



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ Γ'

ΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ : Αμαλιάδος 17
ΤΑΧ. ΚΩΔ. : 115 23
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Ελένη Κουρή
ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 2131515213
E-MAIL : daoka@prv.ypeka.gr

ΠΡΟΣ : 1) ΤΕΕ-ΤΜ
 Κεντρικής Μακεδονίας
 email : tee_thess@tee.gr
 mitraka@central.tee.gr

2) Ελληνικό Κτηματολόγιο
 Λ. Μεσογείων 288
 Τ.Κ. 155 62, Αττική
 email: ktimagen@ktimatologio.gr

ΚΟΙΝ : Γραφείο Γενικής Γραμματείας Χωρικού
 Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος

ΘΕΜΑ : «Σχετικά με ερώτημα για αρμοδιότητες ΥΔΟΜ σε θέματα ελέγχου καταχωρισθέντων στοιχείων ακινήτων κτηματολογικών εγγραφών κατά την έκδοση διοικητικών Πράξεων»

ΣΧΕΤ. : α) Το με αρ. πρωτ.2863/2022 έγγραφο του Τμήματος Επαγγελματικών Θεμάτων του ΤΕΕ-ΤΜ Κεντρικής Μακεδονίας προς τον Υπουργό ΠΕΝ με κοινοποίηση στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος και στη Δ/νση Νομοθετικού Έργου και Πρωτοβουλίας ΥΠΕΝ, το οποίο διαβιβάσθηκε στη ΔΑΟΚΑ (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/130861/4341/09-12-2022 και ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/131187/4418/14-12-2022).

β) το με αρ. πρωτ. 976/26-11-2014 έγγραφο του Γεν. Δ/ντη Πολεοδομίας ΥΠΕΝ (ΑΔΑ: 6ΔΣΔ0-Μ2Ξ)

Σε συνέχεια του ανωτέρω (α) σχετικού, σας ενημερώνουμε ότι σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 27 του ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 210 Α'/18-12-1985) η οποία παραμένει σε ισχύ και το άρθρο 94 του ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ 87/Α'/7-6-2010), τα ζητήματα πολεοδομικού περιεχομένου, αντιμετωπίζονται από τα πολεοδομικά γραφεία των Δήμων (νυν Υπηρεσίες Δόμησης), τα οποία είναι αρμόδια για την εφαρμογή της σχετικής νομοθεσίας σε συνδυασμό με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης της κάθε περιοχής και τα πραγματικά δεδομένα της κάθε συγκεκριμένης περίπτωσης. Επίσης σας γνωρίζουμε ότι έχει ανατεθεί στις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις «η εξειδίκευση των γενικών κατευθύνσεων και οδηγιών στα θέματα πολεοδομικού σχεδιασμού οικιστικής πολιτικής και κατοικίας, καθώς και οικοδομικού και κτιριοδομικού κανονισμού.» (παρ. ΙΙ, εδ 13 του άρθρου 280 του ν.3852/10). Η Δ/νσή μας (Δ/νση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών & Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας) όπως αναφέρεται και στο (β) σχετικό, έχει επιτελικό ρόλο και επιλαμβάνεται σε περιπτώσεις όπου ανακύπτουν ζητήματα ερμηνείας (και όχι εφαρμογής) συγκεκριμένης πολεοδομικής διάταξης, όπου εισάγει με εισήγησή της το θέμα στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ, προκειμένου βάσει του άρθρου 28 παρ. 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ) να αποφανθεί ο Υπουργός.

Το ως άνω (α) σχετικό έγγραφο αναφέρεται σε ιδιοκτησιακά ζητήματα και προβληματισμούς που άπτονται κυρίως σε νομοθεσία του Εθνικού Κτηματολογίου, σε συνδυασμό με τις αρμοδιότητες της ΥΔΟΜ ως προς τον έλεγχο του τοπογραφικού διαγράμματος και των τίτλων ιδιοκτησίας στο πλαίσιο χορήγησης προέγκρισης οικοδομικής άδειας, καταλήγοντας στα παρακάτω ερωτήματα:

Α) Εάν η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή έχει εκ του νόμου αρμοδιότητα να προβεί σε αυτοτελή ή παρεμπύπτοντα έλεγχο νομιμότητας του τίτλου ιδιοκτησίας του αιτούντος σχετικά με το πραγματικό (και σήμερα υφιστάμενο) εμβαδόν του άνω οικοπέδου ιδιοκτησίας της ή εάν οφείλει απλώς να ελέγξει την τυπική και ουσιαστική εγκυρότητα των τίτλων και εγγραφών που προσκομίστηκαν.

Β) Εάν η Πολεοδομική Αρχή έχει αρμοδιότητα αμφισβήτησης της υφιστάμενης αρχικής εγγραφής Κτηματολογικού Γραφείου και την πραγματική κατάσταση νομής και κατοχής (ήτοι της διαφοράς τ.μ. μεταξύ του αρχικού παραχωρητηρίου ή συμβολαίου και αυτών που αναφέρονται στην κτηματολογική εγγραφή) και να αρνηθεί να εκδώσει/χορηγήσει την αιτούμενη προέγκριση αδείας, δεδομένης μάλιστα της ανυπαρξίας, εκ μέρους τρίτων, οιασδήποτε αμφισβήτησης των εμπραγμάτων δικαιωμάτων του αιτούντος επί του οικοπέδου ή των υφισταμένων ορίων και εμβαδού αυτού, αλλά και δεδομένου του μακρότατου χρονικού διαστήματος που μπορεί να μεσολαβεί, το οποίο υπερβαίνει την 20ετία.

Γ) Σε κάθε περίπτωση, μετά την οριστικοποίηση των πρώτων κτηματολογικών εγγραφών υφίσταται δυνατότητα της Διοίκησης να συνεχίσει να αρνείται την έκδοση/χορήγηση της αιτούμενης προέγκρισης αδείας ή εάν δεσμεύεται να δεχθεί τις ως άνω εγγραφές (ιδίως αναφορικά με τα όρια και το εμβαδόν του οικοπέδου) ως αληθείς και ακριβείς.

Όπως προκύπτει από τα ως άνω ερωτήματα θίγονται πολλά και διαφορετικά θέματα συγχρόνως τα οποία δεν επιδέχονται μονοσήμαντης απάντησης διότι αντιμετωπίζονται κατά περίπτωση με βάση τα πραγματικά δεδομένα, (παρεμπύπτον έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας, έλεγχος νομιμότητας τίτλων, αμφισβητήσεις εμπράγματων δικαιωμάτων, ζητήματα χρησικτησίας, αποδεκτές αποκλίσεις της τιμής του καταχωρισθέντος εμβαδού στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, κ.λπ.). Επί πλέον δεν έχει προηγηθεί η διαδικασία που προαναφέραμε (μέσω της ΥΔΟΜ και της ΔΙΠΕΧΩΣΧ) προκειμένου να διατυπωθεί κάποιο συγκεκριμένο πολεοδομικό ερώτημα.

Παρόλα ταύτα και περιοριζόμενοι σε ζητήματα της αρμοδιότητάς μας ως προς τις πολεοδομικές διατάξεις που αφορούν στον έλεγχο της προέγκρισης, σας γνωρίζουμε τα εξής:

- Σύμφωνα με το άρθρο 35 του ν. 4495/2017, η διαδικασία προέγκρισης για την έκδοση οικοδομικής άδειας είναι προαιρετική (με την επιφύλαξη της παρ. 2 του ίδιου άρθρου) και αφορά κάθε κατηγορία έκδοσης άδειας του άρθρου 36.

Εναλλακτικά απαιτείται η έγγραφη βεβαίωση των υποπεριπτ.βα) και υποπεριπτ.ββ) της περιπτ.β της παρ.2 του άρθρου 38.

Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 35, Για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας υποβάλλονται ηλεκτρονικά, μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr - ΕΨΠ), τα εξής δικαιολογητικά και μελέτες:

α) αίτηση του κυρίου του έργου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, με τις δηλώσεις αναθέσεων - αναλήψεων και επιβλέψεων μελετών,

β) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,

γ) διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,

δ) τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματολογικό φύλλο ή απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο,

ε) αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των υφιστάμενων κτισμάτων.

στ) τεχνική έκθεση που να περιγράφει με ακρίβεια το έργο, τα μεγέθη και τις χρήσεις.

Ακολούθως στην παρ. 6 του άρθρου 35, διευκρινίζεται ότι, η προέγκριση της οικοδομικής άδειας ή άδειας αναθεώρησης χορηγείται μετά από έλεγχο της πληρότητας των δικαιολογητικών και μελετών που υποβάλλονται, σύμφωνα με την παρ.5.

Επίσης, ο έλεγχος του τίτλου ιδιοκτησίας πραγματοποιείται για τη διαπίστωση της αρτιότητας, οικοδομησιμότητας και του χρόνου κατάτμησης του οικοπέδου ή γηπέδου και ο έλεγχος του τοπογραφικού διαγράμματος ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών, καθώς και των στοιχείων που περιλαμβάνονται σ' αυτό. Οι κύριοι ή

οι έχοντες νόμιμο δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας ή άδειας αναθεώρησης δηλώνουν ενυπογράφως στο τοπογραφικό διάγραμμα τα όρια των οικοπέδων τους και ευθύνονται για την ακρίβεια της δήλωσής τους.

- Σύμφωνα με το άρθρο 39 του ν. 4495/17 «Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης», ορίζεται ότι το τοπογραφικό διάγραμμα περιλαμβάνει υποχρεωτικώς: α) εξάρτηση των κορυφών της ιδιοκτησίας από το ισχύον κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο, β) περίγραμμα των υφιστάμενων κτιρίων μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων, γ) πλήρη φωτογραφική αποτύπωση, δ) υψομετρική αποτύπωση, ε) βεβαίωση της αρμόδιας τεχνικής υπηρεσίας Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) α ή β βαθμού για την οριστική στάθμη του κρασπέδου (βεβαίωση υψομέτρου), όπου απαιτείται.

Ακολούθως στην παρ. 2α του ίδιου άρθρου αναφέρεται ότι, όπου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και εφεξής προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος, νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα του άρθρου 83 παρ.4 του παρόντος νόμου, και στην παρ. 2β) καθορίζονται ανεκτές αποκλίσεις επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8-8-13, και σύμφωνα με το οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83.

- Επιπλέον, σημειώνεται ότι οι προδιαγραφές του τοπογραφικού διαγράμματος εντός σχεδίου και εκτός σχεδίου αναφέρονται στο Εγγρ. 1205/13, ΓΓ Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος. Στη δήλωση μηχανικού, πλην των άλλων, περιλαμβάνεται και αναφορά σχετικά με τη λειτουργία Εθνικού Κτηματολογίου στην περιοχή που εμπίπτει το οικοπέδο ή γήπεδο. Σε ότι αφορά τα περιγραφικά στοιχεία του γεωτεμαχίου αναφέρεται το ΚΑΕΚ γεωτεμαχίου, στη περίπτωση που αυτό εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας Εθνικού Κτηματολογίου.
- Παρεμπιπτόντως, αναφέρεται ότι με την παρ. 3 του άρθρου 3 του ν. 3481/2006 προστέθηκε εδάφιο στο τέλος της παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 651/1977, ως εξής: «Στα τοπογραφικά διαγράμματα που συντάσσονται για ακίνητα, τα οποία ευρίσκονται σε περιοχές που έχουν κτηματογραφηθεί και στις οποίες λειτουργεί κτηματολόγιο, ο συντάσσει μηχανικός υποχρεούται να βεβαιώνει αν το διάγραμμα είναι συμβατό, ως προς το σχήμα, τα όρια και το εμβαδόν του ακινήτου, προς τις αντίστοιχες καταχωρίσεις στο κτηματογραφικό διάγραμμα του ακινήτου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 13α του ν.2664/98».

Ωστόσο, δεν υπάρχει υποχρέωση στα τοπογραφικά διαγράμματα του ν. 651/77 που συντάσσονται για ακίνητα, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές που έχουν κτηματογραφηθεί και λειτουργεί κτηματολόγιο, ο συντάσσει μηχανικός να βεβαιώνει αν το διάγραμμα είναι συμβατό, ως προς το σχήμα, τα όρια και το εμβαδόν του ακινήτου, προς τις αντίστοιχες καταχωρήσεις στο κτηματογραφικό διάγραμμα του ακινήτου, (σχετ. Αποφ. 475/06/17-3-09 (ΦΕΚ 500/Β/18-3-09) του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΚΧΕ, Εγκ. 508/6/09 του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών-Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου).

Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι το τοπογραφικό διάγραμμα που υποβάλλεται στο πλαίσιο έκδοσης οικοδομικής άδειας, (η οποία χορηγείται αυτόματα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 38 και τα δικαιολογητικά του άρθρου 40 του ν. 4495/17) πρέπει να έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τα οριζόμενα στον ν.651/77 (ΦΕΚ 207/Α/77), να είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων και να συνοδεύεται από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση. Αν το οικοπέδο προέρχεται από πράξη εφαρμογής και διαθέτει συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς, διαφορετικό από το ΕΓΣΑ '87, πρέπει να αναφέρονται και οι συντεταγμένες σύμφωνα με αυτό.

Η αρτιότητα οικοδομησιμότητα προκύπτει από το εμβαδόν, τις γεωμετρικές διαστάσεις και τη θέση του οικοπέδου, όπως αποτυπώνεται στο προαναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμα σε συνδυασμό με το σύνολο των πολεοδομικών διατάξεων που ισχύουν στην περιοχή της υπό έκδοση οικοδομικής άδειας και του χρόνου δημιουργίας του οικοπέδου/γηπέδου με βάση τους τίτλους ιδιοκτησίας.

Τέλος σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν. 5142/24 (ΦΕΚ 158/Α/4-10-24), «στην περιπτ.ιθ) του πρώτου εδαφίου της παρ.1 του άρθρου 40 του ν.4495/17 (ΦΕΚ 167/ Α/17), περί των δικαιολογητικών για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας, προστίθενται οι λέξεις "το οποίο έχει υποβληθεί στη βάση δεδομένων του ΝΠΔΔ "Ελληνικό Κτηματολόγιο" και έχει λάβει Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος," και η περιπτ.ιθ) διαμορφώνεται ως εξής: "ιθ) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, το οποίο έχει υποβληθεί στη βάση δεδομένων του ΝΠΔΔ "Ελληνικό Κτηματολόγιο" και έχει λάβει Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος,".»

Το παρόν με το σχετικό (α) έγγραφο, διαβιβάζεται στο Ελληνικό Κτηματολόγιο και παρακαλούμε για τις απόψεις σας σχετικά με τα ερωτήματα που διατυπώνονται σε αυτό ως προς τη δεσμευτικότητα των εμπράγματων δικαιωμάτων (π.χ. περίπτωση χρησικτησίας χωρίς να τεκμαίρεται από τίτλους ιδιοκτησίας) και των γεωμετρικών στοιχείων (εμβαδά, διαστάσεις, σχήμα) των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στις κτηματολογικές εγγραφές σε περιοχές λειτουργίας Εθνικού Κτηματολογίου.

Συνημμένα

Το (α) σχετικό έγγραφο

Η Διευθύντρια

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ

Αρχιτέκτων Μηχανικός

Θέμα: FW: επιστολη προς τον υπουργο (ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/130861/4341/31-03-2025)

Από: Τμήμα Κανονισμών Προτύπων και Σύγχρονης Αρχιτεκτονικής <ed-HelpDesk@prv.ypeka.gr>

Ημερομηνία: 3/4/2025, 1:21 μ.μ.

Προς: "tee_thess@tee.gr" <tee_thess@tee.gr>

Αυτοματοποιημένο μήνυμα από Σύστημα Ηλεκτρονικής Διακίνησης Εγγράφων.

Μήνυμα: Η αποστολή πραγματοποιήθηκε από την υπηρεσία: Τμήμα Κανονισμών, Προτύπων και Σύγχρονης Αρχιτεκτονικής

Έχετε παραλάβει το έγγραφο με τα ακόλουθα στοιχεία:

Ημ/νία Έκδοσης: 17/3/2025 9:41:28 μμ

Τίτλος Εγγράφου: FW: επιστολη προς τον υπουργο

Αριθμ. Πρωτ.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/130861/4341

Παρακαλούμε για τις ενέργειές σας, εφόσον είναι απαραίτητες.

Παρακαλούμε μην απαντήσετε σε αυτό το μήνυμα.

— Συνημμένα: —

1.ΤΕΕ τμήμα Κεντρική.pdf

2,0 MB