



Ins
Μαριάννας
Τζάννε
marianna.tzani@com

Ρεπορτάζ



ΜΕΓΑΛΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Πώς με το νέο Προεδρικό Διάταγμα μετακινούνται τα όρια των οικισμών και οικόπεδα μετατρέπονται σε αγροτεμάχια - Λύση για δόμηση και ειδικές χρήσεις με αρμόδια από 2 έως και κάτω από 4 στρέμματα μελετά το ΥΠΕΝ για τα «ορφανά» κτίρια και οικόπεδα

Στο βραχυκύκλωμα που έχει προκαλέσει στην κατασκευαστική αγορά η απόλυτη καθυστέρηση στη ρύθμιση της εκτός σχεδίου δόμησης αλλά και οι όροι και οι κανόνες που θα διέπουν πλέον τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ) προστίθεται ο ρυθμιστικός υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την οριοθέτηση των οικισμών κάτω από 2.000 κατοίκους.

Το νέο Προεδρικό Διάταγμα που φέρει την έγκριση του Συμβουλίου της Επικρατείας, άρα έχει υποστεί και τις ανάλογες προσαρμογές, προκαλεί αμηχανία στις ιδιοκτησίες, καθώς μετακινεί τα όρια των οικισμών επί το δυσμενέστερο με το εμβαδόν που αυτά θεωρηματικά ήταν από αναρχικά όργανα (με νομαρχιακές αποφάσεις) πριν από αρκετές δεκαετίες, με αποτέλεσμα να αμφισβητείται η ορθότητα και η νομιμότητά τους.

Και εικόνα η Πύλη της Αμφισβήτησης γιατί ούτε τα ίδια περιβαλλοντικά και πολεοδομικά κριτήρια σε σχέση με σήμερα υπήρχαν το 1985 (τότε καθορίστηκαν τα όρια αυτά), αλλά ούτε και οι νομάρχες μπορούσαν (αλλά και ήθελαν) να αξιολογήσουν με πιο συστηματικά κριτήρια τις επιπτώσεις των

οικισμών που αντιμετωπίζονταν με πελατειακό τρόπο.

Αυτό είχε ως αποτέλεσμα τα χωριά να αναπτύσσονται εντός των ορίων τους εμφανώς ξεχειλωμένα (ανάλογα με τις διαθέσιμες των νομαρχιών και των συμφερόντων), με ελάχιστες πράξεις πολεοδομίας, συνθήκη που στην Ελλάδα ήταν πάντα αναρχική λόγω της μακροχρόνιας διωδικίας που τη συνοδεύει, αλλά και της πολύ μεγάλης διαιρέσης για τους μικρούς οικισμούς.

Η σημασία όμως της οριοθέτησης ήταν μεγάλη καθώς έπαιζε καθοριστικό ρόλο μεταξύ οικόπεδων εντός και εκτός σχεδίου (οικισμού ή πόλης) όπου οι διαφορές τους ήταν μεγάλες (σε επίπεδα αρτιότητας, συντελεστή) και δημιουργούσαν διαφορετικές ταχύτητες.

Η παρέμβαση του ΥΠΕΝ

Το ΥΠΕΝ υπό το βάρος των πιέσεων αλλαγών που προκαλεί ο υπέρ του νέου Προεδρικού Διατάγματος, το οποίο περιγράφει τα όρια των οικισμών σε αυτά που είχαν διαμορφωθεί έως το 1983, προσπάθησε να ισορροπήσει τη νομιμότητα με την πραγματικότητα. Στο πλαίσιο αυτό, λοιπόν, πρότεινε μια ξεχωριστή ζώνη Γ (όσα με βάση το Π.Δ. όπως θα εδωγόταν με παρακάτω ο πολεοδομικός ιστός χωρίζεται σε τρεις ζώνες: Α, Β, Β1), όπου θα

ενσωματωθούν όλα τα «ορφανά» κτίσματα και οικόπεδα που δεν συμπεριλήφθηκαν στον ζωνικό σχεδιασμό του υπουργείου και έχουν χάσει με την οριοθέτηση και με τα κριτήρια των νομαρχιακών αποφάσεων.

Το σχετικό σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος είχε υιοθετήσει από το υπουργείο πριν από έναν χρόνο για έλεγχο στο Συμβούλιο της Επικρατείας. Ωστόσο, εισήχθηκε ως μνημόνιο, λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση είχε συμπεριλάβει στο σύνολο των ορίων των οικισμών που είχαν οριοθετήσει οι νομάρχες αναγνωρίζοντας εμπράγματα δικαιώματα και μια οικονομική προσέγγιση που υπήρχε όλα αυτά τα χρόνια για τους οικισμούς αυτούς.

Το θέμα απασχολεί το τελευταίο διάστημα την πολιτική ηγεσία του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας που λόγω της εξέλιξης του πολεοδομικού σχεδιασμού χρειάζεται να επιταχυνθεί. Το γεγονός επιβεβαιώνει στο «business stories» ο εκπαιδευτής Περιβάλλοντος αρμόδιος για τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό **Νίκος Ταγαράς**.

Όπως αναφέρει, το υπουργείο ευθυγραμμίζεται πλήρως με τις παρατηρήσεις του αντίστοιχου ακυρωτικού δικαστηρίου και προσανατολίζεται σε μια μεθοδολογία η οποία φανερώνει ότι έχει κριθεί αποδεκτή από το ΣΔΕ, το οποίο σημειώνει ότι εκδίδει αποφάσεις για τα όρια των οικισμών. Το αντίστοιχο

ρωτικό δικαστήριο είχε ακυρώσει προ εξαιτίας τις οριοθετήσεις οικισμών του Πύλου και είχε ζητήσει από τη διοίκηση ορθή οριοθέτηση και ρύθμιση του πολεοδομικού τους καθεστώτος με Προεδρικό Διάταγμα.

Η μεθοδολογία

Η μεθοδολογία του ΥΠΕΝ στηρίζεται στη βιοτική φιλοσοφία της ρύθμισης που είναι ο διαχωρισμός των οικισμών σε τρεις ζώνες. Η Α' Ζώνη είναι το συνεκτικό τμήμα του οικισμού που έχει δημιουργηθεί προ του 1923 και αποτελεί τον ιστορικό πυρήνα, η Β' Ζώνη είναι το συμπλεγμένο τμήμα του οικισμού που έχει δημιουργηθεί μεταξύ των ετών 1923 και 1983 και η Β1' Ζώνη είναι το διάσπαρτο τμήμα του οικισμού που έχει δημιουργηθεί μεταξύ του 1923 και του 1983.

Για την οριοθέτηση των οικισμών ισχύουν διαφορετικοί όροι δόμησης ανάλογα με τη ζώνη. Για παράδειγμα, στην Α' Ζώνη η ελάχιστη αρτιότητα είναι 2 στρέμματα και το ελάχιστο υψόμετρο προώθησης σε κοινόχρηστο δρόμο τα 15 μέτρα. Στις Ζώνες Β' και Β1' του οικισμού όρτα οικόπεδα θεωρούνται όσα είναι από 300 τ.μ. έως 2.000 τ.μ. με ημίκοιτο 10 μέτρων σε κοινόχρηστο χώρο.

Από την κατηγοριοποίηση έχει απεπαχθεί η Γ' Ζώνη που είχε περιληφθεί στο προηγούμενο σχέδιο Π.Δ. (που στάλη στο Σ.Ε.Κ. και απορρίφθηκε) και περιλάμβανε τις περιοχές του οικισμού μετά τη Β1' Ζώνη μέχρι και το καθορισμένο όριο του οικισμού.

Συμφωνά με τον κ. Ταγαρά υπάρχουν πρόβλεψη του υπουργείου να οργανώσει αυτές τις περιοχές ως ζώνες (Ζώνες Γ' ή τμήματα αυτών) με Περιφερειακό Ελεγκτικό Όργανο (ΠΕΟ) που θα είναι εκτός ορίων οικισμού και εκτός σχεδίου. Μια με τη δυνατότητα δόμησης στις περιοχές αυτές, ο νομοθέτης θα μπορούσε να βάλει ειδικές χρήσεις (π.χ. κοινωνική κατοικία) και να προσδιορίσει και μία αρτιότητα, η οποία να είναι μεταξύ 2 και 4 στρεμμάτων. Επομένως αυτή η περιοριστική περιοχή θα έχει μεγαλύτερη αρτιότητα από τα εντός οικισμού που είναι 300 έως 400 τ.μ., αλλά μικρότερη από την εκτός σχεδίου και θα οργανωθεί από την αρτιότητα αυτή έχει πρόβλεψη σε κοινόχρηστο στο δρόμο.

Το πρόβλημα

Την υπόθεση της εναπομείνουσ των οικισμών, που αντιμετωπίζεται ως ένας ακόμη σκελετός κρυμμένος στο ντουλάπι, έχει φέρει στην επιφάνεια ο πολεοδομικός σχεδιασμός με την κατάρτιση των τοπικών και ειδικών πολεοδομικών σχεδίων ανά τη χώρα, καθώς η οριοθέτηση θα προηγηθεί των ρυθμίσεων της μεγάλης μεταρρύθμισης, αφού πρέπει να δώσει τις κατευθύνσεις στους μελετητές για τα όρια των οικισμών.

Το θέμα έχουν αναδείξει φορείς της Κρίσης, βουλευτές κομμάτων, αλλά και οι ιδιοκτήτες ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ), οι οποίοι επικρίνουν την απόφαση να περιοριστεί η δυνατότητα επέκτασης των επιμέσων οικισμών.

«Μετα κριτήριο που είδαναι, σύμφωνα με το σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος που έχουμε στα χέρια μας, ταπημενικά όρια των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προθηματικών του 1923, μετακινούνται



Το νέο Προεδρικό Διάταγμα προκαλεί ασφυξία στις ιδιοκτησίες, καθώς μετακινεί τα όρια των οικισμών επί το δυσμενέστερο με το επιχείρημα ότι αυτά θεσμοθετήθηκαν από αναρμόδια όργανα πριν από αρκετές δεκαετίες

ΟΙ ΑΝΤΙΔΡΑΣΕΙΣ

Οι επικριτές των νέων ρυθμίσεων επισημαίνουν ότι το Προεδρικό Διάταγμα δεν λαμβάνει υπόψη το μέλλον, αλλά και την αναπτυξιακή προοπτική κάθε οικισμού. Με το διάταγμα «τα όρια όχι μόνο δεν διατηρούνται, αλλά περιορίζονται δραστικά και το 80% περίπου από τη σημερινή γη, εντός ορίων, που περιλαμβάνει οικόπεδα τίθεται αυτομάτως εκτός ορίων, χάνοντας και τα αντίστοιχα δικαιώματα δόμησης»

Ακυρώνουν τον σχεδιασμό

Ως παράδειγμα, ο κ. Γκεγκέρογλου φέρνει τον δικό του δήμο, καθώς, όπως λέει, με την εγκατάσταση του νέου διεθνούς αεροδρομίου στο Καστέλι οι ανάγκες θα μεγαλώσουν αφού οι μελέτες δείχνουν ότι θα διπλασιαστεί ή ακόμα και θα τριπλασιαστεί ο πληθυσμός.

Ανόλογο προβληματισμό έχει εκφράσει προς τον νέο υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας και ο αντιπρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ και γενικός γραμματέας **Μιχάλης Σιαθόπουλος**.

«Αν με το Προεδρικό Διάταγμα μειωθούν τα όρια των υφιστάμενων οικισμών, ιδιοκτησίες που είναι αυτή τη στιγμή εντός ορίων

οικισμών με τη δημοσίευσή του θα μετακινηθούν σε εκτός ορίων και συνεπώς θα είναι άνευ οικοδομικότητας, με αποτέλεσμα την πλήρη απαξίωσή τους». Πρακτικά, ακόμη και αυτοί που έχτισαν θα βρεθούν (αν δεν υπάρξει άλλη ρύθμιση) εκτός ορίων, με αποτέλεσμα να μην μπορούν να χτίσουν περισσότερο στο μέλλον. Η δόμηση, όπως αναφέρεται, θα γίνεται με τους όρους της εκτός σχεδίου (άρα και με μεγαλύτερες αρμοδιότητες) και θα έχουν αντίστοιχα οικόπεδα που πλέον θα είναι αγροτεμάχια.

Το Π.Δ. προβλέπει

Το πρόβλημα, λένε όσοι αντιδρούν, γίνεται μεγαλύτερο καθώς έχει προηγηθεί η κατάρ-

γηση των παρακλήσεων στην εκτός σχεδίου δόμηση με τον νόμο 4759/2020, όπου κάποιες χιλιάδες εκτός σχεδίου ιδιοκτησίες (επιφάνειας 750 τ.μ., 1.200 τ.μ., 2.000 τ.μ) ανά την επιφάνεια αποξείωθηκαν χάνοντας τη δυνατότητα δόμησης.

Από την πλευρά του, το ΠΕΕ Κρήτης υποστηρίζει ότι με το πλαίσιο που βάσει το υπουργείο Περιβάλλοντος με το Π.Δ. θα ισχύει το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης. «Προβλέπουν μεν μια ζώνη όπου η αρτότητα μπορεί να πάει μέχρι 2 στρέμματα, αλλά σίγουρα ότι είναι μικρότερο από 2 στρ. θα είναι μη άρτιο, μη οικοδομήσιμο».

«Αυτό δημιουργεί μεγάλο κοινωνικό πρόβλημα και στα Χανιά, καθώς αφορά πάρα πολλές περιοχές, από τις περιφερειακές του Δήμου Χανίων μέχρι περιοχές στην ενδοχώρα του νομού, που είχαν τυχόν όρια, με τη νέα μπορεί να μικρύνουν ακόμα και στο μισό», αναφέρει ο πρόεδρος **Βασίλης Κοντζάκης**. Και προσθέτει ότι εκτός από το ελάχιστο εμβαδόν των 2 στρεμμάτων, το πρόβλημα οικόπεδο-στην αγροτεμάχιο- θα πρέπει οπαρτάται να έχει και πρόσβαση σε κοινόχρηστο δρόμο.



δραστικά και οριζόντια και περὺ ἀμφάνουν ὅτι ἔχει οἰκοδομηθεῖ μέχρι τὸ 1983 καὶ κάποιες γεωτοπὲς ποὶ ἔχουν οἰκοδομηθεῖ σήμερα ἀν ἡ αὐτοματοποίηση ἀνάμεσα οἱ αὐτοὶ δὲν εἶναι μεγά- λη. Ὁλα αὐτὰ ὅμως ἀφοροῦν τὸ παρὸν καὶ λεγόμερο το παρὸν, χωρίς νὰ λαμβάνεται εἰς ὄψη τὸ αἴτιον καὶ τὸ μέλλον, ἀλλὰ καὶ ἡ ἀναπτυξιακὴ προοπτικὴ καθε οἰκισμοῦ», ἀναφέρει ὁ δή- μιος Μινώτα Πεδιάδος **Βασίλης Γκεγκέ- ρογλου** σὲ ἐπιστολὴ τοῦ στὴν ΚΕΔΕ, ὁ ὁποῖος γιὰ νὰ νὰ τεθεῖ ἡ πρὸς αὐτοματοποίηση τῶν ορίων τῶν οἰκισμῶν ποὶ προσεθίζεται με τὸ πρόσφατο σχέδιο Προεδρικοῦ Διατάγματος ἀπὸ τὸ ΥΠΠ.Ν.

Ὅπως λέει, «με τὸ Π.Δ. τὰ ὅρια ὁχι μόνο δὲν διατηροῦνται ἀλλὰ περιορίζονται δραστικά καὶ τὸ 80% περίπου ἀπὸ τὴ σημερινή γη, ἐντὸς ορίων, ποὶ περὺ ἀμφάνει οἰκόπεδα τίθεται αὐτομάτως ἐκτὸς ορίων, χάνοντας καὶ τὰ ἀντί- στοιχα δικαιώματα δόμησης». Τὸνίζει μάλιστα ὅτι τὸ Π.Δ. γιὰ τὴν οριοθέτηση τῶν οἰκισμῶν προηγείται τῶν ἀντιστοιχιῶν γιὰ τὰ τοπικά καὶ ἐδικὰ πολεοδομικά σχέδια, μὴ δεινίζοντας τὴ δυνατότητα νὰ καθοριστῶν τὸν τελευταῖο τὰ ὅρια τῶν οἰκισμῶν σύμφωνα με τὴς ἰδιατερό- τητες καὶ τὴς ἀνάγκες καθε περιοχῆς.