Καταπέλτης το ΣτΕ για το μπόνους στα ύψη κτιρίων

Πηγή: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ Σελ.: 1,7 Ημερομηνία έκδοσης: 10-04-2024 www.sate.gr

Αποδομούνται τα πολεοδομικά μπόνους

Η «Κ» παρουσιάζει το κείμενο της απόφασης του ΣτΕ επί της προσφυγής του Δήμου Αλίμου

Του **ΠΑΡΓΟΥ ΔΙΑΛΙΟΥ**

Στην πλήρη αποδόμηση όλων των επιχειρημάτων του Δικογράφου Περιβάλλοντος υπέρ των μπόνους του πολεοδομικού κανονισμού προχωράει μια νέα απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας. Όπως καταλήγει, είναι όχι μόνο αντισυνταγματικά αλλά και αντίθετο με κοινοτική νομοθεσία να λαμβάνονται μέτρα που οδηγούν σε άκρατη ενίσχυση της δόμησης χωρίς προηγούμενη μελέτη ή εκτίμηση των επιπτώσεων. Περαιτέρω, τα μέτρα αυτά σε καμμία δεν επιτείνουν τον κοινό τους λ.χ. ενεργειακή παραθίβηση κτιρίων, μείωση κάλυψης, αλλά τελικά οδηγούν σε πλήθος προβλημάτων, όπως η αύξηση των αξιών των ακινήτων, η επιδείνωση του προβλήματος κυκλοφορίας, η δημιουργία κτίσματος κατεδαφίσεων μπαστακωτών και άλλα. Και οδηγούν στον πλουτισμό των ωφελουμένων, εις βάρος του δημοσίου συμφέροντος. Την τελική απόφαση, ωστόσο, θα λάβει η Ολομέλεια στην οποία παραπέμπεται η υπόθεση.

Η «Κ» παρουσιάζει σήμερα το κείμενο της πολυσυζητημένης απόφασης 293/2024, με την οποία ο Δήμος Αλίμου και η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του δήμου προσέφυγαν κατά οικοδομικής άδειας (Β' Τμήμα, εισηγητής Θεόδωρος Αραβάνης). Η άδεια την οποία η προσφυγή αφορά αξιοποιούσε συνδυαστικά διάφορα από τα μπόνους ύψους και συντελεστή δόμησης που δίνει η Νέα Οικοδομικός Κανονισμός (ΝΟΚ) οδηγώντας τελικά στην κατασκευή μιας θώρακας οκταόροφης με ύψος 23,9 μέτρα (έναντι 17 μ. που ισχύει στην περιοχή) και 969 τ.μ. (έναντι 820 τ.μ., 30ετούς συντελεστή που ισχύει στην περιοχή).

Η απόφαση θέτει ο,τι μπορεί κανείς σε σειρά ζητημάτων που σχετίζονται τόσο με τον τρόπο που εκδίδονται σήμερα οι οικοδομικές άδειες, όσο και με τον τρόπο που νομοθετούνται συνεχώς ευνοϊκές πολεοδομικές ρυθμίσεις υπέρ ιδιωτικών συμφερόντων, εις βάρος του δημόσιου συμφέροντος. Κάτι σχετικό της αποδομούνται ένα προς ένα όλα τα επιχειρήματα του υπουργείου: Περιβάλλοντος, ενώ αναβεκνύονται ζητήματα ε κας ε πολυνομία και η διαρκής υπαβάθμιση της έννοιας του πολεοδομικού σχεδιασμού. Πιο αναλυτικά:

