



ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΥΠΟΥ
ΤΕΕ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

4-1-2017

Ενημερωτικό σημείωμα για ΓΠΣ Βόλου

Αγαπητοί συνάδελφοι,

Μετά την πρόσφατη δημοσίευση της αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Βόλου σε ΦΕΚ (237/4-11-2016), η αρμόδια ΥΔΟΜ Βόλου υποστηρίζει ότι προβλέπεται η άμεση εφαρμογή των συντελεστών δόμησης, που αναφέρονται σε αυτό.

Το θέμα, που ήδη έχει δημιουργήσει σοβαρές αντιδράσεις στην τοπική κοινωνία του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου, συζητήθηκε σε έκτακτη διευρυμένη συνεδρίαση της Διοικούσας Επιτροπής του ΤΕΕ Μαγνησίας, την Τετάρτη 14 Δεκεμβρίου 2016, παρουσία αρμοδίων φορέων και συλλόγων.

Στη συνεδρίαση αποφασίστηκε να σταλεί επιστολή προς τους Βουλευτές του Νομού Μαγνησίας, όπως και έγινε άμεσα προκειμένου να παρέμβουν στην αρμόδια Επιτροπή της Βουλής, η οποία συζητούσε το **Ν.4447/2016 Χωρικός Σχεδιασμός - Βιώσιμη Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις** (ΦΕΚ.241/α/23-12-2016).

Η επιστολή με θέμα τη διόρθωση Μεταβατικών Διατάξεων απόφασης Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας (ΦΕΚ 237/4-11-2016), ανέφερε:

«Μετά την έκδοση της 1^{ης} σχετικής απόφασης (3018/167095 απόφαση του Γ.Γ Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας), προέκυψε θέμα με την εφαρμογή των συντελεστών δόμησης στο πολεοδομικό συγκρότημα Βόλου - Ν. Ιωνίας.

Η Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Βόλου, εφαρμόζει την άποψη της 2^{ης} σχετικής απόφασης (3742/210786/7.12.2016 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης στο Δήμο Βόλου) και δεν εκδίδει οικοδομικές

άδειες με βάση συντελεστή δόμησης ανώτερο από το μέσο συντελεστή που ορίζεται από το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ.

Η πρόβλεψη αυτή δημιουργεί, με τρόπο αιφνιδιαστικό, τεράστια ζητήματα σε πολίτες και μηχανικούς εγείροντας θέματα ανισότητας στους πολίτες.

Η απουσία συγκεκριμένων μεταβατικών διατάξεων στην 1^η σχετική, για το θέμα αυτό, προκαλεί το ως άνω πρόβλημα.

Ωστόσο στην αντίστοιχη απόφαση 2951/163649 του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας – Στερεάς Ελλάδας προβλέπονται συγκεκριμένες μεταβατικές διατάξεις. Συγκεκριμένα στο αρ. 5 προβλέπονται τα εξής:

«1. 1 Εντός των Οικιστικών Υποδοχέων, ο ισχύων κατά την έγκριση του παρόντος Συντελεστής Δόμησης, εξακολουθεί να ισχύει μέχρι την έγκριση ή αναθεώρηση της πολεοδομικής μελέτης.

1. 2 Νομίμως υφιστάμενες δραστηριότητες/χρήσεις εντός των οικιστικών υποδοχέων ή στις επεκτάσεις τους που αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος, δύναται να λειτουργούν, να επισκευάζονται, να εκσυγχρονίζονται και να πραγματοποιούν επεκτάσεις για λόγους χρήσης και υγιεινής, εφόσον πληρούν τους περιβαλλοντικούς όρους που τους έχουν τεθεί. Επιμέρους μεταβατικές ρυθμίσεις μπορεί να τίθενται με την πολεοδομική μελέτη και την αναθεώρηση ή τροποποίησή της».

Κατόπιν αυτών, προτείνουμε:

Την εκκίνηση των απαραίτητων διαδικασιών για την διόρθωση της απόφασης 3018/167095 και την πρόβλεψη ειδικής μεταβατικής διάταξης, αντίστοιχη με αυτή της απόφασης 2951/163649 για την Καρδίτσα».

Σημειώνουμε ότι η παραπάνω πρότασή μας δεν έχει υλοποιηθεί και μέχρι σήμερα δεν υπήρχε καμία εξέλιξη επί του θέματος.

Ωστόσο μετά την πρόσφατη ψήφιση και εκτέλεση από τις 23 Δεκεμβρίου 2016 του Ν.4447/2016 Χωρικός Σχεδιασμός – Βιώσιμη Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», προκύπτουν νέα δεδομένα που πρέπει να εξεταστούν άμεσα ώστε να βρεθεί η λύση αναφορικά με τους συντελεστές δόμησης του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Βόλου.

Ειδικότερα,

α) Σύμφωνα με την παρ.14, του αρ.7 του Ν.4447/2016 «Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται το «Γενικό

Πολεοδομικό Σχέδιο» ή το «Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης» αποτελεί εφεξής Τοπικό Χωρικό Σχέδιο του παρόντος άρθρου.

β) Σύμφωνα με την παρ.3 του αρ.9 του Ν.4447/2016 «Οι ανωτέρω καθοριζόμενοι συντελεστές δόμησης εφαρμόζονται **μετά την έγκριση του σχεδίου εφαρμογής** του άρθρου 10.»

γ) Σύμφωνα με την παρ.4, αρ.9 του Ν.4447/2016 «**Ειδικές διατάξεις** με τις οποίες έχουν καθοριστεί συντελεστές δόμησης μεγαλύτεροι από τους προβλεπόμενους στην παράγραφο 1 ή και διαφορετικός τρόπος υπολογισμού αυτών, **διατηρούνται σε ισχύ.**»

δ). Σύμφωνα με την παρ.4^ε, αρ.10 του Ν.4447/2016 «**Η έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του ν.δ. της 17-7/16.8.1923 (Α' 228).**»

ε) Σύμφωνα με την παρ.7, αρ.10 του Ν.4447/2016 «Όπου στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας αναφέρεται η «**Πολεοδομική Μελέτη**» νοείται εφεξής το Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής του παρόντος άρθρου.»

στ) Σύμφωνα με την παρ.β, αρ.14 «**Καταργούμενες διατάξεις**» - «κάθε άλλη διάταξη που **αντίκειται** τον παρόντα νόμο ή ανάγεται σε θέματα που **ρυθμίζονται από αυτόν.**»

Ερώτημα

Το ερώτημα που προκύπτει είναι αν οι Συντελεστές Δόμησης (ακόμη και Μέσοι Συντελεστές Δόμησης) που προτείνονται από Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τον Ν.2508/97, έχουν άμεση εφαρμογή, μετά την έγκριση του και πριν την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης (Αναθεώρησης);

Σκεπτικό

Σύμφωνα με το **-α-**, το **Γ.Π.Σ.** που έχει εγκριθεί με τον Ν.2508/97, απολαμβάνει όλης της ισχύουσας νομοθεσίας, ακόμη και του σημερινού νόμου 4447/2016 και εξισώνεται με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια και Ειδικά Χωρικά Σχέδια.

Σύμφωνα με το **-β-**, οι συντελεστές που καθορίζονται από τα Τοπικά και Ειδικά Χωρικά Σχέδια, εφαρμόζονται μετά το σχέδιο εφαρμογής, δηλαδή την πολεοδομική μελέτη, (η αναθεώρηση είναι πολεοδομική μελέτη) που θα συνταχθεί στο μέλλον (**δ-ε**).

Ενισχυτικά στο παραπάνω, σύμφωνα με το -γ-, ειδικές διατάξεις (δηλ. αποφάσεις Νομάρχη, που έχουν δημοσιευτεί στο ΦΕΚ.) με τις οποίες έχουν καθοριστεί συντελεστές δόμησης, μεγαλύτεροι από τους προβλεπόμενους από τα ΤΧΣ και ΕΧΣ, διατηρούνται σε ισχύ, μέχρι φυσικά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης - σχεδίου εφαρμογής.

Το σκεπτικό κλείνει με το -στ-, όπου κάθε άλλη διάταξη που αντίκειται στον παρόντα νόμο και πιο συγκεκριμένα σε θέματα που ρυθμίζονται από αυτόν (τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια και τα Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής - Πολεοδομικές Μελέτες - περιλαμβάνονται στο πρώτο επίπεδο του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού, σύμφωνα με την παρ.2 του αρ.2 του Ν.4447/2016) καταργείται. Συνεπώς, δεν μπορεί να έχει εφαρμογή η παρ.8 του αρ.4 του Ν.2508/97.

Από όλα τα παραπάνω που εκθέσαμε, προκύπτει η άποψη μας ότι η παρ.8 του αρ.4 του Ν.2508/97 καταργείται, οι προτεινόμενοι Συντελεστές Δόμησης από τα ΓΠΣ - ΤΧΣ - ΕΧΣ, εφαρμόζονται μετά την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής - Πολεοδομικής Μελέτης και ισχύουν οι Σ.Δ. που έχουν καθοριστεί (ακόμη και μεγαλύτεροι) με άλλες Ειδικές Διατάξεις - Αποφάσεις Νομάρχη.

Με αφορμή όλα τα παραπάνω, το ΤΕΕ Μαγνησίας σε συνεννόηση με τους φορείς και τους συλλόγους που συμμετείχαν στη διευρυμένη συνεδρίαση της Διοικούσας Επιτροπής απέστειλε προς όλους τους συναρμόδιους υπουργούς, ερώτημα με το οποίο ζητεί επίσημη απάντηση, **αν σύμφωνα με το Ν. 4447/2016, οι Συντελεστές Δόμησης (ακόμη και Μέσοι Συντελεστές Δόμησης) που προτείνονται από Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, που έχει εγκριθεί με το Ν.2508/97, έχουν άμεση εφαρμογή, μετά την έγκριση του και πριν την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης (Αναθεώρησης);**