



Της **Μαριάννας Τζώννε**
maritzionni@yahoo.com

Ρεπορτάζ

ΕΜΠΛΟΚΗ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ

Χάος στις πολεοδομίες από τις αποφάσεις του ΣΤΕ - Υπηρεσίες δόμησης δύο ταχυτήτων, άλλες εκδίδουν άδειες και άλλες τις μπλοκάρουν - «Δεν θα γίνουμε μεσογειακό Ντουμπάι», δηλώνουν οι νότιοι δήμοι της Αττικής για τα ύψη των κτιρίων

Φρένη επί αόριστον στις ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση βάζει η κυβέρνηση και υπούρνους αφηνιάστικα από το πολυμεροσχεδίο πολεοδομικών και ενεργειακών διατάξεων, που βρίσκεται σε διαβούλευση και θα φέρει τις επόμενες ημέρες στη Βουλή, ώο το κεφάλαιο της δόμησης για το εξωαστικό περιβάλλον. Μαζί με το χάος που δημιουργεί στις πολεοδομίες η ακόρυσση οικοδομικών αδειών που έκαναν χρήση των ευεργετικών διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ) και ανέβασαν... οια ύψη το ύψος των κτιρίων, η αβεβαιότητα παραμένει στην εκτός σχεδίου δόμηση εξαιτίας σειράς ακορυστικών αποφάσεων του ΣΤΕ, ακόμη και πολύ πρόσφατων.

Το ισχυρό κόμμα αντίστασης του επιστημονικού κόσμου στις προτεινόμενες ρυθμίσεις, οι αντιδράσεις των μηχανικών και ο χρόνος που θα γινόταν η ρύθμιση ανέτρεψαν τα δεδομένα του ΥΠΕΝ και οδήγησαν στην απόσυρση του νομοσχεδίου. Στην καλύτερη περίπτωση η ρύθμιση θα επανέλθει μετά τις ευρωεκλογές και στη χειρότερη θα ενταφιασθεί, λένε στην αγορά, εξέλιξη όμως στην οποία δίνουν μικρές πιθανότητες, καθώς οι μέσοι για οικιστικά και τουριστικά ανάπτυξη είναι πολύ μεγάλες και ο χρόνος μέχρι την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού απαιτεί τουλάχιστον μια διετία.

Στο διάστημα που μεσοζαβίζει, η πολιτική ηγεσία του ΥΠΕΝ κερδίζει χρόνο στην επεξεργασία των ρυθμίσεων προκειμένου οι νέες διατάξεις του σχεδίου να είναι αποτελεσματικά αποδεδειγμένα αλλά και ταυτόχρονα να εκκτινάζουν τη μεγάλη ζήτηση για νέα δόμηση.

Στην εξέλιξη αυτή συνηγείται και η τελευταία ακορυστική απόφαση οικοδομικής άδειας από το Ε' Τμήμα του Συμβουλίου της Επικρατείας για ακίνητο ο οποίος Ρόδο (χωρίς πρόσωπο σε δρόμο και σε ζώνη 500 μέτρων από οικισμό), με την οποία το δικαστήριο επιβεβαιώνει με νόμο και κατηγορηματικό τρόπο ότι η δόμηση στα εκτός σχεδίου γεωτετακία δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή αν δεν πληροί εκτός από την αρτιότητα και το πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο. Πρόκειται για μια απόφαση που θα χρειαστεί πιθανώς να ανασκευάσει διατάξεις που είχαν συμπληρωθεί οιο τελευταίο προσεδίο νόμου για την εκτός σχεδίου, όπως η δόμηση στα τυφλά οικόπεδα με δουλείες, αλλά και τα γήπεδα με προσεγγίσεις αδειών ή συμβολαιογραφικές πράξεις που συντελέστηκαν προ πενταετίας. Και στις δύο αυτές περιπτώσεις οι προτεινόμενες ρυθμίσεις του ΥΠΕΝ έδιναν δικαίωμα δόμησης χωρίς να απαιτείται πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο.

Φόβος στις πολεοδομίες

«Με την ανασφάλεια που υπάρχει σήμερα, οι πολεοδομίες έχουν κλείσει μάτι ή και απίστευτα πολλές, επινοήτες και μηχανικοί να εγκλωβίζονται σε μια νέα πραγματικότητα», τονίζει στο «business stories» ο κ. Γιώργος Μαδερμαχάρης, μηχανικός και αντιπρόεδρος του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανοικτών Σχολών - Ημελλήνις Ενωσης Αρχιτεκτόνων (ΣΑΔΑΣ - ΠΕΑ).

Αυτό, όπως λέει, ταχύνει κυρίως στην περιφέρεια με τα εκτός σχεδίου και στα μεγάλα αστικά κέντρα με τις διατάξεις του ΝΟΚ για τα ύψη των κτιρίων. «Το Στέμνοςια-

θεί να νομοθετήσει δικές να έχει αυτή την αρμοδιότητα. Ο φόβος είναι διάχυτος σε όλο το προαστικό, με αποτέλεσμα οι πολεοδομίες να συγκρατούν τους μηχανικούς να εκδίδουν άδειες με δική τους ευθύνη χωρίς να χρειάζεσαι να υπογράψουν εκδίδοντας τις οικοδομικές άδειες».

Το κόμμα πλειοψηφίας που υπάρχει στην αγορά έχει περιγράψει και ο υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας Θεόδωρος Σκυλικάκης, λέγοντας ότι οι αποφάσεις του ΣΤΕ στην πραγματικότητα έχουν σταματήσει σε μεγάλο βαθμό την εκτός σχεδίου δόμηση με τρόπο αναρχο, γιατί οι πολεοδομίες ερμηνεύουν διαφορετικά την κάθε απόφαση. «Είμαστε υποχρεωμένοι να κάνουμε μία προσωρινή νομοθέτηση μέχρι να τελειώσει ο πολεοδομικός σχεδιασμός, με την οποία θα οριζουμε σαφώς η εννοούν το ΣΤΕ ως απόλυτο συνταγματικό περιόρισμό».

Το ΥΠΕΝ ποντάρει στην ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού με πόρους από το Ταμείο Ανάκαμψης. Με τον τρόπο αυτόν όλες οι περιοχές στο σύνολο της χώρας θα αποκτήσουν χρήσεις και όλες οι δράσεις θα αναγορευτούν μέσα από ένα μεγάλο πρόγραμμα, ύψους άνω των 100 εκατ. ευρώ για να ξεκαθαρίσει διά παντός το θέμα της εκτός σχεδίου.

Μια διαφορετική εικόνα μεταφέρει στο «b.s.» ο διευθυντής της Πολεοδομίας Πόλεου Στέργιος Κάβης. Όπως λέει, η Πολεοδομία στο ντιο συνεχίζει να εκδίδει ανεμειδισια άδειες (έχουν υποβληθεί 500 άδειες μόνο το τελευταίο τρίμηνο) για δύο κυρίως λόγους: ο πρώτος είναι ότι η Πάρος έχει γενικό πολεοδομικό σχέδιο που από μόνο του θέτει περιορισμούς στην εκτός σχεδίου δόμηση. Για



Στην καλύτερη περίπτωση η ρύθμιση για τα εκτός σχεδίου θα επανέλθει μετά τις ευρωεκλογές και στη χειρότερη θα ενταφιαστεί, λένε στην αγορά, εξέλιξη όμως στην οποία δίνουν μικρές πιθανότητες, καθώς οι πιέσεις για οικιστική και τουριστική ανάπτυξη είναι πολύ μεγάλες



παράδειγμα, ενώ στην υπόλοιπη Ελλάδα τα όρια αρτότητας είναι 4 ορόφια, στην Πάρο είναι 8 στρέμματα και για τα Ξενοδοχεία 15 στρέμματα (από 10 στρέμματα σε άλλες περιοχές). Επίσης, η μισή Πάρος είναι σε καθεστώς ειδικής υφασμάτισης με βάση το οποίο κτίζεται μόνο 100 τ.μ. ισόγειο, ενώ η άλλη μισή (εκτός οικισμών) μόνο ισόγειο (χωρίς υπόγειο και ορόφους) μέχρι 280 τ.μ. το μέγιστο. Τα κίνητρα αυτά μάλιστα δεν έχουν περιορίσει τη δόμηση, αλλά την έχουν εκτινάξει στα ύψη. Ο δεύτερος λόγος, όπως λέει ο κ. Τσίπης, είναι ότι η Πολεοδομία εφαρμόζει τον νόμο που, ανεξάρτητα από τις δικαστικές αποφάσεις, δεν έχει αλλάξει, υποστηρίζοντας ότι άδειες εκδίδουν κανονικά και υψισά όπως η Αντιπάρος, η Νάξος, η Άρρογρος, οι Μικρές Κυκλάδες κ.ά.

Αναστολή αδειών στην Αττική

Πέρα όμως από τα εμπόδια που δημιουργούνται στην εκτός σχεδίου με τις αποφάσεις του ΣτΕ, η αγορά έχει να αντιμετωπίσει και το πρόβλημα στην έκδοση αδειών που έχουν ήδη ξεκινήσει να εφαρμόζουν δήμοι των νοτίων προαστίων της Αθήνας με τη διαδικασία του «εντέλλεσθε», φέρνοντας σε δυσκολία θέση επενδυτικά αλλά και οικιστικά σχέδια. Η κατάσταση αυτή, σύμφωνα με μηχανικούς, θα έχει επιπτώσεις στις τιμές των ακινήτων, αλλά και στην οικοδομική δραστηριότητα το επόμενο διάστημα, αν η Πολιτεία δεν δώσει μια ξεκάθαρη λύση στο θέμα.

