

# Αλαλούμ με τον Νέο Οικοδομικό

«Στον πάγο» η έκδοση αδειών σε πολλές περιοχές της χώρας εν αναμονή της απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας

Από τον Βασίλη Παπακωνσταντόπουλο  
vpapako@statorouros.gr

**Χ**άος έχει προκαλέσει στην αγορά ακινήτων η εφαρμογή του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, σε συνδυασμό με το «πάγωμα» της εκτός σχεδίου δόμησης. Πολλές υπηρεσίες δήμων δεν εκδίδουν οικοδομικές άδειες, ανεμμένοντες νομοθετικές παρεμβάσεις από το υπουργείο, αλλά και τις αποφάσεις της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας. Ο κίνδυνος νέων προσφίγων και νέων ακυρώσεων οικοδομικών αδειών βάζει τις διαδικασίες της νομολογίας του ΣτΕ θεωρείται σχεδόν δεδομένες.

Ο ένας μετά τον άλλον οι δήμοι, που έχουν προσφίγει στο ΣτΕ για τα μόνους του ΝΟΚ, δικαιώνονται. Όλα θα κριθούν τον Οκτώβριο, οπότε κι έχουν προγραμματιστεί να εκδικαστούν οι υποθέσεις στην Ολομέλεια του ανώτατου δικαστηρίου. Με δεδομένο ότι οι αποφάσεις δεν εκδίδονται από τη μία στιγμή στην άλλη, το οποίο δεν πρόκειται να ξεκαθαρίσει πριν από τις αρχές του 2025. Αυτή τη στιγμή αρκετοί δήμοι, κυρίως της Αττικής, έχουν αναστείλει την εφαρμογή των εννοικών διατάξεων του ΝΟΚ και οι υπηρεσίες δήμων δεν θα εκδίδουν άδειες που κάνουν χρήση των μόνους. Πρόκειται μεταξύ άλλων για τους Δήμους Αθιναίων, Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης, Ικρίωνίδας, Αλίμου, Βριλησίων, Αμαρουσίου, Χαλανδρίου, Νέου Ηρακλείου, Αγίας Παρασκευής και Παπάγου - Χολαργού.

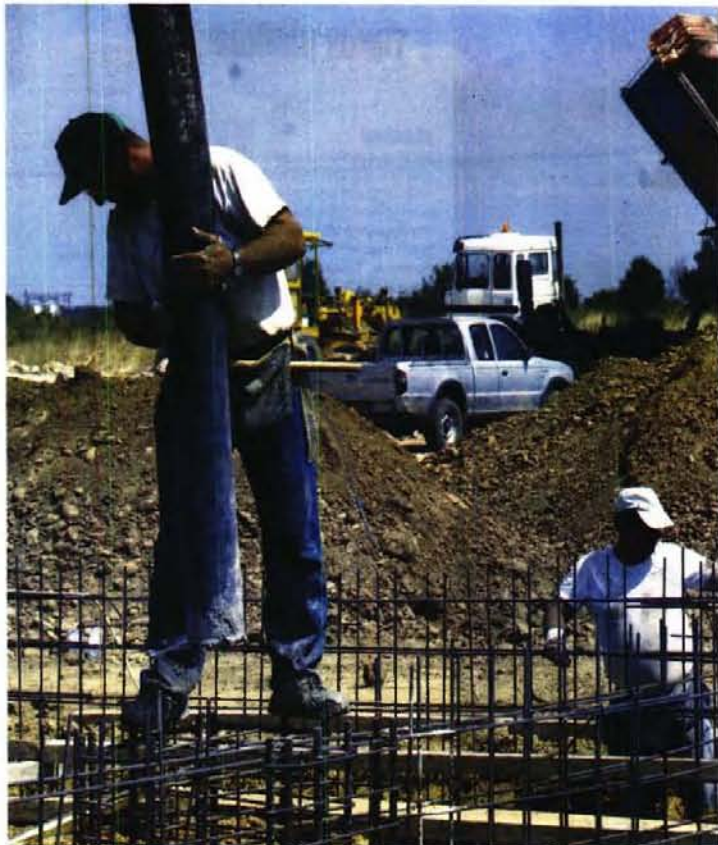
Η ΚΕΔΕ θεωρεί ότι οι αλλαγές που ψηφίστηκαν την άνοιξη δεν λύνουν το πρόβλημα της υπερδόμησης των πόλεων και ότι

οι λόγοι των δύο αποφάσεων του Ε' Τμήματος του ΣτΕ περί αντισυνταγματικότητας εξακολουθούν να υφίστανται. Μάλιστα, το τελευταίο διάστημα τρεις δήμοι δικαιώθηκαν από το Συμβούλιο της Επικρατείας, στο οποίο είχαν προσφύγει για να αναστείλουν τις αποφάσεις του γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, με τις οποίες είχε ακυρώσει τις εσωτερικές διατάξεις των δήμων. Μάλιστα, το Ε' Τμήμα του ΣτΕ δεν περιορίζεται στους τυπικούς λόγους αναρμοδιότητας του γενικού γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης να εκδώσει μια τέτοια απόφαση αλλά και στην ουσία της αναστολής εκτέλεσης και τις ευεργετικές για τη διαφύλαξη της φυσιογνωμίας των πόλεων συνέπειές τις.

### •ΘΑΥΓΟΣ•

Τον δρόμο άνοιξε ο Δήμος Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης, προυφένοντας κατά τις 31984/12.4.2024 απόφασης του γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής για την ακύρωση της εσωτερικής διατάξης του δημάρχου Γρηγόρη Κωνσταντέλλου. Το Ε' Τμήμα του ΣτΕ τάχθηκε υπέρ της αναστολής εκτέλεσης της απόφασης του γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής μέχρι την έκδοση οριστικής απόφασης επί της κρινόμενης αίτησης αναστολής.

Παράλληλα το ανώτατο δικαστήριο έκρινε τον κώδικα του κινδύνου σε όλες τις υπηρεσίες δήμων της χώρας που εξακολουθούν και εκδίδουν άδειες με χρήση των αντισυνταγματικών διατάξεων του ΝΟΚ, ανεμμένοντας ότι μετά τη δημοσίευση των αποφάσεων του Ε' Τμήματος, στην ΥΔΟΜ του Δήμου 3Β συνεχίζουν να κατατίθενται αιτήσεις για την έκδοση οικοδομικών αδειών με τις οποίες ορισμένοι από τους ενδιαφερόμενους ζητούν την εφαρμο-



**Η ΚΕΔΕ θεωρεί ότι οι αλλαγές που ψηφίστηκαν δεν λύνουν το πρόβλημα της υπερδόμησης των πόλεων**

γή των πολεοδομικών προαυτίσεων του ΝΟΚ («κινιφίγων»), παρότι υφίσταται το ενδεχόμενο να κριθούν οι διατάξεις αυτές αντίθετες στο Σύνταγμα, γεγονός που θα έχει σοβαρές και ανεπανόρθωτες συνέπειες για το οικιστικό περιβάλλον της περιοχής του αιτούντος δήμου. «Πέραν τούτου, όμως, στην περίπτωση αυτή οι σχετικές οικοδομικές άδειες ενδέχεται να πρέπει να ανακληθούν στο σύνολο τους, γεγονός που θα έχει αποπολιτιστικές συνέπειες για τον αιτούντα δήμο και τους ενδιαφερομένους, αλλά και για τους καλλοπιστούς τρίτους, οι οποίοι θα έχουν εν τω μεταξύ αποκτήσει εμπράγματα δικαιώματα σε οριζόντιες ιδιοκτησίες, που μάλιστα στη συνέχεια να καταδαφιστούν κατά το μέρος που θα στηρίζονται στην εφαρμογή των προαναφερθέντων διατάξεων» σημειώνει το ΣτΕ.



Ο υπ. Περιβαλλοντος Θεόδωρος Τσικαλάκος

## ΠΟΙΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΕΦΕΡΕ Η ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Με τις αλλαγές που έφερε την άνοιξη το υπουργείο Περιβάλλοντος (Ν. 5106/2024) η πρόσθετη δόμηση με χρήση των διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού μπορεί να φτάσει έως τρία μέτρα. Η ρύθμιση βάζει πλαφόν στην αύξηση του συντελεστή και συνδέει τον υπολογισμό του τελικού ύψους του κτηρίου με τον συντελεστή δόμησης κάθε περιοχής, κάτι που σημαίνει ότι σε άλλες περιοχές απαγορεύεται και σε άλλες επιτρέπεται η αξιοποίηση του μόνους.

Δεν αναρεί, δηλαδή, ορίζοντα τον ισχύοντα ΝΟΚ, αλλά προβλέπει τον κλιμακωτό περιορισμό ανά περιοχή και περίπτωση. Πρόκειται για μια μεταβατική ρύθμιση, που ισχύει έως το τέλος του 2025,

εκτός και αν έχουν εγκριθεί νωρίτερα τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια. Ειδικότερα:

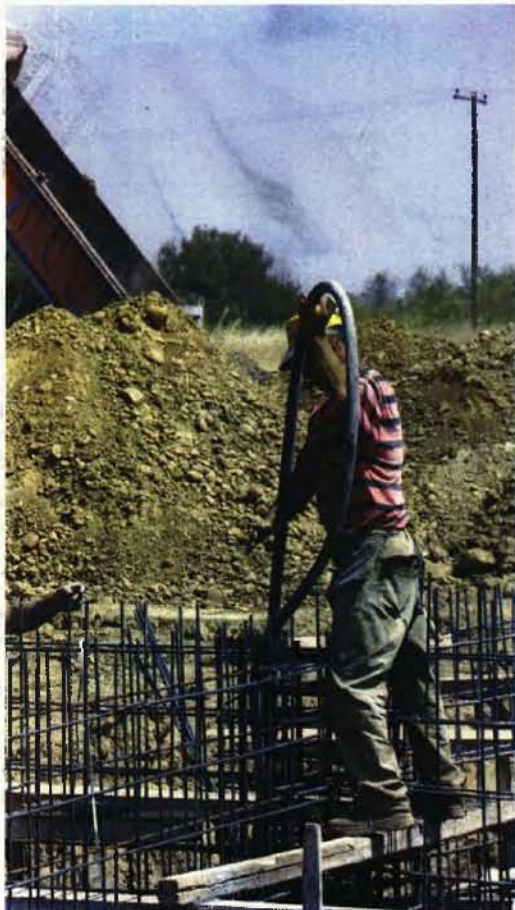
- Δεν εφαρμόζεται το μόνους σε περιοχές με συντελεστή δόμησης μικρότερο του 0,8.
- Στις περιοχές με συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του 0,8 έως και 1,6, το συνολικό ύψος της προσούλησης δεν δύναται να υπερβεί συνολικά τα 2,50 μ.
- Στις περιοχές με συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του 1,6, το συνολικό ύψος της προσούλησης δεν δύναται να υπερβεί συνολικά τα 3 μ.
- Οι οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν προ της 1ης Μαΐου 2024 με χρήση κινιφίγων του ΝΟΚ εκτελούνται όπως εκδόθηκαν και αναθεωρούνται δύναμει των ισχυουσών κατά την έκδοσή τους διατάξεων.

Ο χαρακτήρας των ρυθμίσεων είναι μεταβατικός και θα επανεκτιμηθεί κατά τη φάση εκπό-

νησης της μελέτης τεκμηρίωσης που θα αναθέσει αμέσως το ΥΠΕΝ με τίτλο «Μελέτη ολολόγησης της εφαρμογής των κινιφίγων για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές». Θεσμοθετήθηκε επίσης επανωλιπτική έλεγχος για τις περιπτώσεις οικοδομικών αδειών κτηρίων σχεδόν μηδενικής καταπόνησης ενέργειας, βάσει του άρθρου 25 του ΝΟΚ, καθώς και δημιουργίας φυγέμενων επιφανειών ανά πενταετία από ελεγχτή δόμησης. Παράλληλα, επεκτείνεται το περιεχόμενο της εξουσιοδοτικής διάταξης της παρ. 3 του άρθρου 18 του ΝΟΚ προκειμένου να συμπεριλάβει και στοιχεία αναφορικά με τους ελέγχους και τις κυρώσεις που σχετίζονται με την κατασκευή φυγέμενων επιφανειών στη δόμηση, ούτως ώστε να διασφαλιστούν η εντοπισθεί και η διατήρηση αυτών.



# Κανονισμό!



## Λίμνος: Ακυρωτική απόφαση για το υψομετρικό μπόγους

**ΠΡΙΝ ΑΠΟ** λίγες ημέρες πέρασε το Έ΄ τμήμα του Συμβουλίου της Επικρατείας έκρινε αντιπαραγωγικές τις προσαυξήσεις ύψους με βάση τα μπόγους του ΝΟΚ και την εξαίρεση από τον προσμετρούμενο συντελεστή δόμησης διαφόρων χώρων, όπως τα πατάκια και οι εξώστες.

Η απόφαση δικαίωσε προσφυγή της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής Αλίου κατά οικοδομικής άδειας, ωστόσο και αυτή η υπόθεση θα κριθεί οριστικά στην Ολομέλεια του δικαστηρίου.

Με την προσαλλόμενη οικοδομική άδεια, αντί ανώτατου ύψους 14 μέτρων (αντιστοιχεί σε συντελεστή δόμησης 0,8) και πέντε ορόφων, όπως ισχύει για την περιοχή, εγκρίθηκαν, με σωρευτική εφαρμογή των επίμαχων διατάξεων του ΝΟΚ: α) τελικό ύψος 21,60 μέτρα.

Ειδικότερα, εγκρίθηκαν ύψος 17,25 μέτρων (με τον συνδυασμό διατάξεων των άρθρων 10 και 15 του ΝΟΚ), το οποίο προσαυξήθηκε κατά 1 μέτρο λόγω φυτεμένου δώματος και επιπλέον κατά 3,40 μέτρα λόγω κατασκευής σοφίτας. Δηλαδή υπέρβαση του νόμιμου ύψους κατά 6,25 μέτρα, β) επτά όροφοι (ισόγειο + μαζάρι ισογείου που ισοδυναμεί με 1ο όροφο + τέσσερις όροφοι υπέρ του ισογείου + 1 όροφος σοφίτας με χώρο κύριας χρήσης επί του δώματος), αντί πέντε ορόφων σύμφωνα με το Προεδρικό Διάταγμα του 1978. Δηλαδή υπέρβαση κατά δύο ορόφους.

Ετσι, αντί για επιτρεπόμενη συνολική δομούμενη επιφάνεια 425,31 τετραγωνικών μέτρων (τ.μ.), δομείται στην πραγματικότητα συνολική επιφάνεια 916,90 τ.μ., εκ των οποίων 231,56 τ.μ. αντιστοιχούν σε χώρο παταριού, έρκερ (ελεεινός εξώστης) και σοφίτας που παρανόμως δεν προσμετρήθηκαν στον συντελεστή δόμησης, όπως αναφέρεται στην απόφαση.

# Η Κηφισιά και η Αθήνα στον δρόμο που χάραξε ο Δήμος Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης

**ΠΕΡΑ ΑΠΟ** τον Δήμο Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης ο γενικός γραμματέας Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής Γρηγόρης Ζαφειρόπουλος εξέδωσε πανομοιότυπες ακυρωτικές αποφάσεις και για τους Δήμους Κηφισιάς, Βριλησσίων και Αθηναίων. Ήδη οι δύο εξ αυτών είχαν την ίδια τύχη, με τους δήμους να καταθέτουν αίτηση αναστολής στη ΣτΕ και να δικαιώνονται. Μάλιστα, οι σχετικές αποφάσεις του ανώτατου δικαστηρίου για την Κηφισιά και την Αθήνα εκδόθηκαν με διαφορά λίγων ημερών.

Συγκεκριμένα, την προηγούμενη Παρασκευή το Συμβούλιο της Επικρατείας «πάγωσε» με προσωρινή διαταγή στον Δήμο Κηφισιάς την έκδοση οικοδομικών αδειών που κάνουν χρήση των ευνοϊκών όρων του ΝΟΚ. Αναστέλλεται, δηλαδή προσωρινά η απόφαση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής με την οποία ακυρώθηκε η απόφαση του δημοτικού συμβουλίου για αναστολή οικονομικών αδειών. Το Δημοτικό Συμβούλιο Κηφισιάς είχε εκδώσει τον Απρίλιο απόφαση για αναστολή της έκδοσης οικοδομικών αδειών. Απόφαση που ακυρώθηκε μερικώς από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής, με τον δήμο να καταθέτει προσφυγή στο Συμβούλιο Επικρατείας, κατά της ανωτέρω ακυρωτικής απόφασης της Αποκεντρωμένης, καθώς και αίτημα αναστολής. Το Συμβούλιο της Επικρατείας έκρινε ότι τόσο οι προσαυξήσεις ύψους με βάση τα μπόγους του ΝΟΚ όσο και η εξαίρεση από τον προσμετρούμενο συντελεστή δόμησης διαφόρων χώρων είναι αντιπαραγωγικές, δικαιώνοντας την άποψη του Δήμου Κηφισιάς, με τον δήμαρχο Βασίλη Σισουλιά να επισμαίνει ότι θα συνεχίσει τις προσπάθειες να κρατήσει αναλλοίωτη την ταυτότητα της πόλης.

Ανάλογη ήταν η απόφαση και για τον Δήμο Αθηναίων, με το ΣτΕ να κάνει δεκτό το αίτημα για προσωρινή αναστολή της ακύρωσης από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής της πρόσφατης προσηκνούς διαταγής του δημοτικού συμβουλίου σχετικά με τα επιτρεπόμενα ύψη κτιρίων. Πριν από δύο μήνες, με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου καθορίστηκε ότι στον Δήμο Αθηναίων και μέχρι την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος έγκρισης του τοπικού πολεοδομικού, εφαρμόζεται αποκλειστικά το Βασικό Διάταγμα της 30-8/9-9-1955. Στο πλαίσιο αυτό και προς αποφυγήν δημιουργίας τετελεσμένων καταστάσεων, κρίθηκε σκόπιμο να μη γίνεται χρήση των ειδικών διατάξεων bonus (κινητρα αύξησης της δόμησης) που προβλέπει ο ΝΟΚ εντός της περιφέρειας του Αλίου.

Ο δήμος έλαβε σχετική γνωμοδότηση του καθηγητή Νίκου Αλιβιζάτου και της Ελεούσας Κουσοπούλου, βάσει της οποίας «ο Δήμος Αθηναίων και ειδικά η Διεύθυνση Δόμησης δεσμεύονται και μάλιστα ευθέως, κατά τα άρθρα 9595 του Συντάγματος και 1 και ν. 3068/2001 από την

απόφαση 705/2020 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας και οφείλουν, ως εκ τούτου, να απέχουν από την έκδοση οικοδομικών αδειών που εγκρίνουν την ανέγερση κτιρίων καθ' υπέρβαση του επιτρεπόμενου από το β.δ. της 30.8.1955 ύψους».

### Ο Χάρης Δούκας

Σύμφωνα με τον Χάρη Δούκα, το Συμβούλιο της Επικρατείας ακόμα μια φορά όχι μόνο επιβεβαιώνει τη νομολογία του στην οποία συμμορφώνεται ο Δήμος Αθηναίων, αλλά επιπλέον δικαιώνει τη θέση της δημοτικής Αρχής για την ανάγκη απορροπής της υπερδόμησης αλλά και τη μέθοδο και τη στρατηγική που ακολουθήθηκε με γνώμονο το γενικό συμφέρον. Η απόφαση του δημοτικού συμβουλίου αναβιώνει πλήρως από τον χρόνο που ίσχυσε και ο δήμος δύναται πλέον να λάβει κάθε νόμιμο μέτρο για την εκτέλεσή της, όπως κατά ορίζει η προσωρινή διαταγή που χορηγήθηκε.

Όπως αναφέρει η απόφαση, εξακολουθούν να κατατίθενται στην Πολεοδομία Αθηναίων αιτήσεις για έκδοση οικοδομικής άδειας με τα bonus, «παρότι υφίσταται το ενδεχόμενο να κριθούν οι διατάξεις αντίθετες προς το Σύνταγμα, γεγονός που θα έχει σοβαρές και ανεπανόρθωτες συνέπειες για το οικιστικό περιβάλλον του δήμου. Πέραν τούτου όμως στην περίπτωση αυτή οι σχετικές οικοδομικές άδειες ενδέχεται να πρέπει να ανακληθούν στο σύνολό τους, γεγονός που θα έχει αντιοικονομικές συνέπειες για τον αιτούντα δήμο και τους ενδιαφερομένους, αλλά και τους καλόπιστους τρίτους, οι οποίοι εν τω μεταξύ θα έχουν αποκτήσει εμπράγματα δικαιώματα σε οριζώντες ιδιοκτησίες που θα πρέπει στη συνέχεια να καταδεικνυθούν, κατά το μέρος που στριγγίζονται στην εφαρμογή των συγκεκριμένων διατάξεων (δηλαδή των bonus).

