

Μείωση συντελεστή δόμησης σύμφωνα με το προτεινόμενο ΓΠΣ Παπάγου.

Είναι μόνο 20%;

Αυτές τις μέρες γίνονται συζητήσεις για το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Παπάγου που σύντομα θα εισαχθεί στο Δημοτικό Συμβούλιο προς ψήφιση. Ένα από τα πιο επίμαχα θέματα είναι αυτό της μείωσης του συντελεστή δόμησης από 1,0 σε 0,8.

Πράγματι ένας μικρότερος συντελεστής δόμησης συνάδει στην αναβάθμιση μιας περιοχής, αν και θα έπρεπε σ' αυτό το σημείο να αναφερθεί και μια νέα τάση πολεοδομικού σχεδιασμού που στρέφεται περισσότερο προς τη μείωση του ποσοστού κάλυψης και όχι της δόμησης - ψηλότερα κτίρια με μεγαλύτερη δυνατότητα για κήπο. Ανεξαρτήτως βέβαια των διαφορετικών τάσεων, κανείς δεν μπορεί να αμφισβητήσει το γεγονός ότι μια μείωση της τάξης του 20% είναι η ελάχιστη θυσία που θα δεχόμασταν να υποστούμε σήμερα ώστε να κληροδοτήσουμε μια καλύτερη πόλη στα εγγόνια μας. Το ερώτημα είναι: **Είναι μόνο 20%;**

Ή για να το θέσω καλύτερα: «Είναι 20% για όλους;» Όταν γίνεται μια τροποποίηση των όρων δόμησης σε περιοχή ήδη χτισμένη, υπάρχουν αυτοί που «χάνουν», αυτοί που δεν πρόλαβαν. Τα κτίρια που δεν έχουν εξαντλήσει τη δόμηση, οι γονείς που έχουν χτίσει έναν ή δύο ορόφους και κρατάνε τον επόμενο για τα παιδιά τους. Τι γίνεται μ' αυτούς; Με τουλάχιστον το 50% των περιπτώσεων στο Παπάγου δηλαδή, σύμφωνα με τη μελέτη;

Η ποσοστιαία μείωση δόμησης που θα υποστεί ένας ιδιοκτήτης με "δικαίωμα υψών" ή αλλιώς "αέρα" εξαιτίας της μείωσης του Σ.Δ. από 1,0 σε 0,8 ακόμα και αν διατηρηθεί το ύψος στα 14 μέτρα, συνοψίζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Περιγραφή με αριθμό κτισμένων ορόφων

(κατά προσέγγιση)

Υπόλοιπο Δόμησης % σήμερα (Υ)

Υπόλοιπο Δόμησης % μελλοντικά 80% - (100%-Υ

Μείωση δόμησης % σε ιδιοκτήτη αέρα

Οικόπεδο

100%

80%

20%

1 όροφο που εξαντλεί τη δόμηση σε 4 ορόφους

75%

55%

26,67%

1 όροφο που εξαντλεί τη δόμηση σε 3 ορόφους

67%

47%

30%

2 όροφο που εξαντλεί τη δόμηση σε 4 ορόφους

50%

30%

40%

2 όροφο που εξαντλεί τη δόμηση σε 3 ορόφους

33%

13%

60%

3όροφο που εξαντλεί τη δόμηση σε 4 ορόφους

25%

5%

80%

Σ' αυτό το σημείο πρέπει να διευκρινιστεί ότι ο παραπάνω πίνακας ισχύει μόνο αν διατηρηθεί το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στα 14 μέτρα. Αν, αντίθετα, ισχύσει η προτεινόμενη από το ΓΠΣ Παπάγου μείωση του ύψους στα 11 μέτρα, είναι σαφές ότι τα τριώροφα κτίσματα ή τα διώροφα με Pilotis δεν θα μπορέσουν να «χωρέσουν» το υπόλοιπο της δόμησης που δικαιούνται, ώστε να χτίσουν, έστω και μετά από τη σημαντική μείωση που εμφανίζεται στον πίνακα.

Η επόμενη ερώτηση είναι πόσα είναι τα κτίρια με "αέρα"; Η ίδια η μελέτη αναφέρει ότι «ο αριθμός των μονώροφων και διώροφων κτιρίων προσεγγίζει το 50%.» Κατά τη γνώμη μου, το γεγονός ότι υπάρχει κτιριακό απόθεμα στο Παπάγου θα έπρεπε, αντί να συνηγορεί υπέρ της μείωσης του συντελεστή δόμησης, αντίθετα να αποτρέπει. **Ακριβώς επειδή υπάρχουν τόσα πολλά κτίρια που δεν έχουν εξαντλήσει τη δόμηση, σημαίνει ότι μεγάλο μέρος του πληθυσμού θα υποστεί σημαντική μείωση της ακίνητης περιουσίας του και όχι μόνο 20%.**

Στον πίνακα που παρουσιάζεται παραπάνω η αντιστοιχηση σε ορόφους είναι κατά

προσέγγιση, η αντιστοίχιση όμως ως προς το υπόλοιπο δόμησης είναι ακριβής, ή πιο σωστά ακριβής κατά ΓΟΚ. Ίσως μάλιστα αυτή η προσέγγιση να ξενίζει με το σκεπτικό ότι αναφέρεται στον ΓΟΚ και όχι στον ΝΟΚ, τον νέο οικοδομικό κανονισμό που ισχύει από τον Απρίλιο του 2012.

Υπάρχουν πολλοί που πιστεύουν ότι ο ΝΟΚ ισοσταθμίζει την κατάσταση με τον ισχυρισμό ότι παρέχει τη δυνατότητα να χτιστούν παραπάνω επιφάνειες από ότι γινόταν βάσει του ΓΟΚ, ακόμα κι αν υπάρξει μείωση του Σ.Δ. Αναφέρονται ασφαλώς σε μείωση 20%, κάτι που όπως φαίνεται από τον πίνακα ισχύει μόνο σε οικόπεδα που δεν έχουν χτίσει και όχι για τις άλλες περιπτώσεις ιδιοκτησίας. Επικαλούνται έτσι τον ΝΟΚ σαν το βασικό λόγο για τον οποίο επιβάλλεται η μείωση του συντελεστή δόμησης, σε μια προσπάθεια αποτροπής της υπερδόμησης στην περιοχή.

Για μένα όμως το ερώτημα είναι μήπως κάνουμε λάθος να αλλάζουμε τους όρους δόμησης στου Παπάγου βασιζόμενοι πάνω στον ΝΟΚ;

1. Τα παραπάνω τετραγωνικά που μπορεί να χτίσει κάποιος είναι κυρίως λόγω κλιμακωτάσεων και ανεγκυστερήτων που ενώ παλιά συνυπολογίζονταν στη δόμηση, δεν υπολογίζονται πια με το νέο οικοδομικό κανονισμό. Αυτό όμως σύμφωνα με το Άρθρο 27, παρ.2 του ΝΟΚ ισχύει όχι μόνο για τους μελλοντικούς ορόφους, αλλά και για τους υπάρχοντες. Πως μπορεί κάτι να χαρακτηριστεί ότι ισοσταθμίζει τη μείωση της δόμησης όταν μπορεί να χρησιμοποιηθεί εξίσου και από αυτούς που δεν «χάνουν»;

2. Ο νόμος αναφέρεται και σε βοηθητικούς χώρους (υπόγεια, σοφίτες, ημιυπαίθριοι) που πάλι μπορεί να γίνουν από όλους και σε καμιά περίπτωση δεν ισοσταθμίζει την μείωση του συντελεστή, παρά μόνο εφόσον χρησιμοποιηθεί λανθασμένα και οδηγήσει σε νέα γενιά αυθαιρέτων.

Ο ΝΟΚ είναι ένα σύνθετο κείμενο που αφορά όλη την ελληνική επικράτεια και από πολλούς θεωρείται ότι χρήζει περαιτέρω διευκρινήσεων, ίσως ακόμα και τροποποιήσεων. **Πιστεύω λοιπόν ότι στη παρούσα φάση είναι απαραίτητη τουλάχιστον μια πίστωση χρόνου από τη μεριά μας, πριν προβούμε σε εσπευσμένες κινήσεις που ίσως κοστίσουν σημαντικό μέρος της περιουσίας συμπολιτών μας.**

Σ' αυτή τη πίστωση χρόνου συνηγορεί άλλωστε και ο ελάχιστος αριθμός νέων οικοδομικών αδειών που εκδίδονται αυτή την εποχή.

Το παρόν άρθρο φυσικά και δεν εξαντλεί τη συνολική μου θέση απέναντι στο προτεινόμενο ΓΠΣ Παπάγου, το οποίο αφορά διάφορα θέματα. Παρόλ' αυτά επέλεξα να εστιάσω σε ένα και μόνο ζήτημα που αγγίζει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας ενός πολίτη, γιατί θεωρώ ότι ειδικά τέτοιες εποχές δεν πρέπει σαν δημοτικοί σύμβουλοι να συνυπογράφουμε κάτι που θα κάνει κάποιους ακόμα φτωχότερους. **Ειδικά τέτοιες εποχές θα πρέπει να είναι επιλογή μας να μην θίγονται δικαιώματα ανθρώπων που δεν έφταιξαν σε τίποτα, στο όνομα μιας «διόρθωσης» της κατάστασης.**

Το πιο πιθανό είναι ότι εν μέσω της οικονομικής κρίσης, αυτοί οι άνθρωποι θα δυσκολευτούν πολύ να χτίσουν ή δεν θα το επιχειρήσουν καθόλου εξαιτίας των αυξημένων φόρων που βαραίνουν πλέον την ακίνητη περιουσία. Μπορούμε όμως να τους αφαιρούμε ακόμα και το δικαίωμα της επιλογής;

Το λιγότερο που οφείλουμε στους κατοίκους του Παπάγου, είναι να μη δίνουμε λάθος εικόνα μιλώντας για μείωση συντελεστή απλά 20%.

Ηλίας Αποστολόπουλος

Υποψήφιος Δήμαρχος Παπάγου-Χολαργού