

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της 26ης συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Ιθάκης στις 1-10-2020.

Πράξη 138η

Ιθάκη, σήμερα, 14 Οκτωβρίου 2020, ημέρα Πέμπτη και ώρα 19:00', συνήλθε το Δημοτικό Συμβούλιο σε τακτική συνεδρίαση **ΚΕΚΛΕΙΣΜΕΝΩΝ ΤΩΝ ΘΥΡΩΝ**, στην αίθουσα του ΚΑΠΗ, παρόντος του Δημάρχου κ. ΔΙΟΝΥΣΙΟΥ ΓΕΡ. ΣΤΑΝΙΤΣΑ, έπειτα από την αρ. 5927/9-10-2020 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του κ. ΣΤΕΦΑΝΟΥ ΦΙΑΜΠΟΛΗ, που επιδόθηκε σε καθένα από τα μέλη του σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 74 του Ν. 4555/2018, και στα πλαίσια των διατάξεων του άρθρου 10 της από 11-3-2020 Π.Ν.Π. «Κατεπείγοντα μέτρα αντιμετώπισης των αρνητικών συνεπειών της εμφάνισης του κορωνοϊού COVID-19 και της ανάγκης περιορισμού της διάδοσής τους» (ΦΕΚ 55/τ.Α'11-3-2020), καθώς της με αριθ. 163/33282/29-5-2020 εγκυκλίου του Υπουργείου Εσωτερικών προς τους Δήμους της χώρας.

Στη συνέχεια διαπιστώθηκε η νόμιμη απαρτία, εφόσον από τα 17 μέλη του ήταν παρόντα τα 15 :

ΠΑΡΟΝΤΕΣ				ΑΠΟΝΤΕΣ	
1.	ΦΙΑΜΠΟΛΗΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ (ΠΡΟΕΔΡΟΣ)	9.	ΡΑΔΙΤΣΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	1.	ΤΥΠΑΣ ΑΝΔΡΕΑΣ (ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ)
2.	ΜΑΡΜΑΡΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ (ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ)	10.	ΚΑΡΑΒΙΑΣ Ι. ΚΩΝ/ΝΟΣ	2.	ΚΟΥΤΣΟΥΒΕΛΗΣ Π. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
3.	ΒΕΡΩΝΗΣ Λ. ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ	11.	ΛΟΥΚΑ ΟΥΡΑΝΙΑ		(Αν και νομίμως προσκληθέντες)
4.	ΑΝΑΓΝΩΣΤΑΤΟΣ ΛΟΥΚΑΣ	12.	ΜΑΥΡΟΚΕΦΑΛΟΣ ΕΠΑΜΕΙΝΩΝΔΑΣ		
5.	ΔΟΡΙΖΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ (αποχώρησε μετά το 3 ^ο θέμα)	13.	ΤΑΦΛΑΜΠΑΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ		
6.	ΤΡΕΛΛΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	14.	ΠΑΤΣΑΛΙΑΣ ΣΑΒΒΑΣ		
7.	ΑΡΣΕΝΗ ΑΘΗΝΑ (αποχώρησε μετά το 2 ^ο θέμα)	15.	ΠΕΡΙΧΑΡΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ		
8.	ΓΕΩΡΓΑΝΑ ΕΥΦΕΛΒΙΝΑ				

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου εισάγει το 1^ο θέμα ημερήσιας διάταξης < Λήψη απόφασης σχετικά με την επερχόμενη κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης με το ν/σ «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής νομοθεσίας» > και δίνει τον λόγο στον Δήμαρχο που αναφέρεται στην κατωτέρω εισήγηση :

« Απόφεις της Ν.Ε. ΤΕΕ Κεφαλονιάς και Ιθάκης για την επερχόμενη κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης με το ν/σ «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής νομοθεσίας»

Το αμέσως προηγούμενο διάστημα ήλθε προς διαβούλευση το σχέδιο νόμου «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής νομοθεσίας», μέσω του οποίου προωθείται ουσιαστικά η κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης, τουλάχιστον με τη μορφή που τη γνωρίζαμε έως σήμερα.

Πρέπει να αναφέρουμε πως η διαβούλευση αυτή έγινε σε μια ακατάλληλη περίοδο, η οποία πέραν του ότι συνέπεσε με τις διακοπές του Αυγούστου, βρίσκεται καταμεσής μια νέας διαφαινόμενης οικονομικής κρίσης λόγω της πανδημίας του κορωνοϊού. Ειδικά για τα νησιά της Κεφαλονιάς και της Ιθάκης, όπου για μια σειρά ιστορικών λόγων η ιδιοκτησία είναι έντονα κατακερματισμένη, είναι πολύ μικρό το ποσοστό των εκτός σχεδίου γηπέδου που πληρούν τα κριτήρια της κατά κανόνα οικοδομησιμότητας.

Μια τέτοια βίαιη αλλαγή θα μειώσει τη ζήτηση για τα σημερινά «κατά παρέκκλιση» οικοδομήσιμα γήπεδα, ενώ ταυτόχρονα θα δημιουργήσει την ανάγκη πολλά από αυτά να διατεθούν προς πώληση άμεσα. Οι ανωτέρω συνθήκες οδηγούν νομοτελειακά στην κάθετη πτώση των αξιών αυτών των ιδιοκτησιών. Συντελείται μια καταφανής αδικία απέναντι στους μικροϊδιοκτήτες γης, όταν την ίδια στιγμή προωθούνται ιδιαίτερα ευνοϊκοί όροι δόμησης για επενδύσεις μεγαλοϊδιοκτητών.

Τα συμφέροντα των μεγάλων τουριστικών μονάδων μπαίνουν μπροστά από τα συμφέροντα των οικογενειακών επιχειρήσεων, την περιόδο μάλιστα, που η οικονομία των νησιών μας βασίστηκε ακριβώς σε αυτές τις μικρές οικογενειακές επιχειρήσεις, μικρά ξενοδοχεία, συγκροτήματα τουριστικών κατοικιών και μεμονωμένες παραθεριστικές κατοικίες, όταν οι μεγάλες μονάδες παρέμειναν κλειστές εξαιτίας των δεδομένων της πανδημίας. Οι διατάξεις του νομοσχεδίου δημιουργούν ένα δυσάρεστο αιφνιδιασμό στον τεχνικό κόσμο των νησιών μας, αφού την προαναγγελία περιορισμού της δόμησης στις περιπτώσεις των παρεκκλίσεων των 750 και 1.200 τ.μ. διαδέχτηκε η επιχειρούμενη κατάργηση όλων των παρεκκλίσεων. Ιδιαίτερα για τις περιπτώσεις των ευρισκόμενων εντός ζώνης των 500 μ. από τα όρια οικισμών, πρακτικά η κατάργηση επέρχεται από την ψήφιση του νόμου, καθώς απαιτείται πρόσωπο σε επαρχιακή δημοτική οδό, ενώ έως σήμερα δεν υπήρχε τέτοια απαίτηση.

Ακόμη και ο περιορισμός της δόμησης κατά 10% ενδεχομένως δημιουργεί απαιτήσεις αναθεώρησης μελετών σε ήδη σχεδιαζόμενες επενδύσεις, που δεν προλαβαίνουν να λάβουν την απαιτούμενη άδεια έως την ψήφιση του νόμου. Υπό την πίεση που θα δημιουργηθεί για την έκδοση αδειών «για να μη χαθούν περιουσίες» και υπό από τα ασφυκτικά χρονικά περιθώρια των μεταβατικών διατάξεων, υποβαθμίζεται το επάγγελμα του μηχανικού και απαξιώνεται η μελέτη του.

Να παρατηρήσουμε πως τα προβλήματα που φέρνει η ψήφιση του νομοσχεδίου δεν περιορίζονται αποκλειστικά στην εκτός σχεδίου δόμηση, καθώς οι αναγκαίες διαδικασίες χαρακτηρισμού των δημοτικών οδών α' και β', ενδεχομένως δημιουργήσουν δυσπραγία και στις περιπτώσεις της δόμησης εντός σχεδίου και ορίων οικισμών.

Την ίδια στιγμή, στα νησιά μας, εκκρεμεί η ολοκλήρωση του κτηματολογίου, η ανάρτηση των δασικών χαρτών, η ολοκλήρωση ΣΧΟΑΠ και Πολεοδομικών σχεδίων, η αντιμετώπιση προβλημάτων σε Σχέδια πόλης και γενικά, στοιχεία τα οποία θα πρέπει να αξιολογηθούν πριν προβεί η πολιτεία ή η τοπική αυτοδιοίκηση σε αποφάσεις χωροταξικού σχεδιασμού. Θεωρούμε κρίσιμη την ολοκλήρωση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, του άρθρου 7 του νόμου 4447/2016 ΦΕΚ 241/A, όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα με το άρθρο 207 Κεφάλαιο Η' του νόμου 4635/2019 και το οποίο άρθρο αυτό, θα τροποποιηθεί εκ νέου όταν και εφόσον ψηφιστεί το έως μέχρι πρότινος σε διαβούλευση επίμαχο σχέδιο νόμου του ΥΠΕΝ.

Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, σύμφωνα με την υφιστάμενη έως σήμερα νομοθεσία στην πατρίδα μας, καθορίζουν μεταξύ άλλων και τις χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης, σε επίπεδο δημοτικών ενοτήτων, ενός ή του συνόλου αυτών, ενός Δήμου.

Με την ολοκλήρωση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία οργανώνεται ο χώρος σε επίπεδο Δήμου, όπως άλλωστε προβλέπεται, μετά από εξειδικευμένη μελέτη και συνεκτιμώντας όλα τα στοιχεία που αναφέρουμε.

Αντιθέτως, η προωθούμενη κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης πριν την ολοκλήρωση των Τ.Π.Σ. θα δημιουργήσει μια κρίση τόσο στην κτηματαγορά, όσο και στην οικοδομική δραστηριότητα και την τουριστική ανάπτυξη. Λαμβάνοντας υπ' όψιν όλα τα ανωτέρω, προτείνουμε:

- Την απόσυρση του Κεφαλαίου Γ' του νομοσχεδίου, που αφορά την εκτός σχεδίου δόμηση, στο σύνολό του.
- Την προώθηση και ολοκλήρωση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων σε όλη την επικράτεια σε εύλογο χρονικό διάστημα με ευθύνη της Κυβέρνησης και σε συνεργασία με την τοπική αυτοδιοίκηση. Κατ' αυτόν τον τρόπο, θα υπάρξει μια συνέχεια στην αναπτυξιακή πορεία κάθε τόπου, ενώ δεν θα υπάρξει η αιφνιδιαστική απαξίωση της περιουσίας τόσων ιδιοκτητών γης εκτός σχεδίου. Σε κάθε άλλη περίπτωση εκτιμούμε ότι θα συντελεστεί μια χωρίς προηγούμενο κοινωνική αδικία στην οποία οι μηχανικοί της Κεφαλονιάς και της Ιθάκης έχουμε την υποχρέωση να σταθούμε απέναντι. »

Ακολούθως πήρε το λόγο ο κ. Α. Ταφλαμπάς, Δημοτικός Σύμβουλος της Παράταξης της Μειοψηφίας ΛΑΙΚΗ ΣΥΣΠΕΙΡΩΣΗ ΙΘΑΚΗΣ για να διατυπώσει την πρόταση της Παράταξης που εκπροσωπεί :

«Η Λαική Συσπείρωση Ιθάκη κατέθεσε κατά την τελευταία συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου πρόταση για να γίνει ενημέρωση των πολιτών και να ληφθεί απόφαση σχετικά με το απαράδεκτο νομοσχέδιο που έφερε η κυβέρνηση της ΝΔ , υπακούοντας στις εντολές της Ευρωπαϊκής Ένωσης, προκειμένου να καταργηθεί στην ουσία εντελώς η εκτός σχεδίου δόμηση.

Μια απλή ανάγνωση των αλλαγών που επιφέρει το νομοσχέδιο αυτό αρκεί για να καταλάβει καθένας, τι σκοπό εξυπηρετεί η νομοθέτηση αυτή.

Με το σχετικό άρθρο 14 του Κεφαλαίου Α προβλέπεται ότι οι δημοτικές οδοί που καθορίζονται με προεδρικό διάταγμα μετά από ενέργειες του Υπουργείου Περιβάλλοντος διακρίνονται σε δύο κατηγορίες: Δημοτικές οδοί κατηγορίας Α (πχ οδοί προ 1923) που παρέχουν δικαίωμα προσώπου για τη δόμηση σε παρόδια γήπεδα εφ' όσον έχουν πλάτος τουλάχιστον έξι (6) μέτρα και λοιπές Δημοτικές οδοί κατηγορίας Β ελάχιστου πλάτους 5μ που δεν παρέχουν δικαίωμα προσώπου στα υπόλοιπα παρόδια γήπεδα. Η χρονοβόρα διαδικασία της έγκρισης και αβέβαιης εφαρμογής του πλάτους των οδών Α & Β καθώς και των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων με παράλληλο το σταμάτημα της υφιστάμενης νόμιμης εκτός σχεδίου δόμησης θα έχει ως συνέπεια την άμεση μετατροπή της υφιστάμενης νόμιμης εκτός σχεδίου δόμησης σε νέας εποχής αυθαίρετης δόμησης (χωρίς καμία έγκριση αρχαιολογίας/δασαρχείου, κανένα έλεγχο υποχρεωτικών αποστάσεων & υλοποιούμενης δόμησης από υπηρεσίας δόμησης, καμίας καταβολής εισφοράς και φόρου κλπ).

Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του Νόμου για το Κεφάλαιο Γ «Ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς» : «Για πρώτη φορά μετά από δεκαετίες γίνονται πλέον, πραγματικά βήματα για τη μείωση των αρνητικών συνεπειών της άναρχης εκτός σχεδίου δόμησης, χωρίς να αφαιρεθούν οριζοντιώς εν μία νυκτί δικαιώματα δόμησης που έχουν προκύψει νομίμως, στο 80% του ελληνικού χώρου και για εκατομμύρια πολίτες.»

Ειδικότερα η παρ. 1 του προτεινόμενου άρθρου 28 αναφέρει ότι: «1. Για τις ανάγκες της εκτός σχεδίου δόμησης θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα, με ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου τέσσερις χιλιάδες (4.000) τετραγωνικά μέτρα, πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, δημοτική οδό κατηγορίας Α ή σε κοινόχρηστο χώρο τουλάχιστον σαράντα πέντε (45) μ. και ελάχιστο βάθος πενήντα (50) μ..». Η δόμηση με πρόσωπο σε δρόμο κατηγορίας Β' επιτρέπεται σε άλλες χρήσεις εκτός της κατοικίας.

Σύμφωνα επίσης με την αιτιολογική έκθεση: «Το άρθρο 34 περιέχει μεταβατικές διατάξεις. Με την παρ. 1 ορίζεται ότι το ελάχιστο εμβαδόν για την αρτιότητα που ισχύει σήμερα δυνάμει μεταβατικών διατάξεων (και αντιστοιχεί σε όρους αρτιότητας που είχαν τεθεί με παλαιότερα νομοθετήματα) θα ισχύει μόνο για δύο έτη μετά την έναρξη ισχύος του προτεινόμενου σχεδίου νόμου. Μετά την πάροδο αυτής της προθεσμίας, σε περίπτωση που μια περιοχή δεν έχει υπαχθεί σε πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου, θα ισχύουν οι γενικοί όροι αρτιότητας και το εμβαδόν που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 28, όπως αυτοί θα εξειδικεύονται με το προεδρικό διάταγμα του άρθρου 35.»

Συνεπώς ο νομοθέτης διαπιστώνει καταρχάς ότι το μέγεθος του προβλήματος που θα αντιμετωπιστεί είναι μεγάλο και όπως προκύπτει από τις διατάξεις του εν λόγω Κεφαλαίου αφήνεται διάστημα 2 ετών προκειμένου να αφαιρεθούν οριζοντιώς κάπποια από τα δικαιώματα δόμησης που έχουν προκύψει νομίμως και οι ιδιοκτήτες τους ενδεχομένως θα έχουν στο μέλλον βάσιμες αξιώσεις από το Δημόσιο. Μερικά από τα ερωτήματα που τίθενται είναι τα εξής:

- Έχει ληφθεί υπόψη ότι οι Δημοτικοί οδοί Α με δικαίωμα παρόδιας δόμησης θα είναι ένα πολύ μικρό ποσοστό των υφιστάμενων Δημοτικών οδών?
- Έχει ληφθεί υπόψη ότι η αυξημένη απαίτηση προσώπου στα παρόδια γήπεδα θα σημαίνει ότι ελάχιστα γήπεδα θα είναι άρτια και οικοδομήσιμα αφού θα απαιτείται πρόσωπο τουλάχιστον σαράντα πέντε (45) μ.?
- Έχει ληφθεί υπόψη ότι τα υφιστάμενα κτισμένα γήπεδα δεν θα μπορούν να εκδώσουν οικοδομικές άδειες επισκευής, διαμορφώσεων και αλλαγής χρήσης διότι δεν θα είναι άρτια και οικοδομήσιμα? Ειδικά τα μεγάλα επαγγελματικά κτίρια που δεν θα μπορούν να αλλάξουν χρήση θα μείνουν κουφάρια.
- Έχει ληφθεί υπόψη ότι μέχρι σήμερα ήταν δυνατή η δόμηση σε όλα σχεδόν τα γήπεδα άνω των 4 στρεμμάτων που προϋπίστανται του 2003 & είχαν πρόσωπο σε όλες τις δημοτικές οδούς είτε ήταν τυφλά και υπήρχε πρόσβαση μέσω δουλείας διόδου. Η δόμηση αυτή ήταν δυνατή σε όλες ανεξαιρέτως τις δημοτικές οδούς & στα τυφλά οικόπεδα βάσει της παρ. 3 του του άρθρου 23 Ν. 3212/03 που εξαιρούσε την απαίτηση προσώπου σε αναγνωρισμένη κοινόχρηστη οδό εφ' όσον το γήπεδο είχε δημιουργηθεί πριν την ισχύ του Ν.

3212/03. Πως προκύπτει ότι ΔΕΝ αφαιρούνται οριζόντιως εν μίᾳ νυκτί δικαιώματα δόμησης που έχουν προκύψει νομίμως, στο 80% του ελληνικού χώρου όταν δεν υπάρχει στο προτεινόμενο νομοσχέδιο ανάλογη διάταξη με την παρ. 3 του του άρθρου 23 Ν. 3212/03, βάσει της οποίας κτίζεται σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση σχεδόν το 80% της χώρας.

– Έχει γίνει συνεκτίμηση του εν λόγου κόστους απώλειας περιουσίας κατά την στάθμιση του δημόσιου συμφέροντος (στάθμιση του άρθρου 24 Συντάγματος με το άρθρο 17 του Συντάγματος αφού το δικαίωμα δόμησης απορρέει από δικαίωμα (την ιδιοκτησία)). Ο ιδιοκτήτης βασίζει το δικαίωμά του σε υφιστάμενο ακίνητο και προσδοκά, δυνάμει αυτού, να αποκτήσει μία μελλοντική προέκτασή (συστατικό) του – το κτίσμα. Η δόμηση αποτελεί δικαίωμα του ιδιοκτήτη σε κάτι μελλοντικό με βάση κάτι υφιστάμενο· αποτελεί δικαίωμα «που απορρέει από την ιδιοκτησία» κατά τη φρασεολογία της παρ. 1 του άρθρ. 17 Συντ.. Τι αξία θα έχουν τα ακίνητα εκτός σχεδίου εν μίᾳ νυκτί μετά την ψήφιση του νόμου όταν η μελλοντική δομησιμότητα τους είναι μόνο για 2 έτη και το γενικό μελλοντικό πλαίσιο είναι αβέβαιο και μη καθορισμένο? Τι αξία θα δίνουν οι τράπεζες για χορήγηση δανείων για την εκτός σχεδίου δόμηση και τι θα γίνει με τα υφιστάμενα δάνεια;

– Έχουν συνεκτίμησε οι βάσιμες αξιώσεις προς αποζημίωση των ιδιοκτητών λόγω μη δυνατότητας οικοδόμησης, λόγω της αλλαγής του πολεοδομικού σχεδιασμού? Οι ρίζες της εκτός σχεδίου δόμησης είναι από το πδ. 19-10-1928 (ΦΕΚ 231/A_ και μέχρι σήμερα ισχύει με το πδ 6-10-78 (ΦΕΚ 538/Δ) σε συνδυασμό με το πδ. 25-10-85 (ΦΕΚ 270/Δ).

