

## Προτάσεις βελτίωσης του θεσμικού πλαισίου για την επέκταση και τακτοποίηση βιομηχανικών εγκαταστάσεων

Με επιστολή του , τη Δευτέρα 26 Απριλίου 2021, προς τον Υφυπουργό Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος, κ. Ν. Ταγαρά και κοινοποίηση προς τους Υπουργούς Ανάπτυξης και Επενδύσεων, κ. Α. Γεωργιάδη, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κ. Κ. Σκρέκα και Αναπληρωτή Υπουργό Ανάπτυξης και Επενδύσεων, κ. Νίκο Παπαθανάση, ο Πρόεδρος ΣΒΕ κ. Αθανάσιος Σαββάκης, επανήλθε στο πάγιο αίτημα του επιχειρηματικού κόσμου που σχετίζεται με τη βελτίωση του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου για την επέκταση και τακτοποίηση των βιομηχανικών εγκαταστάσεων των μεταποιητικών επιχειρήσεων.

Στην επιστολή τονίζεται ότι η ανάγκη επικαιροποίησης του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου βασίζεται στα δισεπίλυτα ζητήματα που αντιμετωπίζουν οι βιομηχανικές επιχειρήσεις όταν πρόκειται να προχωρήσουν είτε σε ανέγερση βιομηχανικών εγκαταστάσεων σε συνέχεια υπαρχόντων είτε σε τακτοποίηση αυθαίρετων κτισμάτων.

Με το Ν. 4014/2011 έως και τον πρόσφατο Ν. 4759/2020 η Πολιτεία έδωσε τη δυνατότητα τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσεων, δίχως όμως να ληφθεί υπόψη η ιδιαιτερότητα της βιομηχανίας.

Προκειμένου, το θεσμικό πλαίσιο να αποτελέσει εργαλείο τόνωσης της επιχειρηματικότητας και όχι τροχοπέδη της ανάπτυξης, προτείνονται σημεία και διατάξεις που αφορούν στις βιομηχανικές μονάδες, ως εξής:

**Συνοπτικά οι προτάσεις του ΣΒΕ για τη βελτίωση του θεσμικού πλαισίου για την επέκταση και τακτοποίηση βιομηχανικών εγκαταστάσεων, έχουν ως εξής:**

Σε όμορα οικοπέδα ή αγροτεμάχια διαφορετικών ιδιοκτητών, που μισθώνονται από ένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο, εφόσον αυτά είναι άρτια και οικοδομήσιμα, να είναι δυνατή η εκμετάλλευσή τους ως ενιαία έκταση, προκειμένου για την εγκατάσταση ειδικών κτιρίων. Στην περίπτωση αυτή, όλες οι απαιτούμενες άδειες και εγκρίσεις να εκδίδονται στην ενιαία έκταση, εφόσον τα κτίρια τοποθετούνται με τέτοιο τρόπο ώστε να μην παραβιάζονται οι όροι δόμησης των επιμέρους οικοπέδων ή αγροτεμαχίων. Οι κατασκευές δε οι οποίες δεν προσμετρώνται σε δόμηση και κάλυψη, να μπορούν να αναπτύσσονται σε οποιαδήποτε θέση της ενιαίας έκτασης.

Με τον τρόπο αυτό δεν θα αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στα σχέδια του επενδυτή η προϋπόθεση αγοράς της γης, αλλά θα του παρέχεται η δυνατότητα να αναπτύξει την επιχείρησή του ακόμη και με απλή μίσθωση. Σημειώνεται ότι με την παραπάνω πρόταση δεν παραβιάζεται καμία πολεοδομική διάταξη, εφόσον προϋπόθεση αποτελεί τόσο η αρτιότητα των γηπέδων, όσο και η τήρηση των επιτρεπόμενων όρων δόμησης και επομένως δεν προκαλείται καμία επίπτωση στο περιβάλλον.

**Προτάσεις του ΣΒΕ για τη βελτίωση του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού:**

- Να τροποποιηθεί η παρ. 3 του άρθρου 5 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/12) για να λυθεί το θέμα όλων των βιομηχανικών κτιρίων που ανεγέρθηκαν νομίμως εκτός σχεδίου με παλαιότερες διατάξεις και συγκεκριμένα όταν είτε οι πλάγιες είτε η γραμμή δόμησης ορίζονται διαφορετικά για οποιαδήποτε χρήση εντός του ίδιου γηπέδου. Συγκεκριμένα ζητείται η προσθήκη όσων υπογραμμίζονται στην παρ. 3 του άρθρου 5 του ν. 4067/2012 ως εξής :

« ... Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα τις χρήσεις γης της περιοχής και με την προϋπόθεση, ότι δεν υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα μεγέθη της νέας χρήσης, πλην των πλαγίων αποστάσεων από τα όρια των γηπέδων και της γραμμής δόμησης που ίσχυαν κατά την περίοδο ανέγερσής των...»

- Κατά την προσμέτρηση των συντελεστών κάλυψης και δόμησης να εξαιρούνται ρητά (και όχι περιοριστικά ή επιλεκτικά μόνο από την δόμηση):
  - Μηχανολογικός εξοπλισμός στον ακάλυπτο χώρο του γηπέδου,
  - Δεξαμενές τροφοδοσίας,
  - Ανοικτά υπόστεγα κατασκευασμένα για την προστασία βοηθητικού μηχανολογικού εξοπλισμού,
  - Κτίσματα υποσταθμών,
  - Στεγασμένοι χώροι με κινητές οροφές σκίασης,
  - Αποθηκευτικοί χώροι έως 100 τμ για την φύλαξη υλικών με ειδικές προδιαγραφές (π.χ. επικίνδυνα χημικά)
  - Οι βοηθητικές κατασκευές για τη λειτουργία της βιομηχανίας (ενδεικτικά: στέγαστρα προφύλαξης μηχανολογικού εξοπλισμού) που αναφέρονται στην παρ. ιβ.3 του άρθρου 11 του ν.4067/2012 να προστεθούν και στις εξαιρέσεις της παρ. 4.γ του άρθρου 12.
- Να δοθεί η δυνατότητα επέκτασης των υπογείων με τις χρήσεις που ορίζονται στο άρθρο 11 του ν.4067/2012 και για τα ακίνητα εκτός σχεδίου, όπως ισχύει για τα εντός σχεδίου σύμφωνα με την παρ. 6.β του άρθρου 17.
- Να δοθεί παράταση της προθεσμίας που αναφέρεται στην παρ. 4 του άρθρου 26 του ν.4067/2012 μέχρι τις 31.12.2025, για την εφαρμογή των διαμορφώσεων που απαιτούνται ώστε οι λειτουργικοί χώροι κτιρίων με χρήση βιομηχανίας να είναι προσπελάσιμοι από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα, για αποφυγή χαρακτηρισμού τους ως αυθαιρέτων.

Να δοθούν αντίστοιχα κίνητρα αύξησης του συντελεστή δόμησης για περιπτώσεις μείωσης ενεργειακής κατανάλωσης, όπως αυτά του άρθρου 25 του ν.4067/2012, για ακίνητα στα οποία θα ανεγερθούν βιομηχανικά κτίρια.

**Ειδικότερες προτάσεις για τη βελτίωση των διατάξεων των άρθρων 100 και 102 του Ν.4495/2017 :**

- Μείωση του συντελεστή 3γ (είδος χρήσης) του παραρτήματος Α του Ν.4495/2017.
  - Υπολογισμός του προστίμου για υπόστεγα βιομηχανικών κτιρίων σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 100.
  - Ρητή αναφορά στην εφαρμογή μειωτικού συντελεστή σε βιομηχανικά κτίρια σύμφωνα με την παράγραφο 6 εδάφιο β του Ν.4495/2017 για ισόγειους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώρους στάθμευσης) ανεξαρτήτως εμβαδού.
- Να τροποποιηθεί το άρθρο 102 του ν.4495/2017 και να επανέλθει η δυνατότητα ένταξης αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης ή νομιμοποίησής τους (σύμφωνα με το άρθρο 106 του ν.4495/2017), όταν εμπίπτουν στην Κατηγορία 5, για ακίνητα όπου υπάρχουν βιομηχανικά κτίρια με χρονικό ορίζοντα την απαίτηση συμπλήρωσης της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας (όπως έχει γίνει με το άρθρο 237 του ν.4782/2021 για συγκεκριμένες περιπτώσεις).

Ειδικότερες προτάσεις του ΣΒΕ για τη βελτίωση του θεσμικού πλαισίου εντός οριοθετημένων Βιομηχανικών Περιοχών:

- Βιομηχανίες που είναι σε συνεχή λειτουργία κατά τα τελευταία 10 έτη να έχουν τη δυνατότητα αύξησης του συντελεστή κάλυψης οικοπέδου έως 90%, τον συντελεστή δόμησης έως 3, ενώ παράλληλα οι αποστάσεις από τα όρια να μπορούν να επαναπροσδιοριστούν στα 2,5 μέτρα.
- Να επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης/κάλυψης/όγκου μεταξύ γηπέδων που βρίσκονται εντός ΒΙΠΕ. Η ως άνω δυνατότητα μεταφοράς να είναι επιτρεπτή σε κάθε οριοθετημένη ΒΙΠΕ εντός της Ελληνικής Επικράτειας.