



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.
ΤΜΗΜΑ Α΄

Αθήνα, 30 / 10 / 2012

Αρ. Πρωτ. : 37018

Προς: ΥΔΟΜ Ξάνθης
Διοικητήριο

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων & Τρικάλων 36
Ταχ. Κώδ. : 11526
Πληροφορίες : Α. Σκάρλα
Τηλέφωνο : 210-6915981
FAX : 210-6918088
Internet : grammateia@dokk.minenv.gr

Κοιν.: Αποκεντρωμένη Διοίκησης Μακεδονίας –
Θράκης
Δ/ση ΠΕ.ΧΩ.Σχ Ανατ. Μακεδονίας –
Θράκης
3^ο χλμ Ε.Ο Κομοτηνής - Αλεξανδρούπολης

Θέμα : Έκδοση οικοδομικών αδειών σε κτίρια με τακτοποιημένους χώρους

Σχετ. : α) το με αρ. πρωτ. 1769/16-7-2012 έγγραφο της ΥΔΟΜ Ξάνθης

Με αφορμή το ανωτέρω (α) σχετικό και ερωτήματα υπηρεσιών και ιδιωτών για το θέμα, επισημαίνουμε τα εξής:

1. Κατά την έκδοση άδειας δόμησης προσθήκης δηλαδή ανέγερση νέας κατασκευής σε οικόπεδο ή γήπεδο όπου έχει ανεγερθεί κτίριο με αυθαίρετα τμήματα τα οποία έχουν υπαχθεί στην αναστολή επιβολής κυρώσεων για τριάντα χρόνια του ν. 4014/11, στο διάγραμμα δόμησης θα απεικονίζονται εκτός των νομίμων υφιστάμενων χώρων και οι «τακτοποιημένοι» χώροι, οι οποίοι όμως σύμφωνα με την Εγκ. 1/2012 προσμετρούνται στα συνολικά επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη του οικοπέδου (δόμηση, κάλυψη, ύψος, κ.λ.π).

Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω, υπέρβαση των επιτρεπόμενων πολεοδομικών μεγεθών μπορεί να γίνει μόνον στην περίπτωση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (παρ. 2 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 51 παρ. 2 του ν. 4030/11) η οποία έχει συσταθεί μέχρι τη δημοσίευση του ν. 4014/11, όπου «για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών, που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη δεν λαμβάνονται υπόψη οι κατασκευές που έχουν εκτελεστεί από άλλο συνιδιοκτήτη» και με την προϋπόθεση ότι οι καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας αυθαίρετες κατασκευές του συνιδιοκτήτη έχουν δηλωθεί στον ν. 4014/11.

Σε κάθε περίπτωση, σύμφωνα με άρθρο 23 παρ. 2 α και 3 α του ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ), «Στην κάλυψη και στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, που έχει πραγματοποιηθεί, προσμετρώνται τα υπάρχοντα κτίσματα, νομίμως υφιστάμενα ή όχι... Η συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ισχύοντα, κατά το χρόνο χορήγησης της άδειας δόμησης προσθήκης, συντελεστή δόμησης της περιοχής.».

2. Κατά την έκδοση άδειας δόμησης νομιμοποίησης υφισταμένων κατασκευών, για το χρονικό διάστημα ισχύος του ν. 4014/11, μπορούν σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 2 να εκδίδονται άδειες νομιμοποίησης για κατασκευές ή χρήσεις «για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια βάσει των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν.1577/1985 εφόσον καταβληθεί το παράβολο ... και εκδοθεί οικοδομική άδεια εντός τριών ετών από την καταβολή του δεν οφείλουν άλλο πρόστιμο.».
- Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 6 του ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) ο έλεγχος της νομιμότητας γίνεται είτε με «τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της...».

Ε. Δ:

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ.Ο.Κ.Κ / Α΄
- 3) Α. Σκάρλα
- 4) Ιστοσελίδα ΥΠΕΚΑ
(Ενημέρωση ΥΔΟΜ)

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Γ. ΓΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ
Αρχ. Μηχανικός