



Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/12720/1647

Ημ/νία: 12/05/2021

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ &
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡ. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ & ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ ΠΟΛΕΩΝ
& ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Ταχ. :
Διεύθυνση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδικας : 115 23 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Παναγιώτης Συφαλάκης
Τηλέφωνο : 2131515221
E-mail : daoka@prv.ypeka.gr

ΠΡΟΣ: Γενική Γραμματεία Αιγαίου
& Νησιωτικής Πολιτικής
Διεύθυνση Περιβάλλοντος
Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών
Μικράς Ασίας 2
Μυτιλήνη, τ.κ 81100
kpras@ypai.gr

ΚΟΙΝ: Αγγελική Ανδριοπούλου – Θεολογίτη
Κωνσταντίνος – Σαράντος Θεολογίτης
Σαράντος Θεολογίτης
Λυκούργου 6, 17563 Παλαιό Φάληρο
agandriop@gmail.com

ΘΕΜΑ: Ερμηνεία της παρ.5γ 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, Οολάρια, Κατάπολα, Ξυλοκερατίδι, Ραχίδι ...».

ΣΧΕΤ.:

- α) Η υπ' αριθμ. πρωτ. 12720 από 9/2/2021 αίτηση (του άρθρου 28 παρ.2 του Ν.4067/2012) των Κωνσταντίνου – Σαράντου Θεολογίτη και Σαράντου Θεολογίτη δια της πληρεξούσιας δικηγόρου Μαρίας Σ. Ανδριοπούλου ενώπιον του κ. Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας στις 26/4/2021.
- β) Η υπ' αριθμ. πρωτ. 20501 από 24.2.2020 αίτηση των Κωνσταντίνου – Σαράντου Θεολογίτη και Σαράντου Θεολογίτη.
- γ) Η υπ' αριθμ. πρωτ. 59151 από 23.6.2020 αίτηση των Κωνσταντίνου – Σαράντου Θεολογίτη και Σαράντου Θεολογίτη.
- δ) Το υπ' αριθμ.πρωτ. 59151 από 10.7.2020 έγγραφό μας.

Σε συνέχεια της (α) σχετικής αίτησης των Κωνσταντίνου – Σαράντου Θεολογίτη και Σαράντου Θεολογίτη δια της πληρεξούσιας δικηγόρου Μαρίας Σ. Ανδριοπούλου ενώπιον του κ. Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας σας γνωρίζουμε ότι :

Με το (δ) σχετικό έγγραφό μας έχουμε ενημερώσει τους ενδιαφερόμενους σε απάντηση των (β) και (γ) σχετικών αιτήσεών τους με ίδιο θέμα, για τη χωρική αρμοδιότητα της Υπηρεσίας σας, λαμβάνοντας υπόψη 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».

Με τη νεώτερη (α) σχετική αίτηση των ενδιαφερομένων ενώπιον του κ. Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ζητείται κατά άρθρο 28 παρ.2 του Ν.4067/12 η παραπομπή του θέματος στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, οι αρμοδιότητες του οποίου ορίζονται στο άρθρο 25 του ν.4495/17 (ΦΕΚ167/Α/17) ως ετέθη με το άρθρο 47 του ν.4759/20 Κεφ.Ε (ΦΕΚ 245/Α/9.12.20) και ισχύει, προκειμένου να δοθεί ερμηνεία της παρ.5γ του άρθρου 2 του από 11.11.2003 Π/Διατάγματος (ΦΕΚ 1299/Δ/4.12.2003)

αναφορικά με την εφαρμογή αυτής σε οικοδομή φερόμενης ιδιοκτησίας τους, εντός του παραδοσιακού οικισμού Κατάπολα, θέση Ξυλοκερατίδι στη νήσο Αμοργό.

Συνημμένα με τη σχετική αίτηση υπεβλήθησαν:

1. Αντίγραφο στελέχους της 335/2018 άδειας δόμησης με θέμα «ΔΥΟ ΝΕΕΣ ΔΙΩΡΟΦΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ».
2. Το υπ' αριθμ. πρωτ. 2532 από 5/12/2019 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Νάξου και Μικρών Κυκλάδων, με θέμα την προσωρινή διακοπή οικοδομικών εργασιών στην ιδιοκτησία Κωνσταντίνος και Σαράντος Θεολογίτης, στη θέση Ξυλοκερατίδι Κατάπολου Αμοργού.
3. Το υπ' αριθμ. πρωτ. 141,147,98 από 5.2.2020 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Νάξου και Μικρών Κυκλάδων, με θέμα αίτημα άρσης διακοπής εργασιών στην οικοδομή ιδιοκτησίας (των κ. Κων/νου – Σαράντου Θεολογίτη και Σαράντου Θεολογίτη).
4. Η υπ' αριθμ. πρωτ. 67 από 15.1.2021 Απόφαση του Διευθυντή των Υπηρεσιών Δόμησης Νάξου & Μικρών Κυκλάδων, με θέμα «Ανάκληση της υπ' αριθμ. 335/2018 αδειας δόμησης στην ιδιοκτησία Κωνσταντίνος – Σαράντος Θεολογίτης, στον οικισμό Ξυλοκερατίδι Αμοργού».
5. Η υπ' αριθμ. 18^η 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).
6. Το υπ' αριθμ. πρωτ. 2260 από 11.12.2020 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Νάξου και Μικρών Κυκλάδων με θέμα «Διακοπή οικοδομικών εργασιών στην με αρ. 338/2018 Οικοδομική Άδεια που έχει εκδοθεί για τη φερόμενη ιδιοκτησία κ.κ Κωνσταντίνου – Σαράντου Θεολογίτη και Σαράντου Θεολογίτη στη θέση “Ξυλοκερατίδι” εντός οικισμού “Καταπόλων” Δήμου Αμοργού».
7. Η υπ' αριθμ. πρωτ. 2774 από 3.9.2018 Απόφαση της Εφορείας Αρχαιοτήτων Κυκλάδων με θέμα «Ανέγερση δύο νέων διώροφων οικοδομών με υπόγειο σε γήπεδο φερόμενης ιδιοκτησίας των κ.κ. Κωνσταντίνου και Σαράντου Θεολογίτη, που βρίσκεται εντός του οικισμού Ξυλοκερατιδίου Καταπόλων Αμοργού και εντός του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου της Αρχαίας Μινώας και της Μειζονος Περιοχής».
8. Το υπ' αριθμ. πρωτ. 231 από 4.5.2017 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου ΠΕ ΝΑΞΟΥ & ΜΙΚΡΩΝ ΚΥΚΛΑΔΩΝ με το οποίο κοινοποιήθηκε το από 4/5/2017 απόσπασμα πρακτικού της 192 εγκριτικής Πράξης της 5^{ης} Συνεδρίασης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής της Π.Ε Νάξου και Μικρών Κυκλάδων.
9. Σχηματική τομή (σκίτσο 1).
10. Σχηματική τομή (σκίτσο 2).
11. Σχηματική τομή (σκίτσο 3).
12. Αντίγραφο εγκεκριμένου σχεδίου σε κλίμακα 1:50 με θέμα «ΤΟΜΕΣ Α-Α', Β-Β' ΚΑΙ Γ-Γ'».
13. Το από 8 Απριλίου 2020 Διευκρινιστικό υπόμνημα απόψεων που υπογράφεται από 6 μηχανικούς.
14. Το υπ' αριθμ. πρωτ. 5319 από 1/4/2020 έγγραφο της Διεύθυνσης Επαγγελματικής Δραστηριότητας, Τμήμα Επαγγελματικών Θεμάτων του ΤΕΕ.

Μετά τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παρ.5^α του άρθρου 2 του από 11.11.2003 Π.Δ/τος, όπου ορίζεται ως μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων 2 (δύο) και μέγιστο ύψος στην περίπτωση αυτή τα 7.50 μ., μετρούμενο στην τομή της φυσικής στάθμης του περιβάλλοντος εδάφους με το περίγραμμα του κτηρίου συμπεριλαμβανομένου και του στηθαίου του δώματος. Ειδικότερα στην παρ.β του ιδίου άρθρου ορίζεται ότι σε περίπτωση μεγάλης κλίσης του

εδάφους (άνω του 25%) επιτρέπεται η μία μόνο πλευρά του κτιρίου να έχει μέγιστο ύψος έως 8.50 μ. από τη στάθμη του φυσικού εδάφους. Επιπλέον, στην παράγραφο 5γ) του ίδιου άρθρου διευκρινίζεται 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».

2. Την παρ.90 του άρθρου 2 του ΝΟΚ (ΦΕΚ 79/Α/9.4.2012) ως τροποποιήθηκε και ισχύει με την παρ.90 του άρθρου 100 του Ν.4759/20, όπου «*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 υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.3 του άρθρου 1 του ίδιου νόμου με την επιφύλαξη της παρ. 5β του ίδιου άρθρου.
3. Τα 2), 3), 4), 6) συνημμένα έγγραφα και Απόφαση της αρμόδιας ΥΔΟΜ Δήμου Νάξου και Μικρών Κυκλάδων, στα οποία μεταξύ άλλων εκφράζεται η θέση ως προς την εσφαλμένη εφαρμογή της παρ.5 του άρθρου 2 του από 11.11.2003 ΠΔ (ΦΕΚ 245/Α/9.12.2003) στην εν λόγω οικοδομή.
4. Την 5) πράξη του (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α) Α Περιφερειακής Ενότητας Σύρου για τις Π.Ε ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΠΝΑ(Ν4495/17) με την οποία γίνεται δεκτή η προσφυγή των ενδιαφερόμενων κατά του 3) σχετικού εγγράφου της ΥΔΟΜ διατυπώνοντας μεταξύ άλλων στο διατακτικό «...*αποφασίζει ομόφωνα: κάνει δεκτή την προσφυγή στο μέρος που αφορά τον υπολογισμό του ύψους από την Υπηρεσία Δόμησης, διότι δεν έχει γίνει ορθή μέτρηση αυτού από την Υπηρεσία Δόμησης καθότι το ύψος κτιρίου σε κάθε σημείο γενικά είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το φυσικό έδαφος και το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος κατά περίπτωση έως τη στάθμη της τελικής άνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου στη θέση αυτή και όχι το προβαλλόμενο σε όψη ...*», το οποίο αποτελεί θέση αντίθετη με αυτήν της αρμόδιας ΥΔΟΜ.
5. Τις 7) και 8) εγκρίσεις της αρχιτεκτονικής μελέτης από την αρμόδια Εφορεία Αρχαιοτήτων και το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, σε συνέχεια των οποίων εκδόθηκε η ανακληθείσα, με το 4) σχετικό έγγραφο της ΥΔΟΜ, άδεια δόμησης των ενδιαφερομένων.

Διαπιστώνεται η κατά το άρθρο 28 παρ.2 του Ν.4067/12 ως τροποποιήθηκε και ισχύει αρμοδιότητα του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμοδίων Υπηρεσιών και παρακαλούμε για τη διαβίβαση των απόψεών σας επί του θέματος.

ΣΥΝ.:

Τα παραπάνω σχετικά
με τα συνημμένα τους

Η Προϊσταμένη της Δ/σης Α.Ο.Κ.Α.

Αθηνά Σκάρλα
Αρχιτέκτων Μηχανικός