

ΑΝΤΙΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΟΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ

Παγώνει την οικοδομή η απόφαση-βόμβα του ΣΤΕ

ΕΥΝΕΧΕΙΑ ΑΠΟ ΣΕΛ. 1

Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι καταργούνται τα κίνητρα προσαύξησης των όρων δόμησης για την ανέγερση κτιρίων με αντιστάθμισμα την ενεργειακή αναβάθμιση και την αύξηση των κοινόχρηστων χώρων. Οι νέες οικοδομές δεν θα μπορούν να κάνουν χρήση του μισού του ύψους και της προσαύξησης στους όρους δόμησης. Η εξέλιξη αυτή αναμένεται να προκαλέσει παρενέργειες στην αγορά κατοικίας. Οι κατασκευαστές θα είναι αναγκασμένοι να χτίσουν πολυκατοικίες με μικρότερο ύψος, με αποτέλεσμα να ανέβει το κόστος αγοράς των διαμερισμάτων.

Σε μία περίοδο κατά την οποία η στεγαστική κρίση λαμβάνει διαστάσεις μεγάλου οικονομικού και κοινωνικού προβλήματος, το βραχυκύκλωμα στην οικοδομή προκαλεί παρενέργειες. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι αντιδράσεις που θα εκδηλωθούν από το ΤΕΕ αλλά και από το πώς η κυβέρνηση θα διαχειριστεί το πρόβλημα. Πάντως, οι σύμβουλοι Επικρατείας, ξεκαθαρίζουν ότι για λόγους δημοσίου συμφέροντος τα αποτελέσματα της αντισυνταγματικότητας πρέπει να μην καταλάβουν τις οικοδομικές άδειες, των οποίων η υλοποίηση (οικοδομικές εργασίες) έχει αποδεδειγμένα αρχίσει ως την σημερινή ανακοίνωση του προέδρου του ΣΤΕ. Το άμεσο αποτέλεσμα της απόφασης της Ολομέλειας θα έχει ως αφετηρία την ημέρα δημοσίευσης της απόφασης η οποία αναμένεται μέσα στην επόμενο Ιανουάριο. Πάντως, οι προσβαλλόμενες στο ΣΤΕ οικοδομικές άδειες πρέπει να ακυρωθούν σύμφωνα με τους συμβούλους Επικρατείας.

Παράλληλα, από την Ολομέλεια κρίθηκε ότι αντίκειται στο Σύνταγμα η μη προσμέτρηση στον συντελεστή δόμησης, των κοινωφελών εξωστών (παταριών) και του χώρου κύριας χρήσης των 35 τ.μ. στο δώμα της οικοδομής, όπως και η εξομοίωση της πισίνας με φυτεμένη επιφάνεια.

Αναλυτικότερα, σύμφωνα με ανακοίνωση του προέδρου του ΣΤΕ Μιχάλη Πικραμένου, το δικαστήριο έκρινε:

«1. Το σύστημα των διατάξεων του ΝΟΚ (άρθρα 10, 15 παρ. 8, 19 παρ. 2 και 25), με το οποίο θεσπίζονται κίνητρα προσαύξησης των όρων δόμησης (συντελεστή δόμησης, ύψους) για την ανέγερση των κτιρίων, με αντιστάθμισμα την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων και την αύξηση των κοινόχρηστων χώρων και των χώρων πρασίνου, αντίκειται στο άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος.



Με την κατάργηση της προσαύξησης στον συντελεστή δόμησης και στο ύψος, τα διαμερίσματα γίνονται πανάκριβα

Τούτο, όχι, κατ' αρχήν, εξαιτίας του περιεχομένου τους, αλλά για τον λόγο ότι παρέχεται με τις διατάξεις αυτές, απ' ευθείας στις υπηρεσίες δόμησης, η δυνατότητα να εκδίδουν οικοδομικές άδειες, κατ' απόκλιση, και μάλιστα ουσιαστικά, από τους ισχύοντες κατά το πολεοδομικό καθεστώς κάθε περιοχής όρους δόμησης.

Τα παρεκκείμενα με τις διατάξεις αυτές κίνητρα πρέπει να έχουν λιφθελί υπ' όψιν και να έχουν οιασδήποτε συνέπειές τους στο οικονομικό περιβάλλον κάθε περιοχής κατά το στάδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού, κατόπιν ειδικής επιστημονικής μελέτης που να τεκμη-

ριώνει τις περιεχόμενες στις διατάξεις αυτές ρυθμίσεις σε σχέση με τις ιδιαιτερότητες και την εν γένει φεωιογνωμία κάθε οικισμού.

II. Περαιτέρω, το Δικαστήριο έκρινε ότι αντίκειται στο Σύνταγμα η μη προσμέτρηση στον συντελεστή δόμησης (δυνάμει του άρθρου 11 παρ. 6 του ΝΟΚ), των εσωτερικών εξωστών (παταριών) και του χώρου κύριας χρήσης των 35 τ.μ. στο δώμα της οικοδομής, όπως και η εξομοίωση της πισίνας με φυτεμένη επιφάνεια (άρ. 19 παρ. 2 του ΝΟΚ). Αυτά μπορούν να κατασκευάζονται προσμετρώμενα στον συντελεστή δόμησης. Αντιθέτως, δεν αντίκειται στο Σύντα-

μα η μη προσμέτρηση στον συντελεστή δόμησης των έρκερ και των κλιμακοστασίων.

Κατόπιν τούτων, οι προσβαλλόμενες άδειες πρέπει να ακυρωθούν για τους παραπάνω λόγους.

III. Τέλος, το δικαστήριο, σιωπάζοντας αφενός τις αρχές της ασφάλειας δικαίου, της προβλεψιμότητας και της προστατευόμενης εμπιστοσύνης των δικαιουμένων και αφετέρου το δημόσιο συμφέρον, έκρινε ότι τα αποτελέσματα της αντισυνταγματικότητας πρέπει να μην καταλάβουν τις οικοδομικές άδειες, των οποίων η υλοποίηση (οικοδομικές εργασίες) έχει αποδεδειγμένα αρχίσει πριν από την παρούσα ανακοίνωση. Ο περιορισμός των αποτελεσμάτων της αντισυνταγματικότητας δεν καταλαμβάνει εκκρεμείς δικές.

Η δημοσίευση της απόφασης αναμένεται τον Ιανουάριο του επόμενου έτους.

ΧΑΡΗΣ ΔΟΥΚΑΣ:

Εκθετοι όσοι ακύρωναν αποφάσεις μας

ΓΙΑ ΔΙΚΑΙΩΣΗ του Δήμου Αθηναίων, αλλά και όλων των Δήμων που προσέφυγαν στο Ανώτατο Ακυρωτικό Δικαστήριο κατά του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, κάνει λόγο ο Δήμαρχος Αθηναίων Χάρης Δούκας με ανάρτησή του στο X. Όπως αναφέρει ότι όσοι δυσφήμισαν την προσπάθεια που έγινε για να αποφευχθεί η τμηματοποίηση της πόλης, είναι έκθετοι.

Δείτε την ανάρτηση: «Η απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας δικαιώνει



τον Δήμο Αθηναίων και όλους τους δήμους, που προσέφυγαμε στο Ανώτατο Ακυρωτικό Δικαστήριο για να προστατεύσουμε τις πόλεις μας από την πλήρη τμηματοποίηση.

Έκρινε αντισυνταγματικές τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ) που προέβλεπαν μπό- νους ορόφων. Είναι έκθετοι, όσοι ακύρωναν αποφάσεις μας και δυσφήμισαν την προσπάθειά μας, να υμνηρηστούμε τις πόλεις μας».