



«Φρένο» στη δόμηση μεγάλων κτιρίων σε μικρά οικόπεδα βάζει το Συμβούλιο της Επικρατείας προβάλλοντας συνταγματικές ενστάσεις και μειώνοντας σημαντικά τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, αλλά και το εμβαδόν των κτισμάτων. Το ανώτατο δικαστήριο έκρινε συνταγματικά ανεκτό το μέτρο της ιδιωτικής πολεοδόμησης, αφού λειτουργεί ως προσωρινό μόνο μέσο χωροταξικού σχεδιασμού και έθεσε τις «κόκκινες γραμμές» απέναντι στις συνηθισμένες πολεοδομικές παρεκκλίσεις (στην αρτιότητα κ.λπ.), στις οποίες συχνά καταφεύγει η πολιτεία. Κρίνοντας κατ' εξαίρεση συνταγματικά ανεκτή την αρτιότητα οικοπέδων 300 τ.μ. για την ανάπτυξη αστικού οικοδομικού συνεταιρισμού σε περιοχή με έντονες οικιστικές πιέσεις, το ΣτΕ «μπλόκαρε» ως αντισυνταγματική την πρόβλεψη (σε σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος) συντελεστή δόμησης 0,6 και μέγιστου εμβαδού 185 τ.μ. για κατοικίες. Επισημαίνοντας ότι το Σύνταγμα απαιτεί τον ορθολογικό σχεδιασμό και τους καλύτερους δυνατούς όρους διαβίωσης, το ανώτατο δικαστήριο έκρινε ότι τα προβλεπόμενα μεγέθη (συντελεστή, εμβαδού) σε συνδυασμό με την προτεινόμενη αρτιότητα και μάλιστα σε παραθαλάσσια έκταση, «οδηγούν στη δημιουργία οικισμού με κτίσματα μεγάλου όγκου σε σχέση με το εμβαδόν των οικοπέδων, η οποία δεν συνάδει με τα συνταγματικά πολεοδομικά κριτήρια». Για να διασώσει την πολεοδόμηση των ιδιωτικών εκτάσεων το ΣτΕ έκρινε αναγκαίο να μειωθεί ο συντελεστής σε 0,4 και το ανώτατο επιτρεπόμενο εμβαδόν σε 120 τ.μ. για τις κατοικίες, ενώ «έκοψε» και τον συντελεστή (από 1,10 σε 0,8) που προβλεπόταν για κτίρια ειδικών χρήσεων (χρήσεις αγοράς, διοίκησης, κέντρου υγείας, βρεφονηπιακού σταθμού, θρησκευτικού χώρου κ.λπ.).

Το δικαστήριο επιβάλλει ουσιαστικά τη λογική της μικρής μόνο δόμησης στα μικρά οικόπεδα, ξεκαθαρίζοντας παράλληλα ότι για τους όρους πολεοδόμησης είναι αδιάφορη η τυχόν ύπαρξη έντονων οικιστικών πιέσεων, η ανάγκη να διατεθούν οικόπεδα σε όλα τα μέλη οικοδομικού συνεταιρισμού κ.λπ. Αντίθετα, το ΣτΕ έκρινε ότι οι προϋποθέσεις αρτιότητας των οικοπέδων πρέπει να καθορίζονται με γενικό τρόπο και πολεοδομικά κριτήρια και η δόμηση των οικισμών πρέπει να γίνεται με αντικειμενικούς όρους και περιορισμούς δόμησης προσαρμοσμένους στη φύση και τη μορφή του οικισμού για να εξασφαλίζεται η λειτουργικότητά του και η ανέγερση κτισμάτων κατάλληλων για τη διαβίωση. Η θέσπιση παρεκκλίσεων -τονίζει το ΣτΕ- κατ' αρχάς δεν επιτρέπεται. Ωστόσο, στην «κόκκινη γραμμή» αφήνει ανοιχτό ένα περιθώριο για παρεκκλίσεις, μόνο εφόσον πρόκειται για λίγες

Δόμηση: Κουρεύουν τα μικρά οικόπεδα

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 21 Ιανουάριος 2013 11:59 -

εξαιρέσεις (σε σχέση με τον ισχύοντα κανόνα) που σχετίζονται οπωσδήποτε με πολεοδομικά κριτήρια, μεταξύ των οποίων δεν μπορεί, όμως, ποτέ να ληφθεί υπόψη η προηγούμενη κατάτμηση της γης, που έγινε κατά παράβαση των κειμένων διατάξεων. Έτσι, κρίνοντας συνταγματικά ανεκτή (333/12), κατ' εξαίρεση, τη δημιουργία μικρών οικοπέδων 300 τ.μ. σε παραθαλάσσια περιοχή του Νομού Ηρακλείου, αφού η πολιτεία επικαλέστηκε και τη μέριμνα για διατήρηση της φυσιογνωμίας της ευρύτερης περιοχής με μικρές οικοδομές (όπως έχει γίνει σε γειτονικό οικισμό, του οποίου ο νέος οικισμός θα αποτελεί «προάστιο), το ΣτΕ έκρινε αντισυνταγματικούς τους προβλεπόμενους όρους δόμησης για μικρά οικόπεδα, περιορίζοντας δραστικά τον συντελεστή και το εμβαδόν.