– Έχουν συνεκτίμησε οι συνέπειες της απώλειας περιουσίας στα φορολογικά έσοδα και στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας? Και όλα αυτά μετά από το πέρας μίας μακρόχρονης καπιταλιστικής «μνημονιακής» κρίσης και την έναρξη μίας πολύ μεγαλύτερης οικονομικής κρίσης του κορονοϊού. Από την μία εφαρμόζεται πολιτική αναστολής του ΦΠΑ στην οικοδομική δραστηριότητα και από την άλλη κόβεται η δυνατότητα δόμησης στο 80% της χώρας. Αν σταματήσει η οικοδομική δραστηριότητα οι μηχανικοί θα ασχοληθούν όλοι με τον πολεοδομικό σχεδιασμό για να βγουν τα ΤΧΣ ή ΕΧΣ σε όλη την χώρα? Το ότι η οικοδομή κινεί την οικονομία και ανοίγει επαγγέλματα είναι σχεδόν αποδεκτό παντού σε κάθε χώρα.

– Έχει συνεκτίμησε η υφιστάμενη αναλογία δόμησης έκδοσης αδειών στα Εντός και Εκτός σχεδίου γήπεδο και ιδίως στα νησιά, όπου οι Χώρες στα μικρά νησιά είναι συνήθως προστατευόμενες από του Υπουργείο Πολιτισμού και η έκδοση οικ. αδειών είναι μακρόχρονη και δυσχερής διαδίκασία ενώ το 90% των οικ. αδειών για νέα κτίρια είναι εκτός σχεδίου?

– Έχει ληφθεί υπόψη ότι όλα τα μη κύρια τουριστικά καταλύματα (οι τουριστικές κατοικίες-επαύλεις, τα Ενοικιαζόμενα Επιπλωμένα Δωμάτια – Διαμερίσματα) δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας και αποτελούν μέχρι σήμερα δυναμικά αναπτυσσόμενο προϊόν παραθεριστικού τουρισμού.

– Όπως μνημονεύεται ρητά στην αιτιολογική έκθεση του άρθρου 34 μετά την πάροδο της διετούς προθεσμίας για τις παρεκκλίσεις θα σταματήσει η ισχύς των παρεκκλίσεων. Η πραγματικότητα όμως είναι ότι δεν σταματούν μόνο οι παρεκκλίσεις. Σταματά η εκτός σχεδίου δόμηση για κατοικίες και αυξάνει ο κανόνας από απαιτούμενο πρόσωπο 25μ σε απαιτούμενο πρόσωπο 45μ στις λιγοστές προβλεπόμενες οδούς Α. Μάλιστα η ισχύς των νέων κανόνων φαίνεται να ισχύουν ακόμα και εάν δεν έχουν εντός 2 ετών καθοριστεί οι δημοτικοί οδοί Α και Β, με συνέπεια επί της ουσίας εντός 2 ετών να καταργηθεί επί της ουσίας όλη η εκτός σχεδίου δόμηση σε δημοτικούς οδούς που δεν έχουν καθοριστεί μέχρι τότε με προεδρικά διατάγματα σε όλη την χώρα. Όλα τα ανωτέρω γίνονται εν καιρώ με γνωστά μεγάλα προβλήματα διοικητικής δράσης για τον σχεδιασμό και την εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού (όπως επί παραδείγματι για την διάνοιξη των δρόμων, τα Παρατηρητήρια Δόμησης του Ν. 4495/17 που δεν έχουν συσταθεί μέχρι σήμερα, μη ύπαρξη κτηματολογίου και δασικών χαρτών σε πλήθος περιοχών κλπ).

– Έχει συνεκτίμησε ότι στα νησιά με μεγάλη τουριστική κίνηση δεν υπάρχουν κατοικίες για ενοικίαση προσωπικού και οι αξίες είναι πολύ υψηλές? Με την προώθηση των ξενοδοχείων στην εκτός σχεδίου δόμηση το μόνο σίγουρο είναι ότι θα υπάρξουν αυθαίρετες αλλαγές χρήσης ξενοδοχείων για χρήση κατοικίας με υψηλότερους συντελεστές δόμησης.

