

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

ΑΘΗΝΑ : 28.5.2021
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ : 6^η
ΠΡΑΞΗ : 21
ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Ε. Μπακογιάννης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ : Ν. Μουκαζής, Θ. Γαλάνη, Θ. Ψυχογιός, Α. Σκάρλα, Δ. Παναγιώτου (κωλυομένου του τακτικού μέλους), Ν. Τριανταφυλλόπουλος, Κ. Καρατσώλης, Μ. Παπαμιχαήλ

ΘΕΜΑ : Εφαρμογή του άρθρου 28 παρ. 2 του ν. 4067/2012 σχετικά με την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 1^ο21 του ν. 4067/2012 και την παρ. 1 του άρθρου 8 του ν.1577/1985 για τις περιοχές που ίσχυε το πρώην πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης.

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη του :

- (α) Το από 11.3.2021 γνωμοδοτικό υπόμνημα του Δικηγορικού Γραφείου Ανδρέας Δ. Παπαπετρόπουλος & Συνεργάτες (αρ.πρ. ΚΕΣΥΠΟΘΑ 53/22.3.2021)
- (β) Την από 21.12.2020 αίτηση – ερώτημα της εταιρείας «ΠΑΦΙΛΙΑ ΕΛΛΑΣ ΑΕ – ΤΕΧΝΙΚΗ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με τα συνημμένα της (αρ.πρ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑΠ/126413/4727/31.12.2020, αρ.πρ. ΚΕΣΥΠΟΘΑ 2/7.1.2021)
- (γ) Το με αρ.πρ. ΚΕΣΥΠΟΘΑ 90/27.5.2021 υπόμνημα της εταιρείας «ΠΑΦΙΛΙΑ ΕΛΛΑΣ ΑΕ – ΤΕΧΝΙΚΗ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με τα συνημμένα του
- (δ) Το από 26.3.2021 ενημερωτικό σημείωμα της Δ/σης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών & Αδειοδοτήσεων του ΥΠΕΝ

και μετά από διαλογική συζήτηση που ακολούθησε μεταξύ των μελών, αναφορικά με την ισχύ ή την κατάργηση του τρίτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 1577/1985 σύμφωνα με το οποίο «Σε περιοχές που κατά τη δημοσίευση της παρούσας διάταξης ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, εφόσον δεν ορίζεται με ειδικές διατάξεις μικρότερο, το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 40% της επιφάνειας του οικοπέδου», μετά τη θεσμοθέτηση του ν. 4067/2012 και ειδικότερα την παρ. 1^α του άρθρου 12 αυτού, γνωμοδότησε **κατά πλειοψηφία** ότι :

Η πρόβλεψη της παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 1577/1985, η οποία ρυθμίζει το ποσοστό κάλυψης σε περιοχές όπου πριν την εφαρμογή του ΓΟΚ '85 ίσχυε το πρώην πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, εξακολουθεί να ισχύει, ως ειδικότερη διάταξη. Ως εκ τούτου, στις περιοχές αυτές δεν εφαρμόζεται το ποσοστό κάλυψης της παρ. 1^α του άρθρου 12 του ν. 4067/2012 ούτε και τυχόν οριζόμενα από ειδικά διατάγματα ποσοστά μεγαλύτερα του 40%, αλλά αντιθέτως, το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης, εφόσον δεν ορίζεται με ειδικές διατάξεις μικρότερο, δεν μπορεί να υπερβαίνει το 40% της επιφάνειας του οικοπέδου.

Μειοψηφούν ο Πρόεδρος κ. Μπακογιάννης και ο εκ των μελών κ. Παπαμιχαήλ, οι οποίοι εκτιμούν ότι δεν υπάρχει ειδικό διάταγμα που να ορίζει ποσοστό κάλυψης μικρότερο του 60 % στο ΝΟΚ και ως εκ τούτου αυτό πρέπει να κατισχύει των υπολοίπων.

Στην απόφαση αυτή συντείνουν τα εξής :

- α) Το γεγονός του ότι το τελικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα το καθορίζει ο συντελεστής δόμησης της περιοχής και όχι η κάλυψη αυτή καθεαυτή. Ειδικά με τα κίνητρα που έχουν δοθεί με το ΝΟΚ για βιοκλιματικά κτίρια και φυτεμένα δώματα, η τελική φυτεμένη επιφάνεια δίνετε να μην επηρεαστεί.
- β) Το ότι η μικρή κάλυψη συντείνει στην επέκταση και διάχυση των πόλεων και όχι στην ανάπτυξη πόλεων με συνεκτικό ιστό ο οποίος παρουσιάζει ευεργετήματα περιβαλλοντικά σε τομείς όπως πχ οι συγκοινωνίες .
- γ) Δεδομένου ότι με το ΓΟΚ '85 υπήρξαν διάφορες παλινωδίες ως προς το αν ισχύει το 40% και χρειάστηκε μια πληθώρα αποφάσεων του ΣτΕ μέχρι να έρθει τελικά η 50261/2001 απόφαση του Γ.Γ. ΥΠΕΧΩΔΕ και να αποσαφηνίσει τα ισχύοντα ποσοστά κάλυψης , είναι κάτι που σίγουρα ελήφθη υπόψη από τους συντάκτες του ΝΟΚ οι οποίοι αν είχαν τη βούληση να εξακολουθεί να ισχύει το 40% θα το είχαν αποσαφηνίσει με ένα κείμενο ανάλογο της υπ αρ. 50261/2001 απόφασης.
- δ) Με τις ευεργετικές διατάξεις του ΝΟΚ ως προς την πραγματοποιούμενη δόμηση υπάρχουν οικόπεδα σε τμήματα πόλεων με χαμηλή κάλυψη 40%, τα οποία δεν μπορούν να εξαντλήσουν τον συντελεστή δόμησης και να εφαρμοστούν σε αυτά τα παρεχόμενα ευεργετήματα .
- ε) Δημιουργείτε μεγάλη οικονομική και κοινωνική ανισότητα όταν στα στενά όρια ενός Δήμου υπάρχουν ζώνες με διαφορετικά ποσοστά κάλυψης τα όρια των οποίων μπορεί να τα καθορίζει η μια και η άλλη πλευρά ενός δρόμου .

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ

Χ. ΚΑΣΑΠΗ