

Πως θα χτίζουν σε οικισμούς με κάτω από 2.000 κατοίκους ΟΙ ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΤΟΥ ΥΠΕΝ



Σε δύο ζώνες κατηγοριοποιεί το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας τα οικιστικά σημεία οικισμούς κάτω από 2.000 κατοίκους, αναπροσαρμόζοντας τη ρύθμιση που το ίδιο είχε βάλει στο τραπέζι προ μηνών με την ψήφιση του Προεδρικού Διατάγματος κατόπιν απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Η νέα παρτίδα που κρίνεται επίσης να αποδέλξει αντικείμενο διαβόλευσης με το ενάμιση αιωρητικά όμοιοτητα κατατέθηκε σανά χθες το βράδυ με τροπολογία στην βουλή.

Με βάση αυτή, τα οικιστικά που βρίσκονται σε οικισμούς έως 700 κατοίκων, με την επίσημη δημογραφικών στοιχείων αλλά και της αποκεντρωμένης διατήρησης το υφιστάμενο πλαίσιο που επιτρέπει την δόμηση στο σημειακό όμοιο του οικισμού (ή την λεγόμενη ζώνη Γ) κατόπιν ειδικής τεκμηρίωσης.

Για να εφαρμοστούν οι νέοι κανόνες που δίνουν και τις τελικές κατευθύνσεις στους μελετητές για τον πολεοδομικό σχεδιασμό που βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη θα αξιοποιηθεί το εργαλείο της ζώνης ανάπτυξης οικισμού (ΖΑΟ).

Για τους οικισμούς που είναι από 701 έως και 2.000 κατοίκους, το ΥΠΕΝ (αναδιατυπώνει τις ρυθμίσεις για τις παρεκκλίσεις εξαιρέσεων την Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (ΠΕΧ). Στους οικισμούς αυτούς δίνεται η δυνατότητα κατά την οριοθέτηση τους να καθορίζεται ως ΠΕΧ η περιοχή που εκτείνεται πέρα από τα όρια της Β1 ζώνης και φτάνει ως τα όρια του οικισμού (ζώνη Γ).

Η επίσημη ζώνη είχε επισημασθεί από το ΣΤΕ κατά τον προδικαστικό έλεγχο του ΠΔ, με το σκοπικό ότι διασφαλιστεί με ασφαλείας αποστάσεις νεοκτιστών κυρίως κατοικητικών υποβλήθω.

Η νέα ρύθμιση όπως ανακινείται χθες ο ίδιος ο Πρωθυπουργός αφορά την ηλεκτρονική του οικισμού (από από 90%) όπου επιτρέπεται την υποβλήση των ορίων που πρακτικά χορηγήθηκαν πριν από αρκετές δεκαετίες υποκαθίσταται, μέσω της διαδοχής μετρίχ της πολυκατοικίας και της δικαστικής εξουσίας. Ο κ. Μητσοτάκης ανέφερε ότι η πολιτεία προνοεί και για εκτάσεις που έχουν οικόπεδα σε οικισμούς από 701 έως 2.000 κατοίκους για τους οποίους παρέρχεται ένα ευέλικτο εργαλείο που θα τους επιτρέψει να χτίσουν μέσα στην οριοθετημένη ζώνη Γ με ευνοϊκότερους όρους από ότι ισχύει σήμερα για την δόμηση στα εκτός σχεδίου οικόπεδα.

Οι όροι της ρύθμισης

Ειδικότερα, για τους οικισμούς έως 700 κατοίκων η κυβέρνηση την ζώνη που διαμορφώθηκε προεξέχει από τις αποστάσεις των νεοκτιστών την μετακινείται σε ζώνη ανάπτυξης οικισμού. Σε αυτή όμοιο και οικοδομήσιμο θα είναι το οικόπεδο από 500 τ.μ. έως 2.000 τ.μ. αφού να έχουν προεξέχει μήκους 10 μέτρων σε κοινόχρηστο δρόμο. Η τροπολογία προβλέπει ότι το ευρύτερο αυτώμοιο και το ελάχιστο μήκος προσώπου σε κοινόχρηστο οδό εξειδικεύονται με το Πρωτοδικό Δίκαιο οριοθέτησης κάθε οικισμού, «λαμβάνοντας υπόψη τα μεγέθη που διασφαλίζουν τα ηθικά αντιπροσωπευτικά του χαρακτήρα και της λειτουργικότητας, κατάσταση στην υπόψη ζώνη, το δε κλίμα ταποθετείται κατ' ελάχιστον σε απόσταση 5 μέτρων από τον άξονα της αντιστρω οδού».

Σε ότι αφορά τα οικόπεδα που βρίσκονται σε οικισμούς από 701 κατοίκους έως και 2.000 το ελάχιστο στο ευρύτερο για την δόμηση τους ορίζεται από 2.000 τ.μ. έως 4.000 τ.μ. με προϋπόθεση να έχουν πρόσωπο ελάχιστου μήκους 15 μέτρων σε κοινόχρηστο οδό. Η ρύθμιση παραμένει στην επαναφορά των παρεκκλίσεων στην εκτός σχεδίου δόμηση καθώς ανήλθαν το δρόμο για την δόμηση σε οικόπεδα 2 έως 4 στρεμμάτων. Χωρίς αυτή την πρόβλεψη τα οικόπεδα αυτά θα θεωρούνταν εκτός σχεδίου και επομένως θα χρειαζόταν ορισμένα 4 στρεμμάτων για να χτιστούν.

Η τροπολογία προβλέπει ότι οικόπεδα έχουν δημιουργηθεί νομικά με προϋποθέσεις ρυθμίσεις ή με βάση τα ορισμένα μεγέθη οι προγενέστερη πράξη οριοθέτησης του οικισμού, θεωρούνται όμοιο και οικοδομήσιμο, εφόσον έχουν το ελάχιστο πρόσωπο σε κοινόχρηστο οδό και το σχετικό κτίριο υποβάλλεται σε απόσταση τουλάχιστον 5 μέτρων από τον άξονα αυτής.

Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, θα μπορούν να εξειδικεύονται περιεχόμενα σε παρατηρήσεις διατάξεις που εφαρμόζονται στη ΖΑΟ καθώς και οι γενικοί ή ειδικοί όμοιο και περιεχόμενα δόμησης και οι χρήσεις γης, εντός αυτής και να καθορίζεται κάθε άλλο ανάλογο στοιχείο για την προστασία της φυσιογνωμίας και τη βιώσιμη ανάπτυξη των οικισμών.