



**ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΥΠΟΥ
ΤΕΕ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ**

11/04/2023

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Αγαπητοί συνάδελφοι,

Θα θέλαμε να σας ενημερώσουμε για τις αρνητικές εξελίξεις που υπάρχουν, αναφορικά με τη δόμηση εκτός σχεδίου, μετά τη απόφαση 176/2023 της Ολομέλειας του ΣτΕ και την υπαναχώρηση της Κυβέρνησης να εκδώσει διάταξη μέσω του ΥΠΕΝ, για να αντιμετωπίσει το θέμα.

Ειδικότερα, όπως γνωρίζετε η Ολομέλεια του ΣτΕ με την 176/2023 απόφασή της έκρινε ότι τα γήπεδα στην εκτός σχεδίου περιοχή, ακόμη δε και εντός περιοχών με Πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου (ΓΠΣ, ΣΧΟΑΠ, ΖΟΕ κ.λπ.), για να καταστούν οικοδομήσιμα απαιτείται πέραν του ελαχίστου εμβαδού (ήδη από 31-5-1985) και η ύπαρξη προσώπου του ακινήτου σε νομίμως υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο (δρόμο).

Η συγκεκριμένη δικαστική απόφαση, δίνει τον «τελευταίο ασπασμό» στους μικροϊδιοκτήτες των ακινήτων, που βλέπουν κυριολεκτικά να χάνονται οι περιουσίες τους, οι οποίες με την εφαρμογή της απόφασης του ΣτΕ θα καταλήξουν με μαθηματική ακρίβεια ως εγκαταλελειμμένα αγροτεμάχια, καθώς δεν θα μπορούν να οικοδομηθούν, ενώ με τη συγκεκριμένη απόφαση τίθενται υπό αμφισβήτηση οικοδομικές άδειες, οι οποίες έχουν εκδοθεί από το 1985 μέχρι και σήμερα, πολλές εκ των οποίων βρίσκονται σε ισχύ έως 31-12-2024.

Παράλληλα ανατρέπονται αγοραπωλησίες και συμβόλαια για ακίνητα στις εκτός σχεδίου περιοχές, ακόμα και σε περιπτώσεις που δεν τίθεται η αρτιότητά τους σε αμφισβήτηση, ενώ ανεπανόρθωτη καταστροφή επέρχεται και στις ιδιοκτησίες των κατά παρέκκλιση γηπέδων οι οποίες έχουν περιορισμένο χρόνο έκδοσης άδειας.

Που βρισκόμαστε

Ο υφυπουργός Περιβάλλοντος κ. Νίκος Ταγαράς, μετά τις έντονες διαμαρτυρίες που εκφράστηκαν τόσο από το Κεντρικό ΤΕΕ, όσο και από τα περιφερειακά τμήματα, ανάμεσα τους και το ΤΕΕ Μαγνησίας, υποσχέθηκε την περασμένη εβδομάδα νομοθετική ρύθμιση που θα επανάφερε την οικοδομησιμότητα, όπως ίσχυε έως τώρα, απαντώντας σε ερώτηση της βουλευτή Τόνιας Αντωνίου (ΠΑΣΟΚ – ΚΙΝΑΛ).

Ωστόσο χθες, λίγες μόλις ημέρες μετά, απαντώντας και πάλι στη Βουλή σε πανομοιότυπη ερώτηση αυτή τη φορά του κυβερνητικού βουλευτή Γιώργου Βλάχου, ο κ. Ταγαράς αναίρεσε ότι δεσμεύτηκε, με το πρόσχημα ότι χρειάζεται να «τη μελετήσει καλύτερα».

Παρέμβαση του Προέδρου

ΤΕΕ Γιώργου Στασινού

«Να επικρατήσει η κοινή λογική», ζήτησε με έμφαση ο πρόεδρος του ΤΕΕ Γιώργος Στασινός, ασκώντας παρέμβαση προς την κυβέρνηση και τα κόμματα, ενόψει βουλευτικών και αυτοδιοικητικών εκλογών.

Ο κ. Στασινός κατέθεσε συγκεκριμένες προτάσεις, ώστε να επιλυθεί με άμεση νομοθετική ρύθμιση το θέμα που έχει ανακύψει με την εκτός σχεδίου δόμηση, να μην ανατραπεί ο Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός και παράλληλα να αποκρουστούν οριζόντιες ρυθμίσεις για τη δόμηση, που θα έχουν επιπτώσεις στις κατασκευές και θα προκαλέσουν αδικίες και ανατροπές στις αξίες των ακινήτων.

Σε Συνέντευξη Τύπου προς διαπιστευμένους συντάκτες του ΤΕΕ, ο κ. Στασινός επεσήμανε ότι με την ενεργό συμβολή του Τεχνικού Επιμελητηρίου στη χώρα μας υλοποιούνται έργα, μεταρρυθμίσεις και προγράμματα, που δεν είχαν πραγματοποιηθεί τα τελευταία 50 – 100 χρόνια. «Το ΤΕΕ έχει αναλάβει να τα εκπονήσει και θα τα ολοκληρώσει εγκαίρως, κυρίως με τη χρηματοδότηση του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας», όπως δήλωσε χαρακτηριστικά. Επιπροσθέτως, ανακοίνωσε ότι με συνδυαστική δέσμη μέτρων, αεροφωτογραφιών, ελέγχου από ελεγκτές δόμησης και εφαρμογές αυτόματου εντοπισμού κατασκευών χωρίς οικοδομική άδεια, που ο ίδιος εισηγήθηκε στον πρωθυπουργό Κυριάκο Μητσοτάκη και εξασφάλισε την έγκρισή του, προκειμένου να υλοποιηθεί το ΤΕΕ: «μέχρι το 2026 θα έχει αντιμετωπιστεί πλήρως η αυθαίρετη δόμηση στη χώρα».

Σύμφωνα με τον κ. Στασινό, **πρέπει να κατατεθεί άμεσα τροπολογία για ψήφιση – πριν κλείσει η Βουλή** – ώστε να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα που έχει δημιουργηθεί μετά την πρόσφατη απόφαση του ΣΤΕ για οικοδομή στην Πάτμο, σύμφωνα με την οποία δεν μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια για κάθε εκτός σχεδίου οικόπεδο που δεν έχει “πρόσωπο” σε αναγνωρισμένη νομικά οδό, τη στιγμή, μάλιστα, που κάτι τέτοιο δεν υφίσταται για σχεδόν το 90% των ιδιοκτησιών. Στην πραγματικότητα σήμερα, καθώς έχει ήδη καταργηθεί η κατά παρέκκλιση δόμηση για τα μικρότερα των 4 στρεμμάτων γήπεδα, μετά την εν λόγω απόφαση του ΣΤΕ, δε χτίζει κανείς στην εκτός σχεδίου δόμηση.

«Δεν πρέπει να χαθεί το δικαίωμα δόμησης που αφορά στο 90% των ιδιοκτησιών και να μηδενιστεί η αξία της ιδιωτικής περιουσίας σε μία ημέρα. Παράλληλα, δεν πρέπει να ανατραπεί ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός.» Ειδικά για τον πολεοδομικό σχεδιασμό τόνισε ότι «με πρωταγωνιστή το ΤΕΕ και σε συνεργασία με το ΥΠΕΝ βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη για να αποκτήσει η χώρα για πρώτη φορά στα ιστορικά χρονικά ολοκληρωμένο σχεδιασμό για το 70% της επικράτειας έως το 2025», δήλωσε ο πρόεδρος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας.

«Είναι κράτος δικαίου σε μία Ευρωπαϊκή χώρα αυτό που συμβαίνει αυτή τη στιγμή στην Ελλάδα, ένας πολίτης ο οποίος έχει ένα ακίνητο και έχτιζε κάποια τετραγωνικά, από τη μία μέρα στην άλλη, επειδή έβγαλε μία απόφαση το ΣΤΕ να επέρχεται “ξαφνικός θάνατος”, να μη χτίζει και το ακίνητό του να μην έχει καμία αξία;», διερωτήθηκε ο πρόεδρος του ΤΕΕ.

Και συνέχισε θέτοντας ακόμη το εξής ερώτημα: «Αν κάποιος από αυτούς που νομοθετούν ή που παίρνουν αποφάσεις στην ελληνική πολιτεία είχε αγοράσει ένα τέτοιο ακίνητο την προηγούμενη μέρα, θα αποδεχόταν αυτή την εξέλιξη σύμφωνα με την οποία θα έχανε η περιουσία του την αξία της;»

Ταυτοχρόνως, επεσήμανε ότι με την απόφαση του ΣΤΕ, επηρεάζεται οριζόντια όλη η Ελλάδα και πλέον δε χτίζει σχεδόν κανείς, ενώ οι υπηρεσίες δόμησης έχουν σταματήσει να εκδίδουν οικοδομικές άδειες.

Ο κ. Στασινός ξεκαθάρισε μάλιστα ότι «το ΣτΕ είναι το Ανώτατο Ακυρωτικό Δικαστήριο, ούτε Συνταγματικό Δικαστήριο είναι ούτε νομοθετεί», προσθέτοντας ότι «είναι σεβαστές όλες οι αποφάσεις των Δικαστηρίων και των Δικαστών όμως από εκεί και πέρα όλοι και όλα κρίνονται».

«Επί της ουσίας, η απόφαση του ΣτΕ δεσμεύει το σχεδιασμό που βρίσκεται σε εξέλιξη για πρώτη φορά στη χώρα με 230 και πλέον Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ), τα οποία αναμένεται να έχουν ολοκληρωθεί μέχρι το 2025. Η συγκεκριμένη απόφαση μάλιστα ακυρώνει το σκεπτικό του ίδιου του ΣτΕ, ότι δηλαδή πρέπει να υπάρχει πολεοδομικός και χωροταξικός σχεδιασμός, ο οποίος ωστόσο για πρώτη φορά στη χώρα τώρα υλοποιείται και θα είναι έτοιμος εντός τριετίας».

Ο πρόεδρος του ΤΕΕ διερωτήθηκε: «Η πολιτεία ενώ αντιλαμβάνεται ότι δημιουργείται ένα τεράστιο πρόβλημα όσον αφορά τους πολίτες, είναι δυνατόν να παραμένει απαθής;» Και επεσήμανε ότι υπάρχει ήδη απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής του ΤΕΕ, σύμφωνα με την οποία θα πρέπει να υπάρχει χωροταξικός σχεδιασμός με βάση τον οποίο θα αποφασιστεί τί πρέπει να χτίζεται και τί δεν πρέπει και ότι το θέμα της κατάργησης της εκτός σχεδίου δόμησης δεν μπορεί να είναι μία οριζόντια απόφαση, αλλά αποτέλεσμα σχεδιασμού.

Μάλιστα, κατέθεσε **συγκεκριμένη πρόταση νομοθετικής ρύθμισης δύο βημάτων** με την οποία δίνεται άμεσα λύση στο συγκεκριμένο πρόβλημα ως εξής:

α) Με νομοθετική μεταβατική ρύθμιση για να διατηρήσουν το δικαίωμα δόμησης μέχρι την ολοκλήρωση των ΤΠΣ και ΕΠΣ το 2025 όλα τα ακίνητα που είχαν οικοδομησιμότητα πριν το 2003.

β) Με τη δημιουργία ειδικού τμήματος στο ΥΠΕΝ και αντιστοίχου ειδικού τμήματος στο ΣτΕ ώστε οι μελέτες των ΤΠΣ και ΕΠΣ που θα παραδοθούν το 2025 να γίνουν ΠΔ μέχρι το 2026 το αργότερο.

«Αν μείνουμε στους ρυθμούς που έχουμε σήμερα, αυτά θα τελειώσουν το 2045», ανέφερε ο κ. Στασινός, προσθέτοντας ότι είναι υποχρεωτικό να έχουν ολοκληρωθεί μέχρι το 2025, καθώς, όπως είπε, υπάρχει προθεσμία και σε αντίθετη περίπτωση χάνεται η χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Τέλος, υπογραμμίζοντας την ανάγκη να ψηφιστεί άμεσα η νομοθετική αυτή ρύθμιση από την παρούσα βουλή, ο πρόεδρος του ΤΕΕ τόνισε ότι «με αυτά τα δύο βήματα δε θα αδικηθεί κανένας πολίτης, θα προστατευτεί το περιβάλλον για πάντα από την άναρχη εκτός σχεδίου δόμηση» ενώ πρόσθεσε ότι «το περιβάλλον δεν είναι μία αποστειρωμένη έννοια, αλλά εμπεριέχει και τον ανθρωπογενή χαρακτήρα του».

Δόμηση

«Όταν οριζόντιες πολιτικές για τη δόμηση, που ανήκουν στην ευθύνη του κράτους, αλλάζουν με αποφάσεις του ΣτΕ, με τοπικές αποφάσεις δημάρχων κλπ, τότε δημιουργούνται στρεβλώσεις, μεγάλες αδικίες, παραβιάζεται το κράτος δικαίου και συνήθως αυτές οι αποφάσεις γίνονται αντικείμενο μικροπολιτικής και συμφερόντων, ενώ μεγάλος χαμένος είναι πάντα ο πολίτης» δήλωσε χαρακτηριστικά ο πρόεδρος του ΤΕΕ, Γιώργος Στασινός.

Αναφερόμενος ειδικά στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό του 2012 (ΝΟΚ), τόνισε ότι τα πολεοδομικά κίνητρα που προβλέπει είναι υπέρ του περιβάλλοντος, μειώνοντας την κάλυψη προκειμένου να έχουμε περισσότερο ελεύθερο χώρο, περισσότερες πράσινες επιφάνειες και κτίρια σχεδόν μηδενικής ενεργειακής κατανάλωσης, δίνοντας ως αντάλλαγμα ύψος και δόμηση.

«Οι κανόνες δόμησης που έχουν τεθεί από την πολιτεία και είναι υπέρ του περιβάλλοντος δεν μπορεί να αντιμετωπίζονται με οριζόντιες ρυθμίσεις, δεν μπορούν να γίνονται αντικείμενο μικροπολιτικής και “show” δημάρχων, ούτε μπορεί ο καθένας που θεωρεί ότι έχει πρόσβαση στην εξουσία να παρεμβαίνει ή να πατάει ένα κουμπί και χωρίς καμία αιτιολόγηση και κανέναν σχεδιασμό να επιβάλλει ποιός θα σταματάει και ποιός θα συνεχίζει να χτίζει», επεσήμανε ο κ. Στασινός.

Προσθέτοντας ότι υπάρχουν και περιπτώσεις κατά τις οποίες σε δεδομένη στιγμή περιορίστηκε κάπου η δόμηση, κάποιος αγόρασε «τσάμπα» και μετά αυξήθηκε πάλι η δόμηση και η αξία του ακινήτου που αγόρασε εκτοξεύτηκε.

«Δεν μπορεί να γίνονται παντού και όλα τα κτίρια ουρανοξύστες. Υπάρχουν πολλές περιοχές στις οποίες πρέπει να ισχύσουν περιορισμοί δόμησης και να διατηρήσουν τα χαρακτηριστικά τους. Αυτό όμως πρέπει να είναι αποτέλεσμα σχεδιασμού, να γίνονται σωστά τα

πράγματα, να γίνονται μελέτες, να εκδίδονται Προεδρικά Διατάγματα και να τηρούνται κανόνες οι οποίοι θα προστατεύουν το δομημένο περιβάλλον και την περιουσία των πολιτών, ενώ ταυτόχρονα θα αποκλείουν φαινόμενα αυτών που επιχειρούν να εκμεταλλευτούν καταστάσεις αυξάνοντας ή μειώνοντας περιουσίες».

Η εξέλιξη του Χωρικού Σχεδιασμού

Με την ευκαιρία της Συνέντευξης Τύπου, ο κ. Στασινός παρουσίασε τα στοιχεία προόδου του προγράμματος Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ, που υλοποιεί το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, συνολικού ύψους 400 εκατομμυρίων ευρώ.

Πρόκειται για μελέτες οι οποίες αφορούν την οριοθέτηση ζωνών υποδοχής συντελεστή, υλοποίηση της Τράπεζας Γης, αναγνώρισης οδών στις εκτός σχεδίου περιοχές, οι οποίες θα υλοποιηθούν με δύο μεγάλους διαγωνισμούς: Ο πρώτος αφορά σε νησιά και τουριστικές περιοχές, όπου έχει αναδειχθεί προσωρινός ανάδοχος και ξεκινάει άμεσα, ενώ προωθείται δεύτερος για την ηπειρωτική Ελλάδα – με την αναγνώριση οδών – με τον οποίο αναμένεται να επιλυθεί οριστικά και το ζήτημα της εκτός σχεδίου δόμησης.

Ειδικότερα, για τα 230 περίπου ΤΠΣ και ΕΠΣ που θα καλύψουν το 70% της ελληνικής επικράτειας, καθώς για το 30% ήδη υπάρχουν πρόσφατα Πολεοδομικά Σχέδια, και έτσι θα είναι όλη η χώρα καλυμμένη, ο κ. Στασινός έδωσε στοιχεία σύμφωνα με τα οποία: έχουν ολοκληρωθεί 113 διαγωνισμοί και για το 80% από αυτούς υπάρχει προσωρινός ανάδοχος, έχει ήδη γίνει έλεγχος από το Ελεγκτικό Συνέδριο και μέχρι τον Ιούνιο υπογράφονται οι συμβάσεις. Παράλληλα κινούνται οι διαδικασίες για τους υπόλοιπους διαγωνισμούς και μέχρι το τέλος του έτους θα είναι σε τροχιά υλοποίησης στο σύνολό τους.

Ο κ. Στασινός μάλιστα χαρακτήρισε πρωτοφανές για τα ελληνικά δεδομένα να έχουν υλοποιηθεί τόσοι πολλοί διαγωνισμοί σε τόσο μικρό χρονικό διάστημα.