



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΚΡΗΤΗΣ**

Πρεβελάκη & Γρεβενών  
712 02, Ηράκλειο Κρήτης  
Τηλ.:2810-342.520,2810-341.455  
E-mail: [teetak@tee.gr](mailto:teetak@tee.gr),  
ιστοσελίδα: [www.teetak.gr](http://www.teetak.gr)

Ηράκλειο, 22/12/2022

Προς:

- Υφυπουργό Χωροταξίας & Αστικού Περιβάλλοντος κ. Νικόλαο Ταγαρά [secdepmin.per@ypen.gr](mailto:secdepmin.per@ypen.gr)
- Γεν. Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος κ. Ευθύμιο Μπακογιάννη [gramchora@ypen.gr](mailto:gramchora@ypen.gr)

**Θέμα: Πολεοδομικά ζητήματα προς επίλυση**

Αξιότιμοι κύριοι,

Με την παρούσα επιστολή θα θέλαμε να σας αναδείξουμε τρία ζητήματα πολεοδομικής νομοθεσίας, έπειτα από την αναφορά τους σε εμάς από μέλος του ΤΕΕ/ΤΑΚ, για τα οποία πρέπει να δοθεί λύση και παρακαλούμε πολύ για τις δικές σας ενέργειες.

Τα τρία αυτά ζητήματα είναι:

**1<sup>ο</sup> (Σχετίζεται με το άρθρο 40 του Ν.4759/2020)**

Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης οικοπέδου το κατέχει εκ χρησικτησίας εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις της εγκυκλίου 7 είναι δυνατό να αναπληρώσει το προαπαιτούμενο του τίτλου ιδιοκτησίας για την έκδοση προέγκρισης οικοδομικής άδειας με την εγκύκλιο 7. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας εξακολουθεί να είναι απαραίτητη η ύπαρξη τίτλου ιδιοκτησίας μεταγεγραμμένου σύμφωνα με τον Ν.4030/2010 περί τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών.

**Αιτιολογία βάσης:** Υπάρχουν πολλές περιπτώσεις ιδιοκτητών οι οποίοι κατέχουν ακίνητα χωρίς τίτλο ιδιοκτησίας τα οποία τα κατέχουν εκ χρησικτησίας.

Για να αποκτήσουν τίτλο ιδιοκτησίας για το ακίνητο τους πρέπει σύμφωνα με τα νομίμως ισχύοντα ή να υπάρξει σχετική δικαστική απόφαση ή να το μεταβιβάσουν οπότε ο νέος ιδιοκτήτης θα αποκτήσει τίτλο μεταγεγραμμένο.

Επειδή υπάρχουν περιπτώσεις ιδιοκτητών ακινήτων κατά παρέκκλιση που κατέθεσαν έως την 9/12/2022 αίτηση για προέγκριση οικοδομικής άδειας ή για θεώρηση όρων δόμησης σύμφωνα με το άρθρο 40 του Ν.4759/2020 οι οποίοι ιδιοκτήτες τα κατέχουν εκ χρησικτησίας, είναι δίκαιο να μπορούν εφόσον πληρούν τις λοιπές πλην τίτλου προϋποθέσεις, να εκδώσουν για το ακίνητό τους προέγκριση οικοδομικής άδειας, ή βεβαίωση όρων δόμησης, ώστε στην συνέχεια μέσα στο χρονικό διάστημα που ορίζει ο νόμος, να αποκτήσουν τίτλο για να μπορούν να εκδώσουν οικοδομική άδεια.

Εδώ επικουρικά είναι δυνατό να προβλεφθεί η προϋπόθεση να έχει ο ιδιοκτήτης δηλώσει στο Ε9 το ακίνητο για το οποίο έχει αιτηθεί προέγκριση οικοδομικής άδειας ή βεβαίωση όρων δόμησης.

