

Η ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ
ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ
«Κ. ΔΟΣΙΑΔΗΣ»

Ο ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ κυβερνητικός σχεδιασμός για την πολεοδομική μεταρρύθμιση της χώρας και την οργάνωση του χώρου στο 80% της επικράτειας προχωρά με το πρόγραμμα «Κωνσταντίνος Δοσιάδης». Ο προϋπολογισμός του προγράμματος ανγγίζει τα 1 δισεκατομμύριο ευρώ, εφόρα πόρους του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και στο πλαίσιο του εκπονούνται:

► 227 Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια για 731 Δημοτικές Ενότητες

► 18 Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια για 99 Δημοτικές Ενότητες

► 12 Αυτοτελείς Μελέτες Οριοθέτησης Οικισμών

► Αυτοτελής Μελέτη για Ζώνες Υποδοχής Συνελεστών Δόμησης (ΖΥΣ), καθώς και

► Αυτοτελής Μελέτη Χαρακτηρισμού Δημοτικών Οδών



Τίποτα δεν αλλάζει στις προδιαγραφές οριοθέτησης των 10.000 οικισμών σε όλη τη χώρα που έχουν κάτω από 2.000 κατοίκους.

ΜΕ ΛΙΓΟΤΕΡΟΥΣ ΑΠΟ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ

Μύθοι και αλήθειες για τη

► Καμία αλλαγή δεν επέρχεται για την ώρα στις προδιαγραφές οριοθέτησης των 10.000 οικισμών σε όλη τη χώρα που έχουν κάτω από 2.000 κατοίκους, αφού το Προεδρικό Διάταγμα που περιλαμβάνει όρους δόμησης και επιτρεπόμενες χρήσεις γης δεν έχει άμεση εφαρμογή. Για την ακρίβεια η ισχύς του προϋποθέτει την ολοκλήρωση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων που βρίσκονται σε εξέλιξη και εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθούν σε περίπου δύο χρόνια.

Σε κάθε περίπτωση, πρόκειται για μια νομοθετική πρωτοβουλία που κρίθηκε απαραίτητη μετά από σειρά δικαστικών αποφάσεων που αφορούν τα ακίνητα που βρίσκονται στα αραιοκατοικημένα όρια των οικισμών, δηλαδή στη λεγόμενη Γ' ζώνη.

Συγκεκριμένα από το 2005 μέχρι σήμερα, το ΣτΕ έχει εκδώσει σειρά απο-

Πέντε απαντήσεις σε ερωτήματα, για τα προβλεπόμενα στο Π.Δ. και τις αποφάσεις του ΣτΕ

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΚΟΝΤΑΡΑΚΗ
dkontarakis@e-typos.com

φάσεων, με τις οποίες αμφισβητεί τη διαδικασία οριοθέτησης των οικισμών κάτω από 2.000 κατοίκους. Με αυτές έκρινε ότι η οριοθέτηση που από το 1985 γίνονταν από τους νομάρχες, πραγματοποιείτο χωρίς αρμοδιότητα, καθώς και ότι η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε ήταν επιστημονικά ανεπαρκής και μη αιτιολογική.

Έτσι, στο πλαίσιο της συγκεκριμένης νομολογίας ακυρώθηκαν τα όρια οικισμών στο Ρέθυμνο (2017), στο Πάλλιο (2019) και στην Πάρο (2022), ενώ δυναμικά τίθενται σε αμφισβήτηση όλα τα όρια οικισμών της ελληνικής Επικράτειας που έχουν θεσμοθετηθεί μετά το 1983.

Το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ξεκαθαρίζει μεταξύ άλλων ότι οι μελλοντικές αλλαγές δεν αφορούν τα ήδη δομημένα ακίνητα και ότι μέσα στα όρια του οικισμού που θα περιλαμβάνει τις ζώνες Α, Β, Β1, δεν αλλάζει τίποτα ως προς τα όρια αρτιότητας, τα οποία παραμένουν ίδια με τα σημερινά.

Τονίζει ότι ειδικότερα, ότι οι Υπηρεσίες Δόμησης θα συνεχίσουν να εκδίδουν οικοδομικές άδειες, όπως συμβαίνει μέχρι σήμερα. Το ίδιο ισχύει και για τα δομημένα ακίνητα της Ζώνης Γ'. ■

1 ΤΟ ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ

Με το νέο Προεδρικό Διάταγμα (Π.Δ.), θεσμοθετήθηκαν για πρώτη φορά οι προδιαγραφές οριοθέτησης των οικισμών με μια ενιαία και συστηματική διαδικασία για το σύνολο της χώρας.

