

**Αναπτυξιακό Συνέδριο ΤΕΕ/ΤΚΜ 2016**

**ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ**

**ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ**

**Άμεσες Ενέργειες και Στρατηγικός Σχεδιασμός**

**Οδικός Χάρτης για την Χωροθέτηση και  
Θεσμική Έγκριση μιας Επένδυσης**

**Δούμας Δημήτρης**

**Αρχιτέκτων Μηχανικός - Πολεοδόμος**

**Ιούνιος 2016**

## Παρουσιάζονται 2 Επενδυτικά Σχέδια στην Π.Ε. Χαλκιδικής:

1<sup>ο</sup> Επενδυτικό Σχέδιο υλοποιείται στα πλαίσια ΕΣΧΑΔΑ

Χρόνος Μελέτης: Ιούνιος 2014 – Ιούνιος 2016

Στάδιο Υλοποίησης: Τελική Έγκριση

2<sup>ο</sup> Επενδυτικό Σχέδιο υλοποιείται στα πλαίσια ΠΕΡΠΟ  
(Ιδιωτική Πολεοδόμηση)

Χρόνος Μελέτης: Σεπτέμβριος 2011 – Σεπτέμβριος 2014

Στάδιο Υλοποίησης: Τελική Έγκριση

### Ομοιότητες:

- Επενδύσεις για την Ανάπτυξη Τουρισμού – Αναψυχής
- Ιδιωτικές Επενδύσεις Μεγέθους άνω των 30 εκ. €
- Ωριμότητα για την Τελική Έγκριση

### Διαφορές

- Θεσμικό Καθεστώς Υλοποίησης
- Ιδιοκτησιακό Καθεστώς
- Χρόνος Ωρίμανσης Τελικής Έγκρισης

# Θέσεις Επενδύσεων





# Ειδικά Χαρακτηριστικά Επένδυσης

## **Επένδυση 1 – ΞΕΝΙΑ Παλιουρίου**

- Μέγεθος: 322 στρ.
- Χρήσεις Γης: Τουρισμός – Αναψυχή
- Διατηρητέα Κτίσματα ΞΕΝΙΑ
- Αρχαιολογικοί Χώροι – Ζώνες
- Υλοποιούμενη Χρήση: Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα



# Ειδικά Χαρακτηριστικά Επένδυσης

## Επένδυση 2\* – Κάνιστρο Παλιουρίου

Μέγεθος: 136 στρ.

Χρήσεις Γης: Παραθεριστική (Β') κατοικία

Υλοποιούμενη Χρήση:  
Οικισμός Παραθεριστικής Κατοικίας στα  
πλαίσια Ιδιωτικής Πολεοδόμησης

\*Υλοποιείται παράλληλα με ξενοδοχειακή  
εγκατάσταση 5☆ αδειοδοτημένη με την εκτός  
σχεδίου δόμηση και τουριστικό λιμένα

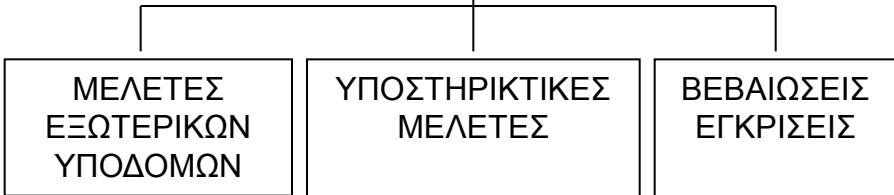


## Γενικό Πλαίσιο Επένδυσης

	<b>Επένδυση 1</b>	<b>Επένδυση 2</b>
<b>Φορέας Υλοποίησης</b>	Ιδιώτης	Ιδιώτης
<b>Προέλευση Ακινήτου</b>	Δημόσιο	Ιδιωτικό
<b>Προαπαιτούμενο Θεσμικό Πλαίσιο</b>	ΕΣΧΑΔΑ	ΠΕΡΠΟ στα πλαίσια ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ
<b>Θεσμικό Πλαίσιο Υλοποίησης</b>	Ν.3986/2011 άρθ. 13	Ν.2508/97 άρθ. 24
<b>Θεσμικό Επίπεδο Έγκρισης</b>	ΚΥΑ	Π.Δ.

