

29 Σεπτεμβρίου 2020

Ύστατη έκκληση στο ΥΠΕΝ για παράταση στις προθεσμίες αυθαιρέτων – παραδείγματα των αδιεξόδων που δημιουργούνται δίνει το ΤΕΕ

Επιστολή, εκ νέου, προς την πολιτική ηγεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας απέστειλε σήμερα, κατόπιν ομόφωνης απόφασης της Διοικούσας Επιτροπής του ΤΕΕ, σε έκτακτη χθεσινοβραδινή συνεδρίαση, ο Πρόεδρος του Επιμελητηρίου Γιώργος Στασινός με την οποία ζητά, με συγκεκριμένα επιχειρήματα, **παράταση τουλάχιστον μέχρι το τέλος του έτους για τις προθεσμίες των νόμων 4495/2017 και 4178/2013 που λήγουν σήμερα**, οι οποίες αφορούν τις δηλώσεις αυθαιρέτων.

Στην επιστολή του Προέδρου του ΤΕΕ προς τον αρμόδιο Υπουργό, που έχει τη νομοθετική πρωτοβουλία, Κωστή Χατζηδάκη, η οποία κοινοποιείται στον αρμόδιο Υφυπουργό, που έχει την αρμοδιότητα θεμάτων Πολεοδομίας, Δημήτρη Οικονόμου αλλά και στον Υπουργό που έχει την αρμοδιότητα συντονισμού του κυβερνητικού έργου, Γιώργο Γεραπετρίτη, αναφέρονται τα εξής:

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ,

Για μια ακόμη φορά, κατόπιν πλέον ομόφωνης απόφασης της Διοικούσας Επιτροπής του ΤΕΕ, η οποία έρχεται σε συνέχεια δεκάδων σχετικών επιστολών που έχετε ήδη λάβει από Περιφερειακά Τμήματα του ΤΕΕ και επιστημονικούς συλλόγους μηχανικών, όπως και από τον Πρόεδρο του ΤΕΕ, επανερχόμαστε σήμερα και σας ζητούμε να ανακοινώσετε, έστω την ύστατη στιγμή, σήμερα, που λήγουν οι σχετικές προθεσμίες, **παράταση για τις δηλώσεις αυθαιρέτων** του νόμων 4495 και 4178.

Το ΤΕΕ, ως επίσημος τεχνικός σύμβουλος της κυβέρνησης, με βάση το θεσμικό του ρόλο, οφείλει και σας περιγράφει εκ νέου διά της παρούσας τις **επιπτώσεις της λήξης των προθεσμιών** και σας ζητούμε, **εμφατικά και κατηγορηματικά, να ανακοινώσετε – σήμερα - παράταση στις προθεσμίες, τουλάχιστον μέχρι το τέλος του έτους** και την έναρξη λειτουργίας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου.

Και αυτό διότι η επιμονή στην αυθαίρετα επιλεγείσα ημερομηνία της 30^{ης} Σεπτεμβρίου, μόνο προβλήματα δημιουργεί, χωρίς να επιλύει κανένα. Πιο συγκεκριμένα:

