

ΤΙ ΑΝΑΜΕΝΕΤΑΙ ΝΑ ΙΣΧΥΣΕΙ ΓΙΑ ΤΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ

Σε αναμονή της γνωμοδότησης του ΣτΕ

1

ΓΙΑ ΟΣΟΥΣ ΞΕΚΙΝΗΣΑΝ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΕΩΣ 11/12/2024

- Διατηρούν, υπό προϋποθέσεις, το δικαίωμα αξιοποίησης των κινήτρων του ΝΟΚ
- Κρίσιμο τι θα θεωρηθεί «έναρξη»: εκσκαφή, κατεδάφιση, ένσημα ΕΦΚΑ, αρχαιολογία
- Απαραίτητη η τεκμηρίωση και η απουσία προσφυγών

3

ΓΙΑ ΑΔΕΙΕΣ ΜΕ ΕΚΚΡΕΜΟΔΙΚΙΕΣ Η ΕΝΤΑΓΜΕΝΕΣ ΣΕ ΕΣΠΑ

- Απαιτείται περιβαλλοντικό ισοζύγιο
- Περιλαμβάνει:
 - Ειδικό τέλος
 - Πορεψάσεις στον δήμο κατασκευής
- Θα εξειδικευτεί σε ειδικό σχέδιο περιβαλλοντικού ισοδύναμου αναβάθμισης πόλεων (ΕΣΠΑΠ)

2

ΓΙΑ ΟΣΟΥΣ ΔΕΝ ΠΡΟΛΑΒΑΝ

- Αναθεώρηση οικοδομικής άδειας χωρίς τα μπόνους (πατάρια, δώματα, πισίνες)
- Το δικαίωμα δόμησης δεν χάνεται συνολικά – περιορίζεται κατά 1-2,5 μέτρα
- Δεν απαιτούνται νέα τέλη, παράβολα ή κρατήσεις



ΤΙ ΘΑ ΙΣΧΥΣΕΙ ΑΠΟ ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟ

ΝΟΚ με λιγότερα μπόνους και περισσότερους περιορισμούς

Αντίστροφα μετρά ο χρόνος για την οριστική αποσαφήνιση του καθεστώτος που θα διέπει τις οικοδομικές άδειες, καθώς τον Σεπτέμβριο αναμένεται η καθοριστική γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας για τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό. Η εισήγηση του ΥΠΕΝ δεν προβλέπει πλέον τα γενικευμένα πολεοδομικά κίνητρα του παρελθόντος, ενώ το ΣτΕ καλείται να απαντήσει τι θεωρείται νομικά «έναρξη εργασιών», προκειμένου να κατοχυρωθεί

το δικαίωμα αυξημένου συντελεστή.

Ηδη δύο κατηγορίες επαγγελματιών κινούνται σε διαφορετικές ταχύτητες: όσοι πρόλαβαν να ξεκινήσουν έργα με μπόνους του ΝΟΚ και όσοι αναγκάζονται να τα αναθεωρήσουν, αφαιρώντας πατάρια, δώματα και πισίνες. Το νέο πλαίσιο επιχειρεί να περιορίσει την πολυνομία και να αποκαταστήσει τη συνταγματικότητα των προβλέψεων, αλλά φέρνει και πολιτική σύγκρουση: το ΥΠΕΝ σχεδιάζει την επαναφορά των ΥΔΟΜ

στην κεντρική διοίκηση, προκαλώντας αντιδράσεις από την ΚΕΔΕ. Το δικαίωμα δόμησης δεν χάνεται στο σύνολό του αλλά αποψιλώνεται. Οι αναθεωρήσεις των αδειών θα γίνονται χωρίς επιπλέον επιβαρύνσεις, ενώ όσοι έχουν ενταχθεί σε χρηματοδοτικά προγράμματα θα καταβάλουν περιβαλλοντικό ισοζύγιο. Το μοντέλο δόμησης αλλάζει ριζικά.

→ Σ. 20, 29



ΤΙ ΘΑ ΙΣΧΥΕΙ

Από Σεπτέμβριο ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός

Ποιοι θα μπορούν να χτίζουν και τι πρέπει να κάνουν όσοι δεν πρόλαβαν τις προθεσμίες ■ Οδηγός με 8 ερωτήσεις - απαντήσεις που παρουσιάζει όλες τις κρίσιμες λεπτομέρειες

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΓΙΟΓΙΑΚΑ



Από τον ερχόμενο Σεπτέμβριο προβλέπεται να ξεκαθαρίσει το τοπίο γύρω από τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ), οπότε και αναμένεται η γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ) επί του σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος που έστειλε το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, πάνω στο οποίο στηρίζεται η νέα νομοθετική ρύθμιση με την οποία δεν προβλέπονται πλέον οριζόντια πολυεδομικά κίνητρα.

Το βασικότερο θέμα που θα εξεταστεί από το ΣΤΕ είναι «τι θεωρείται έναρξη οικοδομικών εργασιών». Κι αυτό διότι, με βάση τη νομοθετική ρύθμιση του ΥΠΕΝ, σήμερα μπορούν να χτίσουν – κάνοντας χρήση των ευεργετημάτων του ΝΟΚ, δηλαδή, να «σπκώσουν» ψηλότερα κτίρια – όσοι ξεκίνησαν τις οικοδομικές εργασίες (για παράδειγμα, εκσκαφές) έως και την 11η Δεκεμβρίου 2024 και δεν εκκρεμούν προσφυγές εις βάρος τους.

Τι ισχύει για όσους δεν πρόλαβαν;

Όσοι δεν ξεκίνησαν τις οικοδομικές εργασίες μέχρι την προαναφερόμενη ημερομηνία, είναι υποχρεωμένοι να προβούν σε αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας με νέες μελέτες χωρίς τα επίμαχα άρθρα του ΝΟΚ, προκειμένου δηλαδή να απαλειφθούν τα κίνητρα και οι προσαυξήσεις που κρίθηκαν αντισυνταγματικά.

Διευκρινίζεται πως η αναθεώρηση των οικοδομικών αδειών αφορά την αφαίρεση από αυτές στοιχείων οικοδομής, όπως είναι για παράδειγμα τα πατάρια, τα δώματα και οι πισίνες, που η απόφαση του ΣΤΕ έχει κρίνει ως αντισυνταγματικά.

Υπενθυμίζεται πως κατά το ΣΤΕ είναι αντισυνταγματικός ο μη υπολογισμός στον συντελεστή δόμησης της κατασκευής των παταριών και του κτίσματος έως 35 τετραγωνικά μέτρα στο δώμα, καθώς και η εξομοίωση της πισίνας με φυτεμένη επιφάνεια, τα οποία πρέπει να προσμετρούνται στον συντελεστή δόμησης.

Πού χάνεται το δικαίωμα δόμησης;

Ετσι, σύμφωνα με πηγές από το ΥΠΕΝ, δεν χάνεται το δικαίωμα δόμησης, παρά μόνο κατά το μέρος που αφορά τα εν λόγω κίνητρα και προσαυξήσεις, δηλαδή από 1 έως 2,5 μέτρα.

Επιπλέον, κατά τις ίδιες πηγές, όσοι είναι υποχρεωμένοι να αναθεωρήσουν την οικοδομική άδεια δεν θα καταβάλουν άλλους φόρους, παράβολα, εισφορές ή κρατίσεις για τις αναθεωρήσεις. Μάλιστα, όπως λένε, οι εν λόγω αναθεωρήσεις θα διενεργούνται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης χωρίς καθυστερήσεις.

Εάν όμως έχουν ενταχθεί σε χρηματοδοτικά εργαλεία (για παράδειγμα,

Η αναθεώρηση των οικοδομικών αδειών αφορά την αφαίρεση από αυτές στοιχείων οικοδομής, όπως είναι για παράδειγμα τα πατάρια, τα δώματα και οι πισίνες, που η απόφαση του ΣΤΕ έχει κρίνει ως αντισυνταγματικά

ΕΣΠΑ), τότε, γι' αυτούς και μόνο, για να διασφαλιστεί η υλοποίηση των έργων, προβλέπεται περιβαλλοντικό ισοζύγιο που αντισταθμίζει τη χρήση των κινήτρων και προσαυξήσεων του ΝΟΚ.

Ποια η κατάσταση που επικρατεί σήμερα και ποιες οι δύο κατηγορίες επαγγελματιών που χτίζουν;

Δύο είναι αυτή τη στιγμή οι κατηγορίες των επαγγελματιών που χτίζουν. Αυτοί που πρόλαβαν και κάνουν χρήση των μπόνους και αυτοί που επαναδιαπραγματεύθηκαν με τους οικοπεδούχους και προχώρησαν στην ανέγερση χωρίς τα αρχικά πλεονεκτήματα του ΝΟΚ.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να διευκρινιστεί πως περιβαλλοντικό ισοζύγιο είναι υποχρεωμένοι να καταβάλουν οι κάτοχοι αδειών που έχουν εκκρεμοδικίες (προσφυγές στα δικαστήρια για ακύρωση οικοδομικής άδειας).

Ποιος ο ρόλος της έκδοσης οικοδομικής άδειας και πώς σχετίζεται το δικαίωμα δόμησης;

Σύμφωνα με μηχανικούς, για πρώτη φορά από το 1955 η έκδοση μιας οικοδομικής άδειας δεν κατοχυρώνει το δικαίωμα δόμησης του ιδιοκτήτη στο οικοπέδο. Κι αυτό διότι, με τις συνεχόμενες αλλαγές, μπορεί να



► Σύμφωνα με μηχανικούς, για πρώτη φορά από το 1955, η έκδοση μιας οικοδομικής άδειας δεν κατοχυρώνει το δικαίωμα δόμησης του ιδιοκτήτη στο οικόπεδο

έχει δικαίωμα να χτίσει αυτό που έχει εγκριθεί, αλλά μπορεί και όχι...

Τελικά τι γίνεται με τον ΝΟΚ;

Το σίγουρο πάντως είναι πως ο ΝΟΚ με τα προβλεπόμενα μπόνους δόμησης όπως νομοθετήθηκε το '12 δεν υπάρχει πλέον. Και η αναμενόμενη γνωμοδότηση του ΣτΕ, είτε θετική είναι είτε αρνητική επί του σχεδίου ΠΔ του ΥΠΕΝ, αποτελεί ένα ακόμη βήμα προς την αλλαγή, όποια κι αν είναι αυτή.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να διευκρινιστεί πως ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, πέρα από το αρχικό κείμενο του '12, συνοδεύεται από πλήθος τροποποιήσεων, και μέσα σε αυτό το τοπίο πολυνομίας που δημιουργήθηκε κάποιοι έκαναν χρήση του συνδυασμού άρθρων και πήραν περισσότερο ύψος από αυτό που προβλέπεται.

Πώς ο ΝΟΚ επηρεάζει τον νέο σχεδιασμό του ΥΠΕΝ για τις πολεοδομίες και «πυροδοτεί» πόλεμο με τους δήμους;

Στο μεταξύ, οι προσφυγές δήμων στο ΣτΕ για ανέγερση κτιρίων με χρήση των μπόνους του ΝΟΚ και οι ακυρωτικές αποφάσεις του ανώτατου δικαστηρίου είναι ένας από τους βασικούς λόγους που η κυβέρνηση αλλάζει τον ισχύοντα σχεδιασμό για τις πολεοδομίες.

Σημειώνεται πως σήμερα οι ΥΔΟΜ διοικητικά ανήκουν στο υπουργείο Εσωτερικών, το οποίο στην πράξη ελέγχει αυτά που το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας βάζει ως όρους. Αν και ακόμη δεν έχει ολοκληρωθεί ο σχεδιασμός, η γενική κατεύθυνση των κυβερνητικών αποφάσεων είναι η αρμοδιότητα των ΥΔΟΜ να περάσει στην κεντρική κυβέρνηση για τα κρίσιμα θέματα δόμησης και αντιμετώπισης των αυθαιρέτων.

Ομως, με σημείο αναφοράς τον ΝΟΚ και την ακυρωτική απόφαση για τις βασικές διατάξεις του από το ΣτΕ, η ΚΕΔΕ έχει αναδείξει σε αιτία πολέμου τη μεταφορά της αρμοδιότητας των ΥΔΟΜ από τους δήμους στην κεντρική κυβέρνηση και στο υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Τι θα περιλαμβάνει το περιβαλλοντικό ισοζύγιο;

Το περιβαλλοντικό ισοζύγιο, το οποίο ακόμη δεν καταβάλλεται, θα περιλαμβάνει δύο μέτρα: α) την καταβολή ενός τέλους και β) στοχευμένες παρεμβάσεις για την αναβάθμιση της δημοτικής ενότητας ή του δήμου όπου κατασκευάζεται μια οικοδομή με κίνητρα και προσαυξήσεις. Τα μέτρα θα εξειδικευτούν σε Ειδικό Σχέδιο Περιβαλλοντικού Ισοδυνάμου Αναβάθμισης Πόλεων (ΕΣΠΙΑΠ).

Τι θα θεωρείται έναρξη οικοδομικών εργασιών;

Όπως προαναφέρθηκε, το βασικότερο θέμα που θα εξεταστεί από το ΣτΕ είναι «τι θεωρείται έναρξη οικοδομικών εργασιών». Σύμφωνα με πηγές που γνωρίζουν καλά το θέμα, έναρξη εργασιών θα θεωρούνται: α) Η εκσκαφή που θα αποδεικνύεται με συμφωνητικό. β) Τα ένηπια του ΕΦΚΑ. γ) Οι εργασίες αρχαιολογίας που θα αποδεικνύονται με έγγραφο ή αλληλογραφία. δ) Οι εργασίες κατεδάφισης που συνδέονται με άμεση ανέγερση. ε) Κάθε εργασία που σχετίζεται με την άδεια και αποδεικνύεται με δημόσιο έγγραφο.