

30 Νοεμβρίου 2020

ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΣΕΒ

Προτάσεις νομοτεχνικών βελτιώσεων ενόψει της ψήφισης του Νομοσχεδίου: «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας»

ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Στο παρόν νομοσχέδιο περιλαμβάνονται διατάξεις με θετικό πρόσημο, οι οποίες αναμένεται να ενθαρρύνουν και να βελτιώσουν τη διενέργεια επενδύσεων, και ιδίως επενδύσεων στον τομέα της μεταποίησης. Σημειώνεται ότι πολλές από αυτές υλοποιούν διαχρονικά αιτήματα των επιχειρήσεων-μελών του ΣΕΒ. Ενόψει των νομοτεχνικών βελτιώσεων, εντοπίζονται ορισμένες αναγκαίες συμπληρώσεις και αποσαφηνίσεις -κυρίως- οι οποίες προτείνεται να υιοθετηθούν, προκειμένου να ενισχυθεί η ασφάλεια δικαίου και να επιταχυνθεί η εφαρμογή των προωθούμενων μεταρρυθμίσεων.

Για τον ΣΕΒ, τα προβλήματα που καταγράφονται σήμερα στην εγκατάσταση των επιχειρήσεων στο χώρο, πηγάζουν σε μεγάλο βαθμό πέρα από τα απαρχαιωμένα και με αντιφατικές διατάξεις χωρικά σχέδια, και από τις εσφαλμένες στοχεύσεις των δημόσιων πολιτικών του παρελθόντος (αναφερόμαστε κυρίως στην ανυπαρξία ολοκληρωμένης βιομηχανικής πολιτικής και στην εφαρμογή πολιτικών αποβιομηχάνισης πχ. Αττική). Σημειώνεται ότι, οι συγκεκριμένες πολιτικές είχαν ως αποτέλεσμα τον διαποτισμό και των εφαρμοζόμενων χωρικών πολιτικών και κατ' επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων και ρυθμίσεων από αντιαναπτυξιακές διατάξεις αναφορικά με τον ρόλο και τη θέση της μεταποίησης στο παραγωγικό οικοσύστημα. Το μοντέλο αυτό επιβάλλεται να αναθεωρηθεί άμεσα, καθώς η κρίση που προέκυψε ως απόρροια των συνεπειών της διάδοσης του κορωνοϊού, κατέδειξε την αναγκαιότητα αλλά και την κρισιμότητα των παραγωγικών δραστηριοτήτων -και ιδίως των μεταποιητικών- για ένα ανθεκτικό και ισορροπημένο οικονομικό σύστημα. Στο πλαίσιο αυτό, ευελπιστούμε ότι η πρόσφατη συγκρότηση της Κυβερνητικής Επιτροπής για τη Βιομηχανία, θα συμβάλλει στον εμπλουτισμό των πολιτικών για την μεταστροφή του παραγωγικού υποδείγματος της χώρας, δίνοντας έμφαση στη μεταποίηση.

Τέλος, μία σειρά από σημαντικές πρωτοβουλίες του ΥΠΕΝ, όπως το πρόγραμμα για τα νέα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, η νομοπαρασκευαστική Επιτροπή για την κωδικοποίηση της πολεοδομικής νομοθεσίας, η αναθεώρηση του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου (ΕΧΠ) της Βιομηχανίας και των ΑΠΕ, το νέο ΕΧΠ για τις Ορυκτές Πρώτες Ύλες, επιβάλλεται να επιταχυνθούν και να υποστηριχθούν με κάθε διαθέσιμο τρόπο και μέσο, καθώς αναμένεται να λειτουργήσουν συμπληρωματικά στις σημαντικές ρυθμίσεις του Νομοσχεδίου.

Σύστημα Χωρικού Σχεδιασμού

Το Σύστημα του Χωρικού Σχεδιασμού, με τις διαδοχικές αναδιαρθρώσεις του 2014 (ν. 4269/2014) και του 2016 (ν. 4447/2016), είχε υποστεί αλλαγές που το

απομάκρυναν από τις σύγχρονες πολεοδομικές πολιτικές¹, δημιουργώντας ένα υβρίδιο με αυξημένα προβλήματα εφαρμογής. Η επιζητούμενη σαφήνεια και ασφάλεια δικαίου στο πλαίσιο των εφαρμοζόμενων χωρικών πολιτικών, είχε τεθεί εν αμφιβόλω, καθώς επιμέρους διατάξεις περιέπλεκαν την ιεραρχική σχέση και τις αρμοδιότητες μεταξύ των Σχεδίων στα διάφορα επίπεδα του σχεδιασμού, ενώ είχε δημιουργηθεί ένα περιβάλλον αβεβαιότητας αναφορικά με τον κανονιστικό χαρακτήρα των Χωροταξικών Πλαισίων και τον επιδιωκόμενο σκοπό των Τοπικών Σχεδίων. Οι πρόσφατες αλλαγές του ν. 4685/2020 στη διάρθρωση του Συστήματος, επιχείρησαν να αντιμετωπίσουν μέρος των παραπάνω ζητημάτων, ωστόσο με τις διατάξεις του παρόντος Νομοσχεδίου, κρίνεται ότι επέρχεται οριστική επίλυση και σημαντική βελτίωση στην αναποτελεσματικότητα και την ατολμία του παρελθόντος.

Ειδικότερα, το Σύστημα Χωρικού Σχεδιασμού εμπλουτίζεται για πρώτη φορά με νέους ορισμούς, που ενώ χρησιμοποιούνταν από τα χωρικά σχέδια και τις κείμενες διατάξεις, εντούτοις δεν είχαν προσδιοριστεί με σαφήνεια (πχ. τι αποτελεί ρύθμιση χωρικού σχεδιασμού, κατεύθυνση χωρικού σχεδιασμού, εξειδίκευση ή συμπλήρωση κατεύθυνσης, ανάδραση σχεδιασμού κοκ.). Είναι πολύ σημαντικό να καθιερωθεί κοινή ορολογία μεταξύ των μελετών και της κείμενης νομοθεσίας. Οι εν λόγω συμπληρώσεις αναμένεται να συμβάλλουν στην επιτάχυνση και τον καλύτερο έλεγχο και συντονισμό των σχεδίων, καθώς αποσαφηνίζουν σημαντικά ζητήματα, τα οποία δημιουργούσαν μεταξύ άλλων καθυστερήσεις στην υλοποίηση του χωρικού σχεδιασμού (πχ. στο πλαίσιο των διαδικασιών ερμηνείας των διατάξεων, ελέγχου των σχεδίων κοκ.).

Μεταξύ των ρυθμίσεων με ιδιαίτερη συμβολή στην επιτάχυνση των επενδύσεων και την επίλυση των σύνθετων προβλημάτων αναφορικά με Σύστημα Χωρικού Σχεδιασμού, εντοπίζονται τα εξής:

- Αποσαφηνίζεται η **ιεραρχία του συστήματος** καθώς και το περιεχόμενο και ο **κανονιστικός χαρακτήρας των χωροταξικών πλαισίων** και πολεοδομικών σχεδίων (άρθρα 6-11),
- καθορίζεται το πλαίσιο συντονισμού διαφόρων πολιτικών με χωρικές επιπτώσεις υπό την νέα στόχευση της **Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής** (άρθρο 3),
- θεσμοθετείται το **Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων** (ΚΕΣΥΧΩΘΑ) για την επίλυση συγκρούσεων και αντιφατικών διατάξεων μεταξύ των χωροταξικών πλαισίων, καθώς και για την διευθέτηση ζητημάτων κατά τον εναρμονισμό όλων χωρικών σχεδίων με τον υπερκείμενο σχεδιασμό (άρθρο 5).
- υποστηρίζονται εμπράκτως οι σύγχρονες προτεραιότητες για την προσαρμογή των επιχειρήσεων στην κλιματική αλλαγή, τη λήψη μέτρων αντιμετώπισης εκτατών αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και

¹ Περισσότερες πληροφορίες στη μελέτη του ΣΕΒ με τίτλο: «Εθνικό Σύστημα Χωρικού Σχεδιασμού από τη σκοπιά της επιχειρηματικότητας» (διαθέσιμη [εδώ](#)).

τεχνολογικών καταστροφών, στο πλαίσιο των νέων **Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων** (άρθρο 10),

- εμπλουτίζεται και αποσαφηνίζεται ο ρόλος και το περιεχόμενο των **Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων** που αφορούν στη θεσμοθέτηση Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (άρθρο 11).

Θαλάσσια Χωροταξία

Για τον ΣΕΒ τα ζητήματα του Θαλάσσιου Χωροταξικού Σχεδιασμού, θα πρέπει να τεθούν στο επίκεντρο των εφαρμοζόμενων χωροταξικών πολιτικών, καθώς μέσω αυτού διανοίγονται σημαντικά πεδία ερευνητικής και επιχειρηματικής δράσης που επιβάλλεται να υλοποιούνται στο πλαίσιο ολοκληρωμένου σχεδιασμού, λαμβάνοντας υπόψη κάθε αναγκαίο μέτρο για τη διασφάλιση της βιώσιμης ανάπτυξης.

Πέρα από τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την εφαρμογή της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ "περί θεσπίσεως πλαισίου για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό" και κατ' επέκταση του ν. 4546/2018, ο οποίος βελτιώνεται με τις τροποποιήσεις του παρόντος, η θαλάσσια ανάπτυξη, γνωστή και ως *γαλάζια ανάπτυξη* είναι ένας από τους τομείς προτεραιότητας των σύγχρονων πολιτικών της ευρωπαϊκής ένωσης. Δεν είναι τυχαίο εξ άλλου ότι στους 17 Στόχους της Ατζέντας για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη (Sustainable Development Goals -SDG) που τέθηκαν σε ισχύ τον Ιανουάριο του 2016, ο στόχος 14 είναι αφιερωμένος στη διατήρηση και βιώσιμη χρήση των ωκεανών, των θαλασσών και των θαλάσσιων πόρων.

Το σύνολο των ρυθμίσεων για τη βελτίωση της δομής του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, κινούνται στη σωστή κατεύθυνση, και λαμβάνουν υπόψη παλαιότερες προτάσεις και μελέτες του ΣΕΒ². Ο Σχεδιασμός, φαίνεται ότι απαλλάσσεται από αντιφατικές προβλέψεις και διατάξεις, ιδίως αναφορικά με τα ζητήματα της παράκτιας ζώνης (Κεφάλαιο Β και ιδίως άρθρα 22 και 24). Απαιτείται ωστόσο συνέχιση των προσπάθειών και εξεύρεση πόρων, για την έγκαιρη εκπόνηση των θαλάσσιων χωροταξικών σχεδίων (έως Μάρτιο 2021, η Ελλάδα θα πρέπει να έχει προχωρήσει στη θεσμοθέτηση ενός ή περισσότερων θαλάσσιων χωροταξικών σχεδίων).

Ένα ζήτημα το οποίο απασχολεί ιδιαίτερα τη βιομηχανία, είναι οι σημαντικές ελλείψεις του χωροταξικού σχεδιασμού αναφορικά με τις **λιμενικές εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν τις μεταποιητικές δραστηριότητες**. Δεδομένου ότι τα Θαλάσσια Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια δεν αναμένεται να εγκριθούν σε όλη την Ελλάδα άμεσα, απαιτείται ένας συνολικός – στρατηγικός Σχεδιασμός, στο πλαίσιο της Αναθεώρησης του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου της Βιομηχανίας. Η ανάδειξη του συγκεκριμένου ζητήματος και η **προώθηση ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού για τους βιομηχανικούς λιμένες** αναμένεται να έχει πολλαπλά οφέλη όχι μόνο για τα

² Περισσότερες πληροφορίες: Μελέτη ΣΕΒ για το θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό (διαθέσιμη [εδώ](#)), Special Report ΣΕΒ «12 θέσεις για έναν θαλάσσιο χωρικό σχεδιασμό με αναπτυξιακό πρότυπο ([εδώ](#))

δημόσια έσοδα (αντάλλαγμα χρήσης αιγιαλού) και τις εξαγωγές, αλλά και για την ενίσχυση των υφιστάμενων βιομηχανικών πόλων στο πλαίσιο των εφαρμοζόμενων χωρικών πολιτικών. Εξίσου σημαντικές κρίνονται και οι πρωτοβουλίες που θα πρέπει να αναληφθούν άμεσα σε διυπουργικό επίπεδο, για την έκδοση της δευτερογενούς νομοθεσίας του ν. 2971/2001 (συναρμοδιότητες επί των οποίων κατέχει και το ΥΠΕΝ (ιδίως σε σχέση με το άρθρο 42, παρ. 5 ν. 4607/2019 και άρθρ. 14 παρ. 11 περίπτ.α ν. 2971/2001, καθώς και άλλα ζητήματα που αφορούν στον τύπο υπολογισμού του ανταλλάγματος χρήσης).

Εκτός Σχεδίου Δόμηση και Οργανωμένοι Υποδοχείς

Κομβικής σημασίας παρέμβαση, είναι η μεταρρύθμιση που επιχειρείται στην εκτός σχεδίου δόμηση, η οποία αποτελεί και ένα ιδιότυπο στοιχείο της εφαρμοζόμενης πολεοδομικής πολιτικής του ελληνικού κράτους. Στο πλαίσιο των σταδιακών μετασχηματισμών των πολιτικών (αναπτυξιακών, χωρικών, περιβαλλοντικών κυρίως) τόσο το ελληνικό σύστημα σχεδιασμού, όσο και οι σύγχρονες ευρωπαϊκές πολιτικές (μεταξύ άλλων στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης, της κλιματικής αλλαγής, της συμπαγούς πόλης, της βιομηχανικής συμβίωσης και της κυκλικής οικονομίας) γίνεται κατανοητό ότι επιβάλλεται ένα διαφορετικό αναπτυξιακό πρότυπο για τον ελληνικό χώρο, το οποίο θεμελιώνεται μέσω του παρόντος Νομοσχεδίου.

Η επιχειρούμενη μεταστροφή ωστόσο από τις πολεοδομικές “πρακτικές” του παρελθόντος, για να είναι εφικτή, προϋποθέτει δράσεις συνεχούς υποστήριξης, αυξημένους πόρους για την υλοποίηση των Σχεδίων (πχ. διανοίξεις δρόμων, κατασκευή κατάλληλων υποδομών και δικτύων, εξυγίανση των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων κλπ.) και αυξημένο συντονισμό μεταξύ των εφαρμοζόμενων πολιτικών, ώστε να συμβάλλουν στην διασφάλιση της διαθέσιμης γης για την ανάπτυξη των μεταποιητικών και εν γένει παραγωγικών δραστηριοτήτων, καθώς και στην **ενίσχυση της ασφάλειας δικαίου τόσο για τις νομίμως υφιστάμενες όσο και για τις νέες δραστηριότητες.** Το ίδιο ισχύει και για το **μεταβατικό καθεστώς,** το οποίο θα πρέπει να προβλεφθεί για τις υφιστάμενες δραστηριότητες και για όσα επενδυτικά σχέδια έχουν σχεδιαστεί και δρομολογηθεί με βάση το προγενέστερο καθεστώς για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Ο ΣΕΒ, παραδοσιακά υποστηρίζει την αναγκαιότητα χωρικής συγκέντρωσης των μεταποιητικών δραστηριοτήτων σε οργανωμένους υποδοχείς και σε περιοχές με καθορισμένες χρήσεις γης, αλλά και υπεράσπιση του δικαιώματος των νομίμως υφιστάμενων επιχειρήσεων να συνεχίσουν τη λειτουργία τους και να εκσυγχρονίζονται στις υφιστάμενες θέσεις. Προς αυτή την κατεύθυνση φαίνεται ότι κινούνται και οι ρυθμίσεις του παρόντος Νομοσχεδίου.

Χρήσεις Γης

Τα ζητήματα των χρήσεων γης τίθενται στο επίκεντρο της εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς μέσω αυτών καθορίζεται τι επιτρέπεται και τι απαγορεύεται σε κάθε περιοχή. Τα ισχύοντα πολεοδομικά σχέδια, είναι

απαρχαιωμένα κάνοντας χρήση των διατάξεων του ΠΔ/23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ/1987), γεγονός που συνεπάγεται αδιέξοδο στην αδειοδότηση σύγχρονων δραστηριοτήτων αιχμής. Ταυτόχρονα το νέο πδ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018) για τις κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης, πέραν του ότι δεν αντιμετώπισε σημαντικά ζητήματα αναφορικά με το μεταβατικό καθεστώς των δραστηριοτήτων, φαίνεται ότι αναπαράγει την πρακτική του προ-ισχύοντος πδ, χωρίς καμία προσπάθεια απλοποίησης και ευελιξίας.

Οι διατάξεις του παρόντος Νομοσχεδίου, φαίνεται ότι επιχειρούν να επιλύσουν τα ανωτέρω ζητήματα, ενόψει και του Νέου Προγράμματος για Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, μέσα από την έκδοση ενός νέου πδ, και την εισαγωγής μίας νέας διαδικασίας που θα παρέχεται η δυνατότητα, στα ειδικά και τοπικά πολεοδομικά σχέδια, να προβλέπονται νέες χρήσεις γης, οι οποίες μέχρι την έκδοσή τους δεν είχαν περιληφθεί. Σημειώνεται ότι στις διαδικασίες που λαμβάνουν χώρα κατά την εκπόνηση και κατάρτιση τόσο των ειδικών όσο και τοπικών πολεοδομικών σχεδίων, είναι αναγκαίο να συμμετέχει ενεργά ο εκπρόσωπος των παραγωγικών φορέων της περιοχής.

Ως πολύ σημαντική αξιολογείται η εξουσιοδοτική διάταξη που δίδεται για αντιστοίχιση των χρήσεων γης της εθνικής ονοματολογίας με τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (ΚΑΔ), η οποία αποτελεί και μία πάγια πρόταση του ΣΕΒ και της Επιτροπής Χωροταξίας και Δικτύων, καθώς μέσω αυτής θα επέλθει σαφήνεια, βεβαιότητα και επιτάχυνση των αδειοδοτικών διαδικασιών.

Στο πλαίσιο της εκδόσεως του νέου πδ των Χρήσεων Γης, παρακαλούμε να ληφθούν υπόψη κατά προτεραιότητα τα εξής ζητήματα:

- **Παροχή ασφάλειας δικαίου για ειδικές κατηγορίες χρήσεων που δεν προβλέπονται στις σημερινές κατηγορίες.** Αναφερόμαστε ενδεικτικά και όχι περιοριστικά σε χρήσεις γης στο τομέα **νέων τεχνολογιών και της ενέργειας** (πχ. εγκαταστάσεις αποθήκευσης ενέργειας, σημεία φόρτισης, ειδικές μονάδες ανακύκλωσης κοκ.), **της βιομηχανίας και της εξόρυξης** (συνοδές εγκαταστάσεις κυρίως) **της εκπαίδευσης** (πχ. εκπαιδευτική φιλοξενία) και αναδυόμενων δραστηριοτήτων ως απόρροια από τις μεταβαλλόμενες κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες της πανδημίας (πχ. Automated Curbside Pickup Systems (CPS)/ Αυτοματοποιημένα Σημεία Παραλαβής Προϊόντων), για τις οποίες το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο δεν φαίνεται να λαμβάνει μέριμνα. Ταυτόχρονα θα πρέπει να ληφθεί μέριμνα και την παροχή κατάλληλων όρων δόμησης για τις κατά περίπτωση ειδικές χρήσεις, καθώς συχνά διαπιστώνεται ότι οι καθορισμένοι όροι δόμησης σε ένα πολεοδομικό ή ρυμοτομικό σχέδιο δεν εξυπηρετούν την ανάπτυξη των ειδικών κατηγοριών χρήσεων.
- Εναρμονισμός του πλαισίου επιτρεπόμενων δραστηριοτήτων μεταξύ του νέου πδ και του αρθ. 43 του ν 3982/11.

- Διευθέτηση των ζητημάτων των μεταβατικών διατάξεων σε υφιστάμενα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, ιδίως σε σχέση με τους ορισμούς των περιοχών επαγγελματικών δραστηριοτήτων και τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης στις θεσμοθετημένες περιοχές «ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση».

Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης

Η μεταφορά του Συντελεστή Δόμησης, αποτελεί ένα πλαίσιο πολεοδομικών κανόνων και ρυθμίσεων, που απαντάται στην πλειοψηφία των πολεοδομικών πολιτικών διαφόρων χωρών, με επιμέρους παραλλαγές και διαφοροποιήσεις. Ειδικότερα στις ΗΠΑ υπάρχει ο μηχανισμός της Μεταφοράς Δικαιωμάτων Ανάπτυξης (Transfer of Development Rights – TDR) ενώ στο Ηνωμένο Βασίλειο ο αντίστοιχος μηχανισμός προσομοιάζει στον γνωστό Έλεγχο της Ανάπτυξης (Development Control ή Planning Control και Development Management στη Σκωτία).

Οι διατάξεις του Νομοσχεδίου επιχειρούν να ενσωματώσουν την πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και φαίνεται ότι απλοποιούν τη διαδικασία για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης μέσω ενός ψηφιακού συστήματος. Ορίζουν επίσης τα ακίνητα που προσφέρουν, καθώς και τα ακίνητα που δέχονται συντελεστή δόμησης, τα οποία πρέπει πάντοτε να περιλαμβάνονται σε ζώνη που έχει εγκριθεί μέσω προεδρικού διατάγματος.

Καθώς στην πλειονότητα των παραδειγμάτων του εξωτερικού δεν φαίνεται να τίθενται περιορισμοί ως προς το ειδικότερο πλαίσιο αναφοράς και τον σκοπό της ανάπτυξης, προτείνεται να εξεταστεί το ενδεχόμενο **η διεύρυνση των ακινήτων προσφοράς συντελεστή δόμησης (πχ. βιομηχανικά κτίρια)**. Αποσαφήνιση επίσης χρειάζεται να δοθεί στο πλαίσιο που ισχύει για την μεταφορά συντελεστή εντός Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (Άρθρο 55^Α παρ. 1 ν. 3982/2011-Ειδικές Πολεοδομικές Διατάξεις Επιχειρηματικών Πάρκων).

Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις

Με τις διατάξεις του Νομοσχεδίου εκσυγχρονίζονται οι απαρχαιωμένες και μη λειτουργικές –εδώ και δεκαετίες- διατάξεις για τη διενέργεια των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, καθορίζοντας ένα σαφές και ορθολογικό πλαίσιο υποχρεώσεων, δικαιωμάτων και λοιπών κανόνων.

Πιστοποιημένοι Αξιολογητές και Μητρώο Χωρικών Μελετών

Η υλοποίηση του Προγράμματος για τα Νέα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, οι αναθεωρήσεις και οι τροποποιήσεις των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων, και εν γένει η υλοποίηση του Σχεδιασμού, απαιτεί την εισαγωγή κατάλληλων μηχανισμών που θα επιτρέψουν την άμεση προώθηση των Σχεδίων και Προγραμμάτων, χωρίς καμία έκπτωση στο δημόσιο συμφέρον και στην ποιότητα των μελετών. Σήμερα, καταγράφονται καθυστερήσεις ετών στη θεσμοθέτηση των χωρικών σχεδίων, κυρίως

λόγω του αυξημένου χρόνου που απαιτείται για να ανταπεξέλθουν οι αρμόδιες υπηρεσίες στις διαδικασίες ελέγχου και αξιολόγησης των χωρικών μελετών.

Στο πλαίσιο αυτό, οι διατάξεις που εισάγουν νέους μηχανισμούς ελέγχου και αξιολόγησης των χωρικών μελετών, μέσω των Πιστοποιημένων Αξιολογητών Χωρικών Μελετών είναι απολύτως αναγκαίες για να προχωρήσει με ταχύτητα και ασφάλεια δικαίου ο σχεδιασμός.

Στο πλαίσιο αυτό, οι διατάξεις που εισάγουν νέους μηχανισμούς ελέγχου και αξιολόγησης των χωρικών μελετών, μέσω των Πιστοποιημένων Αξιολογητών Χωρικών Μελετών είναι απολύτως αναγκαίες για να προχωρήσει με ταχύτητα και ασφάλεια δικαίου ο σχεδιασμός. Ιδιαίτερα κρίσιμο για την επιτυχή εφαρμογή των εν λόγω διατάξεων είναι το προβλεπόμενο ΠΔ, το οποίο θα πρέπει να α) περιλαμβάνει κατάλληλα κριτήρια τεχνικής επάρκειας, διασφάλισης της αμεροληψίας κ.λπ., αξιοποιώντας το σύστημα διαπίστευσης και β) θεσπίσει ρεαλιστική και εύκολα εφαρμόσιμη διαδικασία αξιοποίησης του Μητρώου Αξιολογητών. Τέλος με το Ηλεκτρονικού Μητρώου Χωρικών Μελετών (ΗΜΧΜ- άρθρο 96) ενισχύεται η διαφάνεια και η πρόσβαση σε πολεοδομικά δεδομένα, ενώ ταυτόχρονα προωθείται ο ψηφιακός μετασχηματισμός του Κράτους.

Τέλος μέσω του Ηλεκτρονικού Μητρώου Χωρικών Μελετών (ΗΜΧΜ- άρθρο 96) ενισχύεται η διαφάνεια και η πρόσβαση σε πολεοδομικά δεδομένα, ενώ ταυτόχρονα προωθείται ο ψηφιακός μετασχηματισμός του Κράτους.

ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α

Απλούστευση, επιτάχυνση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

Άρθρο 5 Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΧΩΘΑ)- Προσθήκη άρθρου 4Α στον ν. 4447/2016

Για τον ΣΕΒ τα θέματα με τα οποία θα ασχοληθεί το ΚΕΣΥΧΩΘΑ είναι ιδιαιτέρως κρίσιμα για την επίλυση των ασαφειών και των αντικρουόμενων διατάξεων των χωροταξικών σχεδίων, εξαιτίας των οποίων καθυστερούν σημαντικές παραγωγικές επενδύσεις, ιδίως στους τομείς της μεταποίησης, των μεταλλευτικών και λατομικών δραστηριοτήτων και των εγκαταστάσεων Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας.

Στο πλαίσιο αυτό, καθώς ο Υπουργός έχει την αρμοδιότητα να παραπέμπει τα θέματα προς Γνωμοδότηση στο ΚΕΣΥΧΩΘΑ, κρίνεται σκόπιμο να προωθηθούν κατά προτεραιότητα τα ζητήματα που είχαν τεθεί στο Υπόμνημα του ΣΕΒ για την ολοκλήρωση του χωροταξικού σχεδιασμού (ΑΠ ΣΕΒ 01330/ 16-12-2019), αναφορικά με τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (σε συνεργασία με τον Σύνδεσμο

Μεταλλευτικών Επιχειρήσεων-ΣΜΕ για τα θέματα που αφορούν τα ζητήματα των μεταλλευτικών δραστηριοτήτων).

Άρθρο 11 Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια - Αντικατάσταση άρθρου 8 του ν. 4447/2016

Οι απλοποιήσεις που επέρχονται στο πλαίσιο κατάρτισης και έγκρισης των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, αξιολογούνται στη σωστή κατεύθυνση. Οι νέες διατάξεις αποσαφηνίζουν με τον πλέον ξεκάθαρο τρόπο ότι τα εν λόγω Σχέδια περιλαμβάνουν ρυθμίσεις για όλα τα θέματα που ρυθμίζονται από τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, γεγονός που αναμένεται να συμβάλλει στην ενίσχυση του θεσμού (κυρίως λόγω της νομικής βεβαιότητας που συνεπάγονται οι νέες διατάξεις).

Στο πλαίσιο των ειδικότερων αναγκών των παραγωγικών επενδύσεων, κρίνεται σκόπιμο να αποσαφηνιστεί μέσω του νομοσχεδίου η διαδικασία που θα ακολουθείται, στις περιπτώσεις που το Ειδικό Χωρικό Σχέδιο θα αφορά την χωροθέτηση ενός Οργανωμένου Υποδοχέα Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων. Παράλληλα, καθώς η έγκριση της ΚΥΑ έγκρισης ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου, δεν προϋποθέτει την οριοθέτηση των ρεμάτων (η οποία πραγματοποιείται στο πλαίσιο του ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμογής) κρίνεται σκόπιμη η σχετική διόρθωση. Τέλος, καθώς με βάση το ισχύον πλαίσιο οι προδιαγραφές των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων εγκρίνονταν μέσω ΥΑ, απαιτείται να υπάρξει ανάλογη πρόβλεψη και στη νεότερη εκδοχή του άρθρου. Στο πλαίσιο των ανωτέρω επισημάνσεων προτείνονται οι ακόλουθες τροποποιήσεις:

Άρθρο 13 - Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής - Αντικατάσταση άρθρου 10 του ν. 4447/2016

παρ. 4β

Προτείνεται η ακόλουθη συμπλήρωση μετά το πρώτο εδάφιο της παρ. 4β, προκειμένου να προβλεφθεί δια νόμου η ηλεκτρονική ανάρτηση των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής (έντονη γραμματοσειρά):

«β) Τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, πριν από την έγκρισή τους, εκτίθενται με το σχετικό κτηματογραφικό διάγραμμα στον οικείο Δήμο επί είκοσι (20) εργάσιμες ημέρες. Για το γεγονός αυτό ειδοποιείται το κοινό με σχετική δημοσίευση σε δύο (2) εφημερίδες, τοπικής ή εθνικής κυκλοφορίας και στην ιστοσελίδα του Δήμου.

Μετά την 1.1.2021, όλα τα έγγραφα που αφορούν την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων εφαρμογής, περιλαμβανομένων των αιτήσεων, γνωμοδοτήσεων των φορέων της Διοίκησης, κειμένων και χαρτών μελετών, σχεδίων εγκριτικών πράξεων μελετών, αναρτώνται στην ιστοσελίδα του Δήμου μαζί με τα γεωχωρικά δεδομένα κάθε σταδίου της μελέτης, τα κτηματογραφικά διαγράμματα και κτηματολογικούς πίνακες καθώς και ηλεκτρονικά έντυπα του δήμου για υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας και ενστάσεων. Το κοινό έχει δικαίωμα πρόσβασης για ενημέρωση, μεταφόρτωση

των δεδομένων και υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας και ενστάσεων. Οι υπηρεσίες αυτές παρέχονται χωρίς να απαιτείται η χρήση ειδικής ηλεκτρονικής άδειας.»

Νέο άρθρο στο Κεφάλαιο Α για την ασφάλεια δικαίου σημαντικών παραγωγικών επενδύσεων σε συνάρτηση με το ισχύον καθεστώς χρήσεων γης.

Σήμερα, υπάρχουν θεσμοθετημένα σχέδια χρήσεων γης που εκπονήθηκαν με βάση τον Ν. 2508/1997 (ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ), καθώς και ειδικά καθεστώτα ελέγχου και περιορισμού της δόμησης (κυρίως ΖΟΕ), τα οποία στην πλειοψηφία τους εγκρίθηκαν την τελευταία 20-ετία, και όρισαν χρήσεις γης, οι οποίες όμως έρχονται σε αντίθεση με υφιστάμενες και εν λειτουργία βιομηχανικές-βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, γεγονός που εγείρει ή/και που επιβάλλει ρητώς (ανάλογα με το τι αναφέρεται στο εκάστοτε σχέδιο) την μετεγκατάσταση των μεταποιητικών δραστηριοτήτων.

Πιο συγκεκριμένα, τα σχέδια αυτά, άλλοτε υποδεικνύουν υποχρεώσεις μετεγκατάστασης για συγκεκριμένες εγκαταστάσεις (αναφέροντας την επωνυμία της επιχείρησης) και άλλοτε ορίζουν γενικές ρυθμίσεις ορίζοντας εφαρμογής για έναν τομέα ή κλάδο παραγωγής ή για μία συγκεκριμένη χωρική ενότητα (στην οποία επιχειρείται μετασχηματισμός χρήσεων γης). Επιπρόσθετα μπορεί να ορίζουν επιμέρους χρονικές προθεσμίες για την συντέλεση της μετεγκατάστασης (πχ. 12τίας ή 20ετίας), οι οποίες μπορεί να έρχονται σε αντίθεση με άλλες ειδικές προβλέψεις της νομοθεσίας (Ν 3325/2005).

Οι ανωτέρω προωθούμενες ρυθμίσεις, αξιολογούνται ως καταχρηστικές διότι δεν τεκμαίρονται επαρκώς από τα Σχέδια Χρήσεων Γης οι ειδικότεροι λόγοι για τους οποίους επιβάλλεται η μετεγκατάσταση των βιομηχανικών δραστηριοτήτων. Το ενδεχόμενο μετεγκατάστασης, συνεπάγεται επί της ουσίας και παύση της δραστηριότητας, καθώς:

- το κόστος αξιολογείται -ιδίως στις τρέχουσες συνθήκες και μετά την δεκαετή κρίση- ως απαγορευτικό,
- στα σημεία εγκατάστασής έχουν αναπτυχθεί δικτυώσεις και πλεονεκτήματα θέσης (εγγύτητα σε υποδομές μεταφορών, πρόσβαση σε εξειδικευμένο ανθρώπινο δυναμικό, πρώτε ύλες, δικτυώσεις κοκ.), που είναι πολύ δύσκολο –εάν όχι αδύνατο- να αναπαραχθούν σε άλλες θέσεις χωρίς να επέλθει στην πράξη η χρεωκοπία της προς μετεγκατάσταση επιχείρησης.

Επιπρόσθετοι λόγοι -και από σκοπιάς δημοσίου συμφέροντος- που καθιστούν ανεδαφική την μετεγκατάσταση συγκεκριμένου τύπου εγκαταστάσεων της βιομηχανίας είναι:

- το γεγονός ότι οι ορισμένες εγκαταστάσεις έχουν προχωρήσει σε υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων, για τα οποία έχουν λάβει από το κράτος σχετική υποστήριξη (στις επιχειρήσεις που έχουν υπαχθεί σε αναπτυξιακούς νόμους).
- ότι κατά το παρελθόν, οι εφαρμοζόμενες αναπτυξιακές πολιτικές είχαν δώσει έμφαση στον τομέα των υπηρεσιών, εφαρμόζοντας γενικευμένες πολιτικές αποβιομηχάνισης, με τα Σχέδια χρήσεων γης να ακολουθούν αυτή τη λογική. Οι εν λόγω πολιτικές έχουν πλέον αντιστραφεί, λαμβάνοντας δε υπόψη και τους σύγχρονους ευρωπαϊκούς στόχους για την αύξηση της συμμετοχής βιομηχανίας στο ΑΕΠ, γίνεται κατανοητό ότι τα Σχέδια που προέβλεπαν τις εν λόγω μετεγκαταστάσεις κρίνονται σήμερα παρωχημένα.

Άλλοι λόγοι για τους οποίους επιβάλλεται μέριμνα από την πλευρά του νομοθέτη για την αντιμετώπιση αυτού του σύνθετου ζητήματος, σχετίζονται με τις διαχρονικές αδυναμίες του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού (τις οποίες η πρόσφατη νομοθετική πρωτοβουλία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας επιχειρεί να επιλύσει) και ειδικότερα:

-πολλά από τα προαναφερόμενα σχέδια χρήσεων γης, ερμήνευσαν με λανθασμένο τρόπο είτε τις κατευθύνσεις από το οικείο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο, είτε από το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο της Βιομηχανίας, ορίζοντας εσφαλμένως ότι οι σχετικές υποχρεώσεις απορρέουν από την εναρμόνιση του σχεδίου χρήσεων γης με τα όσα ορίζει ο χωροταξικός σχεδιασμός (σημειώνεται ότι τα ζητήματα ασαφειών και προβλημάτων εναρμόνισης μεταξύ των σχεδίων αναμένεται να επιλύονται κατά περίπτωση σε ένα νέο όργανο στο ΚΕΣΥΧΩΘΑ),

-το χρονικό διάστημα που μεσολάβησε μεταξύ της μελέτης/ανάλυσης της υφιστάμενης κατάστασης και εν τέλει διατύπωσης της πρότασης και θεσμοθέτησης του σχεδιασμού κάθε περιοχής, κατά μέσο όρο είναι τα 15 έτη. Το γεγονός αυτό, έχει σήμερα ως αποτέλεσμα να ορίζονται υποχρεώσεις μετεγκατάστασης λόγω ασυμβατότητας χρήσεων γης για δραστηριότητες που α) νομίμως εγκαταστάθηκαν στις σημερινές του θέσεις και β) ο θεσμοθετημένος σχεδιασμός αγνόησε -άθελά του λόγω του χρονικού διαστήματος που μεσολάβησε- την ύπαρξή τους (σημειώνεται ότι το νέο Πρόγραμμα για τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, επιχειρεί να μην αναπαραχθούν τα συγκεκριμένα προβλήματα μέσα από μία δέσμη μέτρων που στοχεύουν στην επιτάχυνση και στην εισαγωγή νέων μηχανισμών ελέγχου των πολεοδομικών μελετών).

Τέλος, σημειώνεται ότι τα όποια προγράμματα μετεγκατάστασης, που έχουν διατεθεί προς την επιχειρηματικότητα την τελευταία δεκαετία, αλλά και τα ειδικότερα κίνητρα του Ν3982/2011 για εγκατάσταση σε Οργανωμένους Υποδοχείς, δεν έτυχαν αποδοχής, καθώς, παρά τα σημαντικά πλεονεκτήματα που παρείχαν, δεν μπορούν να καλύψουν την άμεση και έμμεση ζημία που θα επέλθει στη λειτουργία των επιχειρήσεων.

Δεδομένης της διαφορετικής φύσης των λόγων αλλά και των αιτιών για τους οποίους σήμερα ένας αυξημένος αριθμός σημαντικών παραγωγικών δραστηριοτήτων βρίσκεται σε μία κατάσταση αβεβαιότητας για την απρόσκοπτη συνέχιση της λειτουργίας στις υφιστάμενες θέσεις, κρίνεται σκόπιμο, πέρα από τα όσα προβλέπονται για το μεταβατικό διάστημα παραμονής στον Ν 3325/2005 για την μετεγκατάσταση σε περίπτωση αλλαγής χρήσεων γης, να υπάρξει συμπλήρωση των διατάξεων για διακριτή μέριμνα- εξαίρεση των επιχειρήσεων από υποχρέωση μετεγκατάστασης οι οποίες:

- παρουσιάζουν εξαρτήσεις από μεγάλες υποδομές οι οποίες είναι δύσκολο να εξευρεθούν σε νέες θέσεις (λιμένες εξυπηρέτησης ίδιας επιχειρηματικής δραστηριότητας, σιδηροδρομικό δίκτυο) ή χωροθετικές εξαρτήσεις από πηγές πρώτων υλών,
- έχουν υπαχθεί σε αναπτυξιακούς νόμους προκειμένου να αναπτυχθούν ή/και να μεγεθυνθούν σε θέση για την οποία προκύπτει υποχρέωση μετεγκατάστασης,
- χαρακτηρίζονται σημαντικές για την Εθνική Οικονομία παραγωγικές επενδύσεις που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 38 του Ν 3982/2011 για τις οποίες προκύπτει υποχρέωση μετεγκατάστασης.

Πρόταση νομοθετικής ρύθμισης- Νέο άρθρο

Αιτιολογική έκθεση

Το Ελληνικό Δημόσιο έχει αδειοδοτήσει, κατά καιρούς τη λειτουργία μεγάλων βιομηχανικών μονάδων, πολλές φορές και με υπογραφή συμβάσεων με τον επιχειρηματικό φορέα, (π.χ. περιπτώσεις του ν. 4171/61), των οποίων η μετεγκατάσταση είναι ιδιαίτερα δυσχερής έως και αδύνατη, σε περίπτωση αλλαγής χρήσης του χώρου της από ΓΠΣ, που ίσχυσαν μεταγενέστερα.

Για τον λόγο αυτό ο Νομοθέτης προέβλεψε ιδιαίτερα μακρύ χρόνο μετεγκατάστασης που όμως αποδεικνύεται ανεπαρκής και αναγκάζεται να τον παρατείνει (12 έτη με το άρθρο 7 του ν. 3325/2005, που παρατάθηκε σε 20 με το άρθρο 70 του ν. 4549/2018), **πράγμα όμως που δεν λύνει το πρόβλημα**, όχι μόνο διότι το σημερινό κόστος μιας τέτοιας μετεγκατάστασης συνεπάγεται στην πράξη την παύση λειτουργίας των μονάδων, αλλά κυρίως διότι οι βιομηχανικές αυτές μονάδες εξυπηρετούνται **στις συγκεκριμένες θέσεις** από λιμενικές εγκαταστάσεις, πηγές πρώτων υλών, αποθηκευτικούς χώρους κλπ.

Προτείνεται, όπως η συνέχιση της λειτουργίας τέτοιων μονάδων ν' αποτελούν ταυτόχρονα και καθορισμό χρήσης γης, ώστε οι Μονάδες αυτές, **που έχουν εκ των πραγμάτων, καθορίσει την χρήση γης με την πολυετή παρουσία τους (πριν την ένταξη της περιοχής σε χωρικό σχεδιασμό), να μένουν εκεί που είναι, και απαλλαγμένες από το βάρος της προσωρινότητας, να μπορέσουν να επενδύσουν και να αναβαθμιστούν περιβαλλοντικά με μακροπρόθεσμο σχεδιασμό** οπότε και να συνεχίσουν την λειτουργία τους, στην ίδια θέση, με καθορισμό συμβατής χρήσης γης, εναρμονισμένη με την αδειοδότηση και λειτουργία των ως άνω μονάδων.

Προτεινόμενη Διάταξη

«Νομίμως υφιστάμενες βιομηχανικές εγκαταστάσεις, δεν υποχρεούνται σε μετεγκατάσταση στην περίπτωση μεταβολής της χρήσης γης που καθιστά αυτές μη συμβατές με τη νέα χρήση γης, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) παρουσιάζουν τα χαρακτηριστικά των βιομηχανικών δραστηριοτήτων με χωροθετική εξάρτηση από πρώτες ύλες προερχόμενες από εξόρυξη ή/και βιομηχανικών δραστηριοτήτων με ανάγκη χωροθέτησης σε άμεση επαφή με θαλάσσιο μέτωπο, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 5 του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου Βιομηχανίας (151/ΑΑΠ/2009).

β) αποτελούν λειτουργικό κομμάτι της παραγωγικής αλυσίδας σημαντικών για την Εθνική Οικονομία Παραγωγικών Επενδύσεων κατά την έννοια του άρθρου 38 του Ν. 3982/2011 οι οποίες έχουν υλοποιηθεί κατ' εφαρμογή διατάξεων αναπτυξιακών νόμων και επιβάλλεται για τεχνικοοικονομικούς λόγους να χρησιμοποιούν ίδιες λιμενικές εγκαταστάσεις.

Οι βιομηχανικές εγκαταστάσεις των ως άνω περιπτώσεων μπορούν να συνεχίζουν τη λειτουργία τους για την οποία έχουν αδειοδοτηθεί, μπορούν να εκσυγχρονίζονται και να επεκτείνονται εντός του γηπέδου, στο οποίο έχουν αδειοδοτηθεί, καθώς και να επεκτείνονται σε όμορο γήπεδο, η έκταση του οποίου δεν θα υπερβαίνει το 50% του υφισταμένου.

Η παραμονή στην ίδια θέση και η μη υποχρέωση μετεγκατάστασης, λαμβάνεται υποχρεωτικά υπόψη και αποτυπώνεται με το προσφορότερο μέσο στον Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη του Μέρους Γ του Ν. 4635/2019.

Η διαδικασία και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά εφαρμογής της ως άνω διάταξης καθορίζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας.»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ

Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς

Άρθρο 39 - Οργανωμένοι υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων - Τροποποίηση παρ. 4 άρθρου 44 και παρ. 2 άρθρου 52 ν. 3982/2011

Τροπ. παρ. 2δ άρθρου 52 ν. 3982/2011

Σήμερα, στην πολεοδομική μελέτη που εγκρίνεται για την ανάπτυξη ενός Επιχειρηματικού Πάρκου, προβλέπεται η δημιουργία υπαίθριων ή στεγασμένων χώρων στάθμευσης σε κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους, η χωρητικότητα των

οποίων υπολογίζεται με βάση τις προβλεπόμενες διαστάσεις και μεγέθη των υπαίθριων ή στεγασμένων σταθμών αυτοκινήτων, βάσει των διατάξεων του π.δ. 455/1976 (Α` 169).

Στην πράξη, ωστόσο, έχει αποδειχθεί ότι απαιτείται μία νέα προσέγγιση αναφορικά με τον αριθμό και τον τύπο των θέσεων στάθμευσης που πρέπει να προβλεφθούν, προκειμένου αυτές να είναι προσαρμοσμένες στις ειδικότερες ανάγκες κάθε κτιρίου και ανάλογα με τον τύπο της δραστηριότητας.

Εμπειρία, αναφορικά με τα απαιτούμενα μεγέθη, μπορεί να αντληθεί από την υφιστάμενη νομοθεσίας όπως ενδεικτικά από το πδ-18/31-12-97 για τον καθορισμό υποχρεώσεων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, όπου οι απαιτήσεις για χώρους στάθμευσης για βιομηχανικά κτίρια ορίζεται ως εξής: **«ιγ. Για βιομηχανίες, βιοτεχνίες, επαγγελματικά εργαστήρια και άλλες παρεμφερείς χρήσεις: μία θέση ανά 100 έως 150 τμ επιφάνειας του κτιρίου».**

Τροπ. παρ. 5 άρθρου 44 του ν. 3982/2011

Προτείνεται να προβλέπεται διακοπή της έκτασης των ΕΠ, όχι μόνο από οδικά δίκτυα αλλά και από ρέματα και σιδηροδρομικά δίκτυα, εφόσον εξασφαλίζεται η λειτουργική συνέχεια, -τουλάχιστον για την ενδοχώρα- στα ΕΠ τύπου Α και Β που απαιτούν μεγάλες εκτάσεις. Είναι δύσκολο να υπάρχουν εκτάσεις άνω των 100 στρ. που δε διακόπτονται από ρέματα ή άλλου τύπου φυσικά εμπόδια. Προτείνεται η συμπλήρωση της παρ. ως ακολούθως (έντονη υπογράμμιση):

«5. Η έκταση στην οποία δημιουργείται το ΕΠ μπορεί να διακόπτεται από οδικά και σιδηροδρομικά δίκτυα, υδατορέματα, φυσικά εμπόδια και τεχνικά έργα, εφόσον εξασφαλίζεται η λειτουργική ενότητά του και η ασφάλεια της κυκλοφορίας. Δημοτικοί, κοινοτικοί και αγροτικοί δρόμοι μπορούν να ενσωματωθούν στην έκταση του υποδοχέα, εφόσον αυτό δεν δημιουργεί κυκλοφοριακά προβλήματα.».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε

Έλεγχος και προστασία του Δομημένου περιβάλλοντος

Άρθρο 57 - Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης – Τροποποίηση περ. ε παρ. 1 άρθρου 39 ν. 4495/2017

Για την πληρότητα των πληροφοριών του τοπογραφικού διαγράμματος, προτείνεται στις αναθεωρημένες προδιαγραφές σύνταξης να περιληφθεί και ο κωδικός της κατηγορίας ακινήτου με βάση τα έντυπα προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών, προκειμένου να υπάρχει μία κοινή βάση και ονοματολογία καταγραφής.

Προσθήκη νέας περίπτωσης στ. στην τροποποιούμενη παρ. 1 του άρθρου 39 του ν. 4495/2017

«στ) Αναγραφή κωδικού κατηγορίας κτιρίου σύμφωνα με τα έντυπα για τον Αντικειμενικό Προσδιορισμό Αξιών Ακινήτων».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι

Απλοποίηση και εξορθολογισμός του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

Στις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ), διαφαίνονται σημαντικά περιθώρια βελτιώσεων ώστε οι κτιριακές εγκαταστάσεις, των οποίων οι οικοδομικές άδειες εκδόθηκαν σε εφαρμογή εγκρίσεων εγκατάστασης των δραστηριοτήτων του ν.3325/2005 και ν.2982/2011 (που υπάγονται στη Κατηγορία βιομηχανία-βιοτεχνία), να αποδεσμευτούν από αναχρονιστικές ρυθμίσεις που οδηγούν σε καθυστερήσεις ή/και ακυρώσεις σημαντικών επενδυτικών σχεδίων (λόγω των αυξημένων απαιτήσεων για τις οποίες διαχρονικά δεν έχει ληφθεί σχετική μέριμνα αποσαφήνισης). Στο πλαίσιο αυτό προτείνεται να εξεταστούν κατά προτεραιότητα οι εξής τροποποιήσεις του ΝΟΚ:

Άρθρο 81 - Ορισμοί

Γενική παρατήρηση

Η φράση «πολεοδομική μελέτη» προτείνεται να διορθωθεί σε «ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμογής» όπως είναι η σύγχρονη ορολογία.

Στην παρ. 42 του προτεινόμενου νέου άρθρου 2 του ν 4067/2012 προτείνονται οι εξής προσθήκες (έντονη γραμματοσειρά)

«42. Κτίριο είναι η κατασκευή που αποτελείται από χώρους και εγκαταστάσεις και προορίζεται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή του χρήστη.

Εξαιρούνται από την έννοια του κτιρίου

- i. Silo εφόσον πρόκειται για μεταλλική κατασκευή η οποία εδράζεται επί βάσεων σκυροδέματος ή επί ικριωμάτων σε ύψος ή επί κτιρίου**
- ii. Οι υπαίθριες μηχανολογικές εγκαταστάσεις (φίλτρα, παραγωγικά μηχανήματα, μηχανήματα προστασίας περιβάλλοντος, κυκλώνες, δεξαμενές κλπ) οι οποίες χρησιμοποιούνται για τις λειτουργικές ανάγκες βιομηχανικών-βιοτεχνικών μονάδων που δεν περιλαμβάνουν δομικά υλικά,**
- iii. Οι δεξαμενές καυσίμων, καθίζησης οι οποίες χρησιμοποιούνται για τις λειτουργικές ανάγκες των βιομηχανικών-βιοτεχνικών μονάδων.**

Στο τελευταίο εδάφιο της παρ. 79 του προτεινόμενου νέου άρθρου 2 ν 4067/2012, προτείνεται η εξής προσθήκη (έντονη γραμματοσειρά):

«...Το στέγαστρο είτε τοποθετείται σε επαφή με μία όψη του κτιρίου χωρίς να αποτελεί συνέχεια του φέροντος οργανισμού υπό την προϋπόθεση ότι είναι κατασκευασμένο από διαφορετικό υλικό, είτε απέχει ελάχιστη απόσταση δ/4 από οποιαδήποτε όψη του κτιρίου, χωρίς να ισχύουν οι ανωτέρω περιορισμοί., **και στη περίπτωση αυτή δεν μετρά στο σ.δ. και στο σ.κ.»**

Προτεινόμενες παρεμβάσεις και σε άλλα άρθρα του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ)

- Άρθρο 12, παρ. 6 – Επιφάνειες που δεν προσμετρώνται στο Ποσοστό Κάλυψης.

Οι βάσεις έδρασης του μηχανολογικού εξοπλισμού, δεξαμενές και μεταλλικές εν γένει κατασκευές για την στήριξη ταινιοδρόμων βιομηχανικών εγκ/σεων, μεταλλικές κατασκευές όπως στέγαστρα, μη περίκλειστα υπόστεγα, φορείς στήριξης ή προστασίας μηχανολογικού εξοπλισμού, υπόγεια τούνελ καλωδίων, δεν προσμετρώνται στη κάλυψη.

i. Οι βάσεις έδρασης του μηχανολογικού εξοπλισμού, δεξαμενές και μεταλλικές εν γένει κατασκευές για την στήριξη ταινιοδρόμων βιομηχανικών εγκ/σεων, μεταλλικές κατασκευές όπως στέγαστρα, μη περίκλειστα υπόστεγα, φορείς στήριξης ή προστασίας μηχανολογικού εξοπλισμού, υπόγεια τούνελ καλωδίων

ii. Τα SILO εφόσον πρόκειται για μηχανολογικό εξοπλισμό και όχι για κατασκευές από σκυρόδεμα

iii. Υποσταθμοί ρεύματος, ΚΑΦΑΟ

iv. Στέγαστρα προφύλαξης μηχανολογικού εξοπλισμού

v. Φυλάκια στην είσοδο της εγκατάστασης.

- Άρθρο 13, παρ. 2β. – χώροι που δεν προσμετρώνται στο ΣΟ.

Δεν προσμετρούν όλοι οι χώροι που προτείνονται ως προσθήκες στα ως άνω άρθρα να μην προσμετρούν στον Σ. Δ. που αναφέρθηκαν παραπάνω στη παρ. 2.

- Άρθρο 15, παρ. 2 – παρεκκλίσεις ύψους και όγκου

Προτείνεται να αντικατασταθεί η παρ. α ως ακολούθως:

«α. Για τα ειδικά κτίρια, πλην γραφείων προβλέπεται μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος έως 32μ. Παρέκκλιση ύψους άνω των 32μ και όγκου προβλέπεται σύμφωνα με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Εφόσον υπάρχει έγκριση παρέκκλισης ύψους στο παρελθόν για το ίδιο ή άλλο κτίριο εντός του ίδιου γηπέδου, δεν απαιτούνται εκ νέου εγκρίσεις υπηρεσιών, φορέων, κλπ. και κατάθεσή στους στην οικεία ΥΔΟΜ, ούτε η προσκόμιση και έλεγχος των τίτλων ιδιοκτησίας. Προσκομίζονται υποχρεωτικά κατά την αίτηση του ενδιαφερόμενου, οι προηγούμενες εγκρίσεις παρέκκλισης του αρμόδιου φορέα μαζί με τα συνοδά σχεδιαγράμματα και δήλωση του ιδιοκτήτη ή μηχανικού περί μη μεταβολής της ιδιοκτησίας επί του χρόνου αίτησης έκδοσης της νέας παρέκκλισης.».

Ειδικότερα για την υποβολή τίτλων ιδιοκτησίας σε συνέχεια με την ως άνω πρόταση αλλά και αυτόνομα ως γενική παρατήρηση, προτείνεται για την έκδοση αδειών δόμησης, η υποβολή τίτλων ιδιοκτησίας να γίνεται με απλή δήλωση ιδιοκτήτη ή μηχανικού (μέσω του e-gon.gr) περί μη μεταβολής της ιδιοκτησίας για τα έτη μεταξύ τελευταίας έκδοσης αδείας και ζητούμενης νέας. Απαιτείται να προσκομίζεται το φύλλο αδείας δόμησης της τελευταίας εκδοθείσας άδειας δόμησης καθώς και το συνημμένο σε αυτή διάγραμμα δόμησης και δεν θα προσκομίζονται εκ νέου όλα τα ΚΑΕΚ, συμβόλαια, πιστοποιητικά μεταγραφών κλπ.

Άρθρο 104 - Επιφάνειες που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και τον συντελεστή όγκου – Τροποποίηση άρθρων 11, 12 και 13 ν. 4067/2012

Στις προτεινόμενες διατάξεις για την περίπτωση ιβ. του άρθρου 11 προτείνεται να συμπληρωθεί νέα περίπτωση ιβ.3 ως εξής (έντονη γραμματοσειρά):

«Ιβ. 3. Ειδικά για κτίρια βιομηχανίας – βιοτεχνίας δεν προσμετρούν στη δόμηση:

i. Οι βάσεις έδρασης του μηχανολογικού εξοπλισμού, δεξαμενές και μεταλλικές εν γένει κατασκευές για την στήριξη ταινιοδρόμων βιομηχανικών εγκ/σεων, μεταλλικές κατασκευές όπως στέγαστρα, μη περικλειστα υπόστεγα, φορείς στήριξης ή προστασίας μηχανολογικού εξοπλισμού, υπόγεια τούνελ καλωδίων

ii. Τα SILO εφόσον πρόκειται για μηχανολογικό εξοπλισμό και όχι για κατασκευές από σκυρόδεμα

iii. Υποσταθμοί ρεύματος, ΚΑΦΑΟ

iv. Στέγαστρα προφύλαξης μηχανολογικού εξοπλισμού

v. Φυλάκια στην είσοδο της εγκατάστασης»

Άρθρο 116 - Εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις – Τροποποίηση παρ. 2 και προσθήκη παρ. 6, 7, 8, 9, 10 στο άρθρο 28 ν. 4067/2012

1. Στο άρθρο 28 προστίθενται παρ. 6, 7, 8 και 9 και το άρθρο 28 του ν. 4067/2012 διαμορφώνεται ως εξής:

Στο προτεινόμενο νέο Άρθρο 28 του ν. 4067/2012 Εξουσιοδοτικές διατάξεις απαιτείται να διορθωθεί η φράση «π.δ. 71/1988 (Α' 32)» της παρ. 9 στη φράση «**ΠΔ 41/2018**» (νέος Κανονισμός Πυροπροστασίας Κτιρίων) ΦΕΚ Α 80/7.5.2018»

Άρθρο 120 - Ειδικές διατάξεις - Τροποποίηση παρ. 2, 4 και προσθήκη παρ. 6, 7 στο άρθρο 27 ν. 4067/2012

Στις προτεινόμενες διατάξεις για την νέα παρ. 6 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012, προτείνεται η εξής συμπλήρωση (έντονη γραμματοσειρά):

«6. Για τα ειδικά κτίρια επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για μεμονωμένα στοιχεία του κτιρίου, όπως οι καπναγωγοί, οι υδατόπυργοι, τα σιλό. Οι υπαίθριες μηχανολογικές εγκαταστάσεις (φίλτρα, παραγωγικά μηχανήματα, μηχανήματα προστασίας περιβάλλοντος, κυκλώνες, δεξαμενές κλπ.) οι οποίες χρησιμοποιούνται για τις λειτουργικές ανάγκες βιομηχανικών-βιοτεχνικών μονάδων που δεν περιλαμβάνουν δομικά υλικά, οι δεξαμενές καυσίμων που χρησιμοποιούνται για τις λειτουργικές ανάγκες των βιομηχανικών-βιοτεχνικών

μονάδων καθώς και ως προς την κατασκευή περισσότερων του ενός υπογείων, δεν υπολογίζονται στην επιφάνεια που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης».

Κεφάλαιο ΙΒ Λοιπές Διατάξεις

Άρθρο 132 Ειδικές Πολεοδομικές Ρυθμίσεις

Στις διατάξεις του παρόντος άρθρου περιλαμβάνονται τροποποιήσεις σε ειδικά καθεστώτα προστασίας, καθορισμού χρήσεων γης και όρων δόμησης σε περιοχές με που διέπονται από ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις (Ζώνες προστασίας όρους Αιγάλεω, ΠΔ Ελαιώνα, ΖΟΕ Μεσογείων, ΖΟΕ Λαυρεωτικής). Η αναγκαιότητα για εντοπισμένες αλλαγές στις χρήσεις των συγκεκριμένων περιοχών, καταδεικνύει για μία ακόμη φορά με τον πλέον εμφανή τρόπο, την πολυπλοκότητα των προβλημάτων που παρουσιάζει η πολεοδομική νομοθεσία αναφορικά με την επικαιροποίηση και προσαρμογή του Σχεδιασμού σε περιοχές που εντάσσονται σε ειδικά καθεστώτα σχεδιασμού. Στο πλαίσιο αυτό, και δεδομένων των προβλέψεων του παρόντος νομοσχεδίου αναφορικά με τα νέα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, αναμένεται, εφόσον προχωρήσουν οι σχετικές μελέτες, να επιλυθούν αυτά τα ζητήματα, προς όφελος του περιβάλλοντος αλλά και των οικονομικών δραστηριοτήτων που σήμερα βρίσκονται σε ένα καθεστώς «ομηρίας» σε περιοχές που καθορίστηκαν ΖΟΕ προκειμένου να ελεγχθεί με «προσωρινό τρόπο» μία ανεξέλεγκτη ανάπτυξη, αλλά τελικώς παραμένουν σε ισχύ επί δεκαετίες. Στο πλαίσιο αυτό, ειδικά για την μητροπολιτική περιοχή της Αττικής, όπου καταγράφονται και τα περισσότερα προβλήματα αναφορικά με τα ειδικά καθεστώτα σχεδιασμού, προτείνεται άμεση εκπόνηση μελετών προκειμένου **να θεσπιστούν Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια που θα αντικαταστήσουν τις αναχρονιστικές και παρωχημένες ρυθμίσεις που ορίζονται στα εξής:**

- π.δ. 20-09-1995: Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (πδ Ελαιώνα) (Δ' 1049),
- π.δ. της 1.3.2004 «Καθορισμός ζωνών προστασίας χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας» (Δ' 254),
- άρθρο 21 του ν. 2742/1999 για τον Καθορισμός ορίων ζωνών προστασίας του όρους Αιγάλεω, καθώς και των χρήσεων και όρων δόμησης σε αυτές - Καθορισμός ειδικών χρήσεων και όρων δόμησης ζωνών στην περιφέρεια του ορεινού όγκου,
- ΖΟΕ Ασπροπύργου (ΦΕΚ 1085/Δ/96),
- ΖΟΕ Λαυρεωτικής- Νοτιοανατολικής Αττικής (ΦΕΚ 125/Δ/98) και
- ΖΟΕ Μεσογείων (ΦΕΚ 199/Δ/2003).

Σημειώνεται ότι μία από τις βασικότερες αιτίες των αστοχιών των ως άνω ειδικών καθεστώτων, είναι ο ανεπίκαιρος χαρακτήρας των ρυθμίσεων, κατά τον χρόνο που θεσμοθετήθηκαν. Ειδικότερα, ο χρόνος που μεσολάβησε από την μελέτη και την ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης για τις περισσότερες από τις ως άνω

περιπτώσεις (αρχές δεκαετίας '90) ήταν αρκετός, προκειμένου να έχει διαμορφωθεί μία εντελώς νέα πραγματικότητα κατά το χρόνο θεσμοθέτησης. Οι καθυστερήσεις συνέβαλλαν στην απουσία σχετικής μέριμνας από τον προτεινόμενο σχεδιασμό (ο οποίος είχε βασιστεί σε εντελώς διαφορετικά δεδομένα) ιδίως σε σχέση με την ανάπτυξη παραγωγικών εγκαταστάσεων και μεταποιητικών δραστηριοτήτων (που χωροθετήθηκαν και αδειοδοτήθηκαν νομίμως στο μεσοδιάστημα). Σήμερα, οποιαδήποτε ad hoc παρέμβαση προκειμένου να επιλυθούν τα προβλήματα χρήσεων γης στις εν λόγω περιοχές, καθίσταται ανεφάρμοστη, λόγω του ειδικού πλαισίου που τις διέπει. Απαιτείται συνεπώς να προχωρήσει άμεσα η ένταξη των ως άνω καθεστώτων σε Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια προκειμένου να επιλυθούν οριστικά τα όποια προβλήματα, αλλά και να διαφυλαχθεί αποτελεσματικά το περιβάλλον στις ευαίσθητες περιοχές.

