



# Χωροταξική & Πολεοδομική Μεταρρύθμιση Πόσο αναγκαία; Πόσο εφικτή;

**Τζίνα Γιαννακούρου,  
Αναπληρώτρια Καθηγήτρια Πανεπιστημίου Αθηνών**

Σειρά Διαλέξεων 'Χώρου Ζητήματα'  
Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας & Ανάπτυξης, Πολυτεχνική Σχολή ΑΠΘ

Θεσσαλονίκη, 31 Ιανουαρίου 2013

# I. Η χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση στο Μνημόνιο

Η πρόβλεψη του δευτέρου Μνημονίου Συνεννόησης στις Συγκεκριμένες Προϋποθέσεις Οικονομικής Πολιτικής

(Memorandum of Understanding on Specific Economic Policy conditionality)

- «Πολεοδομική μεταρρύθμιση: Η Κυβέρνηση επανεξετάζει και αναθεωρεί τη γενική νομοθεσία περί πολεοδομίας και χωροταξίας, εξασφαλίζοντας μεγαλύτερη ευελιξία στην αξιοποίηση ακινήτων για ιδιωτικές επενδύσεις και στην απλούστευση και επιτάχυνση των χωροταξικών σχεδίων» (N. 4024/2012, Παράρτημα V, υποκεφάλαιο 4.2.)

# I. Η χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση στο Μνημόνιο

Η πρόβλεψη του τρίτου Μνημονίου Συνεννόησης στις Συγκεκριμένες Προϋποθέσεις Οικονομικής Πολιτικής (Memorandum of Understanding on Specific Economic Policy conditionality) Δεκέμβριος 2012

- ❖ «Για την διευκόλυνση του χωροταξικού σχεδιασμού, συμπεριλαμβανομένου ενός αποτελεσματικού κτηματολογίου, η Κυβέρνηση:
  - i. Υιοθετεί νομοθεσία ώστε (i) να απλοποιήσει και να μειώσει το χρόνο που χρειάζεται για πολεοδομικές διαδικασίες (Ιανουάριος 2013) (ii) να επικαιροποιήσει (Μάρτιος 2013) και κωδικοποιήσει την νομοθεσία για τα δάση, τις δασικές εκτάσεις και τα πάρκα (Σεπτέμβριος 2014). Θα αδειοδοτηθούν τουλάχιστο δύο περιοχές απόρριψης επικίνδυνων αποβλήτων. (Ιούνιος 2013)
  - ii. Ολοκληρώνει την αναθεώρηση των 12 περιφερειακών χωροταξικών σχεδίων ώστε να τα κάνει συμβατά με τα τομεακά σχέδια στη βιομηχανία, τουρισμό, γεωργία και ανανεώσιμης ενέργειας. Η πρώτη φάση αυτής της αναθεώρησης ολοκληρώνεται (Δεκέμβριος 2012), ακολουθούμενη από την δεύτερη φάση των τροποποιήσεων (Μάιος 2013), την τρίτη φάση για την συγκρότηση των προτάσεων (Σεπτέμβριος 2013) και την τέταρτη φάση για την νομοθέτηση της τελικής πρότασης (Δεκέμβριος 2013)».

[Ανεπίσημη μετάφραση από το πρωτότυπο αγγλικό κείμενο, σελ. 48]

## II. Προβλήματα και δυσλειτουργίες του ισχύοντος συστήματος χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα

- Πολυνομία - πολυπλοκότητα
- «Χωροταξική-Πολεοδομική Ρύπανση», δηλαδή ταυτόχρονη και ασφικτική ρύθμιση μιας περιοχής από πολλά και συχνά επικαλυπτόμενα επίπεδα και εργαλεία σχεδιασμού που δεν αφήνουν κανένα περιθώριο για ανάπτυξη και επενδύσεις
- Βραδείες και αναποτελεσματικές διαδικασίες κατάρτισης, έγκρισης και αναθεώρησης χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων
- Αναντιστοιχία πολλών χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων με την οικονομική και κοινωνική πραγματικότητα – Αδυναμία έγκαιρης προσαρμογής στην οικονομική και κοινωνική δυναμική – Στασιμότητα χωρικού σχεδιασμού - Ακαμψία χωροθετικών ρυθμίσεων
- Υπέρμετροι (και συχνά μη αναγκαίοι ή δυσανάλογοι) περιορισμοί στην οικονομική ελευθερία και την ιδιοκτησία, που αποθαρρύνουν ή και ματαιώνουν την υγιή επιχειρηματικότητα
- Πλήθος παράλληλων χωροθετικών αδειών που απαιτούνται για την πραγματοποίηση ενός έργου ή μιας δραστηριότητας – Επιμήκυνση χρόνου αδειοδότησης – Διόγκωση κόστους επένδυσης – Υπονόμευση της ασφάλειας δικαίου
- Διάχυτη δυσπιστία του ελληνικού συστήματος σχεδιασμού προς την υγιή επιχειρηματικότητα και τις επενδύσεις – Συστηματική ανοχή και έμμεση «πριμοδότηση» της κακής επιχειρηματικότητας και κακών πρακτικών (π.χ. αυθαίρετες χρήσεις και κατασκευές, χαμηλής ποιότητας υπηρεσίες κ.λπ.), που υποβιβάζουν το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών, ενισχύουν την παραοικονομία και καταστρέφουν το περιβάλλον και το τοπίο.

