



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ (Τ.Ε.Ε.)
ΤΜΗΜΑ ΚΕΡΚΥΡΑΣ

Α.ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 13 – 49100 ΚΕΡΚΥΡΑ

Πληροφορίες: Α. Στραβοράβδη

Κέρκυρα, 27/10/2020
Αρ. πρωτ.: 829

ΠΡΟΣ: 1. Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας
κ. Κ. Χατζηδάκη

2. Πρόεδρο ΤΕΕ και μέλη Δ.Ε. ΤΕΕ
Νίκης 4
105 62 ΑΘΗΝΑ

ΘΕΜΑ: Θέση Αντιπροσωπείας ΤΚ/ΤΕΕ για τις σχεδιαζόμενες τροποποιήσεις που αφορούν την εκτός σχεδίου δόμηση στο Νομοσχέδιο «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής νομοθεσίας».

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ
Αξιότιμε Συνάδελφε Πρόεδρε και μέλη Δ.Ε.

Η Αντιπροσωπεία του Π. Τμήματος Κέρκυρας του ΤΕΕ συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση την Πέμπτη 22 Οκτωβρίου 2020 όπου συζήτησε το θέμα των σχεδιαζόμενων τροποποιήσεων που αφορούν στην εκτός σχεδίου δόμηση, όπως αναφέρονται στο Νομοσχέδιο «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής νομοθεσίας» και διατύπωσε την παρακάτω θέση:

«Η πρόθεση της Πολιτείας για τον σταδιακό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης όπως αυτή εκφράζεται στο σχέδιο Νόμου με τίτλο «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας», προκαλεί προβληματισμό στον Τεχνικό Κόσμο της Χώρας όπως αυτός εκφράζεται από το ΤΕΕ που είναι ο θεσμικός τεχνικός σύμβουλος της Πολιτείας.

Η διαδικασία που προκρίνεται είναι αυτή του «ξαφνικού θανάτου» των παρεκκλίσεων όσον αφορά **μόνο στην ανέγερση κατοικίας**, καθώς για τη χρήση αυτή τα εκτός σχεδίου οικόπεδα θα θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομήσιμα για χρονικό διάστημα δύο ετών από την δημοσίευση του Νόμου.

Αν δούμε όμως την δόμηση στην χώρα μας διαχρονικά κυρίως όσον αφορά στον χώρο που αυτή υλοποιείται, τότε μπορούμε να την διακρίνουμε σε:

- Α. Δόμηση σε χώρο οργανωμένης υποδοχής δόμησης και οικιστικής ανάπτυξης, και
- Β. Δόμηση σε χώρο όπου δεν υπάρχει καμία οργάνωση για την οικιστική ανάπτυξη

Είναι σαφές ότι κάθε σύγχρονη ευνομούμενη Πολιτεία έχει την υποχρέωση να προβλέπει και να εξασφαλίζει στους πολίτες της, τη δυνατότητα να καλύπτουν τις οικιστικές και επαγγελματικές τους ανάγκες με σχεδιασμό και με το μικρότερο δυνατό περιβαλλοντικό και οικονομικό κόστος.

Η πρώτη προσπάθεια για κάτι τέτοιο στην χώρα μας, θεσμοθετήθηκε με το **Ν.1337/1983**, που αφορούσε τον πολεοδομικό σχεδιασμό και προβλεπόταν η απόδοση δομήσιμης γης στους πολίτες με συγκεκριμένους όρους δόμησης και χρήσεις, με ταυτόχρονη εξασφάλιση δημόσιου κοινόχρηστου χώρου, και δομήσιμης γης για δημόσιες υποδομές. Στον Νόμο αυτό εκτός των άλλων προβλεπόταν και ο έλεγχος της αυθαίρετης δόμησης καθώς και η διαδικασία κρίσης και διατήρησης κάποιων αυθαιρέτων κατασκευών.

Στην πράξη όμως, οι προβλέψεις αυτού του Νόμου δεν υλοποιήθηκαν ποτέ, ενώ κάποιες προσπάθειες είτε καταργήθηκαν στην πράξη είτε έμειναν ημιτελείς, ενώ ταυτόχρονα δημιουργήθηκε μια νέα γενιά αυθαιρέτων κατασκευών, σε μεγαλύτερη μάλιστα έκταση και ένταση από τις προηγούμενες.

Η Πολιτεία προκειμένου να απορροφήσει την οικιστική πίεση, που μεγάλωνε εξαιτίας και της ανόδου του βιοτικού επιπέδου των πολιτών, κατέφυγε στην σκαριφηματική επέκταση των ορίων των οικισμών και στη δόμηση σε αυτούς, δόμηση που όμως κατέληξε άναρχη εξαιτίας της έλλειψης σχεδιασμού, της μη εξασφάλισης δημόσιου χώρου, θεσμοθετημένων χρήσεων και δημοσίων υποδομών. Τα αποτελέσματα αυτής της οικιστικής ανάπτυξης είναι εμφανή ιδίως σε περιαστικούς οικισμούς όπου συγκεντρώθηκαν οχλούσες, εμπορικές χρήσεις μαζί με κατοικία χωρίς δημόσιες υποδομές και καμία πρόβλεψη για στοιχειώδεις δημόσιους χώρους, καθώς και σε οικισμούς με έντονη τουριστική ανάπτυξη.

Ο καμβάς συμπληρώνεται με την εκτός σχεδίου δόμηση και ιδίως τις παρόδιες παρεκκλίσεις με αποτέλεσμα αστικός, περιαστικός και αγροτικός χώρος, σε πολλές περιπτώσεις, να ενοποιούνται σε ένα ετερόκλητο σύνολο.

Επιπλέον η διαδικασία τακτοποίησης των αυθαιρέτων με αλλεπάλληλους νόμους την τελευταία δεκαετία έρχεται να αναγνωρίσει μια πραγματικότητα που διαμορφώθηκε, χωρίς να υπάρχει η βούληση από την πολιτεία να ελεγχθεί, και με την εξαίρεση πολλών από αυτά από την κατεδάφιση να εισάγεται μία *de facto* ασύμμετρη παράμετρος στο πρόβλημα του χωρικού σχεδιασμού.

Αν στα παραπάνω προστεθεί και η διάτρητη διαδικασία οριοθέτησης των οικισμών, με αποτέλεσμα πολλοί από αυτούς να ακυρώνονται από το ΣτΕ, προκύπτει η συνολική εικόνα της πολιτικής δόμησης στην χώρα μας. Αναμφίβολα η κατάσταση αυτή δεν περιποιεί τιμή για μία ευρωπαϊκή χώρα και σαφώς πρέπει να αλλάξει άρδην.

Τα βήματα προς αυτή την κατεύθυνση είναι γνωστά και συγκεκριμένα, καθώς το ΤΕΕ κατά καιρούς έχει διατυπώσει εμπειριστατωμένες θέσεις, ενώ η τεχνολογία σήμερα δίνει την δυνατότητα της γρήγορης υλοποίησής τους :

-Σε τοπικό επίπεδο να προχωρήσει ο **χωροταξικός σχεδιασμός** και καθορισθούν χρήσεις γης προκειμένου να ικανοποιούνται οι ανάγκες των πολιτών και να γνωρίζουμε όλοι που μπορούν να αναπτυχθεί η κάθε δραστηριότητα. Οι διάφορες περιοχές της χώρας έχουν διαφορετικά χαρακτηριστικά και προοπτικές ανάπτυξης, και ως εκ τούτου ορίζονται σχεδιασμοί σε επίπεδο επικράτειας δεν μπορούν να είναι αποτελεσματικοί.

-Να προχωρήσουν άμεσα τα **τοπικά πολεοδομικά σχέδια** που να αποδίδουν δομήσιμη γη στους πολίτες με επαρκείς κοινόχρηστους χώρους και υποδομές, με σταθερούς και μονοσήμαντους όρους δόμησης και ανάπτυξης, με προτεραιότητα την υλοποίηση των πράξεων εφαρμογής και την ολοκλήρωσή τους.

Τα παραπάνω προκειμένου να αποτελέσουν λύση στο πρόβλημα, προστατεύοντας ταυτόχρονα το περιβάλλον, και να μην δημιουργήσουν νέες στρεβλώσεις πρέπει να :

-ικανοποιούν τις ιδιαιτερότητες και ανάγκες κάθε περιοχής και να προκύπτουν από διαβούλευση και σχεδιασμό σε τοπικό επίπεδο

-λαμβάνουν υπόψη την ήδη διαμορφωμένη κατάσταση από την μέχρι σήμερα οικοδομική δραστηριότητα

-να εξασφαλίζουν επάρκεια χώρου για την ανάπτυξη όλων των προκρινόμενων δραστηριοτήτων , ώστε να αποφευχθούν αφενός φαινόμενα μεγάλων ανατιμήσεων της γης, και αφετέρου φαινόμενα αυθαίρετης δόμησης.

Σημαντικά εργαλεία για την επίτευξη αυτών των στόχων αποτελούν η ύπαρξη **Κτηματολογίου**, από όπου προκύπτουν οι ιδιωτικές περιουσίες, η ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου και ο δημόσιος κοινόχρηστος χώρος, οι **δασικοί χάρτες** , από όπου προκύπτουν οι δασικές περιοχές ,το **αρχαιολογικό κτηματολόγιο** από όπου προκύπτουν οι περιοχές που χρήζουν προστασίας λόγω αρχαιοτήτων, καθώς και η **ψηφιακή αποτύπωση των θεσμικών γραμμών** (αιγιαλοί, όρια οικισμών, αποτύπωση οδών, όρια απαλλοτριώσεων, υδατορέματα).

Όλα τα παραπάνω αποτελούν αναγκαίο υπόβαθρο ώστε ο Χωροταξικός και Πολεοδομικός σχεδιασμός, να βασίζεται σε πραγματικά δεδομένα και να είναι ουσιαστικός και αποτελεσματικός. Οφείλει λοιπόν πρώτιστα η πολιτεία να προχωρήσει όλα τα παραπάνω έργα, προκειμένου να παρέχει τα απαραίτητα εργαλεία για τον ορθό σχεδιασμό.

Δεδομένου ότι στο σχέδιο νόμου, που τέθηκε σε διαβούλευση, προωθείται οριζόντια απαγόρευση της εκτός σχεδίου δόμησης όσον αφορά την χρήση κατοικίας (ευνοώντας παράλληλα μεγαλύτερης κλίμακας επενδύσεις) σε όλη την επικράτεια, χωρίς την μελέτη των επιμέρους χαρακτηριστικών σε κάθε περιοχή της χώρας (τουριστική, νησιωτική, αγροτική, βιομηχανική κτλ), **το ΤΚ/ΤΕΕ ζητάει την απόσυρση των σχετικών διατάξεων** , καθώς δεν προκύπτει **ουσιαστικό περιβαλλοντικό όφελος** από αυτές (εφόσον η κατάργηση αφορά μόνο τη χρήση κατοικίας), έχουν ως αποτέλεσμα την **απομείωση της αξίας** κυρίως της μικροιδιοκτησίας και δεν εντάσσονται στο **οφειλόμενο τοπικό αναπτυξιακό σχεδιασμό**. Επιπλέον στην προσπάθεια αποτροπής αυτής της απομείωσης υπάρχει ο κίνδυνος πολλοί ιδιοκτήτες να σπεύσουν να εκδώσουν οικοδομικές άδειες και να κατασκευάσουν σκελετούς από οπλισμένο σκυρόδεμα, που θα παραμένουν ημιτελείς για χρόνια, αναμένοντας την ολοκλήρωση, με προφανές περιβαλλοντικό κόστος.

Παράλληλα ζητάμε από την **Πολιτεία να προχωρήσει γοργά σε τοπικά χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια** και ο περιορισμός-κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης να συνδέεται με την πρόοδο αυτών ανά περιοχή, ώστε με αυτή την σειρά να είναι αισθητή στους πολίτες η ωφέλεια από τον σχεδιασμό, τόσο στο περιβάλλον και την οικονομία, όσο και στην ποιότητα ζωής τους.

Το ΤΕΕ είναι πάντα πρόθυμο να συνδράμει την Πολιτεία στην κατεύθυνση αυτή, με τις επιστημονικές του απόψεις για τον Χωροταξικό και Πολεοδομικό σχεδιασμό με στόχο την αειφόρο ανάπτυξη και την προστασία του περιβάλλοντος.

Ο Πρόεδρος



Γεώργιος Κ. Μεταλληνός
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός

- Κοιν.: 1. Βουλευτές Κέρκυρας
α. κ. Στ. Γκίκα
β. κ. Α. Αυλωνίτη
γ. κ. Δ. Μπιάγκη
2. Προέδρους Π. Τμημάτων ΤΕΕ