



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ ΚΑΙ
ΝΗΣΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΑΙΓΑΙΟΥ
ΚΑΙ ΝΗΣΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών
Ταχ.Δ/ση: Μικράς Ασίας 2
Ταχ.Κώδικας: 81131 Μυτιλήνη
TELEFAX: 22510-41175
Πληροφορίες: Γ. Βαθρακούλης
Τηλ: 22513-50382

Μυτιλήνη, 9/08/2021
Αρ.Πρωτ. 4131.12-8/1663

Προς (με συν/να) :

Γραφείο Κοινοβουλευτικού Ελέγχου του
Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής
Πολιτικής

Κοιν:

Ως πίνακας

ΘΕΜΑ: Απάντηση σε επερώτηση βουλευτών σχετικά με την παροχή απόψεων σχετικά με την παρ. 5γ του άρθρου 2 του από 11-11-2003 π.δ/τος (ΦΕΚ 1299/Δ'/2003) που αφορά τον τρόπο μέτρησης του ύψους των κτιρίων στον παραδοσιακό οικισμό Ξυλοκερατίδι Αμοργού.

ΣΧΕΤ.: α) Το υπ' αριθμ. 301/2-8-2021 (αρ. πρωτ. 1663/2-8-2021 ΓΓΑΙΝΠ) έγγραφό σας με την επερώτηση των βουλευτών σχετικά με το θέμα.
β) Η υπ' αριθμ. 74/2021 (αρ. πρωτ. 1672/3-8-2021 ΓΓΑΙΝΠ) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αμοργού.
γ) Το υπ' αριθμ 1285/30-6-2021 (αρ. πρωτ. 1396/8-7-2021 και 1513/13-7-2021 ΓΓΑΙΝΠ) έγγραφο της ΥΔΟΜ του Δήμου Νάξου και Μικρών Κυκλάδων.
δ) Η υπ' αριθμ. 38/22/6/2021 (Συνεδρίαση 9^η) γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ.
ε) Το υπ' αριθμ. 4131.12-8/1003/4-6-2021 έγγραφό μας.
στ) Το από 25-05-2021 γνωμοδοτικό σημείωμα του ομ. καθηγητή Δ. Κατζουράκη.
ζ) Την από 8-2-2021 αίτηση των φερόμενων ιδιοκτητών προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατά το αρθρ. 28 παρ2 του ν. 4067/2012
η) Το υπ' αριθμ. 15906/5-8-2020 έγγραφο του ΤΕΕ.
θ) Το υπ' αριθμ. 18/22-5-2020 (Συνεδρίαση 1^η) πρακτικό του ΣΥΠΟΘΑ Α' Π.Ε. Κυκλάδων.
ι) Το υπ' αριθμ. 5319/1-4-2020 έγγραφο του ΤΕΕ.

Σε απάντηση επερώτησης βουλευτών (σχετικό α) σχετικά με την παροχή απόψεων σχετικά με την παρ. 5γ του άρθρου 2 του από 11-11-2003 π.δ/τος (ΦΕΚ 1299/Δ'/2003) που αφορά τον τρόπο μέτρησης του ύψους των κτιρίων στον παραδοσιακό οικισμό Ξυλοκερατίδι Αμοργού σας γνωρίζουμε τα εξής:

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η Υ.ΔΟΜ. του Δήμου Νάξου και Μικρών Κυκλάδων με σχετικά έγγραφα έχει προχωρήσει σε διακοπή εργασιών της οικοδομής που ανεγείρονταν στον παραδοσιακό οικισμό Ξυλοκερατίδι Αμοργού βάσει της αριθμ. 335/2018 οικοδομικής άδειας επειδή όπως ισχυρίζεται υπάρχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους που καθορίζεται με την παρ. 5γ του άρθρου 2 του από 11-11-2003 π.δ/τος (ΦΕΚ 1299/Δ'/2003). Η ΥΔΟΜ ισχυρίζεται ότι σύμφωνα με την προαναφερόμενη διάταξη ως τελικό ύψος του κτιρίου λαμβάνεται η προβολή του τελικού ύψους στη πρόσοψη του κτιρίου (σχετικό γ) το οποίο θα πρέπει να είναι μικρότερο από το επιτρεπόμενο. Η συγκεκριμένη άδεια τελικά ανακλήθηκε με απόφαση της ΥΔΟΜ.

Η διάταξη για το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων αναφέρει:

«5. α) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 4.50 μ. για μονώροφο κτίσμα και 7,50μ. για διώροφο μετρούμενο από την φυσική

\\\\faxserver\\GRAFOMiX\\POL_AN\\VALAVANI_polan\\ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ_από 30-04-18\\ΚΥΚΛΑΔΕΣ\\ΑΜΟΡΓΟΣ\\ΚΩΝΣΤ.
ΘΕΟΛΟΓΙΤΗΣ\\Απάντηση σε κοινοβουλευτικό έλεγχο.docx

στάθμη του περιβάλλοντος εδάφους στο περίγραμμα του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου και του στηθαίου του δώματος. Επιτρέπεται μόνο η μερική επίχωση του εδάφους για την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτό, με την προϋπόθεση ότι σε κανένα σημείο η οριστική στάθμη του εδάφους δεν απέχει περισσότερο από 0.80μ από την στάθμη του φυσικού εδάφους.

β) Σε περίπτωση μεγάλης κλίσης του εδάφους (άνω του 25%) επιτρέπεται η μια μόνο πλευρά του κτιρίου να έχει μέγιστο ύψος έως 8.50μ. από τη στάθμη του φυσικού εδάφους.

γ) 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 το μέγιστο αριθμό ορόφων και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, είτε λόγω τυχόν έντονης κλίσης του φυσικού εδάφους είτε λόγω υποβάθμισής του.

δ) Τα αρμόδια όργανα του Υπουργείου Αιγαίου σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις έχουν την δυνατότητα να επιφέρουν μικρής εκτάσεως μεταβολές στα επιτρεπόμενα ύψη μίας οικοδομής εφόσον αυτό απαιτείται για την προσαρμογή του κτιρίου στον περιβάλλοντα χώρο χωρίς να προκαλείται υπέρβαση του μέγιστου αριθμού των ορόφων.»

Το ΣΥΠΟΘΑ Α' Π.Ε. Κυκλάδων στο οποίο προσέφυγαν οι ιδιοκτήτες με το (σχετικό η) έκανε δεκτή την προσφυγή τους όσον αφορά την μέτρηση του ύψους του κτιρίου και ανέφερε ότι ο υπολογισμός του ύψους γίνεται σύμφωνα με τα αναφερόμενα στον γενικό οικοδομικό κανονισμό και όχι σε προβολή σε όψη. Στο ίδιο σκεπτικό βασίστηκαν και οι απαντήσεις που έδωσε το ΤΕΕ με τα (σχετικά η και ι) έγγραφά του, ο επιστημονικός υπεύθυνος (κ. Δ. Κατζουράκης) του ερευνητικού προγράμματος του τμήματος Αρχιτεκτόνων του Πανεπιστημίου Πατρών στο οποίο βασίστηκαν οι υπηρεσίες του τότε Υπουργείου Αιγαίου για να εκδώσουν το από 11-11-2003 π.δ/γμα (σχετικό στ).

Οι φερόμενοι ιδιοκτήτες αιτήθηκαν στο ΥΠΕΝ με το (σχετικό ζ) την επίλυση του ερμηνευτικού ζητήματος σχετικά με την παρ. 5γ του άρθρου 2 του από 11-11-2003 π.δ/τος κατά τις διατάξεις της παρ. 2 του αρ. 28 του ν. 4067/2012, το οποίο προβλέπει έκδοση απόφασης Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος ακολούθως ζήτησε την άποψη της υπηρεσίας μας λόγω αρμοδιότητας πριν εισαχθεί το θέμα προς συζήτηση. Η υπηρεσία μας διατύπωσε την άποψη της με το (σχετικό ε) και συγκεκριμένα ότι το ύψος στην παρ. 5γ του άρθρου 2 του από 11-11-2003 π.δ/τος δεν ορίζεται διαφορετικά, αλλά σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις και μετράται από τη στάθμη του φυσικού εδάφους σε κάθε σημείο του περιγράμματος του κτιρίου έτσι ώστε το τελικό ύψος του κτίσματος σε καμία περίπτωση να μην υπερβαίνει το μέγιστο αριθμό ορόφων και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στη θέση αυτή, είτε λόγω έντονης κλίσης του φυσικού εδάφους, είτε λόγω υποβάθμισής του. Ακολούθως, το ΚΕΣΥΠΟΘΑ του ΥΠΕΝ με τη (σχετική δ) γνωμοδότησή του δέχθηκε την άποψη της υπηρεσίας μας.

Τέλος, ο Δήμος Αμοργού με το (σχετική θ) απόφαση του Δημοτικού του Συμβουλίου (με πέντε ψήφους συμπεριλαμβανομένου και του Προέδρου υπέρ, πέντε ψήφους κατά και δύο παρών) εξέφρασε τη διαμαρτυρία του για τις γνωμοδοτήσεις των κρατικών υπηρεσιών και ζήτησε την ανάκλησή τους.

ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

Πριν την απάντηση των ερωτημάτων που τέθηκαν με την (σχετική α) επερώτηση θα πρέπει προηγουμένως να επισημάνουμε ζητήματα που αναδεικνύονται στο σκεπτικό της. Συγκεκριμένα:

- Η αναφορά στο ότι στη γνωμοδότηση της υπηρεσίας μας (σχετικό ε) ο όρος «προβολή» έχει εξαφανιστεί (υπονοώντας τεχνηέντως) δεν ευσταθεί, καθώς αντιθέτως ενισχύει την παρασχεθείσα γνωμοδότηση της υπηρεσίας μας αφού κατά την άποψή μας με τον όρο προβολή εννοείται η κατακόρυφη προβολή κάθε σημείου του περιγράμματος του κτιρίου (στην ανώτερή του στάθμη) στο φυσικό έδαφος.
- Η αναφορά στο ότι στη γνωμοδότηση της υπηρεσίας μας αναφέραμε ότι οι ειδικοί όροι και περιορισμοί που έθετε το π.δ/γμα του 2003 για την Αμοργό δεν μπορούν να

διαφοροποιούνται από τους ορισμούς της πολεοδομικής νομοθεσίας είναι εσφαλμένη, καθώς στην γνωμοδότησή μας αναφέραμε ότι αν ο νομοθέτης ήθελε να ορίσει διαφορετικά το ύψος κτιρίου θα έπρεπε αυτό να αναφέρεται με σαφήνεια σε ειδικό άρθρο «ορισμοί» κάτι που δεν συμβαίνει στη συγκεκριμένη περίπτωση. Θα μπορούσε λοιπόν να οριστεί διαφορετικά ο τρόπος μέτρησης του ύψους του κτιρίου αν αναγραφόταν ξεκάθαρα ο ορισμός του ύψους και ακολούθως ορίζονταν οι περιορισμοί του.

Όσον αφορά το ερώτημα για το ποια ήταν τα κριτήρια βάσει των οποίων η υπηρεσία μας προώθησε τη συγκεκριμένη ερμηνεία, η απάντηση έγκειται στο γεγονός ότι από το ερευνητικό πρόγραμμα στο οποίο βασίστηκε το εν λόγω π.δ/γμα, την εισηγητική έκθεση, τη γνωμοδότηση του ΚΣΧΟΠ και το πρακτικό επεξεργασίας του διατάγματος από το ΣΤΕ δεν προκύπτει κάποια συγκεκριμένη πρόταση με γνώμονα την προστασία της φυσιογνωμίας των παραδοσιακών οικισμών για θεσμοθέτηση του τρόπου μέτρησης του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους σύμφωνα με την ερμηνεία που δίνει η ΥΔΟΜ Νάξου. Επιπλέον, με την άποψή μας επί του θέματος ταυτίζονται το ΤΕΕ (σχετικά η και ι), ο επιστημονικός υπεύθυνος (κ. Δ. Κατζουράκης) του ερευνητικού προγράμματος του τμήματος Αρχιτεκτόνων του Πανεπιστημίου Πατρών στο οποίο βασίστηκαν οι υπηρεσίες του τότε Υπουργείου Αιγαίου για να εκδώσουν το από 11-11-2003 π.δ/γμα (σχετικό στ), το ΣΥΠΟΘΑ Α' Π.Ε. Κυκλάδων (σχετικό θ) και το ΚΕΣΥΠΟΘΑ του ΥΠΕΝ (σχετικό δ).

Τέλος, όσον αφορά το ερώτημα για το αν προτίθεται η υπηρεσία μας να αποσύρει τη συγκεκριμένη ερμηνεία και να επαναφέρει τον όρο «προβολή», η άποψή μας είναι ότι δεν χωρεί διαφορετική ερμηνεία για το συγκεκριμένο θέμα πέραν της παρασχεθείσας και ότι η συγκεκριμένη διάταξη θα μπορούσε να τροποποιηθεί μόνο κατόπιν τεκμηριωμένης έρευνας από την οποία να προκύπτει αβίαστα το συμπέρασμα ότι η επίμαχη διάταξη οδηγεί στην αλλοίωση της φυσιογνωμίας των παραδοσιακών οικισμών της Αμοργού και ότι χρήζει επαναδιατύπωσης. Σε αυτήν αποκλειστικά την περίπτωση η διάταξη θα τροποποιηθεί με την έκδοση π.δ/τος από την υπηρεσία μας.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ

- Τα από (β) έως (ι) σχετικά
- Το από 11-11-2003 π.δ/γμα (ΦΕΚ 1299/Δ'/2003)

**Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΑΙΓΑΙΟΥ
ΚΑΙ ΝΗΣΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**

ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΚΟΥΤΟΥΛΑΚΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΕΩΝ

- 1) Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής
Γραφείο κ. Υπουργού Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής
- 2) Γραφείο κ. Γενικού Γραμματέα Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής
- 3) Γενικό Δ/ντή Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής

Ε.Δ.

1. Προϊσταμένη Δ/σης Περιβάλλοντος
2. Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών
3. Χ.Α.