

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΚΟΥ ΣΧΕΔ/ΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑΤΑ Α', Β'
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ
ΤΜΗΜΑ Β'

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 1

Αθήνα, 28.1.2010

Αρ.πρ. 3678

Ταχ.Διεύθυνση : Αμαλιάδος 17
Ταχ.Κώδικας : 115 23
FAX : 210 64 52 606

Προς : Αποδέκτες Πολεοδομικών
Εγκυκλίων

Πληροφορίες : Ν. Βοϊβόνδης
Α. Κουδούνη,
Α. Σοφιανού

Τηλέφωνο : 2131515 000

ΚΟΙΝ.

1. Γραφείο Υπουργού ΥΠΕΚΑ
κ.Κ. Μπιρμπίλη
2. Γραφείο Υφυπουργού ΥΠΕΚΑ
κ.Θ. Μωραΐτη
3. Γενική Γραμματέα ΥΠΕΚΑ
κ.Μ. Καλτσά
4. Γενικό Δ/ντή Διοίκησης
5. Γενική Δ/ντρια Πολεοδομίας

ΘΕΜΑ : Δίνονται οδηγίες για την εφαρμογή των διατάξεων των παρ. 2 και 3 του άρθρου 6 του από 24/4- 3/5. 1985 Π.Δ/τος(ΦΕΚ 181Δ), μετά την 1828/2008 Απόφαση του ΣτΕ.

Α. Σας στέλνουμε για ενημέρωσή σας την υπ. αρ. 1828/2008 Απόφαση του ΣτΕ, σύμφωνα με την οποία οι διατάξεις των παρ. 2 και 3 του άρθρου 6 του Π.Δ/τος 24/4. 3/5. 1985 (ΦΕΚ 181Δ), είναι ανίσχυρες.

Ειδικότερα με την ανωτέρω απόφαση κρίθηκε ότι οι διατάξεις των παρ. 2 και 3 του άρθρου 6 του Π.Δ/τος 24/4. 3/5. 1985 (ΦΕΚ 181Δ), « *οι οποίες ορίζουν προϋποθέσεις και διαδικασία για την παραχώρηση από ιδιώτες εδαφικών λωρίδων και τη θέση τους σε κοινή χρήση, προκειμένου να καταστούν οικοδομήσιμα ακίνητα στερούμενα προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο και μη δυνάμενα, κατ' επέκταση, να δομηθούν βάσει του προεκτεθέντος γενικού όρου της παρ. 1 του άρθρου 6 του π. δ/τος/24-4-1985, ο οποίος στοιχεί προς γενική αρχή του πολεοδομικού δικαίου, είναι, ενόψει όσων αναφέρονται στη σκέψη 10 εκτός των ορίων της παρεχόμενης με το άρθρο 42 παραγρ. 5 ν. 1337/83 εξουσιοδοτήσεως*

και συνεπώς ανίσχυρες, διότι παρέχουν τη δυνατότητα δημιουργίας κοινοχρήστων χώρων, αποσπασματικώς και κατά τρόπο μη ορθολογικά, με πρωτοβουλία ιδιωτών, πριν από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης κατ' αντίθεση προς τις απορρέουσες από το άρθρο 24 του Συντάγματος επιταγές».

Β. Μετά τα παραπάνω καλούνται όλες οι Πολεοδομικές Υπηρεσίες

1. να μην εγκρίνουν πράξεις κατ' εφαρμογή των παραπάνω παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 6 του Π.Δ/τος 24/4. 3/5. 1985 (ΦΕΚ 181Δ) και
2. να μην εκδίδουν οικοδομικές άδειες σε ιδιοκτήσιες που έχουν δημιουργηθεί κατ' εφαρμογή των παραπάνω ανίσχυρων διατάξεων.

Γ. Για τη νόμιμη έκδοση οικοδομικών αδειών στις ιδιοκτησίες αυτές είναι αναγκαίο με μέριμνα των οικείων ΟΤΑ, να εκπονηθούν και προωθηθούν προς έγκριση τμηματικές πολεοδομικές μελέτες, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγρ.3 του άρθρου 19 του ν. 2508/1997(ΦΕΚ Α'128), με την οποία ορίζεται ότι,
«Στην περιοχή μέσα στα όρια του οικισμού μπορεί να γίνει και ανεξάρτητη πολεοδομική μελέτη που μπορεί να περιορίζεται σε τμηματική πολεοδομική ρύθμιση κατά μήκος των κυρίων αξόνων ή σε άλλα πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία. Με τη μελέτη αυτή καθορίζονται κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης. Για τη»

Για τη μελέτη αυτή, πρέπει να τηρείται η προβλεπόμενη διαδικασία ανάρτησης της μελέτης στο δημοτικό κατάστημα, η γνωστοποίηση αυτής με δημοσίευση στον τύπο και η εκδίκαση των ενστάσεων που τυχόν υποβάλλονται (άρθρο 3 του Ν.Δ/τος της 17.7.1923 - ΦΕΚ Α'228 ή άρθρο 154 του Π.Δ. της 19.7.1999 Κ.Β.Π.Ν. - ΦΕΚ 580Δ /1999) καθώς και η γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ της οικείας Ν.Α.

Η έγκρισή της θα γίνει κατά τις διατάξεις των παραγρ. 2β και 3β- 3γ.ββ, του άρθρου 29 του Ν.2831/2000, όπως ισχύει, σε συνδυασμό με την εγκύκλιο 6/2006 του ΥΠΕΧΩΔΕ, δηλαδή είτε

- με την έκδοση Απόφασης Γεν. Γραμματέα της οικείας Περιφέρειας ή του αρμόδιου Υπουργού ή Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής είτε
- με την έκδοση Π.Δ/τος, με πρόταση του αρμόδιου Υπουργού ή Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (για τους οικισμούς της χωρικής αρμοδιότητας των πρώην ΥΜΑΘ και Αιγαίου, με πρόταση των αρμοδίων Υπουργών ή Υφυπουργών Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και Υποσύμων, Μεταφορών και Δικτύων, αντίστοιχα).

Επισημαίνεται ότι προκειμένου να είναι δυνατή η προώθηση της εν λόγω μελέτης για έγκριση πρέπει αυτή να αφορά κατά το δυνατόν «κλειστά» οικοδομικά τετράγωνα (ΟΤ), τα οποία θα πρέπει να περιβάλλονται από κοινόχρηστους

χώρους. Αναλυτικότερες οδηγίες για το σχεδιασμό θα δοθούν με επόμενη εγκύκλιο.

Στις μελέτες αυτές επίσης, κρίνεται σκόπιμο να συμπεριληφθούν και τα τμήματα των οικισμών, στα οποία έχουν εκδοθεί οικοδομικές άδειες κατ' εφαρμογή διοικητικών πράξεων που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις των παρ. 2 και 3 του άρθρου 6 του Π.Δ/τος 24/4. 3/5. 1985 (ΦΕΚ 181Δ).

Δ. Διευκρινίζεται ακόμα πως, με την υπ. αρ. 1828/2008 Απόφαση κρίθηκε ότι, η παράγρ. 1 του άρθρου 6 του προαναφερόμενου Π.Δ/τος «... **στοιχεί προς γενική αρχή πολεοδομικού δικαίου...**» και συνεπώς πρέπει να εφαρμόζεται από τις αρμόδιες Πολεοδομικές Υπηρεσίες.

Δηλ. τηρείται η σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης παραχώρησης στον οικείο ΟΤΑ και θέσης σε κοινή χρήση λωρίδας οικοπέδου, κατά το μήκος του προσώπου του σε **υφιστάμενο** κοινόχρηστο χώρο, ώστε αυτός ο χώρος να αποκτήσει το αναφερόμενο στην παράγραφο αυτή ανάγκαιο πλάτος των 4 μέτρων και το οικόπεδο να καταστεί οικοδομήσιμο ως προς τον συγκεκριμένο όρο (πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο πλάτους 4 μ. τουλάχιστον).

Με το παραπάνω σκεπτικό πρέπει να εφαρμόζεται και οποιοσδήποτε όρος έχει θεσμοθετηθεί για την εξασφάλιση μεγαλύτερου πλάτους (ή άλλως για τη διεύρυνση) **υφισταμένου** κοινόχρηστου χώρου του οικισμού κατ' επίκληση των παραγρ. 1, 3, 6 και 7 του άρθρου 6 του παραπάνω Π.Δ/τος.

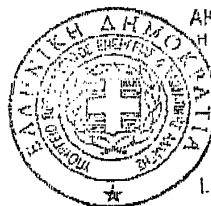
Μετά τα παραπάνω παρακαλούμε να προσαρμόσετε τις ενέργειές σας, σύμφωνα με την παρούσα.

Η ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

Κ. ΜΠΙΡΜΠΛΗ

Συνημμένα: αντίγραφο
της υπ. αρ. 1828/2008
Απόφασης του ΣτΕ.

Ε.Δ
ΔΠΣ
Δ/ντή ΔΠΣ
Τμήματα Α,Β,Γ, Δ



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Η Πρωτ. Τμήμ. Γραμματείας

Ι. ΘΕΟΔΩΡΑΚΟΠΟΥΛΟΥ

Ε.Ο. (Δ)

Αριθμός 1828/2008
ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ Ε'

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 12 Μαρτίου 2008, με την εξής σύνθεση : Π.Ν. Φλώρος, Αντιπρόεδρος, Προεδρεύων, σε αναπλήρωση του Προέδρου του Τμήματος, που είχε κώλυμα, Ιω. Μαντζουράνης, Αικ. Σακελλαροπούλου, Αντ. Ντέμισιας, Ηρ. Τσακόπουλος, Σύμβουλοι, Ολ. Παπαδοπούλου, Δ. Βασιλειάδης, Πάρεδροι. Γραμματέας η Π. Μερτζανάκη.

Για να δικάσει την από 12 Σεπτεμβρίου 2006 αίτηση :

των : 1) Περικλή Διονυσόπουλου, κατοίκου Πειραιά Ιωννιδών, αριθμός 23 και 2) Λεωνίδα Χρήστου Τράγγαλου, κατοίκου Ναυπλίου, οδός Αργους, αριθμός 52, οι οποίοι παρέστησαν με τον δικηγόρο Λεωνίδα Αποσκήτη (Α.Μ. 12155), που τον διόρισαν με πληρεξούσιο,

κατά του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ο οποίος παρέστη με την Αθηνά Αλεφάντη, Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους,

και κατά των παρεμβαίνόντων : 1) Γεωργίου Στεφάνου Λεπτιδίη και 2) Ελένης συζ. Γεωργίου Λεπτιδίου, κατοίκων Πειραιά, οδός Τσακάλωφ, αριθμός 25 - 27, οι οποίοι παρέστησαν με τον δικηγόρο Κωνσταντίνο Φαγογένη (Α.Μ. 1691), που τον διόρισαν στο ακροατήριο.

Με την αίτηση αυτή οι αιτούντες επιδιώκουν να ακυρωθεί η υπ' αριθμ. 13128/4.8.2006 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Περιφέρειας Πελοποννήσου, με την οποία, κατ' αποδοχή προσφυγής των Γεωργίου Λεπτιδίη και Ελένης Λεπτιδίη, ακυρώθηκε η υπ' αριθμ. 1862/3-19.5.2006 απόφαση του Νομάρχη Αργολίδας (Δ' 426) και κάθε άλλη συναφής πράξη ή παράλειψη της Διοικήσεως.

Η εκδίκαση άρχισε με την ανάγνωση της εκθέσεως της Εισηγήτριας, Παρέδρου Ολ. Παπαδοπούλου.

Κατόπιν το δικαστήριό άκουσε τον πληρεξούσιο των αιτούντων, ο οποίος ανέπτυξε και προφορικά τους προβαλλόμενους λόγους ακυρώ-

σεως και ζήτησε να γίνει δεκτή η αίτηση, τον πληρεξούσιο των παρεμβαίνοντων και την αντιπρόσωπο του Υπουργού, οι οποίοι ζήτησαν την απόρριψή της.

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση το δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη σε αίθουσα του δικαστηρίου και

Αφού μελέτησε τα σχετικά έγγραφα
Σκέφθηκε κατά το Νόμο

1. Επειδή, για την κρινόμενη αίτηση καταβλήθηκε το νόμιμο παράβολο (2378941/2006 και 3313458/2006 έντυπα γραμμάτια παραβόλου).

2. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση ζητείται η ακύρωση της υπ' αριθμ. 13128/4.8.2006 αποφάσεως της Γενικής Γραμματέως Περιφέρειας Πελοποννήσου, με την οποία, κατ' αποδοχή προσφυγής των Γεωργίου Λεπτιδίδη και Ελένης Λεπτιδίδη, ακυρώθηκε η υπ' αριθμ. 1862/3-19.5.2006 απόφαση του Νομάρχη Αργολίδας (Δ' 426). Με την τελευταία αυτή απόφαση είχε εγκριθεί η παραχώρηση εδαφικής λωρίδας σε κοινή χρήση, για τη δημιουργία δημοτικού δρόμου, στον οικισμό Ιρίων του Δήμου Ασίνης.

3. Επειδή, με την 3142/2007 απόφαση του Τμήματος υπό πενταμελή σύνθεση η υπόθεση παραπέμφθηκε προς εκδίκαση στην επταμελή σύνθεση αυτού, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 14 του π.δ. 18/1989 (Α' 8), ενόψει της σπουδαιότητας του ζητήματος που τίθεται και το οποίο αφορά το κύρος των διατάξεων του άρθρου 6 του π.δ. της 24.4.3.5.1985 (Δ' 181).

4. Επειδή, οι αιτούντες, κατόπιν σχετικού αιτήματος των οποίων κινήθηκε η διαδικασία για την έκδοση της ακυρωθείσης με την προσβαλλόμενη πράξη αποφάσεως του Νομάρχη Αργολίδας, με έννομο συμφέρον, εμπροθέσμως και εν γένει παραδεκτώς ασκούν την κρινόμενη αίτηση.


5. Επειδή, με έννομο συμφέρον και εν γένει παραδεκτώς παρεμβαίνουν υπέρ του κύρους της προσβαλλομένης αποφάσεως οι Γεώργιος Λεπτιδίδης και Ελένη Λεπτιδίδη, κατόπιν προσφυγής των οποίων εκδόθηκε η απόφαση αυτή.



6. Επειδή, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος, «η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδομηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης».

7. Επειδή, το ν.δ. της 17.7-16.8.1923 (Α' 228) ορίζει, στο άρθρο 1 ότι, «1. Πάσα πόλις και κώμη του Κράτους δέον να διαρρυθμίζηται και ν' αναπτύσσεται βάσει ωρισμένου εγκεκριμένου κατά τας διατάξεις του παρόντος ... σχεδίου, εξασφαλίζοντος την θεραπείαν των προβλεπομένων αυτής αναγκών κατά τους υπό της υγιεινής, της ασφαλείας, της οικονομίας και της αισθητικής επιβαλλομένους όρους. 2. Της εγκρίσεως του σχεδίου συστάσεως νέας πόλεως, κώμης ή συνοικισμού οιοδήποτε δέον να προηγήται εξακρίβωσις και αναγνώρισις της ανάγκης της τοιαύτης συστάσεως ...», στο άρθρο 2 ότι, «1. Τα ... σχέδια καθορίζουσιν αναλόγως των προβλεπομένων αναγκών, πλην των άλλων : (α) Τας οδούς και πλατείας, τους κοινοχρήστους κήπους, πρασιάς και άλση και εν γένει τους προς κοινωφελείς σκοπούς αναγκαιούντας κοινοχρήστους χώρους. (β) Τα προς ανέγερσιν δημοσίων, δημοτικών και θρησκευτικών κτηρίων και τα προς εκτέλεσιν ... ετέρων κοινής ωφελείας έργων αναγκαιούντα οικόπεδα και (γ) Τους οικοδομήσιμους χώρους και εν γένει την χρησιμοποίησιν εκάστης θέσεως προς ωρισμένον κοινωνικόν σκοπόν ...», στο δε άρθρο 9 ότι, «1. Επιτρέπεται δια λόγους υγιεινής, ασφαλείας, γενικής της πόλεως οικονομίας και αισθητικής η επιβολή οιοδήποτε όρων κατά τας εν γένει εργασίας δομήσεως και περιορισμών επί των οικοπέδων και των επί αυτών ανεγειρομένων ... οικοδομών είτε εν ταις πόλεσι, κώμαις κ.λπ. είτε εκτός τούτων. 2. Οι κατά τα ανωτέρω όροι και περιορισμοί καθορίζονται δια β.δ/των ... κανονιζόντων ... 1) τα ελάχιστα επιτρεπόμενα όρια της επιφανείας και των διαστάσεων των εντός του εγκεκριμένου σχεδίου περιλαμβανομένων οικοπέδων, 2) το μέγιστον και το ελάχιστον επιτρεπόμενον ύψος των οικο-

δομών, 3) τον αριθμό των ορόφων και τας ελαχίστας τούτων διαστάσεις ... 4) το μέγιστον της υπό οικοδομών δυναμένης να καλυφθεί επιφανείας εκάστου οικοπέδου, 5) τον συντελεστήν δομήσεως, 6) την θέσιν των οικοδομών ... εν σχέσει προς το εγκεκριμένον σχέδιον ρυμοτομίας προς το οικόπεδον εφ' ου κείνται αύται και προς αλλήλας, 7) τας εν γένει δουλείας φωτισμού και αερισμού ... 8) τους εντός των ιδιοκτησιών κοινούς ελευθέρους χώρους ... 9) τα ελάχιστα όρια του μεγέθους των οικοδομών ... 10) τας επιβαλλομένας εις εκάστην οικοδομήν ... εγκαταστάσεις ... 11) τους εις εκάστην περίπτωσιν τηρητέους δια λόγους υγιεινής και αισθητικής όρους ... 12) τον τρόπον κατασκευής και συντηρήσεως των ιδιωτικών πρασιών και κήπων ... και 13) εν γένει τους όρους και περιορισμούς υπ' ους να εκτελήται οιασδήποτε φύσεως εργασία δομήσεως» (βλ. ήδη άρθρα 152, 153 και 160 του κυρωθέντος με το π.δ. της 14/27.7.1999 «Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας» [Κ.Β.Π.Ν.], Δ' 580). Περαιτέρω, στο άρθρο 20 του αυτού ν.δ/τος ορίζονται τα ακόλουθα : «1. Δεν επιτρέπεται οιαδήποτε μεταβίβασις της κυριότητος μέρους ή του όλου γηπέδου, εφ' ου ο ιδιοκτήτης εσημάτισεν ή ανεγνώρισε σχηματισθέντα τυχόν άνευ της θελήσεώς του κοινοχρήστους χώρους (ιδιωτικός οδός και πλατείας κττ) ή δεν εσημάτισεν ουδ' ανεγνώρισε μεν τοιούτους, αλλ' επιδιώκει τον σχηματισμόν ή την αναγνώρισίν των δια της τοιαύτης μεταβιβάσεως. Εν τη εννοία του σχηματισμού κοινοχρήστων χώρων περιλαμβάνεται ο καθ' οιονδήποτε τρόπον ιδιωτική πρωτοβουλία ή συμφωνία γινόμενος περιορισμός ή παραίτησις δικαιωμάτων επί των ειρημένων γηπέδων επί τω τέλει αμέσου ή εμμέσου σχηματισμού των εν λόγω χώρων. Πάσα μεταβίβασις της κυριότητος, γινομένη παρά τας ανωτέρω διατάξεις, είναι αυτοδικαίως άκυρος. Η περί άκυρότητος διάταξις αύτη ισχύει και αν ακόμη δεν εγένετο εν επισήμω τινί πράξει σαφής μνεία περί του σχηματισμού των ειρημένων κοινοχρήστων χώρων, αλλ' εμμέσως προκύπτη εκ των γενομένων μεταβιβάσεων ότι αύται εγένοντο επί τω τέλει του τοιούτου σχηματισμού και εν γένει της εφαρμογής ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας. 2. Δια τα εντός των εγκεκριμέ-



νων σχεδίων των πόλεων, κωμών κττ γήπεδα επιτρέπεται, εις ωρισμένας προϋποθέσεις και όρους, η παρέκκλισις από των διατάξεων της προηγουμένης παραγράφου μέχρις οιοδήποτε βαθμού. Τα της παρεκκλίσεως και των προϋποθέσεων και όρων αυτής κανονίζονται δια β.δ/των, εκδιδομένων ... εφ' άπαξ δι' εκάστην πόλιν, κώμην κ.λπ. ή δι' έκαστον αυτών τμήμα ή και δι' εκάστην ειδικήν περίπτωσιν. 3. Αι διατάξεις της ανωτέρω παρ. 1 δεν ισχύουσι προκειμένου περί καλλιεργουμένων γηπέδων, κειμένων εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων των πόλεων, κωμών κ.λπ., εφ' ων σχηματίζονται ιδιωτικά οδοί προς μεταφοράν των προϊόντων, εφ' όσον εκ των πραγμάτων προκύπτει ότι ο σχηματισμός αυτών την μεταφοράν ταύτην μόνον σκοπεύ, ουχί δε την εφαρμογήν ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας και την βάσει τούτου κατάτμησιν των γηπέδων εις μικρά τμήματα. Επίσης δεν ισχύουσιν αι διατάξεις της αυτής παρ. 1 : α) δια πάσαν περαιτέρω μεταβίβασιν της κυριότητος γηπέδων, αν μετεβιβάσθη ήδη αυτή παρά τας διατάξεις της εν λόγω παραγράφου προ της ισχύος του παρόντος άρθρου, εφ' όσον δεν επέρχεται αύξησις της επιφανείας των προ της ισχύος του άρθρου τούτου σχηματισθέντων ιδιωτική πρωτοβουλία κοινοχρήστων χώρων, και β) ως προς τα εντός των εγκεκριμένων σχεδίων των πόλεων κ.λπ. γήπεδα, εφ' ων εσχηματίσθησαν ιδιωτική πρωτοβουλία, προ της ισχύος του παρόντος άρθρου, κοινόχρηστοι χώροι (ιδιωτικά οδοί κ.λπ.), εφ' όσον η κυριότης τμημάτων των εν λόγω γηπέδων μετεβιβάσθη ήδη προ της ισχύος του άρθρου τούτου, μετά δε την ισχύν αυτού ουδεμία αύξησις των αρχικώς σχηματισθέντων κοινόχρηστων χώρων έλαβε χώραν. 4. Αρμόδιος όπως αποφανθή δια την εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος άρθρου, εάν η μεταβίβασις της κυριότητος επί γηπέδων εγένετο επί τω σκοπώ σχηματισμού επ' αυτών κοινοχρήστων χώρων και εν γένει της εφαρμογής ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας ή προς απλήν μεταφοράν προϊόντων, εάν επήλθεν ή ου αύξησις της εκτάσεως των κοινοχρήστων τούτων χώρων και οποία η θέσις και έκτασις αυτών και ειδικώτερον πότε υφίσταται περίπτωσις εφαρμογής των εξαιρέσεων ... της προηγουμένης πα-

πραγράφου, είναι ο επί της Συγκοινωνίας Υπουργός [ήδη ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων] ... 5. Οι διατάξεις του άρθρου τούτου τεθήσονται εν ισχύϊ δια β.δ/τος» (βλ. άρθρο 411 του Κ.Β.Π.Ν.). Με το β.δ. της 4/16.1.1924 (Α' 8) τέθηκαν σε ισχύ οι διατάξεις του ως άνω άρθρου 20, ενώ με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 1448/1950 (Α' 153) ορίσθηκαν τα εξής : «Η αληθής έννοια και ερμηνεία των διατάξεων των παραγράφων 1 και 2 των άρθρων 16 και 20 του από 17.7-16.8.1923 ν.δ. ... είναι ότι η εκ τούτων οριζομένη ακυρότης των κατά παράβασιν αυτών γινομένων μεταβιβάσεων είναι απόλυτος, πάντως δε αίρεται αυτή εξ υπαρχής αφ' ης προτάσει του οικείου Δήμου ή Κοινότητας μετά σύμφωνον γνωμοδότησιν του Συμβουλίου Οικισμού και Ανοικοδομήσεως επεκταθή το σχέδιον της πόλεως κατά την περίπτωσιν του άρθρου 16 ή εγκριθώσιν οι σχηματισθέντες ή αναγνωρισθέντες ως σχηματισθέντες ή επιδιωχθέντες όπως σχηματισθώσιν κοινόχρηστοι χώροι κατά την περίπτωσιν του άρθρου 20, είτε συμφώνως προς την γενομένην πρόβλεψιν αυτών, είτε άλλως ή δια της εγκρίσεως σχεδίου ή επεκτάσεως του σχεδίου εις την περιοχὴν εις ην κείνται ή δια της μεμονωμένης εγκρίσεως αὐτών, εάν κείνται εντός των πολεοδομικῶν σχεδίων ως ἔχουν ή κατά διάφορον διάταξιν ή και υπό ὀρους» (βλ. άρθρο 412 του Κ.Β.Π.Ν.).

8. Επειδή, με τις προεκτεθείσες διατάξεις του άρθρου 20 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, οι οποίες αποσκοπούν στην εξασφάλιση του αναγκαίου κρατικού ελέγχου επί του πολεοδομικού σχεδιασμού και της δομήσεως εν γένει, και, ειδικότερα, στην παρεμπόδιση της δημιουργίας ιδιωτικών σχεδίων ρυμοτομίας, αιταγορεύθηκε, κατ' αρχήν, από τη θέση τους σε ισχύ και εφεξής, η καθ' οιονδήποτε τρόπο δημιουργία οδών ή άλλων κοινοχρήστων χώρων από ιδιώτες (βλ. ΣΕ 966/2006, 2521/2000, 1352/1991).

9. Επειδή, εξ άλλου, στο άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 1337/1983 (Α' 33) ορίζεται ότι επιτρέπεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού, «α) η επέκταση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, καθώς και οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, β) η ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο και η

επέκταση οικισμών μεταγενεστέρων του 1923, που στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου, γ) η ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο περιοχών για την εξυπηρέτηση άλλων χρήσεων πλην της κατοικίας» (βλ. άρθρο 37 του Κ.Β.Π.Ν.), ενώ το άρθρο 6 του αυτού νόμου ρυθμίζει το περιεχόμενο της πολεοδομικής μελέτης (βλ. άρθρο 43 του Κ.Β.Π.Ν.). Ειδικότερα, ορίζεται ότι η πολεοδομική μελέτη αποτελείται από πολεοδομικό σχέδιο, που συντάσσεται βάσει οριζοντιογραφικού και υψομετρικού τοπογραφικού και κτηματογραφικού διαγράμματος, πολεοδομικό κανονισμό και έκθεση αιτιολογούσα τις προτεινόμενες ρυθμίσεις, περιέχει δε, μεταξύ άλλων, α) την οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση περιοχών, β) τις χρήσεις γης και τους σχετικούς περιορισμούς ή απαγορεύσεις, γ) τα διαγράμματα δικτύων υποδομής, δ) τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, ε) τους οικοδομήσιμους χώρους, στ) τα συστήματα, τους όρους και περιορισμούς δόμησης, καθώς και άλλες ρυθμίσεις επιβαλλόμενες από πολεοδομικούς λόγους. Τέλος, στην παρ. 5 του άρθρου 42 του ν. 1337/1983 (Α' 33), όπως η διάταξη αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 8 παρ. 17 του ν. 1512/1985 (Α' 4), ορίζονται τα εξής : «Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, ορίζονται οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες με τις οποίες μπορεί να εγκρίνεται η πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, να καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης και τα ποσοστά εισφοράς σε γη και σε χρήμα, τα οποία μπορεί να αποκλίνουν από τα ποσοστά που προβλέπονται στα άρθρα 8 και 9 του νόμου αυτού. Επίσης με π.δ., που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, ορίζεται ο τρόπος καθορισμού των ορίων και των όρων δόμησης των οικισμών πληθυσμού μέχρι 2.000 κατοίκους, προβλέπονται τα στοιχεία εκτίμησης κατά τον καθορισμό των ορίων, η διαδικασία που τηρείται για τον καθορισμό αυτών, κατηγορίες οικισμών καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια ...» (βλ. άρθρο 80 του Κ.Β.Π.Ν.).

10. Επειδή, κατά την έννοια των ως άνω διατάξεων του ν. 1337/1983, ερμηνευομένων ενόψει και των ορισμών του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, με τα προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 5 του άρθρου 42 του προαναφερθέντος νόμου, θεσπίζονται, κανονιστικώς, αφενός ο τρόπος και οι προϋποθέσεις καθορισμού των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, κατατάξεώς τους σε κατηγορίες και πολεοδομήσεώς τους, με την έγκριση πολεοδομικής μελέτης, και αφετέρου οι γενικοί όροι δομήσεως των οικισμών αυτών. Με την πολεοδομική δε μελέτη κάθε οικισμού καθορίζονται ειδικότερα, ενόψει των χαρακτηριστικών του, οι όροι δομήσεως του συγκεκριμένου οικισμού, όπως τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων των ακινήτων, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών, ο αριθμός των ορόφων, το μέγιστο ποσοστό καλύψεως, ο συντελεστής δομήσεως, η θέση των οικοδομών εν σχέσει προς τις ρυμοτομικές γραμμές και εν γένει άλλοι όροι και περιορισμοί δομήσεως (πρβλ. άρθρο 9 του ν.δ. της 17.7-16.8.1923). Η ανωτέρω εξουσιοδοτική διάταξη, όμως, δεν επιτρέπει αποκλίσεις από τους κανόνες, οι οποίοι απορρέουν από τη συνταγματική επιταγή για ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό και κατά τους οποίους ο καθορισμός των κοινοχρήστων χώρων σε κάθε οικιστική περιοχή αποτελεί αντικείμενο της οικείας πολεοδομικής μελέτης, που πρέπει να καταρτίζεται κατ' εκτίμηση των αναγκών της περιοχής, δυνάμει πολεοδομικών κριτηρίων. Δεν δύναται δε, κατ' αρχήν, ο σχεδιασμός των οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων να ρυμουλκείται από πραγματικές καταστάσεις, οι οποίες δημιουργούνται με πρωτοβουλία ιδιωτών προς εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων, όπως η κατάτμηση ακινήτων, με σκοπό τη μεταβίβαση και την ανοικοδόμησή τους. Κατ' ακολουθίαν, με τα γενικά διατάγματα που εκδίδονται δυνάμει της προαναφερθείσης εξουσιοδοτικής διατάξεως του ν. 1337/1983, ερμηνευομένης ενόψει και των ορισμών του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, δεν επιτρέπεται να παρέχεται η δυνατότητα δημιουργίας νέων κοινοχρήστων χώρων στους εν λόγω οικισμούς, κατά τρόπο αποσπασματικό και μη

ορθολογικό, πριν από την έγκριση της οικείας πολεοδομικής μελέτης, και δη κατ' απόκλιση των οριζόμενων στο ανωτέρω παρατιθέμενο άρθρο 20 του ν.δ. της 17.7-16.8.1923, προκειμένου να καταστούν οικοδομήσιμα ακίνητα ή τμήματα ακινήτων ευρισκόμενα εντός των ορίων του οικισμού και μη έχοντα πρόσωπο σε νομίμως προϋφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.

11. Επειδή, κατ' εξουσιοδότηση των ανωτέρω διατάξεων του άρθρου 42 παρ. 5 του ν. 1337/1983, εκδόθηκαν το π.δ. της 24.4-3.5.1985 «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους» (Δ' 181) και το π.δ. της 20-30.8.1985 «Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους ...» (Δ' 414). Στο άρθρο 6 του π.δ. της 24.4-3.5.1985, όπως αρχικώς ίσχυε, ορίσθηκαν, υπό τον τίτλο «Γραμμή δόμησης», τα εξής : «1. Κάθε γήπεδο για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να έχει πρόσωπο σε διαμορφωμένο κοινόχρηστο χώρο ή σε δίοδο προσπέλασης. Εάν δεν έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να παραχωρηθεί στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα με πράξη δωρεάς, έκταση στη συγκεκριμένη θέση, για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου που να συνδέεται με το υφιστάμενο σε κοινή χρήση δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού συνολικού πλάτους τουλάχιστον 4 μ. και μέχρι 6 μ. κατά μήκος των ορίων των γηπέδων. Η πιο πάνω παραχωρούμενη έκταση από της μεταγραφής της πράξης δωρεάς θεωρείται κοινόχρηστη. 2. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου τα γήπεδα του άρθρου 5 παρ. 1 περίπτωση β αυτού του π.δ/τος [πρόκειται για τα εντός των ορίων των οικισμών γήπεδα, τα οποία, κατά παρέκκλιση των ορίων αρτιότητας που θεσπίζονται στην περ. α της παρ. 1 του άρθρου 5, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, που προβλέπονται στη διάταξη αυτή, ακόμη και εάν έχουν μικρότερο εμβαδόν] είναι οικοδομήσιμα έστω και αν δεν έχουν πρόσωπο σε διαμορφωμένο κοινόχρηστο χώρο. 3. Το κτήριο μπορεί να τοποθετηθεί ... 4. ... 5. ... 6. Οι παραπάνω διατάξεις δεν ισχύουν στις περιπτώσεις που επιτίθουν σε

τμήματα με εγκεκριμένο σχέδιο». Με το άρθρο 1 παρ. 3 του π.δ. της 14-23.2.1987 (Δ' 133), η παρ. 1 του άρθρου 6 του π.δ. της 24.4-3.5.1985 αντικαταστάθηκε, ως εξής : «(α) Κάθε οικόπεδο για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση. Εάν δεν έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση, για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να τεθεί σε κοινή χρήση με συμβολαιογραφική πράξη έκταση στη συγκεκριμένη θέση για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου συνολικού πλάτους τουλάχιστον 4 μ. και μέχρι 6 μ. κατά μήκος των ορίων του οικοπέδου, που να συνδέει το οικόπεδο με το υφιστάμενο σε κοινή χρήση δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού. (β) Κατ' εξαίρεση δύναται με απόφαση του Νομάρχη, ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού σε οικισμούς τουριστικούς, παραλιακούς και μεγάλους περιαστικούς, που δεν είναι παραδοσιακοί ή αξιόλογοι ή σε τμήματα αυτών να καθορίζεται ότι : Άρτια οικόπεδα για να είναι οικοδομήσιμα πρέπει να έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο πλάτους δύο [2] μέτρων μέχρι τον άξονα αυτού στα τμήματα του που εφάπτονται των οικοπέδων. Όπου το πλάτος αυτό υπολείπεται των δύο μέτρων, πρέπει με συμβολαιογραφική πράξη να τεθεί σε κοινή χρήση λωρίδα οικοπέδου τόσο ώστε να επιτυγχάνεται πλάτος τουλάχιστον δύο μέτρα από το πρόσωπο του εναπομένου τμήματος του οικοπέδου μέχρι τον άξονα του κοινόχρηστου χώρου. Τα οικόπεδα που απομένουν κατά τα παραπάνω εξακολουθούν να θεωρούνται κατ' εξαίρεση άρτια. Των παραπάνω ρυθμίσεων εξαιρούνται τα τμήματα του οικοπέδου που καταλαμβάνονται από οικοδομές. (γ) Επιτρέπεται σε άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα αύξηση της δομήσιμης επιφάνειάς τους, εφόσον : Τμήμα του οικοπέδου αφήνεται ως ενιαία έκταση κατά μήκος της πρόσοψης του οικοπέδου και παραχωρείται στην Κοινότητα χωρίς αποζημίωση από τον ιδιοκτήτη του οικοπέδου για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου. Το τμήμα του οικοπέδου που παραχωρείται πρέπει να είναι κατάλληλο για διαμόρ-

φώση κοινόχρηστων χώρων και να μην υπερβαίνει τα 1.000 τ.μ. Η παραχώρηση του οικοπέδου εγκρίνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχη που εκδίδεται μετά από γνώμη του κοινοτικού συμβουλίου και του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού, ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου. Η παραχώρηση γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη νόμιμα μεταγραμμένη και συντάσσεται μετά την έκδοση της απόφασης του Νομάρχη. Η συμβολαιογραφική πράξη αποτελεί απαραίτητο στοιχείο για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ανέγερσης οικοδομής με αυξημένη δόμηση στο εναπομένον μετά την παραχώρηση οικόπεδο, που θεωρείται με τις διαστάσεις που προκύπτουν μετά την ως άνω παραχώρηση έστω και αν είναι μικρότερες από αυτές που ορίζονται με την απόφαση του Νομάρχη κατά οικισμό και περιοχή οικισμού. Η παραχώρηση του οικοπέδου για κοινόχρηστο χώρο συνεπάγεται αύξηση της δομήσιμης επιφάνειάς του, ως εξής ...». Το άρθρο 6 αντικαταστάθηκε στη συνέχεια εκ νέου, με το άρθρο 1 παρ. 3 του π.δ. της 25.4-16.5.1989 (Δ' 293), ως εξής : «1. Κάθε οικόπεδο για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση. Ο παραπάνω χώρος πρέπει να έχει πλάτος τουλάχιστον 4 μέτρα και να εφάπτεται καθ' όλο το μήκος της μιας πλευράς των ορίων του οικοπέδου. Όπου το πλάτος αυτό υπολείπεται των 4 μέτρων, για να είναι το οικόπεδο οικοδομήσιμο, πρέπει με συμβολαιογραφική πράξη, της οποίας αντίγραφο κοινοποιείται με απόδειξη στον οικείο Ο.Τ.Α., να τεθεί σε κοινή χρήση λωρίδα οικοπέδου τόσο, ώστε από το πρόσωπο του εναπομένου οικοπέδου μέχρι τον άξονα του κοινόχρηστου χώρου να επιτυγχάνεται πλάτος τουλάχιστον 2 μέτρων. Της παραπάνω ρύθμισης εξαιρούνται τα τμήματα του οικοπέδου που καταλαμβάνονται από οικοδομές. Σε χαρακτηρισμένους παραδοσιακούς οικισμούς τα οικόπεδα που βρίσκονται μέσα στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού και εφόσον υπάρχει διαμορφωμένος παραδοσιακός ιστός είναι οικοδομήσιμα όταν έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο οποιουδήποτε πλάτους. 2. (α) Υφιστάμενο οικόπεδο κατά την ισχύ του παρόντος που δεν

έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση, για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να τεθεί από τον ιδιοκτήτη σε κοινή χρήση, με συμβολαιογραφική πράξη, αντίγραφο της οποίας κοινοποιείται με απόδειξη στον οικείο Ο.Τ.Α., λωρίδα οικοπέδου πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων, που να εφάπτεται καθ' όλο το μήκος της μιας πλευράς των ορίων του οικοπέδου, για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου. Ο χώρος αυτός που τίθεται σε κοινή χρήση πρέπει να συνδέει τα οικόπεδα με το υφιστάμενο σε κοινή χρήση δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού. Για την εξασφάλιση της σύνδεσης αυτής είναι δυνατόν να γίνεται παραχώρηση σε κοινή χρήση έκτασης που ανήκει σε γειτονικές ιδιοκτησίες είτε απευθείας από τους κυρίους αυτών είτε κατόπιν μεταβίβασης στον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη του οικοπέδου που στερείται τη σύνδεση. (β) Οι διατάξεις της προηγούμενης περίπτωσης α ισχύουν και για οικόπεδα που δημιουργούνται από κατάτμηση, με την προϋπόθεση ότι το πρόσωπο αυτών επί του κοινόχρηστου χώρου ή του χώρου που έχει τεθεί σε κοινή χρήση να είναι δώδεκα [12] μέτρα τουλάχιστον. (γ) Προϋπόθεση για την πραγματοποίηση της παραχώρησης της λωρίδας του οικοπέδου σε κοινή χρήση στις περιπτώσεις α και β όταν το συνολικό μήκος της υπερβαίνει τα 50 μέτρα, είναι η έγκρισή της από την αρμόδια για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας αρχή, η οποία κρίνει αν η θέση αυτής της έκτασης εξασφαλίζει τη δυνατότητα μελλοντικής ενσωμάτωσής της στο δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού. Για την έγκριση, ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει τοπογραφικό διάγραμμα σε κατάλληλη κλίμακα, ώστε να φαίνεται η σύνδεση με τον υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο καθώς και το γειτονικό δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού. Η αρμόδια αρχή, πριν από την έγκριση δύναται να ζητήσει τη γνώμη Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του οικείου Νομού. 3. Με απόφαση Νομάρχη ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας για την έκδοση της οικοδομικής άδειας αρχής και γνώμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού, είναι δυνατόν να ορίζεται για την εφαρμογή των προηγούμενων παραγράφων 1 και 2, πλάτος κοινό-

χρήστου χώρου μεγαλύτερο από τέσσερα [4] μέτρα και έως οκτώ [8] μέτρα, εφόσον αυτό επιβάλλεται για λόγους κυκλοφοριακούς, περιβαλλοντικούς ή πολεοδομικούς. 4. Επιτρέπεται σε άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα αύξηση της δομήσιμης επιφάνειας τους εφόσον τμήμα του οικοπέδου αφήνεται ως ενιαία έκταση κατά μήκος της πρόσοψης του οικοπέδου και παραχωρείται στην κοινότητα χωρίς αποζημίωση από τον ιδιοκτήτη του οικοπέδου για δημιουργία κοινόχρηστου χώρου. Η αύξηση της δομήσιμης επιφάνειας υπολογίζεται σε ποσοστό 30% της επιφάνειας του παραχωρούμενου τμήματος του οικοπέδου και προστίθεται στην συνολική δομήσιμη επιφάνεια που αντιστοιχεί στο οικόπεδο πριν από την αφαίρεση του παραχωρούμενου τμήματός του ... Το τμήμα του οικοπέδου που παραχωρείται πρέπει να είναι κατάλληλο για διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων. Η παραχώρηση του τμήματος οικοπέδου εγκρίνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχη, που εκδίδεται μετά από γνώμη του κοινοτικού συμβουλίου και του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού, ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου. Η παραχώρηση γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία συντάσσεται και μεταγράφεται μετά την έκδοση της απόφασης του Νομάρχη, η οποία και μνημονεύεται στη συμβολαιογραφική πράξη. Η συμβολαιογραφική πράξη αποτελεί απαραίτητο στοιχείο για την έκδοση της άδειας ανέγερσης οικοδομής με αυξημένη δόμηση στο εναπομένον μετά την παραχώρηση οικόπεδο. 5. Το εναπομένον μετά την παραχώρηση κατά τις διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εξακολουθεί να θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο όπως απομένει μετά την παραχώρηση. 6. ... 7. ... 8. ... 9. Οι παραπάνω διατάξεις του άρθρου αυτού, δεν ισχύουν στις περιπτώσεις που εμπίπτουν σε τμήματα με εγκεκριμένο σχέδιο» (βλ. άρθρο 86 του Κ.Β.Π.Ν.). Εξ άλλου, με το π.δ. της 20-30.8.1985 (Δ' 414), όπως ακολούθως τροποποιήθηκε με το π.δ. της 14-23.2.1987, ρυθμίζονται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία για την πολεοδόμηση και την επέκταση των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους. Ειδικότερα, ορίζεται ότι για την πολεοδόμηση ή επέκταση οικισμού

συντάσσεται πολεοδομική μελέτη, η οποία περιέχει α) την «εκτίμηση των πληθυσμιακών μεγεθών και των περιβαλλοντικών δυνατοτήτων, με βάση τις χρήσεις γης και το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, [την] κατ' αρχήν οριοθέτηση των προς πολεοδόμηση περιοχών ... καθώς και εκτίμηση των επιπτώσεων που θα έχει η ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή, στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον», β) «την οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση περιοχών σε συνδυασμό με το όριο του οικισμού ...», γ) την οριοθέτηση των συνεκτικών τμημάτων, δ) «τη γενική πρόταση οργάνωσης σε τυχόν γειτονιές, την εκτίμηση αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, τον τρόπο ανάπτυξης ή αναμόρφωσης του οικισμού και την κατά προσέγγιση έκταση γης που προκύπτει από τις εισφορές σε γη», ε) τις ζώνες χρήσεων γης του οικισμού, στ) τα διαγράμματα βασικών δικτύων υποδομής, ζ) τους όρους δομήσεως. Ορίζεται, επίσης, ότι η πολεοδομική μελέτη αποτελείται από α) το πολεοδομικό σχέδιο των προς πολεοδόμηση περιοχών του οικισμού, β) τον πολεοδομικό κανονισμό και γ) έκθεση που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες από τη μελέτη ρυθμίσεις (βλ. άρθρα 89 επ. του Κ.Β.Π.Ν.).

12. Επειδή, ενόψει της ανωτέρω εννοίας της εξουσιοδοτικής διατάξεως του άρθρου 42 παρ. 5 του ν. 1337/1983 (βλ. σκέψη 9), η παρ. 1 του άρθρου 6 του π.δ. της 24.4-3.5. 1985, όπως ήδη ισχύει, καθ' ο μέρος προβλέπει ότι τα εντός ορίων οικισμού ακίνητα, για να είναι οικοδομήσιμα, πρέπει, πλην των άλλων προϋποθέσεων, να έχουν πρόσωπο σε νομίμως υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο, πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων, ο οποίος εφάπτεται της μιας πλευράς των ορίων του ακινήτου καθ' όλο της το μήκος, καθορίζει γενικό όρο για τη δόμηση των ακινήτων αυτών πριν από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης του οικισμού και κείται εντός των ορίων της προαναφερθείσας εξουσιοδοτικής διατάξεως. Οι διατάξεις όμως των παραγράφων 2 και 3 του ίδιου άρθρου, οι οποίες ορίζουν προϋποθέσεις και διαδικασία για την παραχώρηση από ιδιώτες εδαφικών λωρίδων και τη θέση τους σε κοινή χρήση, προκειμένου να καταστούν οικοδομή-

ακίνητα στερούμενα προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο και μη δυνάμενα, κατ' επέκταση, να δομηθούν βάσει του προεκτεθέντος γενικού όρου της παρ. 1 του άρθρου 6 του π.δ. της 24.4-3.5.1985, ο οποίος στοιχεί προς γενική αρχή του πολεοδομικού δικαίου, είναι, ενόψει όσων αναφέρονται στη σκέψη 10, εκτός των ορίων της παρεχόμενης με το άρθρο 42 παρ. 5 του ν. 1337/1983 εξουσιοδοτήσεως και, συνεπώς, ανίσχυρες, διότι παρέχουν τη δυνατότητα δημιουργίας κοινοχρήστων χώρων, αποσπασματικώς και κατά τρόπο μη ορθολογικό, με πρωτοβουλία ιδιωτών, πριν από την έγκριση πολεοδομικής μελέτης, κατ' αντίθεση προς τις απορρέουσες από το άρθρο 24 του Συντάγματος επιταγές.

13. Επειδή, εν προκειμένω, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα ακόλουθα : Με την 4046/27.9-4.10.1988 απόφαση του Νομάρχη Αργολίδας (Δ' 709), η οποία εκδόθηκε κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 2, 3 και 4 του π.δ/τος της 24.4-3.5.1985 ο οικισμός Ιρίων του Νομού Αργολίδας χαρακτηρίστηκε μη παραλιακός, μη περιαστικός, μη τουριστικός, αδιάφορος, στάσιμος, συνεκτικός και μεσαίου μεγέθους, καθορίσθηκαν δε και τα όρια του οικισμού αυτού. Εξάλλου, με την 3245/29.8.1989 (Δ' 561) απόφαση του ίδιου Νομάρχη, εκδοθείσα δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 5 παρ. 1 του αυτού π.δ/τος, η κατά τον κανόνα αρτιότητα των εντός των ορίων του οικισμού οικοπέδων καθορίσθηκε, για μεν το τμήμα Α σε 750 τ.μ., για δε το τμήμα Β σε 500 τ.μ. Με το 24275/6.11.1996 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Ναυπλίου Μαγδαληνής Παπανδριανού, ο Λεωνίδας Τράγγαλος [δεύτερος από τους ήδη αιτούντες] απέκτησε από τον Βασίλειο Μουνούχο την κυριότητα ενός ακινήτου, εμβαδού 1.762,68 τ.μ., το οποίο ευρίσκεται στον οικισμό Ιρίων και αποτελεί τμήμα μείζονος ακινήτου, εμβαδού 4.592,04 τ.μ. ανήκοντος στον μεταβιβάζοντα Βασίλειο Μουνούχο. Στο συμβόλαιο αυτό αναφέρεται ότι «το πωλούμενον είναι άρτιον κατά κανόνα και θα καταστή οικοδομήσιμον εφόσον αποκτήσει πρόσοψιν ανάλογην επί της κοινοτικής οδού, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του π.δ/τος της 24.4-3.5.1985». Όπως προκύπτει

./.

