

## **ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ Η ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ \***

**Συγγραφέας:** Δ. Μέλισσας

Στο εκτενές πολυνομοσχέδιο για τον «Εκσυγχρονισμό της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας», και ιδιαίτερα στα άρθρα 26 επόμενα, «επιδιώκεται ο σταδιακός περιορισμός της δόμησης σε περιοχές για τις οποίες δεν υπάρχει καμιάς μορφής σχεδιασμός». Με τον παραπάνω στόχο συσχετίζεται άμεσα η επιδίωξη της κυβέρνησης για τον χαρακτηρισμό νόμιμων δημοτικών δρόμων στον εξωαστικό χώρο καθώς και για τη σφαιρική αντιμετώπιση των παρεκκλίσεων.

Αυτές οι νομοθετικές πρωτοβουλίες της κυβέρνησης στην πραγματικότητα έρχονται να εναρμονιστούν με την πάγια θέση του Συμβουλίου της Επικρατείας, που επιτάσσει ότι η δόμηση «δεν αποτελεί την κατά προορισμό χρήση των περιοχών εκτός σχεδίου (ΣτΕ 2009/2003) αλλά εξυπηρετεί τη γεωργική και κτηνοτροφική και δασοπονική εκμετάλλευση καθώς και την αναψυχή» (ΣτΕ 806/2010, ΣτΕ 3651/2003, ΣτΕ 3135/2002, ΣτΕ 3067/2001). Τούτο σημαίνει ότι η δόμηση στον εξωαστικό χώρο μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις επιτρέπεται, με παρεκκλίσεις ή χωρίς αυτές (ΣτΕ 847/16), και μπορεί να απαγορεύεται μερικώς ή συνολικά με ιδιαίτερα αυστηρούς όρους και περιορισμούς, που να είναι προσαρμοσμένοι στην ιδιαίτερη φύση της κάθε περιοχής και σε καμιά περίπτωση δεν μπορεί να εξομοιώνονται οι εκτός σχεδίου με τις εντός σχεδίου περιοχές (ΣτΕ 2136-2137/2016).

Ακούραστα επαναλαμβάνει η νομολογία, ότι η αρτιότητα του γηπέδου σε περιοχές εκτός σχεδίου έχει άμεση σχέση με την ορθολογική διαχείριση και τον σχεδιασμό του οδικού δικτύου με κριτήρια σαφή και εξειδικευμένα (ΣτΕ 396/2014, ΣτΕ 877/2012, ΣτΕ 379/2010, ΣτΕ 601/2007) στον βαθμό που το πρόσωπο του γηπέδου σε δημοτική, και ως εκ τούτου κοινόχρηστη οδό, αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για την ανοικοδόμησή του. Ετσι, ο χαρακτήρας της δημοτικής οδού δεν προκύπτει, όπως συνηθίζεται παράνομα στη χώρα μας, ούτε μετά απόφαση δημοτικού συμβουλίου, πολλώ δε μάλλον με βεβαίωση του δημάρχου (ΣτΕ 665/2018), ούτε μπορεί να διανοιχθεί, να διαπλατυνθεί, να καταργηθεί, να μετατοπιστεί ή να ανταλλαχθεί με οποιαδήποτε πράξη της πρώτου ή δευτέρου βαθμού Αυτοδιοίκησης (ΣτΕ 962/18, 878/2018, 118/2012). Είναι σαφές ότι η νομολογία για την αρτιότητα των γηπέδων εκτός σχεδίου συναρτάται άμεσα με τον σχεδιασμό αποκλειστικά και μόνο της Πολιτείας για το οδικό δίκτυο, με αποκλειστικά και μόνο κριτήρια την προστασία του περιβάλλοντος (ΣτΕ 395/14, ΣτΕ 878/12, ΣτΕ 3415/09, ΣτΕ 1679/08, ΣτΕ 601/07, ΣτΕ 2487/06). Πολλώ δε μάλλον η παραπάνω επιταγή για την απαγόρευση αποσπασματικής ή σημειακής χάραξης οδικού δικτύου και μάλιστα με βάση ιδιωτικά συμφέροντα, δηλαδή χτίζω όπου έχω γήπεδο και χαράζω και δρόμο μετά συναίνεση

του δημάρχου, είναι αντίθετη στο Σύνταγμα, και αφορά όχι μόνο την ηπειρωτική Ελλάδα αλλά και τα νησιά που χαρακτηρίζονται από τη λιτή συμμετρία του τοπίου και αποτελούν ευπαθή οικοσυστήματα (ΣτΕ 962/18, ΣτΕ 878/12).

Δίλημμα για την κυβέρνηση και τα υπόλοιπα πολιτικά κόμματα στην πραγματικότητα δεν υπάρχει, για την οργανωμένη ρύθμιση του εξωαστικού χώρου, στον βαθμό που δεν θέλουν να εναντιωθούν στην πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και στο άρθρο 24 του Συντάγματος. Σε διαφορετική περίπτωση θα τεθεί σε κίνδυνο η νομιμότητα οποιασδήποτε δραστηριότητας, ανεξαρτήτως μεγέθους, όχι μόνο από το Συμβούλιο της Επικρατείας αλλά και από το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, που δέχεται τη νομιμότητα των περιορισμών για λόγους περιβαλλοντικούς, χωροταξικούς και πολεοδομικούς (ΕΔΔΑ Hamer κατά Βελγίου 27.11.2007, παρ. 79, Elia S. RL κατά Ιταλίας, 2.8.2001, παρ. 77).

Θα πρέπει να υπενθυμιστεί ότι τη νομολογιακή θέση του Συμβουλίου της Επικρατείας για την οργανωμένη εκτός σχεδίου δόμηση υιοθετεί ο νομοθέτης για πρώτη φορά με τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ν.1337/83), και πρόσφατα κυρίως με τον ν. 4447/2016. Αυτό σημαίνει ότι τα σύγχρονα πολεοδομικά εργαλεία του τακτικού και ειδικού σχεδιασμού (ΤΧΣ, ΤΠΣ, ΕΧΣ, ΕΠΣ, ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ, ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ), που αναπτύσσονται στην εκτός σχεδίου περιοχή, συμβάλλουν στην αναχαίτιση της κατανάλωσης του χώρου από την άναρχη ανάπτυξη, προστατεύουν το περιβάλλον και τελικά παρέχουν προστιθέμενη αξία στην αξιοποίηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής όπου θα εκπονηθούν. Ετσι, κατά τη συζήτηση του νομοσχεδίου για τον «Εκσυγχρονισμό της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας» στη Βουλή, τα πολιτικά κόμματα δεν μπορούν παρά να αντιμετωπίσουν τις ρυθμίσεις για τη σταδιακή κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης, τον χαρακτηρισμό των δημοτικών δρόμων με σχεδιασμό και τη σφαιρική αντιμετώπιση των παρεκκλίσεων ως φυσικό επακόλουθο της πάγιας νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας και ως νομοθετική συνέχεια του ν. 4447/16. Τούτο διότι, η πάγια νομολογία και η πρόσφατη νομοθεσία συμβάλλουν στην εξάλειψη της διάχυσης στον εξωαστικό χώρο, την προστασία της γεωργικής γης και του υδροφόρου ορίζοντα, τη μείωση των δαπανών και των πάσης φύσεως υποδομών, τη συγκέντρωση οικονομικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (βιομηχανικών, τουριστικών, αποθηκών κ.λπ.), σε προκαθορισμένους κατάλληλους χώρους, έτσι ώστε να προστατευτεί το φυσικό περιβάλλον και να τηρηθεί η επιταγή του άρθρου 24 του Συντάγματος.

\* Αναδημοσίευση από την Εφημερίδα "Καθημερινή" άρθρου του *Δημήτρη Μέλισσα*, Καθηγητή ΕΜΠ, σχετικά με νομοθετική πρωτοβουλία του ΥΠΕΝ για τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης.

## **Νόμος και Φύση**

Αστική μη κερδοσκοπική εταιρεία για το περιβάλλον και την αειφόρο ανάπτυξη  
<https://nomosphysics.org.gr>

---