Μέχρι στιγμής απαγορευτικό στην έκδοση οικοδομικών αδειών έχει δώσει στην Υπηρεσία Δόμησης μόνο ο δήμαρχος Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης **Γρηγόρης Κωνσταντέλλος**, θέλοντας να

Τα ύψη των κτιρίων

Γρηγόρης Κωνσταντέλλος
Δήμαρχος Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης

«Φανταστείτε να κατασκευαστούν αυτά τα ογκώδη κτίρια όπως προβλέπουν τα κίνητρα του ΝΟΚ! Θα γίνουμε ένα μεσογειακό Ντουμπάι, το οποίο δεν το θέλουμε γιατί δεν είναι αυτά τα πρότυπα ανάπτυξης που έχουμε. Δεν θέλουμε να γίνουμε ουρά ενός συστήματος που θα μας διαλύσει τις πόλεις»

εμποδίσει την έκδοση νέων αδειών δόμησης με χρήση των συγκεκριμένων άρθρων του ΝΟΚ. Με τη διαδικασία του «εντέλλεσθε» ο δήμαρχος παίρνει την ευθύνη του παγώματος των αδειών πάνω του, απαλλάσσοντας τους υπαλλήλους της Πολεοδομίας, οι οποίοι διαφορετικά θα έπρεπε να συνεχίσουν να εκδίδουν άδειες με κίνδυνο να καταπέσουν στα δικαστήρια σε περίπτωση προσφυγών. «Λένε μπορούμε να επιτρέψουμε η πόλη να γίνει Κοψήνη επειδή το θέλει ο κ. Κωνσταντέλλος, ως προσφύγων στα αμμόδια δικαστήρια και ως κίνηση όλες τις περιφερειακές και δικαστικές διαδικασίες αν κρίνουν παράτυπη τη στάση μας. Δεν θα μείνουμε απαθείς».

Γιώργος Σιασινός
Πρόεδρος του ΤΕΕ

«Οι δήμοι δεν έχουν καμία αρμοδιότητα να αναστέλλουν οικοδομικές άδειες. Εκείνοι που επιθυμούν να καταργηθούν τα κίνητρα του ΝΟΚ σε ακριβές περιοχές είναι αυτοί που ήδη έχουν χτίσει κτίρια στο παρελθόν. Δεν θέλουν νέα κτίρια δίπλα τους και μάλιστα καλύτερα από τα δικά τους για να μη χάσει αξία η περιουσία τους»

Σύμφωνα με τον δήμαρχο Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης, το υπουργείο Περιβάλλοντος έχει συστήσει μια επιτροπή για την αναθεώρηση του ΝΟΚ και τη χρήση των κινήτρων στην οποία συμμετέχει και ο ίδιος. Η ομάδα εργασίας έχει συνεδριάσει πάνω από 10 φορές, οστόσο από τον Δεκέμβριο έχει σταματήσει να λειτουργεί. Η Έμελως αυτή επιτροπή, κατα τον κ. Κωνσταντέλλο, είχε φτάσει σε ένα πολύ καλό σημείο συνεργασίας με στόχο να βγάλει μια πρόταση στις 15 Δεκεμβρίου. Εκείνη όμως η τράχηλο αγνοείται, παρότι τα στελέχη του υπουργείου υπονοητικά σαν ότι αυτό που συμβαίνει με τον ΝΟΚ και τον παράλληλο συνδιασμό

των τριών κινήτρων πρέπει να επανεξεταστεί και να μειωθούν τα κίνητρα. «Φως αυτό να είναι και ο λόγος που η ομάδα εργασίας δεν έλασαν ενέργειες», επισημαίνει ο κ. Κωνσταντέλλος, υποστηρίζοντας ότι το αντίτιμο που ξεκίνησε ακούσθους και άλλοι δήμοι οι οποίοι διερευνούν αντίστοιχες ηρωτοβουλίες παγώματος οικοδομικών αδειών, μεταξύ των οποίων οι δήμοι Νέας Σμύρνης, Αθηναίων, Παύλου κ.α.

Στον Δήμο των ΣΒ, όπως λέει, υπάρχουν σήμερα περί τα 1.700 οικόπεδα, όρια και οικοδομήσιμα, εκ των οποίων περίπου τα 700 βρίσκονται στη Βούλα. «Φανταστείτε να κατασκευαστούν αυτά τα ογκώδη κτίρια όπως προβλέπουν τα κίνητρα του ΝΟΚ! Θα γίνουμε ένα μεσογειακό Ντουμπάι, το οποίο δεν το θέλουμε, γιατί δεν είναι αυτά τα πρότυπα ανάπτυξης που έχουμε. Δεν θέλουμε να γίνουμε ουρά ενός συστήματος που θα μας διαλύσει τις πόλεις», λέει ο κ. Κωνσταντέλλος, επισημαίνοντας ότι δεν πρέπει να δημιουργηθούν νέα τετελεσμένα πριν από την εκδίκαση της υπόθεσης στην Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Αύβρος κατά τις αλλαγές των κτιρίων είναι ο πρόεδρος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ) **Γιώργος Σιασινός**, υποστηρίζοντας ότι οι δήμοι δεν έχουν καμία αρμοδιότητα να αναστέλλουν οικοδομικές άδειες. Όπως αναφέρει, εκείνοι που επιθυμούν να καταργηθούν τα κίνητρα του ΝΟΚ σε ακριβές περιοχές είναι αυτοί που ήδη έχουν χτίσει κτίρια στο παρελθόν. «Δεν θέλουν νέα κτίρια δίπλα τους, και μάλιστα καλύτερα από τα δικά τους, για να μη χάσει αξία η περιουσία τους». Το ΤΕΕ επισημαίνει ότι τα κίνητρα για

αύξηση συντελεστού δόμησης ή και ύψους όχι μόνο δεν πρέπει να καταργηθούν, αλλά και να υιοθετηθούν νέα: κίνητρα για εγκατάσταση μικρών ΑΠΕ σε οροφές των κτιρίων, για τοπική αποθήκευση ενέργειας κ.ά. «Έτσι οι επενδύσεις είναι μεγάλοι κόστος, αλλά απαραίτητες για την επίτευξη των εθνικών και ευρωπαϊκών ορισμάτων για το περιβάλλον και το κλίμα. Η ημερομηνία οικοδομικών κινήτρων αποτελεί δημόσια επένδυση σε καλύτερο μέλλον χωρίς δημοσοσιακό κόστος».

«Αν οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) θέλουν να υποστηρίξουν την πόλη τους, θα πρέπει να εκπαιδεύσουν ένα πολεοδομικό στέλμα όπως εκείνοι το έχουν οργανώσει που θα περάσει από τον έλεγχο του ΣτΕ. Ανά τους υποστηρίζουν οι δήμοι των νοτίων προαστίων για τα μόνον δόμησης μπορεί να είναι καλά για τη Βούλα, αλλά καταργούνται οικονομικές περιοχές της Αττικής όπως το Περιστέρι», αναφέρει ο κ. Μαθιόχωριτης, που παίρνει θέση στο μπραντε φερ μεταξύ της κεντρικής διοίκησης και των δήμων.

Λύση για ΝΟΚ

Πέραν από τον άνοιξη ξεκίνησε ένα κλίμα προσφυγών για ακύρωση οικοδομικών αδειών τόσο στο ΣτΕ όσο και στα διοικητικά εφετεία για κτίρια που κίνηση χρήση των μόνον δόμησης του ΝΟΚ, αν-Εξουσίας τα ύψη τους. Στις αρχές Μαρτίου, το Ε Τμήμα του Ανώτατου Ακυρωτικού Δικαστηρίου έκρινε αντισυνταγματικά τα συγκεκριμένα πληροίματα σε επιπλέον δόμηση του ΝΟΚ, έπειτα από προσφυγή του Δήμου Αθήνας, αλλά λόγω της σοβαρότητας του θέματος η υπόθεση παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια του ΣτΕ, ενώ εκκρεμούν και άλλες αντίστοιχες αποφάσεις.

Σήμερα υπάρχουν τρεις κατηγορίες μόνον δόμησης με βάση τον οικοδομικό κανονισμό, οι οποίες απεικνύονται να συνδυασθούν σε ορισμένες περιπτώσεις. Αυτό όμως προκάλει μια τριτοταγή επαύξηση του κτιριακού αποταμιώματος, επισημαίνουν μηχανικοί. «Θα μπορούσε να διατηρηθεί καθαρά από αυτά τα κτίρια χωρίς τη δυνατότητα συνδυαστικής εφαρμογής. Κάποιος σε μεγάλο βαθμό περιλαμβάνουν και οι δικαστικές αποφάσεις στο σκεπτικό τους», αναφέρει αρμόδιος υπήκοος για να γίνει κατανοητό ότι οι αποφάσεις στο σκεπτικό για να αναμειχθούν των σκεπτικό σκεπτικό δικαστηρίου στην αγορά. Προς τα εκεί εκτιμάται ότι θα είναι και οι αποφάσεις του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.