

Review from 03/08/2014	Customer:	Rubric:	
Articlesize (cm2): 801		OIKONOMIA	
	Author:	Subrubric:	
	ΑΓΓΕΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΥ	Ακίνητα/Κτηματικά	
ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ			Mediatype:Print
ημερομηνία: 03/08/2014, από σελίδα 18			

ΕΤΕΚ: Κατάργηση της ισχύουσας δήλωσης

> Υπονόμευθηκαν οι στρατηγικοί στόχοι των Σχεδίων Ανάπτυξης για ορθολογικό πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό
ΤΟΥ ΑΓΓΕΛΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ

Σειρά αδυναμιών στην εφαρμογή της ισχύουσας μέχρι σήμερα πολιτικής της μεμονωμένης κατοικίας έχει εντοπίσει το ΕΤΕΚ. Το ΕΤΕΚ θεωρεί ότι η πολιτική για την ανέγερση της μονοκατοικίας, που ενδεχομένως να στόχευε στην εξυπηρέτηση των ασθενέστερων οικονομικά τάξεων του πληθυσμού, έχει αποτύχει, αφού δεν κατέστη δυνατόν η εφαρμογή του μέτρου αυτού να περιοριστεί σε απόλυτα αιτιολογημένες και κατ' εξαίρεση περιπτώσεις. Αντί αυτού, υποστηρίζει, το μέτρο συχνά αξιοποιείται στο να διευκολύνει μεταξύ άλλων και τις πιο εύπορες οικονομικά τάξεις του πληθυσμού, να προχωρήσουν σε αναπτύξεις σε μεγάλα τεμάχια στην περιφέρεια των πόλεων και των χωριών με όλες τις αρνητικές συνέπειες. Προτείνει αλλαγές με μεταβατική περίοδο μέγιστη δύο χρόνων.

Ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ, Στέλιος Αχνιώτης, τόνισε στο «Φ» ότι το Επιμελητήριο υποστηρίζει θερμά πως η εφαρμογή της πολιτικής της μεμονωμένης κατοικίας πρέπει να τερματιστεί και το κράτος να αντιμετωπίσει τις ευπαθείς ομάδες του πληθυσμού μέσω άλλων μηχανισμών και πολεοδομικών εργαλείων, όπως είναι η περαιτέρω αξιοποίηση της ενεργού οικιστικής πολιτικής, μέσω της κοινωνικής στέγης, η αξιοποίηση του μέτρου του αστικού αναδασμού καθώς και η ενεργοποίηση της αδρανούς γης εντός των καθορισμένων ορίων ανάπτυξης.

Παράλληλα, σημείωσε, με την κατάργηση της εν λόγω πολιτικής θα πρέπει να εμπεδωθεί στις Αρχές αλλά και στο ευρύ κοινό η αντίληψη πως η συμπαγής και συγκεντρωμένη ανάπτυξη συμβάλλει στην κοινωνική συνοχή, τη συνετή διαχείριση και προστασία του περιβάλλοντος, των φυσικών πόρων και της πολιτιστικής κληρονομιάς, και γενικότερα στη διασφάλιση της αειφόρου, ισόρροπης και ορθολογικής ανάπτυξης των οικισμών.

Το ΕΤΕΚ εκτιμά ότι η ισχύουσα πολιτική έχει οδηγήσει σε:

► Υπονόμευση των στρατηγικών στόχων των Σχεδίων Ανάπτυξης που αφορούν στον ορθολογικό πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό.

► Το Επιμελητήριο προτείνει αλλαγές με μεταβατική περίοδο μέγιστη δύο χρόνων

► Απέτυχε στις στοχεύσεις της, διευκόλυνε εύπορες οικονομικά τάξεις



► Διάσπαρτη, ανεξέλεγκτη και απρογραμματίστη οικοδομική ανάπτυξη και επιβάρυνση της χώρας με περιβαλλοντικό, οικονομικό και κοινωνικό κόστος.

► Κατασπατάληση παραγωγικής γης και αλόγιστη χρήση μη ανανεώσιμων φυσικών πόρων που υπονομεύουν τη δυνατότητα ορθολογικής χρήσης της γης στη βάση και των μελλοντικών αναγκών και προτεραιοτήτων.

