



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΗΜΑΡΧΟΥ
ΤΗΛ.:213 2000102 -106
Ταχ. Δ/ση: Μ. Αντύπα & Στ. Καραγιώργη 2
Ηράκλειο 141 21

Ηράκλειο Αττ.:19/04/2024
Αρ. Πρωτ.:οικ. 7167

**ΠΡΟΣ: Τον Πρόεδρο του Δημοτικού
Συμβουλίου**

ΘΕΜΑ: «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.»

1. Οι διατάξεις των άρθρων 10 παρ. 1, 15 παρ. 8, 19 παρ. 2 περ. α' του Ν.Ο.Κ. 4067/2012 (ΦΕΚ 79Α'), επιτρέπουν τη χορήγηση ευεργετημάτων ύψους για κτίρια τα οποία πληρούν ορισμένα κριτήρια. Το αποτέλεσμα της εφαρμογής των ανωτέρω διατάξεων και ιδιαίτερα της σωρευτικής αυτής εφαρμογής όσον αφορά το Δήμο μας έχει ήδη προκαλέσει σημαντική περιβαλλοντική επιβάρυνση, αφού σχεδόν σε κάθε άδεια από τις κατατεθείσες τα τελευταία δέκα χρόνια γίνεται χρήση τουλάχιστον κάποιας από τις προαναφερόμενες διατάξεις. Η επταμελής σύνθεση του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόσφατες αποφάσεις της, έκρινε ορισμένες διατάξεις του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ), ως αντισυνταγματικές, και ειδικότερα ως παραβαίνουσες το άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, παραπέμποντας το ζήτημα προς οριστική κρίση στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου.

Είναι πολιτικά απαράδεκτο να υπονομεύεται το όποιο πολεοδομικό κεκτημένο του εκάστοτε δήμου, μέσα από τις επί μέρους εγκρίσεις πολεοδομικών σχεδίων, και στο βωμό της υπερδόμησης και του ευκαιριακού υπερκέρδους να σχεδιάζεται και να «προγραμματίζεται» η καταστροφή του περιβάλλοντος και η υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, και πόλεις με επιβαρυνμένο ήδη φυσικό περιβάλλον, να επιβαρύνονται επιπροσθέτως με τελικό αποτέλεσμα οι πόλεις αυτές να οδηγούνται σε πλήρη τσιμεντοποίηση και τελικά απαξίωση.

2. Με πάγια νομολογία του, το Συμβούλιο της Επικρατείας έχει κατοχυρώσει το περιβαλλοντικό και πολεοδομικό κεκτημένο, καθώς σύμφωνα με τις διατάξεις 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 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 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.).

3. Κυρίως, κάθε χωροταξική και πολεοδομική ρύθμιση πρέπει να συνοδεύεται από την κατάλληλη και προσηκόντως καταρτισθείσα επιστημονική μελέτη, η οποία θα λαμβάνει υπ' όψιν 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, με σοβαρά δυσμενείς επιπτώσεις στην ποιότητα των συνθηκών ζωής των κατοίκων περιοχών στις οποίες πρόκειται να ανεγερθούν τα ιδιαζόντως ψηλά αυτά κτίρια. Πολύ περισσότερο δε στη παρούσα φάση όπου επιχειρείται η ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού της χώρας, μέσω της σύνταξης των επί μέρους Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Τ.Π.Σ.) τα οποία εκπονούνται υπό την χρηματοδότηση και καθοδήγηση του κράτους.

4. Προς τούτο, όπως γνωρίζετε, ο Δήμος μας ήδη έχει ενταχθεί στη διαδικασία εκπόνησης και έγκρισης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου, σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν.4447/2016, όπως ισχύει, το οποίο θα αποτελέσει το πρώτο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού για το σύνολο της περιοχής των διοικητικών ορίων του Δήμου μας. Στόχος είναι ο εξορθολογισμός των χρήσεων γης, η επίλυση τοπικών προβλημάτων (οριοθετήσεις ρεμάτων κλπ) και η εξισορρόπηση του περιβαλλοντικού και πολεοδομικού ισοζυγίου, με πρωτεύοντα στόχο τη διαφύλαξη των αδόμητων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, όπως επιβάλλουν οι ιδιαίτερες συνθήκες της περιοχής μας, η οποία συστηματικά δέχεται πιέσεις για την υπέρμετρη και εξαντλητική δόμησή της.

Την προσπάθειά ενός δήμου να διαφυλάξει το πολεοδομικό και περιβαλλοντικό ισοζύγιο στην περιοχή του θέτουν σε κίνδυνο οι επίμαχες διατάξεις του ΝΟΚ. Πόσο μάλλον εφόσον είναι σαφές, ότι εν όψει της νέας παραπεμπτικής, στην Ολομέλεια, απόφασης του ΣΤΕ, όλοι οι ενδιαφερόμενοι θα σπεύσουν να εκδώσουν άδειες δόμησης με τις υφιστάμενες ευνοϊκές διατάξεις, πριν την έκδοση της οριστικής απόφασης.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι υφίστανται σήμερα ικανός αριθμός αδόμητων οικοπέδων στα διοικητικά όρια του Δήμου μας, καθώς επίσης και μεγάλος αριθμός

οικοπέδων με μικρή υφιστάμενη δόμηση (μονοκατοικίες, διπλοκατοικίες κλπ) οι ιδιοκτήτες των οποίων εμφανίζουν την τάση να εκδίδουν άδειες κατεδάφισης προκειμένου να εκμεταλλευτούν την υπερδόμηση που προσφέρουν οι ανωτέρω αντισυνταγματικές διατάξεις του Ν.Ο.Κ. απαιτείται η άμεση λήψη μέτρων.

Διευκρινίζεται επίσης, ότι κατά την εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων στην περιοχή μας δημιουργούνται, πέραν των άλλων προβλημάτων, ουσιαστικές ανισότητες δόμησης (περιοχές με ειδικά διατάγματα – περιοχές εφαρμογής του υψούν του ΝΟΚ).

5. Ο Δήμος μας οφείλει να σταθεί εμπόδιο στην ανωτέρω νόθευση και να διαφυλάξει την προσπάθεια υγειούς πολεοδόμησης την οποία έχουμε ήδη ξεκινήσει για την περιοχή μας. Ως εκ τούτου, και σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 6 του άρθρου 7 του ν.4447/2016, κατά την οποία δύναται 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, τουλάχιστον μέχρι την έκδοση της οριστικής απόφασης του ΣτΕ και 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., 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).

6. Σε κάθε περίπτωση, πρέπει να επισημανθεί ότι η έκδοση της ανωτέρω απόφασης αναστολής έκδοσης οικοδομικών αδειών, 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, να προκαλέσει 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 οριστική κρίση του Ανώτατου 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 5ου τμήματος εισηγούμαι:

- I. 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.

- II. Την επίσπευση και άμεση ολοκλήρωση των ελέγχων της ΥΔΟΜ, στα κτήρια στα οποία έχουν εκδοθεί οικοδομικές άδειες κατ' επίκληση των ευεργετικών διατάξεων του ΝΟΚ.

Παρακαλώ για τη λήψη της σχετικής απόφασης.

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ
ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ**

Ν. ΜΠΑΜΠΑΛΟΣ