



ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 51

Πρώτηση νομοθετικής ρύθμισης για την κατάργηση της δυνατότητας προσαύξησης του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους κτιρίων που προβλέπει ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (Ν.Ο.Κ. - 4067/2012 - άρθρα 10 & 15 - ΦΕΚ Α' 79/09-04-2012)

Πρακτικό της με αριθ. 8/2021 συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Παπάγου - Χολαργού, της 26^{ης} του μηνός **Μαΐου**, του έτους 2021.

Στον Χολαργό σήμερα, **26.05.2021**, ημέρα **Τετάρτη** και ώρα **18:00**, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Παπάγου - Χολαργού, πραγματοποίησε **τακτική** συνεδρίαση μέσω τηλεδιάσκεψης, ύστερα από την με αριθμό πρωτ. **8954/21.05.2021** πρόσκληση του Προέδρου του Νικόλαου Κουκή, που επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα, σύμφωνα με της διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87).

Διαπιστώθηκε πως υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο **33** μελών ανταποκρίθηκαν στη συνεδρίαση **27** και ονομαστικά οι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

Μαρία Αθανασάκου - Μουντάκη	Βασίλειος Σιαμάνης	Νικήτας Κανάκης
Νικόλαος Κουκής	Χρήστος Πετράκης	Νικόλαος Καραγιάννης
Χρυσούλα (Χρύσα) Παρίση	Μαρία Δημητριάδου - Καρασιμοπούλου	Μαρία Σιώτου
Μιχαήλ Υφαντής	Άννα - Μαρία Τσικρικιώνη	Αναστασία Χαμηλοθώρη - Κουγιουμτζοπούλου
Ειρήνη Βεντουζά - Παπανικολάου	Δήμητρα (Μιμή) Ρουφογάλη	Χαράλαμπος Στάϊκος
Αθανάσιος Αυγουρόπουλος	Γεώργιος Πολύδωρας	Λουκάς Ρίζος
Αθανάσιος Κούτρας	Δημήτριος Τούτουζας	Αντώνιος Ρεκλείτης
Μιχαήλ Χατζής	Γεώργιος Ανυφαντής	Γεώργιος Ρεμούνδος
Μιχαήλ Τράκας	Γεώργιος Αυγερινός	Περικλής Ζήκας

ΑΠΟΝΤΕΣ

Αθανάσιος Βαλυράκης	Παναγιώτης Δεμέστιχας	Κων/νος - Πολυχρόνης Τίγκας
Βικτωρία (Βίκυ) Νικάκη	Βασιλική (Βάνα) Ρετσινιά - Γιαννακοπούλου	Δημήτριος Οικονόμου

(οι οποίοι δεν συμμετείχαν αν και προσκλήθηκαν νόμιμα).

Επίσης προσκλήθηκαν στη συνεδρίαση, οι Πρόεδροι των Κοινοτήτων Παπάγου και Χολαργού κ.κ. Μαρία Δημάκου και Αικατερίνη Γκούμα αντίστοιχα.

Στη συνεδρίαση συμμετείχαν ο Δήμαρχος κος Ηλίας Αποστολόπουλος και η Δημοτική υπάλληλος κα Ειρήνη Πετροπούλου για την τήρηση των πρακτικών της συνεδρίασης.

Ο Πρόεδρος σύμφωνα, με τις προβλέψεις της Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ 55/τ.Α'/11-03-2020, άρθρο 10 παρ. 1) καθώς και την ΚΥΑ Δ1α/Γ.Π.οικ. 29922/13-05-2021 (ΦΕΚ 1944/τ.Β'/13-05-2021), δυνάμει των οποίων

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

η λήψη των αποφάσεων των πάσης φύσεων οργάνων των ΟΤΑ, μπορεί να λαμβάνει χώρα, μέσω τηλεδιάσκεψης, λόγω της ανάγκης περιορισμού και εφαρμογής μέτρων πρόληψης κατά της διασποράς του ιού Covid-19, αναφέρθηκε στο 3^ο θέμα της Ημερήσιας Διάταξης και έδωσε τον λόγο στον Δήμαρχο Παπάγου - Χολαργού κο Ηλία Αποστολόπουλο, ο οποίος εισηγήθηκε τα κάτωθι:

1. Σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 46 του Ν. 4067/2012 (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός), ορίζεται ως **μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου**, το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά. Η μόνωση και η επίστρωση - επικάλυψη της τελικής άνω επιφάνειας του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, δύνανται να βρίσκονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου.

Επίσης στο ίδιο άρθρο 2 στην παρ. 91 ορίζεται ως **ύψος στέγης** η μεγαλύτερη κάθετη απόσταση από το σημείο έδρασής της έως το ανώτατο σημείο της, στο οποίο δεν συμπεριλαμβάνονται η μόνωση και η επίστρωση-επικάλυψή της, και, αν δεν ορίζεται διαφορετικά, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα **2,00μ.** από το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

Το **ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος στην Κοινότητα Παπάγου** σύμφωνα με το ΦΕΚ 42Δ/01-02-1993 καθορίζεται στα **14μ.** και στην **Κοινότητα Χολαργού** στα **16μ.**, σύμφωνα με το ΦΕΚ 132ΑΑΠ/2016.

2. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος μπορεί να προσαυξηθεί, σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 8 του Ν. 4067/2012 όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον Ν. 4759/2020, **μέχρι ένα (1,00)μ.**, στις περιπτώσεις στις οποίες ισχύει **μία** από τις **παρακάτω προϋποθέσεις**:

α) το ισόγειο του κτιρίου χρησιμοποιείται κατά ποσοστό 50% τουλάχιστον για στάθμευση οχημάτων,

β) το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (πυλωτές) κατ' εφαρμογή της περ. ιζ της παρ. 6 του άρθρου 11 και ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος της διατίθεται αποκλειστικά για στάθμευση οχημάτων,

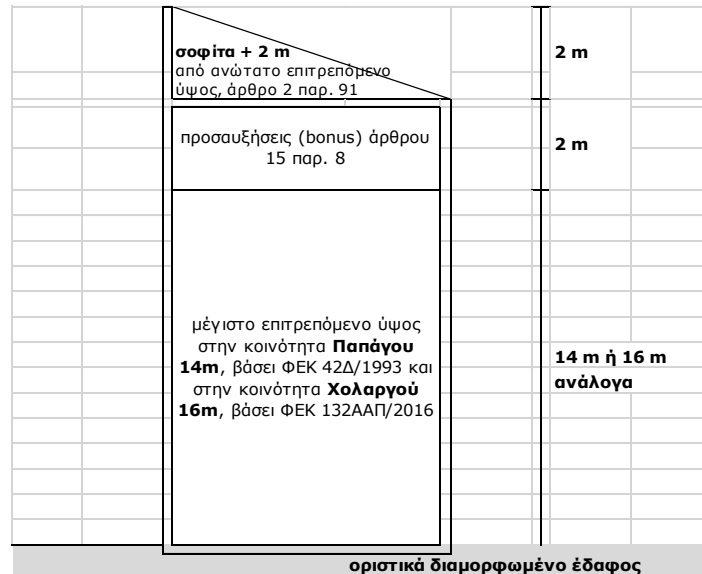
γ) κατασκευάζεται φυτεμένο δώμα επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια του δώματος ή φυτεμένη στέγη επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια της στέγης. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους,

δ) πραγματοποιείται μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά 5%.

και **δύο (2,00)μ.**, όταν ισχύουν **δύο** από τις **παραπάνω προϋποθέσεις** και **ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.**

Επομένως, λόγω του ότι οι διατάξεις αυτές εφαρμόζονται και σε περιπτώσεις καθορισμού μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους από πάσης φύσεως διατάγματα εφόσον δεν περιέχεται ρητή αντίθετη πρόβλεψη σε αυτά, **το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στην Κοινότητα Παπάγου** του Δήμου Παπάγου - Χολαργού μπορεί να ανέβει στα **16μ.** χωρίς σε αυτό να περιλαμβάνεται το ύψος της στέγης **+2μ.**, ήτοι **το τελικό ύψος που δύναται να πραγματοποιηθεί στην Κοινότητα Παπάγου** μπορεί να ανέλθει στα **18μ.** και αντίστοιχα στην **Κοινότητα Χολαργού** στα **20μ.**

3. Σύμφωνα με τον ισχύοντα Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ Ν. 4067/2012 άρθρα 10 & 15 - ΦΕΚ 79/τ.Α'/09-04-2012) οι επιτρεπόμενες αυξήσεις ύψους αποτυπώνονται στον σχέδιο:



4. Βασικά χαρακτηριστικά του πολεοδομικού σχεδιασμού της πόλης μας, υπήρξαν εξαρχής η αραιή δόμηση, ο χαμηλός συντελεστής δόμησης, η οργάνωση των κατοικιών σε ενότητες με διαμορφώσεις αδιεξόδων, **ο καθορισμός του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους στα 14 ή 16 μέτρα, ο οποίος - μαζί με τη δημιουργία πολλών αλσών, χώρων πρασίνου και πεζόδρομων - επιτρέπει την απρόσκοπτη επαφή της πόλης με τον Υμηττό, του οποίου αποτελεί «φυσική συνέχεια».**

Οι νομοθετικές τροποποιήσεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού θέτουν σε κίνδυνο το υπάρχον φυσικό και οικιστικό περιβάλλον και τον διαμορφωμένο χαρακτήρα της πόλης μας, και για τον λόγο αυτό ο Δήμος μας οφείλει να επιδιώξει την προώθηση νομοθετικής ρύθμισης για την κατάργηση της δυνατότητας των προσαυξήσεων (bonus) του άρθρου 15 παρ. 8 του ΝΟΚ του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους κτιρίων, αποσκοπώντας στη διατήρηση του τελικώς πραγματοποιημένου ύψους κτιρίων όμοιο με αυτά που ίσχυαν πριν την εφαρμογή του ΝΟΚ το 2012 και για τις δύο Κοινότητες της πόλης μας, και στη θωράκισή της από την υπερδόμηση, που ήδη συντελείται και πλήττει το χαρακτήρα της και το συγκριτικό της γεωπεριβαλλοντικό της πλεονέκτημα σε σχέση με άλλες περιοχές του λεκανοπεδίου.

5. Η αλλοίωση του διαμορφωμένου χαρακτήρα της πόλης μας, με τους επιβαρυντικούς όρους δόμησης που προκάλεσαν οι προβλέψεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, ξεκίνησε το 2012 και συνεχίζεται έως σήμερα με ταχείς ρυθμούς, ενώ τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή, ενδεικτικά αναφέρουμε, ότι στην κοινότητα Παπάγου, κατασκευάζονται 44 νέες οικοδομές με τους ως άνω επιβαρυντικούς όρους δόμησης και ως εκ τούτου η αντίδραση του Δήμου μας θα πρέπει να είναι άμεση για τη διατήρηση της φυσιογνωμίας και του χαρακτήρα της πόλης μας.
6. Με βάση τα παραπάνω και για τον λόγο ότι ο Δήμος μας θεωρεί την επίλυση του συγκεκριμένου θέματος υψίστης προτεραιότητας:

Εισηγούμαστε όπως το Δημοτικό Συμβούλιο προβεί στην έκδοση απόφασης, με την οποία: α) θα αιτείται τη συζήτηση του θέματος από την Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδος (Κ.Ε.Δ.Ε.) και τη λήψη σχετικής απόφασης και β) θα αιτείται από τα συναρμόδια Υπουργεία την προώθηση νομοθετικής ρύθμισης για την κατάργηση της δυνατότητας προσαύξησης του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους κτιρίων που προβλέπει ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ΝΟΚ Ν. 4067/2012 άρθρα 10 & 15 - ΦΕΚ 79/τ.Α'/09-04-2012).

Το Δημοτικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις του άρθρου 65 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87) και τον Κανονισμό Λειτουργίας του Δημοτικού Συμβουλίου.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Εγκρίνει σύμφωνα με το παραπάνω σκεπτικό τα ακόλουθα:

1. την υποβολή αίτησης προς την Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδος (Κ.Ε.Δ.Ε.), για τη συζήτηση του θέματος και τη λήψη σχετικής απόφασης,
2. την υποβολή αίτησης προς τα συναρμόδια Υπουργεία, για την προώθηση νομοθετικής ρύθμισης για την κατάργηση της δυνατότητας προσαύξησης του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους κτιρίων που προβλέπει ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ΝΟΚ Ν. 4067/2012 άρθρα 10 & 15 - ΦΕΚ 79/τ.Α'/09-04-2012).

Μειοψήφησαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Δημήτριος Τούτουζας, Γεώργιος Ανυφαντής, Γεώργιος Αυγερινός, Μαρία Σιώτου και Αναστασία Χαμηλοθώρη - Κουγιουμτζοπούλου.

«Λευκό» ψήφισε ο Δημοτικός Σύμβουλος κος Περικλής Ζήκας.

Η απόφαση έλαβε τον αριθμό 51/2021.

Ο Πρόεδρος

Ο Γραμματέας

Νικόλαος Κουκής

Γεώργιος Πολύδωρας

Τα Μέλη

Μ. Αθανασάκου - Μουντάκη, Χ. Παρίση, Μ. Υφαντής, Ε. Βεντουζά - Παπανικολάου, Α. Αυγουρόπουλος, Α. Κούτρας, Μ. Χατζής, Μ. Τράκας, Β. Σιαμάνης, Χ. Πετράκης, Μ. Δημητριάδου - Καρασιμοπούλου, Α.-Μ. Τσικρικώνη, Δ. Ρουφογάλη, Δ. Τούτουζας, Γ. Ανυφαντής, Γ. Αυγερινός, Ν. Κανάκης, Ν. Καραγιάννης, Μ. Σιώτου, Α. Χαμηλοθώρη - Κουγιουμτζοπούλου, Χ. Στάϊκος, Λ. Ρίζος, Α. Ρεκλείτης, Γ. Ρεμόνδος, Π. Ζήκας.