

# Σύλλογος Μελετητών Μηχανικών Νομού Κυκλάδων

Τ.Θ. 222 – 84100 Σύρος - τηλ . 6908 699550 – 6985 786604 / fax : 2281087046 - 2281082422

Email : symmhk@gmail.com http://www.architects-eng-cyclades.gr

Ερμούπολη, 4-3-2014

Αριθ. Πρωτ.: 954

## ΠΡΟΣ

ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ  
ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΝΟΜΟΥ ΚΥΚΛΑΔΩΝ

**ΘΕΜΑ:** Γνωστοποίηση εγγράφου οδηγιών του ΥΠΕΚΑ, που αφορά τη χορήγηση άδειας δόμησης σε διηρημένη ιδιοκτησία επί ακινήτων που έχει γίνει σύσταση πριν την 28<sup>η</sup>-7-2011.

**ΣΧΕΤ:** Το με αριθ.πρωτ.οικ. 925/24-2-2014 έγγραφο του ΥΠΕΚΑ που υπογράφεται από το Γενικό Γραμματέα Χωροταξίας και αστικού περιβάλλοντος.

Θέτουμε υπόψη σας προς ενημέρωση, το πιο πάνω σχετικό έγγραφο που αφορά τη δυνατότητα χορήγησης άδειας δόμησης σε διηρημένη ιδιοκτησία επί ακινήτου.

## Σ υ ν η μ μ έ ν α

Το με αριθ.πρωτ.οικ. 925/  
/24-2-2014 έγγραφο

Με εκτίμηση,

Ο Πρόεδρος



Εμμανουήλ Καλαβρός  
Αρχιτέκτων Μηχ/κος



Η γραμματέας



Μόνικα Δενδρινού  
Πτυχ. Πολιτικός Μηχ/κός  
δομικών έργων Τ.Ε.



**ΓΡΑΦΕΙΟ ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**Αθήνα, 24/02/14  
Αρ. Πρωτ : ΟΙΚ.925**

**ΘΕΜΑ: «Δυνατότητα χορήγησης άδειας δόμησης σε διηρημένη  
ιδιοκτησία επί ακινήτου στο οποίο έχουν συσταθεί  
οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες πριν την 28-7-2011»**

Με αφορμή ερωτήματα υπηρεσιών και ιδιωτών που αφορούν στη δυνατότητα χορήγησης έγκρισης και άδειας δόμησης σε συνιδιοκτησίες, διευκρινίζονται τα εξής:

1. Σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ.2 α και 3 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.».  
Σε περίπτωση έκδοσης άδειας δόμησης προσθήκης, δηλαδή ανέγερσης νέας κατασκευής σε οικόπεδο ή γήπεδο όπου έχει ανεγερθεί κτίριο με τμήματα τα οποία εμπίπτουν στην παρ.2 του άρθρου 1 του ν.4178/13, στο διάγραμμα δόμησης θα απεικονίζονται πέραν των νομίμως υφισταμένων χώρων και οι παραπάνω χώροι, οι οποίοι προσμετρούνται στα συνολικά επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη του οικοπέδου (δόμηση, κάλυψη, ύψος κ.λ.π).
2. Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω, υπέρβαση των επιτρεπομένων πολεοδομικών μεγεθών μπορεί να γίνει : «Στην περίπτωση που το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία μέχρι τις 28.7.2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών, την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης, που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.» (άρθρο 25 παρ.2 του ν.4178/13).
3. Είναι δυνατή, σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 25 του ν.4178/13, η έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης για οικοδομικές εργασίες σε διηρημένη ιδιοκτησία επί ακινήτου στο οποίο έχουν

συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες πριν την 28/7/2011, ανεξάρτητα από την ύπαρξη αυθαιρέτων κατασκευών που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

**Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**

**ΣΩΚΡΑΤΗΣ ΑΛΕΞΙΑΔΗΣ**