

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

ΘΕΜΑ: 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...».

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) Το υπ'αριθμ.πρωτ.12720/1647 από 12.5.2021 έγγραφό μας.

γ) Το υπ'αριθμ.πρωτ. 4131.12-8/1003 από 4.6.2021 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής Διεύθυνση Περιβάλλοντος.

Σχετικά με το θέμα σας γνωρίζουμε τα εξής:

Με το (β) σχετικό έγγραφό μας διαβιβάσαμε στη Γενική Γραμματεία Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής, λόγω αρμοδιότητας, την (α) σχετική αίτηση των Κωνσταντίνου – Σαράντου Θεολογίτη και Σαράντου Θεολογίτη και τα συνημμένα που τη συνοδεύουν.

Με το (γ) σχετικό έγγραφό της η Διεύθυνση Περιβάλλοντος της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής, λαμβάνοντας γνώση της (α) σχετικής αίτησης και των συνημμένων σε αυτήν στοιχείων, εκφράζει κατά νόμο άποψη σχετικά με θέμα.

Σε συνέχεια των παραπάνω, διαβιβάζουμε στο Συμβούλιό σας την (α) σχετική αίτηση με τα συνημμένα της:

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 αδειάς 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 Μείζονος Περιοχής».
8. Το υπ'αριθμ.πρωτ.231 από 4.5.2017 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου ΠΕ ΝΑΕΟΥ & 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.
15. Η από 25.5.2021 Γνωμοδότηση του Ομότιμου Καθηγητή Τμ. Αρχιτεκτόνων Πανεπιστημίου Πατρών κ. Δ. Κατζουράκη, Αρχιτέκτονα Μηχανικού.

προκειμένου να εξεταστεί η υπόθεση κατά άρθρο 28 παρ.2 του Ν.4067/12 ως τροποποιήθηκε και ισχύει, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμοδίων Υπηρεσιών, γνωρίζοντάς σας τα εξής:

1. **Με τις διατάξεις της παρ.5. 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...» ορίζεται ότι:
εδάφιο α): Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος -στην περίπτωση αυτή- τα 7.50 μ., μετρούμενο από την φυσική στάθμη του περιβάλλοντος εδάφους στο περίγραμμα του κτηρίου, συμπεριλαμβανομένου και του στηθαίου του δώματος.
εδάφιο β): 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.
εδάφιο γ): 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. **Στην 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 αναφέρεται 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 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. Στα 2), 3), 4), 6) συνημμένα έγγραφα και Απόφαση της αρμόδιας ΥΔΟΜ Δήμου Νάξου και Μικρών Κυκλάδων μεταξύ άλλων εκφράζεται η θέση ως προς την εσφαλμένη εφαρμογή της παρ.5 του άρθρου 2 του από 11.11.2003 ΠΔ (ΦΕΚ 1299/Δ/4.12.2003) στην εν λόγω οικοδομή και συγκεκριμένα στην παράγραφο 5 της 4) σχετικής Απόφασης Ανάκλησης αναφέρεται:

«...ότι σε περίπτωση μεγάλης κλίσης του εδάφους το μέγιστο ύψος του κτιρίου είναι 8.50μ και μετράται από την φυσική στάθμη του εδάφους σε κάθε σημείο του περιγράμματος έτσι ώστε η προβολή του τελικού ύψους του κτίσματος σε καμία περίπτωση να μην υπερβαίνει τον μέγιστο αριθμό ορόφων και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος».

4. Με τη σχετική 5) πράξη του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α Π.Ε. Σύρου 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. Με τα 7) και 8) σχετικά, εγκρίθηκε η αρχιτεκτονική μελέτη 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.

6. Με το (γ) σχετικό έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής/ Διεύθυνση Περιβάλλοντος, εκφράζεται αντίθετη άποψη από αυτή της ΥΔΟΜ Νάξου και συγκεκριμένα:

«..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 την 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 στην θέση αυτή, είτε λόγω έντονης κλίσης του φυσικού εδάφους είτε λόγω υποβάθμισής του.»

ΣΥΝ.:

Τα παραπάνω σχετικά
με τα συνημμένα τους