



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ  
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ  
**ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ**  
**ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Θεσσαλονίκη 18-2-2014  
Αρ.πρωτ.190

Προς:  
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου  
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Εγκύκλιος ΥΠΕΚΑ για Ν.4178/2013*

Σας διαβιβάζουμε τη με αριθμ.πρωτ.οικ472/3-2-2014 εγκύκλιο του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με θέμα: «Άρθρο 51 του Ν.4178/2013 "Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης-Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις" (ΦΕΚ 174 Α')», για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλιση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**  
**ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &**  
**ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

Ταχ. Δ/ση: Αμαλιάδος 17  
Ταχ. Κωδ.: 115 23 Αθήνα

**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ**

**Αθήνα, 03- 02-2014**

Α.Π.: **οικ 472**

**Προς: 1. Διευθύνσεις Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού (ΠΕΧΩΣΧ) της Επικράτειας**  
(για ενημέρωση των ΥΔΟΜ χωρικής τους αρμοδιότητας)

**Κοιν:**

- 1. Γρ. Υπουργού**
- 2. Γρ. Αν. Υπουργού**
- 3. Γρ. Γεν. Γραμματέως ΥΠΕΚΑ**
- 4. Γρ. Γ.Γ. Χωρ & Αστ. Περιβάλλοντος**
- 5. Γεν. Δ/ντρια Πολεοδομίας**
- 6. Δ/ση Νομοθετικού Έργου**
- 7. ΔΟΚΚ**
- 8. Υπουργείο Εσωτερικών**  
**Γεν. Δ/ση Τοπικής Αυτοδιοίκησης**  
Σταδίου 27, 10183 Αθήνα

**ΘΕΜΑ: Άρθρο 51 του Ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαιρέτης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 174 Α΄)**

Με αφορμή ερωτήματα Υπηρεσιών Δόμησης για τις διατάξεις του άρθρου 51 του ν. 4178/2013, διευκρινίζουμε τα ακόλουθα:

- 1. Παρ. 1:** Αφορά αποκλειστικά σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια και εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας τα οποία δύνανται να εκσυγχρονίζονται – επισκευάζονται – επεκτείνονται υπό προϋποθέσεις, κατά παρέκκλιση των ειδικών διατάξεων των Π. Δ/των των ΖΟΕ που εμπίπτουν.
- 2. Παρ. 2β:** Η τελευταία φράση της παρ. 4 του άρθρου 4 του ν. 2508/1997 που αφορά στις περιοχές των ΓΠΣ προς πολεοδόμηση γύρω από πόλεις και οικισμούς που διέπονται από προστατευτικές διατάξεις ΖΟΕ αλλά δεν αποτελούν προστατευόμενες περιοχές, διαμορφώνεται ως εξής: “μέχρι την έγκριση της σχετικής πολεοδομικής μελέτης για τις περιοχές πρώτης ή δεύτερης κατοικίας, με την οποία καθορίζονται το ρυμοτομικό σχέδιο και ο πολεοδομικός κανονισμός της περιοχής επέκτασης, εξακολουθούν να ισχύουν οι χρήσεις και οι όροι και περιορισμοί δόμησης που έχουν καθοριστεί με τα Π. Δ/γματα των ΖΟΕ”.
- 3. Παρ. 2γ:** Αφορά στις περιπτώσεις νομίμως υφιστάμενων χρήσεων και εγκαταστάσεων, που βρίσκονται σε λειτουργία κατά το χρόνο δημοσίευσης του νόμου, οι οποίες δύνανται να εκσυγχρονιστούν, επεκταθούν κτλ σύμφωνα με τα αναλυτικά αναφερόμενα στη διάταξη, μέχρι τις 8.8.16, με τους προϊσχύοντες όρους δόμησης και συγκεκριμένα τους όρους δόμησης με τους οποίους εκδόθηκε η οικοδομική τους άδεια. Οι περιπτώσεις αυτές αφορούν α) κτίρια - εγκαταστάσεις που μεταγενέστερα της έκδοσης της οικοδομικής άδειας, οι όροι δόμησης ή και οι χρήσεις γης μεταβλήθηκαν (πχ κτίρια που δεν είχαν εξαντλήσει τον ΣΔ και με τις νεώτερες διατάξεις δεν μπορούν να τον εξαντλήσουν, κτίρια που δεν μπορούν να επισκευαστούν επειδή οι ισχύουσες διατάξεις δεν επιτρέπουν τη χρήση κτλ) και β) στις

περιπτώσεις που έλαβαν οικοδομική άδεια με την παρέκκλιση του άρθρου 26 του ν. 2831/2000 (πχ κτίρια που δεν μπορούν να εκσυγχρονιστούν λόγω απαγόρευσης της χρήσης από τις νεώτερες διατάξεις, κτίρια που δεν μπορούν να επεκταθούν λόγω τροποποίησης των όρων δόμησης κτλ).

Επίσης, για τις περιπτώσεις απόκτησης όμορου ακινήτου (με μετεγγραφή του συμβολαίου στο υποθηκοφυλακείο μέχρι τις 8.8.13), η επέκταση του κτιρίου/εγκατάστασης, δύναται να γίνει και στο ακίνητο αυτό.

Στις περιπτώσεις εγκατάστασης χρήσεων σε προϋφιστάμενα κτίρια, ως χρόνος θεώρησης των ισχυόντων όρων δόμησης για τον εκσυγχρονισμό, κτιριακή επέκταση, συντήρηση, επισκευή, ενεργειακή αναβάθμιση, νοείται εκείνος της εγκατάστασης της χρήσης και όχι της ανέγερσης του κτιρίου.

**Στις παραπάνω περιπτώσεις, εφόσον οι αρμόδιες Υπηρεσίες εκδίδουν βεβαίωση χρήσεων γης, αυτή θα πρέπει να αναγράφει τα εξής: Βεβαιώνεται ότι κατά το χρόνο έκδοσης της υπ' αριθμ. .... οικοδομικής άδειας, ίσχυαν οι παρακάτω όροι, περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης σύμφωνα με τα ΦΕΚ .....: ΣΔ=..., Κάλυψη=... κτλ. Το υπόψη ακίνητο, υπάγεται στις διατάξεις της παρ. 2γ του άρθρου 51 του Ν. 4178/2013.**

- 4. Παρ. 3:** Στις περιπτώσεις αλλαγής των χρήσεων γης μιας περιοχής (λόγω δημοσίευσης ΓΠΣ, ΖΟΕ, Π. Δ/των προστασίας κτλ) όπου στις σχετικές διοικητικές πράξεις, καθορίζεται χρόνος υποχρεωτικής απομάκρυνσης των χρήσεων που δεν επιτρέπονται σύμφωνα με αυτές, παρατείνεται η υποχρέωση απομάκρυνσης της χρήσης έως 8.8.16, υπό την προϋπόθεση ότι το κτίριο – εγκατάσταση, έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια και η χρήση του έχει αδειοδοτηθεί.

Ειδικότερα, στις περιπτώσεις δημοσίευσης ΓΠΣ που επιτρέπουν τη διατήρηση νομίμως υφισταμένων χρήσεων ενώ προγενέστερα αυτών, είχαν δημοσιευτεί ΖΟΕ που επιβάλλουν την απομάκρυνση αυτών, με την παρούσα διάταξη, αναστέλλεται η υποχρέωση απομάκρυνσης των παραπάνω χρήσεων μέχρι τις 8.8.2018, ενώ από τις διατάξεις της παρούσας παραγράφου χορηγείται προθεσμία ενός έτους, προκειμένου οι σχετικές διατάξεις των ΖΟΕ να εναρμονιστούν με τις εκείνες των ΓΠΣ.

Διευκρινίζεται ότι στις παραπάνω περιπτώσεις ανανεώσεις ή μεταβιβάσεις αδειών λειτουργίας κατά τις κείμενες διατάξεις, πραγματοποιούνται με τις επιφυλάξεις των παραπάνω διατάξεων.

Σύμφωνα με τη διάταξη, για τις παραπάνω περιπτώσεις, επιτρέπεται έως 8.8.16, ο εκσυγχρονισμός τους, η κτιριακή τους επέκταση κτλ, όπως αναλυτικά αναφέρονται στη σχετική διάταξη, με τους όρους, περιορισμούς δόμησης και χρήσεις γης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας ή χορήγησης της έγκρισης παρέκκλισης.

Στις περιπτώσεις εγκατάστασης χρήσεων σε προϋφιστάμενα κτίρια, ως χρόνος θεώρησης των ισχυόντων όρων δόμησης για τον εκσυγχρονισμό, κτιριακή επέκταση, συντήρηση, επισκευή, ενεργειακή αναβάθμιση, νοείται εκείνος της εγκατάστασης της χρήσης και όχι της ανέγερσης του κτιρίου.

**Στις παραπάνω περιπτώσεις, εφόσον οι αρμόδιες Υπηρεσίες εκδίδουν βεβαίωση χρήσεων γης, αυτή θα πρέπει να αναγράφει τα εξής: Βεβαιώνεται ότι κατά το χρόνο έκδοσης της υπ' αριθμ. .... άδειας, ίσχυαν οι παρακάτω όροι, περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης σύμφωνα με τα ΦΕΚ .....: ΣΔ=..., Κάλυψη=... κτλ. Το υπόψη ακίνητο, υπάγεται στις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 51 του Ν. 4178/2013.**

- 5. Παρ. 4:** Οι διατάξεις της παραγράφου, αποσαφηνίζουν τις έννοιες «υπάρχουσες χρήσεις» ή «υφιστάμενες χρήσεις» που αναφέρονται σε κανονιστικές πράξεις χρήσεων γης και διευκρινίζεται ότι ως τέτοιες νοούνται και χρήσεις που προβλέπονται στις οικοδομικές άδειες, ανεξάρτητα από το γεγονός έκδοσης άδειας λειτουργίας για τη χρήση που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια. Σημειώνεται ότι με τη διάταξη αυτή, επιλύονται προβλήματα ερμηνείας μεταβατικών διατάξεων ειδικών Π. Δ/των προστασίας και ΓΠΣ, σύμφωνα με τις οποίες, καθορίστηκε ότι επιτρέπεται η διατήρηση «υπαρχουσών» ή «υφιστάμενων» χρήσεων.

- 6. Παρ. 10:** Αφορά και επιλύει προβλήματα ασυμφωνιών μεταξύ των ορίων των εγκεκριμένων σχεδίων και των ΖΟΕ σε σχέση με τα όρια που θέτουν Π. Δ/γματα προστασίας δεδομένου ότι σε πολλές περιπτώσεις, λόγω της μεγάλης κλίμακας σχεδιασμού των Π. Δ/των προστασίας, παρουσιάζεται το φαινόμενο αυτά να φαίνονται να εισέρχονται εντός εγκεκριμένων σχεδίων ή και ΖΟΕ. Διευκρινίζεται ότι στις περιπτώσεις των ανωτέρω

ασυμφωνιών υπερισχύουν τα όρια του σχεδίου ή των ΖΟΕ σε σχέση με τα Π. Δ/γματα προστασίας.

Η διάταξη, δεν αφορά στις περιπτώσεις των Π. Δ/των προστασίας τα οποία ρύθμισαν επί τούτου εντός σχεδίου περιοχές, αρχαιολογικούς χώρους και δασικές περιοχές, με τον καθορισμό σε αυτές ειδικών όρων/περιορισμών δόμησης/χρήσεων γης.

- 7. Παρ. 11<sup>α</sup>:** Σε περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί με διοικητικές πράξεις Αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας, μπορούν να χορηγηθούν εγκρίσεις και άδειες δόμησης σύμφωνα με τις προγενέστερες του ανωτέρω χαρακτηρισμού διατάξεις, στα ακίνητα ή στα τμήματα των ακινήτων που είναι άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον αυτά εμπίπτουν εντός ζώνης 200μ από τον άξονα εθνικών ή επαρχιακών οδών ή εντός ζώνης 150μ από τον άξονα δημοτικών οδών.

Στις περιπτώσεις που ο χαρακτηρισμός της γεωργικής γης – γης υψηλής παραγωγικότητας έχει επέλθει με την έγκριση ΓΠΣ ή ΖΟΕ, τα άρτια και οικοδομήσιμα τμήματα των ακινήτων που εμπίπτουν σε ζώνη 200μ από τον άξονα εθνικών και επαρχιακών οδών, μπορούν να οικοδομηθούν με τις προγενέστερες των ΓΠΣ – ΖΟΕ πολεοδομικές διατάξεις.

Εάν ιδιοκτησία εμπίπτει εν μέρει εντός της ανωτέρω ζώνης και εν μέρει εκτός αυτής, τότε στην περίπτωση που το εντός της ζώνης τμήμα δεν έχει την απαιτούμενη αρτιότητα, θεωρείται ότι εντός της ζώνης περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας μεγέθους που αντιστοιχεί στην αρτιότητα αυτή, κατ' αντιστοιχία των διατάξεων περί τεμνόμενων οικοπέδων του άρθρου 7 του από 24.4.1985 Π. Δ/τος (181 δ') όπως ισχύει.

Τα ανωτέρω ισχύουν μέχρι την έκδοση της προβλεπόμενης ΚΥΑ της παρ. 2 του άρθρου 45 του ν. 2637/1998.

Για την εφαρμογή της συγκεκριμένης διάταξης σχετικά με την έννοια των δημοτικών οδών σημειώνουμε τα ακόλουθα :

- Από τα άρθρα 2 και 3 του Ν.3155/1955 προβλέπεται ειδική διαδικασία για την ανακήρυξη και τον καθορισμό των εθνικών και επαρχιακών οδών.

- Αντίθετα δεν προβλέπεται διαδικασία χαρακτηρισμού οδών ως δημοτικών. Η απόκτηση του ιδιαίτερου γνωρίσματος μιας οδού ως δημοτικής αποτελεί πραγματικό ζήτημα εφόσον ο νόμος δεν προβλέπει ειδική διαδικασία που να προσδίδει μια τέτοια ιδιότητα (ΑΠ.1038/1994,3174/2009).

Ο χαρακτηρισμός μιας οδού ως δημοτικής εναπόκειται στο όργανο εκείνο στο οποίο ανήκει κάθε φορά η αρμοδιότητα για την έκδοση σχετικής με τον ως άνω χαρακτηρισμό ή που προϋποθέτει τον χαρακτηρισμό πράξης (ΣΤΕ 2604/2008,4777/1995). Σε κάθε περίπτωση δημοτικοί οδοί θεωρούνται οι αναγνωρισμένοι ως τέτοιοι μέχρι σήμερα καθώς και όλοι οι δρόμοι εντός σχεδίου πόλεως, εντός ορίων οικισμού καθώς επίσης και αυτοί που εξυπηρετούν ανάγκες του Δήμου ή και συντηρούνται από αυτόν και σε εκτός σχεδίου περιοχές.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, όπου οι αρμόδιες υπηρεσίες για την έκδοση διοικητικών πράξεων ( ΥΔΟΜ π.χ) έχουν κρίνει στο παρελθόν την ύπαρξη δρόμων και τον κοινόχρηστο χαρακτήρα αυτών, παρεμπιπτόντως στα πλαίσια έκδοσης διοικητικής πράξης (άδειας δόμησης π.χ με πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο, βεβαίωση αρτιότητας και οικοδομησιμότητας) στα χωρικά πλαίσια του Δήμου αρμοδιότητάς τους , αυτοί οι δρόμοι θεωρείται ότι εξυπηρετούν ανάγκες του Δήμου και για την εφαρμογή της διάταξης νοούνται ως δημοτικοί δρόμοι. Επισημαίνεται ότι μετά τον ν.3852/2010 δεν υφίσταται διάκριση μεταξύ κοινοτικών και δημοτικών οδών.

- 8. Παρ. 11<sup>β</sup>:** Η διάταξη διευκρινίζει ότι τυχόν διοικητικές πράξεις που έχουν εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, χωρίς να έχουν λάβει υπόψη τον χαρακτηρισμό της γης ως υψηλής παραγωγικότητας, είναι έγκυρες και ισχυρές εφόσον δεν έχουν ακυρωθεί αμετάκλητα από τα αρμόδια δικαστήρια. Για τα ακίνητα αυτά, ισχύουν οι διατάξεις της παρ. 11α.

**Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΑΣΤΙΚΟΥ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**ΣΩΚΡΑΤΗΣ ΑΛΕΞΙΑΔΗΣ**