

ΠΡΟΤΑΣΗ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΗΝ
ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

ΓΕΝΙΚΑ

Με δεδομένο ότι η εκτός σχεδίου δόμηση:

- Έχει επί χρόνια κακοποιήσει το φυσικό και δομημένο περιβάλλον της πόλης με σοβαρές επιπτώσεις στον κοινωνικό διαχωρισμό και στη διαμόρφωση του πολιτιστικού επιπέδου της νέας γενιάς.
- Εμποδίζει πολιτεία και Τοπική Αυτοδιοίκηση στην εφαρμογή της Συνταγματικής επιταγής που αφορά στη βιωσιμότητα του φυσικού περιβάλλοντος (περιβαλλοντική αειφορία), αλλά και στην ικανοποίηση των κοινωνικών αναγκών των πολιτών (κοινωνική αειφορία).
- Εμποδίζει το Δήμο να λάβει μέτρα για την πολιτική προστασία ευπαθών περιοχών από θεομηνίες, για διανοίξεις νέων δρόμων, για διαμόρφωση κοινοχρήστων χώρων, για εξασφάλιση κοινωνικών υποδομών κ.λ.π., για παρεμβάσεις δηλαδή **αυτονόητες, επιβεβλημένες και εφικτές**.
- Έχει οδηγήσει σε δημιουργία κοινωνικών κινήσεων που έχουν πάρει συγκρουσιακά χαρακτηριστικά, φέρνοντας τους πολίτες σε άμεση αντιπαράθεση με το κράτος.

Ο Δημοτική Αρχή Ηρακλείου, **θεωρώντας ότι :**

- Αποτελεί Συνταγματική υποχρέωση της πολιτείας να παρέχει επαρκείς εκτάσεις πολεοδομημένης γης στους πολίτες για να καλύπτει τις συνεχώς αυξανόμενες οικιστικές τους ανάγκες.
- Η μη επέκταση του Σχεδίου πόλης στο Ηράκλειο επί τριάντα σχεδόν χρόνια (1958-1983) και η έλλειψη οποιασδήποτε προοπτικής προς την κατεύθυνση αυτή μέχρι την έκδοση του Νόμου 1337/83, κατέστησε μονόδρομο για τους Δημότες τη στροφή προς την εκτός σχεδίου δόμηση, ως μόνη διέξοδο του στεγαστικού τους προβλήματος, αφού η πολιτεία επί δεκαετίες «έκλεινε τα μάτια» στο εκρηκτικό οικιστικό πρόβλημα της πόλης.
- Έχουν διαφοροποιηθεί πλήρως οι συνθήκες στα οικιστικά δεδομένα, αφού οι περιοχές αυθαιρέτων στην πλειοψηφία τους πλέον, είναι ενταγμένες ή πρόκειται να ενταχθούν **σε εγκεκριμένο Ρυμοτομικό**

ΔΗΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

Σχέδιο σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Οικιστικού Συγκροτήματος του Ηρακλείου.

ΠΡΟΤΕΙΝΕΙ :

1. ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 23 ΤΟΥ Γ.Ο.Κ. '85 [Ν. 1577/85]

α. Τα κτίσματα που έχουν αποδεδειγμένα κατασκευαστεί προ του 2000 (η απόδειξη να προκύπτει είτε από έκθεση αυτοψίας της Πολεοδομικής Υπηρεσίας, ή από καταστάσεις Ι.Κ.Α ή από οποιοδήποτε αποδεικτικό στοιχείο ΔΕΥΑΗ – ΔΕΗ κ.λ.π) και πριν την ένταξη της περιοχής στην οποία βρίσκονται στο Σχέδιο Πόλης, να θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα και μη κατεδαφιστέα, εφ' όσον δεν εμπίπτουν στις διατάξεις περί προστασίας των δασικών εκτάσεων, των αρχαιολογικών και ιστορικών τόπων, αιγιαλού και παραλίας και Κοινόχρηστων Χώρων και δεν αντίκεινται στις χρήσεις γης της περιοχής που ισχύουν σήμερα .

β. Για την αντιμετώπιση της περίπτωσης των παραπάνω κτισμάτων να ληφθεί σοβαρά υπόψη η κοινωνική διάσταση του θέματος και να πληρωθεί μόνο, «εφάπαξ» πρόστιμο ανέγερσης, χωρίς προσαυξήσεις και χωρίς πρόστιμο διατήρησης από την κατασκευή τους μέχρι σήμερα. **Άλλωστε στα προ της 31-1-1983 κτίσματα, δεν επιβαλλόταν πρόστιμο διατήρησης μέχρι την έκδοση των ΚΥΑ 9726 & 9732 / 27-02-2004. Με το να επιβάλλεται σήμερα πρόστιμο διατήρησης, καθιερώνεται από την πολιτεία, άνιση μεταχείριση στον τρόπο αντιμετώπισης των πολιτών για την ίδια ακριβώς παράβαση.**

Παράλληλα πρέπει να υπάρξει τροποποίηση του άρθρου 8 παρ.5 του Ν.1512/85 (ΦΕΚ 4/Α/11-1-1985) περί « τροποποίησης και συμπλήρωσης Πολεοδομικών Διατάξεων κ.λ.π.» για να περιληφθούν στις ρυθμίσεις αυτές και τα στερούμενα άδειας κτίσματα που σήμερα βρίσκονται ή θα βρεθούν εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, όταν εγκριθούν τα ρυμοτομικά σχέδια των Πολεοδομικών Ενοτήτων που προβλέπονται από το Γ.Π.Σ.

