ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Αριθμ. Πρωτ. ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ: 1486
Αριθμ. Πρωτ. Αίτησ. Κατ. Εγγράφων: 264
Ημερομ. Κατάθεσης: 17/11/2026

ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΛΥΣΗ

ΕΡΩΤΗΣΗ & Α.Κ.Ε.

Αχαρνές, 17/11/2026

Του: Φωτόπουλου Στυλιανού, Βουλευτού Α΄ Ανατολικής Αττικής

ΠΡΟΣ: Τον κ. Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Θέμα: **«Εν όψει της εκδοθείσας απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας υπ' αρ. 176/2023, που αφορά στην εκτός σχεδίου δόμηση, είναι απαραίτητες οι διευκρινίσεις σας σχετικά αφενός με το πώς εφαρμόζετε τη μεταβατική διάταξη του Ν. 3212/2003 και αφετέρου με το τι απαντήσεις παρέχονται στους εμπλεκόμενους ιδιοκτήτες που ζητούν διευθέτηση των υπαρχουσών σχετικών εκκρεμοτήτων»**

Κύριε Υπουργέ,

Με την υπ' αρ. 176/2023 απόφασή της, επί υπόθεσης οικοδομικής άδειας για γήπεδο στην Πάτμο, η Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) έκρινε ότι για την οικοδομησιμότητα εκτός σχεδίου γηπέδου απαιτείται, πέρα από το προβλεπόμενο εμβαδόν, τμήμα της περιμέτρου του εν λόγω γηπέδου να είναι εφαπτόμενη σε νομίμως υφιστάμενη κοινόχρηστη οδό. Κατά το Δικαστήριο, η προϋπόθεση αυτή ίσχυε, ήδη, υπό το καθεστώς του από 24/31.5.1985 Προεδρικού Διατάγματος (ΦΕΚ Δ΄ 270). Με το άρθρο 10 (παρ. 1), του Ν. 3212/2003 αντικαταστάθηκε η περ. α΄, της παρ. 1, του άρθρου 1, του εν λόγω διατάγματος και ορίστηκε ελάχιστο μήκος σχετικού τμήματος περιμέτρου 25 μέτρων, εφαπτόμενο σε κοινόχρηστη οδό. Το άρθρο 23 (παρ. 3), του ίδιου νόμου, εξαιρεί από την εφαρμογή της νέας διάταξης τα γήπεδα που υφίσταντο, κατά την έναρξη ισχύος του. Κατά την Ολομέλεια, για τα γήπεδα αυτά η απαίτηση της ανωτέρω προϋοπόθεσης απορρέει από το προϊσχύσαν καθεστώς.
Με το υπ' αρ. πρ. 56/17.3.2023 αίτημά του προς τον τότε Υπουργό Περιβάλλοντος, ο Δικηγορικός Σύλλογος Κέρκυρας υποστήριξε ότι, υπό το προϊσχύσαν σχετικό γενικό καθεστώς, ήταν δυνατή, εφόσον πληρούνταν οι λοιπές προϋποθέσεις, η δόμηση και σε γήπεδα με απλή προσπέλαση, χωρίς τμήμα της περιμέτρου τους να εφάπτεται με κοινόχρηστη οδό. Ζήτησε, δε, την έκδοση διευκρινιστικής εγκυκλίου για τα γήπεδα που προϋπήρχαν του Ν. 3212/2003. Σύμφωνα με την επίσημη δημοσίευση της Εθνικής Αρχής Διαφάνειας, της 27^{ης} Ιουνίου 2025, ο έλεγχος σε δεκατέσσερις Υπηρεσίες Δόμησης νησιωτικών Δήμων της Κρήτης, του Βορείου και του Νοτίου Αιγαίου κατέδειξε έλλειψη σαφών υπουργικών οδηγιών και διαφορετική ερμηνεία του θεσμικού πλαισίου ανά Υπηρεσία. Σε ποσοστό άνω του 75% των προεγκρίσεων οικοδομικών αδειών που ελέγχθηκαν δειγματοληπτικά δεν είχε εξασφαλιστεί η προϋπόθεση του εφαπτομένου τμήματος της περιμέτρου των επίμαχων εκτάσεων σε εγκεκριμένη οδό. Η Αρχή διαβίβασε την ανωτέρω έκθεση στο Υπουργείο σας και εισηγήθηκε ενέργειες για τις ήδη εκδοθείσες πράξεις, καθώς και την παροχή οδηγιών προς τις κατά τόπους Υπηρεσίες Δόμησης. Τα ευρήματα αυτά εγείρουν ζητήματα ασφάλειας Δικαίου, ίσης μεταχείρισης και προστασίας της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης των πολιτών που στηρίχθηκαν σε πράξεις της Διοίκησης. Οι εκκρεμότητες όμως στην καταγραφή και στη νόμιμη αναγνώριση του κοινόχρηστου οδικού δικτύου επιτείνουν την αβεβαιότητα, ιδίως στις νησιωτικές και αγροτικές περιοχές.

Με δεδομένα όλα τα παραπάνω,

<u>Ερωτάται ο κ. Υπουργός</u>:

1. Πώς εφαρμόζεται, μετά την απόφαση υπ' αρ. 176/2023 της Ολομέλειας του ΣτΕ, η μεταβατική διάταξη του άρθρου 23 (παρ. 3), του Ν. 3212/2003 και ποιοι κανόνες διέπουν την ύπαρξη εφαπτόμενου τμήματος της περιμέτρου (προσώπου) επί κοινοχρήστου οδού για τα γήπεδα που υφίσταντο, κατά την έναρξη ισχύος του ως άνω νόμου;

2. Έχετε αξιολογήσει τη θέση επί του ζητήματος της παρούσας, που διατύπωσε ο Δικηγορικός Σύλλογος Κέρκυρας με το υπ' αρ. πρ. 56/17.3.2023 αίτημά του, λαμβάνοντας υπόψη την αιτιολογική έκθεση και τις προπαρασκευαστικές εργασίες του Ν. 3212/2003; Εφόσον έχουν συνταχθεί σχετικές γνωμοδοτήσεις ή υπηρεσιακές εισηγήσεις, ποια είναι τα συμπεράσματά τους;

   Παρακαλώ, να μου χορηγηθούν αντίγραφα των ανωτέρω σχετικών γνωμοδοτήσεων ή υπηρεσιακών εισηγήσεων.

3. Ποια στοιχεία διαθέτετε, πανελλαδικά και ανά περιοχή για τον αριθμό των γηπέδων και των ιδιοκτητών που επηρεάζονται από εκκρεμότητες, ως προς τη διαπίστωση εφαπτόμενου τμήματος της περιμέτρου των εν λόγω προς νομίμως υφιστάμενη κοινόχρηστη οδό; Πόσες αιτήσεις προέγκρισης ή έκδοσης οικοδομικής άδειας εκκρεμούν ή έχουν απορριφθεί για τον λόγο αυτό και πόσες προεγκρίσεις ή άδειες επανεξετάζονται ή έχουν ανακληθεί; Ποια μέτρα εξετάζονται για τους ιδιοκτήτες που είχαν στηριχθεί σε ήδη εκδοθείσες σχετικές πράξεις της Διοίκησης;

4. Σε συνέχεια της ως άνω έκθεσης της Εθνικής Αρχής Διαφάνειας, πόσες από τις προεγκρίσεις για τις οποίες ο έλεγχος διαπίστωσε ότι δεν είχε εξασφαλιστεί η ύπαρξη εφαπτόμενου τμήματος περιμέτρου των ανωτέρω εκτάσεων (πρόσωπο) σε εγκεκριμένη κοινόχρηστη οδό επανεξετάστηκαν και με ποιο αποτέλεσμα; Εφόσον έχετε εκδώσει ενιαίες οδηγίες προς τις Υπηρεσίες Δόμησης επί του σχετικού θέματος, τι προβλέπουν αυτές και ποιοι είναι οι αριθμοί πρωτοκόλλου και οι ημερομηνίες έκδοσής τους;

   Παρακαλώ, να μου χορηγηθούν αντίγραφα των ανωτέρω οδηγιών με εμφανείς τους αριθμούς πρωτοκόλλου και τις ημερομηνίες έκδοσής τους

5. Σε ποιο στάδιο βρίσκονται η καταγραφή και η νόμιμη αναγνώριση του κοινόχρηστου οδικού δικτύου στις εκτός σχεδίου περιοχές και ποιο είναι το χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης των διαδικασιών αυτών, ιδίως στις νησιωτικές και αγροτικές περιοχές;

6. Προτίθεστε να θεσμοθετήσετε ειδική μεταβατική ρύθμιση για τα γήπεδα που προϋπήρχαν του Ν. 3212/2003, συμβατή με το άρθρο 24, του Συντάγματος και την ως άνω νομολογία του ΣτΕ; Αν ναι, ποιες περιπτώσεις θα καλύπτει η σχετική ρύθμιση και πότε θα εκδοθεί; Σε διαφορετική περίπτωση, ποιες συγκεκριμένες θεσμικές παρεμβάσεις προγραμματίζετε επί του θέματος της παρούσας;

Ο ερωτών Βουλευτής

Φωτόπουλος Στυλιανός