



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΔΗΜΟΣ ΦΙΛΟΘΕΗΣ – ΨΥΧΙΚΟΥ**  
**ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ**  
**Μαραθωνοδρόμου 95**  
**ΨΥΧΙΚΟ, Τ.Κ. 154 52**  
**τηλ.: 213 2014743**  
**fax: 210 6726081**  
**email: epitropesds@0177.syzefxis.gov.gr**

**ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ**  
**ΑΔΑ:**  
**Αριθμ. Απόφ.: 70/7-11-2022**  
**Αριθμ. Πρωτ.: 16853/7-11-2022**

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**  
**ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΗΣ ΑΠΟ 7-11-2022 6<sup>ης</sup> ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΣ**  
**ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ ΔΗΜΟΥ ΦΙΛΟΘΕΗΣ – ΨΥΧΙΚΟΥ**

Στο Ψυχικό σήμερα την **7<sup>η</sup>** του μηνός **Νοεμβρίου** του έτους **2022**, ημέρα της εβδομάδος **Δευτέρα** και ώρα **10:00** συνήλθε σε συνεδρίαση η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής ύστερα από την με αριθμ. πρωτ. **16676/3-11-2022** έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής που περιείχε τα θέματα της Η.Δ. και επιδόθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 77 Ν. 4555/2018, σε όλα τα μέλη, η οποία δημοσιεύθηκε στον Πίνακα Ανακοινώσεων του Δήμου.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής αποτελείται από τους:

1. Γαλάνη Δημήτριο, ως Πρόεδρο,
2. Φωτιάδη Δημήτριο
3. Μπονάτσο Χαράλαμπο,
4. Νάκα Αριστεΐδη,
5. Καρατζά Ζαφειρία (Ζαφειρίνα),
6. Πετρίτση-Μουράντ Αικατερίνη,
7. Αλεξοπούλου Αικατερίνη, ως μέλη,

συνήλθε σε συνεδρίαση στο δημοτικό κατάστημα προκειμένου να συζητήσει και να λάβει απόφαση επί των κατωτέρω θεμάτων Η.Δ.

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης διαπιστώθηκε ότι επί συνόλου **επτά (7)** τακτικών μελών **παρόντες** ήταν **πέντε (5)** και **απόντες δύο (2)** ήτοι οι κ.κ. Πετρίτση-Μουράντ Αικατερίνη και Αλεξοπούλου Αικατερίνη.

Η Δημοτική Σύμβουλος κ. Πετρίτση-Μουράντ Αικατερίνη προσήλθε κατά τη συζήτηση του 1<sup>ου</sup> θέματος Η.Δ.

Ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Παπαχρόνης Γεώργιος προσήλθε κατά τη συζήτηση του 4<sup>ου</sup> θέματος Η.Δ.

Η Δημοτικός Σύμβουλος κ. Καρατζά Ζαφειρία (Ζαφειρίνα) αποχώρησε κατά τη συζήτηση του 4<sup>ου</sup> θέματος Η.Δ.

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής ζήτησε να συζητηθεί το 7<sup>ο</sup> θέμα Η.Δ. ως 4<sup>ο</sup> θέμα Η.Δ. Τα μέλη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής ενέκριναν ομόφωνα την πρόταση του Προέδρου.

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκαν οι πρόεδροι των συμβουλίων των Κοινοτήτων Νέου Ψυχικού και Φιλοθέης κ.κ. Στρατηγός Νικόλαος – Δημήτριος και Διακοσταμάτης Μιχαήλ αντίστοιχα.

Μετά την ψήφιση του 4<sup>ου</sup> θέματος Η.Δ. χρέη Προέδρου ανέλαβε ο Αντιπρόεδρος της Επιτροπής κ. Φωτιάδης Δημήτριος λόγω αποχώρησης του Προέδρου.

Η συνεδρίαση πραγματοποιήθηκε δια ζώσης και με τηλεδιάσκεψη, κατόπιν λήψης μέτρων του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού προς αποφυγή και διάδοση του κορωνοϊού COVID-19, σύμφωνα με τις διατάξεις του

άρθρου 78 του Ν. 4954/2022 (ΦΕΚ 136/9-7-2022, Τεύχος Πρώτο), περί λήψης των αποφάσεων των πάσης φύσεως συλλογικών οργάνων των Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού και των διοικητικών συμβουλίων των εποπτευόμενων νομικών τους προσώπων.

Ως εκ τούτου στη συνεδρίαση συμμετείχαν **δια ζώσης** ο Δήμαρχος κ. Δημήτριος Γαλάνης και ο δημοτικός σύμβουλος κ. Φωτιάδης Δημήτριος, ενώ με τη **μέθοδο της τηλεδιάσκεψης** συμμετείχαν οι δημοτικοί σύμβουλοι κ.κ. Μπονάτσος Χαράλαμπος, Νάκας Αριστείδης, Καρατζά Ζαφειρία (Ζαφειρίνα), Πετρίτση-Μουράντ Αικατερίνη και Παπαχρόνης Γεώργιος.

Στην συνεδρίαση παραβρέθηκε για την τήρηση των πρακτικών και η υπάλληλος του Δήμου Μάντακα Στυλιανή.

Ο Πρόεδρος, αφού διαπίστωσε νόμιμη απαρτία των μελών της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισηγήθηκε ως κατωτέρω το θέμα:

#### **ΘΕΜΑ 7<sup>ο</sup> Η.Δ.**

#### **Λήψη απόφασης περί μη εφαρμογής της προσαύξησης του ύψους και του συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου ΝΟΚ στα ακίνητα εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού.**

Εισηγούμενος το ανωτέρω θέμα ο Πρόεδρος είπε:

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (Ν.Ο.Κ.), όπως τροποποιήθηκε δυνάμει του προσφάτου νόμου 4759/2020 προβλέπει προσαύξηση του συντελεστή δόμησης και του ύψους των οικοδομών και συγκεκριμένα το άρθρο 15 παρ. 8 εδ. 1 και 2 του ν. 4067/2012 όπως προσφάτως τροποποιήθηκε με το άρθρο 106 ν. 4759/2020 προβλέπει ότι «8. Με την επιφύλαξη των διατάξεων του ν. 3028/2002 (Α' 153), **επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους 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%.*

*Η περ. γ) εφαρμόζεται και σε υφιστάμενα κτίρια στα οποία έχει γίνει εξάντληση ύψους περιοχής.*

*Επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, μέχρι ένα (1) μέτρο όταν ισχύει μία από τις παραπάνω προϋποθέσεις και δύο (2,00) μ., όταν ισχύουν δύο από τις παραπάνω προϋποθέσεις και ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι διατάξεις της παρούσας εφαρμόζονται και σε περιπτώσεις καθορισμού μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους από πάσης φύσεως διατάγματα, εφόσον δεν περιέχεται ρητή αντίθετη πρόβλεψη σε αυτά.»*

Σύμφωνα με το άρθρο 25 παρ. 1 του ν. 4067/2012 όπως προσφάτως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 115 ν. 4759/2020 «Εάν το κτίριο κατατάσσεται, σύμφωνα με τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), στην

ανώτερη κατηγορία ενεργειακής απόδοσης του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ), που εγκρίθηκε με την υπό στοιχεία ΔΕΠΕΑ/οικ.178581/ 30.6.2017 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β` 2367), **ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 5 %.**»

Σύμφωνα με το άρθρο 19 παρ. 2 α του ν. 4067/2012 όπως προσφάτως τροποποιήθηκε με το άρθρο 110 ν. 4759/2020 «2. **Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής** και μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπονται:

α) *ί. Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, **μέγιστης επιφάνειας τριάντα πέντε (35) τ.μ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος.** Στην παραπάνω φυτεμένη επιφάνεια του δώματος κτιρίου εξαιρείται η επιφάνεια των στηθαίων, της απόληξης κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα με το φρεατίό του. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους, καθώς και οι φυτεμένες επιφάνειες κάτω από πέργκολες..... Στις παραπάνω περιπτώσεις οι χώροι κύριας αποκλειστικής χρήσης δύνανται να συνδέονται λειτουργικά με ιδιοκτησίες του υποκείμενου ορόφου. **Στις παραπάνω περιπτώσεις είναι δυνατή η προσαύξηση του ύψους του κτιρίου, σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 15....**»*

Οι νέες αυτές διατάξεις παρέχουν δηλαδή υπό ορισμένες προϋποθέσεις δυνατότητα αύξησης του ανώτατου ύψους ή και του συντελεστή δόμησης, συλλήβδην σε όλη την επικράτεια με τυχαία και συμπτωματικά κριτήρια σε οποιοδήποτε οικόπεδο, ασχέτως της φυσιογνωμίας εκάστης περιοχής.

Επιτρέπεται, δηλαδή, η ανεξέλεγκτη επαύξηση του συντελεστή δομήσεως και του ύψους χωρίς προηγούμενο ορθολογικό χωροταξικό σχεδιασμό και με ριζική ανατροπή των εξειδικευμένων σταθμίσεων που έχει ήδη κάνει ανά περιοχή το ΓΠΣ και το σχέδιο πόλεως θεσιζοντας ανώτατο συντελεστή δομήσεως, ποσοστό καλύψεως και ύψος, λαμβάνοντας υπ' όψιν τις παραμέτρους και τη φυσιογνωμία εκάστης περιοχής.

Η παραχώρηση επιπλέον ύψους και δομήσιμης επιφάνειας από την ανώτατη επιτρεπτή από το σχέδιο πόλεως ή και το ΓΠΣ δεν συμβαδίζει προς την συνταγματική επιταγή της λειτουργικότητας των οικισμών, ιδίως όταν δεν έχει εκπονηθεί μελέτη που να λαμβάνει υπ' όψιν την υφιστάμενη δόμηση στην περιοχή. Συνακόλουθα δεν προστατεύεται ούτε το περιβάλλον, ούτε ο οικιστικός ιστός, ούτε η φέρουσα ικανότητα της πόλης.

Επομένως, η επαύξηση του ύψους και του συντελεστού δομήσεως ανεξέλεγκτα και παντού, χωρίς έστω να δημιουργηθούν προς τούτο ζώνες υποδοχής κατόπιν προηγούμενου σχεδιασμού, συνεπάγεται επιβάρυνση για το οικιστικό περιβάλλον της περιοχής και εξ αυτού είναι ευθέως αντισυνταγματική και ανεφάρμοστη.

Πράγματι, η επαύξηση του ΣΔ και του ύψους αποδεδειγμένα επιβαρύνει τον οικιστικό ιστό, ενώ η βέλτιστη ενεργειακή απόδοση του κτηρίου ή φύτευση του δώματος ή η μείωση του ποσοστού κάλυψης ή η στάθμευση των οχημάτων στο ισόγειο, όπως προβλέπουν οι σχετικές διατάξεις, δεν είναι δυνατόν να αντισταθμίσουν ούτε την αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου στο ήδη κορεσμένο οδικό δίκτυο όσο και στο φόρτο που θα προστεθεί στο μέλλον από την λειτουργία και αυτού του κτηριακού συγκροτήματος, ούτε την επιβάρυνση στην δόμηση της περιοχής, ούτε το περιβαλλοντικό ισοζύγιο σε βάρος της ποιότητας ζωής των κατοίκων της.

Η δυνατότητα επαύξησης του ΣΔ, που συνεπάγεται απόκλιση από τους πάγιους όρους δομήσεως και χρήσεως των ακινήτων της οικιστικής ζώνης, προσομοιάζει στο θεσμό της μεταφοράς ΣΔ από ένα οικόπεδο σε άλλο, οπουδήποτε στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις προβλέψεις των Ν 880/1979, Ν. 2300/1995 και Ν. 3044/2002. Ο εν λόγω θεσμός κρίθηκε ευθέως ως αντισυνταγματικός με την υπ' αρ. **1071/1994 ΣΤΕ (ΟΛΟΜ)**, πρωτίστως διότι, όπως και στην υπό κρίση περίπτωση, δεν καθορίζονται τα κριτήρια επιλογής των περιοχών που μπορούν να δεχθούν επαύξηση του ΣΔ, εντός ειδικώς προβλεπομένων ζωνών *«με γνώμονα το βαθμό της οικιστικής τους ανάπτυξης, τα περιθώρια της επιβάρυνσής τους, τη θέση, τις ιδιαιτερότητες και τη φυσιογνωμία τους σε συσχέτισμό με τις αξίες που εξυπηρετούνται με την εφαρμογή του εν λόγω θεσμού»*.

Ως γνωστόν, η δημιουργία των σχεδίων πόλεως για τα προάστια της Φιλοθέης και του Ψυχικού έγινε με τους κανόνες της ιδιωτικής πολεοδομήσεως (άρθρο 7 ΝΔ 17-7-1923). Έκτοτε με τις τροποποιήσεις των αρχικών σχεδίων, προβλέφθηκε η επέκταση των προαστίων και θεσπίσθηκαν ειδικοί όροι δόμησης.

Οι επιμέρους διατάξεις και όροι δόμησης της Φιλοθέης και του Ψυχικού, ειδικώς σε ό,τι αφορά το συντελεστή δομήσεως, το ποσοστό κάλυψης, το ύψος και τον ανώτατο αριθμό ορόφων θα πρέπει να ερμηνεύονται στενά και αυστηρά υπό το πρίσμα του άρθρου 24 του Συντάγματος και εν όψει του προέχοντος χαρακτήρα τους ως κηπουπόλεων, οι οποίες αναγνωρίζονται ως τέτοιες από την παγία νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας (βλ. αντί άλλων **ΣΤΕ ολομ. 150/1990, ΣΤΕ ολομ. 1456/2005**<sup>1</sup>).

Οι εν λόγω ρυθμίσεις αποτελούν κατ' εξοχήν κανόνες δημοσίας τάξεως και είναι στενώς ερμηνευτές για την αποτελεσματική τήρηση του άρθρου 24 του Συντάγματος, κατισχύουν δε των μεταγενέστερων διατάξεων του ΓΟΚ και του ΝΟΚ, ως ειδικότερες και ως τείνουσες στην προστασία της φυσιογνωμίας της Φιλοθέης και του Ψυχικού ως Κηπουπόλεων.

Ως εκ τούτου, οι πρόσφατες διατάξεις του ΝΟΚ οι οποίες εισήχθησαν με το ν. 4759/2020 επάγονται την αύξηση της δόμησης και του ύψους, παράγοντες ιδιαίτερως επιβαρυντικούς για το οικιστικό περιβάλλον, αλλοιώνουν την φυσιογνωμία τόσο της Φιλοθέης και του Παλαιού Ψυχικού που απολαύουν ειδικής προστασίας ως κηπουπόλεις και εν τέλει επιβαρύνουν τους όρους διαβίωσης.

Συνεπώς οι διατάξεις του ΝΟΚ όπως τροποποιήθηκαν από το ν. 4759/2020 δεν εφαρμόζονται στη Φιλοθέη και το Παλαιό Ψυχικό πρωτίστως ως αντισυνταγματικές.

Το ανωτέρω σκεπτικό αρμόζει και στην περίπτωση του Νέου Ψυχικού, παρότι δεν συνιστά κηπούπολη, όπως η Φιλοθέη και το Παλαιό Ψυχικό.

Ειδικότερα, οι όροι δόμησης, μεταξύ των οποίων ο συντελεστής δόμησης, το ύψος και το ποσοστό κάλυψης στο Νέο Ψυχικό έχουν καθορισθεί από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο αλλά και το ΓΠΣ.

Όπως έχουμε ήδη αναφέρει, οι γενικές διατάξεις του ΝΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 4759/2020 και αφορούν την προσαύξηση ύψους και συντελεστή δόμησης δεν δύναται να εξοβελίσουν τις ειδικότερες ρυθμίσεις του ρυμοτομικού σχεδίου και του ΓΠΣ Νέου Ψυχικού.

Τυχόν αυτόματη, εκ του νόμου, αύξηση του ύψους και του συντελεστή δόμησης των οικοδομών στο Νέο Ψυχικό, θα αντέκειτο στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, διότι θα αναιρούσε τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό επί τη βάση εξατομικευμένων επιστημονικών μελετών. (**παραβ. ΣΤΕ 1383/2016**)

Δυνάμει της υπ' αριθ. 13515/Π-325/21-5-1990 απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής με θέμα Αναθεώρηση Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου Ν. Ψυχικού (ΦΕΚ 294 Δ/5-6-1990) ρυθμίσθηκαν οι όροι δόμησης στο Νέο Ψυχικό. Κατά το άρθρο 7 παρ. 2 αυτής, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι 14 μ. και προσαυξάνεται κατά 2 μ. σε περίπτωση pilotis.

Βάσει του άρθρου 15 παρ. 8 εδ. 1 και 2 του ν. 4067/2012, όπως προσφάτως τροποποιήθηκε με το άρθρο 106 ν. 4759/2020 ο υπέρ ου η υπ' αριθ. 183107/30-11-2020 οικοδομική άδεια λαμβάνει bonus 2μ. ύψος, ήτοι προσαύξηση ύψους 1μ. λόγω χρήσης pilotis για στάθμευση αυτοκινήτων και προσαύξηση ύψους 1μ. λόγω μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης κατά 5%. Κατά τούτο **το συνολικό πραγματοποιούμενο ύψος της οικοδομής αυξάνεται στα 18μ. (16μ. + 2μ.).**

**Ωστόσο η ανωτέρω διάταξη γενικού περιεχομένου είναι αντισυνταγματική και ανεφάρμοστη διότι εξοβελίζει την ειδική ρύθμιση του ρυμοτομικού σχεδίου του Νέου Ψυχικού με την οποία έχει καθορισθεί συγκεκριμένο μέγιστο ύψος.**

Κατά το ίδιο σκεπτικό, το άρθρο 25 παρ. 1 του ν. 4067/2012, όπως προσφάτως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 115 ν. 4759/2020, δυνάμει του οποίου ο υπέρ ου η υπ' αριθ. 158897/18-9-2020 οικοδομική άδεια λαμβάνει bonus 5% συντελεστή δόμησης ήτοι 485,54 τμ (εμβαδόν οικοπέδου) \* 1,4 (συντελεστής δόμησης στον Τομέα ΙΙ) \* 5% = **33,98 τ.μ. και η συνολική δομήσιμη επιφάνεια του οικοπέδου αυξάνεται στα 713,74 τ.μ. αντί 679,75 τ.μ. δεν εφαρμόζεται ipso facto διότι κατισχύει η ειδική ρύθμιση του ρυμοτομικού σχεδίου Ν. Ψυχικού με την οποία έχει καθορισθεί η ανώτατη δόμηση.**

Μάλιστα, δεν πρέπει να παραγνωρίζεται ότι στο Νέο Ψυχικό προβλέπονται ήδη αυξημένοι συντελεστές δόμησης, οι οποίοι αρχίζουν από 1, 2. Ως εκ τούτου, τυχόν προσαύξηση του ήδη αυξημένου συντελεστή δόμησης ο οποίος ούτως ή άλλως συνιστά κατ' εξοχήν επιβαρυντικό παράγοντα για το οικιστικό περιβάλλον ουδεμία ωφέλεια επάγεται για την περιοχή, αλλά αντιθέτως προκαλεί επιβάρυνση στην δόμηση της περιοχής, η οποία δεν αντισταθμίζεται από την ενεργειακή απόδοση του κτηρίου.

Εν κατακλείδι, οι ως άνω διατάξεις του ΝΟΚ με τις οποίες επέρχεται αυτόματη επαύξηση του ύψους και του συντελεστή δόμησης, κατά παρέκκλιση και καθ' υπέρβαση των γενικώς ισχυόντων όρων δομήσεως της περιοχής, είναι ανεφάρμοστες προεχόντως ως αντισυνταγματικές.

Στο άρθρο 2 παρ. 28 του Ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 122 παρ.1 Ν.4819/2021, θεσπίσθηκε χαριστική υπέρ των εργολάβων διάταξη που άλλαξε δραστικά το περιεχόμενο των σχετικών νομικών εννοιών, στην οποία ορίζεται ότι «*Εσωτερικός εξώστης (πατάρι) είναι ο προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης και έχει προσπέλαση από τον χώρο αυτόν ή και το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του κτιρίου ή και το κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. **Αποτελεί παράρτημα της υποκείμενης χρήσης, έχει συνολικό καθαρό εμβαδόν, χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί του τοίχοι, μικρότερο του 70% της μικτής επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, δεν θεωρείται όροφος και δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Ως υποκείμενος χώρος, νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης (κύριοι χώροι, βοηθητικοί χώροι, κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας, ηλιακά αίθρια), συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν.** Κάτω από τον εσωτερικό εξώστη είναι χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης, όπως διάδρομοι, χώροι υγιεινής. Στον υπολογισμό του ποσοστού του εσωτερικού εξώστη προσμετράται η κλίμακα ανόδου, που συνδέει τον εσωτερικό εξώστη με τον χώρο της υποκείμενης επιφάνειας (δεν προσμετράται η κλίμακα του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου ή του κεντρικού*

κλιμακοστασίου αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας). Το πατάρι δύναται να είναι συνεπίπεδο με όροφο ή και σοφίτα του κτιρίου ή και ανοικτό εξώστη ή και κλειστό εξώστη, να είναι προσπελάσιμο από τους παραπάνω χώρους και να φέρει κλειστούς χώρους σε οποιοδήποτε σημείο της επιφάνειάς του και σε απόσταση ενός (1) τουλάχιστον μέτρου από τα ανοικτά όρια, οι οποίοι δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης. Τα ανοικτά όρια του εσωτερικού εξώστη δύνανται να βλέπουν σε ηλιακό αίθριο. Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη, αν το πατάρι βρίσκεται κάτω από τη στέγη δύναται να αποτελεί ενιαίο σύνολο με τον χώρο κάτω από την στέγη. Σε αυτήν την περίπτωση, για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία, υπό την προϋπόθεση ότι πληροί τους όρους μέσου ελεύθερου ύψους των χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης.»

Στο άρθρο 11 παρ. 6 περ. ιδ του Ν. 4067/2012 ορίζεται ότι «Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται: ... ιδ. **Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) με συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι τους) μικρότερο ή ίσο του 25% της δόμησης του κτιρίου, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο, χωρίς να δημιουργούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και εφόσον ο χώρος κάτω από αυτόν διασφαλίζει προϋποθέσεις ύψους χώρου κύριας χρήσης.** Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, με συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι τους) μικρότερο ή ίσο του 25% της επιτρεπόμενης δόμησης, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης προσθήκης. Στον υπολογισμό των παραπάνω ποσοστών των εσωτερικών εξωστών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου και οι διάδρομοι προς αυτούς.»

Με τις παραπάνω διατάξεις του ΝΟΚ εισήχθησαν, χωρίς την παραμικρή μελέτη επιπτώσεων για πρώτη φορά οι προϋποθέσεις κατά τις οποίες το πατάρι δεν λογίζεται ως αυτοτελής όροφος και δεν προσμετρείται ούτε στο ΣΔ. Πρόκειται για χαρακτηριστική περίπτωση πρωτοφανών χαριστικών ρυθμίσεων, άκρως επιβλαβών από πολεοδομική άποψη. Η δραστική αυτή αλλαγή έγινε εκ των ενόντων ή και καθ' υπαγόρευση, χωρίς ούτε στοιχειώδη μελέτη των επιπτώσεών της. Είναι δε χαρακτηριστικό ότι στην αιτιολογική έκθεση του νόμου ουδεμία αιτιολογία διαλαμβάνεται και ουδεμία εξήγηση παρέχεται. Και τούτο είναι εύλογο, λόγω του προδήλως χαριστικού περιεχομένου της νέας ρύθμισης.

Συνεπώς και η νέα αυτή ρύθμιση επάγεται δραματική επιδείνωση των οικιστικών συνθηκών, προσαυξάνοντας ανεπίτρεπτα τις παραμέτρους της δομήσεως.

Η μη προσμέτρηση των παταριών στο ΣΔ, ακόμα και μετά την εξάντλησή του, κατ' άρθρον 11 παρ. 6 περ. ιδ του ΝΟΚ, πολλώ δε μάλλον όταν τα πατάρια καθίστανται χώροι κύριας χρήσεως, αντίκειται στο άρθρο 24 του Συντάγματος και στο πολεοδομικό κεκτημένο, διότι οδηγεί σε έμμεση και έντονη επαύξηση της δόμησης και κατ' επέκταση σε δραματική υποβάθμιση των όρων διαβίωσης.

Πέραν δε τούτου, συνιστά καταστρατήγηση της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης και του ανώτατου συντελεστού δόμησης, που προβλέπεται με ειδικά Διατάγματα για τη Φιλοθέη, το Ψυχικό και το Ν Ψυχικό, τα οποία κατισχύουν πάσης γενικής ρυθμίσεως.

Σε κάθε περίπτωση και πέραν και ανεξαρτήτως της ευθείας αντισυνταγματικότητας, η ανωτέρω ρύθμιση του ΝΟΚ για τα πατάρια και τη μη προσμέτρησή τους στο συντελεστή δομήσεως και στον αριθμό των ορόφων δεν τυγχάνει ευθείας εφαρμογής σε περιοχές όπου καθορίζεται ειδικώς με διάταγμα ο ανώτατος αριθμός των ορόφων.

Γενικότερα η επαύξηση της δόμησης που προκύπτει από τη μεθόδευση της δραστηρικής αλλαγής των ορισμών και των παραδεδεγμένων επί δεκαετίες νομικών εννοιών, βάσει του ΝΟΚ/2012 δεν μπορεί να τύχει ευθείας εφαρμογής, αλλά προϋποθέτει την εξειδίκευσή της από ειδικό Διάταγμα τροποποίησης των όρων δόμησης ανά εκάστη περιοχή, πράγμα που δεν έχει συμβεί στο Δήμο μας.

**Τα έρκερ (χαγιάτια)**, δηλαδή οι κλειστοί εξώστες, οι οποίοι ως αρχιτεκτονικά στοιχεία συνδέονται έντονα και με την παραδοσιακή αρχιτεκτονική (το παραδοσιακό σαχνισί), προβλέφθηκαν ως στοιχεία διαμόρφωσης των όψεων στο Γ.Ο.Κ. του 1929 (Διάταγμα της 3<sup>ης</sup>-4-1929 [ΦΕΚ155/Α/22-4-29] άρθρο 95 παρ. 2), με μέγιστη διάσταση προεξοχής 1.10 μ. σε οδούς πλάτους >7.50 μ. και έως 1.40 μ. σε οδούς πλάτους >15 μ.

Είναι γνωστό ότι το έρκερ αποτέλεσε το πλέον, ίσως, διαδεδομένο μορφολογικό στοιχείο του ελληνικού μοντερνισμού στη δεκαετία του '30, με σχεδόν καθολική εφαρμογή στις αστικές πολυκατοικίες της εποχής.

Ωστόσο, η ανοικοδόμηση μεγάλου πλήθους πολυκατοικιών στο κέντρο της πρωτεύουσας με τη διαμόρφωση των οικοδομικών προεξοχών επέφερε κατάχρηση των έρκερ και οδήγησε σε ουσιαστική κατάργηση τους το 1937.

Για πρώτη φορά με χαρακτηριστικές υπέρ εργολάβων τροποποιήσεις του ΝΟΚ επανεφέρθησαν τα έρκερ και επινοήθηκε **για πρώτη φορά στην πολεοδομική νομοθεσία** η μεθόδευση της μη προσμέτρησής τους στο ΣΔ.

Σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 38 του ν. 4067/2012, όπως διαμορφώθηκε με το άρθρο 122 παρ.2 Ν.4819/2021 «*Κλειστός εξώστης («έρκερ») είναι η κλειστή από όλες τις εξωτερικές πλευρές οριζόντια προεξοχή δαπέδου τμήματος κτιρίου (ορόφου, σοφίτας, κλειστού εσωτερικού εξώστη) που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και εξέχει του περιγράμματος κάλυψης του ορόφου. Ο κλειστός εξώστης δύνανται να έχει ανοίγματα και στις κλειστές εξωτερικές πλευρές του.*»

Στο άρθρο 16 παρ. 5 του Ν. 4067/2012, όπως είχε τροποποιηθεί με το άρθρο 107 του Ν. 4759/2020 και διαμορφώθηκε με το άρθρο 122 παρ.17 Ν.4819/2021, ορίζεται ότι «5. Κλειστοί εξώστες (έρκερ) κατασκευάζονται με τις παρακάτω προϋποθέσεις: **α)** Το άθροισμα των επιφανειών των ορθών προβολών σε κατακόρυφο επίπεδο των κλειστών εξωστών που κατασκευάζονται στις όψεις των κτιρίων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της αντιστοίχου επιφάνειας όψεως. **β)** Η μέγιστη προεξοχή να μην υπερβαίνει το 0,80 μ. από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου.

**γ)** Σε περίπτωση που η οικοδομική γραμμή συμπίπτει με τη ρυμοτομική γραμμή και το κτίριο τοποθετείται σε αυτήν οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται μόνο για πλάτος δρόμου άνω των 8 μέτρων και σε κάθε περίπτωση πρέπει να βρίσκεται πάνω από 5,00 μέτρα από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου. **δ)** Οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται εντός των, υποχρεωτικών ακαλύπτων, σε ύψος άνω των 3,00 μ. και όταν βρίσκονται εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου δεν επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μεγαλύτερο του  $1/4 \times \Delta$  ή  $1/4 \times \delta$  και η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 1,00 μ.. **ε)** Επιτρέπεται η κατασκευή κλειστών εξωστών σε προέκταση σοφίτας ή και εσωτερικού εξώστη. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ανοιχτών εξωστών σε προέκταση κλειστών εξωστών. Είναι δυνατή όμως η κατασκευή κλειστών εξωστών δίπλα (σε επαφή ή σε απόσταση) από ανοικτούς εξώστες ή και από στοιχεία της παρ. 1Α. Η πρόσβαση στους ανοικτούς εξώστες μπορεί να γίνεται μέσω ανοιγμάτων, στις κλειστές πλευρές των κλειστών εξωστών, που είναι δίπλα στους ανοικτούς εξώστες.

στ) Η επιφάνεια πάνω από τον κλειστό εξώστη δύναται να είναι βατή.»

Τέλος, στο άρθρο 11 παρ. 6 του Ν. 4067/2012 προβλέπεται ότι «**Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται: ...ιστ. Οι κατασκευές που ορίζονται στα άρθρα 16, 17 και 19 με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά, πλην του ηλιακού χώρου.**»

Εν όψει όλων των ανωτέρω καθίσταται σαφές ότι, ενώ με τον ΝΟΚ επαναφέρθηκαν τα έρκερ, τα οποία είχαν εν τω μεταξύ καταργηθεί με τον ΓΟΚ του 1985, προβλέφθηκε για πρώτη φορά, χαριστικώς υπέρ των εργολάβων, ότι δεν μετρούν στη δομήσιμη επιφάνεια του κτηρίου κατ' απόκλιση των προγενέστερων ΓΟΚ 1929, 1955 και 1973 και κατά παράβαση του πολεοδομικού κεκτημένου.

Κατά τούτο η σχετική ρύθμιση του ΝΟΚ αντίκειται στο άρθρο 24 του Συντάγματος, διότι οδηγεί σε έμμεση επαύξηση της δόμησης και κατ' επέκταση σε υποβάθμιση των όρων διαβίωσης.

Πέραν δε της αντισυνταγματικότητας, η μη προσμέτρηση των έρκερ στη δόμηση δεν τυγχάνει ευθείας εφαρμογής, αλλά προϋποθέτει την αλλαγή των όρων δόμησης της περιοχής με ειδικό ΠΔ, πράγμα που δεν έχει γίνει εν προκειμένω.

Τέλος, η ΥΔΟΜ του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού οφείλει να μην εγκρίνει επιχώσεις παρά μόνον σε άκρως οριακές περιπτώσεις και κατόπιν ενδελεχούς αιτιολογίας, με μοναδικό γνώμονα την προσαρμογή του κτηρίου στις ιδιομορφίες του εδάφους και όχι την προσαρμογή του εδάφους στο κτήριο, πράγμα που δυστυχώς συμβαίνει στην πλειονότητα των περιπτώσεων.

Οι εκτεταμένες επιχώσεις στο έδαφος συνεπάγονται αυτομάτως παραβίαση στο ανώτατο ύψος κατά παράβαση πληθώρας διατάξεων του ΝΟΚ και του άρθρου 24 του Συντάγματος. Ειδικότερα :

Κατά το άρθρο 2 παρ. 54 του Ν. 4067/2012 (ΝΟΚ) «*Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου είναι η στάθμη του εδάφους, όπως αυτή διαμορφώνεται τελικά με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση, ύστερα από έκδοση άδειας δόμησης.*» και κατά το άρθρο 15 παρ. 4 του [Ν. 4067/2012 \(ΝΟΚ\)](#), όπως [τροποποιήθηκε με το άρθρο 7 παρ.12 Ν.4315/2014 και το άρθρο 122 παρ. 14 Ν. 4819/2021](#) και ισχύει «*Στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων επιτρέπεται η εκσκαφή ή επιχωμάτωση του φυσικού εδάφους για την προσαρμογή του στο κτήριο με την προϋπόθεση ότι σε κανένα σημείο η οριστική στάθμη του εδάφους δεν θα βρίσκεται ψηλότερα ή χαμηλότερα από το 1,50 μ. από τη φυσική στάθμη του. Σε περίπτωση εκσκαφής ή επίχωσης ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου για οικόπεδα με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2,00 μ. και να επιχωθεί μέχρι 1,50 μ. Εκσκαφές ή επιχώσεις εδάφους που υπερβαίνουν τα παραπάνω όρια επιτρέπονται ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.*»

Οι προαναφερόμενες διατάξεις του ΝΟΚ, όπως και οι ομοίου περιεχομένου διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 16 και 17 παρ. 1 του προϊσχύσαντος Γ.Ο.Κ., ερμηνεύονται υπό το πρίσμα του άρθρου 24 του Συντάγματος και της πάγιας νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας που έχει θεσπίσει την αρχή ότι οι διαμορφώσεις (επιχώσεις) του φυσικού εδάφους επιτρέπονται μόνον **κατ' εξαίρεση** για την προσαρμογή του κτηρίου στο έδαφος και **όχι για την προσαρμογή του εδάφους στο κτήριο**. Επισημαίνεται ότι μόνο το απότομο και επικλινές του εδάφους και η υψομετρική διαφορά, όπως στην εξεταζόμενη περίπτωση, δεν δικαιολογούν νομίμως τις επιχώσεις, δίχως ειδική αιτιολογία του επιβλέποντος μηχανικού και του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.



Δεδομένου του ειδικού καθεστώτος που διέπει τη Φιλοθέη και το Ψυχικό, εν όψει της προπεριγραφείσης νομολογίας οι επιχώσεις θα πρέπει να μην εγκρίνονται και να αποφεύγονται.

**Επειδή η νέα ΥΔΟΜ Φιλοθέης που σύμφωνα με τον Ν.3852/2010 υπάγεται ιεραρχικώς στον Δήμαρχο και το Δημοτικό Συμβούλιο, ως ιεραρχικά υφιστάμενη αρχή οφείλει να εφαρμόζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις σύμφωνα με την ερμηνεία τους από το Δημοτικό Συμβούλιο και τον Δήμαρχο.**

Στο πλαίσιο αυτό και λαμβάνοντας υπόψη το άρθρο 75 παρ. 2β του ν. 3463/2006 (ΦΕΚ Α 114/30.6.2006 - Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων) ο Δήμος Φιλοθέης Ψυχικού δύναται, δι' αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου να απευθύνει εγκύκλιο στην ΥΔΟΜ, η οποία συνιστά ιεραρχικά υφιστάμενη αρχή προκειμένου να την κατευθύνει κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων της εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού.

