

Προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

Θέμα: Θέση κτηρίων σε οικόπεδο τεμνόμενο από όριο οικισμού

Οικόπεδο βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό του Ζαγορίου Ιωαννίνων χαρακτηρισμένο σύμφωνα με το ΠΔ 26.9/1979 (ΦΕΚ Δ' 615). Με την οριοθέτηση του οικισμού που έχει γίνει με απόφαση Νομάρχη κατά τις διατάξεις του ΠΔ της 24-4/1985 (ΦΕΚ Δ' 181), το όριο του οικισμού περνά από οικόπεδο και αφήνει τμήμα εντός του οικισμού και τμήμα εκτός του οικισμού.

Σύμφωνα με το υπ' αρ. 2393/24.03.2008 έγγραφο της Διεύθυνσης Οικοδομικού και Κτιριοδομικού Κανονισμού (ΔΟΚΚ) του ΥΠΕΧΩΔΕ:

«Το όριο του οικισμού δεν τέμνει την ιδιοκτησία αλλά την χωρίζει σε δυο τομείς, στον τομέα εντός οικισμού και στον τομέα εκτός σχεδίου ... Σε αυτές τις περιπτώσεις η συνολική εκμετάλλευση του ακινήτου σε τμ υπολογίζεται με βάση τους όρους δόμησης που αντιστοιχούν σε κάθε τμήμα χωριστά και εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις αρτιότητας και οικοδομησιμότητας.

Δεδομένου του ενιαίου του γηπέδου και του γεγονότος ότι η γραμμή του ορίου του οικισμού δεν δημιουργεί κατάτμηση, τα κτίρια μπορούν να τοποθετούνται και επί του ορίου του οικισμού, τηρουμένων όμως πάντοτε των υποχρεωτικών αποστάσεων από τα όρια και λοιπών διατάξεων του κάθε τομέα...»

Εξάλλου στο Έγγραφο υπ' αρ. 39518/05.07.1989 της Διεύθυνσης Οικοδομικού και Κτιριοδομικού Κανονισμού (ΔΟΚΚ) του ΥΠΕΧΩΔΕ αναφέρεται:

«Δόμηση γηπέδων που τέμνονται από όρια οικισμού (τοποθέτηση κτηρίου σε οικόπεδο που τμήμα του εμπίπτει εντός και εκτός σχεδίου, συντελεστής δόμησης):

- 1) Η οικοδομή σε ένα οικόπεδο που τμήμα του εμπίπτει εντός των ορίων του οικισμού και τμήμα του εκτός αυτών δύναται να τοποθετηθεί σε οποιοδήποτε τμήμα του ανωτέρω οικοπέδου, αρκεί στο τμήμα αυτό να εφαρμόζονται οι σχετικές πολεοδομικές διατάξεις (αρτιότητα, αποστάσεις από όρια, κλπ).
- 2) Εάν το εναπομένον εκτός των ορίων του οικισμού τμήμα του οικοπέδου δεν είναι άρτιο κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, δεν αντιστοιχεί σε αυτό το τμήμα συντελεστής δόμησης. Στην περίπτωση αυτή η οικοδομή που προκύπτει στο άρτιο εντός του οικισμού τμήμα του οικοπέδου δύναται να τοποθετηθεί στο εκτός οικισμού τμήμα του, αρκεί να τηρηθούν οι αποστάσεις αυτής από τα όρια του οικοπέδου σύμφωνα με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης».

Επιπλέον, στο αρ. 9, παρ. 3, του ΠΔ της 24-4/03.05.1985 ορίζεται ότι:

«Ειδικά διατάγματα που χαρακτηρίζουν παραδοσιακούς οικισμούς και καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης αυτών κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος ΠΔ 25.4/16.05.1989 (ΦΕΚ Δ' 293)».

Το ΠΔ 26.9/1979 (ΦΕΚ Δ' 615) στην παρ. 3 του άρθρου 3 ορίζει ότι, για την εντός των ορίων του οικισμού περιοχή, η τοποθέτηση του κτιρίου γίνεται με κριτήρια που να μην βλάπτουν τον πολεοδομικό ιστό του οικισμού, να προστατεύεται η θέα των κοινοχρήστων χώρων κ.α., κατόπιν σύμφωνης γνώμης της ΕΠΑΕ. Στην εκτός των ορίων του οικισμού περιοχή (αρ. 5, παρ. 1) ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, ήτοι τουλάχιστον 15 μ. από τα όρια του οικοπέδου.

Κατόπιν αυτών,

Ερωτάται ο κύριος Υπουργός:

Εάν, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, είναι δυνατή η τοποθέτηση του κτιρίου, που προκύπτει από τον συντελεστή δόμησης του εντός οικισμού τμήματος, εκατέρωθεν του ορίου του οικισμού, τηρώντας τις αποστάσεις των 15 μ. από τα όρια του ακινήτου για την εκτός σχεδίου περιοχή, όταν το τμήμα εκτός σχεδίου είναι μη άρτιο. Δηλαδή εάν έχει ισχύ το υπ' αρ. 39518/05.07.1989 έγγραφο της ΔΟΚΚ/ΥΠΕΧΩΔΕ για την συγκεκριμένη περιοχή.

Ο ερωτών Βουλευτής

Αθήνα, 05 Δεκεμβρίου 2011

Σταύρος Ελ. Καλογιάννης