# ΟΔΙΚΟΣ ΧΑΡΤΗΣ

ΕΣΧΑΔΑ



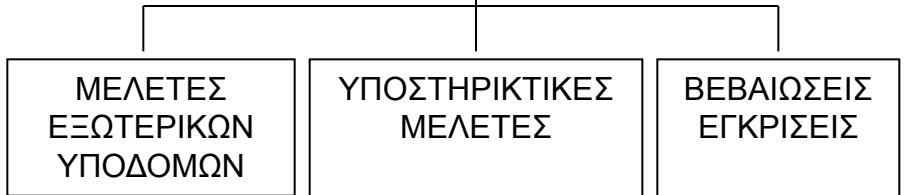
Τ.Ε. & Σ.Γ.Δ.Κ.

Μ.Π.Ε.

Κ.Υ.Α. ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΙΣ

ΠΕΡΠΟ στα πλαίσια ΓΠΣ



ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΑΡΘΡΟΥ 24

Σ.Μ.Π.Ε.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

ΕΓΚΡΙΤΙΚΟ Π.Δ.

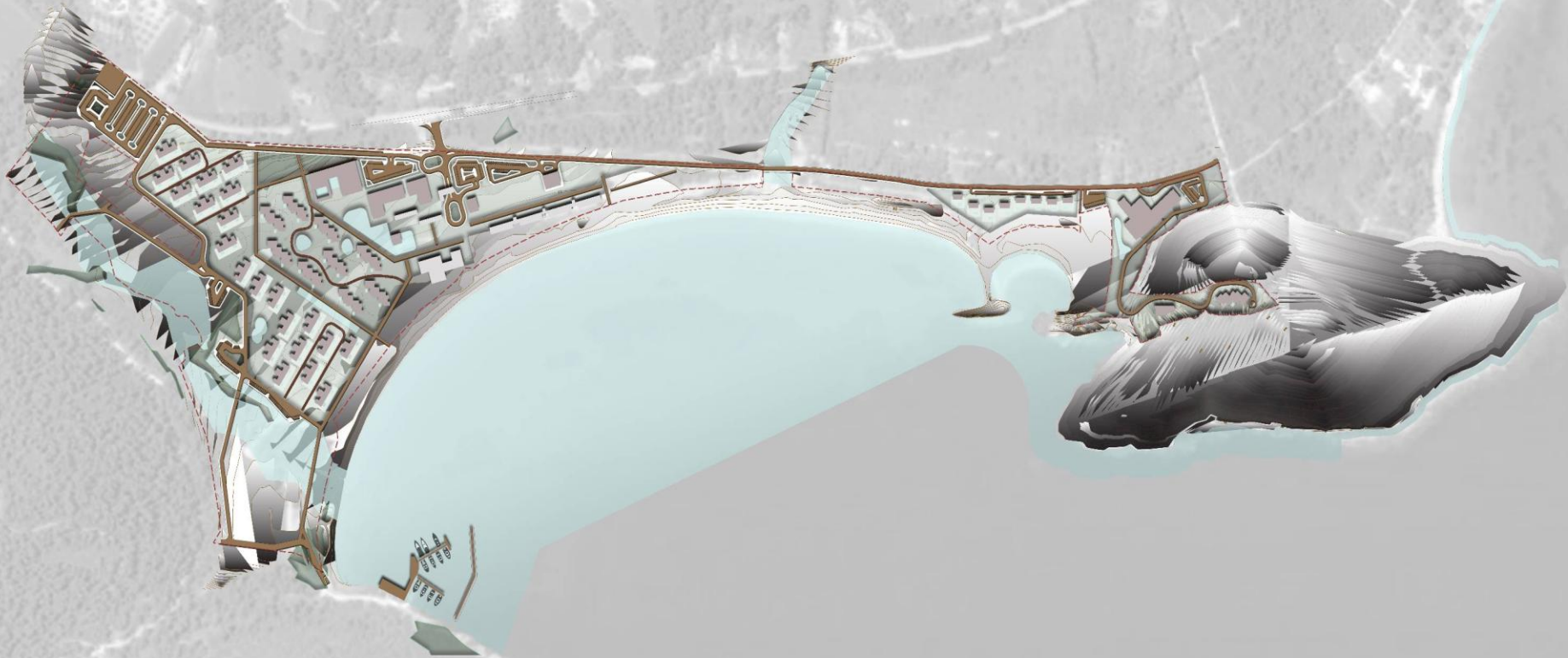
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΙΣ

# Κύρια Χαρακτηριστικά Επενδυτικών Σχεδίων

## **Επένδυση 1 – ΞΕΝΙΑ Παλιουρίου**

- Ανάπτυξη Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος με Σ.Δ. Υλοποίησης 0,15
- Δημιουργία Ξενοδοχειακών Εγκαταστάσεων 5☆
- Δημιουργία Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών
- Αποκατάσταση και Επανάχρηση Διατηρητέων Κτιρίων ΞΕΝΙΑ Παλιουρίου
- Δημιουργία Τουριστικής Λιμενικής Εγκατάστασης
- Δημιουργία Έργων Διαμορφώσεων στον αιγιαλό και παραλία





# Κύρια Χαρακτηριστικά Επενδυτικών Σχεδίων

## **Επένδυση 2 – Κάνιστρο Παλιουρίου**

Ανάπτυξη Παραθεριστικού Οικισμού στα πλαίσια Ιδιωτικής Πολεοδόμησης

- Σ.Δ. Υλοποίησης 0,15
- Κοινόχρηστοι – Κοινωφελείς Χώροι σε ποσοστό 24,95% επί της έκτασης
- Οδικό Δίκτυο σε ποσοστό 28,24% επί της έκτασης.
- Δομήσιμοι Χώροι σε ποσοστό 46,81% επί της έκτασης που οργανώνονται σε:
  - 14 Ο.Τ. Αμιγούς Παραθεριστικής Κατοικίας
  - 12 Ο.Τ. Κοινωφελών - Κοινόχρηστων Χώρων
  - 3 Ο.Τ. Τουρισμού - Αναψυχής

Σε παρακείμενη ιδιοκτησία αναπτύχθηκε και τέθηκε σε λειτουργία πρόσφατα ξενοδοχειακή εγκατάσταση 5 ☆ αδειοδοτημένη με την εκτός σχεδίου δόμηση και τουριστικός λιμένας του ίδιου επενδυτικού σχήματος.

Με την ολοκλήρωση του παραθεριστικού οικισμού οι δύο επενδύσεις θα συλλειτουργούν



# Γενικό Σχέδιο Διαμόρφωσης/ Masterplan

- Υπόμνημα**
- δομημένος χώρος
  - δρόμος
  - πεζόδρομος/ πεζόδρομο
  - περιμετρικό πράσινο
  - Κ.Χ./ χώρος πρασίνου
  - πλατεία

- 1 χείρας κατοικιών
- 2 εμπορικό κέντρο / αναμεταλλή
- 3 πλατεία
- 4 ελεύθερα
- 5 δασική εκπαση - χώρος πρασίνου
- 6 χείρας πρασίνου
- 7 χείρας σταθμεύσεως
- 8 πεδινή χείρα
- 9 οβελιασμός



## Περιεχόμενα Φακέλου για την Υλοποίηση των Επενδύσεων

	Επένδυση 1	Επένδυση 2
Μελέτες Εξωτερικών Υποδομών (Κυκλοφοριακή Σύνδεση ,Αντιπλημμυρικά κλπ)	✓	✓
Καθορισμός Αιγιαλού – Παραλίας	✓	✓
Οριοθέτηση Ρεμάτων	✓	✓
Γεωλογική Μελέτη	✓	✓
Μελέτες Υποδομών και Δικτύων	✓	✓
Περιβαλλοντική Αδειοδότηση	ΜΠΕ	ΣΜΠΕ
Έγκριση Χωροθέτησης Τουριστικού Λιμένα	✓	-
Πράξη Χαρακτηρισμού Δασικών Εκτάσεων	✓	✓
Οριοθέτηση Αρχαιολογικού Χώρου (αμετάκλητη)	✓	✓
Σχέδιο Γενικής Διάταξης Κτιριακών Εγκαταστάσεων	✓	-
Ρυμοτομικό Σχέδιο	-	✓



