



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ**

ΠΡΟΣ: Δήμο Βόλου
Δ/ση Υπηρεσίας Δόμησης
Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού
Μικρασιατών 81, 38333 Βόλος

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Ταχ. Δ/ση Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδ. 11523 Αθήνα
Τηλέφωνο 2131515609

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΟΙΝ:
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ**

Ταχ. Δ/ση Μεσογείων & Τρικάλων 36
Ταχ. Κώδ. 11526 Αθήνα
Τηλέφωνο 210 6913407

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

Ταχ. Δ/ση Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδ. 11523 Αθήνα
Τηλέφωνο 2131515261

1. Αποκεντρωμένη Διοίκηση
Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας
Διεύθυνση Περιβάλλοντος και
Χωρικού Σχεδιασμού Θεσσαλίας
Σωκράτους 111, 41336 Λάρισα
2. Τ.Ε.Ε / Περιφερειακό Τμήμα
Μαγνησίας
2ας Νοεμβρίου & Ξενοφώντος
38333 Βόλος

ΘΕΜΑ: «Οδηγίες σχετικά με την έκδοση διοικητικών πράξεων στους οικισμούς του Πηλίου μετά την αρ. 1268/2019 Απόφαση ΣτΕ»

Σχετ:

α) Το υπ' αριθ. πρωτ. 87244/15-10-2019 έγγραφό σας (Υ.Π.ΕΝ /Δ.Π.Σ 93692/4245/15-10-2019, ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/115031/17/03-01-2020) με συνημμένα το με αρ. πρωτ. 7/6-12-2019 έγγραφο του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Ν. Μαγνησίας και την από 4-11-2019 επιστολή του Παν. Συλλόγου Διπλ. Αγρονόμων & Τοπογράφων Μηχανικών/Τμήμα Ν. Μαγνησίας
β) Η υπ' αριθ. 1268/2019 Απόφαση του Σ.τ.Ε

Απαντώντας σε ερωτήματα της Υπηρεσίας σας, φορέων και ιδιωτών, σχετικά με την έκδοση οικοδομικών αδειών σε οικισμούς οριοθετημένους με τις διατάξεις του Π.Δ.24.4/3.5/85, (Δ' 185), μετά την ακύρωση των Νομαρχιακών Αποφάσεων οριοθέτησής τους με την 1268/2019 Απόφαση ΣτΕ, και έως ότου ρυθμιστεί νομοθετικά το ζήτημα που έχει ανακύψει, εφαρμόζονται τα εξής:

Α. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

1. Για τα γήπεδα που περιλαμβάνονται στα ως άνω ακυρωθέντα όρια ισχύει το προγενέστερο της οριοθέτησης πολεοδομικό καθεστώς. Συγκεκριμένα για τους οικισμούς προϋφιστάμενους του 1923, οι οποίοι στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 2-3-1981 π.δ/γματος (Δ'138), οι οποίες και καθορίζουν τις προϋποθέσεις οικοδομικής ανάπτυξης στο εσωτερικό αυτών των οικισμών βάσει της παρεχόμενης από το άρθρο 9 του ΝΔ της 17-7/16-8-23 νομοθετικής εξουσιοδότησης.

Σύμφωνα με τη νομολογία του Σ.τ.Ε (2029/78, 2033/78, 1060/85 κ.α), οικοδομικές άδειες εκδίδονται μόνον εφόσον προηγηθεί έρευνα της Διοίκησης «περί του ότι υφίσταται τοιούτος οικισμός» και εφόσον διαπιστωθεί ότι συντρέχουν οι εκάστοτε πραγματικές προϋποθέσεις, «εάν δηλαδή το υπό ανοικοδόμησιν γήπεδον βρίσκεται εντός των ορίων του διαμορφωμένου ήδη προ του έτους 1923 οικισμού». Επίσης, η διοίκηση έχει την υποχρέωση να διαπιστώνει μετά από σχετική έρευνα τα πραγματικά όρια αυτών των οικισμών προκειμένου να χορηγήσει οικοδομικές άδειες.

Οι χάρτες, οι απογραφές, η ύπαρξη κτισμάτων, τα παλαιά συμβόλαια, αποτελούν τα μόνον ουσιαστικά τεκμήρια για να διαπιστωθεί η ύπαρξη οικισμού προ του 1923.

Για την έκδοση οικοδομικών αδειών σε οικισμούς υφιστάμενους προ του 1923 ισχύουν οι εγκύκλιοι 117/82 και 124/82. Όπως δε κρίθηκε και με το 1268/2019 Πρακτικό του ΣτΕ αντίστοιχα ισχύουν και για τα τμήματα των οικισμών μέχρι 2000 κατοίκων που αναπτύχθηκαν μετά το 1923 και πριν τις 4-3-1983. Για τα υπόλοιπα γήπεδα τα οποία δεν διαπιστώνεται ότι αποτελούν μέρος του διαμορφωμένου πολεοδομικού ιστού του οικισμού, ισχύουν αποκλειστικά και μόνον οι διατάξεις του από 24-5-1985 π.δ/γματος (Δ' 270) που αφορά στις εκτός σχεδίου περιοχές.

2. Με το άρθρο 29 του ν.1337/83 θεσπίζονται οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου που ορίζονται με Π.Δ/γμα γύρω από τα όρια των πόλεων και οικισμών. Το πλάτος των Ζ.Ο.Ε υπολογίζεται γύρω από τα αντίστοιχα ακραία όρια του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή του οικισμού προ του 1923. Η οριοθέτηση της Ζ.Ο.Ε είναι ξεχωριστή κανονιστική πράξη που σε καμμία περίπτωση δεν καθορίζει τό όριο του οικισμού.
3. Οι χρήσεις γης που έχουν καθορισθεί με εγκεκριμένο Γ.Π.Σ/Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π πέριξ των ακυρωθέντων ορίων εξακολουθούν να ισχύουν.
4. Οι «κοινόχρηστοι δημοτικοί δρόμοι» εντός των ακυρωθέντων ορίων των οικισμών που δεν εμπίπτουν στον προ της 4-3-1983 διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό, μεταπίπτουν στην κατηγορία των εκτός σχεδίου αγροτικών ή ιδιωτικών δρόμων και η αναγνώριση/διαπίστωση της κοινοχρησίας τους ελέγχεται με τις αντίστοιχες διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.
5. Δεδομένου ότι τα όρια των προ 23 οικισμών δεν είναι θεσμοθετημένα δεν έχει εφαρμογή η ζώνη των 500μ. του άρθρου 14 του Ν.Δ. 17-7-23 (σχετικά τα υπ' αριθμ. 44370/2005 και 36399/14 έγγραφα της τέως ΔΟΚΚ).

Β. ΕΚΔΟΣΗ ΑΔΕΙΩΝ

1. Με βάση τη σκέψη της απόφ. του ΣτΕ ότι, «*Το ακυρωτικό αποτέλεσμα της απόφασης αυτής δεν επηρεάζει την νομιμότητα ατομικών πράξεων εκδοθεισών κατ' εφαρμογή των επίμαχων κανονιστικών νομαρχιακών αποφάσεων*», επιτρέπεται η χορήγηση ή αναθεώρηση οικοδομικών αδειών που είχαν εκδοθεί σε άρτια και οικοδομήσιμα οικοπέδα ως εντός ορίων οικισμών, για τις εξής και μόνον περιπτώσεις:
 - Για εργασίες αποπεράτωσης των κτιρίων με ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό.
 - Για εργασίες χωρίς αύξηση του συντελεστή κάλυψης, του συντελεστή όγκου και εντός του περιγράμματος της οικοδομής, πλην της αλλαγής χρήσης.
 - Για τη νομιμοποίηση εργασιών εντός του περιγράμματος της οικοδομής και χωρίς αύξηση του συντελεστή κάλυψης και του συντελεστή όγκου της εγκεκριμένης άδειας.
 - Για την κατεδάφιση κτιρίου ή τμήματος αυτού, σύμφωνα με τις απαραίτητες εγκρίσεις (όπως Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, Υπηρεσίες του ΥΠΠΟ).

Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις δεν είναι απαιτητή η προσκόμιση βεβαίωσης ή πράξης χαρακτηρισμού από το Δασαρχείο.

2. Για την αναθεώρηση οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν ως εντός παραδοσιακού οικισμού ενώ σήμερα τα οικοπέδα στα οποία αναφέρονται είναι εκτός ορίων, καθώς και για την έκδοση νέων οικοδομικών αδειών στα εκτός ορίων τμήματα με βάση τις προϋποθέσεις της εκτός σχεδίου δόμησης (ως προς την αρτιότητα, οικοδομησιμότητα, αποστάσεις από τα όρια και τα λοιπά πολεοδομικά μεγέθη), θα ακολουθούνται τα μορφολογικά πρότυπα των παραδοσιακών οικισμών και απαιτείται η παροχή σύμφωνης γνώμης της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν.4495/2017 (ΦΕΚ Α 167).
3. Η ΥΔΟΜ εκδίδει διαπιστωτική πράξη για τη θέση του οικοπέδου/γηπέδου (εντός ή εκτός ορίων οικισμού) σύμφωνα με τη διαδικασία της εγκυκλίου 124/82. Η αντίστοιχη διαπιστωτική πράξη αναφέρεται στο τοπογραφικό διάγραμμα που προσαρτάται στην υποβληθείσα μελέτη για την έκδοση οικοδομικής άδειας.
4. Στην περίπτωση έκδοσης οικοδομικής άδειας, στο υποβαλλόμενο τοπογραφικό διάγραμμα, θα αναφέρονται:
 - Το πολεοδομικό καθεστώς που ίσχυε πριν την ακύρωση των ορίων.
 - Η διαπιστωτική πράξη της αρμόδιας ΥΔΟΜ για τη θέση του οικοπέδου γηπέδου μετά την ακύρωση των ορίων.
 - Το πολεοδομικό καθεστώς που ισχύει μετά την ακύρωση των ορίων.
 - Η αρτιότητα /οικοδομησιμότητα σύμφωνα με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς.
5. Οι οικοδομικές άδειες για τα οικοπέδα/γήπεδα εντός των ακυρωθέντων ορίων οικισμών με την 1268/2019 Απόφαση ΣτΕ, εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης της κατηγορίας 2 του άρθρου 36 του ν.4495/17, ήτοι απαιτείται ο έλεγχος της μελέτης για την έκδοση της οικοδομικής άδειας σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 38 του ίδιου νόμου, δεδομένου ότι η χορήγησή τους προϋποθέτει αυτοψία από την αρμόδια ΥΔΟΜ.
6. Σε κτίριο που ανεγέρθηκε με οικοδομική άδεια εντός ορίων οικισμού και σήμερα είναι εκτός ορίων, επιτρέπεται η έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας εφόσον οι εργασίες πραγματοποιούνται εντός του περιγράμματος του κτηρίου, αλλά δεν επιτρέπονται εργασίες μικρής κλίμακας στον ακάλυπτο χώρο του γηπέδου όταν δεν εξασφαλίζεται η απαιτούμενη από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης αρτιότητα. Εργασίες του άρθρου 30 του ν.4495/2017 για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας εκτελούνται κανονικά. Σε κάθε περίπτωση εφαρμόζεται η περ. α της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν.4495/2017.

Γ. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ

1. Για τον υπολογισμό των προστίμων αυθαίρετων κατασκευών που διαπιστώνονται σήμερα, στις περιπτώσεις που υπάρχουν υπερβάσεις σε σχέση με εκδοθείσα οικοδομική άδεια ως εντός των ορίων οικισμού και σήμερα τα κτίρια βρίσκονται εκτός ορίων, ως τιμή ζώνης θα λαμβάνεται αυτή που αντιστοιχεί στον χρόνο που διαπιστώνεται η αντίστοιχη παράβαση (χρόνος σύνταξης έκθεσης αυτοψίας), σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 2 α του άρθρου 94 του ν.4495/2017.
2. Για τον υπολογισμό των ετήσιων προστίμων διατήρησης των αυθαιρέτων κατασκευών που είχαν διαπιστωθεί παλαιότερα και που σήμερα δεν θεωρούνται εντός των ορίων των οικισμών, ως τιμή ζώνης θα λαμβάνεται η αντίστοιχη του χρόνου υπολογισμού των προστίμων διατήρησης.

3. Οι αυθαίρετες κατασκευές προ της 28.7.2011 καθ' υπέρβαση οικοδομικής άδειας, η οποία έχει εκδοθεί ως εντός ορίων παραδοσιακού οικισμού και στο εξής θεωρείται εκτός ορίων, κατά τη διαδικασία υπαγωγής τους στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του ν.4495/2017 θα εξετάζονται από την αρμόδια επιτροπή του άρθρου 116 του ίδιου νόμου για τον έλεγχο της δυνατότητας μορφολογικής και αισθητικής ένταξής τους ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντος σε συμμόρφωση με τα μορφολογικά στοιχεία και κανόνες που ίσχυαν με το προ της ακύρωσης των ορίων πολεοδομικό καθεστώς, δεδομένου ότι στις 28.7.2011 τα όρια των εν λόγω οικισμών ήταν σε ισχύ.
4. Αυθαίρετες υπερβάσεις κάλυψης, δόμησης ή ύψους σε σχέση με εκδοθείσα οικοδομική άδεια εντός ορίων οικισμού που έχουν κατασκευαστεί είτε πριν είτε μετά την 28.7.2011 και σήμερα είναι εκτός ορίων, δύνανται να νομιμοποιηθούν εφόσον πληρούνται οι διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής ή οι σημερινές ισχύουσες, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.5 του άρθρου 29 και της παρ.5 του άρθρου 94 του ν.4495/17.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Δημήτριος ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