Καθορίζεται ένα σαφές, συνεκτικό και ασφαλές πλαίσιο που περιλαμβάνει τους γενικούς όρους δόμησης και τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά και την ιστορική εξέλιξη κάθε οικισμού.

Ουσιαστικά, επιλύεται μια εκκρεμότητα που υπήρχε στο πολεοδομικό μας δίκαιο εδώ και δεκαετίες, δημιουργώντας συνθήκες ανασφάλειας και αβεβαιότητας για όλους τους οικισμούς της χώρας.

Επιπλέον, με το Π.Δ. ενοποιούνται και επικαιροποιούνται δύο προηγούμενες νομοθεσίες: η πρώτη (1981) αφορά τους οικισμούς prior του 1923 που ρύθμιζε τα σχέδια πόλεων και η δεύτερη (1985) αφορά τους μεταγενέστερους του 1923 οικισμούς με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων.

Η ισχύς του Π.Δ. προϋποθέτει την ολοκλήρωση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων που βρίσκονται σε εξέλιξη

Οι μελλοντικές αλλαγές δεν αφορούν τα ήδη δομημένα ακίνητα

Μέσα στα όρια του οικισμού που θα περιλαμβάνει τις ζώνες Α, Β, Β1, δεν αλλάζει τίποτα ως προς τα όρια αρτιότητας

Η απόφαση του ΣτΕ δεν επηρεάζει τα ήδη δομημένα ακίνητα

ΔΕΝ ΑΠΟΚΛΕΙΕΤΑΙ

Η ΕΠΕΚΤΑΣΗ, ΛΕΕΙ ΤΟ ΣΤΕ

Σε διευκρινιστική ανακοίνωση, το ΣτΕ επισημαίνει, μεταξύ άλλων, ότι έκρινε νόμιμο το σχετικό Π.Δ., αλλά έκρινε μη νόμιμη την πρόβλεψη για τη Ζώνη Γ', επειδή θα συνιστούσε κατ' ουσίαν επέκταση οικισμού. Ωστόσο, σημειώνει ότι «η εν λόγω επέκταση δεν αποκλείεται, αλλά είναι δυνατή μόνο κατόπιν προηγούμενης πολεοδομικής των εκτάσεων που αφορά η επέκταση. Απαραίτητη προϋπόθεση για την πολεοδομική αυτή είναι η προηγούμενη θεσμοθέτηση εγκεκριμένου ΤΠΣ (ή ΕΠΣ) και, μέχρι την έγκρισή του, η ύπαρξη εγκεκριμένου ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ (σ.σ.: Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων)».



ΣΤΑΥΡΟΣ ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ:

Νομοθετική ρύθμιση για τη Ζώνη Γ'

«Η ΠΟΛΙΤΕΙΑ μεριμνά και φροντίζει την ιδιοκτησία κάθε Ελληνίδας και Ελληνα, μέσα στο πλαίσιο της νομιμότητας», τόνισε ο υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας Σταύρος Παπασταύρου, ερωτώμενος σχετικά (eetnews). Όπως είπε, «εθνικό είναι το αληθές. Και η αλήθεια είναι ότι το 1985 για τους 10.000 οικισμούς με κάτω από 2.000 κατοίκους, η οριοθέτησή τους γίνονταν από τον νομάρχη. Ηρθε το Συμβούλιο της Επικρατείας το 2005, 20 χρόνια μετά, και το 2017 και το 2019 και είπε ότι η οριοθέτηση αυτή δεν ήταν σωστή. Είπε δηλαδή ότι ο νομάρχης ήταν αναρμόδιος και ότι τα κριτήρια με τα οποία έκανε την οριοθέτηση δεν ήταν μεθοδολογικά σωστά. Ως αποτέλεσμα, ακύρωσε την οριοθέτηση οικισμών στην Κρήτη και στο Πάλο και έτσι



εν δυνάμει, έθεσε σε κίνδυνο την οριοθέτηση όλων αυτών των οικισμών. Άρα, το Προεδρικό Διάταγμα που προετοίμασε ο προκάτοχός μου, ο Θόδωρος Σκυλακάκης, όχι απλά δεν αφήνει «στον αέρα» τους οικισμούς, αλλά κάνει ακριβώς το αντίθετο, διορθώνει μια σκαρφαλωτή δεκαετιών».

Ο υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας στάθηκε ιδιαίτερα στο θέμα που έχει προκύψει σχετικά με τη Ζώνη Γ', η οποία είναι η απομακρυσμένη Ζώνη από τον οικιστικό ιστό, για την οποία, όπως είπε, η Πολιτεία με επιστημονικά κριτήρια, σεβόμενη την αξιολόγηση του ΣτΕ, «μελετά νομοθετική ρύθμιση μέσα από την οποία θα προσπαθήσει να ενσωματώσει τα ακίνητα που έχουν γεωγραφική, πραγματική ή οικιστική σχέση με τον οικισμό».

δόμηση στα όρια οικισμών

2 ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ

Από το πεδίο εφαρμογής του Π.Δ. εξαιρούνται οι νέοι οικισμοί μετά το 1983, καθώς και οι παραλιακοί οικισμοί που εντάσσονται σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) σε συγκεκριμένες περιφέρειες όπως η Αττική, η Εύβοια, η Κορινθία, η Θεσσαλονίκη, η Πιερία και η Χαλκιδική.

3 ΤΑ ΗΔΗ ΔΟΜΗΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Η απόφαση του ΣτΕ δεν επηρεάζει τα ήδη δομημένα ακίνητα, ενώ οι διατάξεις του Π.Δ. εφαρμόζονται μόνο μετά την έκδοση του ειδικού Π.Δ. οριοθέτησης για κάθε οικισμό. Παράλληλα, μέσα στα όρια του οικισμού που θα περιλαμβάνει τις ζώνες Α, Β, Β1, δεν αλλάζει τίποτα ως προς τα όρια αρτιότητας, τα οποία παραμένουν ίδια με τα σημερινά. Οι Υπηρεσίες Δόμησης θα συνεχίσουν να εκδίδουν οικοδομικές άδειες, όπως συμβαίνει μέχρι σήμερα. Το ίδιο ισχύει και για τα δομημένα ακίνητα της Ζώνης Γ'.



4 Η ΙΣΧΥΣ ΤΩΝ ΚΑΝΟΝΩΝ

Το Π.Δ. δεν έχει άμεση εφαρμογή και θα τεθεί σε ισχύ μόνο όταν επανεγκριθούν τα όρια των οικισμών αυτοτελώς ή μέσω των υπό εκπόνηση Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, στο πλαίσιο του προγράμματος «Κωνσταντίνος Δοξιάδης».

Κατά την επεξεργασία του Π.Δ., το ΣτΕ επιβεβαίωσε την ανάγκη διαχωρισμού ζωνών (Α, Β και Β1) εντός του οικισμού και τη θέσπιση διακριτών όρων και περιορισμών δόμησης για την καθεμία ξεχωριστά. Ποιόσο, αιχρίριψε τα αδόμητα διάσπαρτα, αραιοκατοικημένα τμήματα (γνωστά ως Ζώνη Γ), καθώς η σύνδεση με τον υπόλοιπο οικισμό κρίθηκε ότι δεν είναι οργανική και ζήτησε από το ΥΠΕΝ να επανέλθει με νέο σχέδιο Π.Δ. αφαιρούμενης της ζώνης Γ' και με επιστημονική τεκμηρίωση.

5 ΤΑ ΑΔΟΜΗΤΑ ΣΤΗ ΖΩΝΗ Γ'

Ός προς τα αδόμητα ακίνητα της Ζώνης Γ', το νέο πλαίσιο θα εφαρμοστεί μόνο όταν εγκριθεί νέο δικό Π.Δ. είτε με τη θεσμοθέτηση των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων είτε για κάθε έναν οικισμό ξεχωριστά.

Πηγές του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας τονίζουν ότι «ενώ ο πολεοδομικός σχεδιασμός εξελίσσεται, το ΥΠΕΝ προωθεί ασφαλή νομοθετική ρύθμιση, ώστε να δώσει λύση που θα έχει ως αποκλειστικό στόχο την ενσωμάτωση ακινήτων που έχουν πραγματική, λειτουργική και γεωγραφική σχέση με τον οικιστικό ιστό βάσει επιστημονικών κριτηρίων».

Με αυτόν τον τρόπο, θα προστατευθούν μελλοντικά όλοι οι οικισμοί της χώρας από πιθανές προσφυγές και θα εδραιωθεί η ασφάλεια Δικαίου στον πολεοδομικό σχεδιασμό».