



ΤΑ SOS ΣΤΙ ΟΙΚΙΣΜΩΝ Κ

Δέκα ερωτήσεις-απαντήσεις για τις επερχόμενες αλλαγές
αλλά και το είδος της παρέμβασης που σχεδιάζει η Πολιτεία

Τοι 10.000 μικροί οικισμοί σε όλη τη χώρα δείχνουν να επιπνέονται από την προώθηση του νέου Προεδρικού Διατάγματος για την οριοθέτηση οικισμών με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων. Παρά τις πολιτικές εξαγγελίες για επικείμενες νομοθετικές ρυθμίσεις, αλλά και το γεγονός ότι οι επιπτώσεις θα γίνουν ορατές στο τέλος του πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή σε 2 έως 3 χρόνια από σήμερα, η ανησυχία στους κόλπους ιδιοκτητών και μηχανικών παραμένει.

Η ρύθμιση, που έχει στόχο τη συμμόρφωση με τις αποφάσεις του ΣτΕ, βρίσκεται στο προσκήνιο και συνεχίζει να προκαλεί ανηδράσεις σε τοπικές κοινωνίες, δήμους, αλλά και «παλαιοί» βουλευτές που μιλούν για ασφυκτικούς περιορισμούς με οδυρές επιπτώσεις στη μικρή ιδιοκτησία. Για τους τελευταίους μάλιστα χρειάστηκε εντατικό... μισός υπενρωσμένος εβδομάδα ο υπ. Βουλής από την πολιτική ηγεσία του ΥΠΕΝ για να καμφθούν οι αντιρρήσεις.

Η βιωματική ένταση αφορά τη μείωση των ορίων των οικισμών, με αποτέλεσμα πολλές εκτάσεις να χαρακτηρίζονται πλέον εκτός σχεδίου περιορίζοντας δραστηριότητες δόμησης.

Η αλλαγή αυτή εκτιμάται ότι παγώνει πολεοδομικές πράξεις, αναστέλλει επενδύσεις και μειώνει την αξία περιουσιών, μολοντί η κυβέρνηση έχει δεσμευτεί για νέα ρύθμιση που θα βάλει το πρόβλημα σε τάξη.

Σαφή θέση άλλωστε στο θέμα για να καθοριστούν οι ανησυχίες μήτε τις προηγούμενες μέρες και ο πρωθυπουργός, λέγοντας ότι για τις απομακρυσμένες περιοχές των οικισμών η κυβέρνηση δρομολογεί νομοθετική ρύθμιση στο πνεύμα της απόφασης του ΣτΕ που έκρινε μη επιστημονικά ορθές τις οριοθετήσεις από τους νομάρχες. «Η ρύθμιση θα αντιμετωπίζει τις περιοχές αυτές τονίστηκε απ' ό,τι την εκτός σχεδίου δόμηση, χωρίς όμως να εξομολογούνται πλήρως με τις εντός σχεδίου». Και τόνισε ότι θα διασφαλιστούν όλα τα δικαιώματα των ιδιοκτητών ανιπνών σε περιοριστικές ζώνες που βρίσκονται σε οργανική και γεωγραφική εγγύτητα με τους μικρούς οικισμούς.

Το υπουργείο Περιβάλλοντος υπερασπίζεται το νέο πλαίσιο, επισημαίνοντας ότι πρόκειται για συμμόρφωση με τη νομολογία και όχι για πολιτική επιλογή. Ωστόσο, σε πολλές περιοχές της χώρας, όπως η Κρήτη, ο κόσμος δεν έχει μειωθεί για τις καλές προθέσεις της διοίκησης, θεωρώντας ότι η ρύθμιση

του ΥΠΕΝ κινδυνεύει να βγάλει εκτός ορίων οικισμών το 80% των σημεινών άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων.

Πρόσφατη μάλιστα επιστολή της Διοικούσας Επιτροπής του ΤΕΕ Ανατολικής Κρήτης προς τον κ. **Κυριάκη Μητσοτάκη**, αλλά και τον υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας **Σταύρο Παικιογιάννη** (προφανώς σε μια δόση υπερβολής), έκανε λόγο για μια ρύθμιση όπου η αναμενόμενη απόλυτα εμπορικής αξίας για τους ιδιοκτήτες υπολογίζεται σε πάνω από 100 δις. ευρώ πανελλαδικά. Πέρι-σι υπολογίζεται ότι εκδόθηκαν 8.500 οικοδομικές άδειες σε αυτούς τους οικισμούς, που αποτελούν το 18% της συνολικής οικοδομικής δραστηριότητας.

As δούμε όμως μέσα από δέκα ερωτήσεις και απαντήσεις όλα όσα πρέπει να γνωρίζουν πολίτες και μηχανικοί για τον γρίφο των μικρών οικισμών που απλώνονται σε όλη τη χώρα, για τις επερχόμενες αλλαγές, αλλά και το είδος της παρέμβασης που σχεδιάζει η Πολιτεία.

1/Ποιο είναι το πρόβλημα με τους οικισμούς

Το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας προκήρυξε σε ανακοινρωθήκη των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων προκειμένου να προσαρμοστεί με τις αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας που είχε ακυρώσει τα όρια που είχαν οριστεί με νομαρχιακές αποφάσεις τη δεκαετία του '80 και δόθηκαν με γεννησιόδορο τρόπο. Το ανώτατο ακυρωτικό δικαστήριο έκρινε ότι οι νομάρχες δεν έχουν την αρμοδιότητα καθορισμού των ορίων των οικισμών, ακυρώνοντας από το 2017 έως και το 2022 τα όρια οικισμών σε Ρέθυμνο, Πάλλο και Πάρο, με αποτέλεσμα να υπόκειται σε αμφισβήτηση όλα τα όρια οικισμών της χώρας που έχουν θεσμοθετηθεί μετά το 1983.

2/Τι έλεγε η απόφαση του ΣτΕ;

Σύμφωνα με την πάγια νομολογία του ΣτΕ, για την οριοθέτηση οικισμών οφείλει να έχει προηγηθεί γενικός πολεοδομικός σχεδιασμός που θα έχει περάσει προηγουμένως από την κρίση του ανώτατου δικαστηρίου με Προεδρικό Διάταγμα. Στο πλαίσιο αυτό το δικαστήριο ακύρωσε επεκτάσεις οικισμών που είχαν συγχρωθεί με αυθαίρετες ανομήσεις νομαρχιών ή άλλων φορέων ότι απαγορεύοντας την επέκταση των οικισμών, αλλά ζητώντας επαρκή τεκμηρίωση για κάθε νέα πολεοδομική



Της
**Μαριάννας
Τζάννε**
marleanne@yahoo.com

Ή ΔΟΜΗΣΗ 10.000 ΑΤΩ ΤΩΝ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ



και οι προς πολεοδομική περιοχή που βρίσκεται εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών και είναι γύρω από τους οικισμούς. Γι' αυτές θα καθοριστούν ειδικοί περιορισμοί στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης. Εντός των ΠΕΧ το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο θα καθορίζει τις νέες Περιοριστικές Ζώνες (ΠΟΖ). Βασική προϋπόθεση βέβαια θα είναι να εγκριθούν από το ΣτΕ στο πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού.

8/Τι θα επιτρέπεται στις Περιοριστικές Ζώνες

Οι Περιοριστικές Ζώνες θα είναι ζώνες που θα αποτελούν συνέχεια των ορίων των οικισμών, σε απόσταση που υπολογίζεται ότι δεν θα υπερβαίνει τα 500 μέτρα. Οι περιοχές αυτές θα συγκροτούν ιδιαίτερες ενότητες βάσει των φυσικών και πολεοδομικών χαρακτηριστικών τους και θα λειτουργούν ως ενδιάμεσες ζώνες μεταξύ της εντός των ορίων της οικιστικής περιοχής και της εκτός σχεδίου περιοχής.

9/Τι αρτιότητες οικοπέδων θα εξυπηρετούν

Στις ζώνες αυτές θα μπορούν να καθοριστούν αρτιότητες και όροι δόμησης πιο ευνοϊκοί της εκτός σχεδίου περιοχής, αλλά δυσμενέστεροι από εκείνους των οικισμών. Θα μπορούν, για παράδειγμα, να οικοδομούνται έως και 2.000 τ.μ όταν σήμερα στην εκτός σχεδίου πρέπει να έχεις τουλάχιστον 4 τρέμματα.

10/Μέχρι να εφαρμοστεί η νέα ρύθμιση ισχύει το παρόν θεσμικό πλαίσιο;

Το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας έχει δηλώσει ότι το νέο πλαίσιο θα τεθεί σε ισχύ με την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού. Επομένως, μέχρι τότε ισχύει τον παρόν θεσμικό πλαίσιο, άρα μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια με τα υφιστάμενα όρια που έχει ορίσει ο νομορκας και που το πρόσφατο Προεδρικό Διάταγμα που πήρε ΦΕΚ θέλει εκτός οικισμού.

Ωστόσο, κάθε πολίτης θα πρέπει να υπολογίζει ότι σε αυτές τις περιπτώσεις δεν υπάρχει ασφάλεια για προφανείς λόγους, αφού στο ενδεχόμενο μελλοντικής προσαρμογής το ΣτΕ είναι βέβαιο ότι δεν θα πάρει κόπια σε παλαιότερες δικαστικές αποφάσεις του.

Η Διοικούσα Επιτροπή του ΤΕΕ Ανατολικής Κρήτης, σε επιστολή προς τον πρωθυπουργό και τον υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, έκανε λόγο για μια ρύθμιση όπου η αναμενόμενη απώλεια εμπορικής αξίας για τους ιδιοκτήτες υπολογίζεται σε πάνω από 100 δισ. ευρώ πανελλαδικά. Πέρυσι υπολογίζεται ότι εκδόθηκαν 8.500 οικοδομικές άδειες σε αυτούς τους οικισμούς, που αποτελούν το 18% της συνολικής οικοδομικής δραστηριότητας

3/Γιατί το υπουργείο δεν φρόντισε να δώσει λύσεις στις μικρές ιδιοκτησίες;

Κάθε μικρός οικισμός αποτελούνταν συνήθως από τρεις ζώνες: το συνολικό τμήμα (προϋφιστάμενο ή μεταγενέστερο του 1923) που ήταν και ο κεντρικός πυρήνας του οικισμού, το διασπαρμένο τμήμα και το υπαλλοπι τμήμα που ήταν κατά κανόνα αραιοδομημένο. Οι νέοι κανόνες που τέθηκαν από το Συμβούλιο της Επικρατείας ορίζουν ότι το αραιοδομημένο τμήμα θα αποτελέσει εκτός σχεδίου περιοχή, δηλαδή θα βρίσκεται εκτός των ορίων του οικισμού. Το ΥΠΕΝ επιχείρησε να προστατεύσει τους πολίτες καθορίζοντας στα όρια των οικισμών αιτών μια Ζώνη Ι', ο υπ υπαία θα «βύλενε» όσες περιοχές είχαν οικοδομηθεί με διάφορους τρόπους με αποφάσεις νομαρχών. Τελικά το σχέδιο αυτό ανατράπηκε από το Συμβούλιο της Επικρατείας, το οποίο επέστρεψε πίσω το σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος με την πρόβλεψη της αιτούμενης του συγκεκριμένου άρθρου.

4/Ποιος είναι ο κίνδυνος σήμερα από τις αποφάσεις αυτές;

Το ΥΠΕΝ, προσαρμόζοντας το Προεδρικό Διάταγμα στις παραρτήσεις του ΣτΕ, προχώρησε σε νέα οριοθέτηση των οικισμών, με αποτέλεσμα να κινδυνεύουν μικρά οικοπέδα επιφάνειας 300 ή 400 τ.μ. που βρίσκονταν μέσα στους οικισμούς αυτούς και είναι δομήσιμα να βρεθούν εκτός των ορίων τους και να μετατραπούν σε αγροτεμάχια.

5/Είναι οριστική αυτή η απόφαση για τους ιδιοκτήτες οικοπέδων;

Οχι, δεν είναι. Και ο λόγος είναι ότι η Πολιτεία, αντιλαμβάνοντάς την απαξίωση περιουσιακών στοιχείων που μπορεί να προκληθεί από την αλλαγή των ορίων, ετοιμάζεται να φέρει νέα ρύθμιση που ως έναν μεγάλο βαθμό θα προσπαθεί να περιοριστικά στοιχεία πολιτών.

6/Τι θα προβλέπει η επίμαχη ρύθμιση, τότε θα γίνει;

Οι νέες ρυθμίσεις του ΥΠΕΝ για την οριοθέτηση των οικισμών αποτελούν το εργαλείο για τους μελετητές που καταρτίζουν αυτή την περίοδο το Τοπικό και Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο στο 80% της ελληνικής επικράτειας και αναμένεται να ολοκληρωθούν στο επόμενο δύο-τρίμηνο αφού προχωρήσουν οι κατάλληλες δομές στο ΣτΕ που θα επιτρέψουν την επιτάχυνση του ελέγχου των 227 Προεδρικών Διαταγμάτων για κάθε τοπικό πολεοδομικό σχέδιο και των 18 Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Με τη νέα νομοθετική πρωτοβουλία θα δίνεται η δυνατότητα καθορισμού από τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια Ειδικών Περιοχών Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧ) έπειτα από ειδικό σχεδιασμό, επιστημονική μεθοδολογία και διαβούλευση με τους δημους.

7/Τι περιοχές θα είναι οι ΠΕΧ

Σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες, ΠΕΧ θα λογίζονται οι μη πολεοδομημένες

