

Του **ΓΙΩΡΓΟΥ ΣΙΑΔΗΜΑ**  
g.siadimas@realnews.gr

# Λύση για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα!

**Λ**ύση-ανάσα σε χιλιάδες ιδιοκτήτες «τυφλών» οικοπέδων, δηλαδή εκτός σχεδίου πόλεως, προκειμένου να μπορέσουν να οικοδομήσουν, εφόσον πληρούν συγκεκριμένες προϋποθέσεις, με την παράλληλη καταβολή περιβαλλοντικού τέλους, μελετά η κυβέρνηση ως μεταβατικό στάδιο μέχρι την οριστικοποίηση του νέου πολεοδομικού σχεδίου.

Η κυβέρνηση είναι αποφασισμένη να «τρέξει» ακόμα περισσότερο το σχέδιο για τις μεταρρυθμίσεις που έχει προγραμματίσει μέσα στο 2024 και στο πλαίσιο αυτό εντάσσεται και η προσπάθεια να ολοκληρώσει και τον νέο πολεοδομικό σχεδιασμό της μέσω του Προγράμματος Πολεοδομικών Μεταρρυθμίσεων «Κωνσταντίνος Δοξιάδης», με πρόβλεψη μάλιστα συστήματος για άμεση κατεδάφιση των αυθαίρετων νέας γενιάς.

Σύμφωνα με πληροφορίες της Realnews, η ρύθμιση που προωθείται για να πάρουν άδεια δόμησης ιδιοκτήτες οικοπέδων τουλάχιστον τεσσάρων στρεμμάτων εκτός σχεδίου πόλεως, που έχουν «πρόσωπο» σε μη αναγνωρισμένο πολεοδομικά κοινόχρηστο δρόμο, προβλέπει τρεις βασικές προϋποθέσεις:

➤ Η ύπαρξη της οδού για την εξυπηρέτηση των ακινήτων να φαίνεται σε αεροφωτογραφίες πριν από το 1977. Δηλαδή μέσω των φωτογραφιών να αποδεικνύεται ότι υπήρχε πρόσψη του οικοπέδου σε κοινόχρηστο δρόμο.

## ΕΝΑΣ ΧΡΟΝΟΣ

Το παράθυρο οικοδόμησης θα παραμείνει ανοικτό τουλάχιστον για έναν χρόνο, ώστε μέσα σε αυτό το διάστημα οι ενδιαφερόμενοι να αποκτήσουν την άδεια, πληρώνοντας ωστόσο το ειδικό περιβαλλοντικό τέλος

➤ Οι δρόμοι στους οποίους τα οικόπεδα έχουν «πρόσωπο» να είναι πλάτους τουλάχιστον 3,5 μέτρων.

➤ Οι ιδιοκτήτες να πληρώσουν ειδικό τέλος για την έκδοση οικοδομικής άδειας ως πρόβλεψη περιβαλλοντικού ισοδυναμίου. Το ειδικό τέλος θα κατατίθεται πριν από την έκδοση οικοδομικής άδειας σε ειδικό λογαριασμό του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων και θα διατίθεται αποκλειστικά για έργα υποδομής στον δήμο στον οποίο βρίσκεται το οικόπεδο.

Βούληση της κυβέρνησης είναι αυτό το παράθυρο οικοδόμησης να παραμείνει ανοικτό τουλάχιστον για έναν χρόνο, ώστε μέσα σε αυτό το διάστημα οι ενδιαφερόμενοι να αποκτήσουν την άδεια δόμησης, πληρώνοντας βέβαια το ειδικό τέλος. Δηλαδή θα ισχύσει μέχρι να ολοκληρωθεί η αναγνώριση οδών με ειδικές μελέτες και έως την ολοκλήρωση του νέου πολεοδομικού σχεδιασμού, που προγραμματίζεται για το 2025.

## Κατεδαφίσεις

Παράλληλα, το νομοσχέδιο για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης προβλέπει ότι θα κατεδαφίζονται κατά προτεραιότητα οι πρόσφατες αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ανεγερθεί τα τελευταία χρόνια, ειδικά από το 2022 και προς τα πίσω. Επί της ουσίας, σε πολύ σύ-

Τι προβλέπει ο νέος πολεοδομικός σχεδιασμός που θα ανακοινωθεί την ερχόμενη Τρίτη στο υπουργικό συμβούλιο

ντομο χρόνο, το Δημόσιο θα μπορεί να εντοπίζει νέες αυθαίρετες κατασκευές και να προβαίνει σε κατεδάφιση πριν από την αποπεράτωση των εργασιών.

