



Της **Μαριάννας Τζάνης**
maritzani@yahoo.com

Ρεπορτάζ

ΝΟΚ - Εκτός Σχεδίου

ΣΕ ΙΣΧΥ ΟΙ ΕΚΔΟΘΕΙΣΕΣ ΑΔΕΙΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

Οι όποιες νέες ρυθμίσεις θα αφορούν τις από δω και πέρα αιτήσεις - Δίκτυ ασφαλείας για τις νόμιμες άδειες στην εκτός σχεδίου δόμηση, αλλά και στα μίονους των κτιρίων - Πρόθυμο να νομοθετήσει το ΥΠΕΝ για να αποφύγει αποζημιώσεις εκατομμυρίων - Πιέσεις από μεγάλες εταιρείες του εξωτερικού και ιδιοκτήτες ακινήτων

Ακόμη και νομοθετικές παρεμβάσεις με τις οποίες θα διορθώνονται νόμιμες οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν με τις ευεργετικές διατάξεις του ΝΟΚ του 2012 ή χύστηκαν οικόπεδα στις εκτός σχεδίου περιοχές προτού το Συμβούλιο της Επικρατείας στείλει το θέμα της αναγνώρισης του κοινόχρηστου δρόμου που «κοπείτε» τα οικόπεδα για να είναι οικοδομήσιμο επιστρατεύεται το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ήλερικής για να καθορίσει ιδιότητες και επενδύσεις για τη συνέχισή του κράτους.

Το ΥΠΕΝ, αλλά και η κυβέρνηση επιχειρούν να θέσουν κόκκινες γραμμές στο «πρι» και το «ρετί» των δικαστικών αποφάσεων, καθώς δέχονται απαντά μηνύματα για τις αυθόρηνες αποφάσεις που δημιουργούν οι ακυρωτικές αποφάσεις του ΣτΕ, οι οποίες έχουν ήδη βάλει στον πάγο χιλιάδες συναλλαγές με ακίνητα υπό τον φόβο μιας καταδικαστικής απόφασης του ανώτατου δικαστηρίου.

Χαρακτηριστικό είναι η τώμοθέτηση του κ. **Φώτη Γιώφτισου**, αντιπροέδρου και διευθύνοντος συμβούλου της ΤΕΝ Πρινκε Hellas, μιας από τις μεγαλύτερες πολυεθνικές εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων: «*Επιμένουμε τις αποφάσεις του ΣτΕ, καθώς υπάρχει πρόβλημα στις επενδύσεις. Οι Ένοι επενδυτές έχουν εκδώσει οικοδομικές άδειες και έχουν καταρτίσει business plan με βάση τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ) που ισχύει για 12 χρόνια και Ευρωπαϊκό λόγω κάποιων δημόσιων που θέλουν ότι μπορεί να μην εφαρμόσουν τον νόμο ή ανάπτυξη σταμάτα. Αυτό σημαίνει την αξιοπιστία της χώρας. Δεν υπάρχει ασφάλεια δικαίου». Η εταιρεία αναπτύσσει στη χώρα μας ένα χαρτοφυλάκιο από εκατοντάδες ακίνητα και υλοποιεί επένδυση συνολικού ύψους 250 εκατ. ευρώ στην Ελλάδα, από την οποία 150 εκατ. θα διατεθούν σε οικιστικά πρότζεκτ.*

Ο επικεφαλής του ομίλου υποστηρίζει ότι είναι δύσκολο να εξηγήσει κανείς στην κεντρική διοίκηση της εταιρείας στην Ολλανδία ότι πρέπει να περιμένει ένα δικαστήριο να δώσει το οιαόλο για το πότε και αν προχωρήσει στην ανάπτυξη ενός έργου: «*Υπάρχουν εμπόδια που πρέπει να ρυθμιστεί η διοίκηση γιατί δεν έχουμε ακόμα αντιληφθεί το μέγεθος του προβλήματος. Όταν οι επενδυτές βάζουν χρήματα και εφαρμόζουν τον νόμο και τους σταματάς ή αφαιρείς αξία από αυτό που σου ενέκριναν να χτίσεις έχουν δικαίωμα αποζημιώσεων». Ηδη σε δήμους των νοτιών προαστίων, όπου βρίσκεται το επλεπντρο των αντιδράσεων, η εταιρεία αναπτύσσει περίπου 80 διαμερίσματα με προοπτική την επόμενη τριετία ο αριθμός αυτός να φτάσει στα 490, χωρίς να υπολογίζεται σε αυτό η ανάπτυξη στο Ελληνικό (The Ellinikon Project). Οι Ολλανδοί έχουν βρει τοίκο στα νότια προάστια της Αθήνας, καθώς υπάρχει ακόμη και αναστολή οικοδομικές άδειας την οποία κατάφεραν με διάφορα νομικά εργαλεία να ξεμολοκάρουν.*

