθμευσης των οχημάτων των πελατών και οι υπαίθριοι χώροι, εφόσον δεν χρησιμοποιούνται ως χώροι υποβοηθητικοί της εμπορικής δραστηριότητας.

3. Η άδεια απαιτείται και για την ίδρυση δεύτερου ή περισσότερων καταστημάτων λιανικού εμπορίου, μέσα στα όρια του αυτού δήμου, από την ίδια επιχείρηση ή από επιχειρήσεις που ελέγχονται από αυτήν, εφόσον τα καταστήματα απέχουν μεταξύ τους λιγότερο από εκατό (100) μέτρα και το άθροισμα της επιφάνειας τους υπερβαίνει τα παραπάνω όρια.

4. Όποιος ενδιαφέρεται να αποκτήσει την άδεια που προβλέπεται υποβάλλει αίτηση στην Νομαρχία. Η αίτηση συνοδεύεται από: (α) τοπογραφικό διάγραμμα, που απεικονίζει την ωφέλιμη επιφάνεια και τους αποθηκευτικούς και λοιπούς βοηθητικούς χώρους του υπό ίδρυση καταστήματος, (β) σχέδιο κάτοψης των κτισμάτων και του περιβάλλοντος χώρου, καθώς και αρχιτεκτονικά σχέδια της οικοδομής και (γ) πλήρη οικονομοτεχνική μελέτη, το περιεχόμενο της οποίας πρέπει να καλύπτει τις απαιτήσεις των κριτηρίων της επόμενης παραγράφου.

5. Για την έκδοση της άδειας που προβλέπεται στην παράγραφο 1, λαμβάνονται υπόψη, ιδίως:

α) Οι επιπτώσεις στον ανταγωνισμό μεταξύ ομοειδών επιχειρήσεων, στην οικονομία της περιοχής, στην απασχόληση και **στην επίδραση επί της λειτουργίας των μικρομεσαίων και μικρών επιχειρήσεων.**

β) Η ανάγκη διατήρησης της πληθυσμιακής βάσης της περιοχής, η διασφάλιση του κανονικού εφοδιασμού των καταναλωτών, η προστασία του εισοδήματος τους και η καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών τους.

γ) Ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός και οι επιπτώσεις στο περιβάλλον και, ιδίως, η εναρμόνιση του όγκου και του τύπου της μονάδας προς το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής, η ύπαρξη οδικού δικτύου και λοιπών έργων υποδομής και η επιβάρυνση του περιβάλλοντος από τις μετακινήσεις.

Για την έκδοση της άδειας λαμβάνονται υποχρεωτικά υπόψη, τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά και πολεοδομικά σχέδια της περιοχής και τυχόν εγκεκριμένες μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων και τηρούνται οι διατάξεις της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας.

Απόφαση Συμβουλίου της Επικρατείας για την υπόθεση Praktiker στο Ηράκλειο Κρήτης

Η Νομαρχία Ηρακλείου απέρριψε το 2002 την αίτηση της εταιρείας Praktiker για ίδρυση καταστήματος στην περιοχή του Ηρακλείου. Η εταιρεία προσέφυγε στον ΓΓ Περιφέρειας, ο οποίος έκανε δεκτή την αίτησή της. Η Νομαρχία Ηρακλείου προσέφυγε στο Διοικητικό Εφετείο κατά της απόφασης του ΓΓ της Περιφέρειας και στη συνέχεια στο Συμβούλιο της Επικρατείας. Η Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας απέρριψε (με μικρή πλειοψηφία) την προσφυγή της Νομαρχίας Ηρακλείου για τους εξής λόγους (σημείωση: η απόφαση του ΣτΕ στηρίζεται στον προηγούμενο νόμο, όχι στον ν. 3377/2005,

όπου δεν υπήρχε στη διάταξη η αναφορά για την επίδραση επί των μικρών και μικρομεσαίων επιχειρήσεων)

- Οι διατάξεις του άρθρου 10 του ν 2323/1995 δεν είναι συμβατές με το Σύνταγμα διότι δίνουν υπερβολική διακριτική ευχέρεια στη Διοίκηση. Βασικό επιχείρημα είναι ότι τα κριτήρια που θέτει ο νόμος αφορούν πολλές πτυχές του δημοσίου συμφέροντος, που καλύπτονται όλες από το Σύνταγμα. Θα έπρεπε, επομένως, να καθορίζεται σαφώς ο βασικός λόγος δημοσίου συμφέροντος (αναφέρεται ως παράδειγμα η ανάγκη προστασίας των ΜΜΕ) για τον οποίο εισάγεται αυτό το σύστημα αδειοδότησης και όχι να επαφίεται στη διακριτική ευχέρεια της εκάστοτε Νομαρχίας. Ένα επιπλέον επιχείρημα που προέβαλλαν ορισμένα μέλη του ΣΤΕ είναι ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός δεν επαφίεται στη Νομαρχία, επομένως, αυτή δεν μπορεί να ανατρέψει μια προηγούμενη κρίση και με διαφορετική διαδικασία (δηλαδή ότι στο ΓΠΣ της Πόλης επιτρέπεται στο συγκεκριμένο χώρο η ίδρυση εμπορικού καταστήματος). Αξίζει να σημειωθεί ότι κάποια μέλη του ΣΤΕ αναφέρουν ότι η χρήση υπεραγοράς λιανικού εμπορίου δεν μπορεί να περιληφθεί στην κατηγορία «εμπορικά καταστήματα» αλλά χρειάζεται ειδική κατηγοριοποίηση – αλλά και πάλι αυτό είναι ζήτημα πολεοδομικού σχεδιασμού.
- Αξίζει να σημειωθεί ότι 15 από τα 35 μέλη τάχθηκαν υπέρ της Νομαρχίας και εξέφρασαν την άποψη ότι ο νόμος είναι συμβατός με το Σύνταγμα με το εξής σκεπτικό. Δεν είναι αντισυνταγματικό να υπάρχει σύστημα διοικητικών αδειών αρκεί να ανταποκρίνεται στις γενικές προϋποθέσεις για τον περιορισμό της οικονομικής δραστηριότητας, να είναι διαφανές και να υπάγεται σε δικαστικό έλεγχο. Επίσης, θα πρέπει να υπάρχουν αντικειμενικά κριτήρια για την άσκηση της διακριτικής ευχέρειας από τη Διοίκηση. Τα μειοψηφούντα μέλη αναφέρουν ότι δεν υπάρχει ανάγκη καθορισμού ενός προέχοντος σκοπού δημοσίου συμφέροντος και ότι το ενδεχόμενο τα διάφορα κριτήρια να είναι αντιφατικά συνάδει με την πολυπλοκότητα των σκοπών που εξυπηρετεί το Σύνταγμα. Επομένως, είναι ορθό τα κριτήρια αυτά να εξετάζονται κατά περίπτωση από τη Νομαρχία. Επίσης, η Διοίκηση μπορεί να αποφασίζει για ζητήματα οικονομικής δραστηριότητας, ιδιαίτερα όταν αυτά αφορούν πολιτικές επιλογές όπως το εύρος ανάπτυξης εμπορικών μονάδων. Όσον αφορά το ζήτημα της χωροταξίας, η μειοψηφία προβάλλει το επιχείρημα ότι η διάταξη του νόμου, ορθώς ερμηνευόμενη, πραγματεύεται ζητήματα άδειας άσκησης εμπορικής δραστηριότητας και όχι χωροταξικά.

Συμπερασματικά, η απόφαση του ΣΤΕ δείχνει ότι με ορισμένες τροποποιήσεις του άρθρου 10 του Ν. 3377/2005 και της πολεοδομικής νομοθεσίας, μπορεί να υπάρξει ένα σύστημα ειδικής αδειοδότησης των υπερκαταστημάτων.

Ενδεικτικές προτάσεις τις οποίες θα μπορούσε να επεξεργαστεί περαιτέρω και να υποστηρίξει η ΓΣΕΒΕΕ:

- 1) Τροποποίηση του αρθ. 10 ν. 3377/2005, με στόχο να καθορίζεται σαφώς και να εκτιμάται ιδιαίτερα το κριτήριο της προστασίας του ανταγωνισμού και της επίδρασης στη λειτουργία των Μικρομεσαίων Επιχειρήσεων της περιοχής.
- 2) Τροποποίηση του ΠΔ 23.2/6.3.1987, με την εισαγωγή νέας κατηγορίας χρήσης γης για τα υπερκαταστήματα και τα εμπορικά κέντρα και με αυστηρότερους όρους ως προς το που μπορούν να χωροθετηθούν.