



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΚΡΗΤΗΣ

Πρεβελάκη & Γρεβενών
 712 02 Ηράκλειο Κρήτης
 Τηλ.: 2810 – 342520,
 E-mail: teetak@tee.gr
 Ιστοσελίδα: www.teetak.gr

Ηράκλειο, 30/07/2021

Προς :
 Υφυπουργό Χωροταξίας και Αστικού
 Περιβάλλοντος,
 κ. Νίκο Ταγαρά
secdepmin.per@ypen.gr

Θέμα : Δικαιολογητικά έκδοσης βεβαίωσης χρήσεων γης.

Αξιότιμε κ Υφυπουργέ,

Σύμφωνα με τον Ν.4442/2016 - ΦΕΚ 230/Α/7-12-2016, Νέο θεσμικό πλαίσιο για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας και άλλες διατάξεις και συγκεκριμένα στο άρθρο 28, παράγραφος 2 αναφέρεται: "...Πριν από την υποβολή της γνωστοποίησης ο ενδιαφερόμενος πρέπει να έχει εξασφαλίσει ότι το κατάστημα μπορεί να ιδρυθεί στη συγκεκριμένη θέση. Για το σκοπό αυτό απαιτείται βεβαίωση από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου, στην περιφέρεια του οποίου πρόκειται να λειτουργήσει το κατάστημα ότι η συγκεκριμένη δραστηριότητα μπορεί να ιδρυθεί στη συγκεκριμένη θέση. Η αρμόδια για τη χορήγηση της βεβαίωσης Υπηρεσία διερευνά τις υφιστάμενες χρήσεις γης και άλλους περιορισμούς, που τίθενται στην κείμενη νομοθεσία ή σε κανονιστικές αποφάσεις του Δήμου, οι οποίες έχουν εκδοθεί πριν την ημερομηνία κατάθεσης αίτησης για την έκδοση της βεβαίωσης, και χορηγεί τη βεβαίωση εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την υποβολή της σχετικής αίτησης. Αν παρέλθει άπρακτη η προαναφερόμενη προθεσμία, θεωρείται ότι η βεβαίωση έχει χορηγηθεί, εφόσον η λειτουργία της συγκεκριμένης δραστηριότητας στη συγκεκριμένη θέση δεν απαγορεύεται.

Η βεβαίωση ισχύει για πέντε (5) μήνες από την ημερομηνία έκδοσής της και μέσα στο διάστημα αυτό ο ενδιαφερόμενος οφείλει να προβεί στη γνωστοποίηση λειτουργίας.

Τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που ζητούνται από την ΥΔΟΜ Ηρακλείου για τη χορήγηση της βεβαίωσης χρήσης γης αναγράφονται στην αίτηση των ενδιαφερομένων, όπου αναφέρεται και η δραστηριότητα για την οποία ζητείται χρήση γης και επισυνάπτεται απόσπασμα με σημειωμένη τη θέση της ιδιοκτησίας ανάλογα με το που αυτή βρίσκεται.

Αναλυτικότερα :

- για τα εντός σχεδίου και εντός Γ.Π.Σ., η θέση σημειώνεται στο απόσπασμα Γ.Π.Σ. και σε απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου. Αυτό ζητείται διότι στην περίπτωση που το ακίνητο είναι ρυμοτομούμενο ,γίνεται ένας παραπάνω έλεγχος της νομιμότητας του ρυμοτομούμενου κτιρίου ή της τακτοποίησής του.
- για τα εκτός σχεδίου, αλλά εντός Γ.Π.Σ. , η θέση σημειώνεται σε απόσπασμα Γ.Π.Σ. και σε χάρτη Γης. Αυτό ζητείται ώστε να φαίνονται τα ρέματα.
- για τα εκτός σχεδίου, εκτός Γ.Π.Σ., αλλά εντός ορίων της τροποποιημένης

απόφασης 16/81 Ε.Σ.Χ.Π. , η θέση σημειώνεται σε απόσπασμα χάρτη της Ε.Σ.Χ.Π.

© για τα εκτός Γ.Π.Σ., αλλά εντός οικισμού, η θέση σημειώνεται σε απόσπασμα χάρτη του οικισμού

Στην περίπτωση που στο ακίνητο υπάρχει κτίσμα, ζητείται τεχνική έκθεση μηχανικού από την οποία προκύπτει η νομιμότητά του.

Η νομιμότητα του κτίσματος ελέγχεται μόνο σε περίπτωση που σήμερα δεν επιτρέπεται η αιτούμενη χρήση.

Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δίνεται όταν το ακίνητο βρίσκεται στη ζώνη ασφάλειας υπεραστικής συγκοινωνίας, σε κοινόχρηστους χώρους, αιγιαλό, παραλία κλπ. Στις περιπτώσεις αυτές απαιτείται περαιτέρω διερεύνηση από τον αρμόδιο μηχανικό.

Αντιθέτως, στη νομοθεσία δε φαίνεται να προβλέπονται δικαιολογητικά νομιμότητας κτιρίων. Η βασική διαφωνία ανάμεσα σε Υπηρεσία Δόμησης και τους ελεύθερους επαγγελματίες μηχανικούς είναι, αν το έγγραφο που εκδίδεται αποτελεί μια προκαταρκτική έγκριση που αφορά στο ακίνητο (όπως εμείς πιστεύουμε), για τη συγκεκριμένη χρήση και οφείλει στη συνέχεια ο συνάδελφος να ερευνήσει τη νομιμότητα και καταλληλότητα από διάφορες απόψεις (π.χ. Κτιριοδομικού, Αντισεισμικού και Κανονισμού Πυρασφάλειας) ή αν αποτελεί ένα εφαρμοστικό έγγραφο, δηλαδή η βεβαίωση χρήσεων γης να εξασφαλίζει αυτόματα ότι η χρήση νομίμως εγκαθίσταται στο πιθανό κτίσμα του ακινήτου.

Με το ίδιο σκεπτικό θα έπρεπε να ζητείται βεβαίωση στατικής επάρκειας ή πιστοποιητικό πυρασφάλειας, πριν εκδοθεί η βεβαίωση χρήσεων γης.

Θα θέλαμε λοιπόν να μας κατευθύνετε αν ορθώς τα νομιμοποιητικά έγγραφα ζητούνται ή αν πρέπει να ζητούνται σε ορισμένες περιπτώσεις και ποιες είναι αυτές.

Σκοπός μας είναι να βεβαιωθούμε ότι η διαδικασία θα εκτελείται με εγκυρότητα, χωρίς η Υπηρεσία να ταλαιπωρείται με έλεγχο πλεοναζόντων δικαιολογητικών, αλλά ούτε ο πολίτης να επιβαρύνεται με προσκόμιση επιπλέον δικαιολογητικών.

Αν όμως σε ορισμένες περιπτώσεις, το κρίνετε απαραίτητο, παρακαλούμε να είστε επαρκώς επεξηγηματικοί, ώστε να μην προκύψουν νέες αμφιβολίες.

Τέλος, θα εκτιμούσαμε ιδιαίτερα αν έχετε τη δυνατότητα κάποια εξειδικευμένα στελέχη του Υπουργείου να συμμετέχουν σε σεμινάριο που θα διοργανώσει το ΤΕΕ/ΤΑΚ για τις χρήσεις γης.

Με ιδιαίτερη εκτίμηση,

Για τη Δ.Ε. του ΤΕΕ/ΤΑΚ
Ο Πρόεδρος

Μιχαήλ Χωραφάς
Πολιτικός Μηχανικός ΑΠΘ



Κοινοποίηση:

- ΤΕΕ Πρόεδρος, κ. Γιώργος Στασινός
- Περιφερειακά Τμήματα ΤΕΕ
- Βουλευτές Ανατολικής Κρήτης
- ΜΜΕ

Εσωτερική Διανομή:

- Δ.Ε. ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Προεδρείο Αντιπροσωπείας ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Πρόεδρος Πειθαρχικού Συμβούλιου ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Νομαρχιακή Επιτροπή Λασιθίου
- Σύλλογοι μηχανικών Ανατολικής Κρήτης
- Γραφείο Προϊσταμένης ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Γραφείο μηχανικών
- Χρονολογικό Αρχείο
- Μέλη ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Ιστοσελίδα ΤΕΕ/ΤΑΚ