

Ανοίγει ο δρόμος για την έκδοση σύγχρονου ΝΟΚ

ΣΤΕ: Ποια στοιχεία δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης

Στέγες με σοφίτα, κλιμακοστάσια, θερμομονωτικοί τοίχοι και απολήξεις κλιμακοστασίων και ανελκυστήρων δεν υπολογίζονται στον συντελεστή δόμησης.

Της Τέτης Ηγουμενίδη
tighoumenidi@nafstemporiki.gr

ΤΑ ΠΑΡΑΠΑΝΩ έκρινε το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣΤΕ) με την 2035/2025 απόφαση του Ε΄ Τμήματος και με αφορμή προσφυγή του Δήμου Κηφισιάς. Η απόφαση αυτή αναμενόταν με ενδιαφέρον από την κατασκευαστική αγορά, καθώς ουσιαστικά αφορά και θα έχει εφαρμογή σε όλη τη χώρα.

Την ίδια στιγμή περιορίζει τις δικαστικές εκκρεμότητες για τα μόνους στη δόμηση του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ), ανοίγοντας τον δρόμο στο υπουργείο Περιβάλλοντος (ΥΠΕΝ) να προχωρήσει στην έκδοση του νέου ΝΟΚ που έχει εξαγγείλει. Εκκρεμούν κυρίως οι αποφάσεις του ΣΤΕ για τα μόνους που αφορούν υπόσκαφα και λιθοσώματα.

Με την ίδια απόφαση το ΣΤΕ απαγορεύει την επέκταση των υπογείων εκτός περιγράμματος του υπέργειου οικοδομήματος, ωστόσο, αυτό δείχνει να μην έχει

καθολική εφαρμογή γιατί η ακύρωση της οικοδομικής άδειας ως προς το συγκεκριμένο μέρος αφορά το παραδοσιακό τμήμα της Κηφισιάς και την κοπή υψηλών δέντρων σε αυτά.

Ειδικότερα, από το Ε΄ Τμήμα του ΣΤΕ (Πρόεδρος Χ. Ντουκάκης, Εισηγητής Δ. Πουργάκης, Πάρεδρος) κρίθηκε ότι «το από 28.9.1987 προεδρικό διάταγμα (Δ΄ 1035) περί χαρακτηρισμού τμήματος του Δήμου Κηφισιάς ως παραδοσιακού, περί αναθεώρησης των όρων και περιορισμών δόμησης και περί καθορισμού στο τμήμα αυτό ειδικών χρήσεων γης (όπως τροποποιήθηκε στη συνέχεια), εν όψει του περιεχομένου των ειδικών μελετών και εισηγήσεων που προηγήθηκαν της έκδοσής του και ελλείψει ειδικών, περί του αντιθέτου διατάξεων, δεν απαγορεύει, μεταξύ άλλων:

α) Την μη προσμέτρηση των κλιμακοστασίων, των θερμομονωτικών τοίχων και της απόληξης κλιμακοστασίου στον συντελεστή δόμησης, βάσει των γενικών διατάξεων του ΝΟΚ, διότι οι κατασκευές αυτές δεν συνιστούν χώρους κατοίκησης, και

β) Την κατασκευή, πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος



Χάριν της προστασίας του περιβάλλοντος απαγορεύεται η επέκταση υπογείων εκτός περιγράμματος της ανωδομής στο παραδοσιακό τμήμα της Κηφισιάς για οποιαδήποτε χρήση.

της περιοχής, βάσει των γενικών διατάξεων του ΝΟΚ, στέγης με σοφίτα, χώρου απόληξης κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα, καθώς και ασκευούς πισίνας, εφόσον οι κατασκευές αυτές εντάσσονται σε ενιαίο αισθητικό σύνολο, έχουν μικρό μέγεθος, ανεγείρονται σε θέση του δώματος που βρίσκεται σε σημαντική υποχώρηση από την πρόσφυση, οπότε δεν προσομοιάζουν μορφολογικά με όροφο και έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής».

Τήρηση χαρακτηριστικών

Το Δικαστήριο παράλληλα, απορρίπτοντας ισχυρισμούς του Δήμου, έκρινε ότι η έννοια του μέσου συντελεστή δόμησης ουδόλας ταυτίζεται με τον ανώτατο συντελεστή και, κατά συνέπεια νομίμως, κα-

ταρχήν, η πολεοδομική ενότητα Κεφαλαρίου, για την οποία πρόκειται, διακρίνεται σε επιμέρους περιοχές με συντελεστή άλλστε ανώτερο και άλλοτε κατώτερο του μέσου, που, μάλιστα, είχαν θεσπιστεί πριν από την καθιέρωση μέσου συντελεστή. Με την εφαρμογή δε των συντελεστών της κάθε περιοχής και όχι ενιαίου σ.δ. σε ολόκληρη την πολεοδομική ενότητα διασφαλίζεται η τήρηση των επιμέρους χαρακτηριστικών κάθε περιοχής και προστατεύονται καλόπιστοι ιδιώτες, που δόμουν με τον (νομίμως, σύμφωνα με τα παραπάνω), προβλεπόμενο σ.δ. κάθε περιοχής. Με άλλα λόγια το ΣΤΕ ξεκαθαρίζει ότι δεν έχει καμία σχέση ο μέσος συντελεστής δόμησης των παλαιών ΠΠΣ με τον νέο μέγιστο συντελεστή δό-

μησης, που μπορεί να τίθεται σε μία περιοχή Δήμου με τα νέα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ).

Φρένο σε υπόγεια

Ωστόσο, σύμφωνα επίσης με την εν λόγω απόφαση του ΣΤΕ, «χάριν της προστασίας της υψηλής φυτικής βλάστησης, του φυσικού περιβάλλοντος και της φυσιογνωμίας της περιοχής, το ως άνω προεδρικό διάταγμα, καθ' ερμηνεία των ειδικών αυτού διατάξεων, απαγορεύει την επέκταση υπογείων εκτός περιγράμματος της ανωδομής του κτιρίου (δηλαδή εκτός περιγράμματος του υπέργειου οικοδομήματος) στο παραδοσιακό τμήμα της Κηφισιάς, όχι μόνο για χρήση γκαράζ, αλλά και για οποιαδήποτε άλλη χρήση».

Απορρίφθηκε ο ισχυρισμός ότι η έννοια του μέσου συντελεστή δόμησης ταυτίζεται με τον ανώτατο συντελεστή.