

Νεάρχου 23 – Χανιά, 73134

τηλ. 2821027900-01-02

Fax. 2821027903

<http://www.teetdk.gr>

e-mail : teetdk@tee.gr

Χανιά, 31/08/2020
Αρ. Πρωτ.: 923/31.08.2020

Πρεβελάκη & Γρεβενών
712 02 Ηράκλειο Κρήτης
Τηλ.: 2810 – 342520, 2810-341455
Fax:2810-281128
E-mail: teetak@tee.gr
Ιστοσελίδα: www.teetak.gr

Ηράκλειο, 31/08/2020
Αρ. Πρωτ. 1566/31.08.2020

ΠΡΟΣ: ✓ Πρωθυπουργό κ. Κυριάκο Μητσοτάκη

✓ Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κ. Κωστή Χατζηδάκη

ΚΟΙΝ:

✓ Περιφερειάρχη Κρήτης κ. Σταύρο Αρναουτάκη

✓ Πρόεδρο ΤΕΕ κ. Γιώργο Στασινό

✓ Πρόεδρους ΠΤ ΤΕΕ

ΘΕΜΑ: Σχέδιο Νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τίτλο «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας»

Προβληματισμό και αντιδράσεις έχει προκαλέσει στον κλάδο των μηχανικών το σχέδιο νόμου που έχει κατατεθεί για δημόσια διαβούλευση από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τίτλο «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας», και αφορά την κατάργηση του συνόλου των παρεκκλίσεων στην εκτός σχεδίου δόμηση μέσα σε μία διετία, και αμέσως με την ψήφισή του για όλες τις άλλες χρήσεις (βιοτεχνίες, γραφεία, καταστήματα κλπ).

Συγκεκριμένα, όπως αναφέρεται στις μεταβατικές διατάξεις των ρυθμίσεων για την εκτός σχεδίου δόμηση, για κατοικία, θα θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομήσιμα για την ανέγερση κατοικίας, για μόλις δύο χρόνια από την επισημοποίηση του νομοσχεδίου, τα γήπεδα:

- 1) που κατά την ημέρα δημοσίευσης του νόμου έχουν πρόσωπο σε διεθνείς εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς, καθώς και σε εγκαταλελειμμένα τμήματα αυτών και σε σιδηροδρομικές γραμμές και εφόσον :
υφίστανται κατά την 12η.11.1962, ημέρα δημοσίευσης του από 24.10.62 βασιλικού διατάγματος (Δ' 142), ελάχιστο πρόσωπο: 10 μέτρα, ελάχιστο βάθος 15 μέτρα, ελάχιστο εμβαδόν 750 τ.μ. ή
υφίστανται κατά την 12η.9.1964, ημέρα δημοσίευσής του από 21.7.1964 βασιλικού διατάγματος (Δ' 141), ελάχιστο πρόσωπο: 20 μέτρα, ελάχιστο βάθος 35 μέτρα, ελάχιστο εμβαδόν 1.200 τ.μ.
- 2) που έχουν πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, ή δημοτική οδό εφόσον υφίστανται κατά την 17η.10.1978, και έχουν ελάχιστο πρόσωπο 25 μ., ελάχιστο βάθος 40 μ. και ελάχιστο εμβαδόν 2.000 τ.μ.
- 3) που δημιουργήθηκαν από την 17η.10.1978 ημέρα δημοσίευσής του από 6.10.1978 π.δ. (Δ'538) μέχρι την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος με ελάχιστο εμβαδόν 4000 τ.μ.
- 4) που έχουν πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, ή δημοτική οδό κατηγορίας Α, εφόσον υφίστανται κατά την 17η.10.1978, και έχουν ελάχιστο πρόσωπο 25 μ., ελάχιστο βάθος 40 μ. και ελάχιστο εμβαδόν 2.000 τ.μ.
- 5) που βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών και είχαν κατά την 24η.4.1977, ημέρα δημοσίευσης του από 5.4.77 π.δ. (Δ' 133), ελάχιστο εμβαδόν 2.000 τ.μ., πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, δημοτική κατηγορίας Α οδό, ή σε κοινόχρηστο χώρο τουλάχιστον είκοσι πέντε (25) μ., και ελάχιστο βάθος σαράντα (40) μ.

- 6) που είναι άρτια και οικοδομήσιμα και απομειούνται συνεπεία απαλλοτριώσεων ή διανοίξεως διεθνών, εθνικών ή επαρχιακών οδών, εφόσον μετά την απομείωση αυτή έχουν τα όρια αρτιότητας και τις λοιπές προϋποθέσεις των γηπέδων των προηγούμενων περ. γ' ή δ'.
- 7) σε περιπτώσεις αναδασμών, γήπεδα που δημιουργούνται και δίνονται σε δικαιούχους σε ανταλλαγή αρτίων και οικοδομήσιμων γηπέδων, εφόσον μετά τον αναδασμό αυτόν έχουν τα όρια αρτιότητας και τις προϋποθέσεις των γηπέδων προηγούμενων περ. γ' ή δ'

Ουσιαστικά, με την επισημοποίηση του νομοσχεδίου και εφόσον δεν αλλάξει η ανωτέρω διάταξη, οι ιδιοκτήτες που εμπίπτουν στις ανωτέρω κατηγορίες θα πρέπει να εκδώσουν οικοδομική άδεια μέσα στην επόμενη διετία, διαφορετικά θα απολέσουν το δικαίωμα δόμησης που έχουν μέχρι στιγμής, βάσει της υφιστάμενης νομοθεσίας. Οι προτεινόμενες διατάξεις αφορούν μόνο σε κατοικίες, αφήνοντας εκτός τις υπόλοιπες χρήσεις όπως π.χ. βιοτεχνίες, επαγγελματικά εργαστήρια, καταστήματα, γραφεία κλπ. Σε κάθε περίπτωση πάντως, η αλλαγή της νομοθεσίας με εφαρμογή έπειτα από 2 χρόνια για τις κατοικίες και άμεση εφαρμογή για τις υπόλοιπες χρήσεις, μετατρέπει τα μέχρι σήμερα οικόπεδα σε χωράφια ενώ βέβαια ζημιώνονται κατάφορα και εκείνοι που βασιζόμενοι στην υφιστάμενη νομοθεσία επένδυσαν αδρά στην αγορά έκτασης με την μελλοντική προοπτική αξιοποίησής της η οποία πλέον εξανεμίζεται!

Σε συνδυασμό με το γεγονός πως στο ίδιο νομοσχέδιο έχουν συμπεριληφθεί και διατάξεις που επιτρέπουν τη συνένωση όμορων οικοπέδων από την όποια θα προκύψουν μεγαλύτερα οικόπεδα, αξιοποιήσιμα επενδυτικά (π.χ. τουριστικές επενδύσεις κλπ.) Είναι λοιπόν ορατός ο κίνδυνος "ξεπουλήματος" λόγω υποβάθμισης της αξίας των περιουσιών των μικρών ιδιοκτητών προς όφελος των μεγαλύτερων επενδύσεων.

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί πως λίγες εβδομάδες πριν, κατά την παρουσίαση του προγράμματος εκπόνησης Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων για όλη τη χώρα, το ΥΠΕΝ σημείωνε πως η απουσία των ΤΠΣ ενθαρρύνει την εκτός σχεδίου δόμηση, στοχεύοντας στην ολοκλήρωση του προγράμματος για το σύνολο των δήμων και των περίπου 1.140 δημοτικών ενοτήτων τους σε ορίζοντα δεκαετίας..

Σε ένα κράτος που θέλει να έχει συνέχεια και συνέπεια θεωρούμε ως ΤΕΕ-ΤΔΚ ότι ενέργειες που αναδιανέμουν με τέτοιο ξαφνικό και βίαιο τρόπο την περιουσία δεν είναι ούτε τεχνικά αποδεκτές ούτε κοινωνικά δίκαιες. Ποιο είναι το μήνυμα που στέλνεται προς όλες τις κατευθύνσεις όταν με ένα νομοσχέδιο εν μέσω του πλέον «ράθυμου» μήνα από πλευράς εργασιών αλλάζει όλη η οικοδομική, πολεοδομική και επενδυτική κατάσταση της χώρας ?

Μάλιστα σε αυτήν την διαδικασία έχουμε φαίνεται παντελώς ξεχάσει ότι για να καταργηθεί η εκτός σχεδίου δόμηση πρέπει να έχει διευθετηθεί όσο γίνεται καλύτερα η εντός σχεδίου. Με τα ΓΠΣ και τις διάδοχες μορφές τους να έχουν στρατηγικά αποτύχει, την αύξηση των ορίων των οικισμών να παραπέμπει στην δεκαετία του '80 και αυτή με πολλά προβλήματα, θα έπρεπε να συσχετισθεί η εκπόνηση των ΤΠΣ με το παρόν σχέδιο νόμου ώστε να προκύψει μια ομαλή μετάβαση προς την νέα πραγματικότητα της πιο οργανωμένης δόμησης που πρεσβεύει.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω σε συνδυασμό με την χρονική συγκυρία ζητάμε την απόσυρση του νομοσχεδίου στην παρούσα φάση ώστε μετά από διάλογο με τους εμπλεκόμενους επιστημονικούς φορείς να προκύψει ένα σχέδιο νόμου που θα επιλύει βέλτιστα τα χωροταξικά και πολεοδομικά ζητήματα δίχως την ανάγκη παρατάσεων και ύπαρξης διαμαρτυριών.

Για το Τ.Ε.Ε. - Τμήμα Δυτικής Κρήτης



Ο Πρόεδρος

Σοφιανός Σπυρίδων



Για τη Δ.Ε. του ΤΕΕ/ΤΑΚ

Ο Πρόεδρος

Μιχαήλ Χωραφάς

Πολιτικός Μηχανικός ΑΠΘ