Σε αυτό το πλαίσιο, οι κυρώσεις για τους παραβάτες θα είναι αυστηρότερες, με άμεση επιβολή προστίμων και εκτέλεση των κατεδαφίσεων. Ετσι, μεταξύ άλλων, με το νέο σχέδιο:

➤ Θα παρακολουθείται στενά η αυθαίρετη δόμηση μέσω των αεροφωτογραφιών και της αξιοποίησης της τεχνητής νοημοσύνης. Θα πρόκειται για ένα ψηφιακό σύστημα διασυνδεδεμένο με το σύστημα οικοδομικών αδειών, προκειμένου να εντοπίζεται σε πραγματικό χρόνο η δημιουργία νέων αυθαίρετων κτισμάτων και να ενεργοποιείται ο ελεγκτικός και κατασταλτικός μηχανισμός. Με λίγα λόγια, ο στόχος είναι, με το που εντοπίζε-

από ελεγκτές δόμησης ανά τακτά χρονικά διαστήματα, κατά προτεραιότητα σε εγκαταστάσεις τουριστικών περιοχών, όπου υπάρχουν ξενοδοχεία ή παραθαλάσσιες επιχειρήσεις. Στη συνέχεια, θα εκδίδεται και πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευών των επιχειρήσεων αυτών, ώστε να υπάρχει ταυτοποίηση των ελέγχων.

Στο πρώτο υπουργικό συμβούλιο του 2024, την Τρίτη 9 Ιανουαρίου, σύμφωνα με τον προγραμματισμό, ο υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας **Θόδωρος Σκυλακάκης** θα παρουσιάσει τη νέα πολεοδομική μεταρρύθμιση, που σε κάποια σημεία θα «κλειδώσει» τελευταία



Ο υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας, **Θόδωρος Σκυλακάκης**

ται μια νέα αυθαίρετη κατασκευή, να μπαίνουν κατευθείαν οι μπουλντόζες για να την κατεδαφίσουν, πέρα από τα πρόστιμα που θα επιβάλλονται.

➤ Επικαιροποιείται το πλαίσιο για τον έλεγχο των αυθαίρετων, ώστε να αντιμετωπίζονται οι δυσλειτουργίες ή και η αλληλεπικάλυψη αρμοδιοτήτων που έχουν παρατηρηθεί στη διαδικασία εντοπισμού και επιβολής κυρώσεων όσον αφορά αυθαίρετες κατασκευές. Για παράδειγμα, η αρμοδιότητα κατεδάφισης έχει πε-

ράσει στην περιφέρεια από την αποκεντρωμένη διοίκηση, ενώ δεν λείπουν και οι περιπτώσεις, ανάλογα με την τοποθεσία του αυθαίρετου, στις οποίες εμπλέκονταν κι άλλες υπηρεσίες. Αποτέλεσμα ήταν να παρατηρούνται καθυστερήσεις και οι καταπατητές με διαφορά τεχνάσματα να κερδίζουν χρόνο και να καθυστερούν τις αποφάσεις για κατεδαφίσεις.

➤ Προβλέπεται υποχρεωτικός έλεγχος

Τα αυθαίρετα νέας γενιάς στο μικροσκόπιο της τεχνητής νοημοσύνης. Πώς θα εντοπίζονται σε πραγματικό χρόνο και πώς θα λειτουργεί το σύστημα άμεσης κατεδάφισης

στιγμή, πριν από τη συνεδρίαση. Αλλωστε, όλο το προηγούμενο διάστημα υπήρξαν συνεχείς διαβουλεύσεις μέχρι να οριστικοποιηθούν οι νέες ρυθμίσεις.

Σε κάθε περίπτωση, ο νέος πολεοδομικός σχεδιασμός έχει ως στόχο να αποσαφηνίζει το πλαίσιο και να δίνει λύσεις σχετικά με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, την οικολογική δόμηση, την αυθαίρετη δόμηση, τη δόμηση εκτός σχεδίου, τα όρια των οικισμών, την αντιμετώπιση των φυσικών καταστροφών, καθώς και την προστασία του φυσικού και του πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Ετσι, σύμφωνα με τον σχεδιασμό, θα προβλέπονται πολεοδομικές μελέτες που έχουν να κάνουν, μεταξύ άλλων, με οριοθετήσεις οικισμούς και χαρακτηρισμούς δημοτικών δρόμων, αλλά και με ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση.