
Θ Ε Σ Μ Ι Κ Η Ε Π Ι Κ Α Ι Ρ Ο Τ Η Τ Α

Ο ν. 2300/1995 για τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης

ΤΖΙΝΑ ΓΙΑΝΝΑΚΟΥΡΟΥ*

1. Εισαγωγικές Επισημάνσεις

Στο ΦΕΚ 69 Α/12-4-1995 δημοσιεύθηκε ο ν. 2300/1995 “Μεταφορά συντελεστή δόμησης και άλλες διατάξεις” με τον οποίο επιδιώκεται η κατάργηση και αντικατάσταση των διατάξεων εκείνων του προηγούμενου νομοθετικού καθεστώτος (άρθρο 2ν. 880/79) που κρίθηκαν αντισυνταγματικές από την Ολομέλεια του Σ.τ.Ε. (Σ.τ.Ε. 1071/1994 Ολ.).

Ο νέος νόμος αποτελείται συνολικά από 26 άρθρα. Από αυτά, τα άρθρα 1-21 και 25 αναφέρονται στο θεσμό της μεταφοράς συντελεστή δόμησης (μ.σ.δ.) ενώ τα υπόλοιπα άρθρα σε άλλα θέματα.

Από άποψη θεματικού αντικειμένου, οι διατάξεις του νόμου που αφορούν τη μεταφορά συντελεστή δόμησης μπορούν να καταταγούν σε πέντε (5) κατηγορίες:

1. Ορισμοί-Γενικές διατάξεις
2. Βαρυνόμενα ακίνητα

* Δρ. Τζίνα Γιαννακούρου, Δικηγόρος, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, ΥΠΕΧΩΔΕ.

3. Κριτήρια πραγματοποίησης μεταφοράς σ.δ., Περιοχές υποδοχής
4. Διαδικασία μεταφοράς
5. Μεταβατικές-Καταργούμενες διατάξεις

Στη συνέχεια θα παρουσιασθεί συνοπτικά το ειδικότερο αντικείμενο κάθε θεματικής ενότητας με ιδιαίτερη επισήμανση των ρυθμίσεων εκείνων που καταργούν, αντικαθιστούν ή τροποποιούν διατάξεις του προηγούμενου νομοθετικού πλαισίου.

2. Ορισμοί-Γενικές Διατάξεις

Στο άρθρο 1 δίδονται οι βασικοί ορισμοί στους οποίους τα επιμέρους άρθρα του νόμου ανατρέχουν και που αφορούν ειδικότερα τις έννοιες του βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου, της μεταφοράς συντελεστή δόμησης και της πραγματοποίησης μ.σ.δ., της περιοχής υποδοχής συντελεστή δόμησης και της ειδικής ζώνης υποδοχής συντελεστή, της αρμόδιας υπηρεσίας, τον μητρώον μ.σ.δ. και του βιβλίου τίτλων μ.σ.δ. καθώς και του πολεοδομικού συγκροτήματος και του πολεοδομικώς ενδιαφέροντος σημείου της πόλης.

Στο άρθρο 2 περιέχονται αντίστοιχα γενικές διατάξεις για το περιεχόμενο του δικαιώματος μ.σ.δ., τους δικαιούχους και τη χρονική διάρκεια του δικαιώματος καθώς και τον τρόπο χορήγησής του από την αρμόδια αρχή και οι οποίες εξειδικεύονται στα επόμενα άρθρα του νόμου.

Σύμφωνα με τα άρθρα αυτά, ο σ.δ. αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο του ακινήτου που διαθέτει μια ορισμένη αυτοτέλεια και είναι δεκτικό μεταβίβασης σε τρίτο πρόσωπο υπό την προϋπόθεση όμως ότι αφορά βαρυνόμενο ακίνητο, δηλαδή ακίνητο που υπάγεται σε διάφορα πολεοδομικά βάρη, και εφόσον συναινούν οι κατά την παρ. 3 του άρθρου 3 δικαιούχοι¹.