Αυθαίρετα κατηγορίας 5

- Με ευθύνη του ΥΠΕΝ, λόγω ελλιπούς επικοινωνίας, οι πολίτες σε πολλές περιπτώσεις δεν έχουν κατανοήσει ποια αυθαίρετα εντάσσονται στην κατηγορία 5, η προθεσμία υπαγωγής της οποίας λήγει σήμερα-αύριο. Η εντύπωση ότι αφορά μόνο «βαριές αυθαιρεσίες» και «παντελώς αυθαίρετα» έχει καθησυχάσει τους πολίτες ότι το ακίνητό τους δεν ανήκει σε αυτήν, γεγονός που δεν ισχύει με βάση τις διατάξεις του νόμου σε πολλές περιπτώσεις μικρών οικημάτων, υπέρβασης μεγεθών κλπ. Για να υπολογιστεί από μηχανικό η κατηγορία που εντάσσεται ένα αυθαίρετο, πρέπει πρώτα να ελεγχθεί λεπτομερειακά η ιδιοκτησία. Σε συνδυασμό με το ότι πολλοί ιδιοκτήτες δεν γνωρίζουν την έκταση των αυθαιρεσιών που υπάρχουν, ενδεχομένως ακίνητα να εμπίπτουν στην κατηγορία 5 και να χάσουν τη δυνατότητα υπαγωγής στον νόμο
- Στην κατηγορία 5 ΔΕΝ εντάσσονται αποκλειστικά και μόνο περιπτώσεις μεγάλων υπερβάσεων ή κτιρίων χωρίς οικοδομική άδεια. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αδιεξόδου που θα δημιουργηθεί με τη λήξη της προθεσμίας (και η οποία χρειάζεται γενικότερη νομοθετική ρύθμιση) της κατηγορίας 5 του Ν. 4495/2017, είναι τα **ακίνητα που, παρά τα σχέδια της άδειας δόμησης, στην πράξη έχουν τοποθετηθεί εξαρχής εντός δημόσιου κοινόχρηστου χώρου** (πχ πρασιά, πεζοδρόμιο κλπ) έστω και κατά 10 εκατοστά. Με τη λήξη της σημερινής προθεσμίας όλα τα ακίνητα αυτά (που πιθανόν δεν είναι γνωστή σε κανέναν η παρατυπία, αν δεν έχει κάνει μηχανικός επί τούτου μέτρηση και αυτοψία) **τίθενται αυτόματα εκτός κάθε συναλλαγής** από την 1η Οκτωβρίου 2020.
- Σύμφωνα με όλες τις πληροφορίες που το ΤΕΕ έχει συγκεντρώσει, **δεν έχει ολοκληρωθεί η δήλωση αυθαιρέτων στα ακίνητα του Δημοσίου και των ΟΤΑ**. Όπως καλά γνωρίζετε, εκατοντάδες ακίνητα του δημοσίου έχουν χτιστεί χωρίς άδεια δόμησης ή με ειδικές διατάξεις και ενδεχομένως θεωρούνται, πλέον, αυθαίρετα κατηγορίας 5, με ειδικές ευνοϊκές διαδικασίες υπαγωγής. Ωστόσο, η έλευση της καταληκτικής προθεσμίας, θα οδηγήσει αυτόματα στον **αποκλεισμό αυτών των ακινήτων του Δημοσίου**, ως μη νομίμως υφιστάμενα, **από κάθε πρόγραμμα εκσυγχρονισμού, ανακαίνισης, αναβάθμισης** κλπ, όπως ενδεικτικά προγράμματα ενεργειακής και λειτουργικής αναβάθμισης, στατικής επάρκειας - ανθεκτικότητας κλπ. Τα ανωτέρω ισχύουν πολύ περισσότερο για τα ακίνητα που η Πολιτεία προγραμματίζει να ενταχθούν τόσο **στο τρέχον όσο και στο νέο ΕΣΠΑ αλλά και στο Ταμείο Ανάκαμψης**, διακινδυνεύοντας την ουσία μιας πολιτικής που το ίδιο το ΥΠΕΝ προωθεί και δημιουργώντας ανυπέρβλητα προβλήματα σε φορείς του Δημοσίου.
- Σύμφωνα με τις διαθέσιμες στο ΤΕΕ πληροφορίες, τα τραπεζικά ιδρύματα της χώρας έχουν διαθέσει **εκατοντάδες χιλιάδες δάνεια με εγγύηση ακίνητα**, τα οποία δεν έχουν ελεγχθεί για τη νομιμότητά τους όσον αφορά την πολεοδομική νομοθεσία και τις ειδικές ρυθμίσεις των νόμων 4178 και 4495. Σε περίπτωση που αυτά αφορούν κτίρια κατηγορίας 5, τα **ακίνητα αυτά καθίστανται ακίνητα εκτός συναλλαγής και η αξία τους (που έχει προϋπολογιστεί ως εγγύηση) μειώνεται κατακόρυφα,**

δημιουργώντας τεράστιο πρόβλημα τόσο στους δανειοδοτούμενους όσο και στους εγγυητές και τις τράπεζες.

Για όλα τα ακίνητα

- Το ΤΕΕ έχει καταγράψει, όπως πιστεύουμε ότι γνωρίζετε και εσείς, εκατοντάδες **προβλήματα στις περιοχές που επλήγησαν από τις πρόσφατες θεομηνίες στα νησιά του Ιονίου, στην Εύβοια και ιδίως στη Θεσσαλία**. Σε αυτές τις περιπτώσεις κάθε διαδικασία για δήλωση αυθαιρέτου είναι σχεδόν αδύνατο – πέρα από τις ανθρώπινες δυνάμεις - να προχωρήσει και να ολοκληρωθεί υπό τις συνθήκες που ακόμη επικρατούν: οικίες και επαγγελματικά ακίνητα κατεστραμμένα, πλημμυρισμένα αρχεία, έλλειψη εξοπλισμού που καταστράφηκε κλπ.
- Υπάρχουν εκατοντάδες περιπτώσεις ακινήτων με μεγάλες υπερβάσεις δόμησης (αλλά και μικρότερες) που δεν υπάρχουν στο αρχείο του ιδιοκτήτη τα εγκεκριμένα – θεωρημένα από τις ΥΔΟΜ σχέδια και το έγγραφο της οικοδομικής άδειας. Σε κάθε τέτοια περίπτωση απαιτείται η αναζήτηση και εύρεση των αντιγράφων από το αρχείο των ΥΔΟΜ που τους τελευταίους 4 μήνες τα χορηγούν μόνο κατόπιν ραντεβού που προγραμματίζονται μετά από 1,2 και 3 μήνες (αναλόγως περιοχής) λόγω των μέτρων που εφαρμόζονται έναντι της πανδημίας, ενώ νωρίτερα, επί 2μηνο, οι ΥΔΟΜ δεν δέχονταν κανέναν επισκέπτη. Ήδη το ΤΕΕ διαθέτει παραδείγματα που ενώ ζητήθηκαν από τις αρμόδιες ΥΔΟΜ σχέδια κλπ για εμπρόθεση δήλωση αυθαιρέτου, οι ΥΔΟΜ προγραμματίζουν ραντεβού για τον Οκτώβρη, μετά το πέρας της προθεσμίας. Δηλαδή ακόμη και σε περιπτώσεις που οι **ιδιοκτήτες και οι μηχανικοί έκαναν εγκαίρως κάθε κίνηση για να συμμορφωθούν με το νόμο, οι ΥΔΟΜ δεν μπορούσαν να ανταποκριθούν**, με ευθύνη της Πολιτείας, λόγω των ειδικών μέτρων αντιμετώπισης της πανδημίας.
- Η διαδικασία αναμόρφωσης των δασικών χαρτών, μέσω της συλλογής διοικητικών πράξεων της περίπτωσης ζ' της παραγράφου 6 και της παραγράφου 7 του άρθρου 3 του Ν. 998/1979 (Α' 289), σε εφαρμογή του άρθρου 6 της Υ.Α. 64663/2956/03.07.2020 Β' 2773 και της παραγράφου 10 του άρθρου 48 του ν. 4685/2020 (Α' 92), η οποία συνεχίζεται, δεν έχει οριστικοποιήσει τον δασικό χαρακτήρα δεκάδων χιλιάδων ακινήτων, άρα στερεί και την δυνατότητα ένταξης τους στον Ν. 4495/2017. **Τα ακίνητα που τυχόν αλλάξει ο χαρακτηρισμός τους ή δικαιωθούν οι πολίτες στις αντιρρήσεις που καταθέτουν, δεν θα μπορούν να δηλώσουν αυθαίρετο μετά το πέρας της προθεσμίας του νόμου 4495**, καθώς δήλωση αυθαιρέτου σε δασική έκταση, όπως είναι χαρακτηρισμένη κάθε τέτοια περίπτωση, απαγορεύεται.

