08/12/2020

Ο νέος πολεοδομικός σχεδιασμός και τα ιδιωτικά εκκλησάκια

/ Επικαιρότητα

Τις έντεκα βασικές παρεμβάσεις του νέου χωροταξικού – πολεοδομικού νομοσχεδίου που ψηφίστηκε την Παρασκευή στη Βουλή παρουσιάζει το Υπουργείο Περιβάλλοντος και ενέργειας, το οποίο μεταξύ άλλων ρυθμίζει και το καθεστώς με τα ιδιωτικά εκκλησάκια που ορισμένοι χρησιμοποιούν ώστε να χτίσουν αυθαίρετες οικίες.

Ειδικότερα, όπως αναφέρει το ΥΠΕΝ σε σχετική του ενημέρωση μπαίνει τέλος στη «φάμπρικα» με τους ναΐσκους και τα ναΰδρια: “Επί χρόνια μικροί ναοί χρησιμοποιούνταν προσχηματικά προκειμένου να γίνονται όχημα για αυθαίρετες κατασκευές, ιδιαίτερα στα νησιά. Με τις ρυθμίσεις του νόμου επιβάλλεται για την ανέγερση ιδιωτικών ναϋδρίων η ύπαρξη κατά κανόνα άρτιου οικοπέδου, δηλαδή 4.000 τ.μ., χωρίς να αλλάζει η δυνατότητα ανέγερσης ναών από εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου στα μικρά οικόπεδα (500 τ.μ.).”

Διαβάστε- Υπερψηφίστηκε η τροπολογία για τα ιδιωτικά εκκλησάκια

Οι άλλες ρυθμίσεις προβλέπουν τα εξής:

1. Μπαίνει τάξη στην άναρχη εκτός σχεδίου δόμηση: Μειώνονται κατά 10% οι συντελεστές δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές και καταργούνται οι παρεκκλίσεις αρτιότητας. Πρόκειται για τις παρεκκλίσεις που αφορούσαν σε οικόπεδα εκτός σχεδίου κάτω των 4 στρεμμάτων. Δεν αλλάζει τίποτα για την εκτός σχεδίου δόμηση στα 4 στρέμματα και άνω μέχρι την υιοθέτηση των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων.
Όσοι ιδιοκτήτες θέλουν να χτίσουν με βάση το υπάρχον καθεστώς έχουν τουλάχιστον 6 χρόνια να το κάνουν. Ειδικότερα, εντός της προβλεπόμενης μεταβατικής περιόδου των δύο ετών, οι ιδιοκτήτες οικοπέδων εκτός σχεδίου κάτω των 4 στρεμμάτων έχουν τη δυνατότητα να προχωρήσουν στην έκδοση οικοδομικής άδειας, χωρίς όμως να «μετράει» ο χρόνος που χρειάζεται για τις άδειες του δασαρχείου ή της αρχαιολογικής υπηρεσίας. Η δε οικοδομική άδεια ισχύει για 4 επιπλέον χρόνια. Συμπερασματικά, οι ιδιοκτήτες που έχουν λόγους να βιάζονται για την αξιοποίηση της περιουσία τους έχουν στη διάθεσή τους τουλάχιστον 6 χρόνια για να το κάνουν. Από την άλλη, όσοι ιδιοκτήτες δεν βγάλουν οικοδομική άδεια κατά τη μεταβατική περίοδο θα μπορούν να χτίσουν βάσει των όσων θα ορίσουν τα Τοπικά ή Ειδικά Πολεοδομικά σχέδια που θα εκπονηθούν, όπως άλλωστε συμβαίνει σήμερα στις περιοχές όπου υπάρχει πολεοδομικός σχεδιασμός.
Στόχος είναι να έχει καλυφθεί όλη η χώρα με Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια μέχρι το 2028 και για αυτό προβλέπεται σημαντική ευρωπαϊκή χρηματοδότηση. Το πιο σημαντικό είναι, όμως, ότι μέχρι το δεύτερο τρίμηνο του 2023 θα έχουν εγκριθεί τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια σε περίπου 350 δημοτικές ενότητες, δηλαδή περίπου στο 32% της χώρας. Στις περιοχές έντονου οικοδομικού ενδιαφέροντος (πχ νησιά και τουριστικές περιοχές) τα σχέδια θα έχουν ολοκληρωθεί ακόμη πιο νωρίς, μιας και έχουν απόλυτη προτεραιότητα.

2. Μπαίνουν φραγμοί στη χωρίς κανόνες χωροθέτηση βιομηχανιών και επιχειρήσεων: Ο περιορισμός της άναρχης εκτός σχεδίου δόμησης συνδυάζεται με σημαντική ενίσχυση του σχεδιασμού και της οργανωμένης χωροθέτησης. Έτσι περιορίζεται, για παράδειγμα, ο συντελεστής δόμησης για μεμονωμένες βιομηχανικές δραστηριότητες, και μάλιστα κατά 33%. Από την άλλη, τόσο στα επιχειρηματικά πάρκα για τη βιομηχανία όσο και στους οργανωμένους υποδοχείς που αφορούν άλλες δραστηριότητες (εφοδιαστική κλπ.) αυξάνονται αισθητά οι συντελεστές δόμησης. Πρόκειται για μια πρακτική που εφαρμόζεται σε όλο τον κόσμο και δημιουργεί σημαντικές συνέργειες και προστιθέμενη αξία για την οικονομία, αλλά και περιβαλλοντικά οφέλη.

3. Ψηφιοποιείται και επιταχύνεται η έκδοση οικοδομικών αδειών: Γίνεται πιο εύκολη η ζωή πολιτών και μηχανικών, καθώς το σύνολο των οικοδομικών αδειών εκδίδεται αυτόματα ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες εγκρίσεις. Στην περίπτωση των οικοδομικών αδειών κατηγορίας 1 και 2, θεσμοθετείται ελαφριά διαδικασία υποχρεωτικής προέγκρισης, κατά την οποία η υπηρεσία ελέγχει κάποια βασικά στοιχεία της άδειας και στη συνέχεια η άδεια εκδίδεται -με ευθύνη φυσικά του μηχανικού- με το πάτημα ενός κουμπιού.

4. Μπαίνει σε μια σειρά η κακή κατάσταση με τις Πολεοδομίες: Είναι γνωστή η ταλαιπωρία που βιώνουν πολίτες και επενδυτές κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών. Για την αντιμετώπιση αυτής της κατάστασης συγκροτείται μία Υ.ΔΟΜ. (Υπηρεσία Δόμησης) ανά Περιφέρεια (ή περιφερειακή ενότητα βάσει των πραγματικών αναγκών) μέσα στο πρώτο εξάμηνο του 2021, η οποία θα διαθέτει επαρκές στελεχιακό δυναμικό, ώστε να επιταχυνθούν οι διαδικασίες προέγκρισης ή αναθεώρησης οικοδομικής άδειας. Παράλληλα, δημιουργείται μία Κεντρική Υπηρεσία Δόμησης (Κ.Υ.ΔΟΜ.) στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, στην οποία θα υποβάλλονται οικοδομικές άδειες που έχουν ιδιαίτερη σημασία για την εθνική οικονομία και την προστασία του περιβάλλοντος. Αφορά στρατηγικές επενδύσεις, επενδύσεις άνω των 500.000 ευρώ ή σε κτήρια άνω των 3.000 τ.μ. που χρηματοδοτούνται από ευρωπαϊκούς πόρους, καθώς και υποθέσεις που μένουν «κολλημένες» πάνω από 3 μήνες στις Πολεοδομίες, με τις ίδιες πάντα εγγυήσεις και ασφαλιστικές δικλείδες που ισχύουν για τις Υ.ΔΟΜ. Επίσης, δίνεται λύση στο ζήτημα των αντιφατικών ερμηνειών της νομοθεσίας, μετά από εισήγηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ. Οι Υ.ΔΟΜ. των Δήμων είναι υποχρεωμένες να εφαρμόσουν τις δεσμευτικές ερμηνείες των πολεοδομικών διατάξεων που εκδίδονται από το ΥΠΕΝ.

5. Κερδίζουν οι ιδιοκτήτες διατηρητέων και άλλες κατηγορίες ιδιοκτητών μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης: Με την ενεργοποίηση της Μεταφοράς Συντελεστή

