

Χωροταξικό νομοσχέδιο: Αίρονται πολεοδομικά εμπόδια στην υλοποίηση επενδύσεων

Καθαροί κανόνες για τη βιομηχανία, το εμπόριο και τις υπηρεσίες - Περιορισμός παρεμβάσεων από τους τοπικούς άρχοντες - Νέες κατηγορίες στις χρήσεις γης - Μείωση της εκτός σχεδίου δόμησης κατοικιών

Το στοίχημα της δημιουργίας καθαρών κανόνων και της απάντησης στο ερώτημα «πού μπορώ να κάνω τι» καλείται να κερδίσει η πολεοδομική και χωροταξική μεταρρύθμιση που κυοφορείται στο υπουργείο Περιβάλλοντος (ΥΠΕΚΑ).

Στο νέο νομοσχέδιο που πρόκειται να δοθεί σε δημόσια διαβούλευση τις επόμενες ημέρες, μεταξύ άλλων, σύμφωνα με τις πληροφορίες της «N», επιχειρείται να εκσυγχρονιστεί το πλαίσιο που διέπει τις Χρήσεις Γης, ώστε να πάψει η όλη διαδικασία να τελεί στη... διακριτική ευχέρεια των δημάρχων και των πολεοδομιών.

Παράλληλα, προωθούνται επιπλέον διατάξεις για την Τράπεζα Γης, μειώνονται τα επίπεδα σχεδιασμού και τα νέα αποκτούν χρονοδιαγράμματα, ώστε η διαδικασία να ολοκληρώνεται σε 3 με 7 χρόνια, αντί των 8 έως 25, ενώ ως πολιτική επιλέγεται ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης, αν και φιλοδοξία των συντακτών του νέου πλαισίου είναι η κατάργηση της έννοιας της εκτός σχεδίου δόμησης.

Αναφορικά με τις αρτιότητες, ένα θέμα που αφορά πολλούς πολίτες, στη φάση αυτή δεν αλλάζουν. Τα 4 στρέμματα διατηρούνται.

Αυτό που εξετάζεται στο πλαίσιο του περιορισμού της δόμησης κατοικιών είναι ο περιορισμός του συντελεστή δόμησης από τα 200 τ.μ. στα 150 τ.μ. ή ακόμα και στα 100 τ.μ.

Οι οριστικές αποφάσεις για το θέμα αυτό δεν έχουν ληφθεί. Οι περιορισμοί θα αφορούν μόνο την ανέγερση κατοικιών, ενώ για τις υπόλοιπες κατηγορίες κτηρίων (ξενοδοχεία, βιομηχανίες, εμπορικές επιχειρήσεις κ.λπ.) διατηρείται το καθεστώς που προβλέπει το διάταγμα του 1985.

Ωστόσο, προωθείται η κατάργηση των παρεκκλίσεων, όπως είναι η αρτιότητα οικοπέδων 750 τ.μ. εφόσον το ακίνητο βρίσκεται στα 200 μέτρα από τον οικισμό, αν και επίσης δεν έχουν ληφθεί οριστικές αποφάσεις.

Επίσης, στο νέο πλαίσιο σημαντικό ρόλο έχει το επίπεδο σχεδιασμού, με την ονομασία Δημοτικά Πολεοδομικά Σχέδια Ανάπτυξης (ΔΗΠΟΣΑ), που αντιστοιχεί στα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και εκπονείται από την κάθε δημοτική ενότητα.

Το ΔΗΠΟΣΑ -για τον καθένα από τους 325 καλλικρατικούς δήμους- υποχρεωτικά θα καθορίζει όλες τις κατηγορίες χρήσης γης μέσα στην έκταση που του ανήκει, με στόχο, μεταξύ άλλων, να μην υπάρχουν δήμοι που αρνούνται να χωροθετήσουν, π.χ., χώρους για την απόθεση ή την επεξεργασία απορριμμάτων.

Τα ΔΗΠΟΣΑ δεν θα εμπεριέχουν την έννοια του «εκτός σχεδίου», γιατί θα περιλαμβάνουν όλη την έκταση που ανήκει σε έναν καλλικρατικό δήμο, με τους χάρτες τους να αποτυπώνονται σε ψηφιακά υπόβαθρα της ΕΚΧΑ ΑΕ (Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση).

Σύμφωνα με τη σχετική αναφορά χθες στη Βουλή του αναπληρωτή υπουργού Περιβάλλοντος Σταύρου Καλαφάτη, υπό την εποπτεία και την πολιτική ευθύνη του οποίου συντάσσονται οι αλλαγές στο πολεοδομικό και

χωροταξικό πλαίσιο της χώρας, κύριος στόχος είναι η απλοποίηση των διαδικασιών για να διευκολύνονται οι επενδύσεις. Όπως πρόσθεσε, το νέο νομοσχέδιο επίσης στοχεύει:

* Στην ελάφρυνση του κεντρικού κράτους από τον τεράστιο όγκο χωροταξικών και πολεοδομικών ρυθμίσεων, μέσω της αποκέντρωσης του σχεδιασμού στις Περιφέρειες και της ανάθεσης εκπόνησης και έγκρισης των Πολεοδομικών Σχεδίων στις αποκεντρωμένες διοικήσεις.

* Στην επικαιροποίηση όπου χρειάζεται -και μετά από 3 δεκαετίες είναι λογικό να χρειάζεται- της κατηγοριοποίησης των Χρήσεων Γης.

Να σημειωθεί ότι πρόσφατα (δημοσίευμα στις 14 Οκτωβρίου 2013) η «N», με αφορμή την κυοφορούμενη πολεοδομική και χωροταξική μεταρρύθμιση, είχε απευθυνθεί σε επιχειρηματίες και άλλα στελέχη της αγοράς του real estate, οι οποίοι, μεταξύ άλλων, αναφέρθηκαν στο πώς το υφιστάμενο πλαίσιο και κυρίως οι καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση των σχεδιασμών εμποδίζουν τις επενδύσεις.

Ο επιχειρηματίας Θεόδωρος Χαραγκιώνης, εκτελεστικός πρόεδρος της Ακροπόλ Χαραγκιώνης, είχε επισημάνει χαρακτηριστικά ότι «είναι γεγονός ότι διεθνείς επενδυτές που μελετούν το ενδεχόμενο να επενδύσουν στη χώρα μας είναι έτοιμοι να αναλάβουν υψηλά ρίσκα, προσδοκώντας υψηλές αποδόσεις.

Εάν όμως ψάχνοντας βαθύτερα διαπιστώσουν ότι εκτός των ρίσκων που οφείλονται στην οικονομική κρίση, υπάρχουν και ρίσκα που σχετίζονται με το θεσμικό πλαίσιο των αδειοδοτήσεων λόγω αναποτελεσματικής λειτουργίας του κράτους - η αναποτελεσματικότητα αυτή έχει ήδη απογοητεύσει ιδιαίτερα σοβαρούς επενδυτές που ήρθαν την περίοδο των "παχιών αγελάδων" στη χώρα- πολύ φοβάμαι ότι θα αποσύρουν το ενδιαφέρον τους για επενδύσεις στην Ελλάδα, εκτός αν αλλάξουμε τάχιστα».

Περισσότερες χρήσεις Γης

Αναλυτικότερα, με το νέο νομοσχέδιο για την πολεοδομική και χωροταξική μεταρρύθμιση οι Χρήσεις Γης εμπλουτίζονται με κατηγορίες που δεν υπήρχαν. Αποτελεί πολιτική απόφαση οι Χρήσεις Γης να καθοριστούν με νόμο που θα συζητηθεί στη Βουλή.

Ο στόχος είναι να πάψει το θέμα των Χρήσεων Γης να βρίσκεται ολοσχερώς στην ευχέρεια των δημάρχων και των πολεοδομιών.

Σε κάθε ΔΗΠΟΣΑ θα υπάρχει υποχρέωση να ορίζονται όλες οι βασικές κατηγορίες των χρήσεων. Δεν θα είναι δυνατόν να εξαιρούνται ούτε οι βιομηχανίες ούτε, π.χ., οι χώροι που αφορούν τα απορρίμματα.

Οι δήμοι θα χωροθετούν υποχρεωτικά το σύνολο των χρήσεων της κάθε κατηγορίας και δεν θα μπορούν να κάνουν εξαιρέσεις. Οι κατηγορίες Χρήσεων Γης θα αναλύονται και σε Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (πιο κοντά δηλαδή στον ορισμό της κάθε δραστηριότητας).

Ειδικότερα, τα ΔΗΠΟΣΑ θα πρέπει να συμπεριλαμβάνουν τις 5 βασικές κατηγορίες Χρήσεων Γης:

1. Περιοχές προστασίας απόλυτης ή ειδικής, π.χ., δάση, περιοχές nature κ.λπ., καθώς και περιοχές ελέγχου της δόμησης.

2. Περιοχές πολεοδομημένες ή προς πολεοδομηση: Οικιστικές, περιοχές οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (ΒΙΠΕ, ΒΙΟΠΑ, ΕΣΧΑΔΑ κ.λπ.), περιοχές στρατηγικών επενδύσεων και χωρικών παρεμβάσεων, τοπικά ρυμοτομικά σχέδια για κοινωφελείς λειτουργίες (πανεπιστήμια, σιδηροδρομικούς σταθμούς κ.λπ.).

3. Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας. Εδώ σχεδιάζεται μια σημαντική αλλαγή, καθώς θα επιτραπεί η δημιουργία στην κατηγορία αυτή και δραστηριοτήτων μεταποίησης αγροτικών προϊόντων καθώς και χρήσεις υποστήριξης της γεωργικής εκμετάλλευσης (π.χ., με το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο δεν επιτρέπεται η δημιουργία συνεργείου τρακτέρ).

4. Περιοχές ανάπτυξης οικονομικών δραστηριοτήτων (αυτών που δεν εντάσσονται στις άλλες τρεις κατηγορίες), όπου θα επιτρέπονται οι δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης.

5. Περιοχές εγκαταστάσεων υψηλής όχλησης και μονάδων κοινής ωφέλειας αστικών υποδομών (εγκαταστάσεις για τα απορρίμματα, βιολογικοί σταθμοί κ.λπ.) καθώς και βιομηχανιών.

Τράπεζα Γης: Ρυθμίσεις

Στο νέο νομοσχέδιο θα υπάρχουν ρυθμίσεις για την Τράπεζα Γης, ένα εργαλείο που θεσμοθετήθηκε με το νόμο για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων.

Μεταξύ άλλων, καθορίζονται οι Ζώνες Συγκέντρωσης Συντελεστή Δόμησης. Το πού ακριβώς θα υπάρχουν θα ορίζεται από τα ΔΗΠΟΣΑ. Ωστόσο, οι κατηγορίες στις οποίες θα μπορούσαν να καθοριστούν ζώνες υποδοχής είναι:

1. Εγκαταλειμμένοι οικισμοί.
2. Οικισμοί με πληθυσμό άνω των 200 κατοίκων ή με περισσότερες από 300 οικίες.
3. Μικρότεροι οικισμοί με λιγότερους από 200 κατοίκους.
4. Ορισμένες άλλες περιπτώσεις που θα καθορίζονται με απόφαση του ΥΠΕΚΑ.

Επίσης, εμπεριέχονται ρυθμίσεις για το από πού θα προκύπτει ο συντελεστής δόμησης που θα τροφοδοτεί την Τράπεζα Γης: Από χώρους οι οποίοι θα καταστούν κοινόχρηστοι, χωρίς να είναι να δυνατό να αποζημιωθούν οι ιδιοκτήτες τους.

Αυτό δύναται να βοηθήσει τους δήμους που θέλουν να δημιουργήσουν ελεύθερους χώρους, αλλά δεν έχουν κεφάλαια να χρηματοδοτήσουν τις απαλλοτριώσεις.

Υπολειπόμενοι συντελεστές δόμησης από διατηρητέα κτήρια και οικόπεδα αρχαιολογικού και γενικότερα πολιτιστικού ενδιαφέροντος. Πρώην στρατόπεδα που αποδίδονται σε κοινή χρήση.

Κτήρια ιδιοκτησίας του Δημοσίου προς απόσυρση (με στόχο από την πλευρά του Δημοσίου τη δημιουργία ελεύθερου χώρου). Δημόσιες εκτάσεις ή παλιές υποδομές στα όρια των πόλεων προκειμένου να γίνει ανάσχεση των πόλεων.

Εγκαταλειμμένα τουριστικά και βιομηχανικά ακίνητα, δημόσια και ιδιωτικά. Ακίνητα (οικόπεδα) εντός οικοδομικών συνεταιρισμών που βρίσκονται ολόκληρα ή εν μέρει εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων.

Από τις Ζώνες Συγκέντρωσης Συντελεστή Δόμησης θα εξαιρούνται οι περιοχές που, σύμφωνα με τις υπαγωγές στο νόμο για τα αυθαίρετα, θα προκύπτει υψηλή πολεοδομική επιβάρυνση και σίγουρα η Αττική, η Θεσσαλονίκη και το Ηράκλειο Κρήτης.

Η Ζώνη Συγκέντρωσης θα έχει ως αποκλειστική χρήση την κατοικία και θα πολεοδομείται με ειδικό καθεστώς. Η αρτιότητα των οικοπέδων θα οριστεί στα 400 τ.μ. και ο μεγαλύτερος συντελεστής δόμησης 0,5.

Ως ελάχιστο εμβαδό της Ζώνης Υποδοχής ορίζονται τα 5.000 στρέμματα. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του ΥΠΕΚΑ οι εγκαταλειμμένοι οικισμοί ή αυτοί με ελάχιστους κατοίκους ξεπερνούν τους 2.000.

Ο τρόπος λειτουργίας της Τράπεζας Γης θα καθοριστεί από άλλο νομοσχέδιο του ΥΠΕΚΑ που ακολουθεί.

Στόχος είναι η Τράπεζα Γης να εξελιχθεί σε ένα σύνθετο αναπτυξιακό εργαλείο και να λειτουργήσει ως μία ηλεκτρονική διαδικασία καταγραφής και διαχείρισης των τίτλων συντελεστή δόμησης και των δικαιωμάτων και αξιών που θα δημιουργεί το κράτος μέσα από τις χωροταξικές και περιβαλλοντικές ρυθμίσεις.

Η σύνδεση με τα αυθαίρετα

Η πολεοδομική - χωροταξική μεταρρύθμιση και πιο συγκεκριμένα ο θεσμός της Τράπεζας Γης συνδέεται με το νόμο 4178 για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων και ειδικότερα με τις περιπτώσεις των μεγαλύτερων αυθαιρεσιών (χωρίς άδεια ή με άδεια με κατασκευές ή αλλαγές χρήσεων με παραβίαση πάνω από 40% στην κάλυψη και δόμηση και πάνω από 20% στο ύψος σε σχέση με την οικοδομική άδεια).

Γι' αυτές, λοιπόν, τις περιπτώσεις έχει δοθεί η δυνατότητα αναστολής για 30 χρόνια των προβλεπόμενων κυρώσεων, μετά την υπαγωγή στη διαδικασία της τακτοποίησης και την πληρωμή των προστίμων, ενώ δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης υπό ορισμένες προϋποθέσεις.

Συγκεκριμένα μετά το πέρας της καταληκτικής ημερομηνίας των 18 μηνών και την καταγραφή των αυθαιρέτων (προβλέπεται στο νόμο) με διαπιστωτική απόφαση του υπουργού ΠΕΚΑ επιλέγονται οι περιοχές όπου απαιτείται πολεοδομικός σχεδιασμός και καθορίζονται οι ειδικότερες λεπτομέρειες σχεδιασμού.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός ολοκληρώνεται εντός προθεσμίας 5 ετών από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης. Για κάθε υπαγωγή στο νόμο αυθαιρέτου της περιπτώσεως αυτής πραγματοποιείται εντός προθεσμίας 7 ετών έλεγχος των υποβαλλόμενων στοιχείων από ελεγκτή δόμησης.

Από τον ελεγκτή εκδίδεται πόρισμα για την πληρότητα των υποβαλλόμενων στοιχείων. Η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. εκδίδει πράξη ολοκλήρωσης του ελέγχου.

Στη συνέχεια εντός των 7 ετών ανταλλάσσεται, εφόσον απαιτηθεί, ή εξαγοράζεται μέσω της ηλεκτρονικής διαδικασίας της Τράπεζας Γης συντελεστής δόμησης ίσος με την υπέρβαση δόμησης που έχει πραγματοποιηθεί και εν τέλει το αυθαίρετο αυτό εξαιρείται από την κατεδάφιση.

Πρόκειται, βεβαίως, για μια διαδικασία που χρειάζεται να κριθεί στην πράξη, κάτι που θα αργήσει χρονικά μια και προηγουμένως θα πρέπει να εκπληρωθούν οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις.

Με λιγότερα επίπεδα σχεδιασμού και νέες προθεσμίες

Σήμερα τα επίπεδα σχεδιασμού είναι 7: Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού, Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού, Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού, Ρυθμιστικά Σχέδια, Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, Πολεοδομική Μελέτη, Πράξη Εφαρμογής.

Οι καθυστερήσεις μεταξύ άλλων εντοπίζονται στο γεγονός ότι για να εγκριθεί ένα επίπεδο πρέπει να υπάρχει εγκεκριμένο επίπεδο υπερκείμενου σχεδιασμού.

Με το νέο πλαίσιο τα επίπεδα μειώνονται σε 5:

*** Εθνική Στρατηγική για τη Βιώσιμη Χωρική Ανάπτυξη:** Αντιστοιχεί στο Γενικό Πλαίσιο Χωρικού Σχεδιασμού, το οποίο απαιτεί έγκριση από τη Βουλή και από την κυβερνητική επιτροπή. Καταργείται η ανάγκη έγκρισης από την κυβερνητική επιτροπή. Θα είναι ένα κείμενο το οποίο θα προσαρμόζεται από την εκάστοτε κυβέρνηση.

*** Χωροταξικές Οδηγίες:** Αντιστοιχούν στο επίπεδο των Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού. Το νέο πλαίσιο μεταβιβάζει την αρμοδιότητα έγκρισης των Χωροταξικών Οδηγιών στο ΥΠΕΚΑ και θεσμοθετεί την υποχρεωτική πρόοδο της διαδικασίας έγκρισης ακόμα και αν καθυστερούν οι προβλεπόμενες γνωμοδοτήσεις. Καθορίζεται χρόνος 2 ετών για την έγκρισή τους.

*** Περιφερειακές Στρατηγικές Βιώσιμης Χωρικής Ανάπτυξης - Περιφερειακή Στρατηγική Κεντρικής Μακεδονίας με Μητροπολιτικό ρόλο Θεσσαλονίκης - Μητροπολιτικό Πλαίσιο Αττικής:** Αντιστοιχούν στο επίπεδο των Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού που εκπονούνται για όλες τις περιφέρειες.

Προτείνεται η αρμοδιότητα έγκρισής τους να μεταβιβαστεί στις αποκεντρωμένες διοικήσεις και καθορίζεται ρητά χρονικό διάστημα δύο ετών για την έγκρισή τους.

*** Δημοτικά Πολεοδομικά Σχέδια Ανάπτυξης (ΔΗΠΟΣΑ) με Προεδρικά Διατάγματα για Ρυμοτομικά Σχέδια:** Αντιστοιχούν στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, η σύνταξη του οποίου γίνεται στην έκταση ενός δήμου.

Με το πρόγραμμα Καλλικράτης τα μεγέθη και οι εκτάσεις των δήμων έχουν επεκταθεί με αποτέλεσμα η εκπόνηση ενός ενιαίου ΓΠΣ να είναι δύσκολη και πολυδάπανη. Στο επίπεδο αυτό είναι συχνές οι παρεμβάσεις για την εξυπηρέτηση συμφερόντων.

Με την προτεινόμενη μεταρρύθμιση επιτρέπεται η διαδικασία εκπόνησης ΔΗΠΟΣΑ και σε δημοτικές ενότητες, ενώ νομοθετείται διαδικασία διάρκειας 2 ετών κατά την οποία καθορίζονται οι χρήσεις γης σε όλη την υπό μελέτη έκταση ώστε να προχωρά η αδειοδότηση έργων.

Με την έγκριση του ΔΗΠΟΣΑ ακολουθεί έκδοση Προεδρικού Διατάγματος στο οποίο καθορίζεται κάθε λεπτομέρεια απαραίτητη για τη σύνταξη των ρυμοτομικών σχεδίων στις περιοχές προς πολεοδόμηση.

Προβλέπεται πως η διαδικασία θα συνεχίζεται υποχρεωτικά ακόμα κι αν οι εμπλεκόμενοι φορείς και υπηρεσίες δεν έχουν γνωμοδοτήσει. Τότε θα γνωμοδοτεί το Εθνικό Συμβούλιο, ο ρόλος του οποίου αναβαθμίζεται.

*** Ρυμοτομικό Σχέδιο και Πράξη Εφαρμογής:** Αντιστοιχεί στο επίπεδο της Πολεοδομικής Μελέτης, διαδικασία που σήμερα ξεπερνά την πενταετία.

Με τη νέα πρόταση αλλάζει ο τρόπος έγκρισης που γίνεται με απόφαση του γενικού γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης, δεδομένου ότι βασικές παράμετροι όπως οι όροι δόμησης και οι επιτρεπόμενες χρήσεις θα έχουν ήδη εγκριθεί.

Ως χρονικό όριο για την έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου ορίζονται 18 μήνες από την ημερομηνία της ανάθεσης και επιπλέον 18 για τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής.

ΤΕΤΗ ΗΓΟΥΜΕΝΙΔΗ - tigoum@naftemporiki.gr