### III. Οι μέχρι σήμερα προσπάθειες για την αντιμετώπιση του προβλήματος

#### A. Η υπέρβαση των χωροθετικών εμποδίων μέσω «παρακαμπτηρίων» ρυθμίσεων (“by-passing” legislation) :

- Το νομικό προηγούμενο της Ολυμπιακής νομοθεσίας (1999-2004)
- Ο ν. 3894/2010 για τις στρατηγικές επενδύσεις
- Οι ρυθμίσεις για την αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας [ν. 3986/2011 για την πολεοδομική ωρίμανση των δημοσίων ακινήτων, ν. 4062/2012 για την αξιοποίηση του τέως Αεροδρομίου του Ελληνικού]

#### B. Η απλοποίηση της νομοθεσίας για την περιβαλλοντική και την πολεοδομική αδειοδότηση:

- Ν. 4014/2011
- Ν. 4030/2011

## IV. Μεταρρυθμίζοντας το σύστημα του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα. Τι πρέπει και τι μπορεί να γίνει την επόμενη περίοδο

- ❑ Το κεντρικό ερώτημα:
- ❑ Η χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση φαίνεται να είναι, κατά κοινή παραδοχή, αναγκαία
- ❑ Είναι, όμως, και εφικτή;

## ■ Τα βασικά μεθοδολογικά ζητήματα

- Ποια είναι η «ταυτότητα» της χωροταξικής και πολεοδομικής μεταρρύθμισης;
- Αναγνώριση του προβλήματος: το ελληνικό παράδειγμα σχεδιασμού έχει αποτύχει και, αν ναι, σε ποιες βασικές επιλογές του και γιατί;
- Χρειάζεται αλλαγή στη σύλληψη και στόχευση του σχεδιασμού, δηλαδή «αλλαγή παραδείγματος»;
- Ποιοι παράγοντες ευνοούν τη μεταρρύθμιση και ποιοι την αποθαρρύνουν;
- Πώς μπορεί να σχεδιαστεί η μεταρρύθμιση; Υπάρχει μεταρρυθμιστικό σχέδιο;
- Ποια και πόσα θέματα θα τεθούν στη μεταρρυθμιστική ατζέντα;
- Ποιοι είναι οι μηχανισμοί διαχείρισης και νομιμοποίησης της μεταρρυθμιστικής διαδικασίας; (ρόλος Διοίκησης, εμπειρογνομόνων, οικονομικών και κοινωνικών εταίρων, οργανώσεων της κοινωνίας των πολιτών)
- Έχουν προβλεφθεί μηχανισμοί παρακολούθησης και εφαρμογής των μεταρρυθμίσεων;
- Τέλος, ποια είναι τα όρια της μεταρρύθμισης; (διαθέσιμοι οικονομικοί πόροι, διοικητική επάρκεια, διαθέσιμο επιστημονικό δυναμικό)

## ■ Βασικές αρχές και στόχοι της μεταρρύθμισης

- Η απλούστευση και ο εξορθολογισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας
- Η ενίσχυση της αποτελεσματικότητας και αποδοτικότητας των χωροταξικών και πολεοδομικών ρυθμίσεων και διαδικασιών
- Η επικαιροποίηση και αποκάθαρση της υφιστάμενης νομοθεσίας από παρωχημένους και πλεοναστικούς κανόνες, εργαλεία και θεσμούς
- Η υποστήριξη των υπολοίπων δημοσίων πολιτικών, ιδίως κατά την τρέχουσα κρίσιμη συγκυρία, και των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων για την ανάπτυξη και τη βελτίωση του επιχειρηματικού περιβάλλοντος
- Η παροχή πρόσφορων και αξιόπιστων διαδικασιών για τη χωροθέτηση των επενδύσεων (δημοσίων και ιδιωτικών) και την ανάπτυξη, καθώς και την ενίσχυση της ασφάλειας δικαίου.



## ■ Οι προτεραιότητες στην πρώτη φάση της μεταρρύθμισης

- Μείωση των, μη αναγκαίων, επιπέδων σχεδιασμού και των πολλαπλών σχεδιαστικών εργαλείων
- Αποσαφήνιση του ακριβούς περιεχομένου κάθε επιπέδου σχεδιασμού και τύπου σχεδίων, προκειμένου να αποφευχθούν οι επικαλύψεις και επαναλήψεις
- Συσχέτιση και αντιστοίχιση των επιπέδων του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού με τα βασικά διοικητικά επίπεδα της Χώρας (κεντρικό κράτος, Αποκεντρωμένες Διοικήσεις, Περιφέρειες, Δήμοι)
- Απλοποίηση και επιτάχυνση των διαδικασιών κατάρτισης, έγκρισης και αναθεώρησης των χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων
- Παρακολούθηση και αξιολόγηση των εγκεκριμένων χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων σε τακτά χρονικά διαστήματα, με βάση συγκεκριμένο σύστημα δεικτών και κριτηρίων – Συνέπειες μη αξιολόγησης
- Ενίσχυση της εξωστρέφειας και της αποτελεσματικότητας του «πολεοδομικού επιχειρείν» καθώς και της διαφάνειας, της αξιοπιστίας και της λογοδοσίας των αρμοδίων αρχών.



Ευχαριστώ για την προσοχή σας