– Το γεγονός ότι οι παρούσες προτεινόμενες διατάξεις δεν αντικαθιστούν το παλαιότερο άρθρο 1 του πδ 24-5-85 (ΦΕΚ 270/Δ) δημιουργούν σύγχυση στην νομοθεσία εφ' όσον δεν θα γνωρίζει κανένας πλέον εάν αυτές οι διατάξεις κατισχύουν των τοπικών διαταγμάτων και εάν θα εφαρμόζονται πλέον οι παρεκκλίσεις στις προστατευόμενες περιοχές όπου δεν ίσχουν.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΙΚΑ πρόκειται για την νομοθέτηση της κατάργησης της εκτός σχεδίου δόμησης για χρήση κατοικίας ενόψει ενός αβέβαιου πολεοδομικού σχεδιασμού. Θα προκληθεί αναταραχή τα επόμενα 2 έτη στην

εκτός σχεδίου δόμηση με ελάχιστη αύξηση οικοδομικών αδειών στις εκτός σχεδίου περιοχές λόγω της παρούσας οικονομικής κατάστασης για όσους τυχάνουν να έχουν την οικονομική δυνατότητα να διασώσουν μερικώς την αξία του ακινήτου τους ασκώντας το προσωρινό δικαίωμα δόμησης τους. ΕΙΝΑΙ ΣΑΦΕΣ ότι στην πράξη με τις εν λόγω προτεινόμενες διατάξεις θα επιτευχθεί ο αντίθετος σκοπός του νομοθέτη και θα μειωθούν ΑΜΕΣΑ οι αξίες γης και θα αφαιρεθούν οριζοντίως επί της ουσίας τα δικαιώματα δόμησης που έχουν προκύψει νομίμως, στο 80% του ελληνικού χώρου και για εκατομμύρια πολίτες.

Το Συμβούλιο της Επικρατείας, μέχρι σήμερα, έχει διαμορφώσει τη νομολογία του, ώστε να προστατεύει τις εκτός σχεδίου περιοχές, χωρίς όμως να θεωρήσει μέχρι σήμερα ότι η δόμηση σε αυτές είναι αντίσυνταγματική. Η αιτιολογική έκθεση του προτεινόμενου άρθρου 27 αναφέρει ότι: «Με τις διατάξεις κατευθύνσεις αυτές νομοθετείται η παγιωμένη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, σύμφωνα με την οποία δόμηση εκτός σχεδίου είναι δυνατή μόνο κατ' εξαίρεση, και σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται σε περιοχές εκτός σχεδίου να ισχύουν ευνοϊκότεροι όροι για τη δόμηση σε σχέση με τις περιοχές εντός σχεδίου, οι οποίες κατ' αρχήν προορίζονται για δόμηση.». Η φράση αυτή χρησιμοποιείται από το ΣΤΕ επανειλημμένως για να καταδείξει ότι τα γήπεδα εκτός σχεδίου δεν μπορούν να οικοδομούνται εάν δεν έχουν επαρκές πρόσωπο σε αναγνωρισμένη οδό (πρόσωπο 25μ σε αναγνωρισμένη αγροτική προ 1923, ή πρόσωπο 45μ σε κύρια δημοτική οδό που ενώνει οικισμούς ή επαρχιακή/εθνική οδό). Ωστόσο στο εν λόγω νομοσχέδιο εφαρμόζεται το «πονάει κεφάλι – κόβει κεφάλι» και αντί να αρχίσουμε καταρχάς με την αναγνώριση των δημοτικών οδών όπως επιτάσσει το ΣΤΕ, θεσμοθετείται εσφαλμένα άμεσα η ολική κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης ενόψει της μελλοντικής και αβέβαιου καθορισμού των οδών Α και Β και ενός αβέβαιου πολεοδομικού σχεδιασμού για όλη την Χώρα. Για ποιον λόγο δεν προχωράει πρώτα ο πολεοδομικός σχεδιασμός και η αναγνώριση των οδών προκειμένου να γίνει καλύτερη μελέτη για την καλύτερη μελλοντική νομοθέτηση του σταδιακού περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης που επιχειρείται με το παρόν νομοσχέδιο? Για ποιον λόγο δεν νομοθετείται πρώτα ρητώς η δυνατότητα αναγνώρισης οδών META το 1923 και να θεσπιστεί νομοθετικά μία ευκολότερη διαδικασία αναγνώρισης-διαπίστωσης των υφιστάμενων δημοτικών οδών με την χρήση του Κτηματολογίου εφ' όσον αυτοί έχουν δημιουργηθεί πχ πριν από το Σύνταγμα 1975 ή την πριν την ισχύ του Ν. 651/77 ή πριν την έναρξη ισχύος της 28-7-11 και εν πάσῃ περιπτώσει κάποια χρονολογία όπου υπάρχουν ευκρινείς ορθοφωτοχάρτες σε όλη την χώρα, διότι το 1923 δεν υπάρχουν ως γνωστόν αεροφωτογραφίες).

Κατά τα άλλα η εντύπωση που δίνεται είναι ότι προτεραιότητα έχει μόνο η δόμηση στην Μύκονο και στην Σαντορίνη, εφ' όσον κατ' άρθρο 34 παρ. 3 μόνο σε αυτές τις περιοχές επιβάλλεται αναστολή εργασιών που δεν μπορεί να υπερβαίνει το χρονικό διάστημα δύο (2) ετών από την αβέβαιη έναρξη εκπόνησης του αντίστοιχου Τοπικού ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και που προφανώς μπορεί να παραταθεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Με το παρόν νομοσχέδιο απαριώνεται άμεσα η μικροιδιοκτησία του Έλληνα με σκοπό να αγοραστεί φθηνά με συνένωση σε μεγαλύτερες εκτάσεις από κεφάλαια του εξωτερικού προκειμένου να υλοποιηθεί μικρός αριθμός μεγάλων έργων με τελικό αποτέλεσμα την μεγάλη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας & της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας.

Αυτό το νομοσχέδιο πρέπει να αποσυρθεί άμεσα, μόνος του στόχος δεν είναι η προστασία του περιβάλλοντος, όπως υποκριτικά αναγράφεται σε αυτό, αλλά η διευκόλυνση του μεγάλου κεφαλαίου να αρπάξει αντί πινάκιου φακής, οπιδήποτε έχει απομείνει ως εμπράγματη αξία στους μικροιδιοκτήτες και στις λαϊκές οικογένειες, με αποτέλεσμα την ακόμα περεταίρω φτωχοποίησή τους και την μετατροπή τους σε χαμηλόμισθους είλωτες της «βαριάς» βιομηχανίας του τόπου μας, που δεν είναι ο τουρισμός όπως τυρβάζουν οι συστημικοί, αλλά ο άκρατος και χωρίς όρια πλουτισμός των καπιταλιστών.»

Το Δ.Σ. αφού έλαβε υπόψη την ανωτέρω εισήγηση και την διαλογική συζήτηση όπως αυτή αναλυτικά καταγράφεται στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά :

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Εγκρίνει ψήφισμα σχετικά με την επερχόμενη κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης με το ν/σ «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής νομοθεσίας» υιοθετώντας τις απόψεις της Ν.Ε. ΤΕΕ Κεφαλονιάς και Ιθάκης και αναλυτικά :

« Το αμέσως προηγούμενο διάστημα ήλθε προς διαβούλευση το σχέδιο νόμου «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής νομοθεσίας», μέσω του οποίου προωθείται ουσιαστικά η κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης, τουλάχιστον με τη μορφή που τη γνωρίζαμε έως σήμερα.

Πρέπει να αναφέρουμε πως η διαβούλευση αυτή έγινε σε μια ακατάλληλη περίοδο, η οποία πέραν του ότι συνέπεσε με τις διακοπές του Αυγούστου, βρίσκεται καταμεσής μια νέας διαφαινόμενης οικονομικής κρίσης λόγω της πανδημίας του κορωνοϊού. Ειδικά για τα νησιά της Κεφαλονιάς και της Ιθάκης, όπου για μια σειρά ιστορικών λόγων η ιδιοκτησία είναι έντονα κατακερματισμένη, είναι πολύ μικρό το ποσοστό των εκτός σχεδίου γηπέδου που πληρούν τα κριτήρια της κατά κανόνα οικοδομήσιμότητας.

Μια τέτοια βίαιη αλλαγή θα μειώσει τη ζήτηση για τα σημερινά «κατά παρέκκλιση» οικοδομήσιμα γήπεδα, ενώ ταυτόχρονα θα δημιουργήσει την ανάγκη πολλά από αυτά να διατεθούν προς πώληση άμεσα. Οι ανωτέρω συνθήκες οδηγούν νομοτελειακά στην κάθετη πτώση των αξιών αυτών των ιδιοκτησιών. Συντελείται μια καταφανής αδικία απέναντι στους μικροϊδιοκτήτες γης, όταν την ίδια στιγμή προωθούνται ιδιαίτερα ευνοϊκοί όροι δόμησης για επενδύσεις μεγαλοϊδιοκτητών.

Τα συμφέροντα των μεγάλων τουριστικών μονάδων μπαίνουν μπροστά από τα συμφέροντα των οικογενειακών επιχειρήσεων, την περίοδο μάλιστα, που η οικονομία των νησιών μας βασίστηκε ακριβώς σε αυτές τις μικρές οικογενειακές επιχειρήσεις, μικρά ξενοδοχεία, συγκροτήματα τουριστικών κατοικιών και μεμονωμένες παραθεριστικές κατοικίες, όταν οι μεγάλες μονάδες παρέμειναν κλειστές εξαιτίας των δεδομένων της πανδημίας. Οι διατάξεις του νομοσχεδίου δημιουργούν ένα δυσάρεστο αιφνιδιασμό στον τεχνικό κόσμο των νησιών μας, αφού την προαναγγελία περιορισμού της δόμησης στις περιπτώσεις των παρεκκλίσεων των 750 και 1.200 τ.μ. διαδέχτηκε η επιχειρούμενη κατάργηση όλων των παρεκκλίσεων. Ιδιαίτερα για τις περιπτώσεις των ευρισκόμενων εντός ζώνης των 500 μ. από τα όρια οικισμών, πρακτικά η κατάργηση επέρχεται από την ψήφιση του νόμου, καθώς απαιτείται πρόσωπο σε επαρχιακή ή δημοτική οδό, ενώ έως σήμερα δεν υπήρχε τέτοια απαίτηση.

Ακόμη και ο περιορισμός της δόμησης κατά 10%ενδεχομένως δημιουργεί απαιτήσεις αναθεώρησης μελετών σε ήδη σχεδιαζόμενες επενδύσεις, που δεν προλαβαίνουν να λάβουν την απαιτούμενη άδεια έως την ψήφιση του νόμου. Υπό την πίεση που θα δημιουργηθεί για την έκδοση αδειών «για να μη χαθούν περιουσίες» και υπό από τα ασφυκτικά χρονικά περιθώρια των μεταβατικών διατάξεων, υποβαθμίζεται το επάγγελμα του μηχανικού και απαξιώνεται η μελέτη του.

Να παρατηρήσουμε πως τα προβλήματα που φέρνει η ψήφιση του νομοσχεδίου δεν περιορίζονται αποκλειστικά στην εκτός σχεδίου δόμηση, καθώς οι αναγκαίες διαδικασίες χαρακτηρισμού των δημοτικών οδών α' και β', ενδεχομένως δημιουργήσουν δυσπραγία και στις περιπτώσεις της δόμησης εντός σχεδίου και ορίων οικισμών.

Την ίδια στιγμή, στα νησιά μας, εκκρεμεί η ολοκλήρωση του κτηματολογίου, η ανάρτηση των δασικών χαρτών, η ολοκλήρωση ΣΧΟΑΠ και Πολεοδομικών σχεδίων, η αντιμετώπιση προβλημάτων σε Σχέδια πόλης και γενικά, στοιχεία τα οποία θα πρέπει να αξιολογηθούν πριν προβεί η πολιτεία ή η τοπική αυτοδιοίκηση σε αποφάσεις χωροταξικού σχεδιασμού. Θεωρούμε κρίσιμη την ολοκλήρωση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, του άρθρου 7 του νόμου 4447/2016 ΦΕΚ 241/Α, όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα με το άρθρο 207 Κεφάλαιο Η' του νόμου 4635/2019 και το οποίο άρθρο αυτό, θα τροποποιηθεί εκ νέου όταν και εφόσον ψηφιστεί το έως μέχρι πρότινος σε διαβούλευση επίμαχο σχέδιο νόμου του ΥΠΕΝ.

Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, σύμφωνα με την υφιστάμενη έως σήμερα νομοθεσία στην πατρίδα μας, καθορίζουν μεταξύ άλλων και τις χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης, σε επίπεδο δημοτικών ενοτήτων, ενός ή του συνόλου αυτών, ενός Δήμου.

Με την ολοκλήρωση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία οργανώνεται ο χώρος σε επίπεδο Δήμου, όπως άλλωστε προβλέπεται, μετά από εξειδικευμένη μελέτη και συνεκτιμώντας όλα τα στοιχεία που αναφέρουμε.

Αντιθέτως, η προωθούμενη κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης πριν την ολοκλήρωση των Τ.Π.Σ. θα δημιουργήσει μια κρίση τόσο στην κτηματαγορά, όσο και στην οικοδομική δραστηριότητα και την τουριστική ανάπτυξη. Λαμβάνοντας υπ' όψιν όλα τα ανωτέρω, προτείνουμε:

- Την απόσυρση του Κεφαλαίου Γ' του νομοσχεδίου, που αφορά την εκτός σχεδίου δόμηση, στο σύνολό του.
- Την προώθηση και ολοκλήρωση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων σε όλη την επικράτεια σε εύλογο χρονικό διάστημα με ευθύνη της Κυβέρνησης και σε συνεργασία με την τοπική αυτοδιοίκηση. Κατ' αυτόν τον τρόπο, θα υπάρξει μια συνέχεια στην αναπτυξιακή πορεία κάθε τόπου, ενώ δεν θα υπάρξει η αιφνιδιαστική απαξίωση της περιουσίας τόσων ιδιοκτητών γης εκτός σχεδίου. Σε κάθε άλλη περίπτωση εκτιμούμε ότι θα

συντελεστί μια χωρίς προηγούμενο κοινωνική αδικία στην οποία οι μηχανικοί της Κεφαλονιάς και της Ιθάκης έχουμε την υποχρέωση να σταθούμε απέναντι. »

Μειοψηφούν οι τέσσερις Δημοτικοί Σύμβουλοι της ΛΑΙΚΗΣ ΣΥΣΠΕΙΡΩΣΗΣ ΙΘΑΚΗΣ (ΕΠΑΜΕΙΝΩΝΔΑΣ ΜΑΥΡΟΚΕΦΑΛΟΣ, ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΤΑΦΛΑΜΠΑΣ, ΣΑΒΒΑΣ ΠΑΤΣΑΛΙΑΣ και ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΠΕΡΙΧΑΡΟΣ) οι οποίοι εμμένουν στην πρότασή τους όπως αυτή διατυπώθηκε στο εισηγητικό μέρος.

Το παρόν πρακτικό αφού συντάχθηκε και βεβαιώθηκε, υπογράφεται:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΥΠΟΓΡΑΦΗ



ΤΑ ΜΕΛΗ
ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