

Δημόσια Διαβούλευση για το σχέδιο νόμου
«Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής
νομοθεσίας»

Γενικός Γραμματέας ΚΕΔΕ
Επικεφαλής Δημοτικής Παράταξης "Δύναμη Ελπίδας"
Δήμου Πυλού Νέστορος
Δημήτρης Καφαντάρης

Άρθρο 7

Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια εκπονούνται ΧΩΡΙΣ τη συμμετοχή της Τοπικής Αυτοδιοίκησης με αποκλειστική ευθύνη του Υπουργείου!

Εκτιμούμε ότι η σύμφωνη γνώμη της ανάλογης με την έκταση του σχεδιασμού βαθμίδας Τοπικής Αυτοδιοίκησης είναι απαραίτητη.

Άρθρο 8

Τα Περιφερειακά Χωρικά Σχέδια εκπονούνται με συνευθύνη Περιφέρειας και Υπουργείου και μάλιστα, αν εντός 2μήνου η Περιφέρεια δεν το εγκρίνει, θεωρείται ως εγκεκριμένο.

Η σύμφωνη γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου πρέπει να είναι υποχρεωτική.

Άρθρο 10

Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια μπορούν να εκπονούνται από τον Υπουργό, με κίνηση της διαδικασίας από αυτόν και ΧΩΡΙΣ τη συμμετοχή του Δήμου(!) και ελέγχονται από ΚΕΣΥΧΩΘΑ.

Να θεσμοθετηθεί η προϋπόθεση της σύμφωνης γνώμης του εκάστοτε Δήμου, με απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου για την εκπόνηση Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων.

Άρθρο 11

Ομοίως τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια μπορούν να εκπονούνται από τον Υπουργό ή την Περιφέρεια, με κίνηση της διαδικασίας από αυτούς και ΧΩΡΙΣ τη συμμετοχή του Δήμου(!) και ελέγχονται από ΚΕΣΥΧΩΘΑ.

Επίσης ελέγχονται στενά από Περιφέρεια με τακτικές εκθέσεις αξιολόγησης, πλην των υπολοίπων εγκρίσεων (επιπλέον γραφειοκρατία).

Ομοίως με ανωτέρω να προαπαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου για την έγκριση Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων.

Εκφράζουμε επιφυλάξεις για τις εκθέσεις αξιολόγησης από την Περιφέρεια, εκτιμώντας ότι θα επιβαρύνουν τους χρόνους και τις μη στελεχωμένες υπηρεσίες, χωρίς παραγωγικό αποτέλεσμα.

Άρθρο 13

Ακόμη και τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής μπορούν να εκπονούνται από τον Υπουργό ή την Αποκεντρωμένη, με κίνηση της διαδικασίας από αυτούς και με απλή ενημέρωση του οικείου Δήμου!

Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εγκρίνονται Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής χωρίς τη σύμφωνη γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου,

Άρθρο 14

Εδώ κατηγοροποιείται το δημοτικό οδικό δίκτυο σε Α, Β, Γ. Το παρόν άρθρο σχετίζεται με δεσμευτική διαδικασία για τους Δήμους σε επόμενα άρθρα

Άρθρα 28, 29, 30, 34

Πολύ σημαντικά για την Ελληνική Επαρχία, τα άρθρα αυτά που ορίζουν **τα της εκτός σχεδίου δόμησης.**

Αυτό αποτελεί βασική καινοτομία του νομοσχεδίου, ειδικά στις τουριστικές-παραλιακές περιοχές.

Θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που έχουν ελάχιστο εμβαδόν 4000 τ.μ., πρόσωπο σε Εθνική, Επαρχιακή ή δημοτική οδό κατηγορίας Α, ή σε κοινόχρηστο χώρο τουλάχιστον 45 μ. και ελάχιστο βάθος 50 μ., ενώ για τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις το ελάχιστο εμβαδόν ορίζεται σε 8000 τ.μ..

ΠΡΟΤΑΣΗ στο άρθρο 28: Η εφαρμογή των νέων διατάξεων για την εκτός σχεδίου δόμηση να αρχίσει μετά την ολοκλήρωση του κτηματολογίου και την ανάρτηση των δασικών χαρτών στο σύνολο της επικράτειας.

Συγκεκριμένα, μετά την ολοκλήρωση κτηματολογίου και δασικών χαρτών, να ακολουθήσει η κατηγοροποίηση των αγροτικών δρόμων κλπ σε Α, Β και Γ κατηγορίας και η διαπλάτυνσή τους σε 6μμ από τους Δήμους με έκδοση Προεδρικού Διατάγματος, ώστε στη συνέχεια να αποκτήσουν πρόσωπο σε δημοτική οδό οι ιδιοκτησίες και να τεθούν σε εφαρμογή οι διατάξεις του παρόντος νόμου για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Σχόλια επί του Άρθρου 28 – Διατάξεις γενικής εφαρμογής στην εκτός σχεδίου δόμηση

Στις διατάξεις του άρθρου 28 και οι οποίες επεξεργάζονται την εκτός σχεδίου δόμηση, σε κάθε περίπτωση, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη τα κάτωθι:

α) Το κτηματολόγιο δεν έχει ολοκληρωθεί στο μεγαλύτερο μέρος της Ελλάδας και στις περιπτώσεις που βρίσκεται σε στάδιο ολοκλήρωσης εκκρεμεί μεγάλος αριθμός προσφυγών με

αποτέλεσμα να μην είναι δυνατόν να έχουμε οριστικές επιφάνειες ιδιοκτησιών ούτως ώστε να διαπιστωθεί αρτιότητα ή μη των ιδιοκτησιών. Διαφαίνεται ότι αυτό θα οδηγήσει σε πολλαπλές προσφυγές και διεκδικήσεις ομόρων εκτάσεων.

β) Οι δασικοί χάρτες οι οποίοι μέχρι προσφάτως είχαν κυρωθεί στο 55% της χώρας (μέχρι προσφάτως καθότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος θα πρέπει να αναρτηθούν από την αρχή) με αποτέλεσμα να μην είναι κατά την άποψη μας η ολοκλήρωση του έργου μέσα στο 2021 όπως έχει δεσμευθεί η χώρα έναντι των θεσμών. Όπως γνωρίζουμε η εκτός σχεδίου δόμηση είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την ύπαρξη κυρωμένου δασικού χάρτη ή την τελεσιδικία από το δασαρχείο του συγκεκριμένου τεμαχίου. Με δεδομένο ότι το 45% δεν έχει γίνει η ανάρτηση των δασικών χαρτών και για το υπόλοιπο 55% εκκρεμεί σειρά διοικητικών αποφάσεων που κατά τη γνώμη του υπουργείου, πρέπει να οδηγήσουν σε εξαίρεση των δασικών εκτάσεων από τον δασικό χάρτη (δηλαδή τον αποχαρακτηρισμό τους) ακόμα κι αν αυτές είναι σήμερα δασικές, αντιλαμβανόμαστε ότι η εφαρμογή του νομοσχεδίου καθίσταται προβληματική.

γ) Με τις διατάξεις του Ν 1337/1983 και του ΠΔ της 24-31.5.1985 για τις εκτός σχεδίου περιοχές ή σε οικισμούς, οι οποίοι στερούνται σχεδίου πόλεως καθορίζεται ειδική διοικητική διαδικασία για το χαρακτηρισμό οδού ως δημοτικής ή κοινοτικής ούτε παρέχεται σχετική αρμοδιότητα στα όργανα των Δήμων και Κοινοτήτων για το χαρακτηρισμό τέτοιων οδών. Παρά ταύτα μέχρι και σήμερα σπανίζουν οι περιπτώσεις όπου υπάρχουν καταγεγραμμένοι οδοί μέσα στους οικισμούς με αποτέλεσμα να καθίσταται προβληματική η εφαρμογή του νομοσχεδίου προβληματική στην εφαρμογή της.

Στο άρθρο 30 μειώνεται η δόμηση για κατοικία σε γήπεδο 4000 τ.μ. από 200 τ.μ. που είναι σήμερα σε 186 τ.μ. και για μεγαλύτερα εμβαδά εφαρμόζεται ανάλογη μείωση.

