

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ –  
ΘΡΑΚΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΧΩΡΙΚΟΥ  
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &  
ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

Θεσσαλονίκη, 17 Μαΐου 2013

Αριθ. Πρωτ. : 3161

Σχετικά: 2859, 6498/2012, 1486,  
3160, 4316/2012, 3315,  
8328/2012, 6911/2012.

Πληροφορίες : Ζωγραφάκη Αικ.  
Ταχ. Δ/ση : Τ. Οικονομίδη 1  
54008 Θεσσαλονίκη  
Τηλέφωνο : (2313) 309.161  
FAX : (2310) 424.810  
Ηλεκτρ.Δ/ση : zografaki@damt.gov.gr

ΠΡΟΣ : ΠΙΝΑΚΑ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

ΚΟΙΝ : ΠΙΝΑΚΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΕΩΝ

ΘΕΜΑ : Διευκρινίσεις σε ερωτήματα σχετικά με την εφαρμογή του ΠΔ 4-11-11 "Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους" (ΦΕΚ 289 ΑΑΠ/4-11-11).

Σχετικά:

- α. Το με αρ.πρωτ.οικ.1948/19-4-2013 (αρ.πρωτ.ΔΙΠΕΧΩΣ/ΚΜ 3161/22-4-13) έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης της Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης –Κτηματολογίου –Περιουσίας του Δήμου Βέροιας, Ν. Ημαθίας.
- β. Το με αρ.πρωτ.οικ. 1960/19-4-2013 (αρ.πρωτ.ΔΙΠΕΧΩΣ/ΚΜ 3160/22-4-13) έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης της Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης –Κτηματολογίου –Περιουσίας του Δήμου Βέροιας, Ν. Ημαθίας.
- γ. Το με αρ.πρωτ.οικ.1247/2-4-2013 (αρ.πρωτ.ΔΙΠΕΧΩΣ/ΚΜ 2859/10-4-13) έγγραφο του Τμήματος Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Σερρών, Ν. Σερρών.
- δ. Το με αρ.πρωτ. 31694/2012/18-2-2013 (αρ.πρωτ.ΔΙΠΕΧΩΣ/ΚΜ 1486/22-2-13) έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών της Δ/σης Πολεοδομίας του Δήμου Θεσσαλονίκης, Ν. Θεσσαλονίκης. (με τα συνημμένα του έγγραφα).
- ε. Το με αρ.πρωτ. 347999/14053/25-9-2012 (αρ.πρωτ.ΔΙΠΕΧΩΣ/ΚΜ 6911/28-9-12) έγγραφο του Τμ. Χωρικού Σχεδιασμού της Γεν.Δ/σης Αναπτ. Προγραμματισμού, Περιβάλλοντος & Υποδομών της ΔΙΠΕΧΩΣ ΠΚΜ με το οποίο μας διαβιβάστηκε το αρ.πρωτ.οικ.7476/11-9-12 έγγραφο του Τμήματος Δόμησης και Ελέγχου Κατασκευών του Δ. Κατερίνης, Ν.Πιερίας.
- στ. Το με αρ.πρωτ.οικ.2457/20-8-2012 (αρ.πρωτ.ΔΙΠΕΧΩΣ/ΚΜ 6498/13-9-12) έγγραφο του Τμήματος Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Σερρών, Ν. Σερρών (με τα συνημμένα του έγγραφα).
- ζ. Το με αρ.πρωτ.ΠΛ179/3-1-2012 (αρ.πρωτ.ΔΙΠΕΧΩΣ/ΚΜ 131/10-1-12) έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομίας Λαγκαδά του Δήμου Λαγκαδά Ν. Θεσσαλονίκης.
- η. Το με αρ.πρωτ. 131/14-2-12 έγγραφο μας προς το Τμήμα Πολεοδομίας Λαγκαδά.
- θ. Το με αρ.πρωτ. οικ.1012/18-4-2012 (αρ.πρωτ.ΔΙΠΕΧΩΣ/ΚΜ 3118/26-4-2012) έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Προποντίδας Ν. Χαλκιδικής.
  - ι. Το με αρ.πρωτ.3118/11-5-2012 έγγραφο μας προς την Υπηρεσία Δόμησης Νέας Προποντίδας.
  - ια. Το με αρ.πρωτ.33803/13-7-2012 έγγραφο της ΔΟΚΚ.
  - ιβ. Το με αρ.πρωτ.οικ.38490/31-7-2012 έγγραφο της ΔΟΚΚ.
  - ιγ. Το με αρ.πρωτ.22425/4-5-2012 (αρ.πρωτ.ΔΙΠΕΧΩΣ/ΚΜ 3338/8-5-12) έγγραφο της Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ.

Παρακάτω αναφέρονται περιληπτικά τα ερωτήματα των ΥΔΟΜ

- Εάν στους οικισμούς ή στα τμήματα οικισμών με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο εξακολουθούν να ισχύουν οι οριζόμενοι στην απόφαση Νομάρχη όροι δόμησης, οι οποίοι διαφοροποιούνται από το ΠΔ 24-4-/3-5-85 κι όχι οι οριζόμενοι στο ΠΔ 4-11-11.
- Εάν είναι υποχρεωτική η τροποποίηση των όρων δόμησης στα παραπάνω τμήματα των οικισμών για να εναρμονιστούν με τους οριζόμενους στο ΠΔ'11.

- Εάν είναι υποχρεωτική η εφαρμογή των διατάξεων του ΠΔ'11 στις περιπτώσεις που εγκρίνεται ρυμοτομικό σχέδιο μετά την ισχύ του ΠΔ.
- Εάν είναι σύνηθες να ορίζονται από τις αποφάσεις Νομάρχη επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη (ύψος, κάλυψη, δόμηση) μεγαλύτερα από αυτά που ορίζονται από το ΠΔ'85.
- Εάν εξακολουθούν να ισχύουν οι ειδικοί όροι δόμησης στις περιπτώσεις που αυτοί προβλέπονται με τις αποφάσεις Νομάρχη ή κασιχύει το ΠΔ'11 ακόμα και στην περίπτωση που οι ειδικοί όροι δόμησης είναι δυσμενέστεροι από τους οριζόμενους στο ΠΔ'11.
- Εάν οι περιορισμοί για τη στάθμη του υπογείου ορόφου όπως αναφέρονται στο άρθρο 4β του ΠΔ'11 έχουν εφαρμογή στο σύνολο του οικισμού.
- Εάν η αφετηρία μέτρησης των υψών και οι άλλοι περιορισμοί που τίθενται ως προς τον τρόπο ένταξης του κτιρίου στο οικόπεδο θα διέπονται από τις διατάξεις του ΠΔ'11 (άρθρο 1, παρ.4) ή από τις διατάξεις του Ν.1577/85.
- Εάν οι αγροτικές αποθήκες υπάγονται στα κτίρια επαγγελματικών χρήσεων για τα οποία ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 5, παρ.2, εδ. δ' του ΠΔ'85.

Σε απάντηση των ερωτημάτων σας όπως αυτά διατυπώνονται στα σχετικά έγγραφα και παραθέτονται περιληπτικά παραπάνω, αναφέρουμε τα εξής.

Σύμφωνα με την παρ.5β του άρθρου 1 του Ν.4067/12 οι διατάξεις του ΝΟΚ κασιχύουν των κανονιστικών πράξεων της Διοίκησης (αποφάσεις Νομάρχη, πράξεις Δημοτικού Συμβουλίου κλπ) με τις οποίες θεσιπίζονται όροι δόμησης εκτός 1) από οποιουδήποτε είδους διατάγματα και 2) πράξεις με τις οποίες θεσιπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις κλπ. Με απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ μπορεί να διαπιστώνεται η μη εφαρμογή των παραπάνω κανονιστικών πράξεων.

Επίσης, στην παρ.5α του ίδιου άρθρου αναφέρεται ότι οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, με την επιφύλαξη της παρ.5β, κασιχύουν των γενικών διατάξεων του ΝΟΚ.

Τέλος στην παρ.4 του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι όλα τα αριθμητικά μεγέθη που καθορίζονται με τον ΝΟΚ θεωρούνται ως τα ανώτατα επιτρεπτά.

Παράλληλα, σύμφωνα με την εγκύκλιο 2/2013 του ΥΠΕΚΑ, τα Προεδρικά Διατάγματα τα οποία ορίζουν πολεοδομικά μεγέθη μικρότερα από τα οριζόμενα στο ΝΟΚ εξακολουθούν να ισχύουν.

Επίσης στην ίδια εγκύκλιο αναφέρεται ότι μέχρι την έκδοση των νέων σχετικών Προεδρικών Διαταγμάτων, εξακολουθούν να εφαρμόζονται οι κανονιστικές πράξεις που εκδόθηκαν από άλλα όργανα της διοίκησης (αποφάσεις Νομάρχη κλπ), εφόσον θεσιπίζουν μικρότερα πολεοδομικά μεγέθη από αυτά που ορίζονται με τον ΝΟΚ (Ν.4067/12).

Επιπρόσθετα, με το (ια') σχετικό έγγραφο της ΔΟΚΚ, διευκρινίζεται ότι οι κανονιστικές πράξεις της Διοίκησης (αποφάσεις Νομάρχη κλπ) εξακολουθούν να ισχύουν μέχρι την τυχόν έκδοση της σχετικής Υπουργικής Απόφασης κατά περίπτωση. Ενώ, με το (ιβ') σχετικό, κάθε πράξη που ορίζει μεγαλύτερα μεγέθη θεωρείται καταργηθείσα, εκτός εάν εμιπίπτει στις περιπτώσεις 1) και 2) της παρ.5β του άρθρου 1 του ΝΟΚ.

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω, κατά την άποψή μας, οι διατάξεις του ΠΔ'85 όπως τελικά τροποποιήθηκαν με το ΠΔ'11 αποτελούν ειδικότερες πολεοδομικές διατάξεις (παρ.4, άρθρ.1 του ΝΟΚ) αφού αναφέρονται σε οικισμούς με πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων και επιπρόσθετα ορίζουν πολεοδομικά μεγέθη μικρότερα από τα οριζόμενα στον ΝΟΚ. Έτσι θεωρούμε ότι το ΠΔ'11 κασιχύει του ΝΟΚ και καθορίζει πλέον αυτό τα ανώτατα επιτρεπτά μεγέθη για τους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων. Επομένως κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίηση των όρων δόμησης του συνόλου του οικισμού ή τμήματός του δεν μπορούν να καθορίζονται αριθμητικά μεγέθη (κάλυψη, ύψος, κλπ) μεγαλύτερα από τα οριζόμενα στο ΠΔ'11, με την επιφύλαξη των ειδικότερων περιπτώσεων της ενότητας Γ της εγκυκλίου 2/13. Όταν δε έχει εγκριθεί ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης (ΜΣΔ) που καθορίζεται με αυτό, ως ειδικότερη πολεοδομική διάταξη, κασιχύει ως μέγιστος σ.δ. (άρθρο 4, παρ.8 του Ν.2508/97, ΦΕΚ 124Α'). (η' και ιγ' σχ.)

Θεωρούμε λοιπόν ότι για τους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων, τους οριοθετημένους με τις διατάξεις του ΠΔ'85, οι οποίοι στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου, ισχύουν οι όροι δόμησης του ΠΔ'85 όπως αυτό τροποποιήθηκε τελικά με το ΠΔ'11.

Για τους οριοθετημένους οικισμούς ή τμήματα αυτών με εγκεκριμένο σχέδιο (εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη) οι όροι δόμησης καθορίζονται από το ΠΔ έγκρισης της ΠΜ, εφόσον αυτό ορίζει πολεοδομικά μεγέθη μικρότερα του ΝΟΚ, με την επιφύλαξη των ειδικότερων περιπτώσεων της Ενότητας Γ της εγκυκλίου 2/13.

Για τους οριοθετημένους οικισμούς ή τμήματα αυτών με εγκεκριμένο σχέδιο, χωρίς ειδικούς όρους δόμησης, εφαρμόζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης που καθορίζονται με το ΠΔ'11, με την επιφύλαξη των ειδικότερων περιπτώσεων της Ενότητας Γ της εγκυκλίου 2/13 καθώς και των ρυθμίσεων του τυχόν εγκεκριμένου ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ.

Για τους οριοθετημένους οικισμούς ή τμήματα αυτών, με εγκεκριμένο σχέδιο και με ειδικούς όρους δόμησης καθορισμένους με απόφαση Νομάρχη, εξακολουθεί να ισχύει η κανονιστική πράξη (απόφαση Νομάρχη) μέχρι την τυχόν έκδοση Υπουργικής Απόφασης για τη μη εφαρμογή της. Θα πρέπει όμως να εκδοθεί σε εύλογο χρόνο το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα, που θα ρυθμίζει το πολεοδομικό καθεστώς του οικισμού. Κασιχύει δε η απόφαση Νομάρχη του ΠΔ'11 όταν αυτή ορίζει πολεοδομικά μεγέθη μικρότερα του ΠΔ'11. Στην αντίθετη περίπτωση κασιχύουν οι διατάξεις του ΠΔ'11, με την επιφύλαξη των ειδικότερων περιπτώσεων της Ενότητας Γ της εγκυκλίου 2/13 καθώς και των ρυθμίσεων του τυχόν εγκεκριμένου ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ.

Ειδικότερα, κατά την άποψή μας και σύμφωνα με το παραπάνω σκεπτικό των ειδικότερων διατάξεων, για τους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων, χωρίς οριοθέτηση με τις διατάξεις του ΠΔ'85, οι οποίοι έχουν εγκεκριμένο σχέδιο, ισχύουν τα οριζόμενα στο άρθρο 109 "Όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων εντός οικισμών με εγκεκριμένο σχέδιο" του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΠΔ'99, ΦΕΚ 580Δ/1999). Στην περίπτωση δε που υπάρχει εγκεκριμένο ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ ως μέγιστος συντελεστής δόμησης λαμβάνεται ο μέσος συντελεστής δόμησης που ορίζεται από το ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ.

Στις περιπτώσεις που στις κανονιστικές πράξεις τής Διοίκησης (αποφάσεις Νομάρχη κλπ) προβλεπτόταν η εφαρμογή των πολεοδομικών μεγεθών του ΓΟΚ, τα οποία ήταν μεγαλύτερα από τα οριζόμενα στο ΠΔ'85 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, εφαρμόζονται πλέον τα αντίστοιχα μεγέθη όπως αυτά καθορίζονται στον ΝΟΚ (Ν.4067/12). (εγκ.2/13, ενότ. Γ)

Σχετικά με τα ερωτήματα για τους περιορισμούς για τη στάθμη του υπογείου ορόφου καθώς και για την αφετηρία μέτρησης των υψών και τους άλλους περιορισμούς που τίθενται ως προς τον τρόπο ένταξης του κτιρίου στο οικόπεδο θεωρούμε ότι ισχύουν οι διατάξεις του ΠΔ'11 για το σύνολο του οικισμού εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά στους τυχόν ισχύοντες ειδικούς όρους δόμησης και με την επιφύλαξη των ειδικότερων περιπτώσεων της Ενότητας Γ της εγκυκλίου 2/13.

Αναφορικά με το ερώτημα για τις αγροτικές αποθήκες θεωρούμε ότι ως κτίρια αποθήκευσης κατά την έννοια του κτιριοδομικού κανονισμού, εντάσσονται στα ειδικά κτίρια όπως αυτά αναφέρονται στην παρ.2, εδ. δ' του άρθρου 5, του ΠΔ'85 και κατ' επέκταση στα κτίρια αμιγώς επαγγελματικών χρήσεων της παρ.2, εδ.δ', του άρθρου 1, του ΠΔ'11. Στην περίπτωση που υπάρχει εγκεκριμένο ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ ο καθορισμός των χρήσεων εντός των οικισμών είναι δεσμευτικός.

Σημειώνουμε ότι το με αρ.πρωτ.οικ.28271/30-4-13 (εγκύκλιος 2/13) καθώς και τα (ια'), (ιβ') σχετικά έγγραφα της ΔΟΚΚ είναι αναρτημένα στην ιστοσελίδα του υπουργείου και στην ενότητα "Ενημέρωση Υπηρεσιών Δόμησης και ΔΙΠΕΧΩΣΧ".

Η ΔΟΚΚ και η Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ στις οποίες κοινοποιείται το παρόν παρακαλούνται να μας γνωρίσουν εάν έχουν διαφορετικές απόψεις ή περαιτέρω διευκρινήσεις.

Είμαστε στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση.

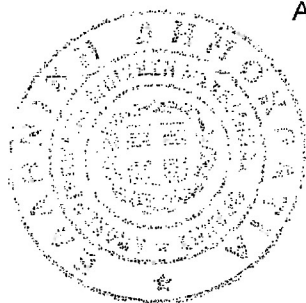
Ο Αναπληρωτής Προϊστάμενος της ΔΙΠΕΧΩΣ/ΚΜ

#### Εσωτερική Διανομή

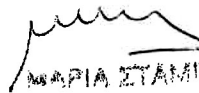
Αρχείο  
Χρον. Αρχείο  
Αρμ. Υπάλληλος  
Α. Γακίδης  
Β. Γαλάνη  
Α. Τζάκου

#### ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

1. Δήμο Σερρών  
Τμήμα Υπηρεσίας Δόμησης  
Μεραρχίας 36,  
621 23 Σέρρες
2. Δήμο Βέροιας  
Δ/ση Υπηρεσίας Δόμησης -Κτηματολογίου -Περιουσίας  
Υπηρεσία Δόμησης  
Βικέλα 4,  
59100 Βέροια
3. Δήμο Κατερίνης  
Δ/ση Πολεοδομίας Τμήμα Δόμησης και Ελέγχου Κατασκευών  
Πλ. Δημαρχείου  
60100 Κατερίνη
4. Δήμο Θεσσαλονίκης  
Δ/ση Πολεοδομίας  
Τμήμα Πολεοδομικών Εφαρμογών Μανουσσογιαννάκη 6,  
54621. Θεσσαλονίκη



Αγγελος Πουσκούρης  
Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ  
ΑΝΤΑΓΩΓΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ  
ΑΝΤΑΓΩΓΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ  
Πολεοδομίας - Έγερσης  
Απόλυση Πρωτογών και Χώροι  
Πολεοδομικού Κέντρου Μακεδονίας  
Η Καρδίτσα/Μακεδονία

  
ΜΑΡΙΑ ΣΤΑΜΑΤΙΟΥ

8. Ζήσης Νάστος  
Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός  
Αίαντος 4,  
55134 Θεσσαλονίκη

#### ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΕΩΝ

1. ΥΠΕΚΑ  
Γεν. Γραμματεία Χωροταξίας & Αστικού Περιβάλλοντος  
Γεν. Δ/νση Πολεοδομίας  
Δ/νση Ο.Κ.Κ.  
Μεσογείων & Τρικάλων 36,  
11526, Αθήνα
2. ΥΠΕΚΑ  
Γενική Γραμματεία Χωροταξίας & Αστικού Περιβάλλοντος  
Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού  
Αμαλιάδος 17,  
11523, Αθήνα
3. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας – Θράκης  
Γεν. Δ/νση Χωροταξικής & Περιβαλ. Πολιτικής  
Δ/νση ΠΕΧΩΣΧ Ανατ. Μακεδ. – Θράκης  
Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού κ Εφαρμογών  
3ο χιλ. Ε.Ο. Κομοτηνής – Αλεξανδρούπολης
4. Δήμο Πυλαίας – Χορτιάτη  
Δ/νση Πολεοδομίας  
Κ. Παλαιολόγου 1,  
55535 Πυλαία
5. Δήμο Λαγκαδά  
Τμήμα Πολεοδομίας Λαγκαδά  
Λουτρών 14,  
57200 Λαγκαδάς
6. Δήμο Νέας Προποντίδας  
Υπηρεσία Δόμησης  
Μελαχρινού 3,  
63200 Ν. Μουδανιά