



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΓΛΥΦΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ
ΟΡΓΑΝΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
Από το Πρακτικό της με αριθ. 4/2024
Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου
Αριθμός Απόφασης **28/2024**

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

«Λήψη απόφασης για την αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών με χρήση των κινήτρων των ά. 10,15 παρ. 8 και 25 του ν. 4067/2012, όπως ισχύει (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός) και για την ανάληψη πρωτοβουλιών για τον περιορισμό της δόμησης με χρήση των πολεοδομικών κινήτρων των ως άνω διατάξεων»

Στη Γλυφάδα σήμερα, την 20η του μήνα **Μαρτίου** του έτους **2024** ημέρα της εβδομάδας **Τετάρτη** και ώρα **7.30 μ.μ.** συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο ύστερα από την με αριθ. πρωτ. **8490/15.3.2024** έγγραφη ειδοποίηση - πρόσκληση της Προέδρου του, που δημοσιεύτηκε στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων του Δήμου και επιδόθηκε στον κ. Δήμαρχο και σε καθέναν από τους Συμβούλους, σύμφωνα με το άρθρο 95 παρ. 3 του Δ.Κ.Κ. (Ν. 3463/06 - 114 Α΄) σε συνδυασμό με το άρθρο 67 παρ. 4 του Ν. 3852/2010 (87 Α΄) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρ. 6 του Ν. 5056/2023 (163 Α΄), για τη συζήτηση και λήψη αποφάσεων στα θέματα που περιλαμβάνονται στην ημερήσια διάταξη της πιο πάνω πρόσκλησης. Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης αυτής, η κ. Πρόεδρος διαπίστωσε ότι σε **σύνολο 35 μελών βρέθηκαν παρόντα τα 30**, οπότε κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης, δεδομένου ότι υπήρχε η από το Νόμο προβλεπόμενη απαρτία και συγκεκριμένα :

Κατά την έναρξη της συνεδρίασης ήταν **ΠΑΡΟΝΤΕΣ** οι δημοτικοί σύμβουλοι κ.κ.

ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ Γεώργιος, **ΑΚΡΙΒΟΣ** Δημήτριος, **ΑΡΓΥΡΟΠΟΥΛΟΥ** Αναστασία, **ΒΑΜΒΑΚΕΡΟΥ** Γεωργία, **ΓΙΑΚΟΥΜΑΚΗΣ** Σταύρος, **ΔΗΜΟΥ** Σπυρίδων, **ΚΑΡΑΜΗΝΑΣ** Πέτρος, **ΚΑΡΑΧΟΥ-ΣΚΟΥΤΑΡΗ** Ελένη, **ΚΑΣΣΕΡΗΣ** Μάριος, **ΚΑΥΚΑ** Άννα, **ΚΥΡΙΑΚΟΠΟΥΛΟΥ** Μαρία, **ΛΕΒΕΤΣΟΒΙΤΗΣ** Νικόλαος, **ΜΑΡΟΥΛΗ - ΣΑΠΟΥΝΑΚΗ** Ελεονώρα, **ΜΗΛΙΑΡΕΣΗ** Μαρία, **ΜΙΧΑΛΑΚΑΚΟΣ** Χρήστος, **ΜΟΥΛΑΚΑΚΗΣ** Βασίλειος, **ΝΙΚΑΚΗΣ** Βασίλειος, **ΝΙΤΣΙΟΠΟΥΛΟΣ** Δημήτριος, **ΠΑΤΕΡΑΚΗ** Αναστασία, **ΣΚΑΛΤΣΑΣ** Ιωάννης, **ΤΖΟΥΒΕΛΗΣ** Ιωάννης **ΤΣΑΓΚΛΑΣ** Ορέστης, **ΤΣΑΚΙΡΗΣ** Δημήτριος, **ΤΣΑΜΠΙΡΑΣ** Νικόλαος, **ΧΑΝΤΖΟΣ** Εμμανουήλ, **ΧΑΡΙΣΗ-ΜΠΙΛΙΑ** Δαφνούλα, **ΓΕΩΡΓΟΥΛΑΣ** Ευστάθιος, **ΓΙΑΧΟΣ** Παναγιώτης, **ΣΤΕΦΑΝΙΔΗΣ** Αλέξιος, **ΘΕΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΥ** Αργυρώ, ήτοι συνολικά 30 Δημοτικοί Σύμβουλοι

Μετά την έναρξη της συνεδρίασης **ΠΡΟΣΗΛΘΑΝ δύο (2)** δημοτικοί σύμβουλοι, οι κ. :

- **ΒΡΥΖΙΔΗΣ** Νικόλαος, **ΤΑΒΕΡΝΑΡΑΚΗΣ** Γεώργιος, στο στάδιο των ερωτήσεων-απαντήσεων

Καθ' όλη τη διάρκεια της συνεδρίασης **ΑΠΟΥΣΙΑΣΑΝ τρεις (3)** δημοτικοί σύμβουλοι οι κ.κ.

- **ΔΕΝΑΞΑ** Ελένη, **ΔΟΡΚΟΦΙΚΗΣ** Περικλής, **ΚΟΥΡΟΥΠΑΚΗΣ** Στυλιανός

Στη συνεδρίαση αυτή ήταν παρών και ο Δήμαρχος κ. **ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ**, που καλέστηκε νόμιμα με την παραπάνω πρόσκληση της Προέδρου.

Πριν τη συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης υποβλήθηκαν από δημοτικούς συμβούλους ερωτήσεις για διάφορα θέματα, στις οποίες απάντησαν κατά περίπτωση ο Δήμαρχος και οι Αντιδήμαρχοι.

Στο 1^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης «Λήψη απόφασης για την αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών με χρήση των κινήτρων των ά. 10,15 παρ. 8 και 25 του ν. 4067/2012, όπως ισχύει (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός) και για την ανάληψη πρωτοβουλιών για τον περιορισμό της δόμησης με χρήση των πολεοδομικών κινήτρων των ως άνω διατάξεων», η κ. Πρόεδρος έθεσε υπόψη του Σώματος πρόταση του Δημάρχου, η οποία έχει ως εξής :

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΔΗΜΟΣ ΓΛΥΦΑΔΑΣ

Γραφείο Δημάρχου

Πληροφορίες: 2132025392, -393

Ταχ. Δ/ση: Άλσους 15, Γλυφάδα

email: grammateia@glyfada.gr

Α.Π. 8493/2024

Προς : Την κ. Πρόεδρο του
Δημοτικού Συμβουλίου

Θέμα: Λήψη απόφασης για την αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών με χρήση των κινήτρων των ά. 10,15 παρ. 8 και 25 του ν. 4067/2012, όπως ισχύει (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός) και για την ανάληψη πρωτοβουλιών για τον περιορισμό της δόμησης με χρήση των πολεοδομικών κινήτρων των ως άνω διατάξεων.

Αξιότιμη κ. Πρόεδρε,

Έχοντας υπόψη:

(α) Τα ά. 10, 15 παρ. 8 και 25 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012), όπως ισχύει, με βάση τα οποία υπό προϋποθέσεις δόθηκε η δυνατότητα ανέγερσης οικοδομών με προσαύξηση συντελεστή δόμησης και υπέρβασης του προβλεπόμενου ύψους σε σχέση με τις γενικές διατάξεις του ΝΟΚ.

(β) Το γεγονός ότι η αυξημένη δόμηση και τα μεγάλα ύψη των οικοδομών **επιβαρύνουν το αστικό περιβάλλον, υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής στην πόλη και επιδεινώνουν τους όρους διαβίωσης**, ενώ τα οφέλη που προκύπτουν από την εφαρμογή των κινήτρων, δηλαδή η παραχώρηση κάποιων τμημάτων των ανεγειρόμενων γεωτεμαχίων σε κοινή χρήση, η μείωση της κάλυψης των οικοπέδων, οι φυτεύσεις και η ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων, **δεν είναι ικανά να αντισταθμίσουν την βλάβη που προκαλείται στο φυσικό, οικιστικό και αισθητικό περιβάλλον** από την αύξηση του συντελεστή δόμησης και του ύψους των κτιρίων.

(γ) Το γεγονός ότι οι προβλέψεις κινήτρων κατά τις ως άνω διατάξεις τυγχάνουν γενικής εφαρμογής, **δεν έχουν λάβει υπόψη τους τις ειδικές συνθήκες κάθε περιοχής, πολλώ δε μάλλον τις ιδιαιτερότητες της πόλης μας**. Εξάλλου, η ωφέλεια για το περιβάλλον από την εφαρμογή των «κινήτρων» (περισσότερο πράσινο, μεγαλύτεροι κοινόχρηστοι χώροι, ενεργειακά αποδοτικότερα κτίρια κ.ο.κ) δεν τεκμηριώνεται από κάποια επιστημονική μελέτη, η οποία θα μπορούσε να καταδείξει την προσφορότητα των συγκεκριμένων μέτρων για την επίτευξη των επιδιωκόμενων σκοπών. Εξάλλου δεν έχει γίνει καμία τεκμηρίωση για το **αν οι επιδιωκόμενοι ως άνω σκοποί θα μπορούσαν να επιτευχθούν με άλλα μέτρα, λιγότερο επιβαρυντικά για το περιβάλλον** σε σχέση με την αύξηση του συντελεστή δόμησης και του ύψους των κτιρίων.

(δ) Το γεγονός ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός της Γλυφάδας είναι σχετικά πρόσφατος, **έχει δε στο**

πλαίσιο αυτού ληφθεί πρόνοια για την εξασφάλιση ποιότητας ζωής και τους όρους διαβίωσης των κατοίκων. Το αστικό τμήμα του Δήμου έχει δομηθεί στην πλειοψηφία του με το **πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα και με πρασιές**, με αποτέλεσμα να έχει αναπτυχθεί χαμηλή και υψηλή βλάστηση κατά μήκος των περισσότερων οδών, η οποία σε συνδυασμό με τους ιδιωτικούς κήπους και τις κοινόχρηστες εκτάσεις πρασίνου, να **προσδίδουν μια ατμόσφαιρα «κηπούπολης»** στην περιοχή. Επιπλέον, στις περισσότερες μέσης ηλικίας οικοδομές δεν έχει εξαντληθεί ούτε ή άλλως ο συντελεστής κάλυψης ή και δόμησης. Ενόψει του συγκεκριμένου χαρακτήρα της πόλης που έχει προκύψει από τον τρόπο δόμησης της έως σήμερα, σε συνδυασμό με τη γειτνίασή της με τον Υμηττό και με την παραλιακή ζώνη, αλλά και της ύπαρξης εντός του αστικού ιστού της σημαντικού εμβαδού δασικής έκτασης στην περιοχή «Γκολφ Γλυφάδας», καθίσταται προφανές ότι η αύξηση του συντελεστή δόμησης και του ύψους των κτιρίων **θα υποβαθμίσουν την περιοχή μας**, ενώ τα «κίνητρα» δεν θα βελτιώσουν ουσιαδώς την ποιότητα ζωής των κατοίκων της. Είναι δε γνωστό ότι στην πόλη μας, η δυνατότητα επαύξησης του συντελεστή δόμησης και του ύψους των οικοδομών **αντιμετωπίζεται ως αυτοσκοπός για την αύξηση της δομημένης επιφάνειας και της αξίας των οικοδομών** και όχι ως το αναγκαίο αντιστάθμισμα για την βελτίωση της ποιότητας της ζωής των κατοίκων μέσω της αύξησης του πρασίνου ή της μείωσης της κάλυψης.

(ε) Το γεγονός περαιτέρω ότι η αύξηση του συντελεστή δόμησης συνεπάγεται την δυνατότητα κατασκευής περισσότερων κατοικιών - διαμερισμάτων και άρα την αύξηση του πληθυσμού των υπό ανέγερση νέων οικοδομών, **χωρίς να έχει υπάρξει αντίστοιχη πρόβλεψη για τις υποδομές κοινής ωφέλειας που εξυπηρετούν τους νέους κατοίκους της πόλης.**

(στ) Τις πρόσφατες νομολογιακές εξελίξεις αναφορικά με την συμβατότητα των διατάξεων των ά. 10, 15 παρ. 8 και 25 του ν. 4067/2012 με το ά. 24 του Συντάγματος, αλλά και με το ενωσιακό δίκαιο και την **επικείμενη σχετική κρίση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας** (κατόπιν παραπομπής σε αυτή σχετικής αίτησης ακύρωσης με την υπ' αριθμ. 310/2024 απόφαση του Ε' Τμήματος).

(ζ) Το γεγονός ότι τον τελευταίο καιρό **παρατηρείται στην πόλη μας έντονη οικοδομική δραστηριότητα με την συντριπτική πλειοψηφία των νέων οικοδομών να ανεγείρονται με χρήση των «κινήτρων»** που προβλέπονται από τις ως άνω διατάξεις και ειδικότερα με προσαυξημένο συντελεστή δόμησης και καθ' υπέρβαση των γενικών διατάξεων για το ανώτατο ύψος οικοδομής. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι από την αρχή του έτους 2024 έχουν υποβληθεί ηλεκτρονικά περίπου **πενήντα (50) οικοδομικές άδειες** για την ανέγερση πολυώροφων οικοδομών με προσαυξημένο συντελεστή δόμησης και ύψος με χρήση κάποιου ή ακόμα και όλων των κινήτρων που προβλέπονται από τις ως άνω διατάξεις.

(η) Το γεγονός ότι έως σήμερα **δεν έχει κατατεθεί το πόρισμα της Επιτροπής του Υπουργείου Περιβάλλοντος για τις αλλαγές στον ΝΟΚ και δεν δοθεί κάποια ενημέρωση προς την ΚΕΔΕ**

αναφορικά με την κατάργηση/αυστηροποίηση των κριτηρίων υπό τα οποία θα μπορεί να προσαυξάνεται ο συντελεστής δόμησης ή το ύψος των υπό ανέγερση νέων οικοδομών.

(θ) Το γεγονός ότι η **επικείμενη/αναμενόμενη νομοθετική μεταβολή με την κατάργηση/περιορισμό των κινήτρων αναμένεται να αυξήσει σημαντικά τον αριθμό των αιτούντων την έκδοση οικοδομικών αδειών** με χρήση αυτών των κινήτρων και άρα την υπέρμετρη οικιστική επιβάρυνση της πόλης ιδίως σε περιοχές της πόλης (ιδίως της Άνω Γλυφάδας), στις οποίες ήδη σήμερα σημειώνεται υπέρβαση του συντελεστή δόμησης με αποτέλεσμα την περιβαλλοντική και αισθητική υποβάθμιση λόγω πυκνότητας δόμησης.

(ι) Το γεγονός ότι η με αυτούς τους ρυθμούς δόμηση στην πόλη μας **θα δημιουργήσει ένα μη αναστρέψιμο οικιστικό, περιβαλλοντικό και αισθητικό αποτέλεσμα** έως την εξαγγελθείσα νομοθετική μεταβολή - κατάργηση των κινήτρων στη βάση του πορίσματος της ως άνω Επιτροπής ή έως την έκδοση απόφασης της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας επί του ζητήματος της συμβατότητας των ως άνω διατάξεων με το ά. 24 του Συντάγματος και το ενωσιακό δίκαιο.

(ια) Το γεγονός ότι η αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών, **αποκλειστικά** για τις περιπτώσεις στις οποίες ζητείται να γίνει χρήση των προβλεπόμενων από τις ως άνω διατάξεις κινήτρων, και για **περιορισμένο χρονικό διάστημα**, δηλαδή έως την 31.12.2024, οπότε κατά πάσα πιθανότητα θα έχει υπάρξει εξέλιξη (νομοθετική ή νομολογιακή) στο ως άνω ζήτημα, **δεν συνιστά υπέρμετρη επιβάρυνση του δικαιώματος των πολιτών στην ιδιοκτησία** ενόψει του δημοσίου συμφέροντος σκοπού που επιδιώκεται με αυτή την αναστολή, δηλαδή την προστασία του φυσικού, οικιστικού και αισθητικού περιβάλλοντος και της ποιότητας της ζωής των κατοίκων.

(ιβ) Το γεγονός ότι στην πόλη μας υπάρχουν τρεις περιοχές για τις οποίες ισχύει ειδικό πολεοδομικό καθεστώς (για το Πυρναρί το από 04.10.1955 Β.Δ., για τη νέα Ευρυάλη το από 11.12.1980 Π.Δ. και για την περιοχή Καφεπωλών το από 16.08.1993 Π.Δ.) με περιορισμό στο ύψος των οικοδομών, οι οποίες **χρηζουν ειδικής προστασίας**, ενόψει των σκοπών που επέβαλαν εξ αρχής του περιορισμούς στο ύψος των οικοδομών.

Προτείνω να εισηγηθείτε στο Σώμα την λήψη απόφασης:

(i) για την **αναστολή στον Δήμο Γλυφάδας έκδοσης οικοδομικών αδειών, αποκλειστικά για τις περιπτώσεις που ζητείται να γίνει χρήση των πολεοδομικών κινήτρων** που προβλέπονται στις διατάξεις των ά. 10,15 παρ. 8 και 25 του ν. 4067/2012, όπως ισχύει, δηλαδή οικοδομικών αδειών με αυξημένο συντελεστή δόμησης ή/και υπέρβαση ύψους **έως την 31.12.2024**, δηλαδή για περιορισμένο χρονικό διάστημα, κατά το οποίο, όμως, κατά πάσα πιθανότητα θα έχει υπάρξει νομοθετική ενσωμάτωση των τεχνικών πορισμάτων της Επιτροπής του Υπουργείου Περιβάλλοντος που μελετά πιθανές αλλαγές/τροποποιήσεις των ως άνω διατάξεων του ΝΟΚ, αλλά και κρίση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας αναφορικά με την συμβατότητα των ως άνω διατάξεων με το ά. 24 του Συντάγματος και το ενωσιακό δίκαιο και

(ii) για την εξουσιοδότηση του Δημάρχου για την **ανάληψη πρωτοβουλιών για τον περιορισμό της δόμησης με χρήση των πολεοδομικών κινήτρων των ως άνω διατάξεων** (ιδίως την παρακολούθηση των αδειών που εκδίδονται χωρίς προέγκριση και την προσβολή του κύρους αυτών ενώπιον των αρμόδιων Δικαστηρίων κ.ο.κ.).

Ο Δήμαρχος

Γεώργιος Παπανικολάου

Στη συνέχεια η κ. Πρόεδρος αφού έθεσε υπόψη του Σώματος:

- Την πρόταση του κ. Δημάρχου
Κι έχοντας υπόψη:
- Τις διατάξεις των άρθρων 10, 15 παρ. 8 και 25 του Ν. 4067/2012, όπως ισχύει

Και αφού ακολούθησε διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών του, όπως αυτή αναλυτικά αποτυπώνεται στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της εν λόγω συνεδρίασης, έθεσε σε ψηφοφορία την πρόταση της διοίκησης και μετά το τέλος της ψηφοφορίας, κατά την οποία έδωσαν λευκή ψήφο οι κ.κ. Γεωργούλας Ευστάθιος, Γιάχος Παναγιώτης, Στεφανίδης Αλέξιος και Θεοφιλοπούλου Αργυρώ, η κ. Πρόεδρος ανακοίνωσε το αποτέλεσμα αυτής, όπου το Δημοτικό Συμβούλιο

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Αναβάλλει τη λήψη απόφασης επί του θέματος.

Αφού συντάχθηκε η πράξη αυτή υπογράφεται ως εξής:

Ακριβές απόσπασμα,

Γλυφάδα, 21.3.2024

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΔΑΦΝΟΥΛΑ ΧΑΡΙΣΗ - ΜΠΙΛΙΑ