



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ  
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ  
**ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ**  
**ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Θεσσαλονίκη 1-3-2010  
Αριθ.Πρωτ.177

Προς:  
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου  
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Απαγόρευση παραχώρησης σε κοινή χρήση λωρίδων γης.  
Σχετικό: Το με αριθμ.πρωτ.3678/28-1-2010 έγγραφο του Υπουργείου  
Περιβάλλοντος, Ενέργειας & Κλιματικής Αλλαγής.*

Σας αποστέλλουμε προς γνώση σας, το άνω σχετικό έγγραφο του ΥΠΕΚΑ, που αφορά το θέμα που σας είχε γνωστοποιηθεί με την με αριθμ.πρωτ.769/22-7-2008 εγκύκλιό μας.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρυσάλα-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου

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. Βοϊβόνδας  
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 παρεχομένης 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 ορθολογικό, 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 ιδιοκτησίες 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 Υποδομών, 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 αναγκαίο 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** κοινοχρήστου 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. ΜΠΙΡΜΠΙΛΗ

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

Ε.Δ  
ΔΠΣ  
Δ/ντή ΔΠΣ  
Τμήματα Α,Β,Γ, Δ