

Ο Πρόεδρος

Προς τον Υπουργό
Περιβάλλοντος και Ενέργειας,
κ. Κωστή Χατζηδάκη

Κοινοποίηση:

- Υφυπουργό Χωροταξίας
& Αστικού Περιβάλλοντος,
κ. Δ. Οικονόμου
- Επιμελητήρια - Μέλη ΚΕΕ

Αθήνα, 26 Νοεμβρίου 2020
Αριθ. Πρωτ.: 4477

Θέμα: «Προτάσεις - σχόλια ΚΕΕ επί του Χωροταξικού Νομοσχεδίου»

Κύριε Υπουργέ,

Όπως γνωρίζετε, η Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων έχει επί σειρά ετών αναπτύξει έντονη δραστηριότητα, για ζητήματα χωρικού σχεδιασμού και χρήσεων γης, με εστίαση σε αυτά που αφορούν στην χωροθέτηση και λειτουργία των επιχειρήσεων σε συνθήκες ασφάλειας δικαίου. Ως εκ τούτου, περιμέναμε με εξαιρετικό ενδιαφέρον τις τελικές προτάσεις της Κυβέρνησης επί του χωροταξικού νομοσχεδίου, προκειμένου να αξιολογήσουμε τα δεδομένα και να οδηγηθούμε στα κατάλληλα συμπεράσματα, παρατηρήσεις και σχόλια επ' αυτού.

Από την παρατήρηση και συνοπτική ανάλυση και αξιολόγηση των διατάξεων του νομοσχεδίου που κατατέθηκε στη Βουλή, οφείλουμε να καταγράψουμε τη θετική μας στάση, για μια σειρά από ζητήματα που επιχειρείται να διευθετηθούν, σ' ένα μεγάλο εύρος χωροταξικών, πολεοδομικών και αδειοδοτικών αναγκών και ρυθμίσεων. Έτσι, πέρα από την τροποποίηση επί μέρους όρων και ορισμών που αναγκαστικά τίθενται για λόγους συμβολισμού της επανεκκίνησης, για μια νέα χωροταξική υποδομή στην επικράτεια, είναι σημαντικό και επικροτούμε τη στρατηγική που υιοθετείται για τη χωρική της οργάνωση και την απόδοση χρήσεων στη μείζονα έκταση της, γεγονός που αν ολοκληρωθεί, θα είναι ένας πραγματικός καταλύτης, για τη μείωση ή και κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης που επί χρόνια ταλαιπωρεί το περιβάλλον και τους πολίτες αυτής της χώρας.

Απαραίτητη προϋπόθεση όμως για την επιτυχία αυτού του σχεδιασμού και προκειμένου αυτός να μην παραμείνει στα χαρτιά, είναι να χρηματοδοτηθούν και να ανοίξουν επειγόντως όλες οι απαραίτητες διαδικασίες για την εκπόνηση των απαιτούμενων μελετών και σχεδίων, που θα καλύψουν το ζωτικό χώρο της επικράτειας, με νέες χρήσεις γης και με προτεραιότητα τις περιοχές ανερχόμενης ανάπτυξης. Σημαντικό ζητούμενο συνεχίζει να είναι η δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών εγκατάστασης και σοβαρής βελτίωσης του επιχειρηματικού περιβάλλοντος, όσον αφορά στη χωροθέτηση και λειτουργική και περιβαλλοντική αδειοδότηση των επιχειρήσεων, ιδίως της βιομηχανίας και της εφοδιαστικής αλυσίδας. Είναι προφανές ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός που επιχειρείται, όταν και εφόσον περάσει σε στάδιο εφαρμογής, θα έχει επιτύχει εάν αντιμετωπιστούν ριζικά και αποτελεσματικά τα παραπάνω προβλήματα. Για την ορθή παρακολούθηση αυτής της στρατηγικής, ελπίζουμε ότι αυτή τη φορά, θα συγκροτηθεί και λειτουργήσει το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας, το οποίο η ΚΕΕ θα τιμήσει με σταθερή και δημιουργική συμμετοχή.

Περαιτέρω, σχολιάζοντας και άλλες πτυχές του νομοσχεδίου, επικροτούμε τη διάθεση που καταγράφεται για την απόδοση κινήτρων, με σκοπό την ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων για τις επιχειρήσεις και τον απεγκλωβισμό χιλιάδων πολιτών από ρυμοτομικές δεσμεύσεις που διαρκούν δεκαετίες, χωρίς η ιδιοκτησία να απολαμβάνει των αναγκαίων αποζημιώσεων ή να μπορεί να αναπτύξει την περιουσία της σ' ένα πλαίσιο ευνομούμενης πολιτείας που προστατεύει το δημόσιο συμφέρον, χωρίς να αδικεί τον πολίτη και χωρίς να φυλακίζει ανενόχλητα την ατομική ιδιοκτησία. Όλα αυτά περιμένουμε να τα δούμε στην πράξη για το πώς θα εφαρμοστούν και θα επικροτήσουμε κάθε θετική εξέλιξη που θα διαπιστώνεται ως αποτέλεσμα αυτών των ρυθμίσεων.

