



ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΑΡΧΗ

22 Δεκεμβρίου 2011

Αριθμ. Πρωτ.: 122924/36634/2011

Ειδική Επιστήμονας: κα Χαρίκλεια Αθανασοπούλου

1. Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας
Διεύθυνση Τοπογραφικών Εφαρμογών
ΥΠΕΚΑ
Αμαλιάδος 17
115 23 Αθήνα
2. Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης
Γενική Διεύθυνση Ανάπτυξης και
Προστασίας Δασών
Διεύθυνση Προστασίας Δασών και
Φυσικού Περιβάλλοντος
Τμήμα Αλλαγής χρήσης γαιών και νομικών υποθέσεων
Χαλκοκονδύλη 31
101 64 Αθήνα
3. Γενική Διεύθυνση Περιφέρειας
Διεύθυνση Δασών Αν. Αττικής
Δασαρχείο Πάρνηθας
Λεωφόρο Θρακομακεδόνων 142
136 71 Αχαρνές
4. Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής
Διεύθυνση Χωροταξίας και Πολεοδομίας Βορείου Τομέα
Τμήμα Ελέγχου Κατασκευών
Αριστοτέλους 313
136 71 Αχαρνές

Θέμα : Αίτημα σχετικά με την οριστική ρύθμιση του νομικού καθεστώτος των ακραίων οικοδομικών τετραγώνων του άρθρου 29 παρ. 1 του ΓΟΚ στη θέση «Μπιλίτζα Πάρνηθος» στους Θρακομακεδόνες Αττικής

*Σχετικά: 1. Η υπ' αριθμ. πρωτ. 254/08-01-2010 αναφορά του κου ***** στο Συνήγορο του Πολίτη με κωδικό υπόθεσης 122924*

2. Το υπ' αριθμ. πρωτ. ΔΤΕ/α/23665/740/14-06-2007 έγγραφο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του

ΥΠΕΧΩΔΕ προς τη Γενική Διεύθυνση Αναπτυξιακής Πολιτικής της ΝΑ Ανατολικής Αττικής

3. Το υπ' αριθμ. πρωτ. οικ.97814/1019/13-03-2009 έγγραφο της Διεύθυνσης Προστασίας Δασών και Φυσικού Περιβάλλοντος της Γενικής Διεύθυνσης Ανάπτυξης και Προστασίας δασών του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων προς το Δασαρχείο Πάρνηθας

4. Το υπ' αριθμ. πρωτ. 3355/24-11-2009 έγγραφο του Δασαρχείου Πάρνηθας το οποίο κοινοποιείται στη Διεύθυνση Χωροταξίας και Πολεοδομίας Βορείου Τομέα της ΝΑ Ανατολικής Αττικής

5. Το υπ' αριθμ. πρωτ. 2240/10/16-04-2010 έγγραφο της Διεύθυνσης Χωροταξίας και Πολεοδομίας Βορείου Τομέα της ΝΑ Ανατολικής Αττικής προς το Αστυνομικό Τμήμα Θρακομακεδόνων, το οποίο κοινοποιείται στο Δασαρχείο Πάρνηθας

6. Το υπ' αριθμ. πρωτ. 101/16-04-2010 υπόμνημα της Συντονιστικής Επιτροπής Ιδιοκτητών των ακραίων Ο.Τ. του Δήμου Θρακομακεδόνων προς το ΥΠΕΚΑ (γραφείο Υπουργού).

Αξιότιμες κυρίες και κύριοι,

Ο Συνήγορος του Πολίτη ανέλαβε τη διερεύνηση της υπ' αριθμ. πρωτ. 254/08-01-2010 αναφοράς του κου ***** (με κωδικό υπόθεσης 122924), η οποία αφορά αίτημα σχετικά με την ρύθμιση του νομικού καθεστώτος των ακραίων οικοδομικών τετραγώνων του άρθρου 29 παρ.1 του ΓΟΚ (Ν.1577/1985) στη θέση «Μπιλίτζα Πάρνηθος» στους Θρακομακεδόνες Αττικής.

Σημειώνεται δε ότι ο αναφερόμενος έχει πολλάκις προσφύγει ατομικά, αλλά και συλλογικά μαζί με άλλους τριακόσιους ιδιοκτήτες ακινήτων, προς τις αρμόδιες αρχές για το ζήτημα των ακραίων οικοδομικών τετραγώνων του άρθρου 29 παρ.1 του ΓΟΚ, καθώς και των ανοιχτών οικοδομικών τετραγώνων (ΑΟΤ), άρθρο 29 παρ.2 του ΓΟΚ στην περιφέρεια του Δήμου Θρακομακεδόνων, χωρίς, ωστόσο, η διοίκηση να έχει έως σήμερα ανταποκριθεί στο αίτημά του και χωρίς οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες να έχουν την περαιτέρω δυνατότητα οικονομικής αξιοποίησης των ιδιοκτησιών τους. Επιπλέον, οι εν λόγω ιδιοκτήτες θέτουν ζήτημα άνισης μεταχείρισης, καθώς η

διαφοροποίηση της διοίκησης και ιδίως των αρμοδίων πολεοδομικών αρχών ως προς την οριστική νομική ρύθμιση των περιπτώσεων της παρ.1 και της παρ.2 του άρθρου 29 παραμένει ασαφής, αποσπασματική και μη τεκμηριωμένη, ενισχύοντας τη διακριτική μεταχείριση μεταξύ των μελών του ίδιου συνεταιρισμού στη θέση Μπίλιτζα στους Θρακομακεδόνες.

Τη διερεύνηση της υπόθεσης έχουμε αναλάβει στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων που μας παρέχει ο Ν. 3094/2003 (ΦΕΚ 10/Α' 22-01-2003) και, σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 4 του προαναφερόμενου νόμου, «ο Συνήγορος του Πολίτη μπορεί να ζητά από τις δημόσιες υπηρεσίες κάθε πληροφορία, έγγραφο ή άλλο αποδεικτικό στοιχείο για την υπόθεση ... Όλες οι δημόσιες υπηρεσίες οφείλουν να διευκολύνουν με κάθε τρόπο την έρευνα...».

Σε ό,τι αφορά το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, η διάταξη του άρθρου 29 του ΓΟΚ του έτους 1985 προβλέπει, στην παρ. 1 και 2 εδάφιο α, τα της δομήσεως των οικοδομικών τετραγώνων, τα οποία θεωρούνται κατά πλάσμα δικαίου ως οικοδομικά τετράγωνα, που ευρίσκονται στα ακραία σημεία ενός ρυμοτομικού σχεδίου, περικλείονται από οικοδομικές γραμμές με ή χωρίς πρασιά χωρίς να περιβάλλονται από όλες τις πλευρές από κοινόχρηστους χώρους. Στη δε παρ. 2 του ίδιου άρθρου προβλέπει τα της δομήσεως των οικοδομικών τετραγώνων, τα οποία, επίσης, κατά πλάσμα δικαίου θεωρούνται ως ευρισκόμενα εντός σχεδίου, τα οποία όμως βρίσκονται απέναντι από τα ακραία όρια ενός ρυμοτομικού σχεδίου, περιπτώσεις γνωστές στην πολεοδομική πρακτική ως «ανοιχτά οικοδομικά τετράγωνα» (βλ. σχετικά την τροποποίηση του άρθρου 29 του ΓΟΚ 1985 με το άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Ν.2831/2000).

Συνάγεται, ως εκ τούτου, ότι οι διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 29 του ΓΟΚ, αφορούν στα ακραία οικοδομικά τετράγωνα που περιβάλλονται σε όλες τους τις πλευρές από οικοδομικές γραμμές όχι όμως και από αντίστοιχους κοινόχρηστους χώρους, ενώ τα ανοιχτά οικοδομικά τετράγωνα είναι αυτά που καθορίζονται με ανοιχτή οικοδομική γραμμή και υπάγονται στις διατάξεις της παρ.2 του ίδιου άρθρου (βλ. το υπ' αριθμ. πρωτ. ΔΤΕ/α/23665/740/14-06-2007 έγγραφο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ προς τη Γενική Διεύθυνση Αναπτυξιακής Πολιτικής της ΝΑ Ανατολικής Αττικής).

Ειδικότερα, από τα στοιχεία της σχετικής αναφοράς, προκύπτει ότι από το 1952, έτος έγκρισης του Βασιλικού Διατάγματος για την έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου του Συνεταιρισμού Στεγάσεως Μακεδόνων και Θρακών στη θέση Μπίλιτζα Πάρνηθος Αττικής, έως τις αρχές του 2006 εκδίδονταν άδειες ανέγερσης για τα εντός ρυμοτομικού σχεδίου ευρισκόμενα οικόπεδα, ενώ από το έτος 2006 και μετά, η αρμόδια πολεοδομική αρχή Αχαρνών, επικαλούμενη την υπ' αριθμ. 173/2003 γνωμοδότηση του ΝΣΚ, προχώρησε σε ένα πιο περιοριστικό πλαίσιο ως προς την περαιτέρω έκδοση οικοδομικών αδειών. Ωστόσο, διαπιστώνεται ότι το Πολεοδομικό Γραφείο Αχαρνών από το έτος 2006 και μετά επικαλείτο τη γνωμοδότηση 173/2003 της Ολομέλειας του ΝΣΚ, και για τα ακίνητα της παρ. 1 του άρθρου 29, ενώ η γνωμοδότηση αφορά μόνο τα ακίνητα που εμπίπτουν στις παρ. 2 του άρθρου 29 του ΓΟΚ.

Το ΝΣΚ διευκρινίζει στην υπ' αριθμ. 173/2003 γνωμοδότηση ότι ακόμα και μετά την τροποποίηση του άρθρου 29 παρ. 2 του ΓΟΚ με το άρθρο 24 παρ. 2 του Ν. 2831/2000 « ... για τα παραπάνω οικόπεδα τα οποία θεωρούνται ότι ευρίσκονται εντός του σχεδίου έχουν εφαρμογή όλες οι πολεοδομικές διατάξεις που εφαρμόζονται για τις εντός σχεδίου περιοχές...», δεν είναι νομικώς δυνατή η πλήρης εξομοίωση των εκτός σχεδίου συγκεκριμένων γηπέδων με τα εντός σχεδίου τοιαύτα, εάν προηγουμένως δεν ληφθούν υπόψη και δεν εφαρμοστούν από τη διοίκηση οι προστατευτικές του Συντάγματος και ειδικών σε εκτέλεση αυτού νόμων διατάξεις, εν προκειμένω διατάξεις ως προς την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων βάσει του άρθρου 24 του Συντάγματος. (βλ. γνωμοδότηση 173/2003).

Συνεπώς, βάσει των ανωτέρω δεδομένων, τα κείμενα εκτός σχεδίου πόλεως ακίνητα δεν εξομοιώνονται πλήρως, ως προς το νομικό καθεστώς που τα διέπει, με τα ακίνητα που ευρίσκονται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, καθώς απαραίτητη προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικής άδειας στα οικόπεδα του άρθρου 29 παρ.2, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 24 παρ. 2 του Ν.2831/2000, αποτελεί η προηγούμενη έγκριση από το οικείο Δασαρχείο (βλ. υπ' αριθμ. 1 σχετικό).

Από τα παραπάνω συνάγεται ότι τα ακίνητα που εμπίπτουν στη παρ. 1 του άρθρου 29, και αφορούν τα ακραία οικοδομικά τετράγωνα, υπάγονται στις ρυθμίσεις των εντός σχεδίου ακινήτων και συνεπώς δεν αφορούν τους

περιορισμούς που θέτει η υπ' αριθμ. 173/2003 γνωμοδότηση σχετικά με την προηγούμενη έγκριση από το οικείο Δασαρχείο.

Εξάλλου, από τη πρόσφατη νομολογία, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 2580/2008 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, τα υπαγόμενα στις ρυθμίσεις της παρ.1 του άρθρου 29 είναι *«οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού σχεδίου, αλλά πάντως εντός αυτού και τα οποία αντιμετωπίζονται ως τέτοια, δηλαδή ως οικοδομικά τετράγωνα του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου με συνέπεια να μην υφίσταται για αυτά πεδίο εφαρμογής της προστατευτικής περί δασών και δασικών εκτάσεων νομοθεσίας»*, όπως σε αυτά της παρ. 2 του άρθρου 29. Έτσι, σε συνέχεια της υπ' αριθμ. 2580/2008 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, κρίθηκε ότι το Ο.Τ. 110 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Θρακομακεδόνων υπάγεται στις ρυθμίσεις της παρ. 1 του άρθρου 29 του ΓΟΚ του έτους 1985 και όχι στις ρυθμίσεις του άρθρου 29 παρ. 2 του ΓΟΚ, ώστε να εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της δασικής νομοθεσίας. Κατόπιν τούτου, στην εν λόγω δικαστική απόφαση γίνεται ανάκληση της διακοπής οικοδομικών εργασιών (βλ. υπ' αριθμ. 5 σχετικό).

Η σχετική νομολογία που αφορά τις ρυθμίσεις των διατάξεων της παρ.1 και παρ. 2 του άρθρου 29, παρουσιάζει και ορισμένες αντιφάσεις ως προς το σκεπτικό συγκεκριμένων αποφάσεων. Κατά την υπ' αριθμ. 1638/2008 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών γίνεται δεκτό ότι το Ο.Τ. 5 του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Θρακομακεδόνων δεν εμπίπτει στην έννοια του οικοδομικού τετραγώνου που δομείται κατά τους κανόνες της εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου δόμησης, αλλά στην έννοια της εκτός σχεδίου δόμησης έκτασης κατά τους όρους του άρθρου 29 παρ. 2 ΓΟΚ του 1985, δηλαδή ανοιχτό οικοδομικό τετράγωνο (βλ. υπ' αριθμ. 4 σχετικό).

Αντιθέτως, από την υπ' αριθμ. 1790/2008 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών προκύπτει ότι το Ο.Τ. 5 δεν βρίσκεται απέναντι από τα ακραία όρια του ρυμοτομικού σχεδίου ώστε να ανακύψει ζήτημα εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 29 παρ. 2 του ΓΟΚ κατά το περιεχόμενο της γνωμοδότησης του ΝΣΚ 173/2003, οπότε θα ήταν αναγκαία η βεβαίωση του Δασαρχείου ότι η επίμαχη έκταση δεν είναι δασική (βλ. υπ' αριθμ. 4 σχετικό).

Εν όψει των ανωτέρω δεδομένων, λαμβάνοντας υπόψη ότι στην περιοχή των Θρακομακεδόνων έχουν εκδοθεί αντιφατικές δικαστικές αποφάσεις, οι οποίες δεν συμβάλλουν στην επίλυση των ζητημάτων που προκύπτουν ως προς τη δυνατότητα έκδοσης οικοδομικών αδειών για τα ακίνητα που βρίσκονται στην εν λόγω περιοχή, παρακαλούμε να επιληφθείτε του θέματος, να μεριμνήσετε, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων σας, ώστε να υπάρξει οριστική νομική ρύθμιση του καθεστώτος των ακραίων οικοδομικών τετραγώνων της παρ.1 του άρθρου 29 του ΓΟΚ στη θέση «Μπιλίτζα Πάρνηθος» στους Θρακομακεδόνες Αττικής και να μας ενημερώσετε σχετικά.

Το Πολεοδομικό Γραφείο Αχαρνών παρακαλείται να επιληφθεί της υπόθεσης και να μας γνωρίσει για ποιο λόγο αρνείται την έκδοση οικοδομικών αδειών για ακίνητα που εμπίπτουν στην έννοια του άρθρου 29 παρ.1 και τα οποία λογίζονται κατά πλάσμα δικαίου εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και για ποιο λόγο εφαρμόζεται και σε αυτά η υπ' αριθμ. 173 γνωμοδότηση του ΝΣΚ, η οποία, όμως, αφορά μόνο τα ανοιχτά οικοδομικά τετράγωνα της παρ.2 του άρθρου 29 του ΓΟΚ (βλ. υπ' αριθμ. 6 σχετικό).

Αναμένουμε την απάντησή σας εντός ευλόγου χρόνου από την λήψη της παρούσας επιστολής και σας ευχαριστούμε εκ των προτέρων για τη συνεργασία.

Με τιμή

Ιωάννης Π. Σαγιάς
Βοηθός Συνήγορος του Πολίτη

Κοινοποίηση
