



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ**

**Κηφισιά, 10-04-2024  
Αρ. πρωτ. 15442**

**ΔΗΜΟΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ  
Γρ. Δημάρχου  
Πληροφορίες : 213 2007 251**

**Θέμα : Συζήτηση και λήψη απόφασης επί της υπ. αριθμ. 310/2024 απόφασης του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ) σχετικά με τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.**

Κύριοι συνάδελφοι,

Ένα από τα ζητήματα που κλήθηκε να αντιμετωπίσει η νέα Διοίκηση του Δήμου μας, από τις πρώτες ημέρες της θητείας της, είναι αυτό της έκδοσης οικοδομικών αδειών με βάση τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012).

1. Με τις διατάξεις των άρθρων 10 παρ. 1, 15 παρ. 8, 19 παρ. 2 περ. α' και 25 παρ. 1 του Ν.Ο.Κ. εισήχθη η δυνατότητα προσαύξησης του συντελεστή δόμησης λόγω υποτυπώδους μείωσης της κάλυψης και η δυνατότητα ανέγερσης κτηρίων ανώτερης ενεργειακής απόδοσης (μπόνους δόμησης) και μάλιστα με σωρευτική εφαρμογή των σχετικών ευεργετημάτων του Νόμου.

2. Το Συμβούλιο της Επικρατείας, με τις αριθ. 293/2024 και 310/2024, έκρινε ως αντισυνταγματικές τις ανωτέρω διατάξεις του ΝΟΚ. Ειδικότερα, με την αριθ. 310/2024 τελευταία απόφασή του, η επταμελής σύνθεση του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας έκρινε τις παραπάνω διατάξεις του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ), ως αντισυνταγματικές, ως παραβιάζουσες το άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, παραπέμποντας το ζήτημα προς οριστική κρίση στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου λόγω μείζονος σημασίας, δεδομένου ότι με τις επίμαχες διατάξεις του ΝΟΚ δίνονται ευεργετήματα ύψους για τα νεόδμητα κτίρια, αυθαίρετα και οριζόντια για όλη τη Χώρα και μάλιστα χωρίς την εκπόνηση ειδικής μελέτης η οποία θα λαμβάνει υπ' όψιν της, τις ιδιαιτερότητες του οικισμού, την αφθονία ή την έλλειψη ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων πρασίνου και τις ειδικότερες ρυμοτομικές διατάξεις που ισχύουν. Άλλωστε, έχουν ήδη αρχίσει να ακυρώνονται και οικοδομικές άδειες της ΥΔΟΜ του Δήμου μας και από το Διοικητικό Εφετείο Αθηνών.

3. Με πάγια νομολογία του, το Συμβούλιο της Επικρατείας έχει κατοχυρώσει το περιβαλλοντικό και πολεοδομικό κεκτημένο. Συστηματικά κρίνει ότι με τις διατάξεις αυτές του άρθρου 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία το οικιστικό, φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, από το οποίο εξαρτάται η ποιότητα ζωής και η υγεία των κατοίκων των πόλεων και των οικισμών. Οι συνταγματικές αυτές διατάξεις απευθύνουν επιταγές στο νομοθέτη (κοινό ή κανονιστικό) να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό, υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με τη φυσιγνωμία, τις ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Κριτήρια για τη χωροταξική αναδιάρθρωση και την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας των οικισμών και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων (ΣτΕ Ολομ. 1528/2003).

Κατ' ακολουθίαν τούτων, απαγορεύεται, καταρχήν, η λήψη μέτρων που επιφέρουν επιδείνωση των όρων διαβίωσης και υποβάθμιση του υπάρχοντος φυσικού ή του διαγραφόμενου από την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία οικιστικού περιβάλλοντος. Επομένως, ο κοινός νομοθέτης μπορεί να τροποποιεί τις ισχύουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις, εφόσον η εισαγόμενη νέα ρύθμιση αποσκοπεί στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων (Ολομ. ΣτΕ 10/1988, 1159/1989, 3618/1995, 1528/2003 Ολομ., 2818/2004, 3838/2009 Ολομ., 415-8/2011 Ολομ., 5488/2012 7μ., 376/2014 Ολομ., 1383/2016 7μ., 705/2020 Ολομ. σκ. 5, 1035/2022 7μ. κ.ά.).

Προς τήρηση όλων των ανωτέρω, τόσο ο νομοθέτης όσο και η Διοίκηση προκειμένου να διασφαλίσουν τους καλύτερους όρους διαβίωσης των κατοίκων πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τα πορίσματα και τις εφαρμογές των επιστημών της χωροταξίας και της πολεοδομίας, αλλά και κάθε άλλης επιστήμης που αφορά στη συγκεκριμένη ρύθμιση (ΟλΣτΕ 376/2014, 415/2011, 3838/2009, 1456/2005 2526/2003, 2809/2002, 173/1998, ΣτΕ 3077/2006, κ.ά.).

4. Το αποτέλεσμα της εφαρμογής των ανωτέρω διατάξεων του ΝΟΚ και ιδιαίτερα της σωρευτικής αυτής εφαρμογής, έχει ήδη προκαλέσει σημαντική περιβαλλοντική επιβάρυνση στο Δήμο μας, η οποία κλιμακώνεται μέρα με τη μέρα, τόσο με την έκδοση αδειών κατεδάφισης επί οικοπέδων με μικρή υφιστάμενη δόμηση (μονοκατοικίες, διπλοκατοικίες κ.λπ), προκειμένου να εκδωθούν οικοδομικές άδειες με τη δυνατότητα υπερδόμησης που προσφέρουν οι αντισυνταγματικές διατάξεις του ΝΟΚ, όσο και με την έκδοση νέων οικοδομικών αδειών στο πλήθος των αδόμετων οικοπέδων των δημοτικών μας ενοτήτων συμπεριλαμβανομένων και των περιοχών των νέων εντάξεων. Όπως προκύπτει από τα στατιστικά στοιχεία της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου μας, κατά το διάστημα από 1/1/2020 μέχρι σήμερα, έχουν υποβληθεί 455 αιτήματα είτε για κατεδάφιση ακινήτων, είτε για ανέγερση νέων οικοδομών είτε για αναθεώρηση αδειών με βάση τις διατάξεις του ΝΟΚ, τα

οποία βρίσκονται σε είτε σε στάδιο ελέγχου είτε σε στάδιο ολοκλήρωσης της διαδικασίας.

5. Με γνώμονα τα παραπάνω, θεωρούμε αδιανόητο να υπονομεύεται και μάλιστα νομοθετικά, το πολεοδομικό κεκτημένο του Δήμου μας, και να μεθοδεύεται με τέτοιο τρόπο η καταστροφή του περιβάλλοντος και η υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων μας. Θεωρούμε αδιανόητο, να οδηγείται με μαθηματική ακρίβεια ο Δήμος μας, ο οποίος δικαιωματικά κατέχει τον τίτλο της «κηπούπολης», αλλά και του ανοικτού μουσείου, αριθμώντας άνω των 250 διατηρητέων κτηρίων, και τον πλούτο του οποίου οι προηγούμενες διοικήσεις μέσω της διεκδίκησης και θέσπισης ειδικών πολεοδομικών διαταγμάτων κατάφεραν να διατηρήσουν, σε άκρατη υπερδόμηση, τσιμεντοποίηση και απαξίωση. Δεν είναι ανεκτό εν τέλει, να ματαιώνεται με τέτοιο τρόπο, ο συνολικός πολεοδομικός σχεδιασμός της πόλης μας, η οποία υπάγεται στο προστατευτικό πεδίο ειδικών πολεοδομικών ρυθμίσεων, οι οποίες κατισχύουν και πρέπει να κατισχύουν των διατάξεων του ΝΟΚ (βλ. ΦΕΚ 1035Δ/1987 κ.α.)

6. Όπως γνωρίζετε, ήδη ο Δήμος μας βρίσκεται σε διαδικασία μελέτης και εκπόνησης, μέσω του ΤΕΕ, Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου στην Δημοτική Ενότητα της Κηφισιάς, ενώ εκκρεμεί και η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας της Ν. Ερυθραίας.

Με τα δεδομένα αυτά, ο Δήμος μας πρέπει να ενεργήσει άμεσα προκειμένου να διασφαλίσει τα συμφέροντα της πόλης, των περιβαλλοντικών της χαρακτηριστικών και της ποιότητας ζωής και των κατοίκων της, χωρίς όμως να πλήξει την υγιή πολεοδόμηση και την προστασία του εν γένει περιβάλλοντος μέσω της ενεργειακής αναβάθμισης των κτηρίων.

Κατόπιν αυτών, φρονούμε ότι με βάση τη διάταξη της παρ. 6 του άρθρου 7 του ν.4447/2016, σύμφωνα με την οποία μπορεί να θεσπιστεί η αναστολή έκδοσης νέων αδειών δόμησης, και λαμβάνοντας υπ' όψιν τον λόγο προδήλου δημοσίου συμφέροντος που συνίσταται στη μη νόθευση του πολεοδομικού σχεδιασμού στην περιοχή μας από αντισυνταγματικές διατάξεις του ΝΟΚ όσο εκκρεμεί η σύνταξη και έγκριση του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Κηφισιάς καθώς και η αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Ν. Ερυθραίας, οφείλουμε να λάβουμε απόφαση με την οποία θα αιτούμαστε από το αρμόδιο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας τη λήψη απόφασης για την μερική αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών στον Δήμο μας, μέχρι την έκδοση της σχετικής απόφασης της Ολομέλειας του ΣΤΕ.

Η αναστολή αυτή παγίως κρίνεται από το Συμβούλιο της Επικρατείας ως συνταγματικός ανεκτός περιορισμός του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και της οικονομικής ελευθερίας (ΣτΕ 3375/2009, 2544/2005 7μ., 1416/2003, 1822/2002 7μ.), ο οποίος αποβλέπει στην προσωρινή αποτροπή της δημιουργίας καταστάσεων

που θα αποστερούσαν την επικείμενη περιβαλλοντική προστασία μιας περιοχής από μεγάλο μέρος της αποτελεσματικότητάς της (ΣτΕ 2151/2019).

Είναι άλλωστε χρέος μας στα πλαίσια της εφαρμογής της χρηστής διοίκησης και του κράτους δικαίου, να λάβουμε όλα τα απαραίτητα μέτρα ώστε να μη διατηρείται επί μακρόν η ανασφάλεια δικαίου των πολιτών, η οποία έχει δημιουργηθεί, μέχρι να εκδοθεί η απόφαση επί της συνταγματικότητας ή μη των διατάξεων του ΝΟΚ από την Ολομέλεια του Συμβουλίου Επικρατείας, να διασφαλιστούν τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των πολιτών που θέλουν να ανοικοδομήσουν με βάση αδιαμφισβήτητες συνταγματικές νομοθετικές διατάξεις και ταυτόχρονα να προστατευθεί ο Δήμος μας από δικαστικές εμπλοκές μέχρι την οριστική επίλυση του ζητήματος από το Συμβούλιο Επικρατείας.

Με βάση τα παραπάνω εισηγούμαι:

Τη λήψη απόφασης για την μερική αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών στον Δήμο μας μόνο σε όσες περιπτώσεις γίνεται χρήση των άρθρων 10 παρ. 1, 15 παρ. 8 και 19 παρ. 2 περ. α' του Ν.Ο.Κ. και ιδιαίτερα στην σωρευτική χρήση αυτών, (εξαιρουμένου του άρθρου 25 παρ.1 που αφορά την αναβάθμιση της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου) άρθρα που επιτρέπουν τη χορήγηση ευεργετημάτων ύψους για κτίρια τα οποία πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια που ορίζει ο ΝΟΚ.

**Ο Δήμαρχος**

**Βασίλης Ι. Ξυπολυτάς**