

09/11/2012
MKH

— (D74) (Άγεια επιμέτρηση των
— & Δημάρχου)
— φωτοσυνήθετο & Δημάρχου
ΕΠΕΙΓΟΝ



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

ΑΘΗΝΑ, 31/10/2012
ΑΡ. ΠΡΩΤ.: 54005
ΣΧΕΤ:

TAX. Δ/ΝΣΗ : Αμαλιάδος 17
TAX. ΚΩΔΙΚΑΣ : 115 23
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Δ. Αγοροπούλου
ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 213.1515.223
TELEFAX : 210. 6437382

Μεινάνη 12-11-12
ΠΡΟΣ: 1. Δημοτική Ενότητα Επισκοπής
Του Δήμου Χερσονήσου
7008 Ηράκλειο Κρήτης (συνημ.)
2. Πολεοδομικό Γραφείο Καστελλίου
Τμήμα έκδοσης αδειών δόμησης
Δήμος Χερσονήσου
Νομός Ηρακλείου Κρήτης

ΘΕΜΑ : Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακών τμημάτων των οικισμών ΕΠΙΣΚΟΠΗΣ και ΣΤΑΜΝΩΝ του Δήμου Επισκοπής, επαρχίας Πεδιάδας Ν. Ηρακλείου Κρήτης και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο σύνολο της έκτασης εντός των ορίων των οικισμών αυτών

ΣΧΕΤ.: α) Το υπ'αρ. 158/2011 πρακτικό Συνεδριάσεως και Γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας
β) Η από 4.2.2008 εισήγηση της Δ/σης Πολ/κού Σχεδιασμού
γ) Η με αρ. 44/6/23.5.2008 πράξη του ΚΣΧΟΠ

Με το υπ'αρ. 16/22.3.2012 Υπ. Σημείωμα η Δ/ση Νομοθετικού Έργου μας επέστρεψε το φάκελο του θέματος, συνοδευόμενο από το υπ'αρ. 158/2011 πρακτικό του ΣτΕ , το οποίο και σας διαβιβάζουμε. Με το ανωτέρω πρακτικό, το ΣτΕ διατύπωσε παρατηρήσεις επί του Σχεδίου Π. Δ/γματος του θέματος, μεταξύ των οποίων είναι και η παρατήρηση για την προώθηση της διαδικασίας έκδοσης συμπληρωματικού διατάγματος « με αντικείμενο τη νόμιμη οριοθέτηση των οικισμών, σύμφωνα με τις ανωτέρω παρατηρήσεις 5 και 16 (βλ. ΠΕ 226/2010) ».

Προκειμένου η Υπηρεσία μας να διατυπώσει τις απόψεις της και να προωθήσει εκ νέου το θέμα, παρακαλούμε όπως μας αποσταλούν στοιχεία που να αφορούν πληροφορίες για τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές για τις οποίες γίνεται μνεία στα σημεία 5 και 16 των παρατηρήσεων του εν λόγω πρακτικού του ΣτΕ (αδόμητες ή αραιοδομημένες εκτάσεις εντός των ορίων των οικισμών) για το διάστημα από την οριοθέτηση του οικισμού με την υπ' αρ. 10074/85/4207/26.5.1986 απόφαση Νομάρχης (ΦΕΚ 1015/Δ/1986) έως σήμερα ως εξής :

- στοιχεία του Υποφυλακείου για τον αριθμό των συμβολαιογραφικών πράξεων εντός του ορίου των οικισμών (μεταβιβάσεις κλπ).
- στοιχεία σχετικά με τις οικοδομικές άδειες για ανέγερση κτιρίων

Διωδίκης → Γιαννάκης 270-6913407

Αρ. 12.11.12

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

- 1) περιπτώσεις που εμπίπτουν στο προτεινόμενο παραδοσιακό τμήμα των οικισμών (τομείς «Α»)
- 2) περιπτώσεις που εμπίπτουν στις ζώνες «προστασίας» (δηλ. τομείς «Β» και «Γ»)

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.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ

Το υπ'αρ. 158/2011
πρακτικό του ΣΤΕ

Ε.Δ.

- Χρ. Αρχείο
- Τμ.Παρ. Οικ.
- Δ. Αγοροπούλου

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Γ. ΓΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ





Αριθμός 158/2011

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

ΜΕΛΗ

Κ. Μενουδάκος, Αντιπρόεδρος,
Πρόεδρος του Ε΄ Τμήματος,
Α. Σακελλαροπούλου, Σύμβουλος
Ο. Παπαδοπούλου, Πάρεδρος

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

**Επεξεργασία σχεδίου
προεδρικού διατάγματος**
«Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακών
τμημάτων των οικισμών «ΣΤΑΜΝΟΙ»
και «ΕΠΙΣΚΟΠΗ» του δήμου
Επισκοπής (Ν. Ηρακλείου) και
καθορισμός ειδικών όρων και
περιορισμών προστασίας και
δόμησης στο σύνολο της έκτασης
εντός των ορίων των οικισμών
αυτών».

Εισηγήτρια, η Πάρεδρος
Ο. Παπαδοπούλου.

Πρακτικό Συνεδριάσεως

Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 16 Φεβρουαρίου 2011, με την παρουσία και του Γραμματέα 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 1068/13/04/10 έγγραφό της, που πρωτοκολλήθηκε στις 16/4/2010.

Κατά τη συνεδρίαση έλαβε το λόγο η εισηγήτρια, η οποία αναφέρθηκε

Αριθμός 158/2011

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 για τους οικισμούς «Σταμνοί» και «Επισκοπή» του Νομού Ηρακλείου, περαιτέρω δε ο χαρακτηρισμός τμημάτων των οικισμών αυτών ως παραδοσιακών. 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 θεσπίζουν ήδη το άρθρο 4 του ν. 1577/1985 (Α' 210) (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 (Α' 140), καθώς και το άρθρο 25 παρ. 9β του ν. 2508/1997 (Α' 124). 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

Αριθμός 158/2011

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. Περαιτέρω, το άρθρο 24 του Συντάγματος και η κατ'εφαρμογή του εκδοθείσα νομοθεσία επιτάσσουν όχι μόνο την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος από μελλοντική καταστροφή ή υποβάθμιση, αλλά και την αποκατάσταση των προστατευτών οικισμών (βλ. και άρθρο 2 του ν. 2742/1999, Α' 207) (βλ. ΠΕ 62/2011, 226/2010, 151/2010, 115/2007, 43/2004 κ.ά.).

3. Εξ άλλου, 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. 1577/1985. Περαιτέρω, από τις διατάξεις αυτές, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (άρθρα 79-98), στο οποίο, μεταξύ άλλων, κωδικοποιήθηκαν, ως ίσχυαν, οι διατάξεις του π.δ. της 24.4-3.5.1985 (Δ' 181) που ρυθμίζουν τα σχετικά με τον καθορισμό των ορίων και την πολεοδόμηση των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, και του Τμήματος Ι του Κεφαλαίου Γ του Κώδικα αυτού (άρθρα 99-108), στο οποίο κωδικοποιήθηκαν κυρίως οι διατάξεις του π.δ. της 2-13.3.1981 (Δ' 138) που ρυθμίζουν τα σχετικά με τον καθορισμό των ορίων και την δόμηση των προϋφισταμένων του έτους 1923 και στερουμένων εγκεκριμένου σχεδίου οικισμών, 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, κατ' αναλογία, των διατάξεων των άρθρων 79-84 του ΚΒΠΝ λαμβάνεται υπόψη η υπαγωγή των

Αριθμός 158/2011

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 και γνωμοδοτήσεις, 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 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 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



Αριθμός 158/2011

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, 200/2008, 226/2010, 62/2011).

4. Από τα στοιχεία που συνοδεύουν το υπό επεξεργασία σχέδιο, ειδικότερα δε από την εισήγηση-αιτιολογική έκθεση με ημερομηνία 4.2.2008 του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ [ήδη ΠΕΚΑ], η οποία έγινε δεκτή από το Κεντρικό ΣΧΟΠ με την 44/23.5.2008 πράξη του, καθώς και από χάρτες και διαγράμματα μελέτης έτους 2005 για το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του πρώην Δήμου Επισκοπής Νομού Ηρακλείου, προκύπτουν τα εξής: Οι οικισμοί «Σταμνοί» και «Επισκοπή» βρίσκονται στην επαρχία Πεδιάδας του Νομού Ηρακλείου. Τα ευρήματα τεκμηριώνουν την συνεχή κατοίκησή τους και τη σημασία τους, από την αρχαιότητα μέχρι σήμερα. Ο οικισμός «Επισκοπή» υπήρξε η έδρα του Επισκόπου Χερσονήσου και οφείλει την ονομασία του στο γεγονός αυτό. Από το παρελθόν του έχουν διασωθεί πολυάριθμες, διάσπαρτες μέσα στα σπίτια του οικισμού, μικρές εκκλησίες, μερικές από τις οποίες είναι μεσαιωνικές, υψηλής πολιτιστικής αξίας. «Ο ίδιος ο οικισμός, παρά την καταγωγή του, δεν διακρίνεται για υψηλή αστική αρχιτεκτονική. Αποτελεί ένα απλουστευμένο σύνολο κρητικής αρχιτεκτονικής παράδοσης, που διατηρείται σε καλή σχετικά κατάσταση, χωρίς ιδιαίτερες επεμβάσεις ή αλλοιώσεις». Ανάμεσα στα σπίτια του «ξεπροβάλλουν ξαφνικά οι μικρές αυτές εκκλησίες, προσδίδοντας μοναδικό πλούτο στο κτηριακό και πολεοδομικό απόθεμα του οικισμού». Ο οικισμός «Σταμνοί» παρουσιάζει την ίδια πολεοδομική σύνθεση και αρχιτεκτονική ποιότητα με την «Επισκοπή» και διατηρεί επίσης «σε σχετικά καλό επίπεδο την απλουστευμένη αρχιτεκτονική του κρητικού σπιτιού, με ελάχιστες επεμβάσεις και αλλοιώσεις». Και οι δύο οικισμοί «είναι πεδικοί και περιβάλλονται από εύφορη πεδιάδα με αμπελώνες και ελαιώνες», λόγω δε της μικρής αποστάσεως από το Ηράκλειο «έχουν διατηρήσει τον πληθυσμό τους και την οικιστική τους οργάνωση. Ταυτόχρονα όμως λειτουργούν και

Αριθμός 158/2011



ως περιαστικοί οικισμοί και δέχονται πιέσεις Α και Β κατοικίας». Οι οικιστικές τάσεις της περιοχής είναι «η ανέγερση νέων κατοικιών, τόσο στα διευρυμένα όρια [των οικισμών], όσο και στην εκτός σχεδίου περιοχή τους και [η] εγκατάλειψη του συνεκτικού-ιστορικού κέντρου, που φθίνει και καταρρέει». Στο κέντρο δε «οι αποκαταστάσεις τείνουν να γίνονται χωρίς ιδιαίτερο σεβασμό στα ιστορικά κελύφη, ενώ δεν λείπουν και οι κατεδάφισεις-ανακατασκευές αμφίβολης αρχιτεκτονικής ποιότητας. Οι παραπάνω τάσεις επιβάλλουν την κατά προτεραιότητα προώθηση και θεσμοθέτηση μέτρων προστασίας τόσο του συνεκτικού παραδοσιακού πυρήνα των οικισμών όσο και του περιβάλλοντος χώρου τους, με τη θέσπιση ζωνών προστασίας τους». Σύμφωνα με την ανωτέρω εισήγηση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών, σκοπός του προτεινόμενου διατάγματος είναι «(1) Η προστασία του παραδοσιακού τμήματος των δύο οικισμών και των παλαιών κτηρίων που το αποτελούν, (2) Η προστασία του ευρύτερου αγροτικού χώρου που έχει ενταχθεί στα όρια των οικισμών και αποτελεί ζώνη προστασίας του παραδοσιακού πυρήνα τους. (3) Η αποτροπή έντονης οικιστικής ανάπτυξης και δόμησης στις περιοχές υψηλής περιβαλλοντικής αξίας ... οι οποίες περιλαμβάνονται μέσα στα όριά τους». Προς επίτευξη του σκοπού αυτού προτείνεται η θέσπιση τριών τομέων. Συγκεκριμένα: Ο καθορισμός του Τομέα Α' αποβλέπει στην οριοθέτηση του παραδοσιακού πυρήνα εντός του ευρύτερου ορίου των οικισμών, ώστε ο χώρος αυτός «να διακρίνεται και να ελέγχεται πολεοδομικά με ειδικούς όρους προστασίας και δόμησης. Βασικός στόχος των όρων προστασίας των παραδοσιακών πυρήνων είναι η διατήρηση του πολεοδομικού ιστού και της ιδιαίτερης ογκοπλαστικής συγκρότησής τους, με την αποφυγή κατεδάφισης των παραδοσιακών κτηρίων και την παροχή πολεοδομικών κινήτρων για την επισκευή και επανάχρησή τους». Ο Τομέας Β' περιλαμβάνει αραιοδομημένο τμήμα των οικισμών, προβλέπεται δε ως «ζώνη επέκτασής» τους. Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις για τον Τομέα αυτό αποβλέπουν στην ήπια οικιστική του ανάπτυξη, ώστε η πυκνότητα της δομήσεως να μην υποβαθμίζει τη σημασία του υφισταμένου ιστορικού οικισμού. Οι όροι δομήσεώς του «πρέπει να είναι συμβατοί με το ευαίσθητο

Αριθμός 158/2011

και ήρεμο τοπίο αλλά και τον τύπο της αγροικίας που θα πρέπει να υιοθετηθεί ως οικιστικό πρότυπο». Τέλος, ο Τομέας Γ' περιλαμβάνει περιοχές με φυσικούς σχηματισμούς, κορυφογραμμές, περιοχές με έντονες κλίσεις, ρεματιές, το νεκροταφείο κλπ, αποτελεί δε ζώνη προστασίας «με στόχο τη διαφύλαξη του ιδιαίτερου περιβαλλοντικού χαρακτήρα» των οικισμών. Εξ άλλου, με την υπ' αριθμ. 10074/85/4207/1986 απόφαση του Νομάρχη Ηρακλείου (Δ' 1015), εκδοθείσα δυνάμει των διατάξεων του π.δ. της 24.4-3.5.1985 (Δ' 181), ο οικισμός «Επισκοπή» χαρακτηρίστηκε «ούτε παραλιακός, ούτε τουριστικός, ούτε περιαστικός, αδιάφορος, στάσιμος, συνεκτικός και μεγάλος», ο δε οικισμός «Σταμνοί» χαρακτηρίστηκε «ούτε παραλιακός, ούτε τουριστικός, ούτε περιαστικός, αδιάφορος, φθίνων, συνεκτικός και μεσαίος». Με την ίδια απόφαση καθορίστηκαν τα όρια των οικισμών αυτών και οι ειδικοί όροι δομήσεώς τους. Μεταξύ άλλων, ορίστηκε σε 300 τμ η κατά τον κανόνα αρτιότητα των εντός των ορίων των οικισμών ακινήτων, με παρεκκλίσεις. 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 2005 για το ΓΠΣ του πρώην Δήμου Επισκοπής, στα οποία αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση των οικισμών, καθώς και από το προσκομισθέν σχετικό φωτογραφικό υλικό, τα συνεκτικά τμήματα των προαναφερθέντων οικισμών και οι συνεχόμενες εκτάσεις με αραιότερη δόμηση που διαμορφώνουν τον πολεοδομικό ιστό τους καταλαμβάνουν πολύ μικρή έκταση εν σχέσει προς την περιοχή που περιελήφθη στα όρια των οικισμών. Η ευρύτερη αυτή περιοχή, που περιβάλλει τον πολεοδομικό ιστό κάθε οικισμού, αποτελείται από αδόμητες ή πολύ αραιοδομημένες, αγροτικές και άλλης μορφής εκτάσεις, με σημαντική περιβαλλοντική αξία, περιμετρικά του συνεκτικού τμήματος. Τούτο αναφέρεται, άλλωστε, και στην προαναφερθείσα από 4.2.2008 εισήγηση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών.

5. Ενόψει των προαναφερθέντων, ως προς τη νομιμότητα του παρόντος σχεδίου παρατηρούνται τα εξής: Τα όρια των οικισμών «Σταμνοί»

Αριθμός 158/2011

και «Επισκοπή», όπως αποτυπώνονται στα διαγράμματα που συνοδεύουν την ανωτέρω απόφαση του Νομάρχη Ηρακλείου, επιτρεπώς λαμβάνονται εν προκειμένω υπόψη από τη Διοίκηση για την οριοθέτηση της περιοχής στην οποία θα ισχύουν ειδικοί, προσιδιάζοντες στον χαρακτήρα και την φυσιογνωμία των παραδοσιακών οικισμών, όροι και περιορισμοί στη δόμηση και στις χρήσεις γης, δεδομένου ότι, κατά την έννοια της εφαρμοστέας εξουσιοδοτικής διατάξεως του άρθρου 4 παρ. 1 του ν. 1577/1985, όπως ήδη ισχύει, δύνανται να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως και χρήσεις γης τόσο για τους παραδοσιακούς οικισμούς όσο και για τις περιβάλλουσες τους οικισμούς αυτούς εκτάσεις, όπως οι αδόμητες ή αραιοδομημένες εκτάσεις οι οποίες, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, περιελήφθησαν στα όρια των εξεταζομένων οικισμών. Η Διοίκηση υποχρεούται, όμως, σε πολύ σύντομο χρόνο να οριοθετήσει εξ
υπαρχής, με διάταγμα και με βάση τα προεκτεθέντα νόμιμα κριτήρια, τους
οικισμούς «Σταμνοί» και «Επισκοπή», οι οποίοι, σύμφωνα με τα
διαλαμβανόμενα και στη σχετική αιτιολογική έκθεση του Τμήματος
Παραδοσιακών Οικισμών, πληρούν τις προϋποθέσεις χαρακτηρισμού τους
ως παραδοσιακών (βλ. ΠΕ 62/2001, πρβλ. ΠΕ 226/2010 κ.ά.). Ενόψει των ανωτέρω, 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.

6. Όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 1 και 2 του ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης» (Α' 87), ο οποίος αποβλέπει στην μείωση του αριθμού των δήμων σε όλη τη χώρα με τη συνένωση και κατάργηση παλαιών δήμων και την σύσταση νέων, η εδαφική περιφέρεια των οποίων περιλαμβάνει το σύνολο των περιφερειών των συνενομένων



Αριθμός 158/2011

δήμων χωρίς μεταβολές των υφισταμένων κατά τη δημοσίευση του νόμου ορίων τους, ο πρώην Δήμος Επισκοπής Νομού Ηρακλείου συνενώθηκε με άλλους δήμους του ίδιου νομού και αποτελεί πλέον τη Δημοτική Ενότητα Επισκοπής του νεοσυσταθέντος Δήμου Χερσονήσου. Σύμφωνα, εξάλλου, με το άρθρο 1ο της υπ' αριθμ. 45892/11.8.2010 αποφάσεως του Υπουργού Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Β' 1292, βλ. και τις διορθώσεις σφαλμάτων της υπουργικής αυτής αποφάσεως, Β' 1623/8.10.2010), στο οποίο παρατίθενται αναλυτικά όλοι οι Πρωτοβάθμιοι (Δήμοι) και Δευτεροβάθμιοι (Περιφέρειες) Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης, ο Δήμος Χερσονήσου, που εντάσσεται στην Περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου της Περιφέρειας Κρήτης, περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την Δημοτική Ενότητα Επισκοπής. Ο νεοσυσταθείς Δήμος Χερσονήσου υπεισηγήθη αυτοδικαίως από 1.1.2011 σε όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των δήμων που συνενώθηκαν και ακολούθως καταργήθηκαν, όπως ορίζουν οι διατάξεις των άρθρων 283 παρ. 1 και 286 του ν. 3852/2010. Περαιτέρω, κατά την έννοια των διατάξεων του ανωτέρω νόμου, σε περίπτωση εκκρεμούς κατά τη δημοσίευσή του διοικητικής διαδικασίας, στο πλαίσιο της οποίας προβλέπεται γνωμοδότηση του οικείου ΟΤΑ, εφόσον η σχετική γνωμοδότηση έχει ήδη εκδοθεί από τον συνενοούμενο και καταργούμενο, ως εκ τούτου, με τον νόμο αυτό, δήμο, δεν απαιτείται, κατ' αρχήν, η εκ νέου άσκηση της γνωμοδοτικής αρμοδιότητας από τον συνιστώμενο με τον ν. 3852/2010 νέο δήμο. Ενόψει των ανωτέρω, για την έκδοση του παρόντος σχεδίου δεν απαιτείται γνωμοδότηση του συσταθέντος με το ν. 3852/2010 Δήμου Χερσονήσου. Πρέπει, όμως, στο προοίμιο του σχεδίου να μνημονευθούν οι προαναφερθείσες διατάξεις των άρθρων 1, 2, 283 και 286 του ν. 3852/2010 και το άρθρο 1ο της υπ' αριθμ. 45892/11.8.2010 υπουργικής αποφάσεως. Εξ άλλου, στον τίτλο του σχεδίου και στο άρθρο 1 αυτού, αντί των λέξεων «του Δήμου Επισκοπής», πρέπει να τεθούν οι λέξεις «της Δημοτικής Ενότητας Επισκοπής του Δήμου Χερσονήσου».

7. Ο τίτλος του σχεδίου πρέπει, ενόψει και της προηγούμενης

Αριθμός 158/2011

παρατήρησης, να αναμορφωθεί, ως εξής: «Καθορισμός όρων και περιορισμών δομήσεως για τους οικισμούς 'Επισκοπή' και 'Σταμνοί' της Δημοτικής Ενότητας Επισκοπής του Δήμου Χερσονήσου Νομού Ηρακλείου και χαρακτηρισμός τμημάτων των οικισμών αυτών ως παραδοσιακών».

8. Το άρθρο 1 του σχεδίου πρέπει επίσης να αναδιατυπωθεί, ως εξής: «Ο τομέας Α των οικισμών 'Επισκοπή' και 'Σταμνοί' της Δημοτικής Ενότητας Επισκοπής του Δήμου Χερσονήσου Νομού Ηρακλείου, όπως αποτυπώνεται με διακεκομμένη μαύρη γραμμή στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα ... δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα, χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακός οικισμός». Εξ άλλου, πριν από την αποστολή του σχεδίου στον Πρόεδρο της Δημοκρατίας, πρέπει να αναγραφούν ο αριθμός της Πράξεως του Προϊσταμένου της Διευθύνσεως Τοπογραφικών Εφαρμογών με την οποία θεωρείται το οικείο πρωτότυπο διάγραμμα, η ημερομηνία και η χρονολογία της.

9. Το πρώτο εδάφιο του άρθρου 2 του σχεδίου πρέπει να αναδιατυπωθεί, ως εξής: «Στους τομείς Α, Β και Γ οικισμών 'Επισκοπή' και 'Σταμνοί', 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».

10. Νομοτεχνικά ορθότερο είναι η υποπαράγραφος Α του άρθρου 2 του σχεδίου να ακολουθήσει την εξής δομή: «Α. Τομέας Α-Παραδοσιακό τμήμα Α.1. Ακίνητα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς Α.1.1. Ορισμοί και όροι προστασίας α. ... β. ... γ. ... δ. ... ε. ... στ. ... Α.1.2. Όροι δόμησης ... Α.2. Λοιπά ακίνητα ...».

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

Αριθμός 158/2011

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 δώροφο 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 δώροφο 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 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.

Αριθμός 158/2011



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 διαγραπτές οι λέξεις «χώρος υγιεινής ή μαγειρείο» από την περίπτωση στ' (βλ. ΠΕ 226/2010).

12. 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 υποπαραγράφου Α.1.2. του άρθρου 2, όπως αυτή διαμορφώνεται με βάση την παρατήρηση 10, νομίμως μεν ορίζεται ότι επιτρέπεται «μικρή προσθήκη με έγκριση της ΕΠΑΕ», εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στη διάταξη αυτή, η διάταξη, όμως, που προβλέπει «μεγαλύτερη προσθήκη» μετά από έγκριση της δευτεροβάθμιας ΕΠΑΕ είναι διαγραπτέα, ως μη νόμιμη. Επομένως, κατόπιν και των σχετικών διευκρινίσεων της Διοικήσεως, η υποπαραγράφος Α.1.2. του άρθρου 2 του σχεδίου πρέπει να αναδιατυπωθεί, ως εξής: «Α.1.2. Οροι

Αριθμός 158/2011

δόμησης. Στα ακίνητα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς 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 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 θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα, με την προϋπόθεση ότι η μεγαλύτερη κάλυψη δεν οφείλεται σε μεταγενέστερες αλλοιώσεις του αυθεντικού προτύπου. β. Σε περίπτωση ... μετά 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» (βλ. ΠΕ 226/2010).

Αριθμός 158/2011

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 αφενός συνάπτονται με πολεοδομικά κριτήρια, μεταξύ των οποίων δεν περιλαμβάνεται η προηγηθείσα, κατά παράβαση των κειμένων διατάξεων, κατάτμηση της γης και αφετέρου αποτελούν γνήσιες εξαιρέσεις, ήτοι εξαιρέσεις που αφορούν σχετικώς λίγες εν σχέσει προς τον κανόνα, περιπτώσεις (βλ. ΠΕ 226/2010, 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 226/2010 κ.ά.).

14. Στην υποπαράγραφο Α.2. του άρθρου 2 του σχεδίου που αφορά τα «Λοιπά ακίνητα» του Τομέα Α, δηλαδή του παραδοσιακού τμήματος των οικισμών, όπως αυτή διαμορφώνεται με βάση την παρατήρηση 10, καθορίζονται το κατά τον κανόνα και την παρέκκλιση όριο αρτιότητας των

2

h

Αριθμός 158/2011

ακινήτων, το μέγιστο ποσοστό καλύψεως και ο συντελεστής δομήσεώς τους. Ειδικότερα, ως ελάχιστο όριο αρτιότητας καθορίζονται τα 300 τμ, ενώ προβλέπεται ότι κατά παρέκκλιση 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. Περαιτέρω, στην ίδια υποπαράγραφο ορίζεται σε 60% το μέγιστο ποσοστό καλύψεως, σε 0,80 ο συντελεστής δομήσεως, για οικόπεδα έως 150 τ.μ., μειούμενος σε 0,60 για το τμήμα των οικοπέδων πέραν της ως άνω επιφανείας των 150 τ.μ. Για τις διατάξεις αυτές του σχεδίου παρατηρούνται τα εξής: (α) Από τις διευκρινίσεις που παρεσχέθησαν από τη Διοίκηση προκύπτει ότι για τον καθορισμό της κατά τον κανόνα αρτιότητας στον Τομέα Α ελήφθησαν υπόψη τα χαρακτηριστικά των τμημάτων αυτών των οικισμών και η ανάγκη διαφυλάξεως της φυσιογνωμίας τους. 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 του Τομέα Α, 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) 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 των οικισμών. (δ) Οι διατάξεις που προβλέπουν το μέγιστο ποσοστό καλύψεως των ακινήτων στον Τομέα Α είναι νόμιμες, εφόσον το θεσπιζόμενο ανώτατο ποσοστό καλύψεως δεν 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

Αριθμός 158/2011

τους προϋφιστάμενους του 1923 οικισμούς, αντιστοίχως, με την προϋπόθεση ότι θα θεσπισθεί περιορισμός για τα οικόπεδα μεγάλου εμβαδού, σύμφωνα με όσα αναφέρονται παραπάνω. (ε) Ομοίως, οι διατάξεις που προβλέπουν τον συντελεστή δομήσεως των ακινήτων στον Τομέα Α είναι νόμιμες, εφόσον πάντως ο θεσπιζόμενος ανώτατος ΣΔ δεν υπερβαίνει το οριζόμενα 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 (βλ. ΠΕ 226/2010).

15. 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 δόμησης 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, πολεοδομία και επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικών περιοχών, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητά τους και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης, συνάγεται ότι ο νομοθέτης, κοινός και συνταγματικός, θεσπίζει, από πλευράς δυνατότητας δόμησης, μια θεμελιώδη διαφοροποίηση μεταξύ των περιοχών, στις οποίες υπάρχουν οικισμοί είτε προϋφιστάμενοι του 1923 είτε αναπτυσσόμενοι με βάση οργανωμένο πολεοδομικό σχέδιο, και των εκτός σχεδίου περιοχών και εκτός οικισμών περιοχών. Στις εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών 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 δόμησης, πάντως, των εκτός σχεδίου και

εκτός οικισμών 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. 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. 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 226/2010).

16. Ενόψει των ανωτέρω και δοθέντος ότι οι ρυθμίσεις για το όριο αρτιότητας, το οποίο με την προαναφερθείσα 10074/85/4207/1986 απόφαση του Νομάρχη Ηρακλείου είχε ορισθεί σε 300 τ.μ. με πρόβλεψη και παρεκκλίσεων από το όριο αυτό, καθ' ο μέρος αφορούν τις περιβάλλουσες τον διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό των οικισμών «Σταμνοί» και «Επισκοπή» αδόμητες ή αραιοδομημένες εκτάσεις, δεν είναι νόμιμες, ως δυνάμενες να οδηγήσουν σε πλήρη αλλοίωση της φυσιογνωμίας των παραδοσιακών οικισμών, στοιχείο της οποίας αποτελούν όχι μόνο τα μορφολογικά χαρακτηριστικά των κτηρίων, αλλά και η οργάνωση και διαμόρφωση του οικιστικού ιστού, το δε κύρος της νομαρχιακής αυτής αποφάσεως, ως εκ του κανονιστικού χαρακτήρα των επίμαχων ρυθμίσεών της, ελέγχεται εν προκειμένω, δεν προτείνεται νομίμως η υποπαράγραφος 2 του άρθρου 2 παρ. Β του σχεδίου, η οποία προβλέπει ότι στον **Τομέα Β**, δηλαδή στις περιβάλλουσες τον διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό των οικισμών «Σταμνοί» και «Επισκοπή» αδόμητες ή αραιοδομημένες εκτάσεις,

Αριθμός 158/2011

το όριο αρτιότητας ορίζεται σε 600 τμ, με περαιτέρω παρεκκλίσεις. Επομένως, η υποπαράγραφος αυτή πρέπει να αναμορφωθεί από τη Διοίκηση, αφού ληφθούν υπόψη τα ακόλουθα: Όπως προεκτέθηκε, για τις αδόμητες και αραιοδομημένες εκτάσεις που περιβάλλουν τον διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό των επίμαχων παραδοσιακών οικισμών, θα έπρεπε κατ' αρχήν να ορισθεί όριο αρτιότητας 4000 τμ, δηλαδή το όριο που ισχύει στις εκτός σχεδίου περιοχές, δεδομένου ότι ως προς τους όρους δομήσεώς τους οι εκτάσεις αυτές δεν δύνανται να αντιμετωπισθούν ως εντός ορίων οικισμού (βλ. ΠΕ 226/2010). Κατά συνεκτίμηση, όμως, του γεγονότος της διατηρήσεως σε ισχύ και της εφαρμογής, επί μακρό χρονικό διάστημα, της ανωτέρω 10074/85/4207/1986 νομαρχιακής αποφάσεως, είναι ανεκτό επί του παρόντος να ορισθεί για τις εκτάσεις αυτές όριο αρτιότητας 2000 τμ (πρβλ. και το άρθρο 102 παρ. 1 (α) του ΚΒΠΝ), χωρίς παρεκκλίσεις, να απαγορευθεί δε εφεξής και μέχρι την προσήκουσα εκ νέου οριοθέτηση των οικισμών η κατάτμηση μεγαλύτερων ακινήτων ή, τουλάχιστον, να τεθεί όριο κατατμήσεως όχι μικρότερο των 4000 τμ. Τέτοια ρύθμιση δε είναι ανεκτή για το μεταβατικό στάδιο, μέχρι την προσήκουσα επανοριοθέτηση των οικισμών, εφόσον, κατά τις προφορικές διευκρινίσεις που παρεσχέθησαν από τους εκπροσώπους της Διοικήσεως, δεν αναμένεται να οδηγήσει σε αλλοίωση της φυσιογνωμίας τους (βλ. ΠΕ 62/2011). Στην ίδια υποπαράγραφο η Διοίκηση πρέπει περαιτέρω να επανεξετάσει τις ρυθμίσεις για το ποσοστό καλύψεως και τον συντελεστή δομήσεως, που ορίζονται σε 40% και 0,40, αντιστοίχως, λαμβάνοντας υπόψη ότι με βάση την εξουσιοδότηση κατ' επίκληση της οποίας προτείνεται το παρόν σχέδιο δεν δικαιολογείται κατ' αρχήν ο καθορισμός υψηλού ποσοστού καλύψεως και συντελεστή δομήσεως για τα ακίνητα που βρίσκονται στην περιβάλλουσα τον πολεοδομικό ιστό των παραδοσιακών οικισμών ζώνη (βλ. ΠΕ 62/2011). Τέλος, η υποπαράγραφος του άρθρου 2 παρ. Β του σχεδίου, η οποία ορίζει ότι στον **Τομέα Β** για τα ακίνητα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ισχύουν οι ρυθμίσεις του Τομέα Α, αποβλέπουσα στην παροχή πολεοδομικών κινήτρων για την επισκευή και επανάχρηση των ακινήτων αυτών (βλ. σχετικώς τα διαλαμβανόμενα στην

Αριθμός 158/2011

προαναφερθείσα αιτιολογική έκθεση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών) προτείνεται νομίμως.

17. 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' και δ' πρέπει να αναδιατυπωθούν, ως εξής: «γ) Η τοποθέτηση ... στο ακίνητο γίνεται ... ι) Ο ακάλυπτος χώρος πρέπει να είναι διατεταγμένος σε αυλή ή αυλές. ιι) 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. η του παρόντος. ιιι) Μνημεία ή αξιόλογα κτήρια ... του οικισμού πρέπει να προστατεύονται και να αναδεικνύονται. δ) Κατ'εξαίρεση η ΕΠΑΕ, με αιτιολογημένη κρίση της και μέσα στα όρια των όρων δόμησης που 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» (βλ. ΠΕ 226/2010).

18. Σύμφωνα με όσα εκτίθενται ανωτέρω, στην παρατήρηση 16, πρέπει να αναμορφωθεί και η διάταξη της παραγράφου Γ του άρθρου 2 του σχεδίου, η οποία προβλέπει το όριο αρτιότητας των ακινήτων που βρίσκονται στον **Τομέα Γ** των οικισμών «Σταμνοί» και «Επισκοπή».

19. Επισημαίνεται ότι στην υποπαράγραφο στ της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του σχεδίου πρέπει να προστεθεί διάταξη που θα ορίζει την επιτρεπόμενη μέγιστη κλίση της στέγης, όταν προβλέπεται κατασκευή της (βλ. ΠΕ 226/2010).

20. Η παρ. 1 του άρθρου 4 του σχεδίου πρέπει να αναδιατυπωθεί, ως εξής: «Οι παραδοσιακοί οικισμοί του άρθρου 1 ελέγχονται από την ΕΠΑΕ. Προκειμένου για ακίνητα που βρίσκονται εντός του παραδοσιακού οικισμού, η οικεία πολεοδομική υπηρεσία αποστέλλει υποχρεωτικά στην ΕΠΑΕ για

Αριθμός 158/2011

γνωμοδότηση κάθε θέμα που αφορά ανέγερση νέου κτηρίου, κατεδαφισή 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».



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

22. 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».

23. Όπως αναφέρεται στην από 4.2.2008 εισήγηση του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών προς το Κεντρικό ΣΧΟΠ, σε πολλά κτήρια των οικισμών «Σταμνοί» και «Επισκοπή» παρατηρούνται αλλοιώσεις της αρχικής φυσιογνωμίας τους, με κατασκευές χωρίς ιδιαίτερο σεβασμό στα ιστορικά κελύφη και με ανακατασκευές αμφίβολης αρχιτεκτονικής ποιότητας. Ενόψει της απορρέουσας από το Σύνταγμα υποχρέωσης 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 στο άρθρο 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 (βλ. ΠΕ 226/2010).

Αριθμός 158/2011

24. 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 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 υποχρέωσης 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

Αριθμός 158/2011

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. Στην προκειμένη περίπτωση, με το δεύτερο εδάφιο του άρθρου 5 του σχεδίου ορίζεται ότι άδειες για τις οποίες έχει κατατεθεί φάκελος εκδίδονται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις. Η διάταξη αυτή τίθεται κατ' αρχήν νομίμως, εφόσον πάντως και οι «προϊσχύουσες διατάξεις» θέσπιζαν ειδικούς όρους δομήσεως για τους οικισμούς «Σταμνοί» και «Επισκοπή», 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» (βλ. ΠΕ 226/2010).

25. Η περ. α' του άρθρου 6 του σχεδίου πρέπει να διαγραφεί, εφόσον, όπως προεκτέθηκε, δεν είναι έγκυρη η 10074/85/4207/1986 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 επικάλυψης 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 κάθε οικισμού (βλ. ΠΕ 226/2010).

26. Η περ. β' του άρθρου 6 του σχεδίου πρέπει να αναδιατυπωθεί, ως εξής: «Οι διατάξεις του από ... π.δ/τος, όπως ισχύει, εφαρμόζονται συμπληρωματικά, εφόσον τα σχετικά θέματα δεν ρυθμίζονται διαφορετικά με τις διατάξεις του παρόντος» (βλ. ΠΕ 226/2010).

Αριθμός 158/2011

27. Επισημαίνεται η ανάγκη ταχείας προώθησεως του παρόντος σχεδίου, καθώς και η ανάγκη προώθησεως, εντός του απολύτως εύλογου χρόνου, συμπληρωματικού διατάγματος, με αντικείμενο την νόμιμη οριοθέτηση των οικισμών, σύμφωνα με τις ανωτέρω παρατηρήσεις 5 και 16 (βλ. ΠΕ 226/2010).

Ο Πρόεδρος του Ε' Τμήματος


Κ. Μενουδάκος

Ο Γραμματέας του Ε' Τμήματος



Κ. Καρυστινός

Θεωρήθηκε
ΟΤ

Η παρούσα γνωμοδότηση εκδόθηκε στις 27 Ιουλίου 2011.

Η Πρόεδρος

του Β' Τμήματος Διακοπών


Αικ. Συγγούνα

Ο Γραμματέας του Ε' Τμήματος


Κ. Καρυστινός

