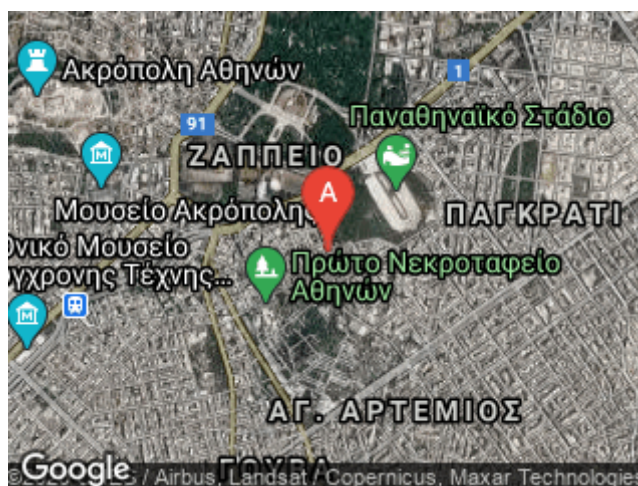
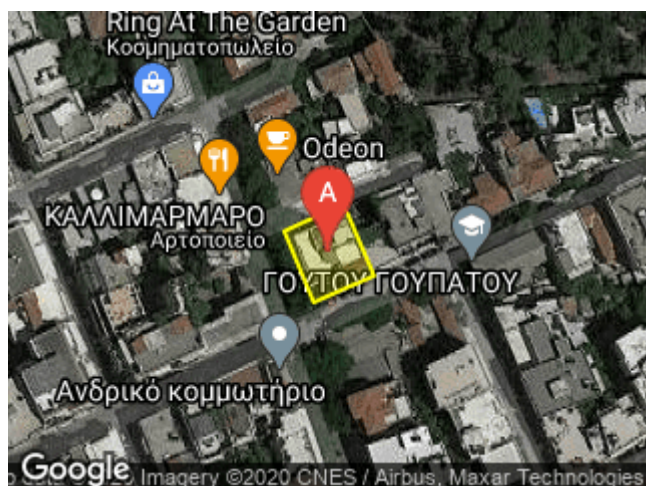


## Υπόμνημα χωρικών, πολεοδομικών κλπ. πληροφοριών



### Στοιχεία υπομνήματος

<b>Άδεια:</b>	Άδειες Σύνθετης Πληροφόρησης (Πολεοδομική - Αντικειμενικές - Ιστορική - Νομοθεσία)	<b>Όνομα:</b>	info@e-poleodoma.com
<b>Ημ. Καταχώρησης:</b>	6/10/2020 12:00:00 ημ		

### Γεωγραφική θέση και στοιχεία ακινήτου

<b>Γεωγρ. Μήκος (λ°):</b>	23,7382779027	<b>Γεωγρ. Πλάτος (φ°):</b>	37,9664452355
<b>Γεωγρ. Μήκος (ΕΓΣΑ '87):</b>	476862,095343827	<b>Γεωγρ. Πλάτος (ΕΓΣΑ '87):</b>	4201836,79641282
<b>Πνακίδα ΓΥΣ (κλιμ. 1:5000):</b>	64553	<b>Πλησιέστ. Τριγ. Σημείο:</b>	ΑΡΔΗΤΤΟΣ
<b>Κλάση Τριγ. Σημείου:</b>	iv	<b>Ύψος Τριγ. Σημείου:</b>	132,723
<b>Περίμετρος (μ.):</b>	0	<b>Εμβαδό (τμ.):</b>	0

### Διοικητική Ταυτότητα

<b>Νομός:</b>	Ν. ΑΘΗΝΩΝ	<b>Δήμος:</b>	Δ. ΑΘΗΝΑΙΩΝ
<b>Δημοτική Ενότητα:</b>	Δ. ΑΘΗΝΑΙΩΝ	<b>Δημοτική Κοινότητα:</b>	Τ.Δ.Αθηναίων

Σημαντική αναφορά: Επιβεβαιώστε με προσοχή τις παραπάνω πληροφορίες με τα επίσημα έγγραφα (ΦΕΚ & Χάρτες)

## Διοικητική Ταυτότητα

<b>Πολεοδομική Ενότητα:</b> Π.Ε. ΜΕΤΣ	<b>Όνομα Οικισμού:</b> ΑΘΗΝΑΙ
<b>Αρ. Οικοδ. Τετραγ. (Ο.Τ):</b> 53036	<b>Διεύθυνση:</b> Τριβωνιανού 67, Αθήνα 116 36, Ελλάδα

## Παραδοσιακός Οικισμός

<b>Χαρακτηρισμός:</b> ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΣ	<b>Τομέας:</b> Τμήμα ΜΕΤΣ
<b>Υψόμετρο:</b> 70,0	<b>Πληθ. Απογρ. 1991:</b> 772072,0
<b>Πληθ. Απογρ. 2001:</b> 745514,0	<b>Πληθ. Απογρ. 2011:</b> 0,0
<b>Τίτλος Ρύθμισης:</b> ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΩΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΩΝ ΑΘΗΝΩΝ (ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ)	<b>ΦΕΚ:</b> 0567/Δ/1979
<b>Συνοπτική Ιστορικότητα:</b> 1075/Δ/1993	

## Χρήσεις Γης

### Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.)

<b>Γεν. Πολεοδ. Σχέδιο:</b> ΓΠΣ ΑΘΗΝΩΝ	<b>ΦΕΚ Έγκρ. ή Τροπ/σης:</b> 0090/ΑΑΠ/2010
<b>Συνοπτική Ιστορικότητα:</b> 80/88,729/90,538/96,1057/96,1063/Δ/2004, 730/04,1063/04,19/07,103/07	

### Πολεοδομικές Ενότητες

<b>Όνομα Πολεοδ. Ενότητας:</b> Π.Ε. ΜΕΤΣ	<b>Μέσος Συντ. Δόμησης:</b> 2,4
<b>Μέση Πυκν. Πληθυσμού:</b> 170,0	

### Χρήσεις Γης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.)

<b>Ζώνη Χρήσης Γης Γ.Π.Σ.:</b> ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΓΕΝΙΚΗ	
------------------------------------------------	--

### Χρήσεις Γης Ρυμοτομικού Σχεδίου/Πολεοδομικών Μελετών

<b>Ζώνη Χρήσης Γης Ρ.Σ/Π.Μ.:</b> Πολεοδομικό Κέντρο	<b>Τίτλος Ρύθμισης:</b> Καθορισμός χρήσεων γης στη περιοχή του ΜΕΤΣ του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής)
<b>ΦΕΚ Ρ.Σ/Π.Μ.Α.:</b> 1150/Δ/1993-09-16	

## Όροι Δόμησης

### Αρτιότητα Οικοπέδων

<b>Εμβαδό αρτιότητας (μ<sup>2</sup>):</b> 200,0	<b>Αρτιότητα (Παρέκκλιση):</b> 112,50μ <sup>2</sup> ή 56.25μ <sup>2</sup> κατά περίπτωση
<b>Ελάχιστο πρόσωπο:</b> 10,0	<b>Ελάχ.Πρόσ. (Παρέκκλιση):</b> 6.0μ. ή 4.0μ.
<b>Ελάχιστο βάθος:</b> 15,0	<b>Τίτλος Ρύθμισης:</b> Περί τροποποίησης σχεδίου Αθηνών εις 64 τοπογραφικά φύλλα
<b>ΦΕΚ Αρτιότητα:</b> 55/Α/1951-02-17	<b>Συνοπτική Ιστορικότητα:</b>

### Συντελεστής Δόμησης

<b>Τομέας:</b> ΤΟΜΕΑΣ ΙΧ	<b>Συντ. Δόμησης:</b> 1,4
<b>Τίτλος Ρύθμισης:</b> Περί καθορισμού συντελεστών δομίσεως περιοχής Αθηνών	<b>ΦΕΚ Συντ. Δόμησης:</b> 312/Δ/1978-06-27

### Συντελεστής Κάλυψης

<b>Συντ. Κάλυψης:</b> 0,7	
---------------------------	--

Σημαντική αναφορά: Επιβεβαιώστε με προσοχή τις παραπάνω πληροφορίες με τα επίσημα έγγραφα (ΦΕΚ & Χάρτες)

## Γειτνίαση με αρχαιολογικό χώρο

- Το ακίνητο γειτνιάζει με αρχαιολογικό χώρο
- 

[www.e-poleodomia.com](http://www.e-poleodomia.com)

**Σημαντική αναφορά: Επιβεβαιώστε με προσοχή τις παραπάνω πληροφορίες με τα επίσημα έγγραφα (ΦΕΚ & Χάρτες)**

www.e-poleodomia.com - e-mail: sales@e-poleodomia.com  
Λεκανίδα 8, Αγ. Δημήτριος 173-43 - Τηλ: (210)970-3329 – Κιν: (694)523-8797

## Αντικειμενικές Αξίες Ακινήτων (Α.Α.Α.)

### Ζώνες Τιμών Ακινήτων (Α.Α.Α.)

Οικισμός:	ΑΘΗΝΑΙ - 2ο ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	Όνομα Ζώνης:	ΖΩΝΗ Θ
Τύπος Ζώνης:	Κυκλική Ζώνη	Τ.Ζ. 2006:	1450,00
Τ.Ζ. 2007:	1950,00	Τ.Ζ. 2011:	1950,00
Τ.Ζ. 2015:	1600,00	Τ.Ζ. 2018:	1800,00

#### Συμβούλιο της Επικρατείας/ΣΤΕ, Απόφαση αριθμ. 556/2017

- Διαβάστε το σκεπτικό και την αιτιολόγηση της ακύρωσης της ΠΟΛ.1009/18.1.2016 για τον τρόπο, την μεθοδολογία και τα κριτήρια, που πρέπει να ακολουθούνται για τον προσδιορισμό της Αντικειμενικής Αξίας των Ακινήτων/Α.Α.Α.

### Συντελεστές Αξιοποίησης Οικοπέδων (Σ.Α.Ο.)

Όνομα Σ.Α.Ο.:	Σ.Α.Ο. XXVI	Τιμή Σ.Α.Ο.:	1.40
Όνομα Σ.Α.Ο.:	Σ.Α.Ο. XIX	Τιμή Σ.Α.Ο.:	2.10

#### Το ακίνητο εμπίπτει σε περισσότερες απο μια (1) Ζώνη Συντελεστών Αξιοποίησης Ακινήτου

- Για γωνιακά ακίνητα ισχύει μικτός Συντ. Αξιοποίησης Ακινήτου, αναλογικά με το μήκος των προσόψεων ανά τομέα Σ.Α.Ο.

#### Σημείωση σχετικά με τον Σ.Α.Ο.

- Ο Σ.Α.Ο, δεν αντιπροσωπεύει κατ' ανάγκη τον πραγματικό Συντελεστή Δόμησης

### Συντελεστές Εμπορικότητας Οικοπέδων (Σ.Ε.)

Σ.Ε. 2006:	1,10	Σ.Ε. 2007:	1,10
Σ.Ε. 2011:	1,10	Σ.Ε. 2015:	1,00
Σ.Ε. 2018:	1,00		

# Βασική Νομοθεσία, Χωρική Νομολογία & Εκκλιούμενη Νομοθεσία

## Νομολογία του Ακυρωτικού Δικαστηρίου (ΣΤΕ) και γνωμοδοτικών οργάνων (Ν.Σ.Κ. & ΣΤΠ)

<b>Φορέας:</b>	Συμβουλίου της Επικρατίας (ΣΤΕ)	<b>Κατηγορία Νομολογίας:</b>	Εννοίες & διάσταση των πράξεων του Πολεοδομικού Σχεδιασμού
<b>Θέμα Απόφασης:</b>	1. Κανονιστικό πλαίσιο χρήσεων και όρων δόμησης, 2. Θεμελίωση εμπράγματων δικαιωμάτων, 3. Παρεμπιπτόντων ελέγχος νομιμότητας	<b>Αρ. Απόφασης:</b>	2932/2016

Σχετικές Αποφάσεις: 2932/2016, 1421/2014, 4914/2013, 1737/2012, 3839/2009 Ολομ, 1988/2010, 4384/2009, 937/2008, 2077/2006- 7μ. 3661/2005, 2258/2005,

Α) <...Τα σχέδια πόλεων που εγκρίνονται κατά το ν.δ. Της 17.7-16.8.1923 (Α' 228) ή οι πολεοδομικές μελέτες που εγκρίνονται κατά τον ν. 1337/1983 (Α' 33), καθ'ο μέρος ορίζονται "...όροι δομήσεως, όπως το όριο αρτιότητας των οικοπέδων, ο συντελεστής δομήσεως και το ανώτατο ύψος των οικοδομών, κατά το μέρος τούτο έχουν κανονιστικό χαρακτήρα και, συνεπώς, είναι δυνατός ο παρεμπιπτόντων έλεγχος της νομιμότητας των ρυθμίσεων αυτών, και δη χωρίς χρονικό περιορισμό, σε περίπτωση προσβολής ενώπιον διοικητικού δικαστηρίου ατομικής διοικητικής πράξεως, η οποία ερείδεται στις σχετικές κανονιστικές διατάξεις.

Β) Ο παρεμπιπτόντων έλεγχος δύναται να είναι και αυτεπάγγελος, ως έλεγχος που αφορά το κύρος του εφαρμοστέου κανόνα δικαίου...(Αρ. Αποφ.3839/2009 Ολομ.)> Γ). <... Τα σχέδια πόλεων που εγκρίνονται κατά το ν.δ. Της 17.7-16.8.1923 (Α' 228) ή οι πολεοδομικές μελέτες που εγκρίνονται κατά τον ν. 1337/1983 (Α' 33), καθ'ο μέρος ορίζουν τους οικοδομήσιμους και τους κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους και προβλέπουν τις συναφείς ρυμοτομικού χαρακτήρα διαρρυθμίσεις, με τη χάραξη ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών, αποτελούν γενικές ατομικές πράξεις.

Από την άποψη αυτή αποτελούν το νομικό πλαίσιο για τη δημιουργία πραγματικών καταστάσεων και τη θεμελίωση εμπραγμάτων δικαιωμάτων και δεν είναι δυνατή η αμφισβήτηση του κύρους τους παρεμπιπτόντως, επ' ευκαιρία της προσβολής άλλων διοικητικών πράξεων ερειδομένων επ'αυτών, όπως οι οικοδομικές άδειες.> (Αρ. Αποφ.2932/2016) ... Δ) <... Η πράξη οριοθετήσεως ενός οικισμού αποτελεί ρύθμιση γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού, η οποία τον υπάγει στο κανονιστικό πεδίο εφαρμογής των οικείων ρυθμίσεων για την αντίστοιχη κατηγορία οικισμών...> (ΣΤΕ 3661/2005)

<b>Φορέας:</b>	Συμβουλίου της Επικρατίας (ΣΤΕ)	<b>Κατηγορία Νομολογίας:</b>	Πλαίσιο του Χωροταξικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού
<b>Θέμα Απόφασης:</b>	1. Συνταγματική επιταγή, 2. Αρμοδιότητα και υποχρέωση του κράτους, 3. Κριτήρια, 4. Κανόνες, 5. Υπόκειται σε οριακό έλεγχο ακυρωτικού δικαστή	<b>Αρ. Απόφασης:</b>	1528-2003

Σχετικές Αποφάσεις: 3661-2005, 1528/2003 Ολομ., 3478/2000, 6070/1996,

... Άρθρο 24 του Συντάγματος (όπως αναθεωρήθηκε με το Ψήφισμα της 6ης Απριλίου 2001 της Ζ' Αναθεωρητικής Β Ελλήνων), ορίζεται ότι : «1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξη του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αειφορίας. Νόμος ορίζει τα σχετικά με την προστασία των δασικών εκτάσεων ... 2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης . Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης». [ΣΤΕ 3661-2005].

Με τις διατάξεις αυτές έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία το οικιστικό, φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, από το οποίο εξαρτάται η ποιότητα ζωής και η υγεία των κατοίκων των πόλεων και των οικισμών... Με βάση ορθολογικό σχεδιασμό, απαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με τη φυσιογνωμία, τις ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες κάθε περιοχής [ΣΤΕ 3661-2005]. . ... Επομένως, ο κοινός νομοθέτης μπορεί να τροποποιεί τις ισχύουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις, εφόσον η εισαγόμενη νέα ρύθμιση αποσκοπεί στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων. ...Η τήρηση της συνταγματικής αυτής επιταγής υπόκειται στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή,... (πρβλ. ΣΤΕ Ολομ. 1528/2003, 3478/2000, 6070/1996 κ.ά.).

Ειδικότερα, κατά τον καθορισμό ή την τροποποίηση χρήσεων γης, οι οποίες αποτελούν ουσιώδες στοιχείο της κατά το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος επιβαλλόμενης, κατά τα ανωτέρω, ορθολογικής χωροταξίας και πολεοδομίας και καθορίζουν την πολεοδομική φυσιογνωμία κάθε οικισμού,... Να επιτελούν την κύρια λειτουργία τους (οικισμός πρώτης κατοικίας, παραθεριστικός κ.λπ.), χωρίς να επιρρίπτουν σε άλλους οικισμούς τα βάρη που αυτή η λειτουργία συνεπάγεται.

Τέλος, λόγω αναγόμενοι στην υφιστάμενη πραγματική κατάσταση και στην εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων λαμβάνονται υπόψη μόνον επιβοηθητικός... και ορίζει, μεταξύ άλλων, ότι «οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης», δεσμεύει όλα τα κρατικά όργανα, συμπεριλαμβανομένου του κοινού νομοθέτη. [ΣΤΕ 3397/2003]

<b>Φορέας:</b>	Συμβουλίου της Επικρατίας (ΣΤΕ)	<b>Κατηγορία Νομολογίας:</b>	Χρήσεις Γης Σχεδίων Πόλεων και Οικισμών
<b>Θέμα Απόφασης:</b>	ΓΠΣ: Υπερκείμενο πλαίσιο. Υποχρεωτική εναρμόνιση των χρήσεων Π.Μ ή Π.Μ.Α με αυτές του ΓΠΣ. Απαγόρευση ανάμειξης - νόθευσης των χρήσεων γης	<b>Αρ. Απόφασης:</b>	511/2003

Σχετικές Αποφάσεις: 1633/2001, 3720/2005 Τμ. Ε', 1568/2005, 384/2002, 3756/2000, 554/2000, 1027/1999

**Σημαντική αναφορά: Επιβεβαιώστε με προσοχή τις παραπάνω πληροφορίες με τα επίσημα έγγραφα (ΦΕΚ & Χάρτες)**

## Νομολογία του Ακυρωτικού Δικαστηρίου (ΣΤΕ) και γνωμοδοτικών οργάνων (Ν.Σ.Κ. & ΣΤΠ)

«...□ η Διοίκηση οφείλει να επιλέγει για κάθε περιοχή μία κατηγορία χρήσεων με το περιεχόμενο, το οποίο ορίζεται στις διατάξεις του διατάγματος αυτού, και με τη δυνατότητα να αποκλείει ορισμένες από τις επιτρεπόμενες χρήσεις, εφόσον δεν παραβλάπεται η πολεοδομική λειτουργία της οικείας κατηγορίας. ... [ΣΤΕ. 123/2007 Ολομ]»

«... 1. Η αναθεώρηση των χρήσεων, πρέπει να κινείται εντός των πλαισίων του Γ.Π.Σ., το οποίο αποτελεί την βασική πρόταση οργανώσεως των πολεοδομικών ενότητων... 2) Δεν επιτρέπεται δε το διάταγμα αναθεώρησης των χρήσεων, να αποκλίνει από τυχόν σαφείς κατευθύνσεις και δεσμεύσεις του Γ.Π.Σ., παρά μόνον στην ειδικώς ρυθμιζόμενη από τον νόμο (άρθρο 44 παρ. 1 τελευταίο εδάφιο Κ.Β.Π.Ν.) περίπτωση, ...

3) Αν δε η Διοίκηση, ... Διαπιστώσει αιτιολογημένα ότι οι προβλέψεις του Γ.Π.Σ. Αφίστανται, πλέον, της δημιουργηθείσας πραγματικής καταστάσεως, δεν μπορεί, παραβιάζουσα ευθέως τις προβλέψεις αυτές, στις οποίες είναι υποτελές το κατά το δεύτερο στάδιο της διαδικασίας πολεοδομώσεως εκδιδόμενο ως άνω διάταγμα, να προβεί στην θέσπιση αντιθέτου περιεχομένου ρυθμίσεων, αλλά οφείλει προηγουμένως, τηρώντας τις νόμιμες διαδικασίες, να προβεί σε αναθεώρηση του Γ.Π.Σ.

4) Η ανάμειξη των χρήσεων της αμιγούς κατοικίας με χρήσεις γενικής κατοικίας, όπως η χρήση γραφείων,..., δεν είναι νόμιμη, διότι, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, η διενεργούσα τον πολεοδομικό σχεδιασμό διοίκηση δεν είναι ελεύθερη να αναμειγνύει τις χρήσεις, νοθεύουσα τις ορισθείσες με το από 23.2.1987 π.δ/γμα κατηγορίες χρήσεων (ΦΕΚ 166/Δ/1987).

5) Οικόπεδα σε διαφορετικά ή στα ίδια Ο.Τ. ... Που έχουν πρόσωπο στις οδούς ..., και χρήση αμιγούς κατοικίας για τα υπόλοιπα οικόπεδα των ιδίων Ο.Τ., η διαφοροποίηση δε αυτή δεν αντίκειται στην αρχή της ισότητας διότι τα εν λόγω ακίνητα που έχουν πρόσωπο σε διαφορετικές οδούς δεν τελούν υπό τις αυτές συνθήκες ΣΤΕ 511/2003 >>«... η Διοίκηση ηδύνάτο να μεταβάλει την κατηγορία χρήσεων της περιοχής και να ορίσει ότι ... Δεν ηδύνάτο, όμως, να αναμείξει τις χρήσεις της αμιγούς προς εκείνη της γενικής κατοικίας, με την προσθήκη στην κατηγορία της αμιγούς κατοικίας ωρισμένων χρήσεων από την κατηγορία της γενικής κατοικίας. ΣΤΕ 3756-2000 Τμ. Ε' >

«... Ότι κατά την έννοια των αναγραφόμενων στην τέταρτη σκέψη διατάξεων των παρ. 8 και 9 του άρθρου 4 του ν. 2508/1997 και του άρθρου 28 του ν. 2545/1997, σε περιοχές οι οποίες καλύπτονται από ΓΠΣ που έχουν εγκριθεί μέχρι και 13.6.1997, επιτρέπεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση κτιρίων των οποίων η χρήση δεν συμβιβάζεται με εκείνη που προβλέπεται από το ΓΠΣ για τη συγκεκριμένη θέση, μόνο αν η χρήση αυτή περιέχεται σε διατάξεις του ΓΠΣ που χρειάζεται περαιτέρω εξειδίκευση. [ ΣΤΕ 4047/1999]»

**Φορέας:** Συμβουλίου της Επικρατίας (ΣΤΕ) **Κατηγορία Νομολογίας:** Έγκριση Πολεοδομικών Μελετών- Έλεγχος Αρμοδιότητας.

**Θέμα Απόφασης:** **Αρ. Απόφασης:** 4763-2014

Σχετικές Αποφάσεις: 3661-2005, ΣΤΕ 3663-2005 Ολομ.

'' ... η άρνηση της Διοικήσεως να προβεί στις ενέργειες αυτές συνιστά παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας, πρέπει δε να γίνει δεκτή η κρινόμενη αίτηση και να ακυρωθούν η άρνηση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής να ανακαλέσει την ... υπουργική απόφαση, με την οποία εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη τμήματος της πολεοδομικής ενότητας ... του Δήμου ... στην περιοχή «...», καθώς και η ... απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, με την οποία κυρώθηκε η ... πράξη εφαρμογής στην περιοχή «...».

**Φορέας:** Συμβουλίου της Επικρατίας (ΣΤΕ) **Κατηγορία Νομολογίας:** Αρμοδιότητα έγκρισης ή τροπ/σης πολεοδ.σχεδίων, Οριοθ/σης Οικισμών κλπ

**Θέμα Απόφασης:** Α. Αμιγώς κανονιστικές πράξεις (Όροι δομήσεως και χρήσεων), Β) Μικτού χαρακτήρα (έγκριση ή τροπ/ση σχεδίου με ταυτόχρονο καθορισμό όρων δομήσεως) **Αρ. Απόφασης:** 511/2003

Σχετικές Αποφάσεις: 56 & 57/2017 Ε' 3661/2005 Ολομ 1633/2001, 3756/2000, 3661/2005 Ολομ

« ... η έγκριση και τροποποίηση των πολεοδομικών σχεδίων, οποιασδήποτε κλίμακας, και η θέσπιση με ρυθμίσεις κανονιστικού χαρακτήρα πάσης φύσεως όρων δομήσεως, δεν μπορεί να θεωρηθεί ούτε ειδικότερο θέμα, κατά την έννοια του άρθρου 43 παρ. 2 του Συντάγματος, αλλά ούτε και θέμα τοπικού ενδιαφέροντος ή τεχνικού ή λεπτομερειακού χαρακτήρα. Συνεπώς, οι ρυθμίσεις αυτές μπορεί να γίνονται μόνον με την έκδοση προεδρικού διατάγματος.

Ο κανόνας, εξ άλλου, αυτός αφορά τόσο τις αμιγώς κανονιστικές πράξεις (π.χ. Όροι δομήσεως και χρήσεων) και τις πράξεις μικτού χαρακτήρα (π.χ. Έγκριση ή τροποποίηση σχεδίου πόλεως με ταυτόχρονο καθορισμό όρων δομήσεως), όσο και τις ατομικές πράξεις (π.χ. Απλή τροποποίηση σχεδίου πόλεως χωρίς ταυτόχρονο καθορισμό όρων δομήσεως), διότι, κατά το Σύνταγμα, ο πολεοδομικός σχεδιασμός, λόγω του μεγάλου βαθμού της εσωτερικής συνοχής του, συνδέει αρρήκτως τις κατηγορίες αυτές πράξεων.

Οι αρμοδιότητες, όμως, εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων και οι συναφείς εκτελεστικές αρμοδιότητες επιτρεπώς ανατίθενται σε άλλα, πλην του Προέδρου της Δημοκρατίας, όργανα, προς την αρμοδιότητα δε εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων εξομοιώνεται, από την άποψη αυτή, και η όλως εντοπισμένη τροποποίησή τους, που μπορεί ομοίως να επιχειρείται, κατ' αρχήν, με πράξη διάφορη του διατάγματος, δεδομένου ότι η τροποποίηση αυτή δεν εμπεριέχει γενικό πολεοδομικό σχεδιασμό, αλλά διενεργείται εντός του πλαισίου ευρύτερου σχεδιασμού, που έχει ήδη χωρήσει από τα προς τούτο αρμόδια, κατά το Σύνταγμα και τον νόμο, όργανα.

Συνεπώς, οι ως άνω διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 2831/2000, όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 10 παρ. 1 του ν. 3044/2002, με τις οποίες ανατίθεται σε άλλα, πλην του Προέδρου της Δημοκρατίας, όργανα της Διοικήσεως η έγκριση και τροποποίηση των πολεοδομικών σχεδίων οποιασδήποτε κλίμακας και η θέσπιση με ρυθμίσεις κανονιστικού χαρακτήρα πάσης φύσεως όρων δομήσεως, αντίκεινται στις προαναφερθείσες συνταγματικές διατάξεις και είναι ανίσχυρες...»

**Φορέας:** Συμβουλίου της Επικρατίας (ΣΤΕ) **Κατηγορία Νομολογίας:** Γενικό πλαίσιο, προστασίας Παραδοσιακών οικισμών

**Θέμα Απόφασης:** Γενικό πλαίσιο, προστασίας Παραδοσιακών οικισμών **Αρ. Απόφασης:** 1268/2019

Σχετικές Αποφάσεις: ΣΤΕ 56, 57/2017Ε', ΣΤΕ 4689/2015 ΣΤΕ 4352/2015, ΣΤΕ 2888/2014, ΣΤΕ 2261/2014, ΣΤΕ 3844/2006 ΣΤΕ 3661/2005, ΣΤΕ 1222/2004, ΣΤΕ 2526/2003 ΟΛ., ΣΤΕ 1978/2002, ΣΤΕ 84/2001Ε', ΣΤΕ 2818/1997 ΣΤΕ 2072/1997 ΣΤΕ 489/1991 ΟΛ.,

## Νομολογία του Ακυρωτικού Δικαστηρίου (ΣΤΕ) και γνωμοδοτικών οργάνων (Ν.Σ.Κ. & ΣΤΠ)

1. «...Η πράξη οριοθέτησας ενός οικισμού αποτελεί ρύθμιση γενικού πολεοδο. Σχεδιασμού, η οποία τον υπάγει στο κανονιστικό πεδίο εφαρμογής των οικείων ρυθμίσεων για την αντίστοιχη κατηγορία οικισμών [ΣΤΕ 3661/2005] ...»
  2. «...η πράξη οριοθέτησας ενός οικισμού αποτελεί ρύθμιση γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού, η οποία τον υπάγει στο κανονιστικό πεδίο εφαρμογής των οικείων ρυθμίσεων για την αντίστοιχη κατηγορία οικισμών [άρθρο 5 του π.δ. της 24.4-3.5.1985 (Δ' 181), άρθρα 4-9 του π.δ. της 2-13.3.1981 (Δ' 138) κλπ.]. ...»
  3. «...Περαιτέρω, όπως έχει κριθεί, για την οριοθέτηση των προ του 1923 οικισμών, όπως είναι κατά κανόνα οι παραδοσιακοί οικισμοί, ... εφαρμοστέες είναι οι ειδικές γι' αυτούς διατάξεις του π.δ. της 2-13.3.1981 περί οριοθέτησας και όρων δομήσεως των οικισμών προ του 1923 (Δ' 138) [άρθρα 100 επόμε. Κ.Β.Π.Ν., π.δ. της 14-27.7.1999 (Δ' 580)], όχι δε οι γενικές διατάξεις του π.δ. της 24.4-3.5.1985 περί οριοθέτησας και όρων δομήσεως των (κοινών) οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους (Δ' 181) [άρθρα 83 επόμε. Κ.Β.Π.Ν.]. (ΣΕ 1481/2015, 4446/2010, 3603/2007, 2169/2006, 4445/2005 κ.ά., ΠΕ 168/2016, 187/2011, 32/2009, 74/2008 κ.ά.). ...»
  4. «...Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και δη των παραδοσιακών οικισμών, σύμφωνα με το άρθρ. 24.παρ.6 του Συντάγματος, επιβάλλεται, η δε παράλειψη της διοίκησης ... συνιστά παράλειψη νόμιμης ενέργειας υποκείμενης σε ακύρωση στο ΣΤΕ. [ΣΤΕ 2261/2014, 4352/2015, 1978/2002, 2818/1997 κλπ] ...»
  5. « ...Η προστασία εκτείνεται και στην περιμετρική τους ζώνη [ΣΤΕ 2526/2003 Ολ., 2888/2014, 3844/2006 κλπ] ...»
  6. «... Η οριοθέτηση με Π.Δ όλων των οικισμών του Κράτους, και όχι μόνο των παραδοσιακών, όπως εσφαλμένως υπολαμβάνει η Διοίκηση, επιβάλλεται εκ του Συντάγματος [ΣΕ 3661/2005 Ολομ.], αντίθετες δε διατάξεις της κοινής νομοθεσίας είναι ανεφάρμοστες ως αντισυνταγματικές. [ΣΤΕ 56, 57/2017Ε', 84/2001Ε', 2072/1997] ...»
- Σύμφωνα με το άρθρ. 24.παρ.6 του Συντάγματος,
7. « ...Η οριοθέτηση για να έχει νόμιμη υπόσταση, πρέπει μαζί με την απόφαση να δημοσιεύονται και τα διαγράμματα οριοθέτησης, ως ουσιώδες στοιχείο τους [ΣΤΕ 489/1991 Ολ., 1222/2004, 4689/2015]. ...»
  8. « ... Περαιτέρω, μετά την οριοθέτηση πρέπει σε σύντομο χρονικό διάστημα [ΠΕ 113-115/2003 5μ.] να ακολουθήσει η δια π.δ/τος έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ή του σχεδίου πόλεως του οικισμού σύμφωνα με τις οικείες για κάθε κατηγορία οικισμών διατάξεις (ΦΕΚ414/Δ/1985) ...»

**Σημαντική αναφορά: Επιβεβαιώστε με προσοχή τις παραπάνω πληροφορίες με τα επίσημα έγγραφα (ΦΕΚ & Χάρτες)**