

Π.Ο. Ε.Μ.Δ.Υ.Δ.Α.Σ.

ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ
ΕΝΩΣΕΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΩΝ ΑΝΩΤΑΤΩΝ ΣΧΟΛΩΝ

Μαυρομματαίων 17, 104 34 ΑΘΗΝΑ

τηλ: 210-88.16.583 fax: 210-82.59.410 e-mail: emdydas@tee.gr URL: www.emdydas.gr

Αθήνα, 3-5-2023

Αρ. Πρωτ.: 9079

- Προς:** 1. Υπουργό Περιβάλλοντος και
Ενέργειας κ. Σκρέκα
2. Υφυπουργό Περιβάλλοντος και
Ενέργειας κ. Ταγαρά
- Κοιν.:** 1. Πρόεδρο και ΔΕ ΤΕΕ
2. Α' Βάθμιας ΕΜΔΥΔΑΣ

Θέμα : Το ΥΠΕΝ να προστατεύσει τους Υπαλλήλους των Υπηρεσιών Δόμησης

Κύριοι Υπουργοί

Η πρόσφατη υπ' αριθμόν 176/2023 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας ([εδώ](#)), αναφέρει ότι τα ακίνητα στην εκτός σχεδίου περιοχή έστω κι αν έχουν εμβαδόν άνω των 4000 τ.μ., προϋφιστάμενα της ισχύος του άρθρου 10 παρ. 1 του ν. 3212/2003, οφείλουν να έχουν πρόσοψη 25 μέτρων σε δημοτικό δρόμο. Είναι γνωστό ότι η Διοίκηση μέσω των αρμόδιων οργάνων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των Υπηρεσιών Δόμησης εφαρμόζει τον ν. 3212/2003, όπου σύμφωνα με το άρθρο 23, για ακίνητα που είχαν δημιουργηθεί από την ισχύ του νόμου αυτού αρκούσε να έχουν ελάχιστο εμβαδόν 4000 τ.μ, ανεξαρτήτως προσόψεως σε κοινόχρηστο δρόμο.

Το ανώτατο ακυρωτικό δικαστήριο τονίζει στην απόφαση του ότι οι περιορισμοί της νομοθεσίας (ελάχιστη αρτιότητα, «πρόσωπο» σε κοινόχρηστο δρόμο κ.ά.) ισχύουν από το 1985 και επομένως δεν νοείται ούτε οι πολίτες να επιδιώκουν την οικοδόμηση οικοπέδων που δεν πληρούν αυτές τις προϋποθέσεις ούτε οι Πολεοδομίες να εκδίδουν οικοδομικές άδειες γι' αυτές.

Μετά από την διαμορφωθείσα κατάσταση και με δεδομένο ότι στις ΥΔΟΜ όλης της χώρας εκκρεμεί η έκδοση Διοικητικών Πράξεων αναφορικά με την έκδοση οικοδομικών αδειών, προεγκρίσεων, βεβαιώσεων αρτιότητας - οικοδομησιμότητας,

αλλά και αιτήματα για ανακλήσεις οικοδομικών αδειών που έχουν εκδοθεί με βάση τις εφαρμοζόμενες διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης (χωρίς απαίτηση προσώπου σε κοινόχρηστη οδό) υποβλήθηκαν εγγράφως ερωτήματα από τις ΥΔΟΜ , για παροχή οδηγιών για την διαχείριση της όλης κατάστασης.

Το ΥΠΕΝ δια στόματος του Υφυπουργού κ. Ταγαρά εξήγγειλε δημοσίως νομοθετική ρύθμιση , η οποία όμως απεσύρθη στην Βουλή όπως πληροφορηθήκαμε από δημοσιεύματα του Τύπου και δεν κατατέθηκε τελικά.

Στη συνέχεια οι ιδιοκτήτες που έχουν υποβάλει φακέλους για έκδοση διοικητικών πράξεων στην εκτός σχεδίου δόμηση, ασκούν ισχυρές πιέσεις στους υπαλλήλους των ΥΔΟΜ, οι οποίοι καλούνται να επιλέξουν ανάμεσα στην υφιστάμενη νομοθεσία και την νομολογία, ιδιαίτερα όπως αυτή διαμορφώθηκε με την 176/2023 απόφαση ολομέλειας του Συμβουλίου Επικρατείας και ανάμεσα σε διαφορετικές νομικές προσεγγίσεις και ερμηνείες.

Στο διάστημα αυτό των τριών μηνών από την δημοσιοποίηση της απόφασης του ΣΤΕ η κατάσταση που επικρατεί είναι η εξής:

α) Τα περισσότερα Πολεοδομικά γραφεία της χώρας (Υπηρεσίες Δόμησης) σταμάτησαν να εκδίδουν βεβαιώσεις όρων δόμησης, προεγκρίσεις δόμησης και άδειες δόμησης σε όλα τα ακίνητα εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών, τα οποία δεν έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο.

β) Αρκετές πολεοδομίες, κυρίως στους νησιωτικούς και παραθαλάσσιους δήμους, όπου υπάρχει και έντονο οικιστικό ενδιαφέρον, συνεχίζουν κανονικά στην έκδοση αδειών δόμησης σε γήπεδα που έχουν ελάχιστο εμβαδό 4000 τ.μ. και πρόσωπο σε αγροτικό δρόμο , δηλαδή μη αναγνωρισμένο ως κοινόχρηστο


γ) Ορισμένες πολεοδομίες, ερμηνεύουν διαφορετικά την απόφαση του ΣΤΕ, η οποία κάνει αναφορά στην απαίτηση προσώπου σε κοινόχρηστο δρόμο από το 1985. Έτσι συνεχίζουν να εκδίδουν βεβαιώσεις, προεγκρίσεις και άδειες δόμησης για τα ακίνητα, τα οποία στερούνται προσώπου σε κοινόχρηστο δρόμο που όμως δημιουργήθηκαν πριν την εφαρμογή του από 6-10-1978 ΠΔ το οποίο αντικαταστάθηκε με το Π.Δ. της 24-31.5.1985 και το ν. 3212/2003 .

Καλούμε το ΥΠΕΝ, να προστατεύσει τους υπαλλήλους των υπηρεσιών δόμησης από αφόρητες πιέσεις, από αγωγές για διαφυγόντα κέρδη, από μηνύσεις για παράβαση καθήκοντος και να ξεκαθαρίσει το τοπίο. Οι Υπηρεσίες δε μπορούν να σηκώνουν το βάρος ερμηνείας δικαστικών αποφάσεων ανώτατου επιπέδου αφημένες στην τύχη τους.

Η χρηστή διοίκηση επιβάλλει την τήρηση της ισονομίας και της ισοπολιτείας, και ως εκ τούτου το ΥΠΕΝ θα πρέπει άμεσα να εκδώσει Εγκύκλιες Οδηγίες προς όλες τις ΥΔΟΜ για τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να λειτουργήσουν στο πλαίσιο πάντα της τήρησης της νομιμότητας.


Για το Δ.Σ.

Ο Πρόεδρος


Πετρόπουλος Δημήτρης
Ηλεκτρολόγος Μηχανικός



Η Γεν. Γραμματέας


Τριανταφυλλοπούλου Πλουμίτσα
Αρχιτέκτων Μηχανικός