

ΑΝΤΙΔΡΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΑΤΑΞΗ ΠΟΥ ΑΝΟΙΓΕΙ «ΠΑΡΑΘΥΡΟ» ΓΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ ΣΕ ΧΩΡΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

# Σύγχυση στους επαγγελματίες από τις νέες χρήσεις γης

**Π**ροβληματισμό προκαλεί στον τεχνικό κόσμο και στην αγορά του real estate η διάταξη του Προεδρικού Διατάγματος για τις Χρήσεις Γης, με την οποία δίνεται η δυνατότητα στους ελεύθερους επαγγελματίες να χρησιμοποιούν χώρους της κατοικίας τους για την άσκηση του επαγγέλματός, αν και εφόσον αυτή είναι επιτρεπτή από τον κανονισμό του κτιρίου. Βέβαια, για να τεθεί σε εφαρμογή το Π.Δ. αναγκαία προϋπόθεση είναι να ολοκληρωθούν πρώτα τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, κάτι που σημαίνει πως θα χρειαστεί τουλάχιστον ένας τριετής ορίζοντας.

Μερίδα λοιπόν του τεχνικού κόσμου εκτιμά ότι η συγκεκριμένη διάταξη αναμένεται να πετάξει εκτός όσους ήδη μισθώνουν επαγγελματική στέγη γραφείου ή διατηρούν επαγγελματικό γραφείο σε ιδιόκτητο ακίνητο, το οποίο όμως δεν είναι εντός της μόνιμης κατοικίας τους.

Στο ίδιο πλαίσιο, οι ιδιοκτήτες που μισθώνουν ακίνητα σε ελεύθερους επαγγελματίες ως χώρους γραφείων σε περιοχές κατοικίας, θα αναγκαστούν να βγάλουν εκτός τους μισθωτές ή ακόμα και ναβάλουν λουκέτο στο ακίνητο.

## Νέα δεδομένα

Σύμφωνα με τα όσα εξηγήει στον Ελεύθερο Τύπο ο πρόεδρος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας Γιώργος Στασινός, «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 ή την αναθεώρηση των ΓΠΣ, δημιουργεί αναστάτωση και πιθανότατα αλλάζει όσα ήξερε και έκανε η αγορά επί δεκαετίες στα οικιστικά ακίνητα και γενικά στο real estate. Θα πρέπει να δούμε με μεγαλύτερη προσοχή την εφαρμογή του σχεδιασμού από εδώ και πέρα», τονίζει χαρακτηριστικά.

Η ΠΟΜΙΔΑ, με τη σειρά της, αναφέρει ότι με το νέο Π.Δ. «χωρίς κανένα σοβαρό λόγο, εισάγεται ένας ακόμη αχρείαστος περιορισμός στη χρήση και διάθεση των περιουσιακών

**MARINA ΣΥΠΗΝΤΟΥ**  
mxi@nitou@e-typos.com

στοιχείων των πολιτών, που θίγει τεράστιο αριθμό ιδιοκτητών και κυρίως ελεύθερων επαγγελματιών».

Όπως σημειώνεται στη σχετική ανακοίνωση, στις περιοχές «Γενικής κατοικίας» (εκεί δηλαδή που επιτρέπονται τα γραφεία), αν η άσκηση επαγγέλματος είναι επιτρεπτή από τον κανονισμό του κτιρίου και δεν απαγορεύεται από ισχύουσες διατάξεις περί υγιεινής και ασφάλειας, τότε μπορεί μια κατοικία να μισθωθεί και να χρησιμοποιηθεί ως γραφείο.

Αντίθετα, στις περιοχές «Αμιγούς κατοικίας» (εκεί δηλαδή που δεν επιτρέπονται τα γραφεία), αν 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

**Για να τεθεί σε εφαρμογή το Π.Δ. πρέπει πρώτα να ολοκληρωθούν τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, δηλαδή θα χρειαστεί τουλάχιστον μία τριετία**

αυτού που ασκεί το ελεύθερο επάγγελμα, τότε μπορεί ο χώρος να λειτουργήσει ως γραφείο.

Το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας πάντως, υποστηρίζει ότι μέχρι τώρα το Π.Δ που ίσχυε δεν ήταν σαφές ως προς τη δυνατότητα χρήσης χώρου ως επαγγελματικής στέγης σε περιοχή αμιγούς κατοικίας.

Συγκεκριμένα προέβλεπε: «Κατ'εξίρεση επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται χώροι κτιρίων κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος συμβατού προς την κύρια χρήση του κτιρίου (ιατρεία, δικηγορικά γραφεία κ.λπ.)».

Παράλληλα, τονίζει 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 έχει ήδη χαρακτηριστεί ως επαγγελματική έδρα. Η δι-

άταξη που έχει προκαλέσει «πονοκέφαλο» προβλέπει ότι κατ'εξίρεση, χώροι της κατοικίας επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται για άσκηση επαγγέλματος συμβατού προς την κύρια χρήση του κτιρίου όπως: ιατρού (που δεν διαθέτει νοσπλευτική κλίνη ή μονάδα εφαρμογής ισοτόπων ή ακτινολογικό εργαστήριο ή εγκαταστάσεις φυσικοθεραπείας), δικηγόρου, μηχανικού, λογιστή, οικονομολόγου, συγγραφέα, αναλυτή - προγραμματιστή Η/Υ, κοινωνιολόγου, κοινωνικού λειτουργού, δημοσιογράφου.

Αξίζει να σημειωθεί, ωστόσο, ότι η εξαίρεση αυτή ισχύει εφόσον η άσκηση επαγγέλματος είναι επιτρεπτή από τον κανονισμό του κτιρίου, δεν απαγορεύεται από ισχύουσες διατάξεις περί υγιεινής και ασφάλειας, καθώς και ότι βρίσκεται εντός της μόνιμης κατοικίας αυτού που ασκεί το ελεύθερο επάγγελμα.

## Καθυστερήσεις

Σε κάθε περίπτωση, σύσσωμος ο τεχνικός κόσμος υποστηρίζει ότι οι διατάξεις του Π.Δ. σε γενικές γραμμές κινούνται με θετικό πρόσημο, ενώ ήταν ένα απαραίτητο εργαλείο που έπρεπε να βγει, προκειμένου να συμβάλει στην ολοκλήρωση του χωροταξικού σχεδιασμού.

Μάλιστα, κατά τον κ. Στασινό, «η ολοκλήρωση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού στη χώρα έχει καθυστερήσει υπερβολικά. Χωρίς αυτόν το σχεδιασμό, κάθε δραστηριότητα, κάθε επένδυση, είναι στον αέρα και κανείς δεν ξέρει πότε θα αδειοδοτηθεί και πότε θα τελειώσει. Οι νέες χρήσεις γης, με τα προβλήματα που έχουν, το υπό εκπόνηση



ειδικό χωροταξικό του τουρισμού και το περιφερειακό χωροταξικό της Κρήτης, με τις επιλογές που περιλαμβάνουν, είναι μικρά βήματα. Αλλά η χώρα χρειάζεται άλματα. Ο ρυθμός πρέπει να επιταχυνθεί. Πρέπει να

ολοκληρώσουμε τα περιφερειακά και τα ειδικά χωροταξικά σχέδια και τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια μέσα στα επόμενα 3-4 χρόνια.

Εχουμε μια χρυσή ευκαιρία, παράλληλα με την ολοκλήρωση των δασικών χαρτών, να ολοκληρώσουμε το σχεδιασμό στη χώρα: να αποτυπώσουμε τι επιτρέπεται και τι απαγορεύεται σε κάθε περιοχή και με ποιους όρους».

## Ειδικές χρήσεις

Υπενθυμίζεται ότι το Π.Δ. που έφερε προσφάτως το υπουργείο Περιβάλλοντος, προβλέπει, ότι αυξάνονται από 9 σε 13 οι γενικές χρήσεις γης ενώ μεταξύ των 47 ειδικών χρήσεων έρχονται κέντρα αποτέφρωσης νεκρών, αναγκαίες δομές προσφύγων για τη διαχείριση της προσφυγικής κρίσης και καλλιέργεια λαχανόκηπων σε πόλεις για ατομική κατανάλωση. ■



**“Οι νέες χρήσεις γης, με τα προβλήματα που έχουν, είναι μικρά βήματα. Αλλά η χώρα χρειάζεται άλματα**

**ΓΙΩΡΓΟΣ ΣΤΑΣΙΝΟΣ**  
ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΤΕΧΝΙΚΟΥ  
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ  
ΕΛΛΑΔΑΣ