Οι διατάξεις των παραπάνω άρθρων δεν αποκλίνουν ουσιαστικά από τις αντίστοιχες διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 880/79 με εξαίρεση τα οριζόμενα για την πράξη χορήγησης του δικαιώματος μ.σ.δ. από την αρμόδια αρχή. Έτσι, ενώ σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 1 του ν. 880/79 η έγκριση της μ.σ.δ. προϋπέθετε την έκδοση π. διατάγματος μετά από πρόταση του Υπουργού Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ), η παράγραφος 1 του άρθρου 2 του νέου νόμου απαιτεί την έκδοση απόφασης του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΚΣΧΟΠ) και δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η διαφοροποίηση αυτή, εκτός από τα ενδεχόμενα νομικά ζητήματα που μπορεί να δημιουργήσει κατά την εφαρμογή του νέου νόμου και που

συνδέονται με τον κανονιστικό ή μη χαρακτήρα της εμπειροχόμενης ρύθμισης², έχει και σημαντικές πρακτικές συνέπειες στο πεδίο του ελέγχου νομιμότητας της πράξης έγκρισης της μ.σ.δ. Η προσφυγή στη μέθοδο της Υπουργικής Απόφασης επιτρέπει στη Διοίκηση να διαφεύγει τον προληπτικό έλεγχο νομιμότητας που ασκείται από το Σ.τ.Ε. κατά την επεξεργασία των κανονιστικών π. δ/των ενώ παράλληλα, και εφόσον η εμπειροχόμενη ρύθμιση θεωρηθεί ως ατομική, αποκλείει τον υπό του Σ.τ.Ε. παρεμπιπτόντα έλεγχο νομιμότητας των σχετικών Υπουργικών αποφάσεων μετά την εκπνοή της προθεσμίας προσβολής τους δι' αιτήσεως ακυρώσεως.

3. Βαρυνόμενα Ακίνητα (άρθρο 3)

Βαρυνόμενα ακίνητα κατά την έννοια του άρθρου 3 του ν. 2300/1995 είναι:

- α. Ακίνητα με διατηρητέα κτίρια ή έργα τέχνης και ιδιωτικά διατηρητέα μνημεία καθώς και ακίνητα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού που χαρακτηρίζονται ως αρχαιολογικοί χώροι.
- β. Ακίνητα που χαρακτηρίζονται από εγκεκριμένα σχέδια πόλεων ως κοινόχρηστοι χώροι και μόνο για το τμήμα τους εκείνο που δεν υφίσταται υποχρέωση καταβολής αποζημίωσης από τον κύριό τους λόγω ρυμοτομίας.
- γ. Ακίνητα που βρίσκονται σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία των πόλεων³.
- δ. Ακίνητα με χαμηλά κτίρια, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 14 του ΓΟΚ 85, εφόσον ο σ.δ. της περιοχής υπερβαίνει το 2,4 και το ύψος τα 14 μ.
- ε. Ακίνητα που βρίσκονται σε ενεργό Ο.Τ. (άρθρο 13 ΓΟΚ) εφόσον ο ισχύων σ.δ. της περιοχής υπερβαίνει το 2,4 και από τη μελέτη προκύπτει η ανάγκη μεταφοράς του σ.δ. των οικοπέδων.
- στ. Ακίνητα στα οποία επιβάλλονται, κατ' εφαρμογή των άρθρων 18, 19 και 20 του ν. 1650/1986, εξαιρετικά επαχθείς όροι, περιορισμοί και απαγορεύσεις με αποτέλεσμα να παρακωλύεται υπέρμετρα η άσκηση των εξουσιών που απορρέουν από την κυριότητα (περιοχές προστασίας της φύσης και του τοπίου).
- ζ. Ακίνητα στα οποία ανεγείρονται υπέργειοι ή υπόγειοι στεγασμένοι σταθμοί αυτοκινήτων κατά τις διατάξεις των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 6 του ν. 960/1979.

Το άρθρο αυτό συστηματοποιεί τις μέχρι την έκδοση του ν. 2300/1995 θεσμοθετημένες περιπτώσεις αναγνώρισης βαρυνόμενων ακινήτων για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, θεσπίζοντας, κατά περίπτωση,

ορισμένες επιπλέον προϋποθέσεις για την άσκηση του δικαιώματος αυτού (π.χ. ενεργό Ο.Τ., χαμηλά κτίρια).

Περαιτέρω, το άρθρο αυτό καθορίζει ορισμένες ειδικότερες περιπτώσεις για τις οποίες δεν εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου μ.σ.δ. με σημαντικότερες αυτές των ακινήτων με διατηρητέα κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί ως χώροι για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας ή είναι χώροι λατρείας οποιουδήποτε δόγματος ή ανήκουν στο Δημόσιο ή σε φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα καθώς και τις περιπτώσεις των ρυμοτομούμενων ακινήτων που έχουν τεθεί σε κοινή χρήση από μακρού χρόνου (πέραν της δεκαετίας) με τη βούληση ή την ανοχή του ιδιοκτήτη, χωρίς αυτός να προβεί σε ενέργειες για την είσπραξη της σχετικής αποζημίωσης.

4. Κριτήρια για την Πραγματοποίηση μ.σ.δ., Περιοχές Υποδοχής (άρθρο 4)

Η πραγματοποίηση μεταφοράς σ.δ. μπορεί να γίνει σε όλες τις περιοχές εντός σχεδίου της χώρας που σύμφωνα με το νέο νόμο καθορίζονται ως Περιοχές Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (ΠΥΣΔΟ), εφόσον συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:

- α. Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή ιστορικοί τόποι ή παραδοσιακοί ή αξιόλογοι οικισμοί ή ιστορικά κτίρια πόλεων ή παραδοσιακά τμήματα οικισμών ή αρχαιολογικοί χώροι και εφόσον επιπλέον δεν έχουν καθορισθεί στην περιοχή ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικών αξιόλογων στοιχείων.
- β. Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας ή Ζώνη Αστικού Αναδασμού ή δεν είναι περιοχές οργανωμένης δόμησης ή περιοχές που αναπτύσσονται με ιδιωτική πολεοδόμηση ή από οικοδομικούς συνεταιρισμούς.
- γ. Το συνολικά μεταφερόμενο εμβαδό δομήσιμων επιφανειών μέσα στα όρια της εντός σχεδίου περιοχής ενός δήμου ή κοινότητας είναι μικρότερο από το 10% του εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών που προκύπτει κατά προσέγγιση από την εφαρμογή των ισχυόντων σ.δ.

Περαιτέρω, ορίζεται ότι μέσα στις ΠΥΣΔΟ, ανάλογα με τη χρήση των περιοχών (περιοχές αμιγούς κατοικίας, γενικής κατοικίας, πολεοδομικών κέντρων), απαιτείται να συντρέχουν επιπλέον ειδικά πολεοδομικά κριτήρια που προσδιορίζονται στο ίδιο άρθρο για την πραγματοποίηση της μ.σ.δ.

Εκτός από τις ΠΥΣΔΟ, εισάγεται η έννοια των Ειδικών Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (ΕΖΥΣ). Οι ΕΖΥΣ είναι περιοχές εντός σχεδίου που δε διέπονται από ειδικό προστατευτικό καθεστώς (από τα οριζόμενα στην υπό στοιχείο α προαναφερθείσα περίπτωση) και στις οποίες, επιπλέον, πρέπει να συντρέχουν ορισμένα ειδικότερα πολεοδομικά ή χωροταξικά κριτήρια που προσδιορίζονται στο νόμο για το χαρακτηρισμό τους. Οι ΕΖΥΣ μπορούν να καθορίζονται είτε με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ μετά τη γνώμη του ΚΣΧΟΠ ή με το διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης.

Τέλος, αξίζει να επισημανθεί ο ειδικός περιορισμός που περιλαμβάνεται στο άρθρο αυτό για τα ωφελούμενα ακίνητα των πολεοδομικών συγκροτημάτων Αθήνας και Θεσσαλονίκης⁴ και σύμφωνα με τον οποίο τα βαρυνόμενα από τα οποία μεταφέρεται ο συντελεστής δόμησης πρέπει να βρίσκονται μέσα στο ίδιο πολεοδομικό συγκρότημα με τα ωφελούμενα.

Με τον ειδικό αυτό περιορισμό επιχειρείται να τεθεί φραγμός στην μέχρι σήμερα κυρίαρχη πρακτική μεταφοράς σ.δ. από ακίνητα της επαρχίας προς ήδη βεβαρημένες περιοχές των πολεοδομικών συγκροτημάτων Αθήνας και Θεσσαλονίκης και να τεκμηριωθεί τόσο νομικά όσο και πολεοδομικά η συνεκτίμηση κόστους-ωφέλειας για την πραγματοποίηση μ.σ.δ. εντός των δύο αυτών πολεοδομικών συγκροτημάτων.

5. Διαδικασία Μεταφοράς σ.δ. (άρθρα 5-20)

Στα άρθρα 5 έως και 13 του νόμου ορίζεται λεπτομερώς η διαδικασία μ.σ.δ. και ειδικότερα ο τρόπος μετασχηματισμού του μεταφερόμενου σ.δ., το περιεχόμενο της εγκριτικής απόφασης του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, τα στοιχεία της υποβαλλόμενης μελέτης για την έγκριση χορήγησης τίτλου μ.σ.δ., ο τρόπος παροχής της απαιτούμενης συναίνεσης των δικαιούχων, τα απαιτούμενα στοιχεία για την έκδοση τίτλου μ.σ.δ., η μεταβίβαση, διαίρεση και ακύρωση των τίτλων, ο τρόπος πραγματοποίησης της μ.σ.δ. και η εκτίμηση της αγοραίας οικοπεδικής αξίας των βαρυνόμενων ωφελούμενων ακινήτων.

Πρόκειται κατ' ουσίαν για επανάληψη των αντίστοιχων διατάξεων των π. δ/των 470/1979 και 510/1979 που είχαν εκδοθεί σε εκτέλεση του άρθρου 2 του ν. 880/79 και τα οποία καταργούνται με το νέο νόμο.

Τέλος, άξια επισημάνσης είναι η δυνατότητα που παρέχεται, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 20 του νέου νόμου, να τροποποιούνται, με π. δ/τα, που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Οικονομικών και ΠΕΧΩΔΕ, οι παραπάνω διατάξεις των άρθρων 5 έως και 19.

6. Καταργούμενες-Μεταβατικές Διατάξεις (άρθρα 21 και 25)

Με το άρθρο 25 του νέου νόμου καταργούνται οι διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 880/79 και τα εκδοθέντα σε εκτέλεσή του π. δ/τα 470/1979 και 510/1979, όπως ισχύουν, καθώς και το άρθρο 42 του ν. 2145/93 (ΦΕΚ 88Α) που ρύθμιζε θέματα μεταφοράς σ.δ. για την ανέγερση ειδικών κτιρίων σε εντός σχεδίου οικοπέδα (ωφελούμενα οικοπέδα) και για την ανέγερση κτιρίων περιθάλψης.

Στο άρθρο 21 περιλαμβάνονται, αντίστοιχα, μεταβατικές διατάξεις για τη ρύθμιση των εκκρεμών υποθέσεων μ.σ.δ. που η έναρξη της σχετικής διαδικασίας είχε γίνει πριν τη δημοσίευση του νέου νόμου και υπό το καθεστώς του ήδη καταργηθέντος άρθρου 2 του ν. 880/79. Η εξαντλητική παράθεση όλων των περιπτώσεων που εμπίπτουν στις μεταβατικές αυτές διατάξεις δεν είναι δυνατή στο πλαίσιο της συνοπτικής αυτής παρουσίασης, μπορούν, όμως, να απομονωθούν ορισμένες περιπτώσεις που αξίζουν ιδιαίτερο σχολιασμό. Η πρώτη αφορά τη δυνατότητα έκδοσης τίτλων μ.σ.δ. με βάση π. δ/τα που εκδόθηκαν πριν από την ισχύ του νέου νόμου και υπό τη γενική αίρεση διατήρησης της ισχύος τους (άρθρο 21, παρ. 3). Με τη διάταξη αυτή επιδιώκεται η, κατά περίπτωση, εκτέλεση των π. δ/των που εκδόθηκαν υπό την ισχύ του προηγούμενου και ήδη κριθέντος ως αντισυνταγματικού νομοθετικού καθεστώτος υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχουν ακυρωθεί μετά από προσφυγή στο Σ.τ.Ε. ή δεν έχει παύσει η ισχύς τους με άλλο νόμιμο τρόπο. Γίνεται, έτσι, εμφανής μια προσπάθεια διάσωσης των διοικητικών πράξεων που διέφυγαν τον ακυρωτικό έλεγχο νομιμότητας μετά την 1071/94 απόφαση της Ολομέλειας του Σ.τ.Ε. και που διατηρούν, έτσι, το τεκμήριο νομιμότητας. Σε ανάλογο πλαίσιο κινούνται και οι παράγραφοι 8 και 10 του ίδιου άρθρου με τις οποίες παρέχεται, αντίστοιχα, η δυνατότητα τροποποίησης με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ των π. δ/των για πραγματοποίηση μ.σ.δ. που εκδόθηκαν πριν από την ισχύ του νέου νόμου καθώς και η δυνατότητα έκδοσης νέας οικοδομικής άδειας για αποπεράτωση κτιρίου σε ακίνητα για τα οποία είχε εγκριθεί πραγματοποίηση μ.σ.δ., είχε ήδη ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός τους αλλά η άδειά τους και οι συναφείς μ' αυτήν διοικητικές πράξεις έπαυσαν οπωσδήποτε να ισχύουν.

Στην τελευταία αυτή περίπτωση διαπιστώνεται ειδικότερα μια προσπάθεια αναδρομικής νομιμοποίησης των κατασκευών εκείνων που έγιναν μετά από έγκριση μεταφοράς σ.δ. κατά το προηγούμενο νομικό καθεστώς και με οικοδομικές άδειες που ακυρώθηκαν ή ενδεχόμενα θα ακυρωθούν από το Σ.τ.Ε. ως ερειδόμενες σε αντισυνταγματικές διατάξεις. Η συγγένεια της διάταξης αυτής με αντίστοιχη διάταξη που είχε συμπεριληφθεί στο ν. 1772/88 (άρθρο 3 παρ. 2) και αποσκοπούσε, μεταξύ

άλλων, και στην αναδρομική κύρωση των οικοδομικών αδειών που είχαν ακυρωθεί από το Σ.τ.Ε. λόγω της κριθείσας αντι-συνταγματικότητας του ΓΟΚ/85 και για αυτό το λόγο ερμηνεύθηκε συσταλτικά από το Σ.τ.Ε. (Σ.τ.Ε. 366/1989)⁵, καθιστά επισφαλής τη νομιμότητα/συνταγματικότητα της επιδιωκόμενης ρύθμισης. Ενδεικτικές στην κατεύθυνση αυτή είναι οι επιφυλάξεις που η Κεντρική Νομο-παρασκευαστική Επιτροπή της Βουλής διατύπωσε ήδη κατά την επεξεργασία του σχεδίου νόμου τόσο για την επίμαχη όσο και για άλλες μεταβατικές διατάξεις.

7. Τελικές Παρατηρήσεις

Συνολικά κρινόμενος ο νέος νόμος 2300/1995 πρέπει να θεωρηθεί ως μια θετική προσπάθεια λειτουργικού εκσυγχρονισμού και συνταγματικής εναρμόνισης του θεσμού της μεταφοράς συντελεστού δόμησης. Στα θετικά του νέου νόμου συγκαταλέγεται η προσπάθεια συστηματοποίησης και ενιαίας αντιμετώπισης των διαφόρων περιπτώσεων μ.σ.δ. που διαμορφώθηκαν υπό το κράτος παράλληλων και ανεξάρτητων νομοθετικών καθεστώτων (άρθρο 2 ν. 880/79, άρθρα 13 και 14 ν.1577/85, άρθρο 22 ν. 1650/86, άρθρα 7 και 8 ν. 960/79), η αποσαφήνιση όρων που μέχρι σήμερα δημιουργούσαν σοβαρά προσκόμματα στη λειτουργική αξιοποίηση όλων των δυνατοτήτων εφαρμογής του θεσμού (π.χ. έννοια πολεοδομικός ενδιαφέροντος σημείου πώλησης), η εξαίρεση περιοχών που υπάγονται σε ειδικό προστατευτικό καθεστώς από τις περιοχές υποδοχής μεταφερόμενων συντελεστών καθώς και η σύνδεση των γενικών και ειδικών κριτηρίων για την πραγματοποίηση της μ.σ.δ. με τις επικρατούσες στην περιοχή υποδοχής χρήσεις γης (ΠΥΣΔΟ) ή τις γενικότερες κατευθύνσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού (ΕΖΥΣ).

Στα μειονεκτήματα του νόμου κατατάσσεται αντίστοιχα ο επισφαλής χαρακτήρας από άποψη συνταγματικότητας αρκετών μεταβατικών διατάξεων που θα μπορούσαν ενδεχόμενα να δημιουργήσουν μια περιπέτεια ανάλογη μ' αυτήν του ΓΟΚ/85 και να υπονομεύσουν έτσι τόσο την απαιτούμενη ασφάλεια δικαίου και ασφάλεια των συναλλαγών σε μια συνεχώς επεκτεινόμενη αγορά πώλησης τίτλων μ.σ.δ. όσο και την επιτυχή εφαρμογή ενός σημαντικότερου εργαλείου για άσκηση πολιτικής γης στη χώρα μας και για προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Σημειώσεις

1. Σύμφωνα με την έκθεση επί του Σχεδίου Νόμου για τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης που συντάχθηκε από τη Δ/ση Επιστημονικών Μελετών της Βουλής των Ελλήνων, το δικαίωμα μ.σ.δ. αποτελεί ιδιότυπο εμπράγματο δικαίωμα που αναγνωρίζεται και ασκείται κατά τον τρόπο που προβλέπει ο νέος νόμος, βλ. Βουλή των Ελλήνων, Δ/ση Επιστημονικών Μελετών, Έκθεση επί του Σχεδίου Νόμου Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, Ενημερωτικό Δελτίο ΤΕΕ, τ. 1855, 1-5-95, σ. 84 και επ.

2. Να υπενθυμίσουμε ότι η Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόσφατη απόφασή της (Σ.τ.Ε. 1071/1994 Ολ.) έκρινε ότι η εμπειροχόμηνη ρύθμιση στο εγκριτικό π. δ/γμα μεταφοράς σ.δ. κατά το ν. 880/79 έχει κανονιστικό χαρακτήρα.
3. Ο όρος "πολεοδομικός ενδιαφέρον σημείο της πόλης" προσδιορίζεται στην περίπτωση ιδιαίτερα του άρθρου 1 του νέου νόμου ως το σημείο όπου η δημιουργία κοινόχρηστου χώρου συμβάλλει σημαντικά στη βελτίωση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής της συγκεκριμένης περιοχής.
4. Το Πολεοδομικό Συγκρότημα της Θεσ/κης έχει καθορισθεί με το άρθρο 14Α παρ. 1,3 του ν. 1561/1985 και το Πολεοδομικό Συγκρότημα της Αθήνας με την υπ αριθμόν 31901/1995 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 442 Β/19-5-1995).
5. Σύμφωνα με την απόφαση 366/1989 του Σ.τ.Ε. η διάταξη του άρθρου 3 παρ. 2 του ν. 1772/88, που ορίζει ότι οι άδειες που εκδόθηκαν μέχρι 18-1-1988, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1577/85 (ΓΟΚ), εκτελούνται όπως εκδόθηκαν, δεν καταλαμβάνει και τις άδειες που είχαν προσβληθεί με αίτηση ακυρώσεως προ της ενάρξεως της ισχύος του νόμου αυτού (ν. 1772/88). Υπό αντίθετη εκδοχή είναι ανίσχυρη ως κυρώνουσα μη νόμιμη ατομική πράξη προσβληθείσα ενώπιον του Σ.τ.Ε. και, συνεπώς, επιφέρουσα εμμέσως κατάργηση της συνταγματικής κατοχυρωμένης αιτήσεως ακυρώσεως (άρθρο 95 Συντ.).