από το οικείο τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού Α. Παπαβασιλείου, το ακίνητο αυτό, εμφανιζόμενο στο διάγραμμα με τα στοιχεία Α, Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η, Θ, Ι, Κ, Λ, Μ, Α, στην μεν πλευρά ΒΓ, μήκους 4,20 μ., συνορεύει με «κοινοτικό δρόμο», πλάτους 5,00 μ., στην δε πλευρά ΕΖ, μήκους 4,35 μ., συνορεύει με άλλο «κοινοτικό δρόμο», πλάτους 4,50 μ., κατά τα λοιπά δε συνορεύει με την υπόλοιπη ιδιοκτησία του Βασιλείου Μουνούχου και με άλλες ιδιοκτησίες (βλ. το συμβόλαιο και το σχετικό διάγραμμα). Με το 120/18.2.1999 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Ναυπλίου Θεόδωρου Μπελέζου, ο προαναφερθείς Λεωνίδας Τράγγαλος, προκειμένου να «δύναται να κατατμηθεί σε δύο οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα» το ως άνω ακίνητο με τα στοιχεία Α, Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η, Θ, Ι, Κ, Λ, Μ, Α, παραχώρησε σε κοινή χρήση «για τη δημιουργία δρόμου», από «το πρώτο οικόπεδο», εμφανιζόμενο στο οικείο διάγραμμα με το γράμμα Α και εμβαδού 884,74 τ.μ., το τμήμα Ε, Ζ, Σ, Ξ, Ρ, Ε, επιφανείας 128,54 τ.μ. και πλάτους 5,00 μ., από δε το δεύτερο, όμορο με το πρώτο, εμφανιζόμενο στο διάγραμμα με το γράμμα Β και εμβαδού 881,50 τ.μ., το τμήμα Ξ, Ο, Π, Ρ, Ξ, επιφανείας 59,33 τ.μ. και πλάτους επίσης 5,00 μ. (βλ. το συμβόλαιο και το σχετικό διάγραμμα). Με το 127/26.2.1999 συμβόλαιο του ίδιου συμβολαιογράφου ο Λεωνίδας Τράγγαλος μεταβίβασε στον Περικλή Διονυσόπουλο [πρώτο από τους ήδη αιτούντες] το υπό τα στοιχεία Σ, Η, Θ, Ν, Ξ, Σ ακίνητο, εμβαδού 756,20 τ.μ., το οποίο, κατά τα διαλαμβανόμενα στο συμβόλαιο, «κατέστη οικοδομήσιμο μετά την παραχώρηση, με [το 120/18.2.1999 συμβόλαιο] σε κοινή χρήση για τη δημιουργία δρόμου της δυτικής ομόρου με αυτό λωρίδας ... με τα στοιχεία Ε, Ζ, Σ, Ξ, Ρ, Ε» (βλ. το σχετικό συμβόλαιο). Με την 32/27.2.1999 απόφασή του, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ασίνης αποδέχθηκε την γενομένη με την 120/18.2.1999 συμβολαιογραφική πράξη παραχώρηση τμημάτων ακινήτου, συνολικής επιφανείας 187,87 τ.μ. [128,54+59,33], σε κοινή χρήση. Με το 3075/4.3.2005 συμβόλαιο του αυτού ως άνω συμβολαιογράφου οι Βασίλειος Μουνούχος και Λεωνίδας Τράγγαλος προέβησαν σε ανταλλαγή ακινήτων. Συγκεκριμένα, ο Λεωνίδας

Τράγγαλος μεταβίβασε στον Βασίλειο Μουνούχο έκταση εμφανιζόμενη στο οικείο διάγραμμα με τα στοιχεία 4, 5, 6, 7, 4, εμβαδού 135,48 τ.μ., ο δε Βασίλειος Μουνούχος μεταβίβασε στον Λεωνίδα Τράγγαλο έκταση εμφανιζόμενη στο διάγραμμα με τα στοιχεία 7, 9, 10, 11, 12, 8, 7, εμβαδού 90,53 τ.μ., συνεχόμενη της εκτάσεως που είχε παραχωρηθεί σε κοινή χρήση με το 120/18.2.1999 συμβόλαιο (βλ. το συμβόλαιο και το σχετικό διάγραμμα). Με την 101/5.4.2005 πράξη της Διευθύνσεως ΧΩΠΟΠΕ της Νομαρχιακής Αυτοδιοικήσεως Αργολίδας χορηγήθηκε στον Περικλή Διονυσόπουλο άδεια ανεγέρσεως τριώροφης οικοδομής, με υπόγειο, πισίνα και χώρο σταθμεύσεως, στο ως άνω ακίνητο, υπό στοιχεία Σ, Η, Θ, Ν, Ξ, Σ. Με το 3.148/12.4.2005 συμβόλαιο του προαναφερθέντος συμβολαιογράφου, ο Λεωνίδας Τράγγαλος μεταβίβασε στο Δήμο Ασίνης, λόγω δωρεάς, έκταση εμβαδού 171,67 τ.μ., εμφανιζόμενη στο οικείο διάγραμμα με τα στοιχεία 2, 3, 4, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 13, 2 (βλ. το συμβόλαιο και το σχετικό διάγραμμα). Με την 78/21.4.2005 απόφασή του το Δημοτικό Συμβούλιο ανακάλεσε εν μέρει την προαναφερθείσα 32/27.2.1999 απόφαση, ως προς το τμήμα Ξ, Ο, Π, Ρ, Ξ, επιφανείας 59,33 τ.μ., ενώ η Δημορχιακή Επιτροπή, με την 58/22.4.2005 απόφασή της, αποδέχθηκε την δωρεάν παραχώρηση από τον Λεωνίδα Τράγγαλο της ως άνω περιγραφόμενης στο 3.148/12.4.2005 συμβόλαιο εκτάσεως, εμβαδού 171,67 τ.μ., «προκειμένου το οικόπεδό του ... να καταστεί εκτός από άρτιο και οικοδομήσιμο» (βλ. σχετικώς και την από 15.4.2005 αίτηση του Λεωνίδα Τράγγαλου) και, στη συνέχεια, ο Δήμος Ασίνης, δια του εκπροσώπου του, αποδέχθηκε την δωρεά του Λεωνίδα Τράγγαλου, για το τμήμα αυτό των 171,67 τ.μ., με το 3.180/30.5.2005 συμβόλαιο επίσης του ίδιου συμβολαιογράφου. Με την από 23.6.2005 αίτησή του ο Περικλής Διονυσόπουλος ζήτησε την αναθεώρηση της 101/2005 οικοδομικής αδείας, για την τροποποίηση του ύψους και του περιγράμματος της οικοδομής. Ενόψει της ως άνω αιτήσεως αναθεωρήσεως αλλά και σχετικής καταγγελίας του Γεωργίου Λεπτιδίδη [ήδη παρεμβαίνοντος], εκδόθηκε από τη Διεύθυνση ΧΩΠΟΠΕ της Νομαρ-

χιακής Αυτοδιοικήσεως Αργολίδας το από 1.7.2005 σήμα διακοπής οικοδομικών εργασιών. Ο Γεώργιος Λεπτιδής ζήτησε από το Δήμο να του γνωρίσει εάν η οδός, στην οποία έχει πρόσφατη το ακίνητο του Περικλή Διονυσόπουλου, «είναι εγκεκριμένη οδός από ΣΧΟΠ και Νομαρχία» (βλ. την από 4.7.2005 αίτηση), ο Δήμαρχος δε του απάντησε ότι «ο εν λόγω δρόμος έχει παραχωρηθεί στον Δήμο με συμβολαιογραφική πράξη από τον Λεωνίδα Τράγγαλο και έχει γίνει αποδοχή με τις 32/99 ΑΔΣ και 58/2005 ΑΔΕ» (βλ. το 3880/12.7.2005 έγγραφο). Με καταγγελία του στη ΝΑ Αργολίδας ο Γεώργιος Λεπτιδής ζήτησε τον έλεγχο της νομιμότητας της 101/2005 οικοδομικής αδειάς, με την 4293/14.11.2005 απόφαση δε της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας της εν λόγω ΝΑ η οικοδομική αυτή άδεια ανακλήθηκε. Ακολούθως, κατά την ενεργειών των αιτούντων Λ. Τράγγαλου και Π. Διονυσόπουλου, το ΣΧΟΠ της ΝΑ Αργολίδας γνωμοδότησε να γίνει δεκτή η παραχώρηση εδαφικής λωρίδας πλάτους 5,00 μ. σε κοινή χρήση, για δημιουργία δρόμου στον οικισμό Ιρίων, ζήτησε όμως να παραχωρηθεί σε κοινή χρήση και ένα επιπλέον τμήμα, με τα στοιχεία Α1, Α1', Α16', Α16 (βλ. την από 22.2.2006 γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ, την από 21.2.2006 εισήγηση της Διευθύνσεως ΧΩΠΟΠΕ και το σχετικό διάγραμμα). Με την 3.596/16.3.2006 πράξη του συμβολαιογράφου Θ. Μπελέζου, οι Λ. Τράγγαλος και Π. Διονυσόπουλος προέβησαν σε διόρθωση των ορίων του ακινήτου, εμβαδού 756,20 τ.μ., που είχε μεταβιβασθεί από τον πρώτο στον δεύτερο, ως προς τα μήκη των πλευρών του ακινήτου. Με την 75/24.3.2006 απόφασή της η Δημορχιακή Επιτροπή αποδέχθηκε την παραχώρηση από τον Λ. Τράγγαλο τμήματος της ιδιοκτησίας του, εμβαδού 6,68 τμ, σύμφωνα με τις υποδείξεις της από 22.2.2006 γνωμοδοτήσεως του ΣΧΟΠ, στη συνέχεια δε, με το 3.601/27.3.2006 συμβόλαιο του ίδιου συμβολαιογράφου έγινε η παραχώρηση του ως άνω τμήματος στο Δήμο (βλ. το σχετικό συμβόλαιο). Με την 1862/3-19.5.2006 απόφαση του Νομάρχη Αργολίδας, η οποία εκδόθηκε δυνάμει του άρθρου 6 του π.δ/τος της 24.4-3.5.1985, εγκρίθηκε η δωρεάν παραχώρηση σε κοινή χρήση εδαφι-

κής λωρίδας, για τη δημιουργία δημοτικού δρόμου στον οικισμό Ιρίων. Η λωρίδα αυτή, πλάτους 5,00 μ., αποτελείται από τα τρία τμήματα, εμβαδού 171,68 τ.μ., 129,02 τ.μ. και 6,68 τ.μ., αντιστοίχως, τα οποία είχαν παραχωρηθεί σε κοινή χρήση με τα 3.148/12.4.2005, 120/18.2.1999 και 3.601/27.3.2006 συμβόλαια (βλ. ανωτέρω). Στο ένα άκρο απολήγει σε «δημοτική οδό», ενώ στο άλλο σε ιδιωτικό ακίνητο, παρεμβάλλεται δε μεταξύ των ιδιοκτησιών Β. Μουνούχου, από τη μια πλευρά και των ιδιοκτησιών Λ. Τράγγαλου, εμβαδού 629,73 τ.μ. [μετά την αφαίρεση του αντίστοιχου τμήματος της παραχωρούμενης εδαφικής λωρίδας], και Π. Διονυσόπουλου, εμβαδού 756,20 τ.μ. [μετά την αφαίρεση του υπόλοιπου τμήματος της ως άνω λωρίδας], από την άλλη (βλ. το τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την 1862/3-19.5.2006 απόφαση). Κατά της ανωτέρω νομαρχιακής αποφάσεως οι παρεμβαίνοντες Γεώργιος Λεπτιδίης και Ελένη Λεπτιδίη άσκησαν προσφυγή, η οποία έγινε δεκτή με την προσβαλλόμενη 13128/4.8.2006 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Περιφέρειας Πελοποννήσου. Εξάλλου, στον Π. Διονυσόπουλο χορηγήθηκε από τη Διεύθυνση ΧΩΠΟΠΕ της ΝΑ Αργολίδας η υπ' αριθμ. 274/2.8.2006 νέα άδεια οικοδομής, μετά την έκδοση όμως της προσβαλλόμενης με την κρινόμενη αίτηση πράξεως εκδόθηκε από την ίδια υπηρεσία το 4532/28.8.2006 σήμα διακοπής οικοδομικών εργασιών, «μέχρι νεότερου σήματος». Κατά της οικοδομικής αυτής αδείας οι παρεμβαίνοντες έχουν ασκήσει και αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Τριπόλεως.

14. Επειδή, η ανωτέρω υπ' αριθμ. 1862/3-19.5.2006 απόφαση του Νομάρχη Αργολίδας, με την οποία εγκρίθηκε η παραχώρηση εδαφικής λωρίδας σε κοινή χρήση, για τη δημιουργία δημοτικού δρόμου, στον οικισμό Ιρίων του Δήμου Ασίνης, εκδόθηκε κατ' εφαρμογή ανισχύρων, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, διατάξεων των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 6 του π.δ. της 24.4-3.5.1985. Συνεπώς, η απόφαση αυτή νομίμως ακυρώθηκε με την προσβαλλόμενη πράξη, κατ'ενάσκηση ελέγχου νομιμότητας από τον οικείο Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας, αν και με διαφορετική

αιτιολογία, είναι δε απορριπτέοι οι περί του αντιθέτου προβαλλόμενοι λόγοι ακυρώσεως, καθώς και η αίτηση στο σύνολό της.

15. Επειδή, συνεπώς, πρέπει να απορριφθεί η κρινόμενη αίτηση και να γίνει δεκτή η ασκηθείσα παρέμβαση.

Δ Ι Α Τ Α Υ Τ Α

Απορρίπτει την αίτηση.

Διατάσσει την κατάπτωση του παραβόλου.


Δέχεται την παρέμβαση.

Επιβάλλει στους αιτούντες τη δικαστική δαπάνη του Δημοσίου, που ανέρχεται σε εννιακόσια είκοσι [920] ευρώ, και τη δικαστική δαπάνη των παρεμβαίνόντων, που ανέρχεται σε χίλια εκατό [1.100] ευρώ.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα την 31^η Μαρτίου 2008 και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση την 11^η Ιουνίου 2008.

Ο Προεδρεύων Αντιπρόεδρος

Η Γραμματέας


Π.Ν. Φλώρος


Π. Κλεριζανίκη

Εκφράστηκε
077

ΣΤΟ ΟΝΟΜΑ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΛΑΟΥ

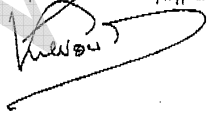
Εντέλλεται προς κάθε δικαστικό επιμελητή να εκτελέσει όταν του το ζητήσουν την παραπάνω απόφαση, τους Εισαγγελείς να ενεργήσουν κατά την αρμοδιότητά τους και τους Διοικητές και τα άλλα όργανα της Δημόσιας Δύναμης να βοηθήσουν όταν τους ζητηθεί.

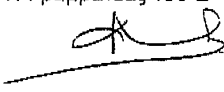
Η εντολή πιστοποιείται με την σύνταξη και την υπογραφή του παρόντος.

Αθήνα, 25 Ιουνίου 2008

Ο Πρόεδρος του Ε' Τμήματος

Η Γραμματέας του Ε' Τμήματος





Επισημ. Βαϊδάνη

2/7 8