

Δικαστήριο	Συμβούλιο της Επικρατείας
Τμήμα	Ολομέλεια
Κατηγορία Απόφασης	Απόφαση
Αρ. Απόφασης	A146/2025
Ημ/νία Δημοσίευσης	24/01/2025
Κατηγορία Εισ. Δικογράφου	Αίτηση ακυρώσεως
Αρ. Εισ. Δικογράφου	E1082/2022
Σύνθεση	Ολομελείας (Μείζων)
ECLI	ECLI:EL:COS:2025:0124A146.22E1082
Αιτών	ΔΗΜΟΣ ΑΛΙΜΟΥ Ν. ΑΤΤΙΚΗΣ, ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ ΔΗΜΟΥ ΑΛΙΜΟΥ
Καθ'ού	ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ ΔΗΜΟΥ ΑΛΙΜΟΥ

Κείμενο Απόφασης
Ε.Π. (μ)

Αριθμός 146/2025

ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 11 Οκτωβρίου 2024, με την εξής σύνθεση: Μιχαήλ Πικραμένος, Πρόεδρος, Ιωάννης Γράβαρης, Μαργαρίτα Γκορτζολίδου, Χρήστος Ντουχάνης, Αντιπρόεδροι του Συμβουλίου της Επικρατείας, Βασίλειος Αραβαντινός, Όλγα Ζύγουρα, Κωνσταντίνα Φιλοπούλου, Ταξιαρχία Κόμβου, Παρασκευή Μπραϊμη, Σοφία Βιτάλη, Βικτωρία Πλαπούτα, Μαρία Σωτηροπούλου, Παναγιώτης Τσούκας, Αγγελική Μίντζια, Ρωξάνη Γιαννουλάτου, Μαρλένα Τριπολιτσιώτη, Βασίλειος Ανδρουλάκης, Σταυρούλα Κτιστάκη, Δημήτριος Βασιλειάδης, Κασσιανή Μαρίνου, Ελένη Γεωργούτσου, Άννα Μπόνου, Σουλτάνα Κωνσταντίνου, Χριστιάνα Μπολόφη, Χρήστος Παπανικολάου, Σταυρούλα Λαμπροπούλου, Ιωάννης Παπαγιάννης, Σύμβουλοι, Ανδρέας Σκούφαλος, Μαρία Μπαμπίλη, Ζωή Θεοδωρικάκου, Πάρεδροι. Από τους ανωτέρω οι Σύμβουλοι Άννα Μπόνου και Σταυρούλα Λαμπροπούλου, καθώς και η Πάρεδρος Ζωή Θεοδωρικάκου, μετέχουν ως αναπληρωματικά μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 2 του ν. 3719/2008. Γραμματέας η Σταυρούλα Χάρου.

Για να δικάσει την από 16 Μαΐου 2022 αίτηση:

των: 1. Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Αλίμου, ως προς την οποία απερρίφθη η αίτηση με την 662/2024 απόφαση του Ε΄ Τμήματος του Δικαστηρίου και 2. Δήμου Αλίμου, ο οποίος παρέστη με τον δικηγόρο Δημήτριο Μέλισσα (Α.Μ. 17368), που τον διόρισε στο ακροατήριο και με πληρεξούσιο ο Δήμαρχος Ανδρέας Κονδύλης,

κατά της Υπηρεσίας Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) του Δήμου Αλίμου, η οποία παρέστη με τον Δήμαρχο Ανδρέα Κονδύλη ως δικηγόρο (Α.Μ. 25888),

και κατά των παρεμβαινόντων: Α. ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΘΕΚΛΑ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΘΕΚΛΑ Α.Ε.», που εδρεύει στα Βριλήσσια Αττικής (Λ. Πεντέλης 37), η οποία παρέστη με τους δικηγόρους: α. Ανδρέα Παπαπετρόπουλο (Α.Μ. 15773) και β. Μαρία Ανδρονόπουλου (Α.Μ. 32330), που τους διόρισε με πληρεξούσιο, Β. ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «GREENHOUSE RESIDENCE I.K.E. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ-ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και τον διακριτικό τίτλο «GREENHOUSE Μ. Ι.Κ.Ε.», που εδρεύει στα Βριλήσσια Αττικής (Εθνικής Αντιστάσεως 90), η οποία παρέστη με τον

δικηγόρο Παναγιώτη Σκουρή (Α.Μ. 25952), που τον διόρισε με πληρεξούσιο, Γ. Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος, που εδρεύει στην Αθήνα (Νίκης 4), το οποίο παρέστη με τους δικηγόρους: α. Σπυρίδωνα Βλαχόπουλο (Α.Μ. 17001) και β. Κωνσταντίνο Καρατσώλη (Α.Μ. 29484), που τους διόρισε με πληρεξούσιο, Δ. 1. ετερόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Π. Δ. Σ. ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.», που εδρεύει στην Κηφισιά Αττικής (Λεωφ. Κηφισίας 294 και Τζούνα 1), η οποία παρέστη με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Ανδρέα Παπαπετρόπουλο, που τον διόρισε με πληρεξούσιο, 2. ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ISV ΤΕΧΝΙΚΗ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», που εδρεύει στην Αθήνα (Βασ. Γεωργίου Β 28), η οποία παρέστη με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Ανδρέα Παπαπετρόπουλο, στον οποίο δόθηκε προθεσμία μέχρι τις 24 Οκτωβρίου 2024 για τη νομιμοποίησή του, 3. εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «Σ.Ν. ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.», που εδρεύει στο Π. Φάληρο Αττικής (Λ. Αμφιθέας 167), 4. ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «TEN BRINKE ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», που εδρεύει στην Αθήνα (Καρνεάδου 25-29), οι οποίες παρέστησαν με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Ανδρέα Παπαπετρόπουλο, που τον διόρισαν με πληρεξούσια, 5. ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «SIGMA GREENTECH CONSTRUCTION ΙΚΕ», που εδρεύει στη Βάρκιζα Αττικής (Λ. Ποσειδώνος 20Α) και 6. ανώνυμης κατασκευαστικής – εργοληπτικής εταιρείας με την επωνυμία «ΜΠΙΤΣΟΣ ΝΤΗΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», που εδρεύει στο Χαλάνδρι Αττικής (Αγαμέμνονος 13Γ), οι οποίες παρέστησαν με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Ανδρέα Παπαπετρόπουλο, στον οποίο δόθηκε προθεσμία μέχρι τις 24 Οκτωβρίου 2024 για τη νομιμοποίησή του, Ε. 1. ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «GRAMMIKOS ALIMOS 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «GRAMMIKOS ALIMOS 1», που εδρεύει στο Χαλάνδρι Αττικής (Αγίας Βαρβάρας 5), η οποία παρέστη με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Ανδρέα Παπαπετρόπουλο, στον οποίο δόθηκε προθεσμία μέχρι τις 24 Οκτωβρίου 2024 για τη νομιμοποίησή του και 2. μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Τ. F. INVESTMENTS CRETE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΤFIC», που εδρεύει στην Κάνδανο Καντάνου Χανίων Κρήτης (Κάτω Καβαλαριανά 6), η οποία παρέστη με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Ανδρέα Παπαπετρόπουλο, που τον διόρισε με πληρεξούσιο.

Στη δίκη παρεμβαίνει με προφορική δήλωση στο ακροατήριο, υπέρ του κύρους της προσβαλλόμενης πράξης, ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τους: α. Κωνσταντίνα Χριστοπούλου και β. Θεόδωρο Στριλάκο, Νομικούς Συμβούλους του Κράτους.

Η πιο πάνω αίτηση παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου, κατόπιν της υπ' αριθ. 662/2024 αποφάσεως του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, προκειμένου να επιλύσει η Ολομέλεια το ζήτημα που αναφέρεται στην απόφαση.

Με την αίτηση αυτή ο αιτών Δήμος επιδιώκει να ακυρωθεί η υπ' αριθ. 376138/16.3.2022 οικοδομική άδεια της Υπηρεσίας Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) του Δήμου Αλίμου και κάθε άλλη σχετική πράξη ή παράλειψη της Διοικήσεως.

Στη δίκη παρεμβαίνουν υπέρ του αιτούντος Δήμου οι: Α. 1. Ι.Σ., 2. Α. Σ., 3. Γ.Σ., κάτοικοι ..., 4. Β.Χ., 5. Ε.Κ., κάτοικοι ... και 6. Β.Π., κάτοικοι ..., οι οποίοι παρέστησαν με τον δικηγόρο Αριστείδη Τσέκο (Α.Μ. 30878), που τον διόρισαν με πληρεξούσιο και Β. Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδας (Κ.Ε.Δ.Ε.), που εδρεύει στην Αθήνα (Ακαδημίας 65 και Γενναδίου 8), η οποία παρέστη με τους δικηγόρους: α. Γλυκερία Σιούτη (Α.Μ. 8698) και β. Νικόλαο Κανελλόπουλο (Α.Μ. 14932), που τους διόρισε με πληρεξούσιο.

Η εκδίκαση άρχισε με την ανάγνωση της παραπεμπτικής αποφάσεως, η οποία επέχει θέση εισηγήσεως, από την εισηγήτρια, Σύμβουλο Μαρία Σωτηροπούλου.

Κατόπιν το δικαστήριο άκουσε τον πληρεξούσιο του αιτούντος Δήμου, ο οποίος ανέπτυξε και προφορικά τους προσβαλλόμενους λόγους ακυρώσεως και ζήτησε να γίνει δεκτή η αίτηση, τους δικηγόρους των παρεμβαίνοντων που παρέστησαν υπέρ του αιτούντος Δήμου, οι οποίοι ζήτησαν να γίνουν δεκτές οι παρεμβάσεις, τον πληρεξούσιο της καθ' ης Υπηρεσίας Δόμησης, τους πληρεξούσιους των λοιπών παρεμβαίνοντων και τους αντιπροσώπους του Υπουργού, οι οποίοι ζήτησαν την απόρριψή της.

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση το δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη σε αίθουσα του δικαστηρίου κ α ι

Α φ ο υ μ ε λ έ τ η σ ε τ α σ χ ε τ ι κ ά έ γ γ ρ α φ α

Σ κ έ φ θ η κ ε κ α τ ά τ ο ν Ν ό μ ο

1. Επειδή, για την άσκηση της κρινομένης αιτήσεως δεν απαιτείται κατά νόμο η καταβολή παραβόλου.

2. Επειδή, με την υπό κρίση αίτηση ζητείται η ακύρωση της οικοδομικής άδειας 376138/16.3.2022 (κατηγορίας 3 χωρίς προέγκριση) της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αλίμου, με την οποία επετράπη η ανέγερση πενταώροφου κτηρίου κατοικιών με δύο υπόγεια, κολυμβητικές δεξαμενές και φυτεμένο δώμα «με χρήση του άρθρου 10 ΝΟΚ», σε ακίνητο επί της οδού ... (Ο.Τ. 284) του σχεδίου πόλεως του Δήμου Αλίμου. Ως συμπεροβαλλόμενες πρέπει να θεωρηθούν οι πράξεις αναθεώρησης 466986/23.8.2022, 609498/21.2.2023, 830645/16.10.2023 και 1126408/18.7.2024 της ίδιας Υπηρεσίας Δόμησης, με τις οποίες επήλθαν ορισμένες τροποποιήσεις στην άδεια, χωρίς ωστόσο να παύσει η χρήση των “κινήτρων” του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, τη συνταγματικότητα των οποίων αμφισβητεί ο αιτών Δήμος.

3. Επειδή, η υπόθεση εισάγεται ενώπιον της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας κατόπιν της παραπεμπτικής απόφασης 662/2024 του Ε' Τμήματος του Δικαστηρίου, με οριστική διάταξη της οποίας η αίτηση απερρίφθη κατά το μέρος που ασκήθηκε από την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Αλίμου.

4. Επειδή, κατά τη δεύτερη, τρίτη και τέταρτη διάσκεψη [αντιστοίχως, στις 27 Νοεμβρίου, 4 Δεκεμβρίου και 10 Δεκεμβρίου 2024], έλαβε μέρος, ως τακτικό μέλος, η Σύμβουλος Α. Μπόνου, αναπληρωματικό έως τότε μέλος της σύνθεσης (βλ. τα υπ' αριθμ. 161, 163 και 166Α/2024 πρακτικά διασκέψεως της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας), λόγω κωλύματος, κατά την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 26 του ν. 3719/2008 (Α' 241), της Συμβούλου Β. Πλαπούτα, τακτικού μέλους της σύνθεσης που δίκασε την υπόθεση, η οποία έλαβε μέρος μόνον στην πρώτη διάσκεψη της υπόθεσης και στη συζήτηση και ψηφοφορία επί των ζητημάτων που αναφέρονται στις σκέψεις 30, 33 και 41-46 της παρούσης.

5. Επειδή, παραδεκτώς παρεμβαίνουν στη δίκη, αφενός, η δικαιούχος της προσβαλλόμενης άδειας, εταιρεία «ΘΕΚΛΑ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ

ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και, αφετέρου, ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η παράσταση του οποίου στο ακροατήριο λογίζεται ως προφορική παρέμβαση υπέρ του κύρους της προσβαλλόμενης πράξης, σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 2 περ. β' του π.δ. 18/1989 (Α' 8).

6. Επειδή, το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου "Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας" [ΤΕΕ] είναι, σύμφωνα με το π.δ. 12/2020 (Α' 17), τεχνικός σύμβουλος της Κυβέρνησης, προς την οποία παρέχει συνδρομή για σειρά θεμάτων, μεταξύ των οποίων η βελτίωση της ποιότητας ζωής και η προστασία του περιβάλλοντος. Κατά συνέπεια, με έννομο συμφέρον και εν γένει παραδεκτώς παρεμβαίνει το ΤΕΕ ενώπιον της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας υπέρ του κύρους της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας, ως πράξης που συνιστά εφαρμογή των κινήτρων που θεσπίζει ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός [ΝΟΚ], επικαλούμενο το ενδιαφέρον του για την κρίση των διατάξεων του ΝΟΚ ως σύμφωνων προς το Σύνταγμα (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 3746/1995).

7. Επειδή, στη δίκη παρεμβαίνει υπέρ του αιτούντος Δήμου Αλίμου η Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδος [βλ. άρθρο 282 (παρ. 9 και 11) του ν. 3852/2010, Α' 87, όπως ισχύει μετά το άρθρο 58 του ν. 3966/2011, Α' 118], επικαλούμενη τη διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 35 του ν. 3274/2004 (Α' 195), κατά την οποία επιτρέπεται η παρέμβαση της ενώπιον των διοικητικών δικαστηρίων υπέρ των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, κατόπιν απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, αν από το αντικείμενο της διαφοράς επηρεάζεται το γενικότερο συμφέρον της τοπικής αυτοδιοίκησης. Σύμφωνα με τους ισχυρισμούς της παρεμβαίνουσας, τέτοιο ζήτημα, που τίθεται στην κρινόμενη υπόθεση και άπτεται του γενικότερου συμφέροντος της τοπικής αυτοδιοίκησης, γεννά και η συνταγματικότητα ή μη των κινήτρων αύξησης της δόμησης και του ύψους των οικοδομών στα μεγάλα αστικά κέντρα ή και σε όλη τη χώρα, για τον λόγο δε αυτόν το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να ασκηθεί παρέμβαση υπέρ του αιτούντος Δήμου Αλίμου (βλ. απόφαση 327/ 19.9.2024 του Δ.Σ.). Υπό τα δεδομένα αυτά, η παρέμβαση της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδος ασκείται με έννομο συμφέρον και εν γένει παραδεκτώς.

8. Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 2479/1997 (Α' 67), "1.α. Σε δίκη ενώπιον ... της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, ... στην οποία, εν όψει των ισχυρισμών των διαδίκων ή της τυχόν παραπεμπτικής απόφασης, τίθεται ζήτημα αν διάταξη τυπικού νόμου είναι σύμφωνη προς το Σύνταγμα ή όχι, έχουν το δικαίωμα να ασκήσουν παρέμβαση φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή ενώσεις προσώπων, τα οποία δικαιολογούν έννομο συμφέρον σε σχέση με την κρίση του ζητήματος αυτού, εφόσον το αυτό ζήτημα εκκρεμεί σε δίκη ενώπιον άλλου δικαστηρίου ή δικαστικού σχηματισμού του αυτού κλάδου δικαιοσύνης στην οποία είναι διάδικοι. Δικαίωμα άσκησης παρέμβασης έχει σε κάθε περίπτωση ο Υπουργός Δικαιοσύνης, εφόσον δεν είναι ήδη διάδικος. ... β. Ο παρεμβαίνων με βάση το προηγούμενο εδάφιο νομιμοποιείται να προβάλει απόψεις και επιχειρήματα αναφερόμενα αποκλειστικά σε ζητήματα συνταγματικότητας που έχουν τεθεί. Η εκδιδόμενη απόφαση δεν παράγει έννομα αποτελέσματα για τον παρεμβαίνοντα αυτόν. γ. Η κατά το εδάφιο α' παρέμβαση ενώπιον ... της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, ... ασκείται σύμφωνα με τα άρθρα ... 49 του π.δ/τος 18/1989 (ΦΕΚ 8 Α'), ..., αντιστοίχως. δ. ...".

9. Επειδή, δυνάμει της ανωτέρω διάταξης, παραδεκτώς παρεμβαίνει κατά του αιτούντος Δήμου ενώπιον της Ολομέλειας του Δικαστηρίου η εταιρεία "GREENHOUSE RESIDENCE I.K.E. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ", η οποία επικαλείται και αποδεικνύει ότι είναι δικαιούχος οικοδομικής άδειας εκδοθείσας από την ΥΔΟΜ Αγίας Παρασκευής, με χρήση των κινήτρων προσαύξησης δόμησης και ύψους των άρθρων 10 παρ. 1β, 15, 19 και 25 του ΝΟΚ, ότι η άδεια αυτή έχει προσβληθεί με αίτηση ακυρώσεως (ΑΚ 1131/14.6.2024), στην οποία τίθενται τα ίδια ζητήματα συνταγματικότητας, και ότι η εκδίκασή της εκκρεμεί ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (βλ. ΣτΕ 1947/2021 Ολομ. κ.ά.). Ομοίως, παραδεκτώς ασκείται η παρέμβαση υπ' αριθμ. καταθ. 651/4.10.2024 κατά του αιτούντος, ως προς τις εταιρείες Π. Σ. και Σία Ε.Ε., Σ. Ν. και Σία Ε.Ε. και Ten Brinke Οικιστική Ανάπτυξη Μονοπρόσωπη Α.Ε. (παρεμβαίνουσες υπ' αριθμ. 1, 3, 4), οι οποίες αποδεικνύουν ότι είναι διάδικοι σε εκκρεμείς δίκες ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, που αφορούν οικοδομικές άδειες εκδοθείσες με χρήση των κινήτρων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού. Αντιθέτως, απαραδέκτως παρεμβαίνουν οι εταιρείες υπ' αρ. 2, 5 και 6, κατά σειρά αναφοράς στο δικόγραφο της αυτής παρέμβασης [Ε. 651/2024], οι οποίες παρέστησαν κατά τη συζήτηση της υπόθεσης ενώπιον της Ολομέλειας διά του υπογράφοντος το δικόγραφο δικηγόρου και έλαβαν προθεσμία νομιμοποίησης έως τις 24.10.2024, εντός της οποίας δεν προσκόμισαν συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο προς τον εν λόγω δικηγόρο.

10. Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 49 παρ. 2 του π.δ. 18/1989 (Α' 8), η παρέμβαση κατατίθεται έξι τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη δικάσιμο. Επομένως, ως अपαράδεκτη, προεχόντως για τον λόγο αυτόν, πρέπει να απορριφθεί η παρέμβαση των εταιρειών GRAMMIKOS ALIMOS Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε. και T. F. Investments Crete Μονοπρόσωπη Α.Ε. [υπ' αριθμ. καταθ. 672/2024], διότι κατετέθη στις 8.10.2024, σε χρόνο που απέχει λιγότερο από 6 πλήρεις ημέρες προ της δικάσιμου της υπόθεσης (:11.10.2024).

11. Επειδή, τέλος, στη δίκη παρεμβαίνουν υπέρ του αιτούντος Δήμου Αλίμου οι Ι.Σ. κ.λπ., οι οποίοι επικαλούνται ότι είχαν ασκήσει ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Πειραιώς αίτηση ακυρώσεως κατά της 1ης αναθεώρησης της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας, δηλαδή κατά της πράξης 466986/23.8.2022 της ΥΔΟΜ του Δήμου Αλίμου, ότι η δίκη κηρύχθηκε καταργημένη με την απόφαση 7/2024 του εν λόγω Διοικ. Εφετείου και ότι έχουν ασκήσει έφεση κατά της απόφασης αυτής, η οποία περιήλθε στο Συμβούλιο της Επικρατείας στις 11.10.2024 και εκκρεμεί. Υπό την προεκτεθείσα πλοκή της υπόθεσης, η εκκρεμής έφεση των νυν παρεμβαίνόντων στρέφεται κατά της κρίσης της εκκαλουμένης για την κατάργηση της δίκης, μόνον δε εάν γίνει δεκτή η έφεση και εξαφανισθεί η εκκαλουμένη απόφαση, θα εξετασθεί η αίτηση ακυρώσεως και η συνταγματικότητα των κινήτρων του ΝΟΚ, δηλαδή το ζήτημα που τίθεται εν προκειμένω. Υπό τα δεδομένα αυτά, οι παρεμβαίνοντες δεν είναι διάδικοι σε εκκρεμή δίκη στην οποία τίθεται το ίδιο ζήτημα με αυτό που αναφύεται στην κρινόμενη υπόθεση, όπως απαιτεί το προεκτεθέν άρθρο 1 του ν. 2479/1997, και η παρέμβασή τους πρέπει να απορριφθεί ως απαράδεκτη.

12. Επειδή, το άρθρο 102 παρ. 1 του Συντάγματος ορίζει ότι στους ΟΤΑ α' και β' βαθμού ανήκει η διοίκηση των τοπικών υποθέσεων, όπως νόμος ορίζει, και ότι με νόμο μπορεί να ανατίθεται στους ΟΤΑ η άσκηση αρμοδιοτήτων που συνιστούν αποστολή του Κράτους. Στο πλαίσιο αυτό, ο ν. 3463/2006 περί Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (Α' 114) ορίζει, στο άρθρο 75 [όπως ισχύει μετά το άρθρο 94 του ν. 3852/2010 (Α' 87)], μεταξύ άλλων, ότι οι δημοτικές αρχές ρυθμίζουν τις τοπικές υποθέσεις «με στόχο την προστασία ... και τη συνεχή βελτίωση των συμφερόντων και της ποιότητας ζωής της τοπικής κοινωνίας» και απονέμει στους Δήμους αρμοδιότητες και στον τομέα του περιβάλλοντος (παρ. 1, πρώτο εδάφιο), μεταξύ των οποίων ο πρόεδρος, ο έλεγχος των μελετών και η έκδοση οικοδομικών αδειών (άρ. 75, παρ. 1 περ. β', α/α 11). Με την απόφαση 13049/4840/2018 του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής περί τροποποίησης του Οργανισμού Εσωτερικής Υπηρεσίας του Δήμου Αλίμου (Β' 762) έχει συσταθεί στον εν λόγω Δήμο Υπηρεσία αρμόδια, μεταξύ άλλων, για ζητήματα έκδοσης οικοδομικών αδειών (άρθρο 21ο). Εξάλλου, το άρθρο 97Α του ν. 3852/2010, όπως διαμορφώθηκε με το άρθρο 103 παρ. 1 του ν. 4876/2021 (Α' 251), το οποίο ρυθμίζει τα της ίδρυσης, στελέχωσης και λειτουργίας των Υπηρεσιών Δόμησης (ΥΔΟΜ), ορίζει,

στην παρ. 4, ότι «Η εφαρμογή των εγκυκλίων και των οδηγιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για θέματα εφαρμογής της πολεοδομικής και χωροταξικής νομοθεσίας από τις ΥΔΟΜ είναι υποχρεωτική». Περαιτέρω, ο ν. 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος κ.λπ.» (Α' 167) ορίζει: 1) στο άρθρο 31 παρ. 1, όπως διαμορφώθηκε με το άρθρο 53 του ν. 4759/2020 (Α' 245), ότι αρμόδια όργανα για την έκδοση πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ) των Δήμων, πλην ειδικών περιπτώσεων, 2) στο άρθρο 33, ότι η διαδικασία υποβολής, ελέγχου και έκδοσης οικοδομικών αδειών διενεργείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, η υλοποίηση της οποίας μπορεί να ανατεθεί σε άλλο φορέα με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (παρ. 1, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 46 του ν. 4811/2021, Α' 108), και 3) στο άρθρο 38 (όπως ισχύει μετά το άρθρο 120 παρ. 2 του ν. 4819/2021, Α' 129), ότι α) οι άδειες κατηγορίας 3 χωρίς υποχρεωτική προέγκριση (δηλ., κατά παραπομπή στο άρθρο 36, οι αφορώσες σε κτήρια εντός σχεδίου, επιφάνειας έως 2.000 τ.μ. με επικρατούσα χρήση κατοικίας), όπως η εν προκειμένω προσβαλλόμενη, εκδίδονται αυτόματα, κατόπιν ηλεκτρονικής υποβολής της αίτησης που συνοδεύεται από φάκελο δικαιολογητικών, βεβαίωση της αρμόδιας ΥΔΟΜ για τους ισχύοντες όρους δόμησης του ακινήτου και υπεύθυνη δήλωση του μελετητή περί μη μεταβολής αυτών, β) ο αριθμός της οικοδομικής άδειας εκδίδεται ηλεκτρονικά, αναρτάται στο διαδίκτυο και επιτρέπει την άμεση έναρξη οικοδομικών εργασιών, γ) η αρμόδια ΥΔΟΜ διενεργεί ανά εξάμηνο δειγματοληπτικό έλεγχο σε ποσοστό 30% τουλάχιστον των οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν το προηγούμενο εξάμηνο ως προς τη νομιμότητα των υποβληθέντων στοιχείων (παρ. 2 περ. β' του άρθρου 38 - βλ. και άρθρο 2 "Αντικείμενο ελέγχου αδειών κατηγορίας 3 με βεβαίωση όρων δόμησης" της απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/125394/4805/2021 του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Β' 91/2022) και δ) υποχρεωτικός έλεγχος διενεργείται μετά από καταγγελία τρίτου (παρ. 3 του άρθ. 38). Στο άρθρο 43 του ιδίου ν. 4495/2017 ορίζεται ότι επιτρέπεται έναρξη οικοδομικών εργασιών αμέσως μετά τη λήψη του αριθμού της άδειας (παρ. 1), στο δε άρθρο 44 προβλέπονται διάφοροι έλεγχοι της οικοδομής από Ελεγκτές Δόμησης ως προς την ορθή εφαρμογή της μελέτης. Συναφώς, στο άρθρο 2 παρ. 1 - 6 της απόφασης ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983/2018 του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 3136), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο πρώτο της απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/47319/1946/2021 (Β' 2090), καθορίζονται η διαδικασία της ηλεκτρονικής έκδοσης των οικοδομικών αδειών, η οποία εκκινεί με αίτηση και υποβολή των οικείων μελετών και στοιχείων «με ευθύνη» του «διαχειριστή», δηλαδή του μηχανικού του έργου ή της τεχνικής εταιρείας που έχει αναλάβει την κατασκευή του [άρθ. 2 παρ. 1.Α και 1.Β], τα της αυτόματης ηλεκτρονικής έκδοσης της άδειας (παρ. 2) και της διενέργειας των προβλεπόμενων ελέγχων (παρ. 5). Τέλος, με τα άρθρα 13 - 23 της αυτής υπουργικής απόφασης καθορίζονται τα θέματα λειτουργίας του Πληροφοριακού Συστήματος e-Άδειες και ορίζεται ως πάροχος ηλεκτρονικών υπηρεσιών προς το ΥΠΕΝ, τους μηχανικούς και τους πολίτες, το, ήδη παρεμβαίνον, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (άρθρο 20).

13. Επειδή, ο Δήμος Αλίμου, εντός των διοικητικών ορίων του οποίου ανεγείρεται η επίδικη οικοδομή, ισχυρίζεται ότι οι διατάξεις των άρθρων 10, 15 παρ. 8, 19 και 25 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού [ν. 4067/2012, ΝΟΚ], που εφαρμόστηκαν εν προκειμένω, επιτρέπουν την πραγματοποίηση αυξημένης δόμησης και αυξημένου ύψους των οικοδομών, υποβαθμίζουν το επίπεδο ζωής των κατοίκων της περιοχής, αναορίζουν την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος και είναι, ως εκ τούτου, αντίθετες προς το άρθρο 24 του Συντάγματος. Για τους λόγους αυτούς, ο αιτών Δήμος ζητεί την ακύρωση της προσβαλλόμενης άδειας που εκδόθηκε από την Υπηρεσία Δόμησης του ιδίου. Οι παρεμβαίνοντες υπέρ του κύρους της άδειας ισχυρίζονται ότι η κρινόμενη αίτηση πρέπει να απορριφθεί ως απαράδεκτη, διότι, κατά γενική αρχή, ουδείς δικαιούται να στραφεί κατά των ιδίων αυτού πράξεων, εκτός αν ο νόμος προβλέπει το αντίθετο (βλ. ΣτΕ 2076/1978 Ολομ. κ.ά.), με αποτέλεσμα η προσβολή πράξης της ΥΔΟΜ, δηλαδή υπηρεσίας του αιτούντος Δήμου, από τον ίδιο, να δημιουργεί ενδοστρεφή δίκη.

14. Επειδή, όπως προκύπτει από τις παρατεθείσες στη σκέψη 12 διατάξεις, η οικοδομική άδεια δεν εκδίδεται από όργανο του αιτούντος Δήμου, μετά από έλεγχο νομιμότητας των υποβαλλόμενων στοιχείων, αλλά «αυτομάτως», από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τ.Ε.Ε. e-adeies, με πρωτοβουλία και «ευθύνη» ιδιώτη μηχανικού ή τεχνικής εταιρείας, ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του σχετικού φακέλου, χωρίς παρέμβαση της ΥΔΟΜ. Δεν συνιστούν δε προηγούμενο έλεγχο των νομίμων προϋποθέσεων έκδοσης της οικοδομικής άδειας ο μεταγενέστερος έλεγχος ορθής εφαρμογής των μελετών από τους ελεγκτές δόμησης, που δεν υπεισέρχονται σε ζητήματα νομιμότητας της άδειας, πολλά δε μάλλον συνταγματικότητας των διατάξεων βάσει των οποίων εξεδόθη, ο δειγματοληπτικός έλεγχος του 30% των εκδοθεισών αδειών, ο οποίος ασκείται τυχαίως, βάσει αλγορίθμου, και εκ των υστέρων, ούτε βεβαίως ο έλεγχος της καταβολής των οικείων δαπανημάτων [που ανάγονται στις "εισφορές και κρατήσεις της άδειας (φορολογικά)" – βλ. άρθρο 2 παρ. 3 της προμνησθείσης ΥΑ ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983/2018, ως ίσχυε]. Εξάλλου, η προηγούμενη βεβαίωση της ΥΔΟΜ για τους «ισχύοντες» όρους δόμησης της περιοχής, που προβλέπει το άρθρο 38 του ν. 4495/2017, αποτυπώνει προεχόντως τους όρους δόμησης κατά ΝΟΚ, το συνταγματικό κύρος των οποίων δεν μπορεί, κατ' αρχήν, να αμφισβητήσει η ΥΔΟΜ, και, κατά συνέπεια, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι η βεβαίωση αυτή της ΥΔΟΜ αρκεί προκειμένου η εν συνεχεία εκδιδόμενη άδεια να θεωρηθεί πράξη της. Ως εκ τούτου, αν και τυπικώς η ΥΔΟΜ θεωρείται, κατά πλάσμα δικαίου, ως εκδούσα την οικοδομική άδεια αρχή, τούτο δε προκειμένου, ιδίως, να εξευρεθεί εκτελεστή διοικητική πράξη προσβλητή με αίτηση ακυρώσεως, προς παροχή δικαστικής προστασίας σε τυχόν θιγομένους (πρβλ. Ολ.ΣτΕ 2210/2020), το στέλεχος της οικοδομικής άδειας φέρει τη μνεία του «διαχειριστή» (ιδιώτη μηχανικού), με «ευθύνη» του οποίου εκδίδεται αυτομάτως η άδεια, χωρίς άλλη εμπλοκή της ΥΔΟΜ. Περαιτέρω, η συνταγματικότητα των εφαρμοστέων διατάξεων δεν μπορεί κατ' αρχήν να ελεγχθεί από την ΥΔΟΜ – πλην των περιπτώσεων που τα αρμόδια δικαστήρια έχουν ήδη κρίνει τις εφαρμοστέες διατάξεις νόμου ή άλλες, ταυτοσήμου περιεχομένου, ως αντίθετες στο Σύνταγμα - ούτε μπορεί η εν λόγω υπηρεσία, η οποία δρα κατά δεσμία αρμοδιότητα, ή ο οικείος Δήμος να αρνηθούν την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή να την ανακαλέσουν λόγω αντισυνταγματικότητας των εφαρμοστέων διατάξεων, πριν τουλάχιστον διαγνωσθεί από τα αρμόδια δικαστήρια. Δεδομένου ότι οι αμφισβητούμενες διατάξεις του ΝΟΚ, που επιτρέπουν αυξημένη δόμηση, εφαρμόζονται αμέσως και ευθέως, χωρίς την έκδοση πράξεων τροποποίησης του Γ.Π.Σ. και του σχεδίου πόλεως του αιτούντος δήμου (βλ. κατωτέρω), τις οποίες θα μπορούσε να αποκρούσει ή να προσβάλει εγκαίρως ενώπιον δικαστηρίου, οι αιτιάσεις του κατά των κρίσιμων διατάξεων του ΝΟΚ μπορούν να προβληθούν λυσιτελώς μόνον με την άσκηση αιτήσεως ακυρώσεως κατά της οικοδομικής άδειας, με την οποία το πρώτον υλοποιούνται οι επίμαχες ρυθμίσεις του ΝΟΚ. Αντίθετη εκδοχή, κατά την οποία ο Δήμος, αφενός, υποχρεούται να εκδίδει οικοδομικές άδειες βάσει διατάξεων που θεωρεί αντίθετες προς το Σύνταγμα και τα συμφέροντά του, και, αφετέρου, δεν μπορεί να εκδηλώσει εγκαίρως την αντίθεσή του σ' αυτές, αφού δεν προηγείται διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, ούτε να ασκήσει εκ των υστέρων αίτηση ακυρώσεως κατά των οικοδομικών αδειών οι οποίες εκδίδονται κατ' ευθεία εφαρμογή των εν λόγω διατάξεων, στερεί παντέλως τον Δήμο από το δικαίωμα δικαστικής προστασίας για την προστασία των συμφερόντων αυτού και των δημότην του, κατά παραβίαση των άρθρων 20 παρ. 1 και 95 του Συντάγματος. Κατόπιν των ανωτέρω, ο αιτών Δήμος Αλίμου παραδεκτώς από την άποψη αυτή στρέφεται κατά της οικοδομικής άδειας της ΥΔΟΜ και οι αντίθετοι ισχυρισμοί των παρεμβαίνόντων υπέρ της νομιμότητας της εν λόγω άδειας περί ενδοστρεφούς δίκης είναι απορριπτέοι ως αβάσιμοι. Μειοψήφησε η Σύμβουλος Χ. Μπολόφη, η οποία διατύπωσε την εξής γνώμη: Κατά γενική αρχή του διοικητικού δικαίου, συνδεομένη προς το ενιαίο της Διοικήσεως, ένα διοικητικό όργανο δεν μπορεί να ασκήσει αίτηση ακυρώσεως κατά πράξεως άλλου διοικητικού οργάνου, το οποίο ανήκει στο ίδιο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου (ΣτΕ 1551/1996, 3393/1979, 3458/1975). Συνεπώς, αίτηση ακυρώσεως που ασκείται από το

Δημόσιο ή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου κατά πράξης δικού του οργάνου, δημιουργούσα ενδοστρεφή δίκη, είναι απαράδεκτη, εκτός εάν τούτο προβλέπεται ρητά από τον νόμο ή συνάγεται σαφώς από αυτόν (βλ. ΣτΕ 1504/2013, 1573/2010, 677/2005 Ολομ., 2569/2001, 3859/1994, 1924/1982 Ολομ., 2076/1978 κ.ά.). Εν προκειμένω, να μεν η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια εκδόθηκε αυτομάτως από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τεχνικού Επιμελητηρίου e-adeies με ευθύνη και υπογραφή μηχανικού της κατασκευάστριας εταιρείας, πλην, το γεγονός ότι, κατά τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 38 παρ. 2 περ. β' του ν. 4495/2017, η οικοδομική άδεια, που χορηγείται χωρίς προέγκριση, εκδίδεται ηλεκτρονικά μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας e-Άδειες, δεν αναιρεί την ιδιότητα της οικείας ΥΔΟΜ ως αρμοδίου οργάνου για τη χορήγηση της άδειας (άρθρο 31 παρ. 1), η οποία υποχρεούται, άλλωστε, σε έλεγχο της εκδοθείσας πράξης σε περίπτωση καταγγελίας, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 38, και είναι αρμόδια για την ανάκλησή της. Αντίθετη ερμηνευτική εκδοχή ότι η αυτόματη έκδοση της οικοδομικής άδειας, κατόπιν υποβολής από τον ενδιαφερόμενο σε ειδική ηλεκτρονική πλατφόρμα των προβλεπόμενων δικαιολογητικών, δικαιολογεί, κατ' απόκλιση από τον κανόνα του ενιαίου της Διοικήσεως, την ενδοστρεφή δίκη θα είχε ως αποτέλεσμα να αναγνωρίζεται η δυνατότητα ενδοστρεφούς δίκης σε κάθε περίπτωση αυτόματης έκδοσης διοικητικής πράξεως (π.χ. πρόστιμο λόγω παράβασης ορίου ταχύτητας που διαπιστώνεται από ηλεκτρονική συσκευή). Εξάλλου, ενόψει της ανωτέρω αρχής της ενότητας της Διοικήσεως, ανεξαρτήτως της οργανωτικής διάρθρωσής της σε περισσότερα όργανα (διευθύνσεις, τμήματα κ.λπ.), ούτε το γεγονός ότι ο Δήμαρχος δεν εμπλέκεται στη διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας από άλλο όργανο (την ΥΔΟΜ) του ίδιου νπδδ (ΟΤΑ) αρκεί για να δικαιολογήσει την αναγνώριση της δυνατότητας του πρώτου να στραφεί κατά της πράξης του δεύτερου οργάνου. Ούτε άλλωστε η, κατά τα ανωτέρω, δεσμία αρμοδιότητα της ΥΔΟΜ να εκδώσει τις οικοδομικές άδειες, χωρίς να ελέγξει τη συνταγματικότητά τους, μπορεί να δικαιολογήσει την ενδοστρεφή δίκη, καθ' όσον το δικαίωμα της ασκήσεως αιτήσεως ακυρώσεως κατά των εκτελεστών διοικητικών πράξεων έχει ταχθεί προς προστασία των δικαιουμένων και όχι προς επίλυση αμφισβητήσεων μεταξύ των οργάνων του αυτού νπδδ ως προς τη νομιμότητα πράξης που έχει εκδοθεί από άλλο όργανο του (πρβλ. ΣτΕ 4562/1984). Τέλος, ούτε η δυνατότητα του δήμου να στραφεί μετ' εννόμου συμφέροντος κατά πράξεως χωροταξικού ή πολεοδομικού σχεδιασμού (π.χ. π.δ. περί σχεδίου πόλεως κ.λπ.) δικαιολογεί εν προκειμένω την ενδοστρεφή δίκη, διότι στις δίκες αυτές προσβάλλονται πράξεις οργάνων εκτός του νομικού προσώπου του Δήμου. Ενόψει τούτων, ο αιτών Δήμος Αλίμου απαραδέκτως από την άποψη αυτή στρέφεται κατά της οικοδομικής άδειας της ΥΔΟΜ (πρβλ. ΣτΕ 2629/2001 σκ. 4) και, συνεπώς, η κρινόμενη αίτηση θα έπρεπε, για τον λόγο αυτόν, να απορριφθεί.

15. Επειδή, υπό τα νομικά και πραγματικά δεδομένα της παρούσας υπόθεσης και για τους λόγους που εκτίθενται στην προηγούμενη σκέψη, καθ' ου διάδικος πρέπει να λογισθεί εν προκειμένω η οικεία ΥΔΟΜ, η οποία εξάλλου έχει καταθέσει και έγγραφο απόψεων. Περαιτέρω, η κρινόμενη αίτηση κατά της οικοδομικής άδειας 376138/ 16.3.2022 ασκείται εμπροθέσμως στις 16.5.2022, ημέρα Δευτέρα, και εν γένει παραδεκτώ, κατόπιν της απόφασης 165/10.5.2022 της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου, και πρέπει να εξετασθεί κατ' ουσίαν.

16. Επειδή, στο άρθρο 24 του Συντάγματος, όπως ισχύει, ορίζονται τα εξής: "1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας. ... 2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης. ...". Όπως έχει κριθεί, με τις διατάξεις αυτές έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία το φυσικό, πολιτιστικό και οικιστικό περιβάλλον, από το οποίο εξαρτάται η ποιότητα ζωής και η υγεία των κατοίκων των πόλεων και των οικισμών. Κατ' ακολουθίαν τούτων, ο κοινός νομοθέτης μπορεί να τροποποιεί τις ισχύουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις, εφόσον η εισαγόμενη νέα ρύθμιση αποσκοπεί στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων, και απαγορεύεται, κατ' αρχήν, η λήψη μέτρων που επιφέρουν υποβάθμιση του φυσικού ή οικιστικού περιβάλλοντος. Περαιτέρω, το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος επιβάλλει στον νομοθέτη να ρυθμίσει τη χωροταξική και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό, υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με την ιδιομορφία και φυσιογνωμία και τις ανάγκες κάθε περιοχής, ώστε να εξασφαλίζεται η ορθή ανάπτυξη των οικισμών, η προστασία του περιβάλλοντος και οι βέλτιστοι δυνατοί όροι διαβίωσης (ΣτΕ Ολομ. 1528/2003). Η τήρηση της συνταγματικής επιταγής υπόκειται στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή, ο οποίος, βάσει και των διδαγμάτων της κοινής πείρας, οφείλει να κρίνει σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση αν με τις θεσπιζόμενες χωροταξικές ή πολεοδομικές ρυθμίσεις επέρχεται υποβάθμιση του περιβάλλοντος (βλ. Ολομ. ΣτΕ: 10/1988, 1159/1989, 150/1990, 3618/1995, 1528/2003, 2818/2004, 3838/2009, 415/2011, 376/2014, 705/2020 κ.ά.). Εξάλλου, όπως προκύπτει από την παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος, κατά τη θέσπιση χωροταξικών και πολεοδομικών ρυθμίσεων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη, προς επίτευξη του κατά τα ανωτέρω τασομένου σκοπού της εξυπηρέτησης της λειτουργικότητας και ανάπτυξης των οικισμών και της εξασφάλισης των καλύτερων όρων διαβίωσης, τα πορίσματα και οι εφαρμογές των επιστημών της χωροταξίας και της πολεοδομίας, αλλά και κάθε άλλης επιστήμης που αφορά στη συγκεκριμένη ρύθμιση (ΣτΕ Ολομ.: 376/2014, 415/2011, 3838/2009, 2526/2003, 2809/2002, 173/1998 κ.ά.). Επομένως, ρύθμιση με τέτοιο περιεχόμενο είναι συνταγματικώς επιτρεπτή, μόνον εφόσον έχει θεσπισθεί μετά από εκτίμηση ειδικής για την προτεινόμενη ρύθμιση επιστημονικής μελέτης (πρβλ. ΣτΕ Ολομ.: 1970/2012 σκ. 11, 3838/2009 σκ. 9, 123/2007 σκ. 8). Περαιτέρω, λόγοι αναγόμενοι στην υφιστάμενη πραγματική κατάσταση, καθώς και στην εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων, λαμβάνονται υπόψη μόνο επικουρικούς (ΣτΕ Ολομ. 418/ 2011, 3059/2009, 3838/2009, 123/2007 κ.ά.) και εφόσον η προκρινόμενη ρύθμιση τελεί εντός των πλαισίων εξυπηρέτησης των πολεοδομικών αναγκών (ΣτΕ Ολομ. 2005/2003 σκ. 5 κ.ά.). Τέλος, πρέπει να εξασφαλίζεται και η συμμετοχή του ΟΤΑ στην περιφέρεια του οποίου αφορούν οι εισαγόμενες ρυθμίσεις, καθώς και των ενδιαφερομένων πολιτών (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 3661/2005, σκ. 7, και έκτοτε πάγια νομολογία).

17. Επειδή, όσον αφορά το πολεοδομικό καθεστώς του Δήμου Αλίμου, από τα στοιχεία του φακέλου (βλ. την 336705/15.12.2021 βεβαίωση όρων δόμησης της ΥΔΟΜ Αλίμου, το έγγραφο απόψεων ΓΔ 2129/25.1.2023 και τα από 1.2.2023 και από 4.10.2024 έγγραφα της ίδιας υπηρεσίας προς το Δικαστήριο) προκύπτουν τα εξής: Με το π.δ. της 24.10.1925 (Α' 331), το οποίο εκδόθηκε βάσει του ν.δ. της 17.7.1923, εγκρίθηκε το σχέδιο του «εξοχικού συνοικισμού Αλίμου», το οποίο, όπως τροποποιήθηκε με το β.δ. της 22-29.1.1971 (Δ' 25), προέβλεπε πολύ ήπιους όρους δόμησης (αρτιότητα 600 τ.μ., πρόσωπο οικοπέδου 16 μ., βάθος 20 μ., πρασιά 6 μ., κάλυψη 33,3% και ανώτατο ύψος κυμαινόμενο μέχρι τα 18 μ., βλ. άρθρα 1, 2 παρ. 2 και 4, 3 παρ. 1 και 2 και 5 παρ. 4). Το Ο.Τ. στο οποίο ανήκει το επίδικο ακίνητο εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως με τον αριθμό 48, με το β.δ. της 18.2.1954 (Α' 32), και αναριθμήθηκε αργότερα σε Ο.Τ. 284. Οι όροι δόμησης της περιοχής περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, αρτιότητα οικοπέδων 500 τ.μ. και κάλυψη 40% (βλ. βεβαίωση όρων δόμησης 336705/15.12.2021 για το συγκεκριμένο οικόπεδο και έγγραφο από 4.10.2024 της ΥΔΟΜ Αλίμου προς το Δικαστήριο). Καθ' όσον αφορά τον συντελεστή δόμησης και το ύψος των οικοδομών, με το π.δ. της 24-27.7.1978 «Περί καθορισμού συντελεστών και όρων δομήσεως εις περιοχάς του Λεκανοπεδίου Αττικής» (Δ' 376), όπως τροποποιήθηκε με το π.δ. της 10.10-1.11.1979 (Δ' 618), ορίστηκε για τον τομέα Χ, στον οποίο εμπίπτει το επίμαχο Ο.Τ. 284 (πρώην 48 του β.δ. της 18.2.1954) του Δήμου Αλίμου, συντελεστής δόμησης (σ.δ.) 0,8, μέγιστος

αριθμός ορόφων 5 και ανώτατο ύψος κτηρίων 17 μ. (βλ. Πίνακα του άρθρου 2, όπως ισχύει). Στη συνέχεια, με την απόφαση 287/56/12.1.1987 του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Δ' 36) εγκρίθηκε κατά τις διατάξεις του ν. 1337/1983 το Γ.Π.Σ. του Δήμου Αλίμου, το οποίο περιλαμβάνει την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου για πληθυσμό 32.000 κατοίκων (για το έτος 1991) και ορίζει, μεταξύ άλλων, ως γενική χρήση την «κατοικία», με τον αναγκαίο εξοπλισμό για κάθε πολεοδομική ενότητα-γειτονιά (παράγρ. Α.β.1), τη μέση πυκνότητα και τον μέσο συντελεστή δόμησης (μ.σ.δ.) ανά γειτονιά (παράγρ. Α.α) και τη γενική εκτίμηση της χωρητικότητας των πολεοδομικών ενότητων σε κατοίκους (1991) και των αναγκών σε γη για κοινωνική υποδομή, όπως φαίνονται σε σχετικό πίνακα (παράγρ. Α.γ, βλ. Πίνακα «Κοινωνική υποδομή» με την εκτίμηση των απαραίτητων χώρων για Εκπαίδευση, Πρόνοια, Αθλητισμό, Ελεύθερους χώρους, όπως πλατείες, χώρους πρασίνου, παιδικές χαρές κ.λπ.). Ειδικά για την πολεοδομική ενότητα (γειτονιά) 5, όπου βρίσκεται το επίμαχο Ο.Τ. 284 (βλ. τον, συνημμένο στο έγγραφο 30072/4.10.2024 της ΥΔΟΜ προς το Δικαστήριο, χάρτη του Γ.Π.Σ.), προβλέπεται μέση πυκνότητα 49 κατοίκων/Hect.

18. Επειδή, με τον ν. 4067/2012 (Α' 79) θεσπίστηκε Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (εφεξής ΝΟΚ), ο οποίος αντικατέστησε τον ΓΟΚ 1985. Στην αιτιολογική έκθεση που συνόδευε τον νόμο αυτόν αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: «Μέσα από την εφαρμογή του νέου Οικοδομικού Κανονισμού θα καλλιεργηθεί η αντίληψη για την αναγκαιότητα ... υιοθέτησης νέων πρακτικών, που θα οδηγήσουν σε επιβράδυνση της κλιματικής υποβάθμισης, βελτίωση των δαπανών χρήσης των κτηρίων και βελτίωση των κοινωνικών παραμέτρων που σχετίζονται με το δομημένο περιβάλλον. [...] Η κλιματική αλλαγή, η συγκέντρωση στις πόλεις, η υποβάθμιση του περιβάλλοντος, ο σχεδιασμός με περιβαλλοντικά κριτήρια και "πράσινες παραμέτρους", νέα υλικά - τρόποι δόμησης και τεχνολογίες, ... όλα θέτουν απαιτήσεις για τη σύνταξη ενός νέου ΓΟΚ. [...] Τα κτήρια πρέπει να γίνονται αντιληπτά ως τεχνητοί οργανισμοί στο χώρο, που αλληλεπιδρούν με το φυσικό και δομημένο περιβάλλον. Μέσα από αυτή την οπτική πρέπει να αντιμετωπίζονται οι ανάγκες τους για κατανάλωση ενέργειας και πόρων, με στόχο την εξοικονόμησή τους, τον περιορισμό των ρύπων και γενικότερα τη βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών και της ποιότητας ζωής μέσα και έξω από αυτά. [...] Ο νέος Οικοδομικός Κανονισμός εκσυγχρονίζεται ώστε να ανταποκρίνεται στις εξελίξεις της επιστήμης και της τεχνολογίας των κατασκευών. Προσαρμόζεται στα νέα δεδομένα που τίθενται από την κλιματική αλλαγή και την αυξημένη ανάγκη προστασίας του περιβάλλοντος. Υποστηρίζει την ένταξη στα κτήρια νέων υλικών, τεχνολογιών και δομικών συστημάτων ενώ προμοτοεί με κίνητρα το σχεδιασμό με φιλο-περιβαλλοντικά κριτήρια προς όφελος του κοινωνικού συνόλου, του περιβάλλοντος και της οικονομίας. [...] [Α]μβάν[ει] υπόψη το ενεργειακό αποτύπωμα των κτηρίων, με στόχους κυρίως τη βελτίωση του μικροκλίματος στα αστικά σύνολα με υψηλή πυκνότητα, την αύξηση των διατιθέμενων χώρων πρασίνου και των χώρων που διατίθεται σε κοινή χρήση. Αντιλαμβάνεται το μεγάλο ενεργειακό και περιβαλλοντικό αδιέξοδο, στοχεύει στην αναβάθμιση της ποιότητας της καθημερινής ζωής και οδηγεί σε ένα πιο βιώσιμο δομημένο περιβάλλον. [...] Στους κύριους στόχους του νέου Οικοδομικού Κανονισμού περιλαμβάνονται: [...] Η συμβολή του κτηριακού τομέα στην αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων με μείωση των ρύπων που προκαλούν την κλιματική αλλαγή, εξοικονόμηση ενέργειας και αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών για την παραγωγή της. Η αύξηση πρασίνου, κοινόχρηστων χώρων και η βελτίωση του μικροκλίματος σε αστικές περιοχές υψηλής πυκνότητας, καθώς και σε υποβαθμισμένες ή προβληματικές περιοχές της πόλης. Η παροχή μεγαλύτερης ελευθερίας για την παραγωγή ποιοτικής αρχιτεκτονικής - μορφολογικά και λειτουργικά-, η ενσωμάτωση στοιχείων που μπορούν να αναβαθμίσουν την ενεργειακή συμπεριφορά των κτηρίων και η χρήση νέων φιλο-περιβαλλοντικών δομικών υλικών, συστημάτων και τεχνολογιών δόμησης. [...] Η τόσο απαραίτητη σήμερα επανάχρηση της πολεοδομημένης γης και αντικατάσταση κτηρίων σε περιοχές των πόλεων με ακατάλληλο και αποσπασμένο απόθεμα, με υποβαθμισμένο περιβάλλον ή με πολύ μικρά οικοπέδα και η δημιουργία νέων χώρων πρασίνου και άλλων προτύπων ανάπτυξης, απαιτούν παρέκκλιση από τους γνωστούς ως σήμερα κανόνες. Στα κέντρα των μεγάλων πόλεων και σε περιοχές όπου δεν αλλοιώνεται ο χαρακτήρας της περιοχής, οι συνενώσεις οικοπέδων για τη δημιουργία κτηριακών όγκων με μικρότερη διάσπαση και μεγαλύτερη κλίμακα και ύψος, σε συνάρτηση με το πλάτος των δρόμων, των ελεύθερων χώρων της πόλης και τις μεταξύ τους αποστάσεις επηρεάζουν την κίνηση του αέρα και επιφέρουν βελτίωση του μικροκλίματος στις περιοχές υψηλής πυκνότητας, βελτιώνοντας τη θερμική άνεση και συμβάλλοντας στην απομάκρυνση των αέριων και σωματιδιακών ρύπων. [...] "Ελευθερία και Έλεγχος": δίνεται μεγαλύτερη ελευθερία στην ανάπτυξη των όγκων και μορφών του κτηρίου[...] την παραγωγή ποιοτικής και ενδιαφέρουσας αρχιτεκτονικής. [...] "Νέοι ορισμοί": Εισάγονται νέοι ορισμοί και δυνατότητες όπως ... τα φυτεμένα δώματα, οι κατακόρυφοι κήποι, τα διπλά κελύφη με στόχο τη βελτίωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος των κτηρίων και τη βελτίωση της εικόνας της πόλης. [...] [Δ]ίδονται κίνητρα για τη μείωση της κάλυψης των κτηρίων και για τη χρήση οικολογικών, φιλικών προς την υγεία και το περιβάλλον τεχνολογιών και υλικών. [...] Συντελεστής Δόμησης: υπό όρους και προϋποθέσεις δίνονται κίνητρα αυξημένης δόμησης σε περιπτώσεις που υπάρχει σαφής αντιστάθμιση με περιβαλλοντικά ή και κοινωνικά οφέλη. Ενδεικτικά, παρέχονται κίνητρα αυξημένου συντελεστή δόμησης για: - Δημιουργία "ενεργειακού κτηρίου" πολύ χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης - Φυτεμένα δώματα - [...] - Συνενώσεις οικοπέδων - Περιορισμό της κάλυψης - Χρήση μονώσεων και εξωτερικών τοίχων μεγάλου πάχους από φυσικά υλικά, διπλά ενεργειακά κελύφη. Συντελεστής Κάλυψης: Για την υποστήριξη του βιοκλιματικού σχεδιασμού, δεν προσμετρώνται τα ίχνη των χώρων που συμβάλλουν στον παθητικό δροσισμό, τη σκίαση, τον φυσικό αερισμό. Ύψη κτηρίων: αυξάνεται κατά 0,25 μ. το ύψος κάθε ορόφου, ώστε να υποστηρίζεται ο καλός φυσικός εξαερισμός και φωτισμός των χώρων [βλ. άρθ. 2 περ. 95 ΝΟΚ που όρισε ύψος κυρίων χώρων 2,65 μ., πλην με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020 το ύψος μειώθηκε σε 2,50 μ.]. Επιτρέπεται μεγαλύτερο ύψος κτηρίων συνοδευόμενο από μικρότερη κάλυψη, σε περιοχές όπου δεν υπάρχουν ειδικοί περιορισμοί και σύμφωνα με συγκεκριμένη διαδικασία. [...] Δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, συμπεριλαμβανομένων των πλατύσκαλων και των ανεγκυστήρων, ώστε να δημιουργούνται λειτουργικοί χώροι με σωστές προδιαγραφές για τη χρήση τους. [...] Επιτρέπονται πατάκια σε ποσοστό 10% [σημ.: το ποσοστό αυτό αυξήθηκε μεταγενεστέρως από 10% σε 25% με το άρθρο 104 του ν. 4759/2020, Α' 245] του ΣΔ εφόσον δεν αποτελούν αυτόνομο χώρο και εντάσσονται εντός άλλου του οποίου αποτελούν τμήμα. [...]».

19. Επειδή, το άρθρο 1 «Πεδίο εφαρμογής» του ΝΟΚ ορίζει ότι «1. ... 4. Όλα τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται στις διατάξεις του παρόντος, θεωρούνται ως τα ανώτατα επιτρεπόμενα. 5. [όπως διαμορφώθηκε με το άρθρο 99 του ν. 4759/2020, Α' 245]. α) Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, με την επιφύλαξη της περ. β', κατισχύουν των γενικών διατάξεων, που περιέχονται στον παρόντα νόμο. β) Οι διατάξεις του παρόντος κατισχύουν των κανονιστικών πράξεων της Διοίκησης, όπως αποφάσεων περιφερειάρχη / νομάρχη και πράξεων Δημοτικού Συμβουλίου, με τις οποίες θεσπίζονται όροι δόμησης, όπως ύψος, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων, θέση υπογείου, εκτός από: 1) οποιουδήποτε είδους διατάγματα, 2) ...».

20. Επειδή, στο επόμενο άρθρο 2 του ΝΟΚ, όπως διαμορφώθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020 (Α' 245), δίδονται οι ορισμοί των εννοιών του νόμου, ως εξής: Α/ Σύμφωνα με το στοιχείο 7 του εν λόγω άρθρου 2, "Απόσυρση κτιρίου είναι η κατεδάφιση κτιρίου κύριας χρήσης, ενεργειακής κατηγορίας χαμηλότερης του επιτρεπόμενου ορίου, που προβλέπεται στους σχετικούς κανονισμούς και η αντικατάστασή του με κτίριο που πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις". Β/ Σύμφωνα με το στοιχείο 18α του αρ. 2, "Δώμα κτιρίου είναι η οροφή του τελευταίου ορόφου του. Στο δώμα επιτρέπονται οι κατασκευές του άρθρου 19. ...". Γ/ Σύμφωνα με το στοιχείο 28 [όπως

τροποποιήθηκε με το άρθρο 122 παρ. 1 του ν. 4819/2021 (Α' 129)] του αυτού άρθρου 2, "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 δύναται να βλέπουν σε ηλιακό αίθριο. ...". Δ/ Σύμφωνα με το στοιχείο 37, "Κλειστός εσωτερικός εξώστης (κλειστό πατάρι) είναι προσβάσιμος αποθηκευτικός χώρος με ελεύθερο ύψος έως 1,80 μ. χωρίς μόνιμη κατασκευή κλίμακας, έχει βοηθητική χρήση, δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας ή βοηθητικής χρήσης. ...". Ε/ Σύμφωνα με το στοιχείο 38 [άρθρο 122 παρ. 2 του ν. 4819/2021], «Κλειστός εξώστης («έρκερ») είναι η κλειστή από όλες τις εξωτερικές πλευρές οριζόντια προεξοχή δαπέδου τμήματος κτιρίου (ορόφου, σοφίτας, κλειστό εσωτερικού εξώστη) που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και εξέρχεται του περιγράμματος κάλυψης του ορόφου. Ο κλειστός εξώστης δύναται να έχει ανοίγματα και στις κλειστές εξωτερικές πλευρές του». Στο άρθρο 16 παρ. 5 του ΝΟΚ ορίζεται ότι οι εν λόγω 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 βρίσκ[ον]ται 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 ... και η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από ... ε) Επιτρέπεται η κατασκευή κλειστών εξωστών σε προέκταση σοφίτας ή και εσωτερικού εξώστη. [...] στ) Η επιφάνεια πάνω από τον κλειστό εξώστη δύναται να είναι βαθιά" [όπως η παρ. 5 ισχύει μετά τα άρθρα 107 του ν. 4759/2020 (Α' 245) και 122 παρ. 17 του ν. 4819/2021 (Α' 129)]. ΣΤ/ Σύμφωνα με το στοιχείο 43, "Κτίριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης είναι το κτίριο, που τόσο από το βιοκλιματικό σχεδιασμό του όσο και από τη χρήση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, παρουσιάζει πολύ υψηλή ενεργειακή κατάσταση σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ, όπως ισχύει και η σχεδόν μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα ενέργειας, που απαιτείται για τη λειτουργία της χρήσης του, καλύπτεται από ανανεώσιμες πηγές, μονάδες Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), καθώς και της παραγόμενης ενέργειας επιτόπου ή πλησίον". Ζ/ Σύμφωνα με το στοιχείο 46, "Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά. Η μόνωση και η επίστρωση - επικάλυψη της τελικής άνω επιφάνειας του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, δύναται να βρίσκονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου". Η/ Σύμφωνα με το στοιχείο 55 [πάντοτε του άρθρου 2 του ΝΟΚ], "Όροφοι είναι τα τμήματα του κτιρίου, τα οποία διαχωρίζονται καθ' ύψος από διαδοχικά δάπεδα, με μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση, όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις. Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη, ο τελευταίος όροφος του κτιρίου, δύναται να αποτελεί ενιαίο σύνολο με το χώρο κάτω από την στέγη, εφόσον ο πλέον ενιαίος χώρος πληροί τις ελάχιστες αποστάσεις ύψους, όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις". Θ/ Σύμφωνα με το στοιχείο 90 [άρθρο 122 παρ. 5 του ν. 4819/2021, Α' 129], "Ύψος κτιρίου σε κάθε σημείο είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως τη στάθμη της τελικής άνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου στη θέση αυτήν, στην οποία δεν συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επίστρωση - επικάλυψη. ...". Ι/ Σύμφωνα με το στοιχείο 93, "Φυτεμένες επιφάνειες είναι οι διαστρωμένες δομημένες επιφάνειες, που έχουν φυσικό ή εμπλουτισμένο χώμα και βλάστηση ή υδάτινες επιφάνειες σε συνδυασμό μεταξύ τους". ΙΑ/ Σύμφωνα με το στοιχείο 95, "Χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων είναι όσοι προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι σε κτίρια κατοικίας τα υπνοδωμάτια, οι χώροι διημέρευσης, οι κουζίνες, τα γραφεία. Οι χώροι κύριας χρήσης έχουν για τα κτίρια, που κατασκευάζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,50 μ." (όπως ισχύει μετά το άρθρο 100 του ν. 4759/2020, που μείωσε το ελεύθερο ύψος κάθε ορόφου από 2,65 μ., που είχε αρχικώς προβλεφθεί με το άρ. 2 περ. 95 του ΝΟΚ, σε 2,50 μ.). ΙΒ/ Τέλος, σύμφωνα με το στοιχείο 96, πάντοτε του άρθρου 2 του ΝΟΚ, "Χώροι βοηθητικής χρήσης είναι χώροι, που δεν προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι χώροι κυκλοφορίας, διάδρομοι, προθάλαμοι, κλιμακοστάσια, χώροι υγιεινής, μηχανοστάσια, αποθήκες, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, κτίρια παραμονής ζώων".

21. Επειδή, στο άρθρο 11 του ΝΟΚ με τίτλο «Συντελεστής δόμησης» καθορίζονται, μεταξύ άλλων, οι υπολογιζόμενες ή μη στον σ.δ. επιφάνειες του κτίσματος. Ειδικότερα, η παρ. 5 του άρθρου 11 ορίζει ότι "Στο συντελεστή δόμησης προσμετρώνται: α. Οι επιφάνειες των στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων του κτιρίου. β. Οι επιφάνειες των μη θερμαινόμενων στεγασμένων χώρων που διαθέτουν τουλάχιστον μία ανοιχτή πλευρά προς οποιονδήποτε ανοιχτό χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου και το μήκος του ανοίγματος είναι μικρότερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του χώρου αυτού. γ. Οι επιφάνειες των υπογείων οποιασδήποτε άλλης χρήσης εκτός αυτών που ορίζονται στην παρ. 6. δ. Οι επιφάνειες των ανοικτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό μεγαλύτερο του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί". Σύμφωνα με την παρ. 6 του ίδιου άρθρου 11, όπως ίσχυε κατά τον κρίσιμο χρόνο (μετά το άρθρο 104 του ν. 4759/2020, Α' 245), "Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται: α) [...] δ. Η επιφάνεια των υποχρεωτικών σύμφωνα με τον κτιριοδομικό κανονισμό, ανά κτίριο ή ανά τμήμα κτιρίου αυτοτελούς λειτουργίας, κοινόχρηστων κλιμακοστασίων συμπεριλαμβανομένων των ανελκυστήρων, των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων, και για επιφάνεια έως 30 τ.μ. ανά επίπεδο (όροφος, πατάρι) και ανά κλιμακοστάσιο και 40 τ.μ. στο επίπεδο της εισόδου του κτιρίου που διαθέτει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. [...] ε. Η επιφάνεια έως 25 τ.μ. ανά επίπεδο (όροφος, πατάρι, σοφίτα) και ανά κλιμακοστάσιο σε κάθε αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία, συμπεριλαμβανομένων των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων. [...] 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. [...] Στον υπολογισμό των παραπάνω ποσοστών των εσωτερικών εξωστών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου και οι διάδρομοι προς αυτούς. ιε. Σοφίτες [...] ιστ. Οι κατασκευές που ορίζονται στα άρθρα 16, 17 και 19 με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά, πλην του ηλιακού χώρου” [σημ.: το άρθρο 16, που παρετέθη στην προηγούμενη σκέψη, προβλέπει, μεταξύ άλλων, την κατασκευή έρκερ, το δε άρθρο 19, που παρατίθεται κατωτέρω, επιτρέπει την κατασκευή κτίσματος έως 35 τ.μ. στο δώμα του κτηρίου]. [...] “λ. Οι κλειστοί εσωτερικοί εξώστες (κλειστά πατάκια) και οι υποκείμενοι αποθηκευτικοί χώροι μέγιστου πλάτους 2,20 μ..”.

22. Επειδή, το άρθρο 15 του ΝΟΚ «Υψος κτιρίου [...]», κατά την αρχική του διατύπωση, είχε ως εξής: «1. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής: ... για συντελεστή δόμησης [σ.δ.] έως 0,8 ύψος 14,00 μ.[.] για [σ.δ.] έως 1,2 ύψος 17,25 μ., ... για [σ.δ.] 2,4 και άνω, το δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή με μέγιστο ύψος 32,00 μ. Σε περιπτώσεις κατασκευής φυτεμένων δωματίων επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% της καθαρής επιφάνειας δώματος τα ανωτέρω μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη προσαυξάνονται κατά 1,00 μ. και των στεγών κατά 0,40 μ. ...». Κατόπιν διαδοχικών τροποποιήσεων [βλ.: - άρθρο 20 παρ. 23 του ν. 4258/2014 (Α' 94), με το οποίο αντικαταστάθηκε το άρθρο 15 και προστέθηκε σε αυτό παράγρ. 8, - άρθρο 7 παρ. 13 περ. β' του ν. 4315/2014 (Α' 269), περί προσθήκης εδαφίου στην παράγρ. 8, προβλέποντος δυνατότητα υπέρβασης του ύψους του κτηρίου κατά 2 μ. σε περίπτωση κατασκευής φυτεμένου δώματος και μείωσης της κάλυψης του οικοπέδου κατά 5%, και - άρθρο 106 του ν. 4759/2020 (Α' 245)], το άρθρο 15 του ΝΟΚ αναδιαμορφώθηκε ως εξής: «1. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής: ... β) για συντελεστή δόμησης [σ.δ.] έως και 0,8, ύψος 14,00 μ., γ) για [σ.δ.] έως και 1,2, ύψος 17,25 μ, δ) ... ζ) για [σ.δ.] 2,6 και άνω, το δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή με μέγιστο ύψος 32,00 μ. ... 2. ... 8. Με την επιφύλαξη των διατάξεων του ν. 3028/2002 ... [αρχαιολογικός νόμος], 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».

23. Επειδή, με το άρθρο 10 του ΝΟΚ παρασχέθηκε η δυνατότητα αύξησης της δόμησης του οικοπέδου ή/και του ύψους του κτηρίου σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές, έναντι μείωσης της κάλυψης. Ειδικότερα, το εν λόγω άρθρο 10, μετά από επανειλημμένες τροποποιήσεις [με τα άρθρα 22 παρ. 10 ν. 4258/2014 (Α' 94), 7 παρ. 7 ν. 4315/2014 (Α' 269), 78 ν. 4495/2017 (Α' 167), 102 ν. 4759/2020 (Α' 245) και 252 ν. 4782/2021 (Α' 36)], διαμορφώθηκε ως εξής: «Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές. 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) των Δήμων Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, οι οποίοι είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των είκοσι χιλιάδων (20.000) κατοίκων, γ) των Δήμων Πάτρας, Λάρισας, Ηρακλείου, Χανίων, Βόλου, Ιωαννίνων, δ) των οικισμών με πληθυσμό μεγαλύτερο των πενήντα χιλιάδων (50.000) κατοίκων, σύμφωνα με την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμού, παρέχονται τα ακόλουθα κατά περίπτωση πολεοδομικά κίνητρα, κατόπιν σύμφωνης γνώμης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, εφόσον δεν εμπíπτουν 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 Β/2 [για τους συντελεστές Α, Β κ.λπ., βλ. άρθρο 3 του ΝΟΚ] και ίσος με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραη μονάδα με ελάχιστο το ένα: α. με την προϋπόθεση ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ 10%, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ 10%, β. [περίπτωση της οποίας έγινε χρήση στη συγκεκριμένη υπόθεση] 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. με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ 20%, απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του συντελεστή δόμησης, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ 20%, δ. με τις προϋποθέσεις: - ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ 25%, και - απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του συντελεστή δόμησης, - απόσυρσης κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού εντός τουλάχιστον τετάρτου του υπάρχοντος επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ 25%. 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. Η επιφάνεια, που αποδίδεται σε κοινή δημόσια χρήση, συνδέεται με κοινόχρηστο χώρο του ρυμοτομικού σχεδίου και η μία πλευρά της ταυτίζεται με όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με την προϋπόθεση ότι έχει βάθος τουλάχιστον ενάμισι (1,5) μ. Σε περίπτωση που η ως άνω παραχωρούμενη επιφάνεια υπερβαίνει το ελάχιστο επιτρεπόμενο, η μία πλευρά της ταυτίζεται κατ' ελάχιστο με το 1/3 του μήκους του προσώπου του οικοπέδου με τρόπο ώστε το βάθος της να είναι μικρότερο του πλάτους. Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής για τη διατύπωση της γνώμης του λαμβάνει υπόψη του ιδίως τα κριτήρια του περιβαλλοντικού οφέλους και της βέλτιστης απόδοσης σε κοινή χρήση. ε. ... η. ... 2. Η απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη, ... ενώ σε κάθε περίπτωση, το απομειούμενο οικόπεδο πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής. ...». Όπως αναφέρεται στην αιτιολογική έκθεση του νόμου και στα υπομνήματα

του Δημοσίου, οι μεγάλες ελληνικές πόλεις παρουσιάζουν “ένα μεγάλο ενεργειακό και περιβαλλοντικό αδιέξοδο” και στερούνται “ανοιχτών ιδιωτικών και κοινόχρηστων χώρων” και πρασίνου, ειδικώς δε “στην Αθήνα, το φαινόμενο της θερμικής νησίδας κάνει την πόλη να διαθέτει υψηλότερες θερμοκρασίες από τις περιαστικές περιοχές που την περιβάλλουν και διπλασιάζει το οικολογικό της αποτύπωμα”, ενώ με τις επίμαχες ρυθμίσεις του άρθρου 10 του ΝΟΚ σκοπείται η αναζωογόνηση των πόλεων, η αύξηση των ανοιχτών χώρων και του πρασίνου, η βελτίωση του μικροκλίματος, που επηρεάζεται από σημαντικούς παράγοντες [όπως την αρχιτεκτονική των κτηρίων, την ανάπτυξη των κτηριακών όγκων και τη σχέση τους με τους υπαίθριους χώρους], και τελικώς η βελτίωση του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος. Αναφέρεται επίσης ότι “ο υπολογισμός της επιβάρυνσης που επιφέρει η δόμηση, πέρα από [τον] συντελεστή δόμησης και την πυκνότητα του πληθυσμού, λαμβάνει πλέον υπόψη το ενεργειακό - περιβαλλοντικό της αποτύπωμα”. Όπως εξάλλου υπογραμμίζεται στην αιτιολογική έκθεση του νόμου, “η μεταβολή της αστικής μορφολογίας μπορεί να τροποποιήσει τοπικά τις ατμοσφαιρικές συνθήκες, τις τιμές βιοκλιματικών παραμέτρων όπως η θερμοκρασία και η υγρασία του περιβάλλοντος, η ταχύτητα και η διεύθυνση του ανέμου, καθώς και το ισοζύγιο ακτινοβολιών, επηρεάζοντας τη θερμική και οπτική άνεση μιας περιοχής. Για τις περιοχές αυτές, στις προβλέψεις του νέου Οικοδομικού Κανονισμού δίνεται η δυνατότητα αύξησης του συντελεστή δόμησης στις περιπτώσεις εκείνες που για το κτήριο επιλέγεται να περιοριστεί η κάλυψή του σε σχέση με την επιτρεπόμενη, ... όταν αποσύρεται και αντικαθίσταται με άλλο κτήριο που πληρεί συγκεκριμένες προϋποθέσεις ή όταν κατασκευάζεται με τέτοιο τρόπο ώστε να είναι εξαιρετικά περιορισμένο ή σχεδόν μηδενικό το ενεργειακό του αποτύπωμα”. Σε σχέση με την αύξηση του ύψους των οικοδομών, η αιτιολογική έκθεση αναφέρει ότι “Σε περιοχές όπου δεν υπάρχουν ειδικοί περιορισμοί, το μεγαλύτερο ύψος των κτ[η]ρίων συνοδεύεται από μικρότερη κάλυψη και σε συνάρτηση με το πλάτος των δρόμων, των ελεύθερων χώρων της πόλης και τις μεταξύ τους αποστάσεις επηρεάζει επίσης την κίνηση του αέρα και μπορεί να επιφέρει βελτίωση του μικροκλίματος στις δομημένες περιοχές υψηλής πυκνότητας. Ο αέρας μεταφέρει τη θερμότητα μακριά από τους ανθρώπους και τα κτήρια και με τον τρόπο αυτό επηρεάζει [την] ενεργειακή τους κατανάλωση. Υπό αυτούς τους όρους η προτεινόμενη αύξηση του συντελεστή δόμησης συνοδεύεται από τον περιορισμό του περιβαλλοντικού αποτυπώματος της δόμησης, και συνεπώς δεν συνιστά επιδείνωση αλλά βελτίωση της ποιότητας διαβίωσης και της ποιότητας του περιβάλλοντος”. Καθ’ όσον, τέλος, αφορά την ενδεχόμενη αύξηση της πυκνότητας κατοίκησης της περιοχής, ο νομοθέτης θεωρεί ότι αυτή αντισταθμίζεται, κατά τρόπο σύμφωνο προς το Σύνταγμα, από τη μείωση της κάλυψης, όπως έχει γίνει δεκτό με τις αποφάσεις της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας 4946 - 4948/1995, που έκριναν συνταγματικώς ανεκτή την αύξηση του συντελεστή δόμησης, λόγω της αντιστάθμισής της από την αύξηση του ακαλύπτου χώρου, και δέχθηκαν ότι ο όρος δομήσεως που αναφέρεται στο ύψος δεν συνιστά, καθ’ εαυτόν, δυσμενή μεταβολή των συνθηκών.

24. Επειδή, στο άρθρο 17 του ΝΟΚ, με τίτλο «Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις», ορίζεται μεταξύ άλλων ότι ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου παραμένει, τουλάχιστον κατά τα 2/3, χωρίς επίστρωση και φυτεύεται υποχρεωτικά σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστά (παράγρ. 2 περίπτ. α’, όπως διαμορφώθηκε με το άρθρο 122 παρ. 19 του ν. 4819/2021, Α’ 129). Στη δε παράγρ. 6 του ίδιου άρθρου 17, όπως αυτή διαμορφώθηκε με τα άρθρα 108 του ν. 4759/2020 (Α’ 245) και 122 παρ. 22 του ν. 4819/2021, ορίζεται ότι κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου ή γηπέδου, επιτρέπεται, αφενός, η κατασκευή διαφόρων εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση του κτηρίου (περ. α’), αφετέρου δε, «β) Η επέκταση υπογείων ορόφων με τις χρήσεις που ορίζονται στο άρθρο 11: Για οικόπεδα εμβαδού έως και εξακοσίων (600) τ.μ. επιτρέπεται έως τα όρια του οικοπέδου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη. Σε οικόπεδα εμβαδού από εξακόσια (600) τ.μ. έως χίλια (1000) τ.μ. επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου και έως τα όρια του οικοπέδου σε ποσοστό έως και 80% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη, σε ποσοστό έως και 30% του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων. Σε περίπτωση που στα οικόπεδα αυτά δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη οι απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης στον πρώτο υπόγειο όροφο, μπορεί να επεκτείνονται όλοι οι υπόγειοι όροφοι έως και 100% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη, σε ποσοστό έως και 15% του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων. Σε οικόπεδα εμβαδού άνω των χιλίων (1000) τ.μ. επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου και έως τα όρια του οικοπέδου σε ποσοστό έως και 70% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, δεν επιτρέπεται εξαγορά θέσεων στάθμευσης. Οι επεκτάσεις υπογείων ορόφων με τις χρήσεις που ορίζονται στο άρθρο 11 δύνανται να κατασκευαστούν εντός των ελαχίστων αποστάσεων Δ ή δ του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου του ακινήτου. Επίσης, δύνανται να κατασκευαστούν κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων εφόσον η στάθμη της πλάκας επικάλυψης βρίσκεται τουλάχιστον σαράντα (40) εκατοστά κάτω από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους. γ) Εντός και εκτός περιγράμματος κτιρίων και κάτω από την οριστική στάθμη εδάφους (υπόγειοι χώροι και ακάλυπτοι χώροι) επιτρέπονται υδατοδεξαμενές, πισίνες με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις σε επαφή με δομικά στοιχεία και με τα όρια του οικοπέδου».

25. Επειδή, το άρθρο 18 του ΝΟΚ, υπό τον τίτλο “Φυτεμένα δώματα”, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 109 του ν. 4759/2020 (Α’ 245) και ίσχυε τον κρίσιμο χρόνο, ορίζει τα εξής: “1. Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους, νέων νομίμως υφισταμένων κτιρίων ... επιτρέπεται, εφόσον δεν αντίκειται σε ειδικότερους όρους δόμησης που ισχύουν. Το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών με τη διαστρωμάτωση των εξειδικευμένων υλικών δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα σαράντα (40) εκατοστά πάνω από την άνω επιφάνεια της μόνωσης του δώματος και της στέγης και της επικάλυψής της. Η βλάστηση που αναπτύσσεται επάνω σε αυτό, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα τρία (3,00) μ. Το είδος της βλάστησης, το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών, το σύστημα της πολυεπίπεδης διαστρωμάτωσης των εξειδικευμένων υλικών και το αρδευτικό σύστημα περιγράφεται σε τεχνική έκθεση, όπως ορίζεται στην παρ. 2. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών επάνω στις απολήξεις των κλιμακοστασίων και τα φρεάτια των ανελκυστήρων. Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων πρέπει να μην προσβάλλει την αισθητική του κτιρίου και να εναρμονίζεται με τις υπόλοιπες κατασκευές που προβλέπονται σε αυτά, βάσει του άρθρου 19 του παρόντος. Ειδικά για τις στέγες πρέπει η φυτεμένη επιφάνεια να ακολουθεί την κλίση τους, ώστε να μην αλλοιώνεται η μορφή του κτιρίου. ... 2.α. Νέα κτίρια: Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους κτιρίων που κατασκευάζονται με άδειες δόμησης, ακολουθούνται οι καθοριζόμενες διαδικασίες πληρότητας και ελέγχου του ν. 4030/2011 (Α’ 249), όπως ισχύει, με την πρόσθετη υποβολή τεχνικής έκθεσης κατασκευής Φυτεμένης Επιφάνειας δώματος ή στέγης ή υπαίθριου χώρου. Η κατασκευή της φυτεμένης επιφάνειας συσχετίζεται με τις επί μέρους μελέτες του κτιρίου. Η ανωτέρω τεχνική έκθεση συντάσσεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές και κατευθυντήριες οδηγίες”. Εξάλλου, το άρθρο 19 του ΝΟΚ, με τίτλο «Κατασκευές πάνω από το κτίριο», επιτρέπει, μεταξύ άλλων, την κατασκευή χώρου κύριας χρήσης πάνω από το μέγιστο ύψος της περιοχής, έναντι της υιοθέτησης κατασκευαστικών λύσεων που θεωρούνται φιλικότερες προς το περιβάλλον, όπως είναι οι φυτεμένες επιφάνειες του προαναφερθέντος άρθρου 18 του ΝΟΚ. Το άρθρο 19, μετά από επανειλημμένες τροποποιήσεις [με τα άρθρα 7 παρ. 23 ν. 4315/2014 (Α’ 269), 110 ν. 4759/2020 (Α’ 245), 122 παρ. 29 ν. 4819/2021 (Α’ 129)], είχε διαμορφωθεί κατά τον κρίσιμο χρόνο ως εξής: «1. ... 2. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπονται: α) i. 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. ... 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. ii. Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35 τ.μ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 50% της συνολικής επιφάνειας του δώματος κτιρίου και επιπλέον τη δημιουργία φυτεμένων υπαίθριων χώρων, δωμάτων ορόφων (που προκύπτουν από υποχώρηση ορόφων) και ανοικτών εξωστών που συνολικά καλύπτουν το 50% της συνολικής επιφάνειας του δώματος κτιρίου. ... 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) Καπνοδόχοι, αγωγοί αερισμού, εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων ..., φωτοβολταϊκών συστημάτων και συστήματα παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, συστήματα διαχείρισης νωπού αέρα, ανεμιστήρες εξαερισμού και αντλίες θερμότητας. γ) Απολήξεις κλιμακοστασίων με στάση ανελκυστήρα στο δώμα (φυτεμένο ή μη) και φρεάτων ανελκυστήρων με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος 4,20 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Σε αυτήν την περίπτωση ο χώρος κύριας χρήσης της παρ. 2.α) δύναται να έχει μέγιστο εξωτερικό ύψος 4,20 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Πάνω στις απολήξεις αυτές απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης. Απολήξεις κλιμακοστασίων χωρίς στάση ανελκυστήρα στο δώμα (φυτεμένο ή μη) και μέγιστο εξωτερικό ύψος 3,40 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου».

26. Επειδή, με το άρθρο 25 «Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας» του ΝΟΚ, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 115 του ν. 4759/2020, παρέχεται κίνητρο αύξησης του συντελεστή δόμησης κατά 5%, εάν το κτήριο κατατάσσεται στην ανώτερη κατηγορία ενεργειακής απόδοσης του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίων (KENAK), και κίνητρο αύξησης του συντελεστή κατά 10% (του οποίου έγινε χρήση στην επίμαχη οικοδομική άδεια, όπως αναθεωρήθηκε), εάν κτήριο με χρήση κατοικίας καταναλώνει πρωτογενή ενέργεια μικρότερη του 16% του «Κτιρίου Αναφοράς» του ΚENAK, πάντοτε βάσει Μελέτης Ενεργειακής Απόδοσης που συντάσσεται και στις δύο αυτές περιπτώσεις. Ειδικότερα, το άρθρο αυτό ορίζει τα εξής: «1. Εάν το κτήριο κατατάσσεται, σύμφωνα με τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), στην ανώτερη κατηγορία ενεργειακής απόδοσης του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίων (KENAK), που εγκρίθηκε με την ... [κ.υ.α.] ΔΕΠΕΑ/οικ.178581/30.6.2017 ... (Β' 2367), ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 5%. 2. Σε κτίρια με χρήση κατοικίας με κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας μικρότερης του 16% του Κτιρίου Αναφοράς του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίων (KENAK), σύμφωνα με την Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 10%. ... 3. ... 4. Κατά τη φάση της υποβολής των δικαιολογητικών της άδειας στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ), κατατίθεται πλήρης φάκελος, που περιλαμβάνει τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), η οποία αποδεικνύει την ενεργειακή κατάταξη του κτιρίου, καθώς και τον λόγο κατανάλωσης ενέργειας τού υπό μελέτη κτιρίου προς την κατανάλωση ενέργειας του Κτιρίου Αναφοράς του. ... 6. Μετά το πέρας της κατασκευής, συμπληρώνεται στην Ταυτότητα Κτιρίου και προσκομίζεται στην ΥΔΟΜ που εξέδωσε την άδεια: α) Υπεύθυνη δήλωση του εποπτεύοντος μηχανικού, ότι το κτήριο κατασκευάστηκε τηρώντας τον ενεργειακό σχεδιασμό και τις ελάχιστες προδιαγραφές της ΜΕΑ. β) Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, που αποδεικνύει την επίτευξη του ενεργειακού στόχου της ΜΕΑ. γ) ...». Όπως αναφέρεται στην εισηγητική έκθεση του νόμου και στα υπομνήματα του Δημοσίου, οι ενεργειακές ανάγκες των κτηρίων αντιστοιχούν στο 40% της συνολικής κατανάλωσης ενέργειας και με τη ρύθμιση του άρθρου 25 σκοπείται η προώθηση της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων, της καθαρής ενέργειας και του βιώσιμου αστικού μετασχηματισμού και η παροχή κινήτρου για την ανέγερση κτηρίων που, χρησιμοποιώντας συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας ή ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, απαιτούν ελάχιστη κατανάλωση ενέργειας και επιτυγχάνουν το βέλτιστο βιοκλιματικό και ενεργειακό σχεδιασμό. Όπως τονίζεται, τα παλαιά κτήρια με κεντρικό σύστημα θέρμανσης παράγουν ρύπους, ενώ η μικρότερη κατανάλωση ενέργειας από τα νέα κτήρια οδηγεί σε μείωση εκπομπών άνθρακα και αστικών ρύπων και άρα δημιουργεί μικρότερο περιβαλλοντικό αποτύπωμα και οδηγεί στην αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής. Επίσης υπογραμμίζεται ότι οι απαιτητικές προδιαγραφές που ισχύουν για τα σύγχρονα κτήρια υψηλής ενεργειακής κατηγορίας συνεπάγονται αυξημένο κατασκευαστικό κόστος, ότι η ελληνική κοινωνία δεν είναι έτοιμη να ανταποκριθεί στην υποχρεωτική κατασκευή κτηρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας, λόγω της σημαντικής αύξησης του κόστους [μελετητικού, κατασκευαστικού και κόστους επίβλεψης] που θα επέφερε, και ότι χωρίς κίνητρο δεν πρόκειται να υπάρξει ανέγερση ενεργειακά αναβαθμισμένων οικοδομών. Τέλος, κατά τους ισχυρισμούς του Δημοσίου και των παρεμβαινόντων υπέρ της συνταγματικότητας του ΝΟΚ, το κίνητρο αφορά μόνον την αύξηση της δόμησης κατά 5% ή 10%, χωρίς αύξηση του ύψους της οικοδομής, και κρίνεται ιδιαίτερα συντηρητικό σε σχέση με το προσδοκώμενο και επιτυγχανόμενο όφελος για το περιβάλλον.

27. Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 3 του ΝΟΚ, όπως διαμορφώθηκε με το άρθρο 120 του αυτού ως άνω ν. 4759/2020, «Σε περίπτωση που συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των άρθρων 10 όσο και 25, η προσαύξηση του συντελεστή δόμησης υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε περίπτωση, επί του αρχικού συντελεστή», δηλαδή παρέχεται δυνατότητα διπλής προσαύξησης της δόμησης.

28. Επειδή, εξάλλου, με τον ν. 4269/2014 («Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη», Α' 142) και ακολούθως με τον ν. 4447/2016 («Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», Α' 241) καθιερώθηκε νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού (χωροταξικού και πολεοδομικού). Ειδικότερα, κατά το άρθρο 1 του ν. 4447/2016 (όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 2 παρ. 1 ν. 4759/2020, Α' 245), ως πολεοδομικός σχεδιασμός νοείται ο χωρικός σχεδιασμός, με τον οποίο καθορίζονται οι κανόνες και όροι για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο και την υπαίθρο (παρ. 1 περ. ε'), κατά δε το άρθρο 2 αυτού (άρθρο 99 παρ. 1 ν. 4685/2020, Α' 92), ο χωρικός σχεδιασμός «ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και διακρίνεται, ανάλογα με τον χαρακτήρα του, σε χωροταξικό ή πολεοδομικό» (παρ. 1 περ. α'). Στον πολεοδομικό σχεδιασμό υπάγονται, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 1 περ. β' του νόμου, τα πολεοδομικά σχέδια τα οποία εκπονούνται σε τοπική κλίμακα και διακρίνονται σε δύο επίπεδα σχεδιασμού, στο πρώτο των οποίων περιλαμβάνονται (βλ. αρ. 2 παρ. 2 του νόμου) τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ), τα οποία ρυθμίζουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της εδαφικής περιφέρειας μιας ή περισσότερων Δημοτικών Ενοτήτων, και τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ), τα οποία αποτελούν υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων, ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων. Στο δεύτερο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται, βάσει του άρθρου 2 παρ. 3 του νόμου, τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής (ΡΣΕ) του άρθρου 10, τα οποία αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή των σχεδίων του πρώτου επιπέδου. Κατά το άρθρο 7 του ν. 4447/2016 (όπως ισχύει μετά τον ν. 4759/2020), με τα ΤΠΣ καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, τα όρια πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης και οι

σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, καθώς και μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή (παρ. 1), τα σχέδια δε αυτά εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των Περιφερειακών και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και περιλαμβάνουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους (παρ. 2). Με τα ΤΠΣ καθορίζονται για κάθε δημοτική ενότητα, μεταξύ άλλων, Οικιστικές Περιοχές (ήτοι περιοχές που εξυπηρετούν τη διαβίωση και την οργανωμένη οικονομική και κοινωνική ζωή), στις οποίες περιλαμβάνονται όλες οι πολεοδομημένες περιοχές, οι οικισμοί προ του 1923 και οι προς πολεοδόμηση περιοχές, για τις τελευταίες των οποίων καθορίζεται, μεταξύ άλλων, η γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσής τους, ήτοι οι επιτρεπόμενες κατηγορίες χρήσεων γης, γενικών ή ειδικών, η πυκνότητα, ο σ.δ., μέσος και τελικός, και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και η γενική εκτίμηση των αναγκών κάθε πολεοδομικής ενότητας σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και εν γένει δημόσιες υποδομές και δίκτυα (άρθρο 7 παρ. 3). Το ΤΠΣ δύναται να τροποποιεί και να αναδιαμορφώνει τους ισχύοντες όρους δόμησης [άρθρο 7 παρ. 5, άρθρο 119 παρ. 6 ν. 4819/2021 (Α' 129)]. Τα ΤΠΣ και τα ΕΠΣ υπόκεινται σε Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και εγκρίνονται με π.δ. που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (άρ. 7 παρ. 7 και άρ. 8 παρ. 2β και 3). Στο άρθρο 9 παρ. 1 του ν. 4447/2016 καθορίζονται ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης στις οικιστικές περιοχές και ειδικά για περιοχές προοριζόμενες για χρήση κύριας κατοικίας ορίζεται ανώτατος σ.δ., 0,8, προβλέπεται όμως ότι διατηρούνται σε ισχύ ειδικές διατάξεις που προβλέπουν σ.δ. μεγαλύτερους από αυτούς της παρ. 1 (βλ. παρ. 4). Κατά το άρθρο 10 του νόμου [άρθρο 158 ν. 4876/2021 (Α' 251)] για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται η σύνταξη και έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ), το οποίο περιλαμβάνει το Ρυμοτομικό Σχέδιο και την Πράξη Εφαρμογής (παρ. 1) και εγκρίνεται κατά βάση με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνώμη του οικείου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. (παρ. 4γ). Με τα ΡΣΕ εξειδικεύονται οι ρυθμίσεις των ΤΠΣ και ΕΠΣ ως προς τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης και καθορίζονται οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομικοί χώροι της προς πολεοδόμησης περιοχής και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής (άρ. 10 παρ. 1). Με την ίδια απόφαση κυρώνεται και η οικεία Πράξη Εφαρμογής, όπου απαιτείται, η οποία συντάσσεται ταυτόχρονα με τα ΡΣΕ, σύμφωνα με τα άρθρα 8 και 9 του ν. 1337/1983 (παρ. 4 περ. δ' του άρ. 10). Ορίζεται τέλος ότι η έγκριση του ΡΣΕ έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 (παρ. 4 περ. ε' του άρ. 10).

29. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση προβάλλεται ότι οι ανωτέρω διατάξεις των άρθρων 10 παρ. 1 περ. β' (αύξηση σ.δ. οικοπέδου έναντι κατεδάφισης προϋφιστάμενου κτίσματος και μείωσης της κάλυψης), 15 παρ. 8 περ. γ' (προσαύξηση ύψους κατά 1 μ., λόγω φυτεμένου δώματος), 19 παρ. 2 (προσθήκη χώρου κύριας χρήσης 35 τ.μ. στο δώμα λόγω φύτευσης) και 25 (αύξηση σ.δ. λόγω ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου) του ΝΟΚ, κατ' εφαρμογή των οποίων εκδόθηκε η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια, όπως αναθεωρήθηκε, αντίκεινται στο άρθρο 24 του Συντάγματος, διότι παρέχουν, συλλήβδην σε όλη την επικράτεια και ασχέτως της φυσιογνωμίας κάθε περιοχής, τη δυνατότητα αύξησης του συντελεστή δόμησης, κατά παράβαση των ειδικών διατάξεων που έχουν θεσπισθεί με προεδρικά διατάγματα για κάθε περιοχή και υπερσχίζουν των γενικών διατάξεων του ΝΟΚ. Συναφώς, προβάλλεται ότι η εφαρμογή των επίμαχων διατάξεων του ΝΟΚ παραβιάζει τις αρχές του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού και της βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης και συνεπάγεται επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος, η οποία δεν αντισταθμίζεται από τα οφέλη της μείωσης της κάλυψης, της φύτευσης του δώματος και της αυξημένης ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου. Επιπλέον, προβάλλεται ότι οι ως άνω διατάξεις του ΝΟΚ, ερμηνευόμενες σύμφωνα με το Σύνταγμα, δεν εφαρμόζονται αυτομάτως και ευθέως ούτε επάγονται αυτοδικαίως αύξηση του συντελεστή δόμησης και του ύψους των οικοδομών σε όλες τις περιοχές της χώρας, αλλά το ακριβές μέγεθος του ύψους και του συντελεστή δόμησης ανά περιοχή καταλείπεται στην αρμοδιότητα του κανονιστικού νομοθέτη κατά την έγκριση ή τροποποίηση των εκάστοτε πολεοδομικών σχεδίων. Ως εκ τούτου, προβάλλεται ότι η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια εσφαλμένως εφάρμοσε ευθέως τις ανωτέρω διατάξεις του ΝΟΚ, χωρίς να έχει προηγηθεί τροποποίηση των ειδικών όρων δόμησης που έχουν καθορισθεί κανονιστικώς για τον Δήμο Αλίμου. Παρόμοιοι ισχυρισμοί περιέχονται και στην παρέμβαση της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδος. Από την άλλη πλευρά, το Δημόσιο και οι λοιποί παρεμβαίνοντες υπέρ της συνταγματικότητας του ΝΟΚ υποστηρίζουν ότι με τις διατάξεις αυτές παρέχεται στους οικοδομούντες η ευχέρεια της αύξησης του σ.δ. ή/και του ύψους των οικοδομών, ως «κίνητρο» για τη μείωση της κάλυψης του οικοπέδου [και τη δημιουργία επιπλέον ακαλύπτων χώρων], για τη φύτευση του δώματος και των εξωστών του κτίσματος και για την κατασκευή κτηρίων με μικρότερη ενεργειακή καταπόληση, και ότι τα κίνητρα αυτά αφορούν τον τρόπο δόμησης των οικοδομών, προϋποθέτουν και συμπληρώνουν τον πολεοδομικό σχεδιασμό χωρίς να τον αναιρούν, άρα μπορούν να θεσπίζονται οριζοντίως είτε για συγκεκριμένες περιοχές (βλ. άρθρο 10 του ΝΟΚ) είτε και ενιαία για όλη τη χώρα. Επίσης, στα υπομνήματα του Δημοσίου και των λοιπών παρεμβαίνόντων υποστηρίζεται ότι μικρές και λελογισμένες προσαυξήσεις στους όρους δόμησης (Σ.Δ., ύψος), σε στατιστικώς αμελητέα μεγέθη και σε κάποια σημεία των οικισμών, που διασφαλίζουν παράλληλα σημαντικά περιβαλλοντικά οφέλη (μείωση κάλυψης, αύξηση "κοινοχρήστων" χώρων και πρασίνου), δεν είναι ικανές να αναιρέσουν την πολεοδομική μορφή και τη φυσιογνωμία κάθε περιοχής και να επιδεινώσουν το περιβάλλον.

30. Επειδή, με το σύστημα των προπαρατεθεισών διατάξεων των άρθρων 10 παρ. 1 – που εφαρμόζεται εν προκειμένω, καθώς ο Δήμος Αλίμου, ως Δήμος της Περιφέρειας Αττικής, είχε κατά την τελευταία απογραφή πληθυσμό 42.872 κατοίκων, δηλαδή πληθυσμό μεγαλύτερο των 20.000 κατοίκων -, 15 παρ. 8, 19 παρ. 2 και 25 παρ. 1 και 2 του ΝΟΚ, θεσπίζονται οι προϋποθέσεις για την παροχή κινήτρων προσαύξησης των όρων δόμησης (συντελεστή δόμησης και ύψους) για την ανέγερση των κτηρίων. Συγκεκριμένα: Με το άρθρο 10 προβλέπονται τα κίνητρα, οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη μείωση της κάλυψης του κτηρίου, τη μείωση της κατάτμησης των οικοπέδων και την απελευθέρωση και αύξηση των κοινόχρηστων χώρων και των χώρων πρασίνου στον πυκνό πολεοδομικό ιστό επιβαρυσμένων πληθυσμιακά πόλεων. Οι ρυθμίσεις του άρθρου αυτού εφαρμόζονται στους Δήμους της Περιφέρειας Αττικής και της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, οι οποίοι είχαν κατά την πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των 20.000 κατοίκων, στους Δήμους Πάτρας, Λάρισας, Ηρακλείου, Χανίων, Βόλου και Ιωαννίνων, καθώς και σε οικισμούς με πληθυσμό μεγαλύτερο των 50.000 κατοίκων, εξαιρουμένων των παραδοσιακών οικισμών και των παραδοσιακών τμημάτων της πόλης, των ιστορικών τόπων και των περιοχών με αποκλειστική χρήση κατοικίας. Κατά τα προβλεπόμενα στο εν λόγω άρθρο 10, παρέχεται ως κίνητρο για την ανέγερση οικοδομών η κλιμακούμενη ποσοστιαία αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής, με αντιστάθμισμα την αντιστοίχως κλιμακούμενη ποσοστιαία μείωση της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου, σε συνάρτηση με τον συντελεστή Α επιρροής της μείωσης της κάλυψης ή της αύξησης του συντελεστή δόμησης (βλ. άρθρο 3). Το κίνητρο της αύξησης του συντελεστή δόμησης έναντι της μείωσης της κάλυψης παρέχεται είτε αυτοτελώς (ΑΧ10% αύξηση σ.δ. έναντι ΑΧ10% μείωσης του ποσοστού κάλυψης - περ. α') είτε σε συνδυασμό: με την απόσυρση κτηρίου κυρίας χρήσης, εμβαδού τουλάχιστον ενός τετάρτου του υπάρχοντος επιτρεπόμενου σ.δ. της περιοχής (οπότε παρέχεται ΑΧ15% αύξηση του σ.δ. έναντι ΑΧ15% μείωσης του ποσοστού κάλυψης - περ. β') ή με την απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης κτηρίου διά του σ.δ. (οπότε: ΑΧ20% αύξηση του σ.δ. έναντι ΑΧ20% μείωσης του ποσοστού κάλυψης - περ. γ') ή, σωρευτικά, με την απόδοση επιφάνειας σε κοινή δημόσια χρήση και την απόσυρση κτηρίου (οπότε: ΑΧ25% αύξηση του σ.δ. έναντι μειώσεως ΑΧ25% του ποσοστού κάλυψης - περ. δ') ή, τέλος, με την απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση του συνόλου του ακάλυπτου χώρου του ακινήτου (οπότε: αύξηση δόμησης κατά 35% έναντι μείωσης κάλυψης κατά 35% - περ. ζ'). Η παροχή του κινήτρου της αύξησης του συντελεστή δόμησης με τα ανωτέρω αντισταθμίσιμα (μείωση κάλυψης, απόσυρση κτηρίου, απόδοση

επιφάνειας ή του ακάλυπτου χώρου σε κοινή δημόσια χρήση) τελεί υπό τη συνδρομή σωρευτικά δύο προϋποθέσεων, που αφορούν, αφενός, στο εμβαδόν του οικοπέδου που οικοδομείται, το οποίο πρέπει να είναι μεγαλύτερο της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής, με προφανή σκοπό την ενθάρρυνση της συνένωσης όμορων οικοπέδων και της ενιαίας οικοδόμησής τους, και, αφετέρου, στον αριθμό των κτηρίων που ανεγείρονται, προδήλως προκειμένου να αποφεύγεται η διάσπαση του ακάλυπτου χώρου με τη δημιουργία πολλών μικρών κτηρίων. Περαιτέρω, με το ως άνω άρθρο 10 παρέχεται, πέραν της προσαύξησης του συντελεστή δόμησης, και προσαύξηση του επιτρεπόμενου ύψους, έως το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 15, για τον προσαυξημένο συντελεστή δόμησης. Το κίνητρο της προσαύξησης του ύψους δεν παρέχεται, όμως, προκειμένου περί περιοχών, το πολεοδομικό καθεστώς των οποίων προβλέπει ύψος χαμηλότερο από το ανώτατο επιτρεπόμενο κατά το άρθρο 15 του ΝΟΚ, οπότε, στην περίπτωση αυτή, παρέχεται κίνητρο προσαύξησης του ύψους κατά ένα μέτρο, εφόσον συντρέχουν οι ανωτέρω προϋποθέσεις του άρθρου 10, και επιπλέον κατά ένα μέτρο, εφόσον ισχύει μία από τις προϋποθέσεις της παραγράφου 8 του άρθρου 15. Το τελευταίο αυτό άρθρο (το οποίο ρυθμίζει, πλην άλλων, τα ζητήματα του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους και της αφετηρίας μέτρησης των υψών) προβλέπει, στην παράγραφο 8, την παροχή του κινήτρου της προσαύξησης του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους του κτηρίου έως 1 μέτρο, εφόσον ισχύει μία από τις προϋποθέσεις της παραγράφου αυτής, δηλαδή χρήση του ισογείου ή του ελεύθερου ημιυπαίθριου χώρου της pilotis ως χώρου στάθμευσης, δημιουργία φυτεμένου δώματος, μείωση ποσοστού κάλυψης κατά 5%, και έως 2 μέτρα, όταν συντρέχουν σωρευτικά δύο ή και περισσότερες από τις ανωτέρω προϋποθέσεις. Περαιτέρω, στο πλαίσιο του άρθρου 19, που ορίζει τα σχετικά με τις κατασκευές πάνω από το κτήριο, προβλέπεται η δυνατότητα κατασκευής, πάνω από το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, χώρου κυρίας χρήσης (αποκλειστικής ή κοινόχρηστης), μεγίστου εμβαδού 35 τ.μ. και μεγίστου ύψους 3,40 μ., ως κίνητρο για τη δημιουργία φυτεμένου δώματος, το οποίο είτε καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειάς του, είτε το 50% αυτής, με επιπλέον δημιουργία φυτεμένων υπαίθριων χώρων, δωματίων ορόφων και ανοικτών εξωστών, συνολικής επιφάνειας ίσης με το 50% της συνολικής επιφάνειας του δώματος του κτηρίου. Τέλος, με το άρθρο 25 παρέχεται κίνητρο της προσαύξησης του συντελεστή δόμησης, χωρίς προσαύξηση στο ύψος (όπως, αντιθέτως, ρητώς προβλέπεται στην περίπτωση του άρθρου 10), κατά 5% ή 10%, για την κατασκευή κτηρίων, τα οποία διαθέτουν βιοκλιματικό και ενεργειακό σχεδιασμό, απαιτούν ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας και χρησιμοποιούν συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας ή ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.

31. Επειδή, οι διατάξεις του άρθρου 15 παρ. 1 του ΝΟΚ (με τις οποίες ορίζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών σε συνάρτηση προς τον ισχύοντα στην περιοχή συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με την κλίμακα που ορίζει το εν λόγω άρθρο 15), ερμηνευόμενες σε συνδυασμό προς τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 4 και 5, δεν έχουν την έννοια ότι καταργούν τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις των διαταγμάτων, με τις οποίες καθορίζεται κατά περίπτωση το ανώτατο ύψος των κτηρίων, αλλά ότι οι ειδικές αυτές διατάξεις κατισχύουν εκείνων του άρθρου 15, τούτο, όμως, υπό την αυτονομία προϋπόθεση ότι το καθοριζόμενο από τις ειδικές διατάξεις αριθμητικός ύψος δεν υπερβαίνει το ανώτατο όριο που καθορίζεται από τις διατάξεις του εν λόγω άρθρου 15 του ΝΟΚ. Αντίθετη ερμηνεία, κατά την οποία με το άρθρο 15 του ΝΟΚ καθορίζεται, συλλήβδην για όλες τις περιοχές της χώρας, το ανώτατο ύψος των οικοδομών σε συνάρτηση με τον ισχύοντα σ.δ., θα ήταν αντίθετη προς το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, το οποίο, όπως ήδη εκτέθηκε, επιτάσσει την ορθολογική πολεοδόμηση των οικισμών με τη θέσπιση εξειδικασμένων όρων δομήσεως για τον καθένα, κατόπιν μελέτης των τοπικών συνθηκών και της φυσιογνωμίας κάθε περιοχής και με τη συμμετοχή του οικείου ΟΤΑ και των ενδιαφερομένων πολιτών, δεν επιτρέπει δε την, διά γενικής διατάξεως και χωρίς την επιστημονική μελέτη που καταρτίζεται, κατά την ισχύουσα νομοθεσία, στο πλαίσιο του σχεδιασμού κάθε περιοχής, κατάργηση, συλλήβδην, των ειδικών όρων δομήσεως που είχαν θεσπισθεί για κάθε περιοχή, κατόπιν τηρήσεως των ανωτέρω συνταγματικών εγγυήσεων (βλ. ΣτΕ Ολομ. 705/2020).

32. Επειδή, με τις ανωτέρω παρατεθείσες διατάξεις των άρθρων 10, 15 παρ. 8, 19 παρ. 2 και 25 του ΝΟΚ εισήχθη σύστημα, με το οποίο θεσπίζονται σε γενικό και αφηρημένο επίπεδο, τα κίνητρα της προσαύξησης των όρων δόμησης (συντελεστή δόμησης, ύψους) για την ανέγερση των κτηρίων, με αντιστάθμισμα τη μείωση της κάλυψης, την αύξηση ακάλυπτων κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου, καθώς και την ενεργειακή αναβάθμιση των κτηρίων. Όπως προκύπτει από τις σχετικές αιτιολογικές εκθέσεις που συνοδεύουν τις επίμαχες διατάξεις, η θέσπιση του συστήματος των κινήτρων/αντισταθμισμάτων του ΝΟΚ εκκινεί από την ανάγκη υιοθέτησης νέων πρακτικών που συμβάλλουν στην επιβράδυνση της κλιματικής υποβάθμισης, τη βελτίωση των δαπανών χρήσης των κτηρίων και των κοινωνικών παραμέτρων που σχετίζονται με το δομημένο περιβάλλον. Ειδικότερα, κατά τα αναφερόμενα στις αιτιολογικές εκθέσεις, στο πλαίσιο της αντιμετώπισης των νέων δεδομένων που τίθενται από την κλιματική αλλαγή, και λαμβάνοντας υπ' όψιν το ενεργειακό αποτύπωμα των κτηρίων, το σύστημα των κινήτρων του ΝΟΚ αποσκοπεί στην αύξηση του πρασίνου και των κοινόχρηστων χώρων, στη βελτίωση του μικροκλίματος και της "Θερμικής άνεσης" των αστικών περιοχών υψηλής οικιστικής πυκνότητας, καθώς και των υποβαθμισμένων ή προβληματικών περιοχών της πόλης, αλλά και στην ενθάρρυνση κατασκευής κτηρίων όσο το δυνατόν λιγότερο ενεργοβόρων ή με εξαιρετική ενεργειακή απόδοση. Κατά την εισηγητική έκθεση, η αυξημένη δόμηση (διά της προσαυξήσεως του σ.δ.) και το μεγαλύτερο ύψος, που παρέχονται ως κίνητρα, συνοδεύονται από αντισταθμισματά (μικρότερη κάλυψη, περισσότεροι ελεύθεροι χώροι και χώροι πρασίνου), τα οποία είναι κατ' αρχήν πρόσφορα να συμβάλουν στον περιορισμό του περιβαλλοντικού αποτυπώματος της δόμησης σε σχέση με τα υφιστάμενα κτήρια με μικρότερη δόμηση. Επίσης, στον υπολογισμό της επιβάρυνσης που επιφέρει η δόμηση, λαμβάνονται υπ' όψιν όχι μόνον ο συντελεστής δόμησης και η πυκνότητα του πληθυσμού αλλά και το ενεργειακό - περιβαλλοντικό της αποτύπωμα. Η λήψη υπ' όψιν της τελευταίας αυτής παραμέτρου δικαιολογεί, κατά την εισηγητική έκθεση, την παροχή του κινήτρου της προσαύξησης του συντελεστή δόμησης, με αντιστάθμισμα την ενεργειακή αναβάθμιση των κτηρίων, καθ' όσον τα παλαιά ενεργοβόρα κτήρια παράγουν περισσότερους ρύπους από τα νεότερα που ενσωματώνουν σύγχρονες τεχνολογίες και ενεργειακά συστήματα, με αποτέλεσμα τα παλαιότερα ενεργοβόρα κτήρια με μικρότερη δόμηση να επιβαρύνουν πολύ περισσότερο το περιβάλλον από τα νεότερα, τα οποία, αν και με αυξημένη δόμηση, διαθέτουν σημαντικά μικρότερο ενεργειακό αποτύπωμα. Το δε μεγαλύτερο ύψος των κτηρίων, συνοδευόμενο από μικρότερη κάλυψη και σε συνάρτηση με το πλάτος των δρόμων, των ελεύθερων χώρων της πόλης και τις μεταξύ τους αποστάσεις, μπορεί να επιφέρει βελτίωση του μικροκλίματος στις δομημένες περιοχές υψηλής πυκνότητας, καθ' όσον επιδρά στην καλύτερη κίνηση του αέρα, ο οποίος μεταφέρει τη θερμότητα μακριά από τους ανθρώπους και τα κτήρια, επηρεάζοντας, κατ' αυτόν τον τρόπο, την ενεργειακή τους κατανάλωση. Υπό τα δεδομένα αυτά, και με το σύστημα των επίμαχων διατάξεων του ΝΟΚ θεσπίζονται, διά των παρεχομένων με αυτές προσαυξήσεων στον συντελεστή της δόμησης και το ύψος, κίνητρα για την ανέγερση κτηρίων με ευνοϊκότερους όρους δόμησης από τους ισχύοντες στην περιοχή του οικοδομούμενου ακινήτου, εντούτοις, το σύστημα αυτό δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι, ως εκ του περιεχόμενου των σχετικών διατάξεων, επιφέρει, καθ' εαυτό, επιδείνωση των συνθηκών διαβίωσης και υποβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος. Και τούτο, κατά πρώτον, διότι, η προσαύξηση του συντελεστή δόμησης, η οποία μάλιστα, για την παροχή του κινήτρου αυτού, εξορθολογίζεται, κατά τα ανωτέρω, με τον Συντελεστή Α επιρροής της αύξησης του σ.δ. (ΑΧ 10%, ΑΧ15%, ΑΧ20%, ΑΧ25%), αυξάνει μεν την πραγματοποιούμενη δόμηση, αυτή όμως, αριθμητικώς και ποσοστιαίως υπολογιζόμενη, δεν παρίσταται προδήλως υπέρμετρη, ώστε να άγει, άνευ άλλου, σε ανεπίτρεπτη συνταγματικά επιδείνωση των όρων διαβίωσης και του περιβάλλοντος (βλ., εν προκειμένω, τα δεδομένα της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας που παρατίθενται στη σκέψη 38: συνολική αύξηση κατά 17,5%, δηλ. κατά 74 τ.μ., επί

επιτρεπόμενης, προ κινήτρων, δόμησης 425 τ.μ.). Ο δε όρος δομήσεως που αναφέρεται στο ύψος δεν συνιστά, καθ' εαυτόν, δυσμενή μεταβολή των συνθηκών, αλλά αξιολογείται σε συγκεκριμένο χωρικό πλαίσιο αναφοράς, σε συσχέτιση και με το περιεχόμενο του όλου σχεδιασμού, στον οποίον εντάσσεται (πρβλ. ΣτΕ Ολομ.: 1761/2019, 1305/2019). Κατά δεύτερον, διότι τα κίνητρα συνοδεύονται από τα ανωτέρω αντισταθμίσιμα της μείωσης της κάλυψης, της δημιουργίας κτηρίων υψηλής ενεργειακής απόδοσης και της αύξησης των κοινόχρηστων χώρων και των χώρων πρασίνου, τα οποία συνιστούν, κατά κοινή πείρα, ευνοϊκά για το περιβάλλον στοιχεία. Συνεπώς, οι επίμαχες διατάξεις του ΝΟΚ δεν αντίκεινται, κατ' αρχήν, ως εκ του περιεχομένου τους, στο τιθέμενο από τις ανωτέρω συνταγματικές διατάξεις (άρθρο 24 παρ. 2 Συντ.) πλαίσιο, το οποίο επιτάσσει τη διασφάλιση των βέλτιστων όρων διαβίωσης και την απαγόρευση λήψης μέτρων που επιφέρουν επιδείνωση των όρων διαβίωσης και του οικιστικού περιβάλλοντος. Περαιτέρω, οι ίδιες ρυθμίσεις, διαπνεόμενες από την ανάγκη αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής, παρίστανται αναγκαίες και πρόσφορες για την επίτευξη των θεμιτών κατά το Σύνταγμα ως άνω φιλοπεριβαλλοντικών σκοπών, στους οποίους αποβλέπουν τα προβλεπόμενα με αυτές αντισταθμίσιμα, δηλαδή της αύξησης των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου, της μείωσης εκπομπής ρύπων από τα κτήρια και της εξοικονόμησης ενέργειας, καθώς και της βελτίωσης του μικροκλίματος, και δεν είναι δυσανάλογες σε σχέση με τους σκοπούς αυτούς. Η καταλληλότητα δε των ρυθμίσεων αυτών δεν αναιρείται από το γεγονός ότι είναι νοητές και άλλες πρόσφορες ρυθμίσεις για την ικανοποίηση των αυτών ως άνω επιδιωκόμενων σκοπών. Ούτε, εξάλλου, απομειώνει τη σημασία των κινήτρων αυτών και πολύ περισσότερο δεν θεμελιώνει την αντισυνταγματικότητά τους, το γεγονός ότι η εφαρμογή τους ενδέχεται να καθίσταται οικονομικώς επωφελής για όσους τα αξιοποιούν, διότι αυτό αυξάνει την ελκυστικότητά τους και διασφαλίζει την αποδοχή τους από την κοινωνία, η δε επικερδής αξιοποίηση της γης υπό συνθήκες που διασφαλίζουν την επιβράδυνση της κλιματικής αλλαγής, όχι απλώς δεν αντιστρατεύεται αλλά, αντιθέτως, μπορεί να εναρμονίζεται με το συνταγματικό ζητούμενο της προστασίας και βελτίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος. Στο πλαίσιο αυτό, η αύξηση, καθ' εαυτή, ορισμένων πολεοδομικών μεγεθών δεν μπορεί να θεωρηθεί εκ προοιμίου αντίθετη προς το Σύνταγμα, υπό την αυτονόητη, πάντως, προϋπόθεση ότι έχει αποτελέσει αντικείμενο σχεδιασμού, στάθμισης και μελέτης και υπαχθεί στη δέουσα διοικητική διαδικασία, η οποία περιλαμβάνει και την προβλεπόμενη διαβούλευση. Περαιτέρω, ο νομοθέτης δεν κωλύεται να μεταβάλλει αντιλήψεις ως προς την ισορροπία μεταξύ επιμέρους όρων δόμησης, ο επανακαθορισμός δε της μεταξύ τους σχέσης ούτε εκ προοιμίου αντίθετη προς το Σύνταγμα επιδείνωση των όρων διαβίωσης συνιστά ούτε στο "πολεοδομικό κεκτημένο" προσκρούει, το οποίο, ανεξάρτητα από την έννοια του, δεν αποκλείει οι ίδιες διατάξεις να κρίνονται ισχυρές σε ορισμένες περιπτώσεις και ανίσχυρες σε άλλες (βλ. τέτοια περίπτωση στην Ολ.ΣτΕ 10/1988). Εξάλλου, η συμβατότητα του συστήματος κινήτρων με το Σύνταγμα δεν αναιρείται από το γεγονός ότι ο νόμος που τα προβλέπει περιλαμβάνει και άλλες διατάξεις, λιγότερο ή περισσότερο πρόσφορες για την ικανοποίηση του ίδιου σκοπού δημοσίου συμφέροντος. Κατόπιν των ανωτέρω, από της ίδιας ως άνω εξεταζόμενης απόψεως του περιεχομένου των επίμαχων διατάξεων, το σύστημα των κινήτρων του ΝΟΚ δεν υπερβαίνει ούτε τα τιθέμενα από την αρχή της αναλογικότητας (άρθρο 25 παρ. 1 Συντάγματος) ανωτέρω όρια. Μειοψήφησαν ο Αντιπρόεδρος Ι. Γράβαρης και οι Σύμβουλοι Τ. Κόμβου, Μ. Σωτηροπούλου, Μ. Τριπολιτσιώτη, Β. Ανδρουλάκης, Κ. Μαρίνου, Ε. Γεωργίου, Ά. Μπόνου καθώς και η Πάρεδρος Μ. Μπαμπίλη, οι οποίοι υποστήριξαν την άποψη που εκτίθεται στη σκέψη 35.

33. Επειδή, οι ρυθμίσεις των διατάξεων των άρθρων 10 παρ. 1 (αύξηση συντελεστή δόμησης - σ.δ. - του οικοπέδου έναντι μείωσης της κάλυψης ή και άλλων αντισταθμισμάτων), 15 παρ. 8 περ. γ' και δ' (προσαύξηση ύψους κατά 2 μ., λόγω φυτεμένου δώματος και λόγω μείωσης της κάλυψης), 19 παρ. 2 (προσθήκη χώρου κύριας χρήσης 35 τ.μ. στο δώμα λόγω φύτευσης) και 25 (αύξηση σ.δ. λόγω ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου) του ΝΟΚ, με τις οποίες θεσπίζονται κίνητρα προσαύξησης των όρων δόμησης (συντελεστή δόμησης, ύψους), υπαγορευόμενες από την αντίληψη του νομοθέτη για την επιβράδυνση της κλιματικής αλλαγής, κατά τα προεκτεθέντα, δεν παύουν να αποτελούν διατάξεις προεχόντως πολεοδομικής φύσεως και δεν αφορούν απλώς τον τρόπο δόμησης και παραγωγής κτηρίων, ούτε έχουν αμιγώς τεχνικό χαρακτήρα. Η εφαρμογή τους δε, συνεπάγεται ουσιώδεις αποκλίσεις από τους ισχύοντες κατά το πολεοδομικό καθεστώς κάθε περιοχής όρους δόμησης (σ.δ., ύψος), οι οποίες, κατά το Σύνταγμα, δεν είναι επιτρεπτές διά της θεσπίσεως γενικών διατάξεων, οριζόντιας εφαρμογής, αλλά επιτρέπονται μόνον στο πλαίσιο του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού, με τον καθορισμό των όρων δομήσεως που προσιδιάζουν σε κάθε περιοχή, επί τη βάση αντικειμενικών πολεοδομικών κριτηρίων, την τήρηση των οποίων διασφαλίζει η, εκπονούμενη σε κάθε στάδιο σχεδιασμού, ειδική επιστημονική μελέτη των τοπικών συνθηκών και της φυσιογνωμίας της περιοχής και με τη συμμετοχή του οικείου ΟΤΑ. Για τον λόγο αυτόν, οι ως άνω ρυθμίσεις δεν μπορούν να υλοποιούνται απευθείας με την έκδοση ατομικών πράξεων, ήτοι συγκεκριμένων οικοδομικών αδειών, άλλως αντίκεινται στις απορρέουσες από το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος ως άνω αρχές του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού. Με τις αρχές αυτές θα ήταν συμβατή η αύξηση, απευθείας, μέσω οικοδομικής άδειας και χωρίς παρεμβολή πολεοδομικού σχεδιασμού, των μεγεθών του κτηρίου, μόνον εφόσον αυτή είναι επουσιώδης και υπαγορεύεται και από άλλους σκοπούς δημοσίου συμφέροντος που επικαλείται ο νομοθέτης και οι οποίοι υπόκεινται, πάντως, στον έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή (αντισεισμική θωράκιση, διευκόλυνση εμποδιζόμενων προσώπων, θερμομόνωση κ.λπ.). Ειδικώς καθ' όσον αφορά την ανέγερση κτίσματος στο δώμα των οικοδομών, το Δικαστήριο κρίνει ότι και το ζήτημα αυτό εντάσσεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό, υπό την έννοια ότι ο πολεοδομικός νομοθέτης είναι ελεύθερος να προβλέψει ή να απαγορεύσει την ανέγερση του εν λόγω κτίσματος σε συγκεκριμένη περιοχή, εκτιμώντας τις ανάγκες, τη φυσιογνωμία και τις ιδιαιτερότητές της, διάφορο δε είναι το ζήτημα της προσμέτρησης ή μη του εν λόγω κτίσματος στον συντελεστή δόμησης, το οποίο θεμιτώς αποτελεί κατ' αρχήν, σύμφωνα με τα κατωτέρω εκτιθέμενα (βλ. σκέψη 41), αντικείμενο ρύθμισης του ΝΟΚ. Κατά την άποψη όμως της Συμβούλου Ό. Ζύγουρα, η δυνατότητα κατασκευής κτίσματος στο δώμα πολυκατοικίας δεν αποτελεί, καθ' εαυτήν, αντικείμενο ρυθμίσεως της πολεοδομικής νομοθεσίας και τοπικού πολεοδομικού νομοθέτη, αλλά το ζήτημα αυτό αποτελεί αντικείμενο ρυθμίσεως του Οικοδομικού Κανονισμού.

34. Επειδή, περαιτέρω, λόγω του, κατά τα ανωτέρω, προέχοντος πολεοδομικού χαρακτήρα των επίμαχων διατάξεων, το σύστημα των κινήτρων του ΝΟΚ δεν μπορεί να αποτελεί αντικείμενο ρύθμισης σε γενικό και αφηρημένο επίπεδο αλλά πρέπει, κατά το Σύνταγμα, να ενταχθεί στον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο οποίος υπόκειται στον θεμελιώδη κανόνα της προστασίας και βελτίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος και, κατ' επέκταση, στη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων της περιοχής που αφορά. Δοθέντος δε ότι, εφόσον συντρέχουν οι ανωτέρω συνταγματικές προϋποθέσεις του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού (πολεοδομικά κριτήρια, ειδική επιστημονική μελέτη), δεν αποκλείεται η θέσπιση και όρων δόμησης που αποκλίνουν από αυτούς που προέβλεπε το προηγούμενο πολεοδομικό καθεστώς της σχεδιαζόμενης περιοχής, τούτο δε ακόμα και προς την κατεύθυνση της αύξησης ορισμένων από τα επιτρεπόμενα με αυτούς μεγέθη (ύψος, δόμηση κ.λπ., βλ. ΣτΕ 2322/2022, 914/2017 7μ.), στον πολεοδομικό νομοθέτη απόκειται να συμπεριλάβει τα κίνητρα στον τοπικό σχεδιασμό, κατόπιν σταθμίσεως των συνεπειών τους στο οικιστικό περιβάλλον της περιοχής, όπου αυτά εφαρμόζονται, τεκμηριώνοντας τη σχετική κρίση του με ειδική επιστημονική μελέτη, η οποία καταρτίζεται στο πλαίσιο της διαδικασίας έγκρισης του σχεδιασμού κατά την οικεία νομοθεσία και λαμβάνει υπόψη τη θέση, τον βαθμό της οικιστικής ανάπτυξης του κάθε οικισμού, τις ιδιαιτερότητες, τα χαρακτηριστικά και την εν γένει φυσιογνωμία του. Στοιχείο της μελέτης πρέπει να αποτελεί, επίσης, και ο καθορισμός της συνολικής επιβάρυνσης της περιοχής, στην οποία εφαρμόζονται τα κίνητρα, ώστε να μην υπερβαίνει το όριο, πέρα από το οποίο αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής με βάση το οικοδομικό σύστημα που έχει ήδη αναπτυχθεί και τους

ισχύοντες σε αυτήν όρους δόμησης και τις χρήσεις. Περαιτέρω, πρέπει να λαμβάνεται υποχρεωτικώς υπόψη, ως μία από τις συνιστώσες της πολεοδομικής φυσιογνωμίας της περιοχής, η οικιστική πυκνότητά της, ώστε η εφαρμογή των κινήτρων να μην συνεπάγεται υπέρβαση του ορίου κορεσμού, το οποίο εκτιμάται ξεχωριστά για κάθε περιοχή, ενόψει και του ισχύοντος σε αυτήν συντελεστή δόμησης και των οικιστικών συνθηκών που δημιουργήθηκαν με βάση τον συντελεστή αυτόν. Τούτο, προκειμένου να μην επιβαρύνονται περαιτέρω περιοχές, στις οποίες ισχύει ήδη υψηλός συντελεστής, αλλά και να διατηρούνται κατά το δυνατόν οι ευμενείς πολεοδομικές συνθήκες στις περιοχές με πολύ χαμηλό συντελεστή δόμησης (πρβλ. Ολ.ΣτΕ 2366-7/2007). Με την ειδική επιστημονική μελέτη που απαιτείται να εκπονηθεί κατά το στάδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού, πρέπει να τεκμηριώνεται αν, ενόψει των ανωτέρω παραμέτρων, που ανάγονται στη φυσιογνωμία, τις ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες του οικισμού που αφορά, το «προσδοκώμενο» περιβαλλοντικό όφελος, παρά την αύξηση της δόμησης και του ύψους που επέρχεται με τα κίνητρα, παραμένει σημαντικό για τον οικισμό και ότι, αντιθέτως, δεν επέρχεται επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος και των όρων διαβίωσης, η ποιότητα των οποίων δεν κρίνεται, πάντως, μόνο σε επίπεδο ιδιοκτησίας ή οικοδομικού τετραγώνου, αλλά, κυρίως, σε επίπεδο πολεοδομικής ενότητας και, περαιτέρω, πόλης. Και τούτο διότι ένα, κατ' αρχήν, φιλικό προς το περιβάλλον κίνητρο ανέγερσης κτηρίου, δεν αποκλείεται, εν τέλει, να επιφέρει επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος και των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων της περιοχής, όταν η αύξηση της δόμησης και του ύψους επισκιάζει, ενόψει των χαρακτηριστικών της περιοχής, το όποιο περιβαλλοντικό όφελος, αφού δεν αποκλείεται ένα περιβαλλοντικό κίνητρο να μην είναι τόσο σημαντικό ή το ίδιο σημαντικό σε δυο περιοχές της χώρας. Τέλος, η επιλογή του πολεοδομικού νομοθέτη να συμπεριλάβει, σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία, τα κίνητρα στον σχεδιασμό κάθε περιοχής ελέγχεται δικαστικώς, από την άποψη της συμβατότητάς της προς τις ανωτέρω συνταγματικές επιταγές του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού και της απαγόρευσης λήψεως μέτρων που επιδεινώνουν το οικιστικό περιβάλλον και τους όρους διαβίωσης των κατοίκων, αλλά και προς την αρχή της αναλογικότητας (άρθρο 25 παρ. 1). Κατόπιν των ανωτέρω, το σύστημα των κινήτρων του ΝΟΚ αντikeείται στο άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος. Τούτο όχι, κατ' αρχήν, εξαιτίας του περιεχομένου των επίμαχων διατάξεων, κατά τα γενόμενα ανωτέρω δεκτά, αλλά για τον λόγο ότι παρέχεται με τις διατάξεις αυτές, απ' ευθείας στις υπηρεσίες δόμησης, η δυνατότητα να εκδίδουν οικοδομικές άδειες, κατ' απόκλιση, και μάλιστα ουσιώδη, από τους ισχύοντες με βάση το πολεοδομικό καθεστώς κάθε περιοχής όρους δόμησης (βλ. όμως μειοψηφία στην αμέσως επόμενη σκέψη).

35. Επειδή, μειοψήφησαν ο Αντιπρόεδρος Ι. Γράβαρης και οι Σύμβουλοι Τ. Κόμβου, Μ. Σωτηροπούλου, Μ. Τριπολιτσιώτη, Β. Ανδρουλάκης, Κ. Μαρίνου, Ε. Γεωργούτσου και Ά. Μπόνου, οι οποίοι υποστήριξαν την ακόλουθη άποψη, με την οποία ετάχθη και η Πάρεδρος Μ. Μπαμπίλη: Το άρθρο 24 του Συντάγματος απευθύνει στον κοινό νομοθέτη και στην κατ' εξουσιοδότησή του κανονιστικώς δρώσα Διοίκηση την επιταγή να σχεδιάζουν κάθε οικιστική περιοχή σύμφωνα με τους κανόνες της επιστήμης και να καθορίζουν τους όρους δόμησης με γνώμονα τη βελτίωση του υφιστάμενου οικιστικού περιβάλλοντος, με κριτήρια τη φέρουσα ικανότητα, τη φυσιογνωμία και τις ανάγκες κάθε οικισμού και με σκοπό την εξυπηρέτηση της λειτουργικότητάς του και την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων του. Κατά συνέπεια, η ως άνω συνταγματική διάταξη επιβάλλει στον νομοθέτη να λαμβάνει θετικά μέτρα με σκοπό τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων κάθε περιοχής και, πάντως, να απέχει από ρυθμίσεις οι οποίες οδηγούν σε επιδείνωση των όρων διαβίωσης και παραβιάζουν το πολεοδομικό κεκτημένο. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η επί το δυσμενέστερον μεταβολή, αν δικαιολογείται, σε συγκεκριμένη περίπτωση, από ειδικούς πολεοδομικούς λόγους ή από άλλο εξαιρετικό λόγο δημοσίου συμφέροντος, προς εξυπηρέτηση προέχουσας σημασίας συνταγματικού σκοπού. Τούτο, όμως, μόνον στο μέτρο που αυτό κρίνεται αναγκαίο, κατόπιν στάθμισης εκ μέρους του τυπικού νομοθέτη ή της Διοίκησης, η οποία (στάθμιση) υπόκειται στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή (ΣτΕ Ολομ.: 1761, 1305/2019, 376, 27/2014, 1970/2012, 415/2011, 3500/2009, 1528/2003, πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 550/1999). Κατόπιν των ανωτέρω, μέτρα τα οποία συμβάλλουν στη βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος πρέπει να επιβάλλονται συμπληρωματικά και σε αρμονία προς τους ισχύοντες σε κάθε περιοχή όρους δόμησης και δεν επιτρέπεται να τους αναιρούν ή να θεσπίζονται με αντάλλαγμα την επιδείνωσή τους. Ως εκ τούτου, ο κοινός νομοθέτης δύναται μεν να λαμβάνει τα, κατά την εκτίμησή του, αναγκαία πρόσθετα μέτρα για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής (εν προκειμένω: μείωση της κάλυψης των οικοπέδων, φύτευση δωμάτων και ενσωμάτωση των κτισμάτων, τήρηση των προδιαγραφών της ανώτατης ενεργειακής κατηγορίας κατά την κατασκευή των οικοδομών), δεν επιτρέπεται όμως να θεσπίζει τα μέτρα αυτά με αντιστάθμισμα την επιδείνωση των υφιστάμενων σε κάθε περιοχή όρων δόμησης, εφόσον μάλιστα ο επιδιωκόμενος από τον νομοθέτη σκοπός μπορεί είτε να επιτευχθεί με την επιβολή υποχρεωτικών όρων δόμησης είτε να εξυπηρετηθεί μέσω οικονομικών κινήτρων (φορολογικών ελαφρύνσεων, επιδοτήσεων) και δεν προκύπτει ο λόγος για τον οποίον η επιδείνωση των ισχυόντων όρων δόμησης αποτελεί αναγκαία και πρόσφορη προϋπόθεση για την ικανοποίηση του εν λόγω σκοπού. Για τους λόγους αυτούς, η αντισυνταγματικότητα των κινήτρων του ΝΟΚ οφείλεται προεχόντως στην επιδείνωση που αυτά επιφέρουν στο οικιστικό περιβάλλον, λόγω αύξησης συντελεστών δόμησης και υψών των οικοδομών, κατά παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος, αλλά και της συνταγματικής αρχής της αναλογικότητας, καθ' όσον δεν συντρέχει ειδικός πολεοδομικός ή άλλος εξαιρετικός λόγος δημοσίου συμφέροντος, σταθμισμένος από τον ίδιο τον νομοθέτη, ο οποίος να είναι ικανός να δικαιολογήσει τις αντίστοιχες ρυθμίσεις και να μην μπορεί να εξυπηρετηθεί με άλλο τρόπο. Η δε αντισυνταγματικότητα των ρυθμίσεων αυτών δεν μπορεί, ως εκ της φύσεώς της, να θεραπευθεί με πολεοδομικό σχεδιασμό, στηριζόμενο σε ειδική, για κάθε περιοχή, μελέτη. Συγκεκριμένα: Α/ Το άρθρο 10 παρ. 1 περ. α' του ΝΟΚ επιτρέπει, κατά παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος, την αύξηση της δόμησης σε ποσοστό που κυμαίνεται από 5% (αν ο συντελεστής Α στον τύπο ΑΧ10% είναι 0,5) έως 10% (αν ο συντελεστής Α είναι 1), εις "αντάλλαγμα" της μείωσης της κάλυψης του κτηρίου στο ίδιο ποσοστό. Η διάταξη αυτή αφορά στα πολεοδομικά συγκροτήματα Αττικής και Θεσσαλονίκης, στους Δήμους Πάτρας, Λάρισας, Ηρακλείου, Χανίων, Βόλου, Ιωαννίνων, καθώς και στους λοιπούς οικισμούς της χώρας με 50.000 κατοίκους και άνω, στους οποίους, λόγω των υποβαθμισμένων συνθηκών διαβίωσης που συνηθέσασα επικρατούν, απαιτείται η λήψη μέτρων αποκατάστασης και απαγορεύεται η περαιτέρω επιδείνωση, ενώ για όσους, ελάχιστους εξ αυτών, το οικιστικό περιβάλλον διατηρείται σε σχετικώς ανεκτό επίπεδο, επιβάλλεται η διαφύλαξη της φυσιογνωμίας τους και απαγορεύεται η υποβάθμισή τους, μέσω της επιδείνωσης των ήπιων όρων που έχουν επιλεγεί κατά την πολεοδόμησή τους. Ειδικότερα, [i] Σε αντίθεση με τους λοιπούς όρους δόμησης, η τήρηση των οποίων είναι υποχρεωτική, ο τυπικός νομοθέτης καθιστά τη μείωση της κάλυψης προαιρετική και την εναποθέτει στην επιλογή του ιδιοκτήτη, παρά το ότι, αν και όπου υπάρχει πολεοδομική ανάγκη να μειωθεί η κάλυψη, όπως συμβαίνει κατά πάσα πιθανότητα στα "πυκνοδομημένα, φθίνοντα κέντρα των πόλεων" (βλ. αιτιολογική έκθεση του ΝΟΚ), ο πολεοδομικός νομοθέτης οφείλει, στο πλαίσιο της ορθολογικής πολεοδομικής διαρρύθμισης του οικισμού, να παρέμβει και να επιβάλει, διά του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου [ΤΠΣ] της περιοχής, τη μείωση της κάλυψης, προς θεραπεία των δεδηλωμένων σκοπών του ΝΟΚ, που συνίστανται, μεταξύ άλλων, στην ανάγνωση αύξησης των ακαούπτων χώρων των οικοπέδων και στην αποτροπή του φαινομένου της θερμικής νησίδας που παρατηρείται στα μεγάλα αστικά κέντρα. [ii] Οι όροι δόμησης αποτελούν, κατά παγία νομολογία, νόμιμους περιορισμούς του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας [ΣτΕ Ολομ.: 389/1939, 479/1949, 2170/1959, 2228/1961, 980/1966, 1694/1968, 3784/1974, βλ. και 1846, 1071-1072/1994 κ.ά.] και μέσο επέμβασης της Πολιτείας για την εκπλήρωση της αποστολής που της ανατέθηκε με το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, της ορθολογικής δηλαδή χωροταξικής αναδιάρθρωσης της χώρας και της διαμόρφωσης οικισμών με τους καλύτερους δυνατούς όρους διαβίωσης (ΣτΕ Ολομ.: 992/2023, 6070/1996, 3236/1995, 1848/1994, βλ. και ΣτΕ 1503/1982). Κατά συνέπεια, όταν υπάρχει πολεοδομική ανάγκη αύξησης

των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων, η κανονιστική Διοίκηση δύναται και οφείλει να επιβάλει τη μείωση της κάλυψης, χωρίς να θεμελιώνεται δικαίωμα αποζημίωσης του θιγομένου, εκτός αν η μείωση είναι τέτοιας έκτασης ώστε να καταλήγει να προσβάλλει τον πυρήνα του δικαιώματος ιδιοκτησίας που κατοχυρώνεται στο άρθρο 17 του Συντάγματος. [iii] Αντί, ωστόσο, της υποχρεωτικής μείωσης της κάλυψης, που επιβάλλεται για την ικανοποίηση δημόσιου σκοπού (:ανάσχεση της κλιματικής αλλαγής), ως μέτρο συμπληρωματικό προς τους υφιστάμενους όρους δόμησης, ο ΝΟΚ εισάγει “οικειοθελή” μείωση της κάλυψης, με “κίνητρο” την αύξηση της δόμησης. Η αύξηση, όμως, αυτή της δόμησης είναι αντίθετη στο άρθρο 24 του Συντάγματος, διότι η, προφανής για τα συμφέροντα του οικοδομούντος, επιλογή της πλέον κερδοφόρας εκμετάλλευσης της ιδιοκτησίας του πραγματοποιείται εις βάρος των περιοίκων και των κατοίκων της συγκεκριμένης πολεοδομικής ενότητας αλλά και του δημοσίου εν γένει συμφέροντος, που βλάπτονται από την αύξηση της οικιστικής πυκνότητας της περιοχής, τη μείωση της αναλογίας ανά κάτοικο των, ήδη ανεπαρκέστατων, χώρων πρασίνου και λοιπών κοινοχρήστων χώρων, των κοινωφελών εγκαταστάσεων και των κοινωνικών εξυπηρετήσεων, από την κυκλοφορία περισσότερων αυτοκινήτων σε συχνότατα πεπερασμένο οδικό δίκτυο, την επίταση του προβλήματος στάθμευσης κ.λπ. Καθ’ όσον δε αφορά τους κοινοχρήστους χώρους, ως τέτοιοι νοούνται, κατά το Σύνταγμα, οι προβλεφθέντες από το σχέδιο πόλεως, βάσει ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού, και δεν επέχουν θέση κοινοχρήστων χώρων οι κατακερματισμένοι, ασήμαντης έκτασης, χώροι, οι οποίοι βρίσκονται σε τυχαίες θέσεις του οικισμού και αποδίδονται, βάσει του άρθρου 10 παρ. 1 περ. γ’ επ. του ΝΟΚ, σε κοινή χρήση, όχι βάσει πολεοδομικών κριτηρίων και πολεοδομικού σχεδιασμού, αλλά κατόπιν πρωτοβουλίας του ιδιοκτήτη, ο οποίος ευλόγως αποβλέπει στην επωφελέστερη εκμετάλλευση του οικοπέδου του. Κατ’ ακολουθίαν των ανωτέρω, η εφαρμογή του κινήτρου καθιστά τις πυκνοδομημένες οικιστικές περιοχές, στις οποίες αφορά το άρθρο 10, περισσότερο πυκνοδομημένες και επιδεινώνει, κατά τρόπο πρόδηλο, την ήδη υποβαθμισμένη ποιότητα ζωής των κατοίκων τους και το αστικό περιβάλλον, κατά παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος. Άλλωστε, στην αιτιολογική έκθεση του ΝΟΚ, ο νομοθέτης αναγνωρίζει ως προβληματική την υπερσυγκέντρωση πληθυσμού στις ελληνικές πόλεις, με αποτέλεσμα η αύξηση της δόμησης σε μία ήδη πυκνοδομημένη περιοχή να μην είναι νοητό να εκλαμβάνεται ως θετική. Για όσες, εξάλλου, περιοχές εκ των αναφερομένων στο άρθρο 10 του ΝΟΚ οι υφιστάμενοι όροι δόμησης περιλαμβάνουν μικρότερη κάλυψη, χαμηλότερο συντελεστή δόμησης και μικρότερο ύψος οικοδομών, χάρη στους οποίους το οικιστικό περιβάλλον διατηρείται σε σχετικά ανεκτό επίπεδο, η εφαρμογή της εν λόγω διάταξης συνεπάγεται επίσης αντισυνταγματική αύξηση του συντελεστή και του ύψους των οικοδομών, παρά τη μείωση της κάλυψης, η οποία, αν συντρέχει λόγος, μπορεί να θεσπισθεί υποχρεωτικά από τον πολεοδομικό νομοθέτη και χωρίς αντισταθμίματα. Υπό τα δεδομένα αυτά, η αύξηση της δόμησης και του ύψους των οικοδομών προκαλεί εξ ορισμού και υφ’ οιανδήποτε εκδοχή, ασχέτως αν ο συντελεστής δόμησης είναι υψηλός, μεσαίος ή χαμηλός, επιδείνωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων των οικείων αστικών περιοχών και αντίκειται στο άρθρο 24 του Συντάγματος. [iv] Κάθε όρος δόμησης (συντελεστής δόμησης, κάλυψη, απόσταση από γειτονικές οικοδομές, ύψος κ.λπ.) επιτελεί διαφορετική λειτουργία και η επιβάρυνση ενός εκάστου έχει διαφορετικές συνέπειες για την ποιότητα του οικιστικού περιβάλλοντος και το επίπεδο ζωής των κατοίκων της περιοχής, σε σχέση με την οικιστική πυκνότητα, το ελεύθερο και μη καταλαμβανόμενο από κτίσμα έδαφος του οικοπέδου και τον φωτισμό, ηλιασμό και αερισμό των οικοδόμων. Ως εκ τούτου, δεν επιτρέπεται να ερευνηθεί αν η επιδείνωση ενός όρου μπορεί να αντισταθμισθεί από τη βελτίωση άλλου, η δε επιβάρυνση καθενός συνιστά ανεπίτρεπτη επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος και παράβαση του πολεοδομικού κεκτημένου (ad hoc ΣτΕ Ολομ. 2818/2004, πρβλ. Ολομ. 3618/1995). Για τους λόγους αυτούς, δεν μπορεί να τεθεί ζήτημα ισορροπίας μεταξύ περισσότερων όρων δόμησης ούτε επανακαθορισμός της μεταξύ τους σχέσης, αφού τα μεγέθη αυτά είναι μη δεκτικά συμψηφισμού. Τούτο ισχύει πρωτίτως για τον συντελεστή δόμησης, που αποτελεί τον σημαντικότερο όρο δόμησης και αποτυπώνει τη μέγιστη οικιστική πυκνότητα κάθε περιοχής (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 1710/1978), η αύξηση της οποίας δεν μπορεί να θεωρηθεί ρύθμιση επωφελής για οποιαδήποτε περιοχή, εκτός αν η προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος υποχωρήσει, σε συγκεκριμένη περίπτωση, μπροστά σε εξαιρετικό, κατά τα ανωτέρω, λόγο δημόσιου συμφέροντος, σταθμισμένο από τον ίδιο τον νομοθέτη και μη δυνάμενο, κατά την τεκμηριωμένη εκτίμησή του, να εξυπηρετηθεί κατ’ άλλο τρόπο, προϋπόθεση μη συντρέχουσα εν προκειμένω (βλ. υπό i και iii). Για τον λόγο αυτό, άλλωστε, και σε συμμόρφωση προς συνταγματική επιταγή, το άρθρο 29 παρ. 4 περ. β’ του ν. 2831/2000 απαγορεύει, κατ’ αρχήν, την αύξηση των συντελεστών δόμησης κατά την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως. [v] Όλως επικουρικός, δεν αναδεικνύεται ο λόγος για τον οποίον ο νομοθέτης προβαίνει [και] σε αύξηση του συντελεστή δόμησης, πολεοδομικού μεγέθους το οποίο, σε αντίθεση προς το ύψος, δεν συνδέεται καθ’ οιονδήποτε τρόπο με την εξάντληση ή τη μείωση της κάλυψης, με αποτέλεσμα να εμφανίζεται ως πραγματικός σκοπός της ρύθμισης όχι η θεραπεία του δημόσιου συμφέροντος αλλά αποκλειστικά η, εις βάρος του οικιστικού περιβάλλοντος, επικερδέστερη εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας, με την αύξηση του συντελεστή δόμησης σε ποσοστό τουλάχιστον 5%. [vi] Πέραν των ανωτέρω, το όφελος που θα προέκυπτε από τη μείωση της κάλυψης του οικοπέδου αναιρείται από τις διατάξεις του άρθρου 17 παρ. 6 του ΝΟΚ, οι οποίες επιτρέπουν την επέκταση των υπογείων κάτω από τον ακάλυπτο χώρο, πέραν του περιγράμματος της οικοδομής και στο 100% των οικοπέδων με εμβαδόν έως 600 τ.μ. [άλλως, για οικοπέδα άνω των 600 τ.μ., σε μεγάλο μέρος τους], για τη δημιουργία περισσότερων χώρων στάθμευσης, που απαιτούνται συνεπεία της αύξησης της δόμησης, και την εγκατάσταση πλήθους βοηθητικών χρήσεων, επιτρέπουν δε πληθώρα κατασκευών στον ακάλυπτο χώρο και πάνω και κάτω από το προκήπιο. Υπό τις συνθήκες αυτές, επέρχεται ολοκληρωτική σφράγιση των οικοπέδων, μη αναιρούμενη από την υποχρέωση άφεσης εδάφους πάχους μόλις 40 εκατοστών, η οποία επιτρέπει την ανάπτυξη μόνον χλοοτάπητα ή μικρών θάμνων και συνεπάγεται διακοπή του κύκλου νερού, αδυναμία απορρόφησης των ομβρίων υδάτων και αυξανόμενο κίνδυνο πλημμυρών. Αναιρούνται, κατά τον τρόπο αυτό, τα περιβαλλοντικά οφέλη της μείωσης της κάλυψης, σε πλήρη μάλιστα αντίθεση προς την αιτιολογική έκθεση του ΝΟΚ, που διακηρύσσει ότι “δεν επιτρέπεται με το νέο Κανονισμό η σφράγιση του φυσικού εδάφους με την επέκταση του υπογείου στο σύνολο του οικοπέδου, ώστε να μην καταργούνται ο φυσικός κύκλος του νερού και η δυνατότητα ανάπτυξης υψηλής βλάστησης”. [vii] Τέλος, ανεπιτυχώς γίνεται επίκληση στην αιτιολογική έκθεση του νόμου, προς δικαιολόγηση της συνταγματικότητας του άρθρου 10 του ΝΟΚ, της νομολογίας που αφορά κτήρια που εξυπηρετούν ειδικό σκοπό (ΣτΕ Ολομ. 4948/1995, πρβλ. και Ολομ. 412/1993), με την οποία (νομολογία) έχει γίνει δεκτό ότι η επιβάρυνση ενός από τα πολεοδομικά μεγέθη ειδικού κτηρίου μπορεί να αντισταθμισθεί από την ελάφρυνση άλλων και ότι ο όρος δόμησης που αφορά το ύψος δεν συνιστά, καθ’ εαυτόν, δυσμενή μεταβολή των συνθηκών, διότι οι επίμαχες διατάξεις του ΝΟΚ δεν αφορούν όρους δόμησης ειδικών κτηρίων, τα οποία ανέκαθεν ετύγχαναν διαφορετικής αντιμετώπισης, νομοθετικής και νομολογιακής. Β/ Για τους ίδιους, εκτεθέντες αμέσως προηγουμένως, λόγους, αντισυνταγματική κρίνεται και η δυνατότητα αύξησης του ύψους του κτηρίου, λόγω προσαυξημένου συντελεστή δόμησης ή/και έναντι της μείωσης της κάλυψης, διότι το μεγαλύτερο ύψος της νεοανεγειρόμενης οικοδομής προκαλεί, και αυτοτελώς ορώμενο, επιδείνωση στον φωτισμό και ηλιασμό των γειτονικών κτισμάτων και επιδρά δυσμενώς στην ποιότητα ζωής. Γ/ Περαιτέρω, αντισυνταγματική κρίνεται η ρύθμιση του άρθρου 10 παρ. 1 περ. β’ του ΝΟΚ, η οποία προβλέπει ακόμη μεγαλύτερη αύξηση (7,5% έως 15%, αντί 5% έως 10% της περ. α’) του συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, αν μειωθεί το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης, υπό την πρόσθετη προϋπόθεση να “αποσυρθεί”, δηλαδή κατεδαφισθεί, κτήριο κύριας χρήσης, με εμβαδόν όμως “τουλάχιστον” ίσο με το 1/4 του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής. Η ρύθμιση αυτή πριμοδοτεί με μεγαλύτερη αύξηση τη δόμηση του οικοπέδου, ενθαρρύνοντας τις κατεδαφίσεις παλαιών μονοκατοικιών και μικρών εν γένει κτισμάτων (προστατευτέων ενδεχομένως, αν μη τι άλλο, ως στοιχείων του τοπίου και της οικιστικής μνήμης), και προεξοφλεί ότι τα νέα κτήρια, που θα πριμοδοτηθούν και με αύξηση της τετραπλάσιας, βάσει του ισχύοντος συντελεστή, δόμησης τουλάχιστον κατά 7,5%, θα αναβαθμίσουν το περιβάλλον της συγκεκριμένης

περιοχής, αφενός διότι θα μειώσουν την κάλυψη (επ' αυτού βλ. υπό Α) και αφετέρου διότι θα είναι ενεργειακά εκσυγχρονισμένα (αν και όχι της κατηγορίας του άρθρου 25), παραγνωρίζοντας ωστόσο το προφανές: ότι τα παλαιά αυτά κτίσματα είχαν υλοποιήσει πολύ λιγότερη (%) δόμηση έναντι της επιτρεπόμενης και, κατά τεκμήριο, μικρότερη κάλυψη και ύψος και άφηναν περισσότερους ελεύθερους χώρους, εξασφαλίζοντας αυτό που ο νομοθέτης εκτιμά ότι συμβάλλει στην αντιμετώπιση του φαινομένου της κλιματικής αλλαγής. Με άλλα λόγια, ο νομοθέτης εμφανίζεται ασυνεπής προς τον δεδηλωμένο σκοπό του [να ανακουφίσει τις ήδη πυκνοδομημένες περιοχές των μεγάλων αστικών κέντρων, να επιβραδύνει την κλιματική αλλαγή και να επιτύχει την ανέγερση αναβαθμισμένων κτηρίων], όταν δέχεται, σε αντίθεση προς τους κανόνες της κοινής λογικής, ότι η νέα υπερτετραπλάσια οικοδομή έχει μικρότερο "αποτύπωμα" σε σχέση με την παλαιά και υποτετραπλάσια, ενώ θα μπορούσε να ενισχύσει με φορολογικά κίνητρα ή με οικονομική επιδότηση την ανακαίνιση των παλαιών κτισμάτων ή και την ανέγερση νέων, κατόπιν κατεδάφισης των παλαιών (αν βεβαίως δεν συντρέχει λόγος διατήρησής τους), αλλά με χαμηλή δόμηση, κάλυψη και ύψος, και να επιτύχει τους προπεριγραφέντες σκοπούς, διαφυλάσσοντας τα, λίγα εναπομείναντα στις πυκνοδομημένες περιοχές, οικόπεδα που καλύπτονται από κτίσματα με χαμηλή δόμηση. Δ/ Εξάλλου, και τα κίνητρα του άρθρου 25 του ΝΟΚ τίθενται κατά παράβαση του Συντάγματος, με αποτέλεσμα να μην επιτρέπεται να προβλεφθούν ούτε και σε τοπικό σχεδιασμό, κατόπιν μελέτης. Ειδικότερα, σε αντίθεση με άλλες ρυθμίσεις που αφορούν στις οικοδομές, η τήρηση των οποίων είναι υποχρεωτική, άνευ ανταλλάγματος, ακόμη και αν συνεπάγεται αυξημένες δαπάνες για τον οικοδομούντα (όπως στην περίπτωση του νέου αντισημικού κανονισμού), ο νομοθέτης καθιστά προαιρετική την κατασκευή κτηρίων της ανώτατης ενεργειακής κατηγορίας, θεωρώντας προφανώς επαρκή για την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος την τήρηση των προδιαγραφών της ενεργειακής κατηγορίας Α κατά την ανέγερση νέων οικοδομών. Παρέχει δε κίνητρο αύξησης της δόμησης κατά 5% ή 10%, λόγω, αντιστοίχως, τήρησης των προδιαγραφών της ενεργειακής κατηγορίας Α+ ή λόγω κατανάλωσης ενέργειας κάτω από το 16% του Κτηρίου Αναφοράς, υπό την αντίληψη ότι το αυξημένο κόστος κατασκευής και το υψηλότερο τίμημα αγοράς λειτουργούν αποτελεσματικά για την επιλογή των ανώτατων αυτών ενεργειακών κατηγοριών από τους οικοδομούντες. Τούτο μάλιστα παρά το ότι τα ενεργειακά αυτά χαρακτηριστικά προσδίδουν, κατά κοινή πείρα, συγκριτικό πλεονέκτημα και μεγαλύτερη αξία στις υπό κατασκευή ή πώληση οικοδομές, διότι εξυπηρετούν παράλληλως και το οικονομικό συμφέρον του ιδιοκτήτη (:ουσιωδώς μικρότερη κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος λόγω εγκατάστασης συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας, ΑΠΕ κ.ο.κ.). Όμως, η αύξηση της δόμησης κατά 5% ή 10% αντίκειται, για τους λόγους που ήδη εκτέθηκαν, στο άρθρο 24 του Συντάγματος, επιπλέον δε, δεν είναι αναγκαία ούτε πρόσφορη για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής. Η δε, πράγματι σημαντική για τη μείωση εκπομπών άνθρακα και αστικών ρύπων, ανέγερση κτηρίων της ανώτατης ενεργειακής κατηγορίας μπορεί να ενισχυθεί από το Κράτος με οικονομικά κίνητρα (φορολογικές ελαφρύνσεις, οικονομική επιδότηση) και όχι με αντάλλαγμα την αύξηση του συντελεστή δόμησης, που αποτελεί τη δυσμενέστερη για το οικιστικό περιβάλλον λύση και επιρρίπτεται κατ' ουσίαν στους περιοίκους ως πολεοδομικό «βάρος». Ε/ Πέραν του ότι, όπως ήδη εκτέθηκε, κάθε επιδείνωση των όρων δόμησης είναι, κατ' αρχήν, αντίθετη προς το Σύνταγμα, πάντως, εν προκειμένω, τα κίνητρα των ως άνω διατάξεων του ΝΟΚ μπορούν να τύχουν σωρευτικής εφαρμογής και να οδηγήσουν, κατά τον τρόπο αυτό, σε μεγάλη αύξηση της δόμησης της τάξεως του 17,5% στις πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές (7,5% από το άρθρο 10 παρ. 1β του ΝΟΚ συν 10% από το άρθρο 25) και σε μεγάλη αύξηση του ύψους, με τη χρήση των άρθρων 10, 15 παρ. 8 και 19 παρ. 2 του ΝΟΚ, σε περιοχές με χαμηλό, μεσαίο ή και υψηλό συντελεστή δόμησης, κατά κυριολεξία πυκνοδομημένες, όπου δομούνται πολύ περισσότερα τ.μ. και σε ακόμη μεγαλύτερα ύψη. Εξάλλου, υπό τις γνωστές συνθήκες που επικρατούν, και αύξηση της τάξεως του 10% (5 + 5%) από τη σωρευτική εφαρμογή των κινήτρων των άρθρων 10 και 25 του ΝΟΚ, σε περιοχές δομημένες ή και υπερδομημένες, δεν μπορεί να θεωρηθεί αμελητέα, ελάχιστη ή μικρή. Πρέπει, συναφώς, να ληφθεί υπόψη ότι, πέραν της επιβάρυνσης που επιφέρει η εφαρμογή των ως άνω κινήτρων, κάθε περιοχή επιβαρύνεται τελικώς με ακόμη περισσότερη δόμηση, λόγω του ότι δεν υπολογίζονται πλέον στον ΣΔ διάφοροι χώροι του κτηρίου (βλ. επόμενες σκέψεις). Επιπλέον, τα ανεγειρόμενα κτήρια έχουν μεγαλύτερο όγκο, αφενός, διότι ο συντελεστής όγκου, στον οποίον, πάντως, δεν συνυπολογίζονται όλοι οι χώροι του κτίσματος (βλ. άρθρο 13 παρ. 2 περ. α' και β' του ΝΟΚ), αποτελεί πολλαπλάσιο του συντελεστή δόμησης και επηρεάζεται από την αύξηση αυτού και, αφετέρου, διότι οι πολλαπλασιαστές του συντελεστή όγκου έχουν αυξηθεί από 4,5 × ΣΔ και 5 × ΣΔ, που προέβλεπε το άρθρο 9 παρ. 10 του ΓΟΚ/1985, σε 5 × ΣΔ και 5,5 × ΣΔ, με σκοπό να περιληφθούν στο μέγεθος αυτό ορισμένες από τις επιφάνειες του κτίσματος που δεν υπολογίζονται πλέον στον ΣΔ. ΣΤ/ Δεν αποτελούν, τέλος, επιχείρημα υπέρ της συνταγματικότητας των ανωτέρω ρυθμίσεων α/ η νομολογία περί μεταφοράς συντελεστή δόμησης, που αφορά συνταγματικώς επιτρεπτή – δυνάμει των άρ. 24 παρ. 6 και 17 παρ. 2 του Συντάγματος, όπως ισχύουν μετά την αναθεώρηση του 2001 - μέθοδο αποζημίωσης σε δύο μόνον περιπτώσεις, όταν θίγονται ουσιωδώς ιδιοκτησιακά δικαιώματα για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος ή λόγω ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, οπότε και αναζητείται Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή (ΣΤΕ Ολομ. 2366/2007)· αντιθέτως, το Σύνταγμα δεν παρέχει έρεισμα (πρβλ. ΣΤΕ 6070/1996 Ολομ., σκ. 8) ούτε επιτρέπει, κατά τη μειοψηφήσασα άποψη, τη θέσπιση των επίμαχων κινήτρων, β/ η νομολογία περί επιτρεπτής επιδείνωσης των χρήσεων, για λόγους εξορθολογισμού των χρήσεων ή και αποκατάστασης της συνοχής μεταξύ των επιπέδων σχεδιασμού (ΣΤΕ 2322/2022 κ.ά.), που, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, ουδεμία σχέση έχει με τα επίδικα κίνητρα, ούτε γ/ η νομολογία που αφορά στο Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού (ΣΤΕ Ολομ. 1761, 1305/2019), περί αξιολόγησης όρων δομήσεως σε συγκεκριμένο χωρικό πλαίσιο αναφοράς, κατόπιν σχεδιασμού, προεχόντως διότι, στην περίπτωση εκείνη, επρόκειτο για περιοχή αδόμητη, ενώ οι ρυθμίσεις του ΝΟΚ τροποποιούν επί το δυσμενέστερον υφιστάμενους όρους δόμησης σε περιοχές ήδη δομημένες ή και πυκνοδομημένες.

36. Επειδή, με την Οδηγία 2001/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (L. 197) καθιερώθηκε η υποχρέωση προηγούμενης εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, τα οποία τεκμαίρεται ότι έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον. Για τα σχέδια και προγράμματα τοπικής σημασίας και τις ήσσονες τροποποιήσεις των προαναφερομένων σχεδίων επιτρέπεται στα κράτη-μέλη να αποφασίζουν αν αυτά συνεπάγονται σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον και αν, επομένως, πρέπει να υποβάλλονται σε περιβαλλοντική εκτίμηση. Σύμφωνα με το άρθρο 2 της Οδηγίας «Για τους σκοπούς της παρούσας οδηγίας: α) ως "σχέδια και προγράμματα" νοούνται τα σχέδια και προγράμματα, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που συγχρηματοδοτούνται από την Ευρωπαϊκή Κοινότητα, καθώς και οι τροποποιήσεις τους: - που εκπονούνται ή/και εγκρίνονται από μια αρχή σε εθνικό, περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο ή που εκπονούνται από μια αρχή προκειμένου να εγκριθούν, μέσω νομοθετικής διαδικασίας, από το Κοινοβούλιο ή την Κυβέρνηση, και - που απαιτούνται βάσει νομοθετικών, κανονιστικών ή διοικητικών διατάξεων, β) ...». Στο άρθρο 3 της Οδηγίας ορίζεται ότι «1. Πραγματοποιείται εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων, σύμφωνα με τα άρθρα 4 έως 9, για σχέδια και προγράμματα που αναφέρονται στις παραγράφους 2 έως 4, και τα οποία ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον. 2. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 3, πραγματοποιείται εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων για όλα τα σχέδια και προγράμματα: α) τα οποία εκπονούνται για τη γεωργία, δασοπονία, αλιεία, ενέργεια, βιομηχανία, μεταφορές, διαχείριση αποβλήτων, διαχείριση υδάτινων πόρων, τηλεπικοινωνίες, τουρισμό, χωροταξία ή χρήση του εδάφους και τα οποία καθορίζουν το πλαίσιο για μελλοντικές άδειες έργων που απαριθμούνται στα παραρτήματα Ι και ΙΙ της οδηγίας 85/337/ΕΟΚ [ήδη οδηγίας 2011/92/ΕΕ - βλ. άρθρο 14 αυτής], ή β) για τα οποία, λόγω των συνεπειών που ενδέχεται να έχουν σε ορισμένους τόπους, απαιτείται εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της οδηγίας 92/43/ΕΟΚ. 3. ...».

37. Επειδή, το πλέγμα των ανωτέρω επίμαχων διατάξεων του ΝΟΚ (άρθρ. 10 παρ. 1, 15 παρ. 8, 19 παρ. 2 και 25), με τις οποίες, ως κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και την ενεργειακή αναβάθμιση των κτηρίων, προβλέπεται η δυνατότητα ανέγερσης κτηρίων, δυνάμει των οριζόμενων προσαυξήσεων στον συντελεστή δόμησης και το ύψος των κτηρίων, δεν συνιστά, πράγματι, σχέδιο, κατά την έννοια του άρθρου 2 παρ. 1 στοιχ. α' της Οδηγίας. Και τούτο, όχι διότι οι διατάξεις αυτές θεσπίστηκαν με τυπικό νόμο (ΝΟΚ), αφού από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας δεν αποκλείονται, άνευ άλλου, και τα «σχέδια ή προγράμματα» που εγκρίνονται με νομοθετική πράξη, αλλά διότι, όπως έγινε ανωτέρω δεκτό, με τις ανωτέρω, γενικού και αφηρημένου χαρακτήρα, διατάξεις προβλέφθηκε η ευθεία εφαρμογή των περιλαμβανόμενων σε αυτές ρυθμίσεων από τις υπηρεσίες δόμησης για την έκδοση των οικοδομικών αδειών, ενώ, ως εκ του προέχοντος πολεοδομικού χαρακτήρα τους, οι διατάξεις αυτές, κατά τα προεκτεθέντα, πρέπει να ενταχθούν στον πολεοδομικό σχεδιασμό κάθε περιοχής, επί τη βάσει πολεοδομικών κριτηρίων και κατόπιν ειδικής επιστημονικής μελέτης. Στο στάδιο αυτό του πολεοδομικού σχεδιασμού θα εκπονηθεί η προβλεπόμενη κατά την κείμενη νομοθεσία (βλ. ν. 4447/2016, ανωτέρω σκ. 28) στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση, επί τη βάσει πολεοδομικών κριτηρίων και σύμφωνα με τις τοπικές ιδιαιτερότητες και τη φυσιογνωμία του κάθε οικισμού. Εξάλλου, οι διατάξεις του άρθρου 11 παρ. 6 (περ. δ', ε', ιδ' και ιστ') αφορούν στο ζήτημα της μη προσμέτρησης στον συντελεστή δόμησης διαφόρων χώρων και επιφανειών του κτηρίου, δηλαδή σε ζήτημα που, σύμφωνα με τα κατωτέρω εκτιθέμενα (βλ. σκ. 41 της παρούσης), δεν ανάγεται στον τοπικό πολεοδομικό σχεδιασμό. Συνεπώς, οι εν λόγω διατάξεις δεν συνιστούν οπωσδήποτε «σχέδιο ή πρόγραμμα» κατά την έννοια της Οδηγίας. Κατόπιν τούτου, δεν τίθεται ζήτημα αντίθεσης των διατάξεων των άρθρων 10 παρ. 1, 11 παρ. 6 (περ. δ', ε', ιδ' και ιστ'), 15 παρ. 8 περ. γ', 19 παρ. 2 και 25 του ΝΟΚ προς την Οδηγία 2001/42/ΕΚ, ζήτημα το οποίο παραμένει λυσιτελής, διότι αφορά στη συμβατότητα τυπικού εσωτερικού νόμου προς το δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Κατά την άποψη, όμως, της μειοψηφίας και κατόπιν όσων έγιναν δεκτά στη σκέψη 35, παρίσταται αλυσιτελής η εξέταση του ζητήματος αυτού σε σχέση με τα θεσπιζόμενα με τον ΝΟΚ κίνητρα, αφού αυτά αντίκεινται ευθέως στο άρθρο 24 του Συντάγματος.

38. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Το επίμαχο οικοπέδο, εμβαδού 531,64 τ.μ., ευρίσκεται στο Ο.Τ. 284 (πρώην 48) του σχεδίου πόλεως του Δήμου Αλίμου, στην οδό Εντός του οικοπέδου αυτού είχαν ανεγερθεί με την οικοδομική άδεια 4562/1975, όπως αναθεωρήθηκε με την πράξη 993/1975, δύο όροφοι κατοικιών επιφάνειας 95 τ.μ. έκαστος, επί ισόγειας pilotis, δηλαδή κτίσμα συνολικού εμβαδού 190 τ.μ. Με την 372041/ 8.3.2022 άδεια της ΥΔΟΜ του Δήμου Αλίμου, η οποία εκδόθηκε αυτόματα από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τ.Ε.Ε. e-adeies, επετράπη η κατεδάφιση του κτηρίου. Με την προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια 376138/16.3.2022 κατηγορίας 3 (χωρίς προέγκριση), η οποία εκδόθηκε επίσης αυτόματα από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τ.Ε.Ε. e-adeies με ευθύνη και υπογραφή του μηχανικού της παρεμβαίνουσας εταιρείας «ΘΕΚΛΑ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», επετράπη η ανέγερση στο εν λόγω ακίνητο «κτηρίου κατοικιών με δύο υπόγεια, κολυμβητικές δεξαμενές και φυτεμένο δώμα με χρήση του άρθρου 10 του ΝΟΚ». Στο στέλεχος της αρχικής αυτής άδειας αναγράφονταν κάλυψη 172,61 τ.μ., δόμηση 468,49 τ.μ. και ύψος οικοδομής 18,2 μ., κατόπιν χρήσης των κινήτρων του ΝΟΚ. Για την έκδοσή της είχε χρησιμοποιηθεί η χορηγηθείσα από την ΥΔΟΜ η βεβαίωση όρων δόμησης 336705/15.12.2021, στην οποία αναφέρεται ότι στο Ο.Τ. 284 (πρώην 48) ισχύουν ελάχιστη αρτιότητα 500 τ.μ., ελάχιστο πρόσωπο οικοπέδου 15 μ., σ.δ. 0,8 (ήτοι δομήσιμη επιφάνεια 531,64 × 0,8 = 425,31 τ.μ.), ποσοστό κάλυψης 40% (ήτοι 531,64 × 0,4 = 212,66 τ.μ.) και μέγιστο ύψος «κατά ΝΟΚ». Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής του Ν. Τομέα Αθηνών γνωμοδότησε θετικά για την υπαγωγή της οικοδομής στις διατάξεις του ν. 4067/2012 με το πρακτικό 2/συν. 42η/9.12.2021 (θέμα 2ο), σύμφωνα με το οποίο: «[λ]αμβάνοντας υπόψη το τοπογραφικό διάγραμμα ως προς τη χωροθέτηση, το διάγραμμα κάλυψης, όπως έχει συνταχθεί με την ευθύνη του μελετητή και το σύνολο της αρχιτεκτονικής μελέτης με την αιτιολογική έκθεση τεκμηρίωσης-επεξήγησης της αρχιτεκτονικής πρότασης που την συνοδεύει, [το Συμβούλιο] γνωμοδοτεί θετικά και εγκρίνει την υπαγωγή στις διατάξεις του άρθρου 10 παρ. 1α, επειδή η συγκεκριμένη αρχιτεκτονική πρόταση λειτουργικά, μορφολογικά και στα πλαίσια των πολεοδομικών μεγεθών που με ευθύνη του χρησιμοποιεί ο μελετητής, εντάσσεται αρμονικά στο πολιτιστικό περιβάλλον, στον πολεοδομικό ιστό, τη μορφολογία της περιοχής και τον αναπτυξιακό σχεδιασμό [και] διατηρεί το περιβαλλοντικό όφελος που επιδιώκει το άρ. 10 παρ. 1α' με τη μείωση της κάλυψης και την αύξηση των ακάλυπτων χώρων». Στη συνέχεια, έγινε χρήση του κινήτρου του άρθρου 10 παρ. 1β' του ΝΟΚ [κατεδάφιση οικοδομής με υλοποιηθείσα δόμηση 190 τ.μ., που υπερέβαινε το 1/4 της επιτρεπόμενης δόμησης των 425 τ.μ.] και η επιτρεπόμενη κάλυψη των 212,66 τ.μ. μειώθηκε κατά 7,5% (λαμβανόμενου υπόψη ότι ο συντελεστής Α ανερχόταν σε 0,5) και προσδιορίσθηκε στα 196,71 τ.μ. (212,66 – 7,5%), όμως η πραγματοποιούμενη κάλυψη μειώθηκε ακόμη περισσότερο, στα 158,26 τ.μ., προφανώς για να γίνει εξάντληση ύψους και να αξιοποιηθεί επωφελέστερα το οικοπέδο με την ανέγερση όσο το δυνατόν περισσότερων τ.μ. σε υψηλότερους ορόφους (βλ. διάγραμμα κάλυψης της 2ης αναθεώρησης, που δεν μετεβλήθη με την 4η αναθεώρηση). Βάσει, ομοίως, του άρθρου 10 παρ. 1β του ΝΟΚ (μείωση της κάλυψης κατά 7,5% και κατεδάφιση του παλαιού κτίσματος) η δόμηση αυξήθηκε κατά 31,90 τ.μ. (= 425,31 × 7,5%) και ο συντελεστής δόμησης αυξήθηκε από 0,8 σε 0,86 (0,8 + 7,5%), με αποτέλεσμα να εφαρμοσθεί η επόμενη κλίμακα υψών που προβλέπεται για σ.δ. άνω του 0,8 και έως 1,2 και το ύψος της οικοδομής να ανέλθει στα 17,25 μ., αντί των 14 μ., που αντιστοιχούσαν βάσει του ΝΟΚ στο σ.δ. έως και 0,8. Στο ύψος δε αυτό υπολογίσθηκε, κατά την αρχική μελέτη, προσαύξηση κατά 1 μ., λόγω φυτεμένου δώματος (άρ. 15 παρ. 8 περ. γ' του ΝΟΚ), με αποτέλεσμα να υλοποιηθεί ύψος οικοδομής 18,20 μ. [έναντι του ανώτατου επιτρεπόμενου, σύμφωνα με τη μελέτη, των 18,25 μ.], στο οποίο προσετέθη ύψος κτίσματος στο δώμα 3,40 μ. (άρθρο 19 παρ. 2 του ΝΟΚ). Μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας εκδόθηκαν 4 αναθεωρήσεις, οι οποίες δεν αναιρέσαν τη χρήση των κινήτρων των άρθρων 10, 15, 18 και 25 του ΝΟΚ, αλλά επέφεραν αλλαγή σε ορισμένα χαρακτηριστικά του κτηρίου, όπως είναι τα ακόλουθα: α/ καταργήθηκαν τα πατάρια του 4ου ορόφου και η σοφίτα, αλλά διατηρήθηκαν τα πατάρια πάνω από το ισόγειο, με εμβαδόν 91 τ.μ., και προβλέφθηκε κτίσμα 35 τ.μ. στο δώμα της οικοδομής, β/ έγινε χρήση ακόμη μεγαλύτερης προσαύξησης, βάσει του άρ. 25 του ΝΟΚ (ενεργειακού κινήτρου), και η δόμηση αυξήθηκε κατά 10%, δηλαδή κατά 42,53 τ.μ. (= 425,31 × 10%), προφανώς λόγω κατανάλωσης πρωτογενούς ενέργειας μικρότερης του 16% του Κτηρίου Αναφοράς του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίων, γ/ μειώθηκε το ύψος από 18,20 μ. της αρχικής άδειας σε 17,80 μ. και το τελικό πραγματοποιούμενο ύψος του κτηρίου ανήλθε σε 21,60 μ., συνυπολογιζόμενου του ύψους του κτίσματος στο δώμα, των φωτοβολταϊκών / ηλιακών panels και της απόληξης του κλιμακοστασίου. Κατά συνέπεια, βάσει της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας όπως αναθεωρήθηκε, υλοποιείται τελικό ύψος οικοδομής 21,60 μ. αντί 14 μ. και δόμηση 499,74 τ.μ., αυξημένη κατά 17,5% σε σχέση με την επιτρεπόμενη των 425 τ.μ., ενώ προβλέπεται η μη προσμέτρηση διαφόρων χώρων του κτηρίου στον συντελεστή δόμησης.

39. Επειδή, το παρεμβαίνον Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδος ζητεί να αναβληθεί η έκδοση οριστικής απόφασης και να παρασχεθεί, δυνάμει της διάταξης του άρθρου 50 παρ. 3 του π.δ. 18/1989, η δυνατότητα να προσκομισθεί στο Δικαστήριο προαποδεικτικώς η – ήδη προσκομισθείσα, πλην μετά τη συζήτηση της υπόθεσης ενώπιον της Ολομέλειας - «Μελέτη - έκθεση συνεπειών ρυθμίσεων ΝΟΚ – Συγκριτική αξιολόγηση», η οποία επέχει, κατά την άποψη του παρεμβαίνοντος, θέση επιστημονικής μελέτης τεκμηρίωσης των ρυθμίσεων του ΝΟΚ περί κινήτρων. Το αίτημα αυτό πρέπει να απορριφθεί, διότι η εν λόγω μελέτη, πέραν του ότι δεν είχε συνταχθεί και υποβληθεί πριν από την ψήφιση του ΝΟΚ, άρα δεν μπορεί να ισχυροποιηθεί αναδρομικώς και εκ των υστέρων τις αντισυνταγματικές, σύμφωνα με τα ανωτέρω γενόμενα δεκτά, διατάξεις του, δεν αφορά τον Δήμο Αλίμου, ούτε έχει συνταχθεί κατόπιν τήρησης των προαναφερθεισών διαδικαστικών εγγυήσεων (συμμετοχή του οικείου ΟΤΑ και των ενδιαφερόμενων φορέων, πολιτών, διαβούλευση κ.ο.κ.), αλλά αποτελεί

μελέτη για τις εν γένει θετικές επιπτώσεις των επίμαχων ρυθμίσεων του ΝΟΚ στο περιβάλλον, με αποτέλεσμα να μην ανταποκρίνεται στις προεκτεθείσες, συνταγματικού επιπέδου, απαιτήσεις περί πολεοδομικού σχεδιασμού στηριζόμενου σε επιστημονική μελέτη και προσαρμοσμένου στη φέρουσα ικανότητα, τη φυσιογνωμία και τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής, εν προκειμένω του Αλίμου.

40. Επειδή, κατόπιν των ανωτέρω, η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια 376138/16.3.2022 (κατηγορίας 3 χωρίς προέγκριση) της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αλίμου, όπως αναθεωρήθηκε, είναι ακυρωτέα, κατά τα βασίμως προβαλλόμενα, διότι με αυτήν υλοποιούνται, κατ' ευθεία και οριζόντια εφαρμογή του ΝΟΚ, η οποία κρίθηκε αντισυνταγματική (βλ. σκ. 33), τα "κίνητρα" των άρθρων 10 παρ. 1 περ. β', 15, 19 και 25 του ΝΟΚ, συνεπεία των οποίων πραγματοποιείται περισσότερη δόμηση και ανεγείρεται κτήριο μεγαλύτερου ύψους, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης και του ύψους των οικοδομών που προέβλεπε το ειδικό πολεοδομικό καθεστώς του Δήμου Αλίμου. Ειδικότερα, καθ' όσον αφορά το ύψος, σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 1 του ΝΟΚ, για συντελεστή δόμησης έως και 0,80, όπως ο εν προκειμένω ισχύων στην περιοχή, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτηρίων ορίζεται σε 14 μ. Το ύψος αυτό εφαρμόζεται εν προκειμένω, διότι είναι χαμηλότερο από το προβλεπόμενο με το ισχύον π.δ. της 10.10.1979, που όριζε μέγιστο ύψος τα 17 μέτρα και το οποίο δεν καταργήθηκε με τον προϊσχύσαντα ΓΟΚ/1985, όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 2831/2000, ενόψει των ανωτέρω εκτεθέντων σε σχέση με τις, ομοίου περιεχομένου, διατάξεις του ΝΟΚ. Κατά τη συγκλίνουσα άποψη της Συμβούλου Μ. Σωτηροπούλου, εφαρμόζεται μεν το ύψος των 14 μ., αλλά διότι: α) στο επίμαχο οικόπεδο, με σ.δ. 0,8, ίσχυε προηγουμένως – βάσει του ΓΟΚ/1985 όπως ίσχυε μετά τον ν. 2831/2000 - ύψος 13 μ., δηλαδή χαμηλότερο σε σχέση με τα 17 μ. του π.δ. της 10.10.1979, και β) η αύξηση κατά 1 μ., σε σχέση με το, ισχύον αμέσως προηγουμένως, ύψος των 13 μ., δικαιολογείται από πολεοδομικό λόγο, ήτοι την αύξηση του ύψους κάθε ορόφου κατά 0,25 μέτρα, με σκοπό, όπως εκτίθεται στην αιτιολογική έκθεση του ΝΟΚ, τον καλύτερο φυσικό εξαερισμό και φωτισμό των χώρων, καθώς και τη βελτίωση σχεδιασμού και εφαρμογών που αυξάνουν την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων. Υπό τα δεδομένα αυτά, η κρινόμενη αίτηση καθώς και η παρέμβαση της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδος πρέπει να γίνουν δεκτές και να απορριφθούν οι παρεμβάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, της εταιρείας "ΘΕΚΛΑ Α.Ε.", του πνδδ "Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας", της εταιρείας "GREENHOUSE" και της εταιρείας "Π. Σ. και Σία Ε.Ε." κ.λπ., οι οποίοι υπεραμύνονται της ευθείας και οριζόντιας εφαρμογής των διατάξεων του ΝΟΚ και των οικείων "κινήτρων" κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών. Κατά την άποψη, όμως, της μειοψηφίας, η προσβαλλόμενη άδεια είναι ακυρωτέα προεχόντως για τον λόγο που εκτέθηκε στη σκέψη 35.

41. Επειδή, περαιτέρω, παρά την ακύρωση της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας για τον προαναφερθέντα λόγο, το Δικαστήριο κρίνει ότι πρέπει να προχωρήσει στην εξέταση των ζητημάτων συνταγματικότητας που θέτουν άλλες διατάξεις του ΝΟΚ (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 2649/2017) και, ειδικότερα, να αποφανθεί επί του ζητήματος εάν είναι συνταγματικώς ανεκτή η μη προσμέτρηση στον συντελεστή δόμησης διαφόρων χώρων του κτηρίου που προβλέπονται στο άρθρο 11 παρ. 6 του ΝΟΚ. Η σχετική ρύθμιση, ως εκ της φύσεώς της, δεν αποτελεί ζήτημα που ανάγεται στον τοπικό πολεοδομικό σχεδιασμό, διότι αφορά κατ' ουσίαν στην εννοιολογική οριοθέτηση όρου δόμησης προβλεπόμενου από τον νόμο και, επομένως, δεν είναι δυνατόν να μεταβάλλεται από περιοχή σε περιοχή, απαιτεί δε τη θέσπιση ενιαίων και σταθερών κριτηρίων και κανόνων για όλη τη χώρα. Υπό τα δεδομένα αυτά, η ρύθμιση περί προσμέτρησης ή μη διαφόρων επιφανειών των οικοδομών στον συντελεστή δόμησης θεμιτώς θεσπίζεται οριζοντίως με τον Οικοδομικό Κανονισμό. Σε επόμενες σκέψεις κρίνεται αν ο μη συνυπολογισμός στον συντελεστή δόμησης του κλιμακοστασίου – ανελκυστήρα – διαδρόμου κοινής χρήσης, των έρκερ, του παταριού (ελεύθερου ύψους, κατά την οικεία άδεια, 2,60 μ.) και του κτίσματος 35 τ.μ. στο δώμα, τα οποία δεν προσμετρήθηκαν στον συντελεστή δόμησης της προσβληθείσης οικοδομικής άδειας, με εμβαδόν, αντιστοίχως, 88 + 34 + 91 + 35 και συνολικώς επιπλέον 248 τ.μ., επί επιτρεπόμενης δόμησης 425 τ.μ. προ της εφαρμογής των κινήτρων [εμβαδόν οικοπέδου 531,64 τ.μ. επί σ.δ. 0,8], παρίσταται, αυτοτελώς εξεταζόμενος, πολεοδομικός δικαιολογημένος. Αντιθέτως, κατά τη γνώμη του Προέδρου, των Αντιπροέδρων Ι. Γράβαρη και Χ. Ντουχάνη και των Συμβούλων Β. Αραβαντινού, Κ. Φιλοπούλου, Π. Μπραϊμή, Α. Μίντζια, Κ. Μαρίνου και Σ. Κωνσταντίνου, θα έπρεπε να εξετασθεί αν οι ρυθμίσεις αυτές, συνολικώς ορώμενες, οδηγούν σε επιβάρυνση του οικιστικού περιβάλλοντος.

42. Επειδή, ο προϊσχύων ΓΟΚ/1985 (ν. 1577/1985, βλ. άρθρο 7 παρ. 1Α περ. α' και Β περ. δ' και θ', ήδη άρθρο 248 ΚΒΠΝ) όριζε ότι α) "1. Για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται στο οικόπεδο: Α. Προσμετρούνται: α) οι επιφάνειες των στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων του κτιρίου, οποιασδήποτε χρήσης σε όλους τους ορόφους ...", β) δεν προσμετρείται η "επιφάνεια κύριων κλιμάκων, πέρα από τις ελάχιστες διαστάσεις που καθορίζονται από τις σχετικές διατάξεις και έως το 50% των διαστάσεων αυτών" και γ) "τα παραπάνω εφαρμόζονται ανάλογα και για τα φρέατα ανελκυστήρων και τους διαδρόμους κοινής χρήσης". Επομένως, εφόσον και ο προϊσχύων ΓΟΚ/1985 περιείχε αντίστοιχη ρύθμιση, προέβλεπε δηλαδή τη μη προσμέτρηση της επιφάνειας κλιμάκων κ.λπ., υπό τις ανωτέρω οριζόμενες ειδικότερες προϋποθέσεις και όρια, η μη προσμέτρηση του κλιμακοστασίου κ.λπ. στον συντελεστή δόμησης, δυνάμει ήδη του άρθρου 11 παρ. 6 περ. δ' του ΝΟΚ, δεν συνεπάγεται επιβάρυνση του οικιστικού περιβάλλοντος σε σχέση με το προγενέστερο νομοθετικό καθεστώς. Ως εκ τούτου, η σχετική ρύθμιση δεν έρχεται σε αντίθεση προς το άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος. Η διαφοροποίηση δε ως προς το μέγεθος της μη προσμετρούμενης επιφάνειας κλιμάκων δεν είναι κρίσιμη από την εξεταζόμενη άποψη, ενόψει και του ότι οι επίμαχες ρυθμίσεις του ΝΟΚ, με τις οποίες ο νομοθέτης προτάσσει την ανάγκη διαμόρφωσης κλιμακοστασίων επαρκούς επιφάνειας, ι) υπαγορεύονται (όπως ρητώς αναφέρεται στην αιτιολογική έκθεση) από λόγους ασφάλειας, οι οποίοι αποτελούν πολεοδομικό κριτήριο, συνεκτιμητέο κατά τον καθορισμό ή την τροποποίηση των όρων δόμησης (βλ. ΣτΕ Ολομ.: 376/2014, 1970/2012), ώστε να διασφαλίζεται εύκολη διαφυγή των χρηστών των κτηρίων, και ii) στοιχούν με τη μέριμνα του ίδιου νόμου (βλ. άρθρο 26) για την προσβασιμότητα για αναπήρους και εμποδιζόμενα άτομα, υπό την έννοια ότι καθιστούν ευχερέστερη την εγκατάσταση ραμπών και αναβατορίων, προς διασφάλιση της αυτόνομης προσπέλασης των χώρων από τα άτομα αυτά, ή την υποβοηθούμενη μεταφορά τους από τρίτους με αμαξίδιο. Αν και, κατά τη γνώμη των Συμβούλων Κ. Φιλοπούλου, Μ. Σωτηροπούλου, Μ. Τρυπολιτσιώτη, Β. Ανδρουλάκη και Κ. Μαρίνου, ο προηγούμενος ΓΟΚ/1985 (άρθρο 7 παρ. 1Β περ. θ') προσμετρούσε το κλιμακοστάσιο, τα φρέατα ανελκυστήρων και τους διαδρόμους κοινής χρήσης στον συντελεστή δόμησης και εξαιρούσε της προσμέτρησης τις κατασκευές αυτές μόνο αν οι διαστάσεις τους υπερέβαιναν τις υποχρεωτικές σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό (και μάλιστα όχι εν όλω, αλλά σε ποσοστό έως 50% της διαφοράς), με προφανή στόχο να μην δημιουργήσει αντικίνητρο για την κατασκευή πιο ευρύχωρων κλιμακοστασίων κ.λπ., με διαστάσεις μεγαλύτερες των κατά νόμον ελαχίστων. Αντιθέτως, ο ΝΟΚ δεν περιέχει τέτοια ρύθμιση, αλλά εξαιρεί στο σύνολό τους τις επιφάνειες αυτές, θέτοντας μόνον ανώτατο όριο εξαίρεσης (έως 30 τ.μ. ανά όροφο και έως 40 τ.μ. στην είσοδο), κατ' ουσίαν, δηλαδή, αντιστρέφει το προϋφιστάμενο καθεστώς. Κατά τη μειοψηφήσασα άποψη, υπάρχει παράβαση του πολεοδομικού κειμένου και του άρθρου 24 του Συντάγματος, λόγω της επιδείνωσης που επιφέρουν οι ως άνω ρυθμίσεις του ΝΟΚ σε σχέση με την προϊσχύουσα ρύθμιση (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 10/1988), στον βαθμό δηλαδή που, βάσει του ΓΟΚ/1985, οι ίδιοι αυτοί χώροι, αν πληρούσαν τις ελάχιστες απαιτήσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού [ΥΑ 3046/304/1989, Δ' 59, τροποπ. με ΥΑ 49977/3068/1989, Β' 535], θα συνυπολογίζονταν στην πραγματοποιούμενη δόμηση του κτηρίου, ενώ τώρα εξαιρούνται. Αν ληφθεί δε υπόψη ότι τα κλιμακοστάσια, τα φρέατα των ανελκυστήρων και οι διάδρομοι κοινής χρήσης αντιπροσωπεύουν, κατά κοινή πείρα, ικανή επιφάνεια σε μία πολυώροφη οικοδομή, καθίσταται σαφές ότι το νέο σύστημα του ΝΟΚ έχει ως συνέπεια ότι οι χώροι αυτοί, μη συνυπολογιζόμενοι πλέον στον σ.δ.,

μπορούν να “αξιοποιηθούν” ως χώροι κύριας χρήσης και να οδηγήσουν σε αύξηση της συνολικής δόμησης του κτηρίου και της οικιστικής πυκνότητας της περιοχής και σε εκ πλάγιου αύξηση του συντελεστή δόμησης, κατά παράβαση του Συντάγματος.

43. Επειδή, τα έρκερ ορίζονται στο άρθρο 2 του ΝΟΚ ως οι κλειστές από όλες τις εξωτερικές πλευρές οριζόντιες προεξοχές διαπέδου τμήματος κτηρίου που εξέχει του περιγράμματος κάλυψης του ορόφου και προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτηρίου, με συγκεκριμένες διαστάσεις και προϋποθέσεις κατασκευής (βλ. το προαναφερθέν άρθρο 16 παρ. 5 του ΝΟΚ), και αποτελούν αρχιτεκτονικά – μορφολογικά στοιχεία του κτηρίου. Η μη προσμέτρηση των έρκερ στον συντελεστή δόμησης [σ.δ.] δεν αντίκειται στο άρθρο 24 του Συντάγματος, διότι δεν συνεπάγεται, άνευ άλλου, υποβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος και επιδείνωση των όρων διαβίωσης, ενόψει των δικαιολογητικών λόγων που, κατά τα αναφερόμενα στην εισηγητική έκθεση, υπαγόρευσαν τη θέσπιση της συγκεκριμένης ρύθμισης και οι οποίοι συνίστανται στη βελτίωση της βιοκλιματικής λειτουργίας των κτηρίων και την αισθητική αναβάθμιση και ογκοπλαστική διαμόρφωση των όψεών τους, τούτο δε μέσω αρχιτεκτονικού στοιχείου, με διαστάσεις που δεν υπερβαίνουν τις εύλογες. Αν και, κατά την άποψη των Συμβούλων Κ. Φιλοπούλου, Π. Μπραϊμή, Σ. Βιτάλη, Μ. Σωτηροπούλου, Μ. Τριπολιτσιώτη, Β. Ανδρουλάκη, Κ. Μαρίνου, Ε. Γεωργούτσου, Σ. Κωνσταντίνου και Χ. Παπανικολάου, προς τους οποίους συνετάγησαν και οι Πάρεδροι της σύνθεσης, τα έρκερ προβλέπονταν στον ΓΟΚ/1973 (βλ. άρθρα 50, 53, 84 του ΓΟΚ/1973), καταργήθηκαν με τον ΓΟΚ/1985 (πρβλ. εγκύκλιο 38769/6719/113/25.5.1986 του ΥΠΕΧΩΔΕ: “Τα έρκερ με την έννοια του ΓΟΚ/1973 έχουν καταργηθεί. Αν το κτίριο οπισθοχωρήσει από την Ο.Γ., μπορεί να κατασκευασθεί λειτουργικός όγκος του κτιρίου [μ]ε προεξοχή από την όψη, αλλά μέχρι την Ο.Γ. Αυτός ο χώρος προσμετράται στο σδ, στο συντελεστή κατ' όγκον εκμετάλλευσης και στην κάλυψη”) και προβλέφθηκαν εκ νέου με τον ΝΟΚ, υπό τις προϋποθέσεις του νόμου, ως κλειστοί χώροι που, αν και δημιουργούνται για λόγους αισθητικής, αποτελούν προέκταση χώρων κύριας χρήσης και, ως τέτοιοι, προσθέτουν επιφάνεια κύριας χρήσης στο κτήριο. Δεδομένου ότι, κατά τη μειοψηφήσασα άποψη, δεν νοείται να εξαιρούνται του σ.δ. χώροι κύριας χρήσης, δηλαδή χώροι προοριζόμενοι για κατοίκηση, τα έρκερ πρέπει να προσμετρούνται στον συντελεστή δόμησης – όπως άλλωστε συνέβαινε και υπό το καθεστώς του ΓΟΚ/1973 - και η εξαιρέσή τους είναι αντίθετη προς το Σύνταγμα, η δε συμβολή τους στην καλύτερη αισθητική και ογκοπλαστική διαμόρφωση του κτηρίου είναι αδιάφορη για την προσμέτρησή τους ή μη στον σ.δ.

44. Επειδή, οι ανοικτοί εξώστες - πατάρια επιτρέπονταν υπό το καθεστώς του ΓΟΚ/1973 (ν.δ. 8/1973, Α' 124) σε καταστήματα ή χώρους συγκεντρώσεως του κοινού με σκοπό την εργασία ή την αναψυχή και όχι σε κατοικίες. Ειδικότερα, προβλεπόταν α/ άρθρο 22 παρ. 5: “Προκειμένου περί ισογείου καταστήματος οιασδήποτε επιφανείας το ελεύθερον ύψος δεν δύναται να είναι μικρότερον των 3,00 μέτρων ή των 2,70 μέτρων υπό ψευδοροφής κάτωθεν της οποίας ουδεμία προεξοχή στοιχείου οργανικού ή διακοσμητικού επιτρέπεται. Εν περιπτώσει κατασκευής ανοικτών εξωστών εντός των ισογείων καταστημάτων το ελεύθερον ύψος τούτων δεν δύναται να είναι μικρότερον των 5,00 μ.”, β/ άρθρο 35 παρ. 7: “... Το ελεύθερον ύψος ισογείων καταστημάτων εν περιπτώσει κατασκευής ανοικτών εξωστών εντός αυτών δεν δύναται να είναι μικρότερον των 5,00 μ.”, γ/ άρθρο 84: “1. ... 6. Εξώστα ανοικτοί εντός υψηλών αιθουσών συγκεντρώσεως του κοινού δι' αναψυχής ή εργασίας (π.χ. κέντρα συγκεντρώσεως του κοινού, καταστήματα πωλήσεως, κτίρια τραπεζών και παρόμοιοι χώροι) επιτρέπονται εφ' όσον δεν καλύπτουν πλέον του ημίσεως της εκτάσεως της αιθούσης και εφ' όσον η κατασκευή και η διάταξις αυτών ανταποκρίνεται εις την χρήσιν των μόνον ως παραρτημάτων των εν λόγω αιθουσών και ουχί εις άλλην αυτοτελή χρήσιν. Η προσπέλασις προς τον ανοικτόν εξώστην επιτρέπεται μόνον διά κλίμακος κειμένης απαραίτητως εντός του χώρου του καταστήματος ή της αιθούσης εις τον οποίον ευρίσκεται ο ανοικτός εξώστης. Οι ανωτέρω εξώστα δεν λογίζονται ως όροφοι και δεν περιλαμβάνονται εις τον συντελεστήν δομήσεως του οικοπέδου”. Οι ανοικτοί εξώστες εντός κτηρίων δεν προβλέφθηκαν στον ΓΟΚ/1985 και το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων εξέδωσε τις εγκυκλίους (i) 113/1986, σύμφωνα με την οποία “Ο ανοικτός εξώστης των καταστημάτων (πατάρι) με την έννοια του ΓΟΚ/73 έχει καταργηθεί. Αν κατασκευασθεί, θεωρείται χώρος κύριας χρήσης, πρέπει να έχει ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,40 μ. και προσμετράται στο σ.δ.”, και (ii) 8/1987, σύμφωνα με την οποία: “Όταν σε ορισμένο κτίριο κατασκευάζεται τμήμα ορόφου (πατάρι), το οποίο έχει μόνιμη δυνατότητα προσπέλασης (μόνιμη σκάλα Κλίμακα), είναι βατό και έχει ύψος τουλάχιστον 2,20 μέτρα, το τμήμα αυτό: α) προσμετράται στον αριθμό των ορόφων του κτιρίου για την εφαρμογή των σχετικών διατάξεων του ΓΟΚ και β) η επιφάνειά του υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και στις δομήσιμες επιφάνειες για την υποχρέωση εξασφάλισης χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις “περί χώρων στάθμευσης”. Στη συνέχεια, με τον ΝΟΚ (ν. 4067/2012) τα πατάρια προβλέφθηκαν πολεοδομικά ως προσβάσιμοι χώροι που κατασκευάζονται πάνω από επιφάνεια που πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης. Κατά τον ΝΟΚ, το πατάρι “αποτελεί παράρτημα της υποκείμενης χρήσης, έχει ... εμβαδόν μικρότερο του 70% της μκτής επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, δεν θεωρείται όροφος και δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία”, μπορεί να έχει προσπέλαση από τον υποκείμενο αυτό χώρο, από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του κτηρίου ή και από το κεντρικό κλιμακοστάσιο τυχόν αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας και “δύναται να είναι συνεπιπέδο με όροφο ή και σοφίτα του κτιρίου ή και ανοικτό εξώστη ή και κλειστό εξώστη [και] να είναι προσπελάσιμο από τους παραπάνω χώρους”, ενώ τα ανοικτά του όρια “δύναται να βλέπουν σε ηλιακό αίθριο”. Αρχικώς, στο άρθρο 11 παρ. 6 περ. ιδ' του ΝΟΚ προβλεπόταν ότι δεν υπολογίζονταν στον συντελεστή δόμησης τα πατάρια γενικώς σε ποσοστό έως 10% της συνολικής δόμησης, το ποσοστό όμως αυτό υπερδιπλασιάσθηκε μεταγενεστέρως, ορισθέν σε 25%. Σημειώνεται δε ότι, σε αντίθεση προς τον κλειστό εσωτερικό εξώστη (κλειστό πατάρι), που έχει βοηθητική χρήση, ορίζεται ως “προσβάσιμος αποθηκευτικός χώρος με ελεύθερο ύψος έως 1,80 μ.” και δεν θεωρείται όροφος (βλ. άρθρο 2 περ. 37 του ΝΟΚ), ο ΝΟΚ δεν θεσπίζει ανώτατο ύψος για τον “εσωτερικό (ανοικτό) εξώστη – πατάρι”. Ο ανοικτός εσωτερικός εξώστης αποτελεί παράρτημα του υποκείμενου χώρου κύριας χρήσης και μπορεί, επομένως, να χρησιμοποιηθεί, και από πλευράς ύψους, ως χώρος κατοίκησης (βλ. άρθρο 2 περ. 28, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 122 παρ. 1 του ν. 4819/2021), όπως παρατηρείται στην προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια, στην οποία τα [μη προσμετρηθέντα στον συντελεστή δόμησης] πατάρια έχουν ελεύθερο ύψος 2,60 μ.

45. Επειδή, υπό τα δεδομένα αυτά, τα πατάρια του άρθρου 2 περίπτ. 28 του ΝΟΚ αποτελούν χώρους που, έχοντας χρήση και ύψος χώρου κύριας χρήσης και προσαιξάνοντας την κατοικήσιμη επιφάνεια του υποκείμενου ορόφου κατά 70%, προσφέρονται για να εξυπηρετήσουν τη διαμονή και τις ανάγκες περισσότερων ατόμων εντός συγκεκριμένου διαμερίσματος, και μάλιστα με δυνατότητα αυτόνομης εισόδου από το κλιμακοστάσιο της πολυκατοικίας, και αποτελούν στην πραγματικότητα επιπλέον όροφο, παρά τον αντίθετο, κατ' επίφαση, ορισμό του νόμου. Περαιτέρω, η αντιμετώπιση “χρηστικών απαιτήσεων” που επιδιώκεται με την αρχιτεκτονική λύση των παταριών ουδόλως σχετίζεται με το ζήτημα του συνυπολογισμού τους στον συντελεστή δόμησης. Κατόπιν των ανωτέρω, η μη προσμέτρηση των παταριών στον συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 6 περ. ιδ' του ΝΟΚ, δεν δικαιολογείται από πολεοδομικούς ή άλλους λόγους δημοσίου συμφέροντος. Αν και, κατά την άποψη του Αντιπροέδρου Ι. Γράβαρη και των Συμβούλων Β. Αραβαντινού, Β. Πλαπούτα, Ρ. Γιαννουλάτου, Χ. Μπολόφης και Ι. Παπαγιάννη, η μη προσμέτρηση των παταριών στον συντελεστή δόμησης δεν αντίκειται στο άρθρο 24 του Συντάγματος, διότι, κατ' αρχάς, η αύξηση της δόμησης που συνεπάγεται δεν επιφέρει και αύξηση του ύψους, καθ' όσον, όπως προεκτέθηκε, το ύψος αυξάνεται συνεπεία των προαναφερόμενων κινήτρων των άρθρων 10 παρ. 1 και 15 παρ. 8 περ. γ' και όχι λόγω της μη προσμέτρησης των παταριών στον συντελεστή δόμησης: η δε αύξηση της δόμησης μέσα στον όγκο του κτηρίου δεν συνεπάγεται, από

μόνη της, τέτοια επιβάρυνση του οικιστικού περιβάλλοντος που να υπερακοντίζει τον σκοπό του νομοθέτη, ο οποίος, κατά την εισηγητική έκθεση του νόμου, συνίσταται στην ικανοποίηση της ανάγκης για περισσότερο λειτουργικά και χρηστικά κτήρια με μεγαλύτερη άνεση, καθ' όσον μάλιστα η κατασκευή παταριών δεν προεξοφλεί, άνευ άλλου, την ύπαρξη μεγαλύτερου αριθμού ενοίκων, αφού οι ίδιοι ένοικοι είναι δυνατόν να απολαμβάνουν μεγαλύτερη άνεση σε διαμέρισμα με πατάρι, όπως τονίζεται και στην εισηγητική έκθεση της οικείας διάταξης.

46. Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 19 παρ. 2 α.ι-ii του ΝΟΚ, επιτρέπεται να κατασκευασθεί στο δώμα κάθε οικοδομής, νέας ή προϋφιστάμενης, κτίσμα αποκλειστικής κύριας χρήσης, εμβαδού έως 35 τ.μ. και ύψους έως 3,40 μ. ή και 4,20 μ. [βλ άρ. 19 παρ. 2 περίπτ. γ', εδάφιο β' του ΝΟΚ], πάνω από το μέγιστο ύψος της κάθε περιοχής, χωρίς το κτίσμα αυτό να υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης του κτηρίου, ως "κίνητρο" για τη φύτευση του μεγαλύτερου ποσοστού του δώματος. Το κτίσμα αυτό αποτελεί κλειστό χώρο που προορίζεται για κατοίκηση, προσαυξάνει την επιφάνεια κύριας χρήσης της οικοδομής έως 35 τ.μ., μπορεί να συνδέεται λειτουργικά με τον υποκείμενο όροφο ή να έχει ανεξάρτητη είσοδο, με στάση ανελκυστήρα στο δώμα (οπότε δύναται να έχει και μεγαλύτερο ύψος, έως 4,20 μ.), και συνεπάγεται αύξηση της οικιστικής πυκνότητας της περιοχής. Η μη προσμέτρηση του κτίσματος αυτού στον συντελεστή δόμησης δεν μπορεί να δικαιολογηθεί από το γεγονός ότι φυτεύεται το δώμα ή και οι εξώστες της οικοδομής σε μεγάλο ποσοστό, διότι η ανέγερση κτίσματος στο φυτεμένο δώμα νοθεύει τον σκοπό του νόμου. Και τούτο δεδομένου ότι μόνη η φύτευση δωματίων και εξωστών θεωρείται, κατά την εκτίμηση του νομοθέτη, πρόσφορη να επηρεάσει θετικά το τοπικό μικροκλίμα, να συμβάλει στην καλύτερη μόνωση/θερμομόνωση/ηχομόνωση του κτίσματος και να βελτιώσει την αισθητική της οικοδομής και της περιοχής, ενώ η προσθήκη δομημένης επιφάνειας στο δώμα αντιστρατεύεται τους σκοπούς αυτούς. Υπό τα δεδομένα αυτά, το Δικαστήριο κρίνει ότι η ρύθμιση του άρθρου 11 παρ. 6 εδ. ιστ' του ΝΟΚ, κατά το μέρος που αφορά τη μη προσμέτρηση στον συντελεστή δόμησης του εν λόγω κτίσματος, δεν δικαιολογείται από πολεοδομικούς λόγους και έχει, κατά συνέπεια, τεθεί κατά παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος. Δεν ασκεί, άλλωστε, επιρροή στο εδώ κρινόμενο ζήτημα της προσμέτρησης στον συντελεστή δόμησης η ρύθμιση του άρθρου 7 παρ. 1Β υπό στοιχ. γ' του προηγούμενου ΓΟΚ/1985, που εξαιρούσε από τον συντελεστή την "κοινόχρηστη αίθουσα για τις κοινωνικές λειτουργίες των ενοίκων του κτιρίου ... κατασκευαζόμενη σε κτίρια με κύρια χρήση την κατοικία, τα οποία έχουν συνολική επιφάνεια τουλάχιστον 600 τ.μ. που αντιστοιχεί σε οκτώ τουλάχιστον διαμερίσματα, εφόσον η επιφάνεια της αίθουσας αυτής αντιστοιχεί το πολύ στο 5% της συνολικής επιφάνειας που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης και, πάντως, δεν είναι μικρότερη από 25 τ.μ. ούτε μεγαλύτερη από 80 τ.μ.", σε συνδυασμό με το άρθρο 16 παρ. 2 του ΓΟΚ/1985, που προέβλεπε ότι: "Πάνω από το ύψος του κτιρίου και κάτω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής μπορούν να γίνουν, [...] : α. Η αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων που προβλέπεται στο άρθρο 7 παράγραφος 1Βγ ...". Συγκεκριμένα, η αίθουσα αυτή, κοινόχρηστου και μόνον χαρακτήρα, δεν επιτρεπόταν, βάσει ρητής διάταξης του προϊσχύσαντος ΓΟΚ, να κατασκευασθεί καθ' υπέρβαση του ανωτάτου ύψους της συγκεκριμένης περιοχής (όπως συμβαίνει πλέον με τον ΝΟΚ), ούτε οδηγούσε, πάντως, σε προσαύξηση της οικιστικής πυκνότητας της περιοχής, αφού προοριζόταν προς χρήση των ενοίκων των διαμερισμάτων του κτηρίου και επιτελούσε διαφορετική λειτουργία έναντι του κτίσματος στο δώμα, που μπορεί να αποτελεί, κατά τον ΝΟΚ, χώρο προοριζόμενο για κατοίκηση, είτε υπό τη μορφή αυτοτελούς χώρου κύριας χρήσης είτε ως προέκταση του υποκείμενου ορόφου. Τούτο δε πέραν του ότι η ρύθμιση αυτή του ΓΟΚ/1985 οδήγησε στην αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κοινοχρήστων αιθουσών "κοινωνικών εκδηλώσεων" σε χώρους κατοίκησης (πρβλ. ΣτΕ 1455/2023 σκ. 10). Ομοίως, δεν δικαιολογείται, εν πάση περιπτώσει, η ειδικότερη ρύθμιση του άρθρου 19 του ΝΟΚ, κατά την οποία "στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους", διότι εξομοιώνει προς φυτεμένους χώρους άσχετες εγκαταστάσεις και νοθεύει ομοίως τον σκοπό του νομοθέτη, που ενθαρρύνει τη φύτευση επιφανειών στα δώματα και στους εξώστες των κτηρίων, προκειμένου να αντιμετωπισθεί το φαινόμενο της κλιματικής αλλαγής και της ανόδου της θερμοκρασίας. Τέλος, υπό τις συνθήκες λιψυδρίας και ξηρασίας που αντιμετωπίζει η χώρα τα τελευταία χρόνια, οι πισίνες και οι "κατασκευές υποδοχής στοιχείων νερού" δεν εξυπηρετούν την προστασία του ύδατος και των φυσικών πόρων και, κατά συνέπεια, δεν μπορούν, και αυτοτελώς ορώμενες, να θεωρηθούν επιλογές φιλικές προς το περιβάλλον. Αν και, κατά την άποψη της Αντιπροέδρου Μ. Γκορτζολίδου και των Συμβούλων Β. Αραβαντινού, Ο Ξυγούρα (κατά τη γνώμη της οποίας, όπως αναπτύχθηκε προηγουμένως, η δυνατότητα ανέγερσης κτίσματος στο δώμα θεμιτώς αποτελεί αντικείμενο ρύθμισης του ΝΟΚ), Β. Πλαπούτα, Ρ. Γιαννουλάτου, Δ. Βασιλειάδη, Χ. Μπολόφης, Χ. Παπανικολάου και Ι. Παπαγιάννη, η μη προσμέτρηση στον συντελεστή δόμησης του κτίσματος κύριας χρήσης, αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, έως 35 τ.μ. δεν αντίκειται στο άρθρο 24 του Συντάγματος, αφενός, διότι η προσαύξηση της δόμησης δεν παρίσταται υπέρμετρη, ώστε να οδηγεί, άνευ άλλου, σε αύξηση της οικιστικής πυκνότητας και εντεύθεν επιδείνωση των συνθηκών διαβίωσης και του οικιστικού περιβάλλοντος, αφετέρου, διότι συνοδεύεται από το αντιστάθμισμα της δημιουργίας φυτεμένου δώματος, στο οποίο μπορεί να συμμετέχουν, σε ποσοστό 50%, και οι κατασκευές υποδοχής στοιχείων νερού και οι πισίνες. Τούτο ενόψει και της προβλεπόμενης αναλογίας μεταξύ της εκτάσεως του κτίσματος στο δώμα εν σχέσει προς τη συνολική επιφάνεια του δώματος και την επιφάνεια του δώματος που καλύπτεται με φύτευση ή υγρά στοιχεία. Η πρόβλεψη αυτού του αντισταθμίσματος το πρώτον στον ΝΟΚ για την ανέγερση κτίσματος, η κατασκευή του οποίου προβλεπόταν ήδη και στους προηγούμενους, κατά τα ανωτέρω, οικοδομικούς κανονισμούς (ΓΟΚ/73, ΓΟΚ/85), και μάλιστα επιφάνειας έως 80 τ.μ., η οποία επίσης δεν προσμετράτο στον σ.δ., έχει αξιολογηθεί από τον νομοθέτη ως σημαντική παράμετρος του σύγχρονου βιοκλιματικού σχεδιασμού, καθ' όσον, όπως προκύπτει και από τις εισηγητικές εκθέσεις του νόμου, το φυτεμένο δώμα συμβάλλει στην προφύλαξη της μόνωσης, στη θερμομόνωση και ηχομόνωση του κτίσματος, στη βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών και στη μείωση απορροής των βρόχινων νερών, καθώς και στην αισθητική αναβάθμιση των κτισμάτων. Κατά την ειδικότερη άποψη, όμως, της Αντιπροέδρου Μ. Γκορτζολίδου και του Συμβούλου Δ. Βασιλειάδη [οι οποίοι τάσσονται υπέρ της συνταγματικότητας της μη προσμέτρησης στον σ.δ. του κτίσματος των 35 τ.μ. στο δώμα], παρίσταται, πάντως, αδικαιολόγητη – και εντεύθεν αντισυνταγματική - η εξομοίωση πισίνας προς φυτεμένο χώρο.

47. Επειδή, το άρθρο 50 του π.δ. 18/1989 (Α' 8), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 22 του ν. 4274/2014 (Α' 147), ορίζει τα εξής: "1. ... 3β. Σε περίπτωση αιτήσεως ακυρώσεως που στρέφεται κατά διοικητικής πράξεως, το δικαστήριο, σταθμίζοντας τις πραγματικές καταστάσεις που έχουν δημιουργηθεί κατά το χρόνο εφαρμογής της, ιδίως δε υπέρ των καλόπιστων διοικουμένων, καθώς και το δημόσιο συμφέρον, μπορεί να ορίσει ότι τα αποτελέσματα της ακυρώσεως ανατρέχουν σε χρονικό σημείο μεταγενέστερο του χρόνου έναρξης της ισχύος της και σε κάθε περίπτωση προγενέστερο του χρόνου δημοσίευσης της απόφασης. 3γ. ... 3δ. Η εφαρμογή των παραγράφων 3α, 3β, και 3γ δεν θίγει τις αποζημιωτικές αξιώσεις". Όπως έχει κριθεί (ΣτΕ Ολομ. 2287-2288/2015, 1911/2022), με τη διάταξη αυτή παρέχεται η δυνατότητα στο Συμβούλιο της Επικρατείας, υπό προϋποθέσεις τις οποίες το ίδιο σταθμίζει, να αποκλίνει, σε εξαιρετικές, πάντως, περιπτώσεις, από τον κανόνα της αναδρομικής ακυρώσεως και να καθορίσει μεταγενέστερο χρόνο επελεύσεως των συνεπειών της ακυρώσεως. Η δυνατότητα αυτή παρέχεται, για την ταυτότητα λόγου, και στις περιπτώσεις, κατά τις οποίες η ακύρωση ατομικής διοικητικής πράξης λόγω αντισυνταγματικότητας του νόμου, κατ' εφαρμογήν του οποίου εκδόθηκε, θα έθετε ζήτημα ανάκλησης και άλλων πράξεων εκδοθεισών κατ' εφαρμογήν του ίδιου νόμου. Στην προκειμένη περίπτωση, η διάγνωση της αντισυνταγματικότητας των διατάξεων του ΝΟΚ περί κινήτρων θα συνεπαγόταν δυνατότητα των ΥΔΟΜ να ανακαλέσουν οικοδομικές άδειες εκδοθείσες κατ' εφαρμογήν του ΝΟΚ σε

όλη τη χώρα ή και υποχρέωση των ΥΔΟΜ να εξετάσουν αιτήματα τρίτων περί ανακλήσεως οικοδομικών αδειών (ΣτΕ Ολομ.: 2176/2004, 1834/2021 κ.ά.), βάσει των οποίων ανεγέρθησαν οικοδομές ή κατόπιν των οποίων αποκτήθηκαν εμπράγματα δικαιώματα από μεγάλο αριθμό προσώπων. Κατόπιν αυτού, το Δικαστήριο κρίνει ότι πρέπει να προβεί σε στάθμιση α) του δημοσίου συμφέροντος, που θα επέβαλλε, κατ' αρχήν, την ανάκληση των εκδοθεισών οικοδομικών αδειών, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει παρέλθει εύλογος χρόνος από την έκδοσή τους, κατά το μέρος που υλοποιούν αυξημένη δόμηση και ύψος κτηρίων κατόπιν χρήσης των κινήτρων του ΝΟΚ, με σκοπό την αποκατάσταση της πληγείσης πολεοδομικής νομιμότητας και του οικιστικού περιβάλλοντος, και β) των αρχών της ασφάλειας δικαίου, της προβλεψιμότητας και της εμπιστοσύνης των διοικουμένων που οικοδόμησαν, εμπιστευθέντες το νομοθετικό καθεστώς και τα θεσπισθέντα κίνητρα του ν. 4067/2012, και που απέκτησαν καλοπίστως εμπράγματα δικαιώματα επί των εν λόγω ακινήτων. Περαιτέρω, ο λόγος για τον οποίον οι οικείες διατάξεις κρίνονται αντισυνταγματικές στοιχεί προς παγία νομολογία του Δικαστηρίου (βλ. ΣτΕ Ολομ. 1456/2005, 705/2020, βλ. σταθερή νομολογία του Ε' Τμήματος: 3077/2006, 1383/2016 7μ., 796/2016), την οποία ο νομοθέτης δεν έλαβε υπόψη κατά τη θέσπιση και τις τροποποιήσεις του ν. 4067/2012, προκειμένου να διαφυλάξει την αρχή της ασφάλειας δικαίου, η οποία υπηρετείται όταν η νομολογία των ανωτάτων Δικαστηρίων λαμβάνεται υπόψη κατά τη νομοθέτηση. Ειδικότερα, με τη νομολογία που έχει διαπλασθεί, ιδίως σε υποθέσεις διεπόμενες από τον προϊσχύσαντα ΓΟΚ/1985, έχει γίνει δεκτό ότι το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος επιτάσσει ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό, ο οποίος διαφυλάσσει τη φυσιογνωμία κάθε περιοχής, ώστε να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι, κατά το δυνατόν, όροι διαβίωσης των κατοίκων. Επομένως, δεν είναι συνταγματικώς ανεκτή η οριζόντια τροποποίηση, επί το δυσμενέστερον, όρων και περιορισμών δόμησης που ισχύουν για συγκεκριμένη περιοχή (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 173/1998, 2809/2002). Μειοψήφησε ο Αντιπρόεδρος Ι. Γράβαρης, ο οποίος υποστήριξε την άποψη που εκτίθεται στην επόμενη σκέψη, σχετικώς με τη δυνατότητα εφαρμογής του άρθρου 50 παρ. 3 του π.δ. 18/1989.

48. Επειδή, κατόπιν των ανωτέρω, το Δικαστήριο κρίνει ότι το αποτέλεσμα της κρίσης της αντισυνταγματικότητας των ως άνω διατάξεων του ΝΟΚ δεν περιορίζεται με βάση τον χρόνο δημοσίευσης των παραπεμπτικών αποφάσεων του Ε' Τμήματος, με τις οποίες ετέθησαν ζητήματα αντισυνταγματικότητας των εν λόγω διατάξεων, διότι οι αποφάσεις αυτές δεν έλυσαν οριστικά το ζήτημα, αλλά το παρέπεμψαν στην Ολομέλεια, η οποία ήδη το επιλύει με την παρούσα απόφαση. Ούτε μπορεί να θεωρηθεί ότι η έκδοση των παραπεμπτικών αποφάσεων επέβαλλε τη μη έναρξη εργασιών από τους ιδιοκτήτες και τους κατασκευαστές οικοδομών ή την παύση των τυχόν αρξαμένων έργων ή ότι οι δικαιούχοι των αδειών αυτών, οι οποίοι ξεκίνησαν εργασίες μετά το χρονικό αυτό σημείο, δεν χρήζουν προστασίας, ως μη καλόπιστοι. Μειοψήφησε ο Αντιπρόεδρος Ι. Γράβαρης, ο οποίος διατύπωσε την ακόλουθη άποψη: Η ανωτέρω διάταξη του άρθρου 50 του π.δ. 18/1989, όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 4274/2014, κατά το σαφές γράμμα και τον σκοπό της, περιορίζεται σε μόνη την περίπτωση ακυρώσεως ορισμένης διοικητικής πράξης σε συγκεκριμένη δίκη, αντικείμενο της οποίας υπήρξε ο ευθύς ακυρωτικός έλεγχος της πράξης αυτής (ιδίως αν ήταν κανονιστική). Μόνο τα αποτελέσματα της σχετικής ακυρωτικής απόφασης μπορούν, κατά τη διάταξη αυτή, να περιορίζονται σε χρόνο μεταγενέστερο εκείνου της εκδόσεως της ακυρωμένης πράξεως, (στον οποίο, κατ' αρχήν ανατρέχουν), κατ' εκτίμηση, από το Δικαστήριο, των αναφερομένων στη διάταξη παραγόντων (στάθμιση δημοσίου συμφέροντος και ανάγκης προστασίας καλόπιστων τρίτων, ενόψει συγκεκριμένων συνθηκών). Επέκταση του πεδίου εφαρμογής της διατάξεως αυτής με τον περιορισμό των εν γένει αποτελεσμάτων της παρεμπόμπουσας σε ορισμένη δίκη κρίσεως του Δικαστηρίου περί αντισυνταγματικότητας των εφαρμοσθεισών διατάξεων νόμου αντίκειται τόσο στην ίδια την εν λόγω διάταξη όσο και σε θεμελιώδεις συνταγματικές διατάξεις και αρχές, όπως η αρχή της διακρίσεως των εξουσιών και ο διάχυτος και παρεμπόπτων έλεγχος της συνταγματικότητας των νόμων από τα δικαστήρια. (Πρβλ. αναλυτικά, μεταξύ άλλων, μειοψηφία στη σκέψη 25 της ΣτΕ Ολομ. 2288/ 2015). Επομένως, κατά τη μειοψηφία αυτή άποψη, η παρεμπόμπουσα κρίση της παρούσας απόφασης περί αντισυνταγματικότητας, κατά τ' ανωτέρω, των εφαρμοσθεισών εν προκειμένω διατάξεων του ΝΟΚ, δεν μπορεί να περιορισθεί κατά χρόνο σε περιπτώσεις πέραν του αντικειμένου της συγκεκριμένης δικής κατ' εφαρμογή της ως άνω διατάξεως του άρθρου 50 του π.δ. 18/1989. Αλλά και οι ίδιες οι προϋποθέσεις της – πάντως μη εφαρμοστέας - διατάξεως αυτής για τον κατά χρόνο περιορισμό της ως άνω κρίσεως περί αντισυνταγματικότητας, δεν θα συντρέχαν για μόνο τον λόγο της, καλόπιστης έστω, έναρξεως των οικοδομικών εργασιών ή και της περαιτέρω υλοποιήσεως οικοδομικών εργασιών βάσει οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν εξ ορισμού κατ' εφαρμογή διατάξεων που παραβιάζουν τις συνταγματικές αρχές της προστασίας του περιβάλλοντος και του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού. Το δημόσιο συμφέρον θα υπερτερούσε του ιδιωτικού, κέραν του ότι θα ετίθετο και ζήτημα ισότητας ως εκ της εφαρμογής κριτηρίου, από την κρίσιμη άποψη, συμπτωματικού. Τότε και μόνον, κατά την άποψη αυτή, θα μπορούσε, όλως κατ' εξαίρεση, να θεμελιωθεί προστατευόμενη, από την ανωτέρω άποψη, εμπιστοσύνη, αν σε συγκεκριμένη περίπτωση αποδεικνυόταν ότι, ενόψει των συντρέχουσών περιστάσεων, οι συνέπειες της αντισυνταγματικότητας θα συνεπάγονταν για ορισμένο καλόπιστο ιδιώτη την υπέρβαση άκρων ορίων θυσίας (όπως επί παραδείγματι η αποπεράτωση οικοδομής που θα αποτελούσε τη μόνη κατοικία οικογένειας με περιορισμένες οικονομικές δυνατότητες). Μειοψήφησαν επίσης: Α/ η Σύμβουλος Ο. Ζύγουρα, κατά την άποψη της οποίας δεν συντρέχει εν προκειμένω περίπτωση εφαρμογής της διατάξεως του άρθρου 50 παρ. 3 του π.δ. 18/1989 και προσδιορισμού μεταγενέστερου χρονικού σημείου για την έναρξη ισχύος των αποτελεσμάτων της κρίσεως περί αντισυνταγματικότητας των προαναφερθεισών διατάξεων του ΝΟΚ, διότι η κρίση αυτή ήταν απολύτως προβλέψιμη για τους ειδικούς επιστήμονες μηχανικούς και τους οικοδομούντες, ενόψει της πάγιας και σταθερής νομολογίας του Δικαστηρίου (βλ. ΣτΕ 705/2020, 1456/2005 Ολομ., 1383/2016 7μ., 796/ 2016, 3077/2006), και, συνεπώς, δεν τίθεται ζήτημα προστατευόμενης εμπιστοσύνης των οικοδομούντων βάσει των ως άνω διατάξεων του ΝΟΚ, οι οποίες κρίνονται ως αντικείμενες προς το άρθρο 24 του Συντάγματος, και Β/ οι Σύμβουλοι Τ. Κόμβου, Μ. Σωτηροπούλου, Μ. Τριπολιτσιώτη, Β. Ανδρουλάκης, Σ. Κτιοτάκη, Κ. Μαρίνου, Α. Μπόνου, Χ. Μπολόφη και Χ. Παπανικολάου, οι οποίοι υποστήριξαν ότι κρίσιμος χρόνος για την έναρξη των αποτελεσμάτων της αντισυνταγματικότητας είναι η ημερομηνία δημοσίευσης των παραπεμπτικών αποφάσεων του Ε' Τμήματος, οι οποίες έθεσαν το ζήτημα της αντισυνταγματικότητας των κρίσιμων ως άνω διατάξεων του ΝΟΚ και έτυχαν ευρύτατης δημοσιότητας στον Τύπο, με αποτέλεσμα η οικοδόμηση με χρήση των εν λόγω διατάξεων μετά τον χρόνο αυτόν να πραγματοποιείται ιδίω κινδύνω και, σταθμιζόμενη προς το προπεριγραφέν έντονο δημόσιο συμφέρον, να μην χρήζει προστασίας.

49. Επειδή, το Δικαστήριο, σταθμίζοντας αφενός τις αρχές της ασφάλειας δικαίου, της προβλεψιμότητας και της προστατευόμενης εμπιστοσύνης των διοικουμένων και αφετέρου το δημόσιο συμφέρον, κρίνει ότι τα αποτελέσματα της αντισυνταγματικότητας δεν καταλαμβάνουν τις οικοδομικές άδειες, των οποίων η υλοποίηση (οικοδομικές εργασίες) έχει αποδεδειγμένα αρχίσει έως και τις 11.12.2024, ημερομηνία κατά την οποία το Δικαστήριο, διά του Προέδρου, προέβη σε ανακοίνωση του περιεχομένου της παρούσας απόφασης, κατά το άρθρο 34 παρ. 8 του π.δ. 18/1989, όπως ισχύει. Ως έναρξη υλοποίησης των οικοδομικών αδειών νοούνται οι εργασίες εκσκαφής για την ανέγερση της οικοδομής, ο χρόνος πραγματοποίησης των οποίων πρέπει να αποδεικνύεται με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως, ιδίως, α) με τη γνωστοποίηση, καθ' οιονδήποτε τρόπο, της έναρξης των εργασιών εκσκαφής σε οποιαδήποτε διοικητική αρχή (ενδεικτικά: Υπουργεία, Δήμους, Αστυνομικά Τμήματα, Περιφέρειες, Επιθεώρηση Εργασίας κ.λπ.), β) την ηλεκτρονική υποβολή Αναλυτικής Περιοδικής Δήλωσης (ΑΠΔ) από τον εργοδότη στη βάση δεδομένων του ΕΦΚΑ κ.ο.κ., εφόσον η γνωστοποίηση ή η υποβολή των ως άνω στοιχείων έχει λάβει χώρα έως και την κρίσιμη ημερομηνία της ανακοίνωσης, δηλαδή έως και την 11η Δεκεμβρίου 2024. Δεν αρκούν,

όμως, η ηλεκτρονική αυτόματη έκδοση της οικοδομικής άδειας και η λήψη αριθμού άδειας, η οποία απλώς επιτρέπει την έναρξη των οικοδομικών εργασιών (άρθρο 38 του ΝΟΚ), αλλά δεν αποδεικνύει τον χρόνο έναρξης των εργασιών, ούτε η ηλεκτρονική ενημέρωση άλλων Υπηρεσιών, η οποία αφορά μόνον το γεγονός της έκδοσης της άδειας, βάσει του άρθρου 43 παρ. 3 του ν. 4495/2017, που προβλέπει ότι “Με την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας από το ηλεκτρονικό σύστημα και τη λήψη αριθμού αδειας ενημερώνεται ηλεκτρονικά: α) η οικεία Επιθεώρηση Εργασίας για το σχέδιο και το φάκελο ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται, β) το οικείο Αστυνομικό Τμήμα, γ) η Διεύθυνση Περιβάλλοντος του οικείου ΟΤΑ” (όπως ισχύει μετά το άρθρο 89 παρ. 5 του ν. 4685/2020, Α’ 92). Επί του ζητήματος αυτού μειοψήφησαν: Α/ Ο Αντιπρόεδρος Ι. Γράβαρης, ο οποίος υποστήριξε την άποψη που παρετέθη στη σκέψη 48 της παρούσης, Β/ η Σύμβουλος Ό. Ζύγουρα, η οποία υποστήριξε την άποψη που παρετέθη στη σκέψη 48, Γ/ οι Σύμβουλοι Τ. Κόμβου, Μ. Σωτηροπούλου, Μ. Τριπολιτσιώτη, Κ. Μαρίνου και Ά. Μπόνου, κατά τη γνώμη των οποίων κριτήριο για την προστασία των καλόπιστων δικαιουμένων δεν μπορεί, πάντως, να αποτελεί η έναρξη των εκσκαφών, η οποία αποτελεί πρώιμο στάδιο υλοποίησης της οικοδομικής άδειας και δεν αποκλείει την, κατόπιν αναθεώρησής της, συνέχιση των εργασιών σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ίσχυαν προ ΝΟΚ (δηλαδή χωρίς προσαύξηση Σ.Δ. και υψών, χωρίς το κτίσμα των 35 τ.μ. στο δώμα κ.ο.κ.), αλλά η ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού του κτίσματος, η οποία καθιστά ιδιαιτέρως δυσχερή την επαναφορά των πραγμάτων στο προ ΝΟΚ καθεστώς δόμησης, και Δ/ οι Σύμβουλοι Σ. Βιτάλη, Χ. Μπολόφη και Ι. Παπαγιάννης, κατά την άποψη των οποίων χρήζουν προστασίας όλες οι οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί έως και από την ημερομηνία αυτή (:11.12.2024), ακόμη κι αν δεν έχουν αρχίσει να υλοποιούνται.

50. Επειδή, η κρίση του Δικαστηρίου ότι τα αποτελέσματα της αντισυνταγματικότητας των ως άνω διατάξεων του ΝΟΚ δεν καταλαμβάνουν τις οικοδομικές άδειες, των οποίων η υλοποίηση έχει ξεκινήσει έως και την ημερομηνία της ανακοίνωσης του Προέδρου (11.12.2024), έχει την έννοια ότι αιτήσεις ακυρώσεως που ασκούνται μετά την κρίσιμη ημερομηνία (11.12.2024) και στρέφονται κατά οικοδομικών αδειών, των οποίων η υλοποίηση έχει ξεκινήσει πριν από την ημερομηνία αυτή, δεν μπορούν να γίνουν δεκτές για λόγους αναγόμενους στην αντισυνταγματικότητα των επίμαχων διατάξεων του ΝΟΚ. Δεν κωλύεται, βεβαίως, η προβολή με τις αιτήσεις αυτές λόγων αναγομένων σε οποιαδήποτε άλλη πλημμέλεια της οικοδομικής άδειας. Αντίθετη εκδοχή, ότι δηλαδή δεν κωλύεται η άσκηση αιτήσεως ακυρώσεως κατά οικοδομικής άδειας για την προσβολή της οποίας δεν έχει εκπνεύσει, κατά το ως άνω χρονικό σημείο (11.12.2024), η σχετική προθεσμία, θα καθιστούσε κενή περιεχομένου την ανωτέρω κρίση του Δικαστηρίου, με την οποία περιόρισε, κατά τα ανωτέρω, τα αποτελέσματα της αντισυνταγματικότητας των διατάξεων του ΝΟΚ, κατόπιν σταθμίσεως, αφενός, των λόγων δημοσίου συμφέροντος και, αφετέρου, των αρχών της ασφάλειας δικαίου, της προβλεψιμότητας και της εμπιστοσύνης των δικαιουμένων. Μειοψήφησαν οι Αντιπρόεδροι Ι. Γράβαρης και Χ. Ντουχάνης και οι Σύμβουλοι Ό. Ζύγουρα, Τ. Κόμβου, Μ. Σωτηροπούλου, Μ. Τριπολιτσιώτη, Κ. Μαρίνου, Ά. Μπόνου, Σ. Κωνσταντίνου, Χ. Παπανικολάου και Ι. Παπαγιάννης, προς την άποψη των οποίων ετάχθη και ο Πάρεδρος Α. Σκούφαλος. Κατά την άποψη της μειοψηφίας, δεν μπορεί να αποκλεισθεί η άσκηση αιτήσεων ακυρώσεως κατά οικοδομικών αδειών για την προσβολή των οποίων δεν έχει παρέλθει, στις 11.12.2024, η σχετική προθεσμία ούτε, κατά λογική ακολουθία, η προβολή λόγου ακυρώσεως, ο οποίος συνίσταται στην, ήδη κριθείσα από το Συμβούλιο της Επικρατείας ως αντισυνταγματική για τους ανωτέρω λόγους, αύξηση της δόμησης και του ύψους της οικοδομής. Και τούτο διότι η απαγόρευση προβολής του λόγου αυτού αναιρεί, κατά παράβαση των άρθρων 20 παρ. 1 και 95 του Συντάγματος, το δικαίωμα παροχής έννομης προστασίας και άσκησης αιτήσεως ακυρώσεως, που περιλαμβάνει αυτονοήτως, κατά συνταγματική επιταγή, το δικαίωμα του διαδίκου “να αναπτύξει τις απόψεις του για τα δικαιώματά ή συμφέροντά του, όπως νόμος ορίζει”. Εξάλλου, ο περιορισμός των αποτελεσμάτων της κρίσης του Δικαστηρίου για την αντισυνταγματικότητα των σχετικών διατάξεων του ΝΟΚ αφορά αποκλειστικώς την προστασία των καλόπιστων δικαιούχων των ανωτέρω αδειών έναντι του ενδεχόμενου ανάκλησής τους από τη Διοίκηση, είτε αυτεπαγγέλτως είτε κατ’ αίτηση τρίτων. Δεν έχει, όμως, ούτε μπορεί να έχει ως συνέπεια την αδυναμία ευθείας προσβολής οικοδομικών αδειών ή το απαράδεκτο προβολής των προαναφερθέντων λόγων, διότι η αρχή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης λειτουργεί αποκλειστικώς στη σχέση μεταξύ Διοίκησης και δικαιουμένων και δεν μπορεί να αποδυναμώσει το δικαίωμα παροχής έννομης προστασίας των τρίτων και μάλιστα όταν προσβάλλονται συνταγματικώς κατοχυρωμένα δικαιώματά τους.

51. Επειδή, τουναντίον, ο περιορισμός των αποτελεσμάτων της αντισυνταγματικότητας δεν καταλαμβάνει εκκρεμείς δίκες, δηλαδή δίκες επί αιτήσεων ακυρώσεως που έχουν ασκηθεί παραδεκτώς, μέχρι τον κρίσιμο κατά τα ανωτέρω χρόνο (:11.12.2024), κατά οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν κατ’ εφαρμογήν του ΝΟΚ. Υπό διαφορετική εκδοχή, θα πλησσόταν το, κατ’ άρθρο 20 παρ. 1 του Συντάγματος, δικαίωμα παροχής αποτελεσματικής δικαστικής προστασίας, που περιλαμβάνει πρωτίστως την, κατόπιν αποδοχής αιτήσεως ακυρώσεως παντός έχοντος έννομο συμφέρον, κατ’ άρθρο 95 του Συντάγματος, ακύρωση της προσβληθείσης διοικητικής πράξης, η οποία καταργείται από τότε που εκδόθηκε, λογίζεται ως μηδέποτε εκδοθείσα και δεν παράγει έννομο αποτέλεσμα (ΣτΕ Ολομ. 3312/2017 κ.ά.). Πρέπει, ως εκ τούτου, να απορριφθεί το αίτημα της παρεμβαίνουσας δικαιούχου της προσβληθείσης οικοδομικής άδειας “ΘΕΚΛΑ Α.Ε.” (βλ. το από 21.10.2024 υπόμνημα), με το οποίο ζητεί από το Δικαστήριο “τον περιορισμό της αναδρομικότητας του ακυρωτικού αποτελέσματος”, διότι “σοβαροί λόγοι ασφάλειας δικαίου δικαιολογούν τη διατήρηση της ισχύος των συνεπειών της προσβαλλόμενης πράξης”. Ομοίως απορριπτό είναι και το αίτημα της ίδιας που αφορά την έκδοση προδικαστικής απόφασης κατ’ άρθρο 50 παρ. 3α του π.δ. 18/1989, “με την οποία να τάσσεται προθεσμία στη Διοίκηση να εκπληρώσει την τυχόν οφειλόμενη νόμιμη ενέργεια και να αρθεί η όποια τυχόν πλημμέλεια, προκειμένου να διασωθεί το κύρος των προσβαλλόμενων, συμφώνως προς τη λειτουργία του κράτους δικαίου”. Το τελευταίο αίτημα είναι απορριπτό, διότι η παρεμβαίνουσα ζητεί κατ’ ουσίαν την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως του Δήμου Αλίμου και την ενσωμάτωση των κινήτρων του ΝΟΚ στον τοπικό σχεδιασμό, όμως, το ζήτημα αυτό δεν αποτελεί, σύμφωνα με το άρθρο 50 παρ. 3 του π.δ. 18/1989, τυπική πλημμέλεια της οικοδομικής άδειας δυναμένη να καλυφθεί εκ των υστέρων.

52. Επειδή, ενόψει των προεκτεθέντων (βλ. σκέψεις 14-15), δεν συντρέχει περίπτωση επιδίκασης δικαστικής δαπάνης εις βάρος της Υπηρεσίας Δόμησης του αιτούντος Δήμου Αλίμου.

Δ ι ά τ α ύ τ α

Δέχεται την αίτηση και ακυρώνει, κατά το σκεπτικό, την οικοδομική άδεια 376138/16.3.2022 της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αλίμου, όπως αναθεωρήθηκε.

Δέχεται την παρέμβαση της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδος.

Απορριπτεί όλες τις λοιπές παρεμβάσεις.

Επιβάλλει εις βάρος των παρεμβαίνόντων Ελληνικού Δημοσίου, εταιρείας “ΘΕΚΛΑ Α.Ε.”, νπδδ “Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας”, εταιρείας

“GREENHOUSE”, εταιρείας “Π. Σ. και Σία Ε.Ε.” κ.λπ. και εταιρείας GRAMMIKOS ALIMOS κ.λπ. τη δικαστική δαπάνη του αιτούντος Δήμου Αλίμου, που ανέρχεται, συνολικώς [για τη δίκη ενώπιον του Ε΄ Τμήματος και της Ολομέλειας], στο ποσόν των χιλίων τριακοσίων ογδόντα (1.380) ευρώ, και της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδος, που ανέρχεται στο ποσόν των εξακοσίων σαράντα (640) ευρώ.

Καθορίζει σύμφωνα με το σκεπτικό τον χρόνο έναρξης των αποτελεσμάτων της κρίσης των διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012) ως αντίθετων προς το Σύνταγμα.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα στις 25 Οκτωβρίου, 27 Νοεμβρίου, 4 και 10 Δεκεμβρίου 2024 και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση της 24ης Ιανουαρίου 2025.

Ο Πρόεδρος Η Γραμματέας

Μιχαήλ Πικραμένος Σταυρούλα Χάρου

ΣΤΟ ΟΝΟΜΑ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΛΑΟΥ

Εντέλλεται προς κάθε δικαστικό επιμελητή να εκτελέσει όταν του το ζητήσουν την παραπάνω απόφαση, τους Εισαγγελείς να ενεργήσουν κατά την αρμοδιότητά τους και τους Διοικητές και τα άλλα όργανα της Δημόσιας Δύναμης να βοηθήσουν όταν τους ζητηθεί.

Η εντολή πιστοποιείται με την σύνταξη και την υπογραφή του παρόντος.

Αθήνα,

Ο Πρόεδρος Η Γραμματέας

./.