

26/11/2012



hganali@gmail.com

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

ΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ : Αμαλιάδος 17
ΤΑΧ. ΚΩΔ. : 115 23
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Χ. Γούναλη

☎ 213 1515222
☎ 210 6437266

Μείνται 27/11/12
26.11.2012
32617
ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΑΘΗΝΑ, 14-11-2012

ΑΡ. ΠΡΩΤ.: 56143

ΣΧΕΤ.:

✓ ΠΡΟΣ: 1. Δήμο Χερσονήσου
Δημοτική Ενότητα Μοχού
700 07 - ΜΟΧΟΣ
(με συνημμένα)

2. Δήμο Ηρακλείου
Διεύθυνση Πολεοδομικών Λειτουργιών
Υπηρεσία Δόμησης
Πλ. Δασκαλογιάννη
71201 - ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ

ΘΕΜΑ : Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακών, τμημάτων του οικισμού ΜΟΧΟΣ του Δήμου Μαλλίων (νυν Δήμου Χερσονήσου) Ν. Ηρακλείου Κρήτης και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο σύνολο της έκτασης εντός των ορίων του οικισμού αυτών.

ΣΧΕΤ.: α) Το υπ' αριθ. 4/9-2-2011 Υππρ. Σημείωμα της Δ/νσης Νομοθετικού Έργου -ΥΠΕΚΑ.
β) Το υπ' αρ. 226/2010 Πρακτικό Συνεδριάσεως και Γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας - Τμήμα Ε'.
γ) Η από 28-7-2008 εισήγηση της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού.
δ) Οι υπ' αρ. 135/2008 και 153/2009 Πράξεις του ΚΣΧΟΠ.

Η Δ/νη Νομοθετικού Έργου του ΥΠΕΚΑ, με το (α) σχετ. Υ.Σ., επέστρεψε στην Υπηρεσία μας το φάκελο του θέματος, συνοδευόμενο από το (β) σχετ. Πρακτικό του ΣτΕ, το οποίο και σας διαβιβάζουμε.

Με το ανωτέρω πρακτικό, το ΣτΕ διατύπωσε παρατηρήσεις επί του Σχεδίου Π. Δ/γματος που αφορά στο θέμα και εν κατακλείδι επισημαίνει την ανάγκη προώθησης συμπληρωματικού προεδρικού διατάγματος με αντικείμενο 'τη νόμιμη οριοθέτηση του οικισμού και τον καθορισμό των επιτρεπομένων χρήσεων', σύμφωνα με τις παρατηρήσεις των παρ. 7 και 18 του (β) σχετ. Πρακτικού.

Προκειμένου η Υπηρεσία μας να διατυπώσει τις απόψεις της σχετικά με τις παρατηρήσεις του ΣτΕ και να προωθήσει το θέμα, παρακαλούμε να μας αποστείλετε στοιχεία με πληροφορίες για τα ακίνητα που βρίσκονται στις περιοχές για τις οποίες γίνεται μνεία στις παραγράφους 7 και 18 του ανωτέρω πρακτικού του ΣτΕ και συγκεκριμένα στις αδόμητες ή αραιοδομημένες εκτάσεις εντός των ορίων του οικισμού, για το χρονικό διάστημα από την ημερομηνία δημοσίευσης της υπ' αριθ. 4433/3495/3-6-1987 Απόφασης του Νομάρχη Ηρακλείου (ΦΕΚ 584/Δ/87), με την οποία οριοθετήθηκε ο οικισμός, μέχρι και σήμερα, ως εξής :

παρ. 26.11.2012

α. Στοιχεία του Υποθηκοφυλακείου για τον αριθμό των συμβολαιογραφικών πράξεων εντός του ορίου του οικισμού (μεταβιβάσεις κλπ).

β. Στοιχεία που αφορούν σε οικοδομικές άδειες για ανέγερση κτιρίων.

Θα ήταν ιδιαίτερα χρήσιμο εάν τα παραπάνω στοιχεία και για τις δύο περιπτώσεις, ομαδοποιηθούν σε δύο κατηγορίες, ήτοι:

- περιπτώσεις που εμπίπτουν στο προτεινόμενο παραδοσιακό τμήμα των οικισμών (Τομείς «Α και Β»)
- περιπτώσεις που εμπίπτουν στις ζώνες «προστασίας» (Τομείς «Γ» και «Δ»)

Μετά τα παραπάνω, παρακαλούμε για τις άμεσες ενέργειές σας, δεδομένου ότι τα ανωτέρω συμπληρωματικά στοιχεία που σχετίζονται με εμπράγματα δικαιώματα των φερομένων ιδιοκτητών, είναι απαραίτητα, προκειμένου η Υπηρεσία μας να προβεί σε επικαιροποίηση των θέσεών της επί του θέματος.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ

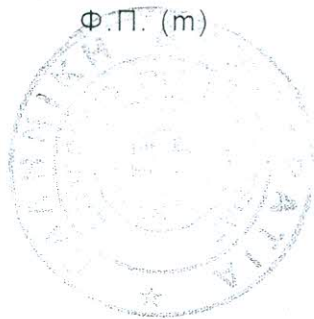
- Το υπ' αριθ. 226/2010 Πρακτικό του ΣτΕ
- Διάγραμμα με προτεινόμενες ζώνες οικισμού

Γ. ΓΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ

Ε.Δ.

- Χρον. Αρχείο
- Τμ. Παρ. Οικισμών
- Χ. Γούναλη





Αριθμός 226/2010

**ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΣ
ΚΑΙ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ
ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ Ε΄**

ΜΕΛΗ

Κ. Μενουδάκος, Αντιπρόεδρος,
Πρόεδρος του Ε΄ Τμήματος,
Μ. Κωνσταντινίδου, Σύμβουλος
Ο. Παπαδοπούλου, Πάρεδρος

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

**Επεξεργασία σχεδίου
προεδρικού διατάγματος**

«Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακού
τμήματος του οικισμού "Μοχός" του
δήμου Μαλίων (Ν. Ηρακλείου) και
καθορισμός ειδικών όρων και
περιορισμών δόμησης στο σύνολο
της έκτασης των ορίων του οικισμού
αυτού»

Εισηγητής η Πάρεδρος,
Ο. Παπαδοπούλου

Π ρ α κ τ ι κ ό Σ υ ν ε δ ρ ι ά σ ε ω ς

Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 17 Ιουνίου 2010, με την παρουσία και του Γραμματέως του Τμήματος Κ. Καρυστινού, για να επεξεργασθεί το ανωτέρω σχέδιο προεδρικού διατάγματος, το οποίο διαβιβάσθηκε στο Συμβούλιο της Επικρατείας από τη Γενική Γραμματεία της Κυβέρνησης με το 849/16.3.2010 έγγραφό της, που πρωτοκολλήθηκε στις 24 Μαρτίου 2010.

Αριθμός 226/2010

Κατά τη συνεδρίαση έλαβε το λόγο η εισηγητής, η οποία αναφέρθηκε στο περιεχόμενο του υπό επεξεργασία σχεδίου προεδρικού διατάγματος και ανέπτυξε τη γνώμη της για τα ζητήματα που προκύπτουν.

Ακολούθησε συζήτηση μεταξύ των μελών και το Τμήμα γνωμοδότησε ως εξής :

Γ ν ω μ ο δ ό τ η σ η

1. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος επιχειρείται ο καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως στον οικισμό «Μοχός» του Δήμου Μαλίων Νομού Ηρακλείου, περαιτέρω δε, ο χαρακτηρισμός τμήματος του οικισμού αυτού ως παραδοσιακού. Το σχέδιο προτείνεται κατ'επίκληση των διατάξεων του άρθρου 4 παρ. 1 του ν. 1577/1985 (Α' 210), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του ν. 2831/2000 (Α' 140).

2. Το Σύνταγμα, στο άρθρο 24 παρ. 6 αυτού, προνοεί ιδιαιτέρως για την προστασία και διατήρηση τόσο των παραδοσιακών οικισμών, δηλαδή των οικιστικών συνόλων που διατηρούν τον παραδοσιακό πολεοδομικό τους ιστό και παραδοσιακά οικοδομήματα και στοιχεία, όσο και των μεμονωμένων κτιρίων ή κατασκευών που σώζονται εντός ή εκτός οικισμών και παρουσιάζουν παραδοσιακό χαρακτήρα. Ρυθμίσεις προς το σκοπό αυτό προβλέπει ήδη το άρθρο 4 του ν. 1577/1985 (άρθρο 110 παρ. 1 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας [ΚΒΠΝ], που κυρώθηκε με το π.δ. της 14-27.7.1999 [Δ' 580]), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του ν. 2831/2000. Ειδικότερα, η παρ. 1 του άρθρου αυτού ορίζει τα εξής: «Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, ύστερα από αιτιολογική έκθεση της κατά περίπτωση αρμόδιας υπηρεσίας του, γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ... και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους, μπορεί να χαρακτηρίζονται: α) οικισμοί ή



Αριθμός 226/2010

τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών, ως παραδοσιακά σύνολα, β) χώροι, τόποι, τοπία ή ζώνες ιδιαίτερου κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ως χώροι, τόποι ή ζώνες προστασίας των παραδοσιακών συνόλων, όπως και αυτοτελείς φυσικοί σχηματισμοί ανθρωπογενούς χαρακτήρα, εντός ή εκτός οικισμών, ως περιοχές που έχουν ανάγκη από ιδιαίτερη προστασία, και να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη ...». Στο δε άρθρο 25 παρ. 9β του ν. 2508/1997 (Α' 124) ορίζεται ότι «Ειδικά ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης ... [οικισμών] χαρακτηρισμένων ως παραδοσιακών γίνεται με προεδρικό διάταγμα, κατόπιν προτάσεως του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού ΣΧΟΠ. Προκειμένου για παραδοσιακούς οικισμούς περιοχών αρμοδιότητας Υπουργών Μακεδονίας-Θράκης και Αιγαίου, οι ανωτέρω ρυθμίσεις ασκούνται από τους Υπουργούς αυτούς, αντίστοιχα. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι κείμενες διατάξεις».

