

Πληρ. : Τμήμα Επαγγελματικών Θεμάτων
Μητρακάκη Αναστασία
Τηλ. : 2310 883144
Fax : 2310 883110

Προς:

Κο Γιώργο Σταθάκη
Υπουργό, Περιβάλλοντος και Ενέργειας
Μεσογείων 119
ΤΚ 115 26 Αθήνα

ΘΕΜΑ: Διευκρινήσεις σχετικά με την υποχρέωση Γνωμοδότησης του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων, σε υπαγωγές αυθαιρέτων, του ν. 4495/17, σε μη διατηρητέα κτίρια, στο κέντρο της Θεσσαλονίκης.

Κατόπιν πλήθους ερωτημάτων συναδέλφων μηχανικών, αλλά και ενός διάχυτου προβληματισμού σχετικά με την άποψη της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων, στην πόλη της Θεσσαλονίκης, περί υποχρέωσης γνωμοδότησης από το Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων, στο οποίο –κατά την άποψη της εν λόγω Υπηρεσίας- οφείλουν να προωθούνται υπαγωγές δηλώσεων αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων του ν. 4495/17, ακόμη και μη χαρακτηρισμένων διατηρητέων κτιρίων, στο χαρακτηρισμένο ως ιστορικό τόπο, κέντρο της Θεσσαλονίκης, σας αναφέρουμε τα εξής:

- Στο άρθρο 89 του ν. 4495/17, περί «Απαγόρευση υπαγωγής», αναφέρεται συγκεκριμένα:
«Απαγορεύεται η μεταβίβαση δικαιώματος ακινήτου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης βρίσκεται:
..... ια) σε ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,
ιβ) σε παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης, με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 116 του παρόντος,.....»
.....

ιδ) σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο, με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 116 του παρόντος ή σε κτίριο που είναι αρχαίο μνημείο ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο κατά τις διατάξεις του ν. 3028/2000 (Α'153)

Σύμφωνα με τα παραπάνω, και συγκεκριμένα την υποπαράγραφο ια, στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, το οποίο και αποτελεί Ιστορικό Τόπο, (βάσει της Απόφασης ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/73046/51009/1994: Χαρακτηρισμός ως ιστορικού τόπου του ιστορικού κέντρου Θεσσαλονίκης, ΦΕΚ 833/Β/1994, 09-11-1994), δεν απαγορεύεται να γίνουν υπαγωγές αυθαιρέτων εφόσον επιτρεπτόταν η εκτέλεση εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Γίνεται λοιπόν φανερό, πως καταρχήν, επιτρέπεται η ένταξη αυθαιρέτων στο κέντρο-Ιστορικό Τόπο της Θεσσαλονίκης, με τη συγκεκριμένη προϋπόθεση.

- Η Θεσσαλονίκη δεν είναι Παραδοσιακός Οικισμός και επομένως η επιφύλαξη του άρθρου 116 του ν. 4495/17 σχετικά με τους Παραδοσιακούς Οικισμούς, δεν την αφορά.
- Στην περίπτωση κτίσματος το οποίο τελεί υπό διατήρηση, ακολουθείται η διαδικασία που ορίζει το άρθρο 117 του ν. 4495/17 και την επιφύλαξη του άρθρου 116 του ν. 4495/17, όπως εξάλλου αναφέρεται και στην παρ. ιδ του προαναφερόμενου άρθρου 89 του ίδιου νόμου.

Τι συμβαίνει όμως στην περίπτωση που το κτίριο δεν είναι διατηρητέο, βρίσκεται όμως στο κέντρο-Ιστορικό Τόπο μεν, της Θεσσαλονίκης, που δεν είναι όμως παραδοσιακός οικισμός και έχει αυθαιρεσίες, δηλ. τελεί κατά την ια του άρθρου 89 χωρίς να εμπλέκεται όμως καθόλου με την επιφύλαξη του άρθρου 116 που αναφέρεται στις παρ. ιβ και ιδ και που όφειλε να ληφθεί υπόψη, κρίνοντας μάλιστα ακόμη και την καταρχήν δυνατότητα υπαγωγής ή όχι του αυθαιρέτου;

Με βάση τα παραπάνω, φαίνεται να προκύπτει ότι η δυνατότητα υπαγωγής των περιπτώσεων υπαγωγής της ια του άρθρου 89, δεν κρίνεται με την επιφύλαξη του άρθρου 116, όπως συμβαίνει στις περιπτώσεις υπαγωγής των παρ. ιβ και ιδ όπου και υπάρχει η σχετική αναφορά.

Σχετικά τώρα με τις παρ. 9 και 10 του άρθρου 116 του ν. 4495/17 όπου περιγράφονται οι περιπτώσεις που υποχρεούνται να αιτηθούν για έγκριση από την Επιτροπή του εν λόγω άρθρου, στην παρ. 9 αναφέρεται, συγκεκριμένα: «9. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο άμεσο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002, δύνανται να τακτοποιούνται με σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, η οποία προηγείται της υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος.».

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

Στην παρούσα παράγραφο, κατ' εξαίρεση λοιπόν, γίνεται φανερό πως ο νομοθέτης επιθυμεί να δώσει, σε ειδικές περιπτώσεις αυθαιρέτων σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο άμεσο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 κλπ, (και όχι σε αυτά για τα οποία ούτως ή άλλως δεν απαγορευόταν η υπαγωγή τους κατά το άρθρο 89 του ν. 4495/17) τη δυνατότητα να μπορούν κατ' εξαίρεση να εντάσσονται, κατόπιν έγκρισης από την αντίστοιχη Επιτροπή (με τη συμπλήρωση και του ΦΕΚ 1255 Β/5-4-2018), ενώ στην παρ. 10 δίνονται περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με το προηγούμενο.

Εν κατακλείδι, άποψή μας αποτελεί, ότι η δυνατότητα ή όχι υπαγωγής εκτιμάται σε κάθε περίπτωση, καταρχήν στο άρθρο 89 του ν. 4495/17 και κατόπιν ανάλογα και με την περίπτωση συνεκτιμάται αν θα προκύπτει υποχρέωση ή όχι της έγκρισης της Επιτροπής του άρθρου 116 και σίγουρα μόνο στις συγκεκριμένες περιπτώσεις ιβ και ιδ, που υπάρχει και η σχετική αναφορά καθώς και για τις εξαιρέσεις της παρ. 9 του ίδιου άρθρου. Η απαίτηση δηλ. έγκριση από Επιτροπή δεν μπορεί να αφορά κάθε αυθαιρέσια π.χ. που έλαβε χώρα σε μια συνήθη, εργολαβική οικοδομή στο κέντρο της πόλης της περίπτωσης της παρ. ια, καθώς δεν συνάδει με την εν γένει φιλοσοφία του νόμου.

Τέλος, αξίζει επίσης να σημειωθεί πως ακόμη και στη λογισμική εφαρμογή ένταξης αυθαιρέτων, δεν υπάρχει κατηγορία ένταξης αυθαιρέτου με διαδικασία Επιτροπής, όταν αυτό δεν είναι σε παραδοσιακό Οικισμό, ή δεν είναι Διατηρητέο.

Σε κάθε περίπτωση και καθώς το παραπάνω θέμα δημιουργεί τεράστια προβλήματα καθυστερήσεων στις τακτοποιήσεις και κατ' επέκταση στις αγοραπωλησίες, άδειες λειτουργίας και άλλες διοικητικές πράξεις που κωλύονται, ταλαιπωρώντας μηχανικούς και πολίτες, παρακαλούμε για την άμεση παρέμβαση και παροχή από μέρους σας διευκρινήσεων, κατά την δική σας άποψη και εκτίμηση επί του θέματος.

Στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση και πληροφορία.

Με τιμή

Για το ΤΕΕ/ΤΚΜ

Ο Πρόεδρος

Πάρις Μπίλλιας

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

Κοινοποίηση:

Γραφείο αν. Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας
Μεσογείων 119, 11526 Αθήνα
Τηλ. Κέντρο: 213-1513000, 213-1515000
Φαξ : 213-1515771

Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος
Αμαλιάδος 17, 115 23 Αθήνα
Τηλ: 213 1515 451, 213 1515 452
fax: 210 6436560
gramchora@prv.ypeka.gr

Γενική Δ/ση Πολεοδομίας
Αμαλιάδος 17, 115 23, Αθήνα
Τηλέφωνο: 213 1515728
g.ganasoulis@prv.ypeka.gr

Γενική Δ/ση χωρικού σχεδιασμού
Πανόρμου 2, 115 23, Αθήνα
Τηλέφωνο: 210 6469813
n.manalis@prv.ypeka.gr

ΤΕΕ, Περιφερειακά Τμήματα ΤΕΕ

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

Εσωτερική διανομή: ΤΕΕ Φ (Χρον.αρχείο, ΤΕΘ)