

# Το ΥΠΕΝ ετοιμάζει λύση για την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού και τις οικιστικές αναπτύξεις, μέσω της Παγκόσμιας Τράπεζας

15 Νοεμβρίου 2017

Το [ecopress.gr](http://ecopress.gr) σε εκδήλωση της «Επιτροπής Πρωτοβουλίας και Συλλογικής Δράσης Οικοδομικών Συνεταιρισμών» στο ΔΣΑ.

Με χρηματοδότηση από την Παγκόσμια Τράπεζα σχεδιάζει το υπουργείο Περιβάλλοντος να αντιμετωπίσει το θέμα της ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού στο σύνολο των 340 δήμων της χώρας. Στόχος να λυθεί ο γόρδιος δεσμός των χωροθετήσεων και αδειοδοτήσεων κάθε είδους δραστηριοτήτων και επενδύσεων στη χώρα και μεταξύ αυτών να επιλυθεί οριστικά και το πολύπαθο θέμα των οικοδομικών συνεταιρισμών, που αντιμετωπίζονται πλέον ως δυναμικές οικιστικές αναπτύξεις.



Η δημιουργία ενός ολοκληρωμένου πλέγματος πολεοδομικού σχεδιασμού με νέα Τοπικά Ρυμοτομικά Σχέδια για όλους τους δήμους της επικράτειας και παράλληλα η ολοκλήρωση του χωροταξικού σχεδιασμού σε εθνικό, περιφερειακό αλλά και τοπικό επίπεδο, όπως άλλωστε αποτελεί διαχρονική επιταγή του ΣτΕ, αναφέρουν οι πληροφορίες του [ecopress.gr](http://ecopress.gr) από το ΥΠΕΝ, ότι αποτελεί το νέο μεγάλο στοίχημα του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Στο πλαίσιο αυτού του σχεδιασμού, σε συνδυασμό με την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου και την κύρωση των δασικών χαρτών για το σύνολο της επικράτειας την περίοδο 2018-2020 επιδιώκεται

να αντιμετωπιστεί ριζικά και ολοκληρωμένα το θέμα της χωροθέτησης και αδειοδότησης κάθε είδους δραστηριοτήτων και επενδύσεων στη χώρα και μεταξύ αυτών να αντιμετωπιστεί επιτέλους στην κατεύθυνση της τελικής λύσης και το πολύπαθο θέμα των οικοδομικών συνεταιρισμών.

Για αρκετούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς με δεκάδες χιλιάδες μέλη, που συγκεντρώνουν όλες της προϋποθέσεις οικιστικής καταλληλότητας, σύγχρονης λειτουργίας με αναμορφωμένα καταστατικά και διαθέτουν καθαρές ιδιωτικές εκτάσεις προς πολεοδόμηση και δόμηση παγιώνεται η πεποίθηση στα συναρμόδια υπουργεία Οικονομικών και ΠΕΝ, στο σύνολο των δημοκρατικών κομμάτων, όσο και στην αγορά ότι αποτελούν πλέον ένα ώριμο και δυναμικό πεδίο, σύγχρονων οικιστικών αναπτύξεων και επενδύσεων, υψηλής απόδοσης.

## Η εκδήλωση στο ΔΣΑ



Οι πληροφορίες για την επόμενη ημέρα του πολεοδομικού σχεδιασμού και των οικοδομικών συνεταιρισμών, παρουσιάστηκαν από τον δημοσιογράφο Αργύρη Δεμερτζή του [ecopress.gr](http://ecopress.gr) σε ειδική εκδήλωση, που διοργάνωσε η «Επιτροπή Πρωτοβουλίας και Συλλογικής Δράσης Ο.Σ.» την Κυριακή 12 Νοεμβρίου 2017 στην κατάμεστη από κόσμο αίθουσα εκδηλώσεων του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών.

Η Γεωργία Ρωμαίου, δικηγόρος, επικεφαλής του Συλλογικού Φορέα των Οικοδομικών Συνεταιρισμών τόνισε ότι με αλληπάλληλες νομοθετικές παρεμβάσεις της περιόδου 2011- 2017, έχουν αντιμετωπιστεί τα ουσιαστικά θέματα των οικοδομικών συνεταιρισμών και απομένουν να επιλυθούν κυρίως διαδικαστικά θέματα. Ταυτοχρόνως η κ Ρωμαίου σχολίασε ότι οι νομοθετικές αυτές παρεμβάσεις, που είναι προϊόν μακράς διαβούλευσης και τεκμηρίωσης της πλευράς των οικοδομικών συνεταιρισμών σε συνεργασία με τους εκάστοτε αρμοδίους και τους κοινοβουλευτικούς εκπροσώπους του ελληνικού Κοινοβουλίου δείχνουν την κοινή θετική στάση όλων των δημοκρατικών κομμάτων προς τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, από τη θέση τόσο των κυβερνήσεων όσο και της αντιπολίτευσης, αυτής της μακράς περιόδου.





