

Ψήφισμα της Α του ΤΕΕ/ΤΚΜ για την
«Απόφαση Σ.τ.Ε. σε σχέση με τον ΝΟΚ»

Βασική αρχή κάθε ευνομούμενης πολιτείας αποτελεί ο σεβασμός στις δικαστικές αποφάσεις, ιδιαιτέρως όταν αυτές προκύπτουν από το ανώτατο διοικητικό Δικαστήριο της χώρας όπως το ΣτΕ, καθώς και η συμμόρφωση της δημόσιας διοίκησης αλλά και των πολιτών σε αυτές. Αυτό όμως δε συνεπάγεται σε καμία περίπτωση ότι αυτές δεν υπόκεινται στη βάση της κριτικής και του εύλογου σχολιασμού τους από όλους τους άμεσα ενδιαφερόμενους. Άλλωστε, «και οι κρίνοντες κρίνονται».

Οι συνέπειες της πρόσφατης απόφασης της ολομέλειας του ΣτΕ (Απ. 146/2025) σε σχέση με τα «bonus» τα οποία προέβλεπε ο (εν ισχύ από το 2012, και ψηφισμένος από ευρυτάτη κοινοβουλευτική πλειοψηφία) Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, θα είναι άμεσες αλλά και καθοριστικές για όλη την αλυσίδα της κτηματαγοράς αλλά και του τεχνικού κόσμου. Η συνεπαγόμενη ανασφάλεια δικαίου, η διεύρυνση του αισθήματος της έλλειψης εμπιστοσύνης απέναντι στις δικαστικές αρχές στην κοινή γνώμη, η ανατροπή του σχεδιασμού χιλιάδων επενδύσεων, η άνιση αντιμετώπιση των επενδύσεων στον κατασκευαστικό κλάδο με βάση μόνο τη ημερομηνία έκδοσης της εν λόγω απόφασης καθώς και οι αμέτρητες εργατοώρες που θα απαιτηθούν από τους συναδέλφους μηχανικούς, προκειμένου να τροποποιήσουν ήδη εκδοθείσες (ακόμη και αυτών που έχουν εγκριθεί από Συμβούλια Αρχιτεκτονικού ελέγχου, αρμόδιους φορείς προστασίας και συναρμόδιες υπηρεσίες) οικοδομικές άδειες, είναι μόνο ορισμένες από τις συνεπακόλουθες επιπτώσεις του σκεπτικού της απόφασης.

Η συγκεκριμένη δε απόφαση, έρχεται σε μία χρονική συγκυρία, όπου το στεγαστικό παραμένει ίσως το εντονότερο πρόβλημα που αντιμετωπίζει η Ελληνική κοινωνία, με ότι αυτό συνεπάγεται στις αναμενόμενες αυξήσεις των τιμών που θα προκύψουν στην κτηματαγορά..

Το σκεπτικό της απόφασης περί αντισυνταγματικότητας της εφαρμογής συγκεκριμένων άρθρων και διατάξεων του ΝΟΚ, σε οριζόντια πανελλαδική εφαρμογή, χωρίς να έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός και χωροταξικός σχεδιασμός της Επικράτειας, αποτελεί σημείο έντονου προβληματισμού. Σύμφωνα και με επίσημες δηλώσεις του ΥΠ.ΕΝ. το εμπληματικό πρόγραμμα πολεοδομικής

ανασυγκρότησης της χώρας «Κωνσταντίνος Δοξιάδης», οι μελέτες του οποίου βρίσκονται ήδη στο στάδιο της εκπόνησης, έρχεται να καλύψει αυτό ακριβώς το κενό, καθότι πλήρη χωροταξικό σχεδιασμό όλων των επιπέδων έχει μόνο το 20% της Επικράτειας. Ο δε πρώτος ΓΟΚ ψηφίστηκε από την Ελληνική το μακρινό 1955, με οριζόντιο χαρακτήρα, προκειμένου να εμποδισθούν οι κοινοί αρχιτεκτονικοί και μορφολογικοί κανόνες σε όλη τη χώρα. Είναι απορίας άξιον πώς η Ελληνική Πολιτεία επί 70 χρόνια αποδεχόταν την ενιαία αντιμετώπιση της οικιστικής δόμησης (όταν είναι αυταπόδεικτο ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός ήταν σε ακόμη πιο αρχικό και μη υλοποιημένο στάδιο), χωρίς να εναπόκειται στον τοπικό πολεοδομικό σχεδιασμό. Η δε εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού, ενώ πράγματι αποτελεί συνταγματικώς υποχρέωση της πολιτείας (Άρθρο 24), ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός ουδέποτε υπήρξε υπό κρατικό παρεμβατισμό. Άλλωστε, εκατοντάδες περιοχές ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού και ιστορικού ενδιαφέροντος ανά την Επικράτεια, καθώς και χιλιάδες μεμονωμένα αρχιτεκτονικά οικοδομήματα και στοιχεία διέπονται από αυστηρούς ειδικούς όρους δόμησης και σχεδιασμού, προκειμένου να προστατευτεί η αρχιτεκτονική κληρονομιά.

