



*Χωροταξικός Σχεδιασμός  
και συγκρούσεις χρήσεων γης*

Βάννα Σφακιανάκη  
Αρχιτέκτων

Life Themis/ Δικαίωμα και ευθύνη για το περιβάλλον  
7 Απριλίου 2021

# Ο Χωροταξικός Σχεδιασμός

- ▶ Συχνά λέγεται –και γράφεται- ότι δεν υπάρχει Χωροταξικός Σχεδιασμός.
- ▶ Αυτό συμβαίνει ενώ έχουμε Χωροταξικά Σχέδια.
  - Σχέδια Εθνικά – για όλη τη χώρα και
  - Σχέδια Περιφερειακά – για όλες τις Περιφέρειες εκτός της Αττικής
- ▶ Εγκρίθηκαν με βάση το Χωροταξικό Νόμο 2742/1999 που τα τελευταία χρόνια έχει τροποποιηθεί, με τελευταία έκδοση αυτή του 2020 [Ν. 4759/2020].

# Ο Χωροταξικός Σχεδιασμός

- ▶ Ο χωροταξικός σχεδιασμός δεν μπορεί παρά:
  - ▶ να αφορά στο σύνολο του χώρου και στο σύνολο των δραστηριοτήτων,
  - ▶ να κάνει κατανομή των δραστηριοτήτων στο χώρο, εξοικονομώντας φυσικούς και οικονομικούς πόρους,
  - ▶ να αποτρέπει όσο το δυνατόν πιο αποτελεσματικά, τις συγκρούσεις χρήσεων γης.
- ▶ Με αυτή την έννοια δε νοείται Χωροταξικό Σχέδιο για μία μόνο δραστηριότητα, παρά μόνο Ενιαίο Χωροταξικό Σχέδιο που περιλαμβάνει όλες τις χρήσεις γης.

# Ο Χωροταξικός Σχεδιασμός

- ▶ Ενιαία Χωροταξικά Σχέδια είναι τα 12 Χωροταξικά Πλαίσια που εγκρίθηκαν για όλες τις Περιφέρειες της χώρας -εκτός της Αττικής- το 2003 και αναθεωρούνται σταδιακά.
- ▶ Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια είναι Σχέδια εθνικού επιπέδου και αφορούν συγκεκριμένους τομείς προτεραιότητας. Τα πιο σημαντικά είναι:
  - ▶ Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις ΑΠΕ [2008]
  - ▶ Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τη Βιομηχανία [2009]
  - ▶ Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό [2009]

# Ο Χωροταξικός Σχεδιασμός

- ▶ Τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια διεκδικούν όλο το χώρο, καθένα για τον τομέα του και ζητούν από τα Περιφερειακά Πλαίσια να ικανοποιήσουν όλες τις προβλέψεις τους.
- ▶ Τα Περιφερειακά Χωροταξικά στην αναθεώρησή τους, συναντούν ανυπέρβλητα εμπόδια.
- ▶ Στην προσπάθεια να συμπεριλάβουν τις απαιτήσεις των Ειδικών Πλαισίων, καταλήγουν να παράγουν συγκρούσεις χρήσεων γης αντί αποσυμφόρηση των χρήσεων γης.
- ▶ Για το λόγο αυτό, πολλά Περιφερειακά Πλαίσια διαχώρισαν χρήσεις γης, για να περιορίσουν τις συγκρούσεις.

# Ο Χωροταξικός Σχεδιασμός

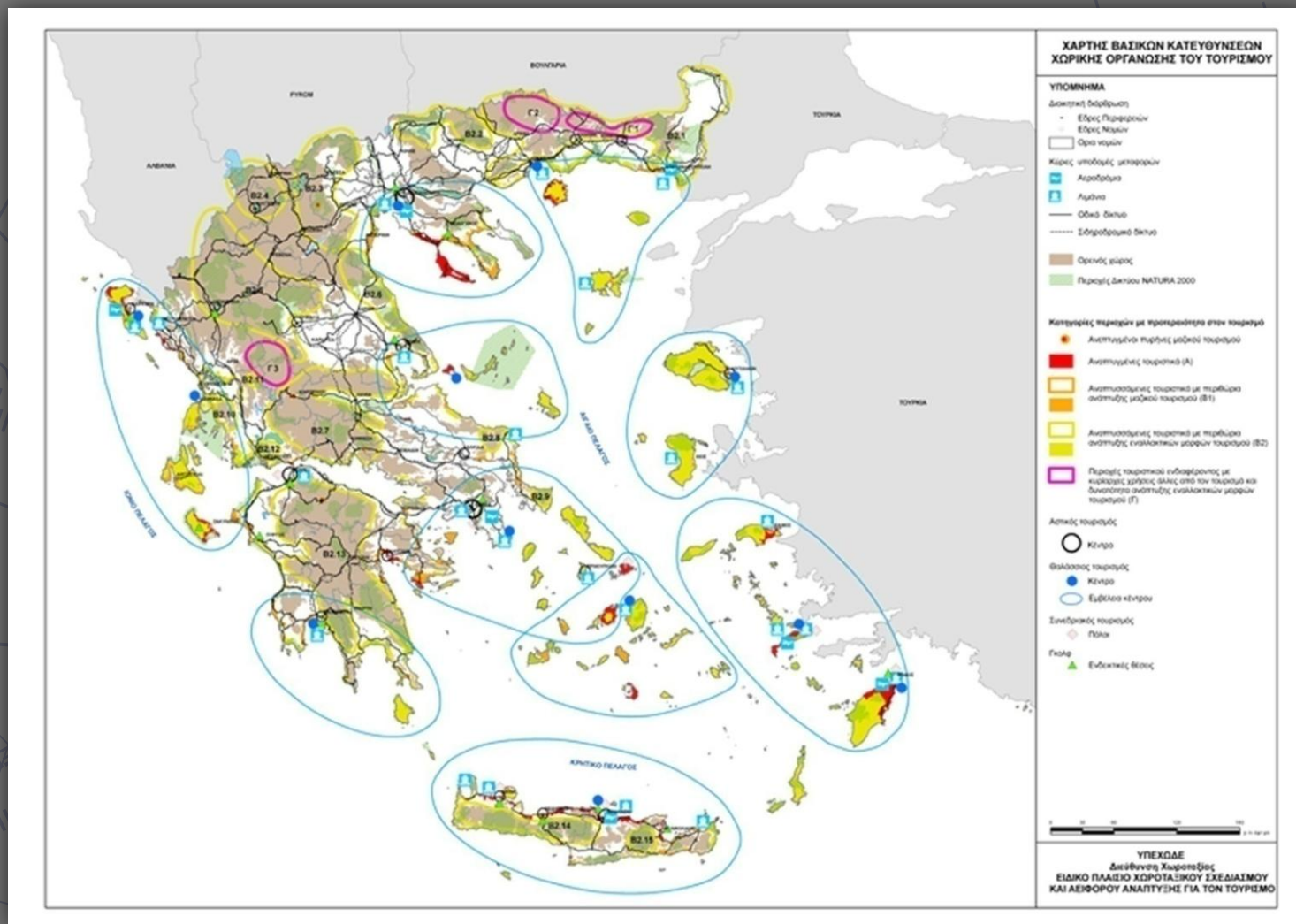
- ▶ Τα Περιφερειακά Πλαίσια σήμερα περιμένουν την αναθεώρηση των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων να δώσουν ή να μην δώσουν, το πράσινο φως για τη δυνατότητα να ισχύουν κάποιες από τις προβλέψεις τους.
- ▶ Κι αυτό γιατί στις Τελικές - Μεταβατικές Διατάξεις της εγκριτικής απόφασης του Περιφερειακού Πλαισίου Κρήτης και άλλων Περιφερειακών Πλαισίων προβλέπεται:

*«1. Οι τυχόν αντιφάσεις ή αποκλίσεις του παρόντος περιφερειακού χωροταξικού πλαισίου σε σχέση με τα υπερκείμενα εν ισχύ Γενικό και Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, οι οποίες δεν αποτελούν εξειδικεύσεις / συμπληρώσεις αυτών, ισχύουν υπό τον όρο ενσωμάτωσης τους στα Πλαίσια.»*

# Ο Χωροταξικός Σχεδιασμός

- ▶ Τα προβλήματα συμβατότητας μεταξύ Περιφερειακών και Ειδικών Χωροταξικών Σχεδίων μεταφέρονται και στον Πολεοδομικό Σχεδιασμό.
- ▶ Τα Πολεοδομικά Σχέδια που καθορίζουν τις χρήσεις γης, προβλέπεται να εκπονούνται σύμφωνα με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών Χωροταξικών Σχεδίων.
- ▶ *«Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια που εγκρίνονται σε κάθε Περιφέρεια πρέπει να εναρμονίζονται με τις αντίστοιχες κατευθύνσεις, ανά δήμο ή δημοτική ενότητα, του οικείου Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου.» [Ν. 4759/2020]*

# Το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό Έχει καταργηθεί – Συντάσσεται νέο





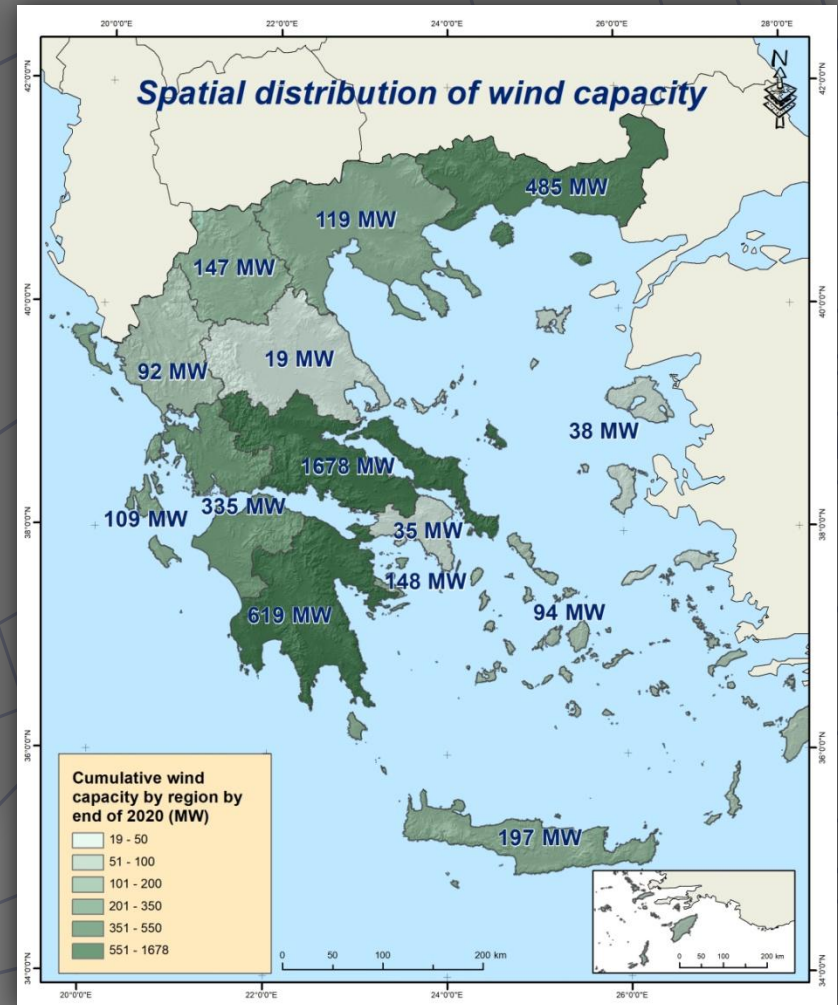
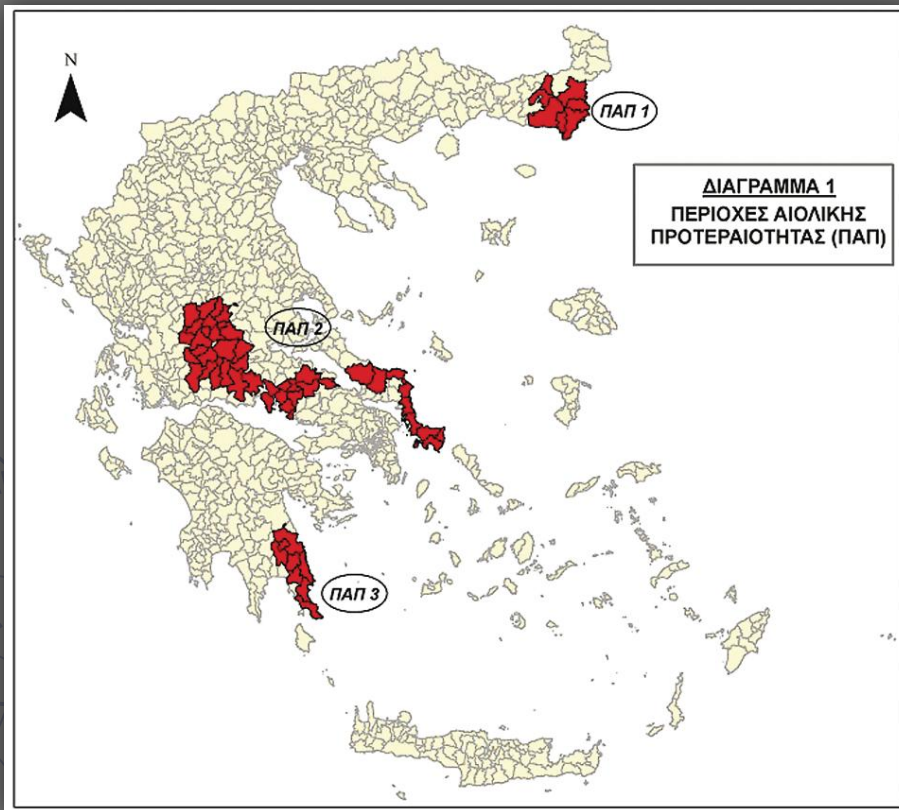
# Το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό



Απόσπασμα χάρτη Ειδικού Πλαισίου Τουρισμού

# Το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις ΑΠΕ

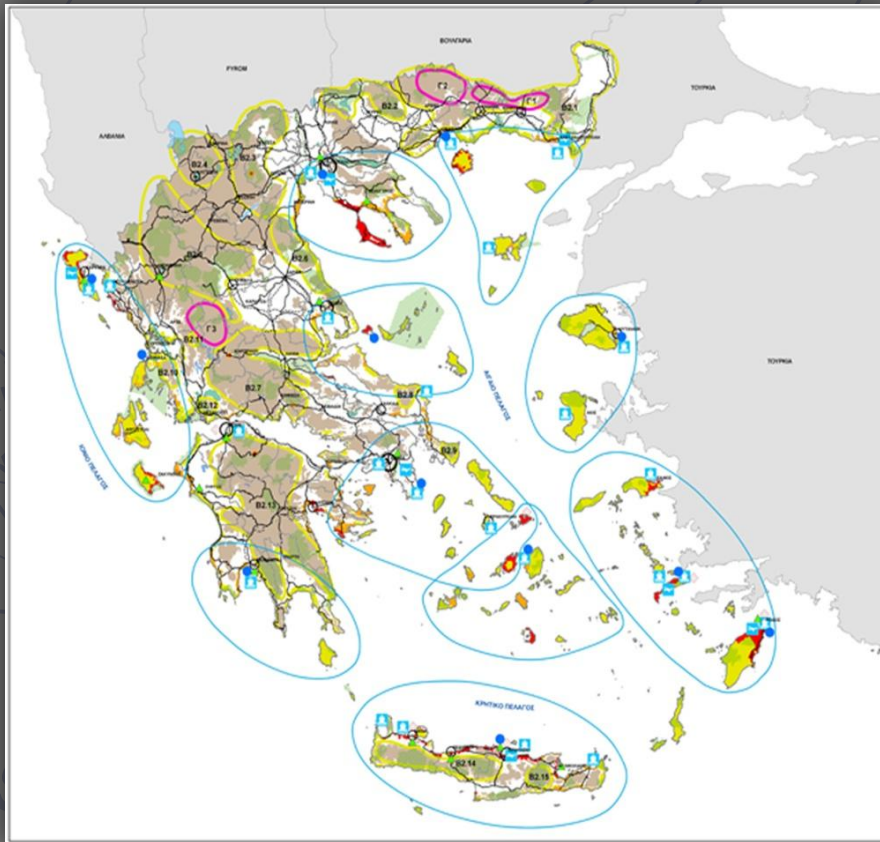
## Σήμερα σε αναθεώρηση



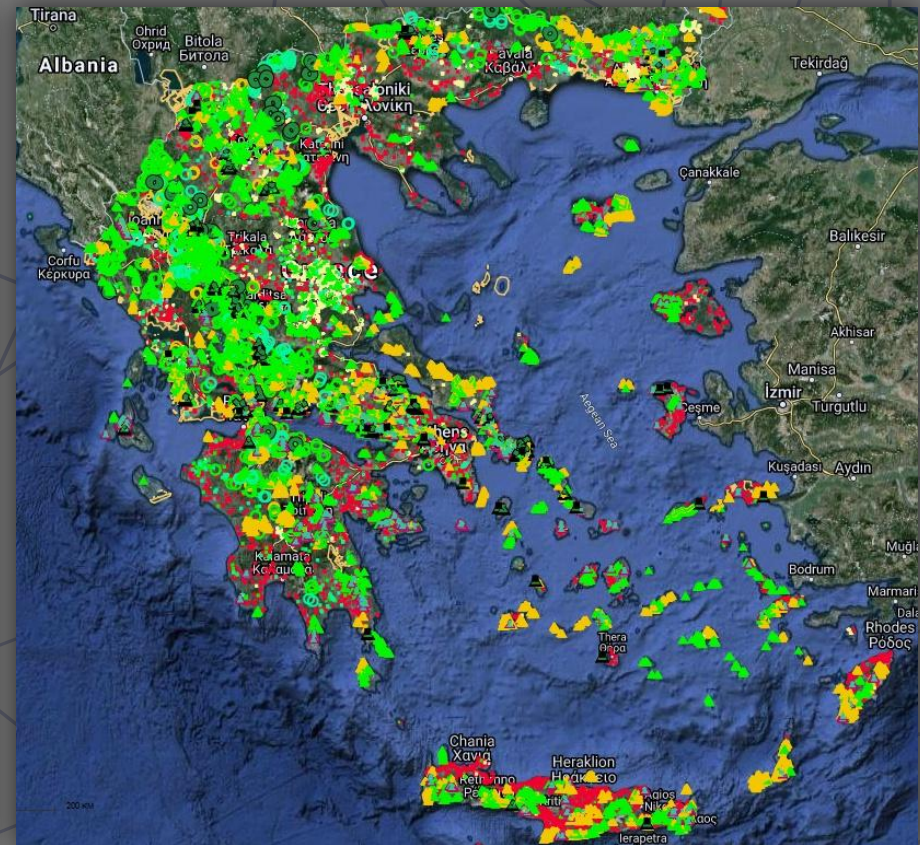
Χάρτης Ειδικού Πλαισίου ΑΠΕ

Στατιστικά ΕΛΕΤΑΕΝ 2020

# Ο Χωροταξικός Σχεδιασμός Ο ανταγωνισμός των Ειδικών Πλαισίων

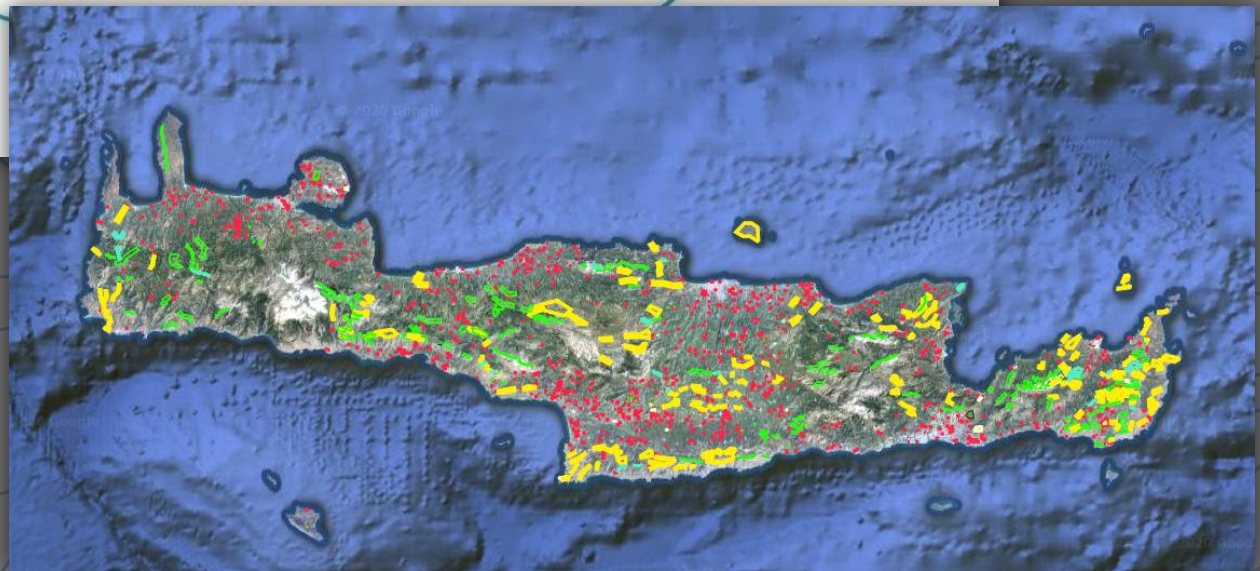


Χάρτης Ειδικού Πλαισίου Τουρισμού



Γεωπληροφοριακός χάρτης ΡΑΕ

# Ο Χωροταξικός Σχεδιασμός Ο ανταγωνισμός των Ειδικών Πλαισίων



# Το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις ΑΠΕ

## Περιοχές αποκλεισμού για αιολικούς σταθμούς

- ▶ Εξαιρεί μνημεία παγκόσμιας κληρονομιάς και αρχαιολογικές ζώνες Α προστασίας, περιοχές προστασίας της φύσης, Υγρότοπους Διεθνούς Σημασίας, πυρήνες εθνικών δρυμών και αισθητικά δάση, με Προεδρικά Διατάγματα προστασίας.
- ▶ Εξαιρεί τους οικότοπους προτεραιότητας του δικτύου Natura, που όμως δεν έχουν καθοριστεί με Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες [ΕΠΜ].
- ▶ Εξαιρεί τον δομημένο χώρο και τις διαμορφωμένες τουριστικές περιοχές.
- ▶ Επιτρέπει αιολικούς σταθμούς σε δάση και δασικές εκτάσεις. Αυτό προβλεπόταν από το 2001 με αιτιολογία τη δημόσια ωφέλεια, ανεξάρτητα από το φορέα υλοποίησης. [N.2941/2001]

# Περιοχές όπου το φυσικό περιβάλλον προστατεύεται με Π.Δ.\*



\* Γεωπληροφοριακός χάρτης Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας (ΡΑΕ)

# Το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις ΑΠΕ

## Αποστάσεις αιολικών από τουριστικές περιοχές

- ▶ Από ΠΟΤΑ και ΠΟΑΠΔ, θεματικά πάρκα και τουριστικούς λιμένες, απόσταση 1000 μ. από τα όρια της ζώνης/περιοχής και όχι κάτω από 500 μ. από τα όρια των εγκαταστάσεων διανυκτέρευσης.
- ▶ Από άτυπα διαμορφωμένες στην εκτός σχεδίου δόμηση τουριστικές και οικιστικές περιοχές, απόσταση 1000 μ. από τα όρια του σχεδίου ή της διαμορφωμένης περιοχής. Τέτοιες είναι οι περιοχές με 5 τουλάχιστον ιδιοκτησίες με χρήση τουριστική ή κατοικία, που είναι - ανά δύο- σε απόσταση μικρότερη των 100 μ. και συνολική δυναμικότητα 150 κλίνες.
- ▶ Από ακτές κολύμβησης που περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα παρακολούθησης της ποιότητας των νερών κολύμβησης που συντονίζεται από το ΥΠΕΧΩΔΕ, απόσταση 1500 μ<sup>2</sup>.

# Το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις ΑΠΕ

## Απόφαση ΣΤΕ 2043/2020

- ▶ *«Οι προβλεπόμενες από το Ε.Χ.Π./Α.Π.Ε. αποστάσεις αιολικών εγκαταστάσεων πρέπει να τηρούνται όχι μόνο από τα όρια περιοχών ή ζωνών στις οποίες υπάρχουν τουριστικά καταλύματα, αλλά και από μεμονωμένα, νομίμως υφιστάμενα τουριστικά καταλύματα. Και τούτο διότι από τις διατάξεις του Ε.Χ.Π./Α.Π.Ε. ουδόλως προκύπτει ότι η ανάπτυξη της παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. μπορεί να επιχειρείται εις βάρος άλλων πτυχών οικονομικής ανάπτυξης, όπως η ανάπτυξη του τουρισμού, ειδικά εφ' όσον στην περιοχή υφίστανται νομίμως τουριστικές μονάδες, οι οποίες απέβλεψαν στην ανυπαρξία οπτικών οχλήσεων, όπως εκείνες που προκύπτουν από την εγκατάσταση Α.Σ.Π.Η.Ε. πλησίον αυτών.»*



# Το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις ΑΠΕ

## Απόφαση ΣΤΕ 2043/2020

- ▶ *«Ειδικότερα, i) η τυχόν προσβολή του τοπίου από την εγκατάσταση αιολικού πάρκου... δεν συναρτάται αποκλειστικά με την "ορατότητα" των Α/Γ από ορισμένα μόνον γεωγραφικά σημεία... και iii) τα υπό στοιχείο (γ) αναφερόμενα αποδίδουν την υποκειμενική άποψη των μελετητών για τις Α/Γ \* εν γένει και δεν αναφέρονται στην επίδραση του επίδικου αιολικού πάρκου στο συγκεκριμένο τοπίο. Με τα δεδομένα αυτά δεν προκύπτει ότι έλαβε χώρα, όπως επιβάλλεται ενδελεχής έλεγχος των επιπτώσεων του συγκεκριμένου Α.Σ.Π.Η.Ε. στο τοπίο της χερσονήσου του Λευκάτα, η οποία, μεταξύ άλλων, διαθέτει στο δυτικό μέρος αξιόλογες και γνωστές παραλίες...»*

\* αναφέρεται ως άποψη των μελετητών ότι: *«οι μηχανές αυτές είναι σαφώς πιο καλαίσθητες από οποιοδήποτε άλλο συμβατικό σταθμό».*

# Το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις ΑΠΕ

## Περιοχές αποκλεισμού για φωτοβολταϊκά

- ▶ *«Ως περιοχές προτεραιότητας για τη χωροθέτηση εγκαταστάσεων εκμετάλλευσης της ηλιακής ενέργειας μπορεί ενδεικτικά να θεωρηθούν οι περιοχές που είναι άγονες ή δεν είναι υψηλής παραγωγικότητας και κατά προτίμηση αθέατες από πολυσύχναστους χώρους...»\**
- ▶ *«Ειδικώς για την εγκατάσταση Φωτοβολταϊκών Σταθμών σε πολυσύχναστους χώρους πρέπει, κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση, να καθορίζονται τα κατά περίπτωση κατάλληλα μέτρα για να μην υπάρχει οπτική όχληση.» \**
- ▶ **Περιοχές αποκλεισμού:** αρχαιολογικές ζώνες Α, περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και του τοπίου, τα δάση, οι γεωργικές γαίες μόνο υψηλής παραγωγικότητας και οι οικότοποι προτεραιότητας του Δικτύου Natura.

# Το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις ΑΠΕ

## Περιοχές αποκλεισμού στην Κρήτη

- ▶ Στην Κρήτη δεν υπάρχουν περιοχές αποκλεισμού για προστασία του φυσικού περιβάλλοντος

Έχουν καθοριστεί:

- ▶ κάποιες αρχαιολογικές ζώνες Α προστασίας
- ▶ εθνικοί δρυμοί και αισθητικά δάση, η Σαμαριά και το Βάι

Δεν έχουν καθοριστεί:

- ▶ περιοχές προστασίας της φύσης του ν. 1650/1986
- ▶ υγρότοποι Διεθνούς Σημασίας (Ραμσάρ)

Δεν έχουν εκδοθεί Διατάγματα προστασίας για τους οικότοπους προτεραιότητας του δικτύου Natura, ούτε για τα Γεωπάρκα Ψηλορείτη και Σητείας.



Ο ανταγωνισμός με την αγροτική γη και το τοπίο...





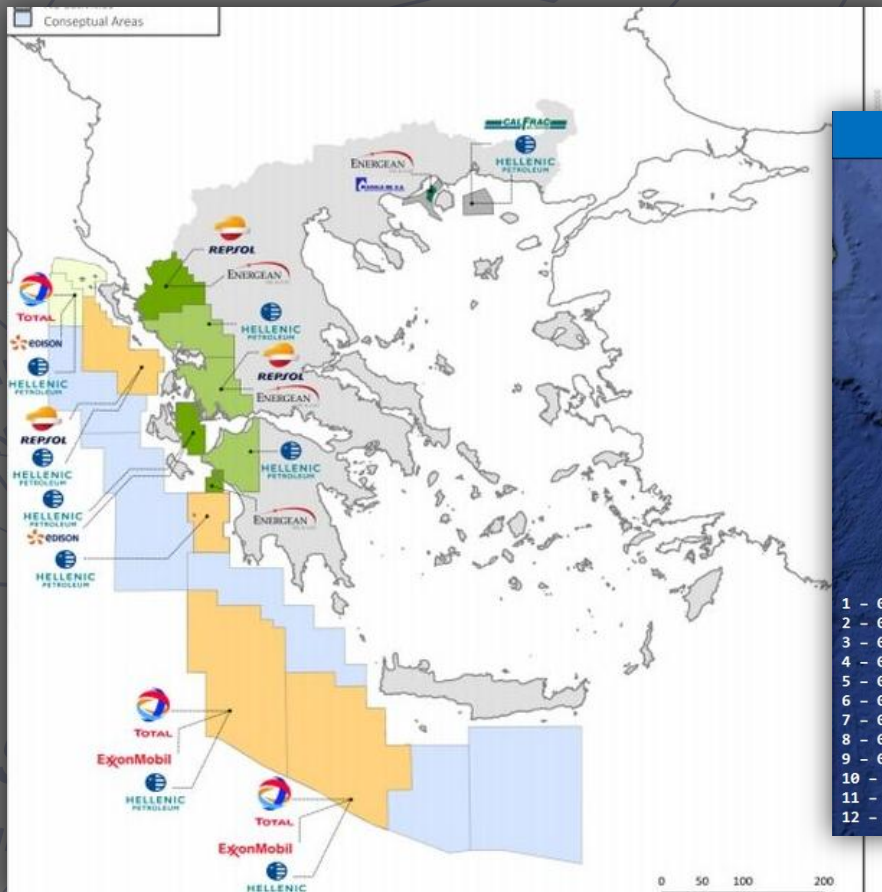


Technology  
NW  
\$



# Θαλάσσιος Χωροταξικός Σχεδιασμός

Τις δυνατότητες και προοπτικές αναφορικά με τους πλωτούς αιολικούς σταθμούς διερευνά η Περιφέρεια Κρήτης, στο πλαίσιο συμμετοχής της σε ειδικό ευρωπαϊκό πρόγραμμα. [Νέα Κρήτη 17-12-2020]



Μελέτη ΚΑΠΕ 2015 για θαλάσσια αιολικά σταθερής έδρασης