



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΚΡΗΤΗΣ**

Πρεβελάκη & Γρεβενών
712 02, Ηράκλειο Κρήτης
Τηλ.:2810-342.520,2810-341.455
E-mail: teetak@tee.gr,
ιστοσελίδα: www.teetak.gr

Ηράκλειο, 16/5/2025

Προς:

—Πρωθυπουργό κ. Κυριάκο Μητσοτάκη
primeminister@primeminister.gr
—Υπουργό Περιβάλλοντος & Ενέργειας κ. Σταύρο
Παπασταύρου
secmin@ypen.gr

Θέμα: Η απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας για τα μόνους του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού και οι συνέπειές της.

Αξιότιμοι κύριοι,

Στις 11 Δεκεμβρίου 2024 εκδόθηκε η πρώτη ανακοίνωση του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) για τις τέσσερις υποθέσεις οικοδομικών αδειών κατηγορίας 3 με χρήση των κινήτρων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ) στον Δήμο Αλίμου, οι οποίες παραπέμφθηκαν από το Ε' Τμήμα στην Ολομέλεια του ΣτΕ και συνεκδικάστηκαν στις 11 Οκτωβρίου 2024. Η ανακοίνωση αυτή, πρόδρομος των αποφάσεων 146-149/2025, επηρεάζει περίπου 14.000 οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν με χρήση μόνους του ΝΟΚ και δεν έχουν ακόμα ξεκινήσει να υλοποιούνται.

Η Ολομέλεια του ΣτΕ έκρινε αντισυνταγματικές τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού για τα μόνους δόμησης και ζήτησε να ανακληθούν όσες οικοδομικές άδειες δεν είχαν ξεκινήσει να υλοποιούνται έως τις 11 Δεκεμβρίου 2024. Αποφασίστηκε η ανάκληση των οικοδομικών αδειών που δεν είχαν ξεκινήσει να υλοποιούνται έως την 11η Δεκεμβρίου 2024, ενώ αποσαφηνίστηκε πως ως «έναρξη εργασιών» θεωρούνται οι εκσκαφές, τεκμηριωμένες με σχετικές γνωστοποιήσεις και δηλώσεις στον ΕΦΚΑ.

Πρόκειται για μια **ετεροχρονισμένη και απρόβλεπτη παρέμβαση της δικαστικής εξουσίας σε τεχνικά ζητήματα υψηλής εξειδίκευσης**, η οποία φέρνει στο φως μια **εντεινόμενη σύγκρουση μεταξύ δικαστικής και εκτελεστικής εξουσίας**, με θύμα την κοινωνία και την τεχνική κοινότητα.

Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ) κατέθεσε νομοθετική ρύθμιση με την οποία ανέστειλε τις οικοδομικές άδειες με τα ευεργετήματα του ΝΟΚ που κρίθηκαν αντισυνταγματικά στο ΣτΕ μέχρι τις 24 Ιανουαρίου 2025 και παράλληλα όρισε προθεσμία να νομοθετήσει εντός ενός μηνός. Εν συνεχεία έδωσε παράταση άλλον ένα μήνα έως τις 24 Φεβρουαρίου 2025. Και με νέα ρύθμιση που ψηφίστηκε, έδωσε νέα παράταση, έως το τέλος Απριλίου 2025, που μπορεί να εκληφθεί ως εύλογη λόγω των αλλαγών στην πολιτική ηγεσία του υπουργείου μετά τον πρόσφατο ανασχηματισμό.

Καθίσταται πλέον σαφές ότι είναι αντισυνταγματικά τα άρθρα του ΝΟΚ που έδιναν την δυνατότητα επαύξησης της δομούμενης επιφάνειας με αντιστάθμισμα την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων και την αύξηση των κοινόχρηστων χώρων και των χώρων πρασίνου. Το ΣτΕ έκρινε επίσης ως αντισυνταγματική και τη μη προσμέτρηση στον συντελεστή δόμησης των εσωτερικών εξωστών (παταριών) και του χώρου κύριας χρήσης των 35 τ.μ. στο δώμα της οικοδομής, όπως και την εξομοίωση της πισίνας με φυτεμένη επιφάνεια, ενώ αντιθέτως, δεν έκρινε ότι δεν αντίκειται στο Σύνταγμα η μη προσμέτρηση στον συντελεστή δόμησης των έρκερ και των κλιμακοστασίων.

Τί λένε οι ανώτατοι δικαστές (βάσει της περίληψης των αποφάσεων που δόθηκε στη δημοσιότητα) για τα «ευεργετήματα» του ΝΟΚ; Ότι δεν μπορεί, κατά το Σύνταγμα, να θεσπιστούν με διάταξη γενικής εφαρμογής (όπως ο ΝΟΚ), διότι αυτό οδηγεί στην ανατροπή του ισχύοντος πολεοδομικού σχεδιασμού κάθε περιοχής. Θα μπορούσαν όμως να εισαχθούν με τον πολεοδομικό σχεδιασμό συγκεκριμένων περιοχών ανάλογα με τα ειδικότερα χαρακτηριστικά τους.

Εν προκειμένω, το ΣτΕ δεν έκρινε αντισυνταγματικά τα ίδια τα «μπόνους» δόμησης, αλλά το σύστημα των κινήτρων του ΝΟΚ καθώς παρέχεται απ' ευθείας στις Υπηρεσίες Δόμησης η δυνατότητα να εκδίδουν οικοδομικές άδειες, κατ' απόκλιση από τους ισχύοντες, με βάση το πολεοδομικό καθεστώς κάθε περιοχής, όρους δόμησης.

Το κράτος, όμως, είναι τόσο η εκτελεστική όσο και η δικαστική εξουσία και θα πρέπει να συνεργάζονται μεταξύ τους για να μην βρίσκεται σε αδιέξοδο ο πολίτης. Από πλευράς των ξένων επενδυτών και σε ένα περιβάλλον διεθνούς ανταγωνισμού, η Ελλάδα γίνεται πολύ ακριβή για έναν ξένο επενδυτή γιατί λόγω της ανασφάλειας δικαίου αυξάνεται πολύ το επενδυτικό ρίσκο.

Η απόφαση του ΣτΕ δημιουργεί τεράστια προβλήματα και εξηγούμε το γιατί. Το ΣτΕ αναφέρει ότι ως έναρξη εργασιών, νοούνται οι εργασίες εκσκαφής για την ανέγερση οικοδομής. Οι εργασίες αυτές αποδεικνύονται με τη γνωστοποίηση των εκσκαφών για την ανέγερση οικοδομής είτε στο Υπουργείο είτε στο Δήμο και με την ηλεκτρονική υποβολή της αναλυτικής περιοδικής δήλωσης από τον εργοδότη στον Ενιαίο Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (ΕΦΚΑ).

Οι εργασίες της έναρξης θα πρέπει να έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι τις 11-12-2024. Εδώ ακριβώς δημιουργείται ένα τεράστιο κοινωνικό ζήτημα, διότι, η έναρξη εργασιών δεν μπορεί καν να αποδειχτεί σε πάρα πολλές περιπτώσεις, όπως για παράδειγμα όταν αφορά σε μια προσθήκη οικοδομής καθ' ύψος όπου έλεγχος δόμησης γίνεται μόνο κατά το πέρας των εργασιών και δεν υπάρχουν εκσκαφές. Μπορεί κάποιος δηλαδή να μην κάνει εκσκαφή αλλά να υλοποιεί το μπόνους σε μια προσθήκη.

Με βάση τα στοιχεία του Υπουργείου, όπως έχουμε ήδη αναφέρει, υπάρχουν 14 χιλιάδες εκκρεμείς άδειες που δεν έχουν υλοποιηθεί και για την έκδοσή τους έχουν εφαρμοστεί τα μπόνους.

Εδώ υπάρχει ένας φοβερός εγκλωβισμός της κοινωνίας και των πολιτών, διότι έχουν εκδοθεί πάρα πολλές άδειες, οι πολίτες έχουν πληρώσει για την εκπόνηση μελετών, μελέτες έχουν ενταχθεί νομίμως σε αναπτυξιακά προγράμματα και έχουν, με βάση αυτές τις μελέτες εγκριθεί δανειοδοτήσεις!

Υπάρχουν και πάρα πολλές μελέτες του δημοσίου (σχολεία, ιατρεία, πολιτιστικοί χώροι κ.α.), οι οποίες έχουν εκπονηθεί με τη χρήση των μπόνους του ΝΟΚ.

Οι περισσότερες από τις μελέτες αυτές έχουν, κατόπιν πολύμηνων καθυστερήσεων και γραφειοκρατίας, εγκριθεί και από άλλους φορείς, όπως π.χ. Αρχαιολογία, Υπηρεσία Νεοτέρων Μνημείων και συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Πολλοί συμπολίτες μας επίσης έχουν προχωρήσει ακόμα και σε σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας ή ακόμα και στην σύσταση συμφωνητικών, πληρωμών, προσυμφώνων ή ακόμα και δικαιοπραξιών. Ακυρώνονται άραγε αυτόματα όλα αυτά μετά την απόφαση του ΣτΕ;

Στις 13/5/2025 κατατέθηκε ρύθμιση από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας στη Βουλή ενώ παράλληλα νομοθετείται εξουσιοδότηση για την έκδοση δύο νέων προεδρικών διαταγμάτων. Συγκεκριμένα:

- Ένα Π.Δ. που θα ορίσει τους όρους και τις προϋποθέσεις για να χτίσουν με τα μπόνους του ΝΟΚ όσοι έχουν έναρξη εργασιών πριν την 11η Δεκεμβρίου του 2024.
- Και δεύτερο Π.Δ. για την εφαρμογή περιβαλλοντικού ισοδύναμου με ειδικό σχέδιο ανά Δήμο, που θα καταβάλλουν ως αντιστάθμισμα των μπόνους του ΝΟΚ, για να υλοποιήσουν νόμιμες οικοδομικές άδειες κατασκευών ενταγμένες σε χρηματοδοτικά προγράμματα, όσοι δεν ξεκίνησαν εργασίες πριν την ίδια ημερομηνία.

Ως Δ.Ε. ΤΕΕ/ΤΑΚ κρίνουμε ότι η συγκεκριμένη ρύθμιση που κατατέθηκε στη Βουλή δε λύνει τα προβλήματα που έχουν δημιουργηθεί, παρά δίνει τη δυνατότητα άλλης μιας άτυπης παράτασης στο Υπουργείο, αφού αυτή τη στιγμή παραμένει άγνωστο με βάση ποιο κανονισμό θα ελέγχουν οι ΥΔΟΜ και θα μελετούν οι μηχανικοί. **Αξίζει να τονιστεί και η θεσμική αντίφαση που προκαλεί η διατήρηση των μπόνους στο έργο του Ελληνικού ή η εξαίρεση όσων εντάχθηκαν σε ΕΣΠΑ, την ώρα που ακυρώνονται οι άδειες των απλών πολιτών. Αν δεν εφαρμοστούν οι ίδιες αρχές για όλους, δεν παραβιάζεται η αρχή της ισονομίας;**

Το κόστος των αναθεωρήσεων των χιλιάδων αδειών δεν περιορίζεται στις κρατήσεις, τα παράβολα και τα φορολογικά των Οικοδομικών Αδειών που η ρύθμιση ορίζει ως ανταπόδοση για τους πολίτες σε όλη αυτή την ταλαιπωρία. Το μεγαλύτερο κόστος έχει να κάνει με τις αμοιβές των μηχανικών που καλούνται να αναθεωρήσουν τις νόμιμα εκδοθείσες άδειες τους. Η Πολιτεία λέει ότι θα αποζημιώσει π.χ. το παράβολο των οικοδομικών αδειών, την ίδια στιγμή που έχουν δοθεί εκατοντάδες χιλιάδες ευρώ για μελέτες που θα πρέπει να πραγματοποιηθούν εκ νέου με νέα κόστη και δαπάνες. Θα υπάρξουν μαζικά αιτήματα για αποζημιώσεις. Η Πολιτεία θα κληθεί να πληρώσει εκατομμύρια ευρώ για αποζημιώσεις, με χιλιάδες οικοδομικές άδειες που είναι σε αναμονή και μελέτες που πρέπει να γίνουν εξ αρχής με δεκάδες χιλιάδες ευρώ που θα πρέπει να πληρωθούν εκ νέου.

Ποιός θα πληρώσει αυτό το κόστος?