Οι δε διατάξεις περί επαύξησης τόσο του εμβαδού δόμησης, όσο και του ύψους των νεόδμητων κατασκευών, ακόμη δε και η συνδυαστική τους χρήση, προβλέπονταν από τον Ν.Ο.Κ. μόνο σε περιπτώσεις με αποδεδειγμένα αντισταθμιστικά περιβαλλοντικά οφέλη (κατεδάφιση-απόσυρση παλαιότερων ρυπογόνων κτιρίων, κατασκευή κτιρίων στην υψηλότερη κλάση ενεργειακής απόδοσης A+, απόδοση σε κοινόχρηστη χρήση τμήματος του οικοπέδου κ.α.). Το επιχείρημα περί υποβάθμισης του αστικού τοπίου και της τοπικής «χωρητικότητας» σε οικοδομήσιμα μέτρα, δεν είναι ούτε μονοσήμαντο, ούτε ασφαλώς εκφράζεται μόνο σε όρους τετραγωνικών μέτρων και ύψους, εφόσον θέλουμε σαν κοινωνία να προωθήσουμε τις αρχές της βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης και της αειφορίας.

Αποτελεί δε σημείο αποδόμησης της συνολικής επεξεργασίας που απαιτείται για την έκδοση ενός τόσο σημαντικού νομοθετήματος, όπως ο εκάστοτε Οικοδομικός Κανονισμός, το «ψαλίδισμα» σημαντικότερων διατάξεων του, έπειτα μάλιστα από την κοινώς ομολογούμενη θετική εφαρμογή του επί 12 χρόνια (με τις όποιες βέβαια στρεβλώσεις του). Ο ΝΟΚ είναι αποτέλεσμα συνθετικής και μακροχρόνιας διαβούλευσης μεταξύ όλων των εμπλεκόμενων φορέων (Ακαδημαϊκοί φορείς- διακεκριμένοι επιστήμονες και μηχανικοί- φορείς προστασίας- κοινωνία των πολιτών- Επιστημονικοί φορείς/ΤΕΕ), περνάει από εκτεταμένο νομοθετικό έλεγχο από τις αρμόδιες νομοπαρασκευαστικές επιτροπές της Βουλής, ενώ ενσωματώνει τις εκάστοτε κοινωνικές, οικονομικές και περιβαλλοντικές συνθήκες και ανάγκες της εποχής, όπως και τις πλέον σύγχρονες ευρωπαϊκές οδηγίες και κατευθύνσεις στον αρχιτεκτονικό αειφορικό σχεδιασμό. Για αυτό άλλωστε αποτελεί και θετικό παράδειγμα εφαρμογής του επί δεκαετίες, σε αντίθεση με τη συνήθη πρακτικής της νομοθέτησης αντίστοιχων νόμων ανά πολύ μικρά χρονικά διαστήματα. Η μερική ακύρωση όλης αυτής της συνθετικής προσπάθειας δεν αποτελεί σίγουρα μνημείο ορθής νομοθέτησης.

Τέλος, μία ακόμη σημαντική, και δυστυχώς εξίσου αρνητική πτυχή της εν λόγω απόφασης αποτελεί το πλήγμα της εικόνας της χώρας απέναντι στους Ευρωπαϊκούς θεσμούς και υποχρεώσεις της. Είναι απορίας άξιον πως θα τεκμηριωθεί το σκεπτικό της σε όλους τους φορείς χρηματοδότησης έργων και υποδομών από τα ευρωπαϊκά χρηματοδοτικά εργαλεία (πχ ΕΣΠΑ), και τί συνεπακόλουθες ενέργειες πρέπει να ολοκληρωθούν, ειδικά στις περιπτώσεις όπου υπάρχουν οριστικοί τελικοί δικαιούχοι, έπειτα ασφαλώς από βαθμολόγηση και του περιεχομένου του επενδυτικού σχεδίου και φακέλου του έργου, όταν αυτό αφορά κτιριακές εγκαταστάσεις. Αν υπάρχει σχετική δυνατότητα τροποποίησης των ήδη εγκεκριμένων μελετών, τι χρονικό διάστημα απαιτείται, πόσο ανατρέπεται ο σχεδιασμός των επενδυτών, πόσο εξενστάσεις θα κατατεθούν από τους δικαιούχους και κυρίως πόση αναμόχλευση των χρημάτων θα απαιτηθεί. Ζητήματα που χρίζουν άμεσης διευκρίνησης και προσοχής.

Σαν ΤΕΕ/ΤΚΜ καλούμε την Ελληνική Πολιτεία και το αρμόδιο Υπουργείο να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες και νομοθετικές παρεμβάσεις, προκειμένου να μετριαστούν οι συνέπειες της εν λόγω απόφασης, όσο το δυνατόν αμεσότερα και συνολικότερα.

Αιτούμαστε:

- Την ταχεία ολοκλήρωση του Πολεοδομικού και Χωροταξικού σχεδιασμού της Επικράτειας, μέσω του προγράμματος «Κων. Δοξιάδης», και τη συνεργασία με τις εκάστοτε δημοτικές αρχές, προκειμένου να ενσωματωθούν στα τελικά ΤΠΣ, όσες ρυθμίσεις του ΝΟΚ κρίθηκαν ως αντισυνταγματικές αλλά θεωρούνται ως βιώσιμες από τον τοπικό σχεδιασμό. Επισημαίνουμε την ανάγκη ίδρυσης ειδικού σώματος εντός του ΣτΕ, προκειμένου να εξεταστούν τα ΤΠΣ σε εύλογους χρόνους (λόγω και του ιδιαίτερου αυξημένου πλήθους και όγκου των μελετών) και να τηρηθούν οι δεσμευτικοί χρόνοι υλοποίησης που προβλέπονται από το Τ.Α.Α.
- Την άμεση έναρξη της διαδικασίας σύνταξης ενός νέου, σύγχρονου ΝΟΚ, ο οποίος θα δίνει περισσότερες ελευθερίες αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, με κομβικές αρχές στο σχεδιασμό εντός όγκου οποιασδήποτε αρχιτεκτονικής λύσης προκριθεί από τον μελετητή, καθώς και της κινητροδότησης των σύγχρονων περιβαλλοντικών και ενεργειακών στοιχείων. Η νομοθέτηση ασφαλώς οφείλει πλέον να γίνει με τις διαδικασίες του ΠΔ (και όχι Νόμου), προκειμένου να είναι απρόσβλητος στο μέλλον.
- Την πλήρη αποσαφήνιση της «αποδεδειγμένης έναρξης των εργασιών», όπως αυτή αναφέρεται στην απόφαση του ΣτΕ, καθότι προκύπτουν σημαντικές ασάφειες & παρερμηνείες. (Πχ επέκταση καθ' ύψος- μη ύπαρξη εκσκαφών).
- Να διευκρινιστεί η εύλογη αναθεώρηση των εν ισχύ αδειών που έχουν εκδοθεί και υλοποιούνται με βάση τον ΝΟΚ, με τους όρους που προβλέπονται σε αυτόν, ασχέτως σταδίου κατασκευής.
- Να σταματήσουν οι διαδοχικές, μηνιαίες αναστολές έκδοσης προεγκρίσεων και νέων οικοδομικών αδειών (με χρήση των κινήτρων του Ν.Ο.Κ. που καταργήθηκαν) και να δοθεί μία οριστική και συνολική νομοθετική λύση στο

ζήτημα.

- Να δοθεί άμεσα διευκρίνηση/ νομοθετική ρύθμιση σε σχέση με τριτοκοδομικές άδειες έργων και υποδομών, οι οποίες έχουν υπαχθεί σε καθεστώτα κοινοτικών ή και εθνικών συγχρηματοδοτήσεων (Πχ ΕΣΠΑ, Αναπτυξιακός Νόμος, Στρατηγικές επενδύσεις κ.α.).