

Ερωτήσεις - Απαντήσεις 25¹⁵ (29.01.2015) Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων
Κ.Μακεδονίας

Ερ.1: (Αρτιότητα/οικοδομησιμότητα αγροτεμαχίων εκτός σχεδίου)

α) Σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ24.05.1985(ΦΕΚ 270Δ/31.05.1985) (εκτός σχεδίου δόμηση) “τυφλό” αγροτεμάχιο διανομής (προ του 2003) εμβαδού >4000τμ, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο;

β) Αν η απάντηση στο (α) είναι θετική και συνενώσουμε το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο διανομής με ένα γειτονικό του, το οποίο δεν είναι άρτιο, δημιουργείται ένα γήπεδο για το οποίο έχουν ισχύ οι διατάξεις του Ν3212/2003 (ΦΕΚ308Α/31.12.2003), σύμφωνα με τον οποίο απαιτείται η εξυπηρέτηση του από αγροτικούς ή δασικούς δρόμους (αρθ. 10, παρ.1α). Αν δεν υφίστανται αγροτικός δρόμος εξυπηρέτησης, το συνενωμένο αγροτεμάχιο χάνει την αρτιότητα του ή όχι;

Απ.: Πράγματι, για το δημιουργημένο πριν τις 31.12.2003 (Ν. 3212/2003) γήπεδο εμβ. > 4000 τ.μ. δεν απαιτείται η ύπαρξη προσώπου 25 μ. κτλ (άρθρο 1 παρ. α του Π.Δ. /24.05.1985 για την δόμηση εκτός σχεδίου, όπως ίσχυε πριν την αντικατάστασή του με τον Ν. 3212/2003, καθώς και Εγκ. 5/2004).

Εφόσον λοιπόν σε ένα τέτοιο ήδη άρτιο γήπεδο προστεθεί και ένα μη άρτιο, τότε αυτό παραμένει άρτιο, δεδομένου ότι απλά βελτιώνεται η αρτιότητά που ήδη έχει, δεν μπορεί όμως, κατά την γνώμη μας, να πάρει επιπλέον τ. μ. κάλυψης, ΣΔ κτλ από το εμβαδόν του μη αρτίου γηπέδου στο οποίο επιτρεπόταν μηδενική κάλυψη και δόμηση.

Οι προϋποθέσεις του Ν. 3212/2003 αναφέρονται σε γήπεδα που για πρώτη φορά δημιουργούνται μετά την ισχύ του (31.12.2003). (δες ανάλογη ερμηνεία άρθρου 6 παρ. 2β ΓΟΚ/1985 σε έγγραφο ΔΤΕ/β/42896/1117/09).

Ερ. 2: Σε αγροτεμάχιο E=3.000τμ εντός ζώνης, εκτός ορίων οικισμού, έχει νομίμως ανεγερθεί κτίσμα με Ο.Α. του 2001 (αρτιότητα αγρ/χιων 2.000τμ). Το 2011 η περιοχή που βρίσκεται το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο εντάχθηκε στο Ν.3937/2011”Διατήρηση της Βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις”, σύμφωνα με τον οποίο δεν ισχύουν οι προηγούμενες κατά παρέκκλιση αρτιότητες του Π.Δ. 29.5.1985 και πλέον η αρτιότητα ορίζεται σε 10.000τμ κατά κανόνα και 4.000τμ κατά παρέκκλιση.

α) Δεδομένου ότι πλέον το αγροτεμάχιο έχει χάσει την αρτιότητα του, μπορεί να γίνει αλλαγή χρήσης στο νομίμως υφιστάμενο κτίσμα;

TECHNICAL CHAMBER OF GREECE

Section of Central Macedonia
M. Alexandrou 49, 54643 Thessaloniki
Tel. +30 2310 883100-99
Fax +30 2310 883110

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

β) Μπορεί να νομιμοποιηθεί κτίσμα (αποθήκη) που έχει ανεγερθεί στο συγκεκριμένο αγροτεμάχιο πριν την εφαρμογή του Ν.3937/2014;

Απ.: Σύμφωνα με τον Ν 3937/2011-Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις-, άρθρο 9 παρ. 2 α, «*Στις περιοχές που βρίσκονται εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του 1923 ή εκτός ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους και εμπίπτουν σε ΕΖΔ ή ΖΕΠ, το ελάχιστο όριο αρτιότητας και κατάμησης των γηπέδων ορίζεται σε 10.000 τ.μ..... Κατ' εξαίρεση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση γήπεδα έκτασης τουλάχιστον 4.000 τ.μ*». Επίσης, σύμφωνα με την παρ.2 β του ίδιου άρθρου « *Το πιο πάνω καθοριζόμενο ελάχιστο εμβαδόν γηπέδων δεν ισχύει για ... την κατασκευή ... μικρών γεωργικών αποθηκών ...*»

Εφόσον λοιπόν το γήπεδο για το οποίο ρωτάτε εμπίπτει αποδεδειγμένα στην αναφερόμενη περιοχή, τότε:

α) Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του ΝΟΚ, όπως ισχύει σήμερα, «2. Χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί άδεια δόμησης με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να μεταβάλλουν τη χρήση τους, εφόσον η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και δεν επέρχονται αλλαγές της παραγρ. 1 του παρόντος άρθρου. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται ενημέρωση της ταυτότητας του κτιρίου και δεν απαιτείται άδεια δόμησης.».

Επομένως, αν για την αλλαγή χρήσης δεν απαιτούνται νέες κατασκευές και η νέα χρήση είναι επιτρεπόμενη, τότε το νομίμως υφιστάμενο κτίριο μπορεί να μεταβάλλει την χρήση του.

Δεν φαίνεται να μπορεί να γίνει το ίδιο όταν η αλλαγή χρήσης απαιτεί άδεια δόμησης (νέες μελέτες και κατασκευές), η οποία δεν προβλέπεται από καμία διάταξη νόμου να μπορεί να χορηγηθεί σε ακίνητο που σήμερα δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

β) Δεδομένου (παραμένει ως έχει μέχρι το) εμβαδό γηπέδου.

Ερ. 3: Με τον ν. 4254/14 (ΦΕΚ 85/Α/7-4-14) υποπαράγραφος ΙΑ3, παρ. 21θ από 1/1/2015 καταργούνται οι περιπτώσεις β', γ', δ' και ιστ' της παρ. 1 του άρθρου 7 του α.ν. 2326/1940 (Α'145) υπέρ του ΕΤΑΑ-ΤΣΜΕΔΕ (ΤΣΜΕΔΕ ιδιοκτήτη 1%). Επίσης σύμφωνα με το ν. 546/40 ΦΕΚΑ/145/11-5-40 ορίζει κρατήσεις και καταβολές όπως αυτές καθορίζονται με το αρθ. 7 παρ. 1 υπό στοιχεία β,γ,ε,στ,ζ,η,ια,ιβ,ιγ και στ, του α.ν. 2326/1940 για τους πόρους της περιουσίας του Ε. Μ. Πολυτεχνείου εις το ήμισυ των υπό των διατάξεων τούτων προβλεπομένων (0,5%). Επομένως θα πρέπει στο εξής να προσκομίζεται ΤΣΜΕΔΕ και ΕΜΠ (1,5%) για τις κρατήσεις του ιδιοκτήτη κατά την έκδοση αδειάς;

Οι σοφίτες και τα πατάρια, που δεν μετρούν πλέον σύμφωνα με το ΝΟΚ στον Συντελεστή Δόμησης, λαμβάνονται υπ' όψη στον υπολογισμό των κρατήσεων του ιδιοκτήτη; Αν ναι, με ποιούς συντελεστές; Μήπως πρέπει να υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό, σύμφωνα

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

με την παρ. 6 της Απόφασης Δ17α/03/8/ΦΝ460/23-1-12 (ΦΕΚ-56/Β/25-1-12) του υπουργού Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων;

Απ.: Πράγματι, δεν υπάρχει πλέον η υποχρέωση πληρωμής κρατήσεων ΤΣΜΕΔΕ επί του προϋπολογισμού που βάρυνε τον ιδιοκτήτη έργου (1,5^ο/οο επί του προϋπολογισμού).

Σε ότι αφορά τα εμβαδά χώρων τα οποία δεν μετρούν στη δόμηση, εφόσον η Απόφαση Δ17α/03/8/ΦΝ460/23-1-12 (ΦΕΚ-56/Β/25-1-12) δεν καθόρισε ειδικό συντελεστή για αυτούς (όπως έκανε π.χ. για τους ημιυπαίθριους χώρους), εντάσσονται στο συμβατικό προϋπολογισμό του έργου, ανάλογα με τη χρήση τους.

