Πηγή: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ Σελ.: 1,22 Ημερομηνία έκδοσης: 21-04-2024 www.sate.gr

Κλιμακωτό όριο στο μπόνους ύψους

Πώς συναρτάται με τον συντελεστή δόμησης κάθε περιοχής στη νέα ρύθμιση που έχει ετοιμάσει το υπουργείο Περιβάλλοντος

Του ΠΙΡΓΟΥ ΛΙΑΛΙΟΥ

Μια νέα ρύθμιση που συνοδεύει με ανάπτυξη επιπρεπόμενη ύψους δίνει διαμορφώνεται με τη χρήση των συντελεστών του οικοδομικού κανονισμού – με τον συντελεστή δόμησης που ισχύει σε κάθε περιοχή θα καταθέσει στη Βουλή το υπουργείο Περιβάλλοντος. Στη δε περιγραφή στον ένα φορέα την αύξηση του ύψους σε περιοχές με χαμηλότερο συντελεστή. Θέτοντας ως «ταβάνι» την αύξηση ύψους του κτιρίου κατά 3 μέτρα (σε σχέση με τα ισχύοντα) στις περιοχές που έχουν υψηλό συντελεστή δόμησης, δηλαδή είναι πάνω από πυκνοδομημένες.

Σύμφωνα με πληροφορίες της «Κ», το υπουργείο Περιβάλλοντος ολοκλήρωσε τις προηγούμενες ημέρες τη νέα ρύθμιση για τη χρήση των μπόνους ύψους του νέου οικοδομικού κανονισμού (ΝΟΚ), την οποία και θα καταθέσει στο σχέδιο νόμου που βρίσκεται ήδη προς επεξεργασία στο Βουλή. Η ρύθμιση θα θέτει ένταν κάποιου περιορισμό στο «πλεόνασμα» ύψους που μπορεί κάποιος να κερδίσει για ένα κτίριο με τη συνδυαστική εφαρμογή των μπόνους του οικοδομικού κανονισμού, εξαρτώνται το από τον συντελεστή δόμησης. Πιο συγκεκριμένα:

– Το μπόνους δόμησης και ύψους (άρθρο 10 του ΝΟΚ) πιο υπερβλέπεται όταν μειώθεί η κάλυψη ενός κτιρίου (δηλαδή το «πατητήμα» του στο έδαφος) μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο σε περιοχές που έχουν συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο από 0,8. Θα υπάρχει περιορισμό για τη χρήση του συγκεκριμένου μπόνους που προϋπάρχαν εξελιχθούν να υιοθετήσουν αφορά μόνο κάποιες περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης με πληθυσμό άνω των 25.000 κατοίκων (ανέρχεται το πληθυσμιακό όριο από τους 20.000). Και στην υπόλοιπα Ελλάδα πόλεις με πληθυσμό άνω των 50.000 κατοίκων (σύνολο μικά οι πρωτεύουσες νομών).

– Θεσμοθετεί τη συνδυαστική εφαρμογή του προαναφερθέντος μπόνους, με το μπόνους ύψους από άλλη διάταξη (άρθρο 15, έως 2 μέτρα επιπλέον, όταν φιλοξενεί φωτεινό δίκτυο στο 50% της οροφής και από σήμερα κι λιγ. με ποσοστό 50% του ισογείου για κάποιες πολύθεσεις), αυτό θα δίνεται κλιμακωτά και θα έχει «ταβάνι». Στις περιοχές με συντελεστή δόμησης έως 0,8, το επιπλέον ύψος δεν θα μπορεί να είναι περισσότερο από 2 μέτρα (δηλαδή το κτίριο να κερδίσει περίπου ένα όροφο επιπλέον από τα άλλα στην περιοχή). Στις περιοχές με συντελεστή μεγαλύτερο από 0,8 και έως 1,6 το επιπλέον ύψος δεν θα μπορεί να είναι περισσότερο από 2,5 μέτρα. Και τέλος, στις περιοχές με συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο από 1,6, το ανώτατο επιπλέον ύψος που θα μπορεί να κερδίσει ένα κτίριο σε σχέση με το υπόλοιπο στην ίδια περιοχή είναι επί πλέον 3 μέτρα.

Όπως αναφέρουν στην «Κ» πηγές του υπουργείου, η σχετική ρύθμιση θα ισχύει από την 1η Μαΐου και θα έχει μεταβατικό χαρακτήρα, μέχρι την έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων της χώρας, την οποία το υπουργείο τοποθετεί περί τα τέλη του 2025. Αυτό ήδη δεν διευκρινίζεται είναι πώς αυτό επηρεάζει περιοχές που ήδη έχουν εγκεκριμένο ή υπό έγκριση πολεοδομικό σχέδιο.

Τι επιδιώκει το υπουργείο; Χωρίς να καταργεί τις συντάξεις τα πρόσφατα δόμησε μ.υ.λ.ιές, υπερβάζει τη συνδυαστική εφαρμογή κάποιων από αυτές σε περιοχές που έχουν χαμηλότερους συντελεστές, άρα εκεί όπου η πίεση θα είναι πιο έντονη. Χαρακτηριστικά, στον Δήμο Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης (που βρέθηκε στο επίκεντρο της διαμάχης για το ύψος) οι περισσότερες περιοχές έχουν συντελεστή δόμησης από 0,2 (Βουλιαγμένη, κάτω από την παραλιακή λεωφόρο) έως 0,8 (Βούλα, κάτω από τη λεωφόρο Βουλιαγμένης), ενώ σύμφωνα με τη σχετική δόμηση 1 έκανε μόνο η Βάρκιζα και οι περιοχή των Βλαχάκιας της Βάρης. Αντίστοιχα στον Δήμο ένα μέρος του δήμου έχει συντελεστή 0,8 και τα υπόλοιπα 1,4. Η ρύθμιση, αντίθετα, δεν θα πορεύεται περιοχές με υψηλής συντελεστές δόμησης, όπως το μεγαλύτερο μέρος του Δήμου Αθηναίων ή Πλάκα (ή ούτως ή άλλως εξαιρείται λόγω ειδικού προστατευτικού καθεστώτος έχει συντελεστή: 0,7. ο σύμενος καταλληλότερος σε διάφορες περιοχές είναι 1,2 και ο μέγιστος στον Ακαδημία και στα πέριξ αυτής! είναι 5,4.

Στις περιοχές με συντελεστή δόμησης έως 0,8, το επιπλέον ύψος δεν θα μπορεί να είναι περισσότερο από 2 μέτρα, ενώ όπου ισχύει συντελεστής δόμησης μεγαλύτερος από 1,6, το ανώτατο επιπλέον ύψος θα είναι τα 3 μέτρα.

Από την απόφαση του ΣτΕ για τους δύο τελευταίους ορόφους του ξενοδοχείου COCO-MAT το 2019, στην πρόσφατη απόφαση του αναπτύσσει τον δικαστηρίου με την οποία έκρινε αντισυνταγματικά όλα τα μπόνους.

Έλεγχοι για πιθανή εφαρμογή

Ειδικά για τον περιορισμό των κτιρίων που εκμεταλλεύονται τη μπόνους για μειωμένη ενεργειακή κατανάλωση (άρθρο 25 του ΝΟΚ, δίνει δυνατότητα για αύξηση ο.τ.ε.λεστή δόμησης από 5% έως 10%, ανάλογα με την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου) το υπουργείο Περιβάλλοντος πιοκείμενο να θεσπιστεί πιο ελέγχους της μελέτης ενεργειακής απόδοσης μετά το τέλος της κατασκευής και σε κάποιες περιπτώσεις κατά τη διάρκεια ζωής του κτιρίου, ώστε να διαπιστώνεται αν η καλή ενεργειακή του απόδοση εξακολουθεί να ισχύει.

Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα πάντα με πληροφορίες, για κάθε δόξεια δόμησης με έναρξη εργασιών μετά την 1η Μαρτίου, θα πραγματοποιείται έλεγχος ορθής εφαρμογής των μελετών από ιδιάτες ελεγκτές δόμησης. Ειδικά για τα κτίρια όπου η ελάχιστη κατανάλωση προ ιογενούς ενέργειας έχει συνδεθεί με αυτεμένο δόμα (άρθρο 15 του ΝΟΚ), πέραν των παραπάνω ελέγχων και μετά τη ο.ήδεση του κτιρίου μετά δίκτυα, στο πλαίσιο της διαπίστωσης της υπαγκόπιν εφαρμογής των προϋποθέσεων με τις οποίες εκδόθηκε η οικοδομική δόεια, διενεργείται επαναλαμβανόμενος έλεγχος από τρία έτη από διαφμεσωσής κάθε προσ ελεγκτές δόμησης.

Μελέτη τεκμηρίωσης

Τέλος (κάτι που δεν θα περιλαμβάνεται στα νομοθετικά σχέδια) αλλά αναμένεται να ανακοινωθεί κατά τη συζήτηση του σχεδίου νόμου στη Βουλή), το υπουργείο Περιβάλλοντος θα εκδώσει μελέτη τεκμηρίωσης με τον οποία θα αξιολογηθεί η εφαρμογής τις νέας μετβιβαστικής ρύθμισης αναφορικά με το κατά πόσον οδηγεί σε περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές.

Πηγές του υπουργείου ετοιμάν ότι με αυτές τις διορθωτικές κινήσεις θα μειωθούν περιπτώσεις προβληματικής κρίσης των ελκυστικών διατάξεων του ΝΟΚ, οι οποίες δεν μπορούσαν να εκτιμηθεί προβλεφθεί όταν θεσπίστηκε το 2012, από εντελώς διαφορετικές συνθήκες. Το υπουργείο εκτιμά ότι με αυτές τις «παρεμβαστικές κινήσεις» (όπως τις περιγράφει σύμφωνα του υπουργείου) δεν θα περιοριστεί οριζόντια η εφαρμογή των μπόνους του ΝΟΚ, άρα δεν θα ανακοπεί η οικοδομική δραστηριότητα (την οποία το υπουργείο θεωρεί σημαντικό αναπτυξιακό πολλάνα) και θα εξασφαλισθούν οι διαφορετικές από την τάση αυτοδιοίκηση, καθώς θα περιορισθεί η επίδοση στις περιοχές με καλά δόμηση.

Σύμφωνα με τη νέα ρύθμιση το μπόνους δόμησης και ύψους μειώθεί η κάλυψη ενός κτιρίου (δηλ. δη το «πατητήμα» του στο έδαφος) μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο σε περιοχές που έχουν συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο από 0,8.

Το χρονικό της διαμάχης για τους επιπλέον ορόφους

Το ζήτημα του ανώτατου ύψους που μπορεί να φτιάξει ένα κτίριο χρησιμοποιώντας τις ευνοϊκές διατάξεις του οικοδομικού κανονισμού ξεμφανίζεται για τη πρώτη φορά το 2019, με δύο αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας για την περιοχή Μακρυγιάννη. Η μια περίπτωση αφορούσε ένα κτίριο ήδη κτισμένο (το ξενοδοχείο COCO-MAT, στο οποίο τελικά κατοίκησαν υπάρχουν οι δύο τελευταίοι όροφοι και το δώμα και προκειμένου κάτοικα σταγμή να κατεδαφιστούν) και ένα κτίριο που ετοιμάζεται να κτιστεί (ξενοδοχείο στην οδό Μπαρμπαλήσσου).

Για την κατασκευή του ξενοδοχείου της COCO-MAT είχε γίνει χρήση κάποιων ρυθμίσεων του νέου οικοδομικού κανονισμού, με οποίες δίνεται μπόνους επιπλέον ύψους αν το κτίριο πληρούσε κάποιες προϋποθέσεις βιοκλιματικού σχεδιασμού. Έτσι, το κτίριο έφθασε σε ύψος τα 33 μέτρα, όταν το ανώτατο ύψος για τα υπόλοιπα κτίρια στην περιοχή ήταν τα 21 + 3 μέτρα.

Το ΣτΕ ακύρωσε την οικοδομική άδεια για τα μέρος που αφορά το επιπλέον ύψος του κτιρίου, προτάσσοντας ότι δεν είχε ληφθεί έγκριση από το υπουργείο Πολεοδομίας, η οποία ήταν απαραίτητη λόγω εγγύτητας με την Ακρόπολη. Στην απόφαση, όμως, γίνεται παρόμοιο αναφορά με ένα διάταγμα του 1955 («Περί ορίων δόμησης εν Αθήναις»), το οποίο χωρίζει την πόλη σε τομείς και ορίζει ειδικούς όρους δόμησης σε καθένα από αυτούς. Σύμφωνα με το ΣΤΕ, το διάταγμα βρίσκεται ακόμα σε ισχύ και συνεπώς θα έπρεπε να είχε ληφθεί υπόψη.

Το ζήτημα είναι ότι ένα τέτοιο υπηρεσία δόμησης του Δήμου Αθηναίων είχε από εώς «κοινωνικό» εγκαταλείψει αυτό το διάταγμα, εκδίδοντας άδειες σύμφωνα με τον γενικό και αργότερα τον νέο οικοδομικό κανονισμό (ΓΟΚ και ΝΟΚ). Λίγους μήνες μετά, άρχισαν να κατοικεύονται οι δικαστήρια με πρώτες προσφυγές πολιτών απέναντι σε οικοδομικές άδειες που είχαν εκδοθεί κατά τον ΝΟΚ σε διάφορες περιοχές της Αθήνας.

Τον Οκτώβριο του 2022 παρενέβη στην υπόθεση το υπουργείο Περιβάλλοντος, έπειτα από αίτημα της Αντιδήμαρχο Πολεοδομίας και Χωρικού Σχεδιασμού Δ.τ.ιβάδα Ιωάννα. Το υπουργείο κλήθηκε να απαντήσει αν σε μια περιοχή στην οποία έχει καθοριστεί ανώτατος αριθμός ορόφων επιτρέπεται σε ένα νέο κτίριο να τους υπερβεί χάνοντας τις επιμέρους ευνοϊκές ρυθμίσεις. Ο υφυπουργός Χαροπαμπίας Νίκος Ταγαράς με απόφασή του θέτει ότι αυτές οι διατάξεις δεν πρέπει να εφαρμόζονται πάντοτε, με την εξαίρεση: παραδοσιακών οικισμών, παραδοσιακών τμημάτων πόλεις, ιστορικών τόπων ή περιοχών με αρχαιολογικό χαρακτήρα. «Σε αντίθετη περίπτωση, θα αναιρούνταν ο σκοπός του περιβαλλοντικού κανονισμού» αναφέρει.

Τα δικαστήρια, όμως, είχαν άλλη άποψη. Το Διοικητικό Εφετείο Αθηνών εξέδωσε δύο αποφάσεις με τις οποίες ακύρωσε δύο οικοδομικές άδειες στους Αμπελοκήπους. Στη σχετική της αιτιολόγηση, το δικαστήριο έκανε αναφορά στην απόφαση του ΣτΕ. Λίγες ημέρες μετά, ακολούθησε απόφαση του Δικαστικού Συμβουλίου: Φιλοθέης - Ψυχικού, με την οποία επιβεβαιώνεται ότι αναιρούνται τον εκδοθεί οδεύν με τις επιμέρους ρυθμίσεις (περί δίκοσης επιπλέον ύψους) σε όλο τον έκτασή τους. Ο δήμος παρουσίασε ένα ολοκληρωμένο προσέγγιση και προώθησε στο Συμβούλιο της Επικρατείας – όλα δίκιαν ότι θα πείσουν τον φορέα τους.

Τον Μάιο του 2023 έγινε και η πρώτη παρέμβαση της Κεντρικής Ένωσης Δήμων για το θέμα, ζητώντας ενιαίο πλαίσιο των πολεοδομικών κινήτρων από ΝΟΚ, με το ΥΠΕΝ να μην ανταποκρίνεται. Ανάλογη παρέμβαση με ανάλογα αποτελέσματα έκανε και πάλι τον Μάιο του 2024.

Την ίδια περίοδο προσέφυγε στο ΣτΕ η Δήμος Αλίμου, διεκδικώντας τον πολλαπλασιασμό των αδειών που είχαν χορηγηθεί συνδυαστικών μπόνους και των πλειόνων του «ορίζοντα» της πόλης. Ένα χρόνο αργότερα και ενώ η υπόθεση άρχισε να «βράζει», με τους δήμους «ΣΒ», Κηφισιάς, Παπάγου - Χολαργού και Αθηναίων, να έχουν προτείνει σε σύνταξη ζητούν την ανακοπή των διαλύσεων, εκδίδθηκαν οι πρώτες αποφάσεις του ΣτΕ για τον Δήμο.

Οι δύο αποφάσεις δεν βρίσκονται σε αντίθεση μεταξύ τους. Η μια αναιρεί από τις δύο έκρινε ανεπαρκείς, λόγω τις πολεοδομικής τους επιβάρυνσης, δηλ. τα μπόνους του ΝΟΚ (χωρίς και τον «κρυφό συντελεστή», δηλαδή την εξαίρεση: εδωνών, ιστορικών κλπ, από τους προσφεύγοντες) ενώ κάνει; κάρσεις). Σημείωσε δε ότι το θέμα αυτό έχει ήδη κριθεί από την υπόθεση των κτιρίων στου Μακρυγιάννη, καθώς το ΣτΕ έκρινε ότι οι πολεοδομικές τους μέγιστο ύψους των κτιρίων δεν εφαρμόζεται σε περιοχές ό τοι η ιδρύονν ειδικά διατάγματα με συγκεκριμένους όρους δόμησης, προγενέστερους του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (2012) και ότι τα διατάγματα αυτά δεν καταργήθηκαν ούτε με τον ισχύοντα ούτε με τον προηγούμενο (Ι ΟΚ 1983) οικοδομικό κανονισμό. Ομως και η δύο αποφάσεις του ΣτΕ παρέπεμψαν, λόγω σοβαρότητας, την υπόθεση στην Ολομέλεια.