

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 ανταποδοτικό 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 εκτονωθούν 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 διενέργειας 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 τεράστια πρόβλημα στην κτηματαγορά.

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 αναγνωρίστηκαν άλλωστε από την Πολιτεία και προέβλεψε την δημιουργία επιτροπών για την επίλυσή τους. Οι επιτροπές αυτές δεν έχουν καν συστηθεί 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 ολιγωρίες της Διοίκησης πολλοί οικισμοί στην χώρα έχουν καταργηθεί από τα Ανώτατα Δικαστήρια, στερώντας 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 πολεμικής 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 το επιθυμούσαν, να εξασφαλίσουν την οικοδομησιμότητα της περιουσίας τους μέχρι τις 09/12/2022, όπου λήγει η προθεσμία της κατά παρέκκλισης δόμησης.
- έχει απορυθμισθεί η κτηματαγορά με ορατό και άμεσο κίνδυνο να απαξιωθεί η περιουσία 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 παρατείνει 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.

ΚΟΙΝΗ ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΠΡΟΕΔΡΩΝ ΝΗΣΙΩΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΟΙ ΠΡΟΕΔΡΟΙ

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



Γ. Κ. Μεταλλής, Δ.Σ.
Πρόεδρος Δ.Ε.

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



ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΤΑΒΕΡΝΑΡΑΚΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Δ.Π.Θ.
MSc ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Ε. ΤΕΕΠ.Τ. ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΚΡΗΤΗΣ

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



ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΣΟΦΙΑΝΟΣ
Πρόεδρος Δ.Ε. ΤΕΕΠ.Τ. ΔΥΤΙΚΗΣ ΚΡΗΤΗΣ

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



Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Ε.

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



ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΛΑΜΠΑΣ
ΔΙΠΛ. ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

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



Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΤΕΕ Τ.Μ. Β.Α. ΑΙΓΑΙΟΥ

ΜΑΝΩΛΑΚΕΛΛΗΣ ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΣ