

**ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ****ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 51****Ενημέρωση για την υπ' αριθ. 310/2024 Απόφαση του ΣτΕ, σχετικά με την εφαρμογή των ευεργετικών διατάξεων του ΝΟΚ και λήψη απόφασης για σχετικές ενέργειες του Δήμου**

Πρακτικό της με αριθ. 6/2024 συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Παπάγου - Χολαργού, της 28<sup>ης</sup> του μηνός **Μαρτίου**, του έτους 2024.

Στον Χολαργό σήμερα, 28.03.2024, ημέρα **Πέμπτη** και ώρα 18:00, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Παπάγου - Χολαργού, πραγματοποίησε **τακτική** συνεδρίαση διά ζώσης στην αίθουσα του Δημοτικού Συμβουλίου, ύστερα από την με αριθμό πρωτ. 6955/22.03.2024 πρόσκληση του Προέδρου Νικόλαου Κουκή, που επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 (Α' 87) όπως αντικαταστάθηκαν με τον Ν. 5056/2023 (Α' 163) και την υπ' αριθ. 98/8182/26-01-2024 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών.

Διαπιστώθηκε πως υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο 29 μελών παραβρέθηκαν στη συνεδρίαση 28 και ονομαστικά οι:

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ**

Μαρία Αθανασάκου - Μουντάκη  
Βασίλειος Σιαμάνης  
Μιχαήλ Τράκας  
Νικόλαος Κουκής (ΠτΔΣ)  
Μιχαήλ Υφαντής  
Αικατερίνη Γκούμα  
Χρυσούλα Παρίση  
Αθανάσιος Βαλυράκης  
Ειρήνη Βεντουζά - Παπανικολάου  
Αγλαΐα Σουρανή

Αθανάσιος Αυγουρόπουλος  
Γεωργία Παγώνη  
Δήμητρα Ρουφογάλη  
Κυριάκος Λινάκης  
Δημήτριος Τσενεμπής  
Θεόδωρος Πουρσαϊτίδης  
Δημήτριος Οικονόμου  
Αλέξανδρος Νομικός  
Γεώργιος Μάγκος  
Μαρία Σιώτου

Αναστασία Χαμηλοθώρη -  
Κουγιουμτζοπούλου  
Γεωργία Ζώη  
Δημήτριος Τούτουζας  
Αικατερίνη Τούτουζα  
Νικόλαος Λινοξυλάκης  
Αντώνιος Ρεκλείτης  
Γεώργιος Ρεμούνδος  
Απόστολος Καρανικόλας

**ΑΠΟΝΤΕΣ**

Βικτωρία Νικάκη

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκε και ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου Νέων κος Ανδρέας Γαλανόπουλος.

Στη συνεδρίαση παρευρέθηκαν ο Δήμαρχος κος Ηλίας Αποστολόπουλος και η Δημοτική υπάλληλος κα Ειρήνη Πετροπούλου για την τήρηση των πρακτικών της συνεδρίασης.

Ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και αναφερόμενος στο 1<sup>ο</sup> θέμα της Ημερήσιας Διάταξης, έδωσε τον λόγο στον Δήμαρχο Παπάγου - Χολαργού κο Ηλία Αποστολόπουλο, ο οποίος εισηγήθηκε τα κάτωθι:

## ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Το Ε΄ Τμήμα του ΣτΕ, με την υπ΄ αριθ. 310/2024 απόφασή του, έκρινε ως αντίθετες προς το Σύνταγμα τις διατάξεις των άρθρων 10 παρ. 1, 15 παρ. 8, 19 παρ. 2 περ. α΄ και 25 παρ. 1 του ΝΟΚ (νόμος 4067/2012), που προβλέπουν προσαυξήσεις συντελεστή δόμησης λόγω υποτυπώδους μείωσης της κάλυψης και ανέγερσης κτηρίου ανώτερης ενεργειακής απόδοσης. Λόγω της σημασίας του θέματος και για την περαιτέρω διερεύνηση της συμβατότητας των ανωτέρω ρυθμίσεων με τις συνταγματικές επιταγές, το θέμα παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια του ΣτΕ προς οριστική κρίση.

Η υπ΄ αριθ. 310/2024 απόφαση του Ε΄ Τμήματος του ΣτΕ, κομίζει νέα δεδομένα στις κατασκευές και εξ αντικειμένου δημιουργείται νέος κύκλος ανασφάλειας πολεοδομικού δικαίου έως ότου καθοριστεί τί πραγματικά ισχύει για τις νέες οικοδομικές άδειες.

**Το ΣτΕ έχει παραπέμψει στην Ολομέλεια του τις επίμαχες διατάξεις του ΝΟΚ**, με τις οποίες - σύμφωνα με την σχετική εισήγηση του Ε΄ Τμήματος - αυθαίρετα κι οριζόντια για όλη τη Χώρα και μάλιστα χωρίς την εκπόνηση ειδικής μελέτης, δίνονται οικοδομικές άδειες για κτήρια που δημιουργούν ανισότητες δόμησης, με αποτέλεσμα τις σοβαρές δυσμενείς επιπτώσεις στην ποιότητα των συνθηκών ζωής των κατοίκων περιοχών, στις οποίες πρόκειται να ανεγερθούν τα ιδιαζόντως ψηλά αυτά κτίρια.

Το συγκεκριμένο ζήτημα των ευεργετικών διατάξεων του ΝΟΚ έχει και στο παρελθόν απασχολήσει το Δημοτικό μας Συμβούλιο. Κατά τη συνεδρίαση της 26<sup>ης</sup> Μαΐου του 2021, **με πρωτοβουλία της διοίκησης προωθήσαμε αίτημα για νομοθετική ρύθμιση με στόχο την κατάργηση της δυνατότητας προσαύξησης του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους κτιρίων που προβλέπει ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (Ν.Ο.Κ - 4067/2012 - άρθρα 10 & 15)**. Και τότε είχε επισημανθεί για ακόμα μία φορά, ότι τόσο η αραιή δόμηση, όσο και ο χαμηλός συντελεστής δόμησης, αποτελούν βασικά χαρακτηριστικά του πολεοδομικού σχεδιασμού της πόλης μας.

Το Δημοτικό Συμβούλιο με την υπ΄ αριθ. 51/26-05-2021 απόφασή του, αιτήθηκε τη συζήτηση του θέματος από την Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδος (Κ.Ε.Δ.Ε.) και τη λήψη αντίστοιχα σχετικής απόφασης καθώς και την αίτηση προς τα αρμόδια Υπουργεία για την προώθηση νομοθετικής ρύθμισης για τη κατάργηση της δυνατότητας προσαύξησης του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους κτηρίων, που προβλέπει ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός.

Την 10<sup>η</sup> Μαΐου 2023, συνεδρίασε το Διοικητικό Συμβούλιο της Κ.Ε.Δ.Ε., με θέμα την άμεση ανάγκη προστασίας των πόλεων με ιδιαίτερα πολεοδομικά χαρακτηριστικά από την υπέρβαση ύψους και συντελεστή δόμησης κατ΄ εφαρμογή των διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού. Να σημειωθεί ότι η Κ.Ε.Δ.Ε. με ομόφωνες αποφάσεις της και το 2012, αλλά και το 2021, είχε αντιταχθεί στις εν λόγω διατάξεις του ΝΟΚ.

**Θεωρούμε απαράδεκτο στο βωμό της υπερδόμησης και του ευκαιριακού υπερκέρδους να υπονομεύεται η φυσιογνωμία και το πολεοδομικό κεκτημένο του Δήμου μας.**

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 φυσιογνωμία, 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

## ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

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.).

Κυρίως, κάθε χωροταξική και πολεοδομική ρύθμιση **πρέπει να συνοδεύεται από την κατάλληλη και προσηκόντως καταρτισθείσα επιστημονική μελέτη, 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.

Το ΣτΕ έχει πλέον παραπέμψει στην Ολομέλειά του τις επίμαχες διατάξεις του ΝΟΚ, με τις οποίες αυθαίρετα και οριζόντια για όλη τη Χώρα και μάλιστα χωρίς την εκπόνηση ειδικής μελέτης δίνονται ευεργετήματα ύψους για τα νεόδμητα κτίρια. Αυτό, όμως, θα έχει ως αναπόδραστο αποτέλεσμα τη νόθευση, και μάλιστα οριζοντίως, του πολεοδομικού σχεδιασμού, η ολοκλήρωση του οποίου επιχειρείται, επί του παρόντος, στη Χώρα, με σοβαρά δυσμενείς επιπτώσεις στην ποιότητα των συνθηκών ζωής των κατοίκων περιοχών στις οποίες πρόκειται να ανεγερθούν τα ιδιαζόντως ψηλά αυτά κτήρια.

**Ο Δήμος μας διαχρονικά έχει τεθεί κατά των συγκεκριμένων ευεργετικών διατάξεων δόμησης, και έμπρακτα υποστηρίζει τη διατήρηση του οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος** της περιοχής.

Τρανό παράδειγμα η επιμονή και η **συνέπεια της διοίκησης για την εκπόνηση και την έγκριση του ΓΠΣ Παπάγου** με μειωμένο συντελεστή δόμησης και μειωμένο μέγιστο ύψος κτηρίων. Ένα ΓΠΣ που παρά τις αντιδράσεις - αλλά και το πολιτικό κόστος - στηρίξαμε σθεναρά και χωρίς αστερίσκους προς το συμφέρον της πόλης και της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

Δεύτερο παράδειγμα η **προώθηση του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ)** του Δήμου μας στον πρώτο κύκλο εκπόνησης των ΤΠΣ ώστε ο Δήμος Παπάγου - Χολαργού να είναι από τους πρώτους δήμους της χώρας με ολοκληρωμένο ΤΠΣ. Βάσει της νέας εθνικής στρατηγικής για την πολεοδόμηση των πόλεων, τα ΤΠΣ αποτελούν το κύριο εργαλείο ισόρροπης ανάπτυξης και προστασίας του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος, λαμβάνοντας υπόψη τα νέα δεδομένα της κλιματικής αλλαγής και δίνοντας έμφαση στον υπαίθριο χώρο. Αυτή τη στιγμή, έχει ήδη παραληφθεί η Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας καθώς και η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του ΤΠΣ, ενώ οι κατευθυντήριες οδηγίες που έχουν δοθεί στους μελετητές για τις νέες ρυθμίσεις κινούνται στο πλαίσιο της διατήρησης του οικιστικού χαρακτήρα της περιοχής, στην βελτίωση της ασφάλειας της πόλης και της προστασίας των κατοίκων από τις επιπτώσεις της κλιματικής κρίσης, και η περαιτέρω αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος.

Ως εκ τούτου, **χρησιμοποιώντας 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, **σας καλώ να λάβουμε απόφαση με την οποία θα αιτούμαστε από το αρμόδιο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας τη λήψη απόφασης για την αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών στον Δήμο μας.**

Η αναστολή αυτή παγίως κρίνεται από το Συμβούλιο της Επικρατείας ως συνταγματικώς ανεκτό περιορισμό του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και της οικονομικής ελευθερίας (ΣτΕ 3375/2009, 2544/2005 7μ.,

## ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

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).

Σε κάθε περίπτωση, πρέπει να επισημανθεί ότι η έκδοση της ανωτέρω απόφασης αναστολής έκδοσης οικοδομικών αδειών για την περιοχή μας, εν όψει της έκδοσης και των παραπεμπτικών αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας, επιβάλλεται και για λόγους χρηστής διοίκησης, ως θεμελιώδους αρχής η οποία παγίως αναγνωρίζεται ως ουσιώδης έκφανση της αρχής του κράτους δικαίου. Στο πλαίσιο εφαρμογής της ανωτέρω αρχής, είναι σαφές ότι **η παραπομπή του ζητήματος της αντισυνταγματικότητας των σχετικών διατάξεων του ΝΟΚ στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου, για οριστική κρίση, δεν αρκεί για να θεμελιώσει αδράνεια του Δήμου μας μέχρι την έκδοση της οριστικής απόφασης της Ολομέλειας** αλλά, αντιθέτως, τις θετικές της ενέργειες για τη διαφύλαξη της αποτελεσματικότητας της εφαρμογής της οριστικής κρίσης της Ολομέλειας, όταν αυτή εκδοθεί. Και τούτο, προεχόντως διότι ήδη υφίσταται μια όλως αναλυτική και εμπειριστατωμένη κρίση της επταμελούς, μάλιστα, σύνθεσης του Ε' Τμήματος, προς την οποία **εμείς ως χρηστή Διοίκηση οφείλουμε να συμμορφωθούμε, προκειμένου να διαφυλάξουμε το επίπεδο της ποιότητας ζωής των Δημοτών και των κατοίκων μας**, αναμένοντας την έκδοση της οριστικής απόφασης της Ολομέλειας του Δικαστηρίου. Με στόχο τη διασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων των πολιτών που επιθυμούν να ανοικοδομήσουν με βάση αδιαμφισβήτητα νόμιμες διατάξεις και την αποφυγή της «έκρηξη» δικαστικών διενέξεων που αναμένεται μετά την δημοσίευση του πλήρους κειμένου της ανωτέρω παραπεμπτικής απόφασης του ΣτΕ 5<sup>ου</sup> τμήματος **εισηγούμαι:**

- τη λήψη απόφασης με την οποία θα **αιτούμαστε από το αρμόδιο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας την μερική αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών** στον Δήμο μας μόνο σε όσες περιπτώσεις γίνεται χρήση των άρθρων 10 παρ. 1, 15 παρ. 8, 19 παρ. 2 περ. α' και 25 παρ. 1 του Ν.Ο.Κ. και ιδιαίτερα στην σωρευτική χρήση αυτών, άρθρα που επιτρέπουν τη χορήγηση ευεργετημάτων ύψους και αύξησης του συντελεστή δόμησης για κτήρια τα οποία πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια που ορίζει ο ΝΟΚ.

Το Δημοτικό Συμβούλιο λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87), όπως τροποποιήθηκαν με τον Ν. 5056/2023 (Α' 163), την υπ' αριθ. 98/8182/26-01-2024 εγκύκλιο του ΥΠ.ΕΣ. και τον Κανονισμό Λειτουργίας του Δημοτικού Συμβουλίου.

**ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ**

(επί των έγκυρων ψήφων)

Εγκρίνει σύμφωνα με το σκεπτικό της παραπάνω εισήγησης:

- την υποβολή αιτήματος στο αρμόδιο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για την μερική αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών στον Δήμο μας μόνο σε όσες περιπτώσεις γίνεται χρήση των άρθρων 10 παρ. 1, 15 παρ. 8, 19 παρ. 2 περ. α' και 25 παρ. 1 του Ν.Ο.Κ. και ιδιαίτερα στην σωρευτική χρήση αυτών, άρθρα που επιτρέπουν τη χορήγηση ευεργετημάτων ύψους και αύξησης του συντελεστή δόμησης για κτήρια τα οποία πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια που ορίζει ο ΝΟΚ.

Μειοψήφησαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Μαρία Σιώτου, Αναστασία Χαμηλοθώρη - Κουγιουμτζοπούλου και Γεωργία Ζώη.

«Λευκό» ψήφισαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Δημήτριος Τούτουζας, Αικατερίνη Τούτουζα και Νικόλαος Λινοξυλάκης.

Η απόφαση έλαβε τον αριθμό 51/2024.

Ο Γραμματέας

Ο Πρόεδρος

Δημήτριος Τσενεμπής

Νικόλαος Κουκής

**Τα Μέλη**

Μ. Αθανασάκου - Μουντάκη, Β. Σιαμάνης, Μ. Τράκας, Μ. Υφαντής, Α. Γκούμα, Χ. Παρίση, Α. Βαλυράκης, Ε. Βεντουζά - Παπανικολάου, Α. Σουρανή, Α. Αυγουρόπουλος, Γ. Παγώνη, Δ. Ρουφογάλη, Κ. Λινάκης, Θ. Πουρσαϊτίδης, Δ. Οικονόμου, Α. Νομικός, Γ. Μάγκος, Μ. Σιώτου, Α. Χαμηλοθώρη - Κουγιουμτζοπούλου, Γ. Ζώη, Δ. Τούτουζας, Α. Τούτουζα, Ν. Λινοξυλάκης, Α. Ρεκλείτης, Γ. Ρεμούνδος, Α. Καρανικόλας.