



Προς το Προεδρείο της Βουλής των Ελλήνων

ΑΝΑΦΟΡΑ

Για τον κ. Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας

**Θέμα: «Αναγκαιότητα παράτασης της δυνατότητας οικοδόμησης
των εκτός σχεδίου κατά παρέκκλιση οικοπέδων»**

Οι Βουλευτές ν. Ηρακλείου ΣΥ.ΡΙΖ.Α - Προοδευτική Συμμαχία **Μαμουλάκης Χαράλαμπος, Βαρδάκης Σωκράτης και Ηγουμενίδης Νίκος**, καταθέτουν προς τον κ. Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας αναφορά την κοινή επιστολή των Προέδρων των νησιωτικών Περιφερειακών Τμημάτων του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας για την αναγκαιότητα παράτασης της δυνατότητας οικοδόμησης των εκτός σχεδίου κατά παρέκκλιση οικοπέδων. Στην επιστολή οι Πρόεδροι απαριθμούν τα σοβαρά προβλήματα λίγο πριν την εκπνοή της διετούς χρονικής προθεσμίας η οποία είχε δοθεί με το άρθρο 40 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ Α' 245/9.12.2020) για τα εν λόγω οικόπεδα (*«Τα παραπάνω οικόπεδα μπορούν να οικοδομούνται αν έχουν λάβει προέγκριση οικοδομικής άδειας 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»*).

Μεταξύ άλλων, τονίζουν ότι στις περισσότερες περιοχές της χώρας δεν έχουν ακόμα εγκριθεί ή και προκηρυχθεί τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, ότι το Κτηματολόγιο δεν έχει ολοκληρωθεί καθώς και ότι οι Πολεοδομικές Υπηρεσίες είναι τραγικά υποστελεχωμένες. Όπως σημειώνουν, ως συνέπεια των παραπάνω ελλοχεύουν κίνδυνοι μεταξύ των οποίων η απορρύθμιση της κτηματαγοράς και η ματαίωση απορρόφησης κονδυλίων Κοινοτικών προγραμμάτων.

Επισυνάπτεται η επιστολή.

Παρακαλούμε για την απάντηση και τις δικές σας ενέργειες.

Αθήνα, 10 Νοεμβρίου 2022

Οι καταθέτοντες Βουλευτές

Μαμουλάκης Χάρης

Βαρδάκης Σωκράτης

Ηγουμενίδης Νίκος

ΚΟΙΝΗ ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΠΡΟΕΔΡΩΝ ΝΗΣΙΩΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΕΛΛΑΔΑΣ

7 Νοεμβρίου 2022

ΠΡΟΣ: 1. Πρωθυπουργό της Ελλάδας
κ. Κυριάκο Μητσοτάκη
2. Υπουργό Περιβάλλοντος & Ενέργειας
κ. Κ. Σκρέκα
3. Υφυπουργό Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος
κ. Ν. Ταγαρά

ΚΟΙΝ.: α. Πρόεδρο ΤΕΕ
κ. Γ. Στασινό
β. Περιφερειακά Τμήματα ΤΕΕ

ΘΕΜΑ: Αναγκαιότητα παράτασης της δυνατότητας οικοδόμησης των εκτός σχεδίου κατά παρέκκλιση οικοπέδων.

Το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, ανέκαθεν είχε πάγια και σταθερή θέση σχετικά με την ανάπτυξη δόμησης. Αυτή πρέπει να πραγματοποιείται σε οργανωμένους υποδοχείς με όλα τα απαραίτητα έργα υποδομής, προκειμένου να επιτυγχάνεται αφενός η ανάπτυξη και αφετέρου να είναι διαχειρίσιμες οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις, αντίθετα δηλαδή με ότι συμβαίνει με την ανεξέλεγκτη εκτός σχεδίου δόμηση.

Η σύνταξη των απαιτούμενων πολεοδομικών σχεδίων, προκειμένου να εξασφαλιστεί η κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των πολιτών, καθώς και τα απαραίτητα έργα υποδομής αποτελούν σαφώς ευθύνη της Πολιτείας με αναποδοτικό μάλιστα χαρακτήρα. Σε αυτό το τομέα η χώρα μας παρουσιάζει σημαντική υστέρηση και απέχει πολύ από την κάλυψη των αναγκών της κοινωνίας, ενώ αυτές αφέθηκαν να εκτονισθούν σε σκαριφηματικές επεκτάσεις οικισμών και σε εκτός σχεδίου περιοχές με όλες τις αρνητικές επιπτώσεις (αυθαίρετη δόμηση).

Ο Ν.4759/2020 (ΦΕΚ Α' 245/9.12.2020) έθεσε κάποιους περιορισμούς στην εκτός σχεδίου δόμηση και συγκεκριμένα κατήργησε τη δυνατότητα της κατά παρέκκλισης δόμησης σε οικόπεδα μικρότερα των τεσσάρων στρεμμάτων, στις εκτός σχεδίου περιοχές της χώρας. Συγκεκριμένα στο άρθρο 40 του παραπάνω νόμου αναφέρεται ότι:

"τα παραπάνω οικόπεδα μπορούν να οικοδομούνται αν έχουν λάβει προέγκριση οικοδομικής άδειας 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", ενώ ο ίδιος νόμος έθεσε ως προϋπόθεση για την εκτός σχεδίου δόμηση το οικόπεδο να έχει "πρόσωπο σε αναγνωρισμένη οδό".

Το ΤΕΕ, ήδη από το στάδιο της διαβούλευσης του Νόμου αλλά και κατά την διάρκεια της διατύπωσης αυτής, εξέφραζε τον προβληματισμό του για την δυνατότητα εκπόνησης και έγκρισης Πολεοδομικών Σχεδίων σε τόσο μικρό χρονικό διάστημα εκτιμώντας ότι θα παρέλθει η διετία και θα δημιουργηθεί τεράστιο πρόβλημα στην κτηματογορά.

Σήμερα, όπου η διετία κοντεύει να εκπνεύσει, επιθυμούμε να σας γνωρίσουμε τα κάτωθι:

1. Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια όχι μόνο δεν έχουν εγκριθεί, αλλά στις περισσότερες περιοχές της χώρας δεν έχουν καν προκηρυχθεί, ενώ η ολοκλήρωση των μελετών αναμένεται το έτος 2025.
2. Οι μελέτες για τον χαρακτηρισμό των οδών (που οι ίδιοι οι Δήμοι έχουν κατασκευάσει και συντηρούν με Δημόσιες και Κοινοτικές χρηματοδοτήσεις) δεν έχουν καν προκηρυχθεί, με άγνωστο το χρονικό διάστημα ολοκλήρωσης και έγκρισης.
3. Η ανάρτηση των δασικών χαρτών σε όλη την χώρα δημιούργησε πολλά προβλήματα στις εκτός σχεδίου περιοχές, που ανιγνωρίστηκαν αλλιώστε από την Πολιτεία και προέβλεψε την δημιουργία επιτροπών για την επίλυσή τους. Οι επιτροπές αυτές δεν έχουν καν συσταθεί και οι εκκρεμείς υποθέσεις είναι εκατοντάδες χιλιάδες. Παράλληλα το Κτηματολόγιο δεν έχει ολοκληρωθεί, παρουσιάζει σημαντική υστέρηση, ενώ υπάρχουν περιοχές της χώρας που δεν έχει καν ξεκινήσει.
4. Με διαχρονικές ολιγορίες της Διοίκησης πολλοί οικισμοί στην χώρα έχουν καταργηθεί από τα Ανώτατα Δικαστήρια, στερούντας επιπλέον δομήσιμη γη.
5. Η στελέχωση των Πολεοδομικών Υπηρεσιών είναι τραγικά ελλιπής, μετά από δώδεκα χρόνια μηδενικών προσλήψεων, και αυτές αδυνατούν να ανταπεξέλθουν στον αναμενόμενο αριθμό των αιτούμενων οικοδομικών αδειών, ενώ, αν και θεσπίστηκε νέος τρόπος έκδοσης των Οικοδομικών Αδειών, οι υπηρεσίες διαφόρων Υπουργείων (ΥΠΠΟΑ), λόγω της μη έκδοσης των απαραίτητων Εγκυκλίων, ουσιαστικά καταργούν την προσπάθεια απλούστευσης της διαδικασίας έκδοσής τους.
6. Η διετία 2021-2022 χαρακτηρίστηκε από υγειονομική κρίση με περιορισμούς στις δραστηριότητες των πολιτών και οικονομική δυσπραγία, αλλά και με οικονομική κρίση λόγω της παλεμικής ανάφλεξης στην Ουκρανία με ανεξέλεγκτες αυξήσεις στον κλάδο της κατασκευής.
7. Η έντονη τουριστική κίνηση του καλοκαιριού με νέες μάλιστα τουριστικές επενδύσεις και η μετοίκηση τουριστών και εργαζομένων, στην νησιωτική χώρα ιδιαίτερα, έχει δημιουργήσει αυξημένες ανάγκες για στέγη με παράλληλη αύξηση αξιών και ενοικίων.

Επειδή όλα τα παραπάνω έχουν ως αποτέλεσμα:

- πολλοί ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες να μην έχουν την δυνατότητα, αν και θα τα επιθυμούσαν, να εξασφαλίσουν την οικοδομησιμότητα της περιουσίας τους μέχρι τις 09/12/2022, όπου λήγει η προθεσμία της κατά παρέκκλισης δόμησης,
- έχει απορρυθμισθεί η κτηματαγορά με ορατό και άμεσο κίνδυνο να απαξιωθεί η παρουσία των πολιτών, ιδίως στην νησιωτική χώρα που ο κλήρος είναι παραδοσιακά μικρός,
- κινδυνεύουν με ματαίωση επενδυτικά σχέδια και η απορρόφηση κονδυλίων από Κοινοτικά προγράμματα, ενώ διαφαίνεται και η δημιουργία νέου κύκλου "κόκκινων δανείων" στις Τράπεζες, αποκλειστικά σε εγγυήσεις που έχουν δοθεί σε τέτοια οικοπέδα,
- ο συνδυασμός της μη ύπαρξης δομήσιμης γης και αυξημένων αναγκών σε στέγη, λόγω της ανάπτυξης, θα δημιουργήσει νέα γενιά αυθαιρέτων κτισμάτων με όλες τις συνέπειες.

Εμείς, οι συνυπογράφωντες, ως Πρόεδροι των νησιωτικών Περιφερειακών Τμημάτων του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, θεσμοθετημένου Τεχνικού Συμβούλου της Πολιτείας, σας καλούμε όπως προβείτε σε νομοθετική ρύθμιση που να παρατίνει τη δυνατότητα αξιοποίησης τέτοιων οικοπέδων τουλάχιστον μέχρι την έγκριση των ανά περιοχή Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων και την αναγνώριση των οδών και μάλιστα να το πράξετε άμεσα ώστε να επέλθει η κανονικότητα στη ζωή των ιδιοκτητών, των επαγγελματιών του κλάδου, αλλά και της αγοράς ακινήτων.

1. Π. Τμήματος Κέρκυρας
Γιάννης Κ. Μεταλληνός
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός

2. Π. Τμήματος Ανατολικής Κρήτης
Γεώργιος Ν. Ταβερναράκης
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός

3. Π. Τμήματος Δυτικής Κρήτης
Σπυρίδων Α. Σοφιανός
Διπλ. Ηλεκτρολόγος Μηχανικός και

4. Π. Τμήματος Δωδεκανησου
Αντώνιος Ε. Γιαννικουρής
Διπλ. Αρχιτέκτων Μηχανικός

5. Π. Τμήματος Εύβοιας
Κωνσταντίνος Ν. Λάμπας
Διπλ. Μηχανολόγος Μηχανικός

6. Π. Τμήματος Βορειανατολικού Αιγαίου
Ευστράτιος Μιχαήλ Κ. Μανωλακέλλας
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός

ΜΑΝΩΛΑΚΕΛΛΗΣ ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΣ