



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΚΑΙ
ΔΙΑΠΟΝΤΙΩΝ ΝΗΣΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

ΚΕΡΚΥΡΑ, 11/07/2025

Αρ. Πρωτ.: 23854

ΤΜΗΜΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ταχ. Δ/ση : Σαμάρα 13

Ταχ. Κώδικας : 49100

Πληροφορίες : Μεταλληνού Αγγελική

Τηλέφωνο : 26613-62236

E-mail: a.metallinou@2929.syzefxis.gov.gr

ΑΠΟΦΑΣΗ

ΘΕΜΑ : Ανάκληση της με αριθμ. **Α/Α Πράξης 1104009/28-06-24** οικοδομικής άδειας για την ανέγερση "ΝΕΟΥ ΚΛΕΙΣΤΟΥ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ ΤΥΠΟΥ Τ11β".

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ Δ/ΝΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17.7.1923 «Περί Σχεδίων Πόλεων» και ειδικότερα του άρθρου 53.
2. Τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν. 2690/1999 «Κύρωση Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας».
3. Τις διατάξεις του Α.Ν. 261/1968 «περί χρόνου ανακλήσεως παρανόμων διοικητικών πράξεων».
4. Τις διατάξεις του Ν. 1577/85 «περί Γ.Ο.Κ.» όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα.
5. Το άρθρο 9 "Αθλητικά εγκαταστάσεις" του Π.Δ. 6/10/78 (ΦΕΚ Δ'538) "περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και των νομίμων υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών" όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 174 του Π.Δ. 14/27-7-99 (ΦΕΚ 580 Δ').
6. Το Π.Δ. 24/5/85 (ΦΕΚ Δ'270/30-5-85) όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 3212/03 (ΦΕΚ Α 308) και τον Ν. 4759/20 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-20) περί τροποποίησης των όρων και περιορισμών δόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχές.
7. Τον Ν.4495/17 ΦΕΚ 167/Α/3-11-17 «περί Ελέγχου και Προστασίας του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις».
8. Τον Ν.4067/12 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»
9. Την με αριθμ. Πρωτ. 13527/11-4-25 καταγγελία προς την Υπηρεσία μας του κου Βάρελη Σπυρίδωνα του Ζήσιμου .

10. Το με αρ. Πρωτ. 13527/13-5-25 έγγραφο της Υπηρεσίας μας για κλήση σε ακρόαση και το με αρ. Πρωτ. 21243/20-6-25 για παράταση προθεσμίας αυτής.
11. Το με αρ. Πρωτ. 7725/04-12-23 έγγραφο του Δήμου Βόρειας Κέρκυρας περί "χαρακτηρισμού οδού" το οποίο συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα.
12. Το συμβόλαιο με αριθμ. 1855/16-03-23 Δωρεάς εν ζωή ακινήτων του Συμβολαιογράφου Όρους Κέρκυρας και Αλέξανδρου Γιώργου.

Σε συνέχεια

της σχετικής (9) καταγγελίας, η οποία συγκεκριμένα αναφέρει ότι το τοπογραφικό διάγραμμα βάσει του οποίου εκδόθηκε η οικοδομική άδεια περιέχει αναληθή στοιχεία και ότι το γήπεδο δεν έχει πρόσωπο μήκους 25 μέτρων σε κοινόχρηστη οδό, η Υπηρεσία μας προέβη στον έλεγχο της με Α/Α πράξης 1104009/28-06-24 οικοδομικής άδειας και διαπιστώθηκαν τα εξής:

- 1) Η άδεια εκδόθηκε λαμβάνοντας υπόψη: Α) τον σχετικό (12) τίτλο ιδιοκτησίας δωρεάς εν ζωή τριών ακινήτων, ενός εμβαδού 3.689,73 τ.μ. μη άρτιου και μη οικοδομήσιμου, ενός εμβαδού 4.091,58 τ.μ. άρτιου και οικοδομήσιμου κατά κανόνα σύμφωνα με την δήλωση 651/77 του τεχνολόγου τοπογράφου μηχανικού και Κώστα Μιχαλά και ενός τρίτου, εμβαδού 2.023,01 τ.μ. μη άρτιου και μη οικοδομήσιμου. Και τα τρία γήπεδα εμφανίζονται να έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο. Και Β) το σχετικό (11) έγγραφο του Δήμου Βόρειας Κέρκυρας και το συνοδευτικό αυτού τοπογραφικό διάγραμμα, περί "χαρακτηρισμού οδού" με το οποίο γνωστοποιείται ότι η οδός που διέρχεται εμπροσθεν της φερόμενης ιδιοκτησίας Δήμου Βόρειας Κέρκυρας, είναι κοινόχρηστη και αρμόδιος για την συντήρηση αυτής είναι ο Δήμος Βόρειας Κέρκυρας.
- 2) Μετά την καταγγελία έγινε εκτενέστερος έλεγχος για την ύπαρξη δρόμου μέσω των δορυφορικών λήψεων και του γεωχωρικού εντοπισμού του ακινήτου, όπως αυτός απεικονίζεται στο πληροφοριακό σύστημα e-adeies και διαπιστώθηκαν τα εξής: Α) ο δρόμος που οδηγεί στο άκρο του γηπέδου ο οποίος ξεκινάει από την επαρχιακή οδό Νο 17 και καταλήγει κάθετα σε αυτό στα σημεία 40-1, εμφανίζεται για πρώτη φορά σε αεροφωτογραφία τον 5ο μήνα του έτους 2023, ενώ σε προηγούμενη λήψη τον 1ο μήνα του έτους 2021, όπως και στον γεωχωρικό εντοπισμό, δεν διαπιστώνεται δρόμος στην θέση αυτή. Και Β) στην πλευρά του γηπέδου με σημεία 40,1,2,3,4,5,6, στην οποία στο τοπογραφικό διάγραμμα εμφανίζεται κοινόχρηστος δρόμος μήκους μεγαλύτερου των 25 μέτρων, διαπιστώνεται ότι δεν υπάρχει αυτός σε καμία δορυφορική λήψη και αεροφωτογραφία.

Επειδή

- Σύμφωνα με το ΠΔ 24/5/85 (ΦΕΚ Δ' 270/30-5-85) όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 3212/03 (ΦΕΚ Α 308) και τον Ν.4759/20 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-20), όπως και την υπ' αριθμ. 176/23 Απόφαση της Ολομέλειας του ΣΤΕ, σε περιοχές εκτός των ορίων των οικισμών και εκτός σχεδίου περιοχές, άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα είναι ένα γήπεδο ελάχιστου εμβαδού 4.000 τ.μ. με μήκος προσώπου σε κοινόχρηστο δρόμο 25 μέτρα. Με το έγγραφο 1256/1-3-05 του Υπουργείου με τίτλο

“Εφαρμογή του άρθρου 10 παρ. 1 του Ν. 3212/03”, δίνονται διευκρινήσεις σχετικά με τους κοινόχρηστους δρόμους σε εκτός σχεδίου περιοχή, ορίζοντας συγκεκριμένα ποιοί δρόμοι θεωρούνται ως τέτοιοι. Κατά συνέπεια όλων των ανωτέρω, διαπιστώνεται ότι το γήπεδο επί του οποίου εκδόθηκε η οικοδομική άδεια, δεν πληρεί τις προϋποθέσεις οικοδομησιμότητας ως μη έχοντας πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο σύμφωνα με τις προαναφερόμενες πολεοδομικές διατάξεις, διότι δεν υπάρχει δρόμος.

- Επί του ζητήματος του χαρακτηρισμού μιας οδού , εκτός από αυτές που αναγνωρίζονται βάσει των διατάξεων της προαναφερόμενης νομοθεσίας, από καμία διάταξη της κείμενης νομοθεσίας και ιδιαίτερα του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα, δεν καθορίζεται ειδική διοικητική διαδικασία για τον χαρακτηρισμό οδών ως δημοτικών ή κοινοτικών και δεν παρέχεται στα όργανα των Δήμων και Κοινοτήτων αρμοδιότητα για τον χαρακτηρισμό τέτοιων οδών. Η δε τυχόν εκδιδόμενη από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο πράξη χαρακτηρισμού μιας οδού ως δημοτικής ή κοινοτικής δεν έχει καμία νομική συνέπεια γιατί δεν αποτελεί εκτελεστή διοικητική πράξη (ΑΠ 1032/2019, ΑΠ 293/2018, ΑΠ 1639/2018, ΝΟΜΟΣ, ΕφΑιγ 120/2021) και έχει μόνο γνωμοδοτικό χαρακτήρα.

Κατόπιν τούτων αποφασίζουμε

Την ανάκληση της με αριθμ. **Α/Α Πράξης 1104009/28-06-24** οικοδομικής άδειας που αφορά την ανέγερση "ΝΕΟΥ ΚΛΕΙΣΤΟΥ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ ΤΥΠΟΥ Τ11β" η οποία εκδόθηκε επ'ονόματι του Δήμου Βόρειας Κέρκυρας στην θέση "Κλαίρη" Σφακερών, διότι αυτή εκδόθηκε με αναληθή στοιχεία επί του τοπογραφικού διαγράμματος και το γήπεδο επί του οποίου εκδόθηκε είναι άρτιο αλλά μη οικοδομήσιμο, διότι δεν έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ



Θύμης Ιωάννης
Αρχιτέκτονας Μηχ/κός ΠΕ/Α

ΜΙΛΤΙΑΔΗΣ ΚΟΥΤΡΟΥΛΗΣ
ΔΕ με βαθμό Α'

Κοινοποίηση

1. ✓ ΔΗΜΟ ΒΟΡΕΙΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ

(mayorofficenorthcorfu@gmail.com.)

Δια του μηχανικού Βάρελη Γεράσιμου,
τηλ. 6974008747

2. ΒΑΡΕΛΗ ΣΠΥΡΙΔΩΝΑ

(spiros.varelis@hotmail.com)

3. Α.Τ. ΒΟΡΕΙΑΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