

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως: 173/2003
ΤΗΣ ΟΛΟΜΕΛΕΙΑΣ
ΤΟΥ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
Συνεδρίαση της 18ης Απριλίου 2003

Σύνθεση:

Πρόεδρος: Ευστράτιος Βολάνης, Πρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Αντιπρόεδροι: Κωνσταντίνος Βολτής, Γεώργιος Πουλάκος,
Κωνσταντίνος Μπακάλης, Ιωάννης Πράσιнос.

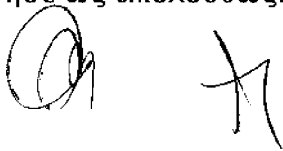
Νομικοί Σύμβουλοι: Σ. Σκουτέρης, Π. Κισσούδης, Η. Παπαδόπουλος,
Α.Τζεφεράκος, Θ.Ρεντζεπέρης, Ν.Κατσιμπας, Θ.Θεοφανόπουλος, Ι.
Πετρόπουλος, Χ.Θωμόπουλος, Χ.Παλαιολόγου, Β. Ασημακόπουλος,
Δ.Παπαγεωργόπουλος, Ε.Τριτάς, Ι.Μάσβουλας, Σ.Δελλαπόρτας,
Δ.Αναστασόπουλος, Κ.Μανωλής, Β.Βούκαλης, Β. Κοντόλαιμος, Κ.
Καποτάς, Φ.Τάτσης, Θ.Ηλιάκης, Δ.Παπαδόπουλος, Ν. Κανιούρας,
Β.Σουλιώτης, Ι. Σακελλαρίου, Χ.Παπαδόπουλος, Β.Χασαπογιάννης,
Χ.Μπότσιος, Μ.Απέσσος, Π.Τριανταφυλλίδης, Γ.Λάζος, Η.Ψώνης,
Η.Δροσογιάννης, Θ.Ράπτης.-

Αρ.Ερωτήματος: 109977/3404/19-12-2001 Γ.Γ.Δασών και Φυσικού
Περιβάλλοντος.

Εισηγητής: Ο Πάρεδρος Ν.Σ.Κ. Σ.Α.Παπαγιαννόπουλος.

Ερώτημα: Αν απαιτείται η προηγούμενη έγκριση του Υπουργού
Γεωργίας, όταν πρόκειται να εκδοθεί οικοδομική άδεια για
οικόπεδα που υπάγονται στην περίπτωση του άρθρου 29 παρ. 2
του ν. 1577/1985, όπως η διάταξη αυτή τροποποιήθηκε με το
άρθρο 24 του ν. 2831/2000.

Για το ανωτέρω θέμα, η Ολομέλεια του Νομικού Συμβουλίου
του Κράτους γνωμοδότησε ως ακολούθως:



Ι.Ισχύουσες διατάξεις:

Α.Το άρθρο 29 παρ. 2 του ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός - ΦΕΚ 210 Α'»), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 24 του ν.2831/2000 «Τροποποίηση των διατάξεων του ν. 1577/1985 (ΓΟΚ) και άλλες πολεοδομικές διατάξεις (ΦΕΚ 140Α'») κατά το οποίο: «Όταν στα ακραία σημεία των ήδη εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων προβλέπεται η ύπαρξη δρόμου και απέναντι από τα αντίστοιχα οικοδομικά τετράγωνα προβλέπονται ρυμοτομικές γραμμές, η δόμηση των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο στο δρόμο αυτόν, γίνεται με βάση το πλάτος του, όπως προβλέπεται από το σχέδιο, μέχρι την απέναντι ρυμοτομική γραμμή. Αν απέναντι από τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού σχεδίου που έχει εγκριθεί μέχρι τις 13-3-1983, προβλέπεται οικοδομική γραμμή, τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο στη γραμμή αυτή εφόσον έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού (δηλαδή μέχρι 18-12-1985) είναι οικοδομήσιμα μόνο κατά το τμήμα τους το οποίο έχει επιφάνεια που αντιστοιχεί στις ελάχιστες απαιτούμενες για το εμβαδόν και το πρόσωπο διαστάσεις αρτιότητας, οι οποίες προβλέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο. Τα γήπεδα αυτά οικοδομούνται μόνο κατά το παραπάνω τμήμα τους, σύμφωνα με τους όρους δόμησης, που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο, με τον περιορισμό ότι ο συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερος από τον οριζόμενο στο άρθρο 6 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει. Για τα παραπάνω οικοπέδα «τα οποία θεωρούνται ότι ευρίσκονται εντός σχεδίου», έχουν εφαρμογή όλες οι πολεοδομικές διατάξεις που εφαρμόζονται για τις εντός σχεδίου περιοχές. Η κατάτμηση των παραπάνω οικοπέδων επιτρέπεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τη δόμηση σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης. Υπόλοιπο τυχόν τμήμα των γηπέδων αυτών, πέρα από εκείνο που έχει τις παραπάνω ελάχιστες διαστάσεις αρτιότητας, οικοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη δόμηση εκτός σχεδίου μόνο εφόσον το εμβαδόν του υπόλοιπου αυτού τμήματος