Δόμησης, μπαίνει τέλος μια «ομηρία» ετών για πολλούς ιδιοκτήτες διατηρητέων κτηρίων που δεν μπορούν να αξιοποιήσουν τον συντελεστή δόμησης που θα δικαιούνταν υπό άλλες συνθήκες. Την ίδια στιγμή, δίνεται η δυνατότητα δημιουργίας κοινόχρηστων χώρων σε χώρους που παραμένουν για χρόνια δεσμευμένοι, αλλά αναξιοποίητοι, κάνοντας πλέον εφικτή την αποζημίωση των ιδιοκτητών. Ουσιαστικά, το «περίσσευμα» συντελεστή δόμησης από περιοχές και κτίρια στις οποίες δεν μπορεί να αξιοποιηθεί, μεταφέρεται σε περιοχές όπου υπάρχει «έλλειμα» βάσει περιβαλλοντικών κριτηρίων. Ο μηχανισμός με τον οποίο επιτυγχάνεται αυτό, εύκολα, γρήγορα και απρόσωπα, ονομάζεται Ψηφιακή Τράπεζα Γης. Η μεταφορά συντελεστή δόμησης δεν θα γίνεται άναρχα, αλλά μόνο σε αυστηρά προκαθορισμένες περιοχές, τις Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ) με ξεκάθαρους κανόνες. Επιπλέον, όποιος αγοράζει συντελεστή δόμησης θα καταβάλει στον δήμο ένα επιπλέον 5% που θα προορίζεται για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων.

6. Διευκολύνονται ιδιοκτήτες και επενδυτές με την απλοποίηση των χρήσεων γης: Μπαίνουν οι βάσεις για την απλοποίηση των χρήσεων γης, ώστε πολίτες και επενδυτές να γνωρίζουν πού μπορούν να χτίσουν τι και να μπορούν να αξιοποιούν τη γη τους χωρίς απαρχαιωμένους γραφειοκρατικούς περιορισμούς.
Συγκεκριμένα, μειώνονται οι γενικές χρήσεις – με Προεδρικό Διάταγμα που θα προωθηθεί αμέσως μετά την ψήφιση του νέου νόμου – ώστε το σύστημα να είναι πιο ευέλικτο, και να διευκολύνει τις μικτές χρήσεις γης, όπως γίνεται σε όλη την Ευρώπη. Επίσης, καθιερώνεται η Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης που θα εφαρμόζεται σε όλα τα είδη σχεδίων χρήσεων γης με ενιαίο τρόπο και αντιστοιχίζονται οι χρήσεις γης με τους σχετικούς ΚΑΔ (Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας), καθώς και με τις κατηγορίες της περιβαλλοντικής αδειοδότησης. Δημιουργείται έτσι μια «κοινή γλώσσα» μεταξύ χωροταξίας, περιβαλλοντικής πολιτικής και οικονομίας, ώστε πολίτες και επενδυτές να μην χάνονται στο λαβύρινθο των διαφορετικών όρων και συστημάτων αδειοδότησης.

7. Τελειώνει η ομηρία των πολιτών από τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις: Προβλέπεται η αυτοδίκαιη άρση των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων εάν παρέλθει μεγάλο διάστημα από την υποβολή τους. Ορίζεται επίσης ότι μια ρυμοτομική απαλλοτρίωση μπορεί να επανεπιβληθεί μόνο μία φορά.

8. Οι γειτονιές γίνονται πιο φιλικές στους πολίτες μέσω της «απόσυρσης» ορόφων ή κτηρίων: Παρέχονται κίνητρα στους ιδιοκτήτες για «απόσυρση» ορόφων ή ολόκληρων κτηρίων με στόχο την αναβάθμιση του αστικού τοπίου, χωρίς κόστος για το δημόσιο και με δίκαιη αποζημίωση των ιδιοκτητών.

9. Δίνονται κίνητρα για την κατασκευή κτιρίων φιλικών στο περιβάλλον: Κτίρια

που κατασκευάζονται με υψηλές προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης θα δικαιούνται επιπλέον συντελεστή δόμησης.

10. Βελτιώνεται η προσβασιμότητα των κτηρίων σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα: Παρέχονται κίνητρα για την ενίσχυση της προσβασιμότητας των κτηρίων για τους συνανθρώπους μας με αναπηρίες. Σε αυτό το πλαίσιο, μεταξύ άλλων, προβλέπονται τα εξής:

– Η δυνατότητα εγκατάστασης κατασκευών, όπως ειδικές ράμπες εκτός της ρυμοτομικής γραμμής.

– Η προσθήκη ανελκυστήρων σε κτίρια, όπου δεν υπήρχε σχετική πρόβλεψη στην αρχική οικοδομική άδεια.

– Κατασκευές που εξυπηρετούν άτομα με ειδικές ανάγκες (πλατύσκαλα, ανελκυστήρες) δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης.