

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

ΑΘΗΝΑ : 26.1.2026
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ : 1^η
ΠΡΑΞΗ : 4
ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Ε. Μπακογιάννης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ : Κ. Μαρίνου, Κ. Στεφανάκης, Ε. Διαμαντοπούλου, Χ. Κυριακίδης, Δ. Ανδρουλάκης, Θ. Ψυχογιός, Θ. Γαλάνη, Α. Σκάρλα, Κ. Δημόπουλος, Κ. Καρατσώλης, Μ. Παπαμιχαήλ

ΘΕΜΑ : Ερμηνεία σχετικά με την αναγνώριση κοινόχρηστης οδού εντός ΖΑΠ Μεγαλόπολης (περιοχή πρώην λατομείου της ΔΕΗ ΑΕ).

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Το Συμβούλιο έλαβε υπόψη του το από 2.12.2025 ενημερωτικό σημείωμα της Ειδικής Υπηρεσίας Δίκαιης Αναπτυξιακής Μετάβασης και την παρουσίαση του θέματος από τον κ. Καλλίρη Π. Διοικητή και την κα Παρθενοπούλου Ν. υπάλληλο της ανωτέρω ειδικής υπηρεσίας και **γνωμοδότησε ομόφωνα** ως εξής :

Ο χαρακτηρισμός μιας οδού ως κοινόχρηστης συνιστά απαραίτητη πολεοδομική προϋπόθεση για την οικοδομησιμότητα των γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές.

Η κατάργηση του άρθρου 2 του ν.4533/2018 (Α' 75) «Διαρθρωτικά μέτρα για την πρόσβαση στο λιγνίτη και το περαιτέρω άνοιγμα της χονδρεμπορικής αγοράς ηλεκτρισμού και άλλες διατάξεις» σύμφωνα με το οποίο «...Οι ιδιοκτησίες που δημιουργούνται κατά τα ανωτέρω θεωρούνται άρτιες και οικοδομήσιμες, τα υπάρχοντα δε κατά τη δημοσίευση του παρόντος κτίρια, κατασκευές και εγκαταστάσεις, ως νομίμως υφιστάμενα. Για την έκδοση οικοδομικών αδειών, το υφιστάμενο εντός των αρχικών εκτάσεων εσωτερικό οδικό δίκτυο επέχει θέση κοινοχρήστων οδών, επί των οποίων τα μεταβιβαζόμενα ακίνητα νοείται ότι έχουν πρόσωπο κατά τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις.» από το άρθρο 49 του ν.4843/2021 (Α' 193) «Ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 11ης Δεκεμβρίου 2018 'σχετικά με την τροποποίηση της Οδηγίας 2012/27/ΕΕ για την ενεργειακή απόδοση', προσαρμογή στον Κανονισμό 2018/1999/ΕΕ» ακυρώνει μεταξύ άλλων και την κατ' εξαίρεση θεώρηση του υφιστάμενου, εντός των αρχικών εκτάσεων, εσωτερικού οδικού δικτύου ως κοινόχρηστου και ικανού να προσδώσει πρόσωπο και κατ' επέκταση οικοδομησιμότητα στα παρακείμενα ακίνητα. Λαμβάνοντας δε περαιτέρω υπόψη ότι βρίσκεται υπό εκπόνηση η καταγραφή και η μελέτη για την αναγνώριση του κοινόχρηστου δικτύου στην περιοχή, ενώ παράλληλα δεν έχει εκδοθεί το προβλεπόμενο στην παρ.15 γ του άρθρου 20 του ν.3937/2011 (Α' 60) -όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 166 του ν.4819/2021 (Α'129)- προεδρικό διάταγμα που θα καθορίσει μεταξύ άλλων το όργανο και τις προϋποθέσεις της αναγνώρισης δημοτικών οδών της περίπτωσης β της ίδιας παραγράφου, δεν υφίσταται προς το παρόν αναγνωρισμένο κοινόχρηστο δίκτυο εντός της Ζ.ΑΠ Μεγαλόπολης και οι υφιστάμενοι δρόμοι, παρότι χρησιμοποιούνται ως κοινόχρηστοι, είναι ασφαλτοστρωμένοι και φέρουν κοινόχρηστα δίκτυα, δεν μπορούν να αποτελέσουν βάση για την εξασφάλιση οικοδομησιμότητας στα ακίνητα προκειμένης της έκδοσης οικοδομικής άδειας.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ

Χ. ΚΑΣΑΠΗ