



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ
ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ ΠΟΛΕΩΝ
ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Ταχ. Δ/νση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κωδ. : 11523
Τηλέφωνο : 213-1515-221
e-mail : daoka@prv.ypeka.gr

- ΠΡΟΣ:** 1. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής
Δ/νση Περιβάλλοντος & Χωρικού
Σχεδιασμού
Μεσογείων 239 & Παρίτη 145
τ.κ. 15451, Ν.Ψυχικό
pexo@attica.gr
2. Δήμος Πειραιά
Γενική Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών
Δ/νση Υπηρεσίας Δόμησης
Θηβών 78, τ.κ 185.42, Πειραιάς
poleodomia@piraeus.gov.gr
- ΚΟΙΝ:** 1. ΥΠΠΟΑ
Γρ.Υπουργού Πολιτισμού και
Αθλητισμού
Μπουμπουλίνας 20-22 τ.κ 106.82,
Αθήνα
grplk@culture.gr
*(με την παράκληση για ενημέρωση
των αρμοδίων Υπηρεσιών του ΥΠΠΟΑ)*
2. ΔΗΜΟΣ ΥΔΡΑΣ
τ.κ. 18040, Ύδρα
ydra@ydra.gov.gr

Θέμα: Οδηγίες για τη δόμηση στη νήσο της ΎΔΡΑΣ.

Με αφορμή ερωτήματα της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Πειραιά, του Δήμου Ύδρας και αιτήματα ιδιοκτητών επί θεμάτων που αφορούν στη δόμηση στη νήσο Ύδρα, καταδεικνύεται η αναγκαιότητα αποσαφήνισης του θεσμικού πλαισίου για τη δόμηση οικοπέδων και γηπέδων που διέπει τον παραδοσιακό και προϋφιστάμενο του '23 οικισμό της Ύδρας, τον προϋφιστάμενο του '23 οικισμό του Βλυχού, αλλά και ολόκληρη τη νήσο. Αναφορικά με το θέμα σας γνωρίζουμε τα εξής:

A. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗ ΝΗΣΟ ΥΔΡΑΣ

A.1. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

1. Με το από 19.10.78 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 594 Δ) «περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» ο οικισμός της Ύδρας χαρακτηρίστηκε ως παραδοσιακός.

2. Όσον αφορά στο πλαίσιο προστασίας της νήσου Ύδρας από το ΥΠΠΟΑ, υφίστανται οι παρακάτω χαρακτηρισμοί:

α. Με την υπ' αριθμ. 1824/10.2.62 Υ.Α. (ΦΕΚ 75 Β) χαρακτηρίστηκε «ως χρήζων ειδικής προστασίας και ως ιστορικός τόπος ολόκληρος ο οικισμός της Ύδρας, ως ούτος καθορίζεται υπό της υφιστάμενης πολεοδομικής καταστάσεως».

β. Με την υπ' αριθμ. 10977/16.5.67 Υ.Α. (ΦΕΚ 352 Β) οι οικισμοί Μεγάλο και Μικρό Καμίνι και Βλυχός, οι οποίοι βρίσκονται δυτικώς του οικισμού της Ύδρας χαρακτηρίστηκαν «ως

ιστορικά διατηρητέα μνημεία και τόποι παρουσιάζοντας ιδιαίτερο φυσικό κάλλος ή ενδιαφέροντες από απόψεως αρχιτεκτονικής ή ιστορικής». Σημειώνουμε εδώ ότι οι περιοχές Μεγάλο Καμίνι και Μικρό Καμίνι αποτελούν σήμερα αναπόσπαστα τμήματα και συνέχεια προς τα δυτικά του παραδοσιακού οικισμού της Ύδρας.

γ. Με την υπ' αριθμ. Α/Φ31/1518/650/10.3.75 Υ.Α. (ΦΕΚ 334 Β) **ολόκληρο το νησί** της Ύδρας χαρακτηρίστηκε ως *«ως τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και τόπος χρήζων ειδικής κρατικής προστασίας, διότι άπαντα τα εν τη νήσω τοπία είναι εξαιρετικού φυσικού κάλλους, η Ύδρα δε, πλην της ιστορικής σημασίας της περιλαμβάνει αξιόλογα αρχιτεκτονικά ενδιαφέροντα από απόψεως της τε ελληνικής αρχιτεκτονικής και ελληνικής Ιστορίας».*

δ. Με την υπ' αριθμ. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/10105/487/30.4.96 Υ.Α. (ΦΕΚ 453 Β) **ολόκληρη η νήσος Ύδρα** χαρακτηρίστηκε ως *αρχαιολογικός χώρος «για την προστασία των εκτεταμένων καταλοίπων επί αυτής, που χρονολογούνται από τους προϊστορικούς έως τους παλαιοχριστιανικούς χρόνους».*