Στο άρθρο 34 μεταβατικές διατάξεις κρύβεται όλη η πολεοδομική ανατροπή επειδή θεσπίζεται μεταβατικό διάστημα δύο χρόνων από την ψήφιση του νόμου όπου η εκτός σχεδίου και οικισμών δόμηση θα γίνεται με τους όρους που γίνεται σήμερα. Μετά όμως την πάροδο της διετίας για την αρτιότητα θα ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 28, όπου κανένα γεωτεμάχιο δεν θα είναι οικοδομήσιμο αν δεν έχει εμβαδόν τουλάχιστον 4000 τ.μ., πρόσωπο σε Εθνική, Επαρχιακή ή δημοτική οδό κατηγορίας Α, ή σε κοινόχρηστο χώρο τουλάχιστον 45 μ. και ελάχιστο βάθος 50 μ. Δημοτικοί δρόμοι κατηγορίας Α ή άλλοι κοινόχρηστοι δρόμοι προϋφιστάμενοι του 1923, αναφέρεται στο άρθρο 14 ότι είναι αυτοί που παρέχουν δικαίωμα δόμησης και ορίζονται με Προεδρικό Διάταγμα, αφού προηγηθεί η σύνταξη κατάλληλης μελέτης, έχουν πλάτος 6 μ. και για να είναι οικοδομήσιμο το γήπεδο πρέπει ο δρόμος να

είναι διανοιγμένος στο πλάτος των 6 μ.

Κανένας επαρχιακός Δήμος δεν θα έχει προλάβει να εκδώσει Προεδρικό Διάταγμα σε μια 2ετία για το χαρακτηρισμό των αγροτικών οδών σε δημοτικές Α, Β, Γ κατηγορίας και την διαπλάτυνσή τους στα 6 μ. ώστε να μπορούν τα γήπεδα να είναι οικοδομήσιμα. Πολλώ μάλλον όταν οι δασικοί χάρτες έχουν ανακληθεί και ακόμη ΔΕΝ ΥΦΙΣΤΑΝΤΑΙ, ούτε το Εθνικό Κτηματολόγιο έχει ολοκληρωθεί!

Συμπερασματικά μετά την πάροδο της διαιτίας, κανένα γήπεδο στην εκτός σχεδίου και οικισμών περιοχή δεν θα μπορεί να δομηθεί με τις διατάξεις του νέου νομοσχεδίου παρά μόνο αυτά που έχουν πρόσωπο στο Εθνικό και Επαρχιακό οδικό δίκτυο, γεγονός που θα οδηγήσει κατά τη διάρκεια της διαιτίας λόγω της μεγάλης προσφοράς, στη μείωση της αξίας γης στα παραλιακά και τουριστικά ακίνητα, ενώ μετά την παρέλευση της διαιτίας αυτή θα μηδενιστεί σχεδόν αφού τα τουριστικά ακίνητα θα έχουν μετατραπεί σε γεωργική γη .

Σχόλια επί του Άρθρου 34 – Μεταβατικές διατάξεις

Για χρονικό διάστημα δύο (2) ετών από τη δημοσίευση του παρόντος θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομήσιμα για την ανέγερση κατοικίας τα γήπεδα:

Σε συνέχεια των σχολίων του άρθρου 28 και λαμβάνοντας υπόψη το άρθρο 34 προκύπτουν μεταβατικές διατάξεις 2 ετών για να εκδοθεί οικοδομική άδεια για τα οικόπεδα τα οποία θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομήσιμα σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις. Ο χρόνος των 2 ετών για την εξασφάλιση οικοδομικής αδείας όταν ληφθούν υπόψη όλα όσα έχουν αναλυθεί στο άρθρο 28 κάθε άλλο παρά ικανοποιητικά αρκετός είναι καθότι οι εγκρίσεις απαιτούν αρκετό χρόνο για την εξασφάλιση τους. Ειδικότερα μία έκδοση πράξης χαρακτηρισμού από τα Δασαρχεία απαιτεί μήνες. . Ακόμη και στην περίπτωση όπου στα υδατορέματα οι οριογραμμές τους δεν έχουν καθοριστεί, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις μπορεί, κατ' εξαίρεση, ύστερα από αίτημα ενδιαφερόμενου επισπεύδοντα ιδιώτη να γίνει μελέτη για το σύνολο της λεκάνης απορροής του υδατορέματος μέχρι του σημείου της προσωρινής οριοθέτησης.

ΠΡΟΤΑΣΗ: Με δεδομένο ότι για την εκτός σχεδίου δόμηση οι παρεκκλίσεις αρτιότητας οι οποίες είχαν θεσπισθεί με προγενέστερες διατάξεις απέχουν κατά πολύ από αυτές που προβλέπεται από το νέο νομοσχέδιο (γήπεδα 750 τ.μ. έχουν μέχρι και σήμερα δυνατότητα αξιοποίησης Π.Δ. 270/1985), θα πρέπει να δοθεί ικανοποιητικός χρόνος μετάβασης ούτως ώστε να δοθεί η δυνατότητα αξιοποίησης ιδιοκτησιών καθότι μετά την εφαρμογή του νέου νόμου η ιδιοκτησία σε πολλές των περιπτώσεων τείνει να μπει σε αχρησία . Επιπλέον η κατάργηση της παρ. 1Γ του άρθρου 34 είναι επιβεβλημένη έτσι ώστε τα γήπεδα που έχουν ελάχιστο εμβαδό 4000 τμ να μην χάσουν την αρτιότητα και οικοδομησιμότητα τους. Ως μεταβατικός χρόνος προτείνεται αυτός των 5 ετών για το

σύνολο των χρήσεων και όχι μόνο για κατοικία .

Άρθρα 36, 37, 38, 39

Περί χρήσεων γης. Η αντιστοίχιση των κατηγοριών χρήσεων γης με κωδικούς επιτηδευμάτων παραπέμπεται σε έκδοση Προεδρικού Διατάγματος, όπως είχε γίνει και με τον 4315/14. Αν δεν λυθεί άμεσα το θέμα αυτό, δεν θα επιλυθούν οι τεράστιες ασάφειες και εμπλοκές που δημιουργούνται στην πράξη.

ΠΡΟΤΑΣΗ: Να τεθεί δεσμευτική ημερομηνία 6 μηνών για την έκδοση του σχετικού Προεδρικού Διατάγματος

Άρθρα 51, 52

Τα ακίνητα που ανεγείρονται μέσω ΕΣΧΑΔΑ, έστω κι αν βρίσκονται σε εκτός σχεδίου περιοχές, μπορούν να γίνονται υποδοχείς Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης.

Δυνητικά Ζώνες Υποδοχής Μεταφοράς Συντελεστού Δόμησης μπορούν να γίνουν ακόμη και ιστορικά κέντρα πόλεων. Βέβαια τίθεται η ασφαλιστική δικλείδα της σύμφωνης γνώμης του Δήμου.

Η σύμφωνη γνώμη του εκάστοτε Δημοτικού Συμβουλίου πρέπει να είναι απαραίτητη προϋπόθεση για τη δημιουργία Ζώνης Υποδοχής Μεταφοράς Συντελεστού Δόμησης, ακόμη και σε περιπτώσεις ΕΣΧΑΔΑ.

Άρθρα 70, 71, 72, 73

Εδώ θεσπίζεται η αυτοδίκαιη άρση απαλλοτρίωσης αν έχουν παρέλθει μόνο 5 χρόνια από την κύρωση σχετικής πράξης εφαρμογής ή αναλογισμού ή 15 χρόνια από την πρώτη έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου ή 18 μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδας!

Τούτο συνεπάγεται βεβαίως ότι προκύπτει αυτοδίκαιη άρση για ΟΛΑ σχεδόν τα ρυμοτομούμενα τμήματα ιδιοκτησιών ή τα χαρακτηρισμένα κοινόχρηστα, κοινωφελή, αν δεν έχουν αποζημιωθεί. Εξαιρούνται μόνον οι περιπτώσεις ρυμοτόμησης λόγω ρεμάτων, αιγιαλών, ζωνών προστασίας και αστικών αλσών. Δεν εξαιρούνται κοινόχρηστες οδοί, χώροι πρασίνου και κοινωφελείς χρήσεις (σχολεία κλπ), εκτός αν οι οδοί παρέχουν αποκλειστικό πρόσωπο σε ιδιοκτησίες.

