



Η χωροταξία ως προϋπόθεση ανάπτυξης

Σήμερα, περισσότερο από ποτέ, η χώρα μας έχει άμεση ανάγκη από παραγωγικές επενδύσεις (100 δις ευρώ μέχρι το 2021), που δημιουργούν θέσεις εργασίας και αυξάνουν το ΑΕΠ της χώρας. Αυτές, όμως, οι επενδύσεις χρειάζονται χώρους για να κτίσουν τις εγκαταστάσεις τους, γρήγορα και με ασφάλεια δικαίου.

Δυστυχώς, οι χωροταξικοί και πολεοδομικοί κανόνες που ισχύουν στη χώρα μας, παρότι θα έπρεπε να αποτελούν προϋπόθεση ασφάλειας δικαίου τόσο για τον επενδυτή όσο και για τον πολίτη, αποτελούν ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα στην πραγματοποίηση επενδύσεων και μια από τις μεγαλύτερες αιτίες διάρρηξης των σχέσεων εμπιστοσύνης μεταξύ κράτους, πολιτών και επιχειρήσεων.

Ο χωρικός σχεδιασμός στη χώρα μας και κυρίως ο τρόπος που υλοποιείται αλλά και η μη υλοποίησή του, όντας αποκομμένος από τις ανάγκες της πραγματικής οικονομίας και τον ευρύτερο αναπτυξιακό σχεδιασμό, δεν αποτελεί εγγύηση για τον επενδυτή, δεν προστατεύει το αστικό και φυσικό περιβάλλον, δε μειώνει τις περιφερειακές ανισότητες και δεν προάγει, εν τέλει, τους εθνικούς στόχους που περιλαμβάνει και εξειδικεύει. Η αδυναμία προτεραιοποίησης περιοχών προς ανάπτυξη ή και κλάδων προτεραιότητας προσδιορισμένων στο χώρο, στη χωροταξική στρατηγική και τα επιμέρους σχέδια που την εξειδικεύουν, καταδεικνύει ότι η πολιτική ηγεσία και η διοίκηση δεν αναγνωρίζουν την πολιτική ρύθμιση του χώρου ως ένα βασικό αναπτυξιακό εργαλείο, ευθυγραμμισμένο με τις παραγωγικές ανάγκες της οικονομίας και της κοινωνίας. Ενώ υπάρχουν πάρα πολλές περιπτώσεις επενδύσεων που ακυρώθηκαν μετά από μακροχρόνιες δικαστικές διαμάχες στο Συμβούλιο της Επικρατείας για χωροταξικές διαφορές, τα υψηλά ποσοστά αυθαιρέτων και η εικόνα των ελληνικών πόλεων αποδεικνύουν ότι ακόμα και αν ο χωρικός σχεδιασμός υπάρχει στα χαρτιά, η υλοποίησή του απουσιάζει ή είναι ανεπαρκής.

Γι' αυτό και ο χωρικός σχεδιασμός πρέπει να γίνει συνώνυμο της ασφάλειας δικαίου στους επενδυτές για να μπορέσουν να εγκατασταθούν στο ελληνικό έδαφος και να δημιουργήσουν αξία. Το αρμόδιο Υπουργείο μαζί με τους φορείς της επιχειρηματικότητας, την περιφερειακή και τοπική αυτοδιοίκηση και την τοπική κοινωνία οφείλουν να αναλάβουν δράση επιλύοντας τα προβλήματα που λιμνάζουν εδώ και καιρό.

Το κείμενο επιμελήθηκε η επιτροπή Χωροταξίας & Δικτύων του ΣΕΒ

Τομέας Μακροοικονομικής Ανάλυσης και Ευρωπαϊκής Πολιτικής

Μιχάλης Μασουράκης
Chief Economist

E: mmassourakis@sev.org.gr
T: +30 211 500 6104

Μιχάλης Μητσόπουλος
Senior Advisor

E: mmitsopoulos@sev.org.gr
T: +30 211 500 6157

Θανάσης Πρίντσιπας
Associate Advisor

E: printsipas@sev.org.gr
T: +30 211 500 6176

Οι απόψεις στην παρούσα έκθεση είναι των συγγραφέων και όχι απαραίτητα του ΣΕΒ. Ο ΣΕΒ δεν φέρει καμία ευθύνη για την ακρίβεια ή την πληρότητα των πληροφοριών που περιλαμβάνει η έκθεση.

Με την ευγενική χορηγία:





Ο χώρος αποτελεί το κυριότερο πεδίο ανάπτυξης των οικονομικών δραστηριοτήτων. Δεν είναι απλά ένας τόπος φιλοξενίας επενδύσεων αλλά ένα δυναμικό πεδίο ανάπτυξης ευκαιριών για επέκταση της επιχειρηματικής δραστηριότητας και οικονομική ευημερία, στο πλαίσιο των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης. Ωστόσο, η Ελληνική πολιτεία διαχειρίστηκε διαχρονικά τη χωροταξία είτε σαν μέσο πελατειακών διευθετήσεων στη μικρή κλίμακα, είτε σαν αυτοσκοπό μαξιμαλιστικών περιβαλλοντικών στόχων και ρυθμιστικών προδιαγραφών σε βάρος της ανάπτυξης, που το μόνο που καταφέρνουν είναι να θέτουν τον πήχη τόσο ψηλά, ώστε όλοι να περνούν από κάτω. Κι αυτό γιατί έλειψε διαχρονικά μια μακρόπνοη αναπτυξιακή στρατηγική που θα χρησιμοποιήσει την χωροταξία σαν εργαλείο επενδύσεων, απασχόλησης, μείωσης των ανισοτήτων, προστασίας του περιβάλλοντος και, τελικά, κοινωνικής συνοχής.

Ο χωροταξικός σχεδιασμός αποτελεί το σημείο εκκίνησης σχεδόν για κάθε παραγωγική δραστηριότητα και γι' αυτό είναι τεράστιας σημασίας για τον επενδυτή.

Έτσι, όμως, και το περιβάλλον υποβαθμίζεται, και η ανάπτυξη αποτρέπεται. Η αταξία που χαρακτηρίζει την Ελληνική επικράτεια δεν τιμά κανέναν μας, αποτελεί εστία διαφθοράς και θέτει σοβαρά εμπόδια στις επιχειρήσεις.

Ο χωροταξικός σχεδιασμός αποτελεί το σημείο εκκίνησης σχεδόν για κάθε παραγωγική δραστηριότητα. **Η διερεύνηση της δυνατότητας χωροθέτησης μιας οικονομικής δραστηριότητας προηγείται της αδειοδότησης εγκατάστασης, της περιβαλλοντικής αδειοδότησης, και της άδειας λειτουργίας.** Όπως, επίσης, προηγείται η διερεύνηση καταλληλότητας μιας συγκεκριμένης τοποθεσίας ως προς την ευκολία πρόσβασης σε βασικές υποδομές (λιμάνια, αεροδρόμια, τρένα), σε οδικά και τηλεπικοινωνιακά δίκτυα, σε ανθρώπινο δυναμικό, σε προμηθευτές και πελάτες, σε ένα περιβάλλον όπου ευνοείται η ανάπτυξη συνεργασιών, η εξωστρέφεια και η καινοτομία, σε ένα χώρο όπου μπορούν να αναπτυχθούν συνέργειες και δυναμικά clusters επιχειρήσεων.

Ο χωρικός σχεδιασμός και η υλοποίησή του πρέπει να παρέχουν την αναγκαία ασφάλεια δικαίου στους ξένους και εγχώριους επενδυτές, για να εγκατασταθούν στο ελληνικό έδαφος.

Το γεγονός, για παράδειγμα, ότι η σημαντικότερη βιομηχανική συγκέντρωση της χώρας μας, στα Οινόφυτα Βοιωτίας, τελεί εν έτει 2017 υπό καθεστώς νομικής επισφάλειας, ή ότι οι λιμενικές εγκαταστάσεις μεγάλων βιομηχανιών δεν είναι ενταγμένες σε ένα εγκεκριμένο χωροταξικό σχέδιο, ή ότι μεγάλες τουριστικές επενδύσεις, που όλοι αναγνωρίζουμε και εκ των υστέρων ως χώρα προβάλουμε, χρειάζονται δεκαετίες για να ολοκληρωθούν και να αποδώσουν τα οφέλη τους στην οικονομία και την κοινωνία, ή ότι ο χρόνος αδειοδότησης ενός επιχειρηματικού πάρκου (που εξασφαλίζει πολεοδομική οργάνωση και περιβαλλοντική προστασία) συχνά ξεπερνά τα 4-5



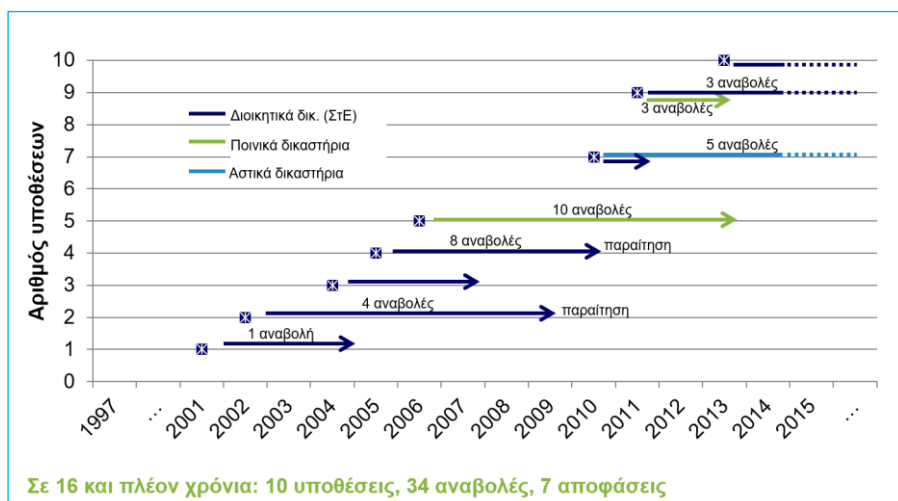
χρόνια, καταδεικνύει το μέγεθος του εγκλωβισμού που δημιουργεί στην επιχειρηματικότητα το υπάρχον σύστημα χωρικού σχεδιασμού.

