



Της
**Μαριάννας
Μαρτζάνη**
martzan@yahoo.com

Ρεπορτάζ

Το έδαφος για τη ρύθμιση της εκτός σχεδίου δόμησης σε ανοικτή γραμμή με το Μαξίμου σπρώχνει η νέα πολιτική ατζέντα του ΥΠΕΝ, δρομολογώντας για το αμέσως προσεχές διάστημα τις μεταβατικές διατάξεις με τις οποίες θα αντιμετωπιστεί τις αρρυθμίες που έχουν προκαλέσει οι δικαστικές αποφάσεις του ΣτΕ, οι οικιστικές και κάθε λογής αναπτυξιακές πιέσεις των ιδιοκτητών μέχρι να ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός. Μαζί με τις ρυθμίσεις για τον νέο Πολεοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ), η νέα πολιτική ηγεσία βάζει το πλαίσιο των ήμεσων παρεμβάσεων που αφορούν το μεγαλύτερο μέρος της κοινωνίας, αλλά και όσους επιδιώκουν να επενδύσουν σε διάφορους τομείς της ελληνικής οικονομίας (τουρισμό κ.α.) και απαιτούν ένα ασφαλές καθεστώς δόμησης.

Η τελευταία παράδοση στην αναστολή έκδοσης προεγκρίσεων και νέων οικοδομικών αδειών με χρήση των προσωρινών του ΝΟΚ που είχαν ανασταλεί από το ΣτΕ, εκπέσει στο τέλος Απριλίου. Το διάστημα που μεσολάβησε ήταν για να προετοιμαστεί με ασφάλεια από το ΥΠΕΝ μια ρύθμιση που θα «συνέχισε» στην κρησάρα του ανήσυχου δικαστηρίου.

Χωροταξικός σχεδιασμός για τον τουρισμό

Αναθέτει, με βήματα σημειωμένων φαινομένων, να εξελισσεται ο χωροταξικός σχεδιασμός για τον τουρισμό, τις ΑΠΣ, τις βιομηχανίες και τις ορεινές πρώτες ύλες. Με νεότερες αποφάσεις της πολιτικής ηγεσίας, η ολοκλήρωση της σύμβασης για τη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων του Χωροταξικού του τουρισμού μετατίθεται για τις 20 Μαΐου, ενώ αντίστοιχα οι συμβάσεις αναδιοργάνωσης των τριών άλλων χωροταξικών τομέων που εκκρεμούν επί χρόνια μετακινούνται προς τα τέλη του χρόνου. «*Αυτό είναι να φέρουμε σε πέρας μέσα σε λίγο χρονικό διάστημα όσα δεν έγιναν επί δεκαετίες*», λέει συχνά ανάστατοι κυβερνητικοί αξιωματούχοι θέλοντας να δείξουν τον όγκο, την πολυπλοκότητα, αλλά και τα βάρη που κουβαλούν για να διευθετήσουν διαχρονικές παθογένειες.

Κοινόχρηστο δίκτυο

Ως αναγκαία προϋπόθεση για τα προχωρήσει χωρίς παρενέργειες η ρύθμιση για την εκτός σχεδίου δόμηση είναι η καταγραφή και αναγνώριση των κοινόχρηστων δρόμων. Άλλωστε η αρμόδια ως μοναδικό κριτήριο για την εκτός σχεδίου δόμηση έχει καθιερωθεί από καιρό να υφίσταται ως προϋπόθεση, αφού τα τελευταία χρόνια το Συμβούλιο της Επικρατείας με διαδοχικές αποφάσεις του έχει κυρώσει οικοδομικές άδειες, κρίνοντας απαράιτητο για τη χορήγηση οικοδομημάτων σε ένα οικοπέδο να έχει πρόσβαση σε δρόμο που διασυνδέθηκε νόμιμα. Το μεγάλο πρόβλημα της καταγραφής και αναγνώρισης κοινόχρηστων δρόμων που

ΕΡΧΕΤΑΙ Η ΡΥΘΜΙΣΗ ΓΙΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΝΟΚ

Κλειδί οι μελέτες για την αναγνώριση κοινόχρηστων οδών - Πάνε πιο πίσω τα χωροταξικά πλαίσια για ΑΠΕ, βιομηχανία, ορεινά πλούτα



Ο γγ. Χωροταξίας και
Λογικού Περιβάλλοντος
Ευθύμιος Μπακογιάννης

αναμένεται να κοστίσει περίπου 200 εκατ. ευρώ με χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης αποτελεί ένα καθοριστικό εργαλείο για την εξασφάλιση δόμησης, που θα δώσει αξία ή θα υποβιβάζει αντίστοιχα περιουσιακά στοιχεία. Η αναμονή τους συνιστά μια μεγάλη πρόκληση καθώς οι μελέτες αυτές θα οδηγούσαν στην καταγραφή πολεοδομικού αναγνωρισμένων οδών, οι οποίες θα δίνουν (ή θα αφαιρούν) δικαιώματα δόμησης σε εκτός σχεδίου οικοπέδα σε όλη την Ελλάδα. «*Έχουμε ολοκληρώσει τη μελέτη για την καταγραφή του οδικού δικτύου στα νησιά που θα θεσπισθεί με Προεδρικό Διάταγμα*», λέει μέχρι το τέλος των έξι ως να έτοιμη παρακλιση του οδικού δικτύου που θα γράφεται το σύνολο των ιδιοκτητών που έχουν για στην νησιωτική χώρα που μπο

ρούν να οικοδομήσουν», αναφέρουν στελέχη του ΥΠΕΝ.

Οι μελέτες, προϋπολογισμού 37 εκατ. ευρώ αφορούν 69 δημοτικές ενότητες σε επαύριο του Αιγαίου και του Ιονίου με συζητημένες οικιστικές και τουριστικές πιέσεις, όπως είναι πολλά νησιά των Κυκλάδων, των Δωδεκανήσων, των Σποράδων, των Επικρασιών, της Αττικής, του Βορείου Αιγαίου, έως και τη Ταΐδα.

Για την αντίστοιχη μελέτη για την νησιωτική χώρα, την Κρήτη και την Εύβοια πρόσφατα ολοκληρώθηκε ο διαγωνισμός και εκτιμάται ότι θα υπάρξει ανάδοχος μέχρι τον προσεχή Ιούλιο. «*Το έργο είναι δύσκολο, μέχρι να ολοκληρωθεί η μελέτη, η κυβέρνηση ελέγχει εάν θα κάνει μια νομοθετική ρύθμιση*», δήλωσε πρόσφατα από την Κρήτη ο γγ. Χωροταξίας και Λογικού Περιβάλλοντος **Ευθύμιος Μπακογιάννης**. Οπως είπε, «*έχουν γίνει αρκετές συζητήσεις, υπάρχει μεγάλη ευνομή και έχουν προταθεί πολλές λύσεις διατάξεων. Αμέσως μετά το Πάσχα θα γίνουν αναθεωρήσεις για να αντιμετωπιστεί το θέμα της εκτός σχεδίου δόμησης*».

Για τον κοινόχρηστο ή αδιόριστο δρόμο οι αεροφωτογραφίες του 1977 για να αποτυπώσουν όλα όσα αφορούν τους δρόμους: από μονοπάτι μέχρι δασικό δρόμο, αγροτική ή δημοτική οδό, επαγγελματική οδό ώστε να γίνει μια πλήρης καταγραφή από τις εκτάσεις, τη πλάτος, τη μορφή τους, την καμπυλότητά τους, τις συνδέσεις μέχρι τα αδιέξοδα που έχουν. «*Από αυτή τη δουλειά έχουμε καταλήξει σε κάποια κριτήρια που θα χρησιμοποιήσουμε για την οικοδομησιμότητα*», θυμάται ο υπεύθυνος στο Συμβούλιο της Επικρατείας και θέλω να πιστεύω ότι θα κάνει άμεσα την πρόταση τις διατάξεις

ως προς τον τρόπο παρακλιση των κοινόχρηστων οδών», δήλωσε ο κ. Μπακογιάννης.

Ο ρόλος του ΣτΕ

Με την ολοκλήρωση του έργου των μελετών από το Τεχνικό Επιμελητήριο θα κυρωθεί το κοινοχρήσιμο δημοτικό οδικό δίκτυο και θα ενταχθεί στον συνολικό πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό της χώρας. Με τον τρόπο αυτό όσοι οι ιδιοκτήτες θα γνωρίζουν εάν μπορούν ή όχι να αξιοποιήσουν τις περιουσίες τους, αφού με την καταγραφή του οδικού δικτύου θα κριθεί οριστικά και επίσημα στο πρόσωπο στην δρόμο προσφέρει οικοδομησιμότητα σε ένα οικοπέδο. Οι αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας απαγορεύουν την παράδοση δόμησης σε δρόμο που δεν είναι πολεοδομικά αναγνωρισμένος και καθιστούν μη αποδεκτούς όσους έχουν ανοικτεί από ιδιώτες.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός αφορά στο 80% της ελληνικής επικράτειας μέσω των 227 Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Π12) και των 18 Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε112) που «*τρέκουν*» αυτή την περίοδο ανά τη χώρα και προβλέπεται να είναι έτοιμα σε μια διετία. Με τον τρόπο αυτό θα μπούν ακριβείς και συγκεκριμένοι κανόνες ώστε να μην υπάρχει σπασοκαφέλα στις κατά τόπους Υπηρεσίες Δόμησης πώς εκτελείται ένα οικοπέδο όπως συμβαίνει μέχρι σήμερα. Αντιμετωπίζοντας τον μελετών είναι η καταγραφή του υπάρχοντος οδικού δικτύου σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών βάσει των κριτηρίων, των προϋποθέσεων και των τεχνικών προδιαγραφών που ελασ καθορίζεται με Υπουργική Απόφαση το 2022.

Με βάση την προαρκυβη του διαγωνισμού για τις 22 ενότητες συνολικής αξίας 154 εκατ. ευρώ, τρία είναι τα κριτήρια για την καταγραφή των οδών σε εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών περιοχές. Οι πλέον πρόσφατες ορθοφωτικές του Ελληνικού Κατατολισμού πανελλαδικής κάλυψης και οι αεροφωτογραφίες που του 1977. Εφόσον εμπεριέχονται σε αυτές, τότε αποτελεί αναμενόμενο της μελέτης καταγραφής. Επίσης, θα ελέγχεται εάν υφίστανται με τη βοήθεια της Πολιτείας ή με άλλον νόμιμο τρόπο και λογιστικά ως κοινόχρηστες όπως, για παράδειγμα, εάν προβλέπεται από αναδομή του υπουργείου Περιβάλλοντος ή αν υπάρχει καθορισμένη ζώνη παρκαρίσματος εξυπηρετείται ανάγκες κυκλοφορίας, εφόσον είναι διαμορφωμένα οδός ή δίκτυο δασικών οδών που έχουν επισημασθεί ως οδοί σε κοιμησιολογικά διαγράμματα λειτουργιών Κατατολισμού άνω της πενταετίας.

Σήμερα, κοινόχρηστοι θεωρούνται εθνικοί δρόμοι που ορίζονται με Προεδρικό Διάταγμα, επαγγελματικές οδοί που ορίζονται με Υπουργική Απόφαση, δρόμοι που επιτρέπουν την πρόσβαση σε αυτές, αρχαιολογικούς χώρους, σημαντικά δημόσια έργα, δρόμοι προδημοσίευσαν το 1923 κ.α.