



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ &
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ
ΑΛΛΑΓΗΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**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