Στο μεταξύ, υπενθυμίζουμε ότι η χώρα στερείται οργανωμένων υποδοχέων και επιχειρηματικών πάρκων, στις περιοχές υψηλής επαγγελματικής ζήτησης, με προτεραιότητα την Αττική. Υπενθυμίζουμε επίσης, ότι για δέκα και πλέον χρόνια, δεν έχει διατεθεί ούτε ένα ευρώ από το ελληνικό δημόσιο στο πλαίσιο προγραμμάτων συγχρηματοδότησης της εισφοράς σε χρήμα, προκειμένου να διευκολυνθεί και να επιταχυνθεί η ανάπτυξη νέων υποδοχέων, τουλάχιστον στις άτυπες βιομηχανικές συγκεντρώσεις, με τη μορφή των Πάρκων Εξυγίανσης. Έτσι, παρά τις προβλέψεις και τους σχεδιασμούς του νομοθέτη, η εκτός σχεδίου δόμηση για τη βιομηχανία και τα logistics, θα συνεχίσει να είναι μοναδική λύση χωροθέτησης επιχειρήσεων για πολλά χρόνια δυστυχώς. Αυτό με τη σειρά του, επιβάλλει να ξανασκεφτούμε τη θεσμοθέτηση ικανού μεταβατικού διαστήματος, κατά τη διάρκεια του οποίου θα μειώνεται σταδιακά ο ισχύον Σ.Δ. (0,9) που εφαρμόζεται για τη βιομηχανία. Άλλως η βίαιη μείωση του, στο 0,6, μόνο βλάβη και υποβάθμιση της αξίας των περιουσιών θα προκαλέσει, δημιουργώντας νέες αντικειμενικές συνθήκες, για νέες αυθαίρετες κατασκευές που θα απαιτηθούν για να στεγασθούν οι ανάγκες των επιχειρήσεων, αν δεν υπάρξει επειγόντως και ταυτόχρονα πρόγραμμά και χρηματοδότηση για την ανάπτυξη Πάρκων.

Τέλος, προκειμένου να συμβάλουμε στην ψήφιση ενός πιο ολοκληρωμένου νομοθετήματος, επαναφέρουμε προτάσεις της Ένωσης, οι οποίες έχουν διατυπωθεί σε δεκάδες υπομνήματα, για σειρά ετών και ενώ τυγχάνουν της πλήρους αποδοχής όλων των ενδιαφερομένων, κατά λόγο μη προφανή και ακατανόητο, δεν υιοθετούνται στα σχετικά νομοθετήματα που ψηφίζονται. Ειδικότερα, οι εν λόγω διατάξεις, για τις οποίες

η κυβέρνηση διαθέτει πλήρη κείμενα αιτιολογικών εκθέσεων και άρθρα νόμου οριστικώς διατυπωμένα, έχουν ως αντικείμενο θεσμοθέτησης τα κάτωθι:

1. Σε υφιστάμενα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ να καταργηθούν ειδικοί όροι και περιορισμοί περιοχών επαγγελματικών εγκαταστάσεων πχ δόμηση, αρτιότητα κλπ που δεσμεύουν το καθεστώς δόμησης, ΜΕΤΑ την ένταξη των περιοχών αυτών στο σχέδιο πόλης πχ με τη διαδικασία του ν.3982/11.
2. Οι θεσμοθετημένες περιοχές «ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση» σε υφιστάμενα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, να λάβουν τα προνόμια της μεταβατικής διάταξης του πδ 59/18, όσον αφορά στη διεύρυνση των επιτρεπόμενων ειδικών χρήσεων των περιοχών επαγγελματικών δραστηριοτήτων.
3. Σε υφιστάμενα ΓΠΣ /ΣΧΟΟΑΠ να ενοποιηθούν οι ορισμοί των περιοχών επαγγελματικών δραστηριοτήτων, με την υιοθέτηση των πλησιέστερων ορισμών της Εθνικής Ονοματολογίας Χρήσεων Γης.
4. Να εναρμονιστεί το πλαίσιο επιτρεπόμενων δραστηριοτήτων μεταξύ του πδ 59/18 και του αρθ. 43 του ν.3982/11.
5. Να θεσμοθετηθεί η έννοια της αγροτικής οδού και οι φορείς αρμοδιότητας και διαχείρισης τους.
6. Να υπαχθούν στις διαδικασίες της αυτοδίκαιης άρσης του ρυμοτομικού βάρους του κοινόχρηστου χώρου - άλσους, οι χώροι που φέρουν αυτόν τον χαρακτηρισμό, χωρίς να υπάγονται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, σύμφωνα με απόφαση των αρμοδίων δασικών υπηρεσιών ή χωρίς να υπάρχει τελεσίδικη πράξη δασικού χαρακτηρισμού και δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση, για εύλογο χρόνο.
7. Να μειωθούν οι απαιτήσεις χώρων στάθμευσης επιχειρήσεων εντός Επιχειρηματικών Πάρκων κατά 50%, επαναφέροντας τη διάταξη όπως ίσχυε με το άρθ. 166, παρ. 4α του Ν.4512/2018.
8. Η δυνατότητα μη κατασκευής περιμετρικού πρασίνου επί των οδών (παρόδια δόμηση) στις ΑΒΣ που οργανώνονται ως ΕΠΕ, να επεκταθεί σε όλες τις ΑΒΣ που έχουν τις προϋποθέσεις να οργανωθούν ως ΕΠΕ αλλά έχουν εγκριθεί ή θα εγκριθούν για να οργανωθούν ως ΕΠ.
9. Να θεσμοθετηθεί η δυνατότητα εγκατάστασης ΑΚΕΕ σε περιοχές γενικής κατοικίας και πολεοδομικού κέντρου έως 800 μ2.
10. Να αποσαφηνιστεί με ιδιαίτερη ακρίβεια η διαδικασία εφαρμογής του άρθ. 8 (ΕΠΣ) ειδικώς για τους ΟΥΔ του Ν.3982/2011. Για την περίπτωση αυτή, να καταστεί σαφές ότι η διαδικασία περαιώνεται με την έκδοση απόφαση προέγκρισης και η αδειοδότηση του ΟΥΔ γίνεται με την ΚΥΑ του άρθ. 47, παρ. 1 του Ν.3982/2011, κατά την κείμενη νομοθεσία. Ομοίως, να εξαιρεθεί η υποχρέωση οριοθέτησης των υδατορεμάτων με την ΚΥΑ του άρθ. 47 παρ. 1 του Ν.3982/2011, καθώς αυτή συντελείται ταυτόχρονα με την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης, μετά την έκδοσή της (της ΚΥΑ).
11. Να παρασχεθεί η δυνατότητα τροποποίησης ορίων ΚΑΖ και γης υψηλής παραγωγικότητας μέσω ΕΧΣ (νυν ΕΠΣ).
12. Να εξαιρεθούν από την υποχρέωση έκδοσης άδειας δόμησης τα έργα κατεδάφισης υφισταμένων περιφράξεων – περιτοιχίσεων και κατασκευής νέων, για να καταστεί δυνατή η εμπρόθεσμη υλοποίηση των έργων υποδομής και εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου που έχει εγκριθεί, για τα ΕΠ του Ν.3982/2011. Τα έργα

- αυτά να θεωρηθούν ότι εντάσσονται στην ενότητα των έργων υποδομής που υλοποιούνται από το Φορέα στο πλαίσιο της ΚΥΑ του άρθ. 47, παρ. 1 του ως άνω νόμου.
13. Να εξαιρεθούν από την υποχρέωση καταβολής προστίμων, κατασκευές που έχουν εγκριθεί, μετά από έλεγχο από τις αρμόδιες αρχές κατά τη φάση της έκδοσης Άδειας Δόμησης, που ανακαλείται εκ των υστέρων, για λόγους ειδικών όρων και περιορισμών που ισχύουν στην περιοχή ανάπτυξης των κατασκευών, στο πλαίσιο επαναθεσμοθέτησης τους, με νέο χωρικό προσδιορισμό.
 14. Να επεκταθεί η δυνατότητα αλλαγής χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, σε ρυμοτομούμενα χτίσματα που βρίσκονται σε ΚΧ – ΚΦ χώρους και για επαγγελματικές υποδομές και εγκαταστάσεις, υπό την προϋπόθεση ότι από την εν λόγω αλλαγή χρήσης δεν προκαλείται πρόσθετη δαπάνη αποζημίωσης λόγω απαλλοτρίωσης (βλέπε άρθ. 59 του Ν/Σ) και απόφαση 212/2008 του ΝΣΚ.
 15. Να θεσμοθετηθεί η δυνατότητα αξιολόγησης των μεγεθών των επιχειρηματικών πάρκων ως παράμετρος περιβαλλοντικής κατάταξης του, στην κατηγορία Α2 ή και Β.
 16. Το ΥΠΠΕΝ να αναλάβει το κύριο βάρος για την εκπόνηση και παρακολούθηση της Εθνικής Στρατηγικής Επιχειρηματικής Χωροθεσίας, δημιουργώντας τις κατάλληλες δομές και όργανα, μέσω εξουσιοδοτικής διάταξης παραγωγής δευτερεύουσας νομοθεσίας.

Κύριε Υπουργέ,

Η πλειοψηφία των παραπάνω προτεινομένων προτάσεων είναι το αποτέλεσμα μιας εκτεταμένης μελέτης για τις χρήσεις γης και την επιχειρηματικά χωροθεσία που εκπονήσαμε και σας παραδώσαμε αρμοδίως μόλις προ ολίγων μηνών.

Ελπίζουμε ότι έστω και την τελευταία στιγμή, θα τύχουν της προσοχής σας και θα τις εισηγηθείτε για ψήφιση στο πλαίσιο του εν θέματι νομοσχεδίου.



Με εκτίμηση,

Κωνσταντίνος Μίχαλος