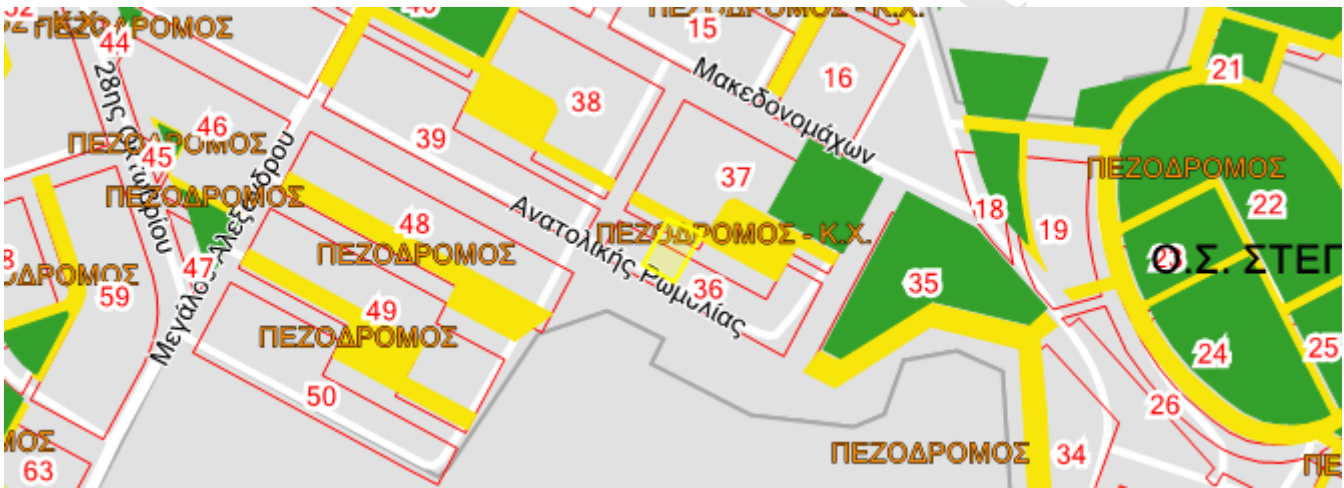


## Υπόμνημα χωρικών, πολεοδομικών κλπ. πληροφοριών



### Στοιχεία υπομνήματος

<b>Άδεια:</b>	Άδειες Σύνθετης Πληροφόρησης (Πολεοδομική - Αντικειμενικές - Ιστορικότητα - 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>	23,0740352864	<b>Γεωγρ. Πλάτος (φ°):</b>	40,5263643262
<b>Γεωγρ. Μήκος (ΕΓΣΑ '87):</b>	421420,276886644	<b>Γεωγρ. Πλάτος (ΕΓΣΑ '87):</b>	4486307,11044352
<b>Πνακίδα ΓΥΣ (κλιμ. 1:5000):</b>	33986	<b>Πλησιέστ. Τριγ. Σημείο:</b>	ΤΟΥΜΠΑ
<b>Κλάση Τριγ. Σημείου:</b>	iv	<b>Ύψος Τριγ. Σημείου:</b>	35,25
<b>Περίμετρος (μ.):</b>	0	<b>Εμβαδό (τμ.):</b>	0

### Διοικητική Ταυτότητα

<b>Νομός:</b>	Ν. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	<b>Δήμος:</b>	Δ. ΘΕΡΜΗΣ
<b>Δημοτική Ενότητα:</b>	Δ. ΘΕΡΜΗΣ	<b>Δημοτική Κοινότητα:</b>	Τ.Δ.Νέας Ραιδεστού

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

## Διοικητική Ταυτότητα

<b>Πολεοδομική Ενότητα:</b>	Π.Ε. ΟΣ. ΣΤΕΓΗ	<b>Αρ. Οικοδ. Τετραγ. (Ο.Τ):</b>	36
<b>Διεύθυνση:</b>	Ανατολικής Ρωμυλίας 4, Λουτρά Θέρμης 570 01, Ελλάδα		

## Χρήσεις Γης

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

<b>Γεν. Πολεοδ. Σχέδιο:</b>	ΓΠΣ ΘΕΡΜΗΣ	<b>ΦΕΚ Έγκρ. ή Τροπ/σης:</b>	0451/AAP/2013
<b>Συνοπτική Ιστορικότητα:</b>	84/AAP/2014,1116/Δ/2002,118/95, 698/93,822/88,845/88,		

### Πολεοδομικές Ενότητες

<b>Όνομα Πολεοδ. Ενότητας:</b>	Π.Ε. ΟΣ. ΣΤΕΓΗ
--------------------------------	----------------

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

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

### Χρήσεις Γης Ρυμοτομικού Σχεδίου/Πολεοδομικών Μελετών

<b>Ζώνη Χρήσης Γης Ρ.Σ/Π.Μ:</b>	Αμιγής Κατοικία	<b>Τίτλος Ρύθμισης:</b>	Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της έκτασης του Αστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού ΣΤΕΓΗ στη θέση Παλαιομονάστηρο της Κοινότητας Νέας Ραιδε
<b>ΦΕΚ Ρ.Σ/Π.Μ.Α:</b>	512/Δ/1990-09-21		

### Χρήσεις Γης Κοινόχρηστες/Κοινοφελείς

<b>Κατηγορία Οδού:</b>	ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ - Κ.Χ.	<b>ΦΕΚ Πεζόδρομου:</b>	512/Δ/1990-09-21
------------------------	-------------------	------------------------	------------------

#### Εντός Κοινόχρηστης ή Κοινοφελούς Χρήσης

- Το ακίνητο τέμνεται από κοινόχρηστες/κοινοφελείς χρήσεις
- Ελέγξτε εάν ρυμοτομείται και την οικοδομησιμότητα του
- Δείτε το διάγραμμα ρυμοτομίας και εάν υπάρχει πράξη εφαρμογής

### Προγενέστερο καθεστώς: Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.)

<b>Ζ.Ο.Ε: Ζώνη Οικιστ. Ελέγχου:</b>	ΖΟΕ: ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ & ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΠΡΟ 1923	<b>Ζώνη Ζ.Ο.Ε:</b>	ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ & ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΠΡΟ 1923
<b>ΦΕΚ:</b>	0689/Δ/1985-11-21		
<b>Όροι - Περιορισμοί ΖΟΕ:</b>	Επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όροι δόμησης 1) Αρτιότητα / Επιτρεπόμενη κατάτμηση: 10 στρέμματα 2) Η ως άνω αρτιότητα, ισχύει και για αγροτεμάχια Εποικιστικά.  (Δείτε το υπ' αριθμ.πρωτ. 3/14-11-2006 έγγραφο της Εισαγγελίας Πρωτοδικών Θεσσαλονίκης ( <a href="https://www.notarius.gr/uploads/files/1266.pdf">https://www.notarius.gr/uploads/files/1266.pdf</a> )  3) Χρήσεις γης: Οι προβλεπόμενες χρήσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση [ Π.Δ της 24-5-85 (ΦΕΚ 270/Δ/1985)]  4) Προϋπόθεση για την οικοδομησιμότητα του γεωτεμαχίου είναι, να έχει πρόσβαση σε Εθνική- Επαρχιακή- Δημοτική ή Κοινοτική οδό, νομίμως υφιστάμενη και προσπελάσιμη και αντιστοίχου μήκους πρόσοψης στην οδό (αναλόγως της κατηγορίας της οδού) σε συνδυασμό με τις προβλέψεις της νομοθεσίας για τις κυκλοφοριακές συνδέσεις  5) Ελέγξτε, την εναρμόνιση της όποιας επενδυτικής αξιοποίησης (χρήσεις/ εγκαταστάσεις) του ακινήτου, με της προβλέψεις του εγκεκριμένου χωροταξικού πλαισίου της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (ΦΕΚ 248-ΑΑΠ-2018-10-25)  6) Δείτε αναλυτικό υπόμνημα Νομοθεσίας/ Νομολογίας ΣτΕ, για τις χρήσεις και τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης.		

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

## Όροι Δόμησης

### Αρτιότητα Οικοπέδων

<b>Εμβαδό αρτιότητας (μ<sup>2</sup>):</b>	400,0	<b>Ελάχιστο πρόσωπο:</b>	12,0
<b>Τίτλος Ρύθμισης:</b>	Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της έκτασης του Αστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού ΣΤΕΓΗ στη θέση Παλαιομονάστηρο της Κοινότητας Νέας Ραιδε	<b>ΦΕΚ Αρτιότητα:</b>	512/Δ/1990-09-21

### Συνοπτική Ιστορικότητα:

### Συντελεστής Δόμησης

<b>Τομέας:</b>	Ζώνη κατοικίας	<b>Συντ. Δόμησης:</b>	0,6
<b>Συντ. Δόμησης (Παρέκκλιση):</b>	Συνολική επιφάνεια ορόφων (Σ.Ε.Ο) = 240μ2	<b>Ύψος κτιρίου (μ.):</b>	7,5
<b>Στέγη:</b>	Υποχρεωτική	<b>Ύψος/Κλίση Στέγης (μ./%):</b>	Ύψος <=1.50μ., Κλίση <=30%
<b>Τίτλος Ρύθμισης:</b>	Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της έκτασης του Αστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού ΣΤΕΓΗ στη θέση Παλαιομονάστηρο της Κοινότητας Νέας Ραιδεστού (Ν. Θεσ/κης)	<b>ΦΕΚ Συντ. Δόμησης:</b>	711/Δ/1994-07-18

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

## Α.Α.Α. ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

### Τιμές Εκκίνησης Ακινήτων με το Αντικειμενικό Σύστημα

#### Τιμές Εκκίνησης Ελάχιστου Κόστους Κατασκευής (Ε.Κ.Κ.), αναλόγως της χρήσης των κτισμάτων

Τιμή:€/m <sup>2</sup> :	Χρήση Κτιρίου	Τιμή:€/m <sup>2</sup> :	Χρήση Κτιρίου
400,00:	K1: Κατοικία	560,00:	K2: Μονοκατοικία
360,00:	K3: Γραφεία/Καταστήματα	280,00:	K4: Πάρκινγκ/Βιοτ. & Βιομ. Κτήρια
200,00:	K5: Γεωργ.-Κτηνοτροφ. Κτήρια/Αποθήκες	650,00:	K6: Ξενοδοχεία/Νοσηλευτήρια
350,00:	K7: Εκπαιδευτήρια	500,00:	K8: Μουσεία-Λοιπά Κτήρια

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

# 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>	Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε)
<b>Θέμα Απόφασης:</b>	Ο περιορισμός δόμησης των ακινήτων, δεν εξαφανίζει την ιδιοκτησία, ούτε την καθιστά αδρανή σε σχέση με τον έως τότε προορισμό της	<b>Αρ. Απόφασης:</b>	4534

Σχετικές Αποφάσεις: 4046/2015 4534/2013, 3555/2009 7μ, 3224/2009 7μ., 3111/2008 7μ., 2605/2005 7μ, 1130/1999 7μ, 1174/1994, 1169/1994

1. <... Ο θεσμός της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε), αποτελεί κατά τον νόμο, μηχανισμό προσωρινού χαρακτήρα και περιορισμένης κλίμακας μέσω χωροταξικού σχεδιασμού, προσωρινό υποκατάστατο της αξιούμενης από το άρθρο 24 του Συντάγματος ορθολογικής χωροταξίας μεγάλης κλίμακας, ο άμεσος έλεγχος των χρήσεων γης και των όρων και περιορισμών δόμησης, στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών (πριν από το έτος 1923)...> [Σ.τ.Ε. 4534/2013],

2. <...Σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 1 του αυτού ν. 2742/1999, «Ρυθμιστικά σχέδια, γενικά πολεοδομικά σχέδια, σχέδια χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτών πόλεων, σχέδια ανάπτυξης περιοχών δεύτερης κατοικίας, ζώνες οικιστικού ελέγχου, περιοχές του άρθρου 24 του ν. 1650/1986 ή άλλα σχέδια χρήσεων γης, που εγκρίνονται μετά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, οφείλουν να εναρμονίζονται προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Περιφερειακών Πλαισίων και αν αυτά ελλείπουν προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Γενικού και των εγκεκριμένων Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.

3. <... οι Ζ.Ο.Ε. εκδίδονται με Π.Δ, με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ορίζονται οι πόλεις και οικισμοί γύρω από τα όρια των οποίων καθορίζεται Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.).

4. <... αποβλέπει στην εξυπηρέτηση του γενικότερου συμφέροντος, που επιβάλλει τον άμεσο έλεγχο των χρήσεων της γης εκτός σχεδίου πόλης, οι οποίες διαφορετικά χωρούν κατά τρόπο άναρχο που προκαλεί την υποβάθμιση και καταστροφή του φυσικού περιβάλλοντος και δεσμεύουν τις επιλογές της ορθολογικής χωροταξίας...>

5. <...Με τα π. διατάγματα αυτά καθορίζεται και το πλάτος των Ζ.Ο.Ε. σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση οικισμού ή θέσης του ή προσδιορίζονται τα όρια της Ζ.Ο.Ε. σε χάρτη κατάλληλης κλίμακας που δημοσιεύεται με σμίκρυνση μαζί με το π.δ/γμ.α. Το πλάτος της Ζ.Ο.Ε. υπολογίζεται από τα αντίστοιχα ακραία όρια του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή του οικισμού προ του 1923.>

6. <... η απαγόρευση δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου, στις οποίες και μόνον είναι κατά νόμον δυνατή η θέσπιση Ζ.Ο.Ε., συνάδει προς τον χαρακτήρα των περιοχών αυτών, οι οποίες δεν έχουν ως προορισμό την οικιστική ανάπτυξη > (Σ.τ.Ε. 2605/2005 7μ, 1130/1999 7μ, 1174/1994, 1169/1994).

7. <... Ο περιορισμός δόμησης των ακινήτων, δεν εξαφανίζει την ιδιοκτησία, ούτε την καθιστά αδρανή σε σχέση με τον έως τότε προορισμό της.> [ΣΤΕ 3555/2009 7μ, 3224/2009 7μ., 3111/2008 7μ.]

<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,

**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)

... Άρθρο 24 του Συντάγματος (όπως αναθεωρήθηκε με το Ψήφισμα της 6ης Απριλίου 2001 της Ζ' Αναθεωρητικής Β Ελληνών), 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 πολεοδομική 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, υπαγορευόμενο 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, λόγοι αναγόμενοι στην υφιστάμενη πραγματική κατάσταση και στην εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων λαμβάνονται υπόψη μόνον επιβοηθητικώς... 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]

**Φορέας:** Συμβουλίου της Επικρατίας (ΣΤΕ) **Κατηγορία Νομολογίας:** Χρήσεις Γης Σχεδίων Πόλεων και Οικισμών

**Θέμα Απόφασης:** ΓΠΣ: Υπερκείμενο πλαίσιο. Υποχρεωτική εναρμόνιση των χρήσεων Π.Μ ή Π.Μ.Α με αυτές του ΓΠΣ. Απαγόρευση ανάμειξης - νόθευσης των χρήσεων γης **Αρ. Απόφασης:** 511/2003

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

«...□ 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 πολεοδομικής εκδιδόμενου ως άνω διάταγμα, να προβεί στην θέσπιση αντιθέτου περιεχομένου ρυθμίσεων, αλλά οφείλει προηγουμένως, τήρωντας 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/γμια 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 αναμειξει 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

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

« ... 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...»

**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