3. Από τις προαναφερθείσες διατάξεις συνάγεται ότι απαραίτητη προϋπόθεση για την προστασία των παραδοσιακών οικισμών αποτελεί η μελέτη τους, δηλαδή ο εντοπισμός, η καταγραφή και η αξιολόγησή τους, καθώς και ο κατόπιν της σχετικής μελέτης χαρακτηρισμός τους, που συνιστά υπαγωγή τους σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς. Η προστασία των παραδοσιακών οικισμών επιτάσσει την οριοθέτησή τους (βλ. κατωτέρω), τη θέσπιση ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως και χρήσεως σ'αυτούς, καθώς και τη σύνταξη της προσήκουσας πολεοδομικής μελέτης, προκειμένου να μην αλλοιώνεται, αλλά να διατηρείται στο διηνεκές και να αναδεικνύεται ο πολεοδομικός τους ιστός, τα στοιχεία και η φυσιογνωμία τους εν γένει και να ελέγχεται η περαιτέρω δόμησή τους, ώστε τυχόν νέες οικοδομές να εναρμονίζονται με τα παραδοσιακά πρότυπα. Εξ άλλου, το άρθρο 24 του Συντάγματος και η κατ'εφαρμογή του εκδοθείσα

Αριθμός 226/2010

νομοθεσία επιτάσσουν όχι μόνο την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος από μελλοντική καταστροφή ή υποβάθμιση, αλλά και την αποκατάσταση των προστατευτέων οικισμών (βλ. και άρθρο 2 του Ν. 2742/1999, Α' 207) (βλ. ΠΕ 151/2010, 115/2007, 43/2004 κ.ά.),

4. Στο Κεφάλαιο Β του ΚΒΠΝ (άρθρα 79-98), στο οποίο, μεταξύ άλλων, κωδικοποιήθηκαν, ως ίσχυαν, οι διατάξεις του π.δ. της 24.4-3.5.1985 (Δ' 181), ρυθμίζονται τα σχετικά με τον καθορισμό των ορίων και την πολεοδόμηση των οικισμών, οι οποίοι έχουν πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους. Στο άρθρο 81 του Κώδικα αυτού διακρίνονται, με βάση ορισμένα κριτήρια, οι εξής κατηγορίες οικισμών: περιαστικοί, παραλιακοί, τουριστικοί, αξιόλογοι, ενδιαφέροντες, αδιάφοροι, συνεκτικοί, διάσπαρτοι, δυναμικοί, στάσιμοι, μικροί, μεσαίοι και μεγάλοι. Ως αξιόλογοι χαρακτηρίζονται οι οικισμοί «που τα μορφολογικά και πολεοδομικά τους χαρακτηριστικά συγκροτούν σύνολο σημαντικού αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος», ενώ συνεκτικοί είναι οι οικισμοί στους οποίους «τουλάχιστον το 90% των οικοδομών δεν απέχουν ανά δύο (2) μεταξύ τους απόσταση μεγαλύτερη των 40 μέτρων». Περαιτέρω, στην παρ. 1 του **άρθρου 84** ορίζονται τα ακόλουθα: «1. Ο καθορισμός των ορίων οικισμού γίνεται ανάλογα με την κατηγορία του ως εξής: α) Για οικισμούς περιαστικούς ή παραλιακούς ή τουριστικούς ή δυναμικούς ή αξιόλογους συνεκτικούς, το όριο ορίζεται από τη γραμμή που περιβάλλει τα συνεκτικά τμήματα του οικισμού, καθώς και τα όρια των εγκεκριμένων σχεδίων. Τα πιο πάνω όρια πρέπει κατά το δυνατό να προσδιορίζουν ενιαία έκταση του οικισμού, που να περιλαμβάνει τα συνεκτικά τμήματα, τις τυχόν περιοχές με εγκεκριμένα σχέδια και περιοχές του οικισμού με αραιότερη δόμηση που στο σύνολο αποτελούν τον διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό του οικισμού. Τα όρια του οικισμού για να συμπεριλάβουν τις παραπάνω περιοχές με αραιότερη δόμηση δεν εκτείνονται κατά κανόνα πέραν των 100 μ από τα όρια των συνεκτικών τμημάτων του οικισμού. Συνεκτικό τμήμα οικισμού νοείται το τμήμα που αποτελείται τουλάχιστον από 10 οικοδομές, οι οποίες δεν απέχουν μεταξύ τους ανά δύο, απόσταση μεγαλύτερη από 40 μ. Ως οικοδομή νοείται κάθε



Αριθμός 226/2010

κτίσμα ανεξάρτητα από τη χρήση του με εμβαδόν τουλάχιστον 10 τμ ... β) Για τους υπόλοιπους οικισμούς το όριό τους προσδιορίζεται από ακτίνα μέχρι 800 μ από το κέντρο του οικισμού για μεγάλους οικισμούς, μέχρι 500 μ για μεσαίους και μέχρι 300 μ για μικρούς οικισμούς ...». Στην παρ. 2 δε του αυτού άρθρου ορίζεται ποιές περιοχές δεν περιλαμβάνονται εντός των ορίων των οικισμών, όπως δάση, δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, ιστορικοί τόποι, αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία, περιοχές ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους, περιοχές υψηλής γεωργοκτηνοτροφικής παραγωγικότητας, ζώνες ορισμένου πλάτους από τον άξονα εθνικών οδών, λατομικές ζώνες και περιοχές ακατάλληλες για δόμηση. Τέλος, στο Τμήμα Ι του Κεφαλαίου Γ του ΚΒΠΝ, στο οποίο κωδικοποιούνται κυρίως οι διατάξεις του π.δ. της 2-13.3.1981 (Δ' 138), ρυθμίζονται τα σχετικά με τον καθορισμό των ορίων και την δόμηση των οικισμών, οι οποίοι προϋφίστανται του έτους 1923 και στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου. Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ. 4, τα όρια των οικισμών αυτών «πρέπει: α) Να περιλαμβάνουν οικοδομές, οικόπεδα αδόμητα, κοινωφελείς, κοινόχρηστες εγκαταστάσεις, εκκλησίες κλπ. Όλα τα παραπάνω πρέπει να συναρτώνται άμεσα με την έννοια και τη λειτουργικότητα του οικισμού. β) Να προσδιορίζουν ενιαία έκταση ή και τμήματα μη συνεχόμενα εάν ο οικισμός είναι διαμορφωμένος σε διακεκριμένες οικιστικές ενότητες (όπως συνοικισμοί, συστάδες οικοδομών). γ) Να ακολουθούν κατά το δυνατόν φυσικά ή τεχνητά όρια», ενώ κατά την παρ. 6 του ίδιου άρθρου, αποκλείεται να περιληφθούν μέσα στα όρια του οικισμού περιοχές οι οποίες λόγω της χρήσεώς τους (δάση, καλλιεργούμενες εκτάσεις κλπ), δεν αποτελούν μέρος του οικισμού.

5. Από τις διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος, του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 και του άρθρου 25 παρ. 9β του ν. 2508/1997 προκύπτει ότι η οριοθέτηση των παραδοσιακών οικισμών γίνεται με π.δ. (πρβλ. ΣΕ 3661/2005 Ολομ), κατόπιν προτάσεως του αρμόδιου Υπουργού -κατά τις διακρίσεις του άρθρου 25 παρ. 9β του ν. 2508/1997- και γνωμοδοτήσεων των αρμοδίων οργάνων, με βάση τα κριτήρια του άρθρου 4 του ν.

Αριθμός 226/2010

1577/1985. Περαιτέρω, από το συνδυασμό των διατάξεων που παρατίθενται ανωτέρω συνάγεται ότι για την οριοθέτηση των συνεκτικών παραδοσιακών οικισμών, με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, εφαρμόζονται, μόνον όμως κατ' αναλογία, και οι διατάξεις των άρθρων 79-84 του ΚΒΠΝ, ιδίως δε οι διατάξεις του άρθρου 84 με τις οποίες ρυθμίζεται ο τρόπος καθορισμού των ορίων των αξιόλογων οικισμών. Κατά την εφαρμογή δηλαδή, αναλόγως, των προαναφερθεισών διατάξεων των άρθρων 79-84 του ΚΒΠΝ, λαμβάνεται υπόψη η υπαγωγή των παραδοσιακών οικισμών σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς, με σκοπό τη διατήρησή τους στο διηνεκές και την ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους. Επομένως, επί οριοθετήσεως συνεκτικών παραδοσιακών οικισμών, η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 84 παρ. 1 περ. α' δεν γίνεται με τρόπο μηχανιστικό, με εφαρμογή δηλαδή μόνον των τυπικών κριτηρίων που προβλέπονται στις διατάξεις αυτές, αλλά πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ο χαρακτήρας του οικισμού, ώστε να αποτρέπεται ο κίνδυνος αλλοιώσεως της φυσιογνωμίας του. Προκειμένου δε, κατά την εφαρμογή των σχετικών εξουσιοδοτικών διατάξεων, να καθίσταται δυνατός ο έλεγχος της συμμορφώσεως της Διοικήσεως προς τις ανωτέρω, εκ του Συντάγματος και των νόμων απορρέουσες επιταγές, τα διατάγματα περί οριοθετήσεως των οικισμών και καθορισμού των όρων δομήσεώς τους πρέπει να συνοδεύονται από προπαρασκευαστικές πράξεις, όπως μελέτες, εισηγήσεις στο ΣΧΟΠ κλπ, από τις οποίες να προκύπτει ότι για τον προτεινόμενο καθορισμό των ορίων και των όρων δομήσεως, ελήφθησαν υπόψη και αξιολογήθηκαν, σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, τα ειδικότερα χαρακτηριστικά του οικισμού από την προεκτεθείσα άποψη. Περαιτέρω, κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων του άρθρου 84 του ΚΒΠΝ, και ειδικότερα, των διατάξεων που αφορούν καθορισμό των ορίων των αξιόλογων οικισμών, όπως αναλόγως, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, εφαρμόζονται στους παραδοσιακούς οικισμούς, επί συνεκτικών παραδοσιακών οικισμών, το όριο, εάν δεν υπάρχει εγκεκριμένο σχέδιο, καθορίζεται, κατ' αρχήν, από την πλησιέστερη προς τον διαμορφωμένο



Αριθμός 226/2010

παραδοσιακό πολεοδομικό ιστό του οικισμού γραμμή. Περιοχές δε με αραιότερη δόμηση, μόνο κατ' εξαίρεση μπορεί να περιλαμβάνονται εντός των ορίων του οικισμού, εφόσον περιέχουν επαρκή αριθμό κτισμάτων, με μικρή απόσταση μεταξύ τους, και συναποτελούν, με το συνεκτικό τμήμα, τον διαμορφωμένο παραδοσιακό πολεοδομικό ιστό του οικισμού. Αντιθέτως, αραιοδομημένα τμήματα πέριξ του συνεκτικού παραδοσιακού ιστού, στα οποία υπάρχουν μεμονωμένα κτίσματα, όπως διάφορα λιθόκτιστα ή μη κτίσματα που απαντώνται στην ύπαιθρο, και τα οποία δεν αποτελούν μέρος του διαμορφωμένου πολεοδομικού ιστού του οικισμού, δεν μπορούν, κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων, να περιληφθούν νομίμως εντός των ορίων του παραδοσιακού οικισμού (βλ. ΠΕ 115/2007, ΠΕ 200/2008).

6. Από τα στοιχεία που συνοδεύουν το υπό επεξεργασία σχέδιο, ειδικότερα δε από την εισήγηση-αιτιολογική έκθεση με ημερομηνία 28.7.2008 του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ [ήδη ΠΕΚΑ], η οποία έγινε δεκτή από το Κεντρικό ΣΧΟΠ με την 135/30.7.2008 πράξη του, καθώς και από τη μελέτη του Δήμου Μαλίων, έτους 2001, με τον τίτλο «Διαμόρφωση κοινοχρήστων χώρων οικισμού Μοχός», προκύπτουν τα εξής: Ο οικισμός «Μοχός» βρίσκεται στην επαρχία Πεδιάδας του Νομού Ηρακλείου. Είναι κτισμένος σε υψόμετρο 400 μ, στη δυτική άκρη εύφορου οροπεδίου, κατάφυτου από ελιές και αμπέλια και απέχει από την πόλη του Ηρακλείου 45,8 χλμ. Αποτελεί έναν από τους αξιόλογους οικισμούς που περιελάμβανε ο Νομός Ηρακλείου από την εποχή της Ενετοκρατίας. Από τη μελέτη της ηλικίας, της μορφολογίας και της σπουδαιότητας των υφισταμένων κτηρίων συνάγεται ότι ο οικισμός υπήρξε αποτέλεσμα της συγκροτήσεως μικρότερων αυτόνομων εγκαταστάσεων και της επεκτάσεώς τους σε ενιαίο σύνολο. Διακρίνονται: (α) η Κάτω γειτονιά [Μεσοχωριά], ΒΑ, με κατοικίες σε ελλειψοειδή διάταξη και οχυρωματικό χαρακτήρα, επάνω σε μικρό ύψωμα και σε άμεση σχέση με βυζαντινές δεξαμενές, (β) η γειτονιά Αρχάγγελος [Πέρα Μετόχι], ΝΑ, με κατοικίες που διατάσσονται κυκλικά πάνω σε ύψωμα, σε αρμονικό σύνολο

Αριθμός 226/2010

με την εκκλησία και το παλιό σχολείο, (γ) η Απάνω γειτονιά, ΝΔ, με συγκρότηση των κατοικιών σε μικρά οικοδομικά τετράγωνα με οχυρωματικό χαρακτήρα, σε άμεση σχέση με την εκκλησία και τη μεγάλη δεξαμενή κάτω από την πλατεία και (δ) η περιοχή Μετόχι [Πρίνος], ΒΔ, σκαρφαλωμένη στην πλαγιά, στην άκρη του οικισμού. Το χωριό αποτελείται από τις παλαιότερες αυτές γειτονιές και τον μεταξύ τους συνδετικό ιστό, ο οποίος διαμορφώθηκε αργότερα, αποτελούμενος από κλειστά οικοδομικά τετράγωνα και στενά σοκάκια με καλντερίμια, με κεντρικό σημείο την μεγάλη πλατεία της Ευαγγελίστριας. Τα κτήρια του χωριού ανεγέρθηκαν κυρίως κατά την περίοδο 1800-1923, όταν ο Μοχός αποτελούσε τον μεγαλύτερο οικισμό στην περιοχή Λαγκάδας-Χερσονήσου-Μαλίων. Μετά τον Β' Παγκόσμιο πόλεμο, ο Μοχός εξελίσσεται με ανοικοδόμηση, όπως και άλλες κωμοπόλεις της Κρήτης. «Παρά ταύτα, η έλλειψη ενδιαφέροντος για τους ημιορεινούς και ορεινούς οικισμούς και η ανάπτυξη των παράκτιων περιοχών, αναχαίτισε το έντονο φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης και των απρογραμματίστων επεκτάσεων στον οικισμό». Σήμερα «διακρίνεται ένας ολοκληρωμένος πολεοδομικός ιστός, με δρόμους σε ακανόνιστη δομή, όπως σε όλα τα μεσαιωνικά σύνολα της ενετοκρατίας, που πλαισιώνεται από επιβλητικά ερείπια και υπολείμματα μονώροφων και διώροφων κτηρίων με αυλές και απλής μορφής λαξευτά θυρώματα» (βλ. την ανωτέρω από 28.7.2008 εισήγηση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών). Η νέα χάραξη του βόρειου οδικού άξονα, με έξοδο προς τον Μοχό, η τάση εγκαταστάσεως πολλών νέων νοικοκυριών σε μικρούς οικισμούς γύρω από την πόλη του Ηρακλείου και η μεγάλη τουριστική ανάπτυξη των παραλιακών οικισμών του Δήμου Μαλίων, αναμένεται να οδηγήσουν σε αυξημένες οικιστικές πιέσεις στον Μοχό. Οι πιέσεις αυτές, η ανέγερση νέων κατοικιών και οι κατεδαφίσεις-ανακατασκευές αμφίβολης αρχιτεκτονικής ποιότητας «επιβάλλουν την κατά προτεραιότητα προώθηση και θεσμοθέτηση μέτρων προστασίας τόσο του συνεκτικού παραδοσιακού πυρήνα του οικισμού όσο και του περιβάλλοντος χώρου του, με τη θέσπιση ζωνών προστασίας» (βλ. την προαναφερθείσα εισήγηση). Σύμφωνα με την ανωτέρω εισήγηση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών, σκοπός του



Αριθμός 226/2010

προτεινόμενου διατάγματος είναι «(1) Η προστασία του παραδοσιακού τμήματος του οικισμού και των παλαιών κτηρίων που το αποτελούν, (2) Η προστασία του άμεσου περιβάλλοντός του, (3) Η προστασία του ευρύτερου αγροτικού χώρου που έχει ενταχθεί στο όριο του οικισμού και αποτελεί ζώνη προστασίας του παραδοσιακού πυρήνα του και (4) Η αποτροπή έντονης οικιστικής ανάπτυξης και δόμησης στις περιοχές υψηλής περιβαλλοντικής αξίας οι οποίες περιλαμβάνονται στα όριά του». Προς επίτευξη του σκοπού αυτού προτείνεται η θέσπιση τεσσάρων τομέων. Συγκεκριμένα: Ο Τομέας Α' «Παραδοσιακός πυρήνας» περιλαμβάνει το πυκνοδομημένο τμήμα του οικισμού με τις τέσσερις παλιές γειτονιές, ο δε καθορισμός «έχει ως στόχο την οριοθέτηση του παραδοσιακού πυρήνα εντός του ευρύτερου ορίου του οικισμού». Ο Τομέας Β' «περιλαμβάνει το λιγότερο πυκνοδομημένο τμήμα του οικισμού που αποτελεί τον συνδετικό ιστό των συνεκτικών οικιστικών τμημάτων του τομέα Α'. Ο καθορισμός του Τομέα αυτού έχει ως στόχο την προστασία του παραδοσιακού χαρακτήρα των τμημάτων του οικισμού που συνδέουν τις παλιές γειτονιές και έχουν ενταχθεί στον παραδοσιακό πυρήνα». Ο Τομέας Γ' «Αραιοδομημένο τμήμα» περιλαμβάνει πεδινές εκτάσεις που περιβάλλουν τους τομείς Α' και Β'. Η ρύθμιση του χώρου αυτού αποσκοπεί στην ήπια οικιστική του ανάπτυξη, ώστε να μην υποβαθμίζεται η σημασία του υφισταμένου ιστορικού οικισμού. Οι όροι δομήσεως του εν λόγω τομέα «πρέπει να είναι συμβατοί με το ευαίσθητο και ήρεμο τοπίο, αλλά και τον τύπο της 'αγροικίας' που πρέπει να διατηρηθεί ως οικιστικό πρότυπο». Ο Τομέας Γ' προτείνεται ως «ζώνη επέκτασης» του οικισμού. Τέλος, ο Τομέας Δ' περιλαμβάνει υψώματα, περιοχές με φυσικούς, βραχώδεις ή μη σχηματισμούς, κορυφογραμμές, φυσικές εξάρσεις, περιοχές με έντονες κλίσεις, ρεματιές, το νεκροταφείο κλπ, αποτελεί δε «ζώνη προστασίας με στόχο τη διαφύλαξη του ιδιαίτερου περιβαλλοντικού χαρακτήρα του οικισμού». Εξ άλλου, από τα προεκτεθέντα στοιχεία προκύπτει ότι με την 4433/3495/1987 απόφαση του Νομάρχη Ηρακλείου (Δ' 584), εκδοθείσα δυνάμει των διατάξεων του π.δ. της 24.4-3.5.1985 (Δ' 181), ο οικισμός Μοχός χαρακτηρίστηκε «ούτε παραλιακός, ούτε τουριστικός, ούτε

Αριθμός 226/2010

περιαστικός, ενδιαφέρων, στάσιμος, συνεκτικός και μεγάλος». Με την ίδια απόφαση καθορίσθηκαν τα όρια του οικισμού αυτού και οι ειδικοί όροι δομήσεώς του. Όπως προκύπτει από το διάγραμμα οριοθετήσεως που συνοδεύει τη νομαρχιακή αυτή απόφαση, το διάγραμμα του παρόντος σχεδίου διατάγματος, τα διαγράμματα της ανωτέρω μελέτης που εκπονήθηκε το έτος 2001 με πρωτοβουλία του Δήμου Μαλίων, στα οποία αποτυπώνεται λεπτομερώς η υφιστάμενη κατάσταση του οικισμού, ειδικότερα δε η ηλικία, οι χρήσεις και η φυσική κατάσταση των κτηρίων, καθώς και από το προσκομισθέν σχετικό φωτογραφικό υλικό, τα συνεκτικά τμήματα και οι συνεχόμενες εκτάσεις με αραιότερη δόμηση που διαμορφώνουν τον πολεοδομικό ιστό του οικισμού καταλαμβάνουν πολύ μικρή έκταση εν σχέσει προς την περιοχή που περιλαμβάνεται στα καθορισθέντα, κατά τα ανωτέρω, όρια του οικισμού. Η ευρύτερη αυτή περιοχή που περιβάλλει τον πολεοδομικό ιστό αποτελείται από αδόμητες ή πολύ αραιοδομημένες, αγροτικές και άλλης μορφής εκτάσεις περιμετρικά του συνεκτικού τμήματος, από το χώρο του νεκροταφείου και από άλλα στοιχεία σημαντικής περιβαλλοντικής αξίας, όπως πλαγιές και βραχώδεις σχηματισμούς. Τούτο αναφέρεται, άλλωστε, και στην προαναφερθείσα από 28.7.2008 εισήγηση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών.

7 Ενόψει των προαναφερθέντων, ως προς τη νομιμότητα του παρόντος σχεδίου παρατηρούνται, εν πρώτοις, τα εξής: (Α) Ο καθορισμός των ορίων του οικισμού «Μοχός» με την ανωτέρω 4433/3495/1987 απόφαση του Νομάρχη Ηρακλείου δεν είναι έγκυρος, σύμφωνα με όσα διαλαμβάνονται στην παρατήρηση 5, αφενός διότι εχώρησε αναρμοδίως και αφετέρου διότι, κατά παράβαση των κανόνων οριοθετήσεως των παραδοσιακών οικισμών, στα όρια του οικισμού περιελήφθησαν, εκτός από τα συνεκτικά τμήματα και τις περιοχές με αραιότερη δόμηση που αποτελούν τον διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό του, ευρύτατες αδόμητες εκτάσεις. Κατά συνέπεια και δοθέντος ότι, σύμφωνα και με τα διαλαμβανόμενα στη σχετική αιτιολογική έκθεση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών, πληρούνται οι προϋποθέσεις του χαρακτηρισμού του οικισμού «Μοχός» ως



Αριθμός 226/2010

παραδοσιακού, ο οποίος, άλλωστε, επιχειρείται ήδη με το υπό επεξεργασία σχέδιο, η Διοίκηση υποχρεούται, σε πολύ σύντομο χρόνο, να προβεί σε εξ υπαρχής οριοθέτηση του οικισμού αυτού, με διάταγμα και με βάση τα προεκτεθέντα νόμιμα κριτήρια (πρβλ. ΠΕ 200/2008, 69/2003). (Β) Περαιτέρω, το σχέδιο προτεινόμενο αρμοδίως από την Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, κατόπιν αιτιολογημένης εκθέσεως του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών και γνωμοδοτήσεων του Κεντρικού ΣΧΟΠ και του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου, ευρίσκει, κατ'αρχήν, νόμιμο έρεισμα στις μνημονευόμενες στο προοίμιό του εξουσιοδοτικές διατάξεις του άρθρου 4 παρ. 1 του ν. 1577/1985, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του ν. 2831/2000, καθ'ο μέρος (α) καθορίζει ως παραδοσιακό οικισμό τις εκτάσεις που εμπίπτουν στους τομείς Α' και Β', ήτοι το πυκνοδομημένο τμήμα με τις τέσσερις παλιές γειτονίες [τομέας Α'] και το λιγότερο πυκνοδομημένο τμήμα που συνδέει τα συνεκτικά τμήματα [τομέας Β'] και (β) καθορίζει ειδικούς όρους και περιορισμούς δομήσεως στους τομείς αυτούς. (Γ) Εξ άλλου, δοθέντος ότι δυνάμει των αυτών εξουσιοδοτικών διατάξεων δύναται να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως και για τις περιβάλλουσες το παραδοσιακό τμήμα εκτάσεις, το σχέδιο προτείνεται κατ'αρχήν νομίμως και καθ'ο μέρος επιχειρεί τον έλεγχο της δομήσεως στους τομείς Γ' και Δ'. Πλην, εφόσον δεν είναι νόμιμη η γενόμενη με την ανωτέρω νομαρχιακή απόφαση οριοθέτηση, οι στοιχούσες στους τομείς Γ' και Δ' εκτάσεις, που περιβάλλουν τον διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό, καθόσον αφορά τους όρους δομήσεώς τους δεν δύναται να αντιμετωπισθούν ως εμπίπτουσες στα όρια του οικισμού. Συνεπώς, οι ρυθμίσεις του άρθρου 2 παράγραφος Β υποπαράγραφος Β.2. του παρόντος σχεδίου για τον τομέα Γ, ως έχουν, δεν είναι νόμιμες και πρέπει να αναμορφωθούν, όπως εκτίθεται ειδικότερα κατωτέρω. (Δ) Τέλος, επισημαίνεται ότι σε όλους τους τομείς απαιτείται να καθορισθούν οι επιτρεπόμενες χρήσεις των κτηρίων, επίσης σε πολύ σύντομο διάστημα. Ο καθορισμός αυτός των χρήσεων πρέπει να γίνει από τη Διοίκηση (α) με γνώμονα τον σκοπό του υπό επεξεργασία διατάγματος, ο οποίος συνίσταται στην προστασία και διατήρηση του παραδοσιακού

SOS

Αριθμός 226/2010

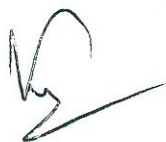
οικισμού και των εκτάσεων που τον περιβάλλουν, και (β) εν όψει της υφισταμένης καταστάσεως, όπως αναλυτικά αποτυπώνεται στο διάγραμμα «4 Α Κτηριακό απόθεμα-Χρήσεις κτηρίων» της προαναφερθείσης μελέτης έτους 2001 του Δήμου Μαλίων. Σύμφωνα δε με το διάγραμμα αυτό, η κυρίαρχη χρήση στον οικισμό είναι η κατοικία, ενώ τα εμπορικά καταστήματα, που διατάσσονται κυρίως γύρω από την κεντρική πλατεία της Ευαγγελίστριας και σε τμήμα της οδού Ιατρού Ζερβάκη, αποτελούν μια περιορισμένη σε έκταση χρήση μέσα στον πολεοδομικό ιστό. Συνεπώς, η ρύθμιση από τη Διοίκηση του καθεστώτος χρήσεως των κτηρίων δεν δύναται να οδηγήσει σε αλλοίωση της φυσιογνωμίας του οικισμού, με δυνατότητα π.χ. μετατροπής των κατοικιών σε καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος.

8. Ενόψει των ανωτέρω, ο τίτλος του σχεδίου πρέπει να αναμορφωθεί, ως εξής: «Καθορισμός όρων και περιορισμών δομήσεως του οικισμού 'Μοχός' του Δήμου Μαλίων Νομού Ηρακλείου και χαρακτηρισμός τμήματος του οικισμού αυτού ως παραδοσιακού». Αναλόγως δε πρέπει να αναμορφωθεί και το στοιχείο «Θέμα» του τοπογραφικού διαγράμματος που συνοδεύει το παρόν σχέδιο.

9. Το άρθρο 1 του σχεδίου πρέπει επίσης να αναδιατυπωθεί, ως εξής: «Οι τομείς Α' και Β' του οικισμού 'Μοχός' του Δήμου Μαλίων Νομού Ηρακλείου, όπως αποτυπώνονται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα ... δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα, χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακός οικισμός».

10. Το πρώτο εδάφιο του άρθρου 2 του σχεδίου πρέπει να αναδιατυπωθεί, ως εξής: «Στους τομείς Α', Β', Γ' και Δ' του οικισμού 'Μοχός', όπως αποτυπώνονται στο διάγραμμα του άρθρου 1, οι όροι προστασίας και δόμησης των ακινήτων αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και των λοιπών δομημένων ή μη ακινήτων καθορίζονται ως εξής».

11. Η υποπαράγραφος Α.1.1. του άρθρου 2 του σχεδίου πρέπει, κατόπιν και των σχετικών διευκρινίσεων της Διοικήσεως, να αναδιατυπωθεί ως εξής, προκειμένου να καταστεί σαφέστερο το περιεχόμενο των



Αριθμός 226/2010

εισαγομένων ρυθμίσεων ενόψει του σκοπού τους, που συνίσταται στη διατήρηση και ανάδειξη των παραδοσιακών στοιχείων του οικισμού: «Α.1.1. Ορισμοί και όροι προστασίας α. Κάθε ακίνητο στο οποίο υπάρχει παλαιό κτήριο ή συγκρότημα κτηρίων παραδοσιακού χαρακτήρα, που αντιπροσωπεύει το βασικό οικιστικό πρότυπο της κρητικής κατοικίας, όπως αυτό ορίζεται στην επόμενη παράγραφο, αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα της τοπικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και θεωρείται 'ακίνητο αρχιτεκτονικής κληρονομιάς'. β. Ως βασικό οικιστικό πρότυπο νοείται σύνολο, αποτελούμενο κατά κανόνα από κυρίως διώροφο κτήριο κατοικίας και μονώροφο βοηθητικό κτίσμα, που εφάπτεται του πρώτου. Συνήθως, τα κτήρια είναι διατεταγμένα σε σχήμα 'Γ' στα όρια του ακινήτου και μαζί με τον υψηλό μαντρότοιχο και την αυλόθυρα, στις υπόλοιπες πλευρές, περικλείουν την αυλή του συνόλου. Το οικιστικό αυτό πρότυπο εμφανίζεται και σε απλούστερες παραλλαγές, είτε με μονώροφο κύριο κτήριο κατοικίας, είτε με μεμονωμένο διώροφο κτήριο και αυλή. γ. Το ανωτέρω βασικό οικιστικό πρότυπο, που περιλαμβάνει ιδίως κτήρια, παραρτήματα, μάντρες, λειτουργικά στοιχεία και στοιχεία εξοπλισμού, εσωτερικά και εξωτερικά των κτηρίων, με όποιες παραλλαγές απαντάται και σε οποιονδήποτε τομέα, θεωρείται αντιπροσωπευτικό δείγμα της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής φυσιογνωμίας του οικισμού και προστατεύεται στο σύνολό του. Η αναγνώριση του αυθεντικού προτύπου και η διάκρισή του από τυχόν μεταγενέστερες επεμβάσεις και αλλοιώσεις διενεργείται από την Επιτροπή ... (ΕΠΑΕ). Η ΕΠΑΕ αποφαινεται αιτιολογημένα, αφού λάβει υπόψη τη σχετική τεχνική έκθεση του ενδιαφερομένου και τα προσκομιζόμενα στοιχεία τεκμηρίωσης, όπως φωτογραφίες, σχέδια και άλλα συναφή αποδεικτικά στοιχεία. δ. Απαγορεύεται η καταστροφή ή αλλοίωση των ανωτέρω παραδοσιακών κτηρίων-οικιστικών προτύπων ή τμημάτων τους, καθώς και επιμέρους στοιχείων τους, όπως αρχιτεκτονικά ή στατικά ή λειτουργικά στοιχεία ή στοιχεία εξοπλισμού (φούρνοι, καμινάδες, τζάκια, ερμάρια), με μη συμβατές επεμβάσεις και ιδίως με επισκευές, μετατροπές ή προσθήκες. ε. Στα ακίνητα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς επιτρέπονται εργασίες συντήρησης ή επισκευής ή ανακατασκευής ετοιμόρροπων τμημάτων τους ή

Αριθμός 226/2010

ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού τους. Επιτρέπονται επίσης οι εργασίες εκσυγχρονισμού των υδραυλικών, ηλεκτρολογικών και λοιπών συναφών εγκαταστάσεων των ακινήτων, εφόσον είναι απαραίτητες για τη χρήση τους. στ. Εφόσον τούτο είναι αναγκαίο για τη χρήση του ακινήτου, επιτρέπονται περιορισμένες επεμβάσεις στο κέλυφος των κτηρίων, όπως μικρή τροποποίηση των ανοιγμάτων, προσθήκη λειτουργικών στοιχείων (φούρνος, καμινάδα, εξωτερική κλίμακα), ή στο εσωτερικό τους με συνένωση ή διαχωρισμό των χώρων. ζ. Όλες οι παραπάνω υπό ε' και στ' εργασίες και επεμβάσεις πρέπει να εκτελούνται κατά τα παραδοσιακά πρότυπα, με σεβασμό στην αρχιτεκτονική φυσιογνωμία, την κατασκευαστική δομή και τεχνική του κτίσματος. Αξιόλογα στοιχεία της διακόσμησης, της μόνιμης επίπλωσης ή του εξοπλισμού του κτηρίου, όπως επίπλαστος ή ζωγραφικός διάκοσμος, ξύλινα εσωτερικά κλιμακοστάσια, ερμάρια, θύρες, σταμνοθήκες, τζάκια, διατηρούνται υποχρεωτικά ή εφόσον τούτο είναι ανέφικτο επανατοποθετούνται σε άλλη κατάλληλη θέση». Επισημαίνεται ότι η προσθήκη «χώρου υγιεινής ή μαγειρείου», μη δυνάμενη να χαρακτηριστεί ως περιορισμένη επέμβαση στο κέλυφος του κτηρίου, επιτρέπεται μόνο υπό τις προϋποθέσεις της υποπαραγράφου Α.1.2. του άρθρου 2 του σχεδίου (βλ. κατωτέρω) και όχι κατ'εφαρμογή της ανωτέρω περιπτώσεως στ', εξ αυτού δε του λόγου είναι διαγραπτέες οι λέξεις «χώρος υγιεινής ή μαγειρείο» από την περίπτωση στ'.

12. Στο πρώτο εδάφιο της υποπαραγράφου Α.1.2. του άρθρου 2 του σχεδίου θεσπίζεται ειδικός κανόνας αρτιότητας για τα ακίνητα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, τα οποία θεωρούνται οικοδομήσιμα έστω και εάν δεν πληρούν τον κανόνα αρτιότητας που προβλέπεται για τα λοιπά ακίνητα. Για να παρεμποδίσει την καταστρατήγηση της ευνοϊκής αυτής ρυθμίσεως, το ίδιο εδάφιο ορίζει ότι λαμβάνεται υπόψη η αρτιότητα των εν λόγω ακινήτων ως έχει κατά το χρόνο δημοσιεύσεως του υπό επεξεργασία διατάγματος. Προκειμένου, όμως, να επιτευχθεί με αποτελεσματικό τρόπο ο επιδιωκόμενος από τη Διοίκηση ανωτέρω σκοπός, πρέπει να ορισθεί ότι λαμβάνεται υπόψη η αρτιότητα που είχαν τα ακίνητα αυτά στις 30.7.2008,



Αριθμός 226/2010

ημερομηνία της πρώτης γνωμοδοτήσεως του ΚΣΧΟΠ, ώστε να μην συρρικνώνεται το πεδίο εφαρμογής της διατάξεως αυτής του σχεδίου από τυχόν συναλλαγές διενεργηθείσες ενόψει της θεσπίσεως του ειδικού ορίου αρτιότητας, οι οποίες θα οδηγούσαν σε σκόπιμη δημιουργία μικρών ακινήτων συνεπαγόμενη μεταβολή των πολεοδομικών δεδομένων που έχουν ληφθεί υπόψη από την ανωτέρω γνωμοδότηση και τη σχετική μελέτη, στις οποίες ερείδεται το σχέδιο (πρβλ. ΠΕ 283/2009, ΣΕ 2057/1994 Ολομ). Περαιτέρω, ενόψει του σκοπού των εισαγομένων ρυθμίσεων, που συνίσταται, κατά συνταγματική άλλωστε επιταγή, στην προστασία και διατήρηση των «ακίνητων αρχιτεκτονικής κληρονομιάς», οι προσθήκες καθ' ύψος ή κατ'έκταση στα ακίνητα αυτά πρέπει να είναι περιορισμένες και να επιτρέπονται υπό αυστηρές προϋποθέσεις. Κατά συνέπεια, στην περίπτωση α' της ανωτέρω υποπαραγράφου Α.1.2. η διάταξη που προβλέπει «μεγαλύτερη προσθήκη» μετά από έγκριση της δευτεροβάθμιας ΕΠΑΕ είναι διαγραφτέα, ως μη νόμιμη. Για τους προαναφερθέντες λόγους, κατόπιν και των σχετικών διευκρινίσεων της Διοικήσεως, η υποπαράγραφος Α.1.2. του άρθρου 2 του σχεδίου πρέπει να αναδιατυπωθεί, ως εξής:

«Α.1.2. Οροι δόμησης. Σε όλους τους τομείς του οικισμού, τα ακίνητα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με το εμβαδόν που είχαν κατά την 30.7.2008. Στα ακίνητα αυτά ισχύουν και οι ακόλουθοι όροι: α. Το βασικό πρότυπο που συγκροτούν τα υφιστάμενα κτήρια ή ερείπια αρχιτεκτονικής κληρονομιάς αποτελεί την οικιστική χωρητικότητα του ακινήτου. Στα ακίνητα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς απαγορεύεται οποιαδήποτε προσθήκη, καθ' ύψος ή κατ'έκταση. Κατ'εξαίρεση και εφόσον τούτο κρίνεται απαραίτητο για την επανάχρηση του κτηρίου, επιτρέπονται, ύστερα από έγκριση της ΕΠΑΕ, περιορισμένες προσθήκες, που δεν επηρεάζουν, με τη θέση και το σχήμα τους, την ογκοπλαστική διαμόρφωση του προτύπου, ιδίως δε δεν αλλοιώνουν τον χαρακτήρα της αυλής και τη σημασία της ως ζωτικού χώρου της παραδοσιακής κατοικίας. Η έγκριση συνοδεύεται από λεπτομερή αιτιολογική έκθεση, στην οποία εξετάζονται, ιδίως, η διάταξη των κτηρίων και η ογκοπλαστική διαμόρφωσή τους, καθώς και οι οπτικές φυγές από τους

Αριθμός 226/2010

αύλειους χώρους των γειτονικών κτηρίων ή τους κοινόχρηστους χώρους. Ο συνολικός συντελεστής δομήσεως του ακινήτου που προκύπτει με την κατά τα ανωτέρω προσθήκη σε υφιστάμενο κτήριο δεν δύναται να υπερβαίνει το 1,00. Κατά τα λοιπά για την προσθήκη ισχύουν οι όροι και προϋποθέσεις της παραγράφου Γ του παρόντος άρθρου, καθώς και του άρθρου 3. Στα ακίνητα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης ορίζεται στο 70% της επιφανείας του ακινήτου. Ακίνητα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς με μεγαλύτερη κάλυψη κατά την 30.7.2008 θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα, με την προϋπόθεση ότι η μεγαλύτερη κάλυψη δεν οφείλεται σε μεταγενέστερες αλλοιώσεις του αυθεντικού προτύπου. β. Σε περίπτωση ... ύστερα από αιτιολογημένη γνωμοδότηση της Δευτεροβάθμιας ΕΠΑΕ. γ. Εφόσον υπάρχουν επαρκή αποδεικτικά στοιχεία, με βάση τα οποία τεκμηριώνεται η αρχική μορφή του κτηρίου, όπως φωτογραφίες με βεβαία χρονολογία, προσηκόντως θεωρημένες για τη γνησιότητά τους, εγκεκριμένα σχέδια, βιβλιογραφικές μαρτυρίες, επιτρέπεται η επισκευή και αποκατάσταση των παλαιών κτηρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής του οικισμού, ακόμη και εάν οι απαιτούμενες για το σκοπό αυτό εργασίες και επεμβάσεις αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος, ύστερα από αιτιολογημένη κρίση της Δευτεροβάθμιας ΕΠΑΕ».

13. Όπως παγίως γίνεται δεκτό, κατά την έννοια του άρθρου 24 του Συντάγματος, η δόμηση των οικισμών πρέπει να χωρεί επί τη βάσει γενικών και αντικειμενικών όρων και περιορισμών που (α) αποσκοπούν στην εξασφάλιση της λειτουργικότητας του οικισμού και στην ανέγερση κτισμάτων κατάλληλων για τη διαβίωση και (β) είναι προσαρμοσμένοι στο είδος και τη φυσιογνωμία του κάθε οικισμού. Κατά γενικό δε τρόπο πρέπει να καθορίζονται και οι προϋποθέσεις αρτιότητας των οικοπέδων, μη επιτρεπομένης, κατ'αρχήν, της θεσπίσεως παρεκκλίσεων, εκτός εάν αυτές (α) συνάπτονται με πολεοδομικά κριτήρια, μεταξύ των οποίων δεν περιλαμβάνεται η προηγηθείσα, κατά παράβαση των κειμένων διατάξεων, κατάτμηση της γης και (β) αποτελούν γνήσιες εξαιρέσεις, ήτοι εξαιρέσεις που αφορούν σχετικώς λίγες εν σχέσει προς τον κανόνα, περιπτώσεις (βλ.



Αριθμός 226/2010

ΠΕ 173/2010 κ.ά.). Εξ άλλου, κατά το προαναφερθέν άρθρο 4 του ν. 1577/1985, όπως ήδη ισχύει, στους οικισμούς που χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακοί δύνανται να καθορίζονται όροι και περιορισμοί δομήσεως, κατά παρέκκλιση από τις ισχύουσες γενικές και ειδικές διατάξεις. Ενόψει και της συνταγματικής προστασίας των παραδοσιακών οικισμών, οι θεσπιζόμενοι δυνάμει της διατάξεως αυτής ειδικοί όροι δομήσεώς τους, που μπορεί να αφορούν, μεταξύ άλλων, την αρτιότητα, την κάλυψη και τον συντελεστή δομήσεως των ακινήτων, πρέπει να θεσπίζονται με βάση την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών του οικισμού και να αποσκοπούν στη διατήρηση και την ανάδειξη της φυσιογνωμίας του. Η επιλογή δε από τη Διοίκηση των εκάστοτε προτεινομένων όρων δομήσεως πρέπει να τεκμηριώνεται προσηκόντως, προκειμένου κατά την επεξεργασία των σχετικών ρυθμίσεων από το Συμβούλιο της Επικρατείας να καθίσταται δυνατός ο έλεγχος της συνδρομής των νομίμων κριτηρίων (βλ. ΠΕ 43/2004 κ.ά.).

14. Στις περιπτώσεις α' των υποπαραγράφων Α.2.1. και Α.2.2. του άρθρου 2 του σχεδίου καθορίζονται τα κατά τον κανόνα και την παρέκκλιση όρια αρτιότητας των ακινήτων στους τομείς Α' και Β', αντιστοίχως, οι οποίοι, όπως προεκτέθηκε, με το άρθρο 1 του σχεδίου, χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακός οικισμός, ήτοι στο πυκνοδομημένο τμήμα με τις τέσσερις παλιές γειτονιές [τομέας Α'] και στο λιγότερο πυκνοδομημένο τμήμα που συνδέει τα συνεκτικά τμήματα [τομέας Β']. Ειδικότερα, στις ανωτέρω υποπαραγράφους ως ελάχιστο όριο αρτιότητας καθορίζονται για τον τομέα Α' τα 300 τμ και για τον τομέα Β' τα 500 τμ, ενώ προβλέπονται παρεκκλίσεις από το όριο αυτό, ως εξής: Στον τομέα Α' θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα με όποιο εμβαδόν είχαν στις 3.5.1985, ημερομηνία δημοσιεύσεως του π.δ. της 24.4-3.5.1985, που ρυθμίζει τα σχετικά με τους οικισμούς οι οποίοι έχουν πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, ενώ για τον τομέα Β' ισχύουν αφενός η ανωτέρω παρέκκλιση και αφετέρου κατά παρέκκλιση αρτιότητα για τα οικόπεδα που έχουν εμβαδόν 300 τμ κατά το χρόνο δημοσιεύσεως του υπό επεξεργασία διατάγματος. Για τις

Αριθμός 226/2010

διατάξεις αυτές του σχεδίου παρατηρούνται τα εξής: (α) Από τις προφορικές διευκρινίσεις που παρεσχέθησαν από τη Διοίκηση, σε συνδυασμό ιδίως με τα διαγράμματα της προαναφερθείσης μελέτης «Διαμόρφωση κοινοχρήστων χώρων οικισμού Μοχός», προκύπτει ότι για τον καθορισμό της κατά τον κανόνα αρτιότητας στους τομείς Α' και Β' (300 τμ και 500 τμ, αντιστοίχως) ελήφθησαν υπόψη τα χαρακτηριστικά των τμημάτων αυτών του οικισμού και η ανάγκη διαφυλάξεως της φυσιογνωμίας του. Επομένως, τα ως άνω όρια αρτιότητας τίθενται νομίμως. (β) Προκειμένου να αποτραπεί ο κίνδυνος δημιουργίας μεγάλων σε όγκο και έκταση κτηρίων σε ακίνητα μεγάλου εμβαδού, που είτε υφίστανται είτε ενδέχεται να δημιουργηθούν με συνενώσεις εντός των τομέων Α' και Β', πρέπει να προστεθούν στο διάταγμα ρυθμίσεις και ιδίως περιορισμοί στο ποσοστό καλύψεως και στο συντελεστή δομήσεως, για τα ακίνητα μεγάλου εμβαδού (πρβλ. π.χ. τις ρυθμίσεις των άρθρων 85 και 103 του ΚΒΠΝ για τους οικισμούς με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων και για τους προϋφισταμένους του 1923 οικισμούς, αντιστοίχως). (γ) Τέλος, οι παρεκκλίσεις από τα ανωτέρω όρια αρτιότητας για ακίνητα μικρότερου εμβαδού, τίθενται κατ'αρχήν νομίμως, ενόψει και των ρυθμίσεων για το ποσοστό καλύψεως και τον συντελεστή δομήσεως, εφόσον, σύμφωνα με τα στοιχεία του φακέλου και τις διευκρινίσεις της Διοικήσεως, αφορούν σχετικά μικρό αριθμό ακινήτων δεν αναμένεται δε να οδηγήσουν σε αλλοίωση της φυσιογνωμίας του οικισμού. Πρέπει, όμως, για τους λόγους που προεκτέθηκαν στην παρατήρηση 12, η περ. α' της υποπαραγράφου Α.2.2. που καθορίζει κατά παρέκκλιση αρτιότητα στον τομέα Β' να αναδιατυπωθεί, ως εξής: «Κατά παρέκκλιση ... τα οικόπεδα τα οποία την 30.7.2008 είχαν εμβαδόν 300 τμ. Επίσης ...». 2

15. Στην υποπαραγράφο Α.2. του άρθρου 2 του σχεδίου οι διατάξεις που προβλέπουν το μέγιστο ποσοστό καλύψεως των ακινήτων στους τομείς Α' και Β', δηλαδή η περίπτωση β' της υποπαραγράφου Α.2.1. για τον τομέα Α' και η περίπτωση β' της υποπαραγράφου Α.2.2. για τον τομέα Β' είναι νόμιμες, εφόσον το θεσπιζόμενο ανώτατο ποσοστό καλύψεως δεν



Αριθμός 226/2010

υπερβαίνει, πάντως, το οριζόμενο στα άρθρα 85 παρ. 2 περίπτωση α' και 103 παρ. 1 του ΚΒΠΝ για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων και για τους προϋφιστάμενους του 1923 οικισμούς, αντιστοίχως, με την προϋπόθεση ότι θα θεσπισθεί περιορισμός για τα οικόπεδα μεγάλου εμβαδού, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην παρατήρηση 14.

16. Στην υποπαράγραφο Α.2. του άρθρου 2 του σχεδίου οι διατάξεις που προβλέπουν τον συντελεστή δομήσεως των ακινήτων στους τομείς Α' και Β', δηλαδή η περίπτωση γ' της υποπαραγράφου Α.2.1. για τον τομέα Α' και η περίπτωση γ' της υποπαραγράφου Α.2.2. για τον τομέα Β' είναι νόμιμες, εφόσον πάντως ο θεσπιζόμενος ανώτατος ΣΔ δεν υπερβαίνει το οριζόμενο στα άρθρα 85 παρ. 2 περ. β' και 103 του ΚΒΠΝ για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων και για τους προϋφιστάμενους του 1923 οικισμούς, αντιστοίχως, με την προϋπόθεση ότι θα θεσπισθεί περιορισμός για τα οικόπεδα μεγάλου εμβαδού, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην παρατήρηση 14.

17. Με το άρθρο 162 του ΚΒΠΝ, που αποδίδει, μεταξύ άλλων, το περιεχόμενο του άρθρου 1 του π.δ/τος της 24-31.5.1985 «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (Δ' 270), καθορίζονται οι γενικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως των εκτός σχεδίου πόλεως γηπέδων, οι όροι δε αυτοί αποσκοπούν στην παρεμπόδιση δημιουργίας συνοικισμών χωρίς να έχει προηγουμένως εγκριθεί το σχέδιό τους. Από τις ανωτέρω διατάξεις, ερμηνευόμενες ενόψει των ορισμών του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, το οποίο αναφέρεται στην προσήκουσα διαμόρφωση, ανάπτυξη, πολεοδόμηση και επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικώς περιοχών, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητά τους και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης, συνάγεται ότι ο νομοθέτης, κοινός και συνταγματικός, επιχειρεί, από πλευράς δυνατότητας δομήσεως, μια θεμελιώδη διαφοροποίηση μεταξύ των περιοχών, στις οποίες υπάρχουν οικισμοί είτε προϋφιστάμενοι του 1923 είτε

Αριθμός 226/2010

αναπτυσσόμενοι με βάση οργανωμένο πολεοδομικό σχέδιο, και των εκτός σχεδίου περιοχών. Στις εκτός σχεδίου περιοχές η δόμηση μόνον κατ'εξαίρεση επιτρέπεται, δυνάμενη και να απαγορεύεται εν όλω ή εν μέρει ή να επιτρέπεται υπό αυστηρούς όρους και περιορισμούς, προσαρμοσμένους στην ιδιαίτερη φύση κάθε περιοχής. Οι όροι δομήσεως, πάντως, των εκτός σχεδίου ακινήτων δεν δύνανται ούτε καθ'εαυτοί ούτε με τις θεσπιζόμενες περαιτέρω, ευνοϊκότερες για την εκμετάλλευση των ακινήτων εξαιρέσεις και παρεκκλίσεις, να παρέχουν δυνατότητα δομήσεως με αυξημένη πυκνότητα, η οποία θα προσέδιδε στην περιοχή οικιστικό χαρακτήρα (βλ. ΣΕ 806/2010). Εξ άλλου, όταν δυνάμει συγκεκριμένης εξουσιοδοτικής διατάξεως θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως σε εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού περιοχή, με σκοπό την προστασία της, δεν επιτρέπεται να θεσπίζεται όριο αρτιότητας μικρότερο των τεσσάρων στρεμμάτων, που αποτελεί τον γενικώς ισχύοντα κανόνα σε περιοχές εκτός σχεδίου σύμφωνα με το προαναφερθέν π.δ. της 24-31.5.1985, με το οποίο προβλέπονται μεν παρεκκλίσεις από τον κανόνα αυτόν, οι παρεκκλίσεις όμως αυτές αντιστρατεύονται την επιδιωκόμενη με τους ειδικούς όρους προστασία (πρβλ. ΠΕ 99/2004 κ.ά.). Για τον ίδιο λόγο, στις περιπτώσεις αυτές στην εκτός σχεδίου περιοχή δεν έχουν εφαρμογή ούτε οι λοιπές διατάξεις του π.δ. της 24-31.5.1985 που προβλέπουν παρεκκλίσεις ευνοϊκές για τη δόμηση εν σχέσει π.χ. προς την κάλυψη ή το συντελεστή δομήσεως (βλ. ΠΕ 316/2005).

18. Εν προκειμένω, σύμφωνα με όσα εκτίθενται ανωτέρω (βλ. παρατήρηση 7), ο καθορισμός των ορίων του οικισμού «Μοχός» με την 4433/3495/1987 απόφαση του Νομάρχη Ηρακλείου δεν είναι έγκυρος. Δοθέντος, όμως, ότι δυνάμει των εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 4 παρ. 1 του ν. 1577/1985, όπως ισχύει, δύνανται να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως και για τις περιβάλλουσες τον παραδοσιακό οικισμό εκτάσεις, το σχέδιο προτείνεται κατ'αρχήν νομίμως και καθ'ο μέρος επιχειρεί τον έλεγχο της δομήσεως στους τομείς Γ' και Δ'. Πλην, εφόσον δεν είναι νόμιμη η προαναφερθείσα οριοθέτηση, οι τομείς Γ' και Δ', που



Αριθμός 226/2010

περιβάλλουν τον διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό, καθόσον αφορά τη θέσπιση των όρων δομήσεώς τους δεν δύνανται να αντιμετωπισθούν ως εντός ορίων οικισμού. Συνεπώς, οι ρυθμίσεις του άρθρου 2 παράγραφος Β υποπαράγραφος Β.2. του παρόντος σχεδίου για τον τομέα Γ, ως έχουν, δεν είναι νόμιμες και πρέπει, ενόψει όσων έγιναν δεκτά στην αμέσως προηγούμενη παρατήρηση, να αναμορφωθούν, ως εξής: «Β.2. Για τα λοιπά ακίνητα τα ελάχιστα όρια αρτιότητας, καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται ως ακολούθως: α. Ελάχιστο εμβαδόν: τέσσερις χιλιάδες [4.000] τμ. β. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: δέκα τοις εκατό [10%] της επιφανείας των ακινήτων. γ. Μέγιστος συντελεστής δόμησης: δύο δέκατα [0,2]. δ. Ελάχιστο πρόσωπο σε νομίμως υφιστάμενο κοινόχρηστο δρόμο είκοσι πέντε (25) μέτρα» (πρβλ. και άρθρο 10 του ν. 3212/2003 [Α' 308], βλ. ΣΕ 551/2008). Επισημαίνεται ότι, όπως έχει κριθεί, δεν υπάρχει διάταξη, με την οποία να ανατίθεται αρμοδιότητα στο Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο ή σε άλλο όργανο του αντίστοιχου ΟΤΑ να αναγνωρίζει δημοτικές οδούς σε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές και να αποφαινεται επί της κοινοχρησίας τους και, επομένως, το ζήτημα αυτό, που αφορά αναγκαία προϋπόθεση για τη δόμηση του ακινήτου, πρέπει να ερευνάται σε κάθε περίπτωση αιτήσεως χορηγήσεως οικοδομικής αδείας από την αρμόδια για την έκδοση της αδείας υπηρεσία (βλ. ΣΕ 4391/2009 κ.ά.).

19. Στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου Γ του άρθρου 2 του σχεδίου, μετά τη λέξη «προσθήκη» πρέπει να προστεθούν οι λέξεις «υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος». Περαιτέρω, οι υποπαράγραφοι Γ.3, Γ.4 και Γ.5 πρέπει να αναδιατυπωθούν, ως εξής: «Γ.3. Η τοποθέτηση ... στο ακίνητο γίνεται ... α. Ο ακάλυπτος χώρος πρέπει να είναι διατεταγμένος σε αυλή ή αυλές. β. Το φυσικό περιβάλλον του ακινήτου και των ομόρων του, καθώς και του κοινόχρηστου χώρου πρέπει να προστατεύεται και να αναδεικνύεται, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 3 παρ. Α.8 του παρόντος. γ. Μνημεία ή αξιόλογα κτήρια ... του οικισμού πρέπει να προστατεύονται και να αναδεικνύονται. Γ.4. Κατ'εξαίρεση η ΕΠΑΕ, με αιτιολογημένη κρίση της και μέσα στα όρια των όρων δόμησης που

Αριθμός 226/2010

προβλέπει το παρόν διάταγμα, μπορεί να επιτρέψει μεταβολή της θέσης και του όγκου του κτηρίου στο ακίνητο, υπό την προϋπόθεση ότι οι μεταβολές αυτές συμβάλλουν στην εναρμόνιση του νέου κτηρίου με τα παραδοσιακά ... πρότυπα του οικισμού και στην ανάδειξη στοιχείων του δομημένου ή φυσικού περιβάλλοντος, τα οποία συνιστούν την ιδιαίτερη πολεοδομική και αρχιτεκτονική ταυτότητα του οικισμού. Γ.5. Όταν το υπό ανέγερση κτήριο γειτνιάζει ... κυρίαρχες οπτικές φυγές και θέα, ο δε όγκος ... η ΕΠΑΕ, εισηγείται στην αρμόδια υπηρεσία ...».

20. Στην αρχή της παραγράφου Δ του άρθρου 2 του σχεδίου πρέπει να διαγραφεί το γράμμα «α» και, σύμφωνα με όσα εκτίθενται στην παρατήρηση 17, η διάταξη να αναδιατυπωθεί, ως εξής: «Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου των ακινήτων στον τομέα ... Ελάχιστο πρόσωπο σε νομίμως υφιστάμενο κοινόχρηστο δρόμο είκοσι πέντε (25) μέτρα ...».

21. Η παρ. Α του άρθρου 3 του σχεδίου πρέπει να αναδιατυπωθεί, ως εξής: «Α. Για ... Α.1. ... πρότυπα της τοπικής κρητικής αρχιτεκτονικής. Το κτήριο πρέπει να έχει ορθογώνιους όγκους, η σύνθεσή του δε να δημιουργεί ... τμήματα, με ... την αυλή. Η αυλή διαχωρίζεται ... Α.2. ... Α.9. ... Το στηθαίο ... συμπαγές, κατασκευάζεται από το ίδιο υλικό και έχει την ίδια μορφή με τις όψεις του κτηρίου ... έδαφος, κατά τα ... Α.13. ... κατασκευή. Η απαγόρευση ισχύει και για τα στοιχεία που τοποθετούνται σε κοινόχρηστους χώρους του οικισμού, όπως οι κρήνες, τα μνημεία, άλλα στοιχεία στις πλατείες ... σίδηρο και η χρήση στρατσαριστής λαμαρίνας. Α.15. ... Επιτρέπονται μόνο ... που δίνουν πληροφορίες για τη χρήση ... του κτηρίου. Οι επιγραφές αυτές τοποθετούνται κατά τρόπο που δεν καλύπτει και δεν αλλοιώνει τη μορφή του κτηρίου, ύστερα από αιτιολογημένη κρίση της ΕΠΑΕ. Α. 16. ... Α.18. Τα έργα και δίκτυα υποδομής ...».

22. Επισημαίνεται ότι στην υποπαράγραφο Α.6. της παραγράφου Α του άρθρου 3 του σχεδίου πρέπει να προστεθεί διάταξη που θα ορίζει την επιτρεπόμενη μέγιστη κλίση της στέγης, όταν προβλέπεται κατασκευή της.

23. Επισημαίνεται επίσης ότι στην εκπονηθείσα από το Δήμο Μαλίων

Αριθμός 226/2010

μελέτη, στο 5ο Κεφάλαιο με τον τίτλο «Δίκτυα-Εξοπλισμός χώρων» διαλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: «Ομαδική δορυφορική κεραία τηλεόρασης-ραδιοφώνου. Ανά περιοχές στον οικισμό μπορεί να γίνει εγκατάσταση δορυφορικής κεραίας. Θα προβλέπεται υπόγειο δίκτυο καλωδίωσης που θα συνδέει τα κτήρια. Αποφεύγεται κατ'αυτό τον τρόπο η θάλασσα από κεραίες και βελτιώνεται αισθητά η εικόνα του οικισμού». Ενόψει της ανωτέρω διαπιστώσεως, η Διοίκηση πρέπει να εξετάσει εάν ενδείκνυται τροποποίηση της υποπαραγράφου Α.17. της παραγράφου Α του άρθρου 3 του σχεδίου, ώστε να προβλεφθεί υποχρέωση του Δήμου να τοποθετήσει, μέσα σε εύλογο χρόνο, ομαδική δορυφορική κεραία στον οικισμό και να ορισθεί, περαιτέρω, ότι μετά την τοποθέτηση της ομαδικής κεραίας απομακρύνονται υποχρεωτικά οι ατομικές.

24. Από τη διατύπωση της παραγράφου Β του άρθρου 3 του σχεδίου προκύπτει ότι στους τομείς Γ' και Δ' δεν εφαρμόζονται οι μορφολογικοί περιορισμοί που προβλέπονται στις υποπαραγράφους Α.11-Α.14 της παραγράφου Α. Επισημαίνεται ότι η Διοίκηση πρέπει να εξετάσει εάν απαιτείται να επεκταθούν και στους παραπάνω τομείς ορισμένοι από τους περιορισμούς αυτούς ή να θεσπισθούν άλλοι κατάλληλοι, ενόψει του χαρακτήρα τους ως τομέων που περιβάλλουν τον παραδοσιακό οικισμό.

25. Η παρ. 1 του άρθρου 4 του σχεδίου πρέπει να αναδιατυπωθεί, ως εξής: «Προκειμένου για ακίνητα που βρίσκονται εντός του παραδοσιακού οικισμού, η οικεία πολεοδομική υπηρεσία αποστέλλει υποχρεωτικά στην ΕΠΑΕ για γνωμοδότηση κάθε θέμα που αφορά ανέγερση νέου κτηρίου, κατεδάφιση, ολική ή μερική, ετοιμορρόπων ή μη κτηρίων και κτισμάτων εν γένει, επισκευή, αποκατάσταση, αναστήλωση και ανακατασκευή κτηρίων, προσθήκη σε υφιστάμενο κτήριο ή ακίνητο, αυθαίρετες κατασκευές, καθώς και θέματα σχετικά με τη διαμόρφωση κοινοχρήστων ή κοινωφελών χώρων και την εκτέλεση έργων υποδομής».

26. Η παρ. 2 του άρθρου 4 του σχεδίου πρέπει να αναδιατυπωθεί, ως εξής: «Επιτρέπεται η υποβολή των αρχιτεκτονικών μελετών με τη μορφή προμελέτης στο στάδιο του προελέγχου των αρχιτεκτονικών σχεδίων,

Αριθμός 226/2010

προκειμένου ... οικισμού ή των αρχών της ... σύνθεσης, τόσο για ανέγερση νέων κτηρίων όσο και για τυχόν κατεδαφίσεις, ανακατασκευές και προσθήκες σε υφιστάμενα».

27. Η παρ. 5 του άρθρου 4 του σχεδίου πρέπει να αναδιατυπωθεί, ως εξής: «Όταν υποβάλλεται αίτημα για νομιμοποίηση αυθαίρετης κατασκευής, η ικανοποίηση του οποίου είναι δυνατή σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, οι κατασκευές που νομιμοποιούνται πρέπει υποχρεωτικά να εναρμονίζονται με τις διατάξεις του παρόντος».

28. Όπως αναφέρεται στην από 28.7.2008 εισήγηση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών προς το Κεντρικό ΣΧΟΠ, σε πολλά κτήρια του οικισμού παρατηρούνται αλλοιώσεις της αρχικής φυσιογνωμίας τους, με επισκευές και προσθήκες όγκων και άλλων στοιχείων ξένων προς την τοπική αρχιτεκτονική. Ενόψει της απορρέουσας από το Σύνταγμα υποχρεώσεως για αποκατάσταση του θιγέντος πολιτιστικού περιβάλλοντος, πρέπει να προστεθούν στο παρόν διάταγμα ρυθμίσεις ώστε, τουλάχιστον όταν υποβάλλεται αίτημα στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία είτε για νομιμοποίηση αυθαίρετης κατασκευής κατά την παρ. 5 του άρθρου 4 του σχεδίου, είτε για επισκευές και επεμβάσεις σύμφωνα με τα οριζόμενα στις υποπαραγράφους Α.1.1. και Α.1.2. του άρθρου 2, να επιβάλλεται στον ενδιαφερόμενο η υποχρέωση για άρση τυχόν αλλοιώσεων ή μη συμβατών με την φυσιογνωμία του κτηρίου και του οικισμού προσθηκών και επεμβάσεων εν γένει.

29. Σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 1 του ν. 2831/2000 (Α' 140), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 12 παρ. 1 και 2 του ν. 3212/2003 (Α' 308), «Όταν μετά την ισχύ του παρόντος νόμου τροποποιούνται οι γενικές ή ειδικές πολεοδομικές διατάξεις ή οι κανονισμοί που ισχύουν σε περιοχές εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή σε οικισμούς γενικά ή σε εκτός σχεδίου περιοχές, εφαρμόζονται οι προϊσχύουσες διατάξεις, εάν πριν από τη θέσπισή τους: α) είχε εκδοθεί και εξακολουθεί να ισχύει νόμιμη άδεια οικοδομής, β) είχε υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία αίτηση για την έκδοση ή την αναθεώρηση άδειας οικοδομής με όλα τα στοιχεία και



Αριθμός 226/2010

δικαιολογητικά, που απαιτούνται από τις οικείες διατάξεις, γ) είχε εγκριθεί από τον αρμόδιο φορέα μέσα στην τελευταία τριετία και ισχύει μελέτη ειδικού κτηρίου σχετική με τη λειτουργικότητά του με ή χωρίς παρεκκλίσεις με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις, δ) είχε υποβληθεί στην αρμόδια κατά περίπτωση υπηρεσία μέσα στο τελευταίο έτος αίτηση με πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη η οποία προβλέπεται από σχετικές διατάξεις για τη χορήγηση άδειας οικοδομής, ε) είχε προκηρυχθεί αρχιτεκτονικός διαγωνισμός σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις ή ύστερα από πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος ... Στις παραπάνω περιπτώσεις β', γ', δ' και ε', οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται μόνο εάν η οικοδομική άδεια εκδοθεί ή αναθεωρηθεί σε διάστημα το πολύ έξι (6) μηνών από την ισχύ των νέων διατάξεων. Η θέσπιση διαφορετικών μεταβατικών διατάξεων από τις ανωτέρω ... επιτρέπεται μόνο για τις ανωτέρω περιπτώσεις β', γ', δ' και ε' και μόνο αν η μεταβολή των γενικών ή ειδικών πολεοδομικών διατάξεων ή κανονισμών θεσπίζεται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4 του ν. 1557/1985 για την προστασία παραδοσιακών οικισμών και συνόλων ή της παρ. 1 του άρθρου 21 του ν. 1650/1986 για την προστασία των περιοχών που αναφέρονται περιοριστικά στις παραγράφους 1 έως και 4 του άρθρου 19 του ίδιου νόμου». Κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων, ερμηνευομένων ενόψει της υποχρεώσεως αποτελεσματικής προληπτικής και κατασταλτικής προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς της Χώρας που επιβάλλεται από το άρθρο 24 του Συντάγματος, σε περίπτωση το πρώτον θεσπίσεως ή τροποποιήσεως όρων και περιορισμών δομήσεως σε παραδοσιακό οικισμό, η έκδοση οικοδομικών αδειών με βάση το προϊσχύον καθεστώς είναι επιτρεπτή μόνον εφόσον κατά τη διαδικασία επιβολής ή τροποποιήσεως των νέων όρων δομήσεως του οικισμού η Διοίκηση είχε εξετάσει ειδικά τις συνέπειες της εφαρμογής των προγενεστέρων διατάξεων και είχε διαπιστώσει ότι με την κατά παρέκκλιση από τους νέους όρους και περιορισμούς εφαρμογή των προϊσχυουσών διατάξεων δεν τίθεται σε κίνδυνο η φυσιογνωμία του συγκεκριμένου παραδοσιακού συνόλου (βλ. ΠΕ 34/2004). Στην παρ. 2 του άρθρου 5 του σχεδίου ορίζεται ότι άδειες για τις οποίες έχει κατατεθεί φάκελος εκδίδονται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες

Αριθμός 226/2010

διατάξεις. Η διάταξη αυτή τίθεται κατ'αρχήν νομίμως, εφόσον πάντως και οι «προϊσχύουσες διατάξεις» θέσπιζαν ειδικούς όρους δομήσεως για τον οικισμό Μοχός, κατ'εκτίμηση της φυσιογνωμίας τους. Πρέπει, όμως, να αναδιατυπωθεί, ως εξής: «Άδειες για τις οποίες έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος ... όλων των διατάξεων των άρθρων 3 και 4 του παρόντος, με υποχρεωτική αναθεώρηση των σχετικών μελετών».

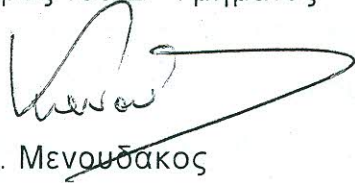
30. Η παρ. 3 του άρθρου 5 του σχεδίου πρέπει να διαγραφεί, εφόσον, όπως προεκτέθηκε, δεν είναι έγκυρη η 4433/3495/1987 απόφαση του Νομάρχη Ηρακλείου. Επισημαίνεται ότι η Διοίκηση, εάν κρίνει σκόπιμη την διατήρηση ορισμένων μορφολογικών περιορισμών που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω νομαρχιακή απόφαση, όπως περιορισμών που αναφέρονται σε υλικά κατασκευής ή επικαλύψεως και σε χρωματισμούς, πρέπει να τους θεσπίσει με την προσθήκη σχετικών διατάξεων στο άρθρο 3 του σχεδίου, υπό την αυτονόητη προϋπόθεση ότι οι περιορισμοί αυτοί δεν έρχονται σε αντίθεση με τις ρυθμίσεις του νέου διατάγματος και την ανάγκη προστασίας του οικισμού.

31. Η παρ. 4 του άρθρου 5 του σχεδίου πρέπει να αναδιατυπωθεί, ως εξής: «Οι διατάξεις του από ... ισχύει, εφαρμόζονται συμπληρωματικά, εφόσον τα σχετικά θέματα δεν ρυθμίζονται διαφορετικά με τις διατάξεις του παρόντος».

32. Επισημαίνεται η ανάγκη ταχείας προωθήσεως του παρόντος σχεδίου, καθώς και η ανάγκη προωθήσεως, εντός του απολύτως εύλογου χρόνου, συμπληρωματικού διατάγματος, με αντικείμενο την νόμιμη οριοθέτηση του οικισμού και τον καθορισμό των επιτρεπομένων χρήσεων, σύμφωνα με τα ανωτέρω.

Ο Πρόεδρος του Ε' Τμήματος

Ο Γραμματέας του Ε' Τμήματος


Κ. Μενουδάκος

Κ. Καρυστινός

Απορρίπτεται
07

Αριθμός 226/2010

Η παρούσα γνωμοδότηση εκδόθηκε στις 8 Νοεμβρίου 2010.

Ο Πρόεδρος του Ε' Τμήματος

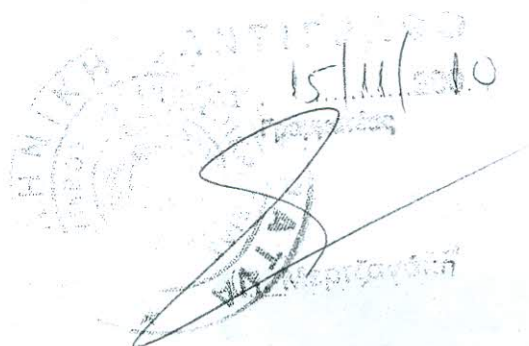
Η Γραμματέας



Κ. Μενουδάκος

Π. Μερτζανάκη

15/11/2010



Π. Μερτζανάκη