Άρθρο 138 Καταργούμενες Διατάξεις

Περίπτωση (γ) παρ. 11 του άρθρου 51 του ν. 4178/2013 (Α' 174).

Η κατάργηση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης σε ακίνητα εντός εκτάσεων Αγροτικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας εφόσον αυτά έχουν πρόσωπο σε εθνικές, επαρχιακές και δημοτικές οδούς ή και βρίσκονται εντός αποστάσεως διακοσίων (200) μέτρων από τον άξονα εθνικών, επαρχιακών οδών και εκατόν πενήντα (150) μέτρων από τον άξονα των δημοτικών οδών, δεν λαμβάνει μέριμνα για τις Διοικητικές Πράξεις οι οποίες έχουν εκδοθεί σε ακίνητα εντός εκτάσεων Αγροτικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας μέχρι και τη δημοσίευση του παρόντος.

Η κατάργηση της παρ. 11 του άρθρου 51 του ν. 4178/2013 (Α 174) χωρίς να υπάρχει τουλάχιστον σχετική πρόβλεψη από την πλευρά του νομοθέτη για το πλαίσιο συνέχισης της λειτουργίας, τροποποίησης ή εκσυγχρονισμού παραγωγικών εγκαταστάσεων (καθώς και ανανέωσης περιβαλλοντικών όρων), οι οποίες αδειοδοτήθηκαν νομίμως κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη σε ακίνητα εντός εκτάσεων Αγροτικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας, αναμένεται να δημιουργήσει σοβαρά προβλήματα σε σημαντικές παραγωγικές επενδύσεις για την μεταποίηση αγροτικών προϊόντων που τα κατά τόπους σχέδια χρήσεων γης αλλά και χωροταξικά πλαίσια προβλέπουν ανάλογες δυνατότητες.

Προκειμένου να αποφευχθούν τα ανωτέρω προβλήματα, ο ΣΕΒ προτείνει να επανεξεταστεί η συγκεκριμένη πρόβλεψη για την κατάργηση της παρ. 11 του άρθρου 51 του ν. 4178/2013, έως ότου προσδιοριστεί ένα ολοκληρωμένο μεταβατικό πλαίσιο που θα διασφαλίζει πλήρως τις νομίμως υφιστάμενες παραγωγικές δραστηριότητες που έχουν προχωρήσει σε επενδύσεις κάνοντας χρήση της ως άνω διάταξης.

Για τον ΣΕΒ η συνετή χρήση των πόρων και η ανάπτυξη με όρους βιωσιμότητας, βρίσκεται στο επίκεντρο του επιζητούμενου νέου παραγωγικού προτύπου. Η κυκλική οικονομία και η πράσινη ανάπτυξη αποτελούν δύο εμβληματικές δράσεις προς αυτή

την κατεύθυνση, οι οποίες, όμως, προκειμένου να υλοποιηθούν, θα πρέπει να αντιμετωπιστούν με οριζόντιο τρόπο σε όλες τις εφαρμοζόμενες πολιτικές (αναπτυξιακές, χωροταξικές, υποδομών, αγροτικής ανάπτυξης κοκ.).

Ειδικότερα, προτείνεται παράλληλα με την άμεση διευθέτηση του ανωτέρου ζητήματος, στο να ληφθεί το αμέσως επόμενο διάστημα μέριμνα για τον προγραμματισμό και τη διευθέτηση και των εξής θεμάτων (ορισμένα από τα οποία απαιτούν διυπουργικές συνέργειες):

- **Έναρξη του έργου σύνταξης «κτηματολογίου γεωργικών γαιών» σε εθνική κλίμακα** για την οριοθέτηση των γεωργικών γαιών και την κατάταξή τους σε βαθμούς παραγωγικότητας, προκειμένου να υπάρξει σαφήνεια ως προς την ακριβή θέση, έκταση και τον κατηγορία στην οποία εντάσσονται. Το συγκεκριμένο έργο, είναι αναπτυξιακού χαρακτήρα και αναμένεται να αποτελέσει σημαντικό εργαλείο για την άσκηση ολοκληρωμένων πολιτικών στον αγροτικό τομέα, με όρους βιώσιμης ανάπτυξης. Προς αυτή την κατεύθυνση απαιτείται να αποσαφηνιστεί το ισχύον καθεστώς αναφορικά προβλεπόμενη ΚΥΑ της παρ. 2 του άρθρου 56 του Ν. 2637/1998 για την κατηγοριοποίηση της αγροτικής γης, καθώς με την παρ. 4 του άρθρου 31 του Ν 3937/2011 έχει επέλθει νομοθετική ασάφεια αναφορικά με την πρόβλεψή της η μη από οικείο θεσμικό πλαίσιο.

Η επίσπευση της καταγραφής και οριοθέτησης των γεωργικών γαιών, προκειμένου να καθίσταται εξ αρχής και με σαφήνεια το ανθρωπογενές, φυσικό και τεχνικό περιβάλλον του κάθε έργου, αναμένεται συμβάλλει στην επίλυση των περισσότερων εκ των καταγραφόμενων ζητημάτων, καθώς και στην επιτάχυνση της αδειοδότησης και ανάπτυξης διάφορων επενδυτικών και επιχειρηματικών σχεδίων που σήμερα παρουσιάζουν καθυστερήσεις.

- **Αποσαφήνιση ζητημάτων σχετικών με την ονοματολογία/προσδιορισμό των αγροτικών γαιών υψηλής παραγωγικότητας**, καθώς στα χωρικά σχέδια και τις κατά περίπτωση αποφάσεις άλλοτε υπάρχει η αναφορά σε αγροτικής/γεωργικής γης α' προτεραιότητας, άλλοτε γεωργικής γης προτεραιότητας κοκ παραπέμποντας εμμέσως στο χαρακτηρισμό της υψηλής προτεραιότητας, χωρίς ωστόσο να αποσαφηνίζεται α) εάν έχουν μελετηθεί τα ειδικότερα κριτήρια που ορίζει η κείμενη νομοθεσία για τον συγκεκριμένο χαρακτηρισμό ή β) εάν όντως αποτελούσε σχεδιαστική επιλογή –στο πλαίσιο των χωρικών μελετών- να ενταχθούν οι εν λόγω περιοχές στο καθεστώς (και κατ' επέκταση) στους περιορισμούς που απορρέουν από τις κείμενες διατάξεις για τις ΑΓΥΠ.

- **Επαναξιολόγηση από το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και τις κατά τόπους ΠΕΧΩΠ των περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ως αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας προ της ισχύος της ΥΑ Αριθμ. 168040 (ΦΕΚ Β 1528/7.9.2010).** Καθορισμός κριτηρίων με τα οποία διαβαθμίζεται η αγροτική γη σε ποιότητες και κατατάσσεται σε κατηγορίες παραγωγικότητας. Σημειώνεται ότι κατά το

παρελθόν τα κριτήρια κατάταξης της γεωργικής γης προέρχονταν από μία Εγκύκλιο του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης (αριθμ.153929/9.06.1983) για την εφαρμογή του Ν 1337/1983, η οποία ήταν αρκετά γενικού περιεχομένου, χωρίς να διασφαλίζεται ένα συνεκτικό πλαίσιο εφαρμογής. Στο πλαίσιο αυτό, οι συγκεκριμένες εκτάσεις θα πρέπει να επαναξιολογηθούν με βάση τα ισχύοντα κριτήρια χαρακτηρισμού, καθώς πολύ συχνά εκτάσεις που παρουσιάζουν με εν δυνάμει χαρακτηριστικά αρδευσιμότητας χαρακτηρίζονται εσφαλμένα ως ΑΓΥΠ.

• Κατ' αναλογία των όσων προβλέφθηκαν δραστηριοτήτων στον Ν 4685/2020 για τον «Εκσυγχρονισμό της Περιβαλλοντικής Νομοθεσίας» αναφορικά με την απαλλαγή από το δασικό καθεστώς των εκτάσεων με νομίμως υφιστάμενες βιομηχανικές εγκαταστάσεις, απαιτείται να ληφθεί άμεσα μέριμνα για τον αποχαρακτηρισμό γαιών υψηλής παραγωγικότητας που έχουν απωλέσει τη γεωργική τους χρήση, λόγω ύπαρξης νομίμως υφιστάμενων μεταποιητικών μονάδων. Η εν λόγω ρύθμιση, αναμένεται να συμβάλλει επιπροσθέτως και στη μελλοντική διαφύλαξη της γεωργικής γης λόγω της αξιοποίησης των υφισταμένων κελυφών και στην άρση σημαντικών ασαφειών στο καθεστώς λειτουργίας νομίμως υφιστάμενων δραστηριοτήτων.