Εκδήλωση 6ης Μαρτίου 2011

Εντάξεις στο Σχέδιο - Πράξεις Εφαρμογής : κοινωνικές και οικονομικές προεκτάσεις ενός ζητήματος που χρονίζει

Θα σας μιλήσω ως εκπρόσωπος του Συλλόγου Μηχανικών Αρτέμιδος για το θέμα των πράξεων εφαρμογής και των εντάξεων στο σχέδιο πόλης στην περιοχή των Σπάτων και της Αρτέμιδος.

Δεν είναι τυχαία η επιλογή αυτού του θέματος.

Ένας από τους βασικούς λόγους σύστασης του Συλλόγου μας, το 1999, ήταν η απόφασή μας να αντιδράσουμε στην κωλυσιεργία των Δημοτικών αρχών σχετικά με την κύρωση των Πράξεων Εφαρμογής στην Αρτέμιδα και κατά συνέπεια στην συνεχιζόμενη υποβάθμιση της ποιότητας ζωής και της οικονομικής κατάστασης των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής.

Με τον Νόμο 1337 του ’83 αρχίζουν οι εντάξεις στο σχέδιο πόλης περιοχών όλης της χώρας με την ονομασία “ Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης” δημιούργημα του αείμνηστου Αντώνη Τρίτση.

Η ένταξη των περιοχών στο σχέδιο γίνεται με τις Πολεοδομικές Μελέτες και ολοκληρώνεται με τις Πράξεις Εφαρμογής οι οποίες δημιουργούν τις τελικές ιδιοκτησίες, αποδίδουν τα νέα οικόπεδα στους δικαιούχους τους και προσδιορίζουν τις υποχρεώσεις σε εισφορά γης και χρήματος και αποδίδουν ελεύθερους σε κοινή χρήση τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

Με την ολοκλήρωση των πράξεων εφαρμογής όλες οι ιδιοκτησίες καθίστανται οικοδομήσιμες και δεν απαιτείται πλέον οικοδομησιμότητα για την έκδοση οικοδομικής αδείας.

Θα πρέπει να γνωρίζετε ότι η διαδικασία ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι σε γενικές γραμμές χρονοβόρα.

Παρόλα αυτά, όταν δεν υπάρχουν οικονομικά εμπόδια και υπάρχει φυσικά η πολιτική βούληση, η ολοκλήρωση της διαδικασίας μπορεί να περιοριστεί και σε ελάχιστο χρόνο, όπως συνέβη για παράδειγμα στην περιοχή μας στα Επιχειρηματικά Πάρκα των Σπάτων στις θέσεις «Πέτρα Γυαλού - Βούλια - Προκαλήσι» και «Γυαλού - Αγ. Δημήτριος - Πύργος».

Θα αναφερθούμε λοιπόν στις Πολεοδομικές μελέτες τόσο της περιοχής των Σπάτων όσο και της Αρτέμιδος.

Και ξεκινάμε με την πόλη των Σπάτων. Γνωρίζουμε ότι περιμετρικά του παλιαιού ιστού της πόλης έχουν ξεκινήσει διαδικασίες ένταξης στο σχέδιο περίπου 3000 στρεμμάτων, των οποίων οι πολεοδομικές μελέτες εκκρεμούν εδώ και περίπου 10 χρόνια :

- Στην περιοχή «Αγ. Νικόλαος – Μπούρας», Π.Ε. 5 εκκρεμεί η εκδίκαση των ενστάσεων της τελευταίας ανάρτησης πολεοδόμησης καθώς και η υδραυλική και η περιβαλλοντική μελέτη για τα ρέματα.
- Στην περιοχή «Κόντρα Μπούρα», Πολεοδομικό Κέντρο, η μελέτη έχει κατατεθεί στο Υπουργείο και αναμένεται απάντηση.
- Στις περιοχές «Λάκιζα- Προκαλήσι», Π.Ε. 6-7 και «Αγ. Τριάδα – Τζιώτη», Π.Ε. 1, εκκρεμεί η κατάθεση υδραυλικής και περιβαλλοντικής μελέτης, για

την οποία θα πρέπει να προβλεφθεί κονδύλι από το Τεχνικό Πρόγραμμα του Δήμου.