Η ρύθμιση κάνει λόγο για άμεση έγκριση των αναθεωρήσεων των χιλιάδων αδειών, κατά προτεραιότητα και χωρίς καθυστέρηση από τους συναδέλφους μηχανικούς στις ΥΔΟΜ. Σκοπεύει μήπως το υπουργείο να στελεχώσει τις υπηρεσίες αυτές προκειμένου να πετύχει αυτό το στόχο?

Η ημερομηνία έκδοσης της Οικοδομικής Άδειας αποτελεί εξ' ορισμού, ημερομηνία έναρξης εργασιών, εξ ου και ο πολίτης οφείλει να έχει κάνει έναρξη και απογραφή έργου στον ΕΦΚΑ, να έχει λάβει αριθμό ΑΜΟΕ πριν την έκδοση της άδειας και να έχει προκαταβάλει το πρώτο ημερομίσθιο ήδη κατά την έκδοση της πράξης.

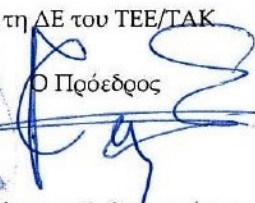
Ως Διοικούσα Επιτροπή του ΤΕΕ/ΤΑΚ, ζητούμε άμεσα:

Α. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας να δώσει άμεση, σαφή και μόνιμη λύση στην κατάσταση που έχει διαμορφωθεί και να αποκαταστήσει την ισονομία και τη νομική ασφάλεια. Δεν είναι δυνατόν να συνεχιστεί αυτή η ταλαιπωρία χωρίς υπεύθυνες απαντήσεις.

Β. Να αναγνωριστεί ως ημερομηνία επιλεξιμότητας για τη διατήρηση των μόνους η ημερομηνία έκδοσης της άδειας ή εναλλακτικά η ημερομηνία προηγούμενης διοικητικής πράξης, όπως προέγκριση, έγκριση μορφολογικού ελέγχου, εγκρίσεις συναρμόδιων αρχών. Είναι άδικο να τιμωρούνται όσοι λειτούργησαν θεσμικά και ανέμεναν τυπικές εγκρίσεις.

Γ. Το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας να σταθεί αποφασιστικά δίπλα στους μηχανικούς. Τόσο τους ελευθεροεπαγγελματίες, που καλούνται να αναθεωρήσουν άδειες χωρίς υπαιτιότητα και χωρίς πρόβλεψη για τις αμοιβές τους, όσο και στους μηχανικούς των ΥΔΟΜ, που καλούνται να διαχειριστούν ασαφή, μεταβατικά και συνεχώς μεταβαλλόμενα πλαίσια χωρίς την απαραίτητη στήριξη και στελέχωση.

Η Πολιτεία οφείλει να σταθεί στο ύψος των περιστάσεων. Οι μηχανικοί, οι πολίτες, η κοινωνία, δεν αντέχουν άλλη ανασφάλεια.

Για τη ΔΕ του ΤΕΕ/ΤΑΚ
Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Ταβερναράκης
Πολιτικός Μηχανικός



Κοινοποίηση:

- Βουλευτές Ανατολικής Κρήτης
- Δημάρχους Ανατολικής Κρήτης
- Περιφερειάρχη Κρήτης κ. Σταύρο Αρναουτάκη arnaoutakis@crete.gov.gr
- Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης κ. Μαρία Κοζυράκη
- Πρόεδρο ΤΕΕ κ. Γιώργο Στασινό
- Πρόεδρο ΠΕΔ Κρήτης κ. Γιώργο Μαρινάκη marinakis@rethymno.gr
- Μέλη ΤΕΕ/ΤΑΚ
- ΜΜΕ

Εσωτερική διανομή:

- Διοικούσα Επιτροπή ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Προεδρείο «Α» ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Πρόεδρο Πειθαρχικού Συμβουλίου
- Νομαρχιακή Επιτροπή Λασιθίου ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Κλαδικοί Σύλλογοι των Μηχανικών Ανατ. Κρήτης
- Εκλεγμένοι στη Κεντρική Αντιπροσωπεία μέλη ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Γραφείο Προϊσταμένης
- Γραφείο Μηχανικών
- Χρονολογικό αρχείο
- Φάκελος Δ.Ε.
- Ιστοσελίδα ΤΕΕ/ΤΑΚ

