

# Π.Ο. Ε.Μ.Δ.Υ.Δ.Α.Σ.

ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ  
ΕΝΩΣΕΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΩΝ ΑΝΩΤΑΤΩΝ ΣΧΟΛΩΝ

Χαρ. Τρικούπη 7α, 106 78 ΑΘΗΝΑ

τηλ: 210-88.16.583 fax: 210-82.59.410 e-mail: [emdydas@tee.gr](mailto:emdydas@tee.gr) URL: [www.emdydas.gr](http://www.emdydas.gr)

Αθήνα, 23/12/2024

Αρ. Πρωτ. : 9506

**Θέμα:** Με αφορμή την απόφαση του ΣΤΕ για το ΝΟΚ

Το ΔΣ της ΠΟ ΕΜΔΥΔΑΣ διαχρονικά έχει σταθεί απέναντι στις Νομοθεσίες από το 2011 και μετά που πρακτικά διέλυσαν τις Πολεοδομίες, μετέφεραν αρμοδιότητες σε Φορείς που δε μπορούσαν να τις διαχειριστούν (Δήμους), απομείωσαν έως και εξαφάνισαν τον ουσιαστικό έλεγχο του Δομημένου περιβάλλοντος. Και η αντίθεση αυτή είναι καταγεγραμμένη από την εφαρμογή του προγράμματος « Καλλικράτης» το 2011: <https://www.youtube.com/watch?v=uBtMqgT7rQY>, [το Ν.4495/17](#), μέχρι τις πρόσφατες αλλαγές του ΝΟΚ και όλες τις [αποσπασματικές ρυθμίσεις που έφερε το ΥΠΕΝ](#).

Όπως ενδεικτικά αναφέραμε σε [πρόσφατο Νομοσχέδιο του ΥΠΕΝ](#) αλλά και σε [Υπομνήματα](#): «(γ) για μια ακόμη φορά απουσιάζει η αποτίμηση των προηγούμενων σχετικών Νομοθετικών ρυθμίσεων, με αποτέλεσμα να συνεχίζεται μια πρακτική **αποσπασματικής και κακής νομοθέτησης που δεν υπολογίζει τις επιπτώσεις της υφιστάμενης Νομοθεσίας, ώστε να διορθώσει αστοχίες, αλλά συνεχίζει με «μπαλώματα» την υφιστάμενη κατεύθυνση εξαφάνισης του Δημόσιου Ελέγχου και υποκατάστασης του από την «ατομική ευθύνη» των ιδιωτών.** Είναι χαρακτηριστικό ότι οι ισχύουσες διατάξεις τόσο για την εκτός σχεδίου δόμηση, όσο και για τη δυνατότητα πρόσθετης δόμησης μέσω ΝΟΚ έχουν κριθεί αντισυνταγματικές από το ΣΤΕ με αποτέλεσμα να προκληθεί έμφραγμα στην οικοδομική δραστηριότητα και ανασφάλεια δικαίου.»

Ειδικά για το ΝΟΚ του 2012 καθώς και τις πιο πρόσφατες σωρευτικές ρυθμίσεις για τα «μπόνους δόμησης» πλήθος επιστημονικών φορέων όπως ο ΣΑΔΑΣ και άλλοι εγκαίρως είχαν εκφράσει τις διαφωνίες τους. Όπως ορθά αναφέρεται και στην πρόσφατη απόφαση της Αντιπροσωπείας του: «*Αν και σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση, ο ΝΟΚ ενσωματώνει «περιβαλλοντικά κριτήρια και πράσινες παραμέτρους» στη δόμηση, με στόχο την εξοικονόμηση ενέργειας και την προστασία από την Κλιματική Αλλαγή, στην πράξη κάτι τέτοιο δεν επιτυγχάνεται. Το Περιβάλλον δεν συνιστά μόνο αφαιρετικά «πλανητική» έννοια, αλλά ταυτίζεται εξίσου με το άμεσο περιβάλλον γύρω από το κτίριο, με*

τα γειτονικά κτίρια και ελεύθερους χώρους γύρω από αυτό ή, σε ένα ευρύτερο επίπεδο, με την πόλη, τον οικισμό ή το φυσικό τοπίο μέσα στο οποίο οφείλει να εντάσσεται.

Αύξηση του ύψους ή το όγκου ενός κτιρίου είναι κατά κανόνα επιβαρυντική για τα γύρω κτίρια ή ελεύθερους χώρους, διότι στις περισσότερες περιπτώσεις περιορίζει τον ηλιασμό, τον αερισμό, τη θέα και την κατοικησιμότητα εν γένει των όμορων χώρων.

Αύξηση της δομημένης επιφάνειας συνεπάγεται εμμέσως την αύξηση του πληθυσμού ενός κτιρίου και συνεπώς της πυκνότητας κατοίκησης σε μια περιοχή, η οποία, χωρίς την πρόβλεψη για αντίστοιχες πολεοδομικές υποδομές (δρόμους, σχολεία, δημόσιους χώρους κλπ), επιβαρύνει το οικιστικό περιβάλλον υποβαθμίζοντας την ποιότητα ζωής των κατοίκων του.

Η ασάφεια, η πολυνομία και η διαρκής αλλαγή της νομοθεσίας δυσχεραίνει το έργο των μελετητών σε απίστευτο βαθμό. Σε συνδυασμό με τη μετατόπιση της ευθύνης στον μηχανικό, την απουσία ελέγχου αλλά και κάθε ρυθμιστικής παρέμβασης (πχ πολεοδομικού ή αστικού σχεδιασμού) από την πολιτεία, προκύπτει ένα ασφυκτικό πλαίσιο μέσα στο οποίο δύσκολα μπορεί να πραγματοποιηθεί οποιοδήποτε αξιόλογο έργο.

**Σε τελική ανάλυση με τις διατάξεις και τα μπόνους του ΝΟΚ ενισχύεται περισσότερο η κερδοσκοπία παρά το οικιστικό περιβάλλον.»**

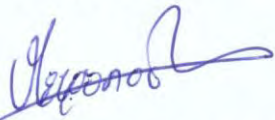
Με βάση τα παραπάνω η αντίθεση στο ΝΟΚ του 2012 και ειδικά στη συνδυαστική εφαρμογή των κινήτρων που παρείχαν διαφορετικά άρθρα του ΝΟΚ όπως θεσπίστηκαν το 2019 και το 2020 (νόμοι 4635/19 και 4759/20), από την παρούσα κυβέρνηση, είναι δίκαιη και εύλογη. **Η ευθύνη για την άκρως προβληματική κατάσταση που έχει δημιουργηθεί , βαρύνει αποκλειστικά τις διάφορες ηγεσίες του ΥΠΕΝ και αυτές οφείλουν να την ξεκαθαρίσουν.** Και βέβαια φοβόμαστε ότι η πρόσφατη νομοθετική ρύθμιση που θέτει ως όριο «νομιμότητας» της άδειας την 11/12/2024 πριν ανακοινωθεί η τελική απόφαση, θα δημιουργήσει νέο κύκλο πιέσεων και αντιπαραθέσεων για συνολικά περίπου 14.000 άδειες που εκδόθηκαν με χρήση των διατάξεων του ΝΟΚ, χωρίς να έχουν περατωθεί.

Μήπως το ίδιο ακριβώς δεν ισχύει και με την παράταση αβεβαιότητας για το τι ισχύει με την **εκτός σχεδίου δόμηση** όπου με την υπ' αριθμόν 176/2023 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, αναφέρετε ότι τα ακίνητα στην εκτός σχεδίου περιοχή έστω κι αν έχουν εμβαδόν άνω των 4000 τ.μ., προϋφιστάμενα της ισχύος του άρθρου 10 παρ. 1 του ν. 3212/2003, οφείλουν να έχουν πρόσοψη 25 μέτρων σε δημοτικό δρόμο; Παρά τα ερωτήματα των Υπηρεσιών [αλλά και της ΠΟ ΕΜΔΥΔΑΣ](#), ουδέποτε ξεκαθαρίστηκε από το ΥΠΕΝ, τι ακριβώς ισχύει με αποτέλεσμα [να φορτώνονται οι Υπηρεσίες Δόμησης με πιέσεις, απειλές και εκβιασμούς](#). **Και όλοι γνωρίζουμε ότι εκεί που επικρατεί η ασάφεια, ανθεί η διαφθορά!**

Για μια ακόμη φορά, καλούμε το ΥΠΕΝ, αλλά και το Υπ. Εσωτερικών, **να προστατεύσει τους υπαλλήλους των Υπηρεσιών Δόμησης από αφόρητες πιέσεις, από αγωγές για διαφυγόντα κέρδη, από μηνύσεις για παράβαση καθήκοντος και να ξεκαθαρίσει το τοπίο.** Οι Υπηρεσίες δεν μπορούν πλέον να σηκώνουν το βάρος ερμηνείας δικαστικών αποφάσεων ανώτατου επιπέδου αφημένες στην τύχη τους. Η χρηστή διοίκηση επιβάλλει την τήρηση της ισονομίας και της ισοπολιτείας, και ως εκ τούτου το ΥΠΕΝ θα πρέπει άμεσα να εκδώσει σαφείς Εγκύκλιες Οδηγίες προς όλες τις ΥΔΟΜ για τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να λειτουργήσουν στο πλαίσιο πάντα της τήρησης της νομιμότητας, **αν πραγματικά θέλει την παροχή ποιοτικών υπηρεσιών στους πολίτες, την αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος και του Δημόσιου Συμφέροντος, όπως το Σύνταγμα επιτάσσει.**

Για το Δ.Σ.

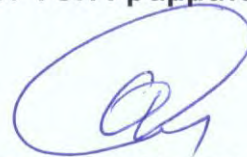
Ο Πρόεδρος



**Πετρόπουλος Δημήτρης**  
Ηλεκτρολόγος Μηχανικός



Η Γεν. Γραμματέας



**Τριανταφυλλοπούλου Πλουμίτσα**  
Αρχιτέκτων Μηχανικός