Περαιτέρω, από την κρατούσα στη θεωρία και στη νομολογία άποψη αναγνωρίζεται η νομική δυνατότητα των διοικητικών οργάνων να ελέγχουν τη συνταγματικότητα των νόμων και συνακόλουθα να αρνηθούν την εφαρμογή τους η οποία εδράζεται στα άρθρα 26, 50 και 103 παρ. 1εδ. α του Συντάγματος.

Εν προκειμένω, λοιπόν, η ΥΔΟΜ οφείλει να μην εφαρμόζει τις αντισυνταγματικές διατάξεις του ν. 4759/2020, οι οποίες αντικατέστησαν τις αντίστοιχες διατάξεις του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ), κατά το ανωτέρω σκεπτικό, καθ' ο μέρος προβλέπουν προσαύξηση του ύψους και του συντελεστή δόμησης, και αυτές δεν πρέπει να εφαρμόζονται για ακίνητα εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού, καθόσον κατισχύουν ως ειδικότεροι οι γενικώς ισχύοντες όροι δόμησης που προβλέπονται από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και το ΓΠΣ των τριών προαστίων του Δήμου μας .

Κατόπιν των ανωτέρω εισηγούμαι:

Η Υ.ΔΟΜ. του Δήμου μας να εφαρμόζει μόνο τους ειδικούς όρους δομήσεως που ισχύουν στις Δημοτικές Ενότητες Φιλοθέης Ψυχικού και Νέου Ψυχικού και όχι τις σχετικές διατάξεις του Ν.Ο.Κ. που επιτρέπουν προσαυξήσεις στον συντελεστή δόμησης και στο ύψος των οικοδομών, διότι οι ειδικοί όροι δομήσεως κατισχύουν ως ειδικότεροι αυτών και γενικώς ισχύουν οι όροι δόμησης που προβλέπονται από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και το Γ.Π.Σ. των Δημοτικών Ενοτήτων που συναποτελούν τον Δήμο Φιλοθέης-Ψυχικού. Εν γένει η ΥΔΟΜ του Δήμου μας οφείλει σε κάθε περίπτωση να εφαρμόζει τα ειδικώς ισχύοντα για τις τρεις Δημοτικές Ενότητες.

Παρακαλώ τα μέλη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής να αποφασίσουν σχετικά.

**Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής** αφού έλαβε υπόψη:

1. Την εισήγηση του Προέδρου,
2. Τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 77 Ν. 4555/2018,
3. Τις διατάξεις του άρθρου 73 παρ.1 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκαν από του άρθρου 40 την παρ. 3 του Ν. 4735/2020,
4. Τις διατάξεις του Ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4759/2020 και ισχύει,
5. Τις διατάξεις του Ν. 3028/2002 (Α` 153),

6. Τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 28 του Ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 122 παρ.1 Ν. 4819/2021,
7. Τις διατάξεις του άρθρου 15 παρ. 4 του Ν. 4067/2012 (ΝΟΚ), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 7 παρ.12 Ν.4315/2014 και το άρθρο 122 παρ. 14 Ν. 4819/2021,
8. Τις διατάξεις του άρθρου 75 παρ. 2β του Ν. 3463/2006 (ΦΕΚ Α 114/30.6.2006 - Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων),
9. Την ΔΕΠΕΑ/οικ.178581/ 30.6.2017 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β` 2367),
10. Την υπ` αριθμ. 1071/1994 ΣΤΕ (ΟΛΟΜ),
11. Τους κανόνες της ιδιωτικής πολεοδομίας (άρθρο 7 ΝΔ 17-7-1923),
12. Τις ρυθμίσεις του ΣΤΕ ολομ. 150/1990, ΣΤΕ ολομ. 1456/2005,
13. Την υπ` αριθ. 13515/Π-325/21-5-1990 απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής με θέμα Αναθεώρηση Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου Ν. Ψυχικού (ΦΕΚ 294 Δ/5-6-1990) μετά από διαλογική συζήτηση,

### **ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ**

Εγκρίνει, η Υ.ΔΟΜ. του Δήμου μας να εφαρμόζει μόνο τους ειδικούς όρους δομής που ισχύουν στις Δημοτικές Ενότητες Φιλοθέης Ψυχικού και Νέου Ψυχικού και όχι τις σχετικές διατάξεις του Ν.Ο.Κ. που επιτρέπουν προσαυξήσεις στον συντελεστή δόμησης και στο ύψος των οικοδομών, διότι οι ειδικοί όροι δομής κατισχύουν ως ειδικότεροι αυτών και γενικώς ισχύουν οι όροι δόμησης που προβλέπονται από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και το Γ.Π.Σ. των Δημοτικών Ενοτήτων που συναποτελούν τον Δήμο Φιλοθέης-Ψυχικού. Εν γένει η ΥΔΟΜ του Δήμου μας οφείλει σε κάθε περίπτωση να εφαρμόζει τα ειδικώς ισχύοντα για τις τρεις Δημοτικές Ενότητες.

Παραπέμπεται στο Δημοτικό Συμβούλιο για λήψη σχετικής απόφασης.

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμό **70/2022**

Κατόπιν των ανωτέρω συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφηκε από τον Πρόεδρο και τα μέλη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής.

---

#### **Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

#### **ΤΑ ΜΕΛΗ**

**ΓΑΛΑΝΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ**

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

Από το πρακτικό της 6<sup>ης</sup> Συνεδρίασης της  
Επιτροπής Ποιότητας Ζωής Φιλοθέης – Ψυχικού  
στις 07-11-2022

**Ψυχικό, 7-11-2022**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΓΑΛΑΝΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ**

**Φωτιάδης Δημήτριος**

**Μπονάτσος Χαράλαμπος**

**Νάκας Αριστείδης**

**Καρατζά Ζαφειρία (Ζαφειρίνα)**

**Πετρίτση – Μουράντ Αικατερίνη**

**Παπαχρόνης Γεώργιος**

**Δήμος Φιλοθέης - Ψυχικού****Νομική Υπηρεσία****ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ**

Σχετ. :

1. Η υπ' αριθ. 183107/30-11-2020 οικοδομική άδεια κατηγορίας 3 της ΥΔΟΜ Αγίας Παρασκευής, με περιγραφόμενο έργο «ΝΕΑ ΠΕΝΤΑΩΡΟΦΗ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΜΕ ΡΙΛΟΤΙΣ, ΥΠΟΓΕΙΟ ΧΩΡΟ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ» κατ' εφαρμογή αρθ. 15 παρ.8, εδαφ.1&2 Ν.4067/12 επί της οδού Ψυχάρη αρ. 16 στο ΟΤ 26 του Τομέα Ι της Δημοτικής Ενότητας **Νέου Ψυχικού** Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού,
2. η υπ' αριθ. 158897/18-9-2020 οικοδομική άδεια κατηγορίας 3 της ΥΔΟΜ Αγίας Παρασκευής, με περιγραφόμενο έργο «ΝΕΑ ΤΕΤΡΑΩΡΟΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΕΠΙ ΡΙΛΟΤΙΣ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ, ΣΟΦΙΤΑ ΚΑΙ ΔΩΜΑ» (αύξηση δόμησης βάσει του άρθρου 25 παρ.1) επί των οδών Λάμπρου Πορφύρα αρ. 28 και 28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου αρ. 30 στο ΟΤ 124 του Τομέα ΙΙ της Δημοτικής Ενότητας **Νέου Ψυχικού** Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού
3. η υπ' αριθ. 101643/11-2-2020 οικοδομική άδεια κατηγορίας 3 της ΥΔΟΜ Αγίας Παρασκευής, με περιγραφόμενο έργο «ΝΕΟ ΤΡΙΩΡΟΦΟ ΚΤΗΡΙΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ, ΔΩΜΑ, ΚΑΙ ΠΙΣΙΝΑ ΚΑΙ ΚΟΠΗ ΕΝΟΣ ΔΕΝΤΡΟΥ» (αύξηση δόμησης και ύψους βάσει του άρθρου 19 παρ. 2α του Ν.4067/2012) επί των οδών Μάλεμε αρ. 8 και Ρίμινι αρ. 10 στο ΟΤ 53 της Δημοτικής Ενότητας **Φιλοθέης** Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού
4. λοιπές άδειες, εκδοθείσες για την περιοχή Φιλοθέης Ψυχικού, αλλά και για άλλες περιοχές.

Επ' αφορμή της έκδοσης οικοδομικών αδειών για ακίνητα εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού, με αυξημένο συντελεστή δόμησης ή και ύψος ή με προσαυξήσεις δόμησης και ύψους, κατ' εφαρμογήν ευνοϊκών διατάξεων του ΝΟΚ, όπως τροποποιήθηκαν με τον πρόσφατο Ν. 4759/2020 και κατ' απόκλιση των ειδικών πολεοδομικών διατάξεων της περιοχής, μου ζητήθηκε να γνωμοδοτήσω σχετικά με την συνταγματικότητα και εν γένει νομιμότητα των σχετικών διατάξεων του ΝΟΚ αλλά και την εφαρμογή τους από την ΥΔΟΜ Φιλοθέης Ψυχικού ως ιεραρχικά υφιστάμενης αρχής εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού.

Κατόπιν τούτου, ερωτάται :

Α) είναι συνταγματικές οι νέες διατάξεις του ΝΟΚ;

Β) εφαρμόζονται στη Φιλοθέη και το Παλαιό Ψυχικό που απολαύουν ειδικής προστασίας ως κηπουπόλεις αλλά και στο Νέο Ψυχικό το οποίο ως γνωστόν είναι πολεοδομικά επιβεβαρωμένο και κορεσμένο;

Γ) υποχρεούται η ΥΔΟΜ Αγίας Παρασκευής και τώρα πιά η διάδοχός της ΥΔΟΜ Φιλοθέης Ψυχικού ως ιεραρχικά υφιστάμενη αρχή να εφαρμόσει στα διοικητικά όρια του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού εγκύκλιο του Δήμου αναφορικά με την ερμηνεία των διατάξεων του ΝΟΚ, στο πλαίσιο ασκήσεως της αρμοδότητάς της ;

Η απάντησή μου στο ανωτέρω ερώτημα είναι η ακόλουθη :

#### **A- οι κρίσιμες διατάξεις του ΝΟΚ (N. 4067/2012)**

Σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 1 του ν. 4067/2012 όπως συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 παρ.10 Ν.4258/2014, το άρθρο 7 παρ.7 Ν. 4315/2014, το άρθρο 78 Ν. 4495/2017 και το άρθρο 252 Ν.4782/2021 «1. Σε περίπτωση οικοπέδων, αυτοτελών ή εκ συνενώσεως, που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως στις γεωγραφικές περιφέρειες: α) των δήμων της Περιφέρειας Αττικής, οι οποίοι είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των είκοσι χιλιάδων (20.000) κατοίκων, β) ..., γ) ...,δ) ..., παρέχονται τα ακόλουθα κατά περίπτωση πολεοδομικά **κίνητρα, κατόπιν σύμφωνης γνώμης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής**, εφόσον δεν εμπίπτουν σε παραδοσιακούς οικισμούς και παραδοσιακά τμήματα πόλης ή σε ιστορικούς τόπους ή σε περιοχές με αποκλειστική χρήση κατοικίας και όταν το εμβαδόν τους είναι μεγαλύτερο της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις και με την προϋπόθεση ο αριθμός των κτιρίων που δημιουργούνται να είναι μικρότερος του B/2 και ίσος με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα: α. ...,β. με τις προϋποθέσεις **ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης** του οικοπέδου κατά ΑΧ 15%, απόσυρσης κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον ενός τετάρτου του υπάρχοντος επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής, **δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ 15%**,

γ. ..., δ. ....**Σε κάθε περίπτωση δίνεται κίνητρο προσαύξησης του επιτρεπόμενου ύψους, έως το ανώτατο επιτρεπόμενο κατά το άρθρο 15 ύψος, για τον προσαυξημένο συντελεστή δόμησης.** Όταν το ύψος ορίζεται από ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, οι οποίες ισχύουν στην περιοχή, δίνεται κίνητρο προσαύξησης του επιτρεπόμενου ύψους κατά ένα (1) μέτρο, σύμφωνα με τις παραπάνω προϋποθέσεις του παρόντος και επιπλέον κατά ένα (1) μέτρο εφόσον ισχύει μία από τις προϋποθέσεις των περ. α', β', γ', δ' της παρ. 8 του άρθρου 15. Εξαιρούνται της ανωτέρω εφαρμογής οι περιοχές που βάσει προεδρικών διαταγμάτων ή υπουργικών αποφάσεων έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ειδικής προστασίας (ως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί και παραδοσιακά τμήματα πόλης) ή το ύψος τους, που έχει καθοριστεί με γνώμονα την αντιμετώπιση της σεισμικής επικινδυνότητας, λόγω ασφάλειας εναέριας κυκλοφορίας, πλησίον αεροδρομίων, ή αφορούν σε περιπτώσεις διατηρητέων κτιρίων και μνημείων....».

Σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 8 εδ. 1 και 2 του ν. 4067/2012 όπως προσφάτως τροποποιήθηκε με το άρθρο 106 ν. 4759/2020 «8. Με την επιφύλαξη των διατάξεων του ν. 3028/2002 (Α` 153), επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους 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%.

Η περ. γ) εφαρμόζεται και σε υφιστάμενα κτίρια στα οποία έχει γίνει εξάντληση ύψους περιοχής.

Επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, μέχρι ένα (1) μέτρο όταν ισχύει μία από τις παραπάνω προϋποθέσεις και δύο (2,00) μ., όταν ισχύουν δύο από τις παραπάνω προϋποθέσεις και ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι διατάξεις της παρούσας εφαρμόζονται και σε περιπτώσεις καθορισμού μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους από πάσης φύσεως διατάγματα, εφόσον δεν περιέχεται ρητή αντίθετη πρόβλεψη σε αυτά.»

Σύμφωνα με το άρθρο 25 παρ. 1 του ν. 4067/2012 όπως προσφάτως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 115 ν. 4759/2020 «Εάν το κτίριο κατατάσσεται, σύμφωνα με τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), στην ανώτερη κατηγορία ενεργειακής απόδοσης του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ), που εγκρίθηκε με την υπό στοιχεία ΔΕΠΕΑ/οικ.178581/ 30.6.2017 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β` 2367), ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 5 %.»

Σύμφωνα με το άρθρο 19 παρ. 2 α του ν. 4067/2012 όπως προσφάτως τροποποιήθηκε με το άρθρο 110 ν. 4759/2020 «2. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπονται:

α) ι. Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, **μέγιστης επιφάνειας τριάντα πέντε (35) τ.μ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος.** Στην παραπάνω φυτεμένη επιφάνεια του δώματος κτιρίου εξαιρείται η επιφάνεια των στηθαίων, της απόληξης κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα με το φρεατίό του. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους, καθώς και οι φυτεμένες επιφάνειες κάτω από πέργκολες.... Στις παραπάνω

περιπτώσεις οι χώροι κύριας αποκλειστικής χρήσης δύνανται να συνδέονται λειτουργικά με ιδιοκτησίες του υποκείμενου ορόφου. Στις παραπάνω περιπτώσεις είναι δυνατή η προσαύξηση του ύψους του κτιρίου, σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 15....»

## **Β- αντισυνταγματικότητα των σχετικών διατάξεων του ΝΟΚ**

Από τη διάταξη του άρθρου 24 του Συντάγματος απορρέει συνταγματικός κανών εξ αντικειμένου δικαίου, βάσει του οποίου δεν είναι επιτρεπτή η επιδείνωση ή η επιβάρυνση των οικιστικών συνθηκών, των όρων δομήσεως και των χρήσεων γης, καθότι η προστασία του οικιστικού και του φυσικού περιβάλλοντος ανάγεται ευθέως σε υπέρτερο συνταγματικό σκοπό.

Ο ανωτέρω συνταγματικός κανών δεσμεύει πρωτίστως τον ίδιο το Νομοθέτη, απαγορευομένης της επιδεινώσεως των οικιστικών συνθηκών δια της νομοθετικής οδού (κανόνας του πολεοδομικού κεκτημένου). Ως κανόνας ε εξ αντικειμένου δικαίου είναι λειτουργικός και ουσιαστικώς υπέρτερος παντός ατομικού ιδιοκτησιακού δικαιώματος, που πρέπει να ασκείται μόνον εντός του ανωτέρω πλαισίου.

Επιπλέον, από την ειδικότερη επιταγή της παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος συνάγεται η συνταγματική αρχή του ορθολογικού χωροταξικού σχεδιασμού, από την οποία απορρέει **διττός κανόνας** : α) οι όροι δομήσεως και οι χρήσεις γης θα πρέπει να θεσπίζονται μόνον κατόπιν ειδικής χωροταξικής και πολεοδομικής μελέτης τεκμηρίωσης, κατόπιν έρευνας της φέρουσας ικανότητας και της φυσιογνωμίας εκάστης περιοχής, β) η υποχρέωση αυτή βαρύνει ακόμη και τον κοινό Νομοθέτη, ο οποίος μάλιστα δεν επιτρέπεται διαμέσου γενικών διατάξεων να παρακάμπτει ειδικούς όρους δομήσεως που έχουν θεσπισθεί κατόπιν μελέτης εκάστης περιοχής.

Κατά παγία νομολογία του ΣτΕ είναι συνταγματικώς ανεπίτρεπτη η θέσπιση αμέσως ή εμμέσως **παρεκκλίσεων ή προσαυξήσεων** στη δόμηση, με γενικές διατάξεις πάσης φύσεως καθ υπέρβαση και κατά παράκαμψη των ισχυόντων βάσει ειδικών ΠΔ ανά εκάστη περιοχή. Και τούτο διότι δεν είναι συνταγματικώς επιτρεπτό οι ειδικοί όροι δομήσεως, που εισήχθησαν ανά περιοχή επί τη βάση ειδικής μελέτης και κατόπιν Προεδρικού Διατάγματος να εξοβελίζονται με γενικές ρυθμίσεις που εξ ορισμού δεν έχουν λάβει υπόψη τις παραμέτρους εκάστης περιοχής.

Με το σκεπτικό αυτό κρίθηκε αντισυνταγματική η διάταξη του άρθρου 25 Ν 1337/1983 και οι θεσπιζόμενες με αυτήν παρεκκλίσεις στη δόμηση μη αρτίων οικοπέδων, διότι όπως ‘.....παγίως έχει κριθεί από το Δικαστήριο (ΣτΕ 1071/1994, 1072/1994, 6070/1996

κ.α.), το οικιστικό περιβάλλον έχει αναχθεί, με τις πιο πάνω διατάξεις, σε συνταγματικούς προστατευόμενη αξία, οι διατάξεις δε αυτές απευθύνουν στον κοινό και κανονιστικό νομοθέτη επιταγές να ρυθμίσει την πολεοδομική διαμόρφωση βάσει ενός **ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή σχεδιασμού υπαγορευόμενου από πολεοδομικά κριτήρια και προσαρμοσμένου στην ιδιομορφία και την εν γένει φυσιογνωμία, καθώς και τις ανάγκες κάθε περιοχής, ο οποίος να υπηρετεί την ορθολογική χωροταξία και πολεοδόμηση, ώστε οι οικισμοί να διαμορφώνονται έτσι που να εξασφαλίζουν τους καλύτερους, κατά το δυνατό, όρους διαβίωσης. Η ρύθμιση του άρθρου 5 παρ. 8 του νόμου 2052/1992, που έχει πιο πάνω παρατεθεί και που κατά την εισηγητική έκθεση του νόμου αποβλέπει στην επίλυση "σοβαρών πολεοδομικών και κοινωνικών προβλημάτων", καταργεί, για όλες τις περιοχές της χώρας, κάθε όριο αρτιότητας που έχει τεθεί, κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, βάσει πολεοδομικού σχεδιασμού που έγινε ή που πρέπει να γίνει για κάθε μία από τις περιοχές αυτές. Επιτρέπουν δε, οι εν λόγω διατάξεις υπό τις προϋποθέσεις που έχουν αναφερθεί και που δεν συνδέονται με πολεοδομικό, για κάθε μια περιοχή, σχεδιασμό, την οικοδόμηση μη αρτίων οικοπέδων, κατά παράβαση του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, το οποίο επιβάλλει, όπως έχει εκτεθεί, τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό. Είναι, για το λόγο αυτό, η ρύθμιση του νόμου (άρθρ. 5 παρ. 8 ν. 2052/1992) αντισυνταγματική και ως εκ τούτου ανίσχυρη .... '** (ΣΤΕ 173/1998 Ολομ., καθώς και ΣΤΕ 730/1999, **612/2013**, **4086/2014**, ΣΤΕ**369/2016**).

Με ανάλογες σκέψεις κρίθηκε ως αντισυνταγματική η μεταφορά συντελεστού δομήσεως (ΣΤΕ ολομ. 1071/1994 κα), καθώς και η προσαύξηση των υψών με γενικές διατάξεις (ΣΤΕ ολομ. 705/2020 κα)

Με τις προαναφερθείσες διατάξεις του ΝΟΚ είτε υπό την αρχική τους μορφή είτε όπως τροποποιήθηκαν με τον πρόσφατο Ν. 4759/2020, παρέχεται, υπό ορισμένες προϋποθέσεις άσχετες με την περιοχή, η δυνατότητα αύξησης του συντελεστή δόμησης ή έστω των δομησίμων επιφανειών ή και του ανώτατου ύψους, συλλήβδην σε όλη την επικράτεια, με τυχαία και συμπτωματικά κριτήρια, σε οποιοδήποτε οικόπεδο, ασχέτως της φυσιογνωμίας εκάστης περιοχής και των ειδικών όρων δομήσεως που τυχόν ισχύουν.

Επιτρέπεται, δηλαδή, η ανεξέλεγκτη επαύξηση του συντελεστή δομήσεως και του ύψους χωρίς προηγούμενο ορθολογικό χωροταξικό σχεδιασμό και με ριζική ανατροπή των εξειδικευμένων σταθμίσεων στις οποίες έχουν ήδη προβεί τα ειδικά ΠΔ ανά περιοχή, θεσπίζοντας ανώτατο συντελεστή δομήσεως, ποσοστό καλύψεως και ύψος, λαμβάνοντας υπ' όψιν τις παραμέτρους, τη φέρουσα ικανότητα και τη φυσιογνωμία εκάστης περιοχής.

Η οιονεί αυτόματη επαύξηση του ύψους, καθώς και η επαύξηση της δόμησης πέραν της ανώτατης επιτρεπόμενης, ευθέως δια της νομοθετικής οδού, κατά παράκαμψη των ειδικών όρων δομήσεως, είναι ευθέως αντίθετη προς τη διάταξη του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος και παντελώς ασύμβατη προ της απορρέουσα συνταγματική επιταγή της λειτουργικότητας των πόλεων. Και τούτο διότι με τη μεθόδευση αυτή ανατρέπεται εκ

θεμελίων ο διενεργηθείς ανά εκάστη πολεοδομική ενότητα χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός και μάλιστα χωρίς εκπόνηση από το Νομοθέτη ειδικής μελέτης που να λαμβάνει υπ' όψιν την υφιστάμενη δόμηση στην περιοχή **και τους φόρτους που μπορεί αυτή να ανθέξει**. Συνακόλουθα δεν προστατεύεται ούτε το περιβάλλον, ούτε ο οικιστικός ιστός, ούτε η φέρουσα ικανότητα της πόλης.

Επομένως, η επαύξηση του ύψους και του συντελεστού δομήσεως ανεξέλεγκτα και παντού, χωρίς έστω να δημιουργηθούν προς τούτο ζώνες υποδοχής κατόπιν προηγούμενου ειδικού σχεδιασμού, συνεπάγεται επιβάρυνση για το οικιστικό περιβάλλον της περιοχής και εξ αυτού είναι ευθέως αντισυνταγματική και ανεφάρμοστη.

Πράγματι, η επαύξηση του ΣΔ και του ύψους αποδεδειγμένα επιβαρύνει τον οικιστικό ιστό, ενώ η βέλτιστη ενεργειακή απόδοση του κτηρίου (άρθρο 25) ή φύτευση του δώματος (άρθρα 15 και 19) ή η μείωση του ποσοστού κάλυψης (άρθρο 10), όπως προβλέπουν οι σχετικές διατάξεις, δεν είναι δυνατόν να αντισταθμίσουν ούτε την επιβάρυνση στην δόμηση της περιοχής, ούτε το περιβαλλοντικό ισοζύγιο σε βάρος της ποιότητας ζωής των κατοίκων της. Δηλαδή οι προφάσεις που επεκαλέσθη ο Νομοθέτης προκειμένου να επαυξήσει τη δόμηση, παρακάμπτοντας τις ειδικές ανά περιοχή διατάξεις, **δεν αποτελούν κατά κανένα τρόπο υπέρτερους λόγους δημοσίου συμφέροντος, που θα δικαιολογούσαν την επαύξηση του συντελεστή δόμησης**. Ειδικότερα :

Η βέλτιστη ενεργειακή απόδοση του κτηρίου (άρθρο 25 ΝΟΚ) θα πρέπει να αποτελεί, υπό τις σύγχρονες συνθήκες, υποχρέωση και βάρος του ιδιοκτήτη και δεν είναι δυνατόν η επίτευξή της να συναρτάται με προσαύξηση του συντελεστού δομήσεως και μάλιστα κατά 5%. Και τούτο πρωτίστως διότι δεν είναι σύμφωνο προς το Σύνταγμα το όφελος που θα προκύψει από την κατασκευή βιωσίμων κτηρίων να αναιρείται από τη βλάβη που θα προκύψει στο περιβάλλον από την επαύξηση της δόμησης και τους φόρτους που θα προκύψουν για εκάστη περιοχή, οι οποίοι μάλιστα ποτέ δεν έχουν ερευνηθεί ή αξιολογηθεί. Έτι δε περαιτέρω το δώρο της επαύξησης του συντελεστού δομήσεως δεν τελεί σε συνάφεια ούτε σε αναλογία, από την άποψη της συνταγματικής αρχής της αναλογικότητας, προς το θεμιτό κατ' αρχήν σκοπό της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου. Ο Νομοθέτης έχει κατ' αρχήν ευρεία ευχέρεια να δώσει κίνητρα για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων, πχ οικονομικού χαρακτήρα (επιδοτήσεις, χαμηλά δάνεια, απαλλαγή ή μείωση της φορολογίας), πλην όμως η ευχέρειά του αυτή δεν εξικνείται μέχρι του σημείου να βλάψει το οικιστικό περιβάλλον, αυξάνοντας το συντελεστή δόμησης. Ας σημειωθεί δε προς τούτο και το γεγονός ότι ο έλεγχος της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου δεν είναι πάντοτε ευχερής, ιδίως σε μια χώρα όπου οι έλεγχοι είναι κατά βάση **ΑΝΥΠΑΡΚΤΟΙ**, με προφανή κίνδυνο κατάχρησης και μεθοδεύσεων για την επαύξηση του συντελεστού δομήσεως, κατά παράβαση και ανατροπή των ειδικών όρων δομήσεως εκάστης περιοχής.



Με την ίδια λογική, η φύτευση του δώματος (άρθρα 15 και 19 ΝΟΚ), μπορεί ενδεχομένως να ωθήσει το Νομοθέτη σε παροχή κινήτρων οικονομικού ή φορολογικού χαρακτήρα, πλην όμως δεν είναι συνταγματικώς δυνατόν να αποτελέσει πρόσχημα για την επαύξηση της δόμησης με πρόσθετους χώρους κυρίας χρήσεως μέχρι και 35 τμ ή και για επαύξηση του ύψους, καθ' υπέρβαση του ισχύοντος ΣΔ, βάσει ειδικών Διαταγμάτων. Δεν είναι δηλαδή δυνατόν το όποιο "κίνητρο" να επάγεται προσβολή περιβαλλοντικού αγαθού, που θα αναιρεί μάλιστα το όφελος από τη φύτευση του δώματος.

Η παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος, αλλά και της αρχής της αναλογικότητας γίνεται ακόμη εναργέστερη στην περίπτωση του άρθρου 10 του ΝΟΚ, όπου πλέον επιτρέπεται ποσοστιαία προσαύξηση του συντελεστού δομήσεως μέχρι και 15% με πρόσχημα τη μείωση της κάλυψης και τη δήθεν επαύξηση των χώρων πρασίνου του οικοπέδου. Με άλλα λόγια ο Νομοθέτης, επιτρέπει την επαύξηση των δομησίμων επιφανειών, με θεαματική προσαύξηση συντελεστού δόμησης μέχρι και 15% και επαύξηση του πολεοδομικού φορτίου, αλλά και του ύψους, επιβαρύνοντας δραματικά το οικιστικό περιβάλλον, με "αντάλλαγμα" τη μείωση της κάλυψης και χωρίς άλλη ουσιαστική προϋπόθεση. Συνεπεία τούτου το όποιο όφελος από τη μείωση της κάλυψης εξαφανίζεται αυτομάτως από την επαύξηση της δόμησης και του ύψους του κτηρίου. Το δε όφελος από τη μείωση της κάλυψης είναι στην κυριολεξία ΑΝΥΠΑΡΚΤΟ για περιοχές του πρώην πανταχόθεν ελευθέρου συστήματος δομήσεως, όπως η επίδικη, όπου η κάλυψη ήταν εξ αρχής χαμηλή, ανερχόμενη μόλις σε 40%. Εδώ, η περαιτέρω μείωση της κάλυψης, ουδέν όφελος προσπορίζει στο δημόσιο συμφέρον. Αντιθέτως, η επαύξηση του συντελεστού δομήσεως και του ύψους επιβαρύνει δραματικά το περιβάλλον, αυξάνοντας τους φόρτους και αλλοιώνοντας τη φυσιογνωμία της περιοχής. Σημειώνεται ότι το ΣΤΕ έχει ήδη κρίνει ότι η επαύξηση του ύψους της οικοδομής καθ' υπέρβαση του ισχύοντος σε συγκεκριμένη περιοχή, με ταυτόχρονη μείωση της κάλυψης και σταθερό το συντελεστή δόμησης, είναι ευθέως αντίθετη προς το Σύνταγμα (βλ. αντί άλλων ΣΤΕ 1383/2016). Η ίδια λύση προσήκει –πολλώ μάλλον- εν προκειμένω, όπου, πέραν της επαύξησης του ύψους επέρχεται και επαύξηση της δόμησης με προσαυξημένο συντελεστή μέχρι και 15%.

Σε ότι αφορά το συνταγματικώς ανεπίτρεπτον της νομοθετικής προσαυξήσεως του συντελεστού δομήσεως, πρέπει να επισημανθεί ότι οι μεθοδεύσεις επαύξησης του ΣΔ, κατ' απόκλιση από τους πάγιους όρους δομήσεως και χρήσεως των ακινήτων, προσομοιάζει στο θεσμό της μεταφοράς ΣΔ από ένα οικόπεδο σε άλλο, οπουδήποτε στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις προβλέψεις των Ν. 880/1979, Ν. 2300/1995 και Ν. 3044/2002. Ο εν λόγω θεσμός κρίθηκε ευθέως ως αντισυνταγματικός με την υπ' αριθ. **1071/1994 ΣΤΕ (ΟΛΟΜ)**, πρωτίστως διότι, όπως ακριβώς και στην υπό κρίση περίπτωση, δεν καθορίζονται τα

κριτήρια επιλογής των περιοχών που μπορούν να δεχθούν επαύξηση του ΣΔ, εντός ειδικώς προβλεπομένων ζωνών *«με γνώμονα το βαθμό της οικιστικής τους ανάπτυξης, τα περιθώρια της επιβάρυνσής τους, τη θέση, τις ιδιαιτερότητες και τη φυσιογνωμία τους σε συσχετισμό με τις αξίες που εξυπηρετούνται με την εφαρμογή του εν λόγω θεσμού»*.

Η απουσία κριτηρίων επιλογής των περιοχών που θα μπορούσαν να ωφεληθούν από αυτή την ρύθμιση θέτει εν κινδύνω την διατήρηση της φυσιογνωμίας των ήδη επιβαρυνμένων περιοχών της Αττικής και ως εκ τούτου αντιστρατεύεται την συνταγματική επιταγή της ορθολογικής χωροταξικής ανάπτυξης και πολεοδομικής διαμόρφωσης της Χώρας. Όπως έχει χαρακτηριστικά κριθεί (**ΣΤΕ 3926/1995**) *«Τα κριτήρια αυτά των ζωνών αυτών που θα δεχθούν τον μεταφερόμενο συντελεστή πρέπει να είναι αμιγώς πολεοδομικά και να αναφέρονται όχι απλώς σε συγκεκριμένα ωφελούμενα ακίνητα αλλά στην εν γένει περιοχή που υποδέχεται τη μεταφορά του συντελεστή, έτσι ώστε η μεταφορά να πραγματοποιείται σε περιοχή ή περιοχές που μπορούν πολεοδομικά να τη δεχθούν»*. Επίσης, με τη ΣΤΕολομ **6070/1996** ετέθη ως πρόσθετη προϋπόθεση συνταγματικότητας αυτών των πολεοδομικών παρεκκλίσεων την αποτύπωση σε διαγράμματα δημοσιευόμενα στο ΦΕΚ των ζωνών υποδοχής του συντελεστή που –στην εκεί κριθείσα περίπτωση- μεταφέρεται από άλλο ακίνητο ή, στην υπό κρίση περίπτωση- επαυξάνεται λόγω κάποιων χαρακτηριστικών του ακινήτου.

Η παντελής ανυπαρξία συγκεκριμένων ζωνών εφαρμογής του θεσμού της επαύξησης του συντελεστού δόμησης και του ύψους κατά τον ΝΟΚ, καθιστά τις διατάξεις ευθέως αντισυνταγματικές, βάσει του ανωτέρω σκεπτικού.

Με βάση τα κριτήρια της μέχρι τώρα νομολογίας, όλες οι ανωτέρω διατάξεις του ΝΟΚ είναι ευθέως αντισυνταγματικές και ανεφάρμοστες, με συνέπεια η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια να είναι ακυρωτέα, στερούμενη νομίμου ερείσματος.

Σε κάθε περίπτωση και προκειμένου να διασωθεί το κύρος των σχετικών διατάξεων του ΝΟΚ οι οποίες τροποποιήθηκαν με το ν. 4759/2020 θα πρέπει να ερμηνευθούν εις τρόπον ώστε δεν επάγονται αυτόματα αύξηση της δόμησης και του ύψους, παράγοντες ιδιαίτερος επιβαρυντικούς για το οικιστικό περιβάλλον.

Αντιθέτως, κατά την αληθή έννοια των προαναφερθεισών διατάξεων του ΝΟΚ καθορίζεται το μέγιστο ύψος ή ο συντελεστής δόμησης το οποίο επιτρέπεται να ορίζει ο

κανονιστικός νομοθέτης κατά την έγκριση ή την τροποποίηση των ισχυόντων πολεοδομικών σχεδίων.

Στο ίδιο συμπέρασμα, άλλωστε, έχει καταλήξει το Συμβούλιο της Επικρατείας με την υπ' αριθ. **1383/2016** απόφασή του σχετικά με την προγενέστερη αλλά παρομοίου περιεχομένου διάταξη του άρθρου 9 παρ. 7 του ΓΟΚ «8. Επειδή, όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 9 του ΓΟΚ 1985, ερμηνευόμενες υπό το φως των προπαρασκευαστικών εργασιών του νόμου και σε αρμονία με το άρθρ. 24 παρ. 2 του Συντάγματος, το οποίο, όπως εκτέθηκε στην 6η σκέψη, επιτάσσει την ορθολογική πολεοδόμηση των οικισμών με τη θέσπιση ειδικών όρων δομήσεως για κάθε οικισμό, κατόπιν σχετικής μελέτης και με τήρηση της νόμιμης διαδικασίας (μελέτη της αρμόδιας υπηρεσίας, γνωμοδοτήσεις των οικείων Ο.Τ.Α. και Συμβουλίων Χωροταξίας, συμμετοχή του κοινού με υποβολή ενστάσεων, γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας), ο νομοθέτης απέβλεψε στην κατάργηση των προϊσχυουσών διατάξεων του ΓΟΚ 1973 ή άλλων νομοθετημάτων, οι οποίες προέβλεπαν άλλον τρόπο καθορισμού του μέγιστου επιτρεπτού ύψους των κτιρίων [βλ. άρθρ. 22 ΓΟΚ 1973, ν.δ. 8/1973 (Α' 124), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρ. 1 του ν.δ. 205/74 (Α' 363)] και στην καθιέρωση, εφ' εξής, νέου τρόπου υπολογισμού και ανώτατες τιμές του ύψους των οικοδομών κατά τη θέσπιση ή την τροποποίηση των σχεδίων πόλεων κάθε περιοχής. Ειδικότερα, η παράγρ. 7 του άρθρου 9, η οποία απευθύνεται στον κανονιστικό νομοθέτη, (α) ορίζει ότι εφ' εξής το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών καθορίζεται σε συνάρτηση προς τον ισχύοντα στην περιοχή σ.δ., σύμφωνα με κλίμακα που ορίζει ο ίδιος ο νόμος και (β) καθορίζει ανώτατη τιμή του ύψους που αντιστοιχεί σε κάθε βαθμίδα της κλίμακας σ.δ. **Όθεν η διάταξη αυτή δεν επιβάλλει αυτόματα, εκ του νόμου, αύξηση του ύψους των οικοδομών όλων των περιοχών της χώρας, όπως το ύψος αυτό καθοριζόταν από ειδικές για κάθε περιοχή διατάξεις που ίσχυαν μέχρι την έναρξη ισχύος του ΓΟΚ 1985, αλλά καθορίζει το μέγιστο ύψος το οποίο επιτρέπεται να ορίζει ο κανονιστικός νομοθέτης κατά την έγκριση ή την τροποποίηση των ισχυόντων πολεοδομικών σχεδίων.** Η παράγρ. 8 του άρθρου 9, με την οποία καταργούνται οι «γενικές και ειδικές διατάξεις που θεσπίζουν μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος διαφορετικό από το προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο [7]», καταργεί μόνο τις προϊσχύουσες γενικές και ειδικές διατάξεις που προβλέπουν διαφορετικό μηχανισμό καθορισμού του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των οικοδομών, ή θεσπίζουν ύψος μεγαλύτερο από το ανώτατο ύψος που αντιστοιχεί στον σ.δ. της περιοχής, σύμφωνα την κλίμακα της παραγρ. 7 του ίδιου άρθρου, **όχι δε τις ειδικές διατάξεις π.δ/των με τα οποία καθορίζεται κατά περιοχή ανώτατο ύψος κτιρίων, εφ' όσον βεβαίως αυτό είναι μικρότερο του ήδη ανώτατου επιτρεπομένου.** Στο πλαίσιο αυτό, με το δεύτερο εδάφιο της παραγρ. 8 του άρθρου 9 παρέχεται εξουσιοδότηση στον κανονιστικό νομοθέτη να καθορίσει, κατά την έγκριση ή τροποποίηση του σχεδίου πόλεως, μικρότερα ύψη από αυτά που ορίζονται στην προηγούμενη παράγρ. 7, είτε με το διάταγμα εγκρίσεως ή τροποποιήσεως του σχεδίου, είτε με αυτοτελές διάταγμα καθορισμού όρων δομήσεως σύμφωνα με το άρθρο 9 του ν.δ. της 17.7-16.8.1923 (βλ. ΣΕ 1112/1990 7μ. σκ. 9, 1842/1989 σκ. 4). Σε αρμονία προς τις ρυθμίσεις αυτές, η

παράγρ. 9 του αυτού άρθρου, τόσο κατά την αρχική διατύπωσή της, όσο και μετά την τροποποίησή της με το άρθρ. 7 παράγρ. 7 του ν. 2831/2000, ανεξαρτήτως του κύρους της ενδιαμέσως ισχύσασας διατάξεως του άρθρου 14 παράγρ. 1 περίπτ. δ' του ν. 1647/1986, ορίζει και ρητώς ότι ειδικές διατάξεις που καθορίζουν, μεταξύ άλλων, ύψος κτιρίων αριθμητικά, κατισχύουν της παραγρ. 7 του ίδιου άρθρου – υπό την αυτονόητη προϋπόθεση ότι το καθοριζόμενο από την ειδική διάταξη αριθμητικώς ύψος δεν υπερβαίνει το ανώτατο όριο που καθορίζεται στην παράγρ. 7 του άρθρου 9 του ΓΟΚ. Αντίθετη ερμηνεία, κατά την οποία, μετά την έναρξη ισχύος του ΓΟΚ 1985 αυξήθηκε «αυτομάτως» το ανώτατο ύψος των οικοδομών σε όλες τις περιοχές της χώρας σε συνάρτηση με τον ισχύοντα σ.δ., αδιαφόρως των προβλέψεων των ειδικών πολεοδομικών διατάξεων που ίσχυαν σε κάθε περιοχή, θα ήταν αντίθετη προς το άρθρο 24 παράγρ. 2 του Συντάγματος, το οποίο, όπως εκτέθηκε ήδη, επιτάσσει την ορθολογική πολεοδόμηση των οικισμών με τη θέσπιση εξιδιασμένων όρων δομήσεως για τον καθένα, κατόπιν μελέτης των τοπικών συνθηκών και της φυσιογνωμίας κάθε περιοχής και με τη συμμετοχή του οικείου ΟΤΑ και των ενδιαφερόμενων πολιτών, δεν επιτρέπει δε την δια γενικής διατάξεως και χωρίς σχετική επιστημονική μελέτη κατάργηση, συλλήβδην, των ειδικών όρων δομήσεως που είχαν θεσπισθεί για κάθε περιοχή με τήρηση των ανωτέρω εγγυήσεων.»

Εν όψει λοιπόν και της παραπάνω αποφάσεως του ΣΤΕ, οι γενικές διατάξεις του ΝΟΚ περί επαύξησης του ύψους και του συντελεστή δόμησης δεν δύναται να εξοβελίσουν τις ρυθμίσεις του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και του ΓΠΣ που έχουν θεσπίσει ειδικούς όρους δόμησης κατόπιν επιστημονικής μελέτης σύμφωνα με τις συνθήκες και τη φυσιογνωμία κάθε περιοχής και κατόπιν διαβούλευσης με τους οικείους ΟΤΑ και ενδιαφερόμενους πολίτες.

**Γ- η αναγκαιότητα της σύμφωνης με το Σύνταγμα ερμηνείας των ανωτέρω διατάξεων του ΝΟΚ : το αληθές νόημά τους είναι ότι οι προσαυξήσεις δόμησης και ύψους δεν εφαρμόζονται ευθέως, αλλά συνιστούν ευχέρειες, που ενδεχομένως μπορεί να τεθούν σε ισχύ ανά εκάστη περιοχή με ειδικό ΠΔ.**

Σε κάθε περίπτωση και προκειμένου να διασωθεί το κύρος των ανωτέρω διατάξεων του ΝΟΚ θα πρέπει να ερμηνευθούν σύμφωνα και υπό το πρίσμα του άρθρου 24 του Συντάγματος : στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να κριθεί ότι το αληθές νόημά τους είναι ότι οι πάσης φύσεως προσαυξήσεις στη δόμηση και στο ύψος δεν εφαρμόζονται αυτομάτως ούτε ευθέως, ούτε επάγονται αυτοδικαίως αύξηση της δόμησης και του ύψους, παράγοντες ιδιαίτερως επιβαρυντικούς για το οικιστικό περιβάλλον.

Το αληθές νόημα των ανωτέρω διατάξεων του ΝΟΚ είναι ότι καθιδρύουν απλώς δυνατότητες που μπορούν να τεθούν σε ισχύ ανά εκάστη περιοχή μόνον με ειδικό ΠΔ

τροποποίησεως των όρων δόμησης κατόπιν ειδικής μελέτης εκάστης περιοχής. Δηλαδή, κατά την αληθή έννοια των προαναφερθεισών διατάξεων του ΝΟΚ καθορίζεται το μέγιστο δυνατό ύψος ή η προσαύξηση του συντελεστού δόμησης, το οποίο επιτρέπεται να ορίζει ο κανονιστικός νομοθέτης κατά την έγκριση ή την τροποποίηση των ισχυόντων πολεοδομικών σχεδίων.

Σημειώνεται ότι σε ανάλογη σύμφωνη προς το Σύνταγμα ερμηνεία έχει ήδη προβεί το ΣΤΕ, απαγορεύοντας καθ' ερμηνείαν την ευθεία εφαρμογή του καθορισμού των υψών βάσει του άρθρου 9 παρ. 7 και 8 παλαιού ΓΟΚ/85 και κρίνοντας ότι κατισχύουν οι ειδικές ανά περιοχή διατάξεις. Κατά τη **ΣΤΕ 1383/2016** η ρύθμιση του άρθρου 9 παρ. 7 του ΓΟΚ/85 έχει απλώς την έννοια ότι επιτρέπει στο μέλλον την τροποποίηση των όρων δομήσεως επιμέρους περιοχών και την προσαρμογή τους στη νέα γενική διάταξη, κατόπιν ειδικής μελέτης, απαγορευομένης μέχρι τότε της ευθείας εφαρμογής τους (βλ. **ΣΤΕ 1383/2016**, 8<sup>η</sup> σκέψη<sup>2</sup>). Φρονούμε ότι το ίδιο ακριβώς προσήκει στην εδώ ερευνώμενη περίπτωση.

<sup>2</sup>ΣΤΕ**1383/2016** σχετικά με την προγενέστερη αλλά παρομοίου περιεχομένου διάταξη του άρθρου 9 παρ. 7 του ΓΟΚ «8. Επειδή, όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 9 του ΓΟΚ 1985, ερμηνευόμενες υπό το φως των προπαρασκευαστικών εργασιών του νόμου και σε αρμονία με το άρθρ. 24 παρ. 2 του Συντάγματος, το οποίο, όπως εκτέθηκε στην 6<sup>η</sup> σκέψη, επιτάσσει την ορθολογική πολεοδόμηση των οικισμών με τη θέσπιση ειδικών όρων δομήσεως για κάθε οικισμό, κατόπιν σχετικής μελέτης και με τήρηση της νόμιμης διαδικασίας (μελέτη της αρμόδιας υπηρεσίας, γνωμοδοτήσεις των οικείων Ο.Τ.Α. και Συμβουλίων Χωροταξίας, συμμετοχή του κοινού με υποβολή ενστάσεων, γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας), ο νομοθέτης απέβλεψε στην κατάργηση των προϊσχυουσών διατάξεων του ΓΟΚ 1973 ή άλλων νομοθετημάτων, οι οποίες προέβλεπαν άλλον τρόπο καθορισμού του μέγιστου επιτρεπτού ύψους των κτιρίων [βλ. άρθρ. 22 ΓΟΚ 1973, ν.δ. 8/1973 (Α' 124), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρ. 1 του ν.δ. 205/74 (Α' 363)] και στην καθιέρωση, εφ' εξής, νέου τρόπου υπολογισμού και ανώτατες τιμές του ύψους των οικοδομών κατά τη θέσπιση ή την τροποποίηση των σχεδίων πόλεων κάθε περιοχής. Ειδικότερα, η παράγρ. 7 του άρθρου 9, η οποία απευθύνεται στον κανονιστικό νομοθέτη, (α) ορίζει ότι εφ' εξής το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών καθορίζεται σε συνάρτηση προς τον ισχύοντα στην περιοχή σ.δ., σύμφωνα με κλίμακα που ορίζει ο ίδιος ο νόμος και (β) καθορίζει ανώτατη τιμή του ύψους που αντιστοιχεί σε κάθε βαθμίδα της κλίμακας σ.δ. Όθεν η διάταξη αυτή δεν επιβάλλει αυτόματα, εκ του νόμου, αύξηση του ύψους των οικοδομών όλων των περιοχών της χώρας, όπως το ύψος αυτό καθοριζόταν από ειδικές για κάθε περιοχή διατάξεις που ίσχυαν μέχρι την έναρξη ισχύος του ΓΟΚ 1985, αλλά καθορίζει το μέγιστο ύψος το οποίο επιτρέπεται να ορίζει ο κανονιστικός νομοθέτης κατά την έγκριση ή την τροποποίηση των ισχυόντων πολεοδομικών σχεδίων. Η παράγρ. 8 του άρθρου 9, με την οποία καταργούνται οι «γενικές και ειδικές διατάξεις που θεσπίζουν μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος διαφορετικό από το προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο [7]», καταργεί μόνο τις προϊσχύουσες γενικές και ειδικές διατάξεις που προβλέπουν διαφορετικό μηχανισμό καθορισμού του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των οικοδομών, ή θεσπίζουν ύψος μεγαλύτερο από το ανώτατο ύψος που αντιστοιχεί στον σ.δ. της περιοχής, σύμφωνα την κλίμακα της παραγρ. 7 του ίδιου άρθρου, όχι δε τις ειδικές διατάξεις π.δ/των με τα οποία καθορίζεται κατά περιοχή ανώτατο ύψος κτιρίων, εφ' όσον βεβαίως αυτό είναι μικρότερο του ήδη ανώτατου επιτρεπόμενου. Στο πλαίσιο αυτό, με το δεύτερο εδάφιο της παραγρ. 8 του άρθρου 9 παρέχεται εξουσιοδότηση στον κανονιστικό νομοθέτη να καθορίσει, κατά την έγκριση ή τροποποίηση του σχεδίου πόλεως, μικρότερα ύψη από αυτά που ορίζονται στην προηγούμενη παράγρ. 7, είτε με το διάταγμα εγκρίσεως ή τροποποίησεως του σχεδίου, είτε με αυτοτελές διάταγμα καθορισμού όρων δομήσεως σύμφωνα με το άρθρο 9 του ν.δ. της 17.7-16.8.1923 (βλ. ΣΕ 1112/1990 7μ. σκ. 9, 1842/1989 σκ. 4). Σε αρμονία προς τις ρυθμίσεις αυτές, η παράγρ. 9 του αυτού άρθρου, τόσο κατά την αρχική διατύπωσή της, όσο και μετά την τροποποίησή της με το άρθρ. 7 παράγρ. 7 του ν. 2831/2000, ανεξαρτήτως του κύρους της ενδιάμεσως ισχύσασας διατάξεως του άρθρου 14 παράγρ. 1 περίπτ. δ' του ν. 1647/1986, ορίζει και ρητώς ότι ειδικές διατάξεις που καθορίζουν, μεταξύ άλλων, ύψος κτιρίων αριθμητικά, κατισχύουν της παραγρ. 7 του ίδιου άρθρου – υπό την αυτονόητη προϋπόθεση ότι το καθοριζόμενο από την ειδική διάταξη αριθμητικός ύψος δεν υπερβαίνει το ανώτατο όριο που καθορίζεται στην παράγρ. 7 του άρθρου 9 του ΓΟΚ. Αντίθετη ερμηνεία, κατά την οποία, μετά την έναρξη ισχύος του ΓΟΚ 1985 αυξήθηκε «αυτομάτως» το ανώτατο ύψος των οικοδομών σε όλες τις περιοχές της χώρας σε συνάρτηση με τον ισχύοντα σ.δ., αδιαφόρως των προβλέψεων των ειδικών πολεοδομικών διατάξεων που ίσχυαν σε κάθε περιοχή, θα ήταν αντίθετη προς το άρθρο 24 παράγρ. 2 του Συντάγματος, το οποίο, όπως εκτέθηκε ήδη, επιτάσσει την ορθολογική πολεοδόμηση των οικισμών με τη θέσπιση εξιδιασμένων όρων δομήσεως για τον καθένα, κατόπιν μελέτης των τοπικών συνθηκών και της φυσιογνωμίας κάθε περιοχής και με τη συμμετοχή του οικείου ΟΤΑ και των ενδιαφερόμενων πολιτών, δεν επιτρέπει δε την δια γενικής διατάξεως και χωρίς σχετική επιστημονική μελέτη κατάργηση, συλλήβδην, των ειδικών όρων δομήσεως που είχαν θεσπισθεί για κάθε περιοχή με τήρηση των ανωτέρω εγγυήσεων.»

Εν όψει λοιπόν και της παραπάνω αποφάσεως του ΣΤΕ, οι γενικές διατάξεις του ΝΟΚ περί επαύξησης του ύψους και του συντελεστή δόμησης δεν δύναται να εξοβελίσουν τις ρυθμίσεις ΠΔ που έχουν θεσπίσει ειδικούς όρους δόμησης κατόπιν επιστημονικής μελέτης σύμφωνα με τις συνθήκες και τη φυσιογνωμία κάθε περιοχής και κατόπιν διαβούλευσης με τους οικείους ΟΤΑ και ενδιαφερόμενους πολίτες.

**Δ- ερμηνεία και εφαρμογή των ως άνω διατάξεων του ΝΟΚ στα προάστια – κηπουπόλεις συνταγματικά προστατευόμενες της Φιλοθέης και του Π. Ψυχικού, καθώς και στο Νέο Ψυχικό**

Ως γνωστόν, η δημιουργία των σχεδίων πόλεως για τα προάστια της Φιλοθέης και του Ψυχικού έγινε με τους κανόνες της ιδιωτικής πολεοδομίας (άρθρο 7 ΝΔ 17-7-1923). Έκτοτε με τις τροποποιήσεις των αρχικών σχεδίων, προβλέφθηκε η επέκταση των προαστίων και θεσπίσθηκαν ειδικοί όροι δόμησης.

Οι επιμέρους διατάξεις και όροι δόμησης της Φιλοθέης και του Ψυχικού, ειδικώς σε ό,τι αφορά το συντελεστή δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, το ύψος και τον ανώτατο αριθμό ορόφων θα πρέπει να ερμηνεύονται στενά και αυστηρά υπό το πρίσμα του άρθρου 24 του Συντάγματος και εν όψει του προέχοντος χαρακτήρα τους ως κηπουπόλεων, οι οποίες αναγνωρίζονται ως τέτοιες από την παγία νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας (βλ. αντί άλλων **ΣΤΕ ολομ. 150/1990, ΣΤΕ ολομ. 1456/2005**<sup>3</sup>).

Οι εν λόγω ρυθμίσεις αποτελούν κατ' εξοχήν κανόνες δημοσίας τάξεως και είναι στενώς ερμηνευτέες για την αποτελεσματική τήρηση του άρθρου 24 του Συντάγματος, κατισχύουν δε των μεταγενέστερων διατάξεων του ΓΟΚ και του ΝΟΚ, ως ειδικότερες και ως τείνουσες στην προστασία της φυσιογνωμίας της Φιλοθέης και του Ψυχικού ως Κηπουπόλεων.

Ως εκ τούτου, οι πρόσφατες διατάξεις του ΝΟΚ οι οποίες εισήχθησαν με το ν. 4759/2020 επάγονται την αύξηση της δόμησης και του ύψους, παράγοντες ιδιαίτερως επιβαρυντικούς για το οικιστικό περιβάλλον, αλλοιώνουν την φυσιογνωμία τόσο της

<sup>3</sup> **ΣΤΕ ΟΛΟΜ 1456/2005** «...Σύμφωνα με την τελευταία αυτή διάταξη της παραγράφου 9, ερμηνευόμενη **υπό το φως του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος**, που απαγορεύει την επιδείνωση του υφισταμένου οικιστικού περιβάλλοντος, καθώς και των αναφερόμενων στην προηγούμενη σκέψη διατάξεων, **ως ειδικές διατάξεις περί του ύψους των κτιρίων οι οποίες υπερισχύουν του κανόνα που τίθεται με την ανωτέρω παρ. 7 του άρθρου 9 του ΓΟΚ 1985 νοούνται και εκείνες που έχουν τεθή για να διαφυλαχθή η πολεοδομική ιδιαιτερότητα μιας περιοχής**. Σε αυτές δε περιλαμβάνονται και οι διατάξεις περί του ύψους των κτιρίων **στην περιοχή της Φιλοθέης**, οι οποίες, όπως αναφέρεται στην προηγούμενη σκέψη, είχαν διατηρηθεί σε ισχύ και υπό το κράτος του ΓΟΚ 1973, που επίσης εξαρτούσαν το μέγιστο ύψος των κτιρίων από το συντελεστή δόμησης της περιοχής. Συνεπώς για την περιοχή του Δήμου Φιλοθέης Αττικής είναι εφαρμοστέα, ως προς το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων, η έχουσα την εκτεθείσα έννοια διάταξη της παρ. 9 του άρθρου 9 του ισχύοντος ΓΟΚ και όχι η παρ. 7 του ίδιου άρθρου...»

Φιλοθέης και του Παλαιού Ψυχικού που απολαύουν ειδικής προστασίας ως κηπουπόλεις και εν τέλει επιβαρύνουν τους όρους διαβίωσης.

Επί παραδείγματι, δυνάμει της υπ' αριθ. 101643/11-2-2020 οικοδομικής άδειας κατηγορίας 3 της ΥΔΟΜ Αγίας Παρασκευής, με περιγραφόμενο έργο «ΝΕΟ ΤΡΙΩΡΟΦΟ ΚΤΗΡΙΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ, ΔΩΜΑ, ΚΑΙ ΠΙΣΙΝΑ ΚΑΙ ΚΟΠΗ ΕΝΟΣ ΔΕΝΤΡΟΥ» επί των οδών Μέλεμε αρ. 8 και Ρίμινι αρ. 10 στο ΟΤ 53 της Δημοτικής Ενότητας Φιλοθέης Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού, επετράπη η αύξηση δόμησης αλλά και του ύψους βάσει του άρθρου 19 παρ. 2α του Ν.4067/2012.

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στον συγκεκριμένο τομέα της Φιλοθέης είναι 11μ. όπως προκύπτει σύμφωνα με το άρθρο 2 του από 29.7.1978 Προεδρικού Διατάγματος (φ. 389 Δ'), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 2 παρ. 1 του από 10.10.79 Π.Δ/τος (φ. 618 Δ'). Ωστόσο, κατ' εφαρμογή του άρθρου 19 παρ. 2α του Ν.4067/2012 (ΝΟΚ) στην συγκεκριμένη οικοδομή κατασκευάζονται πέραν των 23,66 τ.μ. του κανονικού δώματος (απόληξη κλιμακοστασίου) και 24,65 τ.μ. κύριου χώρου κατοικίας, το δε ύψος των κατασκευών αυτών είναι 3,25 μ. πέραν της στάθμης του τελευταίου ορόφου.

Κατ' αυτόν τον τρόπο, όμως, καταστρατηγείται η ειδικότερη ρύθμιση του από 29.7.1978 Προεδρικού Διατάγματος (ΦΕΚ 389 Δ') η οποία προβλέπει ανώτατο ύψος και δόμηση.

Σύμφωνα λοιπόν με το ανωτέρω σκεπτικό, οι όροι δόμησης που έχουν καθορισθεί από τα ειδικά ΠΔ κασιχύνουν του άρθρου 19 παρ. 2 του ΝΟΚ, καθώς και κάθε άλλης αντίστοιχης διάταξης. (βλ. και ΣΤΕ 705/2020<sup>4</sup>)

Πέραν των παραπάνω, πρέπει να επισημανθεί το φυτεμένο δώμα ουδεμία ωφέλεια επάγεται για τα προάστια της Φιλοθέης και του Ψυχικού τα οποία ούτως ή άλλως συνιστούν κηπουπόλεις. Αντιθέτως, η φύτευση του δώματος δεν αντισταθμίζει την βλάβη που

<sup>4</sup> ΣΤΕ 705/2020 «...Στο άρθρο 15 παρ. 1 του ίδιου νόμου (όπως η παρ. αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 7 παρ. 11 του ν. 4315/2014, Α' 269) ορίζεται ότι το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου καθορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής (για σ.δ. 2,6 και άνω, το δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου σ.δ. με μέγιστο ύψος 32,00 μ.), παρέχεται δε δυνατότητα προσαύξησης του ύψους αυτού, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, σε περίπτωση κατασκευής φυτεμένων δωματίων (βλ. και παράγρ. 8 του ίδιου άρθρου). Τέλος το άρθρο 35 του αυτού νόμου ορίζει ότι: «Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργείται κάθε διάταξη, η οποία είναι αντίθετη στις ρυθμίσεις του παρόντος, με την επιφύλαξη της παραγρ. 5 του άρθρου 1 ...». Από τις ανωτέρω διατάξεις του Ν.Ο.Κ. συνάγεται ότι ο τρόπος υπολογισμού του μέγιστου ύψους των κτιρίων σε συνάρτηση με τον σ.δ. κάθε περιοχής κατά το άρθρο 15 παρ. 1 αυτού, το οποίο έχει παρεμφερή διατύπωση με το άρθρο 9 παρ. 7 του Γ.Ο.Κ. 1985, δεν εφαρμόζεται, πάντως, σε περιπτώσεις κατά τις οποίες με ειδικά διατάγματα προϋφιστάμενα του Ν.Ο.Κ. έχουν ορισθεί για περιοχές ή οικισμούς συγκεκριμένοι όροι δομήσεως, όπως ανώτατα ύψη κτιρίων (βλ. άρθρο 1 παρ. 5 περ. β.1). Αντίθετη ερμηνεία, κατά την οποία με το άρθρο 15 παρ. 1 του Ν.Ο.Κ. προσαυξάνεται το ανώτατο ύψος των οικοδομών της χώρας σε συνάρτηση με τον σ.δ., αδιαφόρως του ειδικού πολεοδομικού καθεστώτος εκάστης περιοχής, θα αντέκειτο στο άρθρο 24 παράγρ. 2 του Συντάγματος, το οποίο, κατά τα ήδη εκτεθέντα, επιβάλλει την πολεοδόμηση των οικισμών κατόπιν μελέτης των τοπικών συνθηκών και της φυσιογνωμίας κάθε περιοχής και με τη συμμετοχή του οικείου ΟΤΑ και των ενδιαφερόμενων πολιτών (ΣΕ 3661/2005 Ολομ.), δεν επιτρέπει δε την δια γενικής διατάξεως και χωρίς σχετική επιστημονική μελέτη κατάργηση, συλλήβδην, των ειδικών όρων δομήσεως που είχαν θεσπισθεί για κάθε περιοχή με τήρηση των ανωτέρω εγγυήσεων (ΣΕ 1383/2016 7μ., 796/2016, βλ. και ΣΕ 1120/2008). Οίκοθεν εξάλλου νοείται ότι, για την ταυτότητα του λόγου, δεν εφαρμόζονται αυτοτελώς οι διατάξεις περί προσαυξήσεως του ύψους σε περίπτωση φυτεμένου δώματος, εκτός βεβαίως αν οι ειδικές διατάξεις της περιοχής επιτρέπουν την εφαρμογή τους (βλ. άρθρο 18 παρ. 1 του Ν.Ο.Κ., πρβλ. ΣΕ 1610/2014 σκ. 6)...

προκαλείται από την επαύξηση της δόμησης και του ύψους η οποία επάγεται αλλοίωση της φυσιογνωμίας του προαστίου.

Εξ αυτού του λόγου, οι σχετικές διατάξεις του ΝΟΚ όπως τροποποιήθηκαν από το ν. 4759/2020 δεν εφαρμόζονται στη Φιλοθέη και το Παλαιό Ψυχικό πρωτίστως ως αντισυνταγματικές.

Το ανωτέρω σκεπτικό αρμόζει και στην περίπτωση του Νέου Ψυχικού, παρότι δεν συνιστά κηπούπολη, όπως η Φιλοθέη και το Παλαιό Ψυχικό.

Ειδικότερα, οι όροι δόμησης, μεταξύ των οποίων ο συντελεστής δόμησης, το ύψος και το ποσοστό κάλυψης στο Νέο Ψυχικό έχουν καθορισθεί από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο αλλά και το ΓΠΣ.

Όπως έχουμε ήδη αναφέρει, οι γενικές διατάξεις του ΝΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 4759/2020 και αφορούν την προσαύξηση ύψους και συντελεστή δόμησης δεν δύναται να εξοβελίσουν τις ειδικότερες ρυθμίσεις του ρυμοτομικού σχεδίου και του ΓΠΣ Νέου Ψυχικού.

Υπό αυτό το πρίσμα, οι σχετικές διατάξεις του ΝΟΚ έχουν την έννοια ότι καθορίζουν το μέγιστο ύψος και συντελεστή δόμησης το οποίο επιτρέπεται να ορίζει ο κανονιστικός νομοθέτης κατά την έγκριση ή την τροποποίηση του ισχύοντος πολεοδομικού σχεδίου.

Τυχόν αυτόματη, εκ του νόμου, αύξηση του ύψους και του συντελεστή δόμησης των οικοδομών στο Νέο Ψυχικό, θα αντέκειτο στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, διότι θα αναιρούσε τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό επί τη βάση εξατομικευμένων επιστημονικών μελετών. **(παραβ. ΣΤΕ 1383/2016)**

Δυνάμει της υπ' αριθ. 13515/Π-325/21-5-1990 απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής με θέμα Αναθεώρηση Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου Ν. Ψυχικού (ΦΕΚ 294 Δ/5-6-1990) ρυθμίσθηκαν οι όροι δόμησης στο Νέο Ψυχικό. Κατά το άρθρο 7 παρ. 2 αυτής, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι 14 μ. και προσαυξάνεται κατά 2 μ. σε περίπτωση pilotis.

Βάσει του άρθρου 15 παρ. 8 εδ. 1 και 2 του ν. 4067/2012, όπως προσφάτως τροποποιήθηκε με το άρθρο 106 ν. 4759/2020 ο υπέρ ου η υπ' αριθ. 183107/30-11-2020 οικοδομική άδεια λαμβάνει bonus 2μ. ύψος, ήτοι προσαύξηση ύψους 1μ. λόγω χρήσης pilotis για στάθμευση αυτοκινήτων και προσαύξηση ύψους 1μ. λόγω μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης κατά 5%. Κατά τούτο **το συνολικό πραγματοποιούμενο ύψος της οικοδομής αυξάνεται στα 18μ. (16μ. + 2μ.).**



**Ωστόσο, η ανωτέρω διάταξη γενικού περιεχομένου είναι αντισυνταγματική και ανεφάρμοστη διότι εξοβελίζεται η ειδική ρύθμιση του ρυμοτομικού σχεδίου Ν. Ψυχικού με την οποία έχει καθορισθεί συγκεκριμένο μέγιστο ύψος.**

Κατά το ίδιο σκεπτικό, το άρθρο 25 παρ. 1 του ν. 4067/2012, όπως προσφάτως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 115 ν. 4759/2020, δυνάμει του οποίου ο υπέρ ου η υπ' αριθ. 158897/18-9-2020 οικοδομική άδεια λαμβάνει bonus 5% συντελεστή δόμησης ήτοι 485,54 τμ (εμβαδόν οικοπέδου) \* 1,4 (συντελεστής δόμησης στον Τομέα ΙΙ) \* 5% = **33,98 τ.μ. και η συνολική δομήσιμη επιφάνεια του οικοπέδου αυξάνεται στα 713,74 τ.μ. αντί 679,75 τ.μ. Δεν εφαρμόζεται ipso facto διότι κατισχύει η ειδική ρύθμιση του ρυμοτομικού σχεδίου Ν. Ψυχικού με την οποία έχει καθορισθεί η ανώτατη δόμηση.**

Μάλιστα, δεν πρέπει να παραγνωρίζεται ότι στο Νέο Ψυχικό προβλέπονται ήδη αυξημένοι συντελεστές δόμησης, οι οποίοι αρχίζουν από 1, 2. Ως εκ τούτου, τυχόν προσαύξηση του ήδη αυξημένου συντελεστή δόμησης ο οποίος ούτως ή άλλως συνιστά κατ' εξοχήν επιβαρυντικό παράγοντα για το οικιστικό περιβάλλον ουδεμία ωφέλεια επάγεται για την περιοχή, αλλά αντιθέτως προκαλεί επιβάρυνση στην δόμηση της περιοχής, η οποία δεν αντισταθμίζεται από την ενεργειακή απόδοση του κτηρίου.

Αν ο νομοθέτης ήθελε να πριμοδοτήσει την ενεργειακή απόδοση του κτηρίου όφειλε να θεσπίσει άλλους αντισταθμιστικούς παράγοντες οι οποίοι πάντως δεν πρέπει να επιφέρουν προσαύξηση του συντελεστή δόμησης.

Εν κατακλείδι, οι ως άνω διατάξεις του ΝΟΚ με τις οποίες επέρχεται αυτόματη επαύξηση του ύψους και του συντελεστή δόμησης, κατά παρέκκλιση και καθ' υπέρβαση των γενικώς ισχυόντων όρων δομήσεως της περιοχής, είναι ανεφάρμοστες προεχόντως ως αντισυνταγματικές.

**Εν κατακλείδι**, ερμηνευόμενες σύμφωνα με το Σύνταγμα, όλες οι ανωτέρω διατάξεις του ΝΟΚ δεν τυγχάνουν ευθείας εφαρμογής και δεν μπορούν να εφαρμοσθούν από την ΥΔΟΜ για την έκδοση αδειών δόμησης, εάν προηγουμένως οι σχετικές προσαυξήσεις ύψους και δόμησης δεν εισαχθούν και τεθούν σε ισχύ με τροποποίηση των ειδικών όρων δομήσεως μια εκάστης εκ των τριών περιοχών του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού.

Έτι περαιτέρω, τα άρθρα 19 και 25 ΝΟΚ, ορθώς και συστηματικώς ερμηνευόμενα, έχουν το νόημα ότι δεν καταλαμβάνουν τις περιοχές που έχουν ήδη πλεόνασμα πρασίνου, λόγω χαμηλού ποσοστού κάλυψης 40%, στις περιοχές, όπου ίσχυε το λεγόμενο πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δομήσεως.

Πράγματι, κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας, το φυτεμένο δώμα ουδεμία ωφέλεια επάγεται για κηπουπόλεις, όπου ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο οικοδομικό σύστημα και παρατηρείται εκτεταμένη φυτοκάλυψη των οικοπέδων, με χαμηλό ποσοστό κάλυψης

κτηρίων μόλις στο 40%. Αντιθέτως, η φύτευση του δώματος θα πρέπει μεν να γίνεται, αλλά χωρίς προσαύξηση της δόμησης, διότι δεν αντισταθμίζει την βλάβη που προκαλείται από την επαύξηση της δόμησης και του ύψους, η οποία επάγεται αλλοίωση της φυσιογνωμίας της περιοχής και πλήρη ανατροπή των ειδικών όρων δομήσεως.

