

Μακεδονίας (29.08.2019).

1. **Ερ.:** Στα πλαίσια έκδοσης οικοδομικής αδείας σε εκτός σχεδίου περιοχή ζητείται η «αλλαγή χρήσης καταστήματος σε συνεργείο αυτοκινήτων-γραφεία κατόπιν αλλαγής εσωτερικών διαρρυθμίσεων». Για την πρόσβαση στον χώρο των γραφείων (που συνιστούν ανεξάρτητη χρήση από αυτήν του συνεργείου) προτάθηκε αναβατόριο κλίμακας (πτυσσόμενο κάθισμα ΑΜΕΑ σε μια από τις παριές του κλιμακοστασίου) αντί ανελκυστήρα. Τίθεται το ερώτημα αν αυτός ο τρόπος πρόσβασης κρίνεται ικανοποιητικός ή ελλιπής.

Απ: Εφόσον δεν προκύπτει υποχρέωση κατασκευής ανελκυστήρα λόγω διαφοράς υψομετρικής στάθμης (άρθρο 29 Κ.Κ.), ούτε υπάρχει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο (διηρημένες ιδιοκτησίες), τότε ναι, η πρόσβαση με κατάλληλο αναβατόριο κρίνεται ικανοποιητική. (προσοχή στα μεγέθη δόμησης-μικτή χρήση εκτός σχεδίου;)

2. **Ερ:** Σύμφωνα με το άρθρο 11 του ΝΟΚ δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης τα κλιμακοστάσια ως 12.00 τ.μ. σε κτίρια κατοικιών (μεζονέτες). Τίθεται το ερώτημα (κατόπιν απαίτησης διαφόρων μελετητών) αν στο κλιμακοστάσιο διωρόφων κατοικιών που δεν προσμετράται στον Σ.Δ. ως 12.00 τ.μ. πρέπει να συμπεριληφθεί και ένα θεωρητικό πλατύσκαλο τόσο στο ισόγειο όσο και στον όροφο. (Άποψη της υπηρεσίας μας είναι ότι όσον αφορά τις μεζονέτες δεν προσμετράται στον σδ το κενό του κλιμακοστασίου στον όροφο καθώς και η προβολή του στο ισόγειο και έως 12.00 τ.μ., ενώ στις πολυκατοικίες δεν προσμετρώνται και τα πλατύσκαλα με τις προϋποθέσεις που απορρέουν από τα σκαριφήματα του τεύχους των τεχνικών οδηγιών).

Απ: Στα 12.00 τ.μ. συμπεριλαμβάνονται όλες οι υποδιαίρεσεις ύψους=σκαλοπάτια, είτε κανονικά ή πλατύτερα=πλατύσκαλα, δηλαδή και η τελευταία υποδιαίρεση ύψους=πλατύ σκαλοπάτι=πλατύσκαλο στον όροφο. Δεν μπορεί να συμπεριληφθεί τμήμα στο ισόγειο διότι δεν υπάρχει σκαλοπάτι-υποδιαίρεση ύψους.

3. **Ερ:** Τίθεται το ερώτημα αν τα φέροντα στοιχεία ενός κτιρίου μπορούν να θεωρηθούν αρχιτεκτονικές προεξοχές (αν δηλαδή εξακολουθεί να ισχύει το έγγραφο 15737/1864/18.04.88 όπου "Επιτρέπεται προεξοχή των φερόντων στοιχείων της οικοδομής μέχρι 0,40 μ. έξω από την οικοδομική γραμμή και μέσα στο πλάτος του προκηπίου σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγρ. 6 του άρθρου 11, εφόσον η ΕΠΑΕ αποφανθεί ότι τα έροντα αυτά στοιχεία αποτελούν αρχιτεκτονικές προεξοχές).

Απ: Ναι, σύμφωνα με τον ορισμό του άρθρου 2 του ΝΟΚ, παρ. 8, φέροντα στοιχεία του κτιρίου που συμμετέχουν στην διαμόρφωση των όψεών του, χαρακτηρίζονται ως αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, υπόκεινται στους περιορισμούς του άρθρου 16 (το όργανο ΕΠΑΕ δεν υπάρχει πλέον) και δεν πρέπει να δημιουργούν χώρους.

4. **Ερ:** Τίθεται το ερώτημα αν η επικάλυψη των σωλήνων των αποχετεύσεων που κατ' επιλογή του μελετητή αναπτύσσονται στην όψη του κτιρίου μπορούν να θεωρηθούν αρχιτεκτονικές προεξοχές.

Απ: Κάθε κατασκευή που αποβλέπει στην βελτίωση της αισθητικής των όψεων του κτιρίου δύναται να υπαχθεί στην έννοια των αρχιτεκτονικών προεξοχών και στοιχείων του (άρθρο 2 παρ. 8 του ΝΟΚ). Ωστόσο, οι σωληνώσεις αποχέτευσης αποτελούν τμήμα εγκατάστασης του κτιρίου (άρθρο 2 παρ. 19). Και όποια στοιχεία εγκαταστάσεων επιτρέπονται σε όψεις, ακάλυπτους κτλ αναφέρονται ρητά στον ΝΟΚ (π.χ. καπνοδόχοι-άρθρο 17 παρ. 7ζ, κλιματιστικά στοιχεία και επίτοιχοι λέβητες αερίου-άρθρο 16 παρ. 10, υδρορροές-άρθρο 11 παρ. 7 ΓΟΚ/1985). Λαμβάνοντας υπόψη ότι στον Κτιριοδομικό Κανονισμό αναφέρονται ως Εσωτερικές Υδραυλικές Εγκαταστάσεις (άρθρο 26 Κ.Κ.), καθώς και την θέσπιση μη προσμέτρησης στον Σ.Δ. της επιφάνειας κατακόρυφων αγωγών κτλ για συλλογή και εξυπηρέτηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων (άρθρο 11 παρ. 6η ΝΟΚ), δεν προκύπτει με σαφήνεια η δυνατότητα τοποθέτησης των σωληνώσεων αποχέτευσης εξωτερικά στις όψεις του κτιρίου.

5. **Ερ:** Εάν ένα διαμέρισμα σε πολυκατοικία (άδεια οικοδομής του 1978) κατασκευάστηκε με μικρότερη επιφάνεια από ότι προβλεπόταν στα σχέδια της οικοδομικής άδειας, τι από τα 2 ισχύει;
α. Να γίνει υπαγωγή στον ν. 4495/2017 για διαφορετική διαμερισμάτωση;
β. Να γίνει μόνο ενημέρωση της οικοδομικής άδειας ως προς την διαφορετική κάτοψη (μικρότερου εμβαδού) του συγκεκριμένου διαμερίσματος;
γ. Και τα δύο;

Απ: Θα μπορούσε να αντιμετωπισθεί με οποιονδήποτε τρόπο, από τα α ή β. Να σημειωθεί ότι κατά τη σύσταση συμβολαιογραφικών Πράξεων μας έχει αναφερθεί ότι ζητείται το γ, δηλ διαμερισμάτωση αλλά και ενημέρωση φακέλου, εγκεκριμένα δηλ σχέδια από την ΥΔΟΜ.

6. **Ερ:** Αλλαγή χρήσης υπόγειου χώρου σε Οδοντοτεχνικό Εργαστήριο, σε σχέση και με την παρ. 6 του άρθρου 107 του ν. 4495/2017: «6. Για κάθε είδους διοικητική άδεια, για την οποία απαιτείται η προσκόμιση αντιγράφου της οικοδομικής άδειας, αντί του αντιγράφου της άδειας μπορεί να προσκομιστεί από το πληροφοριακό σύστημα βεβαίωση περαίωσης ή βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού προστίμου αυθαίρετου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, συνοδευόμενη από τεχνική έκθεση για τη νομιμότητα των κατασκευών. Η υπαγωγή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις των νόμων 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62), 4014/2011, 4178/2013 και του παρόντος δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών των κατασκευών από άλλες προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις, όρους και προδιαγραφές που αφορούν τη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.»

Απ: Η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης δύναται να υπαχθεί στον ν. 4495/2017. Το αν θα επιτραπεί όμως ή όχι η λειτουργία Οδοντοτεχνικού Εργαστηρίου σε υπόγειο, υπόκειται στην κρίση του φορέα που είναι αρμόδιος για την χορήγηση της άδειας λειτουργίας, σύμφωνα με τυχόν ειδικότερες προδιαγραφές που απαιτούνται για την χρήση αυτή.

7. **Ερ:** Στην παρ. 5 του άρθρου 107 του ν. 4495/2017 αναφέρεται ότι επιτρέπεται κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη η εκτέλεση εργασιών σε δηλωμένα αυθαίρετα όπως εργασίες αποπεράτωσης, επισκευής, κατεδάφισης, κατασκευής στέγης, ανελκυστήρα ΑΜΕΑ κτλ. Τίθεται το ερώτημα αν οι ΥΔΟΜ μπορούν να προχωρούν στην έκδοση αδειας των παραπάνω εργασιών μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος ή αν θα πρέπει να αναμένουν την υπουργική απόφαση για τα δικαιολογητικά που απαιτούνται (όπως περιγράφεται στην παρ. 5ε και 5στ του άρθρου 107 του ν.4495/2017.