καλύπτει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν για τη δόμηση εκτός σχεδίου».

Η εντός εισαγωγικών φράση: «τα οποία θεωρούνται ότι ευρίσκονται εντός σχεδίου» προστέθηκε με το άρθρο 24 του ν. 2831/2000.

Β. Το άρθρο 3 παρ. 6 του ν. 998/1979 (ΦΕΚ 189/Α'), «περί προστασίας δασών και δασικών εκτάσεων της χώρας» κατά το οποίο: «6. Δεν υπάγονται οπωσδήποτε εις τας διατάξεις του παρόντος νόμου: α)...ε) Αι περιοχαί δια τας οποίας υφίστανται εγκεκριμένα σχέδια πόλεως ή καταλαμβάνονται από οικισμούς προϋφισταμένους του έτους 1923, ή πρόκειται περί οικοδομησίμων εκτάσεων των οικιστικών περιοχών του ν. 947/1979».

Γ. Το άρθρο 1 παρ. 5 εδαφ. γ' του Π.Δ. 24/31-5-1985 «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών όρων δόμησης των γηπέδων, των κειμένων εκτός ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προς του 1923 οικισμών» (ΦΕΚ/70/Δ') εκδοθέντος κατ' εξουσιοδότηση των άρθρων 9,10,17 και 85Α του από 17-7-1923 Ν.Δ/τος «περί σχεδίων πόλεων» και άρθρων 87 και 125 του ν.Δ/τος 8/1973 περί ΓΟΚ κατά το οποίο: «Οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται εκ του ορίου της ζώνης της απαλλοτριώσεως για σιδηροδρομική γραμμή 15 μ. τουλάχιστον, από την όχθη ρέματος 10 μ. τουλάχιστον και 10μ. τουλάχιστον από τα όρια δασικής έκτασης».

Δ. Κατά το ισχύον Σύνταγμα:

άρθρο 24 παρ. 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 αρχής της αειφορίας. Νόμος ορίζει τα σχετικά με την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων. Η σύνταξη δασολογίου συνιστά υποχρέωση του Κράτους. Απαγορεύεται η μεταβολή του προορισμού των δασών και των δασικών εκτάσεων, εκτός εάν προέχει για την Εθνική Οικονομία η αγροτική



εκμετάλλευση ή άλλη τους χρήση που την επιβάλλει το δημόσιο συμφέρον.

Άρθρο 24 παρ. 2: «Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στην 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».

Άρθρο 117 παρ. 3: «Δημόσια ή ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις που καταστράφηκαν ή καταστρέφονται από πυρκαγιά ή που με άλλο τρόπο αποψιλώθηκαν ή αποψιλώνονται δεν αποβάλλουν για το λόγο αυτό τον χαρακτήρα που είχαν πριν καταστραφούν, κηρύσσονται υποχρεωτικά αναδασωτέες και αποκλείεται να διατεθούν για άλλο προορισμό».

II. Ερμηνεία διατάξεων.

Α.Το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (τμήμα Α') με την 463/2001 γνωμοδότησή του έκρινε ότι δεν απαιτείται έγκριση του Υπουργού Γεωργίας για τα ως άνω αναφερόμενα ακίνητα, διότι τα ακίνητα αυτά εξαιρούνται της δασοπροστασίας κατ' άρθρο 3 παρ. 6 του ν. 998/1979, με το αιτιολογικό ότι οι εξαιρέσεις που αναφέρονται στο άρθρο αυτό προφανώς αφορούν και τα τμήματα οικοπέδων τα οποία χαρακτηρίζονται ρητά από το νόμο ως ευρισκόμενα εντός σχεδίου και οικοδομούνται κατά τις ειδικές διατάξεις του άνω άρθρου 29 παρ. 2 ν. 1577/1985, ως ισχύει μετά την τροποποίησή του κατ' άρθρο 24 του ν. 2831/2000, για τα οποία εφαρμόζονται όλες οι πολεοδομικές διατάξεις για τις εντός σχεδίου περιοχές. Στις περιπτώσεις αυτές, κατά την ανωτέρω γνωμοδότηση, για την έκδοση οικοδομικής αδείας δεν απαιτείται έγκριση του Υπουργού Γεωργίας ή τήρηση της προϋποθέσεως του άρθρου 1 παρ. 5 περ. γ' του Π.Δ/τος 24/31-5-1985 (απόσταση 10 μέτρων από το δάσος) που είναι αναγκαία για την ανοικοδόμηση στις λοιπές, πλην των ανωτέρω, εκτάσεις, οι οποίες ευρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεων ή εκτός οικισμών προ του 1923, κατά τη ρητή απαίτηση του ως άνω Προεδρικού Διατάγματος.



Β. Εξάλλου, με την υπ' αριθ. 975/2000 απόφαση της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας, κρίθηκε συνταγματική η ειδική αυτή ρύθμιση της δομήσεως των εκτός σχεδίου πόλεως ακινήτων, που βρίσκονται απέναντι από τα ακραία όρια ρυμοτομικού σχεδίου, το οποίο περιβάλλεται από οδό με προβλεπόμενες εκατέρωθεν οικοδομικές γραμμές. Ειδικότερα, κατά την απόφαση αυτή: «Η ρύθμιση αυτή επιτρέποντας περιορισμένη δόμηση γηπέδων εκτός σχεδίου πόλεως για την ολοκλήρωση της οικιστικής διαμορφώσεως της ήδη προβλεπόμενης περιφερειακής οδού, είναι συνταγματικώς θεμιτή. Πράγματι, ως προς τους περιορισμούς δομήσεως που τίθενται ως προς το οικοδομούμενο τμήμα του γηπέδου και τον εφαρμοζόμενο συντελεστή δομήσεως, επεκτείνεται, σε μικρή κλίμακα, χάριν του ανωτέρω σκοπού, η ισχύουσα στο απέναντι οικοδομικό τετράγωνο πολεοδομική ρύθμιση και δεν παρακωλύεται ιδιαίτερως η μελλοντική πολεοδομική σχεδίαση της πέραν της οδού ευρύτερης εκτός σχεδίου περιοχής».

Γ. Το Συμβούλιο της Επικρατείας, με την απόφασή του αυτή, έκρινε συνταγματικώς ανεκτή τη διάταξη του άρθρου 29 παρ. 2 του Γ.Ο.Κ., ερμηνεύοντας όμως αυτήν όπως ίσχυε πριν από την τροποποίησή της από το άρθρο 24 του ν. 2831/2000, περιορίστηκε δε αυστηρά με την κρίση του αυτή, στην ερμηνεία και εφαρμογή των σχετικών πολεοδομικών διατάξεων. Σε κάθε δε περίπτωση, το δικαστήριο δεν αποκλίνει από την άποψη ότι, κατά την ανοικοδόμηση των τμημάτων αυτών οικοπέδων, επιφυλάσσεται η παράλληλη εφαρμογή εκείνων των διατάξεων της εκτός σχεδίου πόλεως ισχύουσας νομοθεσίας, οι οποίες ρυθμίζουν θέματα αναγόμενα ειδικώς στη δόμηση οικοπέδων εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (Οράτε σχετικώς το άρθρο 1 παρ. 5 εδαφ. γ' του Π.Δ/τος της 24/31-5-1985 «περί όρων δομήσεως εκτός σχεδίου»). Μετά τη θέσπιση της προσθήκης του άρθρου 24 του ν. 2831/2000: «τα οποία θεωρούνται ότι ευρίσκονται εντός σχεδίου», γεννάται το ζήτημα εάν για τις περιπτώσεις αυτές, εξακολουθούν ισχύουν οι διατάξεις της νομοθεσίας περί δομήσεως εκτός σχεδίου - στις οποίες εντάσσονται αναμφισβήτητα και οι προστατευτικές του ισχύοντος Συντάγματος διατάξεις περί προστασίας δασών,



περιπτώσεις για τις οποίες εκδίδεται, μεταξύ άλλων και η επίμαχη άδεια του Υπουργού Γεωργίας - ή αντίθετα δεν ισχύουν σύμφωνα με τα όσα διαλαμβάνονται στην υπ' αριθ. 463/2001 γνωμοδότηση του Α' τμήματος Ν.Σ.Κ., κατά την οποία όμως η επιφύλαξη που εκφράζει το Ανώτατο Δικαστήριο περί της παράλληλης εφαρμογής των διατάξεων της εκτός σχεδίου νομοθεσίας, δεν εφαρμόζεται υπό το σημερινό νομικό καθεστώς, που είναι μεταγενέστερο της ως άνω αποφάσεως.

III. Ήδη η Γ.Γ. Δασών και Φ.Π. ισχυριζόμενη ότι η ανωτέρω γνωμοδότηση έγινε αποδεκτή από τον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. χωρίς να έχει τεθεί υπόψη και των υπηρεσιών της, ζητά από την Ολομέλεια του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, την ερμηνεία της παραπάνω διατάξεως του Γ.Ο.Κ, και ειδικά της πρόσφατης προσθήκης που έγινε με το άρθρο 24 του ν. 2831/2000, με βάση τις προστατευτικές για τα δάση και δασικές εκτάσεις διατάξεις του Συντάγματος (άρθρα 24 και 117) ως και του Ν. 998/1979. Σύμφωνα με τις διατάξεις του τελευταίου αυτού νόμου, προκειμένου να ενταχθεί μια περιοχή σε ρυμοτομικό σχέδιο αποτυπώνονται στο σχετικό τοπογραφικό οι δασικές εκτάσεις ώστε να μην συμπεριληφθούν στη ρυμοτομική ρύθμιση. Η Υπηρεσία προβληματίζεται ότι, με τον τρόπο που ερμηνεύθηκε η ανωτέρω διάταξη του άρθρου 24 του ν. 2831/2000, αναιρείται η νόμιμη αυτή διαδικασία και είναι δυνατή η υπαγωγή δασικών εκτάσεων στην εξαιρετική της ρύθμιση χωρίς όμως να τηρούνται οι διασφαλιστικές διατάξεις του Συντάγματος και των νόμων.

IV. Κατά την πλειοψηφία στην Ολομέλεια του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους άποψη, με την οποία ετάχθησαν ο Πρόεδρος Ε. Βολάνης, οι Αντιπρόεδροι Κ.Βολτής, Γ.Πουλάκος, Κ.Μπακάλης, και Ιωάννης Πράσιнос, οι Νομικοί Σύμβουλοι Σ.Σκουτέρης, Π.Κισσούδης, Η.Παπαδόπουλος, Α.Τζεφεράκος, Ν.Κατσιμπας, Θ.Θεοφανόπουλος, Ι.Πετρόπουλος, Χ.Θωμόπουλος, Β.Ασημακόπουλος, Δ.Παπαγεωργόπουλος, Ε.Τριτάς, Ι.Μάσβουλας, Σ.Δελλαπόρτας, Κ.Μανωλής, Β.Βούκαλης, Β.Κοντόλαιμος, Κ.Καποτάς, Φ.Τάτσης, Δ.Παπαδόπουλος, Ν.Κανιούρας,



Β.Σουλιώτης, Ι.Σακελλαρίου, Β.Χασαπογιάννης, Μ.Απέσσος, Π.Τριανταφυλλίδης, Γ.Λάζος, Η.Ψώνης, Η.Δροσογιάννης και Θ.Ράπτης, από τα άρθρα 24 παρ. 1 και 117 παρ. 3 και 4 του ισχύοντος Συντάγματος, προκύπτει ότι τα δάση και οι δασικές εκτάσεις της χώρας υπάγονται ως φυσικά αγαθά, σε ειδικό προστατευτικό καθεστώς με σκοπό να διατηρηθεί η κατά προορισμό χρήση τους. Η προστασία αυτή αφορά και σε εκτάσεις που καλύπτονται πράγματι από δασική βλάστηση φυσική ή τεχνητή, εγγύς ή εντός οικιστικών περιοχών ή σχεδίων πόλεων (ΣΤΕ 89/1991). Περαιτέρω ανέχεται ο συνταγματικός νομοθέτης την κατ'εξαίρεση επέμβαση στα δάση και τις δασικές εκτάσεις, υπό όρους όμως και προϋποθέσεις που τίθενται από ειδικούς προς τούτο νόμους όπως ο ν. 998/1979, που καθόρισε συγκεκριμένα μέτρα προστασίας. Μεταξύ αυτών είναι και η προβλεπόμενη έγκριση του Υπουργού Γεωργίας, προκειμένου για την έκδοση οικοδομικής άδειας για οικόπεδο το οποίο κείται εκτός σχεδίου. Επομένως, η έγκριση αυτή του Υπουργού Γεωργίας, ευρίσκει έρεισμα στη διαπίστωση του γεγονότος, εάν το προς ανοικοδόμηση γήπεδο τελεί ή όχι υπό το προστατευτικό καθεστώς του Συντάγματος και των νόμων για τα δάση και τις δασικές εκτάσεις και εάν τούτο απέχει πέραν των 10 μ. από δάσος ή δασική έκταση.

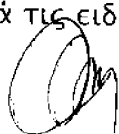
Η επίμαχη διάταξη του Γ.Ο.Κ., όπως έχει διαμορφωθεί σήμερα, μετά το ν. 2831/2000: *«Για τα παραπάνω οικόπεδα «τα οποία θεωρούνται ότι ευρίσκονται εντός σχεδίου», έχουν εφαρμογή όλες οι πολεοδομικές διατάξεις που εφαρμόζονται για τις εντός σχεδίου περιοχές»,* κατά πλάσμα δικαίου θεωρεί ως εντός του σχεδίου πόλεως τα επίμαχα εκτός σχεδίου οικόπεδα, χωρίς όμως να είναι δυνατό να θεωρηθεί ότι αναιρεί κάθε περίπτωση υπαγωγής αυτών στις οποιεσδήποτε προστατευτικές διατάξεις του Συντάγματος (δάση, δασικές εκτάσεις, αναδασωτέες, αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλους, άλση κ.λ.π.). Και τούτο διότι οι διατάξεις του Γ.Ο.Κ., ακόμη και μετά την προαναφερομένη επίμαχη τροποποίησή τους, δεν παύουν να είναι διατάξεις καθαρά πολεοδομικής φύσεως και σαν τέτοιες πρέπει να ερμηνεύονται και να κρίνονται, με αποτέλεσμα, το προνόμιο που δίδεται σε ορισμένης κατηγορίας γήπεδα, όπως αυτά που



κείνται απέναντι από οικοδομικά τετράγωνα - με πρόσωπο σε ενδιάμεσο δρόμο που οριοθετεί το ακραίο σημείο του οικείου ρυμοτομικού σχεδίου - να διατηρείται μεν κατά πλάσμα δικαίου δικαίου ως πολεοδομική ρύθμιση, χωρίς όμως να αντιστρατεύεται σε καμία εκ του Συντάγματος και των σε εκτέλεση αυτού απορρεόντων νόμων προστατευτική διάταξη, η οποία θα εφαρμοστεί παράλληλα για την εξακρίβωση τυχόν κωλυμάτων που αναιρούν την εφαρμογή του προνομίου αυτού σε συγκεκριμένα γήπεδα. (Οράτε σχετικώς με την προστασία των δασών και δασικών εκτάσεων ΣτΕ 1589/1999 κατά την οποία σε κάθε περίπτωση πρέπει να υπάρχει εξασφάλιση αθίκτου και ακαλύπτου της λειτουργίας αυτών ως αυτοφυών συστημάτων ως εκ της συμβολής των στην οικολογική ισορροπία, καθώς επίσης και ΣτΕ 4005/1983 με την οποία απαγορεύεται η επέκταση ρυμοτομικού σχεδίου σε ιδιωτικό δάσος θεωρούμενο και αυτό, ότι τελεί υπό το ειδικό καθεστώς προστασίας του Συντάγματος και των νόμων).

Με τα δεδομένα αυτά, ακόμη και μετά την ισχύ του άρθρου 24 του ν. 2831/2000, δεν είναι νομικώς δυνατή η πλήρης εξομοίωση των εκτός σχεδίου συγκεκριμένων γηπέδων με τα εντός σχεδίου τοιαύτα, εάν προηγουμένως δεν ληφθούν υπόψη και δεν εφαρμοστούν από τη Διοίκηση οι προστατευτικές του Συντάγματος και ειδικών σε εκτέλεση αυτού νόμων διατάξεις.

Κατά την μειοψηφήσασα άποψη με την οποία ετάχθησαν οι Νομικοί Σύμβουλοι Θ.Ρεντζεπέρης, Χ.Παλαιολόγου, Δ.Αναστασόπουλος, Θ.Ηλιάκης, Χ.Παπαδόπουλος και Χ.Μπότσιος, από το συνδυασμό των προμνημονευομένων διατάξεων προκύπτει ότι εξαιρούνται της δασοπροστασίας κατά το άρθρο 3 παρ. 6 του Ν. 998/1979, οι εκτάσεις που ευρίσκονται μέσα σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως εντός σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμών προ του 1923 ή οικιστικές κατά την έννοια και τις διαδικασίες του ν. 947/1979, ήτοι δεν υπάγεται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας κάθε περιοχή που δομείται κατά τους κανόνες οι οποίοι εφαρμόζονται στις παραπάνω περιπτώσεις και προφανώς αφορούν και τα τμήματα οικοπέδων τα οποία χαρακτηρίζονται ρητά από το νόμο ως ευρισκόμενα εντός σχεδίου και οικοδομούνται κατά τις ειδικές διατάξεις του άνω άρθρου 29 παρ.



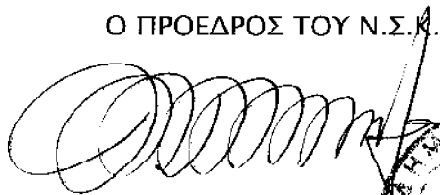
2 του Ν. 1577/1985, ως ισχύει μετά την τροποποίησή του κατ' άρθρο 24 Ν. 2831/2000, για τα οποία εφαρμόζονται όλες οι πολεοδομικές διατάξεις για τις εντός σχεδίου περιοχές. Στις περιπτώσεις δε αυτές δεν απαιτείται έγκριση του Υπουργού Γεωργίας ή τήρηση των προϋποθέσεων του άρθρου 1 παρ. 5 περ. γ' του Π.Δ/τος 24/31-5-1985 (απόσταση 10 μέτρων από το δάσος) που είναι αναγκαία για την ανοικοδόμηση στις λοιπές, πλην των ανωτέρω, εκτάσεις, οι οποίες ευρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως ή εντός οικισμών προ του 1923, κατά τη ρητή απαίτηση του ως άνω Προεδρικού Διατάγματος. Περαιτέρω η προαναφερομένη απόφαση της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας υπ' αριθμ. 975/2000, ερμήνευσε το ως άνω άρθρο 29 παρ. 2 του Γ.Ο.Κ. προ της τροποποίησής του από το Ν. 2831/2000, όπου δεν υπήρχε ρητή αναφορά ότι τα τμήματα αυτά οικοπέδων (γηπέδων) θεωρούνται ότι ευρίσκονται εντός σχεδίου, ρύθμιση που προβλέφθηκε το πρώτον με το Ν. 2831/2000 και συνεπώς η «επιφύλαξη» της παράλληλης εφαρμογής των διατάξεων της εκτός σχεδίου νομοθεσίας, δεν αναφέρεται στο σημερινό νομικό καθεστώς που είναι μεταγενέστερο της ως άνω αποφάσεως του ΣΤΕ.

Με τα δεδομένα αυτά, στο ερώτημα που τέθηκε προσήκει η απάντηση ότι και μετά τη θέσπιση της διατάξεως του Ν. 2831/2000, οι τυχόν περιοριστικές διατάξεις από το Σύνταγμα ή το νόμο για τα κείμενα εκτός σχεδίου πόλεως ακίνητα, αφορούν και τα γήπεδα του άρθρου 29 παρ. 2 Γ.Ο.Κ. (Ν.1577/1985).

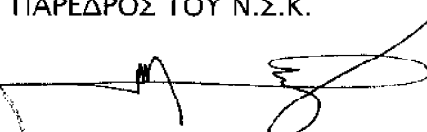
ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 6 -5-2003

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Ν.Σ.Κ.


ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΣ ΒΟΛΑΝΗΣ

Ο ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ
ΠΑΡΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Ν.Σ.Κ.


Σ.Α.ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