

B.K.(m)

Αριθμός 20/2022

**Π Ρ Α Κ Τ Ι Κ Ο Σ Υ Ν Ε Δ Ρ Ι Α Σ Ε Ω Σ
Κ Α Ι Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η
Τ Ο Υ Σ Υ Μ Β Ο Υ Λ Ι Ο Υ Τ Η Σ Ε Π Ι Κ Ρ Α Τ Ε Ι Α Σ
Τ Μ Η Μ Α Ε ΄**

Μ Ε Λ Η

Μ. Γκορτζολίδου, Αντιπρόεδρος,
Προεδρεύουσα, σε αναπλήρωση
της Προέδρου του Τμήματος,
που είχε κώλυμα,
Χρ. Ντουχάνης, Σύμβουλος,
Δ. Πυργάκης, Πάρεδρος

Α Ν Τ Ι Κ Ε Ι Μ Ε Ν Ο

**Επεξεργασία σχεδίου
προεδρικού διατάγματος**
«Καθορισμός ύψους και λοιπών
ειδικών όρων και περιορισμών
δόμησης στην περιοχή Μακρυγιάννη/
Κουκάκι του εγκεκριμένου
ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου
Αθηναίων».

Εισηγητής ο Πάρεδρος,
Δ. Πυργάκης.

Π ρ α κ τ ι κ ό Σ υ ν ε δ ρ ι ά σ ε ω ς

Ι. Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 22 Φεβρουαρίου 2022, με την παρουσία και της Γραμματέως του Ε΄ Τμήματος Δ. Τετράδη, για να επεξεργασθεί το ανωτέρω σχέδιο προεδρικού διατάγματος, το οποίο διαβιβάσθηκε στο Συμβούλιο της Επικρατείας από τη Γενική Γραμματεία Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων με το 731/5.1.2022 έγγραφό της, που πρωτοκολλήθηκε αυθημερόν.

Κατά τη συνεδρίαση έλαβε τον λόγο ο εισηγητής, ο οποίος αναφέρθηκε στο περιεχόμενο του υπό επεξεργασία σχεδίου προεδρικού διατάγματος και ανέπτυξε τη γνώμη του για τα ζητήματα που προκύπτουν.

./.

Ακολούθησε συζήτηση μεταξύ των μελών και το Τμήμα αποφάσισε να συνεχίσει την επεξεργασία του σχεδίου σε επόμενη συνεδρίαση.

II. Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 24 Φεβρουαρίου 2022, με την παρουσία και της Γραμματέως του Ε΄ Τμήματος Δ. Τετράδη, για να συνεχίσει την επεξεργασία του ανωτέρω σχεδίου προεδρικού διατάγματος.

Κατά τη συνεδρίαση, ο εισηγητής και τα λοιπά μέλη ανέπτυξαν τη γνώμη τους για τα ζητήματα που προκύπτουν και ύστερα από σχετική συζήτηση το Τμήμα γνωμοδότησε ως εξής:

Γ ν ω μ ο δ ό τ η σ η

1. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος επιχειρείται, κατ' επίκληση των διατάξεων του άρθρου 160 παρ. 1 και 2 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν.), που κυρώθηκε με το άρθρο μόνο του π.δ/τος της 14.7.1999 (Δ΄ 580), του άρθρου 6 παρ. 2 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79), όπως αντικαταστάθηκε με τις παρ. 2 και 3 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014 (Α΄ 269), καθώς και του άρθρου 14 παρ. 6 του ν. 4858/2021 (Α΄ 220), ο καθορισμός ύψους και λοιπών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή Μακρυγιάννη/Κουκάκι του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων.

2. Όπως παγίως γίνεται δεκτό, η κατά το άρθρο 95 παρ. 1 περ. δ΄ του Συντάγματος και τα άρθρα 15 και 16 του π.δ. 18/1989 (Α΄ 8) γνωμοδοτική αρμοδιότητα του Συμβουλίου της Επικρατείας ασκείται άπαξ. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται νέα επεξεργασία σχεδίου, το περιεχόμενο του οποίου είναι όμοιο με αυτό του τυχόντος ήδη επεξεργασίας: α) αν μεταβληθεί, πριν από τη δημοσίευση του διατάγματος, η αρμοδιότητα του Υπουργού ή του Αναπληρωτή Υπουργού ή του Υφυπουργού που είχε προτείνει το σχέδιο, στην περίπτωση δε αυτή, σε επεξεργασία υπόκειται το σχέδιο μόνον ως προς το ζήτημα της αρμοδιότητας του προτείνοντος Υπουργού, β) αν η Διοίκηση επέφερε ουσιώδεις τροποποιήσεις ή συμπληρώσεις που μεταβάλλουν το κανονιστικό περιεχόμενο του σχεδίου, ή επικαλείται νέα κρίσιμα πραγματικά στοιχεία, ή αν επήλθε μεταβολή του

νομοθετικού καθεστώτος, ή επιχειρείται διαφορετική νομική θεμελίωση συγκεκριμένης ρυθμίσεως και γ) αν το προηγούμενο σχέδιο θεωρήθηκε μη νόμιμο, επειδή τα στοιχεία που το συνόδευαν δεν ήταν επαρκή, κατά την έννοια της εξουσιοδότησης, για τη θέσπιση ορισμένων ρυθμίσεων ή για τον έλεγχο της συμβατότητας της προτεινόμενης ρύθμισης προς την εξουσιοδοτική διάταξη και η Διοίκηση, επανερχόμενη, θέτει υπόψη του γνωμοδοτικού σχηματισμού του Συμβουλίου της Επικρατείας νέα ουσιώδη, από την άποψη αυτή, στοιχεία (ΠΕ 1/2022, 161/2021, 92/2020, 152/2016 Ολομ., 101/2014 5μ., 4/2014 5μ., 18/2014, 79/2013, 26/2013 κ.ά.).

3. Όμοιο σχέδιο προεδρικού διατάγματος, που είχε προταθεί από την Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού και τον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, έτυχε ήδη επεξεργασίας η οποία απέληξε στην έκδοση του 92/2021 πρακτικού, με το οποίο το σχέδιο αυτό κρίθηκε μη νόμιμο. Ειδικότερα, με το ανωτέρω πρακτικό επεξεργασίας έγιναν δεκτά τα εξής: «... 13. Από τα ανωτέρω συνάγονται τα εξής ως προς την προτεινόμενη Ζώνη 3 της από 29.4.2020 εισήγησης της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων η οποία παραλείφθηκε από το πεδίο εφαρμογής του παρόντος σχεδίου. Για τη Ζώνη αυτή η οποία εκτείνεται νότια της οδού Καλλιρρόης, εμπίπτει στα όρια του αναοριοθετημένου αρχαιολογικού χώρου της πόλεως των Αθηνών και περικλείεται από τις οδούς Καλλιρρόης, Μεναιχμου, Θεοφιλοπούλου, Μαργαρίτη, Αγλαονίκης, Βρυσήδος, Ζεύξιδος, Δεινοστράτους, Απολλοδώρου, Θεοδώρητου Βρεσθένης, Ηρακλέους, Καλλιρρόης, ισχύουν σήμερα ως μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 14,5 μ., με 4 ορόφους (τομέας Λ του Διατάγματος του 1955). Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου και ιδίως από την από 29.4.2020 εισήγηση της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων, η περιοχή αυτή δεν ανήκει στη συνοικία “Μακρυγιάννη-Κουκάκι”. Λόγω δε της ήδη διαμορφωμένης κατάστασης και της απόστασης της περιοχής αυτής από τους αρχαιολογικούς χώρους της Ακρόπολης και του Ολυμπείου, η εν λόγω περιοχή παρέμεινε εκτός του πεδίου εφαρμογής του προτεινόμενου διατάγματος. Ωστόσο, όπως έχει κριθεί, βάσει των διατάξεων του άρθρου 14 παρ. 6 του ν. 3028/2002, το διάταγμα για τον καθορισμό των χρήσεων γης, των όρων δόμησης και των επιτρεπόμενων

δραστηριοτήτων εντός του οικισμού, ως και των αναγκάων προς τούτο περιορισμών της ιδιοκτησίας, ώστε να διασφαλίζεται αφ' ενός η προστασία του αρχαιολογικού χώρου και αφ' ετέρου η απρόσκοπτη λειτουργία του οικισμού, πρέπει να εκδίδεται εντός ευλόγου χρόνου από την έκδοση του νόμου, προκειμένου περί παλαιών κηρύξεων, ή από την κήρυξη του αρχαιολογικού χώρου, εφόσον αυτή εχώρησε μετά τον ν. 3028/2002 (ΣΤΕ 2102/2019 Ολομ. σκ. 17, 705/2020 Ολομ. σκ. 6). Δοθέντος ότι έχουν παρέλθει 17 έτη από την δημοσίευση της ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/7027/425/29.1.2004 απόφασης του Υπουργού Πολιτισμού με την οποία αναοριοθετήθηκε ο αρχαιολογικός χώρος της πόλεως των Αθηνών (Δ' 96/10.2.2004) χωρίς να εκδοθεί το ως άνω διάταγμα, η παράλειψη θέσπισης ειδικών ρυθμίσεων σχετικά με τον καθορισμό ύψους και λοιπών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και για τη ζώνη αυτή δεν είναι νόμιμη. 14. Η Ζώνη 1(β) της παρ. 1 του άρθρου 2 του σχεδίου βρίσκεται στην περιοχή "Πετράλωνα" και ορίζεται από τις οδούς Τριών Ιεραρχών, Κυδαντινών, Δημοφώντος, Κοίλης, Καλλιρρόης, Κηφισοδότη, Τριών Ιεραρχών. Από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι βρίσκεται πλησίον του αρχαιολογικού χώρου των Δυτικών Λόφων, μεταξύ δε των Λόφων και της ζώνης αυτής παρεμβάλλεται ο τομέας 4 του Π.Δ. του 1975, με μέγιστο ύψος τα 14,5 μ. Μικρότερα τμήματα γεινιάζουν με τους τομείς 2 (7 μ. ύψος) και 3 (11 μ. ύψος). Το μέγιστο ύψος για την περιοχή ορίζεται στα 14,5 μ. και στους 4 ορόφους (τομέας Λ του διατάγματος του 1955). Η ζώνη αυτή σήμερα χαρακτηρίζεται από 4ώροφα, 5ώροφα και λίγα 6ώροφα κτίρια. Με τα δεδομένα αυτά, η προτεινόμενη ρύθμιση του άρθρου 2 παρ. 1 του σχεδίου με την οποία αυξάνεται αδικαιολογήτως κατά 6,5 μέτρα το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων στη Ζώνη αυτή στα είκοσι ένα (21,00) μέτρα, αποτελεί ανεπίτρεπτη επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος, μη συνάδουσα προς τον διακηρυγμένο στόχο ελέγχου του ύψους των οικοδομών χάριν της προστασίας του Ιερού Βράχου της Ακρόπολης, δεν εναρμονίζεται προς τα ύψη των αμέσως γειτονικών περιοχών, ουδόλως επιβάλλεται δε από τη διαμορφωμένη κατάσταση της περιοχής, όπως περιγράφεται ανωτέρω και αποτυπώνεται και στα αποσταλέντα με το ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/62681/2599/29.6.2021 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας στοιχεία. 15. Η Ζώνη 1(α) του

άρθρου 2 παρ. 1 του σχεδίου βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή “Μακρυγιάννη/Κουκάκι” και ορίζεται από τις οδούς Καλλιρρόης, Ματρόζου, Γενναίου Κολοκοτρώνη, Τάιχμαν, Διοβουνιώτου, Ζαχαρίτσα, Τσάμη Καρατάση, Ερεχθείου, Φράπτι, Ροβέρτου Γκάλι, Χατζηχρήστου, Μακρυγιάννη, Διονυσίου Αρεοπαγίτου, Τζιραίων, Δαβίδ Ντανζέ, Ανδρέα Συγγρού, Αθανασίου Διάκου, Καλλιρρόης, Πετμεζά, Συγγρού, Καλλιρρόης. Από τη ζώνη αυτή εξαιρούνται οι οικοδομές με πρόσωπο στη Λεωφόρο Συγγρού, από την οδό Καλλιρρόης έως την οδό Πετμεζά (ζώνη 2). Στα βόρεια αυτής της περιοχής εκτείνονται οι τομείς 4 (με μέγιστο ύψος 14,5 μ.) και 3 (μέγιστο ύψος 11 μ.) του διατάγματος του 1975. Τα κτήρια του τετραγώνου στα βορειοανατολικά της ζώνης 1(α), που περικλείεται από τις οδούς Διονυσίου Αρεοπαγίτου, Τζιραίων, Δαβίδ Ντανζέ και Ανδρέα Συγγρού έχουν μέγιστο ύψος τα 21 μ., σύμφωνα με το εν λόγω Π.Δ. Εντός της περιοχής 1(α) υπάρχουν δύο τμήματα που εντάσσονται στο παραδοσιακό τμήμα της πόλης των Αθηνών. Το πρώτο περικλείεται από τις οδούς Μακρυγιάννη, Διονυσίου Αρεοπαγίτου, Τζιραίων, Δαβίδ Ντανζέ, Ανδρέα Συγγρού, Χατζηχρήστου και Μακρυγιάννη. Στο τμήμα αυτό υπάρχουν δώροφες και 7ώροφες οικοδομές. Το δεύτερο τμήμα της ζώνης 1(α) που βρίσκεται εντός του παραδοσιακού τμήματος της πόλης των Αθηνών περικλείεται από τις οδούς Ερεχθείου, Φράπτι, Ροβέρτου Γκάλι, Καβαλλότι, Ερεχθείου. Στην προτεινόμενη Ζώνη 1(α) ισχύει το διάταγμα του 1955 (τομέας Ζ), το οποίο ορίζει μέγιστο ύψος τα 21 μ. και έξι ορόφους. Βάσει των ανωτέρω, με το παρόν σχέδιο προτείνεται να καθοριστούν τα 21 μ. ως μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος για τη ζώνη 1(α). Μολονότι με τη ρύθμιση αυτή διατηρείται σε ισχύ το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος που ορίζεται από το ισχύον για την περιοχή διάταγμα του 1955, οπότε, καταρχήν, δεν επιδεινώνεται το οικιστικό περιβάλλον, ωστόσο η επιλογή αυτή δεν αιτιολογείται νομίμως για τους εξής λόγους: α) όπως προκύπτει από την αιτιολογική έκθεση που συνοδεύει το σχέδιο αλλά και από τα προμνημονευθέντα στοιχεία του φακέλου που απέστειλε η Διοίκηση, η ρύθμιση βασίζεται στην εσφαλμένη εκδοχή, ότι στην επίμαχη περιοχή δεν έχουν εφαρμογή οι ειδικές διατάξεις του β.δ. του 1955, οι οποίες ορίζουν ως ανώτατο ύψος τα 21 μ. αλλά οι διατάξεις του Ν.Ο.Κ. που επιτρέπουν την ανέγερση κτιρίων με ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος ακόμη και τα 32 μ. β) Όπως προκύπτει

από το ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/3167/98/ 13.1.2020 έγγραφο της ομάδας εργασίας για την επανεξέταση των όρων δόμησης της ευρύτερης περιοχής που περιβάλλει την Ακρόπολη, και ειδικότερα της περιοχής Μακρυγιάννη/Κουκάκι (Β΄ Φάση του έργου) κατά την εξέταση του ζητήματος υπήρξαν δυσχέρειες λόγω της “έλλειψης υποβάθρων”. Δεν είχε λάβει χώρα αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης, τόσο οριζοντιογραφικά, όσο και υψομετρικά με οψοτομές τουλάχιστον στις παρειές των βασικών αξόνων, παράλληλα στη Συγγρού καθώς και εγκάρσια προς την Ακρόπολη, ζητήθηκε δε να προωθηθεί αίτημα προς το Κτηματολόγιο Α.Ε. σχετικά με την προσκόμιση κατάλληλων υποβάθρων. Από τα στοιχεία του φακέλου δεν προκύπτει ότι η Διοίκηση έλαβε υπόψη σχετικά υπόβαθρα. Και ναι μεν η Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας προσκόμισε, μεταγενεστέρως, με το ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/62681/ 2599/29.6.2021 έγγραφό της “μηκοτομές σε χαρακτηριστικές περιοχές/ οδούς, όπου εμφανίζεται το ανάγλυφο του εδάφους (Ιερός Βράχος Ακροπόλεως, λόφος Φιλοπάππου) ... με τοπογραφική ακρίβεια μέτρησης”, ωστόσο από τα στοιχεία αυτά προκύπτουν σημαντικές υψομετρικές διαφορές που δεν δικαιολογούν την οριζόντια, χωρίς διαφοροποίηση, ρύθμιση για το σύνολο της αρκετά εκτεταμένης Ζώνης 1(α) μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους στα 21 μέτρα (π.χ. στην Τομή 1 φαίνεται ότι η Διονυσίου Αρεοπαγίτου βρίσκεται σε ύψος 85,40 μ., η Χατζηχρήστου στα 71,40 μ., η Βεΐκου στα 68,00 μ., η Δημητρακοπούλου στα 66,20 μ., η Φαλήρου στα 65,40 μ., η Πετμεζά στα 64,00 μ., η Λεωφόρος Συγγρού στα 63,00 μ. και η Καλλιρρόης στα 59,50 μ., στην Τομή 4 η Παναιτωλίου βρίσκεται στα 77,20 μ., η Τσάμη Καρατάσου στα 68,80 μ., η Ζαχαρίτσα στα 64,00 μ., η Βεΐκου στα 59,50 μ., η Δημητρακοπούλου στα 55,50 μ., η Λεωφόρος Συγγρού στα 51,50 μ. και η Καλλιρρόης στα 51,80 μ., στην Τομή 5 η Παναιτωλίου βρίσκεται στα 78,30 μ., η Δυοβουνιώτη στα 60,00 μ., η Ματρόζου στα 51,15 μ., η Ανδρούτσου στα 47,00 μ. και η Βεΐκου στα 44,00 μ.). Ως εκ τούτου η Διοίκηση δεν έλαβε υπόψη το φυσικό ανάγλυφο της περιοχής, το έδαφος της οποίας είναι κατηφορικό, δηλαδή στοιχείο απαραίτητως ληπτέο υπόψη για την αξιολόγηση των τυχόν δυσμενών επιπτώσεων στη θέαση από και προς το μνημείο και τον περιβάλλοντα χώρο του, γεγονός που αντιστρατεύεται και τον επιδιωκόμενο σκοπό της “η θέα από το μνημείο να αντιστοιχεί κατά το δυνατόν σε ένα 'χαλί’”, χωρίς έντονες εξάρσεις ή “τρύπες”. γ)

Δοθέντος ότι στα βόρεια της Ζώνης 1(α) εκτείνονται οι τομείς 4 (με μέγιστο ύψος 14,5 μ.) και 3 (μέγιστο ύψος 11 μ.) του διατάγματος του 1975, το ύψος των 21 μ., που επελέγη με το σχέδιο, δεν εναρμονίζεται προς τα ύψη των αμέσως γειτονικών περιοχών, αφίσταται δε ουσιωδώς από τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη του τομέα 4 του διατάγματος του 1975 με τον οποίο έρχεται σε επαφή και του ευρισκόμενου σε μικρή απόσταση τομέα 3. δ) Τα δύο τμήματα της Ζώνης 1(α) που βρίσκονται εντός του παραδοσιακού τμήματος της Αθήνας (Ιστορικό Κέντρο, Δ' 567/1979) έχουν κατά την από 29.4.2020 εισήγηση της Δ.Α.Ο.Κ.Α. "ιδιαίτερη βαρύτητα", το μεν πρώτο (που περικλείεται από τις οδούς Διονυσίου Αρεοπαγίτου, Τζιραίων, Δαβίδ Ντανζέ, Ανδρέα Συγγρού), "καθώς βρίσκεται νοτιοανατολικά του πεδίου εφαρμογής του π.δ. 1975, σε εγγύτητα με τον αρχαιολογικό χώρο της Ακρόπολης και είναι άμεσα προβαλλόμεν[ο] στον Ιερό Βράχο", το δε δεύτερο (που περικλείεται από τις οδούς Ερεχθείου, Φράπτι, Ροβέρτου Γκάλλι, Καβαλλότι και Ερεχθείου), "καθώς βρίσκεται νότια του πεδίου εφαρμογής του π.δ. 1975 ... σε εγγύτητα με τον αρχαιολογικό χώρο της Ακρόπολης και είναι άμεσα προβαλλόμεν[ο] στον Ιερό Βράχο", αντιμετωπίζονται όμως με τον ίδιο τρόπο με την υπόλοιπη έκταση της Ζώνης 1(α) ως προς τον καθορισμό του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των 21 μ. ε) Η Διοίκηση επιτρεπτός έλαβε υπόψη επικουρικώς την υφιστάμενη κατάσταση προκειμένου να προβεί στη δέουσα κατά την εκτίμησή της ρύθμιση ως προς το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων οικοδομών, η οποία βέβαια δημιουργήθηκε με την δική της ανοχή και υπό την εσφαλμένη εκδοχή ότι εφαρμοστέες εν προκειμένω ήταν οι γενικές-οριζοντίου εφαρμογής διατάξεις του ΓΟΚ/1985 και του ΝΟΚ/2012. Πράγματι σύμφωνα με τους χάρτες που προσκόμισε η Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας, με το ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/62681/2599/29.6.2021 έγγραφό της, σε αρκετά σημεία της Ζώνης 1(α) έχουν ανεγερθεί κτίρια κυρίως 6 ορόφων (σε διάσπαρτα σημεία απαντώνται και κτίρια των 7, 8, 9, 10 και 11 ορόφων) και μάλιστα με κατασκευές άνωθεν αυτών, κάποιες εκ των οποίων, σύμφωνα με την προμνησθείσα γνωμοδότηση του ΚΑΣ, είναι και αυθαίρετες (σελ. 10). Η Διοίκηση, όμως, εκτιμώντας την διαμορφωμένη κατάσταση δεν προσέδωσε βαρύτητα στο γεγονός ότι αφενός υφίσταται απόθεμα ελεύθερων χώρων και εξίσου μεγάλος αριθμός κτιρίων 2 έως 5

ορόφων, ευρισκόμενος ιδίως σε οικοδομικά τετράγωνα της Ζώνης 1(α) που γειτνιάζουν με τους τομείς που ρυθμίζονται από το π.δ. 1975 και αφετέρου ότι υφίσταται σημαντικός αριθμός κτιρίων που έχουν κριθεί διατηρητέα ή μνημεία εντός της Ζώνης 1(α) ή που σκοπείται ο χαρακτηρισμός τους κατά την πολεοδομική ή αρχαιολογική νομοθεσία και τα οποία χρήζουν ομοίως προστασίας. στ) Για τους ως άνω λόγους, ούτε η αυτόθροη εφαρμογή των υψών του διατάγματος του 1955 είναι επιτρεπτή, διότι η Διοίκηση, κατά την έκδοση του διατάγματος αυτού είχε βασιστεί στα δεδομένα της εποχής, τα οποία έχουν ανατραπεί πλέον, διότι μεσολάβησε η έκδοση του από 19.2.1975 Π.Δ/γματος, του από 21.9.1979 Π.Δ/γματος “περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακού τμήματος της πόλης των Αθηνών (Ιστορικό Κέντρο)”, η αναοριοθέτηση του αρχαιολογικού χώρου της πόλης των Αθηνών, η κήρυξη κατά τη δεκαετία του 1970 μεγάλου αριθμού διατηρητέων κτιρίων και η ανέγερση του Νέου Μουσείου της Ακροπόλεως, το οποίο, αν και εκτός της Ζώνης 1(α), γειτνιάζει άμεσα με αυτή και δεσπόζει στην περιοχή. ζ) Το διάταγμα του 1955 προβλέπει ως μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 21 μέτρα και αριθμό ορόφων τους έξι, ωστόσο με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις (άρθρο 2 παρ. 3 περ. α΄) επιτρέπεται η προσαύξηση του ύψους του κτιρίου κατά ένα (1) μ. για τη δημιουργία φυτεμένου δώματος, επιτρέπονται δε και κατασκευές πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων [πλην αυτών που απαγορεύονται με την περ. γ΄ της παρ. 3 του άρθρου 2 του σχεδίου, ήτοι χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης μέγιστης επιφάνειας τριάντα πέντε (35) τ.μ. -υπό τις τασσόμενες στο σχέδιο και στο άρθρο 19 παρ. 2α του ν. 4067/2012 προϋποθέσεις- και ασκεπείς πισίνες]. Κατά τούτο, θεσπίζεται δυσμενέστερη ρύθμιση σε σχέση με το ισχύον στην περιοχή διάταγμα, αφού με την αύξηση του ύψους, έστω και με τον τρόπο αυτό, εμποδίζεται περαιτέρω η θέαση του Ιερού Βράχου της Ακροπόλεως. 16. ... 17. Ενόψει, όμως, των σοβαρών ελλείψεων ως προς την αιτιολόγηση των ρυθμίσεων του σχεδίου και της προμνησθείσας παραλείψεως της Διοικήσεως να θεσπίσει όρους δόμησης για τη Ζώνη 3, όπως αυτές περιγράφονται στις αμέσως προηγούμενες παρατηρήσεις, το σχέδιο δεν προτείνεται, προς το

παρόν, νομίμως στο σύνολό του. 18. Επισημαίνεται ότι βάσει των διατάξεων του άρθρου 14 παρ. 6 του ν. 3028/2002 και του γεγονότος ότι έχουν παρέλθει 17 έτη από την δημοσίευση της ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/7027/425/29.1.2004 απόφασης του Υπουργού Πολιτισμού με την οποία αναοριοθετήθηκε ο αρχαιολογικός χώρος της πόλεως των Αθηνών, αλλά και ενόψει της επικείμενης λήξεως της προθεσμίας αναστολής έκδοσης οικοδομικών αδειών στην επίμαχη περιοχή στις 11.3.2022, η Διοίκηση οφείλει σε εύλογο χρόνο πριν από τη λήξη της προθεσμίας αυτής, ήτοι πριν από την 11.3.2022 να προωθήσει νέο σχέδιο διατάγματος προς επεξεργασία από το Δικαστήριο, α) αφού μελετήσει εκ νέου το ζήτημα των ανώτατων επιτρεπόμενων ορίων ύψους στις προμνησθείσες Ζώνες 1(α), 1(β) και 2, λαμβάνοντας υπόψη, πέραν των στοιχείων που ήδη έχουν ληφθεί νομίμως υπόψη από την από 29.4.2020 εισήγηση της ΔΑΟΚΑ προς το ΚΕΣΥΠΟΘΑ και τη γνωμοδότηση του ΚΑΣ, ιδίως τα ισχύοντα, σύμφωνα με τα ανωτέρω, μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη του διατάγματος του 1955 για την περιοχή, τα οποία η Διοίκηση δεν δύναται να υπερβεί, το φυσικό ανάγλυφό της, τη γειτνίαση με άλλες υφιστάμενες ζώνες ελέγχου υψών (π.δ. του 1975), καθώς και τα λοιπά δεδομένα που κατά τα ανωτέρω οφείλει να συνεκτιμήσει η Διοίκηση, με σκοπό την ενίσχυση της προστασίας του εξέχοντος μνημείου της Ακρόπολης των Αθηνών, ενδεχομένως θεσπίζοντας και νέες επιμέρους Ζώνες καθορισμού ύψους στην επίμαχη περιοχή, προκειμένου να επιτύχει την επιθυμητή κλιμάκωση των υψών και β) αφού μελετήσει το ζήτημα του καθορισμού ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους και στην περιοχή της Ζώνης 3 νότια της Λεωφόρου Καλλιρρόης, λαμβάνοντας υπόψη τα κατά νόμον προβλεπόμενα στοιχεία χάριν της προστασίας του αναοριοθετηθέντος αρχαιολογικού χώρου και του πράγματι ευρισκόμενου σε απόσταση Ιερού Βράχου της Ακρόπολης. Στο πλαίσιο αυτό η Διοίκηση δύναται να επανεξετάσει το ενδεχόμενο προσαύξησης του ύψους του κτιρίου για τη δημιουργία φυτεμένου δώματος και την προσθήκη κατασκευών πάνω από τα κτίρια κατά το άρθρο 19 του ν. 4067/2012, χωρίς όμως να υπερβεί τα όρια που θέτει το διάταγμα του 1955 ως προς το μέγιστο επιτρεπόμενο

ύψος. Σε σχέση με τη Ζώνη 2, νομίμως συνεκτιμάται ότι τα κτίρια στην εν λόγω ζώνη έχουν πρόσωπο σε μεγάλους οδικούς άξονες και απέχουν αρκετά από τον Ιερό Βράχο της Ακρόπολης και τον Λόφο του Φιλοπάππου, ωστόσο η Διοίκηση οφείλει να λάβει υπόψη ότι για το τμήμα με πρόσοψη στη Λεωφόρο Συγγρού ορίζονται ως μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 24 μ. και επιτρέπονται έως 7 όροφοι (τομέας Ε του Διατάγματος του 1955) και ότι για την υπόλοιπη περιοχή της ζώνης αυτής ισχύουν τα ύψη του Τομέα Ζ (21,00 μ.) του από 30.8.1955 π.δ/τος και όχι το όριο των 32,00 μ., όπως εσφαλμένα αναφέρεται στην από 29.4.2020 εισήγηση της ΔΑΟΚΑ προς το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.».

4. Κατόπιν τούτων, το παρόν σχέδιο διαβιβάσθηκε στο Συμβούλιο της Επικρατείας προς επεξεργασία με το με αριθ. πρωτ. 731/5.1.2022 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων, σύμφωνα με το οποίο η επανυποβολή του γίνεται λόγω νέων στοιχείων.

5. Το υπό επεξεργασία σχέδιο, προτεινόμενο από την Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού, και τον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, συνοδεύεται, πράγματι, και από μεταγενέστερα στοιχεία που δεν είχαν τεθεί υπόψιν του σχηματισμού επεξεργασίας διαταγμάτων κατά την έκδοση του 92/2021 πρακτικού επεξεργασίας, επιδιώκεται δε με αυτά αιτιολόγηση των προτεινόμενων ρυθμίσεων σε συμμόρφωση με τις παρατηρήσεις του εν λόγω πρακτικού του Δικαστηρίου. Τα νεότερα αυτά στοιχεία είναι τα εξής: α) η 528266/2.12.2021 απόφαση της Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, εκδοθείσα κατόπιν της 44/2.11.2021 (θέμα 14ο) γνωμοδότησης του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου, β) η 60/συν. 17η/29.9.2021 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) η οποία εκδόθηκε κατόπιν της από 20.9.2021 νεότερης εισήγησης της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων (Δ.Α.Ο.Κ.Α.) της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, γ) η 88/συν. 23η/16.12.2021 γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. σχετικά με την προώθηση προς το ./.

Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού σχεδίου προεδρικού διατάγματος με αντικείμενο τον καθορισμό «ύψους και λοιπών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή Κυνοσάργους (Ν. Κόσμος) του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων» (περιοχή της προαναφερθείσας ζώνης 3, νότια της Λεωφόρου Καλλιρρόης), κατόπιν της από 10.12.2021 εισήγησης της Προϊσταμένης της Δ.Α.Ο.Κ.Α. του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, δ) η ημερήσια διάταξη της από 8.2.2022 συνεδρίασης του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου (Θέμα 4ο) κατά την οποία το όργανο αυτό γνωμοδότησε θετικά ως προς το ως άνω σχέδιο (βλ. το από 23.2.2022 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου της Προϊσταμένης της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υ.Π.Ε.Ν.). Με τα δεδομένα αυτά, και ενόψει της επιχειρούμενης επανεξέτασης των όρων δόμησης της ευρύτερης περιοχής που περιβάλλει την Ακρόπολη και ειδικότερα την περιοχή Μακρυγιάννη/Κουκάκι (βλ. την από 21.12.2021 αιτιολογική έκθεση), το σχέδιο υπόκειται εκ νέου σε επεξεργασία, σύμφωνα με τα εκτιθέμενα στην παρατήρηση 2.

6. Στο άρθρο 1 του σχεδίου ορίζεται ότι «στην περιοχή Μακρυγιάννη/Κουκάκι του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων καθορίζονται Ζώνες ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης 1, 2, 3(α) και 3(β)». Ο καθορισμός των Ζωνών αυτών, του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους και των λοιπών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης έγινε, όπως αναφέρεται στην από 20.9.2021 εισήγηση της Προϊσταμένης της Δ.Α.Ο.Κ.Α. προς το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., αφού ελήφθησαν υπόψη όσα αναφέρονται στο 92/2021 πρακτικό επεξεργασίας του ΣΤΕ και «με γνώμονα τα εξής: α) τα ύψη που προέβλεπε το διάταγμα του 1955, τα οποία επανεκτιμώνται μετά το νέο θεσμικό πλαίσιο προστασίας της περιοχής (αρχαιολογικός χώρος του 2004, παραδοσιακός οικισμός του 1979 σε δύο μικρά τμήματα) και ταυτόχρονα προς όφελος του μνημείου, β) τη θέα από το μνημείο ώστε να αντιστοιχεί κατά το δυνατόν σε ένα “χαλί”, σε ένα ενιαίο κατά το δυνατόν σύνολο χωρίς ακραίες εξάρσεις ή αντιστοιχώς κενά, σύμφωνα με την υλοποιημένη από δεκαετίες δόμηση, γ) τη θέα προς το μνημείο με στόχο την εξασφάλιση οπτικώνφυγών και

σημείων θέασης από τη θέση του πεζού αλλά και του κατοίκου, δ) την κλιμάκωση των υψών με τη δημιουργία μεταβατικών ζωνών, κατ' ανάλογο τρόπο με την αντιμετώπιση που είχαν τα παλαιότερα διατάγματα στην περιοχή, ε) την εγγύτητα της κάθε περιοχής με ζώνες που ήδη προστατεύονται από ειδικά διατάγματα, κάποια από τα οποία παρουσιάζουν αυξημένο βαθμό προστασίας (ζώνη ελέγχου υψών του 1975, ιστορικό κέντρο Αθηνών κ.λπ.), στ) το φυσικό ανάγλυφο της περιοχής και την κατωφέρεια των φυσικών βράχων, ζ) το πλήθος των σωζόμενων αξιόλογων κτιρίων – μνημείων τα οποία είτε ήδη προστατεύονται είτε χρήζουν χαρακτηρισμού και προστασίας. Τα διατηρητέα (εν δυνάμει “κενά” στην περιοχή) έχουν απεικονισθεί σε σχετικό χάρτη της ανάλυσης. Θα πρέπει να ληφθεί υπόψη το γεγονός ότι στα περισσότερα εξ αυτών έχουν ζητηθεί/χορηγηθεί ειδικοί όροι δόμησης, που καταλήγουν σε δόμηση σύμφωνα με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς, εντάσσοντάς τα -σε μεγάλο βαθμό- στο προαναφερθέν χαλί/επίπεδο υφιστάμενης δόμησης, η) Τη δυνατότητα αξιοποίησης του υφιστάμενου συντελεστή δόμησης κατά το δυνατόν, δεδομένου ότι η κάλυψη με τις προϊσχύουσες διατάξεις των οικοδομικών κανονισμών ήταν παλαιότερα 70% και σε πολλές περιπτώσεις ισογείων κτιρίων μέχρι και 100%, ενώ με τον ΝΟΚ έχει περιοριστεί σε 60%. Επικουρικά στα ανωτέρω, είναι προφανές ότι ελήφθη υπόψη το αποτύπωμα του θεσμικού πλαισίου διαχρονικά στο κτιριακό απόθεμα, όπως αυτό διαμορφώθηκε από την εφαρμογή του από 30.8.1955 β.δ/τος (που ίσχυσε για μεγάλο χρονικό διάστημα και σε περίοδο έντονης ανοικοδόμησης), του αναγκαστικού νόμου του 1968 και των διατάξεων του ΓΟΚ/ΝΟΚ. Σημειώνεται ότι περιοχή ... είναι σχεδόν στο σύνολό της δομημένη με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατόν να αγνο[ηθεί η] διαμορφωμένη κατάσταση. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι η συναξιολόγηση του δομημένου περιβάλλοντος δεν λειτουργεί περιοριστικά ως “δέσμευση” για την πρότασή ..., αλλά αποτελεί στοιχείο που λαμβάνεται υπόψη προκειμένου να υποβληθεί μία ρεαλιστική πρόταση για τα ύψη της περιοχής, η οποία να θεραπεύει τυχόν διαπιστωθείσες αστοχίες και να επιτυγχάνει τον κύριο σκοπό ..., την

προστασία και ανάδειξη του Ιερού Βράχου».

7. Βάσει των ανωτέρω, στην παρ. 1 του άρθρου 2 του σχεδίου ορίζεται ότι στη Ζώνη 1 που περικλείεται από τις οδούς Καλλιρρόης, Ματρόζου, Γενναίου Κολοκοτρώνη, Τάιχμαν, Διοβουνιώτου, Ζαχαρίτσα, Τσάμη Καρατάση, Ερεχθείου, Φράττι, Ροβέρτου Γκάλλι, Χατζηχρήστου, Μακρυγιάννη, Διονυσίου Αρεοπαγίτου, Τζιραίων, Δαβίδ Ντανζέ, Λεωφ. Συγγρού, Αθανασίου Διάκου, Καλλιρρόης, Πετμεζά, Λεωφ. Συγγρού, Καλλιρρόης καθορίζονται τα είκοσι ένα (21,00) μέτρα ως μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων. Κατά την από 20.9.2021 εισήγηση της Δ.Α.Ο.Κ.Α. προς το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., η ζώνη αυτή αποτελεί το άμεσα δομημένο περιβάλλον της Ακρόπολης. Από τη ζώνη αυτή εξαιρούνται οι οικοδομές με πρόσωπο στη Λεωφόρο Συγγρού για το τμήμα της ζώνης 2, από την οδό Καλλιρρόης έως την οδό Πετμεζά, όπως και οι οικοδομές με πρόσωπο στις οδούς Διοβουνιώτου, Ζαχαρίτσα, Τσάμη Καρατάση και Ερεχθείου [ζώνη 3(α)]. Όπως βεβαιώνεται στην ίδια ως άνω εισήγηση, για την περιοχή της Ζώνης 1 το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος σύμφωνα με το από 30.8.1955 β.δ. (Α' 249) είναι 21,00 μ. - 6 όροφοι (Τομέας Ζ), ενώ ο συντελεστής δόμησης βάσει του από 23.6.1978 π.δ/τος (Δ' 312) είναι 3.6. Η ζώνη αυτή έχει ως άνω όριο την περιοχή που εμπίπτει στα όρια του προστατευτικού από 19.2.1975 π.δ/τος (Δ' 53), το οποίο παρέχει υψηλή προστασία στον αρχαιολογικό χώρο του λόφου της Ακρόπολης και όπου το ύψος στην επαφή τους ορίζεται κυρίως στα 14,50 μ. (τομέας 4, 4 όροφοι, ενώ μικρότερο τμήμα ανήκει στον τομέα 3, 3 όροφοι, 11 μ.). Από λεπτομερέστερη καταγραφή των υψών της περιοχής που πραγματοποίησε πρόσφατα η Δ.Α.Ο.Κ.Α., παρατηρήθηκε ότι η συγκεκριμένη περιοχή χαρακτηρίζεται σήμερα κυρίως από κτίρια 6 ορόφων, δηλαδή έχει ευρύτερα εφαρμοστεί το διάταγμα του 1955. Πιο διάσπαρτα απαντώνται και κτίρια των 7, 8, 9, 10 έως και 11 ορόφων, κατασκευασμένα μετά το 1985 (ύψη ΓΟΚ σε συνάρτηση με συντελεστή δόμησης). Κατά την εισήγηση, βάσει σειράς μηκοτομών που πραγματοποιήθηκαν στην περιοχή, προκειμένου να εξαχθούν πιο ασφαλή συμπεράσματα σχετικά με το φυσικό ανάγλυφο της περιοχής,

./.

επιβεβαιώνεται η αρχική εκτίμηση της Δ.Α.Ο.Κ.Α., ότι παρουσιάζεται έντονη κατωφέρεια προς τη Λεωφόρο Συγγρού. Με την υλοποίηση του ύψους των 21,00 μ. στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής, ήδη δημιουργείται η εντύπωση ενός ενιαίου ομαλού κεκλιμένου επιπέδου («χαλί»), χωρίς εξάρσεις ή βυθίσεις, εξυπηρετώντας τον επιδιωκόμενο σκοπό της θέασης από το λόφο της Ακρόπολης. Παρατηρώντας αντίθετα, από τη λεωφόρο προς το λόφο, η ανωφέρεια οδηγεί σε μια οπτική φυγή προς το προστατευόμενο αντικείμενο του Ιερού Βράχου, χωρίς να αποσπάται η προσοχή από έντονες εξάρσεις άνω των 21,00 μ. Η εν λόγω υπηρεσία κρίνει ότι αυτή ήταν και «πρόθεση» του διατάγματος του 1955 το οποίο με το σύστημα της «ζωνοποίησης» ελάμβανε υπόψη τις κλίσεις του εδάφους, διατηρώντας ενιαίο ύψος στη συγκεκριμένη περιοχή μελέτης. Αυτό ήταν και «το αποτύπωμα που άφησε στην περιοχή το [εν λόγω] διάταγμα ... σε μια περίοδο έντονης ανοικοδόμησης». Προκειμένου λοιπόν να διατηρηθεί η ομοιομορφία αυτή, η Δ.Α.Ο.Κ.Α. πρότεινε στην ευρύτερη περιοχή το ανώτατο ύψος των 21,00 μ., το οποίο διατηρεί ένα ουδέτερο υπόβαθρο που δεν ανταγωνίζεται τον Ιερό Βράχο. Στην εισήγηση περιλαμβάνονται χάρτες που απεικονίζουν τα υλοποιημένα ύψη της ζώνης αυτής, κατά προσέγγιση. Τα δύο τμήματα της ευρύτερης ζώνης 1 που εμπίπτουν εντός του παραδοσιακού τμήματος της Αθήνας (Ιστορικό Κέντρο – Δ' 567/1979) και περιγράφονται από τις οδούς α) Ερεχθείου, Φράττι, Ροβέρτου Γκάλλι, Καβαλλότι, Ερεχθείου και β) Μακρυγιάννη, Διονυσίου Αρεοπαγίτου, Τζιραίων, Δαβίδ Ντανζέ, Λεωφ. Συγγρού, Χατζηχρήστου και Μακρυγιάννη, ανήκουν επίσης στον Τομέα Ζ του διατάγματος του 1955 με ύψος 21,00 μ. - 6 όροφοι. Το τμήμα (α) γειτνιάζει με τον τομέα 4 του διατάγματος του 1975, χαρακτηρίζεται κυρίως από δώροφες πολυκατοικίες και η Δ.Α.Ο.Κ.Α. πρότεινε να παραμείνει στη ζώνη 1 με ύψος 21,00 μ., με μία σημειακή μείωση του ύψους (κλιμάκωση) για τα κτίρια με πρόσωπο επί της οδού Ερεχθείου, από τα 21 μ. στα 17,50 μ., ώστε να εξασφαλιστεί μία συνέχεια με τη ζώνη 3(α) που διαμορφώθηκε κατόπιν της παρατήρησης 15 του 92/2021 πρακτικού επεξεργασίας του ΣτΕ (βλ. κατωτέρω). Το τμήμα (β) περιλαμβάνει κτίρια κατά πλειοψηφία

έως 21,00 μ., ενώ κάποια με μεγαλύτερο ύψος βρίσκονται κατά μήκος κυρίως της Λεωφ. Συγγρού. Στα βορειοανατολικά του, συνορεύει με Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Διονυσίου Αρεοπαγίτου, Τζιραίων, Δαβίδ Ντανζέ, Λεωφ. Συγγρού και για το οποίο σήμερα ισχύει το ύψος των 21,00 μ. βάσει του π.δ/τος του 1975. Κατά την εισήγηση της Δ.Α.Ο.Κ.Α., στα δυτικά, συνορεύει με τον τομέα 3 του π.δ/τος του 1975, ωστόσο, η παρεμβολή του Μουσείου της Ακροπόλεως που έχει ύψος περί τα 28,00 μ. δικαιολογεί τη διατήρηση του ισχύοντος και προτεινόμενου ύψους των 21,00 μ., ύψος χαμηλότερο του μουσείου που εξακολουθεί να προβάλλει ως τοπόσημο στην περιοχή.

8. Στην παρ. 2 του άρθρου 2 του σχεδίου ορίζεται ότι στη Ζώνη 2, που περικλείεται από τις οδούς Καλλιρρόης, Λεωφ. Συγγρού, Πετμεζά, Καλλιρρόης, συμπεριλαμβανομένων των οικοδομών που έχουν πρόσοψη επί της Λεωφ. Συγγρού σε τμήμα από την οδό Καλλιρρόης έως την οδό Πετμεζά και σε επαφή με τη Ζώνη 1, καθορίζεται μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων είκοσι τέσσερα (24,00) μ. Με την από 29.4.2020 εισήγηση της Δ.Α.Ο.Κ.Α., είχε ομοίως προταθεί να τεθούν τα 24,00 μ. ως μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, λαμβάνοντας υπόψη ότι τα κτίρια στη ζώνη αυτή έχουν μέτωπο σε μεγάλους οδικούς άξονες. Σύμφωνα με την από 20.9.2021 νεότερη εισήγηση της Δ.Α.Ο.Κ.Α. προς το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., για τη συγκεκριμένη περιοχή (μόνο κατά το τμήμα των προσόψεων επί της Λ. Συγγρού) το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος σύμφωνα με το από 30.8.1955 π.δ. είναι 24,00 μ. - 7 όροφοι (Τομέας Ε), ενώ ο συντελεστής δόμησης βάσει του από 23.6.1978 π.δ/τος είναι 3.6. Από λεπτομερέστερη καταγραφή των υψών της περιοχής που πραγματοποίησε η Δ.Α.Ο.Κ.Α., (βλ. και χάρτη με αριθμό ορόφων ανά οικοδομή, ζώνη 1) παρατηρήθηκε ότι η συγκεκριμένη περιοχή χαρακτηρίζεται σήμερα από κτίρια 8 ορόφων και πολύ μεμονωμένα από 9ώροφα. Κατά την εισήγηση «υπάρχει ξεκάθαρη εφαρμογή του διατάγματος του 1955, δημιουργώντας μια ομοιομορφία στους κτιριακούς όγκους». Η δε ζώνη 2 περιορίστηκε έως την οδό Πετμεζά, «επανεκτιμώντας και χαμηλώνοντας τα ύψη στο υπόλοιπο τμήμα της Λεωφόρου Συγγρού (προς Ολυμπείο λόγω εγγύτητας

με την Ακρόπολη, μολονότι εκεί ισχύει το ύψος των 24,00 μ. κατά το διάταγμα του 1955) προκειμένου να επιτευχθεί η προστασία του μνημείου και η θέαση προς αυτό κατά τον καλύτερο δυνατό τρόπο».

9. Στην παρ. 3 του άρθρου 2 του σχεδίου ορίζεται ότι στη Ζώνη 3(α) που περιλαμβάνει τα ακίνητα με πρόσωπο επί των οδών Διοβουνιώτου, Ζαχαρίτσα, Τσάμη Καρατάση και Ερεχθείου, καθορίζεται μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων δεκαεπτά και μισό (17,50) μέτρα. Σύμφωνα με την από 20.9.2021 νεότερη εισήγηση της Δ.Α.Ο.Κ.Α προς το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., βόρεια της προτεινόμενης ζώνης 1, το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής, που εμπίπτει στα όρια του προστατευτικού από 19.2.1975 π.δ/τος, ανήκει στον τομέα 4 με μέγιστο ύψος τα 14,5 μ. και μικρότερο τμήμα ανήκει στον τομέα 3 (11 μ.). Μετά την παρατήρηση 15 του πρακτικού επεξεργασίας 92/2021 ΣΤΕ, επανεξετάζοντας την επαφή της ζώνης αυτής με την περιοχή προστασίας του π.δ/τος του 1975 και ειδικότερα την τοπογραφία της περιοχής, παρατηρείται από τη Δ.Α.Ο.Κ.Α. ότι η υφιστάμενη δομημένη κατάσταση στο βόρειο πρόσωπο της ζώνης αποτελείται κυρίως από 5ώροφα και 6ώροφα κτίρια αλλά και από πληθώρα διατηρητέων, τα περισσότερα των οποίων εντοπίζονται επί της οδού Ζαχαρίτσα. Προτείνεται λοιπόν σε συμφωνία με την ανωτέρω παρατήρηση, την κλιμάκωση των υψών μεταξύ των δύο ζωνών (ζώνη μελέτης και τομέας 4 του Π.Δ/τος του 1975). Λαμβάνοντας υπόψη ότι ήδη διατηρούνται χαμηλότερα ύψη στο προαναφερθέν μέτωπο σε σχέση με την υπόλοιπη περιοχή της Ζώνης μελέτης, προτείνεται ένα ενδιάμεσο ύψος (μεταξύ των 21,00 και 14,50 μ.), ήτοι τα 17,50 μ. ως ανώτατο ύψος των ακινήτων με πρόσωπο επί των οδών Διοβουνιώτου, Ζαχαρίτσα, Τσάμη Καρατάση και Ερεχθείου.