## Απαιτούμενες Αποφάσεις και Επίπεδα Έγκρισης 1<sup>ης</sup> Επένδυσης

	Υπηρεσίες Ο.Τ.Α.	Υπηρεσίες Π.Ε.	Υπηρεσίες Περιφέρειας	Κεντρικές Κρατικές Υπηρεσίες	Επίπεδο Έγκρισης
Βεβαιώσεις για δίκτυα ενέργειας & τηλεπικοινωνιών			✓		Βεβ.
Βεβαιώσεις για τοπικά δίκτυα υποδομών	✓				Βεβ.
Βεβαιώσεις αρχαιολογικών υπηρεσιών		✓			Βεβ.
Εγκρίσεις αρχαιολογικών υπηρεσιών				✓	Αποφ.
Εγκρίσεις για διατηρητέα μνημεία		✓		✓	Αποφ. ΚΣΝΜ
Εγκρίσεις δασικών υπηρεσιών		✓			Πράξη Χαρακτ.
Κυκλοφοριακές Συνδέσεις Ακινήτου		✓			Αποφ.
Μελέτη οριοθέτησης ρεμάτων		✓		✓	Π.Δ. μετά από ΚΥΑ
Αντιπλημμυρική Μελέτη		✓			Αποφ.
Γεωλογική Μελέτη				✓	Αποφ.
Ακτομηχανική Μελέτη για τουριστική λιμενική εγκατάσταση				✓	Αποφ.
Περιβαλλοντική Μελέτη Επενδυτικού Σχεδίου				✓	Αποφ.
Χωροθέτηση Επενδυτικού Σχεδίου				✓	Κ.Υ.Α.
Έκδοση Οικοδομικών Αδειών Κτιριακών Εγκαταστάσεων				✓	

## Απαιτούμενες Αποφάσεις και Επίπεδα Έγκρισης 2<sup>ης</sup> Επένδυσης

	Υπηρεσίες Ο.Τ.Α.	Υπηρεσίες Π.Ε.	Υπηρεσίες Περιφέρειας	Κεντρικές Κρατικές Υπηρεσίες	Επίπεδο Έγκρισης
Βεβαιώσεις για δίκτυα ενέργειας & τηλεπικοινωνιών			✓		Βεβ.
Βεβαιώσεις για τοπικά δίκτυα υποδομών	✓				Βεβ.
Βεβαιώσεις αρχαιολογικών υπηρεσιών		✓			Βεβ.
Εγκρίσεις αρχαιολογικών υπηρεσιών				✓	Αποφ.
Εγκρίσεις δασικών υπηρεσιών		✓			Πράξη Χαρακτ.
Μελέτη οριοθέτησης ρεμάτων		✓		✓	Αποφ.
Γεωλογική Μελέτη				✓	Αποφ.
Έκδοση Βεβαίωσης άρθρου 24				✓	Αποφ
Στρατηγική Περιβαλλοντική Μελέτη				✓	Υ.Α.
Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης				✓	Π.Δ.
Έκδοση Οικοδομικών Αδειών Κτιριακών Εγκαταστάσεων	✓				

# Συμπεράσματα

## Επένδυση 1<sup>η</sup>

Για την έγκριση χωροθέτησης:

- Απαιτείται επί συνόλου 8 ενεργειών η έκδοση απόφασης για τις 6 εξ αυτών από τις κρατικές κεντρικές υπηρεσίες
- Επιπλέον απαιτείται η έκδοση Π.Δ. μετά από Κοινή Πρόταση Υπουργών και απόφαση ΚΑΣ για την οριοθέτηση ρέματος, λόγω αρχαιολογικού χώρου

Η έγκριση χωροθέτησης γίνεται με ΚΥΑ συναρμοδίων με το είδος της επένδυσης Υπουργών μετά από διαδικασίες και γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας

Εκτιμώμενος Χρόνος για τη χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου από την ολοκλήρωση των απαιτούμενων μελετών: 12 μήνες

## Επένδυση 2<sup>η</sup>

Για την έκδοση εγκριτικού Π.Δ.

Η βεβαίωση του άρθρου 24 υπέχει θέση έγκρισης χωροθέτησης επένδυσης και εκδίδεται με απόφαση κρατικής κεντρικής υπηρεσίας

Η έγκριση οριοθέτησης ρεμάτων ενσωματώνεται στο Π.Δ. έγκρισης της Πολεοδομικής μελέτης

Εκτιμώμενος Χρόνος για την έκδοση βεβαίωσης του άρθρου 24 και ΣΜΠΕ: 18 μήνες

Επιπλέον Εκτιμώμενος Χρόνος για την έκδοση Π.Δ. της Πολεοδομικής Μελέτης: 12 μήνες

## Κοινές Παρατηρήσεις

Η έκδοση αποφάσεων από κρατικές κεντρικές υπηρεσίες καθυστερεί την έγκριση των επενδύσεων λόγω:

- Ποσοτικής και ποιοτικής στελέχωσης και δυσλειτουργίας των δομών τους (π.χ. έγκριση γεωλογικών μελετών , πολλαπλές ερμηνείες νομικών όρων ,ελλείψεις στο γνωστικό αντικείμενο εφαρμογής και διαδικασιών )
- Ασάφεια κατευθύνσεων από τις κεντρικές υπηρεσίες για το περιεχόμενο του φακέλου του επενδυτικού σχεδίου και αρμοδιοτήτων τους για τον έλεγχο και την προώθησή του
- Υπερβάλλουσες διαδικασίες επί εγκρίσεων (π.χ. στα ρέματα, γνωμοδότηση ΚΑΣ για απλή μελέτη οριοθέτησης)
- Ελλείψεις περιεχομένου και εγκρίσεων στον υπερκείμενο σχεδιασμό των επενδύσεων (περιεχόμενο ΕΣΧΑΔΑ)
- Έλλειψη πραγματικής βούλησης των κεντρικών υπηρεσιών για την προώθηση και έγκριση του πολεοδομικού σχεδιασμού στα πλαίσια των επενδυτικών σχεδίων



### ΣΤΟΧΕΥΣΗ

- Δημιουργία φιλικού επενδυτικού περιβάλλοντος με παροχή ολοκληρωμένου κατά περίπτωση υπερκείμενου σχεδιασμού στον επενδυτή.
- Απλοποίηση περιεχομένου φακέλου επένδυσης με στόχο την ελαχιστοποίηση του χρόνου για την υποβολή του και την τελική έγκρισή του.
- Δημιουργία προϋποθέσεων για την ελαχιστοποίηση αντιρρήσεων και παρεμβάσεων στην τελική διαδικασία για την έγκριση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου
- Τελική επιδίωξη σε χρονική διάρκεια 2 εξαμήνων να επιτυγχάνεται τόσο η παραγωγή του φακέλου του έργου όσο και η χωροθέτηση της επένδυσης.

### ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ

- Περιεχόμενο ΕΣΧΑΔΑ με τις εγκρίσεις όλων των θεσμικών στοιχείων που δηλώνονται στην Τράπεζα Γεωχωρικών Δεδομένων του ν.4269/2014 (ρέματα, αρχαιολογικοί χώροι, γεωλογική καταλληλότητα, αιγιαλός-παραλία κλπ)
- Άμεση έκδοση οδηγού εφαρμογής του άρθρου 13 του ν.3986/2011 που θα προσδιορίζει με ευκρίνεια δίχως διαδικαστικές υπερβολές **το που** θα σταλεί ο φάκελος, **το πώς** θα γίνει η διαχείριση του , **και το τι** θα περιλαμβάνει ο φάκελος της επένδυσης .
- Εξειδίκευση – απλοποίηση του περιεχομένου και του επιπέδου σχεδιασμού του Σχεδίου Γενικής Διάταξης Κτιρίων σε αντιστοίχιση με το περιεχόμενο της βεβαίωσης του άρθρου 24 του ν.2508/97. Ελαχιστοποίηση έως αποφυγή της αναγκαιότητας για ενδεχόμενη τροποποίηση της έγκρισης χωροθέτησης .
- Διερεύνηση της δυνατότητας ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού σε επόμενη φάση σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του ν.4269/2014 και όχι υποχρεωτικά στα πλαίσια της ΚΥΑ του άρθρου 13 του ν.3986/2011
- Διερεύνηση αποφυγής έκδοσης ΚΥΑ του άρθρου 13 του ν.3986/2011 σε περίπτωση επιλογής χρήσεων γης που η υλοποίησή τους μπορεί να γίνει με την διαδικασία της εκτός σχεδίου (π.χ Ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις.)
- Διερεύνηση δυνητικά της έκδοσης κατά περίπτωση των οικοδομικών αδειοδοτήσεων των κτιριακών εγκαταστάσεων από τοπικές υπηρεσίες δόμησης

**ΣΤΟΧΕΥΣΗ**

- Ρητή και ειλικρινή αποδοχή της πολιτικής για την πραγματική ενεργοποίηση και της υλοποίηση του σχεδιασμού των ιδιωτικών πολεοδομήσεων (ΠΕΡΠΟ) από την πλευρά των αρμοδίων φορέων της διακυβέρνησης

ευχαριστώ πολύ

Δημήτρης Δούμας

Αρχιτέκτων Μηχανικός - Πολεοδόμος