



ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ  
Ν. Ε. ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ & ΙΘΑΚΗΣ

Αργοστόλι, 16/06/2026  
Αρ. Πρωτ. 4

- ΠΡΟΣ:** 1) Τ.Ε.Ε. / Τμήμα Δυτικής Ελλάδας  
2) Αντιπεριφερειάρχης Π.Ε. Κεφαλληνίας-Ιθάκης  
3) Έπαρχος Ιθάκης  
4) Δήμαρχος Αργοστολίου  
5) Δήμαρχος Ληξουρίου  
6) Δήμαρχος Σάμης  
7) Δήμαρχος Ιθάκης  
8) Δ/νση ΠΕ.ΧΩ.ΣΧΕ. Ιονίου  
9) Υ.ΔΟΜ. Αργοστολίου  
10) Μέλη ΤΕΕ Κεφαλονιάς-Ιθάκης  
11) Ε.Ε.Τ.Ε.Μ. Κεφαλονιάς-Ιθάκης

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ ΤΗΣ Ν.Ε. ΤΕΕ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ & ΙΘΑΚΗΣ**  
**ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ**

**ΟΠΩΣ ΑΥΤΗ ΙΣΧΥΕΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΤΟΥ Ν.5306/2026 ΦΕΚ 88 Α'/2026**  
**(Κύρωση Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς»)**

Το άρθρο του Ν.5306/2026 ΦΕΚ 88 Α'/8 Ιουνίου 2026 (<https://search.et.gr/el/fek/?fekId=800080>), που αφορά τους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμηση είναι το 251 στο τμήμα ΙΙΙ κεφάλαιο Α' (σελ. 3737-3739). Στο άρθρο αυτό, κωδικοποιείται μεταφερό-μενο αυτούσιο, το εδάφιο α) της παραγράφου 1 του άρθρου 10 του Ν.3212/2003, που ορίζει τις προϋποθέσεις της κατά κανόνα αρτιότητας στην εκτός σχεδίου δόμηση.

Η παρ. 3 του άρθρου 23 του Ν.3212/2003 (<https://search.et.gr/el/fek/?fekId=265216>) ορίζει ότι: «*Η περίπτωση α` της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του από 24/31.5. 1985 προεδρικού διατάγματος, όπως αντικαθίσταται με την παρ. 1 του άρθρου 10 του νόμου αυτού, δεν ισχύει για γήπεδα που υφίστανται κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού.*»

Σύμφωνα με το ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β' υπό τον τίτλο ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΟΥΜΕΝΩΝ - ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ (ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ) (σελ. 4074) **δεν κωδικοποιείται η παρ. 3 του άρθρου 23 του Ν.3212/2003.**

Σύμφωνα με το ενημερωτικό σημείωμα για τον Κώδικα Χωροταξίας – Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (<https://ypen.gov.gr/enimerotiko-simeioma-gia-ton-kodika-chorotaxias-poleodomias-tou-ypourgeiou-perivallontos-kai-energeias/>) «*Ο Κώδικας δεν εισάγει νέους κανόνες δικαίου, αλλά περιλαμβάνει κωδικοποιημένο ό,τι ήδη ισχύει.*»

Στην ενότητα Ερωτήσεις και Απαντήσεις για τον Κώδικα Χωροταξίας – Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας στην ερώτηση 13 «*Ποιες διατάξεις καταργούνται με τον Κώδικα;*» Η απάντηση είναι: «*Από την έναρξη ισχύος του Κώδικα καταργούνται οι κωδικοποιούμενες διατάξεις που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα Α και ειδικότερα στον Πίνακα αντιστοίχισης των κωδικοποιητικών με τις κωδικοποιούμενες διατάξεις που συνοδεύει τον Κώδικα. Συνοπτικά, ό,τι*

κωδικοποιείται καταργείται και αποτελεί πλέον μέρος του Κώδικα. **Ό,τι δεν κωδικοποιείται δεν καταργείται.»**

Σύμφωνα με την ανάλυση συνεπειών της ρύθμισης (σελ. 744) , όπως αυτή κατατέθηκε στη Βουλή των Ελλήνων (<https://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/c8827c35-4399-4fbb-8ea6-ebdc768f4f7/13313923.pdf>)

Βασικό στοιχείο για την κατανόηση του τρόπου επεξεργασίας του Κώδικα και τη λειτουργίας της Επιτροπής είναι ότι δεν είναι δυνατή η εισαγωγή στον Κώδικα ρυθμίσεων που δεν αποτελούν ήδη τμήμα του υφιστάμενου νομοθετικού πλαισίου. Πράγματι, η Επιτροπή δεν είχε αρμοδιότητα εισαγωγής νέων διατάξεων ή τροποποίησης του υφιστάμενου πλαισίου, τόσο υπό το αρχικό πλαίσιο του άρθρου 11 του ν. 4447/2016, όσο και μετά τις τροποποιήσεις του με το άρθρο 15 του ν. 4759/2020. Ωστόσο, η Επιτροπή είχε την αρμοδιότητα να αναζητήσει και να εντοπίσει διατάξεις ήδη ισχύουσες, πολλές από τις οποίες ήταν πολλές φορές άγνωστες στον μη εξειδικευμένο εφαρμοστή, και, στο πλαίσιο της πρακτικής που ακολουθήθηκε, τις παρέθεσε όχι απλώς αυτούσιες, αλλά εντάσσοντας αυτές στον Κώδικα κατά τρόπο ορθολογικό, ώστε να διατηρηθεί η νοηματική αλληλουχία. Ως εκ τούτου, ο Κώδικας περιλαμβάνει ως κωδικοποιηθείσα ύλη τις ήδη υφιστάμενες στον νομικό κόσμο διατάξεις αναφορικά με ζητήματα χωροταξίας και πολεοδομίας.

Ειδικότερα, σύμφωνα με τις παρ. 1, 5 και 6 του άρθρου 11 του ν. 4447/2016, όπως αυτό ισχύει και μετά τις ως άνω τροποποιήσεις, έργο της Ειδικής

744

Κατά την διαδικασία Επεξεργασίας και εξέταση του νομοσχεδίου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Κύρωση Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας» στην αρμόδια επιτροπή της Βουλής με εισηγητή τον Γεώργιο Στύλιο (<https://www.hellenicparliament.gr/Vouli-ton-Ellinon/ToKtirio/Fotografiko-Archeio/#e44e5aa9-684f-46e9-9ddf-b45d00afa910>) ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας κ. Σταύρος Παπασταύρου στο λεπτό 13.28 και ο εισηγητής του νομοσχεδίου κ. Γεώργιος Στύλιος στο λεπτό 19.54 ρητά αναφέρουν ότι: «... ο κώδικας δεν εισάγει νέους κανόνες, δεν θεσπίζει νέες διατάξεις, δεν φέρνει νέες νομοθετικές ρυθμίσεις, δεν καθιερώνει νέες διαδικασίες, δεν δημιουργεί κάποιο νέο κανονιστικό πλαίσιο, αντίθετα οργανώνει με σαφήνεια τους κανόνες, νόμους που ήδη υπάρχουν και ήδη έχουν ψηφιστεί, τους συγκεντρώνει, τους ενοποιεί, τους αναδιαρθρώνει, τους συστηματοποιεί, τους αναδιατάσσει με λογική ενότητα και συνέπεια...»

Από τα παραπάνω γίνεται σαφές ότι ο κώδικας, ο οποίος άλλωστε κυρώθηκε σύμφωνα με τις παρ. 6 και 7 του Συντάγματος, (<https://www.hellenicparliament.gr/Vouli-ton-Ellinon/To-Politevma/Syntagma/article-78/>) δεν τροποποιεί ούτε καταργεί την παρ. 3 του άρθρου 23 του Ν.3212/2003, με την οποία εξαιρούνται της απαίτησης προσώπου σε κοινόχρηστο δρόμο γήπεδα τα οποία προϋφίστανται του 2003.

Με ομόφωνη απόφαση της Νομαρχιακής Επιτροπής Τ.Ε.Ε. Κεφαλληνίας και Ιθάκης,

