



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Γ Γ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Δ/ση Πολεοδ. Σχεδ/σμού & Τράπεζας Γης

Τμήμα Πολεοδ/κών Μελετών & Ρυθμίσεων

Ταχ. Δ/ση: Αμαλιάδος 17

Ταχ. Κωδ.: 115 23 Αθήνα

Πληροφορίες: Γ. Σπηλιοπούλου

Τηλ.: 213-15.15.384

Fax: 210-64.52.606

E-mail: g.spiliopoulou@prv.ypeka.gr

Web: www.ypeka.gr

Αθήνα, 22 - 9 - 2015

Αρ.Πρ.: 29928

Προς: Δήμο Πυλαίας – Χορτιάτη
Δ/ση Πολεοδομίας
Τμήμα έκδοσης οικ. Αδειών
Κ. Παλαιολόγου 1 – Πυλαία
55535

Κοιν: Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας
Δ/ση Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχ/σμού
Βασ. Ηρακλείου 12 54625, Θεσσαλονίκη

ΘΕΜΑ: Σχετικά με την εφαρμογή της παρ. 16 του άρθρου 32 του ΝΟΚ (όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 3 του ν. 4315/14)

Σχετ: (α) Το με αρ. πρ. 22467/22.6.15 έγγραφό σας (ΥΠΑΠΕΝ 29928/6.7.15)

Με το ανωτέρω έγγραφό σας εκφέρετε την άποψη ότι στις περιπτώσεις έγκρισης σχεδίων με ιδιωτική επίσπευση, η μη δυνατότητα άρσης απαλλοτρίωσης στους κοινόχρηστους/κοινοφελείς χώρους οι οποίοι χαρακτηρίστηκαν ως τέτοιοι με την αρχική έγκριση του σχεδίου (παρ. 16 του άρθρου 32), εφαρμόζεται και στους κοινόχρηστους/κοινοφελείς χώρους των σχεδίων αυτών που προήλθαν από μεταγενέστερη τροποποίηση των σχεδίων - με την οποία επήλθε ουσιαστικά αντικατάσταση των αρχικών ΚΧ/ΚΦ με οικοδομήσιμους χώρους του σχεδίου με ταυτόχρονο χαρακτηρισμό αρχικώς οικοδομήσιμων χώρων με ΚΧ/ΚΦ. Επομένως αναφέρεστε στην περίπτωση των ΚΧ/ΚΦ των σχεδίων οι οποίοι δεν προέρχονται από την αρχική έγκριση αλλά από μεταγενέστερη τροποποίηση τη στιγμή που οι αρχικοί ΚΧ/ΚΦ έχουν καταστεί οικοδομήσιμοι.

Καταρχάς σημειώνουμε ότι η ανωτέρω διάταξη του νόμου αναφέρεται ρητώς στους κοινόχρηστους ή κοινοφελείς χώρους που καθορίστηκαν εκ της αρχικής έγκρισης των σχεδίων αυτών, ενώ δεν γίνεται καμία αναφορά στους ΚΧ/ΚΦ που έχουν προκύψει από μεταγενέστερη τροποποίηση του σχεδίου. Συνεπώς θεωρούμε ότι οι περιπτώσεις που αναφέρεστε (ΚΧ/ΚΦ από μεταγενέστερη τροποποίηση του σχεδίου) δεν καλύπτονται από τη συγκεκριμένη διάταξη του νόμου (παρ. 16).

Περαιτέρω όμως επισημαίνουμε τα εξής:

Σύμφωνα με τις γενικές – ισχύουσες διατάξεις περί άρσεων απαλλοτρίωσης, η αρμόδια Υπηρεσία εξετάζει κάθε φορά που της υποβάλλεται αίτημα άρσης, τα πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και ιδιοκτησιακά δεδομένα του εν λόγω ακινήτου. Πιο συγκεκριμένα και όπως έχει παγίως κριθεί από το ΣτΕ, η Διοίκηση οφείλει να εξετάζει το πολεοδομικό, περιβαλλοντικό αλλά παρεμπιπτόντως και το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου

συνεκτιμώντας όλα τα απαραίτητα στοιχεία και με βάση πάντα τα κριτήρια που απορρέουν από το άρθρο 24 του Συντάγματος. Επιπλέον, όπως γνωρίζετε, τα ακίνητα που έχουν καταστεί κοινόχρηστα πράγματα βάσει των διατάξεων του ΝΔ 690/48, δεν μπορούν να καταστούν οικοδομήσιμα καθόσον με την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου που τα χαρακτηρίζει κοινόχρηστα (είτε την αρχική είτε με μεταγενέστερη τροποποίηση λόγω αντικατάστασης των χώρων), αυτά έχουν περιέλθει σε κοινή χρήση καθόσον, ουσιαστικά οι χώροι αυτοί αποτελούν την απαραίτητη εισφορά σε ΚΧ προκειμένου οι επισπεύδοντες να καταστήσουν τις ιδιοκτησίες τους εντός σχεδίου πόλης.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να τονίσουμε ότι εφόσον έχει επέλθει τροποποίηση του αρχικώς εγκριθέντος ρυμοτομικού σχεδίου, θα πρέπει να εξετάζονται οι συνθήκες που οδήγησαν στον χαρακτηρισμό των αρχικώς κοινόχρηστων – κοινωφελών σε οικοδομήσιμους και τον χαρακτηρισμό αρχικώς οικοδομήσιμων σε ΚΧ – ΚΦ. Για παράδειγμα είναι δυνατόν η αντικατάσταση των χώρων αυτών να έγινε προκειμένου να υπάρξει διόρθωση του σχεδίου για κάποιους λόγους (όπως επειδή οι αρχικοί χώροι περιελάμβαναν ιδιοκτησίες τρίτων και επομένως η τροποποίηση έγινε για να αποδώσει στους τρίτους την ιδιοκτησία τους και να εξασφαλίσει ΚΧ/ΚΦ εντός της ιδιοκτησίας του επισπεύδοντα ή επειδή οι αρχικοί ΚΧ-ΚΦ χώροι είχαν οικοδομηθεί κτλ). Μπορεί ακόμα, ο μετέπειτα χαρακτηρισμός ΚΧ – ΚΦ να προήλθε από την αναγκαιότητα χαρακτηρισμού επιπλέον χώρων ως ΚΧ – ΚΦ προκειμένου να καλυφθούν ανάγκες που δεν είχαν προβλεφθεί από το αρχικό σχέδιο.

Μετά τα παραπάνω και συνοψίζοντας, θεωρούμε ότι στις περιπτώσεις που, οι ΚΧ-ΚΦ σχεδίων που εγκρίθηκαν με ιδιωτική επίσπευση, προέρχονται από μεταγενέστερη τροποποίηση των σχεδίων αυτών και όχι εκ της αρχικής τους έγκρισης, δεν τυγχάνει εφαρμογής η παρ. 16 του άρθρου 32 του ΝΟΚ αλλά θα πρέπει κάθε φορά, η αρμόδια Υπηρεσία που εξετάζει το αίτημα άρσης απαλλοτρίωσης, να συνεκτιμά όλα τα απαραίτητα στοιχεία και να εκφέρει ειδικώς αιτιολογημένη κρίση κατά πόσον ο εξεταζόμενος χώρος αποτελεί κοινόχρηστο πράγμα βάσει των διατάξεων του ΝΔ 690/48. Σε κάθε περίπτωση, τονίζουμε ότι η οριστική κρίση του κατά πόσον ένας ΚΧ-ΚΦ χώρος σε σχέδιο πόλης που έχει εγκριθεί με ιδιωτική επίσπευση, αποτελεί πράγμα κοινής χρήσης (με την έννοια των άρθρων 966-967-968 του Αστικού κώδικα) γίνεται από το αρμόδιο δικαστήριο και όχι από τις Υπηρεσίες που εξετάζουν θέματα άρσεων απαλλοτρίωσης.

Εσωτερική Διανομή

- ΔΠΣ&ΤΓ
- Δ/ντή ΔΠΣ&ΤΓ
- Τμήμα Β΄
- Γεωργία Σπηλιοπούλου
- ιστοσελίδα ΥΠΑΠΕΝ

Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

Θ. ΨΥΧΟΓΙΟΣ