

Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 669
Ημερομ. Κατάθεσης: 3/12/2021



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΓΙΩΡΓΟΣ ΚΑΡΑΣΜΑΝΗΣ
τ. Υπουργός Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων
Βουλευτής Ν. ΠΕΛΛΑΣ – ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΑΝΑΦΟΡΑ
Του Βουλευτή Πέλλας Γεωργίου Καρασμάνη

Προς τους κ. Υπουργούς :

1) Ανάπτυξης και Επενδύσεων

κ. Γεωργιάδη Σπυρίδων – Άδωνι

2) Περιβάλλοντος και Ενέργειας

κ. Σκρέκα Κώστα

ΚΑΤΑΘΕΤΩ

σαν αναφορά, το συνημμένο υπόμνημα της Ελληνικής Εταιρείας Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, σχετικά με θέσεις της στο Νομοσχέδιο του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων: «Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις και δημιουργία πλαισίου για τις εταιρείες τεχνοβλαστούς».

Παρακαλώ τους αρμόδιους κ. Υπουργούς, να απαντήσουν σύμφωνα με τον κανονισμό της Βουλής.

Αθήνα, 26-11-2021

Ο Αναφέρων Βουλευτής

Γεώργιος Καρασμάνης

Βουλευτής Πέλλας



Θέσεις της ΕΛΛΕΤ σχετικά με το σχέδιο νόμου του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων: «**Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις και δημιουργία πλαισίου για τις εταιρείες τεχνολογικούς**», όπως κατατέθηκαν στην Διαρκή Επιτροπή Παραγωγής και Εμπορίου της Βουλής κατά τη συνεδρίασή της 24 Νοεμβρίου 2021 μέσω τηλεδιάσκεψης. Την ΕΛΛΕΤ εκπροσώπησε η Μάρω Ευαγγελίδου, πολεοδόμος χωροτάκτης, Πρόεδρος του Συμβουλίου Θεσμικού Πλαισίου.

ΓΕΝΙΚΗ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Το θετικό στοιχείο του ΣΝ είναι ότι οργανώνει σε ενιαίο νομοθέτημα τις διατάξεις για τις Στρατηγικές Επενδύσεις, την αξιοποίηση των Δημοσίων Ακινήτων και τις ενισχύσεις επενδυτικών σχεδίων, όπου συμπεριλαμβάνεται τόσο η διαδικασία έγκρισης των σχεδίων και υπαγωγής σε ειδικό καθεστώς, όσο και η διαδικασία παρακολούθησης της πορείας της επένδυσης. Ιδιαίτερα θετική είναι η προσθήκη του κεφαλαίου για τις εταιρείες τεχνολογικούς, που δεν υπήρχε στο σν που είχε δοθεί σε διαβούλευση τον Σεπτέμβριο.

Κρίνοντας όμως το ΣΝ από την πλευρά της αειφόρου ανάπτυξης η ΕΛΛΕΤ επισημαίνει ότι ο νομοθέτης αδυνατεί να συνδέσει αποτελεσματικά τη δημιουργία θετικού επενδυτικού κλίματος με την αναγκαιότητα σεβασμού και αναβάθμισης του χωρικού σχεδιασμού, αναγκαία συνθήκη - κατά τη γνώμη μας- για την ανάκαμψη της οικονομίας σε κατεύθυνση ενός «*νέου αναπτυξιακού υποδείγματος*», όπως επαγγέλλεται το πρόγραμμα ανάκαμψης.

Η ΕΛΛΕΤ έχει στείλει προς το ΥΠΕΝ *θεσμικές προτάσεις νομοθετικών συμπληρώσεων* με αφορμή τη διαβούλευση προ του ν 4759/21, σε κατεύθυνση βελτίωσης της σχέσης επενδυτικό περιβάλλον και χωροταξία, (<https://www.ellet.gr/project/thesmikes-paremvaseis-chorotaxias-poleodomias/>), οι βασικές εκ των οποίων κατατίθενται και εδώ.

Ιδιαίτερα για το υπό συζήτηση σν εντοπίζονται τα εξής πέντε σημεία, με τις σχετικές προτάσεις

1. Σύμπλευση αναπτυξιακών επενδύσεων με τον χωρικό σχεδιασμό

Θέση της ΕΛΛΕΤ είναι ότι η δημιουργία υγιούς επενδυτικού περιβάλλοντος συνδέεται άρρηκτα με τον **συνολικό χωρικό σχεδιασμό**, σε κλίμακα εθνική, περιφερειακή (στρατηγική χωροταξία) και τοπική (πολεοδομική, ρυθμιστική, δηλαδή τα λεγόμενα σχέδια «χρήσεων γης»).

Η νομοθεσία fast track (ν.3894/2010) για τις Σ.Ε. και αυτή περί δημοσίων ακινήτων (ν3986/11) αποτέλεσαν βασικό εργαλείο πολιτικής προσέλκυσης επενδύσεων σε περίοδο κρίσης, και δημοσιονομικής εξυγίανσης με σαφή στόχο την επίσπευση και ελαστικότητα των διαδικασιών, εισάγοντας την -καινοφανή για το τότε σύστημα σχεδιασμού- δυνατότητα ειδικής πολεοδομικής ρύθμισης υπό μορφήν ad hoc αδειοδότησης (Planning Permission). Με την επέκτασή της στα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, (ΕΠΣ), στα οποία κατατάσσονται όλα τα ειδικά καθεστώτα, αποσαφηνίζεται ότι ανήκουν στο δεύτερο επίπεδο χωρικού σχεδιασμού, αυτό των χρήσεων γης ή πολεοδομικό. Η ad hoc αδειοδότηση πάντως λειτουργεί **ως παράλληλη ρυθμιστική οδός μεμονωμένων χωροθετήσεων** -κακώς χαρακτηρίζεται απορρύθμιση- που μπορεί μεν να διευκολύνει τις επενδύσεις, ενέχει όμως σοβαρούς κινδύνους, λόγω αποσπασματικότητας, έλλειψης κριτηρίων και ισχυροποίησής της έναντι των οριζόντιων χωρικών σχεδίων (Περιφερειακά Χωροταξικά και Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια).



Η ΕΛΛΕΤ θεωρεί θεμιτή τη θέσπιση ειδικών προβλέψεων για την τροποποίηση των ρυθμίσεων πολεοδομικού επιπέδου εν όψει σημαντικών επενδύσεων, αλλά επισημαίνει ότι πρέπει να βελτιωθεί η συμβίωση των παράλληλων διαδικασιών, **εισάγοντας ασφαλιστικές δικλείδες (προϋποθέσεις και περιορισμούς), ώστε να αποφευχθεί η κατάχρηση των ειδικών εργαλείων.** Η βασική προϋπόθεση είναι ότι οι ρυθμίσεις των ειδικών καθεστώτων **πρέπει να εναρμονίζονται με τα χωροταξικά σχέδια**, κυρίως δε με τα περιφερειακά που είναι πρόσφατα, και να αιτιολογείται ειδικά ότι η προτεινόμενη τροποποίηση των κανονιστικών ρυθμίσεων, εξυπηρετεί τους στρατηγικούς στόχους του Περιφερειακού Χωροταξικού Σχεδίου, όπως εξ άλλου αναφέρει ο ν 4759/2021 για τα ΕΠΣ.

Επισημαίνεται ότι και η Έκθεση Πισσαρίδη, αναγνωρίζει ότι: *τα ΕΠΣ πρέπει να αντιμετωπίζονται σαν λύση που χρησιμοποιείται μόνο για σημαντικές επενδύσεις σε επιλεγμένες περιοχές. Στην κατεύθυνση αυτή, θα πρέπει να εξειδικευθούν περαιτέρω οι προϋποθέσεις για τις περιπτώσεις σχεδιασμού μέσω ΕΠΣ.*

Προτείνεται να καταγραφεί ως (δεσμευτικός) παράγοντας αξιολόγησης των επενδυτικών σχεδίων, και ως προϋπόθεση για την ένταξη σε ειδικό καθεστώς, η συμβατότητα με τα υπερκείμενα χωροταξικά πλαίσια εθνικού και περιφερειακού επιπέδου.

Το ΣΝ αναφέρεται μόνο στις κατευθύνσεις της εθνικής χωροταξικής πολιτικής (αρ 23παρ1), υπερτονίζοντας την σημασία των ειδικών τομεακών χωροταξικών πλαισίων, αλλά **δεν αναφέρεται καθόλου στα περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια, που είναι η κρίσιμη βαθμίδα σύνδεσης της χωροταξικής πολιτικής με την πολεοδομική**

Οι έννοιες «χωρικός προορισμός ακινήτου» για τα Δ.Α. και «κίνητρο χωροθέτησης» για τις Σ.Ε. και «υποδοχέας» για τα ΕΠΣ, **υποκαθιστούν τον χωροταξικό σχεδιασμό**, ενώ η έννοια Δημόσια ακίνητα αστικού χαρακτήρα, **υποκαθιστά την πολεοδόμηση** και τις προϋποθέσεις αυτής.

Στα κριτήρια που εξετάζονται για τις Σ.Ε. (Αρ 15 παρ3) αναφέρεται ε) η συμβατότητα του είδους και του μεγέθους της επένδυσης σε σχέση με το φυσικό, οικιστικό και κοινωνικοοικονομικό υποσύστημα, και στ) οι περιβαλλοντικές, χωροταξικές, οικονομικές και κοινωνικές συνέπειες του σχεδίου ή της επένδυσης σε τοπικό, περιφερειακό και εθνικό επίπεδο, αλλά αγνοείται ο θεσμοθετημένος περιφερειακός σχεδιασμός.

Η πρότασή μας βελτιώνει ριζικά το όλο σύστημα και εξασφαλίζει την συνύπαρξη χωροταξίας και επενδυτικού περιβάλλοντος.

2. Ολοκληρωμένη αξιολόγηση με αναπτυξιακή και περιβαλλοντική θεώρηση

Η συμβολή των προσελκυσμένων επενδύσεων στην εμπέδωση του επιθυμητού προτύπου ανάκαμψης για την Χώρα και την Περιφερειακή Ανάπτυξη, απαιτεί συνθετική αξιολόγηση: ως προς την οικονομική παράμετρο (προϋπολογισμός, θέσεις εργασίας, δημόσια έσοδα) και ως προς την συμβατότητα με την στρατηγική χωροταξία, ακόμα και αν είναι νομικά αποδεκτή η τροποποίηση κανονιστικών ρυθμίσεων.

Η Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (ΣΠΕ) -κατεξοχήν εργαλείο ολιστικής αξιολόγησης ενός σχεδίου -που απαιτεί εξέταση εναλλακτικών σεναρίων και δημόσια διαβούλευση- διασφαλίζει την εφαρμοσιμότητα και βιωσιμότητα μιας επένδυσης όταν γίνεται σε πρώιμο στάδιο και με



πληρέστερη μελετητική τεκμηρίωση. Σήμερα το εργαλείο υποχρησιμοποιείται και προσιδιάζει περισσότερο με αξιολόγηση επιπτώσεων έργων (ΜΠΕ) παρά σχεδίου (ΣΠΕ)

Τα εισηγητικά και γνωμοδοτικά όργανα (Enterprise Greece, Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης Δημόσιας Περιουσίας, Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων) οφείλουν να συνεκτιμούν τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις κάθε *Ειδικού Σχεδίου* και την χωροταξική συμβατότητα, πολύ πριν τούτο κριθεί από το ΣτΕ στο πλαίσιο της τελικής επεξεργασίας του Π.Δ/τος.

Είναι σκόπιμο, ο φάκελος της επένδυσης να εμπεριέχει πληρέστερο μελετητικό πακέτο, (και μέτρα) όπως: Τοπίου, Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων, Φέρουσας Ικανότητας, συμβολής στην κλιματική ουδετερότητα, ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά της επένδυσης, του ακινήτου και το προκρινόμενο σενάριο ανάπτυξης. Το σενάριο εξουσιοδοτεί την Enterprise Greece να ζητήσει κάτι τέτοιο, πρόβλεψη που θα μπορούσε να επεκταθεί και στις άλλες ειδικές περιπτώσεις. Θα μπορούσε επίσης να ενταχθεί στην Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση.

Έτσι συνεκτιμώνται τα χωροθετικά δεδομένα (δόμηση, χρήσεις, υποδομές εξυπηρέτησης κ.λπ.) στα οποία βασίζεται η επένδυση, και -με την έγκαιρη διαβούλευση- προλαμβάνονται τυχόν εξωτερικές παράμετροι επιρροής της επένδυσης, όπως διαφαινόμενες προσφυγές πληττόμενων περιοίκων.

3. Υποχρεωτικά αντισταθμιστικά μέτρα

Οι μεγάλες επενδύσεις, που εντάσσονται στα ειδικά καθεστώτα, αλλά και οι μικρότερες των ΕΠΣ, προκαλούν συχνά επιβάρυνση στην περιοχή επέμβασης, η οποία λειτουργεί μεν ως εξωγενής αναπτυξιακός παράγων, αλλά δεν είναι βέβαιο αν και πως θα ενταχθεί και θα συνεισφέρει στην τοπική ανάπτυξη.

Η θεσμοθέτηση υποχρεωτικών ανταποδοτικών /αντισταθμιστικών μέτρων στις ad hoc «πολεοδομικές» ρυθμίσεις, θα συνέβαλε στην ορθότερη ένταξη μιας επένδυσης στην τοπική αναπτυξιακή πορεία. Πρόκειται για μεταρρυθμιστική πρόταση, εφαρμοζόμενη σε άλλες χώρες, που εντάσσεται στο πνεύμα του Συντάγματος (αρ 24 παρ3 που αναφέρει την υποχρέωση της ιδιοκτησίας που «ενεργοποιείται πολεοδομικά» σε εισφορά γης και χρήματος), αλλά δεν έχει τύχει νομοθετικής επεξεργασίας.

Το νέο αυτό είδος «αναπτύξεων» μέσω ειδικής αδειοδότησης είναι υβριδικού τύπου, δηλαδή μεταξύ εκτός σχεδίου και πολεοδόμησης, καθότι «χωροθετούνται» μεν ως αυτοτελείς «υποδοχείς» εκτός σχεδίου, αλλά οδηγούν σε αξιοποίηση της γης και «πολεοδομική ενεργοποίηση» χωρίς καμία υποχρέωση συνεισφοράς για τις αναγκαίες τεχνικές υποδομές, όπως συμβαίνει με τις πολεοδομούμενες βάσει της πολεοδομικής νομοθεσίας εκτάσεις.

Με υπόδειγμα την θετική συνεισφορά πολλών ευαίσθητων επενδυτών για την κατασκευή υποδομών προς όφελος της περιοχής -πλην των αναγκών για την δική τους λειτουργία- υπό το πνεύμα της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης, το ΥΠΕΝ (ή το ΥΠΑΝ) θα όφειλαν να θεσμοθετήσουν την υποχρέωση ανάληψης ή χρηματοδότησης πολύτιμων για την τοπική κοινωνία έργων, σε όλες τις κατηγορίες «ειδικής» ρυθμιστικής διαδικασίας, πρόταση που μπορεί να ενταχθεί στην ΣΠΕ, αλλά ίσως και στην απόφαση έγκρισης της Σ.Ε. από την Δ.Ε.Σ.Ε., ή στο π.δ. Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ή στην κ.υ.α. χωροθέτησης όπου και θα εξειδικευθούν, με ταυτόχρονη αιρεσιμότητα της υλοποίησης της επένδυσης εάν τα εν λόγω αντισταθμιστικά έργα δεν υλοποιηθούν.



Το συγκεκριμένο ύψος αντισταθμιστικών μέτρων/δράσεων ή έργων μπορεί να εκτιμηθεί και βάσει του μεγέθους της επένδυσης αλλά και των παρεχόμενων δυνατοτήτων δόμησης, και μπορεί να προβλεφθεί π.χ. ως ποσοστό επί του προϋπολογισμού.

Το θέμα είναι κρίσιμότερο στις μη αξιολογημένες επενδυτικά χωροθετήσεις των ΕΠΣ, αλλά θα λειτουργούσε θετικά και στις Στρατηγικές Επενδύσεις, ώστε η αναπτυξιακή επίπτωση και εθνική ωφέλεια που ήδη αξιολογείται να ενσωματώσει και την τοπική συνεισφορά.

4. Ανώτατες δυνατότητες δόμησης και παρεκκλίσεις

Η πρόβλεψη των ανωτάτων δυνατοτήτων δόμησης, από πλευράς επιτρεπομένων χρήσεων γης και συντελεστών δόμησης, δεν θα έπρεπε να θεωρείται δεδομένη οριζοντίως για όλα τα ειδικά σχέδια (ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ), αλλά να αξιολογείται κάθε φορά στο πλαίσιο της έγκρισης της επένδυσης και υπαγωγής της στο ειδικό καθεστώς, λαμβάνοντας υπόψη το Περιφερειακό Χωροταξικό και το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο, αλλά και την διαδικασία διαβούλευσης και Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης. Τότε μόνο θα δικαιολογείται ότι πρόκειται για ειδική μορφή σχεδιασμού, και όχι απλής «αδειοδότησης».

Ακόμη περισσότερο είναι απολύτως ανατιολόγητη η πρόβλεψη αύξησης των οριζόμενων ως ανωτάτων πολεοδομικών μεγεθών, μέσω παρεκκλίσεων ως προς τα ύψη, τους συντελεστές και τους υπολοίπους όρους δόμησης χωρίς ειδική αιτιολόγηση, ακόμα και κατά παρέκκλιση του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, ΝΟΚ, οποίος με πρόσφατες προσθήκες του έχει αυξήσει με οριζόντιο τρόπο τις δυνατότητες δόμησης, (με προσθήκη «μη προσμετρούμενων στον ΣΔ επιφανειών», όπως πατάρια σοφίτες κλπ), θέμα για το οποίο η ΕΛΛΕΤ έχει διατυπώσει τις αντιρρήσεις της στο ΥΠΕΝ.

Επισημαίνεται πάντως ότι η πρόβλεψη παρεκκλίσεων εκτός σχεδιασμού προσκρούει ευθέως στην νομολογία του Σ.τ.Ε. ενώ και στην πολεοδομική νομοθεσία δίνεται κατεύθυνση για τις ρυθμιζόμενες εκτός σχεδίου περιοχές, ώστε *«οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης να συνάδουν με τα χωρικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά κάθε περιοχής και να μην λειτουργούν ανταγωνιστικά προς τις χρήσεις γης στις περιοχές εντός σχεδίου»*, κατεύθυνση που θα έπρεπε να ισχύει και για τα ειδικά καθεστώτα (άρθρο 32 παρ.2, ν. 4759/2020).

5. Αιγιαλός και κλιματική κρίση

Η διαχείριση του κοινόχρηστου αιγιαλού ως πολύτιμου φυσικού πόρου, μέρος του θαλάσσιου οικοσυστήματος που χρήζει ιδιαίτερης περιβαλλοντικής μέριμνας στο πλαίσιο πολιτικών αντιμετώπισης της κλιματικής κρίσης, αναδείχθηκε ιδιαίτερα στην διαβούλευση, από πολλούς φορείς. Ενώ η Χώρα δείχνει ανταπόκριση στις διεθνείς υποχρεώσεις προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, στο εσωτερικό είμαστε σε επίπεδο Γενικής Στρατηγικής και η εξειδίκευσή της με συγκεκριμένα μέτρα χωλαίνει, παρότι έχουν εγκριθεί τα «Περιφερειακά Σχέδια Δράσης», αλλά χωρίς θεσμική ενίσχυση των εργαλείων παρέμβασης των Περιφερειών.

Υπ' αυτή την έννοια δεν μπορεί να γίνει δεκτή η παραχώρηση αποκλειστικής χρήσης αιγιαλού σε Σ..Ε. του Αρθ 5, ενώ αντίθετα θα ήταν θετικό να επανέλθει το ζήτημα του ολοκληρωμένου σχεδιασμού και διαχείρισης του παράκτιου χώρου. Η θέσπιση **«Ειδικού Χωροταξικού»**, που έχει εγκαταλειφθεί από το 2004, μπορεί να προβλέψει αυστηρά μέτρα, όπως η απαγόρευση δόμησης στην **«κρίσιμη (υπό προσδιορισμό) παράκτια ζώνη»**, αλλά συγχρόνως και ευκολότερη έγκριση μικρών και αναστρέψιμων παρεμβάσεων/ προσβάσεων σε αιγιαλό και παραλία, που θα



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Περιβάλλοντος και Πολιτισμού

βελτιώνουν τη χρήση της ακτής ως *οικοσυστημική υπηρεσία*, από τους πολίτες και τους επισκέπτες των ΣΕ. Οι ευέλικτες και αποτελεσματικές διαδικασίες για την διαμόρφωση παράκτιων διαδρομών πεζών και χώρων στάσης, καθώς και για την διάνοιξη οδικών προσβάσεων προς τις ακτές, εντάσσονται σε μια επιχειρησιακή λογική προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή και θα μπορούσαν να είναι υποχρεώσεις που αναλαμβάνουν οι επενδύσεις που κάνουν χρήση του αιγιαλού, ως αντισταθμιστικά μέτρα.