



**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, 4/06/2021
Αρ.Πρωτ. 4131.12-8/1003

Προς (με συν/να) :

ΥΠΕΝ

Γενική Δ/ση Πολεοδομίας
Δ/ση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών
Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων
Τμήμα Ιστορικών Κέντρων Πόλεων και
Παραδοσιακών Οικισμών
Αμαλιάδος 17, 11523 Αθήνα
e-mail: daoka@prv.ypeka.gr

Κοιν:

Ως πίνακας

ΘΕΜΑ: Ερμηνεία της παρ. 5γ του άρθρου 2 του από 11-11-2003 π.δ/τος (ΦΕΚ 1299/Δ'/2003) σχετικά τον τρόπο μέτρησης του ύψους των κτιρίων στον παραδοσιακό οικισμό Ξυλοκερατίδι Αμοργού.

ΣΧΕΤ.: α) Το υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/12720/1647/12-5-2021 (1003/25-05-2021 ΓΓΑΙΝΠ) έγγραφό σας με συν/να έγγραφα σχετικά με την υπόθεση.

β) Το από 25-05-2021 γνωμοδοτικό σημείωμα του ομ. καθηγητή Δ. Κατζουράκη, που εστάλη στην υπηρεσία μας μέσω email από την κα Αγγελική Ανδριοπούλου - Θεολογίτη (1-06-2021).

Σε απάντηση του (α) σχετικού εγγράφου με το οποίο ζητήσατε τις απόψεις μας σχετικά με τον τρόπο μέτρησης του ύψους των κτιρίων στον παραδοσιακό οικισμό Ξυλοκερατίδι Αμοργού κατ' εφαρμογή της παρ. 5γ του άρθρου 2 του από 11-11-2003 π.δ/τος (ΦΕΚ 1299/Δ'/2003), παραθέτουμε τα εξής:

- 1) Στην παρ. 30 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 όπως ισχύει ορίζεται ότι *“Ιδεατό στερεό είναι το υπέργειο στερεομετρικό σχήμα μέσα στο οποίο επιτρέπεται η κατασκευή του κτιρίου και των εγκαταστάσεων του”* και στην παρ. 90 του ίδιου άρθρου ότι: *«Ύψος κτιρίου σε κάθε σημείο του είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως τη 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»*. Οι παραπάνω ορισμοί οδηγούν στην τοποθέτηση του κτηρίου στο υπέργειο του φυσικού ή οριστικά διαμορφωμένου εδάφους στερεομετρικό σχήμα, που προσδιορίζεται από ένα επίπεδο που ακολουθεί τη γραμμή του φυσικού ή οριστικά διαμορφωμένου εδάφους στο περίγραμμα του κτιρίου και ένα παράλληλο σε αυτό επίπεδο που βρίσκεται σε κατακόρυφη απόσταση ίση με το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στην περιοχή. Επομένως, σε περιοχές με έντονη κλίση το ιδεατό στερεό που προκύπτει από τη μέτρηση του ύψους του κτιρίου σε κάθε σημείο του περιγράμματός του οδηγεί στη διαμόρφωση κλιμακωτών κτιριακών όγκων που προσαρμόζονται στο φυσικό ανάγλυφο του εδάφους. Η κλιμάκωση αυτή των επιμέρους όγκων του κτηρίου είναι επιθυμητή σύμφωνα και με την ισχύουσα νομολογία (ΠΕ ΣΤΕ 210/2002),

ώστε σε οποιοδήποτε σημείο περιμετρικά του κτηρίου, το ύψος του να μην υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο.

- 2) Με το από 17.6.1988 Π.Δ. (ΦΕΚ 504/Δ'/1988) ο οικισμός Ξυλοκερατίδι της νήσου Αμοργού μεταξύ άλλων χαρακτηρίστηκε παραδοσιακός και με το από 11-11-2003 π.δ/γμα (ΦΕΚ 1299/Δ'/2003) τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν οι όροι δόμησης των παραδοσιακών οικισμών της Αμοργού, το οποίο κατισχύει των γενικών διατάξεων (παρ. 5 του αρ. 1 του ν.4067/12). Στην παράγραφο 5 (α,β,γ,δ,ε και στ) του άρθρου 2 του από 11-11-2003 π.δ/τος, εξειδικεύονται και συμπληρώνονται μεταξύ άλλων οι διατάξεις για το μέγιστο ύψος και για την διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου του κτιρίου. Οι διατάξεις αυτές όμως δεν μπορεί να διαφοροποιούνται από τους ορισμούς της πολεοδομικής νομοθεσίας σχετικά με τι καθορίζεται ως ύψος σε κάποιο σημείο κτιρίου και τι είναι το ιδεατό στερεό. Σε περίπτωση που ο νομοθέτης με το ειδικό διάταγμα ήθελε να ορίσει διαφορετικά το ύψος κτιρίου έπρεπε να αναφέρεται με σαφήνεια σε ειδικό άρθρο "ορισμοί" κάτι που δεν συμβαίνει.
- 3) Η παρ. 5 του άρθρου 2 του από 11-11-2003 π.δ/τος, στην οποία εντάσσεται η εν λόγω διάταξη καθορίζει το μέγιστο αριθμό ορόφων των κτιρίων, τις επιτρεπόμενες διαμορφώσεις του εδάφους για την προσαρμογή τους σε αυτό, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τους και τις επιτρεπόμενες κατασκευές πάνω απ' αυτό. Επομένως, το σύνολο των διατάξεων της παρ. 5 αναλύουν τους περιορισμούς για την τοποθέτηση των κτιρίων στο κατακόρυφο επίπεδο και για λόγους πληρότητας επαναλαμβάνουν και τον τρόπο μέτρησης του ύψους ακόμη κι αν αυτός ήδη καθορίζεται από άλλες διατάξεις (π.χ. παρ. 90 άρθρο 2 του ν.4067/2012 όπως ισχύει).

Μετά τα παραπάνω έχουμε την άποψη 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. Την προαναφερόμενη άποψη διατυπώνει με το (β) σχετικό γνωμοδοτικό του σημείωμα και ο Ομότιμος Καθηγητής του Τμήματος Αρχιτεκτόνων του Πανεπιστημίου Πατρών κ. Δ. Κατζουράκης, ο οποίος ήταν ο επιστημονικός υπεύθυνος του ερευνητικού προγράμματος στο οποίο βασίστηκε το από 11-11-2003 π.δ/γμα, καθώς και το ΤΕΕ με το υπ' αριθμ. 5319/1-4-2020 έγγραφό του.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ

Το (β) σχετικό έγγραφο

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

ΜΥΡΣΙΝΗ ΓΙΑΝΝΕΛΗ

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
- 4) Αγγελική Ανδριοπούλου – Θεολογίτη, Κωνσταντίνο – Σαράντο Θεολογίτη, Σαράντο Θεολογίτη,
Λυκούργου 6, 17563 Παλαιό Φάληρο Αττικής (e-mail: agandriop@gmail.com)

Ε.Δ.

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