



Στον αέρα βρίσκονται εκατοντάδες επαγγελματικά ακίνητα καθώς από τις αρμόδιες υπηρεσίες έχουν διαπιστωθεί καταστρατηγήσεις που αφορούν κατά κύριο λόγο τις χρήσεις γης και τις τυπικές προϋποθέσεις που απαιτούνται προκειμένου ένα κτίριο ή και ακόμα ένας χώρος να χαρακτηριστεί μεγάλο κατάστημα ή πολυκατάστημα ή –και ακόμα – υπεραγορά.

Σύμφωνα με έρευνες που έχουν πραγματοποιηθεί, από την νομαρχιακή αυτοδιοίκηση, έχουν εντοπιστεί περιπτώσεις να λειτουργούν επαγγελματικά κτίρια ως υπεραγορές σε περιοχές όπου το νομικό πλαίσιο που αφορά στην χρήση γης δεν επιτρέπει την ανέγερση πολυκαταστημάτων ή υπεραγορών. Η συνήθης πρακτική, σύμφωνα με τα στοιχεία των ίδιων μελετών προκειμένου να αντιμετωπίζεται το συγκεκριμένο πρόβλημα είναι ο χαρακτηρισμός των κτιρίων από τους κατασκευαστές κατά την διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ως ενιαία καταστήματα που είναι μία χρήση απόλυτα συμβατή με τις χρήσεις γης. Ως αποτέλεσμα των καταστρατηγήσεων αυτών είναι χώροι πάρκινγκ και κινηματογράφων να μετατρέπονται σε μία νήκτα σε υπεραγορές τροφίμων με ότι αυτό συνεπάγεται όσο τις περιβαντολλογικές επιπτώσεις στην ευρύτερη περιοχή. Για παράδειγμα κυκλοφοριακή συμφόρηση λόγω της έλλειψης χώρων των απαιτούμενων από την νομοθεσία χώρων στάθμευσης αφού η αλλαγή χρήσης επηρεάζει και τις τυπικές προϋποθέσεις λειτουργίας του όπως για παράδειγμα το ελάχιστο αριθμό θέσεων στάθμευσης. Για παράδειγμα προκειμένου να λειτουργήσει ένα κτίριο ως υπεραγορά ο νόμος προβλέπει να υπάρχει μία θέση στάθμευσης ανά 15 τετραγωνικά μέτρα ενώ η άδεια λειτουργίας προκειμένου ένας χώρος να αποκτήσει την χρήση του μεγάλου καταστήματος προϋποθέτει την ύπαρξη μίας θέσης στάθμευσης ανά 50 τετραγωνικά μέτρα. Πάντως το γεγονός αυτό είναι υπόψη των αρμοδίων αρχών αν και μέχρι στιγμής φαίνεται ότι είναι ελάχιστες οι περιπτώσεις παρέμβασης. Κορυφαίος παράγων που ρωτήθηκε, μάλιστα για το συγκεκριμένο πρόβλημα επισήμανε ότι η μέχρι σήμερα εμπειρία φανερώνει ότι οι καταστρατηγήσεις αυτές δεν τυγχάνουν κυρώσεων αναφέρει μάλιστα χαρακτηριστικά περίπτωση επαγγελματικού κτιρίου το οποίο ενώ στην οικοδομική άδεια καταγράφεται ως μεγάλο κατάστημα στην πραγματικότητα λειτουργεί ως υπεραγορά τροφίμων και παρά την διαπίστωση από την αρμόδια πολεοδομία ότι η υφιστάμενη εμπορική χρήση δεν είναι νόμιμη εντούτοις δεν έχει γίνει καμία ουσιαστική ενέργεια προκειμένου να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα.

«Πρόκειται για ένα φαύλο κύκλο το αποτέλεσμα του οποίου είναι η αγορά να λειτουργεί

Μεγάλα καταστήματα που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις

Συντάχθηκε απο τον/την

Πέμπτη, 15 Απρίλιος 2010 11:05 -

στην πραγματικότητα χωρίς κανένα χωροταξικό πλαίσιο . Από την άλλη πλευρά οι καταστρατηγήσεις αυτές οδηγούν στην δημιουργία πολλών προβλημάτων τόσο ως προς την νόθευση του ανταγωνισμού όσο και στην υποβάθμιση του περιβάλλοντος. Για παράδειγμα η λειτουργία μίας υπεραγοράς σε περιοχή που οι υφιστάμενες χρήσεις γης δεν το επιτρέπουν οδηγεί με μαθηματική ακρίβεια σε αναστολή της λειτουργίας δεκάδων μικρομεσαίων εμπορικών επιχειρήσεων που πωλούν τα ίδια η ομοειδή προϊόντα . Παράλληλα η ρύπανση λόγω αύξησης του κυκλοφοριακού φορτίου και η συγκεντρώσει πολύ περισσότερων οχημάτων –καταναλωτών και προμηθευτών οδηγεί με μαθηματική ακρίβεια στην γενικότερη υποβάθμιση της ευρύτερης αγοράς τόσο κατοικίας όσο και επαγγελματικών χώρων» τόνιζε πρόσφατα κορυφαίος παράγων της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης σχολιάζοντας το θέμα αυτό. Υπενθυμίζεται ότι σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία οι χρήσεις γής που ισχύουν σήμερα στις οικιστικές περιοχές είναι :

-Περιοχές γενικής κατοικίας , στις οποίες επιτρέπονται εμπορικά καταστήματα χωρλς περιορισμούς στο εμβαδόν αν και προβλέπονται κάποιες εξαιρέσεις όπου όριο τα 80 τετραγωνικά μέτρα.

-περιοχές αμιγούς κατοικίας στις οποίες επιτρέπεται η λειτουργία καταστημάτων τα οποία εξυπηρετούν τις ανάγκες μόνο των αναγκών της περιοχής .

-περιοχές αποκλειστικής κατοικίας στις οποίες δεν επιτρέπεται η χρήση κανενός είδος καταστήματος.

-τα πολεοδομικά κέντρα όπου επιτρέπεται η κατασκευή και λειτουργία των πολυκαταστημάτων και των υπεραγορών.

Σύμφωνα με τις απόψεις του ίδιου παράγοντα η πολεοδομική αναρχία που έχει καταγραφεί συντηρείται και από συγκεκριμένα κενά με κυρίαρχο εκείνο της έλλειψής ορισμού των στοιχείων εκείνων που θα χαρακτηρίσουν ένα επαγγελματικό χώρο ως κατάσταση καθημερινής ανάγκης. Παράλληλα , επισήμανε ότι δεν υπάρχει επακριβής καθορισμός της διαφοράς μεταξύ μεγάλου καταστήματος, πολυκαταστήματος και υπεραγοράς. Αποτέλεσμα όλων αυτών είναι να επικρατεί καθεστώς αυθαιρεσίας αφού παντού μπορεί να γίνουν τα πάντα.