

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΚΟΥ ΣΧΕΔ/ΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑΤΑ Α' & Β'
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ
ΤΜΗΜΑ Β'

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 3

Αθήνα, 12.3.2010

Αρ.πρ. 10237

Ταχ.Διεύθυνση : Αμαλιάδος 17
Ταχ.Κώδικας : 115 23
FAX : 210 64 52 606

Προς : Αποδέκτες Πολεοδομικών Εγκυκλίων

Τηλέφωνο : 2131515 000

ΘΕΜΑ : Διευκρινίσεις για την εφαρμογή της Εγκυκλίου 1/2010 και οδηγίες για το σχεδιασμό της τμηματικής πολεοδομικής μελέτης κατά τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 19 του ν. 2508/1997(ΦΕΚ 128 Α')

Σχετ. α) Η Εγκύκλιος 1/ 2010 (υπ. αρ.3678 /28.1.2010 Υπουργού ΠΕΚΑ)

Σε συνέχεια της (α) σχετικής και μετά από ερωτήματα Υπηρεσιών, προτάσεις Περιφερειακών Τμημάτων του ΤΕΕ και αιτήματα πολιτών σχετικά με τη δυνατότητα δόμησης ορισμένων ιδιοκτησιών οι οποίες έχουν δημιουργηθεί κατ' εφαρμογή των διατάξεων των παρ. 2 και 3 του άρθρου 6 του Π.Δ/τος 24/4 - 3/5 / 1985 (ΦΕΚ 181Δ'), μετά την έκδοση της υπ. αρ. 1828/2008 Απόφασης του ΣΤΕ, σύμφωνα με την οποία κρίθηκαν ανίσχυρες οι παραπάνω διατάξεις, σας πληροφορούμε ότι το ΥΠΕΚΑ θα προωθήσει νομοθετική ρύθμιση για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που ανέκυψαν.

Μέχρι την ισχύ της παραπάνω νομοθετικής ρύθμισης, για λόγους χρηστής διοίκησης και επειδή η διαμορφωθείσα από μακρού χρόνου πραγματική και νομική κατάσταση (έκδοση οικοδομικών αδειών, δημιουργία εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε τρίτους κλπ) επιβάλλει να μη θιγούν κεκτημένα δικαιώματα πολιτών που στηρίχθηκαν καλόπιστα στις πράξεις της διοίκησης, διευκρινίζονται τα εξής:

- A.1. Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί κατ' εφαρμογή των παραπάνω κριθέντων ως ανίσχυρων διατάξεων είναι νομίμως εκδοθείσες. Οι άδειες αυτές μπορούν ν' αναθεωρούνται κατά τις σχετικές ισχύουσες διατάξεις εφόσον ο ιδιοκτήτης υποβάλει υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, με την οποία θα δηλώνει ότι είναι σε γνώση του ότι οι διατάξεις των παρ. 2 και 3 του άρθρου 6 του Π.Δ/τος 24/4-3.5.1985 (ΦΕΚ 181Δ') έχουν κριθεί ως ανίσχυρες από το ΣΤΕ.
2. Κατά τον ίδιο τρόπο, με την υποβολή της παραπάνω δήλωσης του ιδιοκτήτη, μπορεί να εκδίδονται (και να αναθεωρούνται) οικοδομικές άδειες, για την έκδοση των οποίων είχαν υποβληθεί πλήρεις φάκελοι κατά την ημερομηνία έκδοσης της (α) σχετικής, κατ' εφαρμογή των παραπάνω κριθέντων ως ανίσχυρων διατάξεων.

3. Για τα ακίνητα που είχαν δημιουργηθεί βάσει των παραπάνω διατάξεων, στα οποία δεν είχε ζητηθεί η έκδοση οικοδομικής άδειας, είναι δυνατή η κατά περίπτωση αντιμετώπισή τους μετά τον τμηματικό σχεδιασμό στον οικισμό, με την τήρηση των διαδικασιών των επόμενων Β και Γ παραγράφων.
- Β.** Στην περίπτωση που ακολουθηθεί η εκπόνηση τμηματικών πολεοδομικών μελετών, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγρ.3 του άρθρου 19 του ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 128 Α΄) για την αναγνώριση και έγκριση του υφισταμένου – δημιουργηθέντος ιστού-δικτύου κοινοχρήστων χώρων του οικισμού ή τμημάτων αυτού κατά περίπτωση, λαμβάνονται υπόψη τα εξής:
- α)** τα όρια των οικισμών, όπως αυτά έχουν καθοριστεί και ισχύουν (σχετική διοικητική πράξη κατηγοριοποίησης, οριοθέτησης με το τυχόν συνεκτικό τμήμα του οικισμού, τυχόν γραμμές δόμησης, τμήματα με εγκεκριμένο σχέδιο κ.α),
 - β)** οι συμβολαιογραφικές πράξεις που έχουν κατατεθεί στον οικείο δήμο, με τις οποίες έχουν παραχωρηθεί και τεθεί σε κοινή χρήση εδαφικές λωρίδες κατ' εφαρμογή των σχετικών διατάξεων του Π.Δ/τος 24/4.3/5. 1985(ΦΕΚ 181Δ),
 - γ)** για τη χάραξη του κοινοχρήστου δικτύου πρέπει να εξετάζεται η δυνατότητα αφ' ενός διεύρυνσης των τεθέντων σε κοινή χρήση εδαφικών λωρίδων – διόδων καθώς και η επιβολή προκηπίων ή ελάχιστης απόστασης για την τοποθέτηση των κτηρίων,
 - δ)** στοιχεία των Τεχνικών Προδιαγραφών εκπόνησης πολεοδομικών μελετών (ΦΕΚ329/Β/2000 & 803/Β/2000) και συγκεκριμένα :
Αντικείμενο : Η πολεοδομική μελέτη μπορεί να αναφέρεται σε τμήματα πολεοδομικών ενοτήτων και περιπτώσεων πολεοδομικών ρυθμίσεων σε οικισμούς μέχρι 2000 κατ. χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.
 - 1. Αναγνώριση περιοχής (χάρτης κλ. 1:2000 ή 1:5000),** ο οποίος αναφέρεται στα εξής :
 - Οδικό δίκτυο και λοιπά δίκτυα μεταφορών(κατάσταση – δομές- ροές)
 - Δίκτυο ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων και δίκτυο πεζοδρόμων(κατάσταση – ροές)
 - Ειδική καταγραφή αξιόλογων πολεοδομικών στοιχείων (ιστός).Κτιριακό απόθεμα ή άλλα στοιχεία του δομημένου περιβάλλοντος ή στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, σε παραδοσιακούς οικισμούς ή σε αξιόλογα τμήματα των οικισμών.
 - 2. Κείμενο :** Διοικητική, δημογραφική και κοινωνικοοικονομική κατάσταση της περιοχής, προβλέψεις και υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο. Κοινόχρηστα και κοινωφελή, δομημένο περιβάλλον, φυσικό περιβάλλον κλπ. Αξιόλογα στοιχεία του πολεοδομικού ιστού ή των στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος» (όπως ρέματα κ.α.).
 - 3. Σχέδιο Πολεοδομικής Οργάνωσης σε κλ. 1:2000 ή 1:1000**
Το σχέδιο αυτό περιλαμβάνει :
 - Γενική διάταξη κοινοχρήστων χώρων και τις κινήσεις πεζών (πλατείες, οδούς, πεζοδρόμους κλπ.).
 - Γενική διάταξη για οδικά δίκτυα(δομές-ροή) και λοιπών μέσων μεταφορών κατά περίπτωση.

- Κείμενο αιτιολόγησης της πρότασης. Μέτρα για την προστασία τυχόν ευαίσθητων στοιχείων του φυσικού και ιστορικού-πολιτιστικού περιβάλλοντος
 - Υποστηρικτική έκθεση των συμμετοχικών διαδικασιών.
- ε) ως υπόβαθρα για τη σύνταξη των παραπάνω μελετών μπορεί να χρησιμοποιούνται τοπογραφικά διαγράμματα ή ορθοφωτοχάρτες,
- στ) για την αμοιβή των παραπάνω τμηματικών πολεοδομικών μελετών εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των Τεχνικών Προδιαγραφών εκπόνησης πολεοδομικών μελετών (ΦΕΚ 329/Β/2000 & 803/Β/2000).
- Γ. Ανεξάρτητα από την παραπάνω διαδικασία των τμηματικών πολεοδομικών μελετών για τον καθορισμό του συνόλου ή τμημάτων του κοινοχρήστου δικτύου (αναγνώριση και έγκριση υφισταμένου ιστού του οικισμού) είναι δυνατόν, εάν κρίνεται πολεοδομικά σκόπιμο από τις αρμόδιες υπηρεσίες της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης (π.χ σε αδόμητες περιοχές - τμήματα των οικισμών), να ακολουθείται η διαδικασία της εκπόνησης πλήρους πολεοδομικής μελέτης για τα τμήματα αυτά.

Η ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ
ΑΛΛΑΓΗΣ
Κ.ΜΠΙΡΜΠΙΛΗ

Ε.Δ
ΔΠΣ
Δ/ντή ΔΠΣ
Τμήματα Α, Β, Γ, Δ

- ΚΟΙΝ.
1. Γραφείο Υπουργού ΥΠΕΚΑ
κ.Κ. Μπιρμπίλη
 2. Γραφείο Υφυπουργού ΥΠΕΚΑ
κ.Θ. Μωραΐτη
 3. Γενική Γραμματέα ΥΠΕΚΑ
κ.Μ. Καλτσά
 - 4.Γενικό Δ/ντή Διοίκησης
 - 5.Γενική Δ/ντρια Πολεοδομίας