



**Ο Πρόεδρος**

Προς τον  
Υφυπουργό Χωροταξίας  
και Αστικού Περιβάλλοντος,  
κ. Δ. Οικονόμου

**Κοινοποίηση:**

- Υπουργό Περιβάλλοντος  
& Ενέργειας, κ. Κ. Χατζηδάκη
- Γενικό Γραμματέα Φυσικού  
Περιβάλλοντος και Υδάτων,  
κ. Κ. Αραβώση
- Επιμελητήρια - μέλη ΚΕΕΕ

Αθήνα, 7 Μαΐου 2020  
Αριθ. Πρωτ.: 1514

**Θέμα: «Ρυθμιστικές βελτιώσεις χωροταξικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα»**

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ,

Ενόψει της ψήφισης του χωροταξικού νομοσχεδίου, η Ένωση μας προετοιμάζεται να σας καταθέσει αναλυτικό υπόμνημα για νομοθετικές πρωτοβουλίες χωροταξικού περιεχομένου. Στο πλαίσιο των συζητήσεων που έχουν εξελιχθεί για την παραγωγή αυτών των προτάσεων, η ΚΕΕ δέχτηκε αιτήματα και υπομνήματα επιχειρήσεων και συνδέσμων όπως ο ΣΒΑΠ, με τα οποία ζητούνται ρυθμιστικές βελτιώσεις επιχειρηματικού περιβάλλοντος, εστιασμένες σε συγκεκριμένα προβλήματα χωροταξικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα επιχειρήσεων, οργανισμών και γεωγραφικών περιοχών.

Με το παρόν επιθυμούμε να σας υποβάλλουμε αυτές τις προτάσεις και να παρακαλέσουμε να εξεταστούν και να υιοθετηθούν στο χωροταξικό νομοσχέδιο που προετοιμάζεται να κατατεθεί για ψήφιση.

**Α) Επιχειρήσεις περιοχής Ζώνης Α όρους Αιγάλεω**

Με το άρθ. 99 του περιβαλλοντικού νομοσχεδίου όπως ψηφίστηκε, επιτρέπεται η χρήση υφισταμένων κτηρίων εκπαίδευσης και κοινωφελών λειτουργιών, υπό προϋποθέσεις, στην περιοχή Ζώνης Α του όρους Αιγάλεω. Ωστόσο στην εν λόγω ζώνη Α υφίσταται μία συστάδα βιοτεχνικών – βιομηχανικών επιχειρήσεων (39 τον αριθμό), στις οποίες

απασχολούνται 800 εργαζόμενοι. Για τις επιχειρήσεις αυτές δεν υπήρξε σχετική πρόνοια, παρότι υπεβλήθη πρόταση αναλόγου περιεχομένου. Προς τούτο επαναφέρουμε τη σχετική πρόταση και παρακαλούμε να εξεταστεί και να υπαχθεί στο υπό κατάθεση και ψήφιση χωροταξικό νομοσχέδιο.

### **ΠΡΟΤΑΣΗ ΝΟΜΟΥ**

«Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται στην ζώνη αυτή η χρήση υφιστάμενων κτιρίων βιοτεχνιών, υπό την απαραίτητη προϋπόθεση ότι τα γήπεδα δεν εμπίπτουν της δασικής νομοθεσίας και εφόσον τηρούνται όλες οι περιβαλλοντικές μελέτες να εξακολουθούν να λειτουργούν και να εκσυγχρονίζονται».

### **Β) Επανακατάταξη σε βαθμούς όχλησης και περιβαλλοντικές κατηγορίες**

Ενόψει της συζήτησης που βρίσκεται σε εξέλιξη για την κατάργηση των βαθμών όχλησης, η οποία πρακτικά αποτυπώνεται στα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ των περιοχών (χωροταξική υποδομή) και ενώ αναμένεται να καθιερωθεί η περιβαλλοντική κατηγορία ως μοναδικό κριτήριο κατάταξης των επιχειρήσεων, θεωρούμε ότι στην επιχειρούμενη επανακατάταξη των επιχειρήσεων, στο πλαίσιο έκδοσης της νέας ΚΥΑ έως 30/6/2020, αυτή (η επανακατάταξη) θα πρέπει να στηριχθεί αποκλειστικά στους παραγόμενους ρύπους και στις υποδομές που διαθέτουν οι επιχειρήσεις για να τους διαχειριστούν. Ειδικότερα, η εγκατεστημένη ισχύς των επιχειρήσεων και το μέγεθος της δεν θα πρέπει να αποτελεί κριτήριο περιβαλλοντικής κατάταξης και όχλησης για αυτές. Ενδεικτικά και μόνο μπορεί να αναφερθεί ότι μια μεγάλη βιομηχανική μονάδα πλήρους αυτοματισμού π.χ. εξοπλισμός ρομποτικής είναι πολύ πιθανό να απαιτεί πολύ μεγάλη ισχύ λειτουργίας και ταυτόχρονα να παράγει μηδενικούς ρύπους λόγω υψηλής τεχνολογικής υποδομής.

### **Γ) Μείωση απαιτήσεων χώρων στάθμευσης επιχειρήσεων εντός Επιχειρηματικών Πάρκων**

Οι επιχειρήσεις που βρίσκονται σε Επιχειρηματικά Πάρκα είναι εγκατεστημένες σε μια αυτόνομη και σχετικά περικλειστή γεωγραφικά περιοχή, με μειωμένους κυκλοφοριακούς φόρτους και αντίστοιχα μειωμένες απαιτήσεις και ανάγκες στάθμευσης που ούτως ή άλλως μπορούν να εξυπηρετηθούν σε κοινόχρηστους χώρους των Πάρκων. Παρόλα αυτά, ειδικά στην Αττική, ισχύει και εφαρμόζεται η υποχρέωση δέσμευσης μία θέσης στάθμευσης ανά 60 τ.μ. κτηριακής υποδομής της επιχείρησης (Βιομηχανία/ ΚΑΔ κ.λπ.). Το μέγεθος αυτό υπερβολικό και ανώφελο, ενώ δημιουργεί τεράστια κόστη για την εξασφάλιση των υποδομών στάθμευσης, στερώντας από τις επιχειρήσεις ζωτικούς χώρους λειτουργίας. Προς το σκοπό αυτό, επαναφέροντας σχετική διάταξη νόμου που ψηφίστηκε με το άρθ. 166, παρ. 4α του Ν.4512/2018. Αλλά καταργήθηκε μεταγενέστερα, ζητούμε την εκ νέου ψήφιση και εφαρμογή της. Ειδικότερα ζητείται η απαίτηση για μία θέση στάθμευσης να εφαρμόζεται ανά 120τμ κτηρίου. Η πρόταση αυτή εκτός των άλλων θα συμβάλλει σημαντικά ως κίνητρο και για την οργάνωση των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων στην Αττική και στην μετατροπή τους σε Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης.

### **ΠΡΟΤΑΣΗ ΝΟΜΟΥ**

Τροποποίηση εδαφ. «δ» στην παρ. 2 του αρ. 52 του Ν. 3982/2011

«δ. Σε περίπτωση αδυναμίας υλοποίησης όλων των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης, είναι δυνατή η μείωση αυτών έως και 50%, μετά από σύμφωνη γνώμη του φορέα διαχείρισης του επιχειρηματικού πάρκου, ο οποίος γνωμοδοτεί λαμβάνοντας υπόψη τη δραστηριότητα που πρόκειται να εγκατασταθεί, τον αριθμό των εργαζομένων καθώς και την πιθανή προσέλευση πρόσθετων οχημάτων για εξυπηρέτηση της εγκατάστασης. Η μείωση των θέσεων στάθμευσης εγκρίνεται από τον Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν της σύμφωνης γνώμης του φορέα διαχείρισης του πάρκου.»

### **Δ) Μεταβατική διάταξη (δόμηση τουριστικών ακινήτων)**

Στο πλαίσιο σχετικών συζητήσεων που βρίσκονται σε εξέλιξη ενόψει του χωροταξικού νομοσχεδίου, έχει αναφερθεί το ενδεχόμενο της μείωσης των συντελεστών δόμησης σε εκτός σχεδίου οικόπεδα που προορίζονται για τουριστική εκμετάλλευση. Παρόλα αυτά υπάρχουν επενδυτικά σχέδια που βρίσκονται σε φάση προετοιμασίας και έχουν λάβει ήδη λάβει Βεβαίωση Όρων Δόμησης. Αυτά τα επενδυτικά σχέδια δεν είναι σωστό να ανατραπούν αιφνιδιαστικά. Για το σκοπό αυτό προτείνεται να προβλεφθεί μεταβατική διάταξη, σύμφωνα με την οποία θα προβλέπεται ότι «για επενδύσεις που έχουν ήδη ισχύουν οι προηγούμενες διατάξεις (δηλ. ο συντελεστής 0,2)».

### **Ε) Διόρθωση Κτηματολογικής Εγγραφής σε Λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία**

με την ψήφιση του περιβαλλοντικού νομοσχεδίου, υιοθετήθηκαν διαδικασίες απλούστευσης της διόρθωσης της κτηματολογικής εγγραφής, περιοριστικά και μόνο σε υπό κτηματογράφηση περιοχές και όχι σε αυτές που έχει ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση και λειτουργεί Κτηματολόγιο.

Πιο συγκεκριμένα, το ήδη υφιστάμενο άρθρο 6Α του Ν. 2308/1995 αφορά σε αιτήσεις διόρθωσης σε περιοχές υπό κτηματογράφηση, απευθυνόμενες στα Γραφεία Κτηματογράφησης. Με τον νόμο που ψηφίστηκε καθορίζεται ότι η διαδικασία αυτή θα ισχύει και για τις εφεξής κτηματογραφήσεις.

Για τα λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία οι εν λόγω διορθώσεις διενεργούνται σύμφωνα με το άρθρο 18 του Ν. 2664/1998 με την διαδικασία προδήλου σφάλματος. Προς τούτο αν πρόκειται για ακίνητο που είχε δηλωθεί εκ λάθους από το ελληνικό δημόσιο πχ δασαρχείο, απαιτείται η συναίνεση του (του Δημοσίου). Η συναίνεση αυτή κατά κανόνα δεν χορηγείται ακόμα και στις περιπτώσεις όπου αυτό (το Δημόσιο) έχει ανακαλέσει την σχετική δήλωση του περί «δημοσίου ακινήτου κλπ.». Έτσι για την οριστική επίλυση του θέματος, η σχετική διόρθωση επιβάλλεται να γίνει με δικαστική απόφαση, κατόπιν προηγούμενης αίτησης στον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου. Η διαδικασία αυτή ενώ είναι αναίτια και πλήρως καταχρηστική από πλευράς του δημοσίου, εν τούτοις είναι χρονοβόρα και πολυδάπανη και σε περίπτωση ασκήσεως της αγωγής διόρθωσης της κτηματολογικής εγγραφής, κατ' άρθρο 6 παρ.2 Ν. 2664/1998, επιπλέον των ανωτέρω απαιτείται η καταβολή πολύ υψηλού ποσού δικαστικού ενσήμου, επιτείνοντας ακόμα περισσότερο την αδικία σε βάρος της

ατομικής ιδιοκτησίας. Προς λύση του προβλήματος προτείνεται η παρακάτω πρόταση νόμου.

**ΠΡΟΤΑΣΗ ΝΟΜΟΥ**

Προσθήκη εδαφ. στην παρ. 1β περ. αα του αρ. 18 του Ν. 2664/1998

Στο τέλος της παρ. 1β περ. αα του αρ. 18 του Ν. 2664/1998 προστίθεται το εξής εδάφιο:

«Συναίνεση του Δημοσίου (σε αμφότερες τις περιπτώσεις αα και ββ της παρούσας παραγράφου) δεν απαιτείται και στην περίπτωση που η αρμόδια Υπηρεσία του υπέβαλε στο Γραφείο Κτηματογράφησης της περιοχής του ακινήτου για το οποίο ζητείται η διόρθωση της εγγραφής ή στην Επιτροπή Ενστάσεων του Κτηματολογίου έγγραφο ανακλήσεως της αρχικής δήλωσης ιδιοκτησίας του αναφορικά με το υπό κτηματογράφηση ακίνητο, που ζητείται η διόρθωση της εγγραφής».

