



ΥΔΟΜ Δ. Ηρακλείου

ΑΝΟΙΚΤΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ: «ΑΡΤΙΟΤΗΤΕΣ - ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ»



ΤΕΧΝΙΚΟ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ
ΕΛΛΑΔΑΣ
Τμήμα Ανατολικής Κρήτης

ΕΙΣΗΓΗΤΕΣ: **Μαίρη Φραγκιουδάκη,**
Πολ. Μηχανικός, Αναπλ. Δ/ντρια ΥΔΟΜ Ηρακλείου, Προϊστάμενη Τμήματος Οικοδ. Αδειών & Ελέγχου.

Αντώνης Μαυρογιάννης,
Πολ. Μηχανικός, Προϊστάμενος Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών ΥΔΟΜ Ηρακλείου

ΣΥΝΤΟΝΙΖΕΙ: **Γιώργος Ταβερναράκης,**
Πολ. Μηχανικός, Πρόεδρος ΔΕ ΤΕΕ/ΤΑΚ



Τετάρτη 22/06 19:00



Αίθουσα «Α» Τ.Ε.Ε. Τ.Α.Κ.,
Πρεβελάκη & Γρεβενών, Ηράκλειο



cloud.teetak.gr/ydom

Αρτιότητες – οικοδομησιμότητες οικοπέδων

Περιοχές εκτός σχεδίου πόλεων και οικισμών:

- Εντός περιοχών με ΠΜ Α επιπέδου (ΓΠΣ , ΣΧΟΟΑΠ κ.λ.π)
- Εκτός περιοχών με ΠΜ Α επιπέδου (ΓΠΣ & ΣΧΟΟΑΠ κ.λ.π)

Απο 9/12/2022 καταργούνται οι παρεκκλίσεις σε εκτός σχεδίου
δόμηση ΜΟΝΟΝ ΓΙΑ ΤΑ ΓΗΠΕΔΑ ΤΑ ΕΥΡΙΣΚΟΜΕΝΑ εκτός ΓΠΣ &
ΣΧΟΟΑΠ κ.λ.π

Νομοθετικό Πλαίσιο

- Π.Δ. 1978 (ΦΕΚ 538/Δ) & 1985 (ΦΕΚ 270/Δ)
- Εγκύκλιος 7/1992 (εφόσον υπάρχει τίτλος)
- Ν.4759/2020 αρθρα 32-40 μόνο σε οικόπεδα εκτός περιοχών με πολεοδομική μελέτη Α' επιπέδου (εκτός ΓΠΣ & ΣΧΟΟΑΠ κ.λ.π)

Αρτιότητες για ξενοδοχεία εκτός σχεδίου:

- Π.Δ. 1978 (ΦΕΚ 538/Δ)
- Π.Δ. 1991 (ΦΕΚ 474/Δ)
- Περιφερειακό Χωροταξικό Κρήτης Απόφαση 42284/13-10-2017 (ΦΕΚ 260/ΑΑΠ/2017). Προσοχή στο άρθρο 12.

Απόδειξη αρτιότητας & οικοδομησιμότητας οικοπέδου: Τίτλοι πριν την παρέκκλιση

- Συμβόλαιο
- Αποδοχή Κληρονομιάς (ημερομηνία δημιουργίας του οικοπέδου η ημερομηνία θανάτου).
- Δικαστική Απόφαση μεταγεγραμμένη στο Υποθηκοφυλάκειο (ημερομηνία δημιουργίας του οικοπέδου η ημερομηνία που αναγράφεται μέσα στην Απόφαση).
- Πρακτικό Συμβιβαστικής Επίλυσης Διαφορών μεταγεγραμμένο στο Υποθηκοφυλάκειο (όταν δεν υπάρχουν αντιδικίες).
- Διαδικασία Εγκυκλίου 7/1992 (ισχύει έως σήμερα και εφόσον οι εκάστοτε Δήμαρχοι έχουν δώσει εντολή στους Προέδρους των Κοινοτήτων να εκδίδουν τις σχετικές βεβαιώσεις) **ΚΑΙ ΠΑΝΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΗ ΟΤΙ ΥΠΑΡΧΕΙ ΤΙΤΛΟΣ** ο οποίος περιγράφει το οικόπεδο όπως υφίσταται. Προσοχή στο παρακάτω υπαρκτό παράδειγμα: Οικόπεδο 2,5 στρ. εντός ζώνης οικισμού άρτιο και οικοδομήσιμο, λέει στην δήλωσή του ο αρμόδιος μηχανικός, ως προυπάρχον του 1977 σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Τα αποδεικτικά στοιχεία της αρτιότητας είναι ένα συμβόλαιο αγοράς των τελευταίων χρόνων , μια Δικαστική Απόφαση της 10ετίας του 1990 όπου το οικόπεδο αναφέρεται ως τμήμα μεγαλύτερης έκτασης καθώς και η διαδικασία της εγκ. 7/1992 όπου ο πρόεδρος της κοινότητας βεβαιώνει ότι το οικόπεδο των 2,5 στρεμ. προυπάρχει του 1977. ΛΑΘΟΣ!!! Η διαδικασία της εγκ. 7/1992. Δεν μπορεί να....τα βάλει με την Δικαστική Απόφαση. Απαιτείται νέα Απόφαση Δικαστική ή Πρακτικό Συμβιβασμού όπου με νέα στοιχεία να ανατρέψει τα αναγραφόμενα στην Απόφαση.

Πλήρη Τοπογραφικά Διαγράμματα για έκδοση Οικοδομικών Αδειών

- Τεκμηρίωση Αρτιότητας – Οικοδομησιμότητας
- Αναφορά σε δασικούς χάρτες
- Απόσπασμα τυχόν υπάρχοντος ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ με σημειωμένη θέση του ακινήτου (όπου δεν ισχύουν τα αρ.32-40 του ν.4759/20)
- Επιτρεπτό της χρήσης
- Οριοθέτηση αν υπάρχει του ρέματος ή έγκριση της γραμμής πλημμύρας(ν.4258/2014 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει)
- Ζώνη ασφάλειας υπεραστικής συγκοινωνίας αν υπάρχει
- Απαλλοτρίωση αν υπάρχει ΦΕΚ κ.λ.π