► Οικονομική επιβάρυνση του κράτους και κατ' επέκταση της κοινωνίας, σημείο ιδιαίτερα κρίσιμο στην περίοδο που διανύουμε, με την υποχρέωση επέκτασης ή και συντηρησης υποδομών ή και δικτύων εξυπηρέτησης των μονάδων αυτών (υδατοπρόμήθεια, ηλεκτρισμός, τηλεπικοινωνίες-διαδίκτυο), και την υπονόμευση της δυνατότητας δημιουργίας και βιώσιμης, ορθολογικής διαχείρισης υποστηρικτι-

κών υπηρεσιών (π.χ. μέσα μαζικής μεταφοράς, μελλοντικά δίκτυα παροχής φυσικού αερίου κλπ) με πλήρη σχεδόν εξάρτησης από τη χρήση ιδιωτικού αυτοκινήτου.

► Ενίσχυση του φαινομένου της κοινωνικής απομόνωσης.

Η εισαγωγή πρόνοιας για καθορι-

ΣΤΕΛΙΟΣ ΑΧΝΙΩΤΗΣ:

Το κράτος να βοηθήσει στις ευπαθείς ομάδες με άλλα εργαλεία

σμό ανώτατου εμβαδού κατοικίας στα 240 τ.μ. θεωρείται πολύ σημαντική, όπως λέχθηκε σε συνεδρία της Συμβουλευτικής Επιτροπής. Κατά τη συζήτηση, κατατέθηκε εισήγηση προκειμένου να περιοριστεί στον ένα οροφο η μεμονωμένη κατοικία, αντί στους δύο που αναφέρεται στην προτεινόμενη πολιτική του Τμήματος Πολεοδομίας.

Όσον αφορά στην πρόταση για σύνδεση της οικοδομής με βιολογικό σταθμό επεξεργασίας λυμάτων ή τη δημιουργία στεγανής δεξαμενής για διοχέτευση αποβλήτων προς αποφυγή μόλυνσης του εδάφους, λέχθηκε ότι αυτή η πρόταση θα πρέπει ενδεχομένως να συσχετιστεί με τα κριτήρια που αφορούν την υδροδότηση αναπτύξεως εκτός ορίων υδροδότησης, όπως η απόσταση από το όριο υδατοπρομήθειας να περιορίζεται στα 500 μέτρα. Τονίζεται ότι στην πρόταση της Πολεοδομίας αναφέρεται ότι ο ιδιοκτήτης της κατοικίας έχει υποχρέωση να εξασφαλίζει συνεχή και κατάλληλη ιδιωτική υδατοπρομήθεια. Παράλληλα, έγινε εισήγηση όπως οι συντελεστές ανάπτυξης να συσχετίζονται με το εμβαδό του τεμαχίου, όπως υπάρχει στο ισχύον κείμενο της δήλωσης πολιτικής και αφορά μέγιστο 4.000 τ.μ. Ταυτόχρονα, προτείνει την αύξηση του μέγιστου εμβαδού του τεμαχίου για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας.

Σε σχέση με τις απαγορευτικές δια-

τάξεις για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας, ζητήθηκε επίσης να προστεθούν και οι περιοχές του δικτύου NATURA 2000.

Αναφορικά με την γενική απαγόρευση που εισηγείται η Πολεοδομία για τις περιοχές όπου έχει εφαρμοστεί σχέδιο αναδασμού, εμπλεκόμενοι φορείς εισηγούνται όπως στις υπόλοιπες περιοχές να επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας για ιδιοκατοίκηση επαγγελματία γεωργού υπό κάποιες προϋποθέσεις. Αυτές είναι η διατήρηση της γεωργικής του εκμετάλλευσης εντός του τεμαχίου ή σε γειτονική απόσταση και σε απόσταση μέχρι 10 χιλιομέτρων από τον κύριο όγκο της εκμετάλλευσής του, και νοούμενου ότι δεν διαθέτει άλλο τεμάχιο γης για οικιστική αξιοποίηση.

Ακόμα γίνεται συζήτηση για την προσθήκη ακόμα μίας πρόνοιας που να δίνει το δικαίωμα στον ιδιοκτήτη γης για ανταλλαγή των τεμαχίων τους που ενδιφέρονται να ανεγείρουν μεμονωμένη κατοικία, με κρατική γη που βρίσκεται εντός οικιστικής περιοχής.

Αυστηρά κριτήρια για ανέγερση οικίας εκτός ορίων

ΤΟ ΕΤΕΚ κατέθεσε εισηγήσεις σύμφωνα με τις οποίες οι Πολεοδομικές Αρχές θα πρέπει να αντιμετωπίζουν τις σχετικές αιτήσεις με ιδιαίτερη προσοχή και αυστηρότητα, περιορίζοντας την εφαρμογή της πολιτικής σε απόλυτα δικαιολογημένες περιπτώσεις και στη βάση συγκεκριμένων κριτηρίων. Με στόχο το δραστικό περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων από την εφαρμογή της πολιτικής της μεμονωμένης κατοικίας, για αντιμετώπιση αιτημάτων για ανέγερση κατοικίας εκτός ορίου ανάπτυξης, το Επιμελητήριο προτείνει:

α) Όλες οι περιπτώσεις θα αφορούν αποδεδειγμένα αιτήματα για την πρώτη/μόνιμη κατοικία οικογένειας.

β) Θα συντρέχουν ειδικοί λόγοι στη βάση οικονομικών και κοινωνικών κριτηρίων (ο αιτητής πρέπει να αποδείξει πως δεν κατέχει άλλη κατάλληλη για οικιστική αξιοποίηση γη εντός υφιστάμενων πολεοδομικών ζωνών).

γ) Θα επιτρέπεται μόνο μια κατοικία ανά τεμάχιο (σε περίπτωση συνιδιοκτησίας για τεμάχιο εγγεγραμμένο στα βιβλία του Κτηματολογίου πριν την 1/12/90, θα επιτρέπεται η ανέγερση και δεύτερης κατοικίας νοούμενου ότι αναλογεί εμβαδόν της τάξης των 4.000 τ.μ (ανά κατοικία) και πληρούνται όλες οι υπόλοιπες προϋποθέσεις).

δ) Τα δεδομένα του τεμαχίου θα διασφαλίζουν και δεν θα επηρεάζουν αρνητικά τον εκτός ορίου ανάπτυξης χαρακτήρα του (ελάχιστο εμβαδόν 4000τμ).

ε) Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας θα επιτρέπεται σε τεμάχια που απέχουν απόσταση της τάξης των 300μ από όριο ανάπτυξης και νοούμενου ότι δεν θα εμπίπτουν σε ευαίσθητες περιβαλλοντικές περιοχές, περιοχές αναδασμού, αρδευόμενες περιοχές κλπ. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δίνεται και στη τήρηση κατάλληλης απόστασης από καθορισμένες Ζώνες Προστασίας ή άλλες ζώνες όπου επιτρεπόμενες αναπτύξεις πιθανό να επηρεάζουν αρνητικά προς την οικιστική χρήση

στ) Τα εν λόγω τεμάχια θα πρέπει να εφάπτονται σε εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο.

ζ) Το μέγιστο δομήσιμο εμβαδόν κατοικίας δεν θα ξεπερνά τα 250τμ.

η) Θα τηρείται ελάχιστη απόσταση 10 μέτρων από τα σύνορα του τεμαχίου.

θ) Η παραχώρηση πρασίνου θα είναι της τάξης του 20%, ενώ θα διασφαλίζεται και απουσία επιπτώσεων στο τοπίο και το ανάγλυφο της περιοχής από το οδικό δίκτυο προσπέλασης στην ιδιοκτησία της ανάπτυξης αλλά και από τη χωροθέτηση της ίδιας της ανάπτυξης.

Review from 03/08/2014	Customer:	Rubric: ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	
Articlesize (cm2): 1124			
	Author: Αγγελος Νικολάου	Subrubric: Ακίνητα/Κτηματικά	
		Mediatype:Print	
ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ημερομηνία: 03/08/2014, από σελίδα 1			



Αποκαλυπτικό

Αναθεωρείται η πολιτική για μεμονωμένη κατοικία

Η διάσπαρτη ανάπτυξη ώθησε τις αρμόδιες υπηρεσίες σε επανασχεδιασμό της πολιτικής δήλωσης για τη μεμονωμένη κατοικία προκειμένου να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα που εντοπίζεται σε μεγάλη κλίμακα σήμερα. Το Υπουργείο Εσωτερικών προωθεί συγκεκριμένες προϋποθέσεις προκειμένου να παραχωρούνται άδειες. Το Τμήμα Πολεοδομίας εκτιμά ότι καταστρατηγήθηκε η ισχύουσα δήλωση, αφού θεωρήθηκε από αρκετούς ως κεκτημένο, ενώ οι τοπικές αρχές δεν την άσκησαν με φειδώ. Σταδιακά η πολιτική δήλωση που ήταν βασικά κοινωνική, μετατράπηκε σε κερδοσκοπική. Η άναρχη δόμηση μεμονωμένων κατοικιών έγινε χωρίς την ύπαρξη των αναγκαίων υποδομών. Το ΕΤΕΚ τονίζει ότι η ισχύουσα δήλωση έχει αποτύχει και πρέπει να αντικατασταθεί με νέα με μάξιμουμ μεταβατική περίοδο δύο χρόνων. >>17,18



Μέτρα για να αποθαρρυνθεί το φαινόμενο της διασποράς των οικισμών

Η μέγιστη απόσταση από τις οικιστικές ζώνες δεν πρέπει να ξεπερνά τα **300** μέτρα

Κατοικίες μέχρι **240 τ.μ.** με μέγιστη απόσταση τα **300** μέτρα από την οικιστική ζώνη

Απαγορεύεται η **ανέγερση** σε ακτές, περιοχές προστατευόμενες, βιομηχανικές, βιοτεχνικές

Νέα πολιτική για τη μεμονωμένη κατοικία

>ΑΠΟΚΑΛΥΠΤΙΚΟ: Τι προνοεί το σχέδιο που επεξεργάστηκε το Υπουργείο Εσωτερικών και ποιες οι απόψεις της Πολεοδομίας



Του Άγγελου Νικολάου

Στην αναθεώρηση της πολιτικής για την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε περιοχές της υπαίθρου, προσανατολίζεται το υπουργείο Εσωτερικών και ήδη επεξεργάζεται σχέδιο το οποίο θα ισχύει και εφαρμόζεται σύμφωνα με τις πρόνοιες του θεσμοθετημένου Σχεδίου Ανάπτυξης (Δήλωση Πολιτικής). Η διαδικασία αναθεώρησης του κεφαλαίου που αφορά την οικιστική ανάπτυξη έχει ξεκινήσει από την αρμόδια Κεντρική Συμβουλευτική Επιτροπή και ήδη έχουν κατατεθεί απόψεις από τις εμπλεκόμενες υπηρεσίες.

Η επαναξιολόγηση της πολιτικής γίνεται με στόχο την αποθάρρυνση της διάσπαρτης ανάπτυξης, ιδιαίτερα στις περιστατικές περιοχές και τις περιοχές όπου αντιμετωπίζονται πιέσεις διάσπαρτης ανάπτυξης.

Σήμερα υπάρχουν αρκετές αντιδράσεις για την αυστηρή πολιτική που εφαρμόζεται, κάτι που υποχρέωσε τον ίδιο τον υπουργό Εσωτερικών, Σωκράτη Χάσικο, σε προσωπική παρέμβαση. Ο υπουργός έχει ζητήσει από τις Πολεοδομικές Αρχές, όπως, απήσεις για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εκτός των καθορισμένων ορίων ανάπτυξης, αντιμετωπίζονται στα πλαίσια της διακριτικής ευχέρειας που τους παρέχει ο νόμος, με έμφαση στους κοινωνικούς παράγοντες.

Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, ευαισθητοποιημένο για το θέμα και με στόχο τη βιώσιμη ανάπτυξη, έχει υποβάλει συγκεκριμένη πρόταση, ώστε να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα που έχει οδηγήσει η πολιτική της μεμονωμένης κατοικίας.

Γενικά, σημειώνεται ότι, οι περιοχές οικιστικής ανάπτυξης αποτελούν ουσιώδη συστατικά στοιχεία της οργάνωσης των οικισμών της υπαίθρου και είναι κρίσιμης σημασίας στην επίτευξη της γενικής στρατηγικής ανάπτυξης για οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη. Στις περιοχές αυτές, επιτρέπονται κατά κανόνα και άλλες συμβατές χρήσεις με βάση το χωροθετικό πλαίσιο των επιμέρους τομεακών πολιτικών της δήλωσης πολιτικής. Η πολιτική στοχεύει ανάμεσα σ' άλλα:

>> Στην εξασφάλιση συνθηκών που θα συμβάλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση των περιοχών κατοικίας και της ποιότητας ζωής, καθώς και στην εξυπηρέτηση των κατοίκων.

>> Στη διασφάλιση των δυνατοτήτων επιλογής και στέγασσης όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού μέσα σε καθορισμένο όριο ανάπτυξης, και

>> Στην υιοθέτηση ευέλικτων πολιτικών που να καθο-

δηγούν και να ενθαρρύνουν εναλλακτικές μορφές οικιστικής ανάπτυξης, εμπλέκοντας τόσο τον ιδιωτικό, όσο και τον δημόσιο τομέα στη διαδικασία παραγωγής κοινωνικής στέγης.

Οι κυριότερες προτεινόμενες προϋποθέσεις που πρέπει να τηρούνται για να επιτραπεί η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας είναι η μέγιστη απόσταση από τις οικιστικές ζώνες που δεν πρέπει να ξεπερνά τα 300 μέτρα. Με το κριτήριο συμφωνεί η πλειοψηφία των μελών της Συμβουλευτικής Επιτροπής, επισημαίνοντας ότι με τον τρόπο αυτό εκτιμάται ότι θα προληφθεί το φαινόμενο της διασποράς, που αυξάνει το οικονομικό και περιβαλλοντικό κόστος.