**ΣΤ) Ρυθμίσεις για Κοινόχρηστους Χώρους - Πάρκα - Άλση**

Σύμφωνα με το αρ. 3 παρ. 4 του Ν. 998/1979 στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάρχουν και τα των πόλεων και των οικιστικών περιοχών πάρκα και άλση. Περαιτέρω το άρθρο 41 παρ. 4 ορίζει: «Δια την δημιουργία πάρκων ή αλσών ή δασών αναψυχής εντός πόλεων ή οικιστικών περιοχών απαιτείται σχετική πρόβλεψη εις το οικείον προεδρικό διάταγμα το καθορίζον το σχέδιον της πόλεως ή τον τρόπον αναπτύξεως της οικιστικής περιοχής, ή δε πραγματοποίησης της αναδασώσεως βαρύνει τον οικείον οργανισμό τοπικής αυτοδιοικήσεως ή τον φορέα της οικιστικής αναπτύξεως». Στη συνέχεια στο άρθρο 58 του ίδιου νόμου ορίζεται: Ια. Υπό την επιφύλαξη των προβλεπομένων, στα άρθρα 48 παράγραφος 1 και 59 του παρόντος, καθώς και στο άρθρο 21 του ν. 4269/2014 (Α' 142), δεν επιτρέπεται η μεταβολή του κύριου προορισμού και η αναίρεση της λειτουργίας των πάρκων ή αλσών ως και των δασών της περίπτωσης ε' της παρ. 1 του άρθρου 69 του ν.δ. 86/ 1969 όπως ισχύει, β. Η ως άνω απαγόρευση ισχύει επίσης για κοινόχρηστους χώρους πρασίνου, που περιβάλλονται από τον οικιστικό ιστό χωρίς να έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης, φέρουν δασική βλάστηση, φυσικώς ή τεχνητώς δημιουργηθείσα και λειτουργούν εκ των πραγμάτων ως πάρκα και άλση.

Από τον συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων προκύπτει ότι για τη δημιουργία πάρκων ή αλσών εντός των πόλεων και των οικιστικών περιοχών απαιτείται «σχετική πρόβλεψη εις το οικείον προεδρικό διάταγμα το καθορίζον το σχέδιον της πόλεως ή τον τρόπον αναπτύξεως της οικιστικής περιοχής. Επίσης τα εν τοις πράγμασι πάρκα ή άλση αφορούν σε ακίνητα που κείνται εκτός σχεδίου πόλης που λειτουργούν εκ των πραγμάτων ως τέτοια.

Συνεπώς, προς αποφυγήν καταστρατηγήσεως των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας και για την προστασία της ατομικής ιδιοκτησίας, θα πρέπει στο τέλος της παρ. 6 του αρ. 3 του Ν. 998/79, να προστεθεί περίπτωση (η) ώστε ρητώς να προβλέπεται ότι δεν υπάρχουν οπωσδήποτε στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας οι εκτάσεις της παρακάτω περίπτωσης.

**ΠΡΟΤΑΣΗ ΝΟΜΟΥ**

Προσθήκη εδ. η στην 6 του άρθ. 3 του Ν.998/1979

«η) οι εκτάσεις που σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως χαρακτηρίζονται κοινόχρηστοι χώροι για την δημιουργία δρόμων, πλατειών, πρασίνου και πάρκων ή αλσών. Στην τελευταία περίπτωση των πάρκων ή αλσών, μόνον μετά την συντέλεση της απαλλοτρίωσης με νόμιμο τρόπο οι εκτάσεις αυτές μπορεί να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος νόμου, και πάντοτε υπό την προϋπόθεση ότι κατά τον χαρακτηρισμό τους σε πάρκα-άλση, είχε διαπιστωθεί ο δασικός τους χαρακτήρας με τελεσίδικη διοικητική πράξη δασικού χαρακτηρισμού.»

Για κάθε περαιτέρω συζήτηση και επεξεργασία με εσάς ή τους συνεργάτες σας που θα ασχοληθούν με το θέμα είναι στη διάθεση σας ο Επιστημονικός Συνεργάτης της Ένωσης μας κ. Μ. Μπαλάς, Δ/νων Σύμβουλος της Re.De-Plan ΑΕ.



Με εκτίμηση,

**Κωνσταντίνος Μίχαλος**