



Μια νέα γενιά αυθαιρέτων προ των πυλών

Μια νέα «γενιά» αυθαιρέτων είναι πιθανό να αποκαλύψει το νέο ηλεκτρονικό σύστημα ελέγχου αυθαιρεσιών που δρομολογεί το ΤΕΕ (Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος). Το νέο σύστημα αναμένεται να αξιοποιήσει όλες τις σύγχρονες τεχνολογίες, όπως μη επανδρωμένα ιπτάμενα συστήματα (drones) και εργαλεία τεχνητής νοημοσύνης, προκειμένου να μπορεί να εντοπίζει αυθαίρετα κτίσματα, όχι μόνο αναδρομικά, αλλά και σε πραγματικό χρόνο.

Σε πρώτη φάση, το βασικό αντικείμενο των ελέγχων θα είναι ασφαλώς τα κτίρια που έχουν ανεγερθεί από το 2011 μέχρι σήμερα. Πρόκειται για οικοδομές που δεν καλύπτονται από τους νόμους περί τακτοποίησης αυθαιρέτων, οι οποίοι δεν επιτρέπουν τη νομιμοποίηση νέων αυθαιρεσιών, παρά μόνο την επιβολή προστίμων διατήρησης που ισοδυναμούν με κατεδάφιση λόγω του κόστους τους. Υπενθυμίζεται επίσης ότι από το 2011 και μετά, όλα τα ακίνητα που αποτελούν αντικείμενο αγοραπωλησίας υποχρεούνται να συνοδεύονται από πιστοποιητικό μηχανικού περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών. Ωστόσο πηγές της αγοράς επισημαίνουν ότι και σε αυτές τις περιπτώσεις ακινήτων εκτιμάται ότι οι έλεγχοι θα αποκαλύψουν πιθανές παραβάσεις, ιδίως από τη στιγμή που η θέσπιση της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου από το 2022 και μετά, έχει αυστηροποιήσει ακόμα περισσότερο το πλαίσιο. Μπορεί δηλαδή σε κάποιες περιπτώσεις να πρόκειται για μικροπαραβάσεις ή αποκλίσεις, οι οποίες πριν από 10-15 χρόνια ήταν «ανεκτές» στο πλαίσιο του νόμου, αλλά που σήμερα αυτό δεν ισχύει. Ωστόσο, όπως έχουν



Το νέο σύστημα εντοπισμού αυθαιρεσιών εκτιμάται ότι θα είναι λειτουργικό μέχρι την άνοιξη του 2027 και θα αντλεί δεδομένα με δορυφορικές εικόνες, εναέριες φωτογραφίες και Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών (GIS), ενώ η ανάλυση των στοιχείων θα γίνεται με χρήση τεχνητής νοημοσύνης.

Το ηλεκτρονικό σύστημα ελέγχου με drones και AI εκτιμάται ότι θα αποκαλύψει παραβάσεις στα κτίρια που έχουν ανεγερθεί από το 2011 και μετά.

αποκαλύψει και τα στοιχεία από τις υποθέσεις των κυκλωμάτων που δρούσαν στις πολυεδομίες της Ρόδου και της Χαλκιδικής, όπως και στη Μύκονο, αλλά και

σε άλλες περιοχές υψηλής τουριστικής ζήτησης, είναι αρκετά τα πιθανά αυθαίρετα που έχουν κατασκευαστεί μετά το 2011, είτε πρόκειται για πολυτελείς βίλες και ξενοδοχεία είτε για συγκροτήματα κατοικιών.

Αυτό σημαίνει φυσικά ότι θα απαιτηθεί κάποια νέα ρύθμιση και για αυτές τις περιπτώσεις, εκτός κι αν εφαρμοστεί ο νόμος και προχωρήσει το έργο των απαιτούμενων κατεδαφίσεων. Μέχρι σήμερα βέβαια, κάτι τέτοιο σπάνια έχει συμβεί, ακόμα και σε εξόφθαλμες περιπτώσεις που έχουν τελεσιδικήσει. Επομένως, στην αγορά κρατούν «μικρό καλάθι» για

το κατά πόσον τελικά θα καταφιστούν αυτά τα αυθαίρετα ή αν θα επιχειρηθεί να βρεθεί κάποια άλλη λύση, η οποία φυσικά θα απαιτήσει τη συνδρομή του ΣτΕ. Ήδη πάντως, όπως σημείωσε στο πρόσφατο συνέδριο του ΤΕΕ ο πρόεδρος Γιώργος Στασινός, «θα χρειαστεί να γίνει μία μεγάλη συζήτηση με όλους τους φορείς που ασχολούνται με το ζήτημα, από το ΣτΕ μέχρι την κυβέρνηση, για την αντιμετώπιση της αυθαιρέτης δόμησης από τις 28 Ιουλίου του 2011 έως την ημέρα της λειτουργίας του συστήματος εντοπισμού».

Αναφερόμενος στο νέο αυτό σύστημα εντοπισμού αυθαιρεσιών, ο κ. Στασινός είχε σημειώσει πριν από λίγους μήνες ότι «τα αυθαίρετα θα τα πάνουμε σχεδόν “ζωντανά”. Δεν θα μπορεί κάποιος να χτίσει ένα αυθαίρετο, καθώς θα υπάρχει το σύστημα εντοπισμού και ταυτόχρονα με τους ελεγκτές δόμησης και το e-Άδειες θα βλέπουμε ποιος έχει άδεια, ενώ θα επιβάλλονται και βαριά πρόστιμα, επομένως κανείς δεν θα μπορεί να ξεφύγει». Το νέο αυτό σύστημα εκτιμάται ότι θα είναι λειτουργικό μέχρι την άνοιξη του 2027. Θα αντλεί δεδομένα από δορυφορικές εικόνες, εναέριες φωτογραφίες και Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών (GIS), ενώ η ανάλυση των στοιχείων θα γίνεται με χρήση AI, συγκρίνοντας την πραγματική εικόνα της κάθε περιοχής με τα στοιχεία που υπάρχουν στα πολεοδομικά αρχεία, ώστε να εντοπίζει νέες κατασκευές και επεκτάσεις υφιστάμενων κτιρίων που δεν έχουν δηλωθεί. Το έργο καλύπτει περισσότερα από 2,5 εκατ. κτίρια σε όλη την Ελλάδα.

ΝΙΚΟΣ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