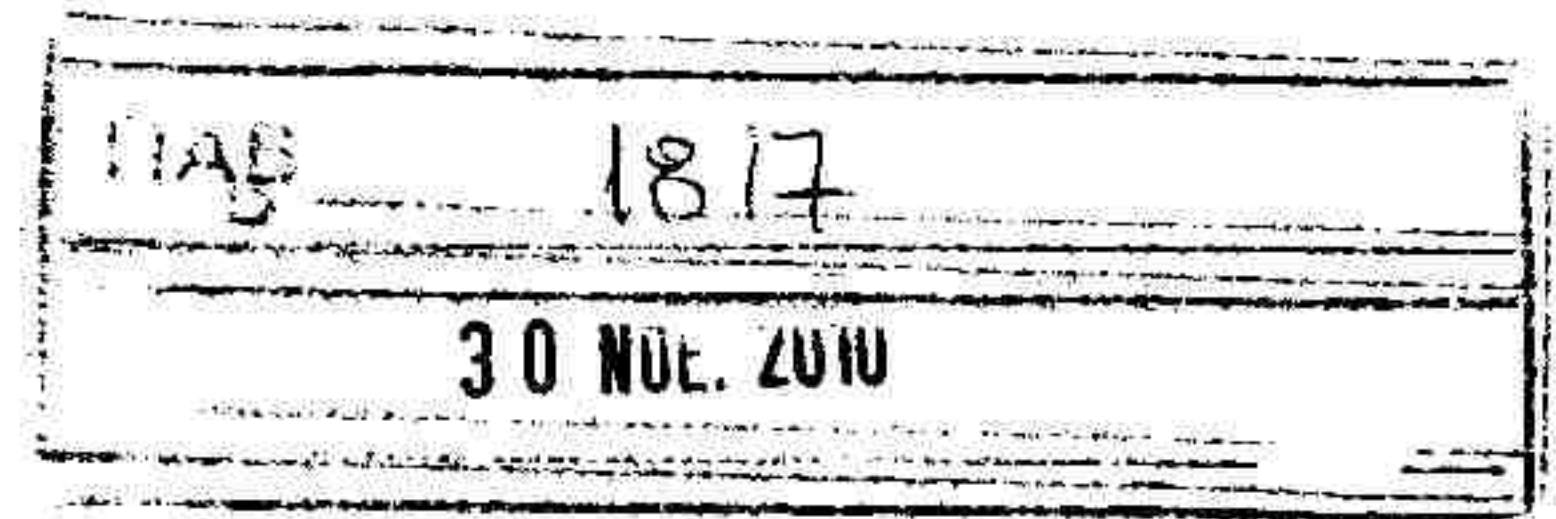




ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ



ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΝΔΡΙΑΝΟΣ
Βουλευτής Ν. Αργολίδας - ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αθήνα, 25 Νοεμβρίου 2010

ΑΝΑΦΟΡΑ

Προς: ΤΗΝ ΥΠΟΥΡΓΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ κ. Τ. ΜΠΙΡΜΠΙΛΗ

ΘΕΜΑ «Απαραίτητες διευκρινίσεις για το νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Άργους»

Με την παρούσα αναφορά μου σας διαβιβάζω συνημμένως το από 19/11/2010 υπόμνημα του Συλλόγου Μηχανικών Ελεύθερων Επαγγελματιών Επαρχίας Άργους στο οποίο ζητούνται διευκρινίσεις και απαντήσεις στα ερωτήματα που έχουν προκύψει τόσο στην επιστημονική κοινότητα των Μηχανικών, όσο και στην κοινωνία της πόλης του Άργους και γενικότερα του Δήμου και διατυπώνονται οι παρατηρήσεις, επιφυλάξεις, ενστάσεις και προτάσεις του Συλλόγου σχετικά με το νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Άργους.

Καθώς το ΓΠΣ είναι το κατεξοχήν εργαλείο ανάπτυξης και αναβάθμισης της τοπικής κοινωνίας, ιδιαίτερα εν μέσω της τρέχουσας κρίσης, είναι χρήσιμο να εξετάσετε άμεσα το αίτημα του Συλλόγου των Μηχανικών του Άργους για την ορθή ερμηνεία ή και διόρθωση στοιχείων σε σχέση με το κείμενο που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 269, ώστε η εφαρμογή του Σχεδίου να έχει τα προσδοκώμενα θετικά αποτελέσματα στην πόλη του Άργους που επί χρόνια ταλαιπωρείται, αποφεύγοντας τουλάχιστον εκείνα τα εμπόδια που μπορούν να προβλεφθούν.

Ο Αναφέρων Βουλευτής

ΠΡΟΣ :

1. κ. Γ.Γ. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
2. Δ/νση ΠΕΧΩ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ :

1. κ. Ιωάννη Μανιάτη Υφυπουργό Υ.ΠΕ.Κ.Α.
2. κ. Ιωάννη Ανδριανό Βουλευτή Αργολίδος
3. κ. Έλσα Παπαδημητρίου Βουλευτή Αργολίδος
4. κ. Βασίλειο Μπούρη Δήμαρχο Άργους
5. κ. Γεώργιο Αναγνώστου υπεύθυνο Αντιδήμαρχο
6. Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Άργους
7. Πολεοδομικό Γραφείο Άργους
8. Τ.Ε.Ε. Περιφερειακό Τμήμα Πελοποννήσου

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΘΕΜΑ : Παροχή διευκρινήσεων στο νέο Γ.Π.Σ. Άργους.

Υστερα από την υπογραφή - έγκριση του Γ.Π.Σ. Δήμου Άργους από τον Γ.Γ. Περιφέρειας, και έτσι όπως αυτό δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 269 ΑΑΠ/12-7-2010, δημιουργήθηκαν κατ' αρχήν πολλά ερωτηματικά κυρίως στην επιστημονική κοινότητα των μηχανικών αλλά και της ίδιας της κοινωνίας της πόλεως του Άργους και του Κοποδιστριακού Δήμου, σχετικά με την ορθή ερμηνεία των αναγραφόντων όρων και περιορισμών δόμησης αλλά και με την πραγματική βούληση τόσο του Δήμου όσο και των μελετητών του ΓΠΣ, σε σχέση με το τελικό αποτέλεσμα που είναι το κείμενο που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ.

Ας δούμε όμως διεξοδικά ποια είναι τα στοιχεία που μας οδηγούν να ζητήσουμε την διόρθωση ή έστω την ερμηνεία από πλευράς ΔΙΠΕΧΩ, ώστε να μπορέσει να λειτουργήσει το ΓΠΣ και να έχει το αποτέλεσμα που θα πρέπει, σαν εργαλείο ανάπτυξης και αναβάθμισης της κοινωνίας και του τρόπου ζωής αυτής:

1. Τα όρια της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Άργους, έτσι όπως αυτά αποδίδονται απ' τον ΟΚΧΕ και την ΕΣΥΕ και έτσι εφαρμόστηκαν στο ΓΠΣ, διαφέρουν από τα πραγματικά έτσι όπως αυτά προκύπτουν σαφώς απ' την διανομή της Νέας Κίου του 1931. Συγκεκριμένα υπάρχουν περιοχές που ανήκουν στην Κτηματική Περιφέρεια του Δήμου Νέας Κίου και έχουν συμπεριληφθεί στο ΓΠΣ, δίνοντας χρήσεις και επιβάλλοντας όρους και περιορισμούς δόμησης δίχως την σύμφωνη γνώμη κατ' αρχήν του Δήμου Νέας Κίου αλλά και των υπολοίπων φορέων που γνωμοδοτούν για το ΓΠΣ.

Οι ιδιοκτήτες των εκτάσεων αυτών που συνήθως είναι βιοτέχνες-επαγγελματίες έχουν κατασκευάσει κτιριακές εγκαταστάσεις και έχουν συμπεριληφθεί σε αναπτυξιακά επιδοτούμενα προγράμματα, με δεδομένο ότι βρίσκονται στην περιφέρεια της Νέας Κίου και ακολουθούν τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή ή αυτές που προγραμματίζονται μέσω του ΣΧΟΑΑΠ. Με αυτόν τον τρόπο προσπαθούν να αναπτυχθούν και ταυτόχρονα ν' αναπτύξουν την ευρύτερη περιοχή του Δήμου Νέας Κίου, ο οποίος εκπονεί ήδη χωροταξικό σχέδιο (ΣΧΟΑΑΠ) με δεδομένα τα ορθά όρια της περιφέρειας του.

Ο προγραμματισμός των επαγγελματοβιοτεχνών βασίζεται εξ' ολοκλήρου στις ισχύουσες χρήσεις γης αφού ήδη οι ΖΟΕ απ' το 1999 που θεσπίστηκαν τους ανάγκασαν να μεταφερθούν σε ελεύθερες περιοχές δίχως δεσμεύσεις.

Καταλαβαίνει λοιπόν κανείς ότι το πρόβλημα των λανθασμένων ορίων έχει να κάνει άμεσα με ορθολογική ανάπτυξη της περιοχής και με συνέπειες την κοινωνική αναστάτωση και οικονομική συρρίκνωση του βιοτεχνικού τομέα της περιοχής.

Η πρόταση για να δοθεί διέξοδος στο πρόβλημα, είναι η διευκρινιστική εγκύκλιος ή απόφαση Γ.Γ. Περιφέρειας, όπου θα αναφέρεται σαφώς ότι το ΓΠΣ Δήμου Άργους περιορίζεται αποκλειστικά στην περιοχή της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Άργους έτσι όπως αυτή πραγματικά είναι και αποτυπώνεται και δεν έχει καμία ισχύ για την περιφέρεια της Νέας Κίου έτσι όπως αυτή φαίνεται στην διανομή του 1931, αλλά και των υπολοίπων Δήμων όπως Κουτσοποδίου και Μυκηνών.

2. Ένα άλλο στοιχείο του ΓΠΣ που δημιουργεί έντονη αναστάτωση στην πόλη του Άργους, είναι η εισαγωγή στα πολεοδομικά δεδομένα του θεσμού του μέσου συντελεστή δόμησης.

Για να γίνει πιο κατανοητό, σύμφωνα με το Ν.2508/97 το Γ.Π.Σ. οφείλει να υπολογίζει τον μέσο συντελεστή δόμησης ανά πολεοδομική ενότητα καταργώντας στην ουσία τους τομείς συντελεστού δόμησης. Σύμφωνα δε με το άρθρο 4 του ίδιου Νόμου, μετά την έγκριση του ΓΠΣ και μέχρι την αναθεώρηση της πολεοδομικής μελέτης, οι οικοδομικές άδειες που εκδίδονται πρέπει να ακολουθούν τον μέσο συντελεστή δόμησης ως προς τα μέγιστα ενώ εάν είναι ήδη μικρότερος απ' τον μέσο, τότε ισχύει ο μικρότερος.

Άρα μέχρι εδώ καταλαβαίνει κανείς πως οι ισχύοντες συντελεστές δόμησης μεταβλήθηκαν και μάλιστα προς τα κάτω δημιουργώντας μεγάλες πολεοδομικές ανισότητες και αδικίες.

Όμως τα πράγματα δεν μπορεί να είναι έτσι, διότι το σοβαρό ζήτημα του συντελεστή δόμησης και ειδικά της μείωσής του, ουδέποτε απασχόλησε τον Δήμο Άργους ως επισπεύδων της μελέτης του ΓΠΣ, διότι η άποψη των μελετητών ήταν να μείνουν αλώβητοι οι ισχύοντες συντελεστές για ευνόητους λόγους και εφόσον δεν επηρέαζαν αρνητικά το αποτέλεσμα της μελέτης. Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνεται εάν ανατρέξει κανείς και στα πρακτικά του Δ.Σ. Άργους, όταν γνωμοδοτούσε για το ΓΠΣ.

Έτσι λοιπόν θα πρέπει να βρεθεί μια λύση η οποία θα διορθώσει αυτή την ασυμφωνία που δημιουργήθηκε στο ΦΕΚ του ΓΠΣ, διευκρινίζοντας ότι ο μέσος συντελεστής ισχύει για τα τμήματα των πολεοδομικών ενότητων που πρόκειται να πολεοδομηθούν ή να αναπλαστούν και όχι για τα ήδη πολεοδομημένα.

Σε αυτήν άλλωστε την λογική έχει στηριχθεί και η μελέτη της πολεοδομικής οργάνωσης της πόλης του Άργους σύμφωνα και με την άποψη των μελετητών που φαίνεται στην Β2 Φάση Πίνακας Π.3.1.1/Χ-01.

Διαφορετικά ελλοχεύει ο κίνδυνος, λόγω ενός τυπικού λάθους έκφρασης, ή αναγραφής του κειμένου του ΦΕΚ, να αλλάξει η προσδοκώμενη πορεία και εξέλιξη της εφαρμογής του ΓΠΣ αφού θα βασίζεται σε λανθασμένα πολεοδομικά μεγέθη.

Εν κατακλείδι ο μέσος συντελεστής του ΓΠΣ Άργους δεν είναι συντελεστής εφαρμογής αλλά Πολεοδομικό μέγεθος που εκφράζει μέσο όρο:

- α. του δομημένου συντελεστή
- β. του ισχύοντος συντελεστή
- γ. του μελλοντικού συντελεστή εφαρμογής για τις νέες επεκτάσεις του σχεδίου.

Με προσεκτικό διάβασμα του ΓΠΣ, παρατηρεί κανείς ότι στο άρθρο 4, παράγραφος 5 όπου προτείνεται η αναθεώρηση του σχεδίου πόλης Άργους, σε κανένα σημείο δεν αναφέρεται ότι με την αναθεώρηση θα μεταβληθούν και οι ισχύοντες συντελεστές, πράγμα το οποίο επιβεβαιώνει όλο τον προηγούμενο συλλογισμό περί ασυμφωνίας βούλησης μελετητών - εργοδότη και ΦΕΚ ΓΠΣ.

Η διευκρίνιση απ' τον Γ.Γ. Περιφέρειας μπορεί να εξομαλύνει την κατάσταση και να οδηγήσει στην ομαλή εφαρμογή του ΓΠΣ δίνοντας την ορθή ερμηνεία σχετικά με τον μέσο συντελεστή .

3. Όπως είναι γνωστό και επιστημονικά ορθό οι οριογραμμές των περιοχών του Γ.Π.Σ. δεν συνοδεύονται με συντεταγμένες διότι ο σκοπός τους είναι ο καθορισμός των χρήσεων γης και όχι η εφαρμογή ορίων στα γεωτεμάχια από τα οποία διέρχονται. Επίσης στην παρούσα μελέτη αυτά δεν ταυτίζονται με φυσικά όρια παρόλο που θα ήταν χρήσιμο και επιθυμητό αλλά δεν υλοποιήθηκε κατά την εκπόνηση της.

Αντίστοιχα είχαν οριοθετηθεί οι Ζ.Ο.Ε. στο Π.Δ. 1999 και από την αποκτηθείσα εμπειρία με την εφαρμογή τους προκύπτει ότι τα όρια των περιοχών πρέπει να είναι φυσικά όρια.

Παρόλα αυτά μετά από έντεκα χρόνια ισχύος του Π.Δ. των Ζ.Ο.Ε. η οριοθέτηση τους δημιούργησε στα γεωτεμάχια ένα σταθερό δεδομένο το οποίο δεν είναι λογικό να τροποποιηθεί με την εφαρμογή του Γ.Π.Σ. εκεί όπου δεν αιτιολογείται και απέχει το ένα όριο από το άλλο λίγα μέτρα. Για παράδειγμα η περιοχή Π.11 η οποία σύμφωνα με την περιγραφή βρίσκεται στην θέση της ζώνης 3 που βρίσκεται εκατέρωθεν του επαρχιακού δρόμου Άργους- Νέας Κίου.

Συμπερασματικά θα πρέπει να δοθεί συμπληρωματική οδηγία με τον συννημένο χάρτη που αφορά την τροποποίηση των Ζ.Ο.Ε. ότι οι οριογραμμές των Ζ.Ο.Ε. δεν απαιτείται να μετακινηθούν εάν δεν αιτιολογείται αυτό ή δεν προκύπτει από το κείμενο που περιγράφει τις περιοχές του Γ.Π.Σ.

Αυτό δεν θα δημιουργήσει προβλήματα στις ιδιοκτησίες οι οποίες μπορεί να είναι σε διαδικασία εγκρίσεων ή αδειοδοτήσεων και επίσης θα διευκολύνει το έργο των μηχανικών που καλούνται να βεβαιώσουν το ισχύον καθεστώς των γεωτεμαχίων στο μεσοδιάστημα μέχρι την τροποποίηση του Π.Δ. των Ζ.Ο.Ε. το οποίο σύμφωνα με την νομοθεσία βρίσκεται σε ισχύ.

4. Ζήτημα ορθής εφαρμογής των ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων. Στους χάρτες του ΓΠΣ αποτυπώνονται τα όρια των οικισμών τα οποία δεν ταυτίζονται με τα ορθά όρια (όπως ακριβώς συμβαίνει και στα διαγράμματα 1:5000). Αποτέλεσμα αυτού είναι περιοχές που βρίσκονται στην πραγματικότητα εκτός οικισμού να εμφανίζονται ως εντός οικισμού και το αντίστροφο.

Απαιτείται να διευκρινισθεί ότι τα όρια των οικισμών παραμένουν αμετάβλητα και είναι τα πραγματικά άσχετα με το πώς αποτυπώνονται και έξω απ' αυτά ισχύουν οι όροι δόμησης των αμέσως συνεχομένων περιοχών.

Τα παραπάνω ζητήματα προκαλούν ασάφειες και αδυναμία σύνταξης συμβολαιογραφικών πράξεων, έκδοσης οικοδομικών αδειών και λοιπών αδειοδοτήσεων, εκτιμήσεις ακινήτων από τις τράπεζες και την εφορία, συμβάσεις δανείων και αδυναμία ένταξης επιχειρήσεων σε προγράμματα Ε.Σ.Π.Α.

Καλούμε τους αποδέκτες του παρόντος υπομνήματος να συνδράμουν από την θέση ευθύνης του καθενός προκειμένου να δοθεί άμεση λύση στα παραπάνω έντονα ζητήματα που δεν επιτρέπουν την πλήρη και ορθή εφαρμογή του Γ.Π.Σ. το οποίο θα συμβάλει καθοριστικά στην ανάπτυξη της περιοχής μας εν μέσω οικονομικής κρίσης. Ο Σύλλογός μας είναι στην διάθεσή σας για την διευθέτηση του ζητήματος.

Με τιμή
Για το Δ.Σ. του Συλλόγου
Ο πρόεδρος

Παπαμνημόνης Αρ

