



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,  
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ &  
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ Γ΄

**Ταχ. Δ/ση** : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
**Ταχ. Κώδ.** : 115 26  
**Πληροφορίες** : Η. Ζαχαρόπουλος  
**Τηλέφωνο** : 210-6929013  
**FAX** : 210-6918088  
**Internet:** : grammateia@dokk.minenv.gr

Αθήνα, 24 / 3 / 2016

Αρ. Πρωτ.: 6987

**Προς:** Αποκεντρωμένη Διοίκηση  
Ηπείρου – Δυτ. Μακεδονίας  
Δ/ση Περιβάλλοντος & Χωρικού  
Σχεδιασμού  
5<sup>ο</sup> χλμ. Ε.Ο. Ιωαννίνων – Κοζάνης  
Ιωάννινα, Τ.Κ. 454 44

**Κοιν.:** Δήμος Ιωαννιτών  
Δ/ση Περιβάλλοντος & Πολεοδομίας  
Κωλέττη 4  
Ιωάννινα, Τ.Κ. 452 21

**Θέμα :** Έκδοση αδειών δόμησης αλλαγής χρήσης σε αυθαίρετες κατασκευές που υπάγονται στις περιπτώσεις των παρ. 10 και 11 του άρθρου 25 του ν. 4178/13.

**Σχετ. :** α) το με αρ. πρωτ. 79614/2227/π.ε./1-2-2016 (αρ. πρωτ. ΔΑΟΚΑ 6987/15-2-2106) έγγραφο Δ/σης ΠΕΧΩΣΧ Αποκεντρωμένης Διοίκησης Ηπείρου- Δυτ. Μακεδονίας,  
β) το με αρ. πρωτ. οικ. 84944/8037/16-11-2015 έγγραφο της Δ/σης Περιβάλλοντος & Πολεοδομίας του Δήμου Ιωαννιτών.  
γ) το με αρ. πρωτ. 30628/30-7-2014 έγγραφό μας.

Σε απάντηση του (α) σχετικού και διευκρινίζοντας το (γ) σχετικό έγγραφό μας, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Οι εργασίες που προβλέπονται στη παρ. 5 του άρθρου 25 του ν. 4178/13 αφορούν αποκλειστικά και μόνο στα αυθαίρετα τμήματα ιδιοκτησιών καθώς και σε εξ' ολοκλήρου αυθαίρετες αυτοτελείς ιδιοκτησίες που έχουν περαιώσει τη διαδικασία με βάση τις διατάξεις των ν.3775/2009, ν.3843/2010 καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν.4014/2011 και του ν.4178/13. Η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών (οι οποίες μπορεί να γίνονται στο πλαίσιο αλλαγής χρήσης) επιτρέπεται μετά από έγκριση που δίνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης.

Σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 25 του ν. 4178/13 επιτρέπεται, μετά από έκδοση άδειας δόμησης, η αλλαγή χρήσης αυτοτελών ιδιοκτησιών ή κτιρίων που έχουν κατασκευαστεί με άδεια δόμησης στις οποίες υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των παρ. 10 και 11 του άρθρου 25 του ν. 4178/13, εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις. Στην περίπτωση αυτή, στις αυθαίρετες κατασκευές ή τμήματα της ιδιοκτησίας (π.χ. πατάρι, κλειστός ημιυπαίθριος χώρος, κλπ.) για την αλλαγή χρήσης επιτρέπονται μόνο οι εργασίες που προβλέπονται στην παρ. 5 του άρθρου 25 ενώ για το υπόλοιπο νόμιμο τμήμα της αυτοτελούς ιδιοκτησίας ή κτιρίου δεν υφίσταται περιορισμός για το είδος των εργασιών.

Σε κάθε περίπτωση οι απαιτήσεις που προκύπτουν από γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και ελέγχονται στο διάγραμμα δόμησης (π.χ. θέσεις στάθμευσης) θα υπολογίζονται επί των νομίμων επιφανειών (βάσει άδειας δόμησης) των αυτοτελών ιδιοκτησιών ή κτιρίου για την νέα χρήση.

**Ε. Δ:**

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ.Α.Ο.Κ.Α / Γ΄
- 3) Η. Ζαχαρόπουλος
- 4) Γρ. Δ/ντριας
- 5) Ιστοσελίδα ΥΠΕΝ

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ

Ντόρα ΓΑΛΑΝΗ  
Αρχιτέκτων Μηχ. - Πολεοδόμος