



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΙΓΑΙΟΥ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ &  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ  
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**

**ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ  
ΑΔΑ**

**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 2 / 2012**

Πειραιάς, 5-03-2012.  
Α.Π. ΟΙΚ 8966/1393/Φ2.6

Ταχ. Δ/ση: Ακτή Μιαούλη 83 & Μπότσαρη 2-8  
Ταχ. Κωδ. : 18538 Πειραιάς  
Τηλ.: 213-2026815  
Fax: 210 -4290775  
email : p.dernikou@apdaigaiou.gov.gr

**ΠΡΟΣ:** ΩΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

**ΘΕΜΑ:** Πληρότητα αιτημάτων για θεώρηση όρων δόμησης και χρήσεων γης.  
Τήρηση προδιαγραφών σύνταξης τοπογραφικών διαγραμμάτων.

**ΣΧΕΤ.:**

1. Ο Ν. 4030 (ΦΕΚ 249/Α/25-11-11)
2. Το Π.Δ./03.09.83 ΦΕΚ 394/Δ «Παράρτημα που αφορά στις προδιαγραφές σύνταξης και παρουσίασης μελετών για την έκδοση οικοδομικής άδειας- κεφ. Ι παρ.2 α,β,γ»
3. Η Εγκ. 98/89 ΥΠΕΧΩΔΕ «Προδιαγραφές μελετών για έκδοση οικοδομικών αδειών»
4. Οι εγκύκλιοι της ΔΟΚΚ / ΥΠΕΧΩΔΕ με αριθμ. 22/1993, 78/2000, 14/2004, 2/2005
5. Η με αριθμ. 1/2012 εγκύκλιος του ΥΠΕΚΑ

Με αφορμή διαπιστωμένα προβλήματα που ανακύπτουν κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων Περιβαλλοντικού, Πολεοδομικού και Ρυθμιστικού χαρακτήρα από τις Υπηρεσιακές Μονάδες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου, που έχουν σχέση με την έκδοση βεβαιώσεων για θεώρηση όρων δόμησης και χρήσεων γης από τις αρμόδιες Πολεοδομικές Υπηρεσίες, σας γνωρίζουμε ότι για την αποφυγή έκδοσης μη ισχυρών και νομικά ακάλυπτων Διοικητικών Πράξεων, θα πρέπει σύμφωνα με τα πιο πάνω σχετικά, το τοπογραφικό διάγραμμα για το οποίο ζητείται η θεώρηση, να πληρεί τις ισχύουσες προδιαγραφές, να προκύπτει από επακριβή αποτύπωση με γεωαναφορά στο εθνικό προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87 (συντεταγμένες εξαρτημένες από το ισχύον κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87) και να περιλαμβάνει οπωσδήποτε τα παρακάτω:

**Εντός Σχεδίου περιοχές**

α) Το οικόπεδο για το οποίο πρόκειται να εκδοθεί η Διοικητική Πράξη να αποτυπώνεται σε κατάλληλη κλίμακα (1:100, 1:200 ή 1:500), ανάλογα με το μέγεθος του οικοδομικού τετραγώνου και τις τεχνικές απαιτήσεις του σχετικού αιτήματος.

Όταν υπάρχουν όμορα οικόπεδα με υλοποιημένα όρια για τα οποία ο μελετητής διαπιστώνει ότι δεν είναι οικοδομήσιμα ή υπάγονται στο άρθρο 25 του Ν 1337/83, απαιτείται η αποτύπωση και ο χαρακτηρισμός τους. Επίσης απαιτείται η αποτύπωση των ομόρων οικοπέδων και των κτισμάτων τους όταν αυτά εμπίπτουν στην παρ. 3 του άρθ. 9 του ΓΟΚ/1985.

Τα όρια του οικοπέδου πρέπει να σημειώνονται με έντονη αξονική γραμμή, να επισημαίνονται οι κορυφές του, να αναγράφονται οι διαστάσεις και ότι άλλο στοιχείο χρειάζεται για το σαφή γεωμετρικό προσδιορισμό του, να υπολογίζεται και να αναγράφεται το εμβαδόν του και τα στοιχεία του. (τίτλος ιδιοκτησίας κλπ).

Επίσης να αναγράφονται οι όροι δόμησης, δηλαδή όλες οι σχετικές διατάξεις (Αριθμός, ΦΕΚ, κλπ) ένταξης και τροποποιήσεων σχεδίου ή/και όρων δόμησης, τα ισχύοντα στην περιοχή ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου (κατά κανόνα και κατά παρέκκλιση), ο

επιτρεπόμενος Σ.Δ. και κάλυψης, το ύψος και το οικοδομικό σύστημα που ενδεχομένως ίσχυε πριν τον ΓΟΚ/1985, όπως επίσης αν το οικοπέδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση ή με το άρθρο 25 του Ν. 1337/83 ή με το άρθρο 29 του ΓΟΚ κτλ

β) Την θέση (αποστάσεις από όρια και υφιστάμενα κτίρια) και τις διαστάσεις των κτισμάτων που υπάρχουν στο οικοπέδο με χαρακτηρισμό (αριθμό ορόφων, χρήση κτιρίου) του προς ανέγερση κτίσματος καθώς και σε αυτά που υπάρχουν στα όμορα εφόσον επιδρούν στις πολεοδομικές δεσμεύσεις.

γ) Υψόμετρα και κορυφές (υφιστάμενο έδαφος και ερυθρά-από υψόμετρο πεζοδρομίου) και άλλα χαρακτηριστικά σημεία του οικοπέδου εξαρτημένα από την αφετηρία μέτρησης του ύψους, καθώς και υψομετρικές καμπύλες.

δ) Το περίγραμμα του Ο.Τ., τον αριθμό του και τους δρόμους που το περιβάλλουν με τα πλάτη και τις ονομασίες τους.

- Εάν μπροστά, ή απέναντι από το πρόσωπο, ή τα πρόσωπα του οικοπέδου, η δίπλα του υπάρχουν ρυμοτομούμενες ιδιοκτησίες, αυτές αποτυπώνονται ακριβώς για να διαπιστώνεται ο πραγματικός κοινόχρηστος χώρος.
- Αναγράφονται οι πράξεις τακτοποίησης-αναλογισμού ή πράξεις εφαρμογής που αφορούν το ακίνητο και το εμβαδόν των προσκυρώσεων ή αναλογισμών ανά πράξη.

ε) Το τμήμα του ρέματος, τον προϋφιστάμενο του 1923 δρόμο και τις εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ, που τυχόν διασχίζουν το Ο.Τ.

στ) Απόσπασμα από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο που απεικονίζει το Ο.Τ. όπου βρίσκεται το οικοπέδο και τα Ο.Τ. που το περιβάλλουν.

η) Τον προσδιορισμό με τρόπο σαφή της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής

### **Εκτός σχεδίου περιοχές – Οικισμοί χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο**

α) Το γήπεδο ή το οικοπέδο να αποτυπώνεται σε κατάλληλη κλίμακα (1:100, 1:200, 1:500), ανάλογα με την έκταση του και τις τεχνικές απαιτήσεις του αιτήματος.

Τα όρια του γηπέδου ή του οικοπέδου πρέπει να σημειώνονται με έντονη αξονική γραμμή, να επισημαίνονται οι κορυφές του, να αναγράφονται οι διαστάσεις και ότι άλλο στοιχείο χρειάζεται για το σαφή γεωμετρικό προσδιορισμό του, να υπολογίζεται και να αναγράφεται το εμβαδόν του και τα στοιχεία του. (τίτλος ιδιοκτησίας κλπ).

Να σημειώνονται τα σημεία τομής της περιμέτρου του γηπέδου ή οικοπέδου με τις πλευρές των ομόρων και οι κατευθύνσεις των πλευρών αυτών, όσα ονόματα ιδιοκτητών των ομόρων ιδιοκτησιών είναι γνωστά, καθώς και το όριο απαλλοτρίωσης δρόμου ή δασικής έκτασης ή αιγιαλού και παραλίας, για την σωστή τοποθέτηση του κτιρίου για το οποίο ζητείται η διοικητική πράξη (άδεια κλπ) και να αναγράφεται αν το οικοπέδο είναι άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση

Επίσης να συμπεριλαμβάνεται και απόσπασμα χάρτη ΓΥΣ ή αεροφωτογραφία σε κατάλληλη κλίμακα (1:2000, 1:5000), όπου θα απεικονίζεται η θέση του γηπέδου ή **οδοιπορικό σκαρίφημα**, που να απεικονίζει το οικοπέδο ή γήπεδο με τις αποστάσεις του από εκκλησίες, δημόσιους δρόμους, αρχαιολογικούς χώρους κ.α., όπως επίσης και από τον αιγιαλό ή την ακτογραμμή, κατά τρόπο που να είναι εύκολος ο εντοπισμός του στο έδαφος, ώστε να συσχετίζεται με τις τυχόν βεβαιώσεις από άλλους φορείς (Αρχαιολογία, κλπ.)

β) Την θέση και τις διαστάσεις των κτισμάτων που τυχόν υπάρχουν στο οικοπέδο με χαρακτηρισμό (αριθμό ορόφων, χρήση κτιρίου) καθώς και σε αυτά που υπάρχουν στα όμορα εφόσον επιδρούν στις πολεοδομικές δεσμεύσεις.

γ) Τους δρόμους που τυχόν το περιβάλλουν με τα πλάτη, τις ονομασίες τους και το χαρακτηρισμό τους (εθνικός, επαρχιακός, δημοτικός, ή κοινοτικός, κύριος ή μοναδικός) και αναφορά στις σχετικές διοικητικές πράξεις. Σε περίπτωση που αιτείται περιβαλλοντική

αδειοδότηση, ο δρόμος πρέπει να έχει εγκεκριμένη κατηγοριοποίηση από τις αρμόδιες τεχνικές υπηρεσίες για να είναι δυνατή η κατάταξή του βάσει της σχετικής ΚΥΑ (αυτοκινητόδρομος, συλλεκτήρια, δευτερεύουσα κλπ) .

**δ)** Τις υψομετρικές καμπύλες με τμήμα ρέματος και τις εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ, που τυχόν διασχίζουν το γήπεδο και τις αποστάσεις από αεροδρόμια ή τις ειδικές χρήσεις (βενζινάδικα, βιομηχανίες, χοιροστάσια, νεκροταφεία, λατομικές ζώνες κλπ).

**ε)** Να αναγράφεται με σαφήνεια η «χρήση» στην οποία θα αναφέρεται η Διοικητική Πράξη, το ισχύον θεσμικό πλαίσιο δόμησης που διέπει την χρήση, οι όροι δόμησης που αντιστοιχούν στη χρήση καθώς και τα ελάχιστα όρια αρτιότητας. (Οι ειδικές χρήσεις των κτιρίων εξετάζονται με βάση τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Η εξειδίκευση του καθορισμού των χρήσεων γης στηρίζεται επίσης στις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.)

**στ)** Υψομετρική αποτύπωση του γηπέδου ή οικοπέδου

- Για την εντός ζώνης δόμηση στο τοπογραφικό διάγραμμα να απεικονίζονται επίσης οι ιδανικές προεκτάσεις των απέναντι οδών του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, καθώς και η απόσταση του οικοπέδου ή γηπέδου από το όριο του εγκεκριμένου σχεδίου ή το όριο του πριν από το 1923 οικισμού
- Στις περιπτώσεις ειδικών διαταγμάτων όρων δόμησης, θα πρέπει να συνυποβάλλεται απόσπασμα από το σχέδιο που συνοδεύει το διάταγμα, και για τους οικισμούς χωρίς σχέδιο απόσπασμα από το σχέδιο καθορισμού των ορίων του οικισμού όπου φαίνεται η θέση του οικοπέδου.

Εξυπακούεται ότι, για την διασφάλιση της νομιμότητας των διοικητικών πράξεων, θέματα που συνοδεύονται από τοπογραφικά διαγράμματα που έχουν συνταχθεί χωρίς να πληρούν τις παραπάνω προϋποθέσεις, δεν θα προωθούνται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες για περαιτέρω έλεγχο και διεκπεραίωση και θα διακόπτονται εγγράφως οι προβλεπόμενες από τον νόμο προθεσμίες.

**Ο Γενικός Γραμματέας  
Αποκεντρωμένης Διοίκησης  
Αιγαίου**

**ΦΩΤΗΣ ΧΑΤΖΗΜΙΧΑΛΗΣ**

**Εσωτερική Διανομή**

- Γραφ. Γεν. Γραμματέα ΑΔΑ
- Γραφ. Γεν. Δ/ντή ΧΩ.ΠΕ.ΠΟ.
- Χ.Α.
- Δ/ση Τεχνικού Ελέγχου
- Φ. Χ. Κόζα

**Πίνακας αποδεκτών****ΠΡΟΣ:**

Πολεοδομικές Υπηρεσίες χωρικής αρμοδιότητας Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου

- Δήμου Λέσβου  
Κουντουρά 1 Τ.Κ. 81 100 Μυτιλήνη
- Δήμου Χίου  
Δημοκρατίας 2 Τ.Κ. 82 100 Χίος
- Δήμου Σάμου  
Σμύρνης 1 Τ.Κ. 83 100 Σάμος
- Δήμου Λήμνου  
Τ.Κ. 81400 Μύρινα Λήμνου
- Δήμου Ικαρίας  
Τ.Κ. 83 300 Αγ. Κήρυκας Ικαρία
- Δήμου Σύρου – Ερμούπολης  
Πλ. Ευρώπης Τ.Κ. 84 100 Σύρος
- Δήμου Άνδρου  
Χώρα Άνδρου Τ.Κ. 84 500 Άνδρος
- Δήμου Θήρας  
Τ.Κ. 84 700 Θήρα
- Δήμου Μήλου  
Τ.Κ. 84 100 Μήλος
- Δήμου Νάξου & Μικρών Κυκλάδων  
Χώρα Νάξου Τ.Κ. 843 00 Νάξος
- Δήμου Κέας  
Ιουλίς Τ.Κ. 84 002 Κέα
- Δήμου Τήνου  
Τ.Κ. 84 200 Τήνος
- Δήμου Ρόδου  
Διαγοριδών 1 Τ.Κ. 851 00 Ρόδος
- Δήμου Καρπάθου  
Τ.Κ. 85 700 Κάρπαθος
- Δήμου Κω  
Ακτή Κουντουριώτου 7 Τ.Κ. 853 00 Κώς
- Δήμου Καλύμνου  
Τ.Κ. 85 200 Κάλυμνος
- Δήμου Λέρου  
Τ.Κ. 85 400 Λέρος

**Πίνακας αποδεκτών****Κοινοποίηση:**

1. Υπουργείο ΠΕΚΑ / Γενική Δ/νση Πολεοδομίας/ Δ/νση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών (ΔΟΚΚ) / Μεσογείων και Τρικάλων 36/ 115 26 / ΑΘΗΝΑ
2. Υπουργείο ΠΕΚΑ / Γενική Δ/νση Πολεοδομίας/ Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού / Αμαλιάδος 17/ 115 23 ΑΘΗΝΑ
3. Δ/νση Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Βορείου Αιγαίου Α.Δ.Α  
Ικτίνου 2 / 81100 Μυτιλήνη
4. Δ/νση Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Νοτίου Αιγαίου Α.Δ.Α  
Επτανήσου 35 / 84100 Ερμούπολη Σύρος
5. Τμήμα Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Δωδεκανήσου Α.Δ.Α  
Ολύμπου Καρπάθου 4β - 851 00 ΡΟΔΟΣ