

Ένα δύσκολο συγκρασμένο επιδιώκει η πολιτική ηγεσία του υπουργείου Περιβάλλοντος (ΥΠΕΝ) προκειμένου να «θεραπεύσει» κάποιες από τις συνέπειες της απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) περί των περιβαλλοντικών κινήτρων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ) στην κτηματογορά.

Της Τέτης Ηγουμενίδη
thgoumenidi@naftemporiki.gr

Η ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ αντίδρασης του ΥΠΕΝ είναι απόρροια της δυσκολίας του θέματος, αλλά και μιας συνολικής ελλειψής αναγκαίων στοιχείων στην αντιμετώπιση των πολεοδομικών θεμάτων με νομοθετήματα που συχνά μιλούν «από φθον» στο ανώτατο δικαστήριο.

Η παρέμβαση του ΥΠΕΝ για τις συνάψεις του ΝΟΚ θα προχωρήσει με Προεδρικό Διάταγμα (ΠΔ) ώστε να λάβει την έγκριση του ΣτΕ προς αποφυγή νέας αρνητικής αντίδρασής του.

Υπευθυνίζεται ότι η απόφαση του ΣτΕ έκρινε αντισυνταγματικά τη διαδικασία με την οποία εφαρμόζονται και ότι τα ίδια τα περιβαλλοντικά κίνητρα του ΝΟΚ ζήτησε δηλαδή η εφαρμογή τους να περάσει μέσα από πολεοδομικό ομοιομορφισμό, δηλαδή από τα Τομικά Πολυεδρικού Σχεδία (ΠΠΔ) και όχι μέσω των οριζώντων διατάξεων του ΝΟΚ.

Το ζήτημα είναι βεβαίως ότι η χώρα θα αποκτήσει ΤΠΣ σε τρία χρόνια (ωο αυτοόδοχο οανάρο) και στα μεταξύ οι βασικές κατηγορίες των κατασκευαστών που έχουν κάνει χρήση του ΝΟΚ είναι τρεις:

Η πρώτη είναι αυτή που δεν αντιμετωπίζει κανένα πρόβλημα, οι εργασίες έχουν ξεκινήσει και δεν έχει γίνει προακριγή εναντίον της οικοδομικής άδειας.

Η δεύτερη έχει εκδώσει άδειες κατά ΝΟΚ, χωρίς να έχει ξεκινήσει τις εργασίες. Σύμφωνα με πληροφορίες το ΥΠΕΝ εξετάζει το ενδεχόμενο να θεσμοθετήσει τη δυνατότητα αναθεώρησης των αδειών αυτών χωρίς την καταβολή φόρου ή και επιστροφής των φόρων που είχαν καταβληθεί για τα υπαρκτωτικά που θα αφαιρεθούν.

Ταύτα, καθώς σε αρκετές περιπτώσεις οι κατασκευαστές έχουν συνάψει συμβόλαια αντιπροσώπων πληρώνοντας τον οικοπεδούχο με βάση τη δόμηση συγκεκριμένων κτηριακών μέτρων, προς αυτή τη στιγμή είναι και το σενάριο για τους δοθεί η δυνατότητα να συνεχίσουν την οικοδομή τους καταβάλλοντας ένα χρηματικό ποσό ως περιβαλλοντικό ισοζύγιο. Για το τελευταίο χρειάζεται τοχυρή τεκμηρίωση ώστε να περάσει το ΣτΕ.

Η τρίτη κατηγορία είναι και η πιο δύσκολη. Βάσει της απόφασης του ΣτΕ, οι άδειες οι οποίες είχαν ήδη προσβληθεί στα δικαστήρια



200 περιπτώσεις κατασκευών βρίσκονται σε προχωρημένο στάδιο, αλλά έχουν δεχτεί προσφυγή και με βάση την απόφαση του ανώτατου δικαστηρίου δεν μπορούν να συνεχιστούν.

Οι παρεμβάσεις που δρομολογούνται στον ΝΟΚ και στα εκτός σχεδίου

Ο νέος κανονισμός θα προχωρήσει με Π.Δ. ώστε να λάβει την έγκριση του ΣτΕ

*** Στα εκτός σχεδίου οικοπέδα 4 στρ. κάποιες Υπηρεσίες Δόμησης προχωρούν στην έκδοση οικοδομικών αδειών και άλλες όχι.**

έως και τις 11.12.2024, ακυρώνονται για τον λόγο αυτό, έω και αν είχαν ήδη αρχίσει οι οικοδομικές εργασίες, διότι το αντίθετο θα παραβίαζε το δικαίωμα δικαστικής προστασίας.

Πρόκειται, σύμφωνα με την εκτίμηση του ΥΠΕΝ, για 200 περιπτώσεις κατασκευών που βρίσκονται σε προχωρημένο στάδιο αλλά έχουν δεχτεί προσφυγή και με βάση την απόφαση του ανώτατου δικαστηρίου δεν μπορούν να συνεχιστούν. Είναι προφανές ότι η οικονομική ζημιά για τους κατασκευαστές που έχουν βρεθεί σε αυτή τη θέση, αλλά και για όσους έχουν πληρώσει για την απόκτηση κατοικίας στις οικοδομές αυτές είναι τεράτια. Επίσης οι πόλεις έχουν ήδη αριετή ασχέμια, δεν αντέχουν ημιτελείς κατασκευές.

