

Ανεπίτρεπτο κατασκευής δεύτερου υπογείου ορόφου για τη στάθμευση αυτοκινήτων
μη προσμετρώμενου στο συντελεστή δομήσεως
29/9/2010

Με την Σ.τ.Ε. 3000/2010 (Ολομ.) εξαφανίστηκε απόφαση του Διοικητικού Εφετείου
Αθηνών ως προς την κρίση περί μη προσμετρήσεως του δεύτερου υπογείου ορόφου
με χρήση χώρου στάθμευσης στο συντελεστή δομήσεως.

Ειδικότερα, με την απόφαση αυτή κρίθηκαν τα εξής: Από τις διατάξεις των άρθρων
242 αριθ. 24, 248 παρ. 1, 310, 320 παρ. 1 και 2 και 322 του Κώδικα Βασικής
Πολυοδομικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν.) προκύπτει ότι, αν δεν υπάρχει αντίθετος
ειδικός ορισμός, δεν επιτρέπεται η κατασκευή, σε κτίρια προοριζόμενα για κατοικίες,
δεύτερου υπογείου ορόφου μη προσμετρώμενου στο συντελεστή δομήσεως για την
στάθμευση αυτοκινήτων. Τούτο, διότι, κατά τις ανωτέρω διατάξεις, κάθε δομική
κατασκευή προσμετράται, καταρχήν, στο συντελεστή δομήσεως του οικοπέδου, η δε
μη προσμέτρηση οποιασδήποτε κατασκευής στο συντελεστή αυτόν αποτελεί
εξαιρέση από τον εν λόγω κανόνα, η οποία πρέπει να προβλέπεται ειδικώς στον νόμο.
Εν προκειμένω, όμως, πλην της ειδικώς ρυθμιζόμενης περιπτώσεως της κατασκευής
δεύτερου υπογείου ορόφου σε κτίριο κατοικίας με ισόγειο κατάστημα και υπόγεια
αποθήκη, ο νόμος δεν προβλέπει ειδικώς την κατασκευή μη προσμετρώμενου στο
συντελεστή δομήσεως δεύτερου υπογείου ορόφου με χρήση χώρου σταθμεύσεως
αυτοκινήτων, εξ ου συνάγεται ότι την απαγορεύει. Αλλά και οι ειδικότερες διατάξεις
του άρθρου 322 του Κ.Β.Π.Ν. περιέχουν ρυθμίσεις που, από τη φύση και τη
διατύπωσή τους, προσιδιάζουν στην κατασκευή ενός μόνο υπογείου χώρου
σταθμεύσεως αυτοκινήτων μη προσμετρώμενου στο συντελεστή δομήσεως. Τούτο δε
και ευλόγως, ενόψει του ότι η κατασκευή περισσότερων υπογείων σε επικλινή,
ειδικώς, οικόπεδα είναι δυνατόν να οδηγήσει σε ουσιώδη αύξηση του όγκου του
υπεράνω της στάθμης του εδάφους τμήματος της οικοδομής. Δεδομένου δε ότι η
επίδικη οικοδομική άδεια αφορούσε την ανέγερση οικίας στον οικισμό της
Ροδόπολης Αττικής, με την ανωτέρω απόφαση κρίθηκε περαιτέρω ότι, καθ' ερμηνεία
των ίδιων διατάξεων, σε συνδυασμό με τις ειδικές διατάξεις που διέπουν τον εν λόγω
οικισμό, στον οικισμό αυτό δεν επιτρέπεται σε καμία περίπτωση η κατασκευή, σε
κτίρια προοριζόμενα για κατοικίες, δεύτερου υπογείου ορόφου μη προσμετρώμενου
στο συντελεστή δομήσεως, έστω και για τη στάθμευση αυτοκινήτων, αφού, μάλιστα,
η Διοίκηση είχε εκδηλώσει πρόθεση για την προώθηση ρυθμίσεως, βάσει της οποίας
θα επιτρεπόταν η κατασκευή περισσότερων του ενός υπογείων, η οποία, όμως, δεν
τελεσφόρησε, διότι τα σχέδια προεδρικών διαταγμάτων που είχαν συνταχθεί σχετικώς
κρίθηκαν μη νόμιμα με πρακτικά επεξεργασίας του Συμβουλίου της Επικρατείας.