

ΣΤΕ: Οι αποφάσεις για υπόγεια, σοφίτες, πισίνες

ΝΟΚ: Σε ποιες διατάξεις ανάβει «πράσινο» φως το Ανώτατο Δικαστήριο. Τι λέει για τον συντελεστή δόμησης

Από τον
Βασίλη Παπακωνσταντόπουλο
vpapakonstantopoulos@dimokratia.gr

Εκάθαρο είναι πλέον το τοπίο γύρω από την εφαρμογή των μπόλινους δόμησης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, μετά τη νέα απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας. Το Ε' Τμήμα του Ανώτατου Ακυρωτικού Δικαστηρίου έκρινε ότι απαγορεύονται τα υπόγεια εκτός περιγράμματος του κτιρίου στο παραδοσιακό τμήμα της Κηφισιάς, δεν αποκλείεται όμως η εφαρμογή ορισμένων διατάξεων του ΝΟΚ. Παράλληλα, ξεκαθαρίζει ότι ο μέσος συντελεστής δόμησης των παλαιών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων δεν έχει σχέση με τον νέο μέγιστο συντελεστή δόμησης, που μπορεί να υφίσταται σε μία περιοχή δήμου με τα νέα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια.

Υπέραν από σχετική προσφυγή το ΣΤΕ κλήθηκε να κρίνει αν μια οικοδομή στο παραδοσιακό κέντρο της Κηφισιάς μπορεί να κάνει χρήση διατάξεων του ΝΟΚ, εφόσον για το κτίσμα αυτής της περιοχής ισχύουν ειδικοί όροι δόμησης. Σύμφωνα με τους δικαστές, επιτρέπονται υπό όρους οι στέγες με σοφίτα, απόληξη κλιμακοστασίου και πισίνας μόνον από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος. Η απόφαση αυτή αποτελεί οδηγό για όλους τους δήμους της χώρας και αναμέ-

νεται να ενσωματωθεί στον σύγχρονο και απλοποιημένο Οικοδομικό Κανονισμό που σχεδιάζει το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με στόχο να τον θέσει σε εφαρμογή εντός του 2026.

Με την 2035/2025 απόφαση του, λοιπόν, το Ε' Τμήμα του Συμβουλίου της Επικρατείας ακύρωσε μερικά οικοδομικά άδεια με την υιοθέτηση επιρρύθμιση η επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του υπογείου στον Δίμο Κηφισιάς. Κάτι που απαγορεύεται, χάριν της προστασίας της υψηλής φυσικής βλάστησης, του φυσικού περιβάλλοντος και της φυσιογνωμίας της περιοχής.

Οι χρήσεις γης

Την ίδια στιγμή όμως κρίθηκε ότι το από 28.9.1987 Προεδρικό Διάταγμα (Δ' 1035) περί χαρακτηρισμού ιμάντος του Δήμου Κηφισιάς ως παραδοσιακού, περί αναθεώρησης των όρων και περιορισμών δόμησης και περί καθορισμού στο τμήμα αυτό ειδικών χρήσεων γης (όπως τροποποιήθηκε στη συνέχεια), εν όψει του περιεχομένου των ειδικών μελετών και εισηγήσεων που προηγήθηκαν της έκδοσής του και ελλείψει ειδικών περί του αντιθέτου διατάξεων, δεν απαγορεύει, μεταξύ άλλων:

α) τη μη προσμέτρηση των κλιμακοστασίων, των θερμολογικών τοίχων και της απόληξης κλιμακοστασίου στον συντελεστή δόμησης, βάσει των γενικών διατάξε-



ων του ΝΟΚ, διότι οι κατασκευές αυτές δεν συνιστούν χώρους κατοίκησης και β) την κατασκευή, πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, βάσει των γενικών διατάξεων του ΝΟΚ, στέγης με σοφίτα, χώρου απόληξης κλιμακοστασίου και ανεγκυμίου, καθώς και σκεπής πισίνας, εφόσον οι κατασκευές αυτές εντάσσονται σε ενιαίο αισθητικό σύνολο, έχουν μικρό μέγεθος, ανεγείρονται σε θέση του δώματος που βρίσκεται σε σημαντική υποχώρηση από την πρόσοψη, οπότε δεν προσομοιάζουν μορφολογικά με όροφο και έχουν εγγραφεί από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Παράλληλα, το δικαστήριο έκρινε, απορρίπτοντας ισχυρισμούς των αιτούν-

των, ότι η έννοια του μέσου συντελεστή δόμησης ουδόλως ταυτίζεται με τον ανώτατο συντελεστή και, κατ' συνέπεια νομίμως, κατ' αρχής, η πολεοδομική ενότητα Κεφαλαρίου, για την οποία πρόκειται, διακρίνεται σε επιμέρους περιοχές με συντελεστή άλλοτε ανώτερο και άλλοτε κατώτερο του μέσου, που μάλιστα είχαν θεσπιστεί πριν από την καθιέρωση μέσου συντελεστή. Με την εφαρμογή δε των συντελεστών κάθε περιοχής και όχι ενιαίου σ.δ. σε ολόκληρη την πολεοδομική ενότητα διασφαλίζεται η τήρηση των επιμέρους χαρακτηριστικών κάθε περιοχής και προστατεύονται καλόπιστα οι ιδιότητες που δόμησαν με τον (νομίμως, σύμφωνα με τα ιερωμένα) προβλεπόμενα συντελεστή δόμησης κάθε περιοχής.

ΟΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ, ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΔΥΝΑΜΟ ΚΑΙ ΟΙ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΕΙΣ

Σε ισχύ το Προεδρικό Διάταγμα για έναρξη εργασιών οικοδομικών αδειών

ΤΗΝ ΙΔΙΑ στιγμή, τέθηκε σε ισχύ το Προεδρικό Διάταγμα του ΥΠΕΝ για την εφαρμογή του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου και τις προϋποθέσεις έναρξης εργασιών οικοδομικών αδειών. Το Π.Δ. δημοσιεύθηκε σε ΦΕΚ (Τεύχος Α, 196 της 11ης Νοεμβρίου 2025), μαζί με την υπουργική απόφαση για το περιεχόμενο και τις τεχνικές προδιαγραφές των μελετών των Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικού Ισοδυνάμου Αναβάθμισης Πόλεων. Ειδικότερα, ως εκκίνηση των οικοδομικών εργασιών νοούνται:

1. Η πραγματοποίηση εργασιών εκσκαφής για την ανέγερση της οικοδομής (ενδεικτικά, εργασίες εκσκαφής για αναστήριξη κτιρίων ή θεμε-



λίωση) ή σε περίπτωση προσθήκης (για την οποία δεν απαιτείται εκσκαφή) η πραγματοποίηση εργασιών σκυροδέτησης, ο χρόνος πραγματοποίησης των οποίων αποδεικνύεται με κάθε πρόσφορο τρόπο, ιδίως με: α) τη γνωστοποίηση της έναρξης των εργασιών σε οποιαδήποτε διοικητική αρχή, β) την ηλεκτρονική υποβολή Αναλυτικής Περιοδικής Διάλυσης από τον εργοδότη στη βάση δεδομένων του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης, εφόσον η γνωστοποίηση ή η υποβολή των ως άνω στοιχείων έχει λάβει χώρα εμπρόθεσμα, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, γ) αεροφωτογραφίες που έχουν ληφθεί από δημόσιο ή άλλον υψών εγκα-

ταμένο φορέα, ώστε να καθίσταται βεβαία η σχετική ημερομηνία, δ) συμβάσεις με βέβαιη χρονολογία που αφορούν την εκκίνηση οικοδομικών εργασιών ή και μεταγενέστερο στάδιο αυτής.

2. Η κατεδάφιση προϋφιστάμενων κτισμάτων εντός του ιδίου ακινήτου, εφόσον δεν είναι προγενέστερη των έξι μηνών από την 11η Δεκεμβρίου 2021.

3. Η διενέργεια έως την 11η Δεκεμβρίου 2024 ανασκαφικών εργασιών της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας, στο πλαίσιο υφιστάμενης οικοδομικής άδειας, η οποία αποδεικνύεται με κάθε πρόσφορο μέσο, όπως η διενέργεια δοκιμαστικών τρυπάνων της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας,

στο πλαίσιο υφιστάμενης οικοδομικής άδειας.

Το ύψος του ποσού του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου για τα επιπλέον τετραγωνικά από την εφαρμογή των κινήτρων του ΝΟΚ ορίζεται ως εξής: α) ίσο με το 8% της αξίας των πρόσθετων τετραγωνικών μέτρων για κτίρια που ανεγέρθηκαν με νόμιμες οικοδομικές άδειες, οι οποίες έχουν ακυρωθεί με δικαστική απόφαση ή έχουν προσβληθεί στα δικαστήρια, β) ίσο με το 15% της αξίας των πρόσθετων τετραγωνικών μέτρων για κτιριακές επενδύσεις που έχουν απειθεί να ενταχθούν σε χρηματοδοτικά εργαλεία του Ταμείου Ανακαίνισης και του ΕΣΠΑ.