10. Στην παρ. 4 του άρθρου 2 του σχεδίου ορίζεται ότι στη Ζώνη 3(β) που περικλείεται από τις οδούς Τριών Ιεραρχών, Κυδαντινών, Δημοφώντος, Κοίλης, Καλλιρρόης, Κηφισοδότου, Τριών Ιεραρχών, καθορίζεται μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων δεκαεπτά και μισό (17,50) μέτρα. Σύμφωνα με την από 20.9.2021 νεότερη εισήγηση της Δ.Α.Ο.Κ.Α προς το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., η ζώνη αυτή βρίσκεται σε
./.

εγγύτητα με τον αρχαιολογικό χώρο των Δυτικών Λόφων, μεταξύ δε της περιοχής αυτής και των Δυτικών Λόφων παρεμβάλλεται η ζώνη ελέγχου ύψους του διατάγματος του 1975. Στην από 29.4.2020 εισήγηση της ως άνω υπηρεσίας είχαν προταθεί στη ζώνη αυτή, ως μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, τα 21,00 μ. Ωστόσο, συμμορφούμενη με την παρατήρηση 14 του 92/2021 πρακτικού επεξεργασίας του ΣΤΕ, η Δ.Α.Ο.Κ.Α. επανεξέτασε την πρόταση αυτή. Κατά την εισήγησή της, για τη συγκεκριμένη περιοχή, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος σύμφωνα με το από 30.08.1955 β.δ. ήταν 14,50 μ. - 4 όροφοι (Τομέας Λ). Με τον α.ν. 395/1968, επήλθε προσαύξηση στον μέγιστο αριθμό των ορόφων σε 6, καθώς η εν λόγω περιοχή δεν εντάχθηκε στις εξαιρέσεις του από 20.7.1968 β.δ/τος (Δ' 132), ούτε ενέπιπτε εντός προστατευόμενης περιοχής (αρχαιολογικών μνημείων και χώρων) τη χρονική εκείνη περίοδο. Με το από 23.6.1978 π.δ/γμα (Δ' 312) καθορίστηκαν αριθμητικά οι συντελεστές δόμησης των οικοπέδων στην περιοχή του Δήμου Αθηναίων κατά τομείς, ενώ για τον μέγιστο αριθμό ορόφων των οικοδομών αναφέρεται ότι εξακολουθούν να εφαρμόζονται οι όροφοι που καθορίστηκαν κατά τομείς με το διάταγμα του 1955, όπως τροποποιήθηκαν μεταγενέστερα με τον α.ν. 395/1968. Ειδικά για τους κρίσιμους για την προτεινόμενη ρύθμιση τομείς σημειώνεται ότι ενώ ο τομέας Ζ διατήρησε τους 6 ως μέγιστο αριθμό ορόφων και ο τομέας Ε τους 7, για τον τομέα Λ ρητά αναγράφεται ότι όπου ίσχυε η προσαύξηση του ν. 395/1968, ο μέγιστος αριθμός ορόφων είναι 6, ενώ όπου δεν ίσχυε ο μέγιστος αριθμός ορόφων παραμένει στους 4. Εξάλλου, όπως αναφέρεται στην ίδια ως άνω εισήγηση, ανατολικά της συγκεκριμένης ζώνης, στο μεγαλύτερο τμήμα, ισχύει ανώτατο ύψος 14,50 μ. σύμφωνα με τον τομέα 4 του Π.Δ/τος 1975 (μικρότερα τμήματα ανήκουν στους τομείς 2 και 3 με ύψη 7 και 11 μ. αντίστοιχα). Δυτικά, συνεχίζει ο τομέας Λ του από 1955 διατάγματος με μέγιστο αριθμό ορόφων τους 6, βάσει του διατάγματος του 1955 όπως τροποποιήθηκε. Λόγω μη αναφοράς σε μέγιστο ύψος η Δ.Α.Ο.Κ.Α. επισημαίνει ότι κατ' αντιστοιχία με το διάταγμα το 1955, ο αριθμός των 6 ορόφων αντιστοιχεί σε ύψος 21,00 μ. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η περιοχή μελέτης Πετραλώνων χαρακτηρίζεται σήμερα από

πολυώροφα στην πλειοψηφία τους κτίρια (από ισόγεια έως και 9ώροφα ή 10ώροφα, λόγω εφαρμογής του ΓΟΚ μετά το 1985, με τα κτίρια των 6 ορόφων να επικρατούν «ελαφρώς»), ότι βρίσκεται ανάμεσα σε περιοχές με ύψη κτιρίων 14,50 μ. (διάταγμα 1975) και 21,00 μ. (δυτικά της οδού Τριών Ιεραρχών) και ότι μεταξύ της περιοχής αυτής και του μνημείου της Ακρόπολης παρεμβάλλεται ο λόφος Φιλοπάππου, συνεπώς δεν υπάρχει άμεση οπτική επαφή, και με στόχο να επιτευχθεί η ομαλή μετάβαση/κλιμάκωση μεταξύ των τριών διαδοχικών ζωνών, προτείνεται από την Δ.Α.Ο.Κ.Α. το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στην περιοχή αυτή να οριστεί στα 17,50 μ., που ήδη εφαρμόζεται, άλλωστε, και στο διάταγμα του 1975 (τομέας 5) σε δύο ακραία τμήματά του.

11. Στο παρόν σχέδιο δεν περιλαμβάνεται ρύθμιση όσον αφορά τη ζώνη που εκτείνεται νότια της οδού Καλλιρρόης, η οποία εμπίπτει στα όρια του αναοριοθετημένου αρχαιολογικού χώρου της πόλεως των Αθηνών και περικλείεται από τις οδούς Καλλιρρόης, Μεναίχμου, Θεοφιλοπούλου, Μαργαρίτη, Αγλαονίκης, Βρυσήδος, Ζεύξιδος, Δεινοστράτους, Απολλοδώρου, Θεοδώρητου Βρεσθένης, Ηρακλέους, Καλλιρρόης (προτεινόμενη Ζώνη 3 της από 29.4.2020 εισήγησης της Δ.Α.Ο.Κ.Α.). Ως προς τη Ζώνη αυτή, η Διοίκηση επεσήμανε ότι μετά την κοινοποίηση του πρακτικού 92/2021 του ΣτΕ ολοκληρώθηκαν στην περιοχή αυτοψίες, συντάχθηκαν μηκοτομές και υποβλήθηκε η από 10.12.2021 εισήγηση της Δ.Α.Ο.Κ.Α. προς το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Με την εισήγηση αυτή υποβλήθηκε πρόταση για την προώθηση αυτοτελούς σχεδίου προεδρικού διατάγματος για τον καθορισμό ύψους και λοιπών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε οριοθετημένη έκταση της περιοχής Κυνοσάργους (Ν. Κόσμος) του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων. Το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. γνωμοδότησε θετικά ως προς τις προτεινόμενες ρυθμίσεις με το 88/συν. 23η/16.12.2021 πρακτικό του και προώθησε το σχέδιο στο Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού για συνυπογραφή. Με το ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/123957/4754/24.12.2021 έγγραφό της, η Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας απέστειλε το

σχέδιο στο Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, ακολούθως συντάχθηκε εισήγηση από το Τμήμα Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιολογικών Χώρων, Μνημείων και Αρχαιολογικών Έργων της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς του ΥΠ.ΠΟ.Α. προς το Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο το οποίο κατά τη συνεδρίασή του της 8.2.2022 (θέμα 4ο) γνωμοδότησε θετικά σε σχέση με το περιεχόμενο του σχεδίου (βλ. το από 23.2.2022 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου της Προϊσταμένης της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υ.Π.ΕΝ.).

12. Από τα ως άνω νεότερα στοιχεία προκύπτει ότι η Διοίκηση έλαβε υπόψη τις παρατηρήσεις του 92/2021 Πρακτικού Επεξεργασίας του ΣΤΕ. Ειδικότερα, ως προς τις Ζώνες 1 (άρθρο 2 παρ. 1 του σχεδίου), 2 (άρθρο 2 παρ. 2 του σχεδίου) και 3(α) (άρθρο 2 παρ. 3 του σχεδίου), για τις οποίες γνωμοδότησε θετικά και το Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο με το 44/2.11.2021 (θέμα 14ο) πρακτικό του, η Διοίκηση μελέτησε εκ νέου το ζήτημα των ανώτατων επιτρεπόμενων ορίων ύψους λαμβάνοντας υπόψη, πέραν των στοιχείων που ήδη είχαν ληφθεί νομίμως υπόψη από την από 29.4.2020 εισήγηση της Δ.Α.Ο.Κ.Α. προς το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και την γνωμοδότηση του ΚΑΣ (συνεδρίαση 19/19.5.2020, θέμα 10ο), ιδίως τα ισχύοντα, σύμφωνα με τα ανωτέρω, ως προς τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη του διατάγματος του 1955 για την περιοχή (ΟλΣΤΕ 705/2020, σκ. 4), τα οποία η Διοίκηση δεν υπερέβη, το φυσικό ανάγλυφο της, τη γειτνίαση με άλλες υφιστάμενες ζώνες ελέγχου υψών (π.δ. του 1975), πρότεινε δε τη θέσπιση και νέας επιμέρους Ζώνης καθορισμού ύψους στην επίμαχη περιοχή [Ζώνη 3(α)], προκειμένου να επιτύχει την επιθυμητή κλιμάκωση των υψών. Έλαβε, επίσης, υπόψη την αναοριοθέτηση του αρχαιολογικού χώρου της πόλης των Αθηνών του 2004, το απόθεμα ελεύθερων χώρων της περιοχής, την ύπαρξη μεγάλου αριθμού κτιρίων δύο έως πέντε ορόφων, που ευρίσκεται ιδίως σε οικοδομικά τετράγωνα των Ζωνών 1 και 3(α), την ύπαρξη σημαντικού αριθμού κτιρίων που έχουν κριθεί διατηρητέα ή μνημεία εντός των Ζωνών αυτών ή που σκοπείται ο χαρακτηρισμός τους κατά την πολεοδομική ή αρχαιολογική νομοθεσία, την ανέγερση του Νέου Μουσείου της Ακροπόλεως και τα χαρακτηριστικά του, το ιδιαίτερο

