Πηγή: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ Σελ.: 1,3 Ημερομηνία έκδοσης: 04-06-2025 www.sate.gr

Πώς «διασώζονται» άδειες με μπόνους δόμησης

Η «Κ» παρουσιάζει το σχέδιο προεδρικού διατάγματος που κατέθεσε το υπ. Περιβάλλοντος στο ΣτΕ για προδικαστικό έλεγχο

Του ΓΙΩΡΓΟΥ ΛΙΑΛΙΟΥ

Ο καθαρισμός ενός οικοπέδου από προυπάρχοντα κτίσματα, έως δέκα μήνες πριν από την ανακοίνωση του Συμβουλίου της Επικρατείας, θα μπορούσε, σύμφωνα με το υπουργείο Περιβάλλοντος, με ενταξη εργασιών κατασκευής κτιρίου. Άρα οι «διάσωσεις» μιας οικοδομικής άδειας που περιλαμβάνει μπόνους του ΝΟΚ. Ειδικότερα, μια οικοδομική άδεια θα μπορεί να υλοποιηθεί ως είχε ακόμη και με την κατάθεση σύμβασης για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, δηλαδή με ένα ιδιωτικό έγγραφο που δεν κατατίθεται με δημόσια αρχή. Με τέτοιες προβλέψεις το υπουργείο Περιβάλλοντος προσπαθεί να διευρύνει έτι περαιτέρω τη δεξαμενή των οικοδομικών αδειών που δεν θα επηρεαστούν από την ακυρωτική απόφαση του ΣτΕ. Το ερώτημα δέδαια παραμένει κατά πόσον το ΣτΕ θα δεχτεί να παρακαμφθεί επί της ουσίας η απόφασή του.

Η «Κ» παρουσιάζει σήμερα τη πλήρες κείμενο του σχεδίου προεδρικού διατάγματος που κατέθεσε το ΥΠΕΝ στο Συμβούλιο της Επικρατείας για προδικαστικό έλεγχο. Το διάταγμα έχει σε τρία άρθρα να εξειδικεύσει τις ρυθμίσεις του ν. 5197/2025, με τον οποίο πριν από λίγο καιρό το ΥΠΕΝ ήδη να εφαρμόσει (κατά τη δική του ερμηνεία βέβαια) τις αποφάσεις της Ολομέλειας του ΣτΕ.

Οσον αφορά τον τρόπο απόδειξης της έναρξης εργασιών την 11η Δεκεμβρίου, σπότε και το ΣτΕ εξέδωσε ανωτοίνωσε για την επιλεμένη σιωρωτική απόφαση, το σχέδιο αναφέρει ότι ως εκείνες εργασίες νοούνται:

«Α) Η πραγματοποίηση εργασιών εκσκαφής για την ανέγερση της οικοδομής (ενδεικτικά εργασίες εκσκαφής για αντιστήριξη πρανών ή θεμελίωση) ή σε περίπτωση υφιστάμενα (για την οποία δεν απαιτείται εκσκαφή) η πραγματοποίηση εργασιών οικοδεσπότησης, ο χρόνος πραγματοποίησης των οποίων αποδεικνυεται με κάθε πρόσφορο τρόπο, ιδίως σε σχέση με γνωστοποίηση της έναρξης των εργασιών σε οποιαδήποτε διοικητική αρχή, ιβΙ) των ηλεκτρονική υποβολή Ανάλυσης Περιόδικας Δόμησης από τον εργοδότη στη βάση δεδομένων του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης, εφόσον γνωστοποίηση η υπαιβάλη των ως άνω στοιχείων έχει λάβει χώρα εμπροθέσμως, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, αγ) αεροφωτογραφίες, αδ) σημάδια με βέβαιο χρονολογία που αφορούν στην εκκίνηση οικοδομικών εργασιών ή και σε μεταγενέστερο στάδιο αυτής. Β) Η καταδείξη πραξιστάτων κτισμάτων ανάκτοιθίδιου ακινήτου, εφόσον δεν είναι προγενέστερη των έξι μηνών από τις 11 Δεκεμβρίου, και Γ) Η διενέργεια έως την 11η Δεκεμβρίου ανασκαφικών εργασιών της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας, στο πλαίσιο εφαρμόσιμης οικοδομικής άδειας, η οποία αποδεικνύεται με κάθε πρόσφορο μέσο».

Η ρύθμιση αυτή βέβαια είναι πολύ πιο διασταλτική από αυτή που ορίζουν οι αποφάσεις της Ολομέλειας, «σταθμίζοντας αφενός τις αρχές της ασφάλειας δικαίου, της προβλεψιμότητας και της προστατευόμενης εμπιστοσύνης των διοικουμένων και αφετέρου το δημόσιο συμφέρον». Το ανώτατο δικαστήριο σημείωνε ότι η ανωτέρω ρύθμιση δεν επηρεάζει οικοδομικές άδειες «των οποίων η υλοποίηση (οικοδομικές εργασίες) έχει αποδεδειγμένα αρχίσει έως και τις 11.12.2024, ημερομηνία κατά την οποία το δικαστήριο, διά τον προέδρου, προέβη σε ανακοίνωση του περιεχομένου της παρούσας απόφασης. Ως έναρξη υλοποίησης των οικοδομικών αδειών νοούνται οι εργασίες εκσκαφής για την ανέγερση της οικοδομής», αναφέρεται στις αποφάσεις.

Π. ΣΑΒΗΝΙΔΗΣ/ΝΙ.

«Μια οικοδομική άδεια θα μπορεί να υλοποιηθεί ως είχε ακόμη και με την κατάθεση σύμβασης για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, δηλαδή με ένα ιδιωτικό έγγραφο που δεν κατατίθεται σε δημόσια αρχή.

Περιβαλλοντικό ισοδύναμο

Στα άλλα δύο κεφάλαια του διατάγματος το υπουργείο Περιβάλλοντος ερευνήθηκε τον όρο «περιβαλλοντικό ισοδύναμο», ως ένα «δρώμενο μη υπόκειμενο σε καταβολές» σύμφωνα με τον ν. 5197/25, αυτό το «πράσινο χαρτί/λίκι» αφορά οικοδομικές άδειες που έχουν ακυρωθεί ή έχουν προβληθεί δικαστικά (και εκκρεμεί η έκδοση απόφασης), εφόσον έχουν δεκτηθεί οικοδομικές εργασίες έως την 11η Δεκεμβρίου. Και περιλάμβανει τις οποίες έχει υπαβληθεί αίτημα χρηματοδότησης για ένταξη στο Ταμείο Ανάκαμψης ή στη ΕΣΠΑ.

Για τον πρώτο υπόλογισμο το ποσό ορίζεται στη «8% της αξίας της δόμησης από τον εφαρμόσιμο των κτιτήριων και προσαυξήσεων» και για τα θεί τερα ερίτιμα: στο 15%. Για τον υπολογισμό του ποσού τα τετραγωνικά θα πολλαπλασιάζονται με την τιμή ζώνης του ακινήτου, η οποία ίσχυε στις 11 Δεκεμβρίου. «Το ποσό περιβαλλοντικού ισοδυνάμου καταβάλλεται σε ειδικό λογαριασμό του Ταμείο Παρακαταθεσών και Δανείων και διατίθεται αποκλειστικά στον δικαιούχο δήμο για την υλοποίηση των δράσεων περιβαλλοντικού αποδυνάμου».

Τέλος, το σχέδιο διατάγματος ορίζει πιπες είναι αυτές οι δράσεις:

«α) Η κατά προτεραιότητα αποκατάστασή από το Δημόσιο ακινήτων δημικές άδειες που έχουν ακυρωθεί ή έχουν προβληθεί δικαστικά (και εκκρεμεί η έκδοση απόφασης), εφόσον έχουν δεκτηθεί οικοδομικές εργασίες έως την 11η Δεκεμβρίου. Και περιλάμβανεται τις οποίες έχει υπαβληθεί αίτημα χρηματοδότησης για ένταξη στο Ταμείο Ανάκαμψης ή στη ΕΣΠΑ.

«Οι αντισταθμιστικές ρυθμίσεις είναι είτε αμφίβολες περιβαλλοντικής βιωσιμότητας είτε αυτονόητες υποχρεώσεις της διοίκησης», σχολιάζει ο πρόεδρος του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Αττικής, Κώστας Βουρεκής.

με αφορά η αναγκαστικά απαλλοτρίωση για την καθαρισμό κοινόχρηστων χώρων για την εξασφάλιση μέγιστης περιβαλλοντικής ποιότητας σε αναλογία ίση ή μεγαλύτερα του ποσοστού που προκύπτει από τα πολεοδομικά πρότυπα, κατ' αντιστοιχίαν του ποσοστού του σύνελεσμένου δόμησης που έχει επιτραπεί καθ' υπέρβαση των ήριν δόμησης της κάθε περιοχής.

β) Η διαμόρφωση νέων και η αναβάθμιση υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων στον αυτικό τους, περιλαμβανομένης και της δυνατότητας εξοπλισμού τους με υπόγειους χώρους στάθμευσης οχημάτων.

γ) Η δημιουργία, συμπλήρωση και διαμόρφωση και βελτίωση δικτύων κοινόχρηστων χώρων και δικτύων πρασίνων παρεμβάσεων στην αστική υπτή.

δ) Η κατά προτεραιότητα και εξόφηση αυξαιρέτων ή και επικίνδυνων (ενοιμόρφοιων) κτιο μάτων.

ε) Οι ολοκληρωμένες παρεμβάσεις ανάπλασης σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά υποβαθμισμένες ή κορεσμένες περιοχές (...).

στ) Η χρηματοδότηση δράσεων (...) ιρας συμπλήρωση της ευρωπαϊκής αποστολής των 100 κλιματικά ουδέτερων και έξυπνων πόλεων.

ζ) Η χρηματοδότηση της υπόλοιπης διατηρητέων κτιρίων και μνημείων σε τους ΟΤΑ, καθώς και η αποκατάσταση δημοσίων διατηρητέων κτιρίων και μνημείων.

η) Ο καθαρισμός και η ανθοθέτηση περιοχών και έργα διαθέτεται και ανάθεσεις αυτών.

θ) Η χρηματοδότηση της δημιουργίας χώρων πρασίνου».

Οι παρεμβάσεις θα γίνονται μέσω ενός σχεδίου του θα εκπονείται από το ΥΠΕΝ ή την δήμο ή δια δαφορά μελέτης ιρος το ΥΠΕΝ και θα εγκρίνεται από το Κεντρικό Πολεοδομικό Συμβούλιο (ΚΕΣΥΠΟΦΑ), ένα από τα πλέον αδιαφανή όργανα του ΥΠΕΝ για κρίσιμη πολεοδομική θέσιση (δεν δημοσιεύει σιλέντια, τις αποφάσεις και το σκεπτικό αυτών).

«Γιο ένα τριγωνάκι γης»

Η «Κ» έθεσε το σχέδιο Π.Δ. υπόψη του προέδρου του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων (ΣΑΔΑΣΠΕΑ) Αττικής, Κώστα Βουρεκά. «Το ΥΠΕΝ προσπαθεί με διαιρέσεις δυο μπορεί τα ενδεικτικά σχέδια των κατασκευαστικών εταιρειών. Εγώ θα προτιμούσα να έσωζε το ιστορικό και δομημένο περιβάλλον από τα σχέδια των κατασκευαστικών εταιρειών», αναφέρει. «Οι αντιαναθμιστικές ρυθμίσεις είναι είτε αμφίβολης περιβαλλοντικής βιωσιμότητας, όπως υπογείου παρκινγκ, είτε αυτονόητες υποχρεώσεις της διοίκησης, όπως ο καθαρισμός ρημάτων και η κατεδάφιση αυθαιρεσιών. Μου επιτρέπεται να καρπωθεί κάποιος την τεράστια υπεραξία που έχουν τα μπόνους του ΝΟΚ, με αντάλλαγμα ένα μικρό ποσό για ένα τριγωνάκι γης στο έδαφος που έχει περισσεύει από κάποια χαράξεις δρόμου ή τη φύτευση περιοχών δέντρων». Οσον αφορά την εξαίρεση οικοδομικών αδειών που ακυρώθηκαν ή εκκρεμεί απόφαση, «δεν αναλαμβάνομαι κάτι αυτό μπορεί να θεωρηθεί καν σύγνομο», σχολιάζει ο κ. Βουρεκάς.

25,8%
με αφορά η Εθνική Στατιστική Υπηρεσία (ΕΛΣΤΑΤ) σε κόστος κατασκευής των νέων κτιρίων τον Μάρτιο του 2025, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2024.

79,4%
ποσοστό των νέων κτιρίων κατοικίας σε σχέση με τα υπόλοιπα κτίρια.

47,5%
με αφορά η οικοδομική δραστηριότητα σε κατοικίες, με βάση τον αριθμό, τον όγκο και τη δόμηση.

66%
με αυξήθηκε η μέση αξία των νέων κτιρίων κατοικίας σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα.

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Πτωτική η φετινή πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΖΑΝΟΓΛΟΥ

Για «ταμπέλα» ενός κάνουν λόγο στην αγορά σύμφωνα με τη φετινή πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας, η οποία εκτιμάται ότι κινείται σε πολύ χαμηλότερο επίπεδο σε σχέση με πέρυσι, τουλάχιστον μέχρι και τον Μάιο. Ο λόγος είναι ότι μόλις πριν από δυο εβδομάδες έγινε γνωστή η ρύθμιση του υπουργείου Περιβάλλοντος και ενέργειας, το οποίο επιβεβαίωσε τις διατάξεις του ΝΟΚ με την απόφαση που έλαβε το ΣτΕ τον περασμένο Δεκέμβριο, ακυρώνοντας ολόκληρο όλα τα «μπόνους» δόμησης. Ηδη, με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ (Ελληνική Στατιστική Αρχή), κατά το φετινό πρώτο δίμηνο η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα σημείωσε πτώση κατά 20% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 35% στον επιφάνεια και κατά 25,8% στον όγκο, ως σχέδιο με το αντίστοιχο διάστημα του 2024. Οποιοσδήποτε νέες άδειες που εκδόθηκαν δεν ενσωματώνουν κάποιο μπόνους δόμησης, με τους κατασκευαστές ή τους ιδιώτες να επιλέγουν να προκαταβάλουν την επιδόσεις τους χωρίς να περιλένουν κάποια ρύθμιση. Το μεγαλύτερο μέρος τους δόμησης εκτιμάται ότι αφορά άλλες κτίρια, π.χ. ξενοδοχεία, εξοχικά, γραφεία και αποθήκες, και όχι πλήρο κατοικίες, όπου η πτώση είναι πολύ μεγαλύτερη.

Είναι χαρακτηριστικό ότι τον φετινό Ιανουάριο στην Αττική καταγράφηκε πτώση του αριθμού των αδειών για νέα κύρια κατοικία κατά 66%. Ειδικότερα, στα νέα προϊόντα παρατηρείται μείωση κατά 74,1% με βάση τον αριθμό των κατοικιών, καθώς εγκρίθηκαν μόλις 48 άδειες, έναντι 188 στο αντίστοιχο μήνα του 2024. Η πτώση με βάση τον όγκο άγγιξε το 79,4% και με βάση την επιφάνεια το 77,8%. Αντίστοιχα, στα βάσει μορφής κατοικιών μόνο η μείωση των αδειών για ανέγερση νέων κατοικιών κατά 75,35% με βάση τον αριθμό, κατά 76% με βάση τον όγκο και κατά 76,5% με βάση τη επιφάνεια. Στο κέντρο της Αθήνας η πτώση ήταν ακόμη μεγαλύτερη, αυτόνομο παρέμενε ιδιό ηφιλή. Ελαφρώς μικρότερη σημειώθηκε ειδικά μείωση κατά 53,8% με βάση τον αριθμό των αδειών και κατά 52,9% με βάση τον όγκο. Στο σύνολο της χώρας, την Ιανουάριο η μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας για κατοικίες άγγιξε το 47,5% με βάση τον όγκο και το 46,5% με βάση τον αριθμό και το 45,6% με βάση την επιφάνεια. Υπενθυμίζεται ότι το 2024 είχαν εκδοθεί άδειες για την ανέγερση σχεδόν 47.000 νέων κατοικιών, έναντι 35.596 το 2023, μια αύξηση κατά 32% (και κατά 26% με βάση την επιφάνεια). Στην Αττική το αντίστοιχο μέγεθος ανήλθε σε 13.207 κατοικίες, σημειώνοντας επιφάνεια 1.53 εκατ. τ.μ.

Ασφαλώς αυξήσεις και αν εγκριθεί το Π.Δ. από το ΣτΕ, δεν πρόκειται να αρθεί τη κάμψη η δραστηριότητα στην αγορά, καθώς ο ΝΟΚ αποτελεί ουσιαστικά παρελθόν και θα αναπτυθεί ένας νέος, συγχρονος νόμος, που να αποκαταστήσει την ομοιομορφία ανάμεσα σε ανάλυση ακινήτων, και δι κατοικιών. Μάλιστα, σύμφωνα με το ΤΕΕ, το νέο πλαίσιο θα πρέπει να είναι όσο το δυνατόν πιο απλό, ορίζοντας μόνο ζώνη, κάλυψη, ύψος και όγκου των κτιρίων (και δηλ., π.χ., τις εσωτερικές τους διαρρύθμισεις) και θα πρέπει να φέρει απαραιτήτως και τις «υφιστάμενες του ΣτΕ, δηλαδή, να προαγγελθεί επεξεργασία μέσω μιας διαδικασίας του προεδρικού διατάγματος προκειμένου να μην επαναληφθούν οι προσφυγές κάτοικων σε τρίτες, που καθυστερούν τα έργα.