

A.

1. Ερώτημα: Εάν εξακολουθεί να ισχύει η χρήση τμήματος του ακινήτου «Χώρος Πολιτιστικών Λειτουργιών» και «Κέντρο Κεραμικής Τέχνης» όπως καθορίστηκε με το Π.Δ. της 29.01.2001 (ΦΕΚ 130/Δ/2001) και δεν ισχύουν οι διατάξεις του μεταγενέστερου Π.Δ. της 2.05.2012 (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/2012), σύμφωνα με το οποίο ολόκληρο το Οικοδομικό Τετράγωνο 93-94 και το προς πώληση ακίνητο χαρακτηρίζεται με την χρήση Γενικής Κατοικίας.

Απάντηση: Βάσει της αναρτημένης τεχνικής έκθεσης στα σχετικά αρχεία του διαγωνισμού, στην περιοχή ισχύει η χρήση γης "Γενική Κατοικία" . Ωστόσο για το συγκεκριμένο ακίνητο, σύμφωνα και με το με αρ. πρωτ 34492/2021 (αρ. πρωτ. ΕΤΑΔ 9486/2021) έγγραφο της ΥΔΟΜ Αμαρουσίου ισχύουν τα εξής:

«Όσον αφορά τις χρήσεις γης και σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του από 29– 01 – 2001 Π. Δ. (Φ.Ε.Κ. 130Δ/2001), το παραπάνω οικόπεδο έχει χαρακτηριστεί τμηματικά και με περίγραμμα ως "Χώρος Πολιτιστικών Λειτουργιών" και ως "Κέντρο Κεραμικής Τέχνης". Επιπλέον σας ενημερώνουμε ότι τα παραπάνω κτίρια έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 3780/647 Απόφαση Υφυπουργού (Φ.Ε.Κ. 349Δ/1993), με την οποία επίσης έχει οριστεί και ο τρόπος χαρακτηρισμού και καθορισμού διατηρητέων. Τέλος σύμφωνα με την 16050 Απόφαση Υφυπουργού (Φ.Ε.Κ. 169Α.Α.Π./2008) έχει γίνει καθορισμός συμπληρωματικών όρων και περιορισμών δόμησης.».

Επιπλέον των παραπάνω σας γνωρίζουμε ακόμη τα εξής:

Λόγω της ύπαρξης αυθαίρετων κτισμάτων σε ακίνητο με διατηρητέο κτίσμα και της υπαγωγής στις διατάξεις του Ν4495/2017, έχει κατατεθεί η με αρ. πρωτ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/21027/575 /2024 αίτηση στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής σύμφωνα με την κείμενη τεχνική νομοθεσία και αναμένονται οι σχετικές εγκρίσεις για την τελική κατάσταση των αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων .

2. Ερώτημα: Σύμφωνα με την Απόφαση Υπουργού της 4.04.2008 (ΦΕΚ 349/Δ/ 1993) και ειδικότερα σύμφωνα με τον χάρτη που συνοδεύει την Απόφαση, διατηρητέο έχει χαρακτηριστεί μόνο το κτήριο εκθέσεων και όχι τα άλλα ανεξάρτητα κτήρια του ακινήτου, τα οποία βέβαια δεν μπορούν να θεωρηθούν προσθήκες ή προσκτίσματα του αρχικού (διατηρητέου) κτηρίου. Επικουρικά σημειώνεται ότι και η Απόφαση Υπουργού της 4.04.2008 (ΦΕΚ 169/ΑΑΠ/2008), με βάση τον τίτλο της αφορά στον «καθαρισμό συμπληρωματικών όρων και περιορισμών δόμησης στο διατηρητέο κτήριο που βρίσκεται επί των οδών Κηφισίας 207 και Σαλαμίνας.

Απάντηση: Σύμφωνα το με αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/95940/3778/2021 του Τμήματος Διατηρητέων Κτιρίων της Διεύθυνσης αρχιτεκτονικής, οικοδομικών κανονισμών και αδειοδοτήσεων του ΥΠΕΝ, ισχύουν τα κάτωθι:

« Το κτήριο επί των οδών Κηφισίας 207 και Σαλαμίνας, το οποίο βρίσκεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αμαρουσίου έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, στο πλαίσιο ομαδικής κήρυξης κτιρίων με την υπ'αρ. 3780/647/29.2.1993 Υπ. Απόφαση που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 349Δ/12.4.1993, όπως φαίνεται σημειωμένο στο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλ. 1: 5000 που συνοδεύει την εκδοθείσα Υπ. Απόφαση.

Ως εκ τούτου για την πληρέστερη αποσαφήνιση του ερωτήματός σας μπορείτε να ανατρέξετε στο ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα.

3 Ερώτηση: Η πρόβλεψη του άρθρου 6 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού για τον καθορισμό υπό προϋποθέσεις «συμπληρωματικών όρων και περιορισμών δόμησης ή χρήσης» στο διατηρητέο κτήριο, σε κάθε περίπτωση αφορά νέες χρήσεις που περιλαμβάνονται στην κατηγορία χρήσεων «Πολιτιστικά κτήρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις» του Π.Δ. της 23.02.1987 (ΦΕΚ 166/Δ/1987) ή «Πολιτιστικές εγκαταστάσεις» του Π.Δ. 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018).

Απάντηση: Σύμφωνα το με αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/95940/3778/2021 του Τμήματος Διατηρητέων Κτιρίων της Διεύθυνσης αρχιτεκτονικής, οικοδομικών κανονισμών και αδειοδοτήσεων του ΥΠΕΝ, ισχύουν τα κάτωθι:

«Γενικότερα και όσον αφορά σε δυνατότητα αλλαγής χρήσης σε διατηρητέα κτίρια, σας γνωρίζουμε ότι ισχύουν οι διατάξεις της παρ. 3.γ) του άρθρου 6 του Ν.4067/2012, μετά από γνώμη του αρμόδιου

Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, με γνώμονα την προστασία, ανάδειξη και βιωσιμότητα των διατηρητέων κτιρίων. Ειδικότερα αναφέρονται τα εξής: «3.γ) Για επεμβάσεις ή προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια ή την κατασκευή νέων κτιρίων σε ακίνητα, στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, μπορούν να ορίζονται με την διαδικασία που καθορίζεται στην παρ. 3α συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συντέιναν στον χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορούν να καθορίζονται το είδος των επεμβάσεων, η διαδικασία και γενικότερα οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.»

4. Ερώτηση: Τα (μη διατηρητέα) κτήρια που βρίσκονται στο ακίνητο και τα νέα που θα ανεγερθούν, στην περίπτωση που εξακολουθεί να ισχύει το Π.Δ. της 29.01.2001 (ΦΕΚ 130/Δ/ 2001), θα περιλαμβάνουν υποχρεωτικά μόνο χρήσεις συμβατές με πολιτιστικές λειτουργίες (αίθουσες εκθέσεων και μουσικών εκδηλώσεων, βιβλιοθήκες κ.λπ.).

Απάντηση: Ομοίως με 3

Επιπλέον όλων των παραπάνω, σας γνωρίζουμε ότι η απάντηση σε θέματα που αφορούν στην εφαρμογή των διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας και ΝΟΚ, δεν εμπίπτουν στην αρμοδιότητα μας.

Β. Ερώτηση: Ποιες οι προθέσεις της ΕΤΑΔ όσον αφορά την με αριθμ., 116/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Αμαρουσίου;

Απάντηση: Η εταιρεία μας κατέθεσε προσφυγή κατά της με αριθμ. 116/2024 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Αμαρουσίου ενώπιον του οικείου Γενικού Γραμματεία Αποκεντρωμένης Διοίκησης, καθώς και αντιρρήσεις ενώπιον του Δήμου Αμαρουσίου κατόπιν της σχετικής πρόσκλησης που έλαβε από τον τελευταίο. Η προσφυγή, καθώς και οι αντιρρήσεις κατά την εν λόγω απόφασης έχουν αναρτηθεί στο vdr του διαγωνισμού.

Γ. Ερώτηση: Εάν η Εγγύηση Συμμετοχής που υποβλήθηκε στον Φάκελο των Δικαιολογητικών Συμμετοχής κατά την αρχική ημερομηνία κατάθεσης προσφορών, χρειάζεται να κατατεθεί εκ νέου για να καλύπτει την παράγραφο 7 των από Απριλίου 2024 Ειδικών Όρων Διαγωνισμού, η οποία προβλέπει ότι η Εγγύηση Συμμετοχής, ποσού 333.500€, θα πρέπει να έχει διάρκεια τουλάχιστον κατά 30 ημέρες μεγαλύτερη από τη διάρκεια της Προσφοράς, σύμφωνα με τους ισχύοντες Γενικούς Όρους Διαγωνισμών για την πώληση ακινήτων της ΕΤΑΔ.

Απάντηση: Σε περίπτωση Εγγυητικής Συμμετοχής στον τρέχοντα διαγωνισμό με κατάθεση στον Λογαριασμό της ΕΤΑΔ που μνημονεύεται στους Γενικούς Όρους του διαγωνισμού ή με τραπεζική επιταγή, αρκεί η υποβολή από τον συμμετέχοντα στο διαγωνισμό που έχει ήδη υποβάλει τον φάκελο των δικαιολογητικών υπεύθυνης δήλωσης, με την οποία θα δηλώνει ότι η διάρκεια της ήδη υποβληθείσας Εγγυητικής Συμμετοχής παρατείνεται ισόχρονα με την παράταση του διαγωνισμού, έτσι ώστε να πληρούνται οι προβλέψεις της παραγράφου 7 των Ειδικών Όρων του τρέχοντα διαγωνισμού. Σε περίπτωση Εγγυητικής Επιστολής Συμμετοχής, συμμετέχων στο διαγωνισμό που έχει ήδη υποβάλει τον φάκελο των δικαιολογητικών, θα πρέπει είτε να προσκομίσει νέα που να καλύπτει τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 7 των Ειδικών Όρων του τρέχοντα διαγωνισμού, είτε να προσκομίσει τροποποιητική Εγγυητική Επιστολή Συμμετοχής, που θα τροποποιεί την αρχική ως προς την διάρκεια.