

08.03.2021 11:04:29
Ακριβές Αντίγραφο
Ψηφιακή
Υπογραφή
από
Δεσφ. Κουλιανού

ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ Δ/ΝΣΗ Δ.Π.Ε.Χ.
Δ/ΝΣΗ Δ.Π.Ε.Χ.

Αρ. Πρωτ. 19144/27736 Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/22572/859
Ημερ... 09 / 03 / 2021
Ημ/νία: 05/03/2021



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Προς: ΔΙΠΕΧΩΣΧ
της Αποκεντρωμένης
Διοίκησης Αττικής
Μεσογείων 239 & Παρίση
Τ.Κ. 15451, Ν. Ψυχικό
Email: pexo@attica.gr

ΤΜΗΜΑ Γ

Κοιν.: ΥΔΟΜ
του Δήμου Νέας Ιωνίας
Λ. Ηρακλείου 139
Τ.Κ. 14231, Ν. Ιωνία
Email: ydom@neaionia.gr

Ταχ. Διευθ. : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδ. : 11523
Πληροφορίες : Ελένη Κουρή
Τηλέφωνο : 2131515000
Email : e.kouri@prv.ypeka.gr

Θέμα: «Σχετικά με τις ανεκτές αποκλίσεις στο τοπογραφικό διάγραμμα των προς έκδοση οικοδομικών αδειών»

Σχετ.: Το με αρ.πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/110061/3317/2020 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣΧ της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής

Σε συνέχεια του ως άνω σχετικού με το οποίο διατυπώνονται απόψεις ως προς τις αποδεκτές αποκλίσεις των τοπογραφικών διαγραμμμάτων των προς έκδοση οικοδομικών αδειών σας γνωρίζουμε ότι συμφωνούμε κατ' αρχήν με τις απόψεις σας.

Ειδικότερα τα προσκομιζόμενα, για την έκδοση οικοδομικών αδειών, τοπογραφικά διαγράμματα για τα οποία ισχύουν οι τεχνικές προδιαγραφές αποτύπωσης και σύνταξης των τοπογραφικών διαγραμμμάτων με υπόβαθρο αναφοράς το Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ 87, θα πρέπει να είναι συμβατά με το τοπογραφικό του συμβολαίου ως προς τη θέση, το εμβαδόν, το γεωμετρικό σχήμα και τα όρια της έκτασης την οποία απεικονίζουν.

Περαιτέρω σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 10 του άρθρου 42 του Ν. 4495/17, όπως τροποποιήθηκαν με το άρθρο 60 του Ν. 4759/20 (ΦΕΚ 245/Α/9-12-20), πραγματοποιείται ενημέρωση οικοδομικής άδειας, ανεξάρτητα από το χρόνο ισχύος της, πλην των άλλων περιπτώσεων, και για:

.....
γ) μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα είκοσι (20) εκατοστά όσον αφορά το κτίσμα, ή μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα σαράντα (40) εκατοστά όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου και με την προϋπόθεση υποβολής τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα.....»

Σε ότι αφορά τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 39 του Ν.4495/17:

- α) Όπου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και εφεξής προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος, νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα του άρθ. 83 παρ.4 του παρόντος νόμου.
- β) Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8-8-13, και σύμφωνα με τον οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθ. 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις:

αα) για οικοπέδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε $\pm 5\%$.

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικοπέδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε $\pm 10\%$.

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπράξεις και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.»

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω έχουμε την άποψη ότι για τον έλεγχο της συμβατότητας μεταξύ του υποβληθέντος τοπογραφικού διαγράμματος και του τοπογραφικού του συμβολαίου, τα οποία συντάχθηκαν σύμφωνα με τις προδιαγραφές του άρθρου 83 του Ν. 4495/17, μετά τις 8-8-13, θα μπορούσαν να ληφθούν υπόψη οι αποκλίσεις της παρ. 10 του άρθρου 42 του Ν. 4495/17, όπως ισχύει, υπό την προϋπόθεση της αιτιολόγησης της νέας καταμέτρησης και χωρίς εμφανή μετακίνηση ορίων ή αλλαγής του γεωμετρικού σχήματος του οικοπέδου και εφόσον δεν παραβιάζονται οι κοινόχρηστοι χώροι και με την πρόσθετη προϋπόθεση υποβολής τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων από άλλους φορείς.

Σε ότι αφορά την εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 39 του Ν. 4495/17 προκύπτουν τα εξής:

- Θεσμοθετούνται ποσοστά αποκλίσεων στις νέες εμβαδομετρήσεις γηπέδων ή οικοπέδων, 5% για εντός ρυμοτομικού σχεδίου και εντός ορίων οικισμού 10% για εκτός σχεδίου
- Ελέγχεται εάν οι προγενέστερες εμβαδομετρήσεις σε τοπογραφικά που έχουν συνταχθεί μέχρι τις 8-8-13 εμπίπτουν εντός των παραπάνω ορίων απόκλισης. Ο έλεγχος αφορά σε εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων επί τοπογραφικών διαγραμμάτων βάσει των οποίων είτε εκδόθηκε άδεια οικοδομής, είτε συντάχθηκε συμβολαιογραφική πράξη.
- Στην περίπτωση που οι προγενέστερες εμβαδομετρήσεις εμπίπτουν εντός των ορίων απόκλισης μετά τη σύγκρισή τους με τις νέες εμβαδομετρήσεις, οι οποίες προκύπτουν από τη σύνταξη του εξαρτημένου τοπογραφικού διαγράμματος σύμφωνα με το άρθρο 83 Ν.4495/13, τότε:
- Δεν απαιτείται η αναθεώρηση των αντίστοιχων οικοδομικών αδειών με σκοπό τη διόρθωση της διαφοράς του εμβαδού. Στην περίπτωση έκδοσης άδειας αναθεώρησης για διαφορετικό λόγο απ' αυτόν της διόρθωσης του εμβαδού θα πρέπει να πραγματοποιηθεί με βάση το νέο τοπογραφικό διάγραμμα.
- Δεν απαιτείται η διόρθωση του αντίστοιχου τίτλου ιδιοκτησίας για την έκδοση οικοδομικής άδειας. Ωστόσο για την έκδοση οικοδομικής άδειας πρέπει να περιλαμβάνεται το νέο τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο θεωρείται συμβατό με το τοπογραφικό του συμβολαίου.

Ε. Α:

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ.Α.Ο.Κ.Α / Γ'
- 3) Ελένη Κουρή

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ

Αθηνά ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός