



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ (Τ.Ε.Ε.)
ΤΜΗΜΑ ΚΕΡΚΥΡΑΣ



Λ.ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 13 – 49100 ΚΕΡΚΥΡΑ

Πληροφορίες: Α. Στραβορμάβδη

**ΠΑΡΑΘΕΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΟΜΗΣΗ ΤΩΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΗΠΕΔΩΝ
ΟΠΩΣ ΙΣΧΥΕΙ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΖΕΤΑΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΟΛΙΤΕΙΑ ΚΑΙ ΤΟΥΣ
ΜΗΧΑΝΙΚΟΥΣ**

Ανατρέχοντας στα σχετικά προεδρικά διατάγματα ΠΔ 17.10.78/ ΦΕΚ 538Δ και ΠΔ 31.05.85 / ΦΕΚ 270Δ και στον Νόμο 3212/2003 ΦΕΚ 308Α παρατηρούμε ότι η παρ. 1 του Άρθρου 1 (η οποία είναι η αμφισβητούμενη από την απόφαση 176/2023 της Ολομέλειας του ΣτΕ) διαμορφώνεται, στην πορεία των χρόνων, ως εξής:

Α) Ν.Δ. 4/11/1928 (ΦΕΚ 231 Α') Άρθρα 5 & 6

«Άρθρο 5

1. Η εκτός των ζωνών ανέγερσις οικοδομών επιτρέπεται μόνον επί οικοπέδων κεκτημένων ελαχίστην επιφάνειαν τεσσάρων χιλιάδων (4000) τετραγωνικών μέτρων και υπό τον όρον ότι η ανεγερθησόμενη οικοδομή έσεται ενιαία, δεν θα καταλαμβάνει χώρον μείζονα του 1/10 της όλης επιφάνειας του οικοπέδου και θα αφίσταται των γύρωθεν ορίων του οικοπέδου τουλάχιστον κατά 15 μέτρα.»

Άρθρο 6.

1. Επί των εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου των πόλεων παρά τας Εθνικάς, Επαρχιακάς και Δημοτικάς ή Κοινοτικάς οδούς και τας Σιδηροδρομικάς τοιαύτας κειμένων οικοπέδων, επιτρέπεται η ανέγερσις ανά μιάς σειράς εξοχικών οικοδομών βάσει των ειδικών περι κατασκευής και συντηρήσεως οδών διατάξεων.»

Β) ΠΔ 17/10/78 (ΦΕΚ 538Δ) Άρθρο 1

«Γενικές Διατάξεις

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων, κωμών και οικισμών, ή εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών των στερουμένων ρυμοτομικού σχεδίου, καθορίζονται ως ακολούθως:

1. Ελάχιστον εμβαδόν γηπέδου 4.000 μ²

2. Κατά παρέκκλισιν από της προηγουμένης παραγράφου θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα:

.....
β) Τα γήπεδα που κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος π. δ/τος έχουν πρόσωπο σε **Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς**, καθώς και σε εγκαταλελειμμένα τμήματα αυτών και επί σιδηροδρομικών γραμμών
.....

Γ) ΠΔ 31/5/85 (ΦΕΚ 270Δ) Άρθρο 1

«Γενικές Διατάξεις

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων.....
..... τροποποιούνται ως εξής:**1.α. Ελάχιστον εμβαδόν γηπέδου 4.000 μ²****β. Για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς ως και σε εγκαταλειμμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούνται:****Ελάχιστο πρόσωπο 45 μ, Ελάχιστο βάθος 50 μ, Ελάχιστο εμβαδόν 4000 μ²»**

Δηλαδή προστίθεται η παρ. β. που προβλέπει τις απαιτήσεις αποκλειστικά για τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς, προφανώς για λόγους ασφάλειας της κυκλοφορίας που η σχετική νομοθεσία προβλέπει μόνο για αυτές.

Κατόπιν ακολουθεί η παράγραφος 2 η οποία επαναλαμβάνει ακριβώς αυτά που αναφέρονται στο προηγούμενο ΠΔ/6-10-78 (ΦΕΚ-538/Δ), ενώ στο τέλος προστίθεται η υποπαράγραφος δδ:

«2. Κατά παρέκκλιση από της προηγούμενης παραγράφου θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα:.....

δδ) Τα γήπεδα που δημιουργήθηκαν από τη 17-10-78 ημέρα δημοσίευσης του από ΠΔ/6-10-78 (ΦΕΚ-538/Δ) μέχρι την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος Π.δ/τος ελάχιστο εμβαδόν 4000 μ²»

Εδώ φαίνεται καθαρά ότι:

Από τη δημοσίευση του πρώτου σχετικού ΠΔ το έτος 1928, μέχρι και το 2020, που καταργούνται με τον Ν. 4759 οι παρεκκλίσεις, η νομοθεσία προβλέπει 2 κατηγορίες γηπέδων για την εκτός σχεδίου Δόμηση:

1. Τα οικοπέδα με εμβαδόν κατ' ελάχιστον 4.000 τ.μ. - κατά κανόνα και
2. Τα οικοπέδα με πρόσωπο επί Εθνικών, Επαρχιακών και κύριων Δημοτικών/Κοινοτικών οδών κατά παρέκκλιση υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις Προσώπου και Βάθους - κατά παρέκκλιση (Στα κατά παρέκκλιση προστίθενται το 1978 και τα εντός ζώνης 500 μ από οικισμούς προϋφ. 1923).

Η πρόβλεψη στο ΠΔ του 1985 για ελάχιστο πρόσωπο και βάθος στα οικοπέδα των 4000 τ.μ. (κατά κανόνα άρτια), επιβάλλεται αποκλειστικά και μόνο σε αυτά που έχουν πρόσωπο στις κύριες οδούς (Άρθρο 1, παρ. 1β) [η παράγραφος 2β/δδ εξαιρεί αυτά που προϋφίστανται της ημερομηνίας δημοσίευσης του ανωτέρω ΠΔ του 1985]

Δ) Ν. 3212/2003 ΦΕΚ 308 Α – Άρθρο 10 & Άρθρο 23

Με το Άρθρο 10 του συγκεκριμένου Νόμου 3212/2003 η παράγραφος 1α του ΠΔ 31/5/85 διαμορφώνεται ως εξής:

«1.α) Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4000 τετραγωνικά μέτρα και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο εικοσιπέντε (25) μέτρα.»

Δηλαδή προστίθεται η απαίτηση του προσώπου των 25 μ σε κοινόχρηστο δρόμο χωρίς να αλλάζει κάτι άλλο στα υπόλοιπα.

Με την παράγραφο 3 του **Άρθρου 23 του 3212/2003** που αφορά τις «Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις» **επισημαίνεται ότι:**

«3. Η περίπτωση α΄της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του από 24/31.5.85 προεδρικού διατάγματος, όπως αντικαθίσταται με την παρ. 1 του άρθρου 10 του νόμου αυτού, δεν ισχύει για γήπεδα που υφίστανται κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού»

Επίσης εκδόθηκε η επεξηγηματική εγκύκλιος: Εγκ-4490/29-1-04 Εγκ-5/04 «Διευκρινίσεις σχετικά με την εφαρμογή των διατάξεων, του Ν-3212/03» η οποία αναφέρει για το συγκεκριμένο θέμα:

«επισημαίνεται ότι:

η ως άνω απαίτηση προσώπου, σύμφωνα με το Αρθ-23 παρ.3 του Ν-3212/03, δεν ισχύει για γήπεδα που έχουν κατακτηθεί πριν την 31-12-03, και έχουν τις απαιτούμενες προϋποθέσεις κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση αρτιότητας, που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου».

Ε) Νόμος 4759/9-12-2020 (ΦΕΚ 245Α') - Άρθρο 32

Στην παρ.1 αναφέρονται τα εξής:

«1. Τα γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως, εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών προ του έτους 1923, που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου,

και εκτός περιοχών, στις οποίες έχουν καθορισθεί χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου ή από διατάγματα που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου,

διέπονται από τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, καθώς και από την κείμενη νομοθεσία, ιδίως δε από τις διατάξεις του από 6.10.1978 π.δ. (Δ' 538) και του από 24.5.1985 π.δ. (Δ' 270), που δεν έρχονται σε αντίθεση με τις διατάξεις του παρόντος».

Παράλληλα, σε κανέναν άλλο Νόμο ή ΠΔ δεν αναφέρεται ότι για τα εκτός σχεδίου γήπεδα απαιτείται η ύπαρξη προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο ή οδό.

Ειδικά όσον αφορά τα τουριστικά καταλύματα:

α. Με την παρ.3 του άρθρου 24 Ν.4179/13 ΦΕΚ 175/Α/13 ορίστηκε ότι:

« η προσπέλαση στα τουριστικά καταλύματα πραγματοποιείται από αναγνωρισμένο ως κοινόχρηστο ή ιδιωτικό δρόμο ή και δια δουλείας διόδου που είτε έχει συσταθεί με συμβολαιογραφική πράξη και έχει μεταγραφεί είτε έχει αναγνωρισθεί με δικαστική απόφαση», διάταξη η οποία τροποποιήθηκε (ουσιαστικά καταργήθηκε) με την παρ.3 του άρθρου 34 του Ν.4875/21 ΦΕΚ250/Α/21.

β. Αντ' αυτής, με βάση τον Νόμο 4276/14 ΦΕΚ155/Α/14,ο οποίος εξουσιοδοτεί τον Υπουργό Τουρισμού να αποφασίσει τον καθορισμό τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών των ξενοδοχείων εκδόθηκε η Απόφαση **216/15 ΦΕΚ 10/Β/15** η οποία στο **άρθρο 2 παρ.3α** ορίζει:

«3. Προσπέλαση:

α. Η προσπέλαση στα ξενοδοχεία, η οποία θεβαιώνεται και αποτυπώνεται στην τεχνική έκθεση που προβλέπεται στην περίπτωση ζ' της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του Ν. 4276/2014, γίνεται από αναγνωρισμένη ως κοινόχρηστη ή ιδιωτική οδό ή μη αναγνωρισμένη αγροτική οδό πλάτους τουλάχιστον 3,5 μέτρων ή δια δουλείας διόδου συσταθείσας με μεταγεγραμμένη συμβολαιογραφική πράξη».

Επομένως για τα τουριστικά καταλύματα ΔΕΝ απαιτείται πρόσωπο σε δημόσιο χώρο, με τις προϋποθέσεις που τίθενται για όλες τις υπόλοιπες χρήσεις.

Επίσης, όλοι οι οικοδομικοί κανονισμοί και συγκεκριμένα: Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός 1973, Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός 1985 και Νέος Οικοδομικός Κανονισμός [2011] που ισχύει μέχρι και σήμερα, ΔΕΝ αναφέρονται στην αναγκαιότητα ύπαρξης προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο/δρόμο σε κανένα από τα άρθρα τους που ισχύουν για την Εκτός Σχεδίου Δόμηση, ενώ σαφώς αναφέρονται σε αυτήν στα άρθρα που ισχύουν στη Εντός Σχεδίου Δόμηση. Επομένως τους όρους για τη συγκεκριμένη απαίτηση καθορίζουν τα Π.Δ. και ο Νόμος που αφορά την Εκτός σχεδίου Δόμηση.

Σημειώνεται εδώ ότι όλοι οι Νόμοι και τα Προεδρικά Διατάγματα που αφορούν την Εκτός Σχεδίου Δόμηση, από το 1923 μέχρι και σήμερα, επιβάλλουν αφενός πολύ μεγαλύτερα γήπεδα για την αρτιότητα, αφετέρου, πολύ μικρότερους συντελεστές για τη δόμηση στα εκτός σχεδίου γεωτεμάχια, σε σχέση με τα αντίστοιχα μεγέθη για τα εντός Σχεδίου γήπεδα, υπακούοντας και σεβόμενοι τις απαιτήσεις του Συντάγματος, για δυσμενέστερους όρους δόμησης στα εκτός σχεδίου γήπεδα, σε σχέση με τους ισχύοντες στις εντός σχεδίου περιοχές.

Επίσης, επειδή η απόφαση 176/2023 της Ολομέλειας του ΣτΕ παραπέμπει στα άρθρα του Συντάγματος 24 [παρ. 1 & 2] και 17, παρατηρούμε ότι: στο Άρθρο 24 προβλέπεται γενικά «η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος» όπως και ο τρόπος για «την χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας» χωρίς να θέτει συγκεκριμένους περιορισμούς, αφήνοντας την πρωτοβουλία στο Κράτος, ενώ στο άρθρο 17 παρ. 2 προβλέπει ότι: «Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσηκόντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση» .