

- “Ζητήματα Εφαρμογής Πολεοδομικού Δικαίου στο πλαίσιο αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας”

Κων/νος Καρατσώλης

οι σχετικές προσπάθειες για ισορροπίες

(περιβάλλον – δόμηση – κανόνες - διοικητική ανταπόκριση και ετοιμότητα)

- στο κομμάτι του πολεοδομικού δικαίου πήραν νέες διαστάσεις από την ύφεση. Και καθώς τα ατομικά περιθώρια στένεψαν ασφυκτικά για την συντριπτική πλειοψηφία των ανθρώπων, αναβιώνει πλέον το ενδιαφέρον για τα «κοινά αγαθά» της ανάπτυξης μεταξύ των οποίων και ο τομέας της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας ιδιωτικής και δημόσιας.

Περιβάλλον

—

Οικιστική Ανάπτυξη



- Η εισήγηση πραγματεύεται ζητήματα καλών πρακτικών και επιλύσεων ορθής εφαρμογής του πολεοδομικού δικαίου στο πλαίσιο αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας ιδιωτικής και δημόσιας.

Δίκαιο Πολεοδομίας

- Το σύνολο των κανόνων δικαίου οι οποίοι διέπουν αφενός την δόμηση των κτιρίων και αφετέρου την ενεργό πολεοδομία, δηλαδή τους κανόνες που καθορίζουν την οργανωμένη δόμηση στην πόλη, στους οικισμούς και στον εξωαστικό χώρο βάσει ενιαίου και ολοκληρωμένου σχεδιασμού του κράτους.

Το δίκαιο της πολεοδομίας ιστορικά είχε επιρροή και αλληλεπίδραση στη γένεση κανόνων τόσο του Δημοσίου όσο και του “ιδιωτικού” δικαίου

Δημόσιο Δίκαιο

Ιδιωτικό Δίκαιο - Αστικός Κώδικας

Διοικητικό Δίκαιο

Δίκαιο Περιβάλλοντος

Ποινικό Δίκαιο

Σχέδια, Αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας στρατηγικής σημασίας και επενδύσεων :

- οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) του άρθρου 29 του ν. 2545/1997,
- οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) του άρθρου 24 του ν. 1650/1986,
- τα Επιχειρηματικά Πάρκα του ν. 3982/2011,
- τα Εμπορευματικά Κέντρα του ν. 3333/2005,
- τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011,
- τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010,
- τα Τοπικά ρυμοτομικά και τα ΕΣΠΕΡΑΑ (ν.4280/2014)

προβλήματα εφαρμογής και συνέπειες

- “Αίσθηση” ανασφάλειας δικαίου
- Αποσπασματική εφαρμογή διαδικασιών
- Μεγάλες καθυστερήσεις και αδυναμία υλοποίησης χρονοδιαγραμμάτων
- Συνεχείς τροποποιήσεις του νομοθετικού πλαισίου για την άρση αδιεξόδων
- Έλλειψη συνεργασίας και συντονισμού συναρμοδίων υπηρεσιών και Υπουργείων.
- Έλλειψη και καθυστέρηση στον σχεδιασμό και τον καθορισμό των χρήσεων γης.

- Μείωση της αξίας
- Προβολή και εισαγωγή αιρέσεων στις μεταβιβάσεις
- Κόστος λόγω των καθυστερήσεων που μετακυλύεται στον υπολογισμό του τιμήματος.
- Δυσκολία στην προσέλκυση επενδυτών – κλίμα αναξιοπιστίας

εργαλεία και άξονες

- • Να υλοποιηθεί ένα πλαίσιο κωδικοποιημένων κανόνων για όλους και να διαμορφωθεί μια συνεχής νομική κουλτούρα κωδικοποίησης στο νομοθετικό πεδίο
- • Να ενισχυθεί η νομική έννοια των οδηγών εφαρμογής διαδικασιών
- • Να ομογενοποιηθούν οι δομές που έχουν προβλεφθεί αντίστοιχα για τις ιδιωτικές επενδύσεις και την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας.
- • Να προβλεφθεί η διαδικασία “τυποποίησης” των πράξεων της διοίκησης και των απαιτούμενων προδιαγραφών και οι ηλεκτρονικές διαδικασίες υποβολής αιτημάτων και έκδοσης αποφάσεων.

- ο κώδικας καταρτίζεται σε ηλεκτρονική βάση και ορίζονται οι εξουσιοδοτικές διατάξεις για τα αρμόδια όργανα,
 - τη διαδικασία ενημέρωσης, επικαιροποίησης και
 - έγκρισης της τροποποίησής του.
-
- Η προηγούμενη έκδοση εγκρίθηκε με προεδρικό διάταγμα το 1999 ,.....ποτέ δεν επικαιροποιήθηκε.

Να ενισχυθεί η νομική έννοια των οδηγών εφαρμογής διαδικασιών

- Εγχειρίδια και road map διαδικασιών αδειοδότησης . (όλες οι παράλληλες εγκρίσεις και αδειοδοτήσεις)
- (Καλό παράδειγμα η ΣΜΠΕ...τυποποίηση – ηλεκτρονική καταγραφή – αναλυτική καταγραφή παραρτημάτων για τον έλεγχο)

- Άρθρο: 2 ν.δ 1923
- Δια Β.Δ/των κανονίζεται ο τρόπος συντάξεως και ελέγχου των κατά τα ανωτέρω τοπογραφικών κλπ, χαρτών και σχεδίων.
- άρθρο 14 του ν. 998/1979, ως ισχύει, προστίθεται
- « Με απόφαση καθορίζεται ο τύπος, τα απαιτούμενα στοιχεία της αίτησης, καθώς και ο τύπος, το περιεχόμενο και τα στοιχεία της πράξης του Δασάρχη και της απόφασης της Επιτροπής των προηγούμενων παραγράφων.
- « καθορίζεται ηλεκτρονική διαδικασία υποβολής αιτήσεων και έκδοσης πράξης του Δασάρχη, καθώς και αυτόματης εισαγωγής των στοιχείων στην ταυτότητα του κτιρίου κατά τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3843/2010.»

- ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ (ΚΥΠΡΟΣ)
- Οδηγός Ερμηνείας Πολεοδομικών Κανονισμών
- 2η ΕΚΔΟΣΗ 2011

- Οδηγός αυτός έχει ως στόχο την ενημέρωση και καθοδήγηση όσων ασχολούνται με την επιμέλεια μελετών για ανάπτυξη ώστε οι προτάσεις των μελετητών να βρίσκονται πιο κοντά στην Πολεοδομική Νομοθεσία και να αποφεύγεται η απώλεια χρόνου στη διόρθωση σχεδίων. Επίσης, στοχεύει στην υποβοήθηση των μελετητών για την υποβολή αιτήσεων με τη διαδικασία του Αυτοελέγχου. Επιπρόσθετα με την ομοιόμορφη ερμηνεία από τις Πολεοδομικές Αρχές βασικών ορισμών / στοιχείων που σχετίζονται με την ανάπτυξη, μεγιστοποιείται η αξιοπιστία του συστήματος ελέγχου της ανάπτυξης και αποκαθίσταται η εμπιστοσύνη του πολίτη στο σύστημα, ως μιας παραμέτρου για αναβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβαλλοντος

- Σύνδεση δομών και διαδικασιών ν.3986/2011 και ν.3894/2010
- Αξιοποίηση των δομών που υλοποιήθηκαν.
- (Υπουργείο τουρισμού – αδειοδοτήσεις)
- Μονάδα στρατηγικών επενδύσεων στο Υπουργείο Ανάπτυξης.

Γενικά συμπεράσματα και κατευθύνσεις.

- Δημόσια και ιδιωτική Ακίνητη περιουσία
- Προσαρμοσμένη μεταφορά των απλοποιημένων αλλά και αξιόπιστων διαδικασιών παραδειγμάτων άλλων κρατών . (βλ.οδηγό εφαρμογής κύπρου , οικοδομικό κανονισμό με παραρτήματα από Γερμανία)
- Έχει αποκτηθεί μετά τους νόμους 3986/2011 και 3894”2010 τεχνοκρατική αλλά και βιωματική εμπειρία, που είναι εξαιρετικά ωφέλιμη, όχι μόνο για την υλοποίηση των έργων σε εξέλιξη , αλλά και για τη βελτίωση της λειτουργίας τους στο μέλλον και για μικρότερα έργα.

- Χρήσιμο..... η διαθέσιμη εμπειρία να συσχετιστεί και να αντλήσει παραδείγματα από τη διεθνή πρακτική και την πλούσια τυπολογία των συναλλαγών της ιδιωτικής οικονομίας. Μια πρωτοβουλία προς αυτήν την κατεύθυνση, όχι μόνο θα ενίσχυε τη θεσμική αποτύπωση της αξιοποίησης στην ελληνική έννομη τάξη, αλλά και θα υπηρετούσε ακόμη πιο αποτελεσματικά το δημόσιο συμφέρον της χώρας.

- ΕΣΧΑΔΑ και ΕΣΧΑΣΕ
- Νέοι μέθοδοι και διαδικασίες που θα διασφαλίζουν, μεταξύ άλλων:
- Δυνατότητες μακροπρόθεσμης παρακολούθησης και εποπτείας του επενδυτικού αποτελέσματος, με τρόπο που να αντισταθμίζει και εξισορροπεί ορισμένες ιδιαίτερες ή εξαιρετικές ευχέρειες που παρέχονται στον επενδυτή (π.χ., ολοκλήρωση έργων που χωροθετούνται με την έγκριση των ΕΣΧΑΔΑ ή ΕΣΧΑΣΕ σε εύλογο χρονικό διάστημα, παρακολούθηση της εκδόσεως των απαιτούμενων πρόσθετων αδειών μετά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, παρακολούθηση της νόμιμης ολοκλήρωσης των έργων, καθώς και ολοκλήρωση των έργων κατά τα οριζόμενα στην περιβαλλοντική αδειοδότηση, επιβολή κατά το συμβατικό στάδιο υποχρεωτικών επενδύσεων, κλπ.

η δημιουργία ενός παράλληλου συστήματος κωδικοποίησης :

- των κανόνων
- των διαδικασιών αδειοδότησης ,
- των οδηγιών εφαρμογής κοινών προδιαγραφών ,
- των παράλληλων εγκρίσεων υπηρεσιών διαφορετικών τομέων :
- Θα μπορούσε να οδηγήσει άμεσα στην αλλαγή της “εικόνας” ενός συστήματος κανόνων γύρω από το πολεοδομικό δίκαιο που σήμερα παρουσιάζεται ως ένα σύστημα κενών , δύσκολων στην ερμηνεία κανόνων και εχθρικό για επιλογές αξιοποίησης από τους πολίτες (ως πολίτης νοείται και κάθε δυνητικός επενδυτής)

- Υπό το πρίσμα του δικαίου η ανταπόκριση του κράτους στην ανάγκη για κωδικοποίηση και απλούστευση των διαδικασιών αδειοδότησης θα μπορούσε να οδηγήσει στην αποφυγή να οδηγηθούμε ξανά στο μέλλον σε φαινόμενα άναρχης και απρογραμμάτιστης δόμησης.
- Πλέον η ηλεκτρονική διακυβέρνηση και η κουλτούρα κωδικοποίησης εν γένει ως κατευθυντήρια αρχή δύναται να επιβάλλουν μελλοντικά μια τάξη ρυθμίσεων ...ένα σύστημα κανόνων που θα μας οδηγήσουν σε μια νέα αντίληψη για τις πολεοδομικές επιλογές ωρίμανσης των ακινήτων και αξιοποίησης της γης , τις αρχιτεκτονικές μας αξίες και επιλογές , την αισθητική μας και την στάση μας απέναντι στο περιβάλλον.

- Σας ευχαριστώ