



Γ Σ Ε Β Ε Ε

ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΩΝ ΒΙΟΤΕΧΝΩΝ ΕΜΠΟΡΩΝ ΕΛΛΑΔΑΣ

Αριστοτέλους 46, 104 33 ΑΘΗΝΑ, Τηλ.: 210 3816600, fax: 210 3820735, www.gsevee.gr



Αθήνα, 16 Μαρτίου 2017

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

Θέμα: Επιστολή ΓΣΕΒΕΕ σχετικά με το υπό διαβούλευση ΠΔ : «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».

Επιστολή προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κ. Γ. Σταθάκη και τον Αναπληρωτή Υπουργό κ. Σ. Φάμελλο, απέστειλε η ΓΣΕΒΕΕ με τις παρατηρήσεις της Συνομοσπονδίας επί του υπό διαβούλευση Προεδρικού Διατάγματος: «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».

Στην επιστολή της η ΓΣΕΒΕΕ αναφέρει:

Με το υπό διαβούλευση ΠΔ επιχειρείται η αναμόρφωση και ο εκσυγχρονισμός του από το 1987 Προεδρικού Διατάγματος για τις χρήσεις γης. Είναι προφανές ότι η επικαιροποίηση αυτή είναι απαραίτητη δεδομένου ότι οι χρήσεις γης δεν έχουν αναθεωρηθεί εδώ και 30 χρόνια. Είναι επίσης κοινός τόπος ότι για τις όποιες αλλαγές προκύπτουν θα πρέπει να προηγηθεί εξαντλητική διαβούλευση με όλους τους ενδιαφερόμενους φορείς και να ληφθεί υπόψη η σημερινή δύσκολη οικονομική πραγματικότητα. Κατ' επαγωγή οι νέες χρήσεις γης θα πρέπει να διαμορφώνουν ένα φιλικό επιχειρηματικό περιβάλλον που θα ενθαρρύνει την προσέλκυση επενδύσεων που είναι απαραίτητες για την επανεκκίνηση της ελληνικής οικονομίας. Αυτό σημαίνει ότι θα πρέπει να παρέχεται και ασφάλεια δικαίου στην επιχειρηματική κοινότητα. Με άλλα λόγια θα πρέπει να είναι σαφές για έναν επενδυτή το τι επιχείρηση μπορεί να ανοίξει και που και παράλληλα θα πρέπει να παρέχεται προστασία σε αυτή την επένδυση (νέα ή υφιστάμενη) ώστε να μην απαξιώνεται από ενδεχόμενη αλλαγή στις χρήσεις γης.

Στο πλαίσιο αυτό θεωρούμε ότι θα ήταν εξαιρετικά χρήσιμο και αποκαλυπτικό εάν υπήρχε μια χαρτογράφηση των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στο σύνολο της χώρας πριν από την οποιαδήποτε νομοθετική πρωτοβουλία.

Όσον αφορά το υπό διαβούλευση ΠΔ έχουμε τις εξής αρχικές παρατηρήσεις:

- Ο όρος αποκλειστική κατοικία είναι αρκετά περιοριστικός και ίσως θα έπρεπε να μην υφίσταται ως κατηγορία (άρθρο 2).
- Στην αμιγή κατοικία (άρθρο 3) να επιτρέπονται φούρνοι έως 200 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Τα 100 τμ. είναι πολύ μικρό μέγεθος για την λειτουργικότητα του χώρου καθώς ενέχει τον κίνδυνο δημιουργίας μόνο εγκαταστάσεων περάτωσης έψησης.
- Επίσης στην αμιγούς κατοικία να επιτρέπονται ιδιωτικά γραφεία ελεύθερων επαγγελματιών, άσκηση επαγγέλματος μηχανικού, δικηγόρου, λογιστή, υδραυλικού, ηλεκτρολόγου. Όπως επίσης και για τα καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών τα κομμωτήρια – κουρέια και τα ζαχαροπλαστεία. Αντίστοιχα αυτές οι δραστηριότητες θα πρέπει να ενταχτούν και στο άρθρο 5.
- Στην γενική κατοικία (άρθρο 4) τα μεγέθη των αναψυκτηρίων (100τμ/οικόπεδο), και των εστιατορίων (250τμ/οικόπεδο), είναι υπερβολικά μικρά, λαμβάνοντας υπόψη ότι πρόκειται για συνολική δόμηση (δηλαδή μαζί με βοηθητικούς χώρους, αποθήκες, wc, wc AMEA, θέσεις στάθμευσης κλπ). Τίθενται το εύλογο ερώτημα γιατί δημιουργείται αυτός ο περιορισμός. Κατά συνέπεια θεωρούμε ότι δεν θα πρέπει να υφίσταται κανένας περιορισμός τετραγωνικών μέτρων. Το ίδιο προτείνουμε και για το άρθρο 17 όπου προβλέπεται για καταστήματα (100τμ/οικοπεδο), για αναψυκτήρια (50τμ/οικοπεδο) και για εστιατόρια (200τμ/οικοπεδο). Θα πρέπει και εδώ να μην υφίσταται περιορισμός τετραγωνικών μέτρων.
- Στον παρόν ΠΔ Επαναφέρεται ο όρος “Πρατήρια Υγρών Καυσίμων, Υγραερίου και Φυσικού Αερίου”, ενώ με την παρ. 7 του άρθρου 114 του Ν. 4070/2012 (ΦΕΚ 82Α) όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 10 του Ν.4439/2016 (ΦΕΚ 222Α), έχει εισαχθεί στην κείμενη νομοθεσία ο όρος “Πρατήρια Παροχής Καυσίμων και Ενέργειας. Ο όρος αυτός περιλαμβάνει τα αμιγή ή μικτά πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου (LPG) ή/και φυσικού αερίου, υγροποιημένου (LNG) και συμπιεσμένου/πεπιεσμένου (CNG), υπό οποιονδήποτε συνδυασμό αυτών και εισήχθηκε στην κατεύθυνση ανάπτυξης υποδομών για την προώθηση των εναλλακτικών καυσίμων. Με την παρ. 4 του άρθρου 114 του Ν. 4070/2012 ορίζεται ότι σε περιοχές όπου από τις χρήσεις γης δεν επιτρέπεται η ίδρυση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων, προβλέπεται ως προς τα υφιστάμενα πρατήρια υγρών καυσίμων, να συνεχίσουν να λειτουργούν και να εκσυγχρονίζονται, επιτρέποντας την προσθήκη εγκαταστάσεων παροχής υγραερίου (LPG) και γενικότερα συμπιεσμένων αερίων καυσίμων (CNG) για την κίνηση τροχοφόρων οχημάτων. Με το υπό έκδοση Π.Δ. επαναφέρεται ο διαχωρισμός των πρατηρίων και η χωροθέτησή τους σε διαφορετικές κατηγορίες χρήσεων γης. Παράλληλα προβλέπει τη χωροθέτηση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε περιοχές γενικής κατοικίας σε συνδυασμό με άλλες λειτουργίες (σταθμό αυτοκινήτων, πλυντήριο, λιπαντήριο, μίνι μάρκετ) για την εξυπηρέτηση των διερχόμενων οδηγών με την προϋπόθεση όμως ότι το πρατήριο αποτελεί τη μοναδική χρήση στο

οικόπεδο. Η προαναφερόμενη πρόβλεψη έρχεται σε αντίθεση με τις διατάξεις της ειδικότερης νομοθεσίας για τα πρατήρια αφού σύμφωνα με το Π.Δ/μα 118/2006 (ΦΕΚ 119 Α) άρθρο 2, στα πρατήρια υγρών καυσίμων μπορούν να ασκούνται συμπληρωματικές δραστηριότητες όπως πλύση – λίπανση, παροχή υπηρεσιών υγειονομικού ενδιαφέροντος, εμπορία ειδών συναφών προς τα οχήματα, ανταλλακτικών και εμπορευμάτων, καθώς και οποιαδήποτε άλλη εμπορική δραστηριότητα με την οποία καλύπτονται ανάγκες των διακινουμένων και χρηστών του πρατηρίου, εστιατόρια, μπαρ, συνεργεία οχημάτων, οδική βοήθεια, τράπεζα, πρώτες βοήθειες, εγκαταστάσεις προσωπικής υγιεινής, εγκαταστάσεις διανυκτέρευσης, στάθμευση οχημάτων, κ.α., ενώ δεν δίνεται πλέον η δυνατότητα ανάπτυξης στο ίδιο οικόπεδο της κατοικίας και πιθανόν της επαγγελματικής δραστηριότητας του ιδιοκτήτη και προβλέπεται από τον πρόσφατα ψηφισμένο νόμο 4439/2016. Επίσης στις περιοχές Πολεοδομικού Κέντρου – Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης και Τοπικών Κέντρων το υπό διαβούλευση Π.Δ. δεν προβλέπει καθόλου πρατήρια ενώ στις περιοχές των τεχνολογικών πάρκων που προβλέπονται για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων αιχμής προβλέπει αποκλειστικά πρατήρια υγρών καυσίμων δημιουργώντας εύλογα ερωτηματικά. Λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερόμενα προτείνουμε να επιτρέπεται η διάθεση κάθε τύπου καυσίμου (υγραέριο, φυσικό αέριο, υγρά καύσιμα) από κάθε πρατήριο που συμμορφώνεται με τους κανονισμούς ασφαλείας που καλύπτονται από την υπάρχουσα νομοθεσία και να μην διαφοροποιείται η προσφορά καυσίμου σε σχέση με τις γενικές χρήσεις, εκεί όπου επιτρέπεται η εγκατάσταση πρατηρίων.

- Στο άρθρο 5 παρ 4 που αφορά το Πολεοδομικό Κέντρο προβλέπεται για τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης όριο μέχρι 500 τμ. Για κάποιες επιχειρήσεις όπως τα στεγνοκαθαριστήρια αυτά τα τμ είναι οριακά ενώ για τα ταπητοκαθαριστήρια είναι εξαιρετικά λίγα. Θα πρέπει συνεπώς είτε να απαλείφει αυτός ο περιορισμός είτε να αυξηθεί τουλάχιστον μέχρι τα 1500 τμ.

- Γενικά πρέπει να επισημάνουμε ότι οι ρυθμίσεις του εν λόγω σχεδίου προεδρικού διατάγματος δεν αποτυπώνουν την υφιστάμενη κατάσταση της γεωγραφικής - χωροταξικής κατανομής χιλιάδων επιχειρήσεων. Για παράδειγμα τα πρακτορεία της ΟΠΑΠ Α.Ε. εντάσσονται πλέον στην κατηγορία Πολεοδομικό Κέντρο (άρθρο 5) που εάν αυτό παραμείνει ως έχει θα ανατρέψει πλήρως την λειτουργία της συντριπτικής πλειοψηφίας των επιχειρήσεων αυτών. Τα υφιστάμενα πρακτορεία της ΟΠΑΠ Α.Ε., τα οποία χαρακτηρίζονται ως τύπου Α΄, δυνάμενα να μετατραπούν και σε τύπου Στ΄, με βάση τις διατάξεις του ν. 4002/2011, όπως ισχύει και του Κανονισμού Πρακτόρων της ΟΠΑΠ Α.Ε., ο οποίος εκδόθηκε με την υπ΄ αριθμ. 229/2/18.11.2016 απόφαση της ΕΕΕΠ (ΦΕΚ Β΄ 3923/07.12.2016) και τροποποιήθηκε με την υπ΄ αριθμ. 242/2/17.01.2017 (ΦΕΚ Β΄ 158/25.01.2017) απόφαση της ΕΕΕΠ, είναι νομίμως εγκατεστημένα και λειτουργούν χωρίς περιορισμό σε περιοχές εκτός της κατηγορίας χρήσης γης «Πολεοδομικό Κέντρο - Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης - Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς», όπως αυτή προσδιορίζεται στο εν λόγω σχέδιο προεδρικού διατάγματος. Συνεπώς ο περιορισμός που δημιουργείται για τις επιχειρήσεις αυτές θα πρέπει να απαλείφει.

Τέλος και σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να γίνει διαβούλευση επί της αντιστοίχισης των χρήσεων γης μεταξύ της υφιστάμενης (ΠΔ ΦΕΚ 166/Δ/87) και της νέας εκδοχής τους.

Γενικά θεωρούμε ότι θα πρέπει να γίνει εξαντλητική διαβούλευση (εκτός από αυτή που γίνεται μέσα από το οργαon) με όλους τους εμπλεκόμενους φορείς πριν το συγκεκριμένο ΠΔ καταλήξει στην Βουλή προς ψήφιση.