

Νικόλαος Μαντζαβίνος Διπλωματούχος Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός (συνταξιούχος του Υπουργείου Π.Ε.ΚΑ. πρώην Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. που υπηρέτησε στο Τμήμα Πολεοδομίας Ξάνθης , στην Δ/ση Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης και στον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης). Τηλ 6942849202

Αθανάσιος Παύλου Διπλωματούχος Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός Μελετητής (Πρώην πρόεδρος του Συλλόγου Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών Βορείου Ελλάδος, πρώην μέλος της Κεντρικής Αντιπροσωπίας Τ.Ε.Ε και πρώην μέλος της Κεντρικής Αντιπροσωπίας Τ.Ε.Ε Κεντρικής Μακεδονίας. Τηλ. 6944287154

Προς:

- 1) Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κ. Κώστα Σρέκα
- 2) Πρόεδρο ΚΕΔΕ κ. Δημήτριο Παπαστεργίου
- 3) Πρόεδρο ΤΕΕ κ. Γεώργιο Στασινό
- 4) Πρόεδρο ΤΕΕ Κ.Μ. κ. Γεώργιο Τσακούμη
- 5) Πρόεδρο Π.Σ.Δ.Α.Τ.Μ.Ε κ. Μιχάλη Καλογιαννάκη
- 6) Πρόεδρο Σ.Δ.Α.Τ.Μ. Β. Ελλάδος κ. Πάυλο Χατζηλιάδη
- 7) Πρόεδρο ΠΟΜΙΔΑ κ. Στράτο Παραδιά
- 8) Πρόεδρο ΣΜΕΔΕΚΕΜ κα. Μαρία Γρηγοριάδου

Θεσσαλονίκη, 22 Ιανουαρίου 2021

Θέμα: Διαβίβαση κειμένου παρέμβασης-ερμηνείας-προτάσεων σχετικά με το Ν. 4759/2020

Σας διαβιβάζουμε το κείμενο παρέμβασης-ερμηνείας-προτάσεων σχετικά με το Ν. 4759/2020 σε ότι αφορά την εκτός σχεδίου δόμηση (άρθρα 32 έως 40) και συγκεκριμένες προτάσεις για να αρθούν τα προβλήματα που προκύπτουν. Ευελπιστούμε στην κατανόησή σας.

Με εκτίμηση,

Αθανάσιος Παύλου
Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός



Νικόλαος Ματζαβίνος
Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός



ΛΟΜΗΣΗ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ : ΝΟΜΟΣ 4759/2020

ΠΡΟΣΠΑΘΕΙΑ ΕΡΜΗΝΕΙΑΣ ΚΑΙ ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΚΡΙΣΗΣ & ΑΠΟΨΕΩΝ ΣΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ ΤΟΥ Ν.4759/2020

Νικόλαος Μαντζαβίνος Διπλωματούχος Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός (συνταξιούχος του Υπουργείου Π.Ε.ΚΑ. πρώην Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. που υπηρέτησε στο Τμήμα Πολεοδομίας Ξάνθης , στην Δ/ση Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης και στον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης). Τηλ 6942849202

Αθανάσιος Παύλου Διπλωματούχος Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός Μελετητής (Πρώην πρόεδρος του Συλλόγου Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών Βορείου Ελλάδος, πρώην μέλος της Κεντρικής Αντιπροσωπίας Τ.Ε.Ε και πρώην μέλος της Κεντρικής Αντιπροσωπίας Τ.Ε.Ε Κεντρικής Μακεδονίας. Τηλ. 6944287154

Στις 09/12/2020 δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 245Α/2020 ο Νόμος 4759 περί «Εκσυγχρονισμού της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

Το κεφάλαιο Γ του Νόμου (άρθρα 31 έως 40) αναφέρεται στην εκτός σχεδίου δόμηση. Το κεφάλαιο αυτό προκαλεί δυστυχώς αρνητική αναστάτωση στα μέχρι τούδε γνωστά για την εκτός σχεδίου δόμηση, θίγοντας στην ουσία για ακόμη μία φορά την μικρή και μεσαία ιδιοκτησία. Προβληματική όμως είναι και η διατύπωση των άρθρων, που είναι σε πολλά σημεία δυσερμήνευτη και εγείρει ανησυχίες για την ασάφειά τους. Θα επικεντρωθούμε στα άρθρα 32, 33, 34 και 40.

ΑΡΘΡΟ 32

Το άρθρο αυτό χωρίζει ή κατατάσσει την εκτός σχεδίου περιοχή της Ελλάδας σε δύο ομάδες , δηλαδή σε περιοχές όπου δεν υπάρχουν ρυθμίσεις από πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου (Γ.Π.Σ, ΣΧΟΟΑΠ και Τ.Χ.Σ.), από ΖΟΕ κ.λ.π. και σε περιοχές που υπάρχουν τέτοιες ρυθμίσεις.

Η παράγραφος 1 του άρθρου 32 αναφέρει ότι τα γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίου «διέπονται από τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, καθώς και από την κείμενη νομοθεσία, ιδίως από τις διατάξεις του από 6.10.1978 Π.Δ (Δ538) και του από 24.5.1985 Π.Δ (Δ270), που δεν έρχονται σε αντίθεση με τις διατάξεις του παρόντος».

Στην δε παράγραφο 2 του άρθρου 32 για τις εκτός σχεδίου περιοχές που διέπονται από ρυθμίσεις (ΓΠΣ, ΖΟΕ κ.λ.π.) αναφέρεται «στις περιοχές αυτές η αρτιότητα και οι όροι δόμησης που ορίζονται με εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου επιτρέπεται να είναι ευνοϊκότεροι από τους ισχύοντες για τα γήπεδα της παραγράφου 1. Ειδικότερα ο Σ.Δ., η κάλυψη, το ύψος και όγκος μπορούν να ορίζονται ευνοϊκότεροι για την δόμηση από τους αντίστοιχους όρους στα γήπεδα της παραγράφου 1 μέχρι 10% κ.λ.π.». Στην περίπτωση

των Ζ.Ο.Ε δεν διευκρινίζεται πουθενά αν ισχύουν και αυτές οι Ζ.Ο.Ε που ορίζουν απλά μόνο την απαγόρευση κατάτμησης.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ ΠΡΩΤΗ ΚΑΙ ΟΥΣΙΑΣΤΙΚΗ : Υπάρχει προφανής ασάφεια στο συγκεκριμένο άρθρο. Δεν ορίζεται πουθενά με σαφήνεια ποια είναι τα ελάχιστα όρια αρτιότητας που επιβάλλει εν προκειμένω η Πολιτεία με τον εν λόγω Νόμο. Δεν ορίζεται πουθενά με σαφήνεια ότι καταργούνται οι γνωστές παρεκκλίσεις. Φθάνουμε επομένως σε επίπεδο να βγάζουμε το συμπέρασμα από τα συμφραζόμενα του άρθρου 40, το οποίο δίνει μια προθεσμία δύο ετών , μέσα στην οποία μπορούν να κτίζονται τα γήπεδα που υπάγονται στις παρεκκλίσεις του Π.Δ/τος 24.5.85(ΦΕΚ 270Δ/85). Από αυτό και μόνο συμπεραίνεται ότι η βούληση του νομοθέτη είναι να καταργήσει τις περίφημες παρεκκλίσεις, πράγμα που όμως επιμελώς αποκρύπτεται σε επίπεδο σαφούς διατύπωσης.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ ΔΕΥΤΕΡΗ : Δεν είναι ξεκάθαρο το τι ισχύει πλέον στις περιοχές όπου έχουμε εγκεκριμένα Γ.Π.Σ., ΣΧΟΟΑΠ, ΤΧΣ, ΖΟΕ κ.λ.π., που προβλέπουν σε επίπεδο ρυθμίσεων εκτός σχεδίου την διατήρηση και την ισχύ των γνωστών παρεκκλίσεων αρτιότητας. Επίσης δεν είναι ξεκάθαρο το τι ισχύει πλέον σε επίπεδο συντελεστή δόμησης , κάλυψης κ.λ.π., εάν τα ισχύοντα Γ.Π.Σ προβλέπουν σε κάποιες περιοχές όρους δόμησης ευνοϊκότερους και πάνω από το 10% από τους γενικούς, που καθορίζει το άρθρο 33. Ειδικότερα δε για τα ποσοστά κάλυψης και το Συντελεστή Όγκου για τις Βιοτεχνίες Βιομηχανίες κ.λ.π.

Η άποψη μας σε επίπεδο ερμηνείας των διατάξεων της παραγράφου 2 του άρθρου 32 είναι ότι οι ρυθμίσεις των Γ.Π.Σ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΧΣ, ΖΟΕ κ.λ.π., που προφανώς προέκυψαν ύστερα από εμπειριστατωμένη μελέτη, ανάλυση και προσέγγιση χωροταξική & πολεοδομική ενός Δήμου ή Δ.Ε. Δήμου, υπερισχύουν των γενικών διατάξεων. Αλλά δυστυχώς δεν υπάρχει η σαφής διατύπωση σε κανένα σημείο του εν λόγω νόμου. Πιστεύουμε ότι καμία πολεοδομία δεν έχει την δυνατότητα να ερμηνεύσει την βούληση του νομοθέτη, με αποτέλεσμα την προσφυγή τους στο ΥΠΕΝ. Πολύ φοβόμαστε ότι αυτά τα πολύτιμα εργαλεία χωροταξικού-πολεοδομικού σχεδιασμού που είναι τα ήδη εγκεκριμένα ΓΠΣ και που με τόσο κόπο και κόστος αποκτήσαμε, θα καταστούν ανενεργά . Εξανεμίζεται έτσι ο σχεδιασμός και η οικονομία από αβλεψία σαφούς διατύπωσης.

ΑΡΘΡΟ 33

Το άρθρο 33 αναφέρεται στους όρους δόμησης. Δεν θα αποτελέσει θέμα σχολιασμού ο καθορισμός Συντελεστή Δόμησης 0,18 αντί του 0,20 που προϋπήρχε, και το ποιο είναι το κέρδος (αν υπάρχει) για το «περιβάλλον» από αυτή την μείωση. Θα επισημάνουμε όμως τις παραγράφους , που προκαλούν θέματα ερμηνείας.

1. Στην παράγραφο 3δ (που αναφέρεται στην δόμηση για κατοικία) προβλέπεται 186 τ.μ. δόμησης (έναντι των πριν ισχυόντων 200 τ.μ) για τα 4.000 τ.μ. γηπέδου , που φθάνουν κλιμακωτά τα 258 τ.μ. (έναντι των πριν ισχυόντων 280 τ.μ) στα 8.000 τ.μ. γηπέδου και πάλι κλιμακωτά τα 360 τ.μ. (έναντι των πριν ισχυόντων 400 τ.μ) σε γήπεδο περίπου 20.000 τ.μ.

Επικεντρωνόμαστε στην παράγραφο αυτή γιατί η δόμηση ξεκινά από τα 4.000 τ.μ. Είναι και αυτή μια παράγραφος που από τα συμφραζόμενα συμπεραίνει κανείς την κατάργηση των παρεκκλίσεων, πράγμα που επιμελώς αποκρύπτεται σε επίπεδο διατύπωσης. Εδώ παράλληλα προκύπτει και ένα ουσιαστικό ερώτημα για το πώς θα δομηθούν τα γήπεδα των παρεκκλίσεων του άρθρου 40, δηλαδή με ποιους όρους δόμησης , γιατί για την χρήση «κατοικία» ο Ν.4759 και το συγκεκριμένο άρθρο με την συγκεκριμένη παράγραφο δεν προβλέπει τίποτε για τα γήπεδα κάτω των 4.000 τ.μ.

Η άποψη μας είναι ότι η δόμηση τους θα γίνει αναγκαστικά με τα προηγούμενα και πριν ισχύοντα δεδομένα. Αλλά και πάλι δυστυχώς δεν υπάρχει μια σαφής διατύπωση σε κανένα σημείο του εν λόγω άρθρου ή του άρθρου 40. Επισημαίνουμε λοιπόν και πάλι ότι καμία πολεοδομία δεν θα έχει την δυνατότητα να ερμηνεύσει την βούληση του νομοθέτη, με αποτέλεσμα την προσφυγή τους στο ΥΠΕΝ. Συνέπεια όλης αυτής της ασαφούς διατύπωσης θα είναι η διαρκής ταλαιπωρία του πολίτη.

2. Στην παράγραφο 5 αναφέρεται : « Εάν εμβαδόν γηπέδου που υπερβαίνει τα 4000 τ.μ απομειώθηκε λόγω απαλλοτρίωσης , διάνοιξης διεθνούς, εθνικής, επαρχιακής ή δημοτικής οδού ή αναδασμού, (δεν αναφέρεται στις Κοινοτικούς οδούς) το γήπεδο θεωρείται άρτιο, εάν το εμβαδόν του υπερβαίνει 2000 τ.μ και έχει πρόσωπο σε διεθνή, εθνική, επαρχιακή ή δημοτική οδό τουλάχιστον είκοσι πέντε μέτρα». **Επισημαίνουμε ότι στην διατύπωση υπάρχει ο όρος απομειώθηκε και όχι ο όρος απομειώνεται ή θα απομειωθεί, δηλαδή προφανώς μιλάμε για απομείωση, που έγινε μέχρι την δημοσίευση του εν λόγω νόμου.**

ΕΙΝΑΙ ΟΝΤΩΣ ΔΙΣΕΡΜΗΝΕΥΤΟ ΤΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ. Από την μια από τα συμφραζόμενα και τα λεκτικά υπονοούμενα του νόμου φαίνεται ότι καταργούνται οι παρεκκλίσεις και από την άλλη δημιουργεί **«φωτογραφικά»** μία νέα παρέκκλιση εκεί που δεν υπήρχε καν, γιατί κανένας δεν προσδιορίζει εάν αυτά τα περίφημα 4.000 τ.μ ήταν άρτια και οικοδομήσιμα πριν την απαλλοτρίωση. Ενώ για τις απαλλοτριώσεις και διανοίξεις χαρακτηρισμένων οδών οι ισχύουσες μέχρι την δημοσίευση του Ν.4759 διατάξεις προέβλεπαν με σαφήνεια ότι το γήπεδο προ απαλλοτρίωσης έπρεπε να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και επιπλέον ο αρχικός χρόνος δημιουργίας του γηπέδου να καλύπτει τον χρόνο της παρέκκλισης στην οποία θα ενταχθεί το εναπομένον γήπεδο.

Εάν λοιπόν δεν τίθεται θέμα κατάργησης των παρεκκλίσεων, που είχαν και αυστηρότατα κριτήρια ελέγχου του χρόνου δημιουργίας τους, προφανώς δεν θα σχολιαζόταν καθόλου και η δημιουργία μίας νέας παρέκκλισης 2.000 τ.μ. χωρίς τους προγενέστερους χρονικούς προσδιορισμούς και προϋποθέσεις. **Όταν όμως καταργούνται (πάντα από τα συμφραζόμενα) όλες οι παρεκκλίσεις, τότε δεν πρόκειται για μια ρύθμιση θεραπείας αλλά για νεοφανή προβληματική ρύθμιση.**

3. Στην παράγραφο 6 αναφέρει : «Στις εκτός σχεδίου περιοχές επιτρέπεται η συνένωση όμορων γηπέδων υπό τις εξής προϋποθέσεις : α) το νέο γήπεδο που προκύπτει μετά την συνένωση να έχει εμβαδόν τουλάχιστον 4.000 τ.μ και β) τουλάχιστον ένα από τα γήπεδα που συνενώνονται είναι άρτιο και οικοδομήσιμο με τις διατάξεις που ίσχυαν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου».

Η διάταξη αυτή κατά την εκτίμησή μας δεν έχει καμία σχέση με τον κανόνα δικαίου. **Επίσης πρέπει να αναφερθεί ότι δεν υπάρχει κανένας νόμος που να απαγορεύει τη συνένωση όμορων ιδιοκτησιών είτε προκύπτουν άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα είτε όχι. Δεν μπορεί δηλαδή να απαγορεύσει κανείς την συνένωση γηπέδων. Ο στόχος συνήθως είναι ο περιορισμός της κατάτμησης και όχι της συνένωσης.**

Η συνένωση δεν αποβλέπει πάντα στο θέμα της αρτιότητας και δόμησης και μπορεί να γίνεται π.χ. μόνο για λόγους καλύτερης καλλιεργητικής εκμετάλλευσης. Με ποια λογική θα απαγορευθεί δηλαδή η συνένωση 1.500 τ.μ και 2.000 τ.μ επειδή δεν δημιουργείται άρτιο γήπεδο. **Είναι όντως παράλογο.**

Εάν πάλι ο στόχος των ενδιαφερομένων είναι η δημιουργία ενός αρτίου γηπέδου, τότε ο μόνος στόχος θα ήταν το νέο γήπεδο να πληροί τις προϋποθέσεις αρτιότητας που ισχύουν (εμβαδόν, πρόσωπο, βάθος) χωρίς καμία μα καμία άλλη δέσμευση (όπως π.χ το ένα από τα γήπεδα που συνενώνονται να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο με τις διατάξεις που ίσχυαν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου).

ΑΡΘΡΟ 34

Στο άρθρο 34 όροι δόμησης σε τουριστικές εγκαταστάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου και συγκεκριμένα στην παράγραφο 1 αναφέρεται ότι για να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα πρέπει να έχουν εμβαδόν 8.000 τ.μ. Πουθενά δεν αναφέρεται να έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο. Κατ' εξαίρεση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα και με ελάχιστο εμβαδό 4.000 τ.μ. εφόσον πληρούν συγκεκριμένους όρους που αναφέρονται στο νόμο. Αντίθετα στο άρθρο 40 «μεταβατικές- εξουσιοδοτικές διατάξεις» (περίπτωση 1ζ), τα 4.000 τ.μ. δεν είναι άρτια αλλά έχουν το δικαίωμα να εκδώσουν οικοδομική άδεια εντός δύο ετών από τη δημοσίευση του Νόμου.

ΑΡΘΡΟ 40 (όπως τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 256 Α /23.12.2020)

Το άρθρο αυτό τιτλοφορείται «Μεταβατικές-εξουσιοδοτικές διατάξεις». Σύμφωνα με την παράγραφο 1 αυτού όπως τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 256 Α /23.12.2020 : «Εάν μέχρι την έγκριση Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και πάντως για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα δύο έτη από την έναρξη ισχύος του παρόντος χορηγηθεί πρόέγκριση οικοδομικής αδειάς , μπορούν να οικοδομούνται ακίνητα , τα οποία :

α) κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές , επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς , καθώς και σε εγκαταλελειμμένα τμήματα αυτών και σε σιδηροδρομικές γραμμές και εφόσον έχουν :

αα) Τα γήπεδα που υφίστανται κατά την 12^η.11.1962, ημέρα δημοσίευσης του από 24.10.1962 βασιλικού διατάγματος (Δ'142), ελάχιστο πρόσωπο: δέκα (10) μέτρα, ελάχιστο βάθος: δεκαπέντε (15)μέτρα, ελάχιστο εμβαδόν επτακόσια πενήντα (750) τ.μ.

αβ) υφίστανται κατά την 12^η.9.1964, ημέρα έναρξης ισχύος του από 21.7.1964 βασιλικού διατάγματος (Δ'141), ελάχιστο πρόσωπο : είκοσι 20 μέτρα, ελάχιστο βάθος : τριάντα πέντε 35) μέτρα, ελάχιστο εμβαδόν 1.200 τ.μ.

β) έχουν πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή ή δημοτική οδό εφόσον υφίστανται κατά την 17^η.10.1978, ημέρα έναρξης ισχύος του από 6.10.1978 προεδρικού διατάγματος (Δ'538), και έχουν ελάχιστο πρόσωπο : είκοσι πέντε (25) μέτρα, , ελάχιστο βάθος : σαράντα (40) μέτρα και ελάχιστο εμβαδόν ; δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.

γ)) έχουν πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή ή δημοτική οδό εφόσον υφίστανται κατά την 17^η.10.1978, και έχουν ελάχιστο πρόσωπο : είκοσι πέντε (25) μέτρα, , ελάχιστο βάθος : σαράντα (40) μέτρα και ελάχιστο εμβαδόν ; δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.

δ) βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών και είχαν κατά την 24^η.4.1977, ημέρα έναρξης ισχύος του από 5.4.1977 προεδρικού διατάγματος (Δ' 133), και ελάχιστο εμβαδόν : δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.

ε) είναι άρτια και οικοδομήσιμα και απομειούνται συνεπεία απαλλοτριώσεων ή διάνοιξης διεθνών, εθνικών ή επαρχιακών οδών, εφόσον μετά την απομείωση αυτή έχουν τα όρια της αρτιότητας και τις λοιπές προϋποθέσεις των γηπέδων της περ. δ'

στ) σε περιπτώσεις αναδασμών, γήπεδα που δημιουργούνται και δίνονται σε δικαιούχους σε ανταλλαγή αρτίων και οικοδομήσιμων γηπέδων, εφόσον μετά από τον αναδασμό αυτόν έχουν τα όρια αρτιότητας και τις προϋποθέσεις των γηπέδων της περ.δ'

ζ) έχουν ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τ.μ. , όταν επί αυτών ανεγείρονται τουριστικές εγκαταστάσεις .»

Παραθέσαμε την διατύπωση της παραγράφου 1 του άρθρου 40 ως έχει γιατί έχει ουσιαστική βαρύτητα και σημασία.

Στις περιπτώσεις β και γ δεν αναφέρεται ο όρος Κοινοτική οδός. Επομένως πρέπει να υποθέσουμε ότι επειδή δεν αναφέρεται ισχύουν οι παρεκκλίσεις; ή έχουν καταργηθεί και για την κατηγορία αυτή;

ΜΟΝΟ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΑΡΑΓΡΑΦΟ ΑΥΤΗ ΣΥΜΠΕΡΑΙΝΕΙ ΚΑΝΕΙΣ ΟΤΙ ΚΑΤΑΡΓΟΥΝΤΑΙ ΟΙ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΕΙΣ .

Σε επίπεδο διατύπωσης έχουμε να παρατηρήσουμε ότι οι περιπτώσεις (β) και (γ) είναι ταυτόσημες. Όσον αφορά την περίπτωση (ε) πιστεύουμε ότι είναι λάθος ο περιορισμός στην περίπτωση μόνο δ', αλλά θα έπρεπε η καταληκτική διατύπωση να είναι : «εφόσον μετά την απομείωση αυτή έχουν τα όρια αρτιότητας και τις προϋποθέσεις των γηπέδων των περιπτώσεων α', β' και δ'», όπως ίσχυε δηλαδή μέχρι τούδε σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ/γματος 24.5.1985 .

Μία γενική επισήμανση είναι ότι τα αγροτεμάχια που βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών και κυρίως βρίσκονται σε οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων (Γεωργικούς ,Κτηνοτροφικούς κ.λ.π) χρησιμοποιούνται ως επί το πλείστον για ανεγέρσεις αποθηκών σταυλικών εγκαταστάσεων στάνες κλπ . Η κατάργηση της παρέκκλισης θα δημιουργήσει ιδιαίτερα προβλήματα στις γεωργοκτηνοτροφικές εργασίες των κατοίκων αυτών των περιοχών. Σαφώς πρέπει να υπάρχει εξαίρεση αυτών όταν οι χρήσεις είναι για γεωργοκτηνοτροφικές εγκαταστάσεις.

Το ερώτημα που τίθεται από όλους τους συναδέλφους είναι το παρακάτω : Εάν την ημέρα δημοσίευσης του Ν.4759 έχουμε σε μια περιοχή εγκεκριμένο ΓΠΣ,ή ΣΧΟΟΑΠ που προβλέπει και θεσπίζει την δυνατότητα χρήσης των γνωστών παρεκκλίσεων ή εάν ύστερα από τρεις μήνες π.χ. εγκριθεί ένα νέο ΤΧΣ που θα προβλέπει και αυτό τις γνωστές παρεκκλίσεις τι θα ισχύει και τι θα εφαρμόζεται;

Η άποψη μας, που διατυπώθηκε και προηγούμενα, είναι ότι οι ρυθμίσεις των ΓΠΣ, ΤΧΣ, ΖΟΕ κ.λ.π. υπερισχύουν των γενικών διατάξεων. Αλλά δυστυχώς δεν υπάρχει σαφής διατύπωση σε κανένα σημείο του εν λόγω νόμου.

Το γεγονός πάντως είναι ότι μέσα σε αυτό το πλαίσιο ασάφειας δεν μπορούν πλέον να γίνονται μεταβιβάσεις με ξεκάθαρο πλαίσιο στην εκτός σχεδίου περιοχή. Πολύ φοβόμαστε επίσης ότι αυτά τα πολύτιμα εργαλεία χωροταξικού-πολεοδομικού σχεδιασμού που είναι τα ήδη εγκεκριμένα ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ θα καταστούν ανενεργά .

Η θεωρητική πάλι δυνατότητα έκδοσης οικοδομικής αδείας σε χρονικό διάστημα δύο ετών των γηπέδων τα οποία ήταν άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση, στην πραγματικότητα εξανεμίζεται γιατί στην παρούσα δύσκολη οικονομική κατάσταση δεν είναι δυνατόν οι πολίτες να ενδιαφερθούν να εκδώσουν εντός των συγκεκριμένων χρονικών ορίων οικοδομικές άδειες. Δεν νομίζουμε ότι μπορεί να διανοηθεί κανείς να πιστεύει σε μια τέτοια

περίοδο με κλειστό το μεγαλύτερο τμήμα της οικονομικής δραστηριότητας της χώρας ότι οι πολίτες θα κάνουν ουρά για να εκδώσουν οικοδομική άδεια χωρίς να έχουν την δυνατότητα να την υλοποιήσουν. Όλες οι κατηγορίες των ανωτέρω γηπέδων τα οποία ήταν άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση όπως σαφώς προβλεπόταν στο Π.Δ. 6/17-10-1978 ΦΕΚ 538Δ και στο Π.Δ. 24-5-1985 ΦΕΚ 270Δ/85 καθίστανται πλέον μη άρτια και μη οικοδομήσιμα και στην ουσία τίθενται πλέον εκτός συναλλαγής.

Δεν αναφέρεται επίσης τίποτε για το τι θα γίνει με τα διάφορα άλλα Διατάγματα που ισχύουν σε διάφορες περιοχές. Ενδεικτικά αναφέρεται το Π.Δ 1.7.77 ΦΕΚ 290Δ/1977. Να υποθέσουμε ότι επειδή δεν αναφέρεται ισχύει κανονικά;

Οι πολίτες βασιζόμενοι στην αξιοπιστία του Ελληνικού Κράτους προέβησαν στην αγορά αυτών (επένδυση ζωής μερικές φορές), πλήρωσαν επιπλέον φόρους ως άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα και σήμερα βρίσκονται με τμήματα γης άχρηστα, ακατάλληλα ακόμη και για γεωργική εκμετάλλευση. Επίσης είναι υποχρεωμένοι να τα δηλώνουν και να πληρώνουν τον αντίστοιχο ΕΝΦΙΑ. Η έντονη μείωση της αξίας των γεωτεμαχίων αυτών έχει σαν αποτέλεσμα την συνεχιζόμενη φτωχοποίηση του πολίτη, και δη της μεσαίας τάξης.

Μετά την αφαίρεση εκατομμυρίων στρεμμάτων με τους δασικούς χάρτες από την πρωτογενή τομέα, συνεχίζεται το κακό με την υποβάθμιση της αξίας των γεωτεμαχίων (ιδίως των περιαστικών) κυρίως με πρόσχημα τον εκσυγχρονισμό και την αντιμετώπιση της υποτιθέμενης άναρχης δόμησης. Οι ίδιες στερεότυπες εκφράσεις σε κάθε νόμο και νομοσχέδιο που στην πραγματικότητα έχουν στόχο την μείωση των δικαιωμάτων και κεκτημένων των πολιτών. Η παθογένεια της αυθαίρετης δόμησης δημιουργήθηκε όπως όλοι γνωρίζουμε αποκλειστικά με την ανοχή του Ελληνικού Κράτους.

Είναι αδιανόητο να διαχωρίζονται οι πολίτες ανάλογα με τις οικονομικές δυνατότητες τους. Αυτοί που έχουν κάποια οικονομική δυνατότητα θα εξαναγκασθούν να βγάλουν οικοδομική άδεια έστω και εάν δεν το επιθυμούν. Αυτοί που δεν έχουν την δυνατότητα στην παρούσα στιγμή θα τα χάσουν οριστικά. Στη πραγματικότητα θα δουν να εξανεμίζεται η περιουσία τους.

Καταλήγοντας επειδή ξέρουμε ότι πλέον καλώς ή κακώς ο νόμος και τα συγκεκριμένα άρθρα υφίστανται, παραθέτουμε συγκεκριμένες προτάσεις θεραπείας και παρεμβάσεων μέσα στα πλαίσια της λογικής του Νόμου προς όφελος του πολίτη.

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΘΕΡΑΠΕΙΑΣ ΜΕΣΑ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΗΣ ΛΟΓΙΚΗΣ & ΤΟΥ ΠΝΕΥΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ :

Α. ΑΥΤΟ ΠΟΥ ΠΡΟΕΧΕΙ ΕΙΝΑΙ Η ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΜΕΣΑ ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 32 ΜΕ ΑΠΟΛΥΤΗ ΣΑΦΗΝΕΙΑ ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΑ ΤΗΣ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ ΠΟΥ ΘΑ ΙΣΧΥΕΙ ΣΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗ.

Θα μπορούσε η παρέμβαση αυτή (μέσα στα πλαίσια πάντα της λογικής του νομοθέτη) να αποτελέσει τις νέες παραγράφους 1 και 2, ενώ οι νυν παράγραφοι 1 και 2 θα γίνουν οι 3 και 4, όπως :

1. Στα γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως, εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών προ του έτους 1923 που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων που οριοθετήθηκαν στα πλαίσια του Π.Δ/τος 24.4.1985 (ΦΕΚ 181Δ/3.5.1985) όπως έχει τροποποιηθεί , καθορίζεται :

α) Ελάχιστο εμβαδό αρτιότητας : 4.000 τ.μ. Ελάχιστο πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο : 25 μ

β) Τα γήπεδα που δημιουργήθηκαν πριν την δημοσίευση του Νόμου 3212/2003 (ΦΕΚ 308Α/31-12-2003) θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, με ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4.000 τ.μ. χωρίς προϋπόθεση προσώπου.

γ) Για τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές - Κοινοτικές οδούς ως και σε εγκαταλειμμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούνται: Ελάχιστο πρόσωπο 45 μ. Ελάχιστο βάθος 50 μ. Ελάχιστο εμβαδόν 4000 τ.μ.

Τα παραπάνω ισχύουν εφόσον από ειδικές ή γενικές διατάξεις για συγκεκριμένη περιοχή δεν ορίζονται και δεν προβλέπονται μεγαλύτερα όρια αρτιότητας.

2. Κατά παρέκκλιση των ανωτέρω θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που

α) έχουν πρόσωπο σε διεθνή, εθνική, επαρχιακή ή κοινοτική οδό εφόσον υφίστανται κατά την 17^η.10.1978, ημέρα έναρξης ισχύος του από 6.10.1978 προεδρικού διατάγματος (Δ'538), και έχουν ελάχιστο πρόσωπο : είκοσι πέντε (25) μέτρα, , ελάχιστο βάθος : σαράντα (40) μέτρα και ελάχιστο εμβαδόν ; δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.

β) βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών και είχαν κατά την 24^η.4.1977, ημέρα έναρξης ισχύος του από 5.4.1977 προεδρικού διατάγματος (Δ' 133), και ελάχιστο εμβαδόν : δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.

Εναλλακτικά προτείνουμε εφόσον το (β) δεν γίνεται αποδεκτό για οποιοδήποτε λόγο

β') βρίσκονται εντός της ζώνης οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων και είχαν κατά την 24^η.4.1977, ημέρα έναρξης ισχύος του από 5.4.1977 προεδρικού διατάγματος (Δ' 133),

και ελάχιστο εμβαδόν : δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.. για χρήση αποκλειστικά γεωργοκτηνοτροφικών εγκαταστάσεων.

Τα παραπάνω ισχύουν εφόσον από ειδικές ή γενικές διατάξεις για συγκεκριμένη περιοχή δεν ορίζονται και δεν προβλέπονται μεγαλύτερα όρια αρτιότητας.

Β. Να προστεθεί απαραιτήτως διευκρινιστική πρόταση-διατύπωση στο τέλος της νέας παραγράφου 4 (της νυν παρ.2 του άρθρου 32) όπως : «Οι ρυθμίσεις σε επίπεδο αρτιότητας και όρων δόμησης των εγκεκριμένων ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΧΣ , ΖΟΕ κ.λ.π. υπερισχύουν των διατάξεων του παρόντος νόμου».

Γ. Να προστεθεί στην παράγραφο 3δ και μετά την περίπτωση (δγ) μια νέα πρόταση δδ, ήτοι : δδ) Τα 186 τ.μ. για γήπεδα εμβαδού από 2000 τμ έως 4000 τμ

Δ. Να επαναδιατυπωθεί η παράγραφος 5 του άρθρου 33 ως εξής :

5. α) Εάν εμβαδόν γηπέδου αρτίου και οικοδομήσιμου που υπερέβαινε τα 4000 τμ απομειώνεται λόγω απαλλοτρίωσης, διάνοιξης διεθνούς, εθνικής, επαρχιακής ή δημοτικής οδού ή αναδασμού, το γήπεδο θεωρείται άρτιο , εάν το εμβαδόν του υπερβαίνει τα 2000 τμ και έχει πρόσωπο σε διεθνή, εθνική, επαρχιακή ή δημοτική οδό τουλάχιστον είκοσι πέντε (25)μ. Στην περίπτωση που το αρχικό γήπεδο εμπίπτει εντός ζώνης αρκεί το απομειωθέν γήπεδο να υπερβαίνει τα 2000 τμ και να έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο αγροτικό δρόμο τουλάχιστον είκοσι πέντε (25)μ. β) Σε περίπτωση αναδασμού τα γήπεδα που δημιουργούνται και δίνονται σε δικαιούχους σε αντικατάσταση αρτίων και οικοδομήσιμων γηπέδων άνω των 4000 τμ να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα έτσι όπως προκύπτουν από τον αναδασμό αρκεί το εμβαδόν τους να μην υπολείπεται πάνω από το 5% του εμβαδού των 4000 τμ.

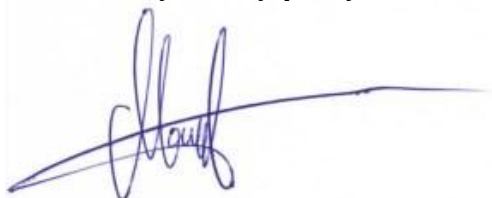
Ε. Παρόλο που η άποψη μας είναι κάθετα αντίθετη για την γενική και άνευ μελετητικής προσέγγισης κατάργηση των παρεκκλίσεων, θα προτείναμε τουλάχιστον σαν μέτρο ανακούφισης στο γενικό πρόβλημα που δημιουργείται την παράταση του χρόνου εφαρμογής των μεταβατικών διατάξεων τουλάχιστο στο επίπεδο της πενταετίας. Η προβλεπόμενη δηλαδή διετία του άρθρου 40 να γίνει τουλάχιστον πενταετία.

Επισημαίνουμε επίσης ότι εφόσον γίνονται αποδεκτά τα προαναφερθέντα για το άρθρο 32 και την παρ.5 του άρθρου 33, τότε προφανώς στο άρθρο 40 και την παράγραφο 1 απαλείφονται πλέον οι περιπτώσεις (β), (γ), (δ), (ε) και (στ).

Επισημαίνουμε , συνιστούμε και προτείνουμε άλλωστε με την επαναδιατύπωση των ανωτέρω την διατήρηση των παρεκκλίσεων με εμβαδόν 2000 τ.μ. και άνω μέσα στην λογική της παρ.5 του άρθρου 33. Τα 2000 τμ με τους περιορισμούς τους, όπως διατυπώνονται, είναι μια λογική που δεν βλάπτει ούτε το περιβάλλον , ούτε δημιουργεί γενική αναστάτωση στην κοινωνία και τους πολίτες.

Ελπίζουμε όλες αυτές οι επισημάνσεις και παρατηρήσεις μας να διαφώτισαν το θέμα. Η γνώση και η εμπειρία πρέπει να συμβάλλει στην κατανόηση των προβλημάτων και στην επίλυση τους προς όφελος των πολιτών.

Νικόλαος Μαντζαβίνος

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping initial 'N' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Αθανάσιος Παύλου

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, circular initial 'A' followed by several vertical and diagonal strokes.