Σημαντική θεωρείται και η πρόνοια για καθορισμό ανώτατου εμβαδού κατοικίας στα 240 τ.μ. συμπεριλαμβανομένου των καλυμμένων βεραντών και των βοηθητικών υποδομών.

Σε περιοχές που δεν έχουν δημοσιευτεί πολεοδομικές ζώνες, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,10:10, αριθμός ορόφων μέχρι 2 και ύψος 8,30 μέτρα.

Σημειώνεται ότι για να επιτραπεί η ανέγερση μιας μονοκατοικίας, το εμβαδόν του τεμαχίου πρέπει να είναι τουλάχιστον 4.000 τ.μ. Η προτεινόμενη πολιτική καλύπτει και τις περιοχές όπου δεν επιτρέπεται ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας. Αυτές είναι: α) ακτή και περιοχή προστασίας της φύσης, β) προστατευόμενο τοπίο, γ) περιοχές υδατορεμάτων, κυρίως όταν επηρεάζουν τη φυσική λειτουργία του ρέματος με οποιονδήποτε τρόπο, καθώς και σε περιοχές με απότομη τοπογραφία, δ) περιοχές όπου έχει εφαρμοστεί σχέδιο αναδάσμου, ή αρδευόμενες περιοχές από αρδευτικό κυβερνητικό έργο, ε) ζώνες προστασίας Ζ2, Ζ3 και Ζ4 της δήλωσης πολιτικής, στ) βιομηχανικές, βιοτεχνικές, κτηνοτροφικές και λατομικές ζώνες.

Για επίτευξη της γενικής στρατηγικής της δήλωσης πολιτικής για οργανωμένη και ενοποιημένη ανάπτυξη, κρίνεται πως απαιτείται η εφαρμογή ενός πολυδιάστατου πλαισίου πολιτικών, κινήτρων και αντικινήτρων, το οποίο θα πρέπει να στοχεύει στην αύξηση της προσφοράς αναπτυξιακών δικαιωμάτων, την εφαρμογή του αστικού αναδάσμου και την προώθηση σχεδιασμού ή/και μέτρων κατασκευής βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου σε περίκλειστες περιοχές εντός του ορίου ανάπτυξης.

>>ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Καταστρατηγήθηκε η ισχύουσα δήλωση

Ο ΑΡΙΘΜΟΣ των μεμονωμένων κατοικιών στην υπαίθρο αυξήθηκε δραματικά, καταστρατηγώντας τη γενική στρατηγική ανάπτυξη της δήλωσης πολιτικής, εκτιμά το Τμήμα Πολεοδομίας, που υποστηρίζει ότι η πολιτική θεωρείται από πολλούς ως «κεκτημένο», από τη στιγμή που η διακριτική ευχέρεια των πολεοδομικών αρχών δεν ασκήθηκε με φειδώ. Τα προβλήματα που προκύπτουν σύμφωνα με την Πολεοδομία είναι:

- Η σταδιακή μετατροπή μιας βασικά κοινωνικής πολιτικής σε κερδοσκοπική.
- Η διάσπαρτη/άναρχη ανάπτυξη υπό μορφή μονοκατοικιών περιμετρικά των οικισμών της υπαίθρου χωρίς την παραχώρηση της αναγκαίας οδικής υποδομής, χώρων πρασίνου.
- Τα αυξημένα κόστη για υποστήριξη τέτοιων



► **Δραματική η αύξηση των κατοικιών στην υπαίθρο**

► **Πολλοί θεώρησαν την πολιτική ως κεκτημένο**

αναπτύξεων (υδατοπρομήθεια, ηλεκτρισμός, σκύβαλα) που καθιστούν ασύμφορη την παροχή δημόσιας υποδομής και υπηρεσιών σε τέτοιες περιοχές.

- Η χρησιμοποίηση του γεωργικού αναδασμού ως «οχήματος» για οικοδομική ανάπτυξη της υπαίθρου.

- Η καταπόνηση του φυσικού περιβάλλοντος, η σπατάλη της καλής γεωργικής γης και η κατάληψη μεγάλων τμημάτων της υπαίθρου που θα μπορούσαν να δεχθούν στρατηγικές ή άλλου είδους αναπτύξεις για χωροθέτηση σε τέτοιες περιοχές.

>>ΣΥΝΕΧΕΙΑ ΣΤΗ ΣΕΛΙΔΑ 18

