

Ερωταπαντήσεις 2^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ - ΥΔΟΜ Κ.Μακεδονίας (29/01/2026):

- 1. ΕΡΩΤΗΣΗ:** Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2α του άρθρου 1 του Π.Δ. της 24/31.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ), θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρθρα: «Τα γήπεδα τα ευρισκόμενα εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών, τα οποία είχαν κατά την 24.4.1977, ημέρα δημοσίευσης του από 5.4.1977 Π.Δ. (ΦΕΚ 133 Δ), ελάχιστο εμβαδόν 2.000 τ.μ.».

Επίσης, σύμφωνα με την Απόφ. ΣτΕ Ολ. 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)».

Η Υπηρεσία μας ρωτά, ποιο είναι το ελάχιστο απαιτούμενο πρόσωπο για τα παραπάνω γήπεδα της παρ. 2α του άρθρου 1 του Π.Δ. της 24/31.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ);

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Δεν έχει προσδιοριστεί.

Σχετική η απάντηση και τα συνοδευτικά έγγραφα στην ερώτηση 17, της 1ης Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ - ΥΔΟΜ Κ.Μ. (16/10/2025)

- 2. ΕΡΩΤΗΣΗ:** Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 11α του άρθρου 51 Ν. 4178/2013 «*Επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη η χορήγηση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης σε ακίνητα εντός εκτάσεων Αγροτικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας εφόσον αυτά έχουν πρόσωπο σε εθνικές, επαρχιακές και δημοτικές οδούς ή και βρίσκονται εντός αποστάσεως διακοσίων (200) μέτρων από τον άξονα εθνικών, επαρχιακών οδών και εκατόν πενήντα (150) μέτρων από τον άξονα των δημοτικών οδών. Η έγκριση δόμησης και η άδεια δόμησης σε περιπτώσεις χαρακτηρισμού περιοχής ως γη υψηλής παραγωγικότητας με την έγκριση Γ.Π.Σ. ή Ζ.Ο.Ε. χορηγείται σύμφωνα με τις χρήσεις γης και του όρους δόμησης που ίσχυαν πριν την έκδοση αυτών και μόνο επί ακινήτων που έχουν πρόσωπο σε εθνικές και επαρχιακές οδούς ή και βρίσκονται εντός αποστάσεως διακοσίων (200) μέτρων για τον άξονα αυτών, κατά τα ανωτέρω. Η παρούσα παράγραφος έχει εφαρμογή έως την έκδοση της προβλεπόμενης της σχετικής κοινής υπουργικής απόφασης της παρ. 2 του άρθρου 56 του ν. 2637/1998, β) Διοικητικές Πράξεις οι οποίες έχουν εκδοθεί σε ακίνητα εντός εκτάσεων Αγροτικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας μέχρι και τη δημοσίευση του παρόντος, σύμφωνα με τα παραπάνω είναι έγκυρες και ισχυρές εφόσον δεν ακυρώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Στα παραπάνω ακίνητα, επιτρέπεται η χορήγηση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης για επέκταση, τροποποίηση ή εκσυγχρονισμό κτιρίων και εγκαταστάσεων καθώς και η ανανέωση περιβαλλοντικών όρων».*

Επίσης, με την υπ' αριθμ. 1889/14 εγκύκλιο ΥΠΕΚΑ, ορίζεται ότι: «*Με αφορμή ερωτήματα Υπηρεσιών για την παρ. 11α του άρθρου 51 του ν. 4178/2013, διευκρινίζουμε ότι οι σχετικές δεσμευτικές διατάξεις που αφορούν στη γη υψηλής παραγωγικότητας περιλαμβάνουν και τις περιπτώσεις γεωργικής γης που δεν είναι χαρακτηρισμένη ως τέτοια, καθότι ο όρος «γη υψηλής παραγωγικότητας» εμπεριέχει σε κάθε περίπτωση και αυτόν της γεωργικής γης».*

Σύμφωνα με τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας ρωτά εάν στις περιοχές που από το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, που είναι χαρακτηρισμένες ως «Περιοχή γεωργικής γης κύριας χρήσης», «Περιοχή γεωργικής γης δευτερεύουσας χρήσης με δυνατότητα χωροθέτησης κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων» κ.α. και γενικά σε λοιπές ζώνες που από το ΓΠΣ εμπεριέχεται ο όρος «Γεωργική γη», εάν είναι δυνατή η εφαρμογή των

παραπάνω διατάξεων της παρ. 11α του άρθρου 51 Ν. 4178/2013, στα γήπεδα με πρόσωπο ή εντός των οριζόμενων αποστάσεων από εθνικές, επαρχιακές και δημοτικές οδούς.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Στο ερώτημα δεν διευκρινίζεται αν το υπόψη ΓΠΣ περιλαμβάνει ορισμό του τι είναι για την εφαρμογή του η «γεωργική γη κύριας χρήσης» και τι η «γεωργική γη δευτερεύουσας χρήσης» (υπόψη ότι με την ΚΥΑ 168040/2010(ΦΕΚ 1528 Β'/07.09.2010) - Καθορισμός κριτηρίων με τα οποία διαβαθμίζεται η αγροτική γη σε ποιότητες και κατατάσσεται σε κατηγορίες παραγωγικότητας, άρθ. 3. Κριτήρια παραγωγικότητας (ΚΠαρ) και κατάταξη της Αγροτικής Γης σε κατηγορίες παραγωγικότητας. Η Γεωργική (Αγροτική) Γη, από άποψη παραγωγικότητας, κατατάσσεται στις παρακάτω, τρεις κατά φθίνουσα σειρά, κατηγορίες: 1. Γεωργική Γη Υψηλής Παραγωγικότητας 2. Γεωργική Γη Μέσης Παραγωγικότητας 3. Γεωργική Γη Απλή).

Ελλείψει τέτοιου ορισμού, λαμβάνοντας υπόψη και την αναφερόμενη εγκύκλιο, κατά τη γνώμη μας ο όρος «γεωργική γη κύριας χρήσης» εμπεριέχεται στον όρο «Αγροτική Γη Υψηλής Παραγωγικότητας».

Όχι όμως, και ο όρος «γεωργική γη δευτερεύουσας χρήσης», περιοχές στις οποίες, ούτως ή άλλως, το συγκεκριμένο ΓΠΣ έδωσε περιοριστικά την δυνατότητα χωροθέτησης κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων, μόνον.

- 3. ΕΡΩΤΗΣΗ:** Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 5 Ν. 4067/2012: *«Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με το ρυμοτομικό σχέδιο, τις χρήσεις γης της περιοχής και ανεξάρτητα από τους όρους δόμησης. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με τις χρήσεις γης της περιοχής και με την προϋπόθεση, ότι δεν υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα μεγέθη της νέας χρήσης. Ειδικά για κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού, για τα οποία έχουν χορηγηθεί παρεκκλίσεις, η αλλαγή της χρήσης τους, καθ' υπέρβαση των ισχυόντων όρων δόμησης της περιοχής, είναι επιτρεπτή εφόσον η παρέκκλιση έχει χορηγηθεί προ της έναρξης ισχύος του παρόντος».*

Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 107 Ν. 4495/2017: *«Στις περιπτώσεις της παρ. 5 του παρόντος άρθρου επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά τον χρόνο εγκατάστασης της νέας χρήσης. Από την αρμόδια Υ.Δομ. βεβαιώνεται ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά τον χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Τυχόν εργασίες για την αλλαγή της χρήσης στους ανωτέρω χώρους, εφόσον δεν έχουν εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση, δύναται να εκτελεστούν σύμφωνα με την παρ. 5β. Η δυνατότητα αλλαγής χρήσης, σύμφωνα με τα παραπάνω, εφαρμόζεται ανεξαρτήτως των επιτρεπόμενων όρων δόμησης της περιοχής του ακινήτου».*

Σύμφωνα με τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας ρωτά εάν είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης κτιρίου (εκτός σχεδίου) σε νέα χρήση η οποία επιτρέπεται από τις ειδικότερες διατάξεις της περιοχής, ανεξαρτήτως των επιτρεπόμενων όρων δόμησης της περιοχής για την χρήση αυτή.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Κατά την άποψη μας (υπερ)ισχύει η παρ. 3 του άρθρου 5 του Ν. 4067/2012.

Η παρ. 9 του άρθρου 107 Ν. 4495/2017 αναφέρεται σε επιτρεπόμενους όρους δόμησης της περιοχής του ακινήτου και όχι σε επιτρεπόμενους όρους δόμησης που προκύπτουν από τη χρήση του ακινήτου (εκτός σχεδίου δόμησης).

4. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Σύμφωνα τα διαλαμβανόμενα της Εγκ 2094/6-11-25 της ΑΑΔΕ που αφορά στην παροχή διευκρινίσεων για την επιβολή του Ψηφιακού Τέλους Συναλλαγής σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 5177/2025 (Α'21), εισάγεται ψηφιακή διαδικασία απόδοσης του Τέλους. Από την εν λόγω Εγκ. άποψη της Υπηρεσίας μας είναι ότι προκύπτει η δυνατότητα πληρωμής του Χαρτοσήμου επί ΤΕΕ, του Παραβόλου Ν. 1041/80 και του Χαρτοσήμου ΟΓΑ, μέσω του e-paranolo με κωδικό 5008 Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σωστά.

5. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Κατά τον Μεταγενέστερο Έλεγχο Ο.Α., απαιτείται η βεβαίωση σύνδεσης με την αποχέτευση και το τιμολόγιο είσπραξης τελών σύνδεσης αποχέτευσης (ή την αιτιολογημένη εξαίρεση/δήλωση μη ύπαρξης δικτύου);

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ναι

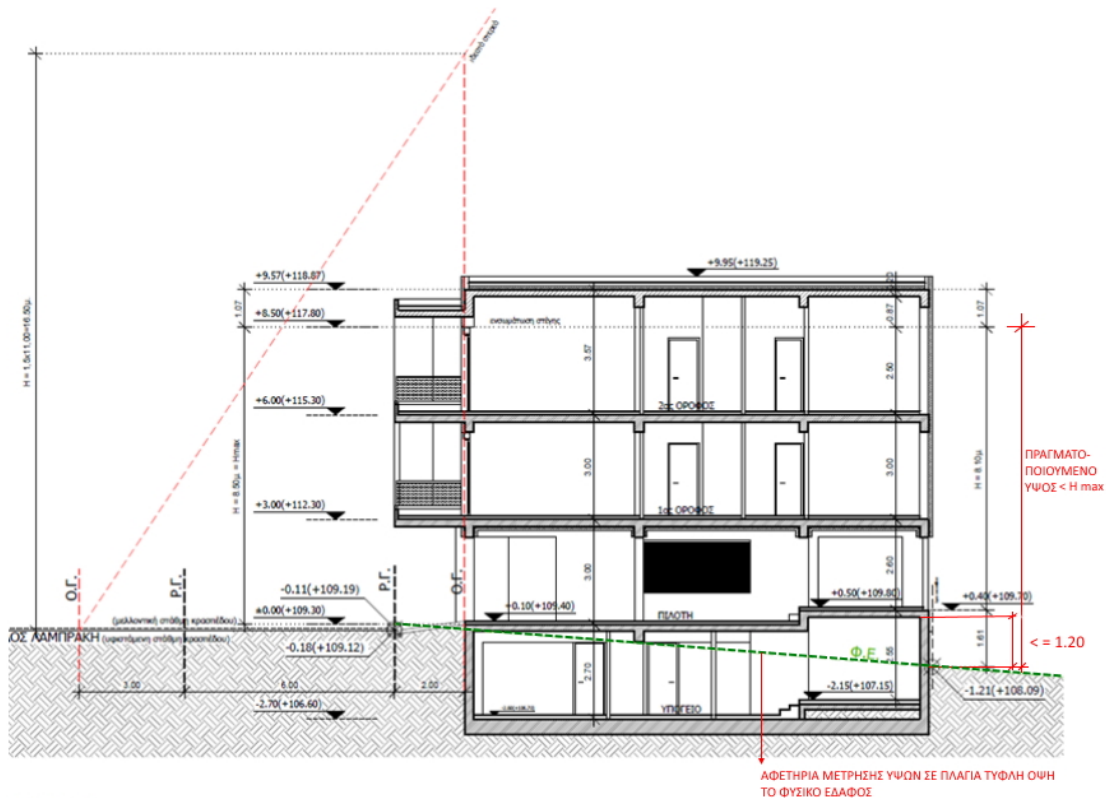
6. **ΕΡΩΤΗΣΗ 6:** Η μη έγκριση Σ.Α. τι παράβαση είναι και τι πρόστιμο επιβάλλεται ?

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Δεν είναι «υπέρβαση». Είναι δικαιολογητικό απαραίτητο για την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Η μη προσκόμιση επισύρει ακυρότητα της άδειας.

7. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Τα δενδρόσπιτα θέλουν Ο.Α; Τι κατηγορία είναι και ποια δικαιολογητικά υποβάλλονται;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Δεν υπάρχει ορισμός για δεντρόσπιτα, ούτε περιλαμβάνονται στις κατασκευές που επιτρέπονται στον ακάλυπτο χώρο. Ισχύουν οι όροι δόμησης της περιοχής με τους οποίους εκδίδεται οικοδομική άδεια.

8. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Σύμφωνα με το αρθ. 2 παρ. 90 του ΝΟΚ Ύψος κτιρίου σε κάθε σημείο είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως τη στάθμη της τελικής άνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου στη θέση αυτήν, στην οποία δεν συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επίστρωση-επικάλυψη' και σύμφωνα με την παρ. 56 του ίδιου άρθρου Όψεις του κτιρίου είναι οι επιφάνειες του κτιρίου προς τους κοινόχρηστους ή και ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου ή και προς όμορα οικόπεδα και ορίζονται, σύμφωνα με τον προσανατολισμό τους. Σε ένα κτίριο όπου υπάρχει υψομετρική διαφορά στο οικόπεδο και στην όψη του κτιρίου προς το όμορο οικόπεδο όπου κολλάει το κτίριο και το διαμορφωμένο έδαφος είναι πολύ χαμηλότερα, από που θα μετρήσουμε το ύψος του κτιρίου; Παραθέτω παράδειγμα:



ΟΜΗ R-R

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ.7 του Ν1577/1985 (ΓΟΚ), που εξακολουθεί να ισχύει: «Αν δεν είναι δυνατόν να μετρηθεί το μέγιστο ύψος στην όψη του κτιρίου, λόγω εσοχής ορόφου από αυτήν ή λόγω επαφής του κτιρίου στο όριο του οικοπέδου, το μέγιστο ύψος μετριέται από τη στάθμη του φυσικού εδάφους στα σημεία προβολής του ορόφου σε αυτό ή στα σημεία επαφής του κτιρίου με το όριο. Το ύψος αυτό, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 17, μπορεί να προσαυξηθεί μέχρι 1.50 μ. ή και περισσότερο μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε.» (σήμερα μετά από απόφαση του Σ.Α.)

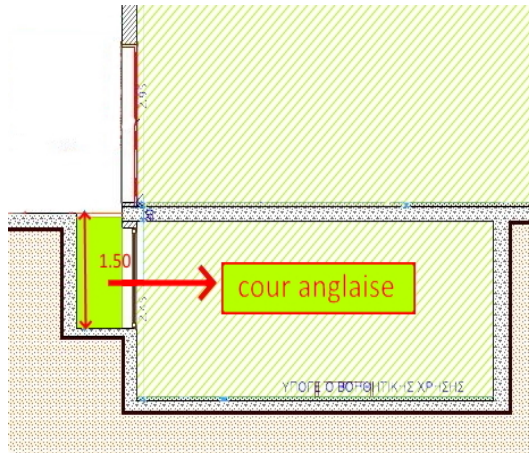
9. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Πάνω από το επιτρεπόμενο ύψος μπορώ να έχω κατασκευές που μετράνε στην δόμηση; (π.χ. τμήμα σοφίτας που μετράει στην δόμηση. κατ' επέκταση μπορεί σε αυτή την περίπτωση η σοφίτα να εκτείνεται εκτός του περιγράμματος του υποκείμενου ορόφου;)

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Όχι. Το επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται για να καθορίσει την τελική στάθμη της δόμησης. Στο άρθρο 19 του Ν. 4067/2012 (ΝΟΚ) αναφέρονται οι κατασκευές που μπορούν να τοποθετηθούν πάνω από το επιτρεπόμενο ύψος, οι οποίες δεν μετρούν στη δόμηση.

10. **ΕΡΩΤΗΣΗ:** Η στάθμη του δαπέδου του cour-anglaise μπορεί να είναι η στάθμη του δαπέδου του υπογείου;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Όχι. Η κουρ ανγκλαιζ (cour anglaise) είναι μια τεχνική για το φυσικό φωτισμό και αερισμό υπογείων χώρων που βρίσκονται κάτω από το επίπεδο του εδάφους. Συνεπώς η στάθμη του δαπέδου της κατ' αρχήν φτάνει ως εκεί όπου εξασφαλίζεται ο φυσικός φωτισμός και αερισμός υπογείου χώρου σύμφωνα με τον

κτιριοδομικό κανονισμό και κατά την γνώμη μας, θεωρούμενη ως διαμόρφωση εδάφους, σύμφωνα με το άρθρο 17, παρ. 3 του Ν. 4067/2012 (ΝΟΚ) η εκσκαφή μπορεί να γίνει έως 1,50 μ. και όχι ως το πάτωμα του υπογείου, που θα το καθιστούσε ισόγειο.



- 11. ΕΡΩΤΗΣΗ:** Θέση κτιρίου σε πρώην μικτό σύστημα. Σύμφωνα με την παρ. 1 β) του αρθ. 14 ΝΟΚ δεν μπορεί το κτίριο να εφάπτεται στο πλάγιο όριο αν ισχύουν οι όροι της παραγράφου δηλ. στο οικόπεδο υπάρχει κτίσμα σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός μέτρου και μικρότερη ή ίση του δ από το κοινό όριο και έχει ανοίγματα στην πλευρά αυτή. Όμως σύμφωνα με την περίπτωση ε) της ίδια παραγράφου μπορεί να εφάπτεται στο πλάγιο όριο εφόσον στην περιοχή ίσχυαν συστήματα δόμησης πριν το ΓΟΚ του 85. Πώς τοποθετώ το κτίριο;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σύμφωνα με τον ΓΟΚ' 73, στο μικτό σύστημα υπήρχε δυνατότητα να εφάπτεται το κτίριο σε ένα από τα πλάγια όρια, χωρίς να προσδιορίζεται σε ποιο και να αφήνεται υποχρεωτικά απόσταση από το άλλο,. Ο ΝΟΚ συνεχίζει να παραχωρεί αυτή τη δυνατότητα στις περιοχές που ίσχυε το πρώην μικτό σύστημα.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω και σε συνδυασμό με το ισχύον και σήμερα άρθρο 3 του ΓΟΚ'85 (Πολεοδομικός και αρχιτεκτονικός έλεγχος) ότι κάθε κτίριο πρέπει να εντάσσεται στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον, ώστε στα πλαίσια των στόχων της οικιστικής ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης, θεωρούμε ότι το κτίριο πρέπει να σέβεται τυχόν πλαισίους ακαλύπτους των ομόρων, μπορεί όμως, σε κάθε περίπτωση, να εφάπτεται σε ένα από τα πλάγια όρια (όπως επιτρεπόταν με τον ΓΟΚ/1973) και να αφήνεται απόσταση από το άλλο όριο, πλην τυχόν περιπτώσεων όπου και τα δύο όμορα κτίρια είναι σε επαφή με τα πλάγια κοινά όρια.

- 12. ΕΡΩΤΗΣΗ:** Σε ρυμοτομούμενο οικόπεδο με κτίριο που τμήμα του ρυμοτομείται, είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικής άδειας σε προσθήκη κατ' επέκταση ή και νέου κτιρίου στο μη ρυμοτομούμενο τμήμα εφόσον έχει το απαιτούμενο πρόσωπο και εμβαδό;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Πρέπει να έχει υλοποιημένο ανοιχτό πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο.

13. ΕΡΩΤΗΣΗ:

A. ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΣΕ ΣΧΕΔΙΑ ΠΟΛΗΣ ΤΟΥ ΝΔ 17-7-1923

Το άρθρο 5, παρ.6 του Ν.4315/14 (ΦΕΚ 269Α/14), αναφέρει “Είναι δυνατή η χορήγηση άδειας δόμησης σε άρτιο οικόπεδο, κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, εντός σχεδίου πόλεως εγκεκριμένου με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/ 16.8.1923, που βαρύνεται με υποχρεώσεις λόγω ρυμοτομίας, εφόσον καταστεί οικοδομήσιμο με τη διάνοιξη τμήματος κοινοχρήστου χώρου, συνεχόμενου με ήδη διανοιγμένο εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο, σε όλο το πλάτος της οδού και σε μήκος κατ’ ελάχιστον ίσο με το απαιτούμενο πρόσωπο από τους ισχύοντες όρους δόμησης κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που εφαρμόζονται κατά περίπτωση”.

Η εφαρμοστική ΥΑ Αρ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/19987/381/2018 «Καθορισμός προδιαγραφών και προϋποθέσεων για την εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 6 του άρθρου 5 του νόμου 4315/14 (ΦΕΚ 269Α/14)» (ΦΕΚ 1405Β/2018), αναφέρει:

- Στο άρθ. 2, παρ.1: Προκειμένου να χορηγηθεί οικοδομική άδεια στα οικόπεδα του άρθρου 1, θα πρέπει να συντρέχουν αυθροιστικά τα εξής: 1. Να έχει διανοίγει με παραχώρηση σε κοινή χρήση από τους έναντι ιδιοκτήτες των ρυμοτομούμενων τμημάτων των ιδιοκτησιών τους, με συμβολαιογραφική δήλωση, χωρίς αιρέσεις και επιφυλάξεις, 2..... 3. Να έχει συνταχθεί υψομετρική μελέτη της οδού.....”
- Στο άρθ.3, παρ.2: « Οικόπεδα που έχουν πρόσωπο σε δρόμους που έχουν ασφαλτοστρωθεί ή έχουν κατασκευαστεί τα κράσπεδα, έχουν δηλαδή ήδη διαμορφωθεί και τεθεί σε κοινή χρήση σε όλο το πλάτος τους, είναι δυνατόν να τύχουν άδειας οικοδομής και η σχετική πράξη αναλογισμού να συνταχθεί αργότερα.»

Ερώτηση 13-A.1: Στο άρθρο 2, ποια είναι η έννοια των αιρέσεων και επιφυλάξεων για την παραχώρηση σε κοινή χρήση; Μπορεί να θεωρηθεί ότι περιλαμβάνεται στην έννοια αυτή η παραίτηση από τυχόν δικαιώματα αποζημιώσεων; Σε αυτήν την περίπτωση δεν θα υπήρχε αντίκρουση με την καταρχάς νομική διάταξη του άρθρου 5, παρ.6 του Ν.4315/14 όπου καταρχήν διατυπώνεται ότι είναι δυνατή η χορήγησης άδειας σε οικόπεδο που βαρύνεται με υποχρεώσεις λόγω ρυμοτομίας;

Δηλαδή, οι ιδιοκτήτες μπορούν να θέσουν σε κοινή χρήση τα ρυμοτομούμενα, να εκδώσουν την άδεια και να διεκδικήσουν τα δικαιώματα αποζημίωσης αργότερα; Ή θα πρέπει να παραιτηθούν από όλα τα δικαιώματα, άρα και την κυριότητα; Μήπως οι αιρέσεις και οι επιφυλάξεις αφορούν μόνο το θέμα της χρήσης πχ να μην την ανακαλέσουν την παραχώρηση χρήσης σε περίπτωση μη αποζημίωσης; και δεν μπαίνουν σε ενοχικά δικαιώματα;

Απάντηση 13-A.1: Η παραχώρηση σε κοινή χρήση δεν πρέπει να έχει επιφυλάξεις ή όρους, π.χ. το παραχωρώ σε κοινή χρήση αφού πάρω την αποζημίωση κ.α.

Ερώτηση 13-A.2: Στην περίπτωση του άρθρου 3, παρ.2 (δηλαδή όπου είναι ήδη διαμορφωμένη η οδός και τα ρυμοτομούμενα έχουν τεθεί εν τοις πράγμασι σε κοινή χρήση), ορίζεται η δυνατότητα μελλοντικής σύνταξης πράξης αναλογισμού για αποζημιώσεις λόγω ρυμοτομίας, πρέπει να γίνει και συμβόλαιο παραχώρησης σε κοινή χρήση σύμφωνα με το άρθρο 2;

Γενικότερα, και σε αντιστοιχία με το προηγούμενο ερώτημα, πως θα ήταν δυνατό να απαιτείται παραίτηση από δικαιώματα αποζημίωσης και ταυτόχρονα να προβλέπεται σύνταξη πράξης αναλογισμού για ανάλογα δικαιώματα;

Μπορεί να θεωρηθεί ότι γίνεται διάκριση μόνο για τις περιπτώσεις των ήδη διανοιγμένων οδών;

Απάντηση 13-A.2: Δεν χρειάζεται να γίνει συμβόλαιο παραχώρησης σε κοινή χρήση του ρυμοτομούμενου τμήματος όταν αυτό στην πράξη έχει ήδη παραχωρηθεί, π.χ. ασφαλτοστρωμένη ή και χαλικοστρωμένη οδός, χωρίς κατασκευές συνδεδεμένη με το οδικό δίκτυο του δήμου.

Ερώτηση 13-A.3: Στα πλαίσια του άρθρου 2, υπό των αθροιστικών απαιτήσεων που τίθενται, νομιμοποιείται η αρμόδια υπηρεσία του Δήμου για έκδοση υψομετρικών βεβαιώσεων (πχ Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών) να αρνηθεί την χορήγηση της βεβαίωσης όταν διαπιστώνει υποχρεώσεις από ρυμοτομία της ιδιοκτησίας ή προβαίνοντας σε έλεγχο των συμβολαίων παραχωρήσεων σε κοινή χρήση με απαίτηση τη μη παρακράτηση δικαιωμάτων αποζημίωσης;

Και μέσω αυτών, με στόχο την εξασφάλιση των κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου άνευ υποχρεώσεων, να «ελέγχει» το δικαίωμα δόμησης πριν την χορήγηση του υψομετρικού; Ή μπορεί απλώς να αναγράφει τυχόν παρατηρήσεις της επί αυτού;

Απάντηση 13-A.3: Η υπηρεσία χορηγεί την υψομετρική βεβαίωση αναγράφοντας παρατηρήσεις.

Ερώτηση 13-A.4: Οι ΥΔΟΜ στο πλαίσιο έκδοσης ΒΟΔ κατ.3 (όπου δεν ελέγχεται τοπογραφικό και βάσει τίτλου δεν είναι ευχερής ο έλεγχος ιδιοκτησιακού), μπορούν να ζητούν ως πρόσθετη έγκριση για τη διασφάλιση ύπαρξης ελεύθερου προσώπου σε κοινόχρηστη οδό, βεβαίωση συντέλεσης των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων ή θέσης σε κοινή χρήση του ρυμοτομούμενου τμήματος, από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Δήμου (πχ Δ/νσεις Τεχνικών Υπηρεσιών) όπου κοινοποιούνται βάσει νόμου τα συμβόλαια παραχώρησης; Η' ο έλεγχος αυτός εμπίπτει αποκλειστικά στην ευθύνη του μηχανικού για τη βεβαίωση της αρτιότητας και οικοδομησιμότητας;

Απάντηση 13-A.4: Η υπηρεσία χορηγεί την βεβαίωση όρων δόμησης με την παρατήρηση για προϋπόθεση οικοδομησιμότητας του ακινήτου-ύπαρξης ανοιχτής οδού και προσώπου.

Ερώτηση 13-A.5: Τα οικόπεδα που έχουν τα ελάχιστα μεγέθη αρτιότητας, εμβαδού και προσώπου, θεωρούνται άρτια και μη οικοδομήσιμα κατά πρόσωπο όταν δεν έχουν πρόσωπο σε διανοιγμένη οδό ή/και βαρύνονται με υποχρεώσεις από ρυμοτομία, ή άρτια και οικοδομήσιμα αλλά μη δυνάμενα να δομηθούν ως τη διάνοιξη του προσώπου ή/και την εκπλήρωση των υποχρεώσεων από ρυμοτομία;

Απάντηση 13-A.5: Θεωρούνται άρτια αλλά μη οικοδομήσιμα μέχρι την διάνοιξη οδού και προσώπου ή αν έχουν όμορο μη άρτιο κ.α.

B. ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ ΤΟΥ Ν.1337/83

Ερώτηση 13-B.1: Σε περιπτώσεις πράξεων εφαρμογής, επιπλέον των εισφορών σε γη, ορίζονται τμήματα αποζημιώσεων (στήλη 50), όπου βάσει του άρθρου 12 , παρ.6 του Ν.1337/83, ισχύει: *"...Με τη μεταγραφή επέρχονται όλες οι αναφερόμενες στην πράξη εφαρμογής μεταβολές στις ιδιοκτησίες, εκτός από αυτές που οφείλεται αποζημίωση και για τη συντέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες του ν. δ/τος από 17.7.1923 και του ν.δ/τος 797/1971...."*.

Τα τμήματα αυτά σε κάποια διαγράμματα πράξεων εμφανίζονται με γραμμοσκίαση, σε κάποιες πράξεις όχι. Η εμφάνισή τους δεν προβλέπεται από τον νόμο αλλά έχουν δοθεί σχετικές κατευθύνσεις με έγγραφα (ΥΠΕΧΩΔΕ οικ.69779/9418/1988)

Η ύπαρξη αυτών των τμημάτων, εφόσον βρίσκονται στο πρόσωπο των οικοπέδων εμποδίζει την έκδοση άδειας και θα πρέπει να ερευνηθεί η καταβολή της αποζημίωσης; Αν ισχύει αυτό, και στην περίπτωση που δεν αποτυπώνονται στα διαγράμματα των πράξεων, θα πρέπει να ζητείται ο καθορισμός τους π.χ με διορθωτική πράξη; Ή μπορεί να εκτιμάται ότι πιθανή θέση του (βάσει της αρχικής ιδιοκτησίας της πράξης) δεν παρεμποδίζει το πρόσωπο; Ο έλεγχος αυτός θα ήταν θέμα ευθύνης του Μηχανικού;

Απάντηση 13-B.1: Εάν περιλαμβάνονται και ρυμοτομούμενα τμήματα, ανατρέχουμε στις προηγούμενες απαντήσεις 12 και 13 «Α - Παλιά σχέδια». Στις υπόλοιπες περιπτώσεις, όπως αναφέρει και η παρ. 7α του άρθ. 12 του Ν 1337/1983, ίσως χρειαστεί να τηρηθεί το ΝΔ 797/1971 ΦΕΚ 1 Α' /1971 – Περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων.

Φυσικά, η σχετική έρευνα είναι κατ' αρχήν υποχρέωση και ευθύνη του ιδιώτη μελετητή, που θα υπογράψει στα στοιχεία έρευνας του τοπογραφικού διαγράμματος αν το ακίνητο είναι οικοδομήσιμο. Μπορεί η αποζημίωση να αφορά π.χ. δένδρα-φυτείες και να μην επηρεάζει την οικοδομησιμότητα ή μπορεί ο ιδιοκτήτης να μην επιλέξει να την διεκδικήσει.

Γενικά, σε τέτοια περίπτωση δεν χωρεί γενική απάντηση, αλλά το κάθε ακίνητο πρέπει να εξετάζεται χωριστά με τα συγκεκριμένα δεδομένα του.

Ερώτηση 13-B.2: Η καταβολή των εισφορών σε χρήμα αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση της άδειας (εγκύκλιος ΥΠΕΧΩΔΕ 37497/3452/1988). Η βεβαίωση μη οφειλής εφόσον δεν προκύπτει άμεσα, ερευνηθεί οίκοθεν από τα τμήματα Πολεοδομικών Εφαρμογών και η βεβαίωση αναρτάται στις πράξεις των ΥΔΟΜ;

Απάντηση: 13-B.2: Η σχετική έρευνα είναι κατ' αρχήν υποχρέωση και ευθύνη του ιδιώτη μελετητή, που θα υπογράψει στα στοιχεία έρευνας του τοπογραφικού διαγράμματος αν το ακίνητο είναι οικοδομήσιμο (προσκόμιση αποδείξεων κατά περίπτωση).

Ερώτηση 13-B.3: Όταν από τις πράξεις εφαρμογής καθορίζονται τμήματα προσκυρώσεων (κεφ. Ε' του πίνακα), θα πρέπει να ελέγχεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής που προβλέπει σύναψη συμβολαίων και παρακατάθεση αποζημίωσης; Όπως και η δυνατότητα εξαίρεσης σε περίπτωση που η αρτιότητα δεν επηρεάζεται από την τακτοποίηση (σχετ. εγκύκλιος ΥΠΕΧΩΔΕ 37497/3452/1988). Ή είναι θέμα ευθύνης του Μηχανικού ο έλεγχος αυτός;

Απάντηση: 13-B.3: Βλ. παραπάνω απάντηση 13-B.1

Γ. ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ ΘΕΜΑΤΑ ΑΠΟΚΛΙΣΕΩΝ ΜΕ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Ερώτηση 13-Γ.1: Ως προς τις αποκλίσεις των εμβαδών εφαρμογής οικοπέδων/γηπέδων με το εμβαδόν κτηματολογίου σε περιοχές του λειτουργούντος Κτηματολογίου, και για την έκδοση Οικοδομικών Αδειών, έχει εκδοθεί μόνο το αρ.πρωτ.1724/11.01/5-8-2005 έγγραφο του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε, σύμφωνα με το οποίο δεν θα πρέπει να λαμβάνεται ως δεσμευτική η τιμή του εμβαδού, με προτροπή να εκδοθεί από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. σχετική εγκύκλιος:

“Κατά συνέπεια μέχρι την οριστικοποίησή τους οι πρώτες εγγραφές δεν παράγουν τεκμήριο ακριβείας εν γένει. Ειδικότερα δε όσον αφορά στο εμβαδόν, ούτε μετά την παρέλευση της ως άνω προθεσμίας (πολύ δε περισσότερο πριν από αυτή) παράγεται τεκμήριο από την εγγραφή στο Κτηματολόγιο. Κατά συνέπεια, στις περιπτώσεις που η Πολεοδομική Υπηρεσία υποχρεούται να διενεργεί παρεμπύπτοντα έλεγχο τίτλων, δεν θα πρέπει να διαμορφώνει την άποψή της ως προς το εμβαδόν του ακινήτου στηριζόμενη

στις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και τα σχετικά γι' αυτές πιστοποιητικά..... Μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, οπότε θα παραχθεί αμάχητο τεκμήριο ακριβείας για το καταγεγραμμένο στο Κτηματολόγιο δικαίωμα (όχι όμως για το εμβαδόν), οι Πολεοδομικές Υπηρεσίες θα λαμβάνουν ασφαλώς υπόψη τους την εγγραφή στο Κτηματολόγιο κατά τη διενέργεια του ελέγχου τίτλων, η οποία δε διαφορά στην τιμή του εμβαδού θα πρέπει να τις οδηγεί σε έλεγχο ως προς την ταυτότητα του ακινήτου για το οποίο ζητείται η έκδοση της άδειας (θα πρέπει δηλαδή να ελέγχουν αν η διαφορά υπερβαίνει το ανεκτό από τη διαφορετική μέθοδο εμβαδομέτρησης όριο απόκλισης).....εκτιμούμε ότι θα ήταν ιδιαίτερα χρήσιμο να εκδοθεί από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. εγκύκλιος, η οποία θα αποσταλεί προς τις Διευθύνσεις Πολεοδομίας των Νομαρχιών της χώρας, με την οποία θα καθίσταται σαφές, στο πνεύμα των παραπάνω αναφερομένων, ότι δεν θα πρέπει να υπολαμβάνουν ως δεσμευτική για τις δικές τους ενέργειες την τιμή του εμβαδού που αναγράφεται στα κτηματολογικά στοιχεία και στα εκδιδόμενα από το Κτηματολόγιο αντίγραφα, αποσπάσματα και πιστοποιητικά.»

Αφενός, ως σήμερα δεν έχει εκδοθεί καμία σχετική εγκύκλιος, αφετέρου το έγγραφο είναι προ 20ετίας και το κτηματολόγιο οδεύει προς οριστικοποίηση. **Εξακολουθεί να μην υπάρχει υποχρέωση λήψης υπόψη των αποκλίσεων των εμβαδών του λειτουργούντος κτηματολογίου; Η πρέπει να ζητούνται γεωμετρικές διορθώσεις των γεωτεμαχίων;**

Ερώτηση 13-Γ.2: Ως προς τις αποκλίσεις των ορίων εφαρμογής των οικοπέδων/γηπέδων με τα κτηματολογικά όρια, σε περιοχές λειτουργούντος Κτηματολογίου.

Συγκεκριμένα, σε περιπτώσεις μεγάλης, για τη χορήγηση ΒΟΔ και προεγκρίσεων κατ.1 όπου ελέγχεται τοπογραφικό, και λόγω επιφύλαξης για τη θέση περιφράξεων και τη θέση των κτιρίων σε σχέση με τα όρια του ακινήτου, θα πρέπει να γίνεται παρεμπίπτων σχετικός έλεγχος και να ζητείται προηγούμενη γεωμετρική διόρθωση ορίων του ακινήτου;

Πχ, σε συγκεκριμένη περίπτωση για ανέγερση κτιρίου κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή διαπιστώθηκε μεγάλη απόκλιση ορίων εφαρμογής τίτλου και κτηματολογίου, συνολική μετατόπιση γηπέδου τάξης 11μ (και χωρίς σημαντική απόκλιση εμβαδού (<10%)), και όπου το σχήμα του γηπέδου, δεν επέτρεπε την τοποθέτηση του κτιρίου με ασφαλή τήρηση των ελάχιστων αποστάσεων και από τα όρια της εφαρμογής του κτηματολογίου.

Νομικό Πλαίσιο:

Με το άρθρο 13^α, παρ. 1, του Ν.2664/1998, όπως προστέθηκε με την παρ.7 του άρθρου 2 του Ν.3481/2006 ορίζεται ότι: " 1. Το καταχωρισθέν στο Κτηματολόγιο εμβαδόν του ακινήτου και μόνο δεν αποτελεί προσδιοριστικό στοιχείο της ταυτότητας του ακινήτου. **Με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε.**, καθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού, επί το μείζον ή έλασσον, της "αποδεκτής αποκλίσεως" της τιμής του καταχωρισθέντος στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου εμβαδού, σε σχέση προς την τιμή που Προκύπτει από την εμβαδομέτρηση με μέθοδο ακριβέστερη από την προβλεπόμενη στις τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου. Η "αποδεκτή απόκλιση «αποτελεί στοιχείο του αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος και του κτηματογραφικού διαγράμματος του ακινήτου που προβλέπονται στο άρθρο 14 παρ.4 του νόμου αυτού. Εντός του ως άνω πλαισίου της "αποδεκτής αποκλίσεως", η καταχωρισθείσα στο Κτηματολόγιο τιμή του εμβαδού και η προκύπτουσα από ακριβέστερη εμβαδομέτρηση τιμή αυτού θεωρούνται συμβατές.

Με όμοια απόφαση, στην οποία λαμβάνονται υπόψη οι τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου, προβλέπεται ο τρόπος αποτύπωσης στο κτηματογραφικό διάγραμμα "ζώνης κανονισμού ορίων" περιμετρικά εκάστου γεωτεμαχίου σε σχέση προς τα όμορα γεωτεμάχια, εντός της οποίας μπορεί να καθορίζεται με έγγραφη συμφωνία των κυρίων των όμορων γεωτεμαχίων με κανονισμό από το δικαστήριο, κατά το άρθρο 1020 ΑΚ, η ακριβής θέση του κοινού ορίου των γεωτεμαχίων, η οποία και αποτυπώνεται, σε αμφότερες τις περιπτώσεις, στο κτηματογραφικό διάγραμμα του άρθρου 14 παρ. 4 και καταχωρίζεται στο Κτηματολόγιο με αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο εν λόγω άρθρο. Εντός της ως άνω "ζώνης κανονισμού ορίων", το κτηματογραφικό διάγραμμα του γεωτεμαχίου θεωρείται συμβατό, ως προς το σχήμα και τα όρια του γεωτεμαχίου, προς τα συντασσόμενα με ακριβέστερες μεθόδους τοπογραφικά διαγράμματα. Ως προς τη σύνθεση του δικαστηρίου, όταν συζητείται υπόθεση κανονισμού ορίων κατά το άρθρο 1020 ΑΚ, εφαρμόζεται αναλόγως η διάταξη του άρθρου 17 παρ. 4 του νόμου αυτού.»

Όσον αφορά την αποδεκτή απόκλιση εμβαδού για τις περιοχές του λειτουργούντος Κτηματολογίου είχε εκδοθεί η με αρ.461/03/21-7-2008 απ. ΔΣ του Ο.Κ.Χ.Ε. (ΦΕΚ1510/Β'/2008), η οποία ανακλήθηκε με την αρ.475/08/16.3.2009 (ΦΕΚ500/Β'/2009) απόφασή του.

Για την απόκλιση της θέσης των ορίων στις περιοχές του λειτουργούντος Κτηματολογίου, δεν έχει εκδοθεί ως σήμερα η προβλεπόμενη απόφαση Κτηματολογίου (Ο.Κ.Χ.Ε.) του άρθρου 13α, παρ. 1, του Ν.2664/1998. Σύμφωνα με τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου (ΥΠΕΝ, ΥΑ αρ.15649/31-3 2016, ΦΕΚ 923Β'/2016), που προβλέπεται από την άνω διάταξη να ληφθούν υπόψη, ορίζεται ως Ζώνη Συμβατότητας Σχήματος (Ζ.Σ.Σ.), η ζώνη που βρίσκεται μεταξύ του περιγράμματος ενός εσωτερικού και ενός εξωτερικού πολυγώνου με πλευρές παράλληλες προς τις πλευρές του γεωτεμαχίου της Κτηματογράφησης, σε απόσταση U_0 , εκατέρωθεν, όπου για Αστικές περιοχές $U_0=0,50\mu$ και για Αγροτικές περιοχές $U_0=2,0\mu$.

Ως σήμερα, δεν έχει εκδοθεί σχετική διευκρίνιση ή εγκύκλιος για την έκδοση Οικοδομικών Αδειών και την απόκλιση ορίων στις περιοχές λειτουργούντος Κτηματολογίου.

Σκεπτικό :

Καταρχήν, το ζήτημα των αποκλίσεων ορίων δεν μπορεί αντιμετωπισθεί ανάλογα με το ζήτημα των αποκλίσεων εμβαδού, καθώς η διαφορά εμβαδού μπορεί να είναι προϊόν της διαφορετικής μεθόδου εμβαδομέτρησης και να μην υποκρύπτει αμφισβήτηση ως προς την ταυτότητα του ακινήτου. Αντίθετα, η διαφορά στα όριά του αναδεικνύει άμεσα ιδιοκτησιακή αμφισβήτηση με τις όμορες ιδιοκτησίες. Επιπλέον, έχει παρέλθει μεγάλος χρόνος από την έκδοση του παραπάνω έγγραφου του Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε. που αφορά τις Οικοδομικές Άδειες και τις αποκλίσεις εμβαδού (αρ.πρωτ.1724/11.01/5-8-2005), που λόγω των επικείμενων οριστικοποιήσεων των εγγραφών του Κτηματολογίου, δημιουργείται γενικότερα προβληματισμός ως προς την εφαρμογή του.

Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ.στ του ν.2664/98, μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, η διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων ως προδήλων σφαλμάτων είναι επιτρεπτή μόνο υπό τις προϋποθέσεις της παρ.1 περ.α του ίδιου άρθρου, δηλαδή μόνο εφόσον το σφάλμα προκύπτει κατά αναμφισβήτητο τρόπο από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα. Όπως ενδεικτικά, στην περίπτωση γγ, εδ.β, της παρ.1:“..προκύπτει από τη συσχέτιση της αρχικής εγγραφής

προς τα στοιχεία διοικητικής πράξης ή δικαστικής απόφασης που συνιστούν πρωτότυπο τρόπο κτήσης δικαιώματος, ο οποίος κατισχύει, οπωσδήποτε, του καταχωρισθέντος στην αρχική εγγραφή δικαιώματος,” (πχ περιπτώσεις πράξεων εφαρμογής). Επομένως, σε διαφορετικές περιπτώσεις ιδιοκτησιακών ορίων (πχ παλαιότερων τίτλων, όρια διανομών Υ.Γ.), δεν προβλέπεται ως τώρα εξωδικαστική διόρθωσή τους μετά την οριστικοποίηση.

Αφετέρου, πέραν της ενδεχόμενης ιδιοκτησιακής αμφισβήτησης κατόπιν αδειοδότησης περιφράγματος ορίων, δημιουργείται ιδιαίτερος προβληματισμός και ως προς την τοποθέτηση μελλοντικού κτιρίου εντός του οικοπέδου/γηπέδου. Συγκεκριμένα, ως προς την τήρηση των υποχρεωτικών αποστάσεων του κτιρίου από τα όρια του που παρουσιάζουν μεγάλη απόκλιση με τα κτηματολογικά όρια. Ακόμη δηλαδή και αν τοποθετηθεί το κτίσμα σε τμήμα του οικοπέδου/ γηπέδου, όπου δεν υπάρχει πιθανότητα αμφισβήτησης του δικαιώματος λόγω οριστικοποίησης των κτηματολογικών εγγραφών.

Κατά συνέπεια, μετά την οριστικοποίηση αρχικής εγγραφής γεωτεμαχίου χωρίς την απαιτούμενη γεωμετρική διόρθωση των ορίων του, τυχόν εκδοθείσες άδειες κινδυνεύουν να καταστούν «μη νόμιμες» ως προς τη θέση περιφράξεων και τη θέση των κτιρίων;

Με βάση τα παραπάνω, σε περιπτώσεις όπου υποβάλλονται αιτήματα εγκρίσεων πράξεων ΥΔΟΜ, με έλεγχο τοπογραφικού διαγράμματος, για ανέγερση κτιρίων επί γεωτεμαχίων τα οποία δεν προέρχονται από στοιχεία διοικητικής πράξης (πχ πράξη εφαρμογής) ή δικαστικής απόφασης που συνιστούν πρωτότυπο τρόπο κτήσης δικαιώματος, και υπάρχει ζήτημα απόκλισης ορίων εφαρμογής τίτλου με τα όρια του κτηματολογίου, και όπου, η χωροθέτηση των κτιρίων δεν είναι εφικτή σε κοινά τμήματα εφαρμογής τίτλου – κτηματολογίου ή σε θέση όπου δεν μπορούν να τηρηθούν οι ελάχιστες αποστάσεις και από τα όρια του κτηματολογίου, **μήπως θα πρέπει να απαιτείται, κατά τον έλεγχο του τοπογραφικού διαγράμματος και κατά την κρίση της ΥΔΟΜ (αφού συνεκτιμήσει και επιπρόσθετα στοιχεία όπως σταθερά όρια ή όμορες διοικητικές πράξεις ή δικαστικές αποφάσεις), η έγκριση προηγούμενης γεωμετρικής διόρθωσης των ορίων του κτηματολογίου, ή τουλάχιστον, η κατάθεσης σύμφωνης γνώμης όλων των κυρίων των όμορων επηρεαζόμενων ιδιοκτησιών ως προς τη διαδικασία διόρθωσης. Ομοίως σε ανάλογες περιπτώσεις αιτημάτων που αφορούν κατασκευή περίφραξης;**

Μήπως θα πρέπει να ζητηθεί έκδοση σχετικής εγκύκλιου – οδηγίας;

Απάντηση 13-Γ.1 & 13-Γ.2: Το ΤΕΕ ΤΚΜ, Τμήμα Επαγγελματικών Θεμάτων, είχε απευθύνει από το 2022 ερώτημα προς το ΥΠΕΝ σχετικά με αρμοδιότητες ΥΔΟΜ σε θέματα ελέγχου καταχωρηθέντων στοιχείων ακινήτων κτηματολογικών εγγραφών κατά την έκδοση διοικητικών πράξεων.

Έχει ληφθεί η με αριθ. πρωτ. **ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/130861/4341/31/03/2025 απάντηση (επισυνάπτεται)** και που σε γενικές γραμμές αναφέρει ότι:

- Δεν υπάρχει «μονοσήμαντη» απάντηση για τα διάφορα ερωτήματα και θέματα που τίγονται (η κάθε περίπτωση είναι διαφορετική και πρέπει να εξετάζεται με βάση τα δεδομένα της).
- Οι ΥΔΟΜ οφείλουν να τηρούν, να ζητούν και να ελέγχουν όσα στοιχεία και με το εύρος ελέγχου που ορίζουν οι σχετικές διατάξεις που καταγράφονται αναλυτικά στο έγγραφο.

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Στο έγγραφο, εκτός από τις διατάξεις του Ν 4495/2017 για τον τρόπο έκδοσης προελέγχου και οικοδομικών αδειών, επισημαίνονται:

- Ο Ν 651/1977 όπως ισχύει σήμερα,

- Η παρ. 1ιθ του άρθρου 40 του Ν 4495/2017 « ιθ) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, το οποίο έχει υποβληθεί στη βάση δεδομένων του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και έχει λάβει Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος,»

- Οι ανεκτές αποκλίσεις επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου σε τοπογραφικό μέχρι 8-8-13 κτλ

- Η με αριθ. 461/2003 απόφαση ΟΚΧΕ για αποδεκτή απόκλιση εμβαδού.