Κλείνοντας, το ΤΕΕ πρέπει να σημειώσει ότι οι δηλώσεις του Υφυπουργού κ. Δ. Οικονόμου, παρά την επαγγελματική του ιδιότητα, περί της «ευκολίας» της διαδικασίας, όπου υπογράμμισε ότι η υπαγωγή στο ηλεκτρονικό σύστημα «είναι μια απλή διαδικασία που δεν κρατάει περισσότερα από 2 λεπτά», απαξιώνει τη δουλειά των συναδέλφων μηχανικών, τον επιστημονικό τους

ρόλο αλλά και την ίδια την εγκυρότητα της διαδικασίας της υπαγωγής, η οποία είναι έμπνευσης ΥΠΕΝ. Η διαδικασία δήλωσης και υπαγωγής οποιουδήποτε αυθαιρέτου στις διατάξεις των νόμων 4178 και 4495 αποτελεί μια επιστημονική και τεχνική εργασία υψηλής εξειδίκευσης, ακριβούς ελέγχου, αναλυτικών μετρήσεων και υπολογισμών, που στην πραγματικότητα αντικαθιστά την άδεια οικοδομής για όσα ακίνητα έχουν χτιστεί χωρίς τέτοια άδεια ή έχουν υπερβεί τα μεγέθη της ή έχουν άλλες αυθαιρεσίες. **Τέτοιες δηλώσεις προκαλούν απίστευτο θυμό στους μηχανικούς, υποβαθμίζουν το επιστημονικό τους έργο, ενώ ταυτόχρονα μειώνουν και απαξιώνουν τις αμοιβές τους.** Σας καλούμε, εκ μέρους του Υπουργείου, να ανακαλέσετε κάθε τέτοια αναφορά της πολιτικής ηγεσίας.

Σημειώνουμε ότι το «γαϊτανάκι χωρίς τέλος» και ο «φαύλος κύκλος» των δηλώσεων αυθαιρέτων (εκφράσεις που έχει επιλέξει το ΥΠΕΝ) δεν αποτελούν ευθύνη των μηχανικών αλλά της Πολιτείας, που μπορεί να σταματήσει μόνο με την έναρξη λειτουργίας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου και την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού, όπως καλά γνωρίζετε και για αυτό νομοθετήσατε σχετικά και εφαρμόζετε, σε συνεργασία με το ΤΕΕ.

Κύριε Υπουργέ,

Ειδικά σε ένα επιτελικό και τεχνοκρατικό υπουργείο, όπως το ΥΠΕΝ, πιστεύουμε ότι η τεκμηριωμένη άποψη των εξειδικευμένων επιστημόνων είναι αυτή που πρέπει να έχει βαρύνουσα σημασία και να είναι τελικά αυτή που πρέπει να χαράζει το δρόμο των βιώσιμων λύσεων. Οι ασφυκτικές προθεσμίες δεν δίνουν οριστικές λύσεις και διαιωνίζουν υπαρκτά προβλήματα.

Σας ζητούμε, άμεσα, να συναντήσετε, σήμερα, τη Διοικούσα Επιτροπή του ΤΕΕ για να σας ενημερώσουμε δια ζώσης για τα προβλήματα και τις επιπτώσεις τους, που πιθανόν δεν γνωρίζετε στο σύνολό τους και στην έκτασή τους, όπως προκύπτουν από τις περιγραφές μηχανικών από όλη τη χώρα και αντικειμενικά αποτυπώνονται από το συνδυασμό των διατάξεων που ισχύουν, προκειμένου **να λάβετε την απαραίτητη απόφαση για παράταση των προθεσμιών με πλήρη γνώση και επίγνωση.**