

**ΕΡΩΤΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΥΣΚΕΨΗΣ ΤΕΕ/ΤΚΜ – ΥΔΟΜ Κ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ (16/10/2025):**

1. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Για την αποπεράτωση οικοδομικού έργου και τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας έχει εφαρμογή το άρθρο 47 του Ν.4495/17, όπως ισχύει σήμερα, στη δεύτερη παράγραφο του οποίου αναφέρεται ότι: «Μετά την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής, για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, υποβάλλεται ηλεκτρονικά από τον ιδιοκτήτη μέσω εξουσιοδοτημένου μηχανικού αίτηση στην Υ.ΔΟΜ., η οποία ελέγχει τα αποδεικτικά καταβολής των οφειλόμενων εισφορών υπέρ του Δημοσίου και του e-ΕΦΚΑ και το αποδεικτικό καταβολής της συμφωνηθείσας αμοιβής επίβλεψης και θεωρεί την οικοδομική άδεια».

Με αφορμή προφορικά ερωτήματα ιδιωτών μηχανικών που τέθηκαν στην Υπηρεσία μας και τη διαπίστωση ότι, η ανωτέρω διάταξη τυγχάνει διαφορετικής εφαρμογής από άλλες Υπηρεσίες Δόμησης, παρακαλούμε να μας γνωρίσετε εάν κατά τον έλεγχο των αποδεικτικών καταβολής των οφειλόμενων εισφορών υπέρ του e-ΕΦΚΑ – στο στάδιο αποπεράτωσης έργου - απαιτείται εκτός όλων των άλλων δικαιολογητικών (βεβαίωση εγγραφής ΑΜΟΕ, προκαταβολή, πίνακας εργασιών) και η «Βεβαίωση αποπεράτωσης έργου» του ΕΦΚΑ. Η εν λόγω βεβαίωση χορηγείται μετά από αίτηση των ενδιαφερομένων στην αρμόδια Τοπική Διεύθυνση του e-ΕΦΚΑ με τα απαιτούμενα ανά περίπτωση δικαιολογητικά (π.χ. απολογιστικό δελτίο εργασιών, κατάσταση ασφαλισμένων και ενσήμων).

Άποψη της Υπηρεσίας μας είναι ότι, το παραπάνω ζήτημα εμπεριέχεται μεν, στις διαδικασίες που περιγράφονται από την πολεοδομική νομοθεσία, αλλά δεν αποτελεί αυτούσιο πολεοδομικό ζήτημα καθώς, η «αποπεράτωση του έργου» σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις βεβαιώνεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης στο στάδιο του τελικού ελέγχου και ως εκ τούτου η «Βεβαίωση αποπεράτωσης έργου» από τον ΕΦΚΑ ως επιπλέον δικαιολογητικό δεν είναι απαιτητή.

Καθώς, στο στάδιο αποπεράτωσης έργου κατ' εφαρμογή του άρθρου 47 του Ν.4495/17, δεν αναφέρονται ρητώς όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά υπέρ του Δημοσίου και του e-ΕΦΚΑ, παρακαλούμε για τις δικές σας οδηγίες-διευκρινήσεις προκειμένου να υπάρχει ενιαία αντιμετώπιση απ' όλες τις Υπηρεσίες Δόμησης.

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Τόσο στα άρθρα 47 και 47 Α του Ν. 4495, όσο και στην απόφαση 123669/4743/21 – βεβαίωση σύνδεσης για 1η ηλεκτροδότηση δεν ζητείται πουθενά ρητά η «Βεβαίωση αποπεράτωσης έργου». Συγκεκριμένα αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι η ΥΔΟΜ ελέγχει τα αποδεικτικά καταβολής των οφειλόμενων εισφορών υπέρ του Δημοσίου και του ΕΦΚΑ, δηλ. κατά την άποψή μας, τα ΑΠΔ και τις πληρωμές ενσήμων, με τον αριθμό των απαιτούμενων ενσήμων να είναι ήδη γνωστός από την έκδοση ακόμη της ΟΑ, όπου υπεβλήθησαν η απογραφή έργου, η προκαταβολή και ο πίνακας απαιτούμενων ενσήμων.

Το παραπάνω θεωρούμε ότι σε κάθε περίπτωση καλύπτει το ζητούμενο, το οποίο μάλιστα κατά την άποψή μας για να μην δημιουργεί τα προβλήματα στα οποία αναφέρατε,

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

καθώς διαπιστώνεται ότι η ανωτέρω διάταξη τυγχάνει διαφορετικών ερμηνειών και εφαρμογής μεταξύ διαφορετικών Υπηρεσιών Δόμησης, θα ήταν σκόπιμο να καταργηθεί, όπως εξάλλου δεν αποτελούσε προαπαιτούμενο μέχρι προσφάτως, δικαιολογητικό της τελικής θεώρησης έργου.

2. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Ερώτημα σχετικά με την κατασκευή στεγάστρου εντός της ελάχιστης απόστασης κτιρίων ή εγκαταστάσεων των 15 μ. από τα όρια γηπέδου σε εκτός σχεδίου περιοχή:

Σε άδεια που κατατέθηκε μέσω του συστήματος e-adeies, σε αγροτεμάχιο που βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα δόμησης που κατατέθηκαν πρόκειται να κατασκευαστεί ένα στέγαστρο διαστάσεων σε απόσταση 7,75 μ. από το όριο του γηπέδου.

Σύμφωνα με τους όρους δόμησης του παραπάνω γηπέδου (παρ. 5α, του άρθρου 1 του Π.Δ. 24-5-85 (ΦΕΚ 270/Δ/31-5-85), «Οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται ως εξής: α) Από τα όρια του γηπέδου 15 μ. τουλάχιστον».

Επειδή:

- Σύμφωνα με την παρ. 7 ια, του άρθρου 17 του Ν. 4067/2012 (ΝΟΚ), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, «Επί των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου και εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση, σύμφωνα με την παρ.2, επιτρέπονται οι παρακάτω κατασκευές: [...] ια) Στέγαστρα σε οποιαδήποτε θέση».
- Σύμφωνα με την εγκύκλιο υπ' αρ. 88954/3506/19 της ΔΑΟΚΑ με θέμα «Κατασκευή στεγάστρου εντός της ελάχιστης απόστασης των κτιρίων ή εγκαταστάσεων από τα όρια γηπέδου σε εκτός σχεδίου περιοχή (Προϋποθέσεις κατασκευής στεγάστρων στον ακάλυπτο χώρο γηπέδων)», «...είναι δυνατή η κατασκευή στεγάστρων στον ακάλυπτο χώρο γηπέδων εκτός σχεδίου με τις εξής προϋποθέσεις: α) την τήρηση της μέγιστης συνολικής επιφάνειας που ορίζεται στο τέλος της παρ.7 καθώς και β) τον περιορισμό του πλάτους των στεγάστρων: στην περίπτωση που αυτά αναπτύσσονται εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων από τα όρια του γηπέδου σύμφωνα με το εδαφ. ια της ίδιας παραγράφου. [...] τα στέγαστρα μπορούν να εισέχουν εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων από τα όρια που ορίζει το Π.Δ. για την εκτός σχεδίου δόμηση, με το πλάτος  $1/4 \Delta$  όπως αυτό υπολογίζεται βάσει του Αρθ-3 του ΝΟΚ, δηλαδή  $\Delta = 3+0,10H$ ».

Τίθεται λοιπόν το ερώτημα εάν υπάρχει η δυνατότητα να κατασκευαστεί το στέγαστρο εντός της ελάχιστης απόστασης κτιρίων ή εγκαταστάσεων των 15 μ. από τα όρια γηπέδου σε εκτός σχεδίου περιοχή και σε τι απόσταση από αυτά.

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Η παράγρ. 4 στ του άρθρου 17 του ΝΟΚ (κατασκευές μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις  $\Delta$  ή  $\delta$ ) ισχύει και εκτός σχεδίου. Συνεπώς και εκτός σχεδίου, ένα στέγαστρο μπορεί να εισέρχεται κατά  $1/4 \Delta$ , όπως αυτό υπολογίζεται βάσει του Αρθ-3 του ΝΟΚ, δηλαδή  $\Delta = 3+0,10H$ , μέσα στην υποχρεωτική απόσταση από τα όρια του γηπέδου που ορίζει το Π.Δ. για την εκτός σχεδίου δόμηση, όπως, ερμηνεύοντας τον νόμο, αναφέρει η εγκύκλιος 88954/3506/19 που μνημονεύετε στο ερώτημα.

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

3. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Τι γίνεται με αυθαίρετες κατασκευές που δεν μπορεί να γίνει νομιμοποίηση, λόγω κατασκευής μετά τον 05/2024, για τις οποίες έχει συνταχθεί έκθεση αυτοψίας αυθαιρέτου και ζητάνε ΒΟΔ για νομιμοποίηση.

Θα πρέπει να γίνει κατεδάφιση (με άδεια) και να εκδώσει εκ νέου οικοδομική άδεια για να κατασκευάσει το ίδιο; Όταν ο μηχανικός υποστηρίζει ότι η αυθαιρεσία έγινε επειδή υπήρχε θέμα ασφαλείας της στέγης και γι αυτό έγινε κατεπίγον αλλάζει κάτι στη διαδικασία;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Ερμηνευτική οδηγία για το άρθρο 125ΚΑ παρ 1. του ν Ν4495/2017, όπως αυτό συμπληρώθηκε με το άρθρο 82 του ν 5106/2024 και αποκλείει την εφαρμογή της περίπτωσης ι) του άρθρου 28 του Ν 4495/2017 περί αδειας νομιμοποίησης για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που εγκαθίστανται μετά την 1η Μαΐου 2024, δεν έχει σταλεί.

Εάν έχει συνταχθεί έκθεση αυτοψίας αυθαιρέτου, όπου προφανώς εμπεριέχεται εντολή αποκατάστασης-κατεδάφισης, αυτή μπορεί να γίνει με την διαδικασία του άρθρου 29 παράγρ. 4 γ του ν 4495/17.

Η διαδικασία αυτή, άρθρου 29 παράγρ. 4 α του ν 4495/17, όφειλε να έχει τηρηθεί και στην περίπτωση επικίνδυνης κατασκευής, διαδικασία που σημειωτέον τηρείται για την άρση του κινδύνου μόνον και όχι για την ανακατασκευή.

Βεβαίωση όρων δόμησης μπορεί να χορηγηθεί με την επισήμανση ότι δεν μπορεί να γίνει χρήση της διάταξης για νομιμοποίηση κατασκευής που έγινε μετά την 1η Μαΐου 2024.

Επιπλέον, ολοκληρώθηκε στις 19/11/2025 η δημόσια διαβούλευση για το σχέδιο νόμου: «Ρυθμίσεις για τη δέσμευση, χρήση, μεταφορά και αποθήκευση διοξειδίου του άνθρακα – Ενσωμάτωση της Οδηγίας 2009/31/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Απριλίου 2009 σχετικά με την αποθήκευση διοξειδίου του άνθρακα σε γεωλογικούς σχηματισμούς και για την τροποποίηση της οδηγίας 85/337/ΕΟΚ του Συμβουλίου, των οδηγιών του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου 2000/60/ΕΚ, 2001/80/ΕΚ, 2004/35/ΕΚ, 2006/12/ΕΚ και 2008/1/ΕΚ, και του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 1013/2006 (L 140)», όπου στο Μέρος Γ' «Λοιπές Ρυθμίσεις» (άρθρα 68-69) και συγκεκριμένα στο Άρθρο 68 «Παρατάσεις πολεοδομικών και χωροταξικών θεμάτων», στην παρ. 2. Β) 5, αναφέρεται: «Η προθεσμία στο τέλος του εισαγωγικού εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 125ΚΑ του ν. 4495/2017, περί μη εφαρμογής της περ. ι) του άρθρου 28 του ν. 4495/2017 περί αδειας νομιμοποίησης για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που εγκαθίστανται μετά την 1η Μαΐου 2024, παρατείνεται από τη λήξη της έως την 31η Οκτωβρίου 2025.»

Να σημειωθεί, ότι καθώς δεν έχει ακόμη ψηφισθεί υπάρχει πάντα το ενδεχόμενο τροποποίησης του νομοσχεδίου κατά την ψήφισή του.

4. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Στις βεβαιώσεις όρων δόμησης στα στοιχεία της αίτησης θα πρέπει ο μηχανικός να συμπληρώνει τον πίνακα διαγράμματος δόμησης;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Η βεβαίωση ζητείται προκειμένου να συνταχθεί η μελέτη, επομένως όχι. Κατά το άρθρο 38 ν. 4495/2017, ως ισχύει μετά και την τροποποίηση του 4951/2022 παρ2, β, βα) «...για τις Κατηγορίες 1 και 2, υποχρεωτική έγγραφη βεβαίωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., στην οποία αναγράφονται οι όροι δόμησης που ισχύουν στη θέση του ακινήτου, οι κατά περίπτωση απαραίτητες εγκρίσεις φορέων και υπηρεσιών και ελέγχεται το

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

τοπογραφικό διάγραμμα, και ββ) για την Κατηγορία 3, υποχρεωτική έγγραφη βεβαίωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ....»

Επιπλέον και σε σχετική Οδηγία του ΤΕΕ, «ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ «e-Άδειες» ΣΤΟΝ Ν. 4951/2022», (ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2022), αναφέρεται μεταξύ άλλων:

«2. Για τις κατηγορίες 1 και 2 προβλέπεται έλεγχος Τοπογραφικού Διαγράμματος, οπότε απαιτείται να αναρτηθούν:

Τοπογραφικό Διάγραμμα Ε.Γ.Σ.Α. '87

Τίτλοι ιδιοκτησίας & Έγγραφα Κτηματολογίου»

(βλ. Οδηγίες χρήσης – Χρήσιμα έντυπα, Ηλεκτρονική έκδοση αδειών ΤΕΕ).

5. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Στις δηλώσεις ανάθεσης – ανάληψης εάν δεν είναι μέσω γον θα πρέπει να υπάρχει και γνήσιο της υπογραφής από τους πολίτες;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Ναι, πάντοτε.

6. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Για αυθαιρεσίες σε κοινόχρηστο χώρο οικοπέδου με συνιδιοκτήτες θέλει απόλυτη συναίνεση 100% (σύμφωνα με πρόσφατη απόφαση ΣτΕ) ή αρκεί η πλειοψηφία του 51%.;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Η παρ. 9 του άρθρου 98, ν. 4495/2017 ως ισχύει, αναφέρει μεταξύ άλλων, «Για την υπαγωγή στον παρόντα των υπόλοιπων περιπτώσεων οριζόντιας ιδιοκτησίας πλην των περιπτώσεων της παρ. 8, που αφορούν σε κατάληψη κοινόχρηστου χώρου ή αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων, απαιτείται η συναίνεση άνω του πενήντα (50) τοις εκατό των συνιδιοκτητών...» και δεν έχει τροποποιηθεί.

Τόσο η υπ. αρ. 1616/2025, όσο και η υπ. αρ. 91/2024 Αποφάσεις του ΣτΕ έθιξαν το άρθρο 98, όμως η Πολιτεία δεν προέβη μέχρι σήμερα σε τροποποίησή του. Βεβαίως θεωρούμε ότι σε αντίστοιχες υποθέσεις που τυχόν θα κριθούν από το ΣτΕ ενδεχομένως να ληφθούν υπόψη, οι παραπάνω Αποφάσεις, ως δεδικασμένα.

7. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Εάν συνταχθεί έκθεση αυτοψίας αυθαίρετης κατασκευής- για την οποία διαδικασία σύμφωνα με τα από 21/10/2024 και 06/03/2025 έγγραφα του Υ.ΠΕΝ και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης αντίστοιχα, εφαρμόζουμε τις διατάξεις του 4495/2017 και όχι τις διατάξεις του 5106/2025 - περιμένουμε τις 30 μέρες και μετά προχωρούμε στις ποινικές κυρώσεις για όποια κατηγορία κατασκευών απαιτείται; Το ερώτημα τίθεται διότι πουθενά δεν ορίζεται ρητά πότε ασκούμε ποινική δίωξη στο υπαίτιο αυθαίρετης κατασκευής.

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Η ποινική δίωξη ασκείται, όπου προβλέπεται, όταν η έκθεση αυτοψίας γίνει οριστική, δηλαδή αν απορριφθεί η προσφυγή ή αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία για την άσκησή της.

Προστέθηκε με το άρθρο 125 Ζ παρ. 4 στον Ν 4495/2017.

8. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Σε οικόπεδο με σύσταση κάθετων και οριζόντιων ιδιοκτησιών που συστήθηκαν πριν τον 07/2011 στις οποίες προβλέπεται κάθετη ιδιοκτησία «ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΟΥ

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ», εκδίδεται το 2021 οικοδομική άδεια κατηγορίας 3, για ανέγερση τριώροφης οικοδομής, στη συγκεκριμένη κάθετη ιδιοκτησία. Στο οικόπεδο έχουν ανεγερθεί και άλλες οικοδομές σε άλλες κάθετες όλες πριν τον 07/2011. Με τροποποίηση της αρχικής σύστασης που έγινε το 2014, καθορίζεται η θέση ανέγερσης μέσα στο οικόπεδο της ιδιοκτησίας «ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΟ ΚΤΙΣΜΑ». Ζητείται από την υπηρεσία μας μετά από καταγγελία να γίνει έλεγχος και ανάκληση της οικοδομικής άδειας λόγω εξάντλησης του συντελεστή δόμησης από τα υπόλοιπα κτίσματα (συγκεκριμένα λόγω περιτοίχισης ημιυπαίθριων χώρων) των άλλων κάθετων ιδιοκτησιών. Η υπηρεσία μετά από έλεγχο της άδειας που εκδόθηκε το 2021 κατηγορίας 3, κάνει επίκληση της της παρ. 2 του αρ. 107 του ν. 4495/2017 (όπως αυτή ισχύει μετά την τροποποίησή της από το άρθρο 45 παρ. 5 Ν. 4546/2018) και δεν ανακαλεί την άδεια κατηγορίας 3 παρόλο που διαπιστώνει το κλείσιμο των ημιυπαίθριων χώρων και διαχωρίζει τον έλεγχο στα λοιπά κτίσματα (οι αυθαιρέσιες των οποίων μπορούν να τακτοποιηθούν όλες σύμφωνα με τον Ν.4495/2017 διότι κατασκευάστηκαν πριν το 2011) από τον έλεγχο της άδειας του 2021 ως προς τη ορθή εφαρμογή της. Έπραξε σωστά ή έπρεπε να ανακαλέσει την άδεια χωρίς να εφαρμόσει το ανωτέρω άρθρο;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Καταρχάς, σύμφωνα με το άρθρο 107 παρ. 2 του Ν 4495/2017, ως ισχύει, που και εσείς αναφέρετε, «*Αν το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι τις 28.7.2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών και την έκδοση οικοδομικής άδειας που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη, δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.*». Το ζήτημα που καλούμαστε να εκτιμήσουμε στην παρούσα, είναι αν η τροποποίηση σύστασης που έλαβε χώρα μεταγενέστερα της 28/7/2011, θίγει την –προγενέστερη της 28/7/2011- αρχική σύσταση, και κατ' επέκταση ιδιοκτησιακά δικαιώματα (ποσοστά δόμησης, κάλυψης) που ορίζονται από αυτήν, το οποίο και αποτελεί καθαρά νομικό θέμα. Αν δηλ. ο νόμος ρητά ορίζει, ότι η τροποποίηση σύστασης καθιστά την αρχική πλέον μη ισχυρή, ιδίως στην περίπτωση που η τροποποίηση της δεν αφορά στα ποσοστά της ιδιοκτησίας και τα οποία δεν απομειούνται από λοιπές αυθαίρετες κατασκευές σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του ακινήτου, στην περίπτωση που αυτή παραμένει εν ισχύ.

9. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους, τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος και εντός της αδειοδοτημένης περιοχής που αναπτύσσουν τα τραπεζοκαθίσματα τους τοποθετούν μεταλλικές κατασκευές (τύπου κλωβού) με επικάλυψη και κάθετα στοιχεία πλήρωσης. Η κανονιστική απόφαση του δημοτικού συμβουλίου δεν προβλέπει τέτοιες κατασκευές, επομένως μετά από καταγγελία προχωρούμε σε σύνταξη έκθεσης αυθαίρετης κατασκευής. Οι ιδιοκτήτες τοποθετώντας ροδάκια ισχυρίζονται ότι οι κατασκευές αυτές δεν είναι πακτωμένες οπότε κακώς επιβάλλουμε πρόστιμα εμείς αντιθέτως πολλαπλασιάζουμε το πρόστιμο ανέγερσης με τον (Σπ) 1,20 λόγω περιβαλλοντικής επιβάρυνσης και τα θεωρούμε οριστικά αυθαίρετα. Έχει κάποια βάση ο ισχυρισμός τους επειδή οι οχλήσεις που δεχόμαστε είναι πολλές;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Το τι μπορεί να κατασκευαστεί, εγκατασταθεί κτλ μέσα σε κοινόχρηστο χώρο της πόλης ορίζεται στο άρθρο 20 του ΝΟΚ/2012 και εξειδικεύεται με την Απόφαση

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

113130/3420/2020 – Κατασκευές και εγκαταστάσεις στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.

Για ότι όμως επιτρέπεται μέσα στους χώρους αυτούς ισχύει πως «Όλες οι ανωτέρω κατασκευές και εγκαταστάσεις πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο και υλοποιούνται από τον οικείο δήμο ή από άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς ή νομικά πρόσωπα ή ιδιώτες, ύστερα από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και έγκριση της αντίστοιχης μελέτης από την αρμόδια τεχνική υπηρεσία του Δήμου ή, ελλείψει αυτής, της οικείας Περιφέρειας. Προϋπόθεση για την έγκριση της μελέτης είναι η διασφάλιση της τήρησης όλων των γενικών και ειδικότερων κατά περίπτωση προδιαγραφών ασφαλείας για την κατασκευή, χρήση και λειτουργία των ανωτέρω κατασκευών και εγκαταστάσεων. Στην περίπτωση υπέργειων κατασκευών και εγκαταστάσεων, απαιτείται έγκριση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΣΑ).»

Ασχέτως λοιπόν με το αν συνιστούν ή όχι δομικά έργα (βλ. Κτιριοδομικό Κανονισμό-Απόφ. 66006/2360/2023, άρθρο 2 παρ. «5. Δομικό έργο: είναι κάθε είδους κατασκευή, ανεξάρτητα από τα υλικά και τον τρόπο κατασκευής της, που είναι σταθερά συνδεδεμένη με το έδαφος, δεν έχει δυνατότητα αυτοκίνησης και δεν μπορεί να ρυμουλκηθεί.»), όπου φαίνεται να αποβλέπει η προσπάθεια με τα ροδάκια, εφόσον δεν έχουν την έγκριση του Δημοτικού Συμβουλίου και της τεχνικής υπηρεσίας του Δήμου, τότε κατά τη γνώμη μας εγκαθίστανται κατά παράβαση των διατάξεων του άρθρου 20 του ΝΟΚ και της Απόφασης 113130/3420/2020 και συνεπώς επισύρουν την τήρηση διαδικασίας αυθαιρέτου.

10. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Στις εκθέσεις αυτοψίας, όταν δεν είναι αρμοδιότητα μας , υπολογίζουμε και κόστος κατασκευής ή μόνο ποσότητες και διαβιβάζουμε; Πχ. Όταν εντός αιγιαλού-Δασική έκταση

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Όταν διαβιβάζεται π.χ. καταγγελία σε άλλη υπηρεσία λόγω αρμοδιότητάς της, γίνεται απλά διαβίβαση για τις δικές της ενέργειες, με τα στοιχεία που υποδεικνύουν την αρμοδιότητά της.

Βέβαια, σύμφωνα με την εγκ. 2/2019, στο άρθρο 92 παρ. 1, «...Οι παραπάνω διαδικασίες διαπίστωσης και χαρακτηρισμού αυθαιρέτου εφαρμόζονται και σε περιοχές όπου από τις κείμενες διατάξεις προβλέπεται η επιβολή κυρώσεων και από άλλους φορείς (πχ δασαρχείο). Σε περίπτωση καταγγελίας για αυθαίρετες κατασκευές εντός των ως άνω περιοχών το Τοπικό Παρατηρητήριο μεριμνά για τη διαβίβασή της στον κατά περίπτωση συναρμόδιο φορέα για τις δικές του ενέργειες.»

Μετά την κατάργηση των Παρατηρητηρίων, αναμένεται διευκρίνιση.

11. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Στις περιπτώσεις όπου δεν υπάρχει βεβαίωση άρθρου 30 ή/και εγκρίσεις, θεωρείται λοιπή πολεοδομική; Ή περιμένουμε να εκδοθεί;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Αν δεν υπάρχει βεβαίωση του άρθρου 30 του Ν 4495/2017, τότε ελέγχετε εάν απαιτούνται εγκρίσεις. Αν ναι, προχωρείτε στην νόμιμη διαδικασία για παράβαση της διάταξης νόμου που ορίζει ότι απαιτείται έγκριση κάποιου φορέα. Αν όχι, περιμένετε ή δίνετε προθεσμία για την ανάρτηση της βεβαίωσης.

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

12. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Τα αυθαίρετα μετά την 1.5.24 κατεδαφίζονται στέλνοντας στην αποκεντρωμένη την λίστα των οριστικά κατεδαφιστέων; Ισχύει το διατήρησης μέχρι την κατεδάφιση;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Ναι, ισχύει.

13. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Δεχόμαστε με ΥΔ ιδιοκτήτη η μηχανικού ότι οι εργασίες εκτελέστηκαν πριν την παραπάνω ημερομηνία;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Όχι. Απαιτείται η υποβολή αποδεικτικών στοιχείων, πχ αεροφωτογραφιών, δημόσιων εγγράφων (καταστάσεις ΕΦΚΑ, κλπ).

14. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Για τις δόσεις των προστίμων, πχ για δύο χρόνια, τις καθορίζουμε εμείς;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Τα πρόστιμα βεβαιώνονται όπως τελεσιδίκησαν με την έκθεση αυτοψίας και πληρώνονται όπως ορίζει ο νόμος. Τυχόν διακανονισμοί γίνονται με την Εφορία, εφόσον ισχύει η σχετική δυνατότητα διακανονισμού βεβαιωμένων οφειλών.

15. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Όταν γίνεται σήμα διακοπής χωρίς ανάκληση άδειας γίνεται έκθεση αυτοψίας;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Όχι. Το σήμα διακοπής είναι μία προληπτική ενέργεια και εξαρτάται για ποιον λόγο έγινε. Αν έγινε επειδή π.χ. διαπιστώθηκε ότι η άδεια κακώς εκδόθηκε, τότε ανακαλείται η άδεια και ακολουθεί η έκθεση αυτοψίας. Αν έγινε για υπερβάσεις και ανάλογα με αυτές, δίνεται προθεσμία για ενημέρωση ή αναθεώρηση ή αποκατάσταση κλπ.

16. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Για ετοιμόρροπες κατασκευές, είμαστε αρμόδιοι να κάνουμε έρευνα για τους ιδιοκτήτες και σε τι βαθμό;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Ζητείται βοήθεια από Αστυνομία και Δήμο.

17. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Στις εκδοθείσες Ο.Α. πριν την απόφαση του ΣΤΕ 176/2023 ή και μετά που έχουν χορηγηθεί, χορηγούμε όρους δόμησης με την παρατήρηση –σημείωση ...η αρτιότητα των 4000 στρεμ. χωρίς πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο δεν ισχύει σύμφωνα με την απόφαση 179/2023 του ΣτΕ.

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Σε οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί, δεν προβαίνετε σε **οίκοθεν** επανέλεγχο.

Κατά την χορήγηση όρων δόμησης για γήπεδα εκτός σχεδίου, στα στοιχεία αρτιότητας, κατά τη γνώμη μας, πρέπει να αναφέρετε ότι απαιτείται και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο, νομίμως υφιστάμενο και μη προκύψαντα από ιδιωτική βούληση, μετά την έκδοση της Απόφασης ΣτΕ Ολομ. 176/2023, ακόμη και για γήπεδα δημιουργημένα πριν τη θέση σε ισχύ του άρθρ. 10 παρ. 1 του Νόμου 3212/2003.

Τα παραπάνω βασίζουμε στο με αριθ. πρωτ. 71859/27-08-25 διευκρινιστικό έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩ Κεντρικής Μακεδονίας προς το ΥΠΕΝ, **από όπου ζητούνται απόψεις και οδηγίες**, με κοινοποίηση σε ΥΔΟΜ της περιοχής μας, το οποίο, λαμβάνοντας υπόψη σημερινά

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

δεδομένα, μεταξύ των οποίων την Απόφαση ΣτΕ Ολομ. 176/2023 και ελλείψει άλλης σχετικής νομοθετικής ρύθμισης, θεωρεί ότι δεν είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικών αδειών σε τυφλά αγροτεμάχια.

Επίσης, στο με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/24911/764/21-05-2025 έγγραφο (επισυνάπτεται) που αναφέρει ότι «... μετά την έκδοση της Απόφασης ΣτΕ Ολομ. 176/2023, γήπεδα ... δημιουργημένα πριν την ισχύ του άρθρου 10 παρ. 1 του νόμου 3212/2003 με πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο, νομίμως υφιστάμενο και μη προκύψαντα από ιδιωτική βούληση, μήκους μικρότερου των 25 μ., είναι κατ' αρχάς οικοδομήσιμα.»

18. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Σε άδεια μικρής κλίμακας που εκδόθηκε τα 2021 σε ιδιοκτήτη και το 2024 το πούλησε ανακαλείτε η άδεια Μ.ΚΛ.;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Η εν λόγω ΕΕΔΜΚ έχει λήξει. Αν δεν πραγματοποιήθηκαν οι εργασίες θα πρέπει να εκδοθεί νέα. Αν οι εργασίες είχαν πραγματοποιηθεί στον χρόνο που όριζε η Μικρή Κλίμακα είναι νόμιμες και αυτό δεν έχει καμία σημασία με το αν άλλαξε ο ιδιοκτήτης.

Είναι μία διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών μέσα στην ισχύ της. Την αίτηση την κάνει ο ιδιοκτήτης. Αν αυτός αλλάξει κατά τη διάρκεια των εργασιών τότε αναθεωρείται η Πράξη για την αλλαγή ιδιοκτήτη, ώστε να φέρει και την αντίστοιχη ευθύνη των υποχρεώσεων του έργου έναντι το ΕΦΚΑ.

19. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Εφόσον σε εκτός σχεδίου περιοχή υπάρχει δρόμος που προέρχεται από διανομή ή αναδασμό, μπορεί αυτός ο δρόμος να θεωρηθεί αναγνωρισμένος κοινόχρηστος δρόμος κατά την έννοια της νομολογίας του ΣτΕ (ιδίως της Απόφασης 176/2023) και άρα να εξασφαλίζει πρόσοψη για έκδοση οικοδομικής άδειας;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Ναι, διότι έχει δημιουργηθεί με βούληση της διοίκησης (βλ. Εγκύκλιο 1256/1-3-2005).

20. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Σε περίπτωση που στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) απεικονίζονται δρόμοι που δεν έχουν διοικητικά καθορισθεί ή ιεραρχηθεί (λειτουργική αλλά όχι διοικητική ιεράρχηση) μπορεί να θεωρηθεί ότι αυτοί οι δρόμοι είναι «αναγνωρισμένοι» για τους σκοπούς της δόμησης εκτός σχεδίου (δηλ. να επιτρέπουν την πρόσοψη και κατ' επέκταση την έκδοση οικοδομικής άδειας);

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Όχι. Τυχόν κοινόχρηστος δρόμος-δίοδος κ.α. πρέπει να υφίσταται νόμιμα και να μην έχει προκύψει από ιδιωτική βούληση.

21. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Υπό ποιους όρους ή διαδικασίες (πχ διοικητική Πράξη χαρακτηρισμού δρόμου) δύναται να αναγνωρισθεί ένας δρόμος ως «δημοτική οδός» δεδομένου ότι ο ν. 3155/1955 (σε αντίθεση με όσα ορίζει για τις εθνικές και επαρχιακές) δεν προβλέπει ορισμένη ειδική διαδικασία, η οποία να προσδίδει στην οδό την προαναφερόμενη ιδιότητα και έτσι ώστε να ικανοποιεί τις απαιτήσεις που θεμελιώνει ο ΣτΕ στην Απόφαση 176/2023;

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Σήμερα ισχύει η εξουσιοδοτική διάταξη του Ν 3937/2011 άρθρο 20 παρ. 15 που ορίζει ότι «15. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, καθορίζεται η έννοια του «κοινόχρηστου δρόμου» του προεδρικού διατάγματος της 24-31.5.1985.»

Στο ΠΔ του 1985 για την δόμηση εκτός σχεδίου, άρθρο 1 παρ. 2 τελευταία υποπαρ. υπάρχει αναφορά για το θέμα αυτό («Ως Δημοτικοί ή Κοινοτικοί οδοί για την εφαρμογή του παρόντος θεωρούνται οι οδοί που ενώνουν οικισμούς του αυτού δήμου ή κοινότητας μεταξύ των ή οικισμούς ομόρων δήμων ή κοινοτήτων ή με Διεθνείς Εθνικές ή Επαρχιακές οδούς. Σε περίπτωση που μεταξύ των προαναφερομένων οικισμών υπάρχουν περισσότερες της μιας Δημοτικοί ή Κοινοτικοί οδοί που συνδέουν αυτούς οι διατάξεις της παρούσας περίπτωσης έχουν εφαρμογή μόνο σε γήπεδα που έχουν πρόσωπο στην κυριώτερη από τις οδούς αυτές. Η αναγνώριση των οδών αυτών σε κυριότερους ή μοναδικούς γίνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχη μετά γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού.»)

22. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Σύμφωνα με την Απόφαση Ολομέλειας του ΣτΕ 176/2023, «Για την εκτός σχεδίου δόμηση δεν αρκεί το ελάχιστο εμβαδόν, αλλά απαιτείται, ήδη από το 1985, και η ύπαρξη προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο (δρόμο». Σε περίπτωση δημιουργίας γηπέδου πριν το έτος 1985, υπάρχει η απαίτηση του προσώπου για την έκδοση οικοδομικής άδειας;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Ναι, σύμφωνα με την απόφαση που μνημονεύετε και ελλείψει άλλης σχετικής νομοθετικής ρύθμισης, γήπεδα δημιουργημένα πριν τη θέση σε ισχύ του άρθρ. 10 παρ. 1 του Νόμου 3212/2003 πρέπει να έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο, νομίμως υφιστάμενο και μη προκύψαντα από ιδιωτική βούληση. (δες και ερωτ. 17)

23. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Σύμφωνα με την Εγκ. 472/2014 ορίζεται μεταξύ άλλων ότι: «Σε κάθε περίπτωση δημοτικοί οδοί θεωρούνται οι αναγνωρισμένοι ως τέτοιοι μέχρι σήμερα καθώς και όλοι οι δρόμοι εντός σχεδίου πόλεως, εντός ορίων οικισμού καθώς επίσης και αυτοί που εξυπηρετούν ανάγκες του Δήμου ή και συντηρούνται από αυτόν και σε εκτός σχεδίου περιοχές. Σύμφωνα με τα παραπάνω, όπου οι αρμόδιες υπηρεσίες για την έκδοση διοικητικών Πράξεων (ΥΔΟΜ πχ) έχουν κρίνει στο παρελθόν την ύπαρξη δρόμων και τον κοινόχρηστο χαρακτήρα αυτών, παρεμπίπτοντος στα πλαίσια έκδοσης διοικητικής Πράξης (άδειας δόμησης πχ με πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο, βεβαίωση αρτιότητας και οικοδομησιμότητας) στα χωρικά πλαίσια του Δήμου αρμοδιότητάς τους, αυτοί οι δρόμοι θεωρείται ότι εξυπηρετούν ανάγκες του Δήμου και για την εφαρμογή της διάταξης νοούνται ως δημοτικοί δρόμοι. Επισημαίνεται ότι μετά τον ν. 3852/2010 δεν υφίσταται διάκριση μεταξύ κοινοτικών και δημοτικών οδών». Σε περίπτωση που η αρμόδια ΥΔΟΜ είχε εκδώσει κατά το παρελθόν οικοδομική άδεια σε γήπεδο με πρόσωπο σε δρόμο (πχ αγροτική οδός) αλλά μη αναγνωρισμένο με πράξη της διοίκησης, δύναται να χορηγήσει οικοδομική άδεια σε γήπεδο με πρόσωπο στην ίδια μη αναγνωρισμένη οδό σύμφωνα με την παραπάνω εγκύκλιο;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Όχι, δεν προκύπτει κάτι τέτοιο για σήμερα. Στο ΠΔ του 1985 για την δόμηση εκτός σχεδίου, άρθρο 1 παρ. 2 τελευταία υποπαρ. υπάρχει αναφορά για το θέμα αυτό

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

*(«Ως Δημοτικοί ή Κοινοτικοί οδοί για την εφαρμογή του παρόντος θεωρούνται οι οδοί που ενώνουν οικισμούς του αυτού δήμου ή κοινότητας μεταξύ των ή οικισμούς ομόρων δήμων ή κοινοτήτων ή με Διεθνείς Εθνικές ή Επαρχιακές οδούς. Σε περίπτωση που μεταξύ των προαναφερομένων οικισμών υπάρχουν περισσότερες της μιας Δημοτικοί ή Κοινοτικοί οδοί που συνδέουν αυτούς οι διατάξεις της παρούσας περίπτωσης έχουν εφαρμογή μόνο σε γήπεδα που έχουν πρόσωπο στην κυριώτερη από τις οδούς αυτές. Η αναγνώριση των οδών αυτών σε κυριότερους ή μοναδικούς γίνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχη μετά γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού.»)*

24. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Δύναται να χορηγηθεί οικοδομική άδεια σε τυφλό γήπεδο στο οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και υφίστανται νομίμως κτίρια;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Μόνον για όποιες εργασίες δεν απαιτούν αρτιότητα (π.χ. για λόγους χρήσης και υγιεινής, για αντλιοστάσιο κλπ)

25. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Σε περίπτωση ύπαρξης τίτλου ιδιοκτησίας μετεγγραμμένου, ο οποίος αναφέρει ότι ο τρόπος κτήσης του γηπέδου είναι με έκτακτη χρησικτησία (άρθρο 1045 ΑΚ), απαιτείται τελεσίδικη αναγνώριση αυτής με δικαστική Απόφαση για την έκδοση άδειας δόμησης;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Όχι, εφόσον προσκομίζεται τίτλος ιδιοκτησίας μετεγγραμμένος και σύμφωνη βεβαίωση Κτηματολογίου.