A.2. ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΗΣ ΥΔΡΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΒΛΥΧΟΥ (ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΠΡΟΪΦΙΣΤΑΜΕΝΟΙ ΤΟΥ 1923)

A.2.1. Για τα όρια του οικισμού της Ύδρας ισχύουν τα εξής:

- Η υπ' αρ. 3829/4.3.66 Έκθεση του Γραφείου Πολεοδομίας Πειραιά με την οποία αποδίδονται όρια για τον οικισμό της Ύδρας σε σκαρίφημα άνευ κλίμακας («Πολυγωνική Γραμμή»).
- Η από 16.3.1972 Νομ. Απόφαση (ΦΕΚ 85 Δ) με την οποία καθορίστηκε το κεντρικό τμήμα του οικισμού της Ύδρας.

A.2.2. Για τα όρια του οικισμού του Βλυχού ισχύουν τα εξής:

- Η υπ' αρ. 480/12.1.1968 Έκθεση του Γραφείου Πολεοδομίας Πειραιά με την οποία αποδίδονται όρια για τον οικισμό του Βλυχού σε σκαρίφημα άνευ κλίμακας («Πολυγωνική Γραμμή»).

Συνεπώς, για τον παραδοσιακό οικισμό της Ύδρας, εξαιρουμένου του κεντρικού τμήματός του, καθώς και για τον οικισμό του Βλυχού, δεν υφίστανται εγκεκριμένα όρια.

B. ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΣΤΟΝ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ ΟΙΚΙΣΜΟ ΤΗΣ ΥΔΡΑΣ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το αυστηρό καθεστώς προστασίας που έχει θεσπίσει η Ελληνική Πολιτεία για τον παραδοσιακό οικισμό της Ύδρας αναδεικνύεται με σειρά αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας, οι οποίες προσδίδουν μνημειακό χαρακτήρα στον οικισμό της Ύδρας, όπως ερμηνεύεται σε αυτές ο χαρακτηρισμός της υπ' αριθμ. 1824/10.2.1962 Υ.Α. (ΦΕΚ 75 Β) *«ως χρήζων ειδικής προστασίας και ως ιστορικός τόπος ολόκληρος ο οικισμός της Ύδρας, ως ούτος καθορίζεται υπό της υφιστάμενης πολεοδομικής καταστάσεως».* Ενδεικτική είναι η σκέψη 10 της υπ' αριθμ. 978/2012 Απόφασης του ΣτΕ: *«Επειδή, όπως έχει παγίως κριθεί, από τις ανωτέρω διατάξεις προκύπτει ότι ολόκληρος ο οικισμός της Ύδρας έχει μνημειακό χαρακτήρα και είναι προστατευτέος υπό την ιδιότητά του αυτή και μάλιστα όπως αυτός καθορίζεται από την υφιστάμενη πολεοδομική του κατάσταση, κατά τη ρητή επιταγή της προαναφερομένης 1824/10.2.1962 υπουργικής αποφάσεως. Παράλληλα, ο αυτός οικισμός έχει χαρακτηριστεί και ως ιστορικός τόπος καθώς και παραδοσιακός οικισμός, ολόκληρο δε το νησί της Ύδρας, συμπεριλαμβανομένων και των οικισμών του, έχει χαρακτηριστεί τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και τόπος χρήζων ειδικής κρατικής προστασίας. Από τους παράλληλους αυτούς χαρακτηρισμούς δεσπόζων είναι ο πρώτος (ΣτΕ 1191/1996, 2833/1997, 2445/1997, 868/2001, 3347/1999, 3285/2009)».* Η Απόφαση του ΣτΕ καταλήγει ότι: *«... είναι καταρχήν δυνατόν να επιτραπεί στην Ύδρα η ανοικοδόμηση όχι μόνο οικοπέδων επί των οποίων υπήρχαν κτίσματα κατά τη θέση σε ισχύ των περί μνημειακού χαρακτήρα διατάξεων, αλλά και οικοπέδων επί των οποίων κατά την κρίση του Υπουργείου Πολιτισμού και*

Επιστημών την εκφερόμενη κατά τις αυτές ως άνω διατάξεις αποδεικνύεται, βάσει ιδίως συμβολαίων, αυτοψίας ή άλλων στοιχείων ότι προϋπήρξαν κτίσματα οποτεδήποτε, έστω δηλαδή και πριν από τη θέση σε ισχύ των ανωτέρω περί προστασίας της νήσου Ύδρας διατάξεων. Επιτρέπεται, επομένως, η ανακατασκευή οικοδομήματος παρομοίου προς εκείνο, του οποίου η ύπαρξη μπορεί να αποδειχθεί, και, κατά μείζονα λόγο, η αποκατάσταση οικοδομήματος στη μορφή την οