

Προς
-Γενικές Δ/νσεις
-Τμήμα Υποστήριξης Οργάνων Διοίκησης & Πειθαρχικού Ελέγχου (Γρ. Προέδρου)
-Γρ. Τύπου
-κ. Πατάβρα

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΑΔΑ: ΨΠΓ446Ψ842-ΩΤΝ

Αριθ.Πρωτ.: ΤΥΟΔΠΕ/ 655 /10-10-2022

ΑΝΑΡΤΗΤΕΟ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ

Τακτικής Συνεδρίασης
της Διοικούσας Επιτροπής του Τ.Ε.Ε.
με αριθμό 31/21-09-2022

**Η Συνεδρίαση πραγματοποιήθηκε με φυσική παρουσία και με τηλεδιάσκεψη
(σύμφωνα με την Α56/Σ18/2022 [ΑΔΑ:9Μ7Δ46Ψ842-ΞΟΕ] απόφαση της Δ.Ε.)
ΩΡΑ ΕΝΑΡΞΗΣ : 18:20 ΩΡΑ ΛΗΞΗΣ :20:40**

			ΧΡΟΝΟΣ ΠΡΟΣΕΛΕΥΣΗΣ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΠΟΧΩΡΗΣΗΣ
ΠΑΡΟΝΤΕΣ :	Γεώργιος Στασινός	Πρόεδρος (Φ.Π.)*	ΕΝΑΡΞΗ	ΛΗΞΗ
	Νικόλαος Ανδρεδάκης	Α΄ Αντιπρόεδρος (Φ.Π.)	ΕΝΑΡΞΗ	ΛΗΞΗ
			Αποχώρησε προσωρινά κατά τη συζήτηση και λήψη των αποφάσεων Α2/Σ31/2022 έως και Α10/Σ31/2022	
	Ελευθέριος Πατάβρας	Γενικός Γραμματέας (Φ.Π.)	ΕΝΑΡΞΗ	ΛΗΞΗ
	Αναστάσιος Βασιλειάδης	Μέλος (Φ.Π.)	ΕΝΑΡΞΗ	ΛΗΞΗ
	Χρήστος Γούναρης	Μέλος (Φ.Π.)	ΕΝΑΡΞΗ	ΛΗΞΗ
	Αθανάσιος Γρηγορόπουλος	Μέλος (Φ.Π.)	ΕΝΑΡΞΗ	ΛΗΞΗ
	Παναγιώτης Κισκήρας	Μέλος (Τ)**	ΕΝΑΡΞΗ	ΛΗΞΗ
	Ειρήνη Κλαμπατσέα	Μέλος (Τ)	ΕΝΑΡΞΗ	ΛΗΞΗ
	Δημήτριος Κουτζής	Μέλος (Φ.Π.)	ΕΝΑΡΞΗ	ΛΗΞΗ
	Αντωνία Μοροπούλου	Μέλος (Φ.Π.)	ΕΝΑΡΞΗ	ΛΗΞΗ
	Κωνσταντίνος Μπούρας	Μέλος (Φ.Π.)	ΕΝΑΡΞΗ	ΛΗΞΗ
	Γεώργιος Φωτάκης	Μέλος (Τ)	ΕΝΑΡΞΗ	ΛΗΞΗ
ΑΠΟΝΤΕΣ :	Κωνσταντίνος Ξιφαράς	Β΄ Αντιπρόεδρος		
	Αναστάσιος Ηλίας	Μέλος		
	Νικόλαος Σπυριδωνάκος	Μέλος		

Αποφ.Α27/Σ31/2022 Ψήφισμα της Διοικούσας Επιτροπής του ΤΕΕ για την αναγκαιότητα χορήγησης παράτασης στην έκδοση οικοδομικών αδειών στα κατά παρέκκλιση μικρά οικόπεδα – εκτός σχεδίου για τουλάχιστον δύο χρόνια.

Ο Ελ. Πατάβρας, Γενικός Γραμματέας της Διοικούσας Επιτροπής του ΤΕΕ, εισηγείται στη Δ.Ε. την έγκριση του παρακάτω ψηφίσματος:

«Με τον Ν.4759/2020, τροποποιήθηκαν οι όροι δόμησης για την εκτός σχεδίου δόμηση και καθορίστηκαν μεταβατικές διατάξεις έως την κατάργηση της δυνατότητας οικοδόμησης σε συγκεκριμένες ιδιοκτησίες με εμβαδόν μικρότερο των 4 στρεμμάτων. Δόθηκε μεταβατική περίοδος 2 ετών για την ισχύ των παρεκκλίσεων στην εκτός σχεδίου δόμηση για μικρά οικόπεδα. Μετά τη λήξη αυτής της περιόδου θα επιτρέπεται η δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές μόνο με ελάχιστη αρτιότητα 4 στρεμμάτων.

Επομένως, μετά τις 9 Δεκεμβρίου 2022 καταργείται οριστικά η δυνατότητα της κατά παρέκκλιση δόμησης γηπέδων στις εκτός σχεδίου περιοχές όλης της χώρας. Θα έχουν το δικαίωμα να χτίσουν, μόνον όσοι ιδιοκτήτες εκδώσουν προέγκριση οικοδομικής αδείας πριν τη λήξη της προθεσμίας και για όσο διάστημα ισχύει η οικοδομική τους άδεια.

Αυτό σημαίνει ότι με την λήξη της παραπάνω ημερομηνίας, όλες σχεδόν οι ιδιοκτησίες με επιφάνεια μικρότερη των 4 στρεμμάτων θα χάσουν οριστικά τη δυνατότητα δόμησης και άρα θα απαξιωθούν πλήρως.

Μέσα σε ένα περιβάλλον με τις γνωστές υγειονομικές συνέπειες των προηγούμενων μηνών και την γενικότερη οικονομική αστάθεια που συνδυάζεται με την εκτίναξη του κατασκευαστικού κόστους και την ενεργειακής κρίση, είναι σχεδόν ανέφικτο να μπορέσουν οι ιδιοκτήτες των μικρών ιδιοκτησιών να αξιοποιήσουν τις περιουσίες τους.

Η πολιτεία οφείλει σε αυτές τις πολύ δύσκολες οικονομικές συνθήκες, να διαφυλάξει το δικαίωμα αξιοποίησης της περιουσίας των πολιτών.

Η νομοθετική λύση για την κατά παρέκκλιση εκτός σχεδίου δόμηση θα πρέπει να εφαρμοστεί μετά την ολοκλήρωση και παράδοση των πολεοδομικών μελετών που χρηματοδοτούνται από το πρόγραμμα πολεοδομικής μεταρρύθμισης «Κων/νος Δοξιάδης», σύμφωνα με όσα δεσμευτικά ισχύουν για να χρηματοδοτηθούν οι μελέτες από το Ταμείο Ανάκαμψης.

Η μεταβατική λύση στο πρόβλημα, που αντιμετωπίζουν χιλιάδες ιδιοκτησίες, ενόψει της πλήρους απαγόρευσης δόμησης στα λεγόμενα μικρά οικόπεδα, στις εκτός σχεδίου περιοχές όλης της χώρας, μπορεί να προέλθει μόνο μέσα από την χορήγηση παράτασης στην έκδοση οικοδομικών αδειών στα κατά παρέκκλιση μικρά οικόπεδα - εκτός σχεδίου για τουλάχιστον δύο χρόνια και μέχρι την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού».

Η Διοικούσα Επιτροπή, μετά από τοποθετήσεις των Μελών της, **εγκρίνει ομόφωνα** το ψήφισμα.

Ο Αν. Βασιλειάδης αιτιολογεί την ψήφο του ως εξής: «Κριτικά υποστηρίζω την εν λόγω απόφαση. Αυτό σημαίνει ότι δεν υπάρχουν μόνο επιχειρήματα που συνηγορούν προς το να υπερψηφιστεί. Προφανώς αποτελεί μείζον ζήτημα το θέμα της απότομης απαξίωσης της περιουσίας συμπολιτών μας, μιας επί το πλείστον μικρής περιουσίας σε ένα περιβάλλον που τα μεγάλα επενδυτικά κεφάλαια αλωνίζουν τη χώρα εξαγοράζοντας ό,τι μπορούν με στόχο επενδύσεις αμφιλεγόμενες και για την σημασία τους αλλά και για τις επιπτώσεις στο περιβάλλον, με μία κυβέρνηση που τα υποστηρίζει

αναφανδόν και που δίνει γη και ύδωρ στους επενδυτές, μέρος του οποίου είναι και η δυνατότητα μετά την παρέλευση της προθεσμίας να αγοράσουν όσο-όσο τα μικρά χωρίς δικαίωμα δόμησης εκτός σχεδίου οικόπεδα. Και για αυτό τον λόγο στηρίζω το ψήφισμα. Όμως η εκτός σχεδίου δόμηση δεν είναι μια υπόθεση χωρίς επιπτώσεις στο περιβάλλον. Κανονικά θα έπρεπε να απαγορεύεται γενικώς και να αφορά και τα άνω των 4 στρ οικόπεδα. Μεταβατικά θα έπρεπε και θα μπορούσαν να βρεθούν οι αναγκαίες διατάξεις, με κέντρο την αποζημίωση όσων θα απαξιωθεί η γη και να δοθεί και ο αναγκαίος χρόνος. Όμως εδώ δεν διαπραγματευόμαστε αυτό αλλά το πώς το μεγάλο κεφάλαιο θα βρει φθηνή γη προκειμένου να υλοποιήσει τις επενδύσεις του μεγιστοποιώντας τα κέρδη του. Επιπρόσθετα έχουμε ήδη εκφράσει την αγωνία μας, ότι το υπουργείο θα αναγκαστεί σε αλληπάλληλες μεταθέσεις της εν λόγω προθεσμίας κατά την οποία θα πάψει το «κατά παρέκκλιση» δικαίωμα στην εκτός σχεδίου δόμηση. Αμφισβητήσαμε ως παράταξη δηλαδή εξαρχής και τον μηχανισμό κατά τον οποίο πάει να υλοποιηθεί η μετάβαση στην νέα νομοθεσία. Τέλος την ίδια ώρα που πληροφορούμαστε ότι έχουν ήδη ληφθεί από την κυβέρνηση οι αποφάσεις περί παράτασης, αποτελεί ερώτημα το γιατί το ΤΕΕ πρέπει να εμφανιστεί ότι το ίδιο να ζητάει την μετάθεση της ημερομηνίας, με ένα τρόπο που απλά μεταθέτει το πρόβλημα σε επόμενη φάση. Και το υπογραμμίζουμε αυτό διότι και ούτε μέσα στην πληθωριστική συνθήκη δεν πρόκειται να μπορέσει ο κόσμος να βρει τον τρόπο και κυρίως τα κεφάλαια ώστε να αξιοποιήσει την περιουσία του. Υπερψηφίζω το ψήφισμα διατηρώντας τις επιφυλάξεις μου στο θέμα».

Ο Δ. Κουτζής δηλώνει τα εξής: «Οι συγκεκριμένες αλλαγές στην Πολεοδομική Νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση, όπως και όλες οι αλλαγές που έχουν γίνει τα τελευταία τουλάχιστον 30 χρόνια στην πολεοδομική νομοθεσία συνολικά αποσκοπούν στην αποτελεσματικότερη εκμετάλλευση της γης ως εμπόρευμα από τους μεγάλους επιχειρηματικούς ομίλους.

Άλλωστε στην ίδια κατεύθυνση κινούνται και οι νομοθετικές αλλαγές για τα χωροταξικά, της ΑΠΕ κλπ.

Επιδιώκεται με τον Ν.4759/2020 η απαξίωση των μικρότερων εκτός σχεδίου ιδιοκτησιών και η συγκέντρωσή τους στα χέρια λίγων επιχειρηματικών ομίλων.

Συμφωνώ να δοθεί η συγκεκριμένη παράταση που αναφέρει το ψήφισμα.

Διαφωνώ όμως με το σκεπτικό του ψηφίσματος που απλά μεταθέτει το χρόνο εφαρμογής της συγκεκριμένης κατεύθυνσης και δεν την αμφισβητεί.

Η λύση είναι στον αντίποδα αυτού του χαρακτήρα νομοθετικών παρεμβάσεων που ανοίγουν νέους δρόμους στην επιχειρηματική δραστηριότητα των μεγάλων μονοπωλιακών ομίλων σε κατασκευές ενέργεια κλπ.».

Ο Πρόεδρος

Ο Γεν. Γραμματέας

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΣΙΝΟΣ

ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ ΠΑΤΑΒΡΑΣ

Ακριβές Αντίγραφο

Αθήνα 10 Οκτωβρίου 2022

Η υπηρεσιακή γραμματέας

ΑΘΑΝΑΣΙΑ ΖΑΡΚΟΥ