



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΪΔΗΣ
Βουλευτής Νομού Δράμας - ΠΑΣΟΚ - Κίνημα Αλλαγής

Αθήνα, 24 Οκτωβρίου 2025

ΕΡΩΤΗΣΗ

ΠΡΟΣ: Τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κ. Σταύρο Παπασταύρου

ΘΕΜΑ: Ανάγκη αποσαφήνισης εφαρμογής των διατάξεων του ΝΟΚ στη Δράμα και έκδοσης σχετικής υπουργικής απόφασης

Κύριε Υπουργέ,

Ένα μείζον πρόβλημα που αντιμετωπίζουν οι επαγγελματίες του κλάδου των κατασκευών και των τεχνικών μελετών στον Νομό Δράμας είναι η ασαφής εφαρμογή των διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ) σε σχέση με τις τοπικές αποφάσεις δόμησης.

Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 1 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, καθορίζονται τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη των κτιρίων σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της κάθε περιοχής. Παράλληλα με τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού που είναι γενικής ισχύος, υπάρχουν και διατάξεις τοπικής ισχύος σε κάθε περιοχή. Συγκεκριμένα σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 5 του ΝΟΚ, ορίζεται ότι:

«α) Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, με την επιφύλαξη της επόμενης παραγράφου, κατισχύουν των γενικών διατάξεων, που περιέχονται στον παρόντα νόμο.

β) Οι διατάξεις του παρόντος κατισχύουν των κανονιστικών πράξεων της Διοίκησης (όπως αποφάσεις Νομάρχη, πράξεις Δημοτικού Συμβουλίου κ.λπ.), με τις οποίες θεσπίζονται όροι δόμησης (όπως ύψος, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων, θέση υπογείου κ.λπ.), εκτός από: 1) οποιουδήποτε είδους διατάγματα και 2) πράξεις, με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις (όπως για διατηρητέα κτίρια, μνημεία, ειδικά κτίρια κ.λπ.). Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να διαπιστώνεται η μη εφαρμογή των παραπάνω κανονιστικών πράξεων της διοίκησης. Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις υπερισχύουν των γενικών, εκτός εξαιρέσεων όπως διατάγματα, πράξεις με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις για διατηρητέα κτίρια, μνημεία και ειδικά κτίρια.»

Επιπροσθέτως, στην πόλη της Δράμας, τα μέγιστα ύψη ανά περιοχή έχουν καθοριστεί με την αναθεώρηση του Σχεδίου Πόλεως Δράμας, η οποία εγκρίθηκε με την υπ' αριθμόν ΤΠ-ΠΕ 2032/31-5-1996 απόφαση της Περιφερειακής Διευθύντριας Δράμας (ΦΕΚ 416/Δ/19-6-1995). καθώς και με μεταγενέστερη τροποποίηση αυτής, δυνάμει της υπ' αριθμόν ΔΠ-Π 4006/14-9-2005 απόφασης του Νομάρχη Δράμας (ΦΕΚ 1066/Δ/30-9-2005).

Ωστόσο οι παραπάνω αποφάσεις δεν αποτελούν Προεδρικά Διατάγματα, ούτε εντοπισμένες ειδικές ρυθμίσεις, γεγονός που χρήζει αποσαφήνισης ως προς το κατά πόσο υπερισχύουν οι διατάξεις του ΝΟΚ έναντι αυτών. Αντίθετα, σε περιοχές όπως το Ιστορικό Κέντρο της Δράμας και η περιοχή της Αγίας Βαρβάρας, οι όροι δόμησης έχουν θεσπιστεί με Προεδρικά Διατάγματα (Π.Δ. 18-12-1998, ΦΕΚ 28/Δ/25-1-1999 και Π.Δ. 30-4-1990, ΦΕΚ 230/Δ/10-4-1990), τα οποία, λόγω της ειδικής φύσης τους, υπερισχύουν του ΝΟΚ.

Δεδομένου ότι οι υπηρεσίες (ΥΔΟΜ) κατά τη βεβαίωση όρων δόμησης που εκδίδουν αντιμετωπίζουν σημαντικές δυσκολίες λόγω της ασαφούς υπεροχής των διατάξεων του ΝΟΚ έναντι των τοπικών αποφάσεων, γεγονός που δημιουργεί αβεβαιότητα ως προς το ποιο πλαίσιο πρέπει να εφαρμόσουν.

Δεδομένου ότι καθίσταται αναγκαία η αποσαφήνιση, προκειμένου να διασφαλιστεί η ορθή εφαρμογή των πολεοδομικών διατάξεων και η τήρηση της νομιμότητας στις οικοδομικές δραστηριότητες της πόλης της Δράμας.

Δεδομένου ότι δεν έχει εκδοθεί για τη Δράμα σχετική υπουργική απόφαση με την οποία να ορίζεται η μη εφαρμογή των παραπάνω κανονιστικών πράξεων της διοίκησης.

Δεδομένου ότι υπάρχει πολύ μεγάλη καθυστέρηση στην έκδοση των απαιτούμενων αποφάσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που πρακτικά εμποδίζει την ορθή εφαρμογή των διατάξεων του ΝΟΚ.

Ενόψει των ανωτέρω ερωτάται ο αρμόδιος κ. Υπουργός:

1. Σε ποιες περιοχές της πόλης της Δράμας εφαρμόζονται τα επιτρεπόμενα μέγιστα ύψη του ΝΟΚ και σε ποιες υπερισχύουν οι ως άνω αποφάσεις και τα Προεδρικά Διατάγματα;
2. Σε ποιες ενέργειες προτίθεστε να προβείτε ώστε να αποσαφηνιστεί η υπεροχή των διατάξεων του ΝΟΚ έναντι των τοπικών αποφάσεων δόμησης;
3. Σκοπεύετε να εκδώσετε και με βάση ποιο συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα υπουργική απόφαση με την οποία να ορίζεται η μη εφαρμογή των κανονιστικών πράξεων της διοίκησης, όπως αναφέρεται στο αρθ. 1 παρ. 5 του ΝΟΚ;

Ο Ερωτών Βουλευτής

Αναστάσιος Νικολαΐδης
Βουλευτής ΠΑΣΟΚ – Κινήματος Αλλαγής Ν. Δράμας