Απ: Ως κατάλληλη διοικητική Πράξη για τις προαναφερόμενες εργασίες, επιλέγεται από την ηλεκτρονική πλατφόρμα του ΤΕΕ e-Άδειες, η «Έγκριση εκτέλεσης εργασιών».

8. **Ερ:** Τίθεται το ερώτημα αν ο όρος «νομιμοποίηση αποπεράτωσης αυθαιρέτου» -που σημαίνει ότι έγιναν εργασίες αποπεράτωσης αυθαιρέτου χωρίς την έκδοση της αντίστοιχης οικοδομικής αδειας και ζητείται η νομιμοποίησή τους- είναι δόκιμος.

Απ: Ναι, ή πιο αναλυτικά «*Νομιμοποίηση εργασιών αποπεράτωσης αυθαιρέτου*»

9. **Ερ:** Σε νόμιμα υφιστάμενο κτίριο, στη φάση ανέγερσης «αυθαίρετων» κατασκευών (ημιτελής σε αρχικό στάδιο), μετά την 28/07/2011, μετά από καταγγελία, πραγματοποιήθηκε αυτοψία από την αρμόδια πολεοδομία, η οποία στην συνέχεια απέστειλε την σχετική έκθεση αυτοψίας και υπολογισμού των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης.

Εφόσον κατά την αυτοψία της υπηρεσίας δεν υπήρχε νέα εγκατεστημένη χρήση, διαφορετική αυτής που προβλεπόταν βάσει της οικοδομικής αδειας (χρήση κατοικία), μπορεί να επιβληθεί πρόστιμο ανέγερσης για την αλλαγή χρήσης που δεν πραγματοποιήθηκε έως την ημέρα της αυτοψίας?

α. Στην περίπτωση που προβλέπεται η επιβολή του προστίμου, πώς υπολογίζεται αυτό σε εκτός σχεδίου περιοχές, με αναλυτικό προϋπολογισμό; ή με την αξία του αυθαιρέτου επί το συντελεστή περιβαλλοντικής επιβάρυνσης όπως ορίζεται στο άρθρο 94 παρ. 2;

β. Πώς υπολογίζεται το πρόστιμο ανέγερσης για Η/Χ χώρους; Με αναλυτικό προϋπολογισμό; ή με την αξία του αυθαιρέτου επί το συντελεστή περιβαλλοντικής επιβάρυνσης, όπως ορίζεται στο άρθρο 94 παρ. 2;

γ. Οι πέργολες (έως 50 τ.μ.) και η διάστρωση δαπέδου ακαλύπτου χώρου με πλακίδια όταν η επιφάνεια διάστρωσης δεν υπερβαίνει το 1/3 του ακαλύπτου χώρου, εξαιρούνται της απαίτησης αδειας σύμφωνα με το άρθρο 30 του Ν4495/2017; ή, θεωρούνται αυθαίρετες κατασκευές και επιβάλλονται τα σχετικά πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης; και αν ναι, με ποιο τρόπο υπολογίζεται το πρόστιμο τους ;

Απ:

α. Αν δεν διαπιστώνεται αλλαγή χρήσης του υφισταμένου κτιρίου σε άλλη, νέα, τότε στην έκθεση αυτοψίας δεν καταγράφεται τέτοια μη διαπιστωθείσα αυθαιρεσία και δεν επιβάλλονται αντίστοιχα πρόστιμα.

β. Το πρόστιμο των αυθαίρετων Η/Υ χώρων υπολογίζεται βάσει της παρ. 5 του άρθρου 100 του ν 4495/17, δηλ. με αναλυτικό προϋπολογισμό.

γ. Σύμφωνα με τις παρ. ιγ και ιστ του άρθρου 30 του ν. 4495/2017 δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε ΕΕΜΚΛ για πέργολες < 50 τ.μ. και διάστρωση δαπέδου ακαλύπτου, υπό προϋποθέσεις.

Εάν δεν τηρούνται οι προϋποθέσεις, για τις πέργολες υπάρχει τιμή /τ.μ. αναλυτικού προϋπολογισμού στο παράρτημα Β του ν. 4495/17 και σε περίπτωση μη καθορισμένης τιμής, τιμές αγοράς.

10. **Ερ:** Σε Περιοχή Εκτός Σχεδίου που Ισχύει το Ειδικό Διάταγμα της Χαλκιδικής (Φ.Ε.Κ. 290/Δ'/1977), Επιτρέπεται ή Όχι η Διαμόρφωση Χώρου Βοηθητικής Χρήσης (Αποθήκη με Εσωτερική Επικοινωνία με Υποκείμενο Χώρο Κύριας Χρήσης Κατοικίας) Μορφής "Σοφίτας" (Μέσο Ελεύθερο Ύψος Μικρότερο των 2.20 μ.), Εντός του Ύψους & Όγκου της Υποχρεωτικής Στέγης (Λόγω Περιοχής Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους - Φ.Ε.Κ. 11/Δ'1992) με Δεδομένο Ότι ο Χώρος Αυτός Δεν πληροί Εξ' Ορισμού τις Προϋποθέσεις Χώρου Κύριας Χρήσης της Παρ. 95, Άρθρο 2 του Ν.Ο.Κ./2012 (Ελεύθερο Ύψος Τουλάχιστον 2.65 μ.). Σημειώνεται πως το Άρθρο 2 του Ν.Ο.Κ./2012 Ισχύει και για την Εκτός Σχεδίου Δόμηση.

- **Παρ. 95 του Άρθρου 2 του Ν.4067/2012 (Φ.Ε.Κ. 79/Α')**: Χώροι Κύριας Χρήσης των Κτιρίων Είναι Όσοι Προορίζονται για την Εξυπηρέτηση της Βασικής Χρήσης του Κτιρίου και την Παραμονή των Χρηστών του σε Αυτούς, Όπως Είναι σε Κτίρια Κατοικίας τα Υπνοδωμάτια, οι Χώροι Δημέρευσης, οι Κουζίνες, τα Γραφεία. Οι Χώροι Κύριας Χρήσης Έχουν για τα Κτίρια που Κατασκευάζονται Μετά την Έναρξη Ισχύος του Παρόντος Ελεύθερο Ύψος Τουλάχιστον 2.65 μ.

- **Παρ. 81 του Άρθρου 2 του Ν.4067/2012 & Τεχνικές Οδηγίες (Φ.Ε.Κ. 79/Α')**:

Σοφίτα Είναι Ανοιχτός ή Κλειστός Προσβάσιμος Χώρος που Βρίσκεται Εντός του Ύψους της Επικλινούς Στέγης του Κτιρίου και Δεν Μπορεί να Αποτελεί Ανεξάρτητη Ιδιοκτησία.

[Διευκρίνιση σε Συνδυασμό με το Άρθρο 11, Παρ.6ιε και με το Άρθρο 19, Παρ.2ζ]

Ο Χώρος της Σοφίτας Μπορεί να Είναι Ανοιχτός ή Κλειστός. Έχει Μέσο Ελεύθερο Ύψος Κάτω από την Επιφάνεια της Στέγης Μικρότερο του 2.20 μ. και Συνολικό Εμβαδόν Έως και το Μισό του Χώρου της Υποκείμενης Κάτοψης. Δεν Αποτελεί Ανεξάρτητη Ιδιοκτησία, Δηλαδή Δεν Προσεγγίζεται από Εξωτερική Κλίμακα. Αποτελεί Λειτουργικό Παράρτημα της Υποκείμενης Επιφάνειας και σε Περίπτωση Διαφορετικών Ιδιοκτησιών στον Ίδιο Όροφο, Κάθε Σοφίτα Τοποθετείται Μέσα στα Όρια της Υποκείμενης Ανεξάρτητης Ιδιοκτησίας και Δεν Εκτείνεται στην Όμορη.

Δεν Υποκαθιστά τη Λειτουργία των Χώρων Κύριας ή Βοηθητικής Χρήσης που Είναι Απαραίτητοι για τη Λειτουργία της Αυτοτελούς Ανεξάρτητης Ιδιοκτησίας του Κτιρίου στην Οποία Ανήκει.

Επιτρέπονται Ανοίγματα στη Στέγη που Ακολουθούν τη Στερεομετρία της, Όσο και Ανοίγματα στους Τυχόν Τοίχους που Συμμετέχουν σε Αυτήν, για τον Φωτισμό και Αερισμό του Χώρου.

Απ: Παρατίθεται η υπ. αρ. 3 σχετική ερωταπάντηση της 9ης σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ - ΥΔΟΜ Δήμων Κεντρικής Μακεδονίας:

«3) Σε νέο κτίριο εκτός σχεδίου θα μπορούσα να κατασκευάσω σοφίτα; (εφόσον η σοφίτα δε λογίζεται ως όροφος). Σύμφωνα με το άρθρο 1, παρ. 2 του ΝΟΚ, οι διατάξεις που αφορούν την σοφίτα (άρθρο 11 παρ. 6ιε) ισχύουν και για τις εκτός σχεδίου περιοχές. Ωστόσο στο ΦΕΚ 290 Τεύχος Δ του 1977 άρθρο 3 παρ. γ καθορίζει

μη επιτρεπτή την δημιουργία χώρων κύριας χρήσης, όπως σοφίτας κλπ στην περίπτωση κατασκευής στέγης. Το Π.Δ. υπερισχύει του ΝΟΚ.; Και επιτρέπεται ή όχι
α) κατασκευή ενός ορόφου και σοφίτας β) κατασκευή 2 ορόφων και σοφίτα; Η δεν επιτρέπεται καθόλου η δημιουργία σοφίτας στις εκτός σχεδίου περιοχές;

Το ΦΕΚ 290Δ/1977 που αναφέρετε αφορά καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές μερικών οικισμών του Νομού Χαλκιδικής στην παρ. γ του άρθρου 3 αναφέρει «εις περίπτωση κατασκευής στέγης, η οικοδομή δύναται να κατασκευάζεται πέραν των 7 μέτρων εις ύψος μη επιτρέπον την δημιουργιών χώρων κυρίας χρήσεως, ήτοι σοφίτας κτλ παρόλο που μια τέτοια κατασκευή είναι διάφορη της σοφίτας που καθορίζει ο ΝΟΚ (δεν έχει ύψος χώρου κύριας χρήσης), φαίνεται ο νομοθέτης να ήθελε να την αποκλείσει μορφολογικά επομένως, μέχρι να έρθει τυχόν αντίθετη οδηγία, έχουμε την γνώμη ότι δεν μπορεί να κατασκευαστεί σοφίτα βάσει ΝΟΚ στις περιοχές που έχει εφαρμογή το συγκεκριμένο ΠΔ»

11. **Ερ:** Εξακολουθεί να Ισχύει ή Όχι Σήμερα η Παρ. 5 του Άρθρου 10 του Ν.3212/2003 (Φ.Ε.Κ. 308/Α') για την Εκτός Σχεδίου Δόμηση, σε Περιοχή που Ισχύει το Ειδικό Διάταγμα της Χαλκιδικής (Φ.Ε.Κ. 290/Δ'/1977);

Παρ. 5 του Άρθρου 10 του Ν.3212/2003 (Φ.Ε.Κ. 308/Α'): "Στο Τέλος της Περίπτωσης β' της Παραγράφου 1 του Άρθρου 6 του από 24/31.05.1985 Π. Δ/τος Προστίθεται Εδάφιο ως Εξής: «Για Γήπεδα με Εμβαδόν Πολλαπλάσιο του Άρτιου, για τα Οποία Συντρέχουν οι Προϋποθέσεις Κατάτμησης, η Μέγιστη Επιτρεπόμενη Επιφάνεια Κτιρίου Ισούται με το Άθροισμα του Εμβαδού των Κτιρίων που θα Επιτρεπόταν να Ανεγερθούν σε Κάθε Γήπεδο Μετά την Κατάτμηση, Μειωμένη Κατά 15 % και Υπό τις Προϋποθέσεις Ότι: α) θα Ανεγερθεί Μία (1) Οικοδομή και β) το Γήπεδο θα Παραμείνει Ενιαίο. Μεταβιβάσεις Κατά Παράβαση των Προϋποθέσεων Αυτών Είναι Αυτοδικαίως Άκυρες»

Άρθρο 3 του Π.Δ/τος 01/09/1977 (Φ.Ε.Κ. 290/Δ'): «Εις τας Εκτός Ζώνης Περιοχάς των Οικισμών, Επιτρέπεται Εφ' Εκάστου Γηπέδου η Οικοδόμησις Ενός Μόνο Κτιρίου δια Χρήσιν Κατοικίας, με τους Κάτωθι Όρους Δομήσεως:

α) Ελάχιστο Εμβαδόν Γηπέδου: 4.000 τ.μ.

β) Σύνολο Ωφελίμου Επιφάνειας: 200 τ.μ.

γ) Αριθμός Ορόφων: Δύο (2), με Ανώτατο Ύψος Επτά (7) μ. Εις Περίπτωση Κατασκευής Στέγης, η Οικοδομή Δύναται να Κατασκευάζεται Πέραν των Επτά (7) μ., εις Ύψος Μη Επιτρέπον την Δημιουργία Χώρων Κύριας Χρήσης, ήτοι Σοφίτας κ.λπ.

δ) Απόσταση Κτιρίων από των Ορίων του Γηπέδου: Δεκαπέντε (15) μ.»

Απ: Το θέμα έχει ξαναθεθεί και το Τμήμα μας, για το συγκεκριμένο θέμα, έχει αποστείλει ερώτημα, επί του οποίου αναμένεται απάντηση.

Κείμενο παλιότερου ερωτήματος:

Θέμα: Διευκρινήσεις για την εφαρμογή πολεοδομικών διατάξεων στην Π.Ε. Χαλκιδικής.

Παρακαλούμε πολύ για την ερμηνεία σας σχετικά με ασάφεια που, όπως πληροφορηθήκαμε, προέκυψε στον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης στην εκτός σχεδίου περιοχή της Π.Ε. Χαλκιδικής και συγκεκριμένα για τα αγροτεμάχια με εμβαδόν μεγαλύτερο των 4 στρ. ή και πολλαπλάσιό του, δεδομένου ότι :

Α) Σύμφωνα με το Ειδικό Διάταγμα της Χαλκιδικής, Π.Δ.01-07-1977 (ΦΕΚ290/Δ/01-09-1977) και συγκεκριμένα το αρθ.3 αυτού:

«Εις τας εκτός ζώνης περιοχάς των οικισμών, επιτρέπεται εφ' έκαστου γηπέδου η οικοδόμησις ενός μόνον κτιρίου δια χρήσιν κατοικίας, με τους κάτωθι όρους δομήσεως: α) **Ελάχιστον εμβαδόν του γηπέδου τέσσερες χιλιάδες (4.000) τετραγωνικά μέτρα**, β) **Σύνολον ωφελίμου επιφανείας διακόσια (200) τετραγωνικά μέτρα**, γ)...

Στο άρθρο 6 του ίδιου ΠΔ. ορίζεται ότι «...**Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται αι διατάξεις: α) Του ΝΔ-8/73 "περί ΓΟΚ"..... και β) Του από ΠΔ/23-1028 «περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως της εντός και εκτός της ζώνης των πόλεων κλπ. του Κράτους ανεγέρσεως οικοδομών (ΦΕΚ-231/Α/28), ως ετροποποιηθή μεταγενεστέρως.**»

Β) Σύμφωνα με το Γενικό Διάταγμα της εκτός σχεδίου δόμησης, Π.Δ.24-05-1985 (ΦΕΚ270/Δ/31-05-1985) και συγκεκριμένα το αρθ.6 αυτού (Κατοικία):

«1. Προκειμένου για την ανέγερση κατοικιών εφαρμόζονται και οι ακόλουθοι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, (...):

α) (...)

β) Η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου ως και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει:

Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 4.000 τ.μ. τα 200 τ.μ.

Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 4.000 τ.μ. μέχρι και 8.000 τ.μ. για μεν τα πρώτα 4.000 τ.μ. τα 400 τ.μ., για δε τα λοιπά ίση με το γινόμενο του υπόλοιπου εμβαδού επί τον συντελεστή δομήσεως 0.02.

Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 8.000 τ.μ. και άνω, για μεν τα πρώτα 8.000 τ.μ. τα 280 τ.μ., για δε τα λοιπά ίση με το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δομήσεως 0.01, μη δυνάμενη εν πάσει περιπτώσει να υπερβεί τα 400τ.μ.»

"Για γήπεδα με εμβαδόν πολλαπλάσιο του αρτίου, για τα οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις κατάτμησης, η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου ισούται με το άθροισμα του εμβαδού των κτιρίων που θα επιτρεπόταν να ανεγερθούν σε κάθε γήπεδο μετά την κατάτμηση, μειωμένη κατά 15 % και υπό τις προϋποθέσεις ότι: α) θα ανεγερθεί μια οικοδομή και β) το γήπεδο θα παραμείνει ενιαίο. Μεταθιβάσεις κατά παράβαση των προϋποθέσεων αυτών είναι αυτοδικαίως άκυρες".

Η τελευταία περίπτωση προστέθηκε με την παρ.5 Αρθ-10 του Ν-3212/03 ΦΕΚ-308/Α/31-12-03.

Με τον ίδιο νόμο, αρθ-23 παρ. 4, διευκρινιζόταν ότι οι διατάξεις της περιπτ.β της παρ.1 του Αρθ-6 του ΠΔ/24-5-85, εφαρμόζονται ως ειδικότερες και σε γήπεδα τα οποία διέπονται από ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, με εξαίρεση τα γήπεδα στα οποία έχουν επιβληθεί περιορισμοί δόμησης ως προς τις κλίσεις του εδάφους, για λόγους προστασίας αρχαιολογικών χώρων.

Η διάταξη αυτή (αρθ-23 παρ. 4 του Ν 3212/03) καταργήθηκε ρητά με την παρ.3, του αρθ.31, του Ν.3937/2011:

Με βάση τα παραπάνω χρήζει ερμηνείας αν τα μεγέθη της παρ. 61β του Γενικού ΠΔ του 1985 μπορούν να εφαρμόζονται στην ΠΕ Χαλκιδικής, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ β του Ειδικού ΠΔ της περιοχής, που ορίζει κατά τα λοιπά να εφαρμόζονται οι ισχύουσες γενικές διατάξεις για την δόμηση εκτός σχεδίου.

Σημειώνεται ότι το ΠΔ/23-10-28 "περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως της εντός και εκτός της ζώνης των πόλεων κλπ. του Κράτους ανεγέρσεως οικοδομών (ΦΕΚ-231/Α/28), **δεν καθόριζε άλλο μέγεθος επιτρεπόμενης δόμησης για γήπεδα με εμβαδόν μεγαλύτερο των 4.000 τ.μ. ή με εμβαδόν πολλαπλάσιο του αρτίου, ώστε να συμπεράνει κανείς πως ο νομοθέτης του ειδικού ΠΔ της**

Χαλκιδικής ήθελε να το αποκλείσει. Οι ρυθμίσεις αυτές είναι πολύ μεταγενέστερες του 1977.

Όμοια και το Ειδικό Διάταγμα της Χαλκιδικής δεν ορίζει ειδικότερο τρόπο με τον οποίο υπολογίζεται η μέγιστη επιφάνεια δόμησης σε γήπεδα μεγαλύτερα των 4.000 τ.μ., η με εμβαδόν πολλαπλάσιο του αρτίου, ώστε να υπερσχύει του γενικού.

Παρακαλούμε για την κοινοποίηση της διευκρινιστικής σας οδηγίας στις υπηρεσίες δόμησης της Π.Ε. Χαλκιδικής, προκειμένου να διευκολυνθεί η διαδικασία έκδοσης αδειών.

12. **Ερ:** Στη Δυνατότητα Διάσπασης Κτιριακών Όγκων Κτιρίου στην Εκτός Σχεδίου Δόμηση με την Απαίτηση να Υφίσταται Ενιαίο Ογκοπλαστικά Κτίριο, Μετά από Σύμφωνη Γνώμη του Συμβ. Αρχιτ. (Παρ. 4, Άρθρο 23 του Ν.3212/2003, Φ.Ε.Κ. 308/Α' - Τροποποίηση του Π.Δ. 24/31.05.1985, Φ.Ε.Κ. 270/Δ'), η Συνένωση των Διαφορετικών Κτιριακών Όγκων ως Ενιαίο Κτιριακό Σύνολο Μπορεί να Γίνει Εκτός από Στέγαστρο και με Πέργκολα? Σε Κάθε Περίπτωση, η "Σύνδεση" Αυτή Μέσω "Στεγάστρου" ή "Πέργκολας" των Διακριτών

Απ: Όχι με πέργκολα, μόνον με κατασκευή που προσμετράται τουλάχιστον σε κάλυψη, π.χ. Η/Υ, ώστε να λογίζεται ως ενιαίο κτίριο κατά ΝΟΚ (κατ' αναγκαιότητα άρθρου 14 παρ. 1θ).

13. **Ερ:** Επιτρέπεται ή Όχι για Οικόπεδο Εντός Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου η Κατασκευή Σοφίτας Εντός Περιγράμματος και Όγκου Δίρριχτης Στέγης. Σύμφωνα με τη Παρ. 2ζ του Άρθρου 19 του Ν.4067/2012 (Ν.Ο.Κ. - Φ.Ε.Κ. 79/Α') "Πάνω απ' το Κτίριο Επιτρέπεται η Κατασκευή Στέγης. Σε Κάθε Περίπτωση, Απαγορεύονται Κατασκευές που Δημιουργούν Κατακόρυφα Ανοίγματα και Διαφοροποιούν την Ενιαία Κλίση και Στερεομετρία της Στέγης.

Απ: Επιτρέπονται σοφίτες μέσα στο ύψος της επικλινούς στέγης του κτιρίου (μονοκλινής, δικλινής, τετρακλινής κ.α.). Δεν επιτρέπεται η δημιουργία ανοιγμάτων με διαφοροποίηση της στερεομετρίας της στέγης.

14. **Ερ:** Επιτρέπεται ή Όχι να Εκδοθεί Ενιαία Οικ. Άδεια για Διακριτά, Συνεχόμενα Γήπεδα, Άρτια και Οικοδομήσιμα το Καθένα, με Κοινό Ιδιοκτήτη, με Αρτιότητα για το Σύνολο των Εμβαδών των Γηπέδων. Αν Επιτρέπεται Δηλαδή σε Συνεχόμενα Γήπεδα του Ιδίου Ιδιοκτήτη να Εκδοθεί Μία (1) Οικ. Άδεια για το Σύνολο του Εμβαδού των Γηπέδων Αθροιστικά, με Αρτιότητα του Αθροίσματος των Εμβαδών και ως Εξωτερικά Όρια του Ενιαίου Γηπέδου τα Εξωτερικά Όρια των Διακριτών Γηπέδων. Για την Περίπτωση Αυτή Έχουν Εκδοθεί οι Ακόλουθες Δικαστικές Αποφάσεις και Εγκύκλιοι του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. που Αναφέρουν ως Γενικό Συμπέρασμα πως «Συνεχόμενα Άρτια Οικόπεδα/Γήπεδα που Περιέχονται στον Αυτόν Κύριο με Διαφορετικούς ή τον Αυτόν Τίτλο, Αδιακρίτως, Θεωρούνται Αυτοδικαίως ως Ενιαίο Ακίνητο και Έτσι Πρέπει να Αντιμετωπίζονται από Πολεοδομικής Απόψεως» (Απόφαση 1296/2006 Αρείου Πάγου):

α. Αποφάσεις Σ.Τ.Ε.

- 46/1990
- 287/1993
- 2845/1994
- 908/1997
- 3047/2002
- 2657/2007

· 4541/2009

β. Απόφαση Αρείου Πάγου

· 1296/2006

γ. Εγκύκλιος Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε.

· Εγκ. 34/71775/3573/18.07.1991

Θέμα: «Μεταβίβαση ακινήτων σε συνεχόμενα άρτια οικοπέδα ή γήπεδα σε περιοχές εντός ή εκτός ρυμοτομικού σχεδίου»

Σας στέλνουμε για ενημέρωσή σας την υπ' αριθ.430/91 γνωμοδότηση της Ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους της οποίας την άποψη της πλειοψηφίας αποδεχόμαστε.

Σύμφωνα με την παραπάνω κρατήσασα γνώμη, σε περίπτωση κτήσεως συνεχόμενων άρτιων οικοπέδων από τον αυτόν κύριο, με διαφορετικά συμβόλαια, τα οικοπέδα αυτά διατηρούν την αυτοτέλειά τους και ως αυτοτελή και άρτια οικοπέδα δύνανται να μεταβιβασθούν περαιτέρω, από απόψεως εφαρμογής των περί αρτιότητας των οικοπέδων διατάξεων και λοιπών πολεοδομικών τοιούτων.

Περαιτέρω ο κύριος των συνεχόμενων αυτοτελών οικοπέδων δικαιούται να ζητήσει τη δόμηση του καθενός ξεχωριστά ή και τη δόμηση αυτή ως ενιαίων. Τα ανωτέρω εκτιθέμενα περί συνεχόμενων οικοπέδων ισχύουν, αναλόγως εφαρμοζόμενα και ως προς τα γήπεδα, με την ως άνω έννοιά τους, για τα οποία ωσαύτως ορίζονται όρια αρτιότητας με διοικητικές πράξεις ή ειδικής ισχύος.

Προκειμένου δε περί ζωνών οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) κηρυσσομένων με π.δ/τα, κατ' εφαρμογή του άρθρου 29 του ν.1337/1983, εφόσον σε αυτές προβλέπεται η κατάτμηση της γης, το όριο αυτό δεν αφορά συνεχόμενα γήπεδα, κτηθέντα από τον αυτόν κύριο με χωριστούς τίτλους, γιατί τα γήπεδα αυτά διατηρούν την αυτοτέλειά τους, σε τρόπο ώστε η χωριστή μεταβίβαση του καθενός απ' αυτά σε τρίτο πρόσωπο δεν αποτελεί απαγορευμένη από το νόμο κατάτμηση.

**Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΣΤΕΦΑΝΟΣ ΜΑΝΟΣ**

(Την εν λόγω εγκύκλιο συνοδεύει ως αναφέρεται, η υπ' αριθ.430/91 γνωμοδότηση της Ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους)

Απ: Ναι, επιτρέπεται να εκδοθεί άδεια δόμησης είτε σε κάθε αυτοτελές ακίνητο ή στο σύνολό τους ως ενιαίο.