Σύγχυση αρμοδιοτήτων

Λεπτομέρεια κατά πόσον είναι επιτρεπτό η δήμος να προβάλει απόφαση δημοτικού οργάνου, το Συμβούλιο της Επικρατείας κάνει μια θεαλλοτικά σύντομη ιστορία του πώς έχει εξελιχθεί το σύστημα έκδοσης οικοδομικών αδειών στη χώρα μας. Όπως αναφέρεται στο σκεπτικό της απόφασης, στην παραγωγικότητας μια οικοδομική άδεια δεν εκδίδεται από την υπηρεσία δόμησης, αλλά αποκτάται από τη ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ e-adeies με πρωτοβουλία και "ΕΠΟΔΥΝ" ιδιώτη μηχανικού ή τεκνικής εταιρείας. Ύστερα από την πλεκτρονική υποβολή φακέλου, κάμπι την παρέμβαση της ΥΔΟΜ (...). Η αναπόκριση του σκεπτικού από την ΥΔΟΜ και τον δήμο ελέγχου μπορεί τη επιτίνεται εκ του ότι ούτε η κεντρικά διοίκηση ασκεί συστηματικό έλεγχο επί των εκδιδομένων οικοδομικών αδειών (...). Η έλλειψη ελέγχου επιτείνεται εκ του ότι δεν έχουν εκδοθεί οι αναγκαίες διοικητικές πράξεις για την οργάνωση και λειτουργία βασικών οργάνων ελέγχου, όπως οι ΥΔΟΜ και το "Πληροφορητήριο δημοσίου περιβάλλοντος", η λειτουργία των οποίων είναι αναγκαία για την ελεγχο των (ο.ο. ιδιωτών) ελεγκτών δόμησης. Ως εκ τούτου τη αντίστοιχη θέματα ρυθμίζονται με μεταβατικές διατάξεις η με προβληματικές κάμπιες εγκυκλίους των εμπλεκομένων υπουργείων με αποτέλεσμα τη πλήρεις αρμοδιότητων και την ασάφεια δικαίου».

Με άλλα λόγια, το ΣτΕ ανοιγοκλείνει το ισχύον σύστημα έκδοσης πολεοδομικών αδειών ως διάτρητο, εξαρτώμενο από ιδιώτες που δεν ελέγχονται ποτέ. Υπενθυμίζεται ότι η δημιουργία του συστήματος αυτού καθώς και η καταργήση των ελέγχου των αδειών είχε παρουσιαστεί από διεθνοποιούς υπουργούς Περιβάλλοντος και το Τεχνικό Επιμελητήριο ως πρωτοποριακή, εκμηδενίζουσα την γαλαμπαρία και τη γραφειοκρατία.

Μπαίνοντας στην ουσία της υπόθεσης, το ΣτΕ σημειώνει ότι ήδη από το 2020 (απόφαση 705/20, για την ανάπτυξη δόμησης στην περιοχή Μακρηγιάννη) ζητούσε ότι ο νομοθέτης του μέγιστου ύψους των κτιρίων δεν εφαρμόζεται σε περιοχές όπου υπάρχουν ειδικά διατάγματα με συγκεκριμένες όσους δόμησης, προγενέστερων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (2012) και ότι τα διατάγματα αυτά δεν καταργήθηκαν πάτε με τον ισχύοντα ούτε με τον προηγούμενο (ΓΟΚ 1983) οικοδομικό κανονισμό. «Αντίθετα, ερμηνεία, κατά την οποία ο ΝΟΚ καθορίζει το ανώτατο ύψος των οικοδομών της χώρας σε σύνταρτο με τον συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο από αυτό που προβλέπεται το πολεοδομικό καθεστώς μιας περιοχής, αντίκειται στο άρθρο 24 του Συντάγματος, το οποίο επιβάλλει την πολεοδόμηση των οικισμών κατόπιν μελέτης των τοπικών συνθηκών και της φυσιογνωμίας κάθε περιοχής με τη συμμετοχή του οικείου ΟΤΑ και των ενδιαφερόμενων πολιτών. Δεν επιτρέπει δε οι δύο γενικά διατάξεις και ειδικών θεμάτων σε κάθε περιοχή».

Υπενθυμίζει ότι πάνω ζωλή είναι η επιχειρηματολογία του ΥΠΕΚ, ότι ο ΝΟΚ δεν υπεισέρχεται μόνο όταν υπάρχουν ειδικά διατάγματα για παραδείγματος οικισμοί κλπ. και είναι ισχυρότερος των γενικών πολεοδομικών σχεδίων που ισχύουν σε κάθε περιοχή.

Προκαρώντας το σκεπτικό αυτό, η απόφαση σημειώνει ότι ο σκόπιμος νομοθέτης πρέπει για να αλλάξει το πολεοδομικό καθεστώς μιας περιοχής να τηρήσει τη διαδικασία που σπαστέτει («μελέτη της περιοχής, σημειωτά των οικείων ΟΤΑ και τοπικού, σεβαστικά μελέτη περιβάλλοντικών επιπτώσεων για την αναθεώρηση γενικού πολεοδομικού σχεδίου») «Λύση δεν είναι θεμιτή η χρήση της νομοθετικής οδού για την παρακαμψη των εγγυήσεων που προβλέπει το Σύνταγμα για την ορθή πολεοδόμηση».

Αντισταθμίσματα

Ορόν αφορά το μπόνους συντελεστή για τη λείωση της κάλυψης ενός κτιρίου πιο πάνω, αναφέρει ότι «με τις ρυθμίσεις αυτές, οι οποίες έχουν άμεσο και σοβαρό χαρακτήρα και σχετίζονται με μελέτες, αυξάνεται η συνολική δόμηση και η οικιστική πυκνότητα (κ.ο.κ. ανωμονέδη επιφανείας) και πλαισιώνεται ο χαρακτήρας οικισμών με ειδικά πολεοδομικά διατάγματα» και καταλήγει ότι δεν μπορούν να δίνονται αντισταθμίσματα υπέρ του ιδιώτη και εις βάρος του συνόλου: «Δεν είναι συνταγματικώς επιτρεπτή η αναζήτηση ενιαίου αντιστάθμισμάτων ένεκα της επιδεινώσεως συγκεκριμένων όρων και περιορισμών δόμησης, η οποία κρίνεται κατά τα εκτεθέντα, για κάθε όρο αυτοτελώς. Δεν νοείται, δλλωστε, η παροχή στον ιδιώτη κατασκευαστή αντισταθμισμάτων που συνεπάγονται επιβάρυνση των περιοίκων και γενικά των δικών κατοίκων του οικισμού». Αναφέρει δε ότι τα κίνητρα που παρέχονται πρέπει να είναι αναλογικά «από την έννοια ότι δεν πρέπει να άγουν σε λουσιμό των ωφελουμένων και να είναι τίμιας ροής (λ.χ. απαλλαγή από φόρους μεταβίβασης, ΕΝΦΙΑ)». Αναλόγως, στην παροχή επιβάλλει ισοδυναμικώς ως ανάλαγμα στην ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων κρίνει ότι «η αύξηση του συντελεστή δεν είναι επιτρεπτό να έχει αποδημιακό χαρακτήρα, "ανιστοιχιστικό" των δαπανών στις οποίες προβαίνει η ιδιοκτήτης κατασκευαστής για την ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίου, και την οποία ωφελείται προσεχόντως ο ίδιος».

Η απόφαση αποδομεί πεσαιέρα τη μπόνους που δίνει ο ΝΟΚ: για παράδειγμα αναφέρει ότι η λείωση της κάλυψης ενός κτιρίου που ήδη έχει μικρό αντίκρυσμα ο,τιν επιτρέπεται τα υπόγεια να βγαίνουν έξω από το περίγραμμα του κτιρίου ή και να γίνεται ο,τιδήποτε «σοβαρόν» η λειτουργία ενός οικοδέβου. Τι δε «πρόσινα δίμετα» μπορεί τα επιτρέπεται, αλλά δεν τα επιδιώκονται με την παροχή χαριστικών και αδίκαιο ιδιόγνωμων αντιπαθημοσμάτων (όπως αύξηση του συντελεστή δόμησης, η προσθήκη κατοικημένου χώρου στο δώμα, ποίνες) που υψώνουν τη δόμηση και επιδεινώνουν το οικιστικό περιβάλλον εις βάρος των περιοίκων. Είναι αδύνατο δε το επιχείρημα του Δημοσίου ότι η πυκνολική επιβάρυνση είναι μικρή, λόγω του μεγάλου αριθμού οικοδομών που εκμεταλλεύονται ήδη τις ρυθμίσεις (λ.χ. στον Αλίμο ήδη 42 οικοδομές).

Η απόφαση κρίνει αντισυνταγματική και την εξαίρεση από τον συνολικό δόμησης των εμπόρων (ρεσάντες), σοφιτών, του 50% του υπογείου κ.ά. «Η εν λόγω εξαίρεση αντίκειται προδήλως στο άρθρο 24 του Συντάγματος διότι δεν νοείται χώροι κύριας χρήσης, δηλαδή προορίζομενοι για κατοικία, να εξαιρούνται του συντελεστή, αφού εξ ορισμού αυξάνουν τη δόμηση».

Σημαντικό είναι επίσης ότι η απόφαση επισημαίνει τις σοβαρές σύνπτωσεις των μπόνους του ΝΟΚ. Κατ' αρχάς, υπενθυμίζει ότι η αύξηση ύψους και συντελεστή δόμησης είναι τελικά επιβαρυντική. «Η αύξηση του ύψους των κυκλομών προκαλεί κατ' εξαίρεσιν δυσμενείς συνέπειες στους περίοικους και το οικιστικό περιβάλλον λόγω της μείωσης του φωτισμού, του πλαισιού και του αέρισμού, της ελεύθερης θέας και του αντιαισθητικού πυκνωμένου κιμπλόν και ψηλών κτιρίων, ιδίως σε περιοχές όπου υφίστανται χαμηλά δόμηση ή υιόζονται κάποια παλαιότερων εποχών, για τη οποία μέλλεται δεν υφίστανται νομικό πλαίσιο πιστοποιημένης προστασίας, όπως επιβάλλει το Σύνταγμα», αναφέρει.

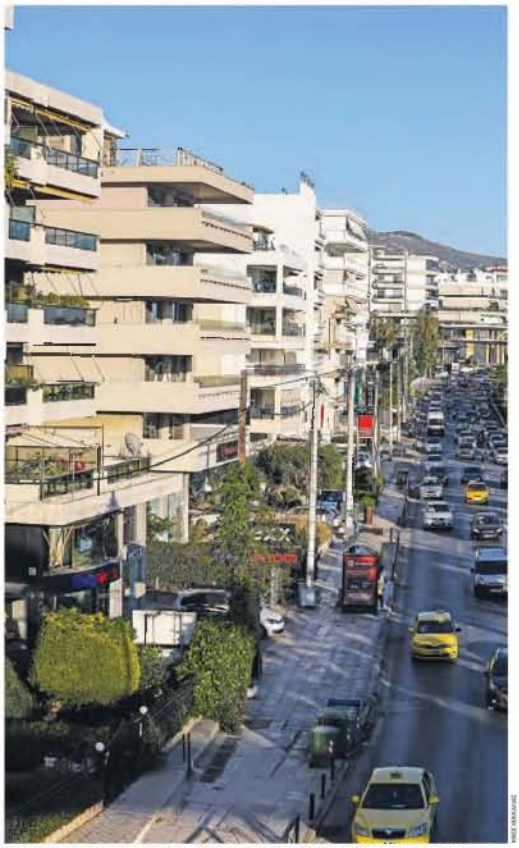
Κοινωνικές συνέπειες

Οι συνέπειες είναι και κοινωνικές, καθώς η αξία των οικοδομημένων επιφανειών αυξάνει την αξία της γης. «Θα πρέπει να αναμένεται ότι η αύξηση της αξίας της γης θα δημιουργεί πεσιέρα τη απόκτηση από τους ΟΤΑ ακινήτων για κοινόχρηστους και κοινωφελείς σκοπούς και θα επιφέρει σύξηση των τιμών των διαμερισμάτων και των ενοικίων, με δυσμενείς κοινωνικές συνέπειες για μεγάλα τμήματα του πληθυσμού, οι οποίες δεν προκλήθηκαν ότι μελετήθηκαν. Περαιτέρω, τα σφρέλα από την οικοδομική εκμετάλλευση ακινήτων λόγω της αυξημένες δόμησης που επιτρέπει ο ΝΟΚ μπορεί να οδηγήσουν σε κυμα κατεδαφίσεων μεσοπωλούμενων κτιρίων και πτώσιμη παρακινήσης αξίας και την αντικατάστασή τους από πολυόροφες οικοδομές», αναφέρεται στο σχετικό κείμενο.

Τέλος, η απόφαση καταλήγει ότι τα μπόνους του ΝΟΚ είναι όχι μόνο αντισυνταγματικά, αλλά και αντίθετα στην κοινοτική νομοθεσία (Οδηγία 2001/42 για εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων), σχεδή δεν έχουν εκτιμηθεί οι επιπτώσεις τους, ούτε έχει προηγηθεί σύσκεψη διαβούλευση επί αυτών. Αλλά λόγω της σοβαρότητας του θέματος πρέπει νε κριθεί από την Ολομέλεια, στην οποία και παραπέμπεται η υπόθεση.

Κρίνει αντισυνταγματικό να λαμβάνονται μέτρα που οδηγούν σε άκρατη ενίσχυση της δόμησης χωρίς εκτίμηση των επιπτώσεων και τελικά δημιουργούν πλήθος προβλημάτων

Το Συμβούλιο «απογυμνώνει» το ισχύον σύστημα έκδοσης των πολεοδομικών αδειών ως διάτρητο, εξαρτάμενο από ιδιώτες που δεν ελέγχονται ποτέ.



Στον Δήμο. Το μέγιστο επιτρεπό ενός κτιρίου κτιρίου είναι τα 17 μέτρα, ενώ με βάση τον συντελεστή της τεμαχίας μπορούν να φτάσουν στα 820 τμ. Η προσφυγή του δήμου αφορά άδεια που αξιώσε σόλε τα τετραγωνικά του κτιρίου, οδηγώντας στην κατασκευή θώρακας οικοδομής με ύψος 23,9 μ. και 969 τ.μ.