



**ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΝΩΣΗ
ΔΗΜΩΝ ΕΛΛΑΔΑΣ**

ΔΣ07827032024

ΠΡΑΚΤΙΚΟ

Συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Κ.Ε.Δ.Ε.
της 27^{ης} Μαρτίου 2024

Στην Αθήνα σήμερα, 27 Μαρτίου 2024, ημέρα Τετάρτη και ώρα 12:00, συνήλθε σε συνεδρίαση, δια ζώσης και με τηλεδιάσκεψη (μεικτή), σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν. 5043/2023 (Α' 91), το Διοικητικό Συμβούλιο της Κ.Ε.Δ.Ε., ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου της, κ. Λάζαρου Κυρίζογλου, Δημάρχου Αμπελοκήπων-Μενεμένης και υπό την προεδρία του.

Κατά τη συνεδρίαση παρέστησαν οι Δήμαρχοι: Αλεξόπουλος Γρηγόρης Δυτικής Αχαΐας, Αμπατζόγλου Θεόδωρος Αμαρουσίου, Αναστασιάδης Φίλιππος Παγγαίου, Αποστολόπουλος Ηλίας Παπάγου-Χολαργού, Γκουντάρας Αντώνιος Αγιάς, Δανιηλίδης Συμεών Νεάπολης-Συκεών, Δούκας Χάρης Αθηναίων, Καστρινός Αλέξιος Πηνειού, Καφατσάκη-Βλάχου Σταματία Ζωγράφου, Κούλης Ευστάθιος Γορτυνίας, Κωνσταντέλλος Γρηγόριος Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης, Μαμάκος Αθανάσιος Λαρισαίων, Μπέγκας Θωμάς Ιωαννιτών, Παπαναστασίου Γεώργιος Αग्रινίου, Ραβιόλος Ελευθέριος Καρύστου, Τσακίρης Παντελεήμων Ωραιοκάστρου, Τσιάκος Βασίλειος Καρδίτσας και οι Δημοτικοί Σύμβουλοι: Γιαλιτάκης Νικόλαος Ηρακλείου, Ζαχαριάδης Κωνσταντίνος Αθηναίων, Καραμαλάκης Μιχαήλ Ηρακλείου, Καταβούτας Γεώργιος Τρικκαίων, Καφαντάρης Δημήτριος Πύλου-Νέστορος, Μουράτογλου Ιωάννης Έδεσσας, Μπαρμπάκος Ευάγγελος Καλλιθέας, Μπίρμπας Δημήτριος Αιγάλεω, Τεντόμας Χρήστος Αθηναίων, Τζιαχρήστας Δημήτριος Δομοκού, Τσιαντής Δημήτριος Λίμνης Πλαστήρα, Υδραίου Μερόπη-Σπυριδούλα Κεντρικής Κέρκυρας και Διαποντίων Νήσων.

Απών ο Δήμαρχος Πατρέων Πελετίδης Κωνσταντίνος.

Στη συνεδρίαση, επίσης, παρευρίσκεται η κα Θ. Αλεξίου, Προϊσταμένη Νομικής Υπηρεσίας ΚΕΔΕ.

Αφού διαπιστώθηκε η απαρτία του Σώματος και γενομένης συζητήσεως, πάρθηκε η παρακάτω απόφαση:

Απόφαση 78^η

ΘΕΜΑ: Ψήφισμα για το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ).

Το Διοικητικό Συμβούλιο της ΚΕΔΕ αφού άκουσε εισήγηση από τον κ. Γ. Κωνσταντέλλο, Α' Αντιπρόεδρο της ΚΕΔΕ, σχετικά με τα προβλήματα που έχουν δημιουργηθεί στους Δήμους από την εφαρμογή διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ),

ύστερα από διαλογική συζήτηση

Αποφασίζει ομόφωνα

Εγκρίνει την έκδοση Ψηφίσματος, ως κάτωθι:

ΨΗΦΙΣΜΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΜΕΣΗ ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΤΟΥ Ν.Ο.Κ.

Οι Δήμοι ολόκληρης της Χώρας ευρίσκονται το τελευταίο χρονικό διάστημα αντιμέτωποι με ένα άνευ προηγουμένου «πολεοδομικό αδιέξοδο», το οποίο «έχτισε» σταδιακά το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ενσωματώνοντας τμηματικά στο Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (Ν. 4067/2012) περιβαλλοντικά και χωροταξικά απαράδεκτες και αντιεπιστημονικές ρυθμίσεις, οι οποίες απειλούν να τινάξουν στο αέρα πολεοδομικά κεκτημένα δεκαετιών και να υποβαθμίσουν οριστικά και αμετάκλητα την ποιότητα ζωής των πολιτών.

Η ΚΕΔΕ είχε ήδη επισημάνει την αντισυνταγματικότητα σειράς διατάξεων του ΝΟΚ - κυρίως της τελευταίας πενταετίας- και με την υπ' αριθμ. 161/2023 της 10 Μαΐου 2023 ΟΜΟΦΩΝΗ ΑΠΟΦΑΣΗ του Διοικητικού της Συμβουλίου, είχε απαιτήσει να ληφθούν άμεσα μέτρα για την αναστολή εφαρμογής συνολικά των πολεοδομικών κινήτρων του ΝΟΚ.

Το Υπουργείο Περιβάλλοντος όμως, εξακολούθησε να «κωφεύει» συστηματικά και να μην λαμβάνει κανένα μέτρο, αδιαφορώντας προκλητικά για τις «φωνές» της ΚΕΔΕ καθώς και επιστημονικών φορέων, που απηύθυναν εκκλήσεις για ενεργοποίηση του Υπουργείου και νομοθετική «περιφρούρηση» του περιβάλλοντος.

Απέναντι σ' αυτή τη «συμπεριφορά» το Συμβούλιο της Επικρατείας, το Ανώτατο Ακυρωτικό Δικαστήριο της Χώρας με σειρά αποφάσεων κατέδειξε ως αντισυνταγματικές, και ειδικότερα ως παραβιάζουσες το άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, σειρά διατάξεων του Ν.Ο.Κ. παραπέμποντας το ζήτημα προς οριστική κρίση στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου. (βλ. 310/2024 απόφαση του Ε΄ Τμήματος ΣΤΕ).

Επειδή 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.).

Επειδή 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.).

Επειδή 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.

Απέναντι στο αδιέξοδο το οποίο δημιούργησε το Υπουργείο Περιβάλλοντος με την στάση του και την αδράνειά του παρατείνει αδικαιολόγητα και επιτείνει την ανασφάλεια πολεοδομικού δικαίου αντί να την διασφαλίζει σύμφωνα με τις συνταγματικές επιταγές για την προστασία του περιβάλλοντος αλλά και την προστασία της ιδιοκτησίας.

Το Υπουργείο γνωρίζει ότι σύμφωνα με την πάγια νομολογία του ΣΤΕ:

- **κατισχύουν τα ειδικά προεδρικά διατάγματα με χαμηλότερους όρους δόμησης** έναντι των κινήτρων του ΝΟΚ στη δόμηση και τα ύψη των κτιρίων,
- **απαιτείται ολοκληρωμένος πολεοδομικός και χωροταξικός σχεδιασμός**, ο οποίος είναι εν εξελίξει μέσω του προγράμματος «Κωνσταντίνος Δοξιάδης» των νέων ΤΠΣ αλλά δεν έχει ολοκληρωθεί με την έκδοση νέων ΠΔ, ως προϋπόθεση για τον καθορισμό νέων χρήσεων γης και νέων όρων δόμησης ,
- **προστατεύεται το πολεοδομικό κεκτημένο χαμηλής δόμησης των υφιστάμενων ΓΠΣ πόλεων και οικισμών,**
- **απαιτείται να εφαρμοστεί πλαίσιο εκτίμησης της φέρουσας ικανότητας κάθε περιοχής για μεταβολές στους όρους δόμησης**, η οποία έχει νομοθετηθεί από το ΥΠΕΝ αλλά δεν έχει εκδοθεί υπουργική απόφαση και το προβλεπόμενο δευτερογενές δίκαιο για να εφαρμοστεί.

Το ΥΠΕΝ με την πολιτική που ακολουθεί, εκθέτει σε ευθύνες έναντι ιδιωτών επενδυτών, ΥΔΟΜ, ιδιώτες μηχανικούς και νομικούς και σε αποζημιώσεις εις βάρος Δήμων και εν τέλει των χρημάτων των φορολογουμένων πολιτών, για οικοδομικές άδειες με διατάξεις του ΝΟΚ που έχουν ήδη κριθεί ως αντισυνταγματικές από το ΣΤΕ και σε κάθε προσφυγή θα ακυρωθούν.

Με αφορμή αυτή τη ρύθμιση, η Ολομέλεια του Συμβουλίου Επικρατείας, με πλήρη ομοφωνία όλων των μελών, αναφέρει ότι όταν εκδίδεται μία απόφαση του Συμβουλίου Επικρατείας, είναι υποχρεωμένες οι Πολεοδομικές Αρχές να την τηρούν και οι ιδιώτες πια δεν μπορούν να επικαλούνται άγνοια. Διότι, η απόφαση της Ολομέλειας του ΣΤΕ στο θέμα της εκτός σχεδίου δόμησης αναφέρει ότι, ο συνετός ιδιώτης που αιτείται την έκδοση οικοδομικής άδειας αλλά και οι τεχνικοί του σύμβουλοι, (μηχανικοί και νομικοί),

οφείλουν να τον ενημερώνουν. Περαιτέρω υπάρχει ευθύνη και των πολεοδομικών αρχών να λαμβάνουν υπόψη τους την εν λόγω απόφαση της Ολομέλειας.

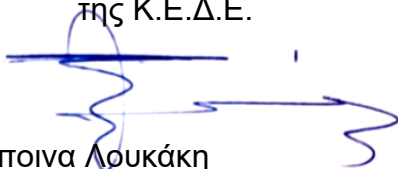
Υπ' αυτά τα δεδομένα εισηγούμαστε να ληφθεί νέα απόφαση για την ΑΜΕΣΗ ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ συνολικά των πολεοδομικών κινήτρων του ΝΟΚ, ως την έκδοση της σχετικής απόφασης της Ολομέλειας του ΣΤΕ.

.....
ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο Γενικός Γραμματέας της Κ.Ε.Δ.Ε.


Δημήτριος Καφαντάρης
Δημοτικός Σύμβουλος Πύλου-Νέστορος

Η Αναπληρώτρια Γενική Διευθύντρια
της Κ.Ε.Δ.Ε.


Δέσποινα Λουκάκη