

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Με τη μελέτη αυτή γίνεται διερεύνηση, επεξεργασία και ανάλυση του πολεοδομικού καθεστώτος της 17-7-1923 περί «περί σχεδίων πόλεων κ.λπ.», όπως αυτό ισχύει, κυρίως μετά το ν. 1337/1983, όπως συμπληρώθηκε με το ν. 2508/1997, ο οποίος και αποτελεί σήμερα το ισχύον νομικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Μετά τη δημοσίευση των νεότερων νόμων αυτών το πολεοδομικό καθεστώς του 1923 περιορίζεται, κατά κανόνα σε τροποποιήσεις ρυμοτομικών σχεδίων υπαρχόντων οικισμών και κατ' εξαίρεση για εγκρίσεις οικισμών μικρής σημασίας (λ.χ. οικισμοί που δημιουργήθηκαν από διανομές του Υπουργείου Γεωργίας, τοπικά ρυμοτομικά σχέδια κ.λπ.) ή οικισμών που, λόγω ορισμένων γεγονότων (κατολισθήσεις, σεισμοί, φωτιές κ.λπ.) πρέπει να μεταφερθούν σε ασφαλέστερες περιοχές.

Δεδομένου ότι ως σχέδιο πόλεως ή ρυμοτομικό σχέδιο νοείται και η τροποποίησή του, εφαρμογή για κάθε τροποποίηση έχουν όλες οι διατάξεις του ως άνω ν.δ..

Οι τροποποιήσεις εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων εμφανίζονται πολύ συχνά στην πράξη γι' αυτό και η μελέτη αυτή, με την οποία γίνεται συστηματική ανάλυση των διατάξεων του πολεοδομικού καθεστώτος του 1923, παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον. Η ανάλυση αυτή στηρίζεται κυρίως στη νομολογία των δικαστηρίων και ιδιαίτερα του Συμβουλίου της Επικρατείας. Πρώτη ανάλυση των διατάξεων αυτών είχε γίνει από το συγγραφέα της παρούσας μελέτης το 1983, η οποία και εξαντλήθηκε προ πολλού.

Το βιβλίο απευθύνεται σε δικηγόρους, μηχανικούς, συμβολαιογράφους αλλά και σε κάθε ενδιαφερόμενο, επιστήμονα ή μη, για τα θέματα του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Αποτελείται από δύο μέρη.

Το πρώτο μέρος, που περιλαμβάνει την εισαγωγή και έξι κεφάλαια, ασχολείται με την εκπόνηση και έγκριση της τροποποίησης των ρυμοτομικών σχεδίων. Η εισαγωγή αφορά στην πορεία και εξέλιξη του ισχύοντος συστήματος πολεοδομικού σχεδιασμού και την έκταση εφαρμογής του πολεοδομικού καθεστώτος μετά την ισχύ του νεότερου και ισχύοντος για τις εντάξεις και επεκτάσεις πολεοδομικών σχεδίων του ν. 1337/1983, όπως συμπληρώθηκε και ισχύει σήμερα. Το πρώτο κεφάλαιο αναφέρεται στις παρεμβάσεις σε εγκεκριμένα σχέδια και κυρίως σε τροποποιήσεις των σχεδίων αυτών. Με το δεύτερο κεφάλαιο αναλύεται το περιεχόμενο και η έννοια του ρυμοτομικού σχεδίου. Στο τέταρτο κεφάλαιο εξετάζονται οι προϋποθέσεις τροποποίησης των ρυμοτομικών σχεδίων. Το τέταρτο κεφάλαιο και πέμπτο κεφάλαιο αναφέρονται αντίστοιχα στη διαδικασία εκπόνησης και έγκρισης των ρυμοτομικών σχεδίων και τέλος, το έκτο κεφάλαιο

αφορά στους όρους δόμησης και χρήσεις των ακινήτων. Το δεύτερο μέρος αποτελείται από επτά κεφάλαια. Το πρώτο κεφάλαιο αναφέρεται στην έκταση και τον τρόπο εφαρμογής του πολεοδομικού καθεστώτος της 17-7-1923. Το δεύτερο ασχολείται με τη ρυμοτόμηση των ακινήτων για τη δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Το τρίτο αναφέρεται στην αρτιότητα και κατάτμηση των οικοπέδων και το τέταρτο στην προσκύρωση και τακτοποίηση των ακινήτων. Το πέμπτο αναλύει τη διαδικασία σύνταξης και έγκρισης των πράξεων ρυμοτομίας, προσκύρωσης, τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης. Το έκτο αφορά στη διαδικασία καταβολής της αποζημίωσης και ειδικότερα το διοικητικό προσδιορισμό των υποχρεων αποζημίωσης λόγω ρυμοτομίας, προσκύρωσης και τακτοποίησης. Τέλος, το έβδομο κεφάλαιο αναφέρεται στη δικαστική διαδικασία προσδιορισμού της αποζημίωσης και συντέλεσης της απαλλοτρίωσης για την εφαρμογή του σχεδίου πόλεως.

Ιανουάριος 2011

ΜΕΡΟΣ Ι

ΕΚΠΟΝΗΣΗ-ΕΓΚΡΙΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

**ΠΟΡΕΙΑ ΚΑΙ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

§ 1. Γενικά - Ισχύον σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού

Το οικιστικό περιβάλλον¹, που έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία, διαμορφώνεται με ανθρωπινές παρεμβάσεις στο χώρο και για το λόγο αυτό ονομάζεται και ανθρωπογενές ή τεχνητό περιβάλλον. Οι παρεμβάσεις αυτές γίνονται είτε σχεδιασμένα (προγραμματισμένα), είτε και χωρίς σχεδιασμό. Οι σχεδιασμένες παρεμβάσεις, που πραγματοποιούνται κατά κανόνα από το κράτος, αφορούν είτε τον ευρύτερο (χωροταξικό) σχεδιασμό, είτε την πόλη και γενικότερα τον οικισμό (πολεοδομικός σχεδιασμός). Το σύνολο των κανόνων δικαίου με τους οποίους το κράτος παρεμβαίνει στο χώρο (έδαφος) συγκροτούν το ισχύον σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού.

Το ισχύον σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού, περιλαμβάνει ένα σύνολο κανόνων δικαίου με τους οποίους το κράτος παρεμβαίνει και ρυθμίζει τον προγραμματισμό και σχεδιασμό των πόλεων και γενικότερα των οικισμών. Με τους κανόνες του πολεοδομικού δικαίου το κράτος επεμβαίνει, με προκαθορισμένους στόχους, ως λ.χ. τη δημιουργία οικισμών και γενικότερα την ορθολογική διαχείριση του εδάφους² για να ρυθμίσει

1. Με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία το οικιστικό, το φυσικό και το πολιτιστικό περιβάλλον από το οποίο εξαρτάται η ποιότητα ζωής και η υγεία των κατοίκων των πόλεων και γενικότερα των οικισμών (βλ. και ΣτΕ 3144/20043236/1995 Ολομ. κ.ά.).

2. Δηλαδή ο πολεοδομικός σχεδιασμός αποτελεί κρατική δραστηριότητα συνταγματικά κατοχυρωμένη. Ολόκληρο το σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού είναι αντικείμενο κρατικής διαχείρισης και ο ρόλος της τοπικής αυτοδιοίκησης είναι ασήμαντος ή βοηθητικός. Πράγματι κατά την πάγια νομολογία του ΣτΕ το κράτος έχει αποκλειστική αρμοδιότητα για την κατανομή όλων των ανθρώπινων δραστηριοτήτων στο χώρο και τη διάρθρωση του οικιστικού δικτύου της χώρας. Επίσης το κράτος έχει ρυθμιστικό ρόλο, δηλαδή παρεμβαίνει για να συμβιβάσει στις συγκρουόμενες

βάσει σχεδίου, που εγκρίνει το ίδιο κατά κανόνα, τη δράση των ιδιωτών σε ό,τι αφορά την πολεοδομηση και άλλοτε για να δράσει το ίδιο ή τα δημόσια όργανα που ενεργούν για λογαριασμό του, προκειμένου να επιτευχθεί η ίδρυση (έγκριση), επέκταση ή τροποποίηση ενός οικισμού, στο χώρο (έδαφος).

Το ισχύον σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού απαρτίζεται κυρίως από δύο γενικά πολεοδομικά καθεστώτα, δηλαδή αυτό του ν.δ. της 17-7-1923 «περί σχεδίων πόλεων (παλαιό καθεστώς) και εκείνο του ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων», όπως συμπληρώθηκε με το ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων» (νέο, ισχύον καθεστώς). Εκτός από τα βασικά πολεοδομικά καθεστώτα αυτά υπάρχουν και άλλα ειδικά καθεστώτα που έχουν θεσπιστεί και ρυθμίζουν διάφορες κατηγορίες οικισμών ανάλογα με τον πληθυσμό, τις χρήσεις γης κ.λπ.³

Η πολεοδόμηση των περιοχών των πόλεων και οικισμών γίνεται μέσω της διαδικασίας εκπόνησης, έγκρισης και εφαρμογής των πολεοδομικών ή ρυμοτομικών σχεδίων ή σχεδίων πόλεως ή πολεοδομικής μελέτης, που αποτελούν και το μέσο του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Η εφαρμογή του πρώτου καθεστώτος του 1923, με το οποίο δημιουργήθηκαν οι περισσότεροι οικισμοί της Χώρας, περιορίστηκε σημαντικά με το ν. 947/1979 «περί οικιστικών περιοχών» και τη συνέχεια με τον ως ανω ν. 1337/1983⁴.

Επειδή τα βασικά πολεοδομικά καθεστώτα αυτά αποτελούν την εξελικτική πορεία του πολεοδομικού σχεδιασμού, αμέσως πιο κάτω γίνεται μια σύντομη ιστορική επισκόπηση και τονίζονται τα βασικά χαρακτηριστικά του καθενός από αυτά.

§ 2. Η πορεία και εξέλιξη του πολεοδομικού σχεδιασμού

1. Παλαιό πολεοδομικό καθεστώς ν.δ. της 17-7-1923 «περί σχεδίων πόλεων»

A. Βασικές ρυθμίσεις

Από την ανασύσταση του ελληνικού κράτους μέχρι το έτος 1922 εκπονήθηκαν διάφορα σχέδια πόλεως ή ρυμοτομικά σχέδια χωρίς την ύπαρξη νομικών κανόνων που να καθορίζουν τη διαδικασία εκπονήσεως και εγκρίσεως τους⁵. Η επέμβαση της Πολιτείας στον

δραστηριότητες και τα συμφέροντα των διαφόρων κοινωνικών ομάδων.

3. Ως π.χ. το καθεστώς της πολεοδόμησης των οικισμών με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, το καθεστώς της δεύτερης κατοικίας κ.λπ.

4. Για την έκταση εφαρμογής του πολεοδομικού καθεστώτος του ν.δ. της 17-7-1923 μετά τη ισχύ του ν. 1337/1983 βλ. αμέσως πιο κάτω § 3.

5. Η βιομηχανική επανάσταση δεν δημιουργεί στις ελληνικές πόλεις, σε αντίθεση με τις άλλες χώρες της Δύσης, τα ως άνω κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα που επιφέρει η αστικοποίηση. Έτσι, η ανάγκη για κρατική παρέμβαση μέσω του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι σχεδόν ανύπαρκτη. Όμως παρόλα αυτά, την εποχή αυτή, εκπονούνται διάφορα πολεοδομικά

τομέα του εδάφους έχει ως περιεχόμενο τη θέσπιση κανόνων, μάλλον *αστυνομικού παρά πολεοδομικού περιεχομένου*, που αφορούν κυρίως την υγιεινή, την ασφάλεια και την αισθητική κάθε κτιρίου. Συγκροτημένο νομικό πλαίσιο έγκρισης και εφαρμογής σχεδίων πόλεων δεν υπάρχει. Αντικείμενο νομικών ρυθμίσεων είναι το κτίριο χωριστά και όχι ο οικισμός ή η πόλη στο σύνολό της. Αργότερα η Πολιτεία επεμβαίνει για να κανονίσει ή μάλλον να προστατεύσει ολόκληρα τμήματα οικισμών και επιβάλλει στοιχειώδεις κανόνες δομήσεως. Η Πολεοδομία (Urbanisme) ως επιστήμη και τέχνη της αρμονικής ανάπτυξης των πόλεων⁶ είναι ανύπαρκτη ή, καλλίτερα, εφόσον περιορίζεται στη νομοθετική ρύθμιση κάθε κτιρίου χωριστά, ταυτίζεται με τη Δόμηση (Construction)⁷.

Το έτος 1923 ψηφίζεται το ν.δ. της 17-7/16-8-1923 «περί σχεδίων πόλεων κ.λπ.» με το οποίο και αντιμετωπίζονται για πρώτη φορά νομοθετικά πλέον τα προβλήματα της πολεοδομικής διαρρυθμίσεως των οικισμών της χώρας και τα της δομήσεώς τους.

Με το ν.δ. της 17-7-1923 ολόκληρος ο ελληνικός χώρος χωρίζεται σε περιοχές, που προορίζονται για Πολεοδόμηση και περιοχές που προορίζονται να παραμείνουν αδόμητες (γεωργική γη κ.λπ.)⁸. Το κράτος, αντί να διατηρήσει αδόμητες τις εκτός σχε-

σέδια, ως λ.χ. της Πάτρας (1828), της Αθήνας (1830), του Ναυπλίου (1834), της Καλαμάτας (1860) κ.λπ. Τα σχέδια αυτά απεικονίζουν τους δομήσιμους και κοινοχρήστους χώρους. Οι τελευταίοι αποκτώνται και παραδίδονται στην κοινή χρήση μέσω των γενικών περί απαλλοτριώσεως διατάξεων που ισχύουν.

6. Βλ. και *Marty/Raynaud*, Droit civil. Les biens., αρ. 3 12· *Blumman*, Droit de l'urbanisme, σελ. 1.

7. Βλ. και *Δ. Χριστοφιλόπουλο*, Το Δίκαιον της Ενεργού Πολεοδομίας, σελ. 19.

8. Με την αριθ. 534/2003 απόφαση του ΣτΕ κρίθηκε ότι: «8. Επειδή, στο άρθρο 1 του Ν.Δ. της 17.7/16.8.1923 (Α' 228) ορίζεται ότι «Πάσα πόλις και κώμη του Κράτους δέον να διαρρυθμίζεται και ν' αναπτύσσεται βάσει ωρισμένου εγκεκριμένου κατά τας διατάξεις του παρόντος διατάγματος σχεδίου, εξασφαλίζοντας την θεραπείαν των προβλεπομένων αυτής αναγκών κατά τους υπό της υγιεινής, της ασφαλείας, της οικονομίας και της αισθητικής επιβαλλομένους όρους» (παρ. 1) και ότι «της εγκρίσεως του σχεδίου συστάσεως νέας πόλεως, κώμης ή συνοικισμού οιοδήποτε δέον να προηγήται εξακρίβωσις και αναγνώρισις της ανάγκης της τοιαύτης συστάσεως» (παρ. 2). Σύμφωνα με το άρθρο 2 του ίδιου νομοθετήματος, «τα κατά το προηγούμενον άρθρον σχέδια καθορίζουσιν αναλόγως των προβλεπομένων αναγκών, πηλη των άηλων: α) τας οδούς και πλατείας, τους κοινοχρήστους κήπους, πρασιάς και άηση και εν γένει τους προς κοινωφελείς σκοπούς αναγκαιούντας κοινοχρήστους χώρους, β) τα προς ανέγερσιν δημοσίων, δημοτικών και θρησκευτικών κτηρίων και τα προς εκτέλεισην οιωνηδέποτε ετέρων κοινής ωφελείας έργων αναγκαιούντα οικόπεδα και γ) τους οικοδομησίμους χώρους και εν γένει την χρησιμοποίησιν εκάστης θέσεως προς ωρισμένον κοινωκόν σκοπόν» (παρ. 2). Συντάσσονται δε τα σχέδια αυτά «βάσει τοπογραφικού και χωροσταθμικού χάρτου, εμφανίζοντας υπό κλίμακα την μορφήν του εδάφους και τας κατά την σύνταξιν του σχεδίου επ' αυτού υφισταμένας οδούς, ρεύματα, οικοδομάς και λοιπά αντικείμενα, και συνοδεύονται υπό των αναγκαιούντων επεξηγηματικών πινάκων και υπο-

δίου περιοχές ή να προβεί σε ενιαίο σχεδιασμό των χρήσεων γης, κυρίως λόγω προ-

μνημάτων» (παρ. 3). Στο άρθρο 3 καθορίζεται η διαδικασία εγκρίσεως των σχεδίων πόλεων και προβλέπεται ότι τα κατά τα ανωτέρω σχέδια πόλεων μετά των επεξηγηματικών αυτών πινάκων και υπομνημάτων εγκρίνονται διά Βασιλικού διατάγματος (παρ. 2), ενώ στο άρθρο 7 θεσπίζονται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία για την έγκριση «σχεδίων προς ίδρυσιν εξοχικών ή και αστικών περί τας πόλεις και κώμας συνοικισμών επί μεγάλων κτημάτων, ην οπωσδήποτε επισπεύδουσιν οι ιδιοκτήται αυτών ή οι αναλαμβάνοντες την εκμετάλλευσίν των». Περαιτέρω, στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 9 του αυτού ν.δ., όπως η παρ. 2 ίσχυε προ της αντικαταστάσεώς της με το άρθρο 1 του α.ν. 625/1968 (Α' 266), ορίζονται τα εξής: «1. Επιτρέπεται διά λόγους υγιεινής, ασφαλείας, γενικής της πόλεως οικονομίας και αισθητικής η επιβολή οιασδήποτε όρων κατά τας εν γένει εργασίας δομήσεως και περιορισμών επί των οικοπέδων και των επ' αυτών ανεγειρομένων και επισκευαζομένων οικοδομών είτε εν ταις πόλεσι, κώμαις κ.λπ. είτε εκτός τούτων. 2. Οι κατά τα ανωτέρω όροι και περιορισμοί καθορίζονται διά Β. Διαταγμάτων εκδιδόμενων μετά γνώμην του συμβουλίου των Δημοσίων Έργων και κανονιζόντων δι' έκαστον τμήμα της πόλεως, κώμης κ.λπ. 1) τα ελάχιστα επιτρεπόμενα όρια της επιφανείας και των διαστάσεων των εντός του εγκεκριμένου σχεδίου περιλαμβανομένων οικοπέδων, 2) το μέγιστον και το ελάχιστον επιτρεπόμενον ύψος των οικοδομών, 3) τον αριθμόν των ορόφων και τας ελάχιστας τούτων διαστάσεις αναλόγως του σκοπού δι' ον προορίζονται, 4) το μέγιστον της υπό οικοδομών δυναμένης να καλυφθή επιφανείας εκάστου οικοπέδου, 5) την θέσιν των οικοδομών και των συναφών ταύταις εγκαταστάσεων υδρεύσεως, φωτισμού, αποχετεύσεως, εν σχέσει προς το εγκεκριμένον σχέδιον ρυμοτομίας, προς το οικόπεδον εφ' ου κείται αύται και προς αλληλήτας, 6) τας εν γένει δουλείας των κτηρίων και των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων, 7) τους εντός των ιδιοκτησιών κοινούς ελευθέρους χώρους και τας δουλείας χρήσεως αυτών, 8) τα ελάχιστα όρια του μεγέθους των οικοπέδων, 9) τας επιβαλλομένας εις εκάστην οικοδομήν αναλόγως του προορισμού της εγκαταστάσεως, 10) τους εις εκάστην περίπτωσηινη τηρήτέους διά λόγους ασφαλείας, υγιεινής και αισθητικής όρους, και 12) εν γένει τους όρους και περιορισμούς υπ' ους δέον να εκτελήται οιασδήποτε φύσεως εργασία δομήσεως». Σύμφωνα δε με την παρ. 2 του άρθρου 10 του νομοθετήματος αυτού, «εκ των διατάξεων του προηγουμένου άρθρου αι προϋπόθεσιν έχουσαι την ύπαρξιν εγκεκριμένου σχεδίου δύνανται να εφαρμόζωνται αναλόγως και εις πόλεις, κώμας κ.λπ. μη εκούσας έτι εγκεκριμένον σχέδιον ή εις οικοδομάς κειμένας εκτός των πόλεων κ.λπ., καθ' ον τρόπον θέλει κανονίζει εκάστοτε Β. Διάταγμα, εκδιδόμενον κατά τα εν παρ. 2 του άρθρου 9 οριζόμενα». Η παρ. 1 του άρθρου 14 του ιδίου Ν. Δ/τος, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 5 του άρθρου μόνου του από 3/17.12.1925 Ν. Δ/τος (Α' 406), προβλέπει ότι «επί των γηπέδων των περιλαμβανομένων εντός ζώνης κειμένης περίξ των τελευταίων ορίων των εγκεκριμένων σχεδίων επιτρέπονται αι εργασίαι δομήσεως υπό ωρισμένους όρους και περιορισμούς ως προς το εμβαδόν και τας διαστάσεις των γηπέδων και τον όγκον των επ' αυτών ανεγειρομένων κτηρίων, εφαρμοζομένων αναλόγως και ως προς αυτάς των σχετικών διατάξεων του άρθρου 9» και ότι οι ανωτέρω όροι και περιορισμοί «κανονίζονται διά Διαταγμάτων, εκδιδόμενων μετά γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων δι' εκάστην πόλιν» κατά την παρ. 2 του ιδίου άρθρου, τα όρια της ζώνης «καθορίζονται εις εκάστην περίπτωσηινη διά Β. Διατάγματος, εκδιδόμενου μετά γνώμην του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του συμβουλίου των δημοσίων έργων», ενώ η παρ. 4

στασias του φυσικού περιβάλλοντος και της εξασφάλισης γης για μελλοντικές πολεοδομικές και στεγαστικές ανάγκες, προτιμάει και εφαρμόζει τέτοια πολιτική που οδηγεί, τελικά, στη δόμηση και των περιοχών αυτών, ειδικότερα:

Η πολιτική αυτή υλοποιείται με την έκδοση μιας σειράς διοικητικών πράξεων που επιτρέπουν την οικοδόμηση γηπέδων που έχουν πρόσωπο αρχικά, σε εθνικό, επαρχιακό ή κοινοτικό δρόμο και, στη συνέχεια, σε οποιονδήποτε κοινόχρηστο χώρο (π.χ. αιγιάλιό, παραλία), ακόμη και σε σιδηροδρομική γραμμή. Έτσι, κατά μήκος των δρόμων αρχίζει η δόμηση των γηπέδων (γραμμική ανάπτυξη), η οποία επεκτείνεται, στη συνέχεια, και σε γήπεδα όμορα που βρίσκονται σε απόσταση από τους κοινόχρηστους χώρους, δηλαδή χωρίς πρόσωπο σε αυτούς. Με τον τρόπο αυτό, στις εκτός σχεδίου περιοχές ανεγείρονται κτίρια κατοικίας, βιομηχανίας, ξενοδοχεία κ.λπ. Η κυβερνητική πολιτική αυτή ανοίγει το δρόμο για την *αυθαίρετη δόμηση*, καθόσον η κατασκευή κτιρίων επεκτείνεται και σε γήπεδα που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις, που ορίζουν οι ως άνω διοικητικές πράξεις, με τις οποίες επιτρέπεται η δόμηση αυτή. Η γενίκευση της (παράνομης) δόμησης αυτής σε ορισμένες περιοχές δημιουργεί αυθαίρετα ολόκληρα οικισ-

προβλέπει ότι οι διατάξεις περί ζωνών «δύνανται να εφαρμόζονται αναλόγως, εν λόγω ή εν μέρει, και επί πόλεων, κωμών και συνοικισμών μη εκουσών έτι εγκεκριμένον σχέδιον». Περαιτέρω το άρθρο 17 του Ν.Δ. της 17.7/16.8.1923, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 6 του άρθρου μόνου του από 3/17.12.1925 Ν. Δ/τος, ορίζει ότι «η εκτός των ζωνών δόμησης υπόκειται εις περιορισμούς, κανονιζομένους διά Διατάγματος, εκδιδομένου μετά γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων, αποβλήοντα εις την μη ίδρυσιν συνοικισμών άνευ προηγουμένης εγκρίσεως των σχεδίων αυτών». Εξάλλου, ο τρόπος συντάξεως των διαγραμμάτων των σχεδίων πόλεων καθορίζεται λεπτομερώς στα άρθρα 18, 19 και 20 του Π.Δ. της 3/22.4.1929 (Α' 155). Τέλος, η παρ. 6 του άρθρου 3 του Ν. 998/1979 «περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας» (Α' 289) ορίζει ότι «Δεν υπάγονται οπωσδήποτε εις τας διατάξεις του νόμου [αυτού] : α) [...] ε) αι περιοχαί διά τας οποίας υφίστανται εγκεκριμένα έγκυρα σχέδια πόλεως».

9. Επειδή, με τις προαναφερθείσες διατάξεις του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 καθιερώνεται σαφής διάκριση μεταξύ αφενός μεν περιοχών, οι οποίες περιλαμβάνονται σε εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως και επομένως, προορίζονται για οικιστική ανάπτυξη, αφετέρου δε των λοιπών περιοχών, οι οποίες ευρίσκονται εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως και συνεπώς δεν έχουν ως προορισμό τη δόμηση, αλλήλ τη γεωργική, κτηνοτροφική και δασοπονική εκμετάλλευση καθώς και την αναψυχή του κοινού (ΣτΕ Ολομ. 3135/2002, 696/1986). Εξάλλου, βάσει των εξουσιοδοτικών διατάξεων των άρθρων 9, 10 παρ. 2, 14 και 17 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, είναι δυνατή η έκδοση κανονιστικών διαταγμάτων για τον καθορισμό ειδικών χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δομήσεως τόσο σε περιοχές εντός σχεδίου πόλεως, όσο και σε περιοχές εκτός σχεδίου, όταν ο καθορισμός αυτός κρίνεται εν όψει τοπικών ή ειδικών συνθηκών απαραίτητος, ιδίως όταν οι συγκεκριμένες πολεοδομικές ρυθμίσεις υπαγορεύονται από την ανάγκη έγκαιρης επεμβάσεως προς προστασία του φυσικού περιβάλλοντος ή έλεγχο της οικοδομικής δραστηριότητας. (ΣτΕ 696/1986 Ολομ.). Το κύρος των κανονιστικών αυτών διαταγμάτων ελέγχεται παρεμπιπτόντως.»