

## **ΑΝΤΙΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ Η «ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ» ΤΩΝ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΩΝ (Ιούλιος 2009)**

**Συγγραφέας:** ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ισχύων από το 1985 Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ) θέλησε να αντικαταστήσει τα αντιαισθητικά τσιμεντόκουτα (πολυκατοικίες) με αισθητικά και λειτουργικά καλύτερα κτήρια. Για να σταματήσει η κατασκευή εξωστών - διαδρόμων γύρω στα κτήρια, και γενικότερα για να αντικατασταθούν οι δυσλειτουργικές προεκτάσεις των ταρατσών (εξωστών), χωρίς στην πραγματικότητα να προσφέρουν τίποτε στη βελτίωση της ζωής, προβλέφθηκε η κατασκευή των ημιυπαίθριων χώρων. Ακόμη, μέσω των χώρων αυτών οι εγκλωβισμένοι στα διαμερίσματα - «κλουβιά» ένοικοι θα μπορούσαν να απολαύσουν και τον περιβάλλοντα φυσικό χώρο λόγω των ευνοϊκών κλιματικών συνθηκών της χώρας μας. Ο σκοπός αυτός του ΓΟΚ, για τους ημιυπαίθριους χώρους, καταστρατηγήθηκε και οδήγησε σε αντίθετα αποτελέσματα, δηλαδή σε βλάβη του περιβάλλοντος.

Η παράνομη μετατροπή αυτή του ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό χώρο αποτελεί αυθαίρετη κατασκευή, αλλά και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κτηρίου, για την οποία εφαρμογή έχουν οι διατάξεις περί αυθαιρέτων κτισμάτων της πολεοδομικής νομοθεσίας, εφόσον οι κλειστοί χώροι προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης, ο οποίος και αυξάνεται με τον τρόπο αυτόν. Έτσι το διαμέρισμα μεγαλώνει εφόσον προστίθεται σ' αυτό το νέο δωμάτιο (πρώην ημιυπαίθριος χώρος). Αυτό έχει συνέπεια οι ημιυπαίθριοι χώροι όχι μόνον να μην εκπληρώνουν το σκοπό τους για τον οποίο προβλέφθηκαν, αλλά και να αποτελούν τη συχνότερη αιτία αυθαιρέτων κατασκευών με αυτή τη μετατροπή τους σε δωμάτια κύριας χρήσης.

Η αυθαίρετη μετατροπή του ημιυπαίθριου χώρου σε χώρο κύριας χρήσης (δωμάτιο) συνεπάγεται αύξηση του συντελεστή δόμησης στο σύνολο κατά 20%, εφόσον, σύμφωνα με τον ΓΟΚ, οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το ποσοστό αυτό του συντελεστή δόμησης. Σύμφωνα με την πάγια νομολογία του ΣτΕ, η αύξηση του συντελεστή δόμησης συνεπάγεται χειροτέρευση των όρων διαβίωσης των πολιτών και συνεπώς έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 24 του Συντάγματος. Δεδομένου ότι οι ημιυπαίθριοι χώροι προβλέπονται για πρώτη φορά από τον ισχύοντα ΓΟΚ του 1985, η αυθαίρετη αυτή μετατροπή των ημιυπαίθριων σε κλειστούς χώρους δημιουργεί νέα αυθαίρετα (μετά το 1983). Η κατεδάφιση των νέων αυθαιρέτων είναι υποχρεωτική. Συνεπώς η διατήρηση και μη κατεδάφιση του αυθαιρέτου, με

οποιαδήποτε ονομασία και αν εμφανίζεται, δηλαδή είτε ως εξαίρεση από την κατεδάφιση είτε με τον γενικό και ουδέτερο όρο της τακτοποίησης, δηλαδή του «βολέματος», έρχεται σε αντίθεση με το Σύνταγμα και τις σχετικές πολεοδομικές διατάξεις.

Η πολιτεία (εκάστοτε κυβέρνηση) έχει υποχρέωση, για την πάταξη της αυθαίρετης δόμησης, να κατεδαφίζει υποχρεωτικά τις νέες αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεων των κτηρίων. Όμως μέχρι σήμερα, για διάφορους λόγους (ανικανότητα της διοίκησης, έλλειψη πολιτικής βούλησης κ.λπ.), ελάχιστα κτήρια έχουν κατεδαφιστεί.

Η σημερινή κυβέρνηση, με την πενταετή αδράνειά της στον τομέα του Περιβάλλοντος, οδήγησε, εκτός των άλλων, σε δραματική αύξηση της αυθαίρετης δόμησης. Ιδιαίτερα αναπτύχθηκε η παράνομη μετατροπή των ημιυπαίθριων σε κλειστούς χώρους που έχουν υπερβεί το εκατομμύριο. Πρόκειται για την πιο συχνά εμφανιζόμενη μορφή αυθαίρετης δόμησης στις περιοχές εντός σχεδίου πόλεως.

Η κυβέρνηση, ανίκανη να πατάξει την αυθαίρετη δόμηση, μετατρέπει την ανικανότητά της αυτή σε κερδοφόρο επιχείρηση, μέσω της τακτοποίησης των παράνομων ημιυπαίθριων χώρων, κάτι ανάλογο δηλαδή με αυτό που κάνει ο απατημένος σύζυγος που βγάζει στο «κλαρί» τη σύζυγο, εκμεταλλευόμενος το «κέρατο». Η μετατροπή της ανικανότητας σε κερδοφόρο επιχείρηση αποτελεί το κορύφωμα της φαύλης πολιτικής.

Δεν αντιλαμβάνομαι γιατί ο υπουργός ΠΕΧΩΔΕ, δεινός «επικοινωνιακός παίκτης», αφήνει τους ενδιαφερόμενους να ανησυχούν αν, μετά την «τακτοποίηση», θα έχουν περαιτέρω συνέπειες από πλευράς ΔΟΥ, Πολεοδομίας, δήμου κ.λπ. Το «ταμείον είναι μείον» της πλέον άχρηστης, επικίνδυνης και ανίκανης κυβέρνησης από τη μεταπολίτευση. Το μόνο που την ενδιαφέρει είναι η με κάθε τρόπο, θεμιτό και αθέμιτο, είσπραξη χρημάτων για τη διατήρηση στην εξουσία. Γιατί λοιπόν δεν ικανοποιεί (εξαπατά) του

ς ενδιαφερόμενους με νομιμοποίηση και όχι τακτοποίηση των ημιυπαίθριων; Στον όρο «νομιμοποίηση» θα κολλήσει; Εδώ ο ΥΠΕΧΩΔΕ δεν δίστασε να επιβάλει -με ευρωπαϊκή πρωτοτυπία- διόδια για έργα που θα ολοκληρωθούν στο απώτερο μέλλον, ταλαιπωρώντας χιλιάδες πολίτες που πληρώνουν για την ταλαιπωρία τους, και θα

διστάσει στην εύκολη ρύθμιση της νομιμοποίησης;

Έτσι και αλλιώς μέχρι να κριθεί από το Δικαστήριο το θέμα της αντισυνταγματικότητας, ο υπουργός θα έχει καταφέρει μέσω της ρύθμισης-εξαπάτησης αυτής να μαζέψει άμεσα κάποια «κόκαλα». Αν εν τω μεταξύ τα έχει «μαζέψει» η κυβέρνηση και έχει γίνει αντιπολίτευση, ας φροντίσει η νέα κυβέρνηση για τα περαιτέρω!

Το άρθρο δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα «ΕΛΕΥΘΕΡΟΤΥΠΙΑ», 15 Ιουλίου 2009, σ. 10.