

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Κοινοποίηση απόφασης υπ' αριθμ.1828/2008 του ΣτΕ
σχετικά με απαγόρευση κατάρτισης συμβολαιογρα-
φικών πράξεων παραχώρησης σε κοινή χρήση λωρίδων
οικοπέδων σε εντός σχεδίου οικισμούς κάτω των 2.000
κατοίκων

Συναδέλφои,

Με τις διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του αρθρ. 6 του από 24/4-3/5/1985 Π.Δ/τος «Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους...», όπως ισχύουν, ορίζονται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία παραχώρησης από ιδιώτες με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία κοινοποιείται προς αυτόν (Ο.Τ.Α.), εδαφικών λωρίδων και θέσεως αυτών σε κοινή χρήση, προκειμένου να καταστούν οικοδομήσιμα, οικόπεδα που βρίσκονται εντός οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους και δεν έχουν πρόσοψη σε κοινόχρηστο χώρο.

Με την υπ' αριθμόν 1828/2008 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε ότι, οι ανωτέρω διατάξεις είναι ανίσχυρες, διότι είναι εκτός των ορίων της παρεχόμενης από το άρθρο 42 παρ. 5 του Ν.1337/1983 εξουσιοδότησης και αντίθετες προς τις διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος.

Επομένως, μετά την έκδοση την παραπάνω απόφασης του ΣτΕ δεν επιτρέπεται, κατ'εφαρμογή των άνω διατάξεων, η σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης παραχώρησης και θέσης σε κοινή χρήση εδαφικής λωρίδας οικοπέδων κειμένων εντός οικισμού με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους και στερουμένων προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο, προκειμένου τα οικόπεδα αυτά να καταστούν οικοδομήσιμα.

Συνημμένα αποστέλλεται, προς πληρέστερη ενημέρωσή σας, απόσπασμα της υπ' αριθμόν 1828/2008 απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος
Ιωάννα Χρουνσαλά-Μπιλίση

Η Γεν. Γραμματέας
Πολυξένη Παρατήρα

**Υπ' αρ. 1828/2008 απόφαση του Σ.τ.Ε.
(Απόσπασμα)**

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, απαγορεύθηκε, 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 δομήσεως, καθώς 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 οριζομένων 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 δόμησης 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 εμπίπτουν 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 τόση, 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 διαμόρφωση 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 τόση, 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 κοινοχρήστου 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 κοινοχρήστου 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 του 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 γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού, είναι δυνατόν να ορίζεται για την εφαρμογή των προηγούμενων παραγράφων 1 και 2, πλάτος κοινόχρηστου 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 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 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 τμήματος 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 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 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.