

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

**Αθήνα, 27/2/14
Αρ. Πρωτ : οικ.1037**

**ΘΕΜΑ: «Διευκρινήσεις σχετικά με την έκδοση οικοδομικών αδειών
μέσα στα όρια περιοχών του δικτύου Natura»**

Με αφορμή ερωτήματα υπηρεσιών και ιδιωτών που αφορούν σχετικά με την έκδοση οικοδομικών αδειών μέσα στα όρια περιοχών του δικτύου Natura 2000, διευκρινίζονται τα ακόλουθα.

Με την παρ.5 του άρθρου 21 του Ν.3937/2011 ορίστηκε ότι :

5.α) Οικοδομικές άδειες μέσα στα όρια περιοχών του δικτύου Natura 2000 που έχουν νομίμως εκδοθεί και ισχύουν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν.

β) Αιτήσεις για έκδοση οικοδομικών αδειών μέσα στα όρια περιοχών του δικτύου Natura 2000, για τις οποίες έχουν υποβληθεί πλήρεις φάκελοι στις αρμόδιες υπηρεσίες κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος, εκδίδονται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις.

γ) Επιτρέπεται η αναθεώρηση οικοδομικής άδειας υφιστάμενου κτίσματος σε μη άρτια οικόπεδα, κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου, εφόσον δεν επέρχεται αύξηση της κάλυψης ή του όγκου του.

Περαιτέρω κατά την παρ.1 του άρθρου 23 του Ν.4067/2012 ορίζεται ότι

1. Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:

α) αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια ή αναθεώρηση και σύμφωνα με τους όρους αυτής, β) αν έχει νομιμοποιηθεί με το εδάφιο 5 της παραγράφου 8 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 ή την παράγραφο 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000 ή την παράγραφο 2 του άρθρου 26 του ν. 4014/2011, γ) αν προϋπήρχε της έγκρισης του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δόμησης στην περιοχή προ

Αμαλιάδος 17, 11523 Αθήνα, τηλ: 210 6475169, fax : 210 6452537

Email : gramchora@prv.ypeka.gr

της δημοσίευσης του προεδρικού διατάγματος της 23.10.1928 για τις εκτός σχεδίου δόμησης περιοχές και προ της δημοσίευσης του ν.δ. της 16.8.1923 για τις εντός σχεδίου περιοχές, δ) αν προϋφίσταται του βασιλικού διατάγματος της 9.8.1955 ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 και μόνο για το τμήμα που δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του εάν αυτές είναι ευνοϊκότερες, ε) αν πρόκειται για κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί νεότερα μνημεία ή διατηρητέα είτε στο σύνολο, είτε μόνο τμήματα αυτών όπως ιδίως όψεις, φέρουσα τοιχοποιία, στ) αν πρόκειται για κτίριο που έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια πριν την ισχύ του παρόντος και που έχει πρόσωπο σε οικοδομική γραμμή που βρίσκεται απέναντι από οικοδομικό τετράγωνο στα ακραία σημεία του σχεδίου και με τους όρους δόμησης του απέναντι οικοδομικού τετραγώνου.

Από την ανάγνωση των διατάξεων καθίσταται σαφές ότι :

1. Οικοδομικές άδειες μέσα στα όρια περιοχών του δικτύου Natura 2000 που έχουν νομίμως εκδοθεί και ισχύουν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ήτοι σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας.
2. Αιτήσεις για έκδοση οικοδομικών αδειών μέσα στα όρια περιοχών του δικτύου Natura 2000, για τις οποίες έχουν υποβληθεί πλήρεις φάκελοι στις αρμόδιες υπηρεσίες κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος, εκδίδονται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις ήτοι σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο υποβολής του πλήρους φακέλου και ανεξαρτήτως των περιορισμών κατά τις διατάξεις του Ν.3937/2011.
3. Επιτρέπεται η αναθεώρηση οικοδομικής άδειας υφιστάμενου κτίσματος σε μη άρτια οικόπεδα, κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου, εφόσον δεν επέρχεται αύξηση της κάλυψης ή του όγκου του. Ειδικότερα με την σχετική διάταξη (περ.γ της παρ.3) θεσπίζεται ότι ακόμη και σε υφιστάμενο κτίριο κατά την έννοια του Ν.4067/2012 επιτρέπεται η αναθεώρηση της άδειας (ορθότερη διατύπωση λαμβάνοντας υπόψη την σχετική διάταξη του Ν.Ο.Κ αλλά και του προϋφισταμένου πλαισίου του Ν.1577/1985 θα ήταν η έκδοση νέας άδειας) εφόσον δεν επέρχεται αύξηση της κάλυψης ή του όγκου του.
4. Σε περιπτώσεις εκδοθεισών αδειών δόμησης σύμφωνα με τις οποίες δεν έχουν εκτελεστεί οικοδομικές εργασίες και δεν υφίσταται υφιστάμενο κτίριο προφανώς επιτρέπεται η αναθεώρηση αυτών κατά τις κείμενες διατάξεις. Άλλωστε κατά το σκοπό των διατάξεων δεν μπορούν να προσβληθούν τα ήδη υφιστάμενα δικαιώματα πολιτών οι οποίοι είτε είχαν εκδώσει άδεια είτε είχαν υποβάλλει πλήρη φάκελο στην αρμόδια υπηρεσία κατά το χρόνο δημοσίευσης του Ν.3937/2011. Βεβαίως σε κάθε περίπτωση δεν θα πρέπει να αυξάνεται η κάλυψη και όγκος σύμφωνα με την αρχική άδεια.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΣΩΚΡΑΤΗΣ ΑΛΕΞΙΑΔΗΣ

Αμαλιάδος 17, 11523 Αθήνα, τηλ: 210 6475169, fax : 210 6452537
Email : gramchora@prv.ypeka.gr