

ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Ελεύθερος Τύπος

ΝΕΟΣ ΝΟΚ ΑΠΟ ΤΟ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Τι προβλέπει η ρύθμιση γι

➤ Εντός των επόμενων ημερών αναμένεται -σύμφωνα με ασφαλείς πληροφορίες του «Ελεύθερου Τύπου»- να κατατεθεί ρύθμιση μέσω της οποίας θα επικριθεί η... αποκλιμάκωση της κόντρας που έχει ξεσπάσει ανάμεσα σε δήμους και υπουργείο Περιβάλλοντος για τα πολεοδομικά μόνους δόμησης στο ύψος και τους ορόφους των κτιρίων που προβλέπονται στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό.

Παράλληλα, το ΥΠΕΝ έχει ζητήσει μέχρι να αποφανθεί η Ολομέλεια του ΣτΕ, να εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΝΟΚ όπως ισχύουν και να μην προχωρούν οι δήμοι στο πάγωμα έκδοσης οικοδομικών αδειών.

Πάντως, η ρύθμιση που θα έρθει και παρουσιάζει αποκλειστικά ο «Ε.Τ.», εκτιμάται πως θα κατευνάσει τις αντιδράσεις.

Όπως εξήγησε στον «Ελεύθερο Τύπο» ο υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας Θεόδωρος Σκυλακάκης, «η ρύθμιση που θα έρθει θα μειώνει την αδυναμία του ΝΟΚ σε ορισμένες περιπτώσεις που οδηγούσε σε επιπλέον ύψος, αλλάζοντας την κατηγορία, με αποτέλεσμα να παίρνει τελικά πολύ παραπάνω μέτρα.

Επίσης, βάζουμε κάποιους κανόνες. Στις πυκνοδομημένες για παράδειγμα περιοχές, θέλουμε να χρησιμοποιήσουμε τα εργαλεία του ύψους και έχουν νόημα, ενώ στις αραιοκατοικημένες πρέπει να είναι κανείς πιο συγκροτημένος».

Τι θα προβλέπει όμως η ρύθμιση που θα φέρει το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία πιθανότατα θα κατατεθεί ως τροπολογία στο πολυνομοσχέδιο του ΥΠΕΝ που βρίσκεται στη Βουλή;

Η ρύθμιση θα περιλαμβάνει την κατάργηση της συνδυαστικής εφαρμογής των κινήτρων του ΝΟΚ, ενώ ταυτόχρονα θα βάζει όριο στο πόσο θα μπορούν να «ψιλώνουν» τα κτίρια.

Κλιμακωτός συντελεστής

Επί της ουσίας, θα υπάρχει ένας κλιμακωτός συντελεστής ο οποίος θα καθορίσει τα ύψη ανάλογα. «Το άρθρο 15.2 του ΝΟΚ προσδιορίζει τον συντελεστή και λέει ότι όταν είσαι 0,4 το ύψος είναι τόσο, 0,8 το ύψος είναι τόσο, 1,2 το ύψος κ.ο.κ.

Ανάλογα λοιπόν την κλιμάκωση προσδιορίζεται ο συντελεστής

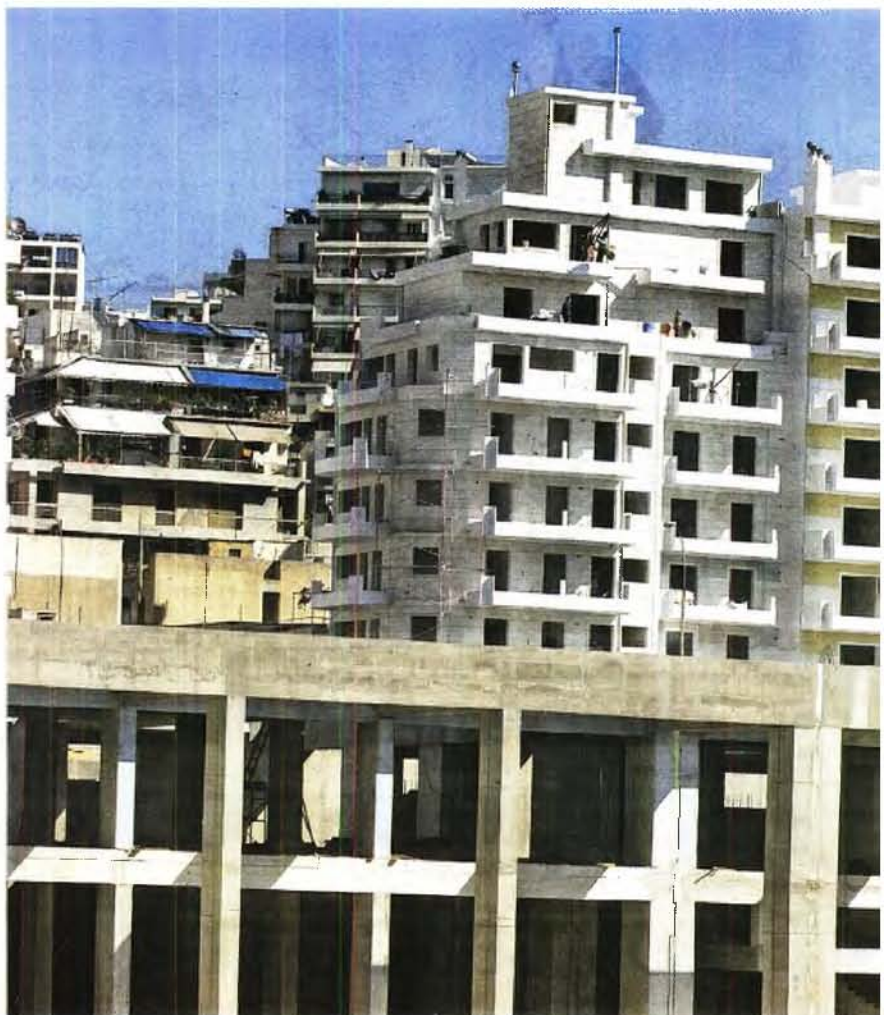
**Ο υπουργός
Θ. Σκυλακάκης
μιλά στον «Ε.Τ.»
για τους κανόνες σε
πυκνοδομημένες και
αραιοκατοικημένες
περιοχές και για
τις προβλέψεις ώστε
να αμβλυνθεί
η κόντρα με τους
δήμους για το
μόνους δόμησης
στο ύψος**



δόμησης. Το πρόβλημα λοιπόν που υπήρχε ήταν ότι όταν έπαιρνες το άρθρο 10 και ήσουν στον συντελεστή δόμησης 0,8 που είχε π.χ. ο Αλιμος, τότε τα αθροιζόμενα τετραγωνικά του συντελεστή δόμησης που είχαν τα όμορα οικοπέδα και χτίζανε με 0,8 και ύψος 14,00 μέτρα, προσαυξανανε το μόνους του άρθρου 10 και ο συντελεστής πήγαινε στο 0,85.

Όταν πας στο 0,83 το ύψος από 14,00 μέτρα προσαυξάνεται σε 3,25, δηλαδή πας 17,25 και άρα ξεκινάς με αφετηρία από το 14,00 στο 17,25 και αρχίζεις εκεί να παίρνεις τα κίνητρα.

Δηλαδή άλλαξε ο συντελεστής,



αυξήθηκε αυτόματα το ύψος κατά 3,25 και πάνω σε αυτό αν συνδυάσεις την πυλωτή και το φυτεμένο δώμα έχεις 3,25 συν 2,00 οπότε πας στο 5,25 και αν πάρεις και την στέγη που σύγως η αλλιώς επιτρέπεται παντού συν 2,00, πας στο 7,25.

Αρα λοιπόν υπήρχε αυτή η αστοχία», εξηγούν αναλυτικά πηγές στον «Ε.Τ.». Αυτό που θα κάνει λοιπόν τώρα το

υπουργείο είναι να φέρει μια κλιμάκωση. «Δεν θα μπορείς δηλαδή να παίρνεις αυτό το μόνους του 3,25 όταν αυξάνεται ο συντελεστής δόμησης από το άρθρο 10. Δηλαδή θα ξεκινάς από 2,00 την αφετηρία σαν να μην αυξανόταν ο συντελεστής δόμησης από 0,8 σε 0,83. Θα ξεκινάς δηλαδή από τα 14,00 και θα μπορείς να παίρνεις

τα 2,00 μέτρα τα οποία είναι έτοιμα και την πυλωτή ή αν βεις πχ να πάρεις τα άρθρα 15 παράγραφο 8 που σου δίνει μια αύξηση του συντελεστή δόμησης 5% ή αν πάρεις το άρθρο 25 που σου δίνει μια αύξηση του συντελεστή δόμησης 5%».

Όλα αυτά όταν τα αθροίζεις, όσα ξεκινάς το όριο του συντελεστή που προσδιορίζει ένα συγκεκριμένο ύψος δεν θα το παίρνεις αλλά θα παίρνεις μόνο τα ύψη του μόνους το ένα μέτρο από την πυλωτή, το ένα μέτρο από την παραχώρησι κοινόχρηστη χρήση ή το ένα μέτρο από το φυτεμένο δώμα, καταλήγουν οι ίδιες πηγές. ■

ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΤΥΠΟΣ
ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΟ
MARINA ΞΥΠΗΝΤΟΥ
mxiptou@e-typos.com

ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Ελεύθερος Τύπος

α το ύψος στις οικοδομές



Θα υπάρχει ένας κλιμακωτός συντελεστής, ο οποίος θα καθορίσει τα ύψη. Ανάλογα με την κλιμάκωση θα προσδιορίζεται και ο συντελεστής δόμησης.



Τα κτίρια με ενεργειακή κατάσταση A+ χρησιμοποιούν αυξημένες θερμομονώσεις, ενεργειακά συστήματα ψύξης και θέρμανσης με αντλίες θερμότητας.

ΤΕΕ

Διευκρινίσεις από το Τεχνικό Επιμελητήριο

ΣΥΜΦΩΝΑ με το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, τα κτίρια που κατασκευάζονται με χρήση κινήτρων του ΝΟΚ έχουν τα εξής χαρακτηριστικά:

► Είναι ενεργειακής κατάταξης A+ κατά ΚΕ-ΝΑΚ, δηλαδή κτίρια τα οποία έχουν στην πράξη μειωμένη κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας και εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα, τουλάχιστον κατά 50% σε σχέση με συμβατικές κατασκευές.

► Καταλαμβάνουν μικρότερη κάλυψη επί του οικοπέδου κατά 10% έως 25% κατά περίπτωση, σε σχέση με ένα συμβατικό νέο κτίριο, αυξάνοντας έτσι τη φύτευση εντός αστικού ιστού κατά το ίδιο ποσοστό.

► Κατασκευάζονται σε ήδη δομημένα οικοπέδα, αφού πρώτα κατεδαφιστούν παλαιά και ενεργοβόρα κτίρια.

► Διαθέτουν φυτεμένα δώματα τα οποία έχουν πολλαπλά περιβαλλοντικά και ενεργειακά οφέλη τόσο για το κτίριο όσο και για το μικροκλίμα της περιοχής.

► Παρακαρτούν μέρος του οικοπέδου σε κοινόχρηστη χρήση. Εκτός για την οποία το Δημόσιο και οι δήμοι μπορούν να την αξιοποιήσουν είτε ως επιπλέον φύτευση είτε ως μεγαλύτερα πεζοδρόμια, βελτιώνοντας την προσβασιμότητα των πόλεων.

Για το ΤΕΕ, δεν ισχύουν τα επικριρήματα εναντίον των κινήτρων του ΝΟΚ καθώς:

► Τα κτίρια με ενεργειακή κατάσταση A+ χρησιμοποιούν αυξημένες θερμομονώσεις, ενεργειακά συστήματα ψύξης και θέρμανσης με αντλίες θερμότητας που εξασφαλίζουν την αποδέσμευση από ορυκτά καύσιμα και την ελαχιστοποίηση των καταναλώσεων ενέργειας. Πολλές φορές προάγουν την υγεία των πολιτών μέσα από συστήματα αερισμού με ανάκτηση θερμότητας. Ακόμη, κάνουν χρήση έξυπνων αυτοματισμών ελέγχου των λειτουργιών τους και συστήματα παραγωγής ενέργειας από ΑΠΕ, τα οποία εξασφαλίζουν το ελάχιστο περιβαλλοντικό αποτύπωμα κατά τη λειτουργία τους.

► Τα κτίρια με φυτεμένα δώματα συμβάλλουν στην αύξηση της αστικής βιοποικιλότητας και ιδίως στην προστασία και επιβίωση των επικονιαστών, προσφέρουν αυξημένη θερμομόνωση, συμμετέχουν σε ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ομβρίων υδάτων και λυμάτων, συμβάλλουν στην καλύτερη ποιότητα ζωής των κατοίκων.

► Τα κτίρια με μειωμένη κάλυψη οδηγούν σε αύξηση της διαθεσίμης σε κοινή χρήση γης, συμβάλλουν σε καλύτερη και πιο αποτελεσματική διαχείριση των ομβρίων υδάτων, σε καλύτερο αντιπλημμυρικό σχεδιασμό, βελτιώνουν την αστική κινητικότητα όλων και ιδίως των εμποδιζόμενων ατόμων.

ΓΙΑΤΙ ΑΝΤΙΤΡΟΥΝ ΗΣΘΙΜΕΡΑ ΟΙ ΔΗΜΟΙ

Ο ΝΕΟΣ Οικοδομικός Κανονισμός έως τώρα -και αυτός ήταν και ο λόγος που ολοένα και περισσότεροι δήμοι αντιδρούν- με διάφορα «τρικ» δίνει «μπόνους» ύψους και όγκου σε κτίρια εφόσον λαμβάνουν μέτρα στο πλαίσιο της «εξοικονόμησης ενέργειας». Με τον τρόπο αυτό αναπτύσσεται δόμηση που ξεπερνάει τον συντελεστή δόμησης, καθώς επίσης και το ύψος που κανονικά ισχύει για την περιοχή. Παρότι ο ΝΟΚ νομοθετήθηκε το 2012, δεν είχαν εξαρχώς παρουσιαστεί έντονα προβλήματα και ο λόγος ήταν ότι οι προβλέψεις για τη δόμηση ήταν συγκεκριμένες και στοχευμένες και δεν είχε γίνει αντιληπτό τότε, ότι θα μπορούσαν να συνδυαστούν οι διατάξεις και να προκαλέσουν τις σημερινές αντιδράσεις. Είχε μάλιστα θερμοθεταθεί σε μια περίοδο οικονομικής κρίσης η οποία είχε παρασύρει και τις οικοδομές, με αποτέλεσμα να υπάρχει πολύ μικρό κατασκευαστικό και επενδυτικό ενδιαφέρον. Ωστόσο από τότε μέχρι σήμερα ο ΝΟΚ τροποποιήθηκε αρκετές φορές, σε μια προσπάθεια του υπουργείου Περιβάλλοντος να δώσει ώθηση για να εκκινήσει και πάλι τον κατασκευαστικό κλάδο.

ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Ελεύθερος Τύπος

ΤΙ ΛΕΙΙ ΤΟ ΤΕΕ

Στάση αναμονής από τους δήμους

➤ Στάση αναμονής τηρούν οι δήμαρχοι μέχρι το υπουργείο Περιβάλλοντος να καταθέσει τη νομοθετική ρύθμιση για τα ύψη των κτιρίων. Παράλληλα, οι δήμοι που βρίσκονται σε κόντρα και με το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας θα προσφεύγουν στο Συμβούλιο της Επικρατείας για κάθε καινούργια οικοδομική άδεια που θέλει να κάνει χρήση των ευνοϊκών διατάξεων.

Βασικό επιχείρημα των δήμων είναι ότι έχει αλλοιωθεί ο χαρακτήρας των περιοχών από την υπερδόμηση που προκαλούν τα ψηλά κτίρια, με τον πρόεδρο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας να διευκρινίζει σε εκδήλωση ότι «περιμένουμε και έχουμε ζητήσει και από το υπουργείο Περιβάλλοντος να κάνει μία σχετική τροποποίηση έτσι ώστε να υπάρχει ένα πλάφον στο ύψος. Από εκεί και πέρα όμως δεν μπορεί να τεθεί στη συζήτηση ο ΝΟΚ στο σύνολό τους».

Αντιδράσεις

Ηδη, ο Δήμος Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης προσφεύγει κατά της απόφασης του ΥΠΕΝ, με την οποία, όπως εξηγεί στον «Ελεύθερο Τύπο» ο δήμαρχος, Γρηγόρης Κωνσταντέλλος, «το υπουργείο, εντελώς ανατιολόγησε, αγνοεί την ομόφωνη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, με την οποία ζητείται από την Πολυτομία η αναστολή έκδοσης των οικοδομικών αδειών που κάνουν χρήση των μόνους δόμησης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού έως την εκδίκαση της υπόθεσης από την Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας. Το υπουργείο αρνήθηκε να κάνει δεκτό το αίτημά μας για μερική αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών που ζητήσαμε στις 20 Μαρτίου».

Παράλληλα, ο δήμος προσέφυγε κατά της απόφασης του γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, ο οποίος την περασμένη Παρασκευή (έπειτα από σχετικό εξώδικο του ΤΕΕ) εξέδωσε απόφαση με την οποία ακυρώνει, όπως υποστηρίζει ο κ. Κωνσταντέλλος, «την εσωτερική διαταγή (εντέλεσθε) του δημάρχου, με την οποία αναστέλλεται η έκδοση από την υπηρεσία δόμησης του δήμου αδειών που κάνουν χρήση αντισυνταγματικών διατάξεων του ΝΟΚ».

Περιμένουν, για να τοποθετηθούν, τη νομοθετική ρύθμιση για τα ύψη των κτιρίων. Προσφυγές από δημάρχους



ΣΤΗΝ ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ ΤΟΥ ΣΤΕ Η ΠΡΟΣΦΥΓΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΛΙΜΟΥ

ΑΝΤΙΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΟ έκρινε το Ε' Τμήμα του Συμβουλίου της Επικρατείας το μόνους τετραγωνικών και ύψους που δίνει ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, σε απόφαση που εκδόθηκε και αφορά προσφυγή του Δήμου Αλίμου κατά οικοδομικής άδειας για ανέγερση πολυκατοικίας. Ειδικότερα, το ΣτΕ κατέληξε στο ότι δεν είναι μόνο αναι-

ναγματικό, αλλά και αντίθετο στην κοινοτική νομοθεσία, να λαμβάνονται μέτρα που οδηγούν σε άκρατη ενίσχυση της δόμησης χωρίς προηγούμενη μελέτη ή εκτίμηση των επιπτώσεων. Λόγω όμως της οπουδαιότητας του θέματος, πρέπει να κριθεί από την Ολομέλεια, στην οποία και παραπέμφθηκε η υπόθεση.

ΜΑΡΙΝΑ ΞΥΠΗΝΤΟΥ
mxiainitou@e-typos.com

Όπως χαρακτηριστικά επεσήμανε στον «Ε.Τ.», «για κάθε οικοδομική άδεια που κάνει χρήση των κινήτρων του ΝΟΚ και μπαίνει στο σύστημα έκδοσης οικοδομικών αδειών, θα προσφεύγουμε στο ΣτΕ για αναστολή εκτέλεσής».

Ερωτηθείς γιατί οι δήμαρχοι αντιδρούν τώρα, ο κ. Κωνσταντέλλος επισήμανε ότι «τον Δεκέμβριο του 2019 ήρθε ένα έγγραφο του υπουργείου που επέτρεψε τη συνδυαστική εφαρμογή των άρθρων. Από το 2012 μέχρι σήμερα, ο ΝΟΚ έχει τροποποιηθεί 35 φορές. Η μεγάλη τροποποίηση έγινε τον Νοέμβριο του 2020 και ήταν ισοπεδωτική,

καθότι τότε η ΚΕΔΕ είχε κάνει 81 παρατηρήσεις και δεν έγινε δεκτή καμία. Ξεκίνησαν να φτιάχνονται κτίρια, ενεργοποίησαν προσφυγές στο ΣτΕ από κατοίκους και από τον Δήμο Αλίμου.

Οι υποθέσεις εκδικάστηκαν και οι αποφάσεις ήταν καταπέλτες, καθώς έλεγαν ότι είναι αντισυνταγματικές και ότι καταχρηστικός εφαρμοζό-



Για κάθε οικοδομική άδεια

που κάνει χρήση των κινήτρων του ΝΟΚ θα προσφεύγουμε στο ΣτΕ

ΓΡΗΓΟΡΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΕΛΛΟΣ
ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΒΑΡΗΣ - ΒΟΥΛΑΣ - ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ



Έχουμε ζητήσει μερική ανάκληση

αδειών που κάνουν χρήση των μόνους, ενώ το υπουργείο έχει ενημερώσει ότι θα έρθει βελτίωση του νόμου

ΒΑΣΙΛΗΣ ΞΥΠΟΛΥΤΑΣ
ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ

νται, ειδικότερα σε περιοχές που υπάρχουν ειδικά διατάγματα.

Τον τελευταίο 1,5 χρόνο πάντως, στον Δήμο Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης έχουν κάνει χρήση των ευνοϊκών διατάξεων του ΝΟΚ 115 οικοδομικές άδειες από τις συνολικά 184 που έχουν εκδοθεί.

Ανάλογη στάση

Στάση αναμονής τηρεί όμως και ο Δήμος Κηφισιάς. Όπως εξήγησε στον «Ελεύθερο Τύπο» ο δήμαρχος, Βασίλης Ξυπολύτας, «ο Δήμος Κηφισιάς ήταν ο καταλύτης των εξελίξεων σε αυτή την αντίδραση των δημάρχων, με ειδική πολιτική σημασία για πολλούς λόγους, καθώς το ΤΕΕ αντέδρασε άμεσα μετά την ανακοίνωση ότι είμαστε κατά του ΝΟΚ».

Σε αυτή τη φάση, όπως είπε, «έχουμε ζητήσει μερική ανάκληση αδειών που κάνουν χρήση των μόνους, ενώ το υπουργείο μας έχει ενημερώσει ότι θα έρθει η βελτίωση του νόμου». Σε κάθε περίπτωση, όπως τόνισε ο κ. Ξυπολύτας, «η Αυτοδιοίκηση αναμένει την αλλαγή του νόμου, όπως μας υποσχέθηκαν και όχι με εκπτώσεις».

Να σημειωθεί ότι η εφαρμογή των ευνοϊκών ρυθμίσεων του ΝΟΚ έχει ήδη προκαλέσει σημαντική περιβαλλοντική επιβάρυνση στο δήμο, η οποία κλιμακώνεται μέρα με τη μέρα τόσο με την έκδοση αδειών καταδάφησης επί οικοπέδων με μικρή υφιστάμενη δόμηση (μονοκατοικίες, διπλοκατοικίες), προκειμένου να εκδοθούν οικοδομικές άδειες με τη δυνατότητα υπερδόμησης, όσο και με την έκδοση νέων οικοδομικών αδειών στο πλήθος των αδόμετων οικοπέδων των δημοτικών ενοστίτων, συμπεριλαμβανομένων και των περιοχών των νέων εντάξεων.

Στον Δήμο Κηφισιάς από το 2012 και μετά έχουν εκδοθεί τουλάχιστον 1.000 οικοδομικές άδειες, ενώ τα τελευταία στοιχεία δείχνουν ότι βρίσκονται σε εκκρεμότητα 388 άδειες. ■