ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Περιβάλλοντος και Πολιτισμού

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

«Δεν νοείται ισότητα στην παρανομία»

1 Φεβρουαρίου 2023

Οι αποφάσεις του **Συμβουλίου της Επικρατείας** (ΣτΕ) (705/2020 και 706/2020) με αντικείμενο τα κτίρια της περιοχής Μακρυγιάννη και οι πρόσφατες αποφάσεις του Διοικητικού Εφετείου, (2026/2022 και 2028/2022) για τους Αμπελοκήπους όπως και η παλιότερη νομολογία (ΣτΕ 1383/2016 και 796/2016) ανέδειξαν με τρόπο σαφή, κατανοητό και αδιαμφισβήτητο το κρίσιμο θέμα των εφαρμοζόμενων υψών των κτιρίων μετά τον ΓΟΚ του 1985. Κατά το ΣτΕ *«ο τρόπος υπολογισμού του μέγιστου ύψους των κτιρίων σε συνάρτηση με τον σ.δ. κάθε περιοχής κατά το άρθρο 15 παρ. 1 του ΝΟΚ, το οποίο έχει παρεμφερή διατύπωση με το άρθρο 9 παρ. 7 του ΓΟΚ 1985,* ***δεν εφαρμόζεται, σε περιπτώσεις κατά τις οποίες με ειδικά διατάγματα προϋφιστάμενα του ΝΟΚ έχουν ορισθεί για περιοχές ή οικισμούς συγκεκριμένοι όροι δομήσεως, όπως ανώτατα ύψη κτιρίων****»*.

Η νομολογία είναι σαφέστερη στο παρακάτω απόσπασμα από την ΣτΕ 705/2020 (σκέψη 15) : *«Όπως έχει κριθεί, από τις ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 9 του Γ.Ο.Κ. 1985, ερμηνευόμενες υπό το φως των προπαρασκευαστικών εργασιών του νόμου και* ***σε αρμονία με το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος****, ο νομοθέτης απέβλεψε στην* ***κατάργηση*** *των διατάξεων του Γ.Ο.Κ. 1973 ή άλλων νομοθετημάτων που* ***προέβλεπαν διαφορετικό τρόπο υπολογισμού και μέγιστο ύψος των κτιρίων*** *(άρθρο 22 του Γ.Ο.Κ. 1973) και στην καθιέρωση νέου τρόπου καθορισμού και ανώτατων ορίων του ύψους των κτιρίων κατά τη θέσπιση ή την τροποποίηση των σχεδίων πόλεων,* ***όχι δε στην κατάργηση ειδικών διατάξεων π.δ/των με τα οποία καθορίζονται κατά περιοχή ανώτατα ύψη κτιρίων*** *(εφ' όσον είναι μικρότερα των νέων ανωτάτων ορίων), τούτο δε ορίζεται και ρητώς στην παράγρ. 9 του άρθρου 9 όπως ίσχυε αρχικά και όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 2831/2000.* ***Αντίθετη ερμηνεία, κατά την οποία με το άρθρο 9 του Γ.Ο.Κ. 1985 αυξήθηκε «αυτομάτως» το ανώτατο ύψος των οικοδομών σε όλες τις περιοχές της χώρας σε συνάρτηση με τον ισχύοντα σ.δ., αδιαφόρως των ειδικών πολεοδομικών διατάξεων που ισχύουν για κάθε περιοχή, θα ήταν αντίθετη προς το άρθρο 24 παράγρ. 2 του Συντάγματος****, το οποίο, κατά τα εκτεθέντα_στη σκ. 5, 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 (βλ. ΣΕ 3661/2005 Ολομ. σκ. 7),* ***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, 796/2016, βλ. και ΣΕ 1120/2008).»*

Άρα βάσει της νομολογίας **τα ειδικά ΠΔ/τα κατισχύουν του ΝΟΚ, ανεξάρτητα αν έχουν θεσπιστεί για λόγους προστασίας ή όχι,** διότι συνδέονται με την μελέτη της φυσιογνωμίας της εκάστοτε περιοχής και με την συμμετοχή του Δήμου και των πολιτών στην διαδικασία θέσπισής τους, δηλαδή με τον πολεοδομικό σχεδιασμό που επιτάσσει το Σύνταγμα.

Η χθεσινή απόφαση του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με την οποία τα διατάγματα του 1934 και του 1955 (για την Αθήνα) *«δεν ήταν διατάγματα προστασίας»* ενώ το διάταγμα του 1955 έχει ήδη *«καταστεί ανενεργό»* ήδη από το 1973 επιχειρεί με λάθος τρόπο την διόρθωση της εκκρεμότητας, χωρίς να ενσωματώνει την νομολογία του ΣτΕ, και άρα εντείνει αντί να διορθώνει την **αμφιβολία** και την **ανασφάλεια δικαίου.**

Η ΕΛΛΕΤ ήδη από τις 23.5.2021 σε επιστολή προς τον υφυπουργό ΥΠΕΝ, έχει διατυπώσει με σαφήνεια την θέση ότι: «*το ΥΠΕΝ πρέπει άμεσα να εκδώσει (…) για εφαρμογή των μέγιστων υψών μετά τον ΓΟΚ του 1985****, σύμφωνα με την νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου*** *(…). Ταυτόχρονα να ανακαλέσει παλαιότερες εγκυκλίους που προκαλούν σύγχυση και έρχονται σε αντίθεση με τη νομολογία. Δεν έχει τίποτα να φοβηθεί η Διοίκηση πράττοντας το καθήκον της".* Η αποδοχή της νομολογίας είναι δείγμα χρηστής διοίκησης και όχι το αντίθετο.

Όπως το ΣτΕ αναφέρει *«****δεν νοείται ισότητα στην παρανομία*** *και συνεπώς, ακόμη και αν η Διοίκηση κακώς εφήρμοσε τον νόμο σε άλλες περιπτώσεις, δεν υποχρεούται ούτε η ίδια ούτε τα Δικαστήρια να τον εφαρμόσουν κακώς στο μέλλον».*

Τριπόδων 28, 10558 Αθήνα, · Τηλ: + 30 210 3225 245, + 30 210 3226 693, Fax +30 210 3225 240 e-mail: elet@ellinikietairia.gr, www.ellet.gr
Country Representation of Europa Nostra in Greece. Μέλος/Member: International Union for Conservation of Nature and Natural Resource (IUCN), European Environment Bureau (EEB), Mediterranean Information Office for the Environment, Culture and Sustainable Development (MIO-ECSDE)

Ταυτόχρονα με την ίδια επιστολή η ΕΛΛΕΤ είχε επισημάνει τον λανθασμένο τρόπο με τον οποίο ο ΝΟΚ αυξάνει την δόμηση με πρόβλεψη μη προσμετρούμενων στον ΣΔ τμημάτων των υπό ανέγερση κτιρίων, (όπως πατάρια, κλιμακοστάσια κλπ), αυξήσεις που ευνοούνται ακόμη περισσότερο, από την ανωτ΄ρ λανθασμένη ερμηνεία των υψών.

Η ΕΛΛΕΤ αντιλαμβανόμενη τη σοβαρότητα και την κρισιμότητα του θέματος **επιφυλάσσεται να μελετήσει την ΥΑ και το όλο θέμα σε βάθος**, ώστε να σταθμίσει τις αναγκαίες περεταίρω ενέργειες .

Σημειωτέον δε ότι το ζήτημα δεν αφορά μόνον στην περιοχή Αθηνών, αλλά σε όλα τα αστικά κέντρα της χώρας, όπου έχουν καθοριστεί ύψη με ειδικά ΠΔ και με την λανθασμένη ερμηνεία της διοίκησης αλλοιώνεται η φυσιογνωμία των αστικών αυτών κέντρων. Ειδικά για την Αθήνα όμως η ΕΛΛΕΤ έχει πάντα την θέση για καθορισμό **ήπιων όρων δόμησης** και **χρήσεων γης** και την προστασία της κατοικίας με ιδιαίτερη έμφαση στο ιστορικό κέντρο της πόλης, θέμα για το οποίο σταθερά αγωνίζεται.

Επισυνάπτονται:

- Οι ερωτήσεις που θα αποσταλούν από την ΕΛΛΕΤ στους Βουλευτές, εν όψει της προεκλογικής περιόδου και παρουσιάσθηκαν χθες στα γραφεία της.
- Κοινή επιστολή που εστάλη στον Πρωθυπουργό (26/1/2023) αναφορικά με το πρόγραμμα ΔΙΑΤΗΡΩ.

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τα γραφεία της ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ Περιβάλλοντος & Πολιτισμού: κα Κ. Στεμπίλη - Τηλ: 210 - 32 25 245 & 210 - 32 26 693 / E-mail: sepi@ellinikietairia.gr / www.ellet.gr