Τέλος, σε ότι αφορά τις προσαυξήσεις ύψους και συντελεστή δόμησης, λόγω μείωσης της κάλυψης, είναι σαφές ότι το πεδίο εφαρμογής του άρθρου 10 ΝΟΚ περιορίζεται στις αστικές περιοχές, που είναι **πυκνοδομημένες** (βλ και τον τίτλο του σχετικού άρθρου). Δηλαδή, ο όποιος σκοπός του νομοθέτη συνίστατο στη μείωση της κάλυψης μόνον των πυκνοδομημένων και υποβαθμισμένων περιοχών και όχι τις κηπουπόλεις, όπως η Φιλοθέη και το Ψυχικό, που δεν είναι χαρακτηρισμένες ως πυκνοδομημένη περιοχή, αλλά εισήχθησαν εξ αρχής στο σχέδιο πόλεως με ήπιους όρους δόμησης ως εξοχικός οικισμός (προάστια).

**Δ- λοιπές επισημάνσεις περί μη εφαρμογής στο Δήμο Φιλοθέης Ψυχικού, μιας σειράς προσφάτων τροποποιήσεων του ΝΟΚ, που αυξάνουν έμμεσα τη δόμηση.**

Με πρόσφατες τροποποιήσεις του ΝΟΚ, εκδοθείσες χωρίς την παραμικρή μελέτη ως προς τις επιπτώσεις τους, αυξάνεται εμμέσως η δόμηση, διαμέσου της ανεπίτρεπτης μεθόδευσης περί μη προσμέτρησης μιας σειράς χώρων κυρίας χρήσεως στο συντελεστή δομήσεως.

Οι διατάξεις αυτές είτε είναι ευθέως αντισυνταγματικές είτε θα πρέπει να ερμηνευθούν εις τρόπον ώστε να μην τυγχάνουν ευθείας εφαρμογής στο Δήμο μας προτού υιοθετηθούν με τροποποίηση των όρων δομήσεως με ειδικό ΦΕΚ για την περιοχή. Ειδικότερα :

**Δ-1 η μεθόδευση με τα πατάρια**

Στο άρθρο 2 παρ. 28 του Ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 122 παρ.1 Ν.4819/2021, θεσπίσθηκε χαριστική υπέρ των εργολάβων διάταξη που άλλαξε δραστικά το περιεχόμενο των σχετικών νομικών εννοιών, στην οποία ορίζεται ότι *«Εσωτερικός εξώστης (πατάρι) είναι ο προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης και έχει προσπέλαση από τον χώρο αυτόν ή και το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του κτιρίου ή και το κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Αποτελεί παράρτημα της υποκείμενης χρήσης, έχει συνολικό καθαρό εμβαδόν, χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί του τοίχοι, μικρότερο του 70% της*

μικτής επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, δεν θεωρείται όροφος και δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Ως υποκείμενος χώρος, νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης (κύριοι χώροι, βοηθητικοί χώροι, κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας, ηλιακά αίθρια), συμπεριλαμβανομένων των τοίγων που την ορίζουν. Κάτω από τον εσωτερικό εξώστη είναι χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης, όπως διάδρομοι, χώροι υγιεινής. Στον υπολογισμό του ποσοστού του εσωτερικού εξώστη προσμετράται η κλίμακα ανόδου, που συνδέει τον εσωτερικό εξώστη με τον χώρο της υποκείμενης επιφάνειας (δεν προσμετράται η κλίμακα του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου ή του κεντρικού κλιμακοστασίου αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας). Το πατάρι δύναται να είναι συνεπίπεδο με όροφο ή και σοφίτα του κτιρίου ή και ανοικτό εξώστη ή και κλειστό εξώστη, να είναι προσπελάσιμο από τους παραπάνω χώρους και να φέρει κλειστούς χώρους σε οποιοδήποτε σημείο της επιφάνειάς του και σε απόσταση ενός (1) τουλάχιστον μέτρου από τα ανοικτά όρια, οι οποίοι δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης. Τα ανοικτά όρια του εσωτερικού εξώστη δύναται να βλέπουν σε ηλιακό αίθριο. Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη, αν το πατάρι βρίσκεται κάτω από τη στέγη δύναται να αποτελεί ενιαίο σύνολο με τον χώρο κάτω από την στέγη. Σε αυτήν την περίπτωση, για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία, υπό την προϋπόθεση ότι πληροί τους όρους μέσου ελεύθερου ύψους των χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης.»

Στο άρθρο 11 παρ. 6 περ. ιδ του Ν. 4067/2012 ορίζεται ότι «Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται: ... ιδ. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) με συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι τους) μικρότερο ή ίσο του 25% της δόμησης του κτιρίου, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο, χωρίς να δημιουργούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και εφόσον ο χώρος κάτω από αυτόν διασφαλίζει προϋποθέσεις ύψους χώρου κύριας χρήσης. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, με συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι τους) μικρότερο ή ίσο του 25% της επιτρεπόμενης δόμησης, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης προσθήκης. Στον υπολογισμό των παραπάνω ποσοστών των εσωτερικών εξωστών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου και οι διάδρομοι προς αυτούς.»

Με τις παραπάνω διατάξεις του ΝΟΚ εισήχθησαν, χωρίς την παραμικρή μελέτη επιπτώσεων για πρώτη φορά οι προϋποθέσεις κατά τις οποίες το πατάρι δεν λογίζεται ως αυτοτελής όροφος και δεν προσμετρείται ούτε στο ΣΔ. Πρόκειται για χαρακτηριστική περίπτωση πρωτοφανών χαριστικών ρυθμίσεων, άκρως επιβλαβών από πολεοδομική άποψη. Η δραστική αυτή αλλαγή έγινε εκ των ενόντων ή και καθ' υπαγόρευση, χωρίς ούτε στοιχειώδη μελέτη των επιπτώσεών της. Είναι δε χαρακτηριστικό ότι στην αιτιολογική έκθεση του νόμου ουδεμία αιτιολογία διαλαμβάνεται και ουδεμία εξήγηση παρέχεται. Και τούτο είναι εύλογο, λόγω του προδήλως χαριστικού περιεχομένου της νέας ρύθμισης.

Η προπεριγραφείσα χαριστική ρύθμιση αντιδιαστέλλεται και έρχεται σε πλήρη αντίθεση με τον προγενέστερο ΓΟΚ 1985, όπου οι εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) αποτελούσαν τμήμα ορόφου που μετρούσε στο ΣΔ (βλ. άρθρο 7 παρ. 1 Αβ όπως είχε ερμηνευθεί με την εγκύκλιο 8/1987). Μόνον οι εξωτερικοί εξώστες που κατασκευάζονταν στις όψεις του κτηρίου και οι ημιυπαίθριοι με εμβαδόν έως το επιτρεπόμενο ποσοστό του άρθρου 11 παρ.2 δεν προσμετρούνταν στο ΣΔ κατά το άρθρο 7 παρ. 1 Β ε'.

**Εν συμπεράσματι**, η νέα αυτή ρύθμιση επάγεται δραματική επιδείνωση των οικιστικών συνθηκών, προσαυξάνοντας ανεπίτρεπτα τις παραμέτρους της δομήσεως. Ενεκα δε τούτου, η εν λόγω ρύθμιση παρίσταται ανεφάρμοστη δια δύο λόγους :

-Δ1α- εν πρώτοις, η μη προσμέτρηση των παταριών στο ΣΔ, ακόμα και μετά την εξάντλησή του, κατ' άρθρον 11 παρ. 6 περ. ιδ του ΝΟΚ, πολλώ δε μάλλον όταν τα πατάρια καθίστανται χώροι κυρίας χρήσεως, αντίκειται στο άρθρο 24 του Συντάγματος και στο πολεοδομικό κεκτημένο, διότι οδηγεί σε έμμεση και έντονη επαύξηση της δόμησης και κατ' επέκταση σε δραματική υποβάθμιση των όρων διαβίωσης.

Δ1β- Πέραν δε τούτου, συνιστά καταστρατήγηση της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης και του ανώτατου συντελεστού δόμησης, που προβλέπεται με ειδικά Διατάγματα για τη Φιλοθέη, το Ψυχικό και το Ν Ψυχικό, τα οποία κατισχύουν πάσης γενικής ρυθμίσεως.

Η αντισυνταγματικότητα της αλλαγής του νομοθετικού καθεστώτος του παταριού επιτείνεται και εκ του γεγονότος ότι δεν συνοδεύεται ούτε από μελέτη των επιπτώσεών του στο οικιστικό περιβάλλον, αλλά ούτε καν από στοιχειώδη αιτιολογική έκθεση.

Δ1γ- Σε κάθε περίπτωση και πέραν και ανεξαρτήτως της ευθείας αντισυνταγματικότητας, η ανωτέρω ρύθμιση του ΝΟΚ για τα πατάρια και τη μη προσμέτρησή τους στο συντελεστή δομήσεως και στον αριθμό των ορόφων δεν τυγχάνει ευθείας εφαρμογής σε περιοχές όπου καθορίζεται ειδικώς με διάταγμα ο ανώτατος αριθμός των ορόφων.

Γενικότερα η επαύξηση της δόμησης που προκύπτει από τη μεθόδευση τη δραστική αλλαγής των ορισμών και των παραδεδεγμένων επί δεκαετίες νομικών εννοιών, βάσει του ΝΟΚ/2012 δεν μπορεί να τύχει ευθείας εφαρμογής, αλλά προϋποθέτει την εξειδίκευσή της από ειδικό Διάταγμα τροποποίησης των όρων δόμησης ανά εκάστη περιοχή, πράγμα που δεν έχει συμβεί στο Δήμο μας.

Σημειωτέον ότι ο κανονιστικός νομοθέτης κατά τη θέσπιση του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων στις περιοχές του Δήμου μας, με ειδικά Διατάγματα είχε σαφώς υπόψη του την έννοια του ορόφου, όπως αποτυπωνόταν στον τότε ισχύοντα ΓΟΚ 1973 και ΓΟΚ/85 δεν ίσχυαν οι εξαιρέσεις που εισήχθησαν για πρώτη φορά με τον ΝΟΚ.

Είχε δε υπόψη του ότι τα πατάρια που αποτελούν χώρους κυρίας χρήσεως προσμετρώνται στο συντελεστή δομήσεως.

Υπό αυτά τα δεδομένα, τυχόν ευθεία εφαρμογή των νέων ορισμών, πριν από την έκδοση ειδικού ΠΔ περί τροποποίησης των όρων δόμησης, θα ήταν συνταγματικώς, αλλά και νομοθετικώς ανεπίτρεπτη και θα ανέτρεπε δραστικά τον υφιστάμενο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, χωρίς ειδική μελέτη.

## **Δ-2 Η μεθόδευση με τα έρκερ**

Τα έρκερ (χαγιάτια), δηλαδή οι κλειστοί εξώστες, οι οποίοι ως αρχιτεκτονικά στοιχεία συνδέονται έντονα και με την παραδοσιακή αρχιτεκτονική (το παραδοσιακό σαχνισί), προβλέφθηκαν ως στοιχεία διαμόρφωσης των όψεων στο Γ.Ο.Κ. του 1929 (Διάταγμα της 3<sup>ης</sup>-4-1929 [ΦΕΚ155/Α/22-4-29] άρθρο 95 παρ. 2), με μέγιστη διάσταση προεξοχής 1.10 μ. σε οδούς πλάτους >7.50 μ. και έως 1.40 μ. σε οδούς πλάτους >15 μ.

Είναι γνωστό ότι το έρκερ αποτέλεσε το πλέον, ίσως, διαδεδομένο μορφολογικό στοιχείο του ελληνικού μοντερνισμού στη δεκαετία του '30, με σχεδόν καθολική εφαρμογή στις αστικές πολυκατοικίες της εποχής.

Ωστόσο, η ανοικοδόμηση μεγάλου πλήθους πολυκατοικιών στο κέντρο της πρωτεύουσας με τη διαμόρφωση των οικοδομικών προεξοχών επέφερε κατάχρηση των έρκερ και οδήγησε σε ουσιαστική κατάργηση τους το 1937. Πράγματι, με το Διάταγμα της 15<sup>ης</sup>-11-1937 [ΦΕΚ 468Α/19-11-37]), η μέγιστη διάσταση προεξοχής περιορίστηκε στα 40 εκ. σε οδούς πλάτους >8 μ., από το 1, 10 μ. που επέτρεπε αρχικά ο ΓΟΚ του 1929.

Με τον ΓΟΚ του 1955 (Α 266) και τον ΓΟΚ του 1973 (Α 124) διατηρήθηκαν οι ίδιες ρυθμίσεις για τα έρκερ που έφερε το διάταγμα του 1937 (βλ. άρθρο 36 παρ. 3 και 84 παρ. 8, αντίστοιχα), ενώ με τον ΓΟΚ του 1985 (Α 210) τα έρκερ με την παραπάνω έννοια καταργήθηκαν.

Είναι σαφές ότι τόσο με τον ΓΟΚ του 1929 όσο και του 1955 (βλ. άρθρο 5 παρ. 4 και 5) και του 1973 (βλ. άρθρο 84 παρ. 8 Α ε και Β β) **τα έρκερ μετρούσαν στον ΣΔ και στον όγκο.**

Για πρώτη φορά με χαριστικές υπέρ εργολάβων τροποποιήσεις του ΝΟΚ επανεφέρθησαν τα έρκερ και επινοήθηκε **για πρώτη φορά στην πολεοδομική νομοθεσία η μεθόδευση της μη προσμέτρησής τους στο ΣΔ.**

Σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 38 του ν. 4067/2012, όπως διαμορφώθηκε με το άρθρο 122 παρ.2 Ν.4819/2021 «Κλειστός εξώστης («έρκερ») είναι η κλειστή από όλες τις εξωτερικές πλευρές οριζόντια προεξοχή δαπέδου τμήματος κτιρίου (ορόφου, σοφίτας, κλειστού εσωτερικού εξώστη) που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και εξέχει του

περιγράμματος κάλυψης του ορόφου. Ο κλειστός εξώστης δύναται να έχει ανοίγματα και στις κλειστές εξωτερικές πλευρές του.»

Στο άρθρο 16 παρ. 5 του Ν. 4067/2012, όπως είχε τροποποιηθεί με το άρθρο 107 του Ν. 4759/2020 και διαμορφώθηκε με το άρθρο 122 παρ.17 Ν.4819/2021, ορίζεται ότι «5. Κλειστοί εξώστες (έρκερ) κατασκευάζονται με τις παρακάτω προϋποθέσεις: α) Το άθροισμα των επιφανειών των ορθών προβολών σε κατακόρυφο επίπεδο των κλειστών εξωστών που κατασκευάζονται στις όψεις των κτιρίων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της αντιστοίχου επιφάνειας όψεως. β) Η μέγιστη προεξοχή να μην υπερβαίνει το 0,80 μ. από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου.

γ) Σε περίπτωση που η οικοδομική γραμμή συμπίπτει με τη ρυμοτομική γραμμή και το κτίριο τοποθετείται σε αυτήν οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται μόνο για πλάτος δρόμου άνω των 8 μέτρων και σε κάθε περίπτωση πρέπει να βρίσκεται πάνω από 5,00 μέτρα από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου. δ) Οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται εντός των, υποχρεωτικών ακαλύπτων, σε ύψος άνω των 3,00 μ. και όταν βρίσκονται εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου δεν επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μεγαλύτερο του  $1/4 X Δ$  ή  $1/4 X δ$  και η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 1,00 μ.. ε) Επιτρέπεται η κατασκευή κλειστών εξωστών σε προέκταση σοφίτας ή και εσωτερικού εξώστη. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ανοιχτών εξωστών σε προέκταση κλειστών εξωστών. Είναι δυνατή όμως η κατασκευή κλειστών εξωστών δίπλα (σε επαφή ή σε απόσταση) από ανοικτούς εξώστες ή και από στοιχεία της παρ. 1Α. Η πρόσβαση στους ανοικτούς εξώστες μπορεί να γίνεται μέσω ανοιγμάτων, στις κλειστές πλευρές των κλειστών εξωστών, που είναι δίπλα στους ανοικτούς εξώστες.

στ) Η επιφάνεια πάνω από τον κλειστό εξώστη δύναται να είναι βατή.»

Τέλος, στο άρθρο 11 παρ. 6 του Ν. 4067/2012 προβλέπεται ότι «Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται: ...ιστ. Οι κατασκευές που ορίζονται στα άρθρα 16, 17 και 19 με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά, πλην του ηλιακού χώρου.»

Εν όψει όλων των ανωτέρω καθίσταται σαφές ότι, ενώ με τον ΝΟΚ επαναφέρθηκαν τα έρκερ, τα οποία είχαν εν τω μεταξύ καταργηθεί με τον ΓΟΚ του 1985, προβλέφθηκε για πρώτη φορά, χαρακτηριστικώς υπέρ των εργολάβων, ότι δεν μετρούν στη δομήσιμη επιφάνεια του κτηρίου κατ' απόκλιση των προγενέστερων ΓΟΚ 1929, 1955 και 1973 και κατά παράβαση του πολεοδομικού κεκτημένου.

Κατά τούτο η σχετική ρύθμιση του ΝΟΚ αντίκειται στο άρθρο 24 του Συντάγματος, διότι οδηγεί σε έμμεση επαύξηση της δόμησης και κατ' επέκταση σε υποβάθμιση των όρων διαβίωσης.

Πέραν δε της αντισυνταγματικότητας, η μη προσμέτρηση των έρκερ στη δόμηση δεν τυγχάνει ευθείας εφαρμογής, αλλά προϋποθέτει την αλλαγή των όρων δόμησης της περιοχής με ειδικό ΠΔ, πράγμα που δεν έχει γίνει εν προκειμένω.

**Ε- υποχρέωση συμμόρφωσης της νέας ΥΔΟΜ Φιλοθέης ως ιεραρχικά υφιστάμενης αρχής στην ερμηνεία των διατάξεων που προβαίνει το Δημοτικό Συμβούλιο και ο Δήμαρχος.**

Η Διεύθυνση Πολεοδομίας αποτελεί ιδίως μετά το Ν 3852/2010 δημοτική υπηρεσία, υπαγόμενη ιεραρχικώς στο Δήμαρχο και στο Δημοτικό Συμβούλιο.

Στο πλαίσιο αυτό και λαμβάνοντας υπόψη το άρθρο 75 παρ. 2β του ν. 3463/2006 (ΦΕΚ Α 114/30.6.2006 - Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων) ο Δήμος Φιλοθέης Ψυχικού δύναται, δι αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου να απευθύνει εγκύκλιο διαταγή στην ΥΔΟΜ, η οποία συνιστά ιεραρχικά υφιστάμενη αρχή προκειμένου να την κατευθύνει κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων της εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού.

Πιο συγκεκριμένα, η ΥΔΟΜ ως ιεραρχικά υφιστάμενη υπηρεσία δεσμεύεται και οφείλει να ακολουθήσει τις οδηγίες του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού σχετικά με την ερμηνεία και εφαρμογή των πολεοδομικών διατάξεων για ακίνητα εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου, όπως οι οδηγίες αυτές διατυπώνονται από τα ανώτατα όργανα του Δήμου, ήτοι το δημοτικό συμβούλιο και το Δήμαρχο.

Περαιτέρω, από την κρατούσα στη θεωρία και στη νομολογία άποψη αναγνωρίζεται η νομική δυνατότητα των διοικητικών οργάνων να ελέγχουν τη συνταγματικότητα των νόμων και συνακόλουθα να αρνηθούν την εφαρμογή τους η οποία εδράζεται στα άρθρα 26, 50 και 103 παρ. 1εδ. α του Συντάγματος.<sup>5</sup>

Εν προκειμένω, λοιπόν, η ΥΔΟΜ οφείλει να μην εφαρμόσει τις αντισυνταγματικές διατάξεις του ν. 4759/2020, οι οποίες αντικατέστησαν τις αντίστοιχες διατάξεις του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ), κατά το ανωτέρω σκεπτικό.

Σε κάθε δε περίπτωση, οφείλει η ΥΔΟΜ να μην εφαρμόζει διατάξεις του ΝΟΚ, οι οποίες δεν έχουν ευθεία εφαρμογή στα όρια του δήμου, προτού εισαχθούν με τροποποίηση των ειδικών Διαταγμάτων που διέπουν τους όρους δομήσεως εκάστης εκ των τριών περιοχών.

### **Σχέδιο εγκυκλίου**

Στην εγκύκλιο αυτή θα πρέπει να αναφέρεται ότι οι επιμέρους διατάξεις του ΝΟΚ (άρθρα 10 παρ. 1, 15 παρ. 8 εδ. 1 και 2, 19 παρ. 2 και 25 παρ. 1 Ν, 4067/2012 όπως συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 Ν.4258/2014, το άρθρο 7 Ν. 4315/2014,

---

<sup>5</sup> Χρυσόγονος Κ., Ο αντισυνταγματικός νόμος και η δημόσια διοίκηση, Αθήνα-Κομοτηνή, 1989, όπου στη σελ. 21 η σχετική βιβλιογραφία.

το άρθρο 78 Ν. 4495/2017, ν. 4759/2020 και το άρθρο 252 Ν. 4782/2021), καθ' ο μέρος προβλέπουν προσαύξηση του ύψους και του συντελεστή δόμησης, δεν πρέπει να εφαρμόζονται για ακίνητα εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού, διότι κατισχύουν ως ειδικότεροι οι πάγιοι όροι δόμησης που προβλέπονται από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια, τα ειδικά Διατάγματα και το ΓΠΣ (μόνον ως προς το Ν Ψυχικό).

Καλούμε λοιπόν την ΥΔΟΜ, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών να εφαρμόζει μόνο τους ειδικούς όρους δόμησης της εκάστοτε δημοτικών ενοτήτων Φιλοθέης, Ψυχικού και Νέου Ψυχικού και όχι τις σχετικές διατάξεις του ΝΟΚ, όπως τροποποιήθηκαν με τον πρόσφατο ν. 4759/2020.

### **ΣΤ- Λοιπές επισημάνσεις – απαγόρευση επιχώσεων**

Επίσης στην ίδια εγκύκλιο θα πρέπει να αναφέρεται ως σύσταση να μην εγκρίνονται επιχώσεις παρά μόνον σε άκρως οριακές περιπτώσεις και κατόπιν ενδελεχούς αιτιολογίας, με μοναδικό γνώμονα την προσαρμογή του κτηρίου στις ιδιομορφίες του εδάφους και όχι για την προσαρμογή του εδάφους στο κτήριο, πράγμα που δυστυχώς συμβαίνει στην πλειονότητα των περιπτώσεων.

Οι εκτεταμένες επιχώσεις στο έδαφος συνεπάγονται αυτομάτως παραβίαση στο ανώτατο ύψος κατά παράβαση πληθώρας διατάξεων του ΝΟΚ και του άρθρου 24 του Συντάγματος. Ειδικότερα :

Κατά το άρθρο 2 παρ. 54 του Ν. 4067/2012 (ΝΟΚ) *«Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου είναι η στάθμη του εδάφους, όπως αυτή διαμορφώνεται τελικά με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση, ύστερα από έκδοση άδειας δόμησης.»* και κατά το άρθρο 15 παρ. 4 [του Ν. 4067/2012 \(ΝΟΚ\), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 7 παρ.12 Ν.4315/2014 και το άρθρο 122 παρ. 14 Ν. 4819/2021](#) και ισχύει *«Στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων επιτρέπεται η εκσκαφή ή επιχωμάτωση του φυσικού εδάφους για την προσαρμογή του στο κτίριο με την προϋπόθεση ότι σε κανένα σημείο η οριστική στάθμη του εδάφους δεν θα βρίσκεται ψηλότερα ή χαμηλότερα από το 1,50 μ. από τη φυσική στάθμη του. Σε περίπτωση εκσκαφής ή επίχωσης ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου για οικόπεδα με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2,00 μ. και να επιχωθεί μέχρι 1,50 μ. Εκσκαφές ή επιχώσεις εδάφους που υπερβαίνουν τα παραπάνω όρια επιτρέπονται ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.»*

Οι προαναφερόμενες διατάξεις του ΝΟΚ, όπως και οι ομοίου περιεχομένου διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 16 και 17 παρ. 1 του προϊσχύσαντος Γ.Ο.Κ., ερμηνεύονται υπό το πρίσμα του άρθρου 24 του Συντάγματος και της πάγιας νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας που έχει θεσπίσει την αρχή ότι οι διαμορφώσεις (επιχώσεις) του φυσικού



εδάφους επιτρέπονται μόνον κατ' εξαίρεση για την προσαρμογή του κτηρίου στο έδαφος και όχι για την προσαρμογή του εδάφους στο κτήριο (πρβλ. ΣΤΕ 2966/2006<sup>6</sup>, 4372/2015<sup>7</sup>, 2292/2017<sup>8</sup>). Επισημαίνεται ότι μόνο το απότομο και επικλινές του εδάφους και η υψομετρική διαφορά, όπως στην εξεταζόμενη περίπτωση, δεν δικαιολογούν νομίμως τις

<sup>6</sup>ΣΤΕ 2699/2006 «... Οι διατάξεις αυτές, με τις οποίες οριοθετούνται οι επιτρεπόμενες επεμβάσεις στο φυσικό έδαφος κατά την ανέγερση οικοδομής, πρέπει να ερμηνεύονται εν όψει της κατά το άρθρο 24 παρ. 1 του Συντάγματος προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, κατά τρόπο ώστε η εφαρμογή τους να κατατείνει στην ανέγερση κτιρίων εναρμονιζόμενων, κατ' αρχήν, προς το φυσικό ανάγλυφο και την μορφολογία του εδάφους, που αποτελούν στοιχεία του προστατευόμενου φυσικού περιβάλλοντος και να αποκλείεται η δόμηση με σημαντικές επεμβάσεις στο φυσικό έδαφος και σοβαρές αλλοιώσεις της αισθητικής του τοπίου (πρβλ. Σ.τ.Ε. 6500/1995). Από τις διατάξεις, συνεπώς, αυτές προκύπτει ότι, κατά την ανέγερση οικοδομής, οι τυχόν επιτρεπόμενες από το νόμο επεμβάσεις επί της φυσικής στάθμης του εδάφους στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, από τις οποίες είναι ενδεχόμενο να επηρεάζεται και το τελικό νόμιμο ύψος της οικοδομής, επιτρέπονται μόνον αν είναι αναγκαίες για την προσαρμογή του κτιρίου στο έδαφος, όχι δε και στην αντίστροφη περίπτωση, δηλαδή για την προσαρμογή του εδάφους στις διαστάσεις και τα λοιπά τεχνικά χαρακτηριστικά που επιθυμεί να προσδώσει στο κτήριο ο κατασκευαστής του. Αντίθετη, άλλωστε, ερμηνευτική εκδοχή θα επέτρεπε στον κατασκευαστή του κτιρίου να αναδιαμορφώσει εκείνος, ανάλογα με τον τρόπο κατασκευής που επιλέγει, ουσιώδεις όρους δομήσεως του κτιρίου, καταστρατηγώντας, έτσι, τις αντίστοιχες προβλέψεις του πολεοδομικού νομοθέτη, που θεσπίστηκαν για την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης στην περιοχή».

<sup>7</sup>ΣΤΕ 4372/2015, σκ. 5<sup>η</sup> «... η συνδρομή των προϋποθέσεων για την εφαρμογή του άρθρου 17 παρ. 1 του ΓΟΚ 1985 πρέπει να διαπιστώνεται με αιτιολογημένη γνωμοδότηση της οικείας ΕΠΑΕ, βάσει των μελετών και τεχνικών εκθέσεων που υποβάλλονται προς τούτο, κατά την έκδοση της σχετικής διοικητικής πράξης (οικοδομικής άδειας ή πράξης αναθεώρησης), η δε νομιμότητα και η επάρκεια της σχετικής αιτιολογίας ελέγχονται, σε περίπτωση άσκησης ενδίκου βοηθήματος κατά της διοικητικής πράξης, από τα διοικητικά δικαστήρια και το Συμβούλιο της Επικρατείας (πρβλ. Σ.τ.Ε 3428/2012, 876/2000, 3689/1997, 2744/1991, 38/1990 κ.ά.)» και σκ 8<sup>η</sup>: Εξάλλου, στην προκειμένη περίπτωση ήταν αναγκαία η αιτιολογία και για τον πρόσθετο λόγο ότι κατά την υποβολή της αίτησης αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας φέρεται να είχε αποπερατωθεί ο φέρων οργανισμός της οικοδομής και, ως εκ τούτου, δεν υπήρχε, κατ' αρχήν, πεδίο εφαρμογής της ανωτέρω διάταξης με σκοπό την προσαρμογή του κτιρίου στο φυσικό έδαφος (πρβλ. Σ.τ.Ε. 2699/2006).

<sup>8</sup>ΣΤΕ 2292/2017 «4... Όπως έχει κριθεί, οι ανωτέρω διατάξεις του ΓΟΚ, με τις οποίες οριοθετούνται οι επιτρεπόμενες επεμβάσεις στο φυσικό έδαφος κατά την ανέγερση οικοδομής, πρέπει να ερμηνεύονται εν όψει της κατά το άρθρο 24 παρ. 1 του Συντάγματος προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, κατά τρόπο ώστε η εφαρμογή τους να κατατείνει στην ανέγερση κτιρίων εναρμονιζόμενων προς το φυσικό ανάγλυφο και την μορφολογία του εδάφους, που αποτελούν στοιχεία του προστατευόμενου φυσικού περιβάλλοντος, και να αποκλείεται η δόμηση με σημαντικές επεμβάσεις στο φυσικό έδαφος και σοβαρές αλλοιώσεις της αισθητικής του τοπίου. Από τις διατάξεις, συνεπώς, αυτές προκύπτει ότι, κατά την ανέγερση οικοδομής, οι τυχόν επιτρεπόμενες από τον νόμο επεμβάσεις επί της φυσικής στάθμης του εδάφους στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, από τις οποίες είναι ενδεχόμενο να επηρεάζεται και το τελικό νόμιμο ύψος της οικοδομής, επιτρέπονται αν είναι αναγκαίες μόνο για την προσαρμογή του κτιρίου στο έδαφος και όχι για την προσαρμογή του εδάφους στις διαστάσεις και τα λοιπά τεχνικά χαρακτηριστικά που επιθυμεί να προσδώσει στο κτήριο ο κατασκευαστής του. Αντίθετη ερμηνευτική εκδοχή θα επέτρεπε στον κατασκευαστή του κτιρίου να αναδιαμορφώσει εκείνος, ανάλογα με τον τρόπο κατασκευής που επιλέγει, ουσιώδεις όρους δόμησης του κτιρίου, καταστρατηγώντας, έτσι, τις αντίστοιχες προβλέψεις του πολεοδομικού νομοθέτη, που θεσπίστηκαν για την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης στην περιοχή (ΣΕ 3428/2012, 2671/2010, 2699/2006, 6500/1995). Τούτων έπεται ότι η διενέργεια εκσκαφών ή επιχώσεων πρέπει να αιτιολογείται ειδικώς στην έκθεση του μελετητή μηχανικού, με αναφορά στα φυσικά χαρακτηριστικά του οικοπέδου και στην ειδική ανάγκη που τις επιβάλλει (λ.χ. μεγάλη κλίση του οικοπέδου προκειμένου για επιχώσεις μέχρι 1,5 μ., ιδιαίτερος μεγάλη κλίση για την έγκριση κατ' εξαίρεση επιχώσεων πέραν του 1,5μ.). Πάντως, η μετά την ανέγερση του φέροντος οργανισμού έγκριση επιχώσεων είτε προς διόρθωση σφαλμάτων κατά την αρχική αποτύπωση του φυσικού εδάφους είτε για την κάλυψη υπερβάσεων που σημειώθηκαν κατά την ανέγερση του κτιρίου, συνιστά κατά κανόνα ανεπίτρεπτη αναδιαμόρφωση της στάθμης του εδάφους προς τον σκοπό της προσαρμογής του στην ήδη ανεγερθείσα οικοδομή (ΣΕ 2669/2006, 3428/2012). Οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 17 παρ. 1 του ΓΟΚ 1985 περί ανάγκης κατ' εξαίρεση επιχώσεων διαπιστώνονται με αιτιολογημένη γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε. βάσει των μελετών και τεχνικών εκθέσεων που υποβάλλονται για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή της αναθεώρησης, η δε νομιμότητα και η επάρκεια της σχετικής αιτιολογίας ελέγχονται, σε περίπτωση άσκησης ενδίκου βοηθήματος κατά της διοικητικής πράξεως, από τα διοικητικά δικαστήρια και το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣΕ 3428/2012, 876/2000, 3689/1997, 2744/1991, 38/1990 κ.ά.). Εφ' όσον δε η κρίση της Ε.Π.Α.Ε. είναι πλήρως και νομίμως αιτιολογημένη κατά τα ανωτέρω, η περαιτέρω ουσιαστική κρίση της είναι ανέλεγκτη (ΣΕ 3428/2012). ... και σκ. 10 «... Δεν τίθεται δε ζήτημα ανελέγκτου της σχετικής κρίσεως, διότι όπως εκτέθηκε στην 4η σκέψη οι σχετικές κρίσεις δεν ελέγχονται ακυρωτικώς μόνο αν είναι νομίμως αιτιολογημένες. Επομένως και ο σχετικός λόγος ακυρώσεως είναι βάσιμος και πρέπει να γίνει δεκτός...»

επιχώσεις, δίχως ειδική αιτιολογία του επιβλέποντος μηχανικού και του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Δεδομένου του ειδικού καθεστώτος που διέπει τη Φιλοθέη και το Ψυχικό, εν όψει της προπεριγραφείσης νομολογίας οι επιχώσεις θα πρέπει να μην εγκρίνονται και να αποφεύγονται.

Ειδικώς δε για τη Φιλοθέη υπάρχει προς τούτο η ειδική ρύθμισή του άρθρου 1 παρ. 3 του ΠΔ 23-7-2010 (ΦΕΚ 314/3.8.2010, τεύχος ΑΑΠ), με τίτλο «*τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης στα οικοδομικά τετράγωνα (Ο.Τ.) του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Φιλοθέης (Ν. Αττικής)*», στο οποίο προβλέπεται ειδική απαγόρευση βάσει της οποίας «*3. Δεν επιτρέπεται ..... ούτε η διαμόρφωση του εδάφους σε στάθμη μεγαλύτερη του + 1,00μέτρου από το φυσικό έδαφος*» .

Αθήνα, 3<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2022

Ο γνωμοδοτών δικηγόρος

**Βασίλειος Τ. Παπαδημητρίου**

*Δικηγόρος*

*ΑΜ ΔΣΑ 16908*

*DEA droit public interne*

Université PARIS 1, Panthéon-Sorbonne

Πανεπιστημίου 56, ΑΘΗΝΑΙ

τηλ. 3819670, fax 3304560

e-mail : [bpap1966@gmail.com](mailto:bpap1966@gmail.com)