Τεράστια προβλήματα θα δημιουργηθούν στη ρυμοτομία των πόλεων, αλλά και κωλύματα στην εκτέλεση αναγκαίων έργων υποδομής.

Στο Άρθρο 70 και Άρθρο 71:

1. Σε καμία περίπτωση δεν μπορούν να μειώνονται οι κοινωφελείς - κοινόχρηστοι χώροι, οι οποίοι χαρακτηρίζονται από την αρχική ένταξη του σχεδίου.

Σε περίπτωση που ο προϋπολογισμός του Δήμου δεν μπορεί να

καλύψει το κόστος της απαλλοτρίωσης, το κράτος οφείλει να εξασφαλίσει τους πόρους από το Πράσινο Ταμείο.

2. Σε περίπτωση που ο σκοπός της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης εξυπηρετεί ανάγκες υπερτοπικού χαρακτήρα, του Δήμου και όχι μόνο, οι οποίες αιτιολογούνται με βάση τον υπερκείμενο σχεδιασμό, μπορούν να ενταχθούν στην παραπάνω περίπτωση.

Στο Άρθρο 73: Να γίνει πρόβλεψη για τη δυνατότητα αποζημίωσης ιδιοκτήτη από την τράπεζα γης του Δήμου από οποιαδήποτε Πολεοδομική Ενότητα, εντός των ορίων του ίδιου Δήμου, εφόσον έχουν εκπληρωθεί οι ανάγκες αποζημίωσης, με προτεραιότητα τους ιδιοκτήτες εντός της ίδιας Πολεοδομικής Ενότητας.

Με τις προβλέψεις του συγκεκριμένου σχεδίου νόμου ανοίγει μία τεράστια πληγή που λέγεται δόμηση εντός υπάρχοντων ρυμοτομικών σχεδίων και οικισμών αφού και εδώ τα προβλήματα είναι τεράστια και σχετίζονται με τα πεπαλαιωμένα ρυμοτομικά σχέδια του προηγούμενου και του προ-προηγούμενου αιώνα τα οποία «ξηλώνονται» με τις άρσεις ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, με την έλλειψη πολεοδομημένης γης ειδικά στους οικισμούς ώστε να εξασφαλίζονται οι κοινόχρηστοι χώροι, την κάκιστη εφαρμογή και την καταπάτηση των κοινοχρήστων χώρων από ρυμοτομούμενα κτίσματα και κυρίως την υποβάθμιση των πολεοδομικών υπηρεσιών και των ελεγκτικών μηχανισμών οι οποίες αδυνατούν να διαχειριστούν την πολεοδομική πραγματικότητα.

Οι λόγοι που επικαλείται το υπουργείο όπως προκύπτει και από τις δηλώσεις του Υπουργού, για τον ξαφνικό θάνατο της εκτός σχεδίου δόμησης είναι κυρίως η προστασία του περιβάλλοντος και η διατήρηση της γεωργικής γης και θα μπορούσαν να είναι ένα ισχυρό άλλοθι, αν το ίδιο υπουργείο δεν είχε μετατρέψει τις περισσότερες περιοχές NATURA και δασικές εκτάσεις ανά την επικράτεια σε οικόπεδα τουριστικών επενδύσεων, αν δεν είχε αποσιλώσει με ορίζοντα το 2035 όλες τις βουνοκορφές της χώρας για να εγκαταστήσει ΑΠΕ , αν είχε δείξει το ενδιαφέρον του για τη στήριξη της ελαιοκαλλιέργειας στο νομό μας και της γεωργίας γενικότερα και τελικά αν το ενδιαφέρον για το περιβάλλον ήταν πραγματικό και όχι πρόσχηματική.

Άρθρο 75

Το Πράσινο Ταμείο θα χρηματοδοτεί απαλλοτριώσεις ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΕΝΑ ΕΤΟΣ ΑΚΟΜΗ!

Μετά την παρέλευση ενός έτους θα απαιτείται σχετική απόφαση Υπουργού.

Προφανώς η χρηματοδότηση από το Πράσινο Ταμείο θα πρέπει να είναι στο διηνεκές και μέχρι εξάντλησης των αποθεματικών του.