Υπάρχει ασφάλεια δικαίου

«*Θέλουμε να επιτρέψουμε σ' αυτούς που επιδιώκουν να επενδύσουν στη χώρα μας το μόνο ρίσκο που παίρνουν να είναι αυτό της επιχειρηματικότητας και ανάπτυξης και όχι το ρίσκο αν μπορούν να χτίσουν ή όχι ή να κινδυνεύουν κάποια στιγμή για διάφορους λόγους να ακυρωθούν όχι μόνο αποφάσεις αλλά και έργα - και αυτό είναι ένα μείζον στοίχημα που πρέπει να κερδίσουμε όλοι μαζί», δήλωσε τις προηγούμενες μέρες σε συνέδριο του Τεχνικού Επιμελητηρίου ο υφυπουργός Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος **Νίκος***

Ταγαράς, από το ίδιο φόρουμ, ο γενικός γραμματέας Χωρικού Σχεδιασμού **Ευθύμιος Μπακογιάννης** δεν δίστασε να δηλώσει ότι η κυβέρνηση σκοπεύει ακόμη και να νομοθετήσει αν χρειαστεί για να μην αδικοθούν νόμιμα εγκεκριμένες άδειες. «*Θέλω να είναι σαφές προς όλους ότι η Ελλάδα είναι χώρα ασφαλής για επενδύσεις», είπε, διευκρινίζοντας ότι οιοιαδήποτε ενέργεια θα ισχύει και για την εκτός σχεδίου δόμηση. «Υπάρχουν θέματα με τις αποφάσεις του ΣτΕ, παρ'όλα αυτά υπάρχουν εκατοντάδες - για να μην πω χιλιάδες - άδειες που έχουν εκδοθεί με το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης. Είναι δικαιοδικές πράξεις που η διοίκηση θα τις προστατεύσει με κάθε τρόπο», ξεκαθάρισε.*

Για τον ΝΟΚ εκδικάστηκαν πρόσφατα από την Ολομέλεια του ΣτΕ οι προσφυγές δημάρχων και φορέων και υπάρχουν πιέσεις η απόφαση να βγει ακόμη και τον επόμενο μήνα ή αρχές του 2025. Στόχος είναι να υπάρξει μια ορατότητα στην αγορά για το πώς θα επηρεάσει η δόμηση από δω και στο εξής σε περιοχές που σήμερα έχουν διακόψει οικοδομικές δραστηριότητες υπό το βάρος της αβεβαιότητας που υπάρχει με τις προσφυγές στο ΣτΕ.

Τι σχεδιάζει η κυβέρνηση

Την ίδια στιγμή, η πολιτική ηγεσία του ΥΠΕΝ σε στενή συνεργασία με το Μέγισρο Μέτρο και τον πρωθυπουργό βρίσκονται σε διαδοχικές συναντήσεις το τελευταίο διάστημα για να διαμορφώσουν το πλαίσιο της ενδόμενης μεταρρύθμισης για την εκτός σχεδίου δόμηση πριν από την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού. Σύμφωνα με πληροφορίες, θα πρέπει να θεωρείται κλειδωμένη η από-

φαση για την κατάργηση της δουλειάς διόλου σε όμορο οικόπεδο με πρόσωπο σε κοινόχρηστο ή όμορο που αξιοποιήθηκε για να γίνει οικοδομήσιμο ένα «πορλό» οικόπεδο. Το μέτρο το έχει προαναγγείλει ο πρωθυπουργός και παρα τις ενστάσεις που διατυπώνονται από τον τεχνικό και επιστημονικό κόσμο, ότι ακυρώνει ένα μεγάλο ποσοστό των οικοδομήσιμων μέχρι σήμερα οικόπεδων. Θεωρείται ένα μέτρο ανασχεσης της εκτός σχεδίου δόμησης που η Πολίτεια θα υπερηριλάβει (ήγιστο με ποιους όρους και προϋποθέσεις) στο νέο νομοθετικό πλαίσιο. Στο τραπέζι πέφτουν προτάσεις και ως προς το καθεστώς δόμησης που θα ισχύει μεταξύ υπερηριτικής και υποηριτικής χώρας. Υπάρχουν σκέψεις το καθεστώς αυτό να μην είναι οριζόντιο αλλά διαφορετικών ταχυτήτων. Για παράδειγμα, στην ηπειρωτική χώρα προτείνεται να χτίζονται οικόπεδα που έχουν πρόσωπο σε δρόμο προηριτάμενο το 1977, ενώ για τα νησιά επιδιώκεται να υπάρξει ένα πιο αυστηρό πλαίσιο με περισσότερα κριτήρια σε σχέση με την ηπειρωτική Ελλάδα. Οι αεροποιογραφίες του 77 λαμβάνονται υπόψη και στις μελέτες που εκπονούνται σήμερα για τους κοινόχρηστους δρόμους, ζένα στο ΥΠΕΝ, κάτι που εκμιατικά θα υιοθετηθεί και στο μεταβατικό στάδιο του νέου πλαισίου.

