



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΑΙΑΣ -ΧΟΡΤΙΑΤΗ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ &  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

Ταχ. Δ/ση : Κ. Παλαιολόγου 1 – Πυλαία  
Ταχ. Κώδικας : 555.35  
Πληροφ.: Σ. Κυριαζής, Α Τζαρμάδου,  
Π Μίμογλου  
Τηλ. 2313.302.689, 657, 687  
Email: [s.kyriazis@pilea-hortiatis.gr](mailto:s.kyriazis@pilea-hortiatis.gr)

Προς: Συνδέσμο Κατοίκων Συνοικισμού  
Κωνσταντινουπολιτών Πυλαίας  
Δημοκρίτου 10, ΤΚ 555 34  
Πυλαία

Κοιν: Αντιδήμαρχο Τ.Υ. & Πολεοδομίας και  
Βιώσιμης Κινητικότητας

**ΘΕΜΑ:** Απάντηση σε επιστολή σχετικά με έκδοση ΟΑ στην οδό Παπανικολάου

**ΣΧΕΤ.:** Η υπ' αρ. 402/4-4-2021 επιστολή (αρ. πρωτ. 11527/6-4-2021 Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη) του Συνδέσμου Κατοίκων Συνοικισμού Κωνσταντινουπολιτών Πυλαίας

Σε απάντηση της σχετικής επιστολής σας γνωρίζουμε πως κατόπιν ελέγχου στο ηλεκτρονικό σύστημα έκδοσης οικοδομικών αδειών του ΤΕΕ e-Άδειες διαπιστώθηκε πως επί της οδού Παπανικολάου στην περιοχή Κωνσταντινουπολιτών της ΔΕ Πυλαίας, έχει εκδοθεί η υπ αρ 113121/03-04-2020 Οικοδομική Άδεια Κατηγορίας -3 «Ανέγερσης τετραώροφης οικοδομής με υπόγειο, piloti και δώμα», η οποία αναθεωρήθηκε με την υπ αρ 135786/06-07-20 Αναθεώρηση Οικοδομικής Άδειας Κατηγορίας-3.

Η ανωτέρω οικοδομική άδεια εκδόθηκε σε συνέχεια της υπ αρ 110052/16-03-20 Βεβαίωσης Όρων Δόμησης & Απαιτούμενων Εγκρίσεων που εκδόθηκε από την υπηρεσία μας και καθορίζονται οι ισχύοντες όροι δόμησης της περιοχής όπου μεταξύ άλλων καθορίζεται και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος (H max). Αυτό λαμβάνεται σύμφωνα με το αρθ-15 του Ν 4067/12 (ΝΟΚ) σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης (0,8) και εν προκειμένω για συντελεστή δόμησης έως και 0,8 το μέγιστο ύψος καθορίζεται στα 14,00μ .

Περαιτέρω σας επισημαίνουμε πως σύμφωνα με την παρ-8 του ίδιου άρθρου του ΝΟΚ: «...επιτρέπεται η προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους μέχρι ένα (1,00) μ., στις περιπτώσεις στις οποίες ισχύει μία από τις παρακάτω προϋποθέσεις :

- α) το ισόγειο του κτιρίου χρησιμοποιείται κατά ποσοστό 50% τουλάχιστον για στάθμευση οχημάτων
  - β) το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (πυλωτές) κατ' εφαρμογή της περ. ιζ' της παρ.6 του άρθρου 11 και ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος της διατίθεται αποκλειστικά για στάθμευση οχημάτων,
  - γ) κατασκευάζεται φυτεμένο δώμα επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια του δώματος ή φυτεμένη στέγη επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια της στέγης. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους,
  - δ) πραγματοποιείται μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά 5%.
- Η περιπτ.γ εφαρμόζεται και σε υφιστάμενα κτίρια στα οποία έχει γίνει εξάντληση ύψους περιοχής.

Επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, μέχρι ένα (1) μέτρο όταν ισχύει μία από τις παραπάνω προϋποθέσεις και δύο (2,00) μ., όταν ισχύουν δύο από τις παραπάνω προϋποθέσεις και ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΣΑ). Οι διατάξεις της παρούσας εφαρμόζονται και σε περιπτώσεις καθορισμού μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους από πάσης φύσεως διατάγματα, εφόσον δεν περιέχεται ρητή αντίθετη πρόβλεψη σε αυτά.".

Κατόπιν των ανωτέρω και επειδή από την σχετική επιστολή δεν καθίσταται σαφές εάν καταγγέλλεται η νομιμότητα της οικοδομικής άδειας ή παραβάσεις κατά την υλοποίηση αυτής, παρακαλούμε για την υποβολή νέας αίτησης εφόσον κρίνετε απαραίτητο με τις απαραίτητες διευκρινήσεις.

Επισημαίνεται τέλος πως οι νεοανεγειρόμενες οικοδομές ελέγχονται στο αρχικό και τελικό τους στάδιο από ελεγκτές δόμησης. Για την εν λόγω οικοδομή έχει διεξαχθεί ο αρχικός έλεγχος και εκδόθηκε το υπ αρ 88816/21/06/20 με αρ. πρ 79649/17-06-20 πόρισμα ελέγχου σύμφωνα με το οποίο δεν διαπιστώθηκαν παραβάσεις. Ο τελικός έλεγχος διεξάγεται μετά την αποπεράτωση της οικοδομής, ως προαπαιτούμενο για την τελική θεώρηση αυτής και τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Εσωτερική Διανομή:

1. Χρονολογικό αρχείο
2. ΤΕΑΔ (Σ. Κυριαζή, Δ. Ξανθόπουλο,  
Α Τζαρμάδου)
3. ΤΕΚ (Π. Μίμογλου)
4. Διευθυντή

Ε.Δ.

Ο Προϊστάμενος της Δ/σης Πολεοδομίας

Αναστάσιος Χαραλαμπίδης  
Πολ. Μηχανικός με Α΄ βαθμό