Ερ. 4: Σύμφωνα με το Άρθρο 51, Ν.4178/13 & την σχετική εγκύκλιο(αρ.πρωτ.472/3.02.14): *“Στις περιπτώσεις που ο χαρακτηρισμός της γεωργικής γης – γης υψηλής παραγωγικότητας έχει επέλθει με την έγκριση ΓΠΣ ή ΖΟΕ, τα άρτια και οικοδομήσιμα τμήματα των ακινήτων που εμπίπτουν σε ζώνη 200μ από τον άξονα εθνικών και επαρχιακών οδών, μπορούν να οικοδομηθούν με τις προγενέστερες των ΓΠΣ – ΖΟΕ πολεοδομικές διατάξεις. Εάν ιδιοκτησία εμπίπτει εν μέρει εντός της ανωτέρω ζώνης και εν μέρει εκτός αυτής, τότε στην περίπτωση που το εντός της ζώνης τμήμα δεν έχει την απαιτούμενη αρτιότητα, θεωρείται ότι εντός της ζώνης περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας μεγέθους που αντιστοιχεί στην αρτιότητα αυτή, κατ’ αντιστοιχία των διατάξεων περί τεμνόμενων οικοπέδων του άρθρου 7 του από 24.4.1985 Π. Δ/τος (181 δ’) όπως ισχύει.”*

Η τοποθέτηση του κτιρίου στα παραπάνω αγροτεμάχια πρέπει να γίνεται εντός της ζώνης των 200μ./ του τμήματος της ιδιοκτησίας μεγέθους που αντιστοιχεί στην αρτιότητα; Μήπως αυτή η διάταξη “συμπαρασύρει” όλο το αγροτεμάχιο και μπορεί το κτίριο να τοποθετηθεί οπουδήποτε μέσα σ’ αυτό; Τα ποσοστά κάλυψης και δόμησης θα υπολογιστούν επί του άρτιου τμήματος του αγροτεμαχίου που εμπίπτει στη παραπάνω ζώνη ή επί του συνόλου του αγροτεμαχίου;

(Επισυνάπτεται pdf αρχείο σε Α4).

Απ.: Δεδομένου ότι τα θέματα που θίγεται δεν αναφέρονται ειδικά σε ερμηνευτική οδηγία, κατά την άποψή μας όμως προκύπτουν έμμεσα πλην σαφώς από τον Ν.4280/2014, άρθρο 28 παρ. 37.α. α) και β), που δίνει το δικαίωμα εκμετάλλευσης του συντελεστή κάλυψης του συνολικού εμβαδού του ενιαίου ακινήτου και τοποθέτησης του κτίσματος και εκτός των ορίων του αρτίου τμήματος, ειδικά σε βιομηχανικές εγκαταστάσεις και υπό προϋποθέσεις, θεωρούμε ότι η τοποθέτηση του κτιρίου θα πρέπει να γίνεται μέσα στα όρια του αρτίου τμήματος της ιδιοκτησίας (το τμήμα της που πράγματι εμπίπτει εντός της προσδιοριζόμενης ζώνης μπορεί να είναι πολύ μικρό) και σε καμία περίπτωση δεν συμπαρασύρεται όλο το γήπεδο ούτε για τα μεγέθη δόμησης-εκμετάλλευσης.

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

Ερ. 5: Στην τελευταία απόφαση για την έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας (ΦΕΚ 2605B/15.10.2013) αναφέρεται στο Άρθρο 2:

“κε. Για την κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών κατατίθεται βεβαίωση του μηχανικού ότι αυτά δεν επηρεάζουν τη στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού και ότι η καμινάδα είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού ... Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων για την κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών κατατίθενται συμπληρωματικά και όψεις του κτιρίου.”

Βάσει των παραπάνω, οι εν λόγω κατασκευές γίνονται επί του κτιρίου, ενώ δεν αναφέρεται καθόλου ο ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου. Αντιθέτως στις πέργκολες γίνεται σαφέστατη αναφορά για την τοποθέτησή τους:

“ιστ. Για την κατασκευή πέργκολας σε ισόγειους ακάλυπτους χώρους, ή στον περιβάλλοντα ακάλυπτο χώρο, ή στην πρασιά ή στο δώμα ή στους ανοιχτούς εξώστες ή σε βεράντες ισογείων και ορόφων κατατίθενται....”

Επίσης πριν την απόφαση του 2013 ο Ν.Ο.Κ. ανέφερε στο Άρθρο 4, παρ.3: *“Δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, για τις ακόλουθες εργασίες: η. Κατασκευή πέργκολας σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών ή στον περιβάλλοντα ακάλυπτο χώρο. Κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών σε εσωτερικούς χώρους.”*

Τι άδεια χρειάζεται για να κατασκευαστεί ένας χτιστός φούρνος(barbecue) στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου;

Απ.: Σε καμία διάταξη του ΝΟΚ (όπως και προηγούμενα του ΓΟΚ/1985) δεν αναγράφεται να επιτρέπεται η κατασκευή κτιστού φούρνου στους ακάλυπτους χώρους ακινήτου. Ο μόνος τρόπος λοιπόν να επιτραπεί είναι με άδεια δόμησης και με συμβατικό – εφόσον υπάρχει κτίσμα με εμβαδόν – ή αναλυτικό προϋπολογισμό σε άλλη περίπτωση. Εκπονούνται οι απαιτούμενες μελέτες, ενώ το σχέδιο δόμησης συντάσσεται κανονικά εντάσσοντας οτιδήποτε μετρά σε δόμηση κάλυψη κλπ με τον ενδεδειγμένο κατά την κείμενη νομοθεσία τρόπο.

Ερ. 6: Οι μπαζωμένοι εξώστες ακολουθούν τις διατάξεις των ανοικτών εξωστών ως προς την κάλυψη και τη θέση τους στο οικόπεδο, σύμφωνα με την παρ.3, Άρθρο 16, Ν.4067/12 ή υπάγονται στις διαμορφώσεις του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου (βεράντες) σύμφωνα με την παρ.3γ, Άρθρο 17, Ν.4067/12;

Απ.: Οι μπαζωμένοι εξώστες εξακολουθούν να υπάγονται στις διαμορφώσεις του ακαλύπτου χώρου.

Ερ. 7: Σε γήπεδο άρτιο & οικοδομήσιμο που βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή διεπόμενη από τις διατάξεις του από 1-7-1977 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 290Δ') για την «εκτός σχεδίου δόμηση στο Ν. Χαλκιδικής», υφίστανται αυθαίρετα κτίσματα εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων από τα

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

όρια, που έχουν υπαχθεί – τακτοποιηθεί με τις διατάξεις του Ν. 4178/13. Είναι δυνατή κατά τα λοιπά η χορήγηση έγκρισης & άδειας δόμησης για ανέγερση νέου ανεξάρτητου κτιρίου κατοικίας στο ίδιο γήπεδο, λαμβάνοντας υπόψη ότι αφενός μετά την αφαίρεση των επιφανειών των αυθαιρέτων υπολείπονται ικανοί συντελεστές δόμησης κάλυψης κλπ. αφετέρου όμως με τον τρόπο αυτό θα υπάρχουν περισσότεροι του ενός κτιριακοί όγκοι στο γήπεδο, πράγμα που απαγορεύεται από τις διατάξεις του αρθ. 3 του προαναφερθέντος διατάγματος όρων δόμησης;
ΑΠΟΨΗ ΤΩΝ ΕΡΩΤΩΝΤΩΝ: Καταρχήν δεν απαγορεύεται η χορήγηση έγκρισης & άδειας δόμησης νέου κτιρίου σε οικόπεδα / γήπεδα όπου υφίστανται κατασκευές που ρυθμίστηκαν με τον Ν. 4178/13, αρκεί στα επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη να προσμετρηθούν τόσο τα υφιστάμενα – αυθαίρετα, όσο και τα προς ανέγερση κτίσματα (παρ. 1 & 2 του αρθ. 25 Ν. 4178/13, παρ. 2α & 3 του αρθ. 23 ΝΟΚ και παρ. Α.52 της Εγκ. 4/13 και παρ. 1 της Εγκ. 925/14). Περαιτέρω λαμβανομένου υπόψη ότι το νέο κτίριο δεν είναι δυνατόν να κατασκευαστεί σε επαφή με τα αυθαίρετα – τακτοποιημένα κτίσματα λόγω της υποχρέωσης τήρησης απόστασης (15,00 μ.) από τα όρια του γηπέδου, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι τα αυθαίρετα κτίσματα μετά την υπαγωγή τους στις διατάξεις του Ν. 4178/13 δεν νομιμοποιήθηκαν παρά μόνο διατηρούνται για 30 έτη (συνεπώς κατά την «θεωρία» της πάγιας πολεοδομικής νομοθεσίας μετά την πάροδο του διαστήματος αυτού θα κατεδαφιστούν ...) είναι δυνατή η χορήγηση έγκρισης & άδειας δόμησης για νέο ανεξάρτητο κτίριο στο ίδιο γήπεδο.

Απ.: Συμφωνούμε σε γενικές γραμμές, πλην όμως, οι διατάξεις του από 1-7-1977 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 290Δ') για την «Εκτός σχεδίου δόμηση στο Νομό Χαλκιδικής» ως ειδικές εξακολουθούν να ισχύουν και πρέπει να εφαρμόζονται. Συνεπώς δεν μπορεί να κατασκευαστεί 2^{ος} ανεξάρτητος κτιριακός όγκος.
