

1792/2009 ΣΤΕ

Πολυεδαμική νομοθεσία. ΔΕΝ επιτρέπεται η κατασκευή, σε κτίρια προοριζόμενα για κατοικίες, δευτέρου υπογείου ορόφου μη προσμετρώμενου στον συντελεστή δομήσεως για την στάθμευση αυτοκινήτων.

ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ ΤΜΗΜΑ Ε΄

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 4 Μαρτίου 2009,
Για να δικάσει την από 2 Νοεμβρίου 2004 έφεση :

των: 1) Σωματείου με την επωνυμία «Περιβαλλοντικός και Φυσιολατρικός
Σύλλογος Διονύσου Αττικής»,

κατά των : 1) Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ο
οποίος δεν παρέστη, 2) Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής
Αφού μελέτησε τα σχετικά έγγραφα

Σκέφθηκε κατά το Νόμο

.....
4. Επειδή, κατά το άρθρο 242, αριθ. 24, του Κώδικα Βασικής Πολυεδαμικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν., π.δ. της 14/27.7.1999, Δ΄ 580), που αποδίδει το περιεχόμενο του άρθρου 2, αριθ. 24, του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Γ.Ο.Κ., ν. 1577/1985, Α΄ 210), «24. Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους». Εξ άλλου, κατά το άρθρο 248 παρ. 1 του Κ.Β.Π.Ν., που αποδίδει το περιεχόμενο του άρθρου 7 του Γ.Ο.Κ., «1. Για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται σε οικοπέδο : Α. Προσμετρώνται : ... Β. Δεν προσμετρώνται : α) ... β) ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, εφ' όσον η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,50 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους και το ύψος του δεν υπερβαίνει τα 3 μ. μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής ... Εφόσον σε κτίριο κατοικίας κατασκευάζονται καταστήματα και κάτω από αυτά αποθήκες στον υπόγειο όροφο, για την εξυπηρέτησή τους, επιτρέπεται η κατασκευή δευτέρου υπογείου επιφανείας ίσης με την επιφάνεια των αποθηκών, χωρίς να προσμετράται στο συντελεστή δόμησης ... η) οι στεγασμένοι χώροι για τη στάθμευση αυτοκινήτων ...». Περαιτέρω, κατά το άρθρο 322 του Κ.Β.Π.Ν., που αποδίδει το περιεχόμενο του από 3/10.8.1987 π.δ/τος «Καθορισμός ειδικών όρων ως προς τη δόμηση και διαμόρφωση των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων» (Δ΄ 749), «1. Ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση των κτιρίων ... μπορεί να είναι στεγασμένος υπέργειος ή υπόγειος ή και μη στεγασμένος υπαίθριος χώρος, όπως ορίζεται παρακάτω : α) Ως στεγασμένος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων μπορεί να χρησιμοποιηθεί : ι) υπόγειος χώρος του κτιρίου ... 3.α) Για την εξυπηρέτηση υπόγειου χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων, επιτρέπεται επέκταση του χώρου της εισόδου του και εντός του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου ... Η επιπλέον επιφάνεια που προκύπτει ... δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου. β) Επιτρέπεται η επέκταση του υπόγειου χώρου του κτιρίου και κάτω από τον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, εκτός από το χώρο προκηπίου, με την προϋπόθεση ότι το σύνολο του επεκτεινόμενου υπόγειου χώρου, στον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου καθώς και ποσοστό 40% τουλάχιστον του υπόγειου χώρου που κατασκευάζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης 1β του άρθρου 248 διατίθενται αποκλειστικά ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. Ο σύμφωνα με τα παραπάνω επεκτεινόμενος χώρος υπογείου δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου ...».

5. Επειδή, από τις ανωτέρω διατάξεις του Κ.Β.Π.Ν. προκύπτει ότι, **αν δεν υπάρχει αντίθετος ειδικός ορισμός, δεν επιτρέπεται η κατασκευή, σε κτίρια προοριζόμενα για κατοικίες, δευτέρου υπογείου ορόφου μη προσμετρώμενου στον συντελεστή δομήσεως για την στάθμευση αυτοκινήτων. Τούτο, διότι, κατά τις ανωτέρω διατάξεις, κάθε δομική κατασκευή προσμετράται, κατ' αρχήν, στον συντελεστή δομήσεως του οικοπέδου, η δε μη προσμέτρηση οποιασδήποτε κατασκευής στον συντελεστή αυτόν αποτελεί εξαίρεση από τον εν λόγω κανόνα, η οποία πρέπει να προβλέπεται ειδικώς στον νόμο.** Εν προκειμένω όμως, πλην της ειδικώς ρυθμιζόμενης περιπτώσεως της κατασκευής δευτέρου υπογείου ορόφου σε κτίριο κατοικίας με ισόγειο κατάστημα και υπόγεια αποθήκη, ο νόμος ουδόλως προβλέπει ειδικώς την κατασκευή μη προσμετρώμενου στον συντελεστή δομήσεως δευτέρου υπογείου ορόφου με χρήση χώρου σταθμεύσεως αυτοκινήτων, εξ ου συνάγεται ότι την απαγορεύει. Αλλά και οι

ειδικότερες διατάξεις του άρθρου 322 του Κ.Β.Π.Ν. περιέχουν ρυθμίσεις που, από την φύση και την διατύπωσή τους, προσιδιάζουν στην κατασκευή ενός, μόνον, υπογείου χώρου σταθμεύσεως

αυτοκινήτων μη προσμετρωμένου στον συντελεστή δομήσεως. Τούτο δε και ευλόγως, εν όψει του ότι η κατασκευή πλειόνων υπογείων σε επικλινή, ειδικώς, οικόπεδα είναι δυνατόν να οδηγήσει σε ουσιώδη αύξηση του όγκου του υπεράνω της στάθμης του εδάφους τμήματος της οικοδομής (πρβλ. τα γενόμενα δεκτά με την ΣτΕ Ολομ. 1251/ 2003).

6. Επειδή περαιτέρω, κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος, καθ' ερμηνεία των αυτών διατάξεων, σε συνδυασμό με τις ειδικές διατάξεις που διέπουν τον *οικισμό της Ροδοπόλεως Αττικής, στον τελευταίο αυτό οικισμό δεν επιτρέπεται σε καμμία περίπτωση η κατασκευή, σε κτίρια προοριζόμενα για κατοικίες δεύτερου υπογείου ορόφου μη προσμετρώμενου στον συντελεστή δομήσεως, έστω και για την στάθμευση αυτοκινήτων, αφού, μάλιστα, εκδηλωθείσα πρόθεση της Διοικήσεως για την προώθηση ρυθμίσεως, βάσει της οποίας θα επετρέπετο η κατασκευή περισσοτέρων του ενός υπογείων, δεν τελεσφόρησε, υπό τις προεκτεθείσες συνθήκες.*