



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ & ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

ΑΠΟΦΑΣΗ

ΘΕΜΑ: Ερμηνεία για την εφαρμογή της παρ.5.γ) του άρθρου 2 του από 11.11.2003 Π.Διατάγματος (ΦΕΚ 1299/Δ/4.12.2003) «Τροποποίηση και συμπλήρωση των όρων και περιορισμών δόμησης των παραδοσιακών οικισμών Αμοργού (Χώρας), Αιγιάλης, Ποταμός, Θολάρια, Κατάπολα, Ξυλοκερατίδι, Ραχίδι, χαρακτηρισμός παραδοσιακής της οικιστικής ενότητας του Στρούμπου και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης της , στη νήσο Αμοργό του Νομού Κυκλάδων».

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη :

1. Την παρ. 2 του άρθρου 28: «Εξουσιοδοτικές διατάξεις» του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», όπως ισχύει (Α' 79).
2. Τον ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133),
3. Το π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ.)» (Α' 160)
4. Το π.δ. 62/2020 «Διορισμός Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 155).
5. Την με αριθμ. 2/07-01-2021 κοινή υπουργική απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 45).
6. Την περ. α του άρθρου 25 του ν. 4495/2017 "Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις." (Α' 167).
7. Τις διατάξεις του άρθρου 74 παρ.(3^α) του με αριθμό 13/2018 Προεδρικού Διατάγματος – ΦΕΚ 26/Α/26.2.2018 «Οργανισμός Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής».
8. Τις διατάξεις της παρ.90 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΦΕΚ 79/Α/9.4.2012) ως τροποποιήθηκε και ισχύει με την παρ.90 του άρθρου 100 του ν.4759/20 όπου ορίζεται ότι «*ύψος κτηρίου σε κάθε σημείο είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτηρίου με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως την στάθμη της τελικής άνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου στη θέση αυτή... Το μεγαλύτερο από τα ύψη που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου*». Η παραπάνω διάταξη με την οποία ορίζεται το ύψος κτηρίου, έχει εφαρμογή και σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.3 του άρθρου 1 του ν.4067/12 και με την επιφύλαξη της παρ. 5β του ιδίου άρθρου.

9. Τις διατάξεις της παρ.5γ) του άρθρου 2 του από 11.11.2003 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 1299 Δ) «Τροποποίηση και συμπλήρωση των όρων και περιορισμών δόμησης των παραδοσιακών οικισμών Αμοργού (Χώρας), Αιγιάλης, Ποταμός, Θολάρια, Κατάπολα, Ξυλοκερατίδι, Ραχίδι χαρακτηρισμός παραδοσιακής της οικιστικής ενότητας του Στρούμπου και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης της , στη νήσο Αμοργό του Νομού Κυκλάδων» όπου ορίζεται ότι : “Το ύψος μετρείται από την στάθμη του φυσικού εδάφους σε κάθε σημείο του περιγράμματος του κτηρίου έτσι ώστε η προβολή του τελικού ύψους του κτίσματος σε καμία περίπτωση να μην υπερβαίνει το μέγιστο αριθμό ορόφων και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, είτε λόγω τυχόν έντονης κλίσης του φυσικού εδάφους είτε λόγω υποβάθμισής του.”
10. Τις διατάξεις του ν4727/2020 “Ψηφιακή Διακυβέρνηση”
11. Την υπ’ αριθμ. πρωτ. 12720 από 9/2/2021 αίτηση (του άρθρου 28 παρ.2 του Ν4067/12) των Κωνσταντίνου – Σαράντου Θεολογίτη και Σαράντου Θεολογίτη δια της πληρεξούσιας δικηγόρου Μαρίας Σ. Ανδριοπούλου ενώπιον του κ. Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
12. Τα υπ’αριθμ.πρωτ. 2260/11.12.2020 - 141,147,98/5.2.2020 - 206/6.2.2020 - 1047/26.6.2020 - 1204/14.7.2020 - 1458/18.8.2020 - 2393/30.12.2020 - 67/15.1.2021 έγγραφα της Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Νάξου και Μικρών Κυκλάδων.
13. Την υπ’αριθμ.18η πράξη της από 22.5.2020 συνεδρίασης του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α) Α Περιφερειακής Ενότητας Σύρου για τις Π.Ε. ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΠΝΑ (Ν.4495/17).
14. Το με αριθμό πρωτ. 12720 από 12/5/2021 έγγραφο του Τμήματος Ιστορικών Κέντρων Πόλεων & Παραδοσιακών οικισμών της Δ/σης Αρχιτεκτονικής ,Οικοδομικών Κανονισμών & Αδειοδοτήσεων.
15. Το με αριθμό πρωτ.4131.12-8/1003 από 4.6.2021 έγγραφο του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής.
16. Τη με αριθμ. 38/Συν.9η/22-06-2021 ομόφωνη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.)
17. Το υπ’αριθμ.πρωτ.1500.1/60178/2021/301 από 20.8.2021 έγγραφο του Γραφείου Κοινοβουλευτικού Ελέγχου του Υπουργείου Ναυτιλίας & Νησιωτικής Πολιτικής με συνημμένο το υπ’αριθμ.4131.128/1663 από 9.8.2021 έγγραφο του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής.
18. Το γεγονός ότι δεν τεκμαίρεται από τα οριζόμενα στην παρ.5γ του άρθρου 2 του από 11.11.2003 π.δ/τος (ΦΕΚ1299/Δ/2003) η ερμηνεία της ΥΔΟΜ Νάξου για τον τρόπο μέτρησης του μεγίστου ύψους που αναπτύσσεται στο σύνολο της υπηρεσιακής αλληλογραφίας, σύμφωνα με την οποία ο αναφερόμενος στην ειδική ισχύουσα διάταξη όρος “προβολή” αντιστοιχεί σε προβολή στην όψη του κτηρίου και όχι σε κάθε σημείο της τομής του κτιρίου με το έδαφος. Αντιθέτως, στο σύνολο των σχετικών εγγράφων του αρμόδιου Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και σε συνάφεια με ισχύουσα νομολογία (ΠΕ ΣΤΕ 210/2002, σκέψη 7η) τεκμηριώνεται ότι με τον όρο “προβολή” εννοείται η κατακόρυφη

προβολή κάθε σημείου του περιγράμματος του κτιρίου (στην ανώτερη στάθμη του) στο φυσικό έδαφος.

19. Το άρθρο 90 του π.δ. 63/2005 «Κώδικας νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα» (Α' 98), που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ. 63/2005 (Α' 98) και το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

Αποφασίζει

Κατά την ερμηνεία της παρ.5.γ) του άρθρου 2 του από 11.11.2003 Π.Διατάγματος (ΦΕΚ 1299/Δ/4.12.2003) «Τροποποίηση και συμπλήρωση των όρων και περιορισμών δόμησης των παραδοσιακών οικισμών Αμοργού (Χώρας), Αιγιάλης, Ποταμός, Θολάρια, Κατάπολα, Ξυλοκερατίδι, Ραχίδι, χαρακτηρισμός παραδοσιακής της οικιστικής ενότητας του Στρούμπου και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης της , στη νήσο Αμοργό του Νομού Κυκλάδων», διευκρινίζεται ότι, το ύψος μετρείται από την στάθμη του φυσικού εδάφους σε κάθε σημείο του περιγράμματος του κτιρίου έτσι ώστε η προβολή του τελικού ύψους του κτίσματος σε καμία περίπτωση να μην υπερβαίνει τον μέγιστο αριθμό ορόφων και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στη θέση αυτή, είτε λόγω τυχόν έντονης κλίσης του φυσικού εδάφους είτε λόγω υποβάθμισής του, όπου, με τον όρο προβολή εννοείται η κατακόρυφη προβολή κάθε σημείου του περιγράμματος του κτιρίου (στην ανώτερη στάθμη του) στο φυσικό έδαφος. Εξακολουθούν να ισχύουν οι λοιποί όροι και περιορισμοί που τίθενται στο από 11.11.2003 Π.Δ/γμα (επιτρεπόμενη κάλυψη και δόμηση, αριθμός ορόφων, επιτρεπόμενη κατ' όγκο εκμετάλλευση κλπ) και οι οποίοι σε συνδυασμό με τον τρόπο υπολογισμού του ύψους ως διευκρινίζεται παραπάνω συνθέτουν το θεσμικό πλαίσιο που διέπει την εφαρμογή για την ανέγερση των οικοδομών εντός των παραδοσιακών οικισμών της νήσου Αμοργού.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