καθεστώς των δύο τμημάτων της περιοχής που έχουν ενταχθεί στο παραδοσιακό τμήμα της πόλης των Αθηνών, καθώς και τις μηκοτομές σε χαρακτηριστικές περιοχές/οδούς, όπου εμφανίζεται το ανάγλυφο του εδάφους (Ιερός Βράχος Ακροπόλεως, λόφος Φιλοπάππου), προβαίνοντας μάλιστα στην επιθυμητή κλιμάκωση του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους. Ως προς τη Ζώνη 3(β) (άρθρο 2 παρ. 4 του σχεδίου), για την οποία, επίσης, γνωμοδότησε θετικά και το Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο με το 44/2.11.2021 (θέμα 14ο) πρακτικό του, η Διοίκηση, αφού έλαβε υπόψη τα ύψη των αμέσως γειτονικών περιοχών και την κλιμάκωσή τους, κατέληξε στην πρόταση να οριστούν τα 17,50 μ. ως μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων, ύψος, σημαντικά μικρότερο από το αρχικώς προταθέν (21 μ.), το οποίο έχει προβλεφθεί ως κατάλληλο για την προστασία του Ιερού Βράχου της Ακροπόλεως (βλ. ΟλΣτΕ 705/2020) και με την ΥΠΕΝ/ΔΝΠΕ/19518/1064/4.3.2019 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Δ' 106/12.3.2019), με την οποία, ανεστάλη η έκδοση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση νέων κτιρίων και προσθηκών καθ' ύψος. Κατόπιν τούτων, νομίμως προτείνονται οι σχετικές ρυθμίσεις των άρθρων 1 και 2 του σχεδίου. Και ναι μεν παραλείπεται η θέσπιση ειδικών όρων δόμησης και περιορισμών δόμησης όσον αφορά την, εμπίπτουσα στα όρια του αναοριοθετημένου αρχαιολογικού χώρου της πόλεως των Αθηνών, ζώνη που εκτείνεται νότια της οδού Καλλιρρόης, ωστόσο, όπως προκύπτει από τα στοιχεία που απέστειλε η Διοίκηση στο Δικαστήριο, έχει μελετηθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠ.ΕΝ. και του ΥΠ.ΠΟ.Α. το ζήτημα του καθορισμού ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους και της θέσπισης λοιπών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή αυτή, ενώ έχει προχωρήσει και η διαδικασία έκδοσης αυτοτελούς προεδρικού διατάγματος, κατόπιν της υποβολής από το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και το Κ.Α.Σ. θετικών γνωμοδοτήσεων. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η Διοίκηση διαβεβαιώνει ότι είναι ώριμη πλέον η αποστολή σχεδίου προεδρικού διατάγματος προς επεξεργασία στο Συμβούλιο της Επικρατείας σχετικά με τη ζώνη αυτή, ότι στις 11 Μαρτίου 2022 λήγει η τριετής αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών για το σύνολο της περιοχής νοτίως της Ακρόπολης, η οποία

περιλαμβάνει και τη ζώνη που εκτείνεται νότια της οδού Καλλιρρόης [κατόπιν των ΥΠΕΝ/ΔΝΠΕ/19518/1064/4.3.2019 (Δ' 106/12.3.2019), ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/121586/5388/16.12.2019 (Δ' 865), ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/22769/1187/5.3.2020 (Δ' 106), ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/38112/1732/27.4.2020 (Δ' 239), ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/71042/3063/23.7.2020 (Δ' 462), ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/110497/4929/2.12.2020 (Δ' 805) και ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/10249/490/3.3.2021 (Δ' 133) αποφάσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας], αναστολή η οποία δεν μπορεί να παραταθεί εκ νέου, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 παρ. 7 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ., ν. 4067/2012, Α' 79), και ότι είναι αναγκαία η άμεση ενίσχυση της προστασίας του εξέχοντος μνημείου της Ακρόπολης των Αθηνών, το Τμήμα κρίνει ότι η παράλειψη θέσπισης ειδικών ρυθμίσεων σχετικά με τον καθορισμό ύψους και λοιπών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης για τη ζώνη που εκτείνεται νότια της οδού Καλλιρρόης δεν κωλύει την έκδοση του προτεινόμενου διατάγματος. Επισημαίνεται, πάντως, στη Διοίκηση ότι η εν λόγω παράλειψη συνιστά παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας που υπόκειται σε αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, κατά το άρθρο 45 παρ. 4 του π.δ/τος 18/1989 (πρβλ. ΣΤΕ 2073/2019, 1268/2019, 1242/2008 7μ. κ.ά.) και η οποία αίρεται μόνο με την έκδοση του οικείου διατάγματος.

13. Με αυτά τα δεδομένα, το υπό επεξεργασία σχέδιο βρίσκει, κατ' αρχήν, έρεισμα στις μνημονευόμενες στο προοίμιο διατάξεις των άρθρων 160 παρ. 1 και 2 του κυρωθέντος με το άρθρο μόνο του από 14.7.1999 π.δ/τος Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν) (Δ' 580), 6 παρ. 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79), όπως η παράγραφος αυτή αντικαταστάθηκε με τις παρ. 2 και 3 του άρθρου 7 του ν. 4315/2014 (Α' 269), και 14 παρ. 6 του ν. 4858/2021 «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς» (Α' 220/19.11.2021). Προτείνεται δε αρμοδίως από την Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού, Στυλιανή Μενδώνη, διότι με το σχέδιο προβλέπεται καθορισμός ύψους και λοιπών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε περιοχή προστατευόμενη, κατά τις διατάξεις της

αρχαιολογικής νομοθεσίας (Π.Ε. 77, 73/2020, 153/2017, 56/2016, 130/2014, 108/2013), καθώς και από τον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά, στον οποίο, με την υπ' αριθμ. 2/7.1.2021 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 45) ανατέθηκαν, πλην άλλων, οι αρμοδιότητες της Γενικής Γραμματείας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Το σχέδιο προκαλεί, περαιτέρω, τις εξής παρατηρήσεις.

14. Μετά τον τίτλο και πριν από το προοίμιο του σχεδίου πρέπει να προστεθούν οι λέξεις «Η Πρόεδρος της Ελληνικής Δημοκρατίας» (βλ. Π.Ε. 153/2020, 103/2020, 88/2020, 79/2020).

15. Στο στοιχείο 12 του προοιμίου και στο άρθρο 1 του σχεδίου να τεθεί ορθώς το έτος έκδοσης της παρούσας γνωμοδότησης και της πράξης θεώρησης του συνδημοσιευθησόμενου διαγράμματος.

16. Όπως έχει κριθεί με το πρακτικό επεξεργασίας 92/2021 του Συμβουλίου της Επικρατείας (παρατήρηση 18), η Διοίκηση δύναται να επανεξετάσει το ενδεχόμενο προσαύξησης του ύψους του κτιρίου για τη δημιουργία φυτεμένου δώματος και την προσθήκη κατασκευών πάνω από τα κτίρια κατά το άρθρο 19 του ν. 4067/2012, χωρίς όμως να υπερβεί τα όρια που θέτει το διάταγμα του 1955 ως προς το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος. Ειδικώς μάλιστα ως προς την τότε προτεινόμενη ενιαία Ζώνη 1(α) [νυν Ζώνες 1 και 3(α)] διατυπώθηκε η εξής παρατήρηση: «Το διάταγμα του 1955 προβλέπει ως μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 21 μέτρα και αριθμό ορόφων τους έξι, ωστόσο με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις (άρθρο 2 παρ. 3 περ. α') επιτρέπεται η προσαύξηση του ύψους του κτιρίου κατά ένα (1) μ. για τη δημιουργία φυτεμένου δώματος, επιτρέπονται δε και κατασκευές πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων [πλην αυτών που απαγορεύονται με την περ. γ' της παρ. 3 του άρθρου 2 του σχεδίου, ήτοι χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης μέγιστης επιφάνειας τριάντα πέντε (35) τ.μ. -υπό τις τασσόμενες στο σχέδιο και στο άρθρο 19 παρ. 2α του ν. 4067/2012 προϋποθέσεις- και ασκεπείς πισίνες]. Κατά