Καθίσταται συνεπώς αναγκαίο, ο χωρικός σχεδιασμός και κυρίως ο τρόπος με τον οποίο αυτός εξειδικεύεται και υλοποιείται σε περιφερειακό και τοπικό επίπεδο, να παρέχει την αναγκαία ασφάλεια δικαίου στους ξένους και εγχώριους επενδυτές για να εγκατασταθούν στο ελληνικό έδαφος, αίροντας τα εμπόδια στην πραγματοποίηση επενδύσεων, που απορρέουν από το ισχύον νομικό πλαίσιο και διασφαλίζοντας ταυτόχρονα το δημόσιο συμφέρον.

Γι' αυτό και η χωροταξική πολιτική αποτελεί το μέσο επίτευξης της βέλτιστης κοινωνικής και οικονομικής αποδοτικότητας για ένα συγκεκριμένο χώρο, σε ένα συγκεκριμένο χρόνο και με σεβασμό στο περιβάλλον. Δηλαδή, ένα από τα σημαντικότερα εργαλεία περιφερειακής, αναπτυξιακής, οικονομικής, βιομηχανικής και περιβαλλοντικής πολιτικής. Ως εκ τούτου, ο χωρικός σχεδιασμός πρέπει, πέρα από την σαφώς ορισμένη και οριοθετημένη προστασία του αστικού και φυσικού περιβάλλοντος, να στοχεύει και στην επιτακτικά αναγκαία ανάπτυξη, βάσει τεχνο-οικονομικών κριτηρίων. Συνεπώς, να διασφαλίζει τον συντονισμό, αφενός μεν των κρατικών παρεμβάσεων, αφετέρου δε της ιδιωτικής πρωτοβουλίας στα πεδία της περιφερειακής ανάπτυξης, της βιομηχανικής και αγροτικής πολιτικής, της διαμόρφωσης και επέκτασης των συγκοινωνιακών δικτύων και της προστασίας και ορθολογικής διαχείρισης του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Η χώρα μας ακολούθησε τις διεθνείς τάσεις που ιστορικά καταγράφονται στα θέματα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Δεν κατάφερε, όμως, να εφαρμόσει το σχεδιασμό αυτό στην πράξη.

Η χώρα μας ακολούθησε τις διεθνείς τάσεις που ιστορικά καταγράφονται στα θέματα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού (διαβάστε [εδώ](#) τη σχετική μελέτη του ΟΟΣΑ). Δεν κατάφερε, όμως, να εφαρμόσει το σχεδιασμό αυτό στην πράξη και να υιοθετήσει τα αναγκαία εργαλεία παρακολούθησης της ανθρώπινης παρέμβασης στο χώρο (όπως π.χ. κτηματολόγιο, δασολόγιο, σχέδια πόλης, οριοθέτηση αιγιαλού και παραλίας κ.ά.). Έτσι, ενώ ο χωρικός σχεδιασμός υπάρχει στα χαρτιά, στην πράξη απουσιάζει ή στην καλύτερη περίπτωση είναι ανεπαρκής.



Δ1. Διάρκεια δικαστικών υποθέσεων για χωροταξικές διαφορές σε ένα συγκεκριμένο επενδυτικό έργο.

(Πηγή: Παρατηρητήριο Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος)

Σημ. Δεν συμπεριλαμβάνονται οι αιτήσεις αναστολής.



Τα υψηλά ποσοστά εκτός σχεδίου δόμησης, οι χρονοβόρες δικαστικές διαμάχες για χωροταξικές διαφορές (Δ1), οι αναποτελεσματικές διαδικασίες κατάρτισης, έγκρισης και αναθεώρησης χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων, η έλλειψη συντονισμού και ευθυγράμμισης μεταξύ των επιπέδων σχεδιασμού αλλά και των αρμόδιων φορέων, η ασάφεια, πολυνομία και πολυπλοκότητα του κανονιστικού πλαισίου, η υπερρύθμιση και οι αναίτιοι περιορισμοί, ο απαρχαιωμένος σχεδιασμός και η αδυναμία ανταπόκρισης στις οικονομικές και κοινωνικές αλλαγές, το έλλειμμα αξιόπιστων βάσεων γεωχωρικών / γεωγραφικών δεδομένων, η απουσία δεδομένων, δεικτών και μετρήσιμων αποτελεσμάτων και η εικόνα των ελληνικών πόλεων, αποδεικνύουν ότι η Πολιτεία, αλλά και η κοινωνία, έχουν αποτύχει να αξιοποιήσουν και να προστατεύσουν το πολυτιμότερο ίσως περιουσιακό στοιχείο της χώρας.

Η αδυναμία προτεραιοποίησης περιοχών προς ανάπτυξη ή και κλάδων προτεραιότητας προσδιορισμένων στο χώρο μέσα στη χωροταξική στρατηγική και τα επιμέρους σχέδια που την εξειδικεύουν, καταδεικνύει ότι η πολιτική ηγεσία και η διοίκηση δεν αναγνωρίζουν την πολιτική ρύθμιση του χώρου ως ένα βασικό αναπτυξιακό εργαλείο, ευθυγραμμισμένο με τις παραγωγικές ανάγκες της οικονομίας και της κοινωνίας. Ενώ, ο τρόπος που δομήθηκε το σύστημα διακυβέρνησης του χωρικού σχεδιασμού (κεντρικές υπηρεσίες – περιφερειακή αυτοδιοίκηση – τοπική αυτοδιοίκηση/δήμοι), δημιουργώντας τεράστια περιθώρια αυτονομίας και παράκαμψης των στρατηγικών κατευθύνσεων κατά την εξειδίκευση του σχεδιασμού (παράκαμψη της σχέσης υπερκείμενου – υποκείμενου σχεδιασμού), αποδεικνύει ότι ουδέποτε υπήρξε θέληση για ουσιαστική κεντρική διακυβέρνηση, συντονισμό και παρακολούθηση του χωρικού σχεδιασμού.

Οι νομοί Αττικής και Βοιωτίας που φιλοξενούν το 40-45% της εθνικής μεταποιητικής δραστηριότητας, διαθέτουν το μόλις 2,86% της πολεοδομημένης έκτασης της χώρας.

Η διαμόρφωση του χώρου, όπως είναι σήμερα, είναι συνεπώς αποτέλεσμα της διαχρονικής πορείας της οικονομίας, της διακυβέρνησης, της αισθητικής και της συνολικής εξέλιξης της κοινωνίας. Η σημερινή της κακή εικόνα όμως, με τη σειρά της, επηρεάζει όλα τα προηγούμενα: και την οικονομία και την αισθητική και την κοινωνία μας.

Οι αριθμοί μιλάνε από μόνοι τους:

- Η χώρα διαθέτει ένα Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, το οποίο δεν έχει αναθεωρηθεί από το 2008 παρόλο που έχουν αλλάξει ραγδαία οι οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες.
- 12 Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια εγκεκριμένα κατά την περίοδο 2003-4, δηλαδή 5 χρόνια πριν το Γενικό Πλαίσιο, τα οποία βρίσκονται από το 2012 σε αναθεώρηση, χωρίς να γνωρίζουμε πότε και βάσει ποιων κατευθύνσεων αυτά θα αναθεωρηθούν. Αξίζει να σημειωθεί πάντως ότι καθώς το Γενικό και τα Ειδικά Πλαίσια (που αναφέρονται στη συνέχεια) θεσμοθετήθηκαν μετά από τα Περιφερειακά Πλαίσια, η εφαρμογή των κατευθύνσεων του εθνικού επιπέδου σχεδιασμού παρέμεινε ανεκπλήρωτη καθώς ακυρώθηκε η δυνατότητα εναρμόνισης των τελευταίων με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού.



- 5 Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια (ΕΠΧΣΑΑ) για συγκεκριμένους κλάδους της οικονομίας (1 από τα οποία αφορά τα σωφρονιστικά ιδρύματα), τα οποία επίσης δεν έχουν επικαιροποιηθεί. Σημειώνεται ότι η αναθεώρηση του Ειδικού Χωροταξικού του τουρισμού έχει καταπέσει στο Συμβούλιο της Επικρατείας ενώ δεν έχουν εκπονηθεί νέα σχέδια για άλλους δυναμικούς κλάδους της οικονομίας.
- Το 53% της έκτασης της χώρας δεν έχει Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) ή Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ) (Πηγή: [Σ.Βεζυριανίδου, Καθημερινή 19.12.2016](#)). Σύμφωνα με παλαιότερη μελέτη του Παρατηρητηρίου Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος ΣΕΒ (δείτε [εδώ](#) τη μελέτη) ο χρόνος εκπόνησης & θεσμοθέτησης ενός ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ είναι από 6,5 έως και 10 χρόνια, ενώ δεν είναι σπάνιο το φαινόμενο να μην ολοκληρωθεί ποτέ. Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι οι περισσότεροι δήμοι παραμένουν χωρίς κανένα ειδικό χωρικό σχεδιασμό, δηλαδή χωρίς οικιστική/πολεοδομική μελέτη, και η εξέλιξη των περιοχών αυτών απλά προχωρεί με βάση τους γενικούς κανόνες της νομοθεσίας, όπως γίνονται κατανοητοί από τις τοπικές αρχές και χωρίς συγκεκριμένο αναπτυξιακό σχεδιασμό για την περιοχή. Στα 17 και πλέον χρόνια που ίσχυσε το προηγούμενο νομικό πλαίσιο για την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων ΓΠΣ ολοκληρώθηκε μόλις το 16% των μελετών που ανατέθηκαν, ενώ το 31% αυτών βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη. (Πηγή: Σ. Βεζυριαννίδου).
- Οι νομοί Αττικής και Βοιωτίας που φιλοξενούν το 40-45% της εθνικής μεταποιητικής δραστηριότητας, διαθέτουν το μόλις 2,86% της πολεοδομημένης έκτασης της χώρας, εντός επιχειρηματικών πάρκων (Πηγή: [μελέτη](#) του Παρατηρητηρίου Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος)
- Η κατάσταση ως προς την κτηματογράφηση της χώρας είναι εξίσου απογοητευτική. Η κτηματογράφηση έχει ολοκληρωθεί μόλις για το 20,1% των δικαιωμάτων της χώρας (~7.600.000 δικαιώματα), ενώ βρίσκεται σε εξέλιξη έργο για ακόμη 7.700.000 δικαιώματα της χώρας (20,3% των δικαιωμάτων) (Πηγή: [Έκθεση πεπραγμένων ΕΚΧΑ ΑΕ](#), 2013) και ο στόχος είναι να έχει ολοκληρωθεί το 2020 (παρακολουθείστε [εδώ](#) πρόσφατη σχετική ομιλία του Υπουργού Περιβάλλοντος & Ενέργειας).
- Και η ολοκλήρωση του δασολογίου δεν αναμένεται στο άμεσο μέλλον καθώς μέχρι σήμερα έχουν καταρτιστεί δασικοί χάρτες για συνολική έκταση 71.876.755 στρεμμάτων της χώρας, δηλαδή για το 54,58% της επικράτειας, αλλά έχουν κυρωθεί λιγότεροι από το 1% (Πηγή: ΕΚΧΑ ΑΕ).

Όλα αυτά τη στιγμή που επενδυτικά σχέδια ματαιώνονται ή, στην καλύτερη περίπτωση, καθυστερούν δραματικά ([Δ2-Δ3](#)), παρά το ότι ο χωρικός σχεδιασμός και η πολεοδόμηση συμβάλουν στην αξιοποίηση της δημόσιας και ιδιωτικής γης, συνεισφέροντας στην ανάπτυξη μιας περιοχής. Ενδεικτικό παράδειγμα αυτό του ΤΑΙΠΕΔ, όπου ακίνητη περιουσία του δημοσίου αύξησε έως και 230% την αξία της μετά την εκπόνηση χωροταξικού σχεδιασμού (ΕΣΧΑΔΑ). (Πηγή: ΤΑΙΠΕΔ, επεξεργασία από Παρατηρητήριο Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος ΣΕΒ, 2015).

Είδος Επένδυσης: Δημιουργία Επιχειρηματικού Πάρκου 205στρ.

Ύψος επένδυσης: ≈5.300.000€

Πρόβλημα: Τμήματα της απαλλοτριωμένης έκτασης που ήταν πρώην ορυχείο χαρακτηρίστηκε δασική έκταση και γη υψηλής παραγωγικότητας.

Αποτέλεσμα: Η επένδυση ματαιώθηκε

Δ2. Περίπτωση ματαίωσης επένδυσης.
(Πηγή: [Παρατηρητήριο Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος](#))



Δ3. Περίπτωση αναβολής επένδυσης. (Πηγή:

*Παρατηρητήριο
Επιχειρηματικού
Περιβάλλοντος)*

Είδος επένδυσης: Κατασκευή αιολικού πάρκου ισχύος 40 MW

Ύψος επένδυσης: ≈50.000.000 €

Πρόβλημα: Περιορισμοί δόμησης στην περιοχή χωροθέτησης του αιολικού πάρκου σε αντίθεση με το Ειδικό Χωροταξικό για τις ΑΠΕ

Αποτέλεσμα: Η επένδυση ξεκίνησε το 2010 αλλά βρίσκεται ακόμη σε εκκρεμότητα

Εν μέσω της οικονομικής κρίσης ξεκίνησε η προσπάθεια μεταρρύθμισης του συστήματος χωρικού σχεδιασμού, καταλήγοντας στην ψήφιση του Ν.4269/2014 για τη «Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση». Μετά από δύο και πλέον έτη ουσιαστικής αδράνειας, με χαρακτηριστικότερο παράδειγμα το «πάγωμα των χρήσεων γης», ο ψηφισμένος στα τέλη του 2016 Ν. 4447/2016 «Χωρικός Σχεδιασμός – Βιώσιμη Ανάπτυξη») τροποποίησε σημειακά τον Ν. 4269/2014, διατηρώντας τις βασικές του αρχές του και επανεκκίνησε τις προσπάθειες για τη χωροταξική μεταρρύθμιση. Αξίζει να σημειωθεί ότι επίκεντρο των δυο νόμων και συνολικά της μεταρρύθμισης αποτέλεσαν α) η μείωση των επιπέδων σχεδιασμού από 7 σε 4, (Δ4) και β) η εισαγωγή του εργαλείου των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων για την ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων. Δεν σημειώθηκε, όμως, καμία παρέμβαση στη διακυβέρνηση του σχεδιασμού, στο σύστημα παρακολούθησης της υλοποίησης, στη διοίκηση των πόρων, στις άλλες, δηλαδή, αναγκαίες προϋποθέσεις αποτελεσματικής λειτουργίας του χωρικού σχεδιασμού.

Προηγούμενα επίπεδα σχεδιασμού		Νέα επίπεδα σχεδιασμού	
		Εθνική Χωρική Στρατηγική	
χωροταξικός σχεδιασμός	1	Γενικό πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού	
	2	Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού	
	3	Περιφερειακά πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού	
	4	Ρυθμιστικά σχέδια	
πολεοδομικός σχεδιασμός	5	Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια/ ΣΧΟΑΠ	
	6	Πολεοδομική μελέτη	
	7	Πράξη εφαρμογής	
		1	Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια
		2	Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια/ Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττικής
		5	Τοπικό Χωρικό Σχέδιο/ Ειδικό Χωρικό Σχέδιο
		6	Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής

Δ4. Αλλαγή επιπέδων σχεδιασμού χωροταξικής μεταρρύθμισης. (Πηγή:
*Παρατηρητήριο
Επιχειρηματικού
Περιβάλλοντος)*

Οι περιπτώσεις επενδύσεων που ακυρώθηκαν μετά από μακροχρόνιες δικαστικές διαμάχες για χωροταξικές διαφορές είναι πάρα πολλές και την ίδια τα υψηλά ποσοστά αυθαιρέτων και η εικόνα των ελληνικών πόλεων αποδεικνύουν ότι ακόμα και αν ο χωρικός σχεδιασμός υπάρχει στα χαρτιά, η υλοποίησή του απουσιάζει ή είναι ανεπαρκής.



Όμως, η ψήφιση ενός νόμου και η μόλις πρόσφατη εκκίνηση της διαβούλευσης για τις χρήσεις γης (δείτε [εδώ](#) το κείμενο της διαβούλευσης) δεν σημαίνει αυτομάτως την επίλυση των προβλημάτων, ιδίως στους χρόνους που επιβάλλουν οι αναπτυξιακές και επενδυτικές ανάγκες της χώρας. Επιπλέον, η εισαγωγή συγκεκριμένων αριθμητικών περιορισμών (δόμησης, κλινών) στον υπό διαβούλευση κατάλογο χρήσεων γης, ο οποίος αποτελεί εργαλείο για τον μελετητή/πολεοδόμο, ουσιαστικά αντίκειται στο πνεύμα του νόμου γιατί αφαιρεί από τον πολεοδόμο τη δυνατότητα να πολεοδομεί ανάλογα με τα αποτελέσματα της εκάστοτε μελέτης και τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού.

Είναι αναγκαίο ένα πλέγμα άμεσων αλλά και περισσότερο μακροχρόνιων ενεργειών, τόσο νομοθετικών όσο και κυριότερα μη νομοθετικών, ώστε ο χωροταξικός σχεδιασμός πράγματι να αποτελέσει προϋπόθεση για επενδύσεις και βιώσιμη ανάπτυξη και συνώνυμο της ασφάλειας δικαίου για τους επενδυτές. Το αρμόδιο Υπουργείο μαζί με τους φορείς της επιχειρηματικότητας, την περιφερειακή και τοπική αυτοδιοίκηση και την τοπική κοινωνία οφείλουν να αναλάβουν δράση, επιλύοντας τα προβλήματα που λιμνάζουν εδώ και δεκαετίες.

Ο ΣΕΒ και η αρμόδια «Επιτροπή Χωροταξίας & Δικτύων» κάνουν την αρχή και θέτουν στο δημόσιο διάλογο 30 προτάσεις άμεσων, αλλά και περισσότερο μεσοπρόθεσμων ενεργειών.

Προτάσεις

A. Για τη βελτίωση της υλοποίησης του χωρικού σχεδιασμού

1. Ενσωμάτωση των αναγκών της επιχειρηματικότητας και των δυναμικών κλάδων της οικονομίας στη χάραξη της Εθνικής Χωροταξικής Πολιτικής.
2. Άμεση υλοποίηση του χωρικού σχεδιασμού όπως ψηφίστηκε με τον πρόσφατο νόμο 4447/2016 (Εθνική Χωρική Στρατηγική, Περιφερειακά και Ειδικά Χωροταξικά Σχέδια, ΤΧΣ).
3. Τήρηση των προθεσμιών επικαιροποίησης του σχεδιασμού και εισαγωγή μηχανισμών και εργαλείων προσαρμογής σε ραγδαίες αλλαγές και μεταβολές.
4. Ενεργοποίηση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας
5. Επικαιροποίηση των υφιστάμενων Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και εκπόνηση νέων για τομείς της οικονομίας με αναπτυξιακή προοπτική (π.χ. Ορυκτός Πλούτος, Εφοδιαστική αλυσίδα-logistics).
6. Κατάρτιση Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου «Υποδομών και Δικτύων».
7. Επικαιροποίηση του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό.
8. Επικαιροποίηση των Περιφερειακών Χωρικών Σχεδίων με την ενεργό συμμετοχή των επιχειρήσεων.



9. Ανάπτυξη ηλεκτρονικής εφαρμογής ψηφιοποίησης του χώρου (σύνδεση με κτηματολόγιο, δασικούς χάρτες, κ.λπ.) και αξιοποίηση Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών.
10. Άμεση ολοκλήρωση της επικαιροποίησης των χρήσεων γης με αντιστοίχισή τους με τις οικονομικές δραστηριότητες (ΣΤΑΚΟΔ).
(* η διαβούλευση που βρίσκεται σε εξέλιξη αποτελεί βήμα προς τη σωστή κατεύθυνση αλλά δεν εκπληρώνει το στόχο. Η εισαγωγή συγκεκριμένων αριθμητικών περιορισμών (δόμησης, κλινών) σε ένα κατάλογο χρήσεων γης, ο οποίος αποτελεί εργαλείο για τον μελετητή/πολεοδόμο, ουσιαστικά αντίκειται στο πνεύμα του νόμου γιατί αφαιρεί από τον πολεοδόμο τη δυνατότητα να πολεοδομεί ανάλογα με τα αποτελέσματα της εκάστοτε μελέτης και τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού.)
11. Εισαγωγή διαδικασίας για την ταχεία επίλυση των συγκρούσεων χρήσεων γης ανά επίπεδο σχεδιασμού.
12. Χρήση ενιαίας ορολογίας, συμβατής με αυτή που ήδη υπάρχει στην χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία και στην ορολογία του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης.
13. Σύσταση Κεντρικής υπηρεσίας παρακολούθησης & συντονισμού του χωροταξικού σχεδιασμού και κυρίως της υλοποίησης αυτού από κατώτερα επίπεδα ρυθμιστικού σχεδιασμού και εφαρμογής (π.χ. Περιφέρειες και Δήμους).
14. Ολοκλήρωση της Κτηματογράφησης με προτεραιότητα στις περιοχές υψηλής επενδυτικής ελκυστικότητας.
15. Επιτάχυνση των διαδικασιών κύρωσης δασικών χαρτών για το σύνολο της επικράτειας.
16. Κωδικοποίηση διατάξεων χωροταξίας και πολεοδομίας.

Β. Για το Θαλάσσιο Χωροταξικό σχεδιασμό και τα προβλήματα αιγιαλού και παραλίας

1. Αναθεώρηση του θεσμικού πλαισίου αιγιαλού και παραλίας (Ν. 2971/2001) σε συνεργασία με τα συναρμόδια υπουργεία και τους φορείς της επιχειρηματικότητας.
2. Επιτάχυνση της διαδικασίας αδειοδότησης των λιμένων βιομηχανικού χαρακτήρα (λιμενικές εγκαταστάσεις, σκάλες φόρτωσης υλικών, επιλιμένιες εγκαταστάσεις – μεμονωμένοι προβλήτες κ.ά.).
3. Επιτάχυνση των χρόνων έγκρισης των Περιβαλλοντικών Μελετών και των γνωμοδοτήσεων που προαπαιτούνται για τη διαδικασία παραχώρησης της χρήσης αιγιαλού.



4. Καλύτερος συντονισμός μεταξύ των συναρμόδιων Υπουργείων Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Οικονομίας και Ανάπτυξης και Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής για θέματα αιγιαλού και παραλίας.
5. Χωροθέτηση υφιστάμενων και νέων λιμενικών εγκαταστάσεων μέσα από την ενσωμάτωση στον περιφερειακό χωροταξικό σχεδιασμό.
6. Απλούστευση διαδικασιών για έργα συντήρησης και επισκευής σε λιμάνια που οι φορείς εκμετάλλευσης είναι ΝΠΙΔ και έχουν άδειες χρήσης.
7. Ορθοφωτογράφιση όλων των ακτών.

Γ. Για τη χωροθέτηση επιχειρηματικών πάρκων

1. Ευθυγράμμιση συντελεστών αρτιότητας και δόμησης των ΓΠΣ με τις προβλέψεις της νομοθεσίας για τα επιχειρηματικά πάρκα.
2. Εναρμόνιση του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού με τις προβλέψεις της νομοθεσίας για τα Επιχειρηματικά Πάρκα ως προς το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο κάλυψης.

Δ. Για την Αθήνα – Αττική

1. Άρση της απαγόρευσης ίδρυσης και εγκατάστασης νέων δραστηριοτήτων μέσης όχλησης στην Αττική, εντός επιχειρηματικών πάρκων.
2. Άμεση αναθεώρηση των ΓΠΣ των ΟΤΑ της Αττικής στο πλαίσιο των κατευθύνσεων του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας 2021.
3. Διεύρυνση του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού που πρόσφατα συγκροτήθηκε, με εκπροσώπους της επιχειρηματικότητας.
4. Θεσμοθέτηση Επιχειρηματικών Πάρκων Ειδικού Τύπου στους αναπτυξιακούς πόλους του αεροδρομίου, του Θριασίου και του Ελαιώνα.
5. Άμεση πολεοδομική οργάνωση των άτυπων συγκεντρώσεων στην Αττική (όπως η συγκέντρωση επιχειρήσεων logistics στον Ασπρόπυργο).



Οικονομικά μεγέθη μελών ΣΕΒ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ
€435_{δισ.}
72% συνόλου*



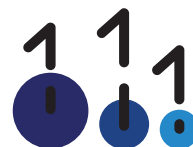
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ
€58_{δισ.}
44% συνόλου*



ΠΩΛΗΣΕΙΣ
€77_{δισ.}
46% συνόλου*



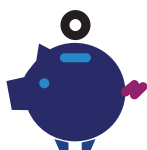
ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ ΚΕΡΔΗ
€2,4_{δισ.} **
44% κερδών***



ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ
220.000



ΜΙΣΘΟΙ
€4,6_{δισ.}



ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ
ΕΙΣΦΟΡΕΣ
€2_{δισ.}



ΦΟΡΟΣ ΕΠΙ ΚΕΡΔΩΝ
€1,6_{δισ.}



*Άθροισμα δημοσιευμένων ισολογισμών ΑΕ και ΕΠΕ

** Άθροισμα κερδών και ζημιών όλων των επιχειρήσεων

*** Φορολογητέα κέρδη κερδοφόρων επιχειρήσεων

Όραμα

Οραματιζόμαστε την Ελλάδα ως τη χώρα, που κάθε πολίτης του κόσμου θα θέλει και θα μπορεί να επισκεφθεί, να ζήσει και να επενδύσει. Οραματιζόμαστε μια ανοιχτή, κοινωνικά υπεύθυνη και οικονομικά φιλελεύθερη χώρα-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, που προτάσσει την ισχυρή ανάπτυξη ως παράγοντα κοινωνικής συνοχής. Θέλουμε μια Ελλάδα δυναμικό κέντρο της ευρωπαϊκής περιφέρειας, με στέρεους θεσμούς, ελκυστικό κοινωνικό και οικονομικό περιβάλλον, που προάγει τις εξαγωγές, την καινοτόμο επιχειρηματικότητα, την παραγωγή και τις ποιοτικές υπηρεσίες, τη βιώσιμη ανάπτυξη, τη γνώση, τη συνοχή, τις ίσες ευκαιρίες και το κράτος δικαίου.

Αποστολή Ηγεσία & Γνώση

Ο ΣΕΒ διαδραματίζει ηγετικό ρόλο στον μετασχηματισμό της Ελλάδας σε μια παραγωγική, εξωστρεφή και ανταγωνιστική οικονομία, ως ανεξάρτητος και υπεύθυνος εκπρόσωπος της ιδιωτικής οικονομίας.

Κοινωνικός Εταίρος

Ο ΣΕΒ, ως κοινωνικός εταίρος που πιστεύει στη λειτουργία των θεσμών, προωθεί στα αρμόδια όργανα της Πολιτείας και της Ε.Ε. τις απόψεις και θέσεις της επιχειρηματικής κοινότητας.

Ισχυρός Εκπρόσωπος

Ο ΣΕΒ διαμορφώνει θέσεις, αναλύσεις και προτάσεις πολιτικής για την οικονομία, τη βιομηχανία, την καινοτομία, την απασχόληση, την παιδεία και τις εργασιακές δεξιότητες, τον κοινωνικό διάλογο, τη βιώσιμη ανάπτυξη, την εταιρική υπευθυνότητα.

Φορέας Δικτύωσης

Ο ΣΕΒ δικτυώνει τα μέλη του μεταξύ τους & με τα κέντρα αποφάσεων (εγχώρια και διεθνή), με στόχο τη δημιουργία προστιθέμενης αξίας.



Σύγχρονες Επιχειρήσεις, Σύγχρονη Ελλάδα

ΣΕΒ σύνδεσμος επιχειρήσεων
και βιομηχανιών

Ξενοφώντος 5, 105 57 Αθήνα

T: 211 5006 000

F: 210 3222 929

E: info@sev.org.gr

www.sev.org.gr

SEV Hellenic Federation
of Enterprises

168, Avenue de Cortenbergh

B-1000 Bruxelles

M: +32 (0) 494 46 95 24

E: sevbrussels@proximus.be

ΑΚΟΛΟΥΘΗΣΤΕ ΜΑΣ
ΣΤΑ ΜΕΣΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ
ΔΙΚΤΥΩΣΗΣ