- Τέλος η περιοχή «Επέκταση Μυκηναϊκών Τάφων», Π.Ε. 4, βρίσκεται στη φάση της κτηματογράφησης.

Να σημειωθεί εδώ, ότι οι διαδικασίες για κύρωση της Πράξης Εφαρμογής για τις παραπάνω περιοχές δεν έχουν καν ξεκινήσει, ώστε να ολοκληρωθεί ο ζητούμενος Πολεοδομικός Σχεδιασμός.

Από την άλλη, εκκρεμότητες υπάρχουν και στην ήδη ενταγμένη στο σχέδιο περιοχή των Μυκηναϊκών Τάφων, Π.Ε. 1-4, με κυρωμένη πράξη εφαρμογής , όπου δεν έχουν αποζημιωθεί οι ιδιοκτήτες για την απώλεια των ιδιοκτησιών τους, λόγω υπέρμετρης ρυμοτόμησης, (δημιουργία κοινοχρήστων χώρων κ.λ.π π.χ.περιοχή αρχαίων) όπου έχει καθοριστεί από το δικαστήριο η οριστική τιμή μονάδος για την αποζημίωση, από το Δήμο, αλλά δεν έχει μέχρι σήμερα προβλεφθεί σχετικό κονδύλι για την καταβολή της.

Στην Αρτέμιδα τώρα, η κατάσταση είναι διαφορετική.

Οι 14 Γειτονιές (12 χιλιάδων στρεμμάτων), που εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης από το 1987 έως το 1997 είχαν σχεδιαστεί με τη λογική των περιοχών παραθεριστικής και όχι μόνιμης κατοικίας με ελάχιστους κοινοχρήστους και κοινωφελείς χώρους (πχ. σχολεία, πλατείες), ενώ έγινε και το κυριολεκτικά τραγικό λάθος να ανατεθεί η σύνταξη των πράξεων εφαρμογής για τις 11 Π.Ε στην ίδια κοινοπραξία μελετητικών γραφείων.

Ενώ όμως οι εντάξεις στο σχέδιο των περισσοτέρων περιοχών έχουν πραγματοποιηθεί προ εικοσαετίας τουλάχιστον, οι μόνες Πολεοδομικές Ενότητες στις οποίες έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής είναι η 3η και η 5η.

Στις υπόλοιπες Π.Ε. λόγω νομικών και κυρίως οικονομικών λόγων, είτε οι μελέτες τους βρίσκονται ένα στάδιο πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής (Π.Ε.4), είτε έχει ξεκινήσει η διαδικασία εκπόνησης των Πράξεων Εφαρμογής τους, έχει αναρτηθεί η κτηματογράφηση των ιδιοκτησιών αλλά ακόμη δεν έχει γίνει η πρώτη ανάρτηση της πράξης εφαρμογής (Π.Ε. 1-2, Π.Ε 6) , είτε δεν έχει ξεκινήσει καν η διαδικασία εκπόνησης των Πράξεων Εφαρμογής τους (Π.Ε.7,8,9,10,11,12,13,14).

Χαρακτηριστική περίπτωση κωλυσιεργίας αποτελεί η πράξη εφαρμογής της Π.Ε. 4. Η μελέτη σύνταξης της πράξης εφαρμογής της 4ης Π.Ε. ανατέθηκε περί το 1990, και παραδόθηκε σχεδόν ολοκληρωμένη περί το 1997. Έκτοτε παρακολουθούμε μια διελκυστίνδα μεταξύ μελετητή και Δήμου Αρτέμιδος με αποτέλεσμα και αν ακόμη κυρωθεί η πράξη εφαρμογής να έχει τόσα προβλήματα που θα είναι έωλη νομικά σε κάθε προσφυγή ιδιοκτητών.

Εάν συνεχιστεί η κύρωση των πράξεων εφαρμογής με αυτούς τους ρυθμούς (2 πράξεις ανά εικοσαετία) αντιλαμβανόμαστε ότι για να κυρωθούν όλες οι πράξεις εφαρμογής στην Αρτέμιδα θα απαιτηθούν περίπου 120 χρόνια…

Βέβαια ακόμα και στις δύο γειτονιές όπου έχουν κυρωθεί οι Πράξεις Εφαρμογής, τα χρήματα που έχουν εισπραχθεί από το Δήμο από οφειλόμενες εισφορές σε χρήμα των ιδιοκτητών (στην 5η Π.Ε. από το 1997 και στην 3η Π.Ε. από το 2006), δεν έχουν διατεθεί για τη σύνταξη μελετών και κατασκευή έργων υποδομής –όπως όφειλε να γίνει κατά τον Νόμο, αλλά χρησιμοποιήθηκαν ως κεφάλαιο εξυπηρέτησης των πρόσκαιρων αναγκών του Δήμου. Κατά συνέπεια, δεν

έχουν πραγματοποιηθεί σχεδόν καθόλου έργα υποδομής στις Γειτονιές αυτές (όπως κατασκευή πλατειών, παιδικών χαρών, διάνοιξη και ασφαλτόστρωση δρόμων, πεζοδρομίων, αποχέτευσης κλπ), ούτε έχουν αποζημιωθεί οι ιδιοκτήτες για τα επικείμενα και τα υπερρυμοτομούμενα τμήματα των ιδιοκτησιών τους.

Η μελέτη σύνταξης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου επίσης δεν έχει ανατεθεί σε μελετητικό γραφείο, παρά τις υποσχέσεις της απελθούσας Δημοτικής Αρχής. Κατά την εκδήλωση ενδιαφέροντος πριν από 3 χρόνια περίπου, υποβλήθηκαν προσφορές από μελετητικά γραφεία, αλλά η επιτροπή αξιολόγησης δεν έχει αποφασίσει ακόμα ποιος θα αναλάβει τη σύνταξη της μελέτης...

ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

Ο βασικός στόχος αυτής της παρουσίασης δεν είναι η απόδοση ευθυνών. Διαπιστώνουμε ότι παρότι οι περισσότεροι ιδιοκτήτες της περιοχής γνωρίζουν σε επίπεδο μηχανικού σχεδόν τις λεπτομέρειες που αφορούν τις πράξεις εφαρμογής, δεν έχουν συνειδητοποιήσει την σημασία της ολοκλήρωσης της πολεοδόμησης της περιοχής και της κύρωσης των πράξεων εφαρμογής και ακόμα περισσότερο την τεράστια ζημία που επιφέρει η χρόνο με το χρόνο καθυστέρηση πραγματοποίησης τους.

Το θέμα των πράξεων εφαρμογής δεν είναι τεχνικό θέμα κάποιων ειδικών. Είναι κοινωνικό θέμα, γιατί αφορά όλους τους πολίτες.

Τα πλεονεκτήματα της υλοποίησης των πράξεων εφαρμογής αγγίζουν πολλά επίπεδα. Με την πράξη εφαρμογής αναβαθμίζονται οι ιδιοκτησίες των πολιτών, αφού πλέον όλα τα οικόπεδα είναι αυτομάτως οικοδομήσιμα, ο Δήμος αποκτά περιουσία μέσα από την είσπραξη των εισφορών σε χρήμα, έχει τη δυνατότητα να κατασκευάσει δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, δρόμους, πεζοδρόμια, παιδικές χαρές, πλατείες και λοιπά και δυνατότητα χρηματοδότησης από διάφορα εθνικά και κοινοτικά προγράμματα όλων αυτών των έργων και εν τέλει βελτιώνονται οι συνθήκες διαβίωσης των Δημοτών.

Ας αναφερθούμε όμως ιδιαιτέρως και στις επιπτώσεις από την καθυστέρηση των διαδικασιών πολεοδόμησης:

1. Κινδυνεύουν να χαθούν κοινόχρηστοι χώροι, διότι οι ιδιοκτήτες των οικοπέδων που προορίζονται για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, έχουν δικαίωμα να προσφύγουν στα δικαστήρια και να τους αποχαρακτηρίσουν, αφού έχει παρέλθει εύλογο διάστημα από την ένταξη. Ήδη έχουν εκδοθεί πολλές δικαστικές αποφάσεις με τις οποίες αίρονται οι απαλλοτριώσεις οικοπέδων που προβλέπονται για κοινόχρηστους χώρους, λόγω παρέλευσης του εύλογου χρόνου που απαιτεί ο νόμος. Ζητήσαμε με αίτηση από το Δήμο στοιχεία σχετικά με το πλήθος αυτών των προσφυγών αλλά δυστυχώς δε μας δόθηκαν λόγω εργασιακού φόρτου των υπαλλήλων.....
2. Ένας σημαντικός αριθμός οικοπέδων δεν μπορεί να οικοδομηθεί ή να κατατμηθεί, είτε γιατί δεν είναι άρτια, είτε γιατί είναι απαραίτητη η τακτοποίησή τους, είτε γιατί από την εισφορά σε γη που οφείλουν πρέπει να δημιουργηθούν νέα οικόπεδα.

3. Πολλοί ιδιοκτήτες δεν μπορούν να πάρουν τα νέα οικόπεδα σε αντικατάσταση των οικοπέδων τους που τα ρυμοτόμησε το σχέδιο πόλης, για να δημιουργήσει πλατείες ή να διαπλατύνει δρόμους. Στην ουσία δηλαδή, η περιουσία τους είναι δεσμευμένη επί 23 χρόνια.
4. Είναι αδύνατη η διαπλάτυνση των δρόμων, καθώς και η διάνοιξη νέων που προβλέπονται από το σχέδιο πόλης, με αποτέλεσμα την κυκλοφορική επιβάρυνση του υφισταμένου οδικού δικτύου.
5. Όσοι χώροι προβλέπονται σαν κοινόχρηστοι ή κοινωφελείς, για την δημιουργία παιδικών χαρών, γυμναστηρίων, χώρων άθλησης και λοιπά, δεν μπορούν να αξιοποιηθούν και παραμένουν κοινόχρηστοι ή κοινωφελείς μόνο στα χαρτιά.
6. Η αυθαίρετη δόμηση ακμάζει, αφού οι ιδιοκτήτες που περίμεναν 23 ολόκληρα χρόνια για να χτίσουν νόμιμα και δεν μπορούν, βρίσκουν λύσεις στα στεγαστικά τους προβλήματα αυθαιρετώντας και συντελώντας έτσι στη μη ευσυνείδητη συμπεριφορά και άλλων Δημοτών.
7. Πραγματοποιείται οικονομική αφαίμαξη των δημοτών μέσω των ποσών που δαπανώνται για την έκδοση οικοδομησιμοτήτων και βεβαιώσεων αρτιότητας των οικοπέδων. Το ποσό που έχουν δαπανήσει μέχρι σήμερα οι δημότες για την έκδοση οικοδομησιμοτήτων ανέρχεται σε δυσθεώρητο ύψος και χωρίς υπερβολή θα σας πω, ότι υπερβαίνει το ποσό που απαιτείται για την κύρωση όλων των πράξεων εφαρμογής!
8. Επιβαρύνεται οικονομικά ο Δήμος, καθώς με το πέρασμα του χρόνου:

α. Γίνεται αναθεώρηση τιμών στις αμοιβές των μελετητών και καταλήγουμε να κοστίζουν οι πράξεις εφαρμογής 4 φορές επάνω από το αρχικά προϋπολογισθέν κόστος. Για την Αρτέμιδα πχ. το αρχικό κόστος τους ήταν περί τα 2.000.000 ευρώ, ενώ σήμερα υπολογίζεται ότι απαιτούνται περίπου 8.000.000 ευρώ για την ολοκλήρωση των πράξεων εφαρμογής.

β. Όσο καθυστερούν οι εντάξεις εκδίδονται νέοι νόμοι με διαφορετικές προδιαγραφές στον τρόπο σύνταξης των μελετών και επομένως απαιτούνται είτε νέες επιπλέον μελέτες, είτε τροποποιήσεις των παλαιότερων, με αποτέλεσμα και πάλι να δαπανώνται πολύ περισσότερα χρήματα από τα προβλεπόμενα και ταυτόχρονα φυσικά να καθυστερούν οι εντάξεις στο σχέδιο πόλης.

γ. Με την πάροδο του χρόνου καταστρέφονται πολλές φορές τα σταθερά σημεία που τοποθετούν οι μελετητές για την υλοποίηση των σχεδίων τους και αναγκάζονται να ξανακάνουν τις ίδιες τοπογραφικές εργασίες και κατά συνέπεια τμήματα των μελετών από την αρχή, ενώ με το πλήθος των εκδιδομένων οικοδομησιμοτήτων, αλλοιώνεται η αρχική μορφή του σχεδίου και απαιτείται ριζική τροποποίηση των μελετών. Όλα αυτά φυσικά έχουν οικονομικό αντίκτυπο πολύ σημαντικό για το Δήμο και φρενάρουν την ολοκλήρωση των πράξεων. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα της 4ης Γειτονιάς της Αρτέμιδος όπου λόγω των τροποποιήσεων είναι σχεδόν αδύνατον η εφαρμογή της ήδη συνταχθείσας από το παρελθόν -αλλά μη κυρωμένης- πράξης εφαρμογής της.

9. Τέλος, το πιο σημαντικό που έχει άμεσο αντίκτυπο στις ζωές όλων μας είναι πως από τη μη ολοκλήρωση των πολεοδομικών μελετών στην περιοχή μας ζημιωνόμαστε όλοι οικονομικά με πολλούς τρόπους:

α. Ένας βασικός παράγοντας διαμόρφωσης της αξίας ενός ακινήτου είναι η εντός ή εκτός σχεδίου πόλης θέση του και εάν είναι εντός σχεδίου σε τι φάση πολεοδόμησης βρίσκεται η εντός σχεδίου περιοχή.

Για παράδειγμα, μία ιδιοκτησία με εμβαδό 200 τ.μ. όταν βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης η αξία του υπολογίζεται στα 12.000 ευρώ περίπου. Όταν μπαίνει όμως στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο η αξία του διπλασιάζεται περίπου φτάνοντας τις 24.000 ευρώ. Όταν ξεκινάει η διαδικασία ένταξής του στο σχέδιο (είναι δηλαδή υπό ένταξη) σε περιοχή με συντελεστή δόμησης 0,6, χωρίς οικοδομησιμότητα, θα αξίζει περίπου 50.000 ευρώ και με οικοδομησιμότητα περίπου 70.000 ευρώ. Με την κύρωση της πράξης εφαρμογής η αξία του θα αγγίξει τα 90.000 ευρώ ενώ με την ολοκλήρωση και των έργων υποδομής (δρόμοι, πλατείες, δίκτυα) η αξία του μπορεί να φτάσει τις 120.000 ευρώ. Δεν είναι τυχαίο ότι στην Αρτέμιδα, σε περιοχές που βρίσκονται εντός σχεδίου Πόλης, αλλά δεν έχουν κυρωθεί οι Πράξεις Εφαρμογής η αξία των οικοπέδων, παρά τη γειτνίαση με τη θάλασσα, είναι αντίστοιχη της αξίας των οικοπέδων στα Σπάτα, ενώ θα έπρεπε να ήταν μεγαλύτερη..

Αντιλαμβανόμαστε δηλαδή, αν υπολογίσουμε σε πόσες εκτάσεις δεν έχουν γίνει πράξεις εφαρμογής, πόσο τεράστια είναι η οικονομική ζημία όλα αυτά τα χρόνια. Και όλα αυτά σε μία περιοχή που έχει ήδη επιβαρυνθεί από την ύπαρξη του Αεροδρομίου εντός των ορίων της, από τον προγραμματισμό χωροθέτησης εγκαταστάσεων επεξεργασίας λυμάτων κοντά σε οικισμούς της και εκβολής των προϊόντων της επεξεργασίας αυτών στις παραλίες της. Διερωτάται κανείς πλέον για το ποιές θα είναι οι προοπτικές επένδυσης στην περιοχή μας για το μέλλον...

β. Οι ιδιοκτήτες είναι υποχρεωμένοι μέχρι να κυρωθούν οι πράξεις εφαρμογής, να πληρώνουν φόρους μεταβίβασης, ΕΤΑΚ και άλλα ποσά για όλο το εμβαδόν των ιδιοκτησιών τους, έστω και άν υπάρχουν τμήματα που ρυμοτομούνται, μπαίνουν σε κοινή χρήση, γίνονται κοινόχρηστοι χώροι κτλ.

γ. Λόγω της μή ολοκλήρωσης των διαδικασιών των εντάξεων στο σχέδιο και της μόνιμης εκκρεμότητας της κύρωσης των πράξεων εφαρμογής, οι ιδιοκτήτες ακινήτων, για την αντιμετώπιση των πιεστικών οικογενειακών και επαγγελματικών αναγκών, δεν μπορούν να αναπτύξουν καμία στρατηγική διαχείρισης των ιδιοκτησιών τους, ώστε να αποφασίζεται προσεκτικά ποιο ακίνητο αξίζει να αξιοποιηθεί, να εκποιηθεί κλπ.

ΔΡΑΣΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

Σήμερα τίθεται λοιπόν το ερώτημα πώς θα αντιμετωπίσουμε αυτή την κατάσταση.

Ο σύλλογός μας όλα αυτά τα χρόνια με έγγραφα και επιστολές προς τις δημοτικές αρχές, τη Νομαρχία Ανατολικής Αττικής, σε συναντήσεις μαζί τους καθώς και με αρθρογραφία στις τοπικές εφημερίδες, με διοργάνωση σχετικών ημερίδων, πιέζει για την κύρωση των πράξεων εφαρμογής και την ολοκλήρωση της ένταξης περιοχών στο σχέδιο. Πολλές φορές αναγκαστήκαμε να παρέμβουμε για να διασφαλίσουμε τα συμφέροντα της πόλης και γι αυτό δηλώνουμε το «παρών» εδώ σήμερα.

Υπολογίζουμε ότι κατά μέσο όρο για την κύρωση των πράξεων εφαρμογής απαιτούνται περί τα 650 ευρώ ανά στρέμμα . Αυτό σημαίνει ότι συνολικά μιλάμε για ένα ποσόν της τάξης των 8 εκατ. ευρώ για την Αρτέμιδα και 2 εκατ. ευρώ για τα Σπάτα.

Φυσικά όλες οι περιοχές δεν έχουν την ίδια προτεραιότητα, αλλά πιστεύουμε ότι αν ξεφύγουμε από το τέλμα των τελευταίων δεκαετιών και εφόσον υπάρξει πολιτική βούληση θα γίνει δυνατή η υλοποίηση αυτών των σχεδίων.

Εμείς, σαν Σύλλογος με όλο το επιστημονικό μας δυναμικό είμαστε διατεθειμένοι να βοηθήσουμε από αύριο κιόλας, όλους τους αρμόδιους φορείς, τη δημοτική αρχή, τους επιβλέποντες, τους μελετητές, ώστε να πραγματοποιηθούν επιτέλους οι πράξεις εφαρμογής και να ολοκληρωθούν οι εντάξεις περιοχών στο σχέδιο πόλης.

Ευχαριστώ