

ΣΤΕ 2671/2010 [Παράνομη ανοικοδόμηση επικλινούς οικοπέδου στην Καστέλα]

Περίληψη

-Οι επεμβάσεις στη φυσική στάθμη του εδάφους στον ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, οι οποίες ενδεχομένως να επηρεάζουν και το τελικό νόμιμο ύψος της οικοδομής, επιτρέπονται μόνον αν είναι αναγκαίες για την προσαρμογή του κτιρίου στο έδαφος και όχι του εδάφους στις διαστάσεις και τα λοιπά τεχνικά χαρακτηριστικά που επιθυμεί να προσδώσει στο κτίριο ο κατασκευαστής του.

-Κατά την ανέγερση οικοδομής σε επικλινές έδαφος, οι αναγκαίες επεμβάσεις στο φυσικό έδαφος πρέπει να γίνονται κατά τρόπο, ώστε η διαμορφούμενη οριστική στάθμη του εδάφους να είναι κλιμακωτή, προκειμένου η μέγιστη επιτρεπόμενη απόκλιση από το φυσικό έδαφος να τηρείται σε κάθε σημείο του οικοπέδου. Έτσι, η οικοδομή εντάσσεται ομαλά στον περιβάλλοντα χώρο, δεν διαταράσσεται το φυσικό ανάγλυφο και προστατεύεται το αστικό ή φυσικό τοπίο, όπως επιτάσσει το Σύνταγμα.

-Για να μην είναι προσμετρητέος στο συντελεστή δόμησης ένας υπόγειος χώρος, δεν αρκεί η τοποθέτησή του σε κάποια σημεία του χώρου υπό την κατά ΓΟΚ οριστική στάθμη του εδάφους. Πρέπει ο εν λόγω «υπόγειος όροφος» να προορίζεται αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, η οροφή του να μην υπερβαίνει το 1.50 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους σε κανένα σημείο και το ύψος του να μην υπερβαίνει τα 3,00 μ., μετρούμενο μεταξύ δαπέδου και οροφής, δηλαδή μεταξύ επιπέδων και όχι επικλινών επιφανειών.

Πρόεδρος: *Κ. Μενουδάκος*

Δικηγόροι: *Ιω. Αποστολίδης, Εμ. Δρυλεράκης, Μ. Αλεξοπούλου*

Βασικές σκέψεις

2. Επειδή με την έφεση αυτή ζητείται η εξαφάνιση της 556/2006 αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Πειραιά, με την οποία έγινε εν μέρει μόνο δεκτή αίτηση ακυρώσεως των ήδη εκκαλούντων κατά της 124/23.10.2003 πράξης αναθεώρησης 562/2002 οικοδομικής αδειάς της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Πειραιά που χορηγήθηκε στους Μ. Και Γ. Ρ. για την ανέγερση πενταόρωφης οικοδομής στην οδό Β. Π. στην Καστέλα Πειραιώς και ακυρώθηκε η πράξη αυτή ως προς το χώρο στάθμευσης του Α' ορόφου.
3. Επειδή, κατά το άρθρο 9 παρ. 7 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ - ν. 1577/1985, Α' 210), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 7 του ν. 2831/2000 (Α' 140), «Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση

με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής Το μέγιστο ύψος του κτιρίου σε κάθε σημείο των όψεων του μετριέται από την οριστική στάθμη του εδάφους του οικοπέδου ή από τη στάθμη του πεζοδρομίου, αν οι όψεις τοποθετούνται επί της ρυμοτομικής γραμμής και αυτή ταυτίζεται με την οικοδομική γραμμή. Αν δεν είναι δυνατόν να μετρηθεί το μέγιστο ύψος στην όψη του κτιρίου, λόγω εσοχής ορόφου από αυτήν ή λόγω επαφής του κτιρίου στο όριο του οικοπέδου, το μέγιστο ύψος μετριέται από τη στάθμη του φυσικού εδάφους στα σημεία προβολής του ορόφου σε αυτή ή στα σημεία επαφής του κτιρίου με το όριο. Το ύψος αυτό, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 17, μπορεί να προσαυξηθεί μέχρι 1,50 μ. ή και περισσότερο μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ», ενώ, κατά το άρθρο 16 του Πολεοδομίας της Δ' 580 και το άρθρο 2 παρ. 16 του ΓΟΚ, το οποίο αποδίδεται στο άρθρο 256 ΚΒΠΝ, στο οποίο παραπέμπει το ως άνω άρθρο 9 παρ. 7 αυτού, «στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπεται η μερική εκσκαφή ή επίχωση του εδάφους για την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτό, με την προϋπόθεση ότι σε κανένα σημείο η οριστική στάθμη του εδάφους δεν θα βρίσκεται ψηλότερα ή χαμηλότερα από 1,50 μ. από τη φυσική του στάθμη. Μεγαλύτερη επέμβαση στο έδαφος επιτρέπεται ύστερα από γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ ...». Οι διατάξεις αυτές, με τις οποίες οριοθετούνται οι επιτρεπόμενες επεμβάσεις στο φυσικό έδαφος κατά την ανέγερση οικοδομής, πρέπει να ερμηνεύονται ενόψει της κατά το άρθρο 24 παρ. 1 του Συντάγματος προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, κατά τρόπο ώστε η εφαρμογή τους να κατατείνει στην ανέγερση κτιρίων εναρμονιζομένων, κατ' αρχήν, προς το φυσικό ανάγλυφο και τη 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 (ΣτΕ 2699/2006, 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 κτίριο ο κατασκευαστής του. Εξάλλου κατά την έννοια των αυτών διατάξεων, σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομής σε έδαφος επικλινές, οι αναγκαίες για τους παραπάνω λόγους επεμβάσεις στο φυσικό έδαφος πρέπει να γίνονται κατά τρόπο, ώστε η διαμορφούμενη οριστική στάθμη του εδάφους να είναι κλιμακωτή, προκειμένου η ανωτέρω μέγιστη επιτρεπόμενη απόκλιση από το φυσικό έδαφος να τηρείται σε κάθε σημείο του οικοπέδου. Τούτο δε προκειμένου να εντάσσεται ομαλά η οικοδομή στον περιβάλλοντα χώρο, να μην διαταράσσεται κατά το δυνατό το φυσικό ανάγλυφο και να προστατεύεται

το αστικό ή φυσικό τοπίο, όπως επιτάσσει το Σύνταγμα.

4. Επειδή, περαιτέρω στο άρθρο 242 του ΚΒΠΝ, που αποδίδει το άρθρο 2 του ΓΟΚ ορίζεται μεταξύ άλλων ότι «Οροφοι είναι τα τμήματα του κτιρίου, στα οποία διαχωρίζεται από διαδοχικά δάπεδα καθ' ύψος» (παρ. 23), «Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους» (παρ. 24), «Συντελεστής δόμησης (σ.δ.) είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει τη συνολική επιφάνεια όλων των ορόφων των κτιρίων που μπορούν να κατασκευαστούν στο οικόπεδο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις» (παρ. 27) και «Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.) του οικοπέδου είναι ο λόγος του όγκου του κτιρίου πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου» (παρ. 28). Εξάλλου, στο άρθρο 248 του ΚΒΠΝ, που αποδίδει το άρθρο 7 του ΓΟΚ ορίζεται ότι για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται στο οικόπεδο δεν προσμετρώνται μεταξύ άλλων, «.... α) β) Ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, εφόσον 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 3,00 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 δεύτερου υπογείου επιφάνειας ίσης με την επιφάνεια των αποθηκών, χωρίς να προσμετρείται στο συντελεστή δόμησης η) Οι στεγασμένοι χώροι για τη στάθμευση αυτοκινήτων ι) Ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος που δημιουργείται όταν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστηλώματα (PILOTIS), εφόσον έχει: 1) επιφάνεια τουλάχιστον ίση με το 50% της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο, 2) στάθμη δαπέδου 0,50 μ. πάνω ή κάτω (+- 0,50 μ.) από την οριστική στάθμη του περιβάλλοντος εδάφους σε κάθε σημείο του και 3) ελεύθερο ύψος τουλάχιστον το προβλεπόμενο για χώρο κύριας χρήσης και έως 3,00 μ. ή και μεγαλύτερο αν το μεγαλύτερο των τριών μέτρων κατασκευασθεί ύστερα από έγκριση της ΕΠΑΕ...».
5. Επειδή, κατά την έννοια των διατάξεων που μνημονεύονται στην προηγούμενη σκέψη και του άρθρου 242 παρ. 16 του ΚΒΠΝ, όπως αναφέρεται στη σκέψη 3, για να μην είναι προσμετρητέος στον συντελεστή δομήσεως ένας χώρος, δεν αρκεί η τοποθέτησή του σε κάποια σημεία του χώρου υπό την κατά ΓΟΚ οριστική στάθμη του εδάφους, αλλά πρέπει ο εν λόγω «υπόγειος όροφος» να προορίζεται αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, η οροφή του δε σε κανένα σημείο να μην υπερβαίνει το 1.50 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους και το ύψος του να μην υπερβαίνει τα 3,00 μ. μετρούμενο μεταξύ δαπέδου και οροφής, δηλαδή μεταξύ επιπέδων και όχι επικλινών επιφανειών. Δεδομένου δε ότι τόσο για τον υπολογισμό του συντελεστή δομήσεως και την προσμέτρηση

χώρων και ορόφων σε αυτόν όσο και για τον υπολογισμό του συντελεστή της κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως λαμβάνεται υπόψη εν προκειμένω, ως κοινό στοιχείο αναφοράς, η οριστική στάθμη του εδάφους, ώστε να διαχωρισθούν οι πράγματι υπόγειοι χώροι από τους μη υπόγειους χώρους της οικοδομής (άρθρο 2 παρ. 24 σε συνδυασμό με το άρθρο 7 παρ. 1β του ΓΟΚ όσον αφορά τον σ.δ. και άρθρο 2 παρ. 28 του ΓΟΚ όσον αφορά τον σ.ο.), προκειμένου να περιορισθεί στο ορθό πολεοδομικό μέτρο η επιφάνεια των ορόφων και ο όγκος του κτιρίου αντιστοίχως, επιβάλλεται η συνδυασμένη ερμηνεία και εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων και δεν είναι νόμιμη η κατ' αποκλειστική και μεμονωμένη εφαρμογή του άρθρου 2 παρ. 28 του ΓΟΚ μη προσμέτρηση στον σ.ο. τμήματος ορόφων που δεν είναι καθ' ολοκληρίαν υπόγειοι, αλλά τα εσωτερικά μόνο τμήματά τους υπόκεινται της οριστικής στάθμης του εδάφους λόγω του επικλινούς αυτού. Περαιτέρω, από τις ίδιες ως άνω διατάξεις συνάγεται ότι χώρος βοηθητικών χρήσεων που αποτελεί τμήμα ορόφου, το οποίο είναι υπόγειο, κατά την έννοια του προαναφερόμενου άρθρου 42 παρ. 24 του ΚΒΠΝ, δεν προσμετράται στον συντελεστή δομήσεως μόνο αν εξασφαλίζεται ο διαχωρισμός του εν λόγω τμήματος από το υπόλοιπο μη υπόγειο τμήμα του ορόφου με τοίχο κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα, αποκλείοντας τη δυνατότητα επικοινωνίας και λειτουργικής διασυνδέσεως (βλ. ΣτΕ 7μελούς 2263/2005). Η συνδρομή δε της προϋποθέσεως αυτής, πρέπει να προκύπτει σαφώς από τα διαγράμματα και λοιπά στοιχεία του φακέλου της οικοδομικής αδειάς.

6. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση κατά τα προκύπτοντα από τα στοιχεία του φακέλου, με την 562/25.10.2002 οικοδομική άδεια που εξέδωσε η υπηρεσία πολεοδομίας του Δήμου Πειραιά επετράπη στους ήδη εφεσιβλήτους Μ. και Γ. Ρ. η ανέγερση πενταόροφης οικοδομής με πιλοτή και δύο υπόγεια σε οικόπεδο ευρισκόμενο στην οδό Α.Π. στην Καστέλα. Το εν λόγω οικόπεδο είναι επικλινές και συνορεύει προς βορά με αδόμητο οικόπεδο και προς νότο με οικοδομημένα ακίνητα. Οι εκτελούμενες βάσει της άδειας αυτής οικοδομικές εργασίες διεκόπησαν με την 431/104/5.2.2003 πράξη του Προϊσταμένου του Πολεοδομικού Γραφείου Πειραιά, επειδή διαπιστώθηκε, κατόπιν αυτοψίας «ασυμφωνία ως προς τα υψόμετρα του φυσικού εδάφους με την υφιστάμενη κατάσταση, μετά από μετρήσεις της υπηρεσίας». Η άδεια αναθεωρήθηκε στη συνέχεια με την 4/20.5.2003 πράξη της αυτής πολεοδομικής αρχής «για διόρθωση υψομέτρων στο τοπογραφικό και αλλαγές στην αρχιτεκτονική μελέτη», αλλά με την 5005/2627/15.7.2003 πράξη της Πολεοδομίας διεκόπησαν εκ νέου οι οικοδομικές εργασίες με την αιτιολογία ότι «μετά τον έλεγχο του φακέλλου της 54/2003 αναθεωρήσεως της 562/2002 οικοδομικής αδειάς κατόπιν των σχετικών αιτήσεων διαπιστώθηκε υπέρβασις του συντελεστή δομήσεως του οικοπέδου στις στάθμες των δύο υπογείων βοηθητικής χρήσεως». Ακολούθησε η 124/23.10.2003 αναθεώρηση της ίδιας υπηρεσίας, βάσει της οποίας κατά μετατροπή της αρχιτεκτονικής μελέτης,

επέρχεται μείωση του εμβαδού του Β΄ υπογείου, αλλαγή χρήσεως στο υπόγειο τμήμα του Α΄ ορόφου από αποθήκη σε χώρους σταθμεύσεως, κατάργηση της πέργκολας και του συμπαγούς στηθαίου στο δώμα, δημιουργία στέγης, μείωση του μέγιστου ύψους της οικοδομής κατά 45 εκατοστά και τροποποίηση της διαμορφώσεως του ακάλυπτου χώρου λόγω αλλαγής υψομέτρων του εδάφους στα σημεία επαφής με το κτίριο. Συγκεκριμένα, με την οικοδομική άδεια, όπως τροποποιήθηκε με την προσβαλλόμενη αναθεώρηση, προβλέπεται ανέγερση του κτιρίου σε επαφή με το βόρειο όριο, ο δε ακάλυπτος χώρος τοποθετείται κατά μήκος τμήματος του προς νότο πλαγίου ορίου και στο προς δυσμάς τμήμα του οικοπέδου. Προηγουμένως, η αρμόδια Επιτροπή Αρχιτεκτονικού Ελέγχου με το Β21/20/8.10.2003 πρακτικό της ενέκρινε μόνο τις όψεις του κτιρίου, χωρίς παρεκκλίσεις από τις πολεοδομικές διατάξεις. Εξάλλου, με την 2967/18.7.2003 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθήνας Β. Δ. με την οποία τροποποιήθηκε προηγούμενη 86/11.9.2002 πράξη της ίδιας και η οποία έχει μεταγραφεί (σχετικώς 11242/21.7.2003 βεβαίωση του Μεταγραφοφύλακα Πειραιά), οι ιδιοκτήτες του οικοπέδου, το οποίο αφορά η παραπάνω οικοδομική άδεια δήλωσαν ότι διατίθενται 14 θέσεις στάθμευσης και συγκεκριμένα στην πιλοτή της οικοδομής 4 θέσεις στο υπόγειο 1 θέση στο Α υπόγειο 7 θέσεις και στο Α όροφο 2 θέσεις. Κατά της πράξεως αναθεωρήσεως άσκησαν αίτηση ακυρώσεως οι ήδη εκκαλούντες από τους οποίους οι τρεις πρώτοι φέρονται ως συνιδιοκτήτες και κάτοικοι οικοδομής όμορης προς την επίμαχη και ο τέταρτος ως ιδιοκτήτης και κάτοικος γειτονικής οικοδομής, ισχυριζόμενοι ότι η ανέγερση της επίμαχης οικοδομής έχει ως αποτέλεσμα να στερηθούν οι οικίες τους τη θέα προς τη θάλασσα και να αλλοιωθεί το οικιστικό περιβάλλον στην περιοχή. Ειδικότερα με την αίτηση αυτή οι ήδη εκκαλούντες προέβαλλαν ότι μετά από καταγγελίες τους, εξαιτίας των οποίων και διεκόπησαν οι οικοδομικές εργασίες η τοπογραφική υπηρεσία του Δήμου Πειραιά, καθόρισε τη φυσική στάθμη του εδάφους του εν λόγω ακινήτου στα δύο πλαϊνά όριά του (μηκοτομές βόρεια και νότια) και στη γραμμή Β-Γ βάσει της οποίας έπρεπε να τοποθετηθεί υψομετρικά η οικοδομή αλλά η γραμμή αυτή (Β-Γ) του φυσικού εδάφους αγνοείται πλήρως ως προς τη διαμόρφωση της οριστικής στάθμης, η οποία βρίσκεται ψηλότερα μέχρι και 2,80 μ. από τη φυσική του στάθμη, χωρίς σχετική έγκριση από την ΕΠΑΕ, και ότι με τον τρόπο αυτό αφενός εμφανίζονται παράνομα ως υπόγειοι χώροι μη προσμετρούμενοι στο συντελεστή δόμησης, επιφάνεια δευτέρου ορόφου 58 τ.μ. και επιφάνεια πρώτου ορόφου 42 τ.μ., η οποία μάλιστα χαρακτηρίζεται ως υπόγειος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, χωρίς να υπάρχει οποιαδήποτε δυνατότητα πρόσβασης αυτοκινήτων σ' αυτόν και αφετέρου επιφάνεια 155 τ.μ. που διαμορφώνεται κατά παράβαση του ΓΟΚ με εκσκαφή επί του φυσικού εδάφους, η στάθμη του οποίου βρίσκεται ψηλότερα από 2,65 έως 3,60 μ. χαρακτηρίζεται ως pilotis, και δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης κατά παράβαση των διατάξεων του άρθρου 7 του ΓΟΚ. Κατά τους αιτούντες οι

ανωτέρω παραβάσεις έχουν ως αποτέλεσμα την υπέρβαση του συντελεστή δόμησης κατά 255 τ.μ. συνεπαγόμενη την αύξηση του όγκου του κτιρίου κατά 750 κ.μ. πέραν του επιτρεπομένου. Με την εκκαλουμένη απόφαση κρίθηκε ότι ως προς το φερόμενο ως υπόγειος χώρος τμήμα «πρώτου ορόφου» ο λόγος είχε προβληθεί βασίμως, αφού δεν υπάρχει δυνατότητα πρόσβασης στον χώρο αυτό σταθμεύσεως. Κρίθηκε όπως περαιτέρω ότι, εφόσον το υπό ανέγερση κτίριο εφάπτεται με τα βόρεια όρια του οικοπέδου, από την πλευρά αυτή δεν μπορούσε να καθορισθεί οριστική στάθμη εδάφους, αφού αυτή προϋποθέτει την ύπαρξη ακάλυπτης απόστασης από τα όρια του οικοδομούμενου οικοπέδου. Ειδικότερα δε για τον υπόγειο χώρο του «δεύτερου ορόφου», κρίθηκε ότι είναι υπόγειος και προς την πλευρά του ακαλύπτου, αφού η οροφή του (+10,20) δεν υπερβαίνει το +1,50 μ. (+8,70) και απορρίφθηκαν ως αβάσιμοι οι σχετικοί λόγοι ακυρώσεως.

7. Επειδή, υπό τα ανωτέρω δεδομένα η εκκαλουμένη απόφαση έσφαλε, σύμφωνα με όσα έχουν εκτεθεί σε προηγούμενες σκέψεις. Τούτο διότι εφόσον η επίμαχη οικοδομή ανεγείρεται επί επικλινούς εδάφους, έπρεπε η οριστική στάθμη του κλιμακωτά να διαμορφώνεται σε επίπεδα ώστε σε κάθε σημείο και σε σχέση με όλα τα τμήματα της οικοδομής να μην προκύπτει διαφορά μεγαλύτερου του 1,50 μ. από τη φυσική στάθμη του εδάφους του οικοπέδου, ανεξαρτήτως αν η οικοδομή τοποθετείται σε επαφή με το όριο του οικοπέδου, κατά παραβίαση δε του ανωτέρω κανόνα, με την επίδικη οικοδομική άδεια όλα τα τμήματα της οικοδομής χαρακτηρίζονται ως υπόγειοι χώροι. Συνεπώς, η εκκαλουμένη απόφαση πρέπει να εξαφανισθεί, κατά τα βασίμως προβαλλόμενα.