



Προς το Προεδρείο της Βουλής των Ελλήνων

ΑΝΑΦΟΡΑ

Για τον κ. Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Θέμα: «Μέσα σε μια νύχτα, κάποιοι αποφασίζουν ότι σε έκταση που ήταν άρτια και οικοδομήσιμη μέχρι χθες, αύριο θα απαγορεύεται ξαφνικά κάθε είδους δόμηση»

Ο Βουλευτής Λάρισας Κόκκαλης Βασίλειος καταθέτει προς τον κ. Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ως Αναφορά δημοσίευμα του ηλεκτρονικού τύπου στο οποίο φιλοξενούνται δηλώσεις του πρόεδρου του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ) κ. Γ. Στασινού και του πρόεδρου της Ένωσης Συμβολαιογράφων Ελλάδας κ. Γ. Ρούσκα., σύμφωνα με τις οποίες η «νομοθετική ρύθμιση που προωθεί το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την εκτός σχεδίου δόμηση και που συζητήθηκε στο Υπουργικό Συμβούλιο, πάνω από το 80% των οικοπέδων που βρίσκονται σε εκτός σχεδίου περιοχές βγαίνει εκτός κάθε δυνατότητας δόμησης»

Αναφέρεται ότι αυτό αποτελεί «μια εξέλιξη που έχει θορυβήσει και πολλούς Λαρισαίους για τις περιουσίες τους τόσο σε περιοχές της πόλης της Λάρισας, όσο και στα παράλια του νομού, αλλά και σε αυτά της Πιερίας (Πλαταμώνας κλπ» καθώς και ότι «η προωθούμενη νομοθετική ρύθμιση έχει ήδη προκαλέσει νέα αναστάτωση και έχει περιπλέξει ακόμη περισσότερο την κατάσταση στην κτηματαγορά των εκτός σχεδίου περιοχών, όπου σήμερα άλλες πολεοδομίες εκδίδουν οικοδομικές άδειες κι άλλες όχι.»

Επισημαίνεται ότι «όποιος αγόρασε ένα αγροτεμάχιο άρτιο και οικοδομήσιμο, πληρώνει φόρους και ΕΝΦΙΑ, έχει υπαχθεί σε τεκμήρια, ξαφνικά βλέπει το ακίνητό του να βγαίνει εκτός συναλλαγής. Μιλάμε για απαλλοτρίωση περιουσίας συνδυσασμένη με ένα πολύ μεγάλο αίσθημα αδικίας: ο διπλανός του, εφαρμόζοντας τον νόμο, έχει οικοδομήσει ή τακτοποιήσει το ακίνητό του και αυτός (ο ιδιοκτήτης) που ήλπιζε σε μια μελλοντική εκμετάλλευση δεν μπορεί να κάνει τίποτα»

Επιπλέον, προκύπτει «η απομείωση στην αξία των ακινήτων με υποθήκες έναντι δανείων των ιδιοκτητών τους, καθώς μόλις νομοθετήσει το ΥΠΕΝ, η αξία οικοπέδων ή εκτάσεων που έχει εκτιμηθεί από τις τράπεζες σε κάποιο ύψος θα απομειωθεί πλήρως, οδηγώντας είτε σε καταγγελίες δανείων, αν δεν υπάρχουν άλλα ακίνητα για εγγύηση, ή σε επαναδιαπραγμάτευση του δανείου ή σε δέσμευση παραπάνω ακινήτων από υποθήκες τραπεζών για δανειολήπτες που

μπορεί να είναι μέχρι σήμερα συνεπείς αλλά η τράπεζα δεν θα δέχεται τις εγγυήσεις τους πλέον στην αξία που είχαν.»

Ζητείται η εύρεση μεταβατικής λύσης για την οποία «Οι προϋποθέσεις της δεν μπορούν να ακυρώνουν κάθε δικαίωμα δόμησης πολιτών και εκτάσεων, σε ποσοστό που ξεπερνά το 80%.»

Επισυνάπτεται το σχετικό δημοσίευμα.

Παρακαλούμε για τις άμεσες και δέουσες ενέργειες του Υπουργείου για την άμεση επίλυση και δρομολόγηση των ανωτέρων και σχετική ενημέρωση μας.

Αθήνα, 29 Ιανουαρίου 2024

Ο καταθέτων Βουλευτής

Κόκκαλης Βασίλειος

ΛΑΡΙΣΣΑ ΠΡΩΤΟΣΕΛΙΔΑ

Λαρισαίοι ανησυχούν για τις περιουσίες τους στην πόλη και τα παράλια: «Μπλόκο» στη δόμηση για 8 στα 10 εκτός σχεδίου οικοπέδα – Οι μεγάλοι χαμένοι

© 28/01/2024 - 7:41



Με τη νομοθετική ρύθμιση που προωθεί το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την εκτός σχεδίου δόμηση και που συζητήθηκε στο Υπουργικό Συμβούλιο, πάνω από το 80% των οικοπέδων που βρίσκονται σε εκτός σχεδίου περιοχές βγαίνει εκτός κάθε δυνατότητας δόμησης. Αυτό αναφέρουν στην εφημερίδα «Τα ΝΕΑ» ο πρόεδρος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ) Γιώργος Στασινός και ο πρόεδρος της Ένωσης Συμβολαιογράφων Ελλάδας Γιώργος Ρούσκας.

Μια εξέλιξη που έχει θορυβήσει και πολλούς Λαρισαίους για τις περιουσίες τους τόσο σε περιοχές της πόλης της Λάρισας, όσο και στα παράλια του νομού, αλλά και σε αυτά της Πιερίας (Πλαταμώνας κλπ).

Πάντως μέχρι να εκδοθεί το σχετικό προεδρικό διάταγμα και όχι πέραν της 31 Δεκεμβρίου 2025, η ρύθμιση αυτή επιλύει σε έναν βαθμό το ζήτημα της δόμησης οικοπέδων στην εκτός σχεδίου περιοχή, που έχουν πρόσωπο σε μη αναγνωρισμένο ως κοινόχρηστο κατά την έννοια της πολεοδομικής νομοθεσίας δρόμο. Υπενθυμίζεται πως η εν λόγω νομοθετική δεν έχει κατατεθεί ακόμη στη Βουλή. Σημειώνεται δε πως πολλοί ιδιοκτήτες θα δουν την περιουσία τους να χάνει την αξία της.

Μάλιστα πηγές που γνωρίζουν καλά το θέμα, αναφέρουν πως η προωθούμενη νομοθετική ρύθμιση έχει ήδη προκαλέσει νέα αναστάτωση και έχει περιπλέξει ακόμη περισσότερο την κατάσταση στην κτηματαγορά των εκτός σχεδίου περιοχών, όπου σήμερα άλλες πολεοδομίες εκδίδουν οικοδομικές άδειες κι άλλες όχι. «Ανατρέποντας τα πάντα και ό,τι ίσχυε μέχρι το 2003, δηλαδή αρτιότητα και οικοδομησιμότητα, δεν θα ισχύουν», επισημαίνει ο πρόεδρος της Ένωσης Συμβολαιογράφων Ελλάδας.

Αυτό πρακτικά σημαίνει πως «όποιος αγόρασε ένα αγροτεμάχιο άρτιο και οικοδομήσιμο, πληρώνει φόρους και ΕΝΦΙΑ, έχει υπαχθεί σε τεκμήρια, ξαφνικά βλέπει το ακίνητό του να βγαίνει εκτός συναλλαγής. Μιλάμε για απαλλοτρίωση περιουσίας συνδυαζόμενη με ένα πολύ μεγάλο αίσθημα αδικίας: ο διπλανός του, εφαρμόζοντας τον νόμο, έχει οικοδομήσει ή τακτοποιήσει το ακίνητό του και αυτός (ο ιδιοκτήτης) που ήλπιζε σε μια μελλοντική εκμετάλλευση δεν μπορεί να κάνει τίποτα» όπως υποστηρίζει ο Γιώργος Ρούσκας.

Απομείωση

Ξεχωριστή σημασία έχει η απομείωση στην αξία των ακινήτων με υποθήκες έναντι δανείων των ιδιοκτητών τους, καθώς μόλις νομοθετήσει το ΥΠΕΝ, η αξία οικοπέδων ή εκτάσεων που έχει εκτιμηθεί από τις τράπεζες σε κάποιο ύψος θα απομειωθεί πλήρως, οδηγώντας είτε σε καταγγελίες δανείων, αν δεν υπάρχουν άλλα ακίνητα για εγγύηση, ή σε επαναδιαπραγμάτευση του δανείου ή σε δέσμευση παραπάνω ακινήτων από υποθήκες τραπεζών για δανειολήπτες που μπορεί να είναι μέχρι σήμερα συνεπείς αλλά η τράπεζα δεν θα δέχεται τις εγγυήσεις τους πλέον στην αξία που είχαν. «Δεν μπορεί μέσα σε μια νύχτα, κάποιοι να αποφασίζουν ότι σε έκταση που ήταν άρτια και οικοδομήσιμη μέχρι χτες, αύριο θα απαγορεύεται ξαφνικά κάθε είδους δόμηση», αναφέρει, μεταξύ άλλων, ο πρόεδρος του ΤΕΕ Γιώργος Στασινός.

Σύμφωνα με τον ίδιο «το πρόβλημα της εκτός σχεδίου δόμησης θα λυθεί ουσιαστικά με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, που ήδη εκπονούνται ή προετοιμάζονται με ορίζοντα ολοκλήρωσης τη διετία 2025-2026 και θα έχουν την έγκριση του Συμβουλίου της Επικρατείας με την έκδοση Προεδρικών Διαταγμάτων. Μέχρι το 2026, όμως, θα πρέπει να υπάρχει μεταβατική λύση. Οι προϋποθέσεις της δεν μπορούν να ακυρώνουν κάθε δικαίωμα δόμησης πολιτών και εκτάσεων, σε ποσοστό που ξεπερνά το 80%».

Δύο ταχύτητες

Έτσι, δημιουργούνται ιδιοκτήτες δυο ταχυτήτων: οι αδικημένοι και οι ευνοημένοι. Η εφημερίδα «ΤΑ ΝΕΑ» παρουσιάζει όλες τις κατηγορίες των ιδιοκτητών που θα δουν την περιουσία τους να χάνει την αξία της. Η προωθούμενη νομοθετική ρύθμιση θέτει μεταξύ άλλων δύο βασικές προϋποθέσεις που συνδέονται με:

Πρώτον, εν τοις πράγμασι ύπαρξη οδού για την εξυπηρέτηση των ακινήτων που εμφανίζεται σε αεροφωτογραφίες προ της 27ης Ιουλίου 1977.

Δεύτερον, πλάτος οδού τουλάχιστον 3,5 μέτρων.

Συνεπώς:

1. Όλοι όσοι έχουν οικόπεδα ή εκτάσεις σε εκτός σχεδίου περιοχές:

- Δεν θα χτίζουν αν δεν υπάρχει επίσημη κρατική αεροφωτογραφία της περιοχής του οικοπέδου τους όπου να εμφανίζεται ο δρόμος που περνά μπροστά από το δικό τους οικόπεδο και αυτή να έχει τραβηχτεί πριν από το 1977, ενώ ο δρόμος θα φαίνεται στη φωτογραφία ότι έχει πλάτος τουλάχιστον 3,5 μέτρα.

- Όσοι δεν πληρούν την άλλη προϋπόθεση που βάζει το υπουργείο, δηλαδή ο δρόμος που περνά μπροστά από το οικόπεδό τους να έχει διανοιχθεί (προφανώς προ του 1977) με συγκεκριμένη και ειδική απόφαση κρατικού οργάνου, είτε να είναι ήδη καταχωρισμένη στα κτηματολογικά βιβλία με την ένδειξη «ΕΚ» (ειδική έκταση) – παρότι δεν υπάρχει ακόμη η χώρα πλήρης κτηματογράφηση στη – είτε να έχει οδόστρωση κάποια δημόσια Αρχή ή Οργανισμός ή να διέρχεται από τον δρόμο δίκτυο κοινής ωφελείας.

Σημειώνεται ότι η πρακτική της διάνοιξης αγροτικών οδών πέριξ των χωριών με αποφάσεις των παλαιών κοινοταρχών, πρακτική εξαιρετικά συνήθης στην ύπαιθρο και ιδίως σε ορεινές και σε μικρές αγροτικές περιοχές, προφανώς τίθεται εκτός πλαισίου αν δεν υπάρχουν έγκυρα αρχεία.

- Όσοι έχουν περιουσία σε περιοχές όπου τα παλαιά αρχεία κοινοτήτων και νομαρχιών έχουν καταστραφεί, κινδυνεύουν να μηδενιστεί η αξία των εκτάσεων που κατέχουν.

2. Όσοι έχουν οικόπεδα που σχηματίστηκαν προ του 1985, η πλειονότητα δηλαδή των εκτός σχεδίου περιοχών, επιπλέον των γενικών προϋποθέσεων δεν θα χτίζουν εάν δεν έχουν

πρόσωπο σε δρόμο τουλάχιστον 3,5 μέτρων. Με λίγα λόγια είτε να έχουν πρακτικά κανονικό πρόσωπο σε δρόμο ή ο δρόμος να καταλήγει στο οικόπεδό τους και να συνδέεται επιπλέον με επίσημη οδό.

3. Όσοι έχουν οικόπεδα που σχηματίστηκαν από το 1985 έως το 2003:

-Χάνουν το δικαίωμα να χτίσουν με την σύσταση δουλείας εισόδου από άλλο γειτονικό οικόπεδο (με αποζημίωση του ιδιοκτήτη) για την πρόσβαση στον δρόμο (λύση που ακολουθούν μέχρι σήμερα κάποιοι για τα τυφλά οικόπεδα.

-Ο δρόμος που έχει πρόσωπο το οικόπεδό του θα πρέπει υποχρεωτικά να συνδέεται με διεθνή, επαρχιακή, δημοτική ή κοινοτική οδό ή τουλάχιστον εγκαταλελειμμένα τμήματα αυτών των δρόμων.

4. Όσοι έχουν οικόπεδα που σχηματίστηκαν μετά το 1985 μέχρι σήμερα, καταργείται η λύση της πρόσβαση σε τυφλά οικόπεδα με δουλειά. Όλα τα τυφλά οικόπεδα και εκτάσεις χωρίς πρόσωπο σε δρόμο θα μένουν υποχρεωτικά αδόμητα.

5.Όσοι αγόρασαν ακίνητα την τελευταία πενταετία εκτός σχεδίου τα οποία σχηματίστηκαν μετά το 1983, παρότι τα συμβόλαια τους μπορεί να αναφέρουν ότι είναι άρτια οικοδομήσιμα, δεν θα είναι πλέον εκτός και αν ικανοποιούν τις αυστηρές προϋποθέσεις του ΥΠΕΝ.