

Iampropoulos Ioannis

Από: Δήμος Δυτικής Μάνης [info@dimosdytikismanis.gr]
Αποστολή: Δευτέρα, 5 Μαρτίου 2012 10:45 πμ
Προς: ΛΑΜΠΡΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
Κοινοποίηση: ΛΑΜΠΡΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
Θέμα: Υπόμνημα Διαμαρτυρίας για τις Χρήσεις Γης
Συνημμένα: Υπόμνημα Διαμαρτυρίας για χρήσεις γης.doc

Σπουδαιότητα: Υψηλή

ΑΝΑΦΟΡΑ

ΛΑΜΠΡΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ
7/03/2012

Αξιότιμε κύριε Λαμπρόπουλε,

ΠΡΟΣ ΥΠΕΧΩΔΕ

Σας αποστέλλουμε συνημμένα το Υπόμνημα Διαμαρτυρίας του Δήμου Δυτικής Μάνης, σχετικά με το άρθρο 14 του υπό διαβούλευση Προεδρικού Διατάγματος «περί χρήσεων γης».

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για ο,τιδήποτε άλλο χρειαστείτε.

Με εκτίμηση,

Ματίνα Σουμή
Ειδική Συνεργάτις σε Θέματα Δημοσίων Σχέσεων & Τουρισμού
Δήμος Δυτικής Μάνης
240 22 Καρδαμύλη
Τηλ.: 27210 64120

ΠΑΒ

3063

12 MAR. 2012

ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΔΙΑΜΑΡΤΥΡΙΑΣ

Ως εκπρόσωποι ενός Δήμου που το 90% της επιφάνειας του αποτελείται από μη πολεοδομημένη γη, θα θέλαμε να παραθέσουμε τις παρατηρήσεις μας σε ότι αφορά το άρθρο 14 του υπό διαβούλευση Π.Δ. «περί χρήσεων γης», το οποίο θεωρούμε ότι θα έχει τις ακόλουθες συνέπειες:

1.- το υπό διαβούλευση Π.Δ. καταργεί την ελεύθερη εκτός σχεδίου δόμηση κατοικίας.

Παρότι δεν καταργείται το Π.Δ. του 1985 που διέπει την εκτός σχεδίου δόμηση, το νέο Π.Δ. σαφώς και θα επηρεάσει την εφαρμογή του. Και αυτό γιατί το Π.Δ. του 1985 καθορίζει τους όρους δόμησης ενώ το υπό διαβούλευση Π.Δ. καθορίζει τις χρήσεις. - Εξηγούμε με ένα απλό παράδειγμα: σύμφωνα με το Π.Δ. του 1985 στα 4 στρέμματα μπορεί να ανεγερθεί κατοικία 200 τμ., το οποίο δεν καταργείται. - Σύμφωνα με το Π.Δ. που προωθείται, η κατοικία αυτή θα πρέπει να ανήκει στον «έχοντα την αντίστοιχη δραστηριότητα», δηλαδή με άλλα λόγια στις ζώνες που θα καθοριστούν ως αγροτικές θα πρέπει να είσαι αγρότης για να φτιάξεις μία κατοικία για ίδια χρήση, στις βιοτεχνικές βιοτέχνες, στις τουριστικές ξενοδόχους, κλπ. - Συνεπώς καταργείται «έμμεσα» η ελεύθερη εκτός σχεδίου δόμηση κατοικίας καθώς και το ιδιοκτησιακό καθεστώς που διέπει αυτή, μιας και συνδέεται άμεσα με την επαγγελματική δραστηριότητα. Φτάνει να φανταστούμε τι θα συμβεί πρακτικά αν η επιχείρηση - δραστηριότητα αλλάξει ιδιοκτήτη.

2.- καταργείται έμμεσα η αρτιότητα των 4 στρεμμάτων

Παρατηρήσαμε ότι στην πρακτική εφαρμογή του Π.Δ. θα δημιουργηθεί το παράδοξο να μην μπορεί να ανεγερθεί κατοικία σε ιδιοκτησίες 4 στρ. παρόλο που δεν θα έχει καταργηθεί η αντίστοιχη διάταξη, όπως φαίνεται στα παραδείγματα που ακολουθούν: α) ιδιοκτήτης γηπέδου 4 στρ. σε περιοχή με αγροτική χρήση, για να κατασκευάσει κατοικία μετά την δημοσίευση το νέο Π.Δ. θα πρέπει να έχει την επαγγελματική ιδιότητα του αγρότη. Για να είναι αγρότης θα πρέπει να έχει στην κατοχή του πλέον των 10 στρ. κατά συνέπεια με 4στρ. δεν είναι αγρότης άρα δεν μπορεί να έχει κατοικία β) σε ζώνη εκτός σχεδίου τουριστικής ανάπτυξης ιδιοκτήτης 4στρ. δεν μπορεί να ανεγείρει τουριστική μονάδα γιατί συμφωνά με το ειδικό χωροταξικό πλαίσιο για τον τουρισμό χρειάζεται πλέον των 8στρ. άρα κατά τον ίδιο τρόπο δεν μπορεί να έχει κατοικία. Άρα κατοικία στα 4 στρ. δε θα νοείται, εφόσον η ανέγερση της συνδέεται με συγκεκριμένη επαγγελματική δραστηριότητα.

3.- καταργούνται όλες οι παρεκκλίσεις

Κατά τον ίδιο τρόπο καταργούνται έμμεσα όλες οι παρεκκλίσεις (πρόσωπο σε κοινοτικές επαρχιακές και κοινοτικές οδούς) καθώς και η ζώνη των 800μ. από τους στάσιμους οικισμούς που αντιμετωπίζεται ως εκτός σχεδίου ζώνη εκτόνωσης των οικισμών από το προτεινόμενο ΠΔ οικισμοί που ως επί το πλείστον υπάρχουν στην περιοχή μας.

4.- αναστολή της όποιας εκτός σχεδίου οικοδομικής δραστηριότητας

Πρέπει να τεθεί το ερώτημα του χρόνου εφαρμογής του Π.Δ., και αν θα εκδίδονται οικοδομικές άδειες στο διάστημα που θα μεσολαβήσει από τη δημοσίευση του μέχρι τον καθορισμό χρήσεων σε όλο των ελλαδικό χώρο μέσω των αντίστοιχων πολεοδομικών οργάνων κάτι που μπορεί να χρειαστεί χρόνια για να ολοκληρωθεί.

5.- πτώση της αξίας της γης

Είναι γεγονός ότι το μεγαλύτερο ποσοστό της ιδιωτικής εκτός σχεδίου γης έχει διαμορφωθεί σε ιδιοκτησίες των 4 στρεμμάτων, τα οποία δεν θα επαρκούν πλέον για κανενός είδους επιχειρηματική ή ιδιωτική δραστηριότητα. - Αυτό θα οδηγήσει στην εκποίηση της γης αυτής με μικρό τίμημα, και κατά συνέπεια τη συγκέντρωση της στα χέρια των λίγων, ενώ αντίθετα θα υπερεκτιμηθούν τα οικοπέδα σε εντός σχεδίου περιοχές μιας και μόνο εκεί θα μπορεί να ανεγερθεί κατοικία. Αυτό θα αποτελέσει διπλό πλήγμα για την ελληνική κοινωνία για τους εξής λόγους. Από τη μία, το τίμημα αγοράς οικοπέδου για ιδιοκατοίκηση θα είναι απαγορευτικό για το μέσο Έλληνα, ιδιαίτερα εν μέσω της δύσκολης οικονομικής συγκυρίας, από την άλλη θα μειωθεί η αξία της περιουσίας του στις εκτός σχεδίου περιοχές. Με μια κίνηση λοιπόν θα πληγεί το όραμα απόκτησης κατοικίας που αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της ελληνικής ιδιοσυγκρασίας καθώς και η οικονομική σιγουριά της ελληνικής οικογένειας που αισθάνεται τη γη ως αποκούμπι για τις δύσκολες στιγμές.

Είναι σαφές ότι θα πρέπει κάποια στιγμή να αντιμετωπίσουμε τη συζήτηση για το μέλλον που θέλουμε να έχει η αδόμητη γη μας. Αυτό όμως δεν πρέπει να συμβεί αγνοώντας δράσεις που πρέπει να προηγηθούν όπως εκπόνηση ΓΠΣ, ΣΧΟΑΠ, οριοθετήσεις και επεκτάσεις οικισμών και πολεοδομήσεις, καθώς και την διαμορφωμένη πραγματικότητα ανά περιοχή της ελληνικής ιδιοκτησίας και μορφολογίας. Είναι άστοχο να προτείνονται τέτοιες δραστηριότητες εν μέσω οικονομικής, κοινωνικής και θεσμικής κρίσης απαγορεύοντας στους πολίτες οποιαδήποτε δραστηριότητα που θα βοηθήσει την ανάπτυξη και υποβαθμίζοντας την αξία της ιδιοκτησίας τους.

Σύμφωνα το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Αντικής Μάνης, θα δώσει όσες μάχες χρειάζεται και θα στηρίξει οποιαδήποτε κινητοποίηση με στόχο την προάσπιση της ιδιοκτησίας του κάθε πολίτη, προκειμένου να επιτύχει την απόσυρση του εν λόγω ΠΔ.

ΟΙ ΜΑΝΙΑΤΕΣ ΚΑΛΟΥΝ ΟΛΟΥΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥΣ ΝΑ ΕΝΘΟΥΝ ΚΑΙ ΝΑ ΠΡΟΑΣΠΙΣΟΥΝ ΑΠΟ ΚΟΙΝΟΥ ΤΑ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΑ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ ΤΟΥΣ ΕΝΑΝΤΙΑ ΣΕ ΑΥΤΟ ΤΟ ΠΔ.

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ

1. ΚΥΒΕΛΟΣ ΔΙΑΚΟΥΜΗΣ
2. ΓΚΟΥΖΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
3. ΜΠΑΣΑΚΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
4. ΛΑΜΠΡΙΝΕΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
5. ΤΖΑΝΕΤΕΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

Καρδαμύλη, 20-1-2012

Ακριβές αντίγραφο
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΗΜ. ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΣΩΤΗΡΗΣ ΖΑΧΑΡΕΑΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΔΙΑΜΑΡΤΥΡΙΑΣ

Ως εκπρόσωποι ενός Δήμου που το 90% της επιφάνειας του αποτελείται από μη πολεοδομημένη γη, θα θέλαμε να παραθέσουμε τις παρατηρήσεις μας σε ότι αφορά το άρθρο 14 του υπό διαβούλευση Π.Δ. «περί χρήσεων γης», το οποίο θεωρούμε ότι θα έχει τις ακόλουθες συνέπειες:

1.- το υπό διαβούλευση Π.Δ. καταργεί την ελεύθερη εκτός σχεδίου δόμηση κατοικίας.

Παρότι δεν καταργείται το Π.Δ. του 1985 που διέπει την εκτός σχεδίου δόμηση, το νέο Π.Δ. σαφώς και θα επηρεάσει την εφαρμογή του. Και αυτό γιατί το Π.Δ. του 1985 καθορίζει τους όρους δόμησης ενώ το υπό διαβούλευση Π.Δ. καθορίζει τις χρήσεις. - Εξηγούμε με ένα απλό παράδειγμα: σύμφωνα με το Π.Δ. του 1985 στα 4 στρέμματα μπορεί να ανεγερθεί κατοικία 200 τμ., το οποίο δεν καταργείται. - Σύμφωνα με το Π.Δ. που προωθείται, η κατοικία αυτή θα πρέπει να ανήκει στον «έχοντα την αντίστοιχη δραστηριότητα», δηλαδή με άλλα λόγια στις ζώνες που θα καθοριστούν ως αγροτικές θα πρέπει να είσαι αγρότης για να φτιάξεις μία κατοικία για ίδια χρήση, στις βιοτεχνικές βιοτέχνες, στις τουριστικές ξενοδόχους, κλπ. - Συνεπώς καταργείται «έμμεσα» η ελεύθερη εκτός σχεδίου δόμηση κατοικίας καθώς και το ιδιοκτησιακό καθεστώς που διέπει αυτή, μιας και συνδέεται άμεσα με την επαγγελματική δραστηριότητα. Φαίνεται να φανταστούμε τι θα συμβεί πρακτικά αν η επιχείρηση - δραστηριότητα αλλάξει ιδιοκτήτη.

2.- καταργείται έμμεσα η αρτιότητα των 4 στρεμμάτων

Παρατηρήσαμε ότι στην πρακτική εφαρμογή του Π.Δ. θα δημιουργηθεί το παράδοξο να μην μπορεί να ανεγερθεί κατοικία σε ιδιοκτησίες 4 στρ. παρόλο που δεν θα έχει καταργηθεί η αντίστοιχη διάταξη, όπως φαίνεται στα παραδείγματα που ακολουθούν: α) ιδιοκτήτης γηπέδου 4 στρ. σε περιοχή με αγροτική χρήση, για να κατασκευάσει κατοικία μετά την δημοσίευση το νέο Π.Δ. θα πρέπει να έχει την επαγγελματική ιδιότητα του αγρότη. Για να είναι αγρότης θα πρέπει να έχει στην κατοχή του πλέον των 10 στρ. κατά συνέπεια με 4στρ. δεν είναι αγρότης άρα δεν μπορεί να έχει κατοικία β) σε ζώνη εκτός σχεδίου τουριστικής ανάπτυξης ιδιοκτήτης 4στρ. δεν μπορεί να ανεγείρει τουριστική μονάδα γιατί συμφωνά με το ειδικό χωροταξικό πλαίσιο για τον τουρισμό χρειάζεται πλέον των 8στρ. άρα κατά τον ίδιο τρόπο δεν μπορεί να έχει κατοικία. Άρα κατοικία στα 4 στρ. δε θα νοείται, εφόσον η ανέγερση της συνδέεται με συγκεκριμένη επαγγελματική δραστηριότητα.

3.- καταργούνται όλες οι παρεκκλίσεις

Κατά τον ίδιο τρόπο καταργούνται έμμεσα όλες οι παρεκκλίσεις (πρόσωπο σε κοινοτικές επαρχιακές και κοινοτικές οδούς) καθώς και η ζώνη των 800μ. από τους στάσιμους οικισμούς που αντιμετωπίζεται ως εκτός σχεδίου ζώνη εκτόνωσης των οικισμών από το προτεινόμενο ΠΔ οικισμοί που ως επί το πλείστον υπάρχουν στην περιοχή μας.

4.- αναστολή της όποιας εκτός σχεδίου οικοδομικής δραστηριότητας

Πρέπει να τεθεί το ερώτημα του χρόνου εφαρμογής του Π.Δ., και αν θα εκδίδονται οικοδομικές άδειες στο διάστημα που θα μεσολαβήσει από τη δημοσίευση του μέχρι τον καθορισμό χρήσεων σε όλο των ελλαδικό χώρο μέσω των αντίστοιχων πολεοδομικών οργάνων κάτι που μπορεί να χρειαστεί χρόνια για να ολοκληρωθεί

5.- πτώση της αξίας της γης

Είναι γεγονός ότι το μεγαλύτερο ποσοστό της ιδιωτικής εκτός σχεδίου γης έχει διαμορφωθεί σε ιδιοκτησίες των 4 στρεμμάτων, τα οποία δεν θα επαρκούν πλέον για κανενός είδους επιχειρηματική ή ιδιωτική δραστηριότητα. - Αυτό θα οδηγήσει στην εκποίηση της γης αυτής με μικρό τίμημα, και κατά συνέπεια τη συγκέντρωση της στα χέρια των λίγων, ενώ αντίθετα θα υπερεκτιμηθούν τα οικοπέδα σε εντός σχεδίου περιοχές μιας και μόνο εκεί θα μπορεί να ανεγερθεί κατοικία. Αυτό θα αποτελέσει διπλό πλήγμα για την ελληνική κοινωνία για τους εξής λόγους. Από τη μία, το τίμημα αγοράς οικοπέδου για ιδιοκατοίκηση θα είναι απαγορευτικό για το μέσο Έλληνα, ιδιαίτερα εν μέσω της δύσκολης οικονομικής συγκυρίας, από την άλλη θα μειωθεί η αξία της περιουσίας του στις εκτός σχεδίου περιοχές. Με μια κίνηση λοιπόν θα πληγεί το όραμα απόκτησης κατοικίας που αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της ελληνικής ιδιοσυγκρασίας καθώς και η οικονομική σιγουριά της ελληνικής οικογένειας που αισθάνεται τη γη ως αποκούμπι για τις δύσκολες στιγμές.

Είναι σαφές ότι θα πρέπει κάποια στιγμή να αντιμετωπίσουμε τη συζήτηση για το μέλλον που θέλουμε να έχει η αδόμητη γη μας. Αυτό όμως δεν πρέπει να συμβεί αγνοώντας δράσεις που πρέπει να προηγηθούν όπως εκπόνηση ΓΠΣ, ΣΧΟΑΠ, οριοθετήσεις και επεκτάσεις οικισμών και πολεοδομήσεις, καθώς και την διαμορφωμένη πραγματικότητα ανά περιοχή της ελληνικής ιδιοκτησίας και μορφολογίας. Είναι άστοχο να προτείνονται τέτοιες δραστηριότητες εν μέσω οικονομικής, κοινωνικής και θεσμικής κρίσης απαγορεύοντας στους πολίτες οποιαδήποτε δραστηριότητα που θα βοηθήσει την ανάπτυξη και υποβαθμίζοντας την αξία της ιδιοκτησίας τους.

Σύμφωνα το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Αντικής Μάνης, θα δώσει όσες μάχες χρειάζεται και θα στηρίξει οποιαδήποτε κινητοποίηση με στόχο την προάσπιση της ιδιοκτησίας του κάθε πολίτη, προκειμένου να επιτύχει την απόσυρση του εν λόγω ΠΔ.

ΟΙ ΜΑΝΙΑΤΕΣ ΚΑΛΟΥΝ ΟΛΟΥΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥΣ ΝΑ ΕΝΩΘΟΥΝ ΚΑΙ ΝΑ ΠΡΟΑΣΠΙΣΟΥΝ ΑΠΟ ΚΟΙΝΟΥ ΤΑ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΑ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ ΤΟΥΣ ΕΝΑΝΤΙΑ ΣΕ ΑΥΤΟ ΤΟ ΠΔ.

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ

1. ΚΥΒΕΛΟΣ ΔΙΑΚΟΥΜΗΣ
2. ΓΚΟΥΖΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
3. ΜΠΑΣΑΚΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
4. ΛΑΜΠΡΙΝΕΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
5. ΤΖΑΝΕΤΕΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

Καρδαμύλη, 20-1-2012

Ακριβές αντίγραφο
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΗΜ. ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΣΩΤΗΡΗΣ ΖΑΧΑΡΕΑΣ