

## ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

### **Δήλωση του Πρόεδρου του ΣΒΑΠ Αλέξη Μαυραγάνη για τις εξελίξεις μετά την απόφαση του Σ.Τ.Ε. για τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ.)**

Στη Συνεδρίαση του Δ.Σ. του Σ.Β.Α.Π. που πραγματοποιήθηκε την Παρασκευή 20/12/2024 ο Πρόεδρος του Σ.Β.Α.Π. Αλέξης Μαυραγάνης δήλωσε σχετικά με την απόφαση του Σ.Τ.Ε. για τις διατάξεις του Ν.Ο.Κ. ότι : «Η απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ) για τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ) αποτελεί δικαίωση και δίνει ελπίδα για την διασφάλιση της ποιότητας ζωής στις πόλεις μας και για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Οι πολεοδομικές και χωροταξικές ρυθμίσεις πρέπει να εξυπηρετούν τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων και όχι να ενδίδουν σε εργολαβικά και εν γένει ιδιωτικά συμφέροντα που υποβαθμίζουν τις ζωές μας.

Ο Σύνδεσμος Βιώσιμης Ανάπτυξης Πόλεων (Σ.Β.Α.Π) με ψήφισμά του ήδη από τις αρχές του έτους (3/2024), είχε ταχθεί υπέρ της αναστολής εφαρμογής των πολεοδομικών κινήτρων (bonus) του ΝΟΚ, υπογραμμίζοντας ότι «οι Δήμοι είναι αντιμέτωποι με ένα άνευ προηγουμένου πολεοδομικό αδιέξοδο που “έχτισε” σταδιακά το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ενσωματώνοντας σε δόσεις (τμηματικά) στο Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (Ν. 4067/2012) περιβαλλοντικά και χωροταξικά απαράδεκτες και αντιεπιστημονικές ρυθμίσεις, οι οποίες απειλούν να τινάξουν στον αέρα μείζονα θετικά πολεοδομικά κεκτημένα δεκαετιών και να υποβαθμίσουν οριστικά και αμετάκλητα την ποιότητα ζωής των πολιτών.

Το ΔΣ του ΣΒΑΠ από τότε είχε ρητά απευθύνει έκκληση προς την πολιτεία να προχωρήσει σε έναν ολοκληρωμένο σχεδιασμό που θα ανταποκρίνεται στις πραγματικές ανάγκες των τοπικών κοινωνιών, μακριά από πρακτικές που παραβιάζουν το Σύνταγμα και τη λογική της ισόρροπης ανάπτυξης.

Παρά όμως την απόφαση του ΣΤΕ, η οποία αποκαθιστά την ορθή λογική για την εξέλιξη και την εφαρμογή του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, οι ανακοινώσεις σχολιασμού της δικαστικής απόφασης των ηγεσιών τόσο του υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας (ΥΠΕΝ) όσο και του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ) δείχνουν ότι οφείλουμε ως τοπικές κοινωνίες και αυτοδιοικητικοί θεσμοί να παραμείνουμε σε εγρήγορση για την υπεράσπιση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής των κατοίκων, γιατί είναι φανερό ότι προετοιμάζουν το έδαφος για την επαναφορά από το «παράθυρο» των απαράδεκτων ρυθμίσεων που προβλέπονταν μέχρι προ της απόφασης στον ΝΟΚ, μέσω της εισαγωγής τους στα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια των πόλεων μας. Συνεχίζουμε να μένουμε ενήμεροι και έτοιμη για κάθε αναγκαία δράση, γιατί η μάχη των κοινωνιών μας για το περιβάλλον και το βιώσιμο μέλλον των πολιτών και των νέων είναι μπροστά.»

Αναλυτικά η απόφαση του Δ.Σ. του Συνδέσμου Βιώσιμης Ανάπτυξης Πόλεων στην συνεδρίαση της 28<sup>ης</sup> Μαρτίου 2024 όπου ζητά την άμεση αναστολή εφαρμογής συνολικά των πολεοδομικών κινήτρων του Ν.Ο.Κ.:

*Εγκρίνει την έκδοση του ακόλουθου ψηφίσματος για την άμεση αναστολή εφαρμογής των πολεοδομικών κινήτρων 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 αντιεμπιστημονικές 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 εμπιστημονικών 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 οφείλουν, είναι υποχρεωμένες οι Πολεοδομικές Αρχές να την τηρούν και οι ιδιώτες πια δεν μπορούν να επικαλούνται άγνοια. Διότι, η απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ για την εκτός σχεδίου δόμηση, «ο συνετός ιδιώτης που αιτείται την έκδοση οικοδομικής άδειας αλλά και η τεχνικοί του σύμβουλοι, δηλαδή οι μηχανικοί του και οι νομικοί του παραστάτες, δηλαδή δικηγόροι του, οφείλουν να τον ενημερώνουν. Επομένως στην πραγματικότητα, υπάρχει και ευθύνη των πολεοδομικών αρχών να λάβουν υπόψη τους αυτήν την απόφαση.*

***Ζητάμε υπεύθυνα και μετ' επιτάσεως την ΑΜΕΣΗ ΑΝΑΣΤΟΛΗ***

***ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ συνολικά των πολεοδομικών κινήτρων του ΝΟΚ.***