Επειδή έχουν περάσει αρκετά χρόνια από την ένταξη στο Σχέδιο Πόλης των περιοχών στις οποίες βρίσκονται κτίσματα στερούμενα αδειάς, είναι απολύτως λογικό να θεωρηθεί ότι αυτά πληρούν τους όρους για την έκδοση βεβαιώσεων του έτους κατασκευής τους, από τους αρμόδιους φορείς, αφού παρόμοιες βεβαιώσεις δίδονται , για τα προ του 1923 και προ του 1955 κτίσματα.

Μετά την εξέταση των παραπάνω προϋποθέσεων , θα δίδεται η σχετική βεβαίωση από την αρμόδια Υπηρεσία.

Εξαιρούνται της παραπάνω ρύθμισης τα κτίσματα που βρίσκονται σε: προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους [Κ.Χ.] , πρασιές, αρχαιολογικές ζώνες, δασικές εκτάσεις, αιγιαλούς και παραλίες , καθώς και σε ρέματα . Όλα τα παραπάνω θεωρούνται άμεσα κατεδαφιστέα.

2. ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 24 ΤΟΥ Γ.Ο.Κ [Ν. 1577/85]

Επειδή στο Ηράκλειο τα περισσότερα αυθαίρετα είναι χτισμένα σε εξ αδιανεμήτου τεμάχια ευρύτερων οικοπέδων, εκείνα που δηλώνονται στον τίτλο τους σε **καθορισμένο χώρο** μέσα στο οικόπεδο (**συγκεκριμένα όρια**), προτείνεται να θεωρηθούν **αυτοτελείς ιδιοκτησίες**, λόγω παρέλευσης 20ετίας από την απόκτησή τους (δικαίωμα χρησικτησίας) και επομένως να λαμβάνονται αυτά ως **κατά παρέκκλιση άρθρα** (εφ' όσον τηρούνται οι προϋποθέσεις των παρεκκλίσεων των Ρυμοτομικών Σχεδίων).

Όπως είναι γνωστό, ο Ν. 690/48 είχε ατονήσει κατά τη δεκαετία **1968-1977**, όπου επανήλθε λόγω του Ν. 651/77.

Οι παραπάνω προτεινόμενες ρυθμίσεις, έχουν πλήρη αλληλεξάρτηση. Η παράνομη κατάτμηση δημιούργησε την παράνομη δόμηση. **Η παράνομη κατάτμηση όμως είναι συνέπεια της μη ύπαρξης πολεοδομημένης έκτασης, που αν υπήρχε θα είχαν καθορισθεί τα όρια αρτιότητας των οικοπέδων και θα έδιναν την δυνατότητα νόμιμης κατάτμησης στους ιδιοκτήτες, που δεν είχαν την οικονομική δυνατότητα να αγοράσουν μεγάλες εκτάσεις για κάλυψη οικιστικών τους αναγκών.**

Με την πρόταση αυτή, σε συνδυασμό με τις επεκτάσεις των Σχεδίων Πόλης που πραγματοποιήθηκαν ή είναι σε εξέλιξη και καλύπτουν όλες τις περιοχές Γενικής κατοικίας του Γ.Π.Σ., με την αναθεώρηση και επέκταση του Γ.Π.Σ. η διαδικασία του οποίου έχει ήδη ξεκινήσει, με την εφαρμογή σύγχρονων μέσων και μεθόδων καταγραφής των νέων άνευ αδείας κτισμάτων και δημιουργία βάσης δεδομένων (χρήση GPS και GIS), με την αυστηρότερη αστυνόμευση και με την ευρεία ενημέρωση των Δημοτών για τα προβλήματα που συνεπάγεται η χωρίς άδεια δόμηση για τους ίδιους και το περιβάλλον, έχουμε την βεβαιότητα ότι θα εκλείψει οριστικά το φαινόμενο αυτού του είδους της δόμησης στην πόλη μας.

Η σωστή αντιμετώπιση του σοβαρού αυτού θέματος, πρέπει να γίνει με νέα νομοθετική ρύθμιση, η οποία θα λαμβάνει υπόψη της τις διατάξεις του Ν. 1337/83, θα τις επεκτείνει με νέο Νόμο ή θα τις εντάσσει στον νέο Γ.Ο.Κ., που μελετά το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. σε αντικατάσταση του Ν. 1577/85. Νέα άρθρα, αντίστοιχα του άρθρου 23 & 24 που ισχύουν σήμερα και αναφέρονται στη νομιμότητα των κτισμάτων και την αρτιότητα των οικοπέδων, **που θα λαμβάνουν όμως υπόψη τους και την ήδη διαμορφωμένη κατάσταση**, είναι η μόνη λογική διέξοδος στο πρόβλημα.