Στην εκδήλωση ο δημοσιογράφος Αργύρης Δεμερτζής μίλησε επίσης για το νέο τοπίο της ενημέρωσης, όπως διαμορφώνεται από την εξάπλωση και τη νέα δυναμική των ενημερωτικών μέσων του διαδικτύου. Επισημάνθηκε τόσο από τον ομιλητή όσο και από τους διοργανωτές η σημασία της καλής, ανιδιοτελούς και παραγωγικής συνεργασίας του Συλλογικού Φορέα των Οικοδομικών Συνεταιρισμών με την δημοσιογραφική πύλη [ecopress.gr](http://ecopress.gr), στη βάση αμοιβαίας εμπιστοσύνης και των διακριτών ρόλων τους. Οι θετικές αντιδράσεις του πολυπληθούς ακροατηρίου, όπως επίσης οι παρεμβάσεις και οι τοποθετήσεις εκπροσώπων κομμάτων, φορέων και συλλογικοτήτων, που προκάλεσαν γόνιμο διάλογο, επισφράγισαν τη σημασία και την ανάγκη αξιόπιστης και άμεσης παρουσίασης των θεμάτων του περιβάλλοντος, της χωροταξίας, πολεοδομίας και της ανάπτυξης, προς ενημέρωση τόσο των μελών των οικοδομικών συνεταιρισμών όσο και του ευρύτερου κοινού.

**Τι ετοιμάζεται για τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τις οικιστικές αναπτύξεις**



Ειδικότερα, όπως αναφέρθηκε και στην εκδήλωση, με βάση τις πληροφορίες του [ecopress.gr](http://ecopress.gr) οι εξελίξεις, γύρω από τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς έχουν ως εξής:

Το ΥΠΕΝ σχεδιάζει, τους επόμενους μήνες, αμέσως μόλις δρομολογηθούν οι εκτελεστικές αποφάσεις του νέου νόμου για τον έλεγχο και την προστασία δόμησης (ν.4495/2017), στον οποίο περιλαμβάνονται η ηλεκτρονική ταυτότητα δήμου, η τράπεζα γης, η ενεργοποίηση του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, με μελέτες Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή και ηλεκτρονικό τρόπο λειτουργίας, όπως επίσης και άλλες επί μέρους διατάξεις, οι οποίες άμεσα είτε έμμεσα αφορούν και τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς να καταρτιστεί ένα νέο νομοσχέδιο, το οποίο θα αντιμετωπίζει όλα τα εκκρεμή θέματα των οικοδομικών συνεταιρισμών, δίνοντας τελικές λύσεις οικιστικής ανάπτυξης τους.

Σε αυτή την κατεύθυνση θα δοθούν λύσεις και για καθαρές, από πλευράς ιδιοκτησίας και χρήσεων γης, εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών, που ενώ συγκεντρώνουν όλες τις προϋποθέσεις οικιστικής ανάπτυξης επί πολλά χρόνια προσκρούουν στην απουσία ή την καθυστέρηση ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού.

### **Ανοιχτή «πληγή»**

Σημειώνεται ότι το θέμα της ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού αποτελεί ανοιχτή «πληγή» εδώ και τουλάχιστον τριάντισι δεκαετίες. Με αφετηρία τις αρχές της δεκαετίας του 1980 ξεκίνησε, χωρίς να ολοκληρωθεί η φιλόδοξη επιχείρηση πολεοδομικής ανασυγκρότησης, η γνωστή ΕΠΑ. Εν συνεχεία την περίοδο 1997 έως σήμερα έχει ολοκληρωθεί μόλις το περίπου 15% από τη νέα γενιά πολεοδομικών μελετών. Για ποσοστό πάνω από 30% των δήμων, οι μελέτες αυτής της περιόδου βρίσκονται σε εξέλιξη ή πιο σωστά εξακολουθούν να «καρκινобоτούν» για χρονικά διαστήματα κατά μέσο όρο άνω της δεκαετίας. Παράλληλα το 55% των δημοτικών ενοτήτων της χώρας παραμένει χωρίς κανένα ειδικό χωρικό σχεδιασμό, με αποτέλεσμα η δόμηση να απαγορεύεται ή να γίνεται με βάση τους γενικούς κανόνες της νομοθεσίας, κυρίως της εκτός σχεδίου δόμησης.

