

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**  
**ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**Αριθμός Γνωμοδότησης 387 / 2010**  
**ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**Β' ΤΜΗΜΑ**

**Συνεδρίαση της 22<sup>ας</sup> Νοεμβρίου 2010**

**Σύνθεση:**

**Πρόεδρος:** Βλάσιος Ασημακόπουλος, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ

**Μέλη:** Μιχαήλ Απέσσος, Αλέξανδρος Καραγιάννης, Παναγιώτης  
Παναγιωτουνάκος,, Γεώργιος Κανελλόπουλος, Ευγενία Βελώνη,,  
Αφροδίτη Κουτούκη, Δημήτριος Αναστασόπουλος  
Νομικοί Σύμβουλοι

**Εισηγήτρια:** Κωνσταντίνα Χριστοπούλου, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ

**Αριθμός ερωτήματος:** Το υπ' αριθμ. πρωτ. 6815/30.7.10 έγγραφο της Δ/σης Νομοθετικού Έργου (Τμήμα Νομικό-Συμβάσεων) Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

**Περίληψη ερωτήματος:** **1)** Εάν είναι επιτρεπτή η λειτουργία εργαστηρίου φυσικοθεραπείας, σε περιοχή αμιγούς κατοικίας και **2)** εάν για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας φυσικοθεραπευτηρίου σε χώρο που κατά την οικοδομική του άδεια προορίζεται για χρήση κατοικίας απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας αλλαγής χρήσης του χώρου.

-----  
Επί του ως άνω ερωτήματος το Β' Τμήμα του ΝΣΚ γνωμοδότησε ομοφώνως τα εξής:.



## **I. Επί του πρώτου (α) ερωτήματος:**

1. Στα αρθ. 2 και 3 του Π.Δ/τος 29/1987 "Εργαστήρια Φυσικοθεραπείας" ορίζονται τα εξής:

**Άρθρον 2:** Άδεια ίδρυσης και λειτουργίας εργαστηρίου φυσικοθεραπείας, χορηγείται σε πτυχιούχους φυσικοθεραπευτές, που έχουν άδεια ασκήσεως επαγγέλματος από την κατά τόπο αρμόδια Νομαρχία (Διεύθυνση ή Τμήμα Υγιεινής). Για τη χορήγηση άδειας ιδρύσεως και λειτουργίας εργαστηρίου φυσικοθεραπείας, απαιτούνται οι παρακάτω προϋποθέσεις:

### **A' Χώροι:**

Ο συνολικός χώρος εργαστηρίου φυσικοθεραπείας, πρέπει να είναι τουλάχιστον 70 τ.μ. και να περιλαμβάνει:

α) Δωμάτιο αναμονής ασθενών, β) τουαλέτα με νιπτήρα, γ) χώροι θεραπείας ασθενών. Οι χώροι θεραπείας ασθενών, πρέπει να είναι κατάλληλα διαρρυθμισμένοι ώστε να περιλαμβάνουν ξεχωριστούς χώρους ηλεκτροθεραπείας, μηχανοθεραπείας και υδροθεραπείας.

### **B' Εξοπλισμός .....**

#### **Άρθρο 3. Δικαιολογητικά**

Για τη χορήγηση της άδειας λειτουργίας εργαστηρίου Φυσικοθεραπείας απαιτούνται τα παρακάτω δικαιολογητικά που υποβάλλονται στην αρμόδια Νομαρχία

α.....

β.....

ι) Βεβαίωση από την αρμόδια πολεοδομία για την καταλληλότητα του κτιρίου για ίδρυση εργαστηρίου, για ασφαλή προσπέλαση και διαφυγή σε περίπτωση κινδύνου (σεισμός πυρκαγιά) για ηλεκτρολογικές και μηχανολογικές εγκαταστάσεις.

2. Σύμφωνα με το άρθρο 5 του νόμου 1397/1983 «Εθνικό Σύστημα Υγείας» (Α' 143), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 του νόμου 2071/1992 «Εκσυγχρονισμός και Οργάνωση Συστήματος Υγείας» (Α' 123), η **περίθαλψη διακρίνεται σε πρωτοβάθμια, δευτεροβάθμια και τριτοβάθμια, παρέχεται δε από δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς.** Στην πρωτοβάθμια φροντίδα υγείας υπάγονται, κατά το αρθ 12 του ν. 2071/1992 οι ιατρικές και νοσηλευτικές καθώς

και οδοντιατρικές πράξεις και φροντίδες, που έχουν ως σκοπό την πρόληψη και την αποκατάσταση βλαβών της υγείας, που δεν απαιτούν νοσηλεία σε νοσοκομείο.

**Στο άρθρο 13 του ν. 2071/1992**, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 4 του νόμου 2256/1994 (Α' 196) και συμπληρώθηκε με το άρθρο 33, παράγραφος 1, του νόμου 3329/2005 (Α' 81), ορίζονταν υπό τον τίτλο «**Ιδιωτικοί φορείς παροχής υπηρεσιών πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας**», ότι: «**1. Η πρωτοβάθμια φροντίδα υγείας παρέχεται και από:** α) *Ιδιωτικά ιατρεία και οδοντιατρεία. β) Ιδιωτικά πολυϊατρεία και πολυοδοντιατρεία. γ) Ιδιωτικά διαγνωστικά εργαστήρια. δ) Ιδιωτικά εργαστήρια φυσικής ιατρικής και αποκατάστασης. ε) **Ιδιωτικά εργαστήρια φυσικοθεραπείας.** 2. . . .».*

Στο δε άρθρο 16 του ίδιου ως άνω νόμου ορίζεται ότι: «**1. Σκοπός των μονάδων πρωτοβάθμιας φροντίδας και πρόληψης είναι:** α) *Η παροχή πρωτοβάθμιας φροντίδας στο σύνολο του πληθυσμού της περιοχής ευθύνης τους και όσους προσωρινά διαμένουν σε αυτήν. β) . . . . γ) Η νοσηλεία και παρακολούθηση των αρρώστων, που βρίσκονται στο στάδιο της ανάρρωσης ή μετά την έξοδό τους από το νοσοκομείο στο σπίτι. δ) . . . . ιε) . . . . .»*

**Η διάταξη του αρθ 13 του Ν 2071**, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε, ως άνω, με το αρθ 4 του Ν 2256/1994 και το αρθ 33 του Ν 3329.2005, **αντικαταστάθηκε στη συνέχεια με το αρθ 28 του Ν 3846/2010** « Εγγυήσεις για την εργασιακή ασφάλεια και άλλες διατάξεις», ως ακολούθως:

« Άρθρο 13

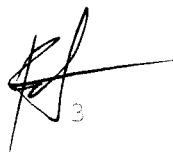
### **Ιδιωτικοί φορείς παροχής πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας (Π.Φ.Υ.)**

*1. Η ιατρική και οδοντιατρική πρωτοβάθμια φροντίδα υγείας του ιδιωτικού τομέα παρέχεται από τους εξής φορείς:*

*α) Ιδιωτικά ιατρεία και οδοντοιατρεία*

*β) Ιδιωτικά πολυϊατρεία και πολυοδοντιατρεία*

*γ) Ιδιωτικά διαγνωστικά εργαστήρια.*



3

δ) Ιδιωτικά εργαστήρια φυσικής ιατρικής και αποκατάστασης.

2.....

**6. Υπηρεσίες Πρωτοβάθμιας Φροντίδας Υγείας παρέχονται και από άλλους φορείς, όπως τα ιδιωτικά εργαστήρια φυσικοθεραπείας,** καθώς και από λοιπούς επιστήμονες και επαγγελματίες του χώρου της υγείας, όπως εργοθεραπευτές, λογοθεραπευτές, ψυχολόγους κ.ά., για την λειτουργία των οποίων εφαρμόζονται οι εκάστοτε ισχύουσες για κάθε κατηγορία διατάξεις.

**3.** Στο αρθ μόνο του ΒΔ 411/1972: « Δικαιώματα και υποχρεώσεις των

Φυσικοθεραπευτών» ορίζονται τα ακόλουθα : 1. *Εις τους*

*κεκτημένους αδείαν ασκήσεως του επαγγέλματος του Φυσικοθεραπευτού εν*

*Ελλάδι παρέχεται το δικαίωμα εφαρμογής τη γραπτή εντολή του εκάστοτε*

*θεράποντος ιατρού και τηρουμένων των διατάξεων των άρθρων 2 και 13 του υπ`*

*αριθ. 775/1970 Ν. Δ/τος των κάτωθι φυσικοθεραπευτικών μέσων και μεθόδων:*

*α) Κινησιοθεραπεία - Θεραπευτική Γυμναστική.*

*β) Μάλαξις γενική ή τοπική διά των χειρών ή τη χρήση ηλεκτρικών συσκευών (ηλεκτρομαλάξεις).*

*γ) Ελξεις σπονδυλικής στήλης δι` ειδικών τραπεζών ή συσκευών.*

*δ) Αναπνευστική κινησιοθεραπεία.*

*ε) Ηλεκτροθεραπεία (ρεύματα γαλβανικά, φαραδικά, διαθερμίας, διαδυναμικά, υπέρηχα κύματα), υπέρυθροι και υπεριώδεις ακτινοβολίες.*

στ) Υδροθεραπεία γενική ή τοπική (δινόλουτρα, λουτρά δεξαμενής).

ζ) Λουτρά παραφίνης ή παραφάγκο (ειδικά λασπόλουτρα).

4. Περαιτέρω στο αρθ. 3 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (ΥΑ 3046/304/1989) με το οποίο ταξινομούνται τα κτίρια σε κατηγορίες σύμφωνα με τη χρήση τους ορίζονται τα εξής:

1. «Τα κτίρια ή τμήματα τους και τα δομικά έργα ταξινομούνται σύμφωνα με τη χρήση τους στις ακόλουθες κατηγορίες: Α Κατοικία Β... Γ.... Ε. Υγεία και Κοινωνική Πρόνοια.....Μ....

#### *Ι .Α ΚΑΤΟΙΚΙΑ*

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων χρησιμοποιούνται για να παρέχουν στους ενοίκους τους χώρους κατάλληλους τουλάχιστον για ύπνο και σωματική υγιεινή και καθαριότητα, όπου οι ένοικοι τους διαμένουν μόνιμα ή εποχιακά.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν:

Τα κτίρια τριών ή τεσσάρων διαμερισμάτων

Οι μονοκατοικίες

Οι διπλοκατοικίες

Τα κοινόβια.

#### *Ι. Ε. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΡΟΝΟΙΑ:*

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων χρησιμοποιούνται για ιατρική πρόληψη, διάγνωση ή και θεραπεία για περίθαλψη ατόμων ηλικιωμένων ή ασθενών ή μειωμένης πνευματικής ή σωματικής ικανότητας, για ύπνο και σωματική υγιεινή βρεφών και παιδιών ηλικίας μικρότερης των έξι ετών.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν μεταξύ άλλων:

- Τα νοσοκομεία
- Οι κλινικές
- Τα αγροτικά ιατρεία
- Οι υγειονομικοί σταθμοί
- Τα κέντρα υγείας



- Τα ψυχιατρεία
- Τα ιδρύματα ατόμων με ειδικές ανάγκες
- Τα ιδρύματα χρονίως πασχόντων
- Οι οίκοι ευγηρίας
- Τα βρεφοκομεία, παιδιών ηλικίας μικρότερης των έξι ετών
- Τα ιατρεία

Κατ' εξαίρεση, τα οδοντιατρεία και τα ιατρεία που δε διαθέτουν νοσηλευτική κλίνη ούτε μονάδα εφαρμογής ισοτόπων ούτε ακτινολογικό εργαστήριο ούτε εγκαταστάσεις φυσικοθεραπείας ανήκουν στην κατηγορία Θ γραφείων. ....»

5. Στο προεδρικό διάταγμα της 23.2/6.3.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Δ' 166) ορίζεται στο άρθρο 1 (άρθρο 230 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας – Κ.Β.Π.Ν. – π. δ/μα της 27.7.1999, Δ' 580) ότι «Οι χρήσεις γης στις περιοχές των γενικών πολεοδομικών σχεδίων καθορίζονται σε κατηγορίες ως ακολούθως:

**A) Σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους:** 1. Αμιγής κατοικία. 2. Γενική κατοικία 3. Πολεοδομικά κέντρα. . . 9. Κοινωφελείς εξυπηρετήσεις.

**B) Σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους:**

1. Κατοικία.

Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται χώροι κτιρίων κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος συμβατού προς την κύρια χρήση του κτιρίου (ιατρεία, δικηγορικά γραφεία κλπ).

2 Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες)

3.....

14. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (Υγειονομικά κέντρα, παιδικοί σταθμοί, οίκοι ευγηρίας κλπ).

15. Κτίρια περίθαλψης (νοσοκομεία, κλινικές).

16. . . . »

Στο άρθρο 2 του ίδιου π. δ/τος (άρθρο 231 Κ.Β.Π.Ν.) («Περιεχόμενα αμιγούς κατοικίας») ορίζεται ότι **«Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας, επιτρέπονται μόνο:**

1. Κατοικία. 2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες). 3. Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (...). 4. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. 5. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης. 6. Αθλητικές εγκαταστάσεις. 7. Θρησκευτικοί χώροι. 8. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).»

6. Από τις παραπάνω διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους συνάγονται τα ακόλουθα: Στα εργαστήρια φυσικοθεραπείας, στα οποία εφαρμόζονται οι αναφερόμενες στο ΒΔ 411/1972 φυσικοθεραπευτικές μέθοδοι και πράξεις, (όπως κινησιοθεραπεία-θεραπευτική γυμναστική, μάλαξη γενική κλπ) παρέχονται υπηρεσίες πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας, που αποσκοπούν στη πρόληψη και αποκατάσταση βλαβών της υγείας, για τις οποίες δεν απαιτείται νοσηλεία σε νοσοκομείο ή σε κλινική. Τα ως άνω εργαστήρια, όσον αφορά την κτιριοδομική κατάταξη τους, που σκοπεί στην εφαρμογή των αντίστοιχων προς την χρήση και το μέγεθος του κτιρίου κτιριοδομικών διατάξεων και απαιτήσεων (κλιμακοστάσια φωτισμός ανελκυστήρες κλπ), ανήκουν στην κατηγορία των κτιρίων Υγείας και Κοινωνικής Πρόνοιας, (στην οποία αναφέρονται ενδεικτικά περιπτώσεις τέτοιων κτιρίων). Η κατάταξη των φυσικοθεραπευτηρίων στα κτίρια υγείας και περίθαλψης υιοθετείται και στο αρθ 3 του ΠΔ 111/2004 περί καθορισμού θέσεων στάθμευσης, αναλόγως της χρήσης των κτιρίων, στο ηπειρωτικό τμήμα Αττικής. Το επιτρεπτό όμως της χρήσης των κτιρίων στις περιοχές Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ), ελέγχεται με βάση την ειδική πολεοδομική τους λειτουργία, όπως αυτή καθορίζεται με τις κατηγορίες του αρθ 1 παρ Β του ΠΔ23.2.1987(ΦΕΚ166Δ), οι οποίες δεν ταυτίζονται απόλυτα με τις κατηγορίες χρήσεων γης του Κτιριοδομικού

Γ. Μ.  
Περίθαλψη  
Α. Β.

Κανονισμού. Η χρήση γης που συντελείται στη περίπτωση εγκατάστασης και λειτουργίας **εργαστηρίου φυσικοθεραπείας, στο οποίο παρέχονται, κατά τα προαναφερθέντα, ιατρικής φύσεως υπηρεσίες και το οποίο αποτελεί κατά ρητή διάταξη νόμου, ιδιωτικό φορέα παροχής υπηρεσιών πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας,** υπάγεται, σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία της, **στην κατηγορία των κτιρίων περίθαλψης της περίπτωσης 15 της παραγράφου Β του άρθρου 1 του παραπάνω π. δ/τος.** Είναι δε αδιάφορο ότι στην πιο πάνω διάταξη του από 23.2.1987 π. δ/τος ως «κτίρια περίθαλψης» μνημονεύονται μόνο τα νοσοκομεία και οι κλινικές, γιατί οι μονάδες αυτές αναφέρονται ως παραδείγματα των πιο συνηθισμένων περιπτώσεων κτιρίων περίθαλψης, δηλαδή η σχετική απαρίθμηση είναι ενδεικτική και όχι αποκλειστική. **(πρβλ ΣΤΕ 444/2010.)**

**Η εγκατάσταση όμως και η λειτουργία των φυσικοθεραπευτηρίων σε περιοχές γενικών πολεοδομικών σχεδίων που έχουν χαρακτηριστεί ως περιοχές αμιγούς κατοικίας, δεν είναι επιτρεπτή, σύμφωνα με το αρθ 2 του π.δ/τος της 23.2/6.3.198, το οποίο απαγορεύει στις περιοχές αυτές την εγκατάσταση κτιρίων περίθαλψης.**

Η ως άνω πολεοδομική κατάταξη των φυσικοθεραπευτηρίων , δεν επηρεάζεται από **τον διαφορετικό χαρακτήρισμό τους με βάση την ταξινόμησή τους κατά τον ισχύοντα κτιριοδομικό κανονισμό.** .Και αυτό, γιατί αποκλειστικός σκοπός του κανονισμού αυτού είναι η ρύθμιση της κατασκευής των δομικών έργων, ώστε να εξυπηρετούν τη χρήση για την οποία προορίζονται, και όχι ο καθορισμός της κατηγορίας της χρήσης στην οποία υπάγονται από την άποψη των επιτρεπόμενων σε συγκεκριμένη περιοχή χρήσεων γης **(πρβλ. ΣΤΕ 4947/1998).**

Ενόψει των ως άνω εκτεθέντων, κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος, τα φυσικοθεραπευτήρια, υπάγονται, σύμφωνα με το Κτιριοδομικό Κανονισμό στα κτίρια «Υγείας και Κοινωνικής Πρόνοιας», όσον όμως αφορά την επιτελούμενη, με την εγκατάσταση και λειτουργία τους, χρήση γης, αποτελούν ειδικά κτίρια περίθαλψης, των οποίων η εγκατάσταση και λειτουργία δεν είναι επιτρεπτή, κατά το αρθ 2 του π.δ/τος της 23.2/6.3.1987, σε περιοχές ΓΠΣ, που έχουν χαρακτηριστεί



ως ζώνες αμιγούς κατοικίας. Υπό τα δεδομένα αυτά η απάντηση που προσήκει στο πρώτο ερώτημα είναι αρνητική.

## **II. Επί του δευτέρου (β) ερωτήματος**

**1.** Στο άρθρο 5 του Ν.1577/1985 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός" με τίτλο χρήση κτιρίων, ορίζεται ότι :

*1. « Δεν επιτρέπεται να μεταβάλλονται η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού και οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσης χωρίς προηγούμενη σχετική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, εφόσον η μεταβολή αυτή θίγει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι μεταβολές που δεν υπάγονται στην απαγόρευση αυτή.*

*Η παράβαση της προηγούμενης παραγράφου συνεπάγεται την εφαρμογή των διατάξεων για τις αυθαίρετες κατασκευές.»*

Σε εκτέλεση της παρ.1 της ως άνω διάταξης εκδόθηκε η υπ' αριθ. 48669/2886/89 Υ.Α. για τις προϋποθέσεις αλλαγής χρήσης κτιρίου χωρίς την έκδοση οικοδομικής άδειας στην οποία ορίστηκε ότι:

*Άρθρο Μόνον*

*1. Επιτρέπεται να μεταβάλλονται η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού καθώς και οι διαστάσεις των χώρων του που προορίζονται για κοινή χρήση, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, εφόσον η νέα χρήση ή η μεταβολή των διαστάσεων:*

*α. Δεν αντίκειται στις γενικές ή ειδικές Πολεοδομικές διατάξεις ή σε όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή.*

*β. Δεν αντίκειται στις διατάξεις κτιριοδομικού κανονισμού.*

*γ. Δεν συνεπάγεται μεταβολή τιμή μονάδος όγκου από την κατηγορία του κτιρίου στην οποία ανήκει και*



δ. Δεν δημιουργείται πρόσθετες θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων.

2. Περαιτέρω στο άρθρο 1 του νόμου 960/1979 (ΦΕΚ Α' 194) περί επιβολής υποχρεώσεων για δημιουργία σταθμών αυτοκινήτων ορίζεται «*Δια την ανέγερσιν των κτιρίων επιβάλλεται η εκπλήρωσις των κατά τας διατάξεις του παρόντος υποχρεώσεων προς δημιουργίαν χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων...*» και στα άρθρα 1 και 3 του Π.Δ/τος 111/2004 (ΦΕΚ Α' 76) περί καθορισμού αριθμού θέσεων στάθμευσης αναλόγως χρήσεων μεγέθους κτιρίων στο ηπειρωτικό τμήμα Αττικής ορίζονται τα εξής:

1. «*Στο ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής επιβάλλεται κατά το Ν.960/79, όπως ισχύει εξασφάλιση θέσεων στάθμευσης στα ανεγειρόμενα κτίρια σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του παρόντος π.διατάγματος ...*».

3. «*Ο απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης για προσθήκες σε ύψος ή για μεταβολές της χρήσης κτιρίων υφισταμένων κατά τη δημοσίευση του παρόντος υπολογίζεται ανάλογα με τη χρήση και τη συνολική επιφάνεια της προσθήκης ή του υφισταμένου κτιρίου που αλλάζει χρήση, η οποία προσμετράται στο συντελεστή δόμησης ή ανάλογα με τα επί μέρους στοιχεία της χρήσης (συνολικό αριθμό αιθουσών, κλινών ή θέσεων θεατών), ως εξής:*

1. **Κατοικία:** μια (1) θέση στάθμευσης ανά 150 τμ επιφανείας κτιρίου

9. **Κέντρα υγείας** (υγειονομικοί σταθμοί, ιατρεία ΙΚΑ, λοιπά **κτίρια παροχής υπηρεσιών υγείας** (διαγνωστικά κέντρα, πολυιατρεία, **φυσικοθεραπευτήρια**, θεραπευτήρια, ιατρικά εργαστήρια) και λοιπά κτίρια περίθαλψης (πλην νοσοκομείων και κλινικών) που δεν αναφέρονται στο παρόν: μια (1) θέση στάθμευσης ανά 80 τμ επιφανείας κτιρίου.

3. Από τη ερμηνεία των παραπάνω διατάξεων συνάγονται τα εξής:

Σύμφωνα με τη γραμματική διατύπωση του άρθρου 5 του ΓΟΚ/1985 και τον επιδιωκόμενο απ' αυτό σκοπό, που συνίσταται στην κατοχύρωση της κατά την οικοδομική άδεια χρήσης του κτιρίου με την απαγόρευση της μεταβολής αυτής κατά τρόπο θίγοντα τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, προκύπτει ότι κατά το εν λόγω άρθρο δεν επιτρέπεται να μεταβληθεί η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του κτιρίου, εφόσον η νέα χρήση θίγει ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Με την προαναφερθείσα απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ που εκδόθηκε σε εκτέλεση του παραπάνω άρθρου, επιτράπη κατ' εξαίρεση η μεταβολή, της σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήσης του κτιρίου ή μέρους αυτού χωρίς την ανάγκη έκδοσης οικοδομικής άδειας, εφόσον η νέα χρήση δεν αντίκειται σε γενικές ή ειδικές πολεοδομικές διατάξεις ή σε όρους ή περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στις περιοχές, στις διατάξεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού, δεν συνεπάγεται την εκτέλεση νέων εργασιών, και εφόσον από τη νέα χρήση δεν δημιουργούνται πρόσθετες θέσεις στάθμευσης.

.Με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό τα κτίρια ταξινομούνται σε κατηγορίες ανάλογα με τη χρήση και το μέγεθος ώστε να εφαρμόζονται οι αντίστοιχες κτιριοδομικές διατάξεις και απαιτήσεις (κλιμακοστάσια, φωτισμός, ανελκυστήρες) καθώς και οι απαιτούμενες προδιαγραφές που τίθενται από τις ειδικές ρυθμίσεις για διάφορες χρήσεις κτιρίων.

Ενόψει των όσων προεκτέθηκαν, όταν με την αλλαγή χρήσης ενός κτιρίου, το κτίριο εντάσσεται κτιριοδομικά σε άλλη κατηγορία, για την οποία ισχύουν διαφορετικές κτιριοδομικές απαιτήσεις και προϋποθέσεις και δημιουργούνται από την αλλαγή αυτή πρόσθετες θέσεις στάθμευσης, τότε είναι αναγκαίο για τη νέα χρήση να εκδοθεί άδεια αλλαγής χρήσης του κτιρίου, ώστε να διασφαλιστεί η τήρηση των προϋποθέσεων που θέτουν για κάθε κατηγορία κτιρίων ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός, ο Κτιριοδομικός Κανονισμός, ο κανονισμός Πυρασφάλειας (ΠΔ 71/88), οι ειδικοί κανονισμοί κατά κατηγορία χρήσης κτιρίων, η νομοθεσία για την προστασία του περιβάλλοντος (Ν.1650/86 και Ν.3010/02) και ο νόμος για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης (Ν.960/79, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει).

:

**4.** Κατ ακολουθία των ανωτέρω, στις περιοχές αμιγούς κατοικίας, στις οποίες απαγορεύονται, σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις τα κτίρια περίθαλψης, δεν είναι επιτρεπτή, κατά το **αρθ 5 του ΓΟΚ, η αλλαγή χρήσης κτιρίου, από κατοικία σε φυσικοθεραπευτήριο, αφού η αλλαγή αυτή θα έθιγε τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.**

Σε περιοχές όμως κατοικίας, που οι πολεοδομικές διατάξεις επιτρέπουν την λειτουργία των κτιρίων περίθαλψης, για την εγκατάστασή τους σε κτίρια, που σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια, προορίζονται για χρήση κατοικίας, απαιτείται



νέα άδεια χρήσης, διότι τα κτίρια περιθάλψης υπάγονται σε άλλη κατηγορία του κτιριοδομικού Κανονισμού από αυτήν των κτιρίων κατοικίας, για την οποία προβλέπονται διαφορετικές κτιριοδομικές απαιτήσεις( κλιμακοστάσια, φωτισμός, ανελκυστήρες) Εξ άλλου με την αλλαγή αυτή χρήσης αυξάνεται, σύμφωνα με την ειδική νομοθεσία περί δημιουργίας χώρων στάθμευσης, ο αριθμός των θέσεων στάθμευσης, (για κατοικία ο νόμος απαιτεί μια(1) θέση στάθμευσης ανά 150τμ επιφανείας κτιρίου, ενώ για τα φυσικοθεραπευτήρια και τα λοιπά κτίρια περιθάλψης(πλην νοσοκομείων και κλινικών) απαιτεί μια(1) θέση στάθμευσης ανά 80τμ επιφανείας κτιρίου).

**Ενόψει των ανωτέρω, κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος, για την εγκατάσταση και λειτουργία φυσικοθεραπευτηρίων σε κτίρια προοριζόμενα για κατοικία και υπό την προϋπόθεση ότι οι ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις επιτρέπουν κάτι τέτοιο , θα πρέπει να εκδίδεται άδεια αλλαγής χρήσης του κτιρίου, ώστε να διασφαλίζεται η τήρηση των απαιτήσεων του νόμου για τη νέα χρήση του κτιρίου.**

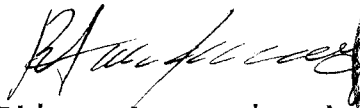
5. Επειδή για το ανωτέρω ερώτημα έχει εκδοθεί η υπ αριθ 770/92 αντίθετη Γνωμοδότηση του Δ' Τμήματος του ΝΣΚ, με την οποία κρίθηκε ότι για τη χορήγηση άδειας ιδρύσεως και λειτουργίας εργαστηρίου φυσικοθεραπείας σε χώρο, που σύμφωνα με την οικοδομική άδεια προορίζεται για χρήση κατοικίας δεν απαιτείται για την αλλαγή χρήσης η έκδοση νέας οικοδομική άδειας, το Β' Τμήμα του ΝΣΚ ,γνωμοδοτώντας ομόφωνα ως ανωτέρω, παραπέμπει αμφότερα τα ερωτήματα στην Ολομέλεια του ΝΣΚ, λόγω και της σπουδαιότητας τους.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

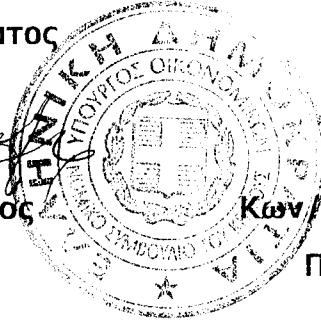
Αθήνα, 28.01.11

Ο Πρόεδρος του Τμήματος

Η Εισηγήτρια

  
Βλάσιος Ασημακόπουλος

Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.



  
Κωνίνα Χριστοπούλου

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

