

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

ΑΘΗΝΑ : **25.10.2021**
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ : **20^η**
ΠΡΑΞΗ : **75**
ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Ε. Μπακογιάννης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ : Κ. Χριστοπούλου, Θ. Γαλάνη, Α. Σκάρλα, Π. Βουλέλλης, Ν. Τριανταφυλλόπουλος, Κ. Καρατσώλης, Κ. Τσελίκης (κωλυομένου του τακτικού μέλους)

ΘΕΜΑ : **(α)** Διευκρινίσεις σχετικά με τις προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού αερισμού κλιμακοστασίων του άρθρου 14 του ν. 4067/2012 όπως τροποποιήθηκε.
(β) Διευκρινίσεις σχετικά με τον υπολογισμό του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους μετά την ταυτόχρονη εφαρμογή του άρθρου 10 και 25 του ν. 4067/2012 όπως τροποποιήθηκε, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 27 του ιδίου νόμου.
(γ) Διευκρινίσεις για τη δυνατότητα ένταξης στο άρθρο 10 του ν. 4067/2012 όπως τροποποιήθηκε.
(δ) Διευκρινίσεις για τον τρόπο υπολογισμού μείωσης του ποσοστού κάλυψης σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ.8 περ. δ του ν. 4067/2012 όπως τροποποιήθηκε.

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη του :

- (α) το με αρ.πρ. 1231/22.4.2021 έγγραφο του Δήμου Περιστερίου με αρ.πρ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑΠ/39726/1481/22.4.2021 και αρ.πρ. ΚΕΣΥΠΟΘΑ 77/26.4.2021 του ΥΠΕΝ,
- (β) τα από 14.10.2021 ενημερωτικά σημειώματα προς το ΚΕΣΥΠΟΘΑ της Δ/σης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του ΥΠΕΝ

και μετά από διαλογική συζήτηση που ακολούθησε μεταξύ των μελών, γνωμοδότησε ομόφωνα για κάθε ερώτημα ως εξής :

(α) Το ερώτημα έχει ήδη επιλυθεί με την παρ. 13 του άρθρου 122 του ν.4819/2021, με αποτέλεσμα να παρέλκει η εξέτασή του από το Συμβούλιο.

(β) Το ερώτημα αφορά τον υπολογισμό του ύψους στην περίπτωση ταυτόχρονης εφαρμογής των κινήτρων του άρθρου 10 και του άρθρου 25 του ν. 4067/2012, τα οποία προβλέπουν αύξηση του συντελεστή δόμησης.

Στην παρ. 1 του άρθρου 10 του ΝΟΚ «Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές» παρέχεται το κίνητρο της ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, υπό ορισμένες προϋποθέσεις (ποσοστιαία μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου ή και συνδυασμός αυτής με απόδοση σε κοινή χρήση επιφάνειας του οικοπέδου ή απόσυρση κτηρίου).

Στο ίδιο άρθρο προβλέπεται ότι «... δίνεται κίνητρο προσαύξησης του επιτρεπόμενου ύψους έως το ανώτατο κατά το άρθρο 15 ύψος για τον προσαυξημένο συντελεστή δόμησης».

Στην παρ. 1 και 2 του άρθρου 25 του ΝΟΚ δίνεται κίνητρο αύξησης του σ.δ για τη δημιουργία κτηρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης, χωρίς αναφορά σε αντίστοιχη προσαύξηση του επιτρεπόμενου ύψους του κτηρίου για τον προσαυξημένο συντελεστή δόμησης.

Στην παρ. 3 του άρθρου 27 του ΝΟΚ προβλέπεται ότι «Σε περίπτωση που συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 10 όσο και του άρθρου 25 η προσαύξηση του συντελεστή δόμησης υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε περίπτωση επί του αρχικού συντελεστή».

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι σε περίπτωση παράλληλης εφαρμογής των άρθρων 10 και 25 του ΝΟΚ, η προσαύξηση του επιτρεπόμενου ύψους κατά το άρθρο 15 γίνεται αποκλειστικά και μόνο βάσει του προσαυξημένου συντελεστή δόμησης που έχει υπολογιστεί κατά το άρθρο 10 του ΝΟΚ, χωρίς δηλαδή να προσαυξάνεται το ύψος από την εφαρμογή του άρθρου 25.

Ωστόσο, το Συμβούλιο προτείνει στο ΥΠΕΝ την επανεξέταση της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 25 του ν.4067/12 όπως ισχύει, ως προς τη δυνατότητα προσαύξησης και του ύψους, καθώς κρίνεται ότι με τον περιορισμό αυτό το κίνητρο της αύξησης του σ.δ ενδεχομένως να μην μπορεί να αξιοποιηθεί στο σύνολό του.

(γ) Για το ερώτημα σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 10 του ΝΟΚ και ειδικότερα την απαίτηση διασφάλισης για την εφαρμογή του, πέραν της μεγαλύτερης επιφανείας του οικοπέδου από την κατά κανόνα αρτιότητα, και του κατά κανόνα προσώπου, το Συμβούλιο αποφάσισε να συνεχίσει τη συζήτηση του θέματος σε επόμενη συνεδρίαση.

(δ) Το ερώτημα αφορά τον τρόπο υπολογισμού της μείωσης του αναφερόμενου ποσοστού κάλυψης κατά 5% της παρ. 8 περ. δ του άρθρου 15 του ν. 4067/2012, όπως ισχύει και ειδικότερα αν η ανωτέρω μείωση είναι ποσοστιαία ή αφαιρούνται 5 ακέραιες μονάδες από την ισχύουσα επιτρεπόμενη κάλυψη.

Το Συμβούλιο, γνωμοδοτεί ότι το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου με την εφαρμογή της μείωσης κατά 5% υπολογίζεται ως εξής: ποσοστό κάλυψης – 5% x ποσοστό κάλυψης, ήτοι 0,95 x ποσοστό κάλυψης.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ

Χ. ΚΑΣΑΠΗ