

13.12.2024

## Για την ανακοίνωση του προέδρου του ΣΤΕ σχετικά με την αντισυνταγματικότητα ορισμένων διατάξεων του ΝΟΚ

Μετά από επανειλημμένες διασκέψεις από το ΣΤΕ, η αντισυνταγματικότητα του Νόμου κρίθηκε ότι βρίσκεται στις διατάξεις των άρθρων 10,15 παρ. 8, 19 παρ. 2 και αρ. 25, που αφορούσε την προσαύξηση των όρων δόμησης (συντελεστής δόμησης, ύψους κατ' επέκταση και όγκου), με αντιστάθμισμα την αύξηση κοινόχρηστων χώρων (απόδοση σε δημόσια χρήση αρ.10) και χώρων πρασίνου του ακαλύπτου (αρ.10 και αρ.15 περί αύξησης ύψους). Η αντισυνταγματικότητα αυτών των διατάξεων κρίθηκε ότι «*τα κίνητρα τα οποία έχουν δοθεί δεν είναι προϊόν ειδικής επιστημονικής μελέτης και προϊόν πολεοδομικού σχεδιασμού, με τις ιδιαιτερότητές της κάθε περιοχής*».

Επιπλέον, κρίθηκε αντισυνταγματική η κατασκευή εσωτερικών παταριών κατ' εφαρμογή του αρ.11 παρ. 6 του ΝΟΚ, καθώς και τα 35 τ.μ. στο δώμα της οικοδομής πάνω από το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, αρ. 19, παρ. 2, χωρίς την προσμέτρησή του στον Συντελεστή Δόμησης καθώς και η εξομοίωση της ασκεπούς πισίνας με φυτεμένη επιφάνεια.

**Αντίθετα** για τις διατάξεις σχετικά με την μη προσμέτρηση στον συντελεστή δόμησης έρκερ και κλιμακοστασίων, κατ' εφαρμογή του αρ.11, παρ. 6, κρίθηκε ότι δεν είναι αντισυνταγματικές.

Για τις οικοδομικές άδειες που έχουν ξεκινήσει οι εργασίες τους αποδεδειγμένα μέχρι τη δημοσίευση 11/12/2024, μπορούν να συνεχίζουν κανονικά με τις διατάξεις αυτές, με τις οποίες έχουν εκδοθεί. Οι προσβαλλόμενες άδειες (δικαστικά) ακυρώνονται.

Παρακολουθούμε τις δηλώσεις του ΥΠΕΝ και του Προέδρου του ΤΕΕ και κανένας, φυσικά, δεν αναφέρεται στους **αυτοαπασχολούμενους επαγγελματίες μηχανικούς, οι οποίοι βρίσκονταν σε ομηρία όλο αυτό το χρονικό διάστημα** (από το 2023 όταν και άρχισαν να γίνονται οι προσφυγές και οι διαμαρτυρίες), οι οποίοι μελέτησαν, με βάση τον ισχύοντα ΝΟΚ και δεν στάθηκε δυνατό να ολοκληρωθούν οι μελέτες, λόγω χρονικών πιέσεων από την ασαφή κατάσταση που δημιουργήθηκε, με αποτέλεσμα αυτήν τη στιγμή να μένουν απλήρωτες και μετέωρες πολλές μελέτες και απλήρωτοι μελετητές.

Οι διατάξεις του ΝΟΚ προσαυξάνουν τη δόμηση και τον όγκο, είτε συνδέονται εν είδει μπόνους - κινήτρων με κάποιο αντιστάθμισμα περιβαλλοντικού ισοζυγίου (π.χ. αρ. 10 περισσότερος ακάλυπτος χώρος, δηλαδή περισσότερη φύτευση, ή φύτευση δωματίων αρ.19, ή με την ενεργειακή αναβάθμιση του κτιρίου με μηδενική ενεργειακή κατανάλωση αρ. 25), είτε με κανένα αντιστάθμισμα (π.χ. πατάρια, σοφίτες, κλιμακοστάσια, έρκερ, αρ.11).

Είναι αξιοπερίεργο και τουλάχιστον υποκριτικό το πώς κρίνεται αντισυνταγματικό το αρ. 25 του ΝΟΚ, με την προσαύξηση δόμησης λόγω ενεργειακής αναβάθμισης κτιρίου και για τους ίδιους λόγους η αύξηση δόμησης παρόμοιας επιφάνειας, που προκύπτει με την εφαρμογή του αρ.11 παρ. 1θ, περί μη προσμέτρησης θερμομονωτικών λιθωσμάτων δεν

κρίνεται εξίσου αντισυνταγματική, όπως επίσης κρίνονται αντισυνταγματικά τα πατάρια και όχι οι σοφίτες. Με δυο λόγια δεν υπάρχει συνοχή σε αυτό που ανακοινώθηκε, ενώ σε κάθε περίπτωση αναμένεται η δημοσίευση του σκεπτικού αυτής της απόφασης.

Ο νόμος ουσιαστικά με την εφαρμογή του από το 2012 οδήγησε στην υπερεκμετάλλευση της γης από το κατασκευαστικό κεφάλαιο, ενίσχυσε την κτηματαγορά, επέφερε αύξηση των τιμών γης, ενισχύοντας στην ουσία τη μεγάλη ιδιοκτησία, **με αποτέλεσμα και την αύξηση της τιμής της κατοικίας ως εμπόρευμα.**

**Αυτή η απόφαση δεν ξεμπλοκάρει την κατάσταση:** Η ομηρία των κατοίκων και του τεχνικού κόσμου θα συνεχίζεται για μεγάλο διάστημα και πέραν της δημοσίευσης της απόφασης. Αν δε, λάβει κανείς υπόψη ότι το κράτος έχει μεταφέρει και την ευθύνη της έκδοσης των οικοδομικών αδειών στους ιδιώτες μηχανικούς, απαλλάσσοντας τον εαυτό του από την ευθύνη αυτή σε αυτό το περιβάλλον της ασάφειας και της πολυνομίας, ενώ δεν έχει για χρόνια ολοκληρώσει τον πολεοδομικό σχεδιασμό, το αδιέξοδο αυτής της κατάστασης θα συνεχιστεί για καιρό. Την ίδια ώρα, βέβαια, οι κατασκευαστικοί όμιλοι έχουν την οικονομική δυνατότητα να αμβλύνουν τις επιπτώσεις αυτής της κατάστασης.

Συνολικά, αυτή η κατάσταση είναι αποτέλεσμα της πολιτικής που εφάρμοσαν όλες οι κυβερνήσεις, που θυσιάζει τις ζωές του λαού για τα κέρδη των τουριστικών, κατασκευαστικών και τραπεζικών ομίλων, στις κατευθύνσεις της ΕΕ, με οικοδομικές άδειες χωρίς ουσιαστικό έλεγχο, χωρίς πρόβλεψη αναγκαίων υποδομών και κοινοχρήστων χώρων, χωρίς την προστασία του ιστορικού τοπίου και του φυσικού περιβάλλοντος, με αποσπασματικό πολεοδομικό σχεδιασμό, με διατάξεις των μπόνους για μεγιστοποίηση της εκμετάλλευσης της γης και με επιπτώσεις στην αύξηση της τιμής της κατοικίας και της γης.

**Η κατάργηση κάποιων άρθρων είναι προσχηματική, αφού αφήνει στο απυρόβλητο την ουσία της πολιτικής που βιώνει ο λαός ως αποτέλεσμα του τρόπου παραγωγής του δομημένου περιβάλλοντος, εδώ και δεκαετίες.** Τα περί προστασίας του περιβάλλοντος και περί κλιματικής αλλαγής, τα οποία επικαλείται και το ΥΠΕΝ (στο όνομα του πολεοδομικού σχεδιασμού των ΤΠΣ), αποτελούν πρόσχημα για μια ακόμη ισχυρότερη κρατική στήριξη του κεφαλαίου, με νομοθετικές ρυθμίσεις, επιδοτήσεις κεφαλαίου από το Ταμείο Ανάκαμψης και τον κρατικό προϋπολογισμό.