



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΝΟΜΟΣ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ**  
**ΔΗΜΟΣ ΠΟΛΥΓΥΡΟΥ**  
**Δημοτική Επιτροπή**

**Αριθ. Απόφ: 177/2024**

**Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α**

**Από το πρακτικό της 21/2024 τακτικής συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Πολυγύρου**

Στον Πολύγυρο σήμερα 29-07-2024 και ώρα 12:30 στο Δημοτικό Κατάστημα του Δήμου Πολυγύρου, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση η Δημοτική Επιτροπή, σύμφωνα με την 21/25-07-2024 πρόσκληση του Προέδρου, που επιδόθηκε νόμιμα με αποδεικτικό στα μέλη σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 74 παρ. 1 του Ν.3852/2010, όπως προστέθηκε από το άρθρο 9 του Ν.5056/2023.

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης ο πρόεδρος διαπίστωσε ότι από τα επτά μέλη της Δημοτικής Επιτροπής, βρέθηκαν παρόντα τα παρακάτω μέλη:

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ:**

1. Γεώργιος Εμμανουήλ
2. Κατάκαλος Σακελλάρης
3. Νικολέτα Διαμαντουλάκη
4. Αθανάσιος Τσίγκας
5. Παύλος Στεφανίδης
6. Δημήτριος Ζαγγίλας

**ΑΠΟΝΤΕΣ:**

Αναστάσιος Καραφουλίδης

Τα πρακτικά τηρήθηκαν από την υπάλληλο του Δήμου Πολυγύρου, Ελευθερία Στεργιούδη.

<b>ΘΕΜΑ</b>	<b>Ανέγερση αγροτικής αποθήκης κατά παρέκκλιση των ισχυουσών διατάξεων – Παροχή γνωμοδότησης</b>
<b>Αρ. απόφασης: 177</b>	

Ο Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής, Γεώργιος Εμμανουήλ, πρότεινε να συζητηθεί εκτός ημερήσιας διάταξης το θέμα και τα μέλη της επιτροπής έκαναν ομόφωνα αποδεκτό το αίτημά του.

Αμέσως μετά ανέγνωσε την εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Πολυγύρου:

«Μετά την από 11-04-2024 με α.π. 881/6367 αίτηση του κ. Δημητρίου Χριστάρα του Ιωάννη (δια του κ. Γεωργίου Μπούφτα), κατοίκου Στανού Δήμου Αριστοτέλη Χαλκιδικής, για χορήγηση γνωμοδότησης για ανέγερση αγροτικής αποθήκης και την έγκριση των απαιτούμενων παρεκκλίσεων, σε γήπεδο ιδιοκτησίας του, με αριθμ. αγροτεμαχίου 64 και εμβαδόν 5125,00 τμ, έχει απόσταση 850 μ. από τον πλησιέστερο

οικισμό και βρίσκεται στην θέση «Αγρόκτημα Μαραθούσας» της εκτός σχεδίου περιοχής της Μαραθούσας Δ.Ε. Ζερβοχωριών του Δ. Πολυγύρου και λαμβάνοντας υπόψη:

1. Την παράγραφο 21 του άρθρου 94 του Ν. 3852/2010 , σύμφωνα με την οποία προστέθηκε στις αρμοδιότητες των Δήμων αυτή της γνωμοδότησης για παρέκκλιση από τους όρους δόμησης κατασκευής κτιρίων που προορίζονται για γεωργοκτηνοτροφικές, γεωργοπτηνοτροφικές ή υδατοκαλλιεργητικές εγκαταστάσεις, καθώς και εγκαταστάσεις αποθήκευσης λιπασμάτων, φαρμάκων, ιχθυοτροφών, γεωργικών και αλιευτικών εφοδίων, γεωργικών και αλιευτικών προϊόντων, στεγαστρων σφαγής ζώων και δεξαμενών από οποιοδήποτε υλικό.

2. Το άρθρο 2 του ΠΔ 24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31-5-85) και το άρθρο 33 παράγρ. 3α του Ν. 4759/2020, με τα οποία δίνεται η δυνατότητα κατασκευής γεωργοκτηνοτροφικών κτιρίων μετά από έγκριση παρέκκλισης σε απόσταση από τα πλάγια όρια μικρότερη από την προβλεπόμενη στο άρθρο 1 του ΠΔ αυτού (15,00 μ.) και όχι μικρότερη από το προβλεπόμενο ύψος αυτών και οπωσδήποτε όχι μικρότερη των 5 μέτρων, την αύξηση του ποσοστού κάλυψης άνω του 10% και έως το 30% και του συντελεστή δόμησης άνω του 0,20 και έως 0,9 και την ανέγερση περισσοτέρων από ένα κτίριο επί του γηπέδου και το εμβαδόν του γηπέδου,

3. Το γεγονός ότι στην συγκεκριμένη περιοχή Μαραθούσας , είναι επιτρεπτή η αιτούμενη κτιριακή επέκταση από άποψη χρήσεων γης σύμφωνα με το ισχύον ΣΧΟΟΑΠ του Δ. Ζερβοχωριών, όπως βεβαιώνεται και με το υπ' αριθ. 765/5350/29-3-2024 έγγραφο μας [σχετ.1],

4. Τα από 16-6-2023 θεωρημένα και εγκεκριμένα αρχιτεκτονικά σχέδια της εγκατάστασης – αγροτικής αποθήκης με α.π. 409126(10493)/2023, από τον Προϊστάμενο του Τμ. Φυτικής & Ζωϊκής Παραγωγής της Δ/σης Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής της Π.Κ.Μ.- Π.Ε. Χαλκιδικής , ως προς την λειτουργικότητα και σκοπιμότητα της εγκατάστασης [σχετ.2],

5. Την με αριθ. πρωτ. 301640 (1258) από 21-5-2024 άδεια εισόδου – εξόδου στο γήπεδο της υποδιεύθυνσης Τεχνικών Έργων Π.Ε. Χαλκιδικής της Π.Κ.Μ. [σχετ.3],

6. Την με από 14-10-2024 υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 του κ. Γεωργίου Μπούφτα πολιτικού μηχανικού μηχανικού Τ.Ε. επί του τοπογραφικού διαγράμματος της έκτασης και σύμφωνα με το αρθ. 20 παρ. 5 και 6 του Ν. 3889/2010, περί του ότι «σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη της περιοχής (ΦΕΚ 876 Δ'/2022) το γήπεδο της εγκατάστασης δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. [σχετ.4],

7. Την με αρ. Πρωτ. 134802/2-4-2024 άδεια εκσκαφής της Εφορείας Αρχαιοτήτων Χαλκιδικής και Αγίου Όρους [σχετ.5],

8. Την με αρ. πρ. 237197/19-6-2024 βεβαίωση του ΔΕΔΔΗΕ Π.Α. Θεσσαλονίκης περί μη απαίτησης διάθεσης χώρου για την εγκατάσταση υποσταθμού κατά την ανέγερση της αιτούμενης αγροτικής αποθήκης (προσθήκη κατ' επέκταση) [σχετ.6],

9. Την από 2-4-2024 υπ' αριθ. «3» Πράξη – θετική γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Χαλκιδικής της Π.Κ.Μ. με τα συνημμένα σε αυτό σχέδια και τεχνική έκθεση [σχετ. 7],

10. Την αιτιολογική - τεχνική έκθεση του κ. Γεωργίου Μπούφτα Πολιτικού Μηχανικού Τ.Ε., σύμφωνα με την οποία είναι απαραίτητη η παρέκκλιση για την αιτούμενη εγκατάσταση ως προς την διάσπαση των κτιριακών όγκων, την αύξηση του ποσοστού κάλυψης από 10% σε 14,66% και την μείωση της απόστασης των κτιρίων από τα όρια σε 7,65 μ., που αποσκοπεί στην καλύτερη λειτουργία και τις ανάγκες της δραστηριότητας σύμφωνα με την μελέτη σκοπιμότητας και τον καθορισμό χωρητικότητας της αποθήκης [σχετ.8],

11. Το με αρ. πρ. 12873/9-5-2024 έγγραφο της Μονάδας Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών Κ.Μ. του Ο.ΦΥ.ΠΕ.Κ.Α. σύμφωνα με το οποίο κρίθηκε ότι η εγκατάσταση και λειτουργία της δραστηριότητας είναι συμβατή με τους στόχους διατήρησης της προστατευόμενης περιοχής του ακινήτου υπό τους όρους που διατυπώνονται αναλυτικά στο ίδιο έγγραφο [σχετ.9],

12. Το Συμβόλαιο με αρ. 8212/2-7-2020 πώλησης κληροτεμαχίου με κτίσμα, της συμβ/φου Πολυγύρου Αννέτας Ιωάννη Σαμαρά [σχετ.10],

13. Την με Α/Α 1017199 Πράξη «βεβαίωση όρων δόμησης και απαιτούμενων εγκρίσεων αρθ. 38, Ν. 4495/2017) της υπηρεσίας μας [σχετ.11],

14. Τα συνημμένα στην παραπάνω σχετική σχέδια και δικαιολογητικά κατά τα οποία η μονάδα θα περιλαμβάνει τις ακόλουθες εγκαταστάσεις: μία υπό ανέγερση αγροτική αποθήκη με επιφάνεια προσμετρούμενη τόσο στο ποσοστό κάλυψης όσο και στον συντελεστή δόμησης ίση με 390,00 τ.μ. και ελάχιστη απόσταση από τα όρια του γηπέδου 7,65 μ. ενώ στο αγροτεμάχιο υφίσταται ήδη αγροτική αποθήκη επιφάνειας 361,20 τ.μ. που κατασκευάστηκε δυνάμει της υπ' αριθ. 116/23-7-1999 οικοδομική άδεια του Τ.Π. & Π.Ε. Αρναίας της Ν.Α.Χ. ενώ υπερβάσεις αυτής ως προς το εμβαδόν, την απόσταση από τα όρια και την αλλαγή θέσης του κτίσματος έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του Ν. 4495/2017 όπως προκύπτει από την με αριθ. πρωτ. 1201503 (Α/Α/ Δήλωσης : 11417651) βεβαίωση περαίωσης του ΥΠΕΝ/ΤΕΕ. Όλα τα παραπάνω έχουν συνολικές επιφάνειες που προσμετρούν στο Π.Κ. 751,20 τμ με επιτρεπόμενη κάλυψη κατά κανόνα 512,50 τ.μ. και κατά παρέκκλιση έως 1537,50 τ.μ. και στον Σ.Δ. επίσης 751,20 τμ. με επιτρεπόμενη δόμηση κατά τον κανόνα τα 1025,00 τ.μ. Ο συνολικός όγκος άνω του εδάφους των κατασκευών είναι 4722,22 κ.μ. με επιτρεπόμενο όγκο τα 5637,50 κ.μ. Το μέγιστο ύψος των κατασκευών είναι 7,40 μ. πλέον 0,98 μ. της στέγης με επιτρεπόμενο τα 7,5 μ. πλέον του ύψους της στέγης 1,20 μ. Επίσης όλα τα κτίσματα τοποθετούνται σε απόσταση μικρότερη των 15,00 μ από τα όρια του γηπέδου όχι όμως μικρότερη των 7,50 μ. με ελάχιστη αυτή των 7,65 μ. ενώ η θέση αυτών φαίνεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης . Εκ των ανωτέρω συνάγεται ότι τόσο τα πραγματοποιούμενα μεγέθη όσο και οι αποστάσεις των κτισμάτων από τα όρια του γηπέδου δεν υπερβαίνουν τα κατά παρέκκλιση επιτρεπόμενα μεγέθη (άρθ. 1 και 2, Π.Δ. 24-5-1985) συνεπώς η αιτούμενη παρέκκλιση αφορά : α) στην ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίου στο γήπεδο, β) στο ποσοστό κάλυψης που ανέρχεται στο 14,66% και γ) στην απόσταση από τα όρια του γηπέδου έως 7,65 μ.

Εισηγούμαστε την αποδοχή της ανωτέρω σχετικής αίτησης για έγκριση της αιτούμενης παρέκκλισης του κ. Δημητρίου Χριστάρα του Ιωάννη, και την χορήγηση γνωμοδότησης για ανέγερση αγροτικής αποθήκης, σε γήπεδο ιδιοκτησίας του, με αριθμ. αγροτεμαχίου 64 (κληροτεμάχιο) , με εμβαδόν 5125,00 τμ, που έχει απόσταση 850 μ. από οικισμό της Μαραθούσας και βρίσκεται στην θέση «Αγρόκτημα Μαραθούσας» και επί της Επ. Ο. Μαραθούσας – Απολλωνίας, στην εκτός σχεδίου περιοχή Μαραθούσας Δ.Ε. Ζερβοχωριών του Δ. Πολυγύρου, με συνολικές επιφάνειες που προσμετρούν στο Π.Κ. και Σ.Δ. 751,20 τμ , με συνολικό όγκο άνω του εδάφους 4722,22 κ.μ., μέγιστο ύψος των κατασκευών 7,40 μ. πλέον 0,98 μ. της στέγης , απόσταση κτισμάτων μικρότερη των 15,00 μ από τα όρια του γηπέδου και έως 7,65 μ. και αποτελείται από δύο ανεξάρτητα ως προς την θέση τους κτίσματα, συμφωνώντας με την αιτιολογία της υποβληθείσας τεχνικής – αιτιολογικής έκθεσης και συγκεκριμένα για την χορήγηση της παρέκκλισης ως προς α) την ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίου στο γήπεδο, β) το ποσοστό κάλυψης που ανέρχεται στο 14,66% και γ) την απόσταση από τα όρια του γηπέδου έως 7,65 μ., σύμφωνα με τα σχέδια που υποβλήθηκαν με την παραπάνω αίτηση και τα οποία συνοδεύουν την παρούσα, διότι με την αιτούμενη εγκατάσταση δεν παραβιάζονται τα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη του άρθρου 2 του ΠΔ 24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31-5-85) όπως ισχύουν

μετά τον Ν. 4759/2020 και θεωρούμε ότι για τον λόγο αυτό δεν υποβαθμίζεται ούτε επιβαρύνεται το άμεσο περιβάλλον της εγκατάστασης.

Παρακαλούμε για ενέργειες της αρμοδιότητάς σας κατά τον Ν. 3852/2010.».

Επιπλέον ο Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής υπογράμμισε ότι είναι θετική και η γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Κοινότητας Μαραθούσας σύμφωνα με την απόφασή του με αριθμό 19-2024/08-07-2024. Πρότεινε και η Δημοτική Επιτροπή να γνωμοδοτήσει θετικά, ώστε την τελική απόφαση να λάβει το Δημοτικό Συμβούλιο Πολυγύρου σε επόμενη συνεδρίασή του.

Η πρόταση του Προέδρου έγινε ομόφωνα δεκτή

Η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Πολυγύρου

### **Αποφασίζει ΟΜΟΦΩΝΑ**

Γνωμοδοτεί θετικά σχετικά με την αιτούμενη παρέκκλιση του κ. Δημητρίου Χριστάρα του Ιωάννη για ανέγερση αγροτικής αποθήκης, σε γήπεδο ιδιοκτησίας του, με αριθμ. αγροτεμαχίου 64 (κληροτεμάχιο), με εμβαδόν 5125,00 τμ, που έχει απόσταση 850 μ. από οικισμό της Μαραθούσας και βρίσκεται στην θέση «Αγρόκτημα Μαραθούσας» και επί της Επ. Ο. Μαραθούσας – Απολλωνίας, στην εκτός σχεδίου περιοχή Μαραθούσας Δ.Ε. Ζερβοχωριών του Δ. Πολυγύρου, με συνολικές επιφάνειες που προσμετρούν στο Π.Κ. και Σ.Δ. 751,20 τμ, με συνολικό όγκο άνω του εδάφους 4722,22 κ.μ., μέγιστο ύψος των κατασκευών 7,40 μ. πλέον 0,98 μ. της στέγης, απόσταση κτισμάτων μικρότερη των 15,00 μ από τα όρια του γηπέδου και έως 7,65 μ. και αποτελείται από δύο ανεξάρτητα ως προς την θέση τους κτίσματα, συμφωνώντας με την αιτιολογία της υποβληθείσας τεχνικής – αιτιολογικής έκθεσης και συγκεκριμένα για την χορήγηση της παρέκκλισης ως προς α) την ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίου στο γήπεδο, β) το ποσοστό κάλυψης που ανέρχεται στο 14,66% και γ) την απόσταση από τα όρια του γηπέδου έως 7,65 μ., σύμφωνα με τα σχέδια που υποβλήθηκαν με την παραπάνω αίτηση και τα οποία συνοδεύουν την παρούσα, διότι με την αιτούμενη εγκατάσταση δεν παραβιάζονται τα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη του άρθρου 2 του ΠΔ 24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31-5-85) όπως ισχύουν μετά τον Ν. 4759/2020 και θεωρούμε ότι για τον λόγο αυτό δεν υποβαθμίζεται ούτε επιβαρύνεται το άμεσο περιβάλλον της εγκατάστασης.

**Η παρούσα απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό 177/2024**

**Αφού αναγνώσθηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται όπως παρακάτω**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

**Ακριβές Αντίγραφο**

**Πολύγυρος 29 Ιουλίου 2024**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ**

**ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΠΟΛΥΓΥΡΟΥ**