



Αθήνα, 04 Οκτωβρίου 2021

ΑΝΑΦΟΡΑ

Προς τον κ. Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Θέμα: «Διευκρινήσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση».

Οι Βουλευτές, ν. Ηρακλείου ΣΥ.ΡΙΖ.Α - Προοδευτική Συμμαχία **Μαμουλάκης Χαράλαμπος (Χάρης), Βαρδάκης Σωκράτης, Ηγουμενίδης Νίκος**, καταθέτουν προς τον κ. Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας αναφορά την επιστολή του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας Τμήμα Ανατολικής Κρήτης (ΤΕΕ/ΤΑΚ) με την οποία επισημαίνουν πως από το Δεκέμβριο του 2020, με τον πολεοδομικό και χωροταξικό νόμο (Ν. 4759/2020) του ΥΠΕΝ, δημιουργήθηκαν νέες προβληματικές ρυθμίσεις και ασάφειες για τους όρους δόμησης των ακινήτων και τη συνένωση όμορων γηπέδων (οικοπέδων και οικοδομήσιμων τεμαχίων), ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις φαίνεται να ακυρώνεται και ο υφιστάμενος πολεοδομικός σχεδιασμός.

Επισυνάπτεται η επιστολή.

Παρακαλούμε για την απάντηση και τις δικές σας ενέργειες.

Αθήνα, 04 Οκτωβρίου 2021

Οι καταθέτοντες Βουλευτές

Μαμουλάκης Χάρης

Βαρδάκης Σωκράτης

Ηγουμενίδης Νίκος



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΚΡΗΤΗΣ**

Πρεβελάκη & Γρεβενών
712 02 Ηράκλειο Κρήτης
Τηλ.: 2810 – 342520,
E-mail: teetak@tee.gr
Ιστοσελίδα: www.teetak.gr

Ηράκλειο 04/10/2021

Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας
κ. Κωστα Σκρέκα
secmin@ypen.gr

Θέμα : «Διευκρινήσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση»

Αξιότιμε κ. Υπουργέ,

Από το Δεκέμβριο του 2020, με τον πολεοδομικό και χωροταξικό νόμο (Ν.4759/2020) του ΥΠΕΝ, δημιουργήθηκαν νέες προβληματικές ρυθμίσεις και ασάφειες για τους όρους δόμησης των ακινήτων και τη συνένωση όμορων γηπέδων (οικοπέδων & οικοδομήσιμων τεμαχίων) , ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις φαίνεται να ακυρώνει τον υφιστάμενο πολεοδομικό σχεδιασμό.

Δυστυχώς δεν είναι ξεκάθαρος ο νόμος όσον αφορά στις περιοχές όπου υφίσταται εγκεκριμένος χωροταξικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου (Γ.Π.Σ., ΣΧΟΟΑΠ, Απόφαση ΥΠΠΟ, ΖΟΕ κ.λ.π.), όπου δεν αποσαφηνίζεται η διατήρηση των παρεκκλίσεων αρτιότητας εκτός σχεδίου, παρότι υπάρχει χωροταξικός σχεδιασμός. Ασάφεια επίσης υπάρχει σε επίπεδο συντελεστή δόμησης , κάλυψης κ.λ.π., εάν τα ισχύοντα Γ.Π.Σ προβλέπουν σε κάποιες περιοχές όρους δόμησης ευνοϊκότερους και πάνω από το 10% από τους γενικούς, που καθορίζει το άρθρο 33.

Φαίνεται ότι ο νέος νόμος μάλλον υπερισχύει των ρυθμίσεων των Γ.Π.Σ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΧΣ, ΖΟΕ κ.λ.π., που προέκυψαν ύστερα από μελέτη, ανάλυση και προσέγγιση χωροταξική & πολεοδομική ενός Δήμου ή Δ.Ε. Δήμου. Δυστυχώς μέχρι και σήμερα δεν υπάρχει σαφής διατύπωση σε κανένα σημείο του εν λόγω νόμου, παρόλο που το Τμήμα μας είχε καταθέσει τεκμηριωμένες και αναλυτικές προτάσεις κατ' άρθρο.

Οι συνάδελφοι μηχανικοί, οι οποίοι φέρουν και την ευθύνη της σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος αλλά και οι κατά τόπους ΥΔΟΜ δυσκολεύονται και σε πολλές περιπτώσεις είναι αδύνατον να ερμηνεύσουν με ασφάλεια τη βούληση του νομοθέτη, αλλά και την ισχύ του νόμου.

Σύμφωνα με τα κατά τόπους ΣΧΟΟΑΠ, η δυνατότητα δόμησης στα εκτός σχεδίου γήπεδα για χρήση κατοικίας, ορίζεται από το Π.Δ. του 1985, δηλαδή στα 200 τ.μ. ενώ ο νέος νόμος φαίνεται να την απομειώνει στα 186 τ.μ. Βέβαια, υποτίθεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 31 οι νέες ρυθμίσεις αφορούν περιοχές χωρίς χωροταξικό σχεδιασμό, αλλά κάτι τέτοιο δεν προκύπτει από τα άρθρα

μετά το 33 και κυρίως από το 40 με τις σχετικές μεταβατικές διατάξεις. Αυτό έχει δημιουργήσει σύγχυση στις κατά τόπους ΥΔΟΜ με αποτέλεσμα να υπάρχει διαφορετική ερμηνεία και αντιμετώπιση του θέματος.

Παρόλο που έγινε μια προσπάθεια να επιλυθούν ορισμένες από τις ασάφειες του εν λόγω νόμου, κυρίως σε ότι αφορά τη δυνατότητα δόμησης στα κατά παρέκκλιση άρτια γήπεδα, με το Ν.4819/21 δεν παύει η εκτός σχεδίου δόμηση να βρίσκεται, εδώ και ένα περίπου χρόνο, σε καθεστώς 'ομηρίας'.

Επιπρόσθετα, δεν αναφέρεται τι ισχύει για τις περιοχές όπου ήδη υπάρχει Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο όπως αυτό της Περιφέρειας Κρήτης (ΦΕΚ 260 Α.Α.Π./08.11.2017). Για παράδειγμα, στο άρθρο 34, , στους όρους δόμησης για τουριστικές εγκαταστάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου, αναφέρεται ότι για να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα πρέπει να έχουν ελάχιστο εμβαδόν 8.000 τ.μ. Παραδόξως, δεν αναφέρεται ότι θα πρέπει να έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο. Κατ' εξαίρεση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα και με ελάχιστο εμβαδό 4.000 τ.μ. εφόσον πληρούν συγκεκριμένους όρους που αναφέρονται στο νόμο.

Αντίθετα το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης ορίζει ως ελάχιστο εμβαδό εκτός σχεδίου γηπέδου, για χρήση τουριστικών εγκαταστάσεων, τα 20.000 τ.μ.. Υπάρχει διάσταση απόψεων για το ποιο από τα δύο υπερσχύει.

Επίσης, η παρ. 6 του άρθρου 33 δημιουργεί πλήρη σύγχυση σχετικά με τις συνενώσεις. Θεωρούμε ότι πρέπει να καταργηθεί, διότι δημιουργεί εμπόδια στις συνενώσεις γηπέδων, γεγονός το οποίο ασχέτως της αρτιότητας των προκύπτοντων γηπέδων συνεισφέρει στην διαιώνιση του κατακερματισμού της ιδιοκτησίας της χώρας, που είναι ένα από τα μεγάλα προβλήματα διαχρονικά και ειδικά στην Κρήτη. Όσον αφορά την αρτιότητα των γηπέδων, απαγορεύοντας την συνένωση τους με σκοπό την δημιουργία κατά κανόνα αρτίων γηπέδων ουσιαστικά απαγορεύει την εκτός σχεδίου δόμηση για όλα τα γήπεδα, τα οποία δεν προϋφίστανται της ημερομηνίας δημοσίευσης του Ν-4759/20. Η συνένωση γηπέδων δεν είχε τότε ξανά και δεν θα πρέπει να έχει ως προϋπόθεση την ύπαρξη αρτιότητας, ενώ η μόνη προϋπόθεση για την αρτιότητα των προκύπτοντων γηπέδων θα πρέπει να είναι η τήρηση του κανόνα των περιπτώσεων α και β της παρ. 1 του άρθρου 1 του από 24-5-85 και των όποιων ειδικότερων όρων ισχύουν στην περιοχή. Προτείνουμε να διατυπωθεί ως εξής : Πέρα από τις ήδη ισχύουσες δυνατότητες συνένωσης για δημιουργία αρτίων ή μη γηπέδων, επιτρέπεται στις εκτός σχεδίου περιοχές η δημιουργία αρτίου και οικοδομήσιμου γηπέδου με συνένωση , υπό τις εξής προϋποθέσεις :

α) το νέο γήπεδο που προκύπτει μετά τη συνένωση έχει εμβαδόν τουλάχιστον 4.000 τ.μ. και,

β) τουλάχιστον ένα από τα γήπεδα που συνενώνονται είναι άρτιο και οικοδομήσιμο με τις διατάξεις που ίσχυαν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

Η διάταξη αυτή δεν αποκλείει τη δημιουργία αρτίου και οικοδομήσιμου γηπέδου κατά κανόνα (περιπτώσεις α και β της παρ. 1 του άρθρου 1 του από 24-5-85 ΠΔ) με συνένωση αρτίων ή μη αρτίων γηπέδων.

Τέλος, θεωρούμε ότι θα πρέπει να γίνεται ρητή αναφορά ότι παράγραφος 1 του άρθρου 40 δεν έχει εφαρμογή στα γήπεδα της παραγράφου 2 του άρθρου 32, διότι η παρούσα διατύπωση δημιουργεί σύγχυση. Η κατάργηση των παρεκκλίσεων δεν είναι δυνατόν να επιβάλλεται σε περιοχές που διαθέτουν χωροταξικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου και για τις οποίες έχουν προκύψει ζώνες με περιορισμούς ή ακόμα και απαγόρευση δόμησης. Το σκεπτικό του

νομοθέτη και όλων των Υπουργών και Υφυπουργών που ασχολήθηκαν με το ζήτημα ήταν ξεκάθαρα η κατάργηση των παρεκκλίσεων δόμησης σε περιοχές που στερούνται χωροταξικό σχεδιασμό.

Σχετικά με το χρόνο εφαρμογής, δεδομένου ότι έχει παρέλθει ήδη το ένα εκ των δύο ετών του χρόνου εφαρμογής των μεταβατικών διατάξεων που ορίζει το άρθρο 40, θα πρέπει να δοθεί παράταση ετών ως μέτρο ανακούφισης στα προβλήματα που έχουν δημιουργηθεί.

Θεωρώντας ότι συμβάλουμε σημαντικά με τις προτάσεις μας, παρακαλούμε για την άμεση αποσαφήνιση των παραπάνω θεμάτων καθώς το καθεστώς που επικρατεί δημιουργεί προβλήματα στην πορεία των αδειοδοτήσεων αλλά και των επενδύσεων στα εκτός σχεδίου ακίνητα.

Με ιδιαίτερη εκτίμηση,

Για τη Δ.Ε. του ΤΕΕ/ΤΑΚ
Ο Πρόεδρος

Μιχαήλ Χωραφάς
Πολιτικός Μηχανικός ΑΠΘ



Κοινοποίηση:

- Υφυπουργός Χωροταξίας & Αστικού Περιβάλλοντος, κ. Νίκος Ταγαράς
- Γ. Γραμματέας Χωροταξίας & Αστικού Περιβάλλοντος, κ. Ευθύμιος Μπακογιάννης
- Πρόεδρος ΤΕΕ, κ. Γιώργος Στασινός
- Περιφερειακά Τμήματα ΤΕΕ
- Βουλευτές Ανατολικής Κρήτης
- ΜΜΕ

Εσωτερική Διανομή:

- Δ.Ε. ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Προεδρείο Αντιπροσωπείας ΤΕΕ/ΤΑΚ

- Πρόεδρος Πειθαρχικού Συμβούλιου ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Νομαρχιακή Επιτροπή Λασιθίου
- Σύλλογοι μηχανικών Ανατολικής Κρήτης
- Γραφείο Προϊσταμένης ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Γραφείο μηχανικών
- Χρονολογικό Αρχείο
- Μέλη ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Ιστοσελίδα ΤΕΕ/ΤΑΚ