Στο τελευταίο draft που είχε διαρρεύσει το υπουργείο και αποσύρθηκε υπό το βάρος αντιδράσεων λόγω προεκλογικής περιόδου προτεινόταν σε άρτια εκτός σχεδίου οικόπεδα (ένο των 4 στρεμμάτων) το πρόσωπο σε αναγνηριμένο δρόμο να είναι στα 25 μέτρα για να χτιστεί μια κατοικία υπό δύο προϋποθέσεις. Πρώτη, στην περιοχή όπου πρέπει να προηρισταναί-

«*Θέλουμε να επιτρέψουμε σ' αυτούς που επιδιώκουν να επενδύσουν στη χώρα μας το μόνο ρίσκο που παίρνουν να είναι αυτό της επιχειρηματικότητας και ανάπτυξης και όχι το ρίσκο αν μπορούν να χτίσουν ή όχι ή να κινδυνεύουν κάποια στιγμή για διάφορους λόγους να ακυρωθούν όχι μόνο αποφάσεις αλλά και έργα - κι αυτό είναι ένα μείζον στοίχημα που πρέπει να κερδίσουμε όλοι μαζί», δηλώνει ο υφυπουργός Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος **Νίκος Ταγαράς***



Το ΥΠΕΝ, αλλά και η κυβέρνηση επιχειρούν να θέσουν κόκκινες γραμμές στο «πριν» και το «μετά» των δικαστικών αποφάσεων, καθώς δέχονται απανωτά μηνύματα για τις συνθήκες ανασφάλειας που δημιουργούν οι ακυρωτικές αποφάσεις του ΣΤΕ, οι οποίες έχουν ήδη βάλει στον πάγο χιλιάδες συναλλαγές με ακίνητα υπό τον φόβο μιας καταδικαστικής απόφασης του ανώτατου δικαστηρίου



τουλάχιστον δύο νομίμως υφιστάμενα κτίρια και, δεύτερον, η απόσταση της νέας οικοδομής από αυτά να μην ξεπερνά τα δύο χιλιόμετρα. Είχε προβλεφθεί κατ'εξαιρεση να επιτρέπεται δόμηση και σε οικοπέδα με πρόσωπο 3,5 μέτρων, υπό την προϋπόθεση ότι δημιουργήθηκαν (δηλαδή και αιτηθήκαν τελευταία φορά) πριν το 1985, εάν στην περιοχή όπου βρίσκεται υπάρχει ήδη ένα κτίριο. Το υπουργείο κατά πληροφορίες θα προβλέψει εξαιρέσεις από τα 25 μέτρα και οι μεταβαστικές διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Παρότι οι πρόσφατες εξαγγελίες του πρωθυπουργού αναφέρονταν σε άμεσες ανακοινώσεις επί του τελικού πλαισίου για την εκτός σχεδίου δόμηση, αρμόδιες πηγές εκτιμούν ότι είναι αδύνατο αυτό να συμβεί πριν από τις αρχές της νέας χρονιάς.

Υπάρχουν εμπόδια

Στο ΥΠΕΝ αναγνωρίζουν ότι έχουν ανακύψει σημαντικά ζητήματα από τις απο-

φάσεις του ΣΤΕ, τα οποία θα αντιμετωπιστούν και τονίζουν ότι η Ελλάδα έχει ασφάλεια δικαίου και θα προστατεύσει το σύνολο των οικοδομικών αδειών που έχουν εκδοθεί νόμιμα. Στόχος, όπως έχει τονίσει ο κ. Ταγαράς, είναι μια μεταβατική ισορροπημένη λύση και όχι ο αιφνίδιος θάνατος στην εκτός σχεδίου δόμηση, μέχρι να ολοκληρωθεί ο νέος πολεοδομικός σχεδιασμός που για πρώτη φορά το τελευταίο 100 χρόνια βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη στο 80% της επικράτειας, με πρόνομο ολοκλήρωσης τα επόμενα δύο έως τρία χρόνια. Το υπουργείο δεσμεύεται ότι θα αναπτύξει διάθεσο στο πρόβλημα που έχει δημιουργηθεί μετά από τις αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας τόσο για την εκτός σχεδίου δόμηση όσο και για τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό και τα ύψη των κτιρίων. «Πρέπει να καταλάβουμε ότι όταν οι συνθήκες αλλάζουν όλοι πρέπει να προσαρμόζονται: στις απαιτήσεις των αλλαγών», αναφέρει ο κ. Ταγαράς και τονίζει ότι «πολεοδομικά και ανταγωνι-

τικά πρέπει να βρούμε διέξοδο για να δώσουμε τη δυνατότητα να μη σταματήσει η ανάπτυξη».

Οι μελέτες για τους δρόμους

Σύμφωνα με τον υφυπουργό, σήμερα οι μελέτες για τη χάραξη των δρόμων που απαιτούν βασική προϋπόθεση για την οικοδομησιμότητα των οικοπέδων εξελίσσονται σε 149 δημοτικές ενότητες, 116ν Εύβοιας και Κρήτης, και αφορούν όλους τους νοτιοανατολικούς δήμους. Για την πινακιστική Ελλάδα, συμπεριλαμβανομένης της Εύβοιας και της Κρήτης, ξεκινούν διυγιστικές διαδικασίες συνολικού ύψους 196 εκατ. ευρώ.

Σήμερα είναι ελάχιστες οι θερμοθελημένες οδοί στο σύνολο της χώρας όπως είναι το βασικό οδικό δίκτυο, οι επαρχιακοί δρόμοι και κάποιος άλλοι δρόμοι που είναι προ του '23. Όσοι οι υπόλοιποι δεν θεωρούνται για την πολεοδομική νομοθεσία χαρακτηρισμένοι «κοινόχρηστοι»

δρόμοι και θεωρούνται αρρήθμητοι. Με το πρόγραμμα χαρακτηρισμού των δρόμων του ΥΠΕΝ ουσιαστικά θα καλυφθεί η ανάγκη να δοθεί πρόσωπο σε οικόπεδα τα οποία σήμερα μπορεί να έχουν τη χρήση και την αρτιότητα, αλλά δεν έχουν το πρόσωπο στον δρόμο για να μπορέσουν να είναι και οικοδομήσιμα.

Στον χαρακτηρισμό των δρόμων το υπουργείο προσέβη και μια σειρά από άλλες σημαντικές παρεμβάσεις, όπως η οριοθέτηση οικισμών που είναι σε 51 δημοτικές ενότητες της χώρας (με αφορμή απόφαση του ΣΤΕ που είχε ακυρώσει τα όρια των οικισμών στο Πάλο), αλλά και ο καθορισμός των 83 δημοτικών ενότητων ως ζωνών υποδοχής συντελεστή με τη συνδρομή του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας.

Στο 80% της επικράτειας (δηλαδή σε 630 από τις 1.035 δημοτικές ενότητες) υπάρχουν σε εξέλιξη τοπικά και ειδικά πολεοδομικά σχέδια που θα προβλέπουν τις χρήσεις γης, όρους δόμησης, κυκλοφοριακές μελέτες, μελέτες για το κλίμα, με συνολικό κόστος που θα ξεπεράσει τα 700 εκατ. ευρώ. Ο κ. Ταγαράς έχει εκτιμήσει ότι το υπουργείο περιμένει ένας απίστευτος όγκος δουλειάς, καθώς θα χρειαστεί να εκδώσει πάνω από 300 Προεδρικά Διατάγματα που θα πρέπει να ελεγχθούν από το ΣΤΕ για να υλοποιηθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός.

Διαδοχικές συναντήσεις στο ΥΠΕΝ για τη διαμόρφωση του πλαισίου της ενδιάμεσης μεταρρύθμισης για την εκτός σχεδίου δόμηση πριν από την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού. Σύμφωνα με πληροφορίες, θα πρέπει να θεωρείται κλειδωμένη η απόφαση για την κατάργηση της δουλειάς διόδου σε όμορο οικόπεδο με πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο που αξιοποιήθηκε για να κάνει οικοδομήσιμο ένα «τυφλό» οικόπεδο