### **Η χρηματοδότηση του πολεοδομικού σχεδιασμού**

Το ΥΠΕΝ και το υπουργείο Οικονομίας βρίσκονται σε ώριμες συζητήσεις να πετύχουν χρηματοδότηση συνολικού ύψους 300 εκατομμυρίων ευρώ από την Παγκόσμια Τράπεζα, ώστε να υλοποιήσουν μία νέα επιχείρηση πολεοδομικής ανασυγκρότησης σε ολόκληρη την επικράτεια και στους 340 δήμους της χώρας, ως ένα αναγκαίο και κατ'εξοχήν αναπτυξιακό έργο. Η Ευρωπαϊκή Ένωση, το ΕΣΠΑ και τα προγράμματα στήριξης δεν χρηματοδοτούν έργα και μελέτες πολεοδομικού σχεδιασμού. Αυτός είναι ο λόγος, που αναζητείται χρηματοδότηση από την Παγκόσμια Τράπεζα. Παράλληλα εξετάζεται να χρησιμοποιηθούν για την χρηματοδότηση των πολεοδομικών μελετών και πόροι και από το Πράσινο Ταμείο, οι οποίοι ως γνωστόν σε μεγάλο βαθμό είναι δεσμευμένοι από τις δημοσιονομικές δεσμεύσεις, που έχει αναλάβει η χώρα έναντι των δανειστών της.

Το πρώτο βήμα πάντως έχει ήδη γίνει καθώς το Πράσινο Ταμείο προχώρησε ήδη σε διάθεση 60.000 ευρώ για την εκπόνηση μελέτης, που θα αποτελέσει τη βάση για το νέο σχεδιασμό. Η μελέτη θα αποτυπώσει με ακρίβεια την σημερινή κατάσταση, τα προβλήματα, τις καθυστερήσεις τις συγκρούσεις χρήσεων και θα θέσει προτεραιότητες, με βάση τις οικιστικές και αναπτυξιακές πιέσεις αλλά και αυστηρά κριτήρια περιβαλλοντικής προστασίας, τα επόμενα βήματα για την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Με βάση τους νόμους 4269/14 και 4447/16 το κατώτερο επίπεδο του σχεδιασμού έχει τροποποιηθεί, ώστε σε δύο στάδια της πολεοδομικής μελέτης και της πράξης εφαρμογής και με απλούστερες διαδικασίες, όπου υπάρχουν είτε εκκρεμή η ολοκλήρωση η επέκταση των παλαιών ΓΠΣ, όλοι οι δήμοι να αποκτήσουν νέα ολοκληρωμένα Τοπικά Χωρικά Σχέδια.

Παράλληλα προβλέπεται η προώθηση και ολοκλήρωση του λεγόμενου υπερκείμενου σχεδιασμού, με την εκπόνηση και ολοκλήρωση Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ), όπως επίσης η ολοκλήρωση συμπλήρωση και επικαιροποίηση των περιφερειακών χωροταξικών σχεδίων και των ειδικών χωροταξικών σχεδίων, κατά προτεραιότητα για τομείς αιχμής, όπως ο τουρισμός, οι Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας κλπ.

### **Ρυθμίσεις για έργα και καταστατικά**

Είναι αξιοσημείωτο ότι το ΥΠΕΝ στον πρόσφατο νόμο 4495/17 ικανοποιώντας αίτημα του Συλλογικού Φορέα των Οικοδομικών Συνεταιρισμών περιέλαβε ρύθμιση, με την οποία δίνεται τριετής παράταση της προθεσμίας που έληξε τον περασμένο Αύγουστο στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, που βρίσκονται στο στάδιο της έγκρισης των ρυμοτομικών σχεδίων τους να ολοκληρώσουν τα έργα κοινόχρηστων υποδομών (δρόμοι, πλατείες, δίκτυα κλπ) στις εκτάσεις τους, ώστε να μην υπάρχει τόσο οικονομική πίεση για τα μέλη των συνεταιρισμών σε περίοδο οικονομικής κρίσης, όσο και αστοχία χρονοδιαγραμμάτων για τα έργα.

Με άλλη ρύθμιση στο νόμο 4465/2017 (άρθρο 45) δόθηκε παράταση 12 μηνών στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, που δεν έχουν ολοκληρώσει τις σχετικές διαδικασίες, να εναρμονίσουν τα καταστατικά τους, σύμφωνα με τη νομοθεσία, που θέλει τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς ΝΠΙΔ, τα οποία διέπονται από ειδική νομοθεσία και υπόκεινται σε κρατική εποπτεία, μέσω των υπουργείων Οικονομικών και ΠΕΝ.

### **Τα χαμένα τρένα του παρελθόντος και η ... υπερταχεία του μέλλοντος**

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, που έχουν βγει από το τούνελ της μακράς πελατειακής αναμονής του παρελθόντος και των σκιών που συνόδευαν πολλούς από αυτούς, παρά το γεγονός ότι έχουν χάσει πολλά τρένα να αξιοποιήσουν τις εκτάσεις τους, όλα δείχνουν ότι στην παρούσα συγκυρία, που είναι αναγκαίες και αποδεκτές οι παραγωγικές ιδιωτικές επενδύσεις μπορούν να ταξιδέψουν στο μέλλον με μία υπερταχεία... όπως ειπώθηκε χαρακτηριστικά στην εκδήλωση. Αυτό διότι οι συνεταιρισμοί μπορούν να πετύχουν νέες συλλογικές αναπτύξεις, με χρηματοδοτήσεις από την ιδιωτική αγορά, ευρωπαϊκά και διεθνή προγράμματα και να δημιουργήσουν κριτήρια και κανόνες για πράγματι σύγχρονες και πρότυπες αναπτυξιακές επενδύσεις.

### **Έξυπνες και βιώσιμες πόλεις**

Οι νέες οικιστικές αναπτύξεις, που θα ακολουθήσουν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί τα επόμενα χρόνια μπορεί και πρέπει να διέπονται από την εθνική και ευρωπαϊκή πολιτική για το 2020, για τις μειωμένες εκπομπές των αερίων του θερμοκηπίου, την αύξηση της παρεχόμενης ενέργειας από ΑΠΕ και την αύξηση της ενεργειακής αποδοτικότητας. Να ακολουθήσουν τις βασικές κατευθύνσεις της Ατζέντας 2030 του ΟΗΕ, όπως επίσης αντίστοιχων προγραμμάτων της ΕΕ για την έξυπνη και βιώσιμη πόλη.

Στην κατεύθυνση αυτή είναι χρήσιμη η πρωτοβουλία που έχει αναλάβει ο ΕΛΟΤ, η οποία βρίσκεται στο στάδιο της διαβούλευσης για την ανάπτυξη ελληνικού προτύπου έξυπνης πόλης. Οι νέες κατευθύνσεις της πολιτικής και της επιστήμης συνδυάζουν τον ενεργειακό με τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό.

Γύρω από τις έξυπνες πόλεις αναπτύσσεται ραγδαία μία τεράστια νέα οικονομική δραστηριότητα στους τομείς της ενεργειακής επάρκειας, περιβαλλοντικής αειφορίας, καινοτομίας και χρήσης νέων τεχνολογιών αλλά και κοινωνικής συνοχής και ασφάλειας, που συνιστά την μεγαλύτερη διεθνή επιχείρηση με αναμενόμενο κύκλο εργασιών διεθνώς της τάξης του 1 τρις δολαρίων. Αυτές οι εξελίξεις σαφώς επηρεάζουν καθοριστικά την επόμενη ημέρα των οικοδομικών συνεταιρισμών και βάζουν τόσο την πολιτεία όσο και τους συλλογικούς φορείς και τα μέλη του χώρου μπροστά σε νέα κριτήρια και καθήκοντα για την επόμενη ημέρα.

## Σχετικά Άρθρα

- Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί: Αντίστροφη μέτρηση για κοινόχρηστα έργα σε νέες οικιστικές αναπτύξεις
- Οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί σε αναπτυξιακή τροχιά
- Τροπολογίες στη Βουλή: Παρατάσεις για οικοδομικές άδειες, οικοδομικούς συνεταιρισμούς και επεκτάσεις νεκροταφείων
- Υμηττός: Αναστολή οικοδομικών αδειών σε 8 Δήμους
- ΚΕΔΕ: εθνικό συμφέρον, η αξιοποίηση του παράκτιου μετώπου της ηπειρωτικής και νησιωτικής μας Χώρας
- Αλλάζει το οργανόγραμμα του ΥΠΕΝ- Οι «Ράμπο» του Περιβάλλοντος επιστρέφουν με Ειδική Γραμματεία