



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 179 /2010

Το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους

Τμήμα Ε'

Συνεδρίαση της 26-4-2010

Σύνθεση:

Πρόεδρος: Δημήτριος Β. Αναστασόπουλος, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Νομικοί Σύμβουλοι: Αν. Φυτράκης, Ηλ. Δροσογιάννης, Ι. Χαλκιάς, Φ. Ιατρέλλης.

Εισηγήτρια: Αθηνά Αλεφάντη, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Αριθμός Ερωτήματος: Το με αριθμ. πρωτ. 6461/17-2-2010 έγγραφο Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής – Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας – Διεύθυνση Ο.Κ.Κ.

Περίληψη Ερωτήματος:

α)Εάν, προκειμένου να υλοποιηθεί η προβλεπόμενη στο άρθρο 19 του νόμου 3342/2005 (ΦΕΚ 131 Α) αλλαγή του Ολυμπιακού Κέντρου Γαλασίου σε κέντρο αθλητικών, πολιτιστικών, ψυχαγωγικών και εμπορικών χρήσεων, είναι δυνατόν οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης να εξασφαλίζονται στο νέο

υπόγειο κτίριο, του οποίου ζητείται η κατασκευή β) Εάν, δύναται να εκδοθεί από την Δ/ση Οικοδομικού Κτιριοδομικού Κανονισμού (Δ.Ο.Κ.Κ) άδεια νομιμοποίησης της μεταλλικής κατασκευής, με την οποία έχει στεγαστεί το ως άνω κτίριο σύμφωνα με το άρθρο 1 του νόμου 3342/2005.

Σχετικά με το ανωτέρω ερώτημα το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Ε') γνωμοδότησε ως ακολούθως:

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Από τα στοιχεία του φακέλου και ειδικότερα από το περιεχόμενο των εγγράφων που αναφέρονται ως σχετικά στο ως άνω με αριθμ. πρωτ. 6461/17-2-2010 έγγραφο – ερώτημα, προκύπτουν τα εξής:

Με την με αριθμό 28777/6952/15-11-2001 (ΦΕΚ 130 Α') απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ καθορίστηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης στο γήπεδο που προοριζόταν για την ανέγερση του κλειστού Γυμναστηρίου επιτραπέζιας αντισφαίρισης και ρυθμικής γυμναστικής, που βρίσκεται στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή του Δήμου Γαλατσίου (Ν. Αττικής) και ορίστηκε, μεταξύ άλλων, μέγιστο ποσοστό κάλυψης 35% και μέγιστος συντελεστής δόμησης 0,5.

Ακολούθησε η έκδοση της υπ' αριθμ. 52741/14-12-2001 απόφασης του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, η οποία επέχει θέση οικοδομικής άδειας και με βάση την οποία ανεγέρθηκε η εγκατάσταση «Ολυμπιακό Κλειστό Γυμναστήριο Επιτραπέζιας Αντισφαίρισης και Ρυθμικής Γυμναστικής», χωρίς εξάντληση των ισχυόντων όρων δόμησης και συγκεκριμένα με πραγματοποιηθείσα κάλυψη 28% και συντελεστή δόμησης 0,39 περίπου. (45554/10-11-2009 έγγραφο ΔΟΚΚ)

Με τον νόμο 3342/2005 (α. 19) θεσμοθετήθηκε η μεταολυμπιακή χρήση της ως άνω εγκατάστασης και επιτράπη η δημιουργία εμπορικών καταστημάτων, χώρων εστίασης κοινού, θεματικού χώρου ψυχαγωγίας κλπ.

Στη συνέχεια η ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. υπέβαλε στο Τμήμα Οικοδομικού Κανονισμού της Διεύθυνσης Οικοδομικών και Κτιριακών Κανονισμών (Δ.Ο.Κ.Κ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων φάκελο δικαιολογητικών και ζητεί την έκδοση οικοδομικής

15 2



αδειας αλλαγής χρήσης του Ολυμπιακού Κέντρου Γαλασίου σε κέντρο αθλητικών, πολιτιστικών, ψυχαγωγικών και εμπορικών χρήσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του νόμου 3342/2005. Για την αλλαγή χρήση απαιτείται η δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων. Με την προσκομισθείσα μελέτη οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης εξασφαλίζονται στο νέο υπόγειο, του οποίου ζητείται η κατασκευή.

Πέραν αυτού, από τα υποβληθέντα δικαιολογητικά και μελέτες του ως άνω Κέντρου προέκυψε ότι δεν έχει υλοποιηθεί η ειδικής κατασκευής και προηγμένης τεχνολογίας ανηρτημένη επικάλυψη του συγκροτήματος, όπως προβλεπόταν στις μελέτες της με αριθμ. 52741/14-12-2001 απόφασης του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ, η οποία επέιχε θέση οικοδομικής άδειας και με την οποία εγκρίθηκε η εκτέλεση εργασιών για την ανέγερση του έργου «Ολυμπιακό Κλειστό Γυμναστήριο Επιτραπέζιας Αντισφαίρισης και Ρυθμικής Γυμναστικής». Αντί αυτής το κτίριο έχει στεγαστεί με μεταλλική κατασκευή. Ζητείται να εξεταστεί, όπως μας διευκρινίστηκε και από την αρμόδια υπηρεσία, η δυνατότητα νομιμοποίησης αυτής (στέγης) και αν είναι αρμόδιο προς τούτο το Τμήμα Οικοδομικού Κανονισμού της Διεύθυνσης Οικοδομικών και Κτιριακών Κανονισμών (Δ.Ο.Κ.Κ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

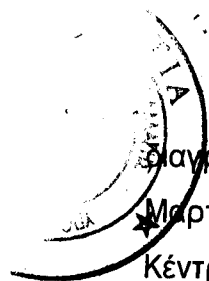
Σημειώνεται ότι στοιχεία του φακέλου, τα οποία αξιολογήθηκαν από το Τμήμα, μεταξύ άλλων, αποτελούν α) το με αριθμό πρωτ. 28224/24-7-2009 έγγραφο του Δήμου Γαλασίου, στο οποίο διατυπώνεται η άποψη ότι η εν γένει μεταολυμπιακή χρήση του Ολυμπιακού Κέντρου Γαλασίου θα πρέπει να περιοριστεί μόνον στις υφιστάμενες εγκαταστάσεις και συνεπώς δεν είναι επιτρεπτή η κατασκευή του τριώροφου υπόγειου χώρου στάθμευσης, β) η από 29-7-2009 αναφορά της εταιρίας PARK AVENUE SA και το από 23-3-2010 υποβληθέν υπόμνημα της, γ) το με αριθμό 21303/28-5-2009 έγγραφο της Δ.Ο.Κ.Κ. στο οποίο αναφέρεται ότι η κατασκευή των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων υπογείως δεν επιβαρύνει το περιβάλλον με επιπλέον δόμηση βελτιώνοντας την εικόνα της εγκατάστασης, αντίθετα με την παράθεση των αυτοκινήτων στην ακάλυπτη έκταση του γηπέδου, που δεν συντελεί στην προστασία του περιβάλλοντος και δ) αίτημα του κινήματος φορέων και πολιτών Γαλασίου, Ν. Ιωνίας και Ε' Διαμερίσματος Δήμου Αθηναίων, που αντιτίθεται στο έργο.

Α' ΥΠΟΕΡΩΤΗΜΑ – ΥΠΟΓΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

Εφαρμοστέες διατάξεις

Με τον νόμο 3342/2005 (ΦΕΚ 131 Α) περί βιώσιμης ανάπτυξης – κοινωνικής αξιοποίησης ολυμπιακών εγκαταστάσεων, αδειοδότηση, χρήσεις, λειτουργίες τους κλπ. ρυθμίζονται, μεταξύ άλλων, ζητήματα σχετικά με τις συμπληρωματικές χρήσεις και την έκδοση οικοδομικών αδειών για τις ολυμπιακές κτιριακές εγκαταστάσεις, που καθορίζονται ρητά σ' αυτόν (νόμο), στις οποίες περιλαμβάνεται και η επίμαχη ολυμπιακή εγκατάσταση του Γαλασίου.

Ειδικότερα ορίζεται ότι - Άρθρο 1 – «1. Η άδεια δόμησης για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών μέσα στα Ολυμπιακά συγκροτήματα που αναφέρονται στην παρ. 1 του άρθρου 9 εκδίδεται από το Τμήμα Οικοδομικού Κανονισμού της Διεύθυνσης Οικοδομικών και Κτιριακών Κανονισμών (Δ.Ο.Κ.Κ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων (Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε.), μέσα σε εξήντα ημέρες από την ημέρα υποβολής σε αυτό αίτησης του χρήστη της εγκατάστασης. Η ίδια Διεύθυνση (Δ.Ο.Κ.Κ.) εξακολουθεί να έχει την αρμοδιότητα για την έκδοση νέων και την αναθεώρηση, επέκταση ισχύος κ.λπ. των ήδη εκδοθεισών οικοδομικών αδειών των Ολυμπιακών συγκροτημάτων που αναφέρονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 9. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ορίζονται οι απαραίτητες μελέτες, σχέδια και λοιπά δικαιολογητικά που πρέπει να υποβληθούν για την έκδοση των σχετικών οικοδομικών αδειών, η σχετική διαδικασία θεώρησης ή ελέγχου, ο χρόνος ισχύος και η διαδικασία αναθεώρησης των αδειών, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής. 2. Η άδεια που προβλέπεται στην παράγραφο 1 απαιτείται και για εργασίες σχετικές με τη μετασκευή, επισκευή, εκσυγχρονισμό, προσθήκη και επέκταση των μόνιμων Ολυμπιακών, αθλητικών και συνοδευτικών αυτών εγκαταστάσεων.» Άρθρο 9 – «1..... «Ολυμπιακά συγκροτήματα» είναι οι ακόλουθες εγκαταστάσεις ή ενότητες εγκαταστάσεων, που χρησιμοποιήθηκαν για τις ανάγκες των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, όπως αυτές χωροθετούνται στα συνημμένα τοπογραφικά



...διαγράμματα,...θ.Ολυμπιακό Κέντρο Γαλασίου (συνημμένο το από 7
Μαρτίου 2005, τοπογραφικό διάγραμμα 9)....» - Άρθρο 19 - «Στο Ολυμπιακό
Κέντρο Γαλασίου, όπως η περιοχή αυτή εμφανίζεται στο τοπογραφικό
διάγραμμα 9 της παρ. 1 του άρθρου 9, επιτρέπονται μέσα στις υπάρχουσες
κτιριακές εγκαταστάσεις, πέραν των χρήσεων που δόθηκαν για την περίοδο
των Ολυμπιακών Αγώνων και οι εξής λειτουργίες και χρήσεις: α. Εμπορικά
καταστήματα, χώροι εστίασης κοινού. β. Πολιτιστικές εκδηλώσεις. γ.
Θεματικός χώρος ψυχαγωγίας.»

Επί των ως άνω ρυθμίσεων στην αιτιολογική έκθεση του ως άνω
νόμου εκτίθενται τα εξής:

«Α. ΓΕΝΙΚΟ ΜΕΡΟΣ.....Το πρώτο τμήμα του νόμου ρυθμίζει την
αδειοδότηση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων είτε προϋπήρχαν της
περιόδου της Ολυμπιακής προετοιμασίας είτε κατασκευάσθηκαν κατά τη
διάρκεια της . Το δεύτερο τμήμα του ορίζει χρήσεις και χωροθετεί λειτουργίες
σε κάθε Ολυμπιακή εγκατάσταση ξεχωριστά, σύμφωνα με την παραπάνω
διάκριση.....Άρθρο 19 Με το άρθρο αυτό αντιμετωπίζονται θέματα καθορι-
σμού συμπληρωματικών χρήσεων γης στην Ολυμπιακή Εγκατάσταση του
Γαλασίου, η οποία σήμερα διαθέτει μόνο αθλητική χρήση, προκειμένου να
αναπτυχθεί η συγκεκριμένη περιοχή, κατά τον προορισμό της, σύμφωνα και
με τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας (ν.
1515/1985, ΦΕΚ 18 Α'), ως υπερτοπικός πόλος αθλητισμού, τουρισμού -
αναψυχής, κοινωνικών υπηρεσιών και πολιτισμού της ευρύτερης περιοχής
της Αθήνας. Συγκεκριμένα, επιτρέπονται χρήσεις και λειτουργίες που
υποστηρίζουν τις αθλητικές δραστηριότητες και εντάσσονται στο σύστημα
κατηγοριών χρήσεων γης εντός των περιοχών των γενικών πολεοδομικών
σχεδίων του π.δ. 6/1987 (ΦΕΚ 166 Δ') όπως τροποποιήθηκε από την παρ. 2
του άρθρου 6 του ν. 3139/2003 (ΦΕΚ 100 Α') στο άρθρο 8 του οποίου
προβλέπεται κατηγορία με περιεχόμενο «τουρισμός- αναψυχή». Πρέπει να
σημειωθεί ότι οι χρήσεις αυτές παρέχονται αποκλειστικά εντός του
υφιστάμενου κτιρίου και δεν χρησιμοποιείται ο υπόλοιπος συντελεστής
δόμησης της εγκατάστασης.»

Εξάλλου, σχετικά με την έννοια του κτιρίου στο άρθρο 2 εδ. 17 του ΓΟΚ/1985 (νόμος 1577/1985 ΦΕΚ 210 Α) ορίζεται ότι «Κτίριο είναι η κατασκευή, που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις και προορίζεται για:γ) την αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, όπως οι αποθήκες, ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, το σιλό.....»

Επίσης, στο άρθρο 22 του ΓΟΚ/1985 ορίζεται ότι : «1. Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης εντός ή εκτός οικισμού απαιτείται οικοδομική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Τέτοιες εργασίες είναι ιδίως οι εκσκαφές και επιχώσεις, η εγκατάσταση ικριωμάτων, η ανέγερση , επισκευή , διαρρύθμιση και κατεδάφιση κτιρίων και των παραρτημάτων τους»

Περαιτέρω, στο άρθρο 1 του νόμου 960/1979 (ΦΕΚ Α'194) περί επιβολής υποχρεώσεων για δημιουργία σταθμών αυτοκινήτων ορίζεται «Δια την ανέγερσιν των κτιρίων επιβάλλεται η εκπλήρωσις των κατά τας διατάξεις του παρόντος υποχρεώσεων προς δημιουργίαν χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων....» και στο άρθρο 1 του Π.Δ/τος 111/2004 (ΦΕΚ Α'76) περί καθορισμού αριθμού θέσεων στάθμευσης αναλόγως χρήσεων μεγέθους κτιρίων στο ηπειρωτικό τμήμα Αττικής ορίζεται ότι «Στο ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής επιβάλλεται κατά το Ν.960/79, όπως ισχύει εξασφάλιση θέσεων στάθμευσης στα ανεγειρόμενα κτίρια σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του παρόντος π. διατάγματος.....».

Ακόμη, στο από 3/10-8-1987 Π. Δ/τος (ΦΕΚ 749 Δ') καθορίστηκαν ειδικοί όροι ως προς τη δόμηση και διαμόρφωση των χώρων στάθμευσης ορίστηκε δε ότι: Άρθρο 1 «Ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση των κτιρίων σύμφωνα με τις διατάξεις του Νομ. 960/1979 όπως τροποποιήθηκε με το Νομ. 1221/1981 μπορεί να είναι στεγασμένος υπέργειος ή υπόγειος ή και μη στεγασμένος υπαίθριος χώρος, ορίζεται ειδικότερα στις επόμενες παραγράφους: 1. Ως στεγασμένος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων μπορεί να χρησιμοποιηθεί : α) υπόγειος χώρος του κτιρίου.....» και Άρθρο 3, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 1 του Π. δ/τος 21-8/6-9-1995, ότι «Στις εκτός σχεδίου περιοχές και για την περίπτωση ανέγερσης κτιρίου κατοικίας σύμφωνα με το άρθρο 6 του από 24.5.1985 Π.Δ/τος (Δ' 270), όπως ισχύει δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου αυτής. Για τις υπόλοιπες

15

6

περίπτώσεις κτιρίων σε εκτός σχεδίου περιοχές ο δυνάμενος να επεκταθεί στο υποχρεωτικά ακάλυπτο τμήμα του γηπέδου χώρος του υπογείου δεν μπορεί να καταλαμβάνει επιφάνεια μεγαλύτερη του μεγίστου επιτρεπομένου κατά χρήση ποσοστού καλύψεως, όπως προβλέπεται από το παραπάνω Π.Δ/γμα.» (Π. Ε ΣτΕ 382/1995)

Τέλος, με το άρθρο 9 παρ. 4 του νόμου 3843/2010 (ΦΕΚ 62 Α) αντικαταστάθηκε η περίπτωση β' της παραγράφου 1Β του άρθρου 7 του νόμου 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με την περίπτωση β' της παραγράφου 2 του άρθρου 41 του νόμου 3775/2009 και ορίστηκε ότι για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται στο οικόπεδο δεν προσμετρούνται «.....η) οι στεγασμένοι ανοικτοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων που κατασκευάζονται στο ισόγειο του κτιρίου ή στην pilotis, καθώς και οι κλειστοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων που κατασκευάζονται σε υπόγειους ορόφους»

Από την ερμηνεία των παρατεθεισών διατάξεων και από την ως άνω αιτιολογική έκθεση συνάγονται τα εξής:

Με τον νόμο 3342/2005 (άρθρο 19) επιδιώχθηκε, μεταξύ άλλων, η υλική αναβάθμιση της ολυμπιακής εγκατάστασης του Γαλασίου, η οποία μέχρι τότε διέθετε μόνον αθλητική χρήση και συγκεκριμένα επιτράπηκαν και οι λειτουργίες και χρήσεις των εμπορικών καταστημάτων, των χώρων εστίασης κοινού, πολιτιστικών εκδηλώσεων κλπ. εντός του υφιστάμενου κτιρίου.

Προκειμένου να υλοποιηθεί η ως άνω πρόβλεψη του άρθρου 19, απαιτείται σε κάθε περίπτωση, σύμφωνα με τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας (άρθρο 1 του νόμου 960/1979 και άρθρο 1 του Π.Δ/τος 111/2004), η εξασφάλιση, των συνοδευτικών εγκαταστάσεων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, η οποία συνιστά εκ του νόμου υποχρέωση και προϋπόθεση για την έκδοση άδειας οικοδομής κάθε κτιρίου, που βρίσκεται εντός ή εκτός σχεδίου πόλης στο ηπειρωτικό τμήμα της Αττικής.

Η αναφορά στο ως άνω άρθρο 19 ότι οι συμπληρωματικές μεταολυμπιακές χρήσεις επιτρέπονται «...μέσα στις υπάρχουσες κτιριακές εγκαταστάσεις....» δεν είναι λογικό να αφορά και την κατασκευή υπόγειου

χώρου στάθμευσης, που αποτελεί υποχρεωτική εκ του νόμου συνοδευτική εγκατάσταση, άλλως η ως άνω ρύθμιση, που επιτρέπει στην Ολυμπιακή Εγκατάσταση του Γαλασίου και λειτουργίες και χρήσεις των εμπορικών καταστημάτων, καθίσταται άνευ αντικειμένου ως μη δυνάμενη να υλοποιηθεί, εφόσον για την νέα χρήση απαιτείται η ύπαρξη θέσεων στάθμευσης.¹

Επομένως επιτρέπεται η δημιουργία του ως άνω υπόγειου χώρου στάθμευσης, εξυπακούεται όμως ότι για την έκδοση της οικοδομικής άδειας θα πρέπει να τηρηθούν οι ισχύοντες όροι δόμησης και οι λοιπές ουσιαστικές διατάξεις.

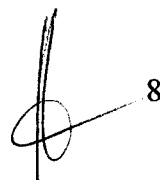
Β' ΥΠΟΕΡΩΤΗΜΑ – ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΣΤΕΓΗΣ

Εφαρμοστές διατάξεις

Στο άρθρο 22 του Ν. 1577/1985 (ΦΕΚ Α – 210) περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού ως ισχύει σήμερα, μετά την αντικατάστασή του από το άρθρο 19 παρ.3 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ Α – 140), ορίζεται ότι :«1. Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης εντός ή εκτός οικισμού απαιτείται οικοδομική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας3. Κάθε κατασκευή που εκτελείται α) χωρίς την άδεια της παρ. 1 ή β) καθ' υπέρβαση της άδειας ή γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή δ) κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές για τα αυθαίρετα διατάξεις του ν. 1337/1983 όπως ισχύουν. Αυθαίρετη κατά το προηγούμενο εδάφιο κατασκευή, η οποία όμως δεν παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας»

Στον άρθρο 1 του νόμου 3342/2005 (ΦΕΚ 131 Α), όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 33 του νόμου 3492/2006 (ΦΕΚ 210 Α) ορίζεται ότι - Άρθρο 1 – «1. Η άδεια δόμησης για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών μέσα στα Ολυμπιακά συγκροτήματα που αναφέρονται στην παρ. 1 του άρθρου 9 εκδίδεται από το Τμήμα Οικοδομικού Κανονισμού της Διεύθυνσης

¹ Συνεκτιμάται ότι στο με αριθμό 21303/28-5-2009 έγγραφο της Δ.Ο.Κ.Κ. αναφέρεται ότι η κατασκευή των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων υπογείως δεν επιβαρύνει το περιβάλλον με επιπλέον δόμηση βελτιώνοντας την εικόνα της εγκατάστασης, αντίθετα με την παράθεση των αυτοκινήτων στην ακάλυπτη έκταση του γηπέδου, που δεν συντελεί στην προστασία του περιβάλλοντος.



8

Οικοδομικών και Κτιριακών Κανονισμών (Δ.Ο.Κ.Κ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων (Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε.), μέσα σε εξήντα ημέρες από την ημέρα υποβολής σε αυτό αίτησης του χρήστη της εγκατάστασης. Η ίδια Διεύθυνση (Δ.Ο.Κ.Κ.) εξακολουθεί να έχει την αρμοδιότητα για την έκδοση νέων και την αναθεώρηση, επέκταση ισχύος κ.λπ. των ήδη εκδοθεισών οικοδομικών αδειών των Ολυμπιακών συγκροτημάτων που αναφέρονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 9..... 2. Η άδεια που προβλέπεται στην παράγραφο 1 απαιτείται και για εργασίες σχετικές με τη μετασκευή, επισκευή, εκσυγχρονισμό, προσθήκη και επέκταση των μόνιμων Ολυμπιακών, αθλητικών και συνοδευτικών αυτών εγκαταστάσεων.»

Από τις παρατεθείσες διατάξεις συνάγονται τα εξής:

α) Κατ' αρχήν, για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης εντός ή εκτός οικισμού απαιτείται οικοδομική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Η έκδοση και η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας επιτρέπεται στις περιπτώσεις που ορίζει ο νόμος, κατά κανόνα πριν την έναρξη των σχετικών εργασιών, και αποσκοπεί στην ορθή εφαρμογή των πολεοδομικών διατάξεων κατά το στάδιο ανέγερσης των κτιρίων, η οποία, όπως έχει κριθεί, ανάγεται σε θέμα γενικότερου δημοσίου συμφέροντος (πρβλ. Σ.Τ.Ε. 4595/1996). Κατ' εξαίρεση, σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 3 του ισχύοντος Γ.Ο.Κ. επιτρέπεται η έκδοση ή η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας εκ των υστέρων προκειμένου να νομιμοποιηθεί κατασκευή ανεγερθείσα μεν χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση χορηγηθείσας σχετικής άδειας, ήτοι χωρίς να προβλέπεται από άδεια της πολεοδομικής αρχής, εφ' όσον όμως δεν παραβιάζονται, κατά τα λοιπά, οι ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσης της κατασκευής. (ΣΤΕ 2127/2006).

Είναι προφανές ότι με την διάταξη αυτή επιδιώκεται να μην κριθούν αυθαίρετα και καταδαφιστέα κτίρια, που δεν παραβιάζουν πάγιες πολεοδομικές διατάξεις και για τα οποία ούτως ή άλλως θα εκδίδονταν οικοδομική άδεια, εφόσον μεριμνούσαν εγκαίρως οι ενδιαφερόμενοι. (ΣΤΕ 880/2008, 3610/2007, 763/2005, 1256/2000, 958/2000, 2127/2006, 3086/1998, 4649/1997, 1601/1994, 481/1990 και πρβλ. Γνωμ. Ν.Σ.Κράτους 705/1995).

Στην προκειμένη περίπτωση δεν έχει υλοποιηθεί η ειδικής κατασκευής και προηγμένης τεχνολογίας ανηρτημένη επικάλυψη του συγκροτήματος, όπως προβλεπόταν στις μελέτες της με αριθμ. 52741/14-12-2001 απόφασης Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, η οποία επέιχε θέση οικοδομικής άδειας και με την οποία εγκρίθηκε η εκτέλεση εργασιών για την ανέγερση του Ολυμπιακού Συγκροτήματος του Γαλασίου, αλλά αντί αυτής το κτίριο έχει στεγαστεί με μεταλλική στέγη.

Κατά τα ανωτέρω, εάν δεν παραβιάζονται οι ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσης της κατασκευής, είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί η μεταλλική στέγη σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 1577/1985.

β) Κατά την ρητή διατύπωση των διατάξεων του άρθρου 1 του νόμου 3342/2005, ως ισχύει, το Τμήμα Οικοδομικού Κανονισμού της Διεύθυνσης Οικοδομικών και Κτιριακών Κανονισμών (Δ.Ο.Κ.Κ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων είναι αρμόδιο για την έκδοση κάθε οικοδομικής άδειας για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών μέσα στα ολυμπιακά συγκροτήματα και συγκεκριμένα για την έκδοση νέων και την αναθεώρηση, επέκταση ισχύος κ.λπ. των ήδη εκδοθεισών οικοδομικών αδειών των Ολυμπιακών συγκροτημάτων που αναφέρονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 9, καθώς και των αδειών που προβλέπονται για εργασίες σχετικές με τη μετασκευή, επισκευή, εκσυγχρονισμό, προσθήκη και επέκταση των μόνιμων Ολυμπιακών, αθλητικών και συνοδευτικών αυτών εγκαταστάσεων. (Βλ. αιτιολογική έκθεση άρθρου 33 νόμου 3492/2006, όπως και το με αριθμό 24185/13-7-2009 έγγραφο Δ/σης Νομοθετικού Έργου – ΥΠΕΧΩΔΕ)

Επομένως, το Τμήμα Οικοδομικού Κανονισμού της Διεύθυνσης Οικοδομικών και Κτιριακών Κανονισμών (Δ.Ο.Κ.Κ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής είναι αρμόδιο κατ' άρθρο 1 παρ. 1 του νόμου 3342/2005, ως ισχύει, για την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης της μεταλλικής στέγης του ως άνω κτιρίου, συντρεχουσών των νομίμων προϋποθέσεων.



III. Κατόπιν των ανωτέρω το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Ε) γνωμοδότησε ομόφωνα ότι στα τεθέντα ερωτήματα, δίδονται οι ως άνω απαντήσεις.

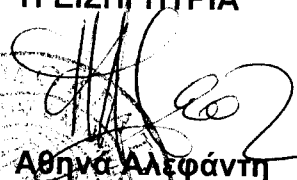
Θεωρήθηκε

Αθήνα 17-5-2010

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ


Δημήτριος Β. Αναστασόπουλος
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ

Η ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ


Αθηνά Αλεφάντη
Πρόεδρος Ν.Σ.Κ

