

ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

Δύο μέτρα και δύο σταθμά στις άδειες δόμησης

Αλαλούμ με τις πολεοδομίες: άλλες εξακολουθούν να εκδίδουν οικοδομικές άδειες και άλλες όχι ■ Τι κρίνει τη δόμηση ανά περίπτωση ■ Ποιοι μπορούν να χτίσουν με τα σημερινά κριτήρια αρτιότητας

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΠΟΓΙΑΚΑ

Από τα μέσα του επόμενου χρόνου αναμένεται – εκτός απρόόπτου – να ξεκαθαρίσει η κατάσταση με την εκτός σχεδίου δόμηση. Στο μεταξύ, υπό τις ίδιες ακριβώς προϋποθέσεις, άλλες πολεοδομίες εξακολουθούν να εκδίδουν οικοδομικές άδειες και άλλες όχι, με συνέπεια οι εκτός σχεδίου περιοχές να... χωρίζονται σε δύο κατηγορίες: τις «τυχερές» και τις «ανεκρές» πολεοδομικά, οι οποίες δεν μπορούν, έστω και περιορισμένα, να οικοδομηθούν.

Όλο αυτό το θολό τοπίο που επικρατεί προκαλεί ανασφάλεια σε δεκάδες χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων σε εκτός σχεδίου περιοχές, αφού, μέχρι να ξεκαθαρίσει η κατάσταση, δεν γνωρίζουν αν τα ακίνητά τους μπορεί ή όχι να αξιοποιηθεί. Ετσι, παρατηρείται το φαινόμενο, αγροτεμάχια που πριν από μερικά χρόνια είχαν μεγάλη εμπορική αξία, να μένουν οπουδήποτε.

Με τα έως τώρα δεδομένα, αγροτεμάχια που δεν θα έχουν πρόσωπο σε αναγνωρισμένο δρόμο δεν θα μπορούν να θεωρηθούν οικοδομήσιμα, εκτός κι αν προβλεφθεί – την τελευταία στιγμή – κάποια λύση μέσα από τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια.

«ΤΑ ΝΕΑ» παρουσιάζουν, μέσα από 10+5 ερωτήσεις - Απαντήσεις, όλες τις πληροφορίες που έχουν γίνει μέχρι στιγμής γνωστές για τη εκτός σχεδίου δόμηση και θα αποτελέσουν τους βασικούς άξονες του νέου σχεδιασμού που προωθεί το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ο οποίος θα αρχίσει να εφαρμόζεται – με τον έως τώρα προγραμματισμό – στα μέσα του 2026.

■ **Τι ισχύει σήμερα για την έκδοση οικοδομικών αδειών στις εκτός σχεδίου περιοχές;**

Μία λέξη χαρακτηρίζει την κατάσταση που επικρατεί: αλαλούμ. Κι αυτό διότι, υπό τις ίδιες προϋποθέσεις, άλλες πολεοδομίες εκδίδουν οικοδομικές άδειες και άλλες όχι.

«ΤΑ ΝΕΑ»
παρουσιάζουν,
μέσα από
10+5 ερωτήσεις -
απαντήσεις,
όλες τις
πληροφορίες
που έχουν γίνει
μέχρι στιγμής
γνωστές, για
την εκτός
σχεδίου δόμηση

■ **Ποια είναι τα κριτήρια αρτιότητας που συνεχίζουν να ισχύουν;**

Τα γνωστά όρια των 4, 8, 12 και 16 στρεμμάτων, ανάλογα με την περιοχή και τις προβλέψεις των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Επιπλέον, απαιτείται πρόσωπο 25 μέτρων σε κοινόχρηστο δρόμο.

■ **Τι αλλάζει με τις εκκρεμείς οικοδομικές άδειες;**

Με τα έως τώρα δεδομένα, οι άδειες που έχουν εκδοθεί νόμιμα δεν θίγονται. Για τις νέες, οι πολίτες θα πρέπει να αποδεικνύουν ότι το αγροτεμάχιο (οικόπεδο) έχει νόμιμο πρόσωπο σε αναγνωρισμένο δρόμο.

■ **Ποιο θέμα υπάρχει (και είναι άλυτο μέχρι στιγμής) με τις λεγόμενες «δουλειές δρόμου»;**

Οι δρόμοι που είχαν δημιουργηθεί από ιδιώτες για πρόσβαση σε γήπεδα δεν θεωρούνται κοινόχρηστοι. Επομένως, τα οικόπεδα αυτά δεν μπορούν να αποκτήσουν νόμιμο δικαίωμα δόμησης μέσω τέτοιων διαδικασιών.

■ **Πότε αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί το νέο πλαίσιο για την εκτός σχεδίου δόμηση;**

Ο χρονικός ορίζοντας ολοκλήρωσης του σχεδιασμού – με βάση τα όσα έχουν γίνει γνωστά – είναι τα μέσα του 2026. Εως τότε, θα έχει εγκριθεί το προεδρικό διάταγμα για τα κριτήρια αναγνώρισης οδών, και θα έχουν ολοκληρωθεί οι μελέτες για υψιστά και πειρωτική χώρα, λένε από το ΥΠΕΝ.

■ **Ποιες αεροφωτογραφίες θα χρησιμοποιηθούν ως έτος αναφοράς;**

Θα χρησιμοποιηθούν οι αεροφωτογραφίες για την καταγραφή του οδικού δικτύου όπως ήταν το '77. Δεν θα λαμβάνεται υπόψη το οδικό δίκτυο προ του '23. Ετσι, η χρήση των αεροφωτογραφιών του '77 αντι-



καθιστά το προηγούμενο όριο του 1923. Με τον τρόπο αυτό, γίνεται προσπάθεια από το ΥΠΕΝ να βασίσει τις αποφάσεις του σε πραγματικά εικόνες του χώρου, και όχι σε υποθετικά και αμφισβητούμενα πορισμένα στοιχεία.

■ **Τι γίνεται με την «αναγνώριση οδών» και γιατί είναι απαραίτητη;** Η αναγνώριση οδών είναι η διαδικασία με την οποία το κράτος καταγράφει, χαρτογραφεί και θεσμοθετεί τους δρόμους που θεωρούνται κοινόχρηστοι. Είναι το πρώτο βήμα για να καθοριστεί ποια αγροτεμάχια εκτός σχεδίου, διαθέτουν νόμιμο «πρόσωπο σε δρόμο» και μπορούν να οικοδομηθούν.

■ **Και πώς θα γίνει η αναγνώριση;**

Οι ειδικές μελέτες αναγνώρισης οδών εκπονούνται ανά δημοτική ενότητα. Χαρτογραφούνται όλοι οι δρόμοι που υπάρχουν εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, καταγράφονται τα χαρακτηριστικά τους (μήκος, πλάτος, ρόλος) και αξιολογούνται αν πληρούν τα κριτήρια για να χαρακτηριστούν κοινόχρηστοι.

■ **Ποια είναι τα κριτήρια για να θεωρηθεί ένας δρόμος κοινόχρηστος;**

Ενας δρόμος θα θεωρείται κοινόχρηστος εφόσον:

(Α) Υφίσταται με τη βούληση της πολιτείας ή έχει αναγνωριστεί με νόμιμο τρόπο.

(Β) Υπάρχουν μελέτες που καταγράφουν το οδικό δίκτυο του '77.

(Γ) Έχει αποτυπωθεί στο Κοινοτομολόγιο ή έχει αναγνωριστεί με αμετά-



κλήτη δικαστική απόφαση.
(Δ) Συνδέεται λειτουργικά με δημοσίους χώρους ή υποδομές (π.χ. πυραυλίες, εκκλησίες, μνημεία).

■ **Τι σημαίνει αυτό για τους ιδιοκτήτες που διαθέτουν ακίνητα σε εκτός σχεδίου περιοχές;**
Με τη θεσμοθέτηση του οδικού δικτύου θα ξεκαθαρίσει οριστικά ποια αγροτεμάχια έχουν δικαίωμα δόμησης. Όσα διαθέτουν πρόσβαση σε κοινόχρηστα, αναγνωρισμένα δρόμοι θα μπορούν να χτιστούν, σύμφωνα με τα ισχύοντα κριτήρια αρτιότητας.



■ **Τι θα γίνει με τα αγροτεμάχια που δεν θα έχουν πρόσωπο σε αναγνωρισμένο δρόμο;**
Με τα έως τώρα δεδομένα, αυτά τα αγροτεμάχια δεν θα μπορούν να θεωρηθούν οικοδομήσιμοι.

■ **Χάνουν δηλαδή εντελώς την αξία τους, αφού στην πράξη θα είναι... άχρηστα;**

Το πιθανότερο σενάριο είναι πως αυτά τα ακίνητα θα χάσουν την αξία τους, εκτός κι αν προβλεφθεί κάποια λύση, μέσα από τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια.

■ **Πώς θα αξιοποιηθούν οι νέες μελέτες αναγνώρισης οδών;**
Οι μελέτες θα αποτελέσουν επίσημα τεχνικά και νομικά τεκμήρια. Με βάση αυτές θα καθοριστούν οι δρόμοι που θεωρούνται κοινόχρηστοι και θα εκδοθούν οι επόμενες οικοδομικές άδειες.

■ **Πώς συνδέεται όλη αυτή η διαδικασία με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια;**



► **Αγροτεμάχια που δεν θα έχουν πρόσωπο σε αναγνωρισμένο δρόμο, δεν θα μπορούν να θεωρηθούν οικοδομήσιμα, εκτός κι αν προβλεφθεί – την τελευταία στιγμή – κάποια λύση μέσα από τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια**



Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια θα ενσωματώσουν τα δεδομένα των αναγνωρισμένων οδών, εξασφαλίζοντας ότι κάθε περιοχή θα έχει ενιαίο και νόμιμο πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού.

■ **Ποιο θα είναι το περιεχόμενο του νέου προεδρικού διατάγματος;**
Το νέο ΠΔ καθορίζει τα κριτήρια αναγνώρισης των δρόμων, τις τεχνικές προδιαγραφές των μελετών και τους κανόνες παρότρυνσης δόμησης. Στόχος είναι η πλήρης νομική κατοχύρωση της δόμησης εκτός σχεδίου και η εξάλειψη της πολεοδομικής ανασφάλειας.

Νομοθετικές εκκρεμότητες

ΓΝΩΜΗ



ΤΟΥ ΣΤΡΑΤΟΥ
Ι. ΠΑΡΑΔΟΣ

Μεγάλη αβεβαιότητα και ανησυχία διακατέχει εκατοντάδες χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων εκτός σχεδίου πόλης, ως προς την τύχη της οικοδομησιμότητας των ακινήτων τους, του βασικού δηλαδή στοιχείου που προσδιορίζει τη χρησιμότητα και την αξία τους.

Αιτία είναι οι νομοθετικές και νομολογιακές εκκρεμότητες που χαρακτηρίζουν σήμερα το πολεοδομικό τοπίο της χώρας μας, όχι μόνον στην εκτός, αλλά και στην εντός σχεδίου δόμηση, οι εκατοντάδες χιλιάδες εκκρεμείς ενστάσεις κατά των δασικών χαρτών που τα έχουν δει όλα «δάσος» και η καθυστέρηση στην ολοκλήρωση του Κτηματολογίου σε ορισμένες περιοχές της χώρας.

Συγκεκριμένα σήμερα είναι χιλιάδες οι ιδιοκτήτες σε όλη τη χώρα που έχουν καταθέσει από χρόνια αιτήσεις με πλήρεις μελέτες στις υπηρεσίες δόμησης προκειμένου να οικοδομήσουν νόμιμα επί ακινήτων με πρόσβαση σε δρόμους που υφίστανται εδώ και δεκαετίες, και λαμβάνουν απορρι-

πτική απάντηση, που παραπέμπει στο ότι θα τελειώσουν οι μελέτες αναγνώρισης οδών και θα εκδοθεί το προεδρικό διάταγμα για τα κριτήρια αναγνώρισής τους κ.λπ.

Παράλληλα στις 31.1.2026 λήγει η προθεσμία έκδοσης ταυτοτήτων κυρίου σε όλα τα κτίρια δημόσιου ενδιαφέροντος, ενώ λίγο μετά, στις 31.3.2026 λήγει η προθεσμία τακτοποίησης αυθαίρετων.

Για όλα αυτά, η ΠΟΜΙΔΑ έχει ζητήσει κατεπείγουσα συνάντηση με τον αρμόδιο υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας με αίτημα να τεθεί τέρμα στην αβεβαιότητα και τη γραφειοκρατική ταλαιπωρία των ενδιαφερομένων πολιτών, αλλά κυρίως στην απαξίωση των περιουσιακών τους στοιχείων.

Ο Σπύριδης Ι. Παράδος είναι δικηγόρος i.gr/ Άρτεμις Πάντα, γράφειρας της ΠΟΜΙΔΑ