Το ΥΠΕΝ αναζητά, σύμφωνα με πληροφορίες, την ενδεδειγμένη τεκμηρίωση προκειμένου

■ Η απόφαση του ΣτΕ έκρινε αντισυνταγματική τη διαδικασία με την οποία εφαρμόζονται και ότι τα ίδια τα περιβαλλοντικά κίνητρα του ΝΟΚ.

να παρέμβει και σε αυτές τις περιπτώσεις, πιθανότατα επίσης με τη λογική της καταβολής ενός ποσού στο Πρόσδιο Τεριοίο ως περιβαλλοντικού ισοζυγίου.

Η «έναρξη εργασιών»
Με το υπό επεξεργασία Π.Δ. θα επικριηθεί να ερμηνευτεί και το η σημαίνει «έναρξη εργασιών».

Υπευθυνίζεται ότι σύμφωνα με την απόφαση του ΣτΕ οι άδειες για τις οποίες οι οικοδομικές εργασίες έχουν ξεκινήσει και, πολύ περισσότερο, έχουν ολοκληρωθεί, δεν μπορούν να

ακυρωθούν ή να ανακληθούν.

Ως έναρξη υλοποίησης των οικοδομικών αδειών το ανώτατο δικαστήριο θεωρεί τις εργασίες εκκαμής για την ανέγερση της οικοδομής, ο χρόνος πραγματοποίησης των οποίων πρέπει να αιωθευκνύεται.

Υπελέχη του ΥΠΕΝ κρίνουν αναγκαίο το Π.Δ. να καλύπτει και άλλες περιπτώσεις που καταδεικνύουν έναρξη εργασιών. Ο πρώην υπουργός Περιβάλλοντος, Θεωδωρίς Σκυλακάκης, έχει αναφέρει το παράδειγμα της καταδής μιας ενός παλαιού κτιρίου για την ανέγερση καινούργιου, εκπαιμάντας ότι και αυτή η πράξη συνιστά έναρξη εργασιών.

Η παρέμβαση όσον αφορά τον ΝΟΚ συζιτείται στο αρμόδιο υπουργείο πολλούς μήνες, ακόμα και πριν από την απόφαση του ΣτΕ τον Δεκέμβριο, αφού ήταν γνωστό το πού περίπου θα

κινηθεί το ανώτατο δικαστήριο. Σιωπηρά και χωρίς δημόσια ανακοίνωση έχει δώσει παράταση της αναστολής έκδοσης αδειών κατά ΝΟΚ και ακύρωσης της αναστολής αδειών από τους δήμους έως 30.4.25 με το ν.5184/25. Η πραγματικότητα είναι ότι καθυστερώντας το ΥΠΕΝ το Δημόσιο κάνει ακόμα περισσότερο την αξιοπιστία του σε αυτόν τον τομέα, εκθέτοντας τη χώρα, μεταξύ άλλων, σε έννοιες και Έλληνες επενδυτές.

Ένας επιπλέον λόγος που δεν μπορεί να εκριηθεί το ποτέ θα ανακινωθεί το περιεχόμενο του εν λόγω Π.Δ. είναι και η αλλαγή του υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μένει να φανεί αν ο νέος υπουργός, Σταύρος Παπακυάουρου, θα κινηθεί γρήγορα, αξιοποιώντας τη δουλειά που έχει γίνει από τον υφυπουργό Νίκο Ταγαρό και τον γενικό γραμματέα Χωροκό Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, Ευθύμιο Μυακογιάννη.

4 στρ. και Υπηρεσίες Δόμησης

Το ζήτημα με το ΝΟΚ, όμως, δεν είναι το μοναδικό για το οποίο το ΥΠΕΝ χρειάζεται να παρέμβει. Κριτικά για μεγάλα καθυούριση στην αντίδραση που υποργεί του Περιβάλλοντος καταγράφεται, μεταξύ άλλων, και σε ό,τι αφορά την εκτός σχεδίου δόμηση, ενώ έπειτα και από την υπόθεση διαφθοράς στην πολυεδομία Ρόδου στο προαίτιοια έχει επισαυθεί το η μέλλει γενέσθαι με τις Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ).

Συγκεκριμένα παρεβάσεων και πάλι του ΣτΕ επικρατεί κορυφούχο στα εκτός σχεδίου οικοπέδα 4 στρεμμώντων με κάποιες Υπηρεσίες Δόμησης να προχωρούν στην έκδοση οικοδομικών αδειών και άλλες όχι. Το ανώτατο δικαστήριο απαγόρευσε τη δόμηση εκτός σχεδίου οικοπέδων χωρίς «πρόσδιο» σε δήμιο (είτε ιδιωτικό - σύσταση δουλειάς με παρακείμενο οικοπέδο, είτε δημόσιο αλλά μη αναγνωρισμένο). Ελλείψει νέας νομοθεσίας οι πολεοδομικές δρουν και ή το δοκούν.

Υπό συνθήματα βριόκεται και το καθεστώς λειτουργίας των Υπηρεσιών Δόμησης. Υπάρχουν δήμιο που διαθέτουν ΥΔΟΜ και εξυπηρετούν και άλλους που δεν έχουν, ενώ οι μη συντηρητικά τους πληροφορίες οι υπηρεσίες αυτές είναι υποστελεχωμένες.

Μια από τις προτάσεις που έχει τεθεί στο τραπέζι είναι η μεταφορά τους σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας, όωι να αποκλιθούν ένα ικανό μέγεθος, να στελεχωθούν καλύτερα και να σταματήσουν (και που συμβαίνει βεβαίως) να αποτελούν «μαγαζάκια» του εκάστοτε δημάρχου. [\[περισσότερα\]](#)