



Προβλήματα κατά τις διαδικασίες σύνταξης και εφαρμογής του τοπικού χωρικού σχεδιασμού και προτάσεις θεραπείας τους

Διοικητική επίλυση διαφορών και αμφισβητήσεων

Σοφία Χρ. Νέμα, MBA, MSc, MA

Πολιτικός Μηχανικός Α.Π.Θ.

Μέλος Μόνιμης Επιτροπής Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Αρχιτεκτονικών Θεμάτων ΤΕΕ ΤΚΔΘ

ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΕΙΣΗΓΗΣΗΣ

- Εθνική Αρχή Διαφάνειας – Άσκηση ελέγχου νομιμότητας των ενεργειών της Διοίκησης
- Θέματα εφαρμογής πολεοδομικής και χωροταξικής νομοθεσίας
- Νομοθεσία περί αυθαιρέτων
- Νομοθεσία περί έκδοσης οικοδομικών αδειών και εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας
- Προστασία διατηρητέων κτιρίων
- Δρόμοι εντός και εκτός σχεδίου – Ζώνες απαλλοτρίωσης
- Εφαρμογή διατάξεων Ν. 4315/2014

ΕΘΝΙΚΗ ΑΡΧΗ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ

- Η Εθνική Αρχή Διαφάνειας, (Ε.Α.Δ.) αποτελεί Ανεξάρτητη Αρχή με σκοπό: α) την ενίσχυση της διαφάνειας, της ακεραιότητας και της λογοδοσίας στη δράση των κυβερνητικών οργάνων, διοικητικών αρχών, κρατικών φορέων, και δημόσιων οργανισμών και β) την πρόληψη, αποτροπή, εντοπισμό και αντιμετώπιση των φαινομένων και των πράξεων απάτης και διαφθοράς στη δράση των δημοσίων και ιδιωτικών φορέων και οργανισμών (άρθρο 82 του Ν. 4622/2019).
- Πυλώνες Ε.Α.Δ. (α) Διενέργειας Ελέγχων και ερευνών, (β) Πρόληψης και Πολιτικών Ακεραιότητας, (γ) Σχέσεων με την Κοινωνία

ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ

Η ΕΑΔ κατέστη καθολικός διάδοχος των αρμοδιοτήτων, δικαιωμάτων και υποχρεώσεων:

- (α) της Γενικής Γραμματείας για την Καταπολέμηση της Διαφθοράς (Γ.Ε.Γ.ΚΑΔ.) του Υπουργείου Δικαιοσύνης,
- (β) του Σώματος Ελεγκτών-Επιθεωρητών Δημόσιας Διοίκησης (Σ.Ε.Ε.Δ.Δ.),
- (γ) του Γραφείου του Γενικού Επιθεωρητή Δημόσιας Διοίκησης (Γ.Ε.Δ.Δ.),
- (δ) του Σώματος Επιθεωρητών Υπηρεσιών Υγείας και Πρόνοιας (Σ.Ε.Υ.Υ.Π.),
- (ε) του Σώματος Επιθεωρητών Δημοσίων Έργων (Σ.Ε.Δ.Ε.) και
- (στ) του Σώματος Επιθεωρητών-Ελεγκτών Μεταφορών (Σ.Ε.Ε.ΜΕ.)

ΠΕΔΙΟ ΑΣΚΗΣΗΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΩΝ

Η Αρχή ασκεί τις αρμοδιότητές της:

- στο σύνολο των φορέων και υπηρεσιών της Γενικής Κυβέρνησης, περιλαμβανομένων των Ν.Π.Δ.Δ., των Ο.Τ.Α. Α' και Β' βαθμού, των επιχειρήσεών τους και των εποπτευόμενων από αυτούς Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ., των κρατικών Ν.Π.Ι.Δ. και των δημοσίων επιχειρήσεων ή επιχειρήσεων, τη διοίκηση των οποίων ορίζει άμεσα ή έμμεσα το Δημόσιο με διοικητική πράξη ή ως μέτοχος.
- στους ιδιωτικούς φορείς οι οποίοι (α) συνάπτουν οιοδήποτε είδους σύμβαση με φορείς του δημόσιου τομέα, (β) συναλλάσσονται με φορείς του δημοσίου τομέα καθ' οιονδήποτε τρόπο ακόμα και εξωσυμβατικά, ή χρηματοδοτούνται από δημόσιους πόρους καθ' οιοδήποτε ποσοστό, (γ) ασκούν οποιαδήποτε οικονομική δραστηριότητα που ρυθμίζεται με οποιοδήποτε τρόπο από το κράτος και αφορά στην παροχή υπηρεσιών ή αγαθών προς τους πολίτες ή τις επιχειρήσεις, ή δραστηριοποιούνται σε τομείς που αφορούν στο δημόσιο συμφέρον

Έλεγχος εμπραγμάτων δικαιωμάτων στη νομοθεσία περί αυθαιρέτων

- Έως τη θέση σε ισχύ του Ν. 4014/2011 το αυθαίρετο αντιμετωπιζόταν ως πράγμα το οποίο βαρυνόταν με τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης
- Με τη θέση σε ισχύ των Ν. 4014/2011, 4178/2013 και 4495/2017, επιχειρείται τακτοποίηση των έως την 28-07-2011 αυθαιρέτων κατασκευών και για πρώτη φορά η Διοίκηση εμπλέκεται στον έλεγχο εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυθαιρέτων κατασκευών.
- Δυσλειτουργική διάδραση ΥΔΟΜ – ΣΥΠΟΘΑ στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων τους

Αυθαίρετες κατασκευές σε διατηρητέα κτίρια

- Ασυμφωνία απόψεων Αρχαιολογικών Υπηρεσιών και Συλλογικών Οργάνων του Ν. 4178/2013 περί αξιολόγησης της μορφολογικής ενσωμάτωσης αυθαιρέτων κατασκευών σε διατηρητέα κτίρια (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΠΕΚΑ, ΕΠΕΝ) ή σε ιστορικούς τόπους
- Η υπ' αριθμ. 19290/3800/20-06-1997 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων εβδομήντα επτά (77) κτιρίων που βρίσκονται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Ιωαννίνων (Ν. Ιωαννίνων) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού» (ΦΕΚ 594/Δ'/1997).

Νομοθεσία περί έκδοσης οικοδομικών αδειών και εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας

- Με το άρθρο 37 παρ. 1 του Ν. 4495/2017 δίνεται η δυνατότητα έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας σε ιδιώτες με δειγματοληπτικό έλεγχο από τις ΥΔΟΜ (αρ. 38, παρ. 2, εδ.(γ))
- Οι ΥΔΟΜ ανακαλούν τις εγκρίσεις εργασιών μικρής κλίμακας κατόπιν ελέγχου ή όταν περιέλθει σχετική καταγγελία
- Η αμφισβήτηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων μεταξύ ιδιοκτητών εγείρει έλεγχό τους από τις ΥΔΟΜ στο πλαίσιο του ασκούμενου ελέγχου.
- Ελλιπή ή/και ασαφή συμβόλαια
- Έλεγχος θέσης οικοπέδου ως προς τα όρια προϋφισταμένου ή μη του 1923 μη οριοθετημένου οικισμού, παραδοσιακού ή μη

Νομοθεσία περί οδών

- Άρθρα 947, 948, 966, 967, 968 και 1054 του Αστικού Κώδικα.
- Η έννοια του κοινόχρηστου αφορά στη χρήση του πράγματος από οποιονδήποτε χωρίς εξαίρεση ή περιορισμό. Αντίθετα η έννοια του ιδιωτικού αφορά σε χρήση του πράγματος από συγκεκριμένους χρήστες κατόπιν συμφωνίας
- Άρθρο 2 παρ.17 του Ν. 4067/2012: *«17. Δρόμοι ή Οδοί είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις που εξυπηρετούν τις ανάγκες κυκλοφορίας των οχημάτων και των πεζών.»*.
- Ως δρόμος με την έννοια του κοινόχρηστου και εκτός συναλλαγής πράγματος νοείται ο νομίμως υφιστάμενος δρόμος, του οποίου την κυριότητα απέκτησε το Δημόσιο ή ο Δήμος μέσω της διαδικασίας της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ή σε εφαρμογή διατάξεων περί απαλλοτριώσεων στο πλαίσιο της πολεοδομικής νομοθεσίας

Οδοί εκτός σχεδίου

Στις εκτός σχεδίου περιοχές νομίμως υφίστανται:

- οι οδοί του Εθνικού και Επαρχιακού Δικτύου καθώς και οι Δημοτικές και Κοινοτικές οδοί, όπως ορίζονται αντίστοιχα στα άρθρα 2, 3 και 4 του Ν. 3155/1955,
- οι οδοί του άρθρου 14 του Ν. 1349/1983,
- οι οδοί του Βασικού Οδικού Δικτύου του άρθρου 99 παρ. 4 του Ν. 1892/1990,
- οι δρόμοι των αναδασμών και διανομών του Υπουργείου Γεωργίας,
- οι αναγνωρισμένες με Απόφαση Νομάρχη ως «μοναδικής ή κύριας κοινοτικής ή δημοτικής οδού» κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 2 του από 24-05-1985 Π.Δ/τος.

Αμφισβητήσεις σε οδούς εκτός σχεδίου

- Νομική υπόσταση των πάσης φύσεως διελεύσεων
- Σύσταση ή μη σύσταση δουλείας διόδου σε εκτός σχεδίου ακίνητα
- Μη γνώση ζωνών απαλλοτρίωσης έργων κοινής ωφελείας – Αυθαίρετη κατάληψη ζωνών απαλλοτρίωσης οδών Επαρχιακού Δικτύου
- Οι αγροτικές οδοί εκτός σχεδίου δεν είναι κοινόχρηστες αλλά αποτελούν τμήματα των ιδιοκτησιών σε βάρος των οποίων δημιουργήθηκαν. Περαιτέρω, με το άρθρο 43 παρ. 7 του Ν. 1337/1983 καταργήθηκαν τα δύο τελευταία εδάφια του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν. 720/1977, με τα οποία κατά κάποιον τρόπο νομιμοποιούνταν οι αγροτικοί δρόμοι που σχηματίσθηκαν με ιδιωτική πρωτοβουλία και εμφανίζονταν σε σχεδιαγράμματα προ της θέσης σε ισχύ του Ν. 651/1977.

Οδοί εντός σχεδίου

Στις εντός σχεδίου περιοχές νομίμως υφίστανται:

- οι δρόμοι των εγκεκριμένων πολεοδομικών ή ρυμοτομικών σχεδίων,
- όσοι αφέθηκαν σε κοινή χρήση με συμβολαιογραφική πράξη σε εφαρμογή ειδικών πολεοδομικών διατάξεων (π.χ. οικισμοί κάτω των 2000 κατοίκων),
- και οι αναγνωρισμένοι με Απόφαση Νομάρχη προϋφιστάμενοι του 1923 δρόμοι.
- Σύμφωνα με το άρθρο 6 του από 24-04-1985 Π.Δ/τος, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1, παρ. 3 του από 25-04-1989 Π. Δ/τος *«Κάθε οικόπεδο για να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο πρέπει να έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση..»*. Η διάζευξη δεν περιέχει την επισήμανση *«με νόμιμο τρόπο»*, (όρα άρθρο 28 του Ν. 1337/1983)

Αμφισβητήσεις σε οδούς εντός σχεδίου

- Νομική υπόσταση των πάσης φύσεως οδών
- Με το εδάφιο 2(α) της παρ. 3 του άρθρου 1 του από 25-04-1989 Π.Δ/τος ορίζεται ειδικότερα η θέση σε κοινή χρήση με συμβολαιογραφική πράξη λωρίδας 4 μέτρων οικοπέδου που δεν έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, ώστε αυτό να καταστεί οικοδομήσιμο.
- Εφαρμογή οικοδομικής – ρυμοτομικής γραμμής σε οικισμούς άνευ ρυμοτομικού σχεδίου
- Εφαρμογή σχεδίου διανομής – άρθρο 37, παρ. 8 του Ν. 4235/2014 (Ν. 4061/2012, Ν.3147/2003)
- Χαρακτηρισμός οδού ως Δημοτικής ή Επαρχιακής ή Εθνικής

Αμφισβητήσεις επί πολεοδομικών σχεδίων

- Αμφισβήτηση πράξεων αναλογισμού και αποζημίωσης σχεδίων δυνάμει των διατάξεων του από 17-07-1923 Ν. Δ/τος
- Αμφισβήτηση Πράξεων Εφαρμογής σε εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 1337/1983
- Παράλειψη των ενδιαφερομένων πολιτών να ασκήσουν τις προσήκουσες ενστάσεις ή να ανταποκριθούν εγκαίρως στις υποχρεώσεις τους στο πλαίσιο εφαρμογής της οικείας νομοθεσίας
- Άρσεις ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων ή δεσμεύσεων και εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 3 του Ν. 4315/2014
- Αδυναμία εφαρμογής παλαιών σχεδίων διανομών

Ευχαριστώ για την προσοχή σας!!!



This is the title in the typical layout

- This is text @ level 1
 - This is text @ level 2
 - This is text @ level 3



Typical 2 column

- Text
 - Text2
 - Text 3

- Text