### **2° (Σχετίζεται επίσης με τον Ν.4759/2020)**

Οικόπεδα κατά παρέκκλιση άρθρα σύμφωνα με το άρθρο 40 του Ν.4759/20 τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου υπάρχει αναστολή έκδοσης οικοδομικών εργασιών διότι είναι σε εξέλιξη πολεοδομικές ή χωροταξικές μελέτες και για τα οποία έχει κατατεθεί αίτημα για έκδοση προέγκριση οικοδομικής άδειας ή για θεώρηση όρων δόμησης. Σύμφωνα με το άρθρο 40 του Ν.4759/20 η προθεσμία για την λήψη προέγκρισης οικοδομικής άδειας ή θεώρησης όρων δόμησης, αρχίζει από την επομένη από την λήξη της αναστολής εφόσον το οικόπεδο δεν περιλαμβάνεται εντός της περιοχής της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης.

**Αιτιολογία βάσης:** Υπάρχουν περιοχές στις οποίες υπάρχει αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών και εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών διότι είναι σε εξέλιξη διάφορες πολεοδομικές και χωροταξικές μελέτες όπως π.χ. στο Δήμο Μινώα Πεδιάδας όπου υπάρχει αναστολή λόγω της σύνταξης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ). Σ' αυτές τις περιπτώσεις οι ΥΔΟΜ δεν χορηγούν προέγκριση οικοδομικών αδειών ή θεωρήσεις όρων δόμησης.

Θα πρέπει αυτή η περίπτωση να αντιμετωπιστεί άμεσα για να μην υπάρχει άδικη αντιμετώπιση ιδιοκτητών, δηλαδή ιδιοκτήτης κατά παρέκκλιση άρθρου οικοπέδου ο οποίος έχει υποβάλλει το αίτημα μέχρι την 9/12/2022 αυτό να απορρίπτεται λόγω ύπαρξης αναστολής οικοδομικών εργασιών στην περιοχή του οικοπέδου του, πράγμα για το οποίο δεν ευθύνεται.

### **3° (Σχετίζεται με την νόμιμη αποπεράτωση αυθαίρετων με τον Ν.4495/2017)**

Στην παράγραφο 5<sup>α</sup> του άρθρου 107 του Ν.4495/2017 το οποίο αφορά στον τρόπο έκδοσης άδειας αποπεράτωσης αυθαίρετου, ενώ αναφέρεται ότι για την έκδοση της άδειας αποπεράτωσης αυθαίρετου απαιτείται να έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή να έχει εξοφληθεί το 30% του συνολικού ποσού ενιαίου ειδικού προστίμου, στα απαιτούμενα δικαιολογητικά στην παρ. αα) προφανώς εκ παραδρομής αναφέρεται ως προαπαιτούμενο μόνο η βεβαίωση του πληροφοριακού συστήματος. Για την περαίωση δηλαδή έχει παραληφθεί η δυνατότητα λήψης άδειας και μόνο με την πληρωμή του 30% του ειδικού προστίμου και επομένως πρέπει στο συγκεκριμένο σημείο να αναφερθεί «Βεβαίωση πληροφοριακού συστήματος για την περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής της κατασκευής ή οριστική υπαγωγή».

Σας επισημαίνουμε το επείγον των περιπτώσεων αυτών λόγω του ότι είναι σε διαδικασία ψήφισης το νομοσχέδιο του Υπουργείου Υγείας για την ανακουφιστική φροντίδα, ορισμένα άρθρα του οποίου (άρθρα 86 και 88) διεξέρχονται θέματα πολεοδομικής νομοθεσίας.

Για τη ΔΕ του ΤΕΕ/ΤΑΚ  
Ο Πρόεδρος  
Γεώργιος Ταβερναράκης  
Πολιτικός Μηχανικός



**Κοινοποίηση:**

- Βουλευτές Ανατολικής Κρήτης
- Περιφερειακά Τμήματα ΤΕΕ
- Μέλη ΤΕΕ/ΤΑΚ
- ΜΜΕ

**Εσωτερική διανομή:**

- Διοικούσα Επιτροπή ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Προεδρείο «Α» ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Πρόεδρο Πειθαρχικού Συμβουλίου
- Νομαρχιακή Επιτροπή Λασιθίου ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Κλαδικοί Σύλλογοι των Μηχανικών Ανατ. Κρήτης
- Εκλεγμένοι στη Κεντρική Αντιπροσωπεία μέλη ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Γραφείο Προϊσταμένης
- Γραφείο Μηχανικών
- Χρονολογικό αρχείο
- Φάκελος Δ.Ε.
- Ιστοσελίδα ΤΕΕ/ΤΑΚ