



Αθήνα, 14 Ιουνίου 2022

## ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας

**ΘΕΜΑ: Ασάφειες του Ν. 4759/2020 περί «Εκσυγχρονισμού της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»**

Στις 09/12/2020 δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 245Α/2020 ο Νόμος 4759 περί «Εκσυγχρονισμού της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις». Στο άρθρο 40 αυτού, αναφέρεται ότι:

«Εάν, μέχρι την έγκριση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και πάντως για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη από την έναρξη ισχύος του παρόντος χορηγηθεί προέγκριση οικοδομικής άδειας, μπορούν να οικοδομούνται ακίνητα, τα οποία:

α) κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς, καθώς και σε εγκαταλελειμμένα τμήματα αυτών και σε σιδηροδρομικές γραμμές και εφόσον έχουν: αα) Τα γήπεδα που υφίστανται κατά την 12η.11.1962, ημέρα δημοσίευσης του από 24.10.1962 βασιλικού διατάγματος (Δ' 142), ελάχιστο πρόσωπο: δέκα (10) μέτρα, ελάχιστο βάθος: δεκαπέντε (15) μέτρα, ελάχιστο εμβαδόν: επτακόσια πενήντα 750 τ.μ., αβ) υφίστανται κατά την 12η.9.1964, ημέρα έναρξης ισχύος του από 21.7.1964 βασιλικού διατάγματος (Δ' 141), ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι (20) μέτρα, ελάχιστο βάθος: τριάντα πέντε (35) μέτρα, ελάχιστο εμβαδόν 1.200 τ.μ.,

β) έχουν πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, ή δημοτική οδό εφόσον υφίστανται κατά την 17η.10.1978, ημέρα έναρξης ισχύος του από 6.10.1978 προεδρικού διατάγματος (Δ' 538), και έχουν ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι πέντε (25) μ., ελάχιστο βάθος: σαράντα (40) μ. και ελάχιστο εμβαδόν δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.,

γ) έχουν πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, ή δημοτική οδό, εφόσον υφίστανται κατά την 17η.10.1978, και έχουν ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι πέντε (25) μ., ελάχιστο βάθος: σαράντα (40) μ. και ελάχιστο εμβαδόν δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.,

δ) βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών και είχαν κατά την 24η.4.1977, ημέρα έναρξης ισχύος του από 5.4.1977 προεδρικού διατάγματος (Δ' 133), και ελάχιστο εμβαδόν: δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.,

ε) είναι άρτια και οικοδομήσιμα και απομειούνται συνεπεία απαλλοτριώσεων ή διάνοιξης διεθνών, εθνικών ή επαρχιακών οδών, εφόσον μετά από την απομείωση αυτή έχουν τα όρια αρτιότητας και τις λοιπές προϋποθέσεις των γηπέδων της περ. δ',

στ) σε περιπτώσεις αναδασμών, γήπεδα που δημιουργούνται και δίνονται σε δικαιούχους σε ανταλλαγή αρτίων και οικοδομήσιμων γηπέδων, εφόσον μετά από τον αναδασμό αυτόν έχουν τα όρια αρτιότητας και τις προϋποθέσεις των γηπέδων της περ. δ',

ζ) έχουν ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τ.μ., όταν επ' αυτών ανεγείρονται τουριστικές εγκαταστάσεις.»

Το άρθρο αυτό προκαλεί αρνητική αναστάτωση στα μέχρι τούδε γνωστά για την εκτός σχεδίου δόμηση, θίγοντας στην ουσία για ακόμη μία φορά την μικρή και μεσαία ιδιοκτησία.

Πρόθεση της πολιτικής ηγεσίας του ΥΠΕΝ, ήταν να φαίνεται ότι ηρωικά καταργεί την εκτός σχεδίου δόμηση και μάλιστα χωρίς να υπολογίσει το πολιτικό κόστος. Στην πράξη όμως μόνο αυτό δεν κάνει. Η επιλογή της κατάργησης των παρεκκλίσεων για μικρού εμβαδού ιδιοκτησίες έχει συγκεκριμένο κοινωνικό, οικονομικό αλλά και περιβαλλοντικό πρόσχημο. Η ανύπαρκτη τεκμηρίωση αυτών των επιλογών (π.χ. για τί ποσοστό ιδιοκτησιών συζητάμε) συμβαδίζει με την προμοδότηση μεγάλων ιδιοκτησιών και οργανωμένων αναπτύξεων. Το περιβαλλοντικό λοιπόν όφελος από την προαναγγελθείσα μείωση των παρεκκλίσεων είναι υπό διερεύνηση. Πρόκειται λοιπόν για πυροτέχνημα, βασιζόμενο στο πάγιο αίτημα επιστημονικών φορέων και περιβαλλοντικών οργανώσεων για περιορισμό ή κατάργηση της εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών δόμησης, που όμως επιλέγεται να χρησιμοποιηθεί έξω από τον χωρικό/πολεοδομικό σχεδιασμό, ερήμην τεκμηρίωσης, που ανοίγει ακόμη μια φορά την πόρτα στην «τακτοποίηση» όχι του πολυδιάστατου χώρου αλλά της εξατομικευμένης περίπτωσης..

Επομένως, ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης που ως θεμελιώδης αρχή είναι σωστή, αλλά αφού πρώτα έχουν ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός, όπου το ΥΠΕΝ έχει καθυστερήσει τραγικά τις αναθέσεις των σχετικών μελετών, οι δασικοί χάρτες (τους οποίους σταμάτησε η ΝΔ), το κτηματολόγιο (που η ΝΔ βραχυκύκλωσε με την μεταφορά του στο Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης).

Οι ιδιοκτήτες των συγκεκριμένων ακινήτων είτε αγόρασαν οικόπεδα, που σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία του Ελληνικού Κράτους (προ του νόμου 4759/2020), ήταν κατά παρέκκλιση οικοδομήσιμα (στα συμβόλαια αναφέρεται ότι είναι κατά παρέκκλιση «άρτια και οικοδομήσιμα»), είτε τα κληρονόμησαν από τους γονείς και τους παππούδες τους και φορολογήθηκαν ως κληρονομούμετες άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση. Χαρακτηριστικά παραδείγματα από όλη την Ελλάδα είναι: 1. Όσα οικόπεδα είχαν πρόσοψη σε Επαρχιακό δρόμο μπορούσαν κατά παρέκκλιση (με συγκεκριμένους περιορισμούς) να οικοδομήσουν. 2. Όσα οικόπεδα είχαν πρόσοψη σε «ΚΥΡΙΟ ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΡΟΜΟ» (είχε χαρακτηριστεί «Κύριος κοινοτικός δρόμος» με επίσημη απόφαση των τότε Νομαρχιών) μπορούσαν κατά παρέκκλιση (με συγκεκριμένους περιορισμούς) να οικοδομήσουν.

Η θεωρητική πάλι δυνατότητα έκδοσης οικοδομικής αδείας σε χρονικό διάστημα δύο ετών των γηπέδων τα οποία ήταν άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση, στην πραγματικότητα εξανεμίζεται γιατί στην παρούσα δύσκολη οικονομική κατάσταση δεν είναι δυνατόν οι πολίτες να ενδιαφερθούν να εκδώσουν εντός των συγκεκριμένων χρονικών ορίων οικοδομικές άδειες. Δεν νομίζουμε ότι μπορεί να διανοηθεί κανείς να πιστεύει σε μια τέτοια περίοδο με κλειστό το μεγαλύτερο τμήμα της οικονομικής δραστηριότητας της χώρας ότι οι πολίτες θα κάνουν ουρά για να εκδώσουν οικοδομική άδεια χωρίς να έχουν την δυνατότητα να την υλοποιήσουν. Όλες οι κατηγορίες των ανωτέρω γηπέδων τα οποία ήταν άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση όπως σαφώς προβλεπόταν στο Π.Δ. 6/17-10-1978 ΦΕΚ 538Δ και στο Π.Δ. 24-5-1985 ΦΕΚ 270Δ/85 καθίστανται πλέον μη άρτια και μη οικοδομήσιμα και στην ουσία τίθενται πλέον εκτός συναλλαγής.

Επιπλέον, τα αγροτεμάχια που βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών και κυρίως βρίσκονται σε οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων (Γεωργικούς ,Κτηνοτροφικούς κ.λ.π) χρησιμοποιούνται ως επί το πλείστον για ανεγέρσεις αποθηκών σταυλικών εγκαταστάσεων στάνες κλπ. Η κατάργηση της παρέκκλισης θα δημιουργήσει ιδιαίτερα προβλήματα στις γεωργοκτηνοτροφικές εργασίες των κατοίκων αυτών των περιοχών.

Καθίσταται σαφές, ότι είναι εξαιρετικά άδικο να διαχωρίζονται οι πολίτες ανάλογα με τις οικονομικές δυνατότητες τους. Αυτοί που έχουν κάποια οικονομική δυνατότητα θα εξαναγκασθούν να βγάλουν οικοδομική άδεια έστω και εάν δεν το επιθυμούν. Αυτοί που δεν έχουν την δυνατότητα στην παρούσα στιγμή θα τα χάσουν οριστικά. Στη πραγματικότητα θα δουν να εξανεμίζεται η περιουσία τους.

Κατόπιν τούτων,

**Ερωτάται ο αρμόδιος Υπουργός:**

- 1) Προτίθεται να δώσει παράταση στην προθεσμία των δύο ετών μέχρι την ολοκλήρωση του χωρικού σχεδιασμού της χώρας;**

**Οι ερωτώντες βουλευτές**

**Μάρκου Κώστας**

**Αναγνωστοπούλου Αθανασία**

**Αβραμάκης Ελευθέριος**

**Αυλωνίτης Αλέξανδρος Χρήστος**

**Βαρδάκης Σωκράτης**

Βαρεμένος Γεώργιος

Βέττα Καλλιόπη

Γκιόλας Γιάννης

Ηγουμενίδης Νικόλαος

Θραψανιώτης Μανόλης

Κασιμάτη Νίνα

Καφαντάρη Χαρά

Μαμουλάκης Χαράλαμπος

Μπάρκας Κωνσταντίνος

Παπαδόπουλος Αθανάσιος (Σάκης)

Παπαηλιού Γεώργιος

Πούλου Παναγιού

Τριανταφυλλίδης Αλέξανδρος

Χαρίτου Δημήτριος

Χατζηγιαννάκης Μίλτος

Χρηστίδου Ραλλία