

13 Νοεμβρίου 2015  
Αριθμ.Πρ.: 149070/42780/2015  
Πληροφορίες: κα Αιμιλία Λιάσκα

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού  
Αμαλιάδος 17  
11532 Αθήνα

**Θέμα: Δίκτυο Κοινοχρήστων Χώρων**

Κύριοι,

Ο Συνήγορος του Πολίτη με αφορμή σειρά αναφορών που σχετίζονται με το χαρακτηρισμό οδών και την αλυσιτελή έκβαση των υποθέσεων, καταγράφει κατωτέρω τα πιο σημαντικά στοιχεία.

Οι κυριότερες δυσλειτουργίες που έχουν εντοπιστεί από την Αρχή είναι:

1. ζητήματα νομιμότητας οικοδομικών αδειών που σχετίζονται με την έλλειψη δικτύου κοινοχρήστων χώρων εντός ορίων οικισμού χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο
2. κατάληψη τμημάτων κοινοχρήστων χώρων.

Κατά το άρθρο 2 παρ. 39 του ΝΟΚ (ν. 4067/2012) «*κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο*». Σύμφωνα με τη νομολογία (ΕφΑθ 281/2009, ΣτΕ 3622/2004), οι δημοτικές ή κοινοτικές οδοί αποκτούν την ιδιότητα του κοινόχρηστου πράγματος:

α) από το νόμο, ήτοι με το χαρακτηρισμό τους ως οδών από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό διάγραμμα του σχεδίου πόλεως,

β) από τη βούληση του ιδιοκτήτη με τη σύναψη ενοχικής σχέσης (π.χ. διαθήκη, δωρεά), ή και με παραίτηση από την κυριότητα με σκοπό να γίνει το συγκεκριμένο ακίνητο κοινόχρηστο, η οποία, όμως, παραίτηση πρέπει να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και να υποβληθεί σε μεταγραφή, αφού περιέχει κατάργηση εμπραγμάτου δικαιώματος (άρθρ. 1192 εδ. α ΑΚ) και

γ) με την αμνημονεύτου χρόνου αρχαιότητα, σύμφωνα με την οποία, η χρήση πράγματος από δήμο ή κοινότητα ή από τους δημότες αυτών, μπορούσε να προσδώσει στο ακίνητο την ιδιότητα του κοινόχρηστου, εφόσον η αρχαιότητα στην άνω χρήση υπήρξε συνεχής επί δύο γενεές.

Η κρίση περί του κοινόχρηστου ή μη χαρακτηρά μιας οδού ως κοινοτικής γίνεται από την πολεοδομική υπηρεσία παρεμπιπτόντως, δηλαδή όταν είναι αναγκαίο για την άσκηση συγκεκριμένης αρμοδιότητας της (ΣτΕ 3622/2004).

Μέχρι το 2011, ίσχυε η διάταξη του άρθρου 6 του π.δ. της 24.4-3.5.1985, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 3 του π.δ. της 25.4-16.5.1989 (Δ' 293)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> «1. Κάθε οικοπέδο 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 τόση, ώστε από το πρόσωπο του εναπομένου οικοπέδου μέχρι τον άξονα του κοινόχρηστου χώρου να επιτυγχάνεται πλάτος τουλάχιστον 2 μέτρων. ....»



Σύμφωνα με το άρθρο 42 παρ. 5 του ν. 1337/1983 (Α' 33), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 8 παρ. 17 του ν. 1512/1985 (Α' 4), ορίζονται με προεδρικό διάταγμα οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες με τις οποίες μπορεί να εγκρίνεται η πολεοδομική 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.

Με βάση τη συνταγματική επιταγή για ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό, 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, λοιπόν, ο σχεδιασμός των οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων να ρυμουλκείται από πραγματικές καταστάσεις, οι οποίες δημιουργούνται με πρωτοβουλία ιδιωτών προς εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων.

Έχει ήδη κριθεί επανειλημμένα από το Συμβούλιο της Επικρατείας (1828/2008, 973/2013) ότι «...δυνάμει της εξουσιοδοτικής διατάξεως του άρθρου 42 παρ. 5 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 οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, κατά τρόπο αποσπασματικό και μη ορθολογικό, πριν από την έγκριση της οικείας πολεοδομικής μελέτης, και δη κατ' απόκλιση των οριζόμενων στο 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. Ενόψει της ανωτέρω εννοίας της εξουσιοδοτικής διατάξεως του άρθρου 42 παρ. 5 του ν. 1337/1983, η παρ. 1 του άρθρου 6 του π.δ. της 24.4-3.5. 1985, 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 προαναφερθείσης 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 οικοδομήσιμα ακίνητα στερούμενα προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο και μη δυνάμενα, κατ' επέκταση, να δομηθούν βάσει του 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, 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».

Με την εφαρμογή των διατάξεων του ΠΔ της 24.4-3.5.1985 δημιουργήθηκε μια στρεβλή κατάσταση αναφορικά με το ζήτημα αυτό καλλιεργώντας ανασφάλεια δικαίου και αναιρώντας την αρχή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του πολίτη προς τη διοίκηση.

Το 2011, λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, η πολιτεία –στην προσπάθειά της να διορθώσει τη στρέβλωση αυτή– υιοθέτησε τη διάταξη του άρθρου 35 του Ν. 3937/11 (ΦΕΚ 60 Α/31-3-2011): Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις<sup>2</sup>, σύμφωνα με την οποία ο

2. (α) Υφιστάμενο οικοπέδο 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. ....».

<sup>2</sup> **παρ. 1 του άρθρου 35 του Ν. 3937/11, ΦΕΚ-60 Α/31-3-11:** «1.α. Η Αποκεντρωμένη Διοίκηση οίκοθεν ή μετά από πρόταση του οικείου δήμου ή μετά από αίτημα οποιουδήποτε προσώπου έχει έννομο συμφέρον μπορεί να επισπεύδει τη διαδικασία κύρωσης του υφιστάμενου, κατά τη δημοσίευση του παρόντος, δικτύου κοινοχρήστων χώρων οικισμών στερουμένων συγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, είτε πρόκειται για οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, οριοθετημένους κατά τις διατάξεις του από 24.4-3.5.1985 π.δ. (ΦΕΚ 181 Δ'), όπως ισχύει, είτε για οικισμούς προϋφιστάμενους του έτους 1923,



νομοθέτης αναθέτει στη διοίκηση τη δυνατότητα να προωθήσει τη δημιουργία δικτύου κοινοχρήστων χώρων με στόχο την επίλυση παρόμοιων ζητημάτων (καταργώντας τις παρ. 2,3,4 του άρθρου 6 του ΠΔ 24.4-3.5.1985 (ΦΕΚ 181/Δ)<sup>3</sup>. Στη συνέχεια, το Υπουργείο εξέδωσε την Εγκύκλιο 12 /31168/21.6.2012 «Οδηγίες και διευκρινίσεις για την κύρωση δικτύου κοινοχρήστων χώρων οικισμών». Έκτοτε, το θέμα δεν έχει προχωρήσει ουσιαστικά κλονίζοντας την αρχή της ασφάλειας δικαίου.

Με το παρόν, ο Συνήγορος του Πολίτη παρακαλεί για την άμεση προώθηση ενεργειών στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων σας σε συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες των ΟΤΑ, ώστε να εξεταστεί η δυνατότητα επεξεργασίας νομοθετικής ρύθμισης που να ορίζει ως υποχρέωση των Δήμων να καθορίσουν άμεσα τα δίκτυα κοινοχρήστων χώρων τους –σε πρώτη φάση στους ήδη οριοθετημένους οικισμούς- δίνοντας ουσιαστική λύση στη νομοθετική αυτή δυσλειτουργία, η οποία αποτελεί σημαντικό παράγοντα κακοδιοίκησης. Περαιτέρω, η ρύθμιση αυτή θα ελαφρύνει σημαντικά το βάρος που έχει επωμιστεί η δικαιοσύνη, αλλά και η διοικητική λειτουργία των Δήμων από σειρά δυσεπίλυτων υποθέσεων.

Το παρόν κοινοποιείται και στο Πράσινο Ταμείο με στόχο τη δυνατότητα εξεύρεσης πόρων για το προαναφερθέν έργο.

Με εκτίμηση  
Ιωάννης Π. Σαγιάς  
Βοηθός Συνήγορος του Πολίτη

### **Κοινοποίηση:**

Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής  
Κατεχάκη 56  
11525 ΑΘΗΝΑ

Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας  
Σωκράτους 111  
41336 ΛΑΡΙΣΑ

Αποκεντρωμένη Διοίκηση Ηπείρου - Δυτικής Μακεδονίας

---

οριοθετημένους, κατά τις σχετικές διατάξεις όπως ισχύουν, είτε πρόκειται για μη οριοθετημένους οικισμούς, συμπεριλαμβανομένων και των κηρυγμένων ως παραδοσιακών, καθώς και των στάσιμων οικισμών.

Ως δίκτυο κοινόχρηστων χώρων, για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου, νοούνται ιδίως οι οδοί, οι πεζόδρομοι, οι πλατείες και άλλοι ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι.....».

<sup>3</sup> **Με την παρ. 3 του άρθρου 35 του Ν. 3937/11, ΦΕΚ-60 Α/31-3-11, ορίζεται ότι :** «Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος ή για την έκδοση των οποίων είχαν υποβληθεί πλήρεις φάκελοι κατά την 12.3.2010, κατ' εφαρμογή των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 6 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος εκτελούνται, εκδίδονται και αναθεωρούνται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις.

Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος, κατ' εφαρμογή της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος εκτελούνται με τις διατάξεις της παραγράφου αυτής και αναθεωρούνται μέχρι την κύρωση του δικτύου των κοινόχρηστων χώρων χωρίς νέα προσαύξηση της δομήσιμης επιφάνειας των ακινήτων.

Οικοδομικές άδειες για την έκδοση των οποίων έχουν υποβληθεί πλήρεις φάκελοι, μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος, κατ' εφαρμογή της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος, εκδίδονται κατά τις ισχύουσες διατάξεις χωρίς την προσαύξηση της δομήσιμης επιφάνειας των ακινήτων βάσει της παραγράφου αυτής.»)

**Με την παρ. 16 του άρθρου 42 του Ν. 4030/11, ΦΕΚ-249 Α/25-11-11, ορίζεται ότι :** «16. Η διαδικασία κύρωσης του δικτύου κοινόχρηστων χώρων του άρθρου 35 του ν. 3937/2011 μπορεί να περιλάβει και τμήματα ακινήτων που είχαν τεθεί, μέχρι τη δημοσίευση του προαναφερθέντος νόμου, σε κοινή χρήση, ακόμα και αν οι σχετικές πράξεις παραχώρησης δεν έχουν μεταγραφεί, εφόσον πρόκειται για συμβολαιογραφικές πράξεις που έχουν συνταχθεί πριν την 29.1.2010, τηρουμένων και των λοιπών προϋποθέσεων του άρθρου 35 του ν. 3937/2011».



Β. Ηπείρου 20  
45445 ΙΩΑΝΝΙΝΑ

Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου  
Ν.Εθνική Οδός Πατρών - Αθηνών 158  
26442 ΠΑΤΡΑ

Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας – Θράκης  
Καθ. Ρωσίδα 11  
54008 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου  
Ακτή Μιαούλη 83 & Μπότσαρη 2 - 8  
18538 ΠΕΙΡΑΙΑΣ

Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης  
Πλ. Κουντουριώτη  
71202 ΗΡΑΚΛΕΙΟ

ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ  
Κτίριο Σπίρερ  
Μικρασιατών & Βασάνη  
38333 ΒΟΛΟΣ



Αριθμ. Πρωτ.: 219762/38261/2016

Πληροφορίες: κα Αιμιλία Λιάσκα (τηλ.:2131306679)

Προς

\*\*\*

**Θέμα:** Η με αρ. πρωτ. 219762/35806/29.9.2016 έγγραφη αναφορά.

Αγαπητή κυρία \*\*\*,

Σε συνέχεια της αναφοράς σας με κωδικό υπόθεσης 219762 σχετικά με την άρνηση έκδοσης οικοδομικής άδειας από το Δήμο Σκύρου παρά την παραχώρηση τμήματος οικοπέδου σας στην περιοχή *Βαρειά Κάμπου* του οικισμού Μώλος στη Σκύρο για τη διάνοιξη δημοτικής οδού, ο Συνήγορος θα ήθελε να επισημάνει τα ακόλουθα:

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 (Γραμμή Δόμησης) του ΠΔ 24.4-3.5.1985 ΦΕΚ 181Δ

« 1. Κάθε οικόπεδο για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση. ....

2. Το εναπομένον οικόπεδο μετά την παραχώρηση κατά τις διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εξακολουθεί να θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο όπως απομένει μετά την παραχώρηση....».

Με βάση τη συνταγματική επιταγή για ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό, 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, λοιπόν, ο σχεδιασμός των οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων να ρυμουλκείται από πραγματικές καταστάσεις, οι οποίες δημιουργούνται με πρωτοβουλία ιδιωτών προς εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων.

Μετά από προσφυγή πολίτη, το Συμβούλιο της Επικρατείας με την με αρ. 1828/2008 απόφασή του έκρινε την προαναφερθείσα διάταξη του ΠΔ 24.4-3.5.1985 αντισυνταγματική με την κάτωθι αιτιολογία:

«...Δυνάμει της εξουσιοδοτικής διατάξεως του άρθρου 42 παρ. 5 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 οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, κατά τρόπο αποσπασματικό και μη ορθολογικό, πριν από την έγκριση της οικείας πολεοδομικής μελέτης, και δη κατ' απόκλιση των οριζόμενων στο 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. Ενόψει της ανωτέρω εννοίας της εξουσιοδοτικής διατάξεως του άρθρου 42 παρ. 5 του ν 1337/1983, η παρ. 1 του άρθρου 6 του π.δ. της 24.4-3.5. 1985, 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 προαναφερθείσης 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 οικοδομήσιμα ακίνητα στερούμενα προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο και μη δυνάμενα, κατ' επέκταση, να δομηθούν βάσει του 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, 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».

Στη συνέχεια αυτού, το Υπουργείο Περιβάλλοντος εξέδωσε την με αρ. 3678/ΕΓΚ.1/28-1-2010 εγκύκλιο, η οποία παρέχει 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-181 Δ), μετά την 1828/08 απόφαση του ΣτΕ. Σύμφωνα με την εγκύκλιο καλούνταν 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-181 Δ) και

2. να μην εκδίδουν οικοδομικές άδειες σε ιδιοκτησίες που έχουν δημιουργηθεί κατ' εφαρμογή των παραπάνω ανίσχυρων διατάξεων,

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, ....».

Επειδή με την εφαρμογή των διατάξεων του ΠΔ της 24.4-3.5.1985 δημιουργήθηκε μια στρεβλή κατάσταση αναφορικά με το ζήτημα αυτό καλλιεργώντας ανασφάλεια δικαίου και αναιρώντας την αρχή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του πολίτη προς τη διοίκηση, το 2011 η πολιτεία –στην προσπάθειά της να διορθώσει τη στρέβλωση αυτή- υιοθέτησε τη διάταξη του άρθρου 35 του Ν. 3937/11 (ΦΕΚ 60 Α/31-3-2011): Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις<sup>4</sup>, σύμφωνα με την οποία ο νομοθέτης αναθέτει στη διοίκηση τη δυνατότητα να προωθήσει τη δημιουργία δικτύου κοινοχρήστων χώρων με στόχο την επίλυση παρόμοιων ζητημάτων (καταργώντας τις παρ. 2,3,4 του άρθρου 6 του ΠΔ 24.4-3.5.1985 (ΦΕΚ 181/Δ)<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> παρ. 1 του άρθρου 35 του Ν. 3937/11, ΦΕΚ-60 Α/31-3-11: «1.α. Η Αποκεντρωμένη Διοίκηση οίκοθεν ή μετά από πρόταση του οικείου δήμου ή μετά από αίτημα οποιουδήποτε προσώπου έχει έννομο συμφέρον μπορεί να επισπεύδει τη διαδικασία κύρωσης του υφιστάμενου, κατά τη δημοσίευση του παρόντος, δικτύου κοινοχρήστων χώρων οικισμών στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, είτε πρόκειται για οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, οριοθετημένους κατά τις διατάξεις του από 24.4-3.5.1985 π.δ. (ΦΕΚ 181 Δ'), όπως ισχύει, είτε για οικισμούς προϋφιστάμενους του έτους 1923, οριοθετημένους, κατά τις σχετικές διατάξεις όπως ισχύουν, είτε πρόκειται για μη οριοθετημένους οικισμούς, συμπεριλαμβανομένων και των κηρυγμένων ως παραδοσιακών, καθώς και των στάσιμων οικισμών.

Ως δίκτυο κοινόχρηστων χώρων, για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου, νοούνται ιδίως οι οδοί, οι πεζόδρομοι, οι πλατείες και άλλοι ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι.....».

<sup>5</sup> Με την παρ. 3 του άρθρου 35 του Ν. 3937/11, ΦΕΚ-60 Α/31-3-11, ορίζεται ότι : «Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος ή για την έκδοση των οποίων είχαν υποβληθεί πλήρεις φάκελοι κατά την 12.3.2010, κατ' εφαρμογή των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 6 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος εκτελούνται, εκδίδονται και αναθεωρούνται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις.

Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος, κατ' εφαρμογή της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος εκτελούνται με τις διατάξεις της παραγράφου αυτής και αναθεωρούνται μέχρι την κύρωση του δικτύου των κοινόχρηστων χώρων χωρίς νέα προσαύξηση της δομήσιμης επιφάνειας των ακινήτων.

Οικοδομικές άδειες για την έκδοση των οποίων έχουν υποβληθεί πλήρεις φάκελοι, μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος, κατ' εφαρμογή της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος, εκδίδονται κατά τις ισχύουσες διατάξεις χωρίς την προσαύξηση της δομήσιμης επιφάνειας των ακινήτων βάσει της παραγράφου αυτής.»)

Με την παρ. 16 του άρθρου 42 του Ν. 4030/11, ΦΕΚ-249 Α/25-11-11, ορίζεται ότι : «16. Η διαδικασία κύρωσης του δικτύου κοινόχρηστων χώρων του άρθρου 35 του ν. 3937/2011 μπορεί να περιλάβει και τμήματα ακινήτων που είχαν τεθεί, μέχρι τη δημοσίευση του προαναφερθέντος νόμου, σε κοινή χρήση, ακόμα και αν οι σχετικές πράξεις παραχώρησης δεν έχουν μεταγραφεί, εφόσον πρόκειται για συμβολαιογραφικές πράξεις που έχουν συνταχθεί πριν την 29.1.2010, τηρουμένων και των λοιπών προϋποθέσεων του άρθρου 35 του ν. 3937/2011».



Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 35 του ν. 3937/11

«4. ...Για τη δόμηση σε οικόπεδα που έχουν πρόσωπο αποκλειστικά και μόνο σε εδαφική λωρίδα που έχει παραχωρηθεί σε κοινή χρήση, κατ' εφαρμογή των διατάξεων 2 και 3 του άρθρου 6 του από 24.4/3.5.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ' 181), όπως ίσχυαν, μέχρι την κατά τα παραπάνω κατάργησή τους, απαιτείται η προηγούμενη κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

Κατ' εξαίρεση η δόμηση στα οικόπεδα αυτά μπορεί να επιτρέπεται πριν την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, εφόσον συντρέχουν αθροιστικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) η εδαφική λωρίδα που έχει παραχωρηθεί, **έχει τεθεί σε κοινή χρήση και έχει γίνει η σχετική μεταγραφή της στον οικείο δήμο,**

β) ο κοινόχρηστος χώρος της παραχωρημένης εδαφικής λωρίδας συνδέεται λειτουργικά με κοινόχρηστο χώρο του οικισμού που δεν δημιουργήθηκε, κατ' εφαρμογή των παραπάνω καταργηθεισών διατάξεων είτε άμεσα είτε μέσω άλλων παραχωρημένων εδαφικών λωρίδων, για τις οποίες ισχύουν οι προϋποθέσεις της προηγούμενης περίπτωσης και

γ) έχει παρέλθει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των τριών (3) μηνών από την υποβολή στην αρμόδια Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, του φακέλου στοιχείων κατά τις διατάξεις της παραγράφου 1 του παρόντος, με πρόταση για την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων του οικισμού ή τμήματος αυτού, στην οποία συμπεριλαμβάνεται και η ιδιοκτησία για την οποία αιτείται η άδεια δόμησης».

Επομένως, επειδή η αίτησή σας για έκδοση οικοδομικής άδειας κατατέθηκε εκ των υστέρων, δυστυχώς δεν είναι δυνατή η έκδοσή της πριν την ολοκλήρωση και κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων στην περιοχή.

Γενικότερα, η κύρωση δικτύου κοινοχρήστων χώρων δεν έχει προχωρήσει ουσιαστικά κλονίζοντας την αρχή της ασφάλειας δικαίου. Η Αρχή έχει ήδη αποστείλει το με αρ. πρωτ. 149070/42780/2015 έγγραφό της προς το Υπουργείο Περιβάλλοντος και τις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις. Με το έγγραφο αυτό ζητά την άμεση προώθηση ενεργειών σε συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες των ΟΤΑ, ώστε να εξεταστεί η δυνατότητα επεξεργασίας νομοθετικής ρύθμισης που να ορίζει ως υποχρέωση των Δήμων να καθορίσουν άμεσα τα δίκτυα κοινοχρήστων χώρων τους –σε πρώτη φάση στους ήδη οριοθετημένους οικισμούς- δίνοντας ουσιαστική λύση στη νομοθετική αυτή δυσλειτουργία, η οποία αποτελεί σημαντικό παράγοντα κακοδιοίκησης.

Κατόπιν των ανωτέρω, ο φάκελος της υπόθεσής σας τίθεται στο αρχείο.

Με εκτίμηση

Ιωάννης Π. Σαγιάς  
Βοηθός Συνήγορος του Πολίτη