τούτο, θεσπίζεται δυσμενέστερη ρύθμιση σε σχέση με το ισχύον στην περιοχή διάταγμα, αφού με την αύξηση του ύψους, έστω και με τον τρόπο αυτό, εμποδίζεται περαιτέρω η θέαση του Ιερού Βράχου της Ακροπόλεως» [Π.Ε. ΣΤΕ 92/2021, παρατήρηση 15]. Με τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 3 του σχεδίου «επιτρέπεται η προσαύξηση του ύψους του κτιρίου έως ένα (1) μέτρο αποκλειστικά και μόνο για τη δημιουργία φυτεμένου δώματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 4067/2021, όπως ισχύει». Επίσης στη διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 3 του σχεδίου ορίζονται τα εξής: «Δεν επιτρέπονται σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και μέσα στο ιδεατό στερεό, οι παρακάτω κατασκευές του άρθρου 19 του ν. 4067/2012, όπως ισχύει: α. Της παρ. 2.α), ήτοι “χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας τριάντα πέντε (35) τ.μ. και μεγίστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος” και β. της παρ. 2.ε), ήτοι “ασκεπείς πισίνες”». Όπως προκύπτει από την από 20.9.2021 εισήγηση της Δ.Α.Ο.Κ.Α. προς το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., η Διοίκηση εμμένει στην αρχικώς προταθείσα ρύθμιση. Ειδικότερα, διευκρινίζονται τα εξής: «Στο από 30.8.1955 Β.Δ/γμα (ΦΕΚ 249 Α/9.9.1955) “περί όρων δομήσεως εν Αθήναις” δεν περιέχεται όρος που να αντιτίθεται στη δημιουργία φυτεμένων δωματίων. Περαιτέρω, ως προς το κίνητρο της προσαύξησης του οριζόμενου ύψους κατά ένα (1,00) μέτρο κρίνουμε ότι δεν αντίκειται στο πνεύμα του διατάγματος, για τους ακόλουθους λόγους. Πρώτον, το Διάταγμα του 1955 έχει γενικό χαρακτήρα, καθώς αφορά στον καθορισμό όρων δομήσεως στη περιοχή των Αθηνών και ως εκ τούτου δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι συνιστά διάταγμα προστασίας, με το οποίο επιβάλλονται περιοριστικοί όροι δόμησης για λόγους διαφύλαξης περιοχών ειδικού φυσικού, ιστορικού, πολιτιστικού ή και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος. Επιπρόσθετα, προβλέπεται η προσαύξηση κατά ένα μέτρο του οριζόμενου στο άρθρο 3 ύψους στην πρόσοψη των κτιρίων για τα κτίρια που ανεγείρονται επί των οδών και πλατειών του άρθρου 2, καθώς επίσης και δυνατότητα παρέκκλισης ύψους για τα ειδικά κτίρια αλλά και τις περιπτώσεις κτιρίων επί οδών με υψηλότερες παλαιότερες οικοδομές

(άρθρα 5 και 6). Ειδικά ως προς τη δυνατότητα προσαύξησης του ύψους ειδικών κτιρίων, ενδιαφέρον παρουσιάζει στο Διάταγμα του 1955 η συσχέτιση της αύξησης του ύψους και του αριθμού των ορόφων με την προϋπόθεση να υπάρχει ή να αφήνεται παρά το κτίριο επαρκής ακάλυπτος χώρος ή να μειώνεται η έκταση των ορόφων, στοιχείο που συνάδει και επαναλαμβάνεται στην περιβαλλοντική θεώρηση του ΝΟΚ. Πρέπει επίσης να συνεκτιμηθεί ότι στον ΓΟΚ/55 που εφαρμόστηκε συνδυαστικά με το προαναφερόμενο διάταγμα, προβλεπόταν και υλοποιήθηκαν επί του δώματος των κτιρίων και πάνω από μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, μικρά βοηθητικά κτίσματα, η οροφή των οποίων αδιαμφισβήτητα υπερβαίνει το ύψος που θα προέκυπτε από τυχόν εφαρμογή του κινήτρου που παρέχεται από τις διατάξεις του ΝΟΚ στην περίπτωση δημιουργίας φυτεμένου δώματος. Συμπληρωματικά, θεωρούμε ότι η προσαύξηση του ύψους κατά έως ένα μέτρο, ως κίνητρο για τη δημιουργία φυτεμένου δώματος, δεν συνιστά δυσμενή μεταβολή των συνθηκών και δεν επιφέρει επιδείνωση των όρων διαβίωσης. Αντιθέτως, τα φυτεμένα δώματα συμβάλλουν θετικά στη θερμική και οπτική άνεση της περιοχής και η εκτεταμένη εφαρμογή τους μπορεί να οδηγήσει σε επιβράδυνση της κλιματικής καταπόνησης. Στην Αθήνα, το φαινόμενο της θερμικής νησίδας έχει ως αποτέλεσμα τη μέτρηση υψηλότερων θερμοκρασιών από τις περιαστικές περιοχές που την περιβάλλουν. Παράλληλα διπλασιάζει το οικολογικό της αποτύπωμα. Η κατασκευή φυτεμένων δωματίων αποτελεί ίσως τη μοναδική λύση για τη βελτίωση του μικροκλίματος, καθώς η περιοχή μελέτης είναι ήδη δομημένη σε μεγάλο βαθμό, οι δε ακάλυπτοι χώροι είναι περιορισμένοι λόγω των ποσοστών κάλυψης που προέβλεπαν οι προγενέστεροι οικοδομικοί κανονισμοί. Όσον αφορά στο κέλυφος των κτιρίων, το οποίο μέσω των εξωτερικών του επιφανειών καθορίζει εκτός από την αισθητική τους και την ενεργειακή τους συμπεριφορά και σχέση τους με το περιβάλλον, δεν μπορεί να αξιοποιηθεί στο σύνολό του λόγω της εφαρμογής του συνεχούς συστήματος δόμησης. Με βάση τα ανωτέρω, με δεδομένη τη σφράγιση του εδάφους, τα ισχνά περιθώρια αύξησης της φύτευσης των ακαλύπτων χώρων και της αξιοποίησης των επιφανειών των

όψεων των κτιρίων που βρίσκονται σε επαφή με τα όμορά τους, η μόνη διαθέσιμη για την περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής επιφάνεια, είναι αυτή των δωματίων των κτιρίων. Επίσης, η προσαύξηση του ύψους κατά έως ένα μέτρο, που παρέχεται ως κίνητρο για τη δημιουργία φυτεμένου δώματος, κρίνουμε ότι είναι αμελητέα ως φυσικό μέγεθος και όχι μόνον δεν θα γίνεται αντιληπτή, αλλά είναι και αδύνατον να υποστηριχθεί ότι ενδέχεται να παρεμποδίζει τη θέα προς τον Ιερό Βράχο. Πρέπει επίσης να τονιστεί ότι σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 15 η προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους μέχρι ένα (1,00) μ. παρέχεται με την επιφύλαξη των διατάξεων του ν. 3028/2002 (Α' 153) και μετά από σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Συνεπώς, λόγω του ότι η περιοχή μελέτης βρίσκεται εντός του αρχαιολογικού χώρου των Αθηνών και εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του αρχαιολογικού νόμου, πριν την έκδοση οποιασδήποτε οικοδομικής άδειας, θα πρέπει να έχει προηγηθεί η χορήγηση σύμφωνης γνώμης από το αρμόδιο όργανο του Υπουργείου Πολιτισμού και το οικείο Σ.Α. τα οποία θα κρίνουν αντίστοιχα, την τυχόν πρόκληση βλάβης στο προστατευόμενο πολιτιστικό αγαθό και την αισθητική, την ογκοπλασία και τη μορφολογική ένταξη του κτιρίου στο δομημένο περιβάλλον του. Συνοψίζοντας, θεωρούμε ότι κατά την εξέταση της τυχόν επιδείνωσης της υφιστάμενης κατάστασης που τυχόν επιφέρει η εφαρμογή του κινήτρου που παρέχεται για τη δημιουργία φυτεμένου δώματος (προσαύξηση του ύψους κατά έως 1 μέτρο) θα πρέπει να συνεκτιμηθούν όλα τα προαναφερόμενα, δηλαδή τα περιβαλλοντικά οφέλη, ήτοι η συμβολή στη βελτίωση του μικροκλίματος και στη θερμική άνεση, η αισθητική αναβάθμιση της περιοχής (5η όψη) η οποία γίνεται αντιληπτή από τον Ιερό Βράχο και σήμερα χαρακτηρίζεται από πληθώρα ασύνδετων και χωρίς καλαισθησία κατασκευών και εγκαταστάσεων (κρίνουμε ότι είναι προτιμότερη μία ομοιόμορφη αισθητικά «πράσινη εικόνα» από τον Ιερό Βράχο), καθώς και η συνάφεια ως προς τις προσαυξήσεις ύψους που προέβλεπε το Διάταγμα του 1955. Σε κάθε περίπτωση αξίζει να σημειωθεί ότι τα φυτεμένα δώματα είναι διαμορφώσεις οι οποίες δεν προσαυξάνουν τη δόμηση και την κάλυψη του

κτιρίου. Όπως αναφέραμε και στην προηγούμενη εισήγησή μας, προτείνεται το άρθρο 10 του ΝΟΚ "Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές", να μην έχει εφαρμογή στην περιοχή μελέτης. Επίσης, όπως είχε διατυπωθεί και στο προηγούμενο σχέδιο Π. Δ/τος, δεν επιτρέπονται οι κατασκευές πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και μέσα στο ιδεατό στερεό της παρ. 2α του άρθρου 19 του ν. 4067/2012, ήτοι "χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας τριάντα πέντε (35) τ.μ. με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το ογδόντα τοις εκατό (80%) της επιφάνειας του δώματος και με αναλογία ένα (1) τ.μ. δώματος ανά πέντε (5) τ.μ. φύτευσης" και της παρ. 2ε του ίδιου άρθρου, ήτοι "ασκεπείς πισίνες"». Λαμβάνοντας υπόψη τις ως άνω διευκρινίσεις της Διοίκησης ως προς τη δυνατότητα προσαύξησης ύψους και προσθήκης κατασκευών πάνω από τα κτίρια, υπό το καθεστώς του β/δ/τος της 30.8.1955, και το γεγονός ότι οι σχετικές παρατηρήσεις του πρακτικού επεξεργασίας 92/2021 του Συμβουλίου της Επικρατείας, διατυπώθηκαν ενόψει της διαπίστωσης σοβαρών πλημμελειών ως προς την αιτιολόγηση των προτεινόμενων ρυθμίσεων (ιδίως λόγω της προηγούμενης εσφαλμένης αντίληψης της Διοίκησης ότι είναι εφαρμοστέες εν προκειμένω οι διατάξεις του ΝΟΚ που επιτρέπουν την ανέγερση κτιρίων με ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος ακόμη και τα 32 μ. και της έλλειψης κλιμάκωσης των υψών παρά την έντονη κατωφέρεια της περιοχής), οι ρυθμίσεις των παρ. 1 και 3 του άρθρου 3 του σχεδίου προτείνονται νομίμως.

Η παρούσα γνωμοδότηση εκδόθηκε στις 2 Μαρτίου 2022.

Η Προεδρεύουσα Αντιπρόεδρος

Η Γραμματέας του Ε΄ Τμήματος

Μ. Γκορτζολίδου

Δ. Τετράδη