



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**Αριθμός Γνωμοδότησης: 55/2021**

**ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ  
(Τμήμα Γ')**

**Συνεδρίαση της 22<sup>ης</sup> Μαρτίου 2021**

**Σύνθεση:**

**Πρόεδρος:** Βασιλική Δούσκα, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ.

**Μέλη:** Σπυρίδων Παπαγιαννόπουλος, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ, Ευφροσύνη Μπερνικόλα, Αδαμαντία Καπετανάκη, Κυριακή Παρασκευοπούλου, Χρήστος Μηκίδης, Βασιλική Παπαθεοδώρου, Αικατερίνη Γαλάνη, Ευάγγελος Μαρίνης, Μιχαήλ Τζουβάρας, Νικόλαος Μουκαζής, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

**Εισηγήτρια:** Παρασκευή Γιωτάκου, Πάρεδρος ΝΣΚ (γνώμη χωρίς ψήφο).

**Αριθμός Ερωτήματος:** Το με αριθμό πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ / 121429 / 1573/17-12-2020, έγγραφο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας / Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας / Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών / Τμήματος Δ' Χαρτογραφικής Τεκμηρίωσης, που υπογράφεται από τον Υφυπουργό Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος.

**Περίληψη ερωτήματος:** Ερωτάται, αν οι ιδιοκτησίες που εμπεριέχονται στους χώρους που περικλείονται με τους αριθμούς 164, 165 και 166 στην περιοχή του

λόφου Θαλλώσι-Προφήτη Ηλία Δήμου Πεντέλης είναι εντός ή εκτός σχεδίου πόλης Νέας Πεντέλης, όπως αυτή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το από 20.1.1956 Βασιλικό Διάταγμα (ΦΕΚ 36 Α'/27.1.1956) και στην περίπτωση που κριθούν οι ανωτέρω ιδιοκτησίες ως εντός σχεδίου κοινόχρηστοι χώροι, αν υφίσταται υποχρέωση αποζημίωσης των φερομένων ιδιοκτητών, λόγω ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, λαμβανομένων υπόψη και των διατάξεων του ν.δ/τος 690 της 7ης/8ης Μαΐου 1948 (Α'133), της παραγράφου 16 του άρθρου 3 του ν. 4315/2014 (Α'269) και της παραγράφου 4 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 (Α'289).

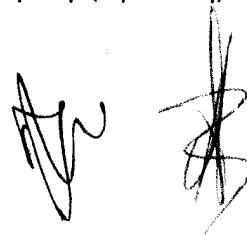
.....

Στο πιο πάνω ερώτημα, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Γ'), γνωμοδότησε ως εξής:

#### **Ιστορικό**

Από το παραπάνω έγγραφο της υπηρεσίας και τα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν, προκύπτει το ακόλουθο πραγματικό:

1. Με το από 20.1.1956 Βασιλικό Διάταγμα (Α'36) εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης η περιοχή της Νέας Πεντέλης Αττικής, με επίστευση του οικοδομικού συνεταιρισμού κατοίκων Νέας Πεντέλης «Η Νέα Πεντέλη» και καθορίστηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων του με τις διατάξεις του ν.δ/τος 690 της 7/8 Μαΐου 1948 (Α' 133) «Περί συμπληρώσεως των περί σχεδίων πόλεων διατάξεων». Στο από 20.1/27.1, συνοδεύουν το από 20.1.1956 βασιλικό διάταγμα, διάγραμμα που αποτυπώνει το ρυμοτομικό σχέδιο της Νέας Πεντέλης, καθορίζονται μεταξύ άλλων τα οικοδομικά τετράγωνα τα οποία αποτυπώνονται με πράσινου χρώματος ρυμοτομική γραμμή, ενώ τα όρια όπου επιτρέπεται η δόμηση καθορίζονται με κόκκινου χρώματος οικοδομική γραμμή. Η περιοχή λόφος Θαλλώσι-Προφήτη Ηλία περικλείεται από κλειστή ρυμοτομική (πράσινη) γραμμή, χωρίς την αναγραφή κάποιου πολεοδομικού χαρακτηρισμού εντός της και πέραν αυτής από περιμετρική οδό. Εντός της περιοχής του λόφου Θαλλώσι-Προφήτη Ηλία εμφανίζονται με αχνή γραμμή μαύρου χρώματος χώροι που φέρουν εντός κύκλου έναν αριθμό έκαστος, τους 164, 165 και 166. Οι εν λόγω χώροι δεν περιγράφονται ούτε με περιμετρική ρυμοτομική (πράσινη) γραμμή ούτε με οικοδομική (κόκκινη γραμμή).



2. Με το από 19.6.2020 αίτημα τους (ΥΠΕΝ/ΓΡΥΦΧΑΠ/59610/1433/23.6.2020), οι ιδιοκτήτες ακινήτων, εντός των ως άνω χώρων, ισχυρίζονται ότι οι χώροι αυτοί αποτελούν οικοδομικά τετράγωνα, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου, με αριθμούς 164, 165 και 166 και, ειδικότερα, ότι αποτελούν κοινόχρηστους χώρους του σχεδίου. Προς επίρρωση των ισχυρισμών τους προσκομίζουν μεταξύ άλλων: α. φωτοαντίγραφο της 348ης Πράξης, Συνεδρίαση 29η/14.6.1955, του Συμβουλίου Οικισμού η οποία περιέχει την από 14.6.1955 εισήγηση του Διευθυντή Ε2 της Υπηρεσίας Οικισμού του Υπουργείου Συγκοινωνιών - Δημοσίων Έργων και στην οποία κρίνονται οι υποβληθείσες ενστάσεις θιγόμενων ιδιοκτητών ακινήτων προ της έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου, όπου αναφέρεται: «Ενστάσεις των εχόντων ιδιοκτησίας εις το λόφον/ ή λίμνη Θαλώσι και ο νεοϊδρυθείς ναϊσκος. Αι ιδιοκτησίαι των ανωτέρω επροτάθησαν ως ευρισκόμενα επί του λόφου ως κοινόχρηστον πράσινον». Οι ενστάσεις που αφορούν στα κατά την εισήγηση Ο.Τ. 164, 165 και 166 δεν θεραπεύονται «διότι δεν είναι δυνατό να προβλεφθεί μικρότερον πράσινον και επειδή πρέπει να διασφαλισθή ο λόφος με την γραφικήν λίμνην Θαλλώσιν και τον νεοϊδρυθέντα ναϊσκον», β. φωτοαντίγραφο του με αριθμό 1468/21.12.1954 εγγράφου της Κοινότητας Νέας Πεντέλης προς το Υπουργείο Δημοσίων Έργων στο οποίο αναφέρεται, μεταξύ άλλων: «Άλση Ο.Τ. 161, 162, 163, 164, 165, 166, 169, 170, 171: Το Άλσος επί του λόφου Θαλλώσι (ένθα τα αναφερόμενα οικοδ. τετρ.) κρίνεται παρ' ημίν λίαν εκτεταμένος και μάλιστα εις βάρος πολλών κατοικιών... Παράκλησις να περιορισθή εις το ελάχιστον διότι η Κοινοτική Αρχή ουδέποτε θα δυνηθή να αποζημίωσι τους ιδιοκτήτας δια την απελευθέρωσιν τόσον εκτεταμένου τόπου...», γ. φωτοαντίγραφο της από Νοεμβρίου 1954 εισήγησης του Διευθυντή της Διεύθυνσης Ε2 της Υπηρεσίας Οικισμού του Υπουργείου Δημοσίων Έργων προς το Συμβούλιο Οικισμού στην οποία αναγράφεται ότι: «Εις το νέον σχέδιον διασφαλιζομεν δύο υπάρχοντες λοφίσκους λίαν γραφικούς και χαρακτηριστικούς, απαραίτητους εις μίαν περιοχίν με μορφήν αγρουπόλεως την οποίαν έχει η Ν. Πεντέλη. Η ύπαρξη της λίμνης «Θαλλώσι» εις τον λοφίσκον καθιστά ακόμη απαραίτητον την διατήρησιν μεγάλης ζώνης πρασίνου γνωστού όντως ότι πολλάκις η τοποθεσία αυτή εχρησιμοποιήθη δια συναυλίας κλπ.».

3. Στο συνημμένο φωτοαντίγραφο της, μεταγενέστερης των ανωτέρω, 496ης Πράξης, Συνεδρίαση 40η/5.8.1955 του Συμβουλίου Οικισμού, αναφέρεται ότι: «Η υπό της

Υπηρεσίας συνταχθείσα τελική διατύπωση της ως άνω μελέτης κατόπιν εξετάσεως της αποφάσεως της Κοινότητος και των υποβληθεισών ενστάσεων εναντίον της αρχικής μελέτης της Υπηρεσίας ήτις είχε αποσταλή εις την Κοινότητα, αφίστανται της αρχικής υπό της Κοινότητος προταθείσης, κατά τα κάτωθι σημεία: α)... β) Διατηρείται τμήμα του λόφου εφ' ού η λίμνη Θάλωσι ως ελεύθερος χώρος».

4. Με την με αριθμό 1491/2015 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών ακυρώθηκε η με αριθμό 6180/20.6.2011 (Δ' 230) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, κατά το μέρος που κήρυξε αναδασωτέα τα ακίνητα των προσφευγόντων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 38 παράγραφος 1 του Ν.998/1979 (ΦΕΚ Α 289) τα οποία βρίσκονται εντός των χώρων που φέρουν τους αριθμούς 164,165 και 166 «υπό την εκδοχή ότι στα ακίνητα προϋπήρχε δασική βλάστηση, η μεταβολή του δασικού αυτού χαρακτήρα συντελέστηκε πριν από τις 11.6.1975 με την ένταξη τους στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της πρώην Κοινότητος Πεντέλης (β.δ. της 20.1.1956, ΦΕΚ Α 36/27.1.1956) και συγκεκριμένα ως τμήματα των με αριθμ. 164,165 και 166 οικοδομικών τετραγώνων του εν λόγω σχεδίου πόλεως, όπως ειδικότερα προκύπτει και από τα προσκομιζόμενα από τη Διοίκηση στοιχεία, ενώ η ενδεχόμενη ιδιότητα των οικοδομικών αυτών τετραγώνων ως ανοιχτών, κατά τα υποστηριζόμενα από τη Διοίκηση, δεν τα εξαιρεί από την εφαρμογή των διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας, σύμφωνα με τις προεκτεθείσες διατάξεις του άρθρου 29 του Γ.Ο.Κ. του 1985». Παράλληλα, με την με αριθμό 810/2013 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών ακυρώθηκε η ίδια απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, κατά το μέρος που κήρυξε αναδασωτέο το ακίνητο των προσφευγόντων για το οποίο έχει εκδοθεί η με αριθμό 020422/6.9.1979 άδεια της Υπηρεσίας Πολεοδομίας της τέως Νομαρχίας Αττικής για την ανέγερση οικίας και βρίσκεται στο χώρο 164 «υπό την εκδοχή ότι προϋπήρχε δασική βλάστηση στην επίδικη έκταση, η μεταβολή του δασικού αυτού χαρακτήρα επήλθε με την ανέγερση επί του συγκεκριμένου τμήματος αυτού οικίας, με βάση διοικητική πράξη, που εκδόθηκε πριν από την 11.6.1975, και συγκεκριμένα με βάση την προαναφερόμενη οικοδομική άδεια, η οποία καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας και το κύρος της δεν δύναται να εξεταστεί παρεμπιπτόντως στην παρούσα δίκη».

5. Με την με αριθμό 561/2019 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών απορρίφθηκε η αίτηση περί ακύρωσης της σιωπηρής άρνησης της Διοίκησης που εκδηλώθηκε, κατά τους ισχυρισμούς των προσφευγόντων, με την άπρακτη πάροδο τριμήνου από την υποβολή αίτησης τους, για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης των ακινήτων τους, που βρίσκονται στο χώρο 166 του λόφου Θαλλώσι - Προφήτη Ηλία Ν. Πεντέλης, με το σκεπτικό ότι: «λαμβάνοντας υπόψη ότι στο διάγραμμα που συνοδεύει το από 20.1.1956 βασιλικό διάταγμα, με το οποίο εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο της Νέα Πεντέλης Αττικής και καθορίστηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων του, αποτυπώνεται ρυμοτομική (πράσινη) γραμμή, με την οποία περικλείεται ο χώρος του λόφου Θαλλώσι - Προφήτη Ηλία, χωρίς στο εσωτερικό του χώρου αυτού να οριοθετείται με οικοδομική (κόκκινη) γραμμή τμήμα έκτασης, παρά μόνον υφίστανται αμυδρά ίχνη γραμμών, μαύρου χρώματος, έκτασης που φέρει εντός κύκλου τον αριθμό 166, κρίνει (σ.σ. το Δικαστήριο), ενόψει και των ορισμών που περιέχονται στις προαναφερόμενες διατάξεις του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας ότι με το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής δε δημιουργήθηκε εντός του ως άνω περικλειόμενου από ρυμοτομική (πράσινη) γραμμή κοινόχρηστου χώρου, οικοδομικό τετράγωνο 166, και ως εκ τούτου, με την έγκριση του σχεδίου, δεν δεσμεύθηκαν για τη δημιουργία του ως άνω κοινόχρηστου χώρου (τον οποίο η Διοίκηση, κατά τη διαδικασία ανάρτησης και κύρωσης του δασικού χάρτη χαρακτήρισε ως άλσος), όπως αβάσιμα ισχυρίζονται οι προσφεύγοντες, οικόπεδα οικοδομικού τετραγώνου 166».

6. Η Διεύθυνση Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τα με αριθμό πρωτοκόλλου ΥΠΕΝ / ΔΤΟΠΕ Φ /20685 / 388 / 11.4.18, ΥΠΕΝ / ΔΤΟΠΕΦ/13614 / 269/8.3.18 και ΥΠΕΝ / ΔΤΟΠΕΦ / 21773 / 2367 / 24.10.17 έγγραφα της αποφαινεται ότι η περιοχή του λόφου Θαλλώσι - Προφήτη Ηλία βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Νέας Πεντέλης. Σύμφωνα δε, με το με αριθμό πρωτοκόλλου ΥΠΕΝ / ΔΤΟΠΕΦ / 13614 / 269/8.3.18 η εν λόγω περιοχή βρίσκεται εντός Ζώνης Α' του από 26.8.1988 προεδρικού διατάγματος (Δ' 755) περί καθορισμού ζωνών προστασίας του όρους Πεντέλης, χρήσεων και όρων δόμησης αυτών. Παράλληλα, η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας έχει εκδώσει τα με αριθμό πρωτοκόλλου ΥΠΕΝ /

ΔΠΟΛΣ / 69160 / 2301/23.10.2018, ΥΠΕΝ /ΔΠΟΛΣ/ 4283 / 175/3.4.2018 και ΥΠΕΝ / ΔΠΟΛΣ / 16138 / 675/30.3.2018 σχετικά με το θέμα έγγραφα.

7. Η Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, στο με αριθμό πρωτοκόλλου 16073/1.12.2017 έγγραφο της, αποφαίνεται ότι, σύμφωνα με την από 28.4.2005 Υπουργική Απόφαση (Δ' 531) περί έγκρισης του γενικού πολεοδομικού σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της κοινότητας Ν. Πεντέλης (Ν. Αττικής), ο λόφος Προφήτη Ηλία βρίσκεται «εκτός του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ., καθώς και εκτός εγκεκριμένου σχεδίου, όπως εμφανίζεται από τη διακεκομμένη γραμμή "ορίου εγκεκριμένου σχεδίου" προφανώς λόγω του κοινόχρηστου και δασικού χαρακτήρα του».

8. Η οικεία Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Αγίας Παρασκευής έχει εκδώσει το με αριθμό πρωτοκόλλου 7036/2017/25.9.2017 έγγραφο προς τις Υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με το οποίο ζητά τις απόψεις τους για το χαρακτήρα της περιοχής Θαλλώσι - Προφήτη Ηλία της Ν. Πεντέλης.

9. Τέλος, σύμφωνα με την με αριθμό οικ. 4481/14.12.2011 Απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής που αφορά στην «Κύρωση δασικού χάρτη δημοτικής κοινότητας Νέας Πεντέλης του Δήμου Πεντέλης Νομού Αττικής (άρθρο 17 Ν. 3889/2010)» (Δ' 533/2011) και τα διαγράμματα που τη συνοδεύουν, η ευρύτερη περιοχή του λόφου Θαλλώσι - Προφήτη Ηλία φέρει το χαρακτηρισμό Άλση και Πάρκα εντός σχεδίων πόλεως (ΑΛ).

10. Ενόψει των ανωτέρω, η ερωτώσα υπηρεσία, προβληματιζόμενη αφενός σχετικά με την ένταξη ή μη των εξεταζόμενων χώρων που φέρουν με αχνή γραμμή μαύρου χρώματος, εντός κύκλου, τους αριθμούς 164,165 και 166 χωρίς να περιγράφονται ούτε με περιμετρική ρυμοτομική (πράσινη) γραμμή ούτε με οικοδομική (κόκκινη γραμμή), εντός της ευρύτερης έκτασης του λόφου Θαλλώσι-Προφήτης Ηλίας, στο σχέδιο πόλης Νέας Πεντέλης, όπως η τελευταία εντάχθηκε στο σχέδιο με το από 20.1.1956 Βασιλικό Διάταγμα (Α'36), αφετέρου σχετικά με την ερμηνεία και την εφαρμογή, εν προκειμένω, των διατάξεων του ν.δ/τος 690 της 7/8 Μαΐου 1948 (Α'133), της παραγράφου 16 του άρθρου 3 του νόμου 4315/2014 (Α' 269) και της παραγράφου 4 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 (Α'289) και για τις ενδεδειγμένες, κατ' επέκταση, εκ μέρους της ενέργειες για την οριστική επίλυση του κρίσιμου σχετικού ζητήματος, υπέβαλε το προς εξέταση ερώτημα. Η γνώμη της, ωστόσο, όπως αυτή

διαλαμβάνεται στο προς εξέταση ερώτημα, είναι ότι η περιοχή του λόφου Θαλλώσι - Προφήτη Ηλία βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Νέας Πεντέλης, εκτός του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. και εντός Ζώνης Α' του από 26.8.1988 π.δ/τος (Δ' 755) περί καθορισμού ζωνών προστασίας του όρους Πεντέλης, χρήσεων και όρων δόμησης αυτών.

### **Νομοθετικό Πλαίσιο.**

**11.** Στις διατάξεις των άρθρων 1, 2, 22, 30 και 32 του ν.δ/τος από 17.7-16.8.1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους» (Α' 228), που κωδικοποιήθηκαν στα άρθρα 152, 153, 276 και 277 του π.δ/τος της 14.7.1999 (Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας) (Δ'580), το οποίο εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 32 του ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α 120), ορίζονται τα ακόλουθα:

**«Άρθρο 1 - Σύνταξις, έγκρισις και εφαρμογή σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών και γενικοί όροι αναπτύξεως αυτών**

1. Πάσα πόλις και κώμη του Κράτους δέον να διαρρυθμίζεται και ν' αναπτύσσεται βάσει ωρισμένου εγκεκριμένου κατά τας διατάξεις του παρόντος Δ/τος σχεδίου, εξασφαλίζοντος την θεραπείαν των προβλεπομένων αυτής αναγκών κατά τους υπό της υγιεινής, της ασφαλείας, της οικονομίας και της αισθητικής επιβαλλομένους όρους.»

### **«Άρθρο 2**

1. Τα κατά το προηγούμενον άρθρον σχέδια καθορίζουσιν αναλόγως των προβλεπομένων αναγκών, πλην των άλλων: α) Τας οδούς και πλατείας, τους κοινοχρήστους κήπους, πρασιάς και άλση και εν γένει τους προς κοινωφελείς σκοπούς αναγκαιούντας κοινοχρήστους χώρους. β) Τα προς ανέγερσιν δημοσίων, δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων και τα προς εκτέλεσιν οίωνδήποτε ετέρων κοινής ωφελείας έργων αναγκαιούντα οικόπεδα, και γ) Τους οικοδομησίμους χώρους και εν γένει την χρησιμοποίησιν εκάστης θέσεως προς ωρισμένον κοινωνικόν σκοπόν».

2. Τα κατά την προηγουμένην παράγραφον σχέδια δέον να συντάσσωνται επί τη βάσει της μεγίστης δυνατής προβλεπομένης επεκτάσεως των πόλεων, κωμών κλπ., να καθορίζωνται δ' εν αυτοίς, αναλόγως των υπάρχουσών αναγκών της πόλεως κλπ, ήν αφορώσι, τα όρια των αμέσως εφαρμοστέων τμημάτων του σχεδίου. Ο καθορισμός των κατά τα ανωτέρω στοιχείων, εκτός των ορίων τούτων, δύναται να περιορίζηται εις

γενικότητας, αφιεμένου του λεπτομερειακού αυτών προσδιορισμού, κατά την επέκτασιν των εν λόγω ορίων, όστις εν τη περιπτώσει ταύτη εγκρίνεται ομού μετά της επεκτάσεως ταύτης, συνωδά ταις διατάξεσι της παρ. 2 του άρθρ. 5, κατόπιν συμφώνου γνωμοδοτήσεως του συμβουλίου των δημοσίων έργων.

3. Τα ανωτέρω σχέδια συντάσσονται βάσει τοπογραφικού και χωροσταθμικού χάρτου, εμφανόντος 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 υπομνημάτων».

**«Άρθρο 22**

1. Οι εν τω εγκεκριμένω σχεδίω καθοριζόμενοι κατά το άρθρ. 2 παρ. 1 υπό στοιχείον α' χώροι, αμέσως από της απαλλοτριώσεως των υπ' αυτών καταλαμβανομένων ακινήτων, καθίστανται αυτοδικαίως κοινόχρηστοι».

**«Άρθρο 30 - Απαλλοτριώσεις ακινήτων προς εφαρμογήν των εγκεκριμένων σχεδίων των πόλεων, κωμών κλπ. και εξασφάλισιν της κανονικής αυτών αναπτύξεως και επέκτασεως**

1. Ο εν τω εγκεκριμένω σχεδίω καθορισμός των εν τη παρ. 1 του άρθρ. 2 υπό στοιχεία α' και β' αναφερομένων εν γένει χώρων και οικοπέδων χορηγεί δικαίωμα αναγκαστικής απαλλοτριώσεως λόγω δημοσίας ωφελείας των υπό των χωρών τούτων καταλαμβανομένων ακινήτων.

2. Προκειμένης της άμεσου εφαρμογής του εγκεκριμένου σχεδίου προς ανέωξιν κεντρικών οδών και πλατειών ή ίδρυσιν αλαών, πρασιών, κήπων κλπ. και προς κατασκευήν εν γένει των εν παρ. 1 του άρθρ. 2 υπό στοιχείον β' αναφερομένων έργων, δύναται δια Β. Δ/τος, εκδιδόμενου προτάσει του επί της Συγκοινωνίας υπουργού κατά γνώμην του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του συμβουλίου των δημοσίων έργων, ν' αναγνωρισθή δημοσία ωφέλεια προς αναγκαστικήν απαλλοτριώσιν ακινήτων μη θιγομένων υπό σχεδίου τούτου, κειμένων πέραν των κατά τα ανωτέρω (παρ. 1) υπό του εγκεκριμένου σχεδίου καθοριζόμενων ως αναγκαστικώς απαλλοτριωτέων ακινήτων, και περιλαμβανομένων εντός της περιτο ενώ η ως άνω άμεσος εφαρμογή τμήμα ζώνης, εφ' ής προβλέπεται ότι θα εκταθή η εκ της εφαρμογής του σχεδίου επί των ακινήτων ωφέλεια, και η οποία ζώνη καθορίζεται δια του αυτού Δ/τος.»

### «Άρθρο 32

1. Η απαλλοτριώσις των υπό των εν τη παρ. 1 του άρθρ. 2 υπό στοιχείων α' αναφερομένων χώρων του εγκεκριμένου σχεδίου καταλαμβανομένων ακινήτων ενεργείται κατά τας ακόλουθους διατάξεις, δυναμένων να εφαρμόζονται ως προς τους χώρους, τους προοριζομένους δια κοινοχρήστους κήπους, πρασιάς και άλση, εν όλω ή εν μέρει, και των ειδικών περί συνδυασμῶν προς τας ανωτέρω, είτε και αυτοτελῶς.

2. Η αρμοδία υπηρεσία, επί τη προσκλήσει των ενδιαφερομένων ή και οίκοθεν ενεργούσα, συντάσσει πράξιν αναλογισμοῦ καθορίζουσαν εν προχείρῳ κτηματολογικῷ διαγράμματι τα απαλλοτριωτέα ακίνητα και τον αναλογισμὸν τῆς αποζημιώσεως μεταξύ των υποχρέων. Προς σύνταξιν τῆς πράξεως προσκαλούνται οἱ φαινόμενοι ἰδιοκτῆται τῶν απαλλοτριωτέων ακινήτων, ἵνα ὠρισμένην ἡμέραν και ὥραν παρουσιασθῶσιν ἐνώπιον τῆς υπηρεσίας και υποδείξωσι τὰ ὅρια τῶν ἰδιοκτησιῶν τῶν. Ἐν ἀνάγκῃ προσκαλούνται κατὰ τὸν αὐτὸν τρόπον και πρὸς τὸν αὐτὸν σκοπὸν και οἱ φαινόμενοι ἰδιοκτῆται ακινήτων, οἵτινες εἶναι ὑπόχρεοι δια τὴν αποζημίωσιν τῶν απαλλοτριουμένων».

12. Στις διατάξεις του άρθρου 19 του π.δ/τος ἀπὸ 3.4-22.4.1929 «Περὶ γενικοῦ οἰκοδομικοῦ κανονισμοῦ τοῦ Κράτους» (Α'155), τὸ ὁποῖο ἐκδόθηκε κατ' ἐξουσιοδότηση τῶν διατάξεων τοῦ ν.δ/τος ἀπὸ 17.7 16.8.1923 «Περὶ σχεδίων πόλεων, κωμῶν και συνοικισμῶν τοῦ κράτους» (Α' 228), ὀρίζονται τὰ ἀκόλουθα:

**«Άρθρο 19 - Μελέτη και ἐγκρισις τοῦ σχεδίου και σύνταξις τῶν οριστικῶν αὐτοῦ διαγραμμάτων**

1. Μετὰ τὴν σύνταξιν τῶν κατὰ τῶν ανωτέρω χαρτῶν, καταρτίζεται ἡ μελέτη τοῦ σχεδίου ρυμοτομίας ἐπὶ ἰδιαίτερου διαφανοῦς χάρτου, αυτοτελῶς (ἀνευ τοπογραφικῶν στοιχείων, ὀριζοντιογραφίας, χωροσταθμῆσεως) ὑπὸ τὰς κλίμακας 1:500 και 1:2000, ἐπίσης δε και τὴν κατὰ τὸ ἀρθρο 18 παρ. 4 ἐνδεχομένως μικροτέραν κλίμακα. Τὰ διαγράμματα συνοδεύονται ὑπὸ τοῦ σχεδίου ἐιδικοῦ οἰκοδομικοῦ κανονισμοῦ διασαφηνιστικοῦ τοῦ σχεδίου ρυμοτομίας κλπ.

2. Μετὰ τῆς ἀνω μελέτης ρυμοτομίας πρέπει να καταρτίζεται και δικαιολογητικὴ αὐτῆς ἐκθεσις, περιγράφουσα μετὰ τῶν ἄλλων, τὰς τοπικὰς συνθήκας ἐργασίας και διαίτης τῶν κατοίκων, τὰ τῆς ἐξωτερικῆς μεθ' ἐτέρων πόλεων, λιμένων, σιδηροδρομικῶν σταθμῶν κλπ. συγκοινωνίας, τὴν οἰκοδομικὴν κατάστασιν τοῦ δήμου

ή κοινότητος και τας προβλέψεις δημιουργίας νέων αυτών πόρων προς αντιμετώπισιν των προς εφαρμογήν του σχεδίου απαιτούμενων δαπανών, τας προβλέψεις περί αναπτύξεως της πόλεως ή κώμης, τας αναλογίας μεταξύ οικοδομησίμων και κοινοχρήστων χώρων βάσει του μελετηθέντος σχεδίου και προς αυτού, την κατά κάτοικον αναλογούσαν επιφάνειαν της πόλεως ή κώμης και επιφάνειαν κοινοχρήστων χώρων βάσει του μελετηθέντος σχεδίου και προ αυτού, τον προβλεπόμενον τρόπον βελτιώσεως της υδρεύσεως και εξυγιάνσεως, την περιοχήν του κεντρικού (εμπορικού), τμήματος, την επάρκειαν ή μη επάρκειαν αυτού και την προβλεπομένην προέκτασίν του, τας πρωτεύουσας οδούς και λεπτομερώς την μάλλον επικρατούσαν κατάστασιν εις τας ιδιοκτησίας από απόψεως εμβαδού και διαστάσεων εκ εκάστω τμήματι. Η εφ' εκάστης μελέτης έκτασις της εκθέσεως πρέπει να είναι ανάλογος προς την σημασίαν της πόλεως ή κώμης εις ήν αφορά, πάντως όμως πρέπει εις εκάστην περίπτωσιν να εξαντλώνται πλήρως το άνω θέματα».

13. Στις διατάξεις του άρθρου 3 του β.δ/τος από 9.8-30.9.1955 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» (Α'266), το οποίο εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 9 του ν.δ/τος από 17.7 16.8.1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους» (Α' 228), ισχύσαντος κατά την ημερομηνία έκδοσης του β.δ/τος από 20.1.1956 «Περί Εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Νέας Πεντέλης και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» (Α'36), το οποίο, επίσης, εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των άρθρων 1, 3 και 9 του ανωτέρω νομοθετικού διατάγματος, ορίζονται τα ακόλουθα:

**«Άρθρον 3 - Σχέδιον οικισμού, κοινόχρηστοι και οικοδομήσιμοι χώροι, οικοδομικά γραμμά:**

1. Έγκεκριμένον σχέδιον οικισμού ή απλώς σχέδιον οικισμού ή ρυμοτομικόν σχέδιον ή σχέδιον πόλεως καλείται το κατά τας οικείας διατάξεις εγκεκριμένον διάγραμμα μετά του τυχόν ειδικού οικοδομικού κανονισμού αυτού, το καθορίζον τον τρόπον δομήσεως περιοχής τινός, ήτοι τους κατά τα εφεξής κοινοχρήστους και οικοδομήσιμους χώρους, την χρησιμοποίησιν έκαστου τμήματος της πόλεως δι ωρισμένους (σκοπούς, τας θέσεις των διαφόρων Δημοσίων ή κοινωφελών κτιρίων και τους οιοσδήποτε αναγκαίους περιορισμούς ως προς την μορφήν, το μέγεθος και τας θέσεις των οικοπέδων, τας διαστάσεις, τον τρόπον κατασκευής και χρήσεως των ανεγειρομένων κτιρίων, ως και των διαφόρων εγκαταστάσεων αυτών.

2. Κοινόχρηστοι χώροι καλούνται αι πάσης φύσεως οδοί και αι τοπικά διαπλατύνσεις αυτών, αι πλατεΐαι και τα άλση ή κήποι, οΐτινες καθορίζονται υπό του σχεδίου της πόλεως ή εν ελλείψει τοιούτου υφίστανται εν τοις πράγμασι διατεθέντες ή περιελθόντες εις κοινήν χρήσιν καθ' οιονδήποτε νόμιμον τρόπον.

3. Οικοδομήσιμοι χώροι καλούνται γενικώς οι χώροι, εντός των όποιων επιτρέπεται κατ' αρχήν ή ανέγερσις οικοδομών, ασχέτως των ειδικών περιορισμών ως προς την θέσιν αυτών εντός των ορίων των ιδιοκτησιών.

4. Ρυμοτομικά γραμμαΐ καλούνται τα όρια μεταξύ των κοινοχρήστων και των μη κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου ρυμοτομίας.

5. Οικοδομική γραμμή καλείται ή εξωτάτη γραμμή έφ' ης επιτρέπεται ή τοποθέτησις της πρός τον κοινόχρηστον χώρον όψεως (προσόψεως) των οΐκοδ..

6. Όπου το σχέδιον της πόλεως προβλέπει μόνον τας κατά την προηγουμένην § ρυμοτομικάς γραμμάς ή όπου δεν υπάρχει σχέδιον πόλεως, αι ρυμοτομικού γραμμαΐ θεωρούνται ως οικοδομικοί τοιαύται».

14. Στις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79), όπως διαμορφώθηκε με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α'245), ορίζονται τα ακόλουθα:

«**Άρθρο 2** - Ορισμοΐ – Τροποποίηση του άρθρου 2 του ν. 4067/2012:

20. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό, που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη τους.

39. Κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο.

40. Κοινωφελείς χώροι είναι οι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή τοπικό ρυμοτομικό ή σχέδιο οικισμού και προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας δημόσιου ή ιδιωτικού χαρακτήρα.

48. Οικοδομική γραμμή είναι η γραμμή, που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και αποτελεί όριο της δόμησης στο οικοδομικό τετράγωνο προς τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει.

49. Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους ή και εκτός σχεδίου περιοχή.[...]

53. Όρια οικοδομικού τετραγώνου είναι οι γραμμές, που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους ή την εκτός σχεδίου περιοχή.[...]

76. Ρυμοτομική γραμμή είναι η γραμμή, που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και οριοθετεί το οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο σε σχέση με τον κοινόχρηστο χώρο, που το περιβάλλει ή εκτός σχεδίου περιοχή.

77. Ρυμοτομούμενο τμήμα είναι το τμήμα ιδιοκτησίας (οικοπέδου ή κτιρίου), που βρίσκεται εντός εγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων του ρυμοτομικού σχεδίου, όπως δρόμους, πλατείες».

15. Στις διατάξεις του άρθρου 1 του ν.δ/τος 690/1948 (Α'133) που κωδικοποιήθηκε στο άρθρο 416 του π.δ/τος της 14/27.7.1999 (Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας) (Δ' 580), το οποίο εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 32 του ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α 120), ορίζονται τα ακόλουθα:

#### **«Άρθρο 1**

1. Οι κοινόχρηστοι χώροι (πλατείες, οδοί, άλση, κήποι κλπ.) οι καθοριζόμενοι υπό των μέχρι της ισχύος του παρόντος εγκριθέντων, επισπεύσει των ιδιοκτητών ή των αναλαβόντων την εκμετάλλευσιν των οικείων εκτάσεων, σχεδίων ρυμοτομίας συνοικισμών, θεωρούνται περιελθόντες εις την κοινήν χρήσιν από της εγκρίσεως του καθορίσαντος τούτους σχεδίου του συνοικισμού, είτε επεβλήθη εις τους άνω επισπεύσαντας την έγκρισιν η υποχρέωσις της παραιτήσεως αυτών από της κυριότητος, νομής και κατοχής των χώρων τούτων, ασχέτως αν εξεπληρώθη αύτη ή όχι, είτε δεν επεβλήθη μεν τοιαύτη υποχρέωσις, η επιδιωχθείσα όμως παρά τούτων έγκρισις του σχεδίου είχαν ως αναγκαίον, κατ' αμάχητον τεκμήριον, επακολούθημα την, κατ' ελευθέραν βούλησιν αυτών, παραίτησιν των από της κυριότητος, νομής και κατοχής των υπό των ως άνω χώρων καταλαμβανομένων γηπέδων, άνευ της οποίας δεν ήτο δυνατή η έγκρισις του σχεδίου και η διάθεσις των υπό τούτου ορισθέντων οικοδομησίμων δι' οιονδήποτε σκοπόν χώρων. Οι ως άνω κοινόχρηστοι χώροι

περιέχονται εις την κοινήν χρήσιν ελεύθεροι παντός βάρους, υποθήκης ή προσημειώσεως, των τυχόν επί τούτων εγγεγραμμένων βαρών κλπ. περιοριζομένων επί των λοιπών ακινήτων των επισπευσάντων την έγκρισιν του σχεδίου.

2. Η προηγουμένη παράγραφος ισχύει και διά τους συνεπεία μεταγενεστέρας τροποποιήσεως σχεδίου καθορισθέντας κοινοχρήστους χώρους τους καταλαμβάνοντας γήπεδα ανήκοντα κατά τον χρόνον της τροποποιήσεως εις τους επισκεύσαντας την έγκρισιν του σχεδίου, εφ' όσον η τροποποίησης εγένετο τη αιτήσει αυτών ή άλλως εγένετο αποδεκτή καθ' οιονδήποτε χρόνον έστω και σιωπηρώς, μη εκδηλωθείσης εγγράφως μέχρι της ισχύος του παρόντος οιασδήποτε αντιθέσεως ή επιφυλάξεως τούτων. Εν τη περιπτώσει της παρούσης παραγράφου οι τυχόν εκ της τροποποιήσεως καταργούμενοι κοινόχρηστοι χώροι καθιστάμενοι οικοδομήσιμοι περιέρχονται εις την κυριότητα, νομήν και κατοχήν των επισπευσάντων την έγκρισιν του σχεδίου, καθ' ό ποσόν δεν υπερβαίνουν το εμβαδόν των κατά το προηγούμενον εδάφιον καθισταμένων διά της τροποποιήσεως κοινοχρήστων.

3. Αι διατάξεις της παρ. 1 εφαρμόζονται και εις την περίπτωσην χώρων, οίτινες δεν καθωρίσθησαν μεν κοινόχρηστοι εκ του εγκριθέντος σχεδίου, τους οποίους όμως οι επισπεύσαντες την έγκρισιν αυτού εξεδήλωσαν είτε δι' επαγγελίας, είτε διά διαφημιστικών χαρτών και διαγραμμάτων ή αγγελιών προς τον σκοπόν της προσελεύσεως αγοραστών και εν γένει καθ' οιονδήποτε τρόπον την πρόθεσιν αυτών όπως θέσουν τούτους εις την χρήσιν του κοινού. Εν περιπτώσει οιασδήποτε αμφισβητήσεως της τοιαύτης ως άνω προθέσεως των επισπευσάντων την έγκρισιν αποφαίνεται, οριστικώς και τελεσιδίκως, το αρμόδιον Πρωτοδικείον επί τη αγωγή είτε των επισπευσάντων, είτε του Ελληνικού Δημοσίου, είτε του οικείου Δήμου ή Κοινότητος ή και παντός ιδιοκτήτου ακινήτου εν τη περιφερεία του οικείου Δήμου ή Κοινότητος.

4. Αι διατάξεις των παρ. 1 και 2 δεν ισχύουν εάν οι κοινόχρηστοι χώροι καταλαμβάνωσιν ακίνητα μη ανήκοντα εις τους επισπεύσαντας την έγκρισιν του σχεδίου, δια την αποζημίωσιν των οποίων ως προς το αναλογούν εις τους Δήμους και τας Κοινότητας μέρος, υπόχρεοι ορίζονται οι επισπεύσαντες την έγκρισιν του σχεδίου».

Με το άρθρο 9 του Ν. 4060/1960 (Α' 80) ορίστηκε ότι: «Η αληθής έννοια της διατάξεως της παρ.2 του άρθρ.1 του ως άνω Ν.Δ.690/1948 είναι ότι ο εν τέλει ταύτης

πιθέμενος περιορισμός αντικαταστάσεως των καταργουμένων κοινοχρήστων χώρων δεν εφαρμόζεται επί των περιπτώσεων καθ' όσον η δια της τροποποιήσεως του σχεδίου ενεργουμένη κατάργησις αφορά εφ' όσον οι ιδιοκτήται των δια συμβάσεων μετά του Δημοσίου κυρωθεισών δια Β.Δ/των επεφύλαξαν εις εαυτούς την κυριότητα».

16. Στις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 5269/1931 (ΦΕΚ Α 274), ορίζονται τα ακόλουθα:

**«Άρθρο 6**

1. Υπόχρεοι προς καταβολήν της αποζημιώσεως δια την απαλλοτριώσιν ακινήτων καταλαμβανομένων υπό των υπό του εγκεκριμένου σχεδίου προβλεπομένων χωρών ως κοινοχρήστων, ήτοι οδών, πλατειών, αλσών κλπ., είναι ο δήμος ή κοινότης και οι ιδιοκτήται κατά τους ακολούθους όρους και αναλογίας.»

17. Στις διατάξεις του άρθρου 32 ν. 4067/2012 (Α' 79), όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 ν. 4315/2014 «Πράξεις εισφοράς σε γη και χρήμα-Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις» (Α' 269), ορίζονται τα ακόλουθα:

**«Άρθρο 32 - Διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή δέσμευσης:**

16. Σε κάθε περίπτωση δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος άρθρου και απαγορεύεται η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή δέσμευσης στις περιπτώσεις: α) κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων που καθορίσθηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων είτε για αστική αποκατάσταση δικαιούχων του Υπουργείου Γεωργίας, είτε κατόπιν ιδιωτικής πρωτοβουλίας όπως οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, είτε για στεγαστικά προγράμματα και β) περιοχών που βρίσκονται σε στάδιο σύνταξης του Κεφαλαίου Γ' πράξης εφαρμογής».

18. Στις διατάξεις του άρθρου 3 και 58 του ν. 998/1979 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας» (Α' 289), όπως ισχύει, ορίζονται τα ακόλουθα:

**«Άρθρο 3 - Έκτασις εφαρμογής:**

1. Ως δάσος ή δασικό οικοσύστημα νοείται το οργανικό σύνολο άγριων φυτών με ξυλώδη κορμό πάνω στην αναγκαία επιφάνεια του εδάφους, τα οποία, μαζί με την εκεί συνυπάρχουσα χλωρίδα και πανίδα, αποτελούν μέσω της αμοιβαίας αλληλεξάρτησης

και αλληλοεπίδρασής τους, ιδιαίτερη βιοκοινότητα (δασοβιοκοινότητα) και ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον (δασογενές).

4. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται και τα εντός των πόλεων και των οικιστικών περιοχών πάρκα και άλση, το περιαστικό πράσινο, οι κηρυγμένες δασωτές ή αναδασωτές εκτάσεις. Στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας υπάγονται και τμήματα πάρκου ή άλσους, τα οποία φέρουν μη δασική βλάστηση συνδέονται όμως οργανικά με το σύνολο του πάρκου ή άλσους υπό την έννοια ότι συμβάλλουν στη διατήρηση της φυσικής ισορροπίας του συνόλου.

6. Δεν υπάγονται οπωσδήποτε στις διατάξεις του παρόντος νόμου: α) [...], β)[...], γ)[...], δ)[...], ε) [...], στ) [...], ζ) Οι περιοχές για τις οποίες υφίστανται εγκεκριμένα σχέδια πόλεως ή καταλαμβάνονται υπό οικισμών, τα όρια των οποίων έχουν εγκριθεί με πράξεις της Διοίκησης, σύμφωνα με τις διατάξεις των προεδρικών διαταγμάτων 21.11/1.12.1979 (Δ` 693), 2.3/13.3.1981 (Δ` 138) ή 24.4/3.5.1985 (Δ` 181) ή βρίσκονται εντός ορίων εγκεκριμένων πολεοδομικών μελετών ή ρυμοτομικών σχεδίων και όπως τα όρια αυτά έχουν εφαρμοσθεί στο έδαφος ή πρόκειται περί οικοδομήσιμων εκτάσεων των οικιστικών περιοχών του ν. 947/1979 ή αποτελούν εκτάσεις Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων, που οργανώθηκαν, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4458/1965, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 742/1977, καθώς και τις διατάξεις του ν. 2545/ 1997 και όπως ορίζονται στην παρ. 4 του άρθρου 41 του ν. 3982/2011 (Α` 143) για τις οποίες έχει εγκριθεί η οριοθέτηση ή το ρυμοτομικό τους σχέδιο, η) [..]».

#### «Άρθρο 58 - Πάρκα και άλση

1α. Υπό την επιφύλαξη των προβλεπόμενων, στα άρθρα 48 παράγραφος 1 και 59 του παρόντος, καθώς και στο άρθρο 21 του ν. 4269/2014 (Α` 142), δεν επιτρέπεται η μεταβολή του κύριου προορισμού και η αναίρεση της λειτουργίας των πάρκων ή αλσών ως και των δασών της περίπτωσης ε` της παρ. 1 του άρθρου 69 του ν.δ. 86/ 1969 όπως ισχύει. β. Η ως άνω απαγόρευση ισχύει επίσης για κοινόχρηστους χώρους πρασίνου, που περιβάλλονται από τον οικιστικό ιστό χωρίς να έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης, φέρουν δασική βλάστηση, φυσικώς ή τεχνητώς δημιουργηθείσα και λειτουργούν εκ των πραγμάτων ως πάρκα και άλση. γ. Στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας υπάγονται και τμήματα πάρκου ή άλσους, τα οποία φέρουν μη δασική

βλάστηση συνδέονται όμως οργανικά με το σύνολο του πάρκου ή άλσους υπό την έννοια ότι συμβάλλουν στη διατήρηση της φυσικής ισορροπίας του συνόλου».

19. Στο άρθρο 1 του β.δ/τος από 20.1.1956 «Περί εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Νέας Πεντέλης Αττικής και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού» (Α'36), το οποίο εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των άρθρων 1, 3 και 9 του ν.δ/τος από 17.7.1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους» (Α' 228), ορίζονται τα ακόλουθα:

**«Άρθρον 1**

*Εγκρίνομεν το ρυμοτομικόν σχέδιον Νέας Πεντέλης Αττικής, ως εμφανίζεται εις το, υπό του Προισταμένου της Υπηρεσίας Οικισμού του Υπουργείου Συγκοινωνιών και Δη. Έργων, τεθεωρημένον δια της υπ'αρ. Ε. 58544) 1955 πράξεως αυτού σχετικόν διάγραμμα, υπό κλίμακα 1:2000».*

20. Στις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 2831/2000 (Α'140), όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 10 του ν. 3044/2002 (Α'197), ορίζονται τα ακόλουθα:

**«Άρθρο 29 - Άσκηση αρμοδιοτήτων πολεοδομικού σχεδιασμού**

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων γίνονται οι ακόλουθες πολεοδομικές ρυθμίσεις: α) Η τροποποίηση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών, "οι πολεοδομικές ρυθμίσεις της περίπτωσης στ' της προηγούμενης παραγράφου" καθώς και ο καθορισμός και η τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά, στις εξής περιπτώσεις: αα. εκατέρωθεν των οδικών αξόνων που καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων στους Νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης, κατ' εφαρμογή του άρθρου 99 παρ. 4 του ν.1892/1990 (ΦΕΚ 101 Α'), όπως ισχύει, ββ. σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, σε δάση ή δασικές εκτάσεις, σε περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ν. 1650/1986 ή βάσει διεθνών συνθηκών [...].»

21. Στις διατάξεις των άρθρων 1, 2 και 3 του από 26.8.1988 π.δ/τος «Καθορισμός ζωνών προστασίας του όρους Πεντέλη, χρήσεων και όρων δόμησης αυτών» (Δ'755) ορίζονται τα ακόλουθα:

**«Άρθρο 1**

Καθορίζονται τα όρια του όρους Πεντέλης, που έχει κηρυχθεί ως τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους με την υπ' αριθμ. 25683/27.3/1969 απόφαση του Υφυπουργού Προεδρίας της Κυβερνήσεως "περί κηρύξεως ορέων Υμηττού, Πεντελικού, Πάρνηθος, Κορυδαλλού και Αιγάλεω ως τόπων χρηζόντων ειδικής προστασίας" (ΦΕΚ 223/Β/1969), όπως φαίνονται με διεκεκομμένη μαύρη γραμμή και το γράμμα Δ (-Δ-) στα τριάντα έξι (36) σχετικά πρωτότυπα διαγράμματα που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την υπ' αριθμ. 41332/1988 πράξη του και που συνοπτικά τους αντίτυπα δημοσιεύονται με το παρόν διάταγμα.».

### **«Άρθρο 2**

Καθορίζονται ζώνες προστασίας με τις ενδείξεις Α, Β, Γ, Δ, Ε, ΣΤ και Ζ όπως τα όριά τους φαίνονται με μαύρη διακεκομμένη γραμμή στα ίδια ως άνω διαγράμματα».

### **«Άρθρο 3**

1: Οι χρήσεις και οι όροι και περιορισμοί δόμησης των παρακάτω ζωνών καθορίζονται ως εξής: 1. Α) Ζώνη Α. Η ζώνη αυτή καθορίζεται ως περιοχή αναψυχής, αθλητισμού και γεωργικής χρήσης. Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων αναψυχής, αθλητισμού και ορειβατικών καταφυγίων»

Με το π.δ/γμα 25.4.1989 (Δ' 253) τροποποιούνται τα όρια της ζώνης Α που καθορίστηκαν με το άρθρο 2, όπως φαίνονται με διακεκομμένη μαύρη γραμμή και το γράμμα Δ (-Δ-) στα δύο (2) σχετικά πρωτότυπα διαγράμματα που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών εφαρμογών με την υπ' αριθμ.33853/1989 πράξη του και που συνοπτικό τους αντίτυπο δημοσιεύεται με το ανωτέρω διάταγμα.

**22.** Στις διατάξεις του άρθρου 197 του Κ.Δ.Δ/μίας ορίζονται τα ακόλουθα:

### **«Άρθρο 197 - Δεδικασμένο**

1. Δεδικασμένο δημιουργείται από τις τελεσίδικες και τις ανέκκλητες αποφάσεις, εφόσον οι τελευταίες δεν υπόκεινται σε ανακοπή ερημοδικίας, ως προς το, ουσιαστικό ή δικονομικό, διοικητικής φύσης ζήτημα που με αυτές κρίθηκε, εφόσον τούτο τελεί σε άμεση και αναγκαία συνάρτηση προς το συμπέρασμα που με τις ίδιες έγινε δεκτό. Δεδικασμένο δημιουργείται, επίσης, και όταν το, κατά την προηγούμενη περίοδο ζήτημα, κρίθηκε παρεμπιπτόντως, αν το δικαστήριο ήταν καθ' ύλην αρμόδιο να το

κρίνει, και εφόσον η απόφασή του γι' αυτό ήταν αναγκαία προκειμένου τούτο να αποφανθεί για το κύριο ζήτημα.

2. Το Δεδικασμένο εκτείνεται στις ενστάσεις οι οποίες, είτε ύστερα από προβολή τους είτε αυτεπαγγέλτως, εξετάστηκαν ή έπρεπε να εξεταστούν από το δικαστήριο, καθώς και σε εκείνες οι οποίες δεν ήταν δυνατόν να εξεταστούν από αυτό αυτεπαγγέλτως, αλλά, αν και μπορούσαν να προληφθούν, δεν προβλήθηκαν. Οι τελευταίες αυτές ενστάσεις δεν καλύπτονται από το Δεδικασμένο αν στηρίζονται σε αυτοτελές δικαίωμα, η ικανοποίηση του οποίου μπορεί να επιδιωχθεί με την άσκηση ευθέως του οικείου ένδικου βοηθήματος.».

23. Στις διατάξεις του άρθρου 5 της ΟλΣτΕ 8/2019 «Αρμοδιότητες τμημάτων του Συμβουλίου της Επικρατείας» (Β'2933/2019), με την οποία καταργήθηκε το άρθρο 5 του π.δ/τος 361/2001, ορίζονται τα ακόλουθα:

**«Άρθρο 5**

1- Στο Ε' Τμήμα του Συμβουλίου της Επικρατείας υπάγονται τα ένδικα βοηθήματα και μέσα που αφορούν διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εφαρμογή της νομοθεσίας για: 1. α) [...], β) [...], γ) [...], δ) [...], ε) τη χωροταξία, την πολεοδομία και τη δόμηση γενικά».

24. Στις διατάξεις του άρθρου 50 του π.δ/τος 18/1989 (Φ.Ε.Κ. Α' 8), ορίζονται τα ακόλουθα:

**«Άρθρο 50**

5. Οι αποφάσεις της Ολομελείας, ακυρωτικές και απορριπτικές, καθώς και των Τμημάτων, αποτελούν μεταξύ των διαδίκων δεδικασμένο που ισχύει και σε κάθε υπόθεση ή διαφορά ενώπιον δικαστικής ή άλλης αρχής, κατά την οποία προέχει το διοικητικής φύσεως ζήτημα που κρίθηκε από το Συμβούλιο.».

**Ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων**

Από τις προαναφερόμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου εντός του οποίου εντάσσονται, του σκοπού που εξυπηρετούν και την υπαγωγή σ' αυτές των πραγματικών περιστατικών που τέθηκαν υπόψη του Τμήματος, συνάγονται τα ακόλουθα:

25. Με τις διατάξεις του ν.δ/τος από 17.7/16.8.1923 (Α'228), 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, αλλά τη γεωργική, κτηνοτροφική και δασοπονική εκμετάλλευση καθώς και την αναψυχή του κοινού. (ΟΛΣΤΕ 533/2003, 3135/2002, 696/1986). Ο πρώτος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός θεσπίστηκε το 1929 με Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ Α' 155), που εκδόθηκε σε συνέχεια του Νομοθετικού Διατάγματος περί σχεδίων πόλεων του 1923, καθόρισε τους πρώτους γενικούς ορισμούς οικοδόμησης και κανόνες για τη σύνταξη και έγκριση σχεδίων ρυμοτομίας. Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του 1955, που θεσπίστηκε με το Βασιλικό Διάταγμα 9/30-9-1955 (Α' 266), και ίσχυε κατά τον χρόνο έκδοσης του β.δ/τος από 20.1.1956 «Περί εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Νέας Πεντέλης Αττικής και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού» (Α'36), έθεσε ορισμούς για τις πόλεις, κοινόχρηστους και οικοδομήσιμους χώρους, ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές, το ποσοστό κάλυψης και τους συντελεστές κατ' επιφάνεια εκμετάλλευσης και όγκου κλπ. Τόσο ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του 1973 που θεσπίστηκε με το Νομοθετικό Διάταγμα 8 (Α' 124) όσο και ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του 1985 που θεσπίστηκε με το ν.1577/1985 (Α' 210) διαλαμβάνουν τους ανωτέρω ορισμούς και συμπληρώνουν, εξειδικεύουν και επικαιροποιούν τις προισχύσασες διατάξεις. Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός του 2012, με το Νόμο 4067/2012 (Α' 79) διατηρεί τον ίδιο σχεδόν σκελετό με το Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό του 1985, είναι όμως αναλυτικότερος και με περισσότερες υποπεριπτώσεις, ενώ με το άρθρο 100 του ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α'245) διαμορφώθηκε, το άρθρο 2 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού χωρίς να τροποποιηθούν οι κρίσιμες, εν προκειμένω, ρυθμίσεις αναφορικά με τους ορισμούς του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, των ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών, του οικοδομικού τετραγώνου και των ορίων του. Διαχρονικά χαρακτηριστικό, ωστόσο, όλων των προαναφερθέντων νομοθετημάτων, είναι η σαφής, με τις προβλεπόμενες, οικείες ρυμοτομικές ρυθμίσεις, οριοθέτηση και ο καθορισμός των εντός σχεδίου χώρων είτε αυτοί προβλέπονται ως οικοδομήσιμοι είτε ως κοινόχρηστοι χώροι.

**26.** Με τις ΟΛΣΤΕ 533/2003 και 535/2003, κρίθηκε ότι το διάταγμα έγκρισης ενός ρυμοτομικού σχεδίου πρέπει να συνοδεύεται από διάγραμμα που περιέχει

ρυμοτομικού χαρακτήρα ρυθμίσεις για τη διάταξη και διαρρύθμιση των οικοδομήσιμων και κοινοχρήστων χώρων, με την χάραξη ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών και τον καθορισμό κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων (οδών, πλατειών κλπ.), διαφορετικά δεν υφίσταται ρυμοτομικό σχέδιο.

27. Με την ΣτΕ 1980/2017 κρίθηκε ότι υπό την ισχύ του Συντάγματος του 1975 (άρθρο 24 παρ. 1), η ανάγκη ενότητας του πολεοδομικού σχεδιασμού παρέχει μεν στη Διοίκηση την ευχέρεια να εντάσσει στο σχέδιο τους δασικούς θύλακες που περιβάλλονται από πόλεις ή οικισμούς, χωρίς να τους αποσυνδέει από τη δασική νομοθεσία, αλλά δεν επιβάλλει την ένταξή τους σε αυτό, ιδίως, μάλιστα, όταν ειδικές συνθήκες αναγόμενες στην έκταση, τη θέση τους κ.λπ. υπαγορεύουν την παραμονή τους εκτός σχεδίου πόλεως, τούτο δε ανεξάρτητα από το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς, αν, δηλαδή, αποτελούν δημόσιο ή ιδιωτικό δάσος. Η ένταξη των δασικών θυλάκων, εφόσον κριθεί ως, κατ' εξαίρεση, επιβεβλημένη για τους παραπάνω λόγους, έχει μεν ως μόνη νοητή συνέπεια το χαρακτηρισμό τους ως κοινοχρήστων χώρων πρασίνου, δεν τους αποσυνδέει, όμως, από τη δασική νομοθεσία και, επομένως δεν τους εξομοιώνει με τους κοινούς κοινόχρηστους χώρους πρασίνου, τους οποίους η Διοίκηση μπορεί, υπό προϋποθέσεις, να μετακινεί ή αναδιατάσσει με την τροποποίηση του οικείου ρυμοτομικού σχεδίου και στους οποίους είναι επιτρεπτή η διενέργεια διαμορφώσεων ή κατασκευών ορισμένου χαρακτήρα. Οι προγενέστερες του ισχύοντος Συντάγματος διατάξεις κινούνται στο πλαίσιο της προαναφερόμενης ήδη ισχύουσας συνταγματικής επιταγής και επιβεβαιώνουν τον κανόνα ότι οι αναφερόμενοι στην προηγούμενη σκέψη δασικοί θύλακες εξακολουθούν να υπάγονται στη δασική νομοθεσία είτε περικλείονται απλώς από περιοχές εντός εγκεκριμένου σχεδίου, χωρίς να αποτελούν μέρος του, είτε έχουν ενταχθεί και αυτοί στο σχέδιο πόλεως, δυνάμενοι σε κάθε περίπτωση να κηρύσσονται αναδασωτέοι. Στη διαδικασία, όμως, σύνταξης πράξεων αναλογισμού αποζημίωσης κατά τις ως άνω διατάξεις υπόκεινται μόνον τα δάση και οι δασικές εκτάσεις που πράγματι εντάσσονται στο σχέδιο πόλεως ως κοινόχρηστοι χώροι, αφού η ένταξή τους ισοδυναμεί με κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (ΣτΕ 1732/2012, 3189/2009, 603/2008 Ολομ. κ.ά.), για την οποία οφείλεται αποζημίωση στους ιδιοκτήτες. Αντιθέτως, τα δάση και οι δασικές εκτάσεις που απλώς περιβάλλονται από εντός σχεδίου περιοχές, χωρίς να έχουν ενταχθεί και οι ίδιες σ' αυτό και, επομένως, χωρίς

να έχουν κηρυχθεί ως αναγκαστικώς απαλλοτριωτές, δεν υπόκεινται στη διαδικασία πράξης αναλογισμού αποζημίωσης, αφού τέτοια αποζημίωση δεν οφείλεται στους τυχόν ιδιοκτήτες τους.

Από τις παραπάνω νομολογιακές παραδοχές, προκύπτει ότι είναι δυνατόν, δασικές, εν προκειμένω, εκτάσεις να περιβάλλονται από εντός σχεδίου περιοχές, χωρίς να έχουν ενταχθεί και αυτές στο σχέδιο και επομένως χωρίς να έχουν κηρυχθεί ως αναγκαστικώς απαλλοτριωθείσες.

**28.** Υπό τα ανωτέρω δεδομένα, στη προκειμένη περίπτωση, γίνονται δεκτά, ως προς το ζήτημα που τίθεται με το εξεταζόμενο ερώτημα, τα ακόλουθα:

Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του οικείου φακέλου και από τις προαναφερόμενες δικαστικές αποφάσεις, οι επίμαχες εκτάσεις των φερόμενων ως οικοδομικών τετραγώνων 164, 165 και 166 εμπίπτουν στην ευρύτερη έκταση της περιοχής «Λόφος Θαλλώσι-Προφήτης Ηλίας» στην περιοχή της Νέας Πεντέλης Αττικής η οποία εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το β.δ/γμα από 20.1.1956 (Α' 1956). Στο από 20.1/27.1.1956 συνοδεύον το από 20.1.1956 β.δ. διάγραμμα αποτυπώνεται το ρυμοτομικό σχέδιο της Νέας Πεντέλης και καθορίζονται, μεταξύ άλλων, τα οικοδομικά τετράγωνα τα οποία αποτυπώνονται με πράσινου χρώματος ρυμοτομική γραμμή, ενώ τα όρια όπου επιτρέπεται η δόμηση καθορίζονται με κόκκινου χρώματος οικοδομική γραμμή. Η περιοχή λόφος Θαλλώσι-Προφήτη Ηλία, ωστόσο, περικλείεται μεν από κλειστή ρυμοτομική (πράσινη) γραμμή, χωρίς όμως την αναγραφή οποιουδήποτε πολεοδομικού χαρακτηρισμού εντός της και πέραν αυτής από περιμετρική οδό. Εντός της περιοχής του λόφου Θαλλώσι-Προφήτη Ηλία εμφανίζονται με αχνή γραμμή μαύρου χρώματος χώροι που φέρουν εντός κύκλου έναν αριθμό έκαστος, τους 164, 165 και 166, οι οποίοι όμως δεν περιγράφονται ούτε με περιμετρική ρυμοτομική (πράσινη) γραμμή ούτε με οικοδομική (κόκκινη γραμμή). Η συγκεκριμένη, επομένως περιοχή, δεν καθορίζεται πολεοδομικά και δεν περιέχει ρυμοτομικού χαρακτήρα ρυθμίσεις για τη διάταξη και διαρρύθμιση των οικοδομήσιμων και κοινοχρήστων χώρων, με την χάραξη ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών και τον καθορισμό κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, όπως διαχρονικά, ρητά απαιτείται τόσο σύμφωνα με το σύνολο των προπαρατεθεισών οικείων διατάξεων, όσο και νομολογιακά (ΟΛΣΤΕ 533/2003, 535/2003 και 2035/2011) και κρίθηκε ad hoc με την ΔΠΑΘ 561/2019 ως προς τον

φερόμενο με αριθμό 166 χώρο, αλλά και με τις ΔΠΑΘ 570/2019 και 585/2019 ως προς τους φερόμενους με αριθμούς 164 και 165 χώρους, αντίστοιχα. Δεν δύναται, επομένως, να θεωρηθεί ότι εμπίπτουν σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και ότι αποτελούν εντός σχεδίου περιοχές.

Επιπροσθέτως, από το συνοδεύον την από 28.4.2005 Υπουργική Απόφαση (Δ' 531) περί έγκρισης του γενικού πολεοδομικού σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της κοινότητας Ν. Πεντέλης (Ν. Αττικής), διάγραμμα προκύπτει ότι η κρίσιμη ευρύτερη περιοχή, βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ., καθώς και εκτός εγκεκριμένου σχεδίου, καθώς περιβάλλεται από διακεκομμένη μπλε γραμμή η οποία, σύμφωνα με το διαλαμβανόμενο στο ανωτέρω διάγραμμα οικείο Υπόμνημα, προσδιορίζει τα όρια του εγκεκριμένου σχεδίου.

Περαιτέρω, σε απάντηση των με αριθμό 231-1229/109183/2-3-2021 και 231-640/109183/29-1-2021 εγγράφων του Γραφείου Ν.Σ. του ΥΠΕΝ, με τα οποία ζητήθηκαν πληροφορίες για το καθεστώς της υπόψη περιοχής και τον τρόπο διαχείρισής της εκ μέρους της Δ/σης Δασών Ανατολικής Αττικής, το Δασαρχείο Πεντέλης, παραπέμποντας με το με αριθμό 27366/8-3-2021 έγγραφό του σε προγενέστερο, με αριθμό 86/2418/18/4-4-2018, έγγραφό του, αναφέρει ότι η περιοχή Προφήτης Ηλίας Νέας Πεντέλης θεωρείται εκτός σχεδίου περιοχή και την διαχειρίζεται ως δημόσια δασική έκταση, σύμφωνα με την με αριθμό 12863/7-6-1911 Διαταγή του Υπουργού Γεωργίας. Ειδικότερα, επίσης, κατά το ανωτέρω έγγραφο, η εν λόγω έκταση, όπως προκύπτει από τις Α/Φ 1938-1945 και εντεύθεν καλύπτεται από πεύκα και συνιστά δασοβιοκοινότητα, ως αποψιλούμενη μετέπειτα χωρίς να υφίσταται νόμιμη αλλαγή εκχέρσωσης κηρύσσεται αναδασωτέα και προστατεύεται από την δασική υπηρεσία.

Κατόπιν των ανωτέρω, από την επισκόπηση του συνοδεύοντος το ανωτέρω βασιλικό διάταγμα διάγραμμα και από το σύνολο των λοιπών στοιχείων του φακέλου που συνοδεύει το παρόν ερώτημα προκύπτει ότι η κρίσιμη περιοχή του Λόφου Θαλλώσι-Προφήτης Ηλίας, περιβαλλόμενη από πράσινη ρυμοτομική γραμμή, χωρίς οποιονδήποτε χαρακτηρισμό και ρυμοτομικό σχεδιασμό, αποτελεί έναν εκτός σχεδίου θύλακα, σύμφωνα δε με το με αριθμό 86/2418/18/4-4-2018 έγγραφο του Δασαρχείου Πεντέλης, δασικό, που περιβάλλεται από περιοχές εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ο οποίος (θύλακας), ακριβώς για τον λόγο ότι δεν

χαρακτηρίζεται πολεοδομικά είτε ως οικοδομήσιμος είτε ως κοινόχρηστος χώρος αλλά και δεν διαλαμβάνονται ρυμοτομικές ρυθμίσεις στο εσωτερικό του, δεν έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλης.

**29.** Σύμφωνα, περαιτέρω, με τα προαναφερθέντα άρθρα 5 παρ. 1 ε) της ΟΛΣΤΕ 8/2019 (Β'2933/2019), με την οποία καταργήθηκε το άρθρο 5 του π.δ/τος 361/2001 (Α' 244) και 50 του π.δ/τος 18/1989 (Α' 8), τόσο από την ΔΠΑΘ 561/2019 όσο και από τις ΔΕΑΘ 1491/2015 και 810/2013, δεν παράγεται δεδικασμένο, ως προς το εξεταζόμενο, εν προκειμένω, ζήτημα του πολεοδομικού ή μη χαρακτηρισμού της περιοχής, ως εντός ή εκτός σχεδίου, στο πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας, καθώς οι αποφάσεις αυτές έκριναν για διαφορετικής διοικητικής φύσης ζητήματα, με βάση διαφορετική νομοθεσία. Το αρμόδιο, δηλαδή, Διοικητικό Πρωτοδικείο έκρινε επί διαφοράς σχετικής με την άρση ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, κατ' εφαρμογή των οικείων περί απαλλοτριώσεων διατάξεων, και το Διοικητικό Εφετείο, έχοντας την σχετική αρμοδιότητα, επί διαφοράς από την κήρυξη έκτασης ως αναδασωτέας, κατά το άρθρο 38 παρ. 1 του ν. 998/1979 (Α' 268), κατ' εφαρμογή, δηλαδή, της δασικής νομοθεσίας και ειδικότερα των διατάξεων που αφορούν την απώλεια του δασικού χαρακτήρα λόγω μεταβολής της μορφής της επίδικης έκτασης με βάση διοικητική πράξη που εκδόθηκε πριν από την έναρξη ισχύος Συντάγματος του 1975. Το ζήτημα του πολεοδομικού χαρακτηρισμού των κρίσιμων περιοχών, αν δηλαδή, εμπίπτουν ή όχι στο σχέδιο πόλης, αν αποτελούν οικοδομικά τετράγωνα ή ανοιχτά οικοδομικά τετράγωνα ή κοινόχρηστους χώρους, είτε παρεμπιπτόντως κρινόμενο είτε ως στοιχείο της αιτιολογίας, δεν θα μπορούσε, να αποφασιστεί με ισχύ δεδικασμένου από τα προαναφερόμενα Δικαστήρια, στο πλαίσιο εκδίκασης, υπαγομένων σε διαφορετικά νομοθετήματα και με διαφορετική νομική αιτία, υποθέσεων, πολλώ δε μάλλον, όταν η αρμοδιότητα επί διαφορών που αφορούν την χωροταξία και την πολεοδομία, επιφυλάσσεται στο Ε' Τμήμα του Συμβουλίου της Επικρατείας, σύμφωνα με το άρθρο 5 περ. 1 ε) της ΟΛΣΤΕ 8/2019 (Β'2933/2019), με την οποία καταργήθηκε το άρθρο 5 του π.δ/τος 361/2001.

Ενόψει των παραπάνω, η Νομικός Σύμβουλος του Κράτους, Βασιλική Παπαθεοδώρου, μέλος της πλειοψηφίας, προέβαλε τον προβληματισμό περί αναβολής έκδοσης της παρούσας γνωμοδότησης έως την περαίωση της δικαστικής

επίλυσης των σχετικών με την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στους επίδικους χώρους υποθέσεων.

**30.** Κατόπιν τούτων και με δεδομένο ότι οι, εντός της ευρύτερης περιοχής του λόφου Θαλλώσι-Προφήτη Ηλία, χώροι που φέρουν τους αριθμούς 164, 165 και 166 είναι εκτός σχεδίου πόλης, δεν δύνανται να εφαρμοστούν, εν προκειμένω, οι διατάξεις του άρθρου 1 του ν.δ/τος 690/948 (Α'133), 32 παρ. 16 του ν. 4067/2012 (Α'79), όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 ν. 4315/2014 (Α' 269), και της παραγράφου 4 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 (Α'289), καθόσον αυτές προϋποθέτουν την ύπαρξη καθορισμένων με το ρυμοτομικό σχέδιο κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων.

**31.** Μειοψήφισαν οι Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ., Σπυρίδων Παπαγιαννόπουλος και Νομικός Σύμβουλος του Κράτους, Χρήστος Μητκίδης, (ψήφοι 2), κατά την γνώμη των οποίων πρέπει να γίνουν δεκτά τα εξής:

Το ερώτημα που έχει τεθεί στο ΝΣΚ, όπως προκύπτει από την εκτίμηση του όλου περιεχομένου του, σχετίζεται με τον προβληματισμό που έχει ανακύψει όσον αφορά την διαχρονική θέση της Διοίκησης για το ζήτημα αυτό, η οποία, με τα διάφορα όργανά της και υπηρεσίες (πολεοδομία, δασαρχείο, κλπ) έχει κατά καιρούς εκφράσει αντιφατικές απόψεις σχετικά με την μορφή της έκτασης, αν αυτή είναι δασική ή όχι και αν ρυμοτομείται ή όχι. Το πρόβλημα προσδιορισμού της νομικής κατάστασης των ακινήτων κατέστη εντονότερο, εκ της υποχρέωσης συμμόρφωσης της Διοίκησης προς τις ακυρωτικές αποφάσεις του ΔΕΑΘ και του δεδουλευμένου που απορρέει από αυτές, σε συνδυασμό με το δεδουλευμένο που απορρέει από την απόφαση του ΤΔΠΑΘ. Η αναφορά ωστόσο στις σκέψεις της απόφασης του ΔΕΑΘ, αλλά και το αιτιολογικό βάσει του οποίου ακυρώνεται η απόφαση περί αναδάσωσης δεν αφήνει περιθώρια για διαφορετική εκτίμηση της ρυμοτομικής κατάστασης του ακινήτου. Ήτοι:

α) στο ότι τα ακίνητα μετέβαλαν μορφή και κατά προορισμό χρήση πριν το 1975 και

β) ότι η μεταβολή αυτή επήλθε (σκέψη 11): « με την ένταξη των ακινήτων αυτών στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της πρώην κοινότητας Νέας Πεντέλης ...και συγκεκριμένα ως τμήματα των με αριθμ. 164, 165 και 166 οικοδομικών τετραγώνων του εν λόγω σχεδίου πόλεως, όπως ειδικότερα προκύπτει από τα προσκομιζόμενα από τη διοίκηση στοιχεία, ενώ η ενδεχόμενη ιδιότητα των οικοδομικών αυτών τετραγώνων ως ανοικτών, κατά τα υποστηριζόμενα από την διοίκηση δεν τα εξαιρεί

από την εφαρμογή των διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας, σύμφωνα με τις προεκτεθείσες διατάξεις του άρθρου 29 του ΓΟΚ του 1985». Περαιτέρω το ΤΔΠΑΘ επισημαίνει την έλλειψη εκείνη για την οποία καλείται να γνωμοδοτήσει το ΝΣΚ κρίνοντας ότι το δεδικασμένο της απόφασης του ΔΕΑΘ δεν το δεσμεύει λόγω διαφορετικού αντικειμένου δίκης. Η τελευταία πάντως αυτή απόφαση δεν μπορεί να ερμηνευτεί ότι παρέχει την ευχέρεια στη Διοίκηση να εξακολουθήσει στο διηνεκές να αφήνει άλυτο το βασικό πρόβλημα της ένταξης ή μη των ακινήτων που περιλαμβάνονται στα επίμαχα οικοδομικά τετράγωνα στο σχέδιο πόλης του Δήμου Πεντέλης και πρέπει, κατ' εφαρμογή των αρχών της χρηστής διοίκησης και της προστατευόμενης εμπιστοσύνης των πολιτών, να διασαφηνιστεί το πολεοδομικό καθεστώς των ακινήτων και να δοθεί οριστικό τέλος στις αντιφατικές θέσεις που κατά καιρούς η ίδια έχει λάβει, σε βάρος πολιτών που απέκτησαν τα ακίνητα αυτά με σύνομη διαδικασία. Θα πρέπει δηλαδή να θεωρηθεί ότι τα ακίνητα αυτά έχουν ενταχθεί ήδη από το έτος 1956 εντός σχεδίου με τις ανάλογες ρυμοτομικές συνέπειες. Το συνακόλουθο ζήτημα αν αποζημιώνονται οι ιδιοκτήτες ή όχι θα πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο περαιτέρω έρευνας που συναρτάται με την εισφορά σε κοινοχρησία, αλλά μόνο εφόσον διατηρείται μέρος του ακινήτου τόσο μεγάλο, ώστε να προκύπτει πράγματι ωφέλεια του ιδιοκτήτη του από την ένταξή του σε σχέδιο πόλης, για την οποία ωφέλεια προσφέρει ένα τμήμα του ακινήτου του για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων του σχεδίου.

### **Απάντηση**

Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, στο ερώτημα που υποβλήθηκε, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Γ') γνωμοδοτεί, **κατά πλειοψηφία**, ως εξής:

α) Επί του πρώτου σκέλους του ερωτήματος, ότι οι χώροι που φέρουν τους αριθμούς 164, 165 και 166, κείμενοι στην ευρύτερη έκταση της περιοχής «Λόφος Θαλλώσι-Προφήτης Ηλίας», στη Νέα Πεντέλη Αττικής η οποία εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το β.δ/γμα από 20.1.1956 (Α' 36), δεν εμπίπτουν στο σχέδιο πόλης, καθώς στο διάγραμμα που συνοδεύει το ανωτέρω βασιλικό διάταγμα έγκρισης του εν λόγω σχεδίου, ως προς την ανωτέρω ευρύτερη έκταση «Λόφος Θαλλώσι-Προφήτης Ηλίας» που περιβάλλεται στο σχέδιο από πράσινη ρυμοτομική γραμμή, δεν περιέχονται ρυμοτομικού χαρακτήρα ρυθμίσεις για τη διάταξη και διαρρύθμιση των

οικοδομήσιμων και κοινοχρήστων χώρων και δεν καθορίζεται η έκταση αυτή ως κοινόχρηστος χώρος.

β) Επί του δευτέρου σκέλους του ερωτήματος, ότι παρέλκει η απάντηση αυτού, δεδομένης της απάντησης στο πρώτο σκέλος του ερωτήματος.

**ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**

**Αθήνα, 15-4-2021**

**Η Πρόεδρος**

**Βασιλική Δούσκα**  
**Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.**



**Η Εισηγήτρια**

**Παρασκαυή Γιωτάκου**  
**Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.**