



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

Λ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 13 – 491 00 ΚΕΡΚΥΡΑ

Πληροφορίες Α Στραβοράβδη

Κέρκυρα, 12 Ιουλίου 2023

Αρ. πρωτ.: 596

ΠΡΟΣ: 1. Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας
κ. Θεόδωρο Σκυλακάκη
2. Υφυπουργό κ. Νικόλαο Ταγαρά
3. Γεν. Γραμματέα κ. Ευθύμιο Μπακογιάννη

ΚΟΙΝ: 1. Πρόεδρο ΤΕΕ κ. Γεώργιο Στασινό
2. Πρόεδροι ΠΤ ΤΕΕ

Αξιότιμοι Κύριοι ,

Εκφράζοντας προς εσάς τα συγχαρητήρια του Π.Τ. Κέρκυρας του ΤΕΕ για την ανάληψη των καθηκόντων σας και ευχόμενοι καλή και δημιουργική θητεία για το καλό της χώρας και των πολιτών της, επιθυμούμε να αναφερθούμε σε δύο σημαντικά θέματα που απασχολούν τον Φορέα μας αλλά και τους μηχανικούς (εργαζόμενους στις ΥΔΟΜ της χώρας και ελεύθερους επαγγελματίες) καθώς και τους ιδιοκτήτες ακινήτων.

Πρόκειται για θέματα που προέκυψαν με τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης, όπου συντελέστηκε με διάφορες νομοθετικές παρεμβάσεις και συγκεκριμένα:

1. Όσον αφορά την δυνατότητα δόμησης των ευρισκόμενων εκτός σχεδίου και οικισμού οικοπέδων που ήταν κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομήσιμα και η οικοδομησιμότητά τους καταργήθηκε με το Ν.4759/20 τις 09/12/2022.

Για τα οικόπεδα αυτά δόθηκε η δυνατότητα οικοδόμησης τους με το άρθρο 110 του Ν.5007/2022 μέχρι τις 30/09/2023, εφόσον είχαν υποβάλλει μέχρι τις 09/12/2022 αίτημα με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για έκδοση έγγραφης βεβαίωσης της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, κατά την υποπερ. β) της περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 38 του ν. 4495/2017, και υποβάλλουν μέχρι τις 30/09/2023 αίτηση για έκδοση οικοδομικής άδειας ή προέγκρισης.

Πράγματι πολλοί ιδιοκτήτες τέτοιων οικοπέδων έσπευσαν να εκμεταλλευτούν τις παραπάνω διατάξεις με αποτέλεσμα να υπάρξουν μέχρι τις 09/12/2022 χιλιάδες αιτήσεις στις ΥΔΟΜ της χώρας, ιδίως στις νησιωτικές περιοχές, για έκδοση έγγραφης βεβαίωσης της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, κατά την υποπερ. β) της περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 38 του ν. 4495/2017.

Στην πορεία όμως παρουσιάστηκαν μεγάλες καθυστερήσεις στην συλλογή απαραίτητων δικαιολογητικών από τα υποθηκοφυλακεία της χώρας για την έκδοση αυτών των βεβαιώσεων, ενώ η υποστελέχωση των ΥΔΟΜ και άλλων

εμπλεκόμενων Υπηρεσιών των Δήμων (Δ/ση ΧΩ.ΠΕ), έχει οδηγήσει σε τέλος την έκδοσή τους. Ήδη κάποιες ΥΔΟΜ, προσανατολίζονται να επικεντρωθούν σε τέτοια οικόπεδα, αναστέλλοντας κάθε άλλη δραστηριότητα μέχρι τις 30/09/2023, με αμφίβολα όμως αποτελέσματα.

Επειδή:

- Οι ιδιοκτήτες έχουν προβεί ήδη σε έξοδα για την έκδοση των απαραίτητων βεβαιώσεων καθώς και την σύνταξη των μελετών και αποτελεί μέγιστη αδικία η απώλεια της δυνατότητας αξιοποίησης των οικοπέδων τους, λόγω αδυναμίας των υπηρεσιών να ανταπεξέλθουν στο έργο τους
- Βρίσκεται προ των πυλών ο μήνας Αύγουστος, που υπολειπονται οι ήδη υποστελεχωμένες υπηρεσίες, λόγω και των αδειών των εργαζομένων,

σας καλούμε να φροντίσετε να μετατεθεί άμεσα η ημερομηνία για τουλάχιστον δύο (2) έτη μέχρι την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού.

2. Η απόφαση 176/2023 του ΣτΕ, θίγει την δυνατότητα δόμησης των εκτός σχεδίου οικοπέδων με εμβαδό άνω των 4.000 m², αν δεν έχουν πρόσωπο σε αναγνωρισμένο κοινόχρηστο χώρο (αναμένεται η αναγνώριση των οδών), ανεξάρτητα του χρόνου δημιουργίας τους, δημιουργώντας σύγχυση στην αγορά τέτοιων ακινήτων, στους ελεύθερους επαγγελματίες μηχανικούς αλλά και στις ΥΔΟΜ της χώρας. Η απόφαση αυτή του ΣτΕ, όπως καλά γνωρίζετε, έχει ως αποτέλεσμα να παγώσει η κτηματαγορά και να παγώσουν πολλά επενδυτικά σχέδια, ενώ στα συμβολαιογραφικά γραφεία βρίσκονται χιλιάδες δικαιοπραξίες σε αναμονή ολοκλήρωσης ενώ το έργο της αναγνώρισης των οδών καθώς και τα Τ.Χ.Σ., Τ.Π.Σ. δεν αναμένεται να ολοκληρωθούν και ισχύσουν πριν το έτος 2027. Αναγνωρίζοντας το κίνδυνο που αφορά τις αξίες των κατοικιών και γηπέδων και τις επιπτώσεις στην κοινωνία, η προηγούμενη ηγεσία του ΥΠΕΝ δεσμεύθηκε ότι άμεσα μετά τις εκλογές θα προέβαινε σε νομοθετική ρύθμιση του θέματος.

Σας καλούμε λοιπόν να φροντίσετε άμεσα για την κατάθεση και ψήφιση της νομοθετικής ρύθμισης, προκειμένου να ανακτηθεί, έστω και μερικά, η ομαλότητα στην κτηματαγορά και η εμπιστοσύνη των επενδυτών.

Η επιτυχία της θητείας σας, στο συγκεκριμένο θέμα της χωροταξίας και της δόμησης θα κριθεί και θα μνημονεύεται αν επιτύχετε τη μετάβαση στη νέα εποχή της οργάνωσης του χώρου και της δόμησης με ομαλότητα, ώστε να προκύψουν τα βέλτιστα οφέλη για την κτηματαγορά και κατά συνέπεια για την κοινωνία και την οικονομία της χώρας.

Ο Πρόεδρος
Γιάννης Μεταλληνός
Πολιτικός Μηχανικός

