

## **ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ ΧΩΡΙΣ ΗΜΙΜΕΤΡΑ (Νοέμβριος 2009)**

**Συγγραφέας:** ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ

Η ρύθμιση της «τακτοποίησης» των ημιυπαίθριων χώρων εκφράζει αφενός μεν τη φαύλη πολιτική της προηγούμενης κυβέρνησης, με την οποία η υποχρέωση πάταξης της αυθαίρετης δόμησης μετατρέπεται σε ευκαιρία ταμειακής είσπραξης. Από την άλλη μεριά, η εξάμηνη αναστολή της ρύθμισης αυτής από την υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Υ ΠΕΚΑ) δίνει ελπίδες στους κατασκευαστές για κερδοσκοπία εις βάρος υποψήφιων αγοραστών κατοικιών, οι οποίοι σκόπιμα εκφράζουν δήθεν ανησυχίες για πάγωμα στις αγοραπωλησίες νεόδμητων κατοικιών.

Πράγματι, η αναστολή αυτή της εφαρμογής της ρύθμισης της «τακτοποίησης» είναι περιττή. Απαιτείται οριστική λύση, δηλαδή η κατάργησή της. Ήλλωστε, το ΠΑΣΟΚ προεκλογικά είχε εναντιωθεί στη φαύλη αυτή ρύθμιση της τότε κυβέρνησης και είχε δηλώσει ότι θα την καταργήσει όταν αναλάβει τη διακυβέρνηση.

Η υπουργός ΠΕΚΑ, μετά την έκδοση της απόφασης της Ολομέλειας του ΣτΕ, ότι δεν είναι δυνατή η νομιμοποίηση νέων αυθαιρέτων και, συνεπώς, και των παράνομων κλειστών ημιυπαίθριων χώρων, και τη σχετική ενημέρωσή της από το δικαστήριο αυτό, μπορεί να δώσει οριστική και όχι προσωρινή λύση στο θέμα. Δηλαδή, κατάργηση της ρύθμισης της προηγούμενης κυβέρνησης και επαναφορά των σχετικών ρυθμίσεων του ΓΟΚ. Ειδικότερα:

Όσον αφορά τους μελλοντικούς ημιυπαίθριους, η ρύθμιση της προηγούμενης κυβέρνησης (αλλαγή των διαστάσεών τους, μη δυνατότητα μεταφοράς όλου ή μέρους τους σε άλλον όροφο κ.λπ.) αποτελεί αντικίνητρο για τους μη κερδοσκόπους κατασκευαστές (οι κερδοσκόποι θα βρουν πάλι τρόπο να κερδοσκοπήσουν).

Όμως, ο θεσμός των ημιυπαίθριων χώρων αποτελεί μια από τις καινοτομίες του ΓΟΚ προκειμένου να ικανοποιηθούν οι πιο πάνω αισθητικοί και λειτουργικοί και κοινωνικοί λόγοι. Ακόμη, με τη νέα ρύθμιση των μελλοντικών ημιυπαίθριων χώρων (αλλαγή διαστάσεων κ.λπ.) διαμορφώνεται περιβάλλον δυσμενέστερο σε σχέση με

αυτό του ισχύοντος ΓΟΚ, πράγμα που έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 24 του Συντάγματος.

Η νέα αυτή ρύθμιση πρέπει, λοιπόν, να συνδυαστεί με τη γενικότερη ρύθμιση αντιμετώπισης και πάταξης των αυθαίρετων κατασκευών (έλεγχος οικοδομικών εργασιών και αλλαγή του τρόπου έκδοσης αδειών, οργάνωση των πολεοδομικών υπηρεσιών κ.λπ.) ώστε να αποφεύγεται στο μέλλον το κλείσιμο των ημιυπαίθριων χώρων.

Για τους υπάρχοντες η ρύθμιση της τακτοποίησής τους έναντι χρηματικού ανταλλάγματος (εισφοράς) διευκολύνει την κυβέρνηση και λύνει το πρόβλημα κερδοσκοπίας ορισμένων κατασκευαστών εις βάρος των αγοραστών, εφόσον ο παράνομος ημιυπαίθριος χώρος είναι υποχρεωτικά κατεδαφιστέος. Επιπλέον, έρχεται σε αντίθεση με το Σύνταγμα εφόσον αυξάνεται ο συντελεστής δόμησης και συνεπώς χειροτερεύουν οι όροι διαβίωσης των πολιτών.

Είναι γεγονός, όμως, ότι υπάρχει μια δεδομένη πραγματική κατάσταση. Δηλαδή, με την ανοχή του κράτους και τη μη υλοποίηση της συνταγματικής υποχρέωσης προστασίας του περιβάλλοντος έχουν δημιουργηθεί παράνομοι κλειστοί χώροι που ξεπερνούν το ενάμισι εκατομμύριο, με συνέπεια την κακοποίηση του αστικού περιβάλλοντος (παράνομη αύξηση του συντελεστή δόμησης και χειροτέρευση των όρων διαβίωσης). Το κράτος, και ειδικότερα το υπουργείο ΠΕΚΑ, έχει υποχρέωση να αντιμετωπίσει την περιβαλλοντική αυτή βλάβη με την ανάλογη εφαρμογή της γνωστής ρύθμισης «Ο ρυπαίνων πληρώνει».

Ειδικότερα: Να θεσπιστεί με νόμο μια διαδικασία η οποία να επιτρέπει στον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη ή τον κατασκευαστή του κτιρίου και του παράνομου ημιυπαίθριου χώρου να αγοράζει, με βάση το σύστημα της αντικειμενικής αξίας, το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί ώστε η μετατροπή του ημιυπαίθριου σε χώρο κύριας χρήσης να είναι νόμιμη.

Το κράτος, που έχει αποκλειστική αρμοδιότητα για το περιβάλλον, πρέπει τα χρήματα αυτά να τα χρησιμοποιήσει αποκλειστικά για τη δημιουργία χώρου πρασίνου ή άλλου κοινόχρηστου χώρου στην περιοχή του ακινήτου που περιλαμβάνει τον παράνομο ημιυπαίθριο χώρο, προκειμένου το περιβαλλοντικό όφελος να καλύψει την

περιβαλλοντική βλάβη που προκάλεσε το παράνομο κλείσιμο του ημιυπαίθριου χώρου.

Σε μια τέτοια περίπτωση θα μπορούσε να νομιμοποιηθεί και όχι απλά να «τακτοποιηθεί» η χρήση του ημιυπαίθριου ή μάλλον η «τσέπη» της κυβέρνησης και του κατασκευαστή ή του αγοραστή του χώρου αυτού. Ας το δει έτσι η ΠΟΜΙΔΑ για να μπορέσει ο ημιυπαίθριος χώρος νόμιμα να αποτελέσει την «επωμίδα» του κτιρίου.

Δεδομένου ότι με την αγορά αυτή των χώρων βελτιώνεται το περιβάλλον και συνεπώς αντιμετωπίζεται η χειροτέρευση των όρων διαβίωσης των πολιτών, η ρύθμιση αυτή βρίσκεται μέσα στα όρια της συνταγματικής προστασίας του περιβάλλοντος.

Συνεπώς, στην περίπτωση αυτή μπορεί να νομιμοποιείται η αυθαίρετη μετατροπή του ημιυπαίθριου χώρου σε χώρο κύριας χρήσης. Η ρύθμιση μέσω της εφαρμογής του θεσμού της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης είναι πολύπλοκη, αλλά νομίζω και ανεφάρμοστη.

Η κίνηση της υπουργού ΠΕΚΑ να επισκεφθεί το ΣΤΕ φανερώνει σεβασμό προς το ανώτατο διοικητικό δικαστήριο, το οποίο ο επηρμένος και αλαζόνας προηγούμενος υπουργός (είναι γνωστές οι σχετικές απαξιωτικές δηλώσεις του) ήθελε, με τη συνδρομή του τότε υπουργού Δικαιοσύνης, να το εξουδετερώσει ή και να το καταργήσει, γιατί το θεωρούσε εμπόδιο στις παράνομες ή αθέμιτες ενέργειές του.

Η σημερινή υπουργός ΠΕΚΑ είναι αναγκαίο να ζητήσει τη συνδρομή του ΣΤΕ, στα περιβαλλοντικά κυρίως θέματα. Οι σημερινές συνθήκες επιβάλλουν, για την αποτελεσματικότερη προστασία του περιβάλλοντος (φυσικού και οικιστικού), ενόψει και των κλιματικών αλλαγών σε διεθνές επίπεδο, τη στενή συνεργασία υπουργείου και Συμβουλίου της Επικρατείας.

Ο γράφων, ως μέλος επιτροπών σύνταξης πολεοδομικών νόμων (ν. 1337/83 και 2508/1997) και κωδικοποίησης της βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας, μπορεί να διαβεβαιώσει πόσο σημαντική για το υπουργείο υπήρξε στο παρελθόν η συμμετοχή δικαστών του ΣΤΕ στις επιτροπές αυτές.

## **Νόμος και Φύση**

Αστική μη κερδοσκοπική εταιρεία για το περιβάλλον και την αειφόρο ανάπτυξη

<https://nomosphysics.org.gr>

---

Το άρθρο δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα «ΕΛΕΥΘΕΡΟΤΥΠΙΑ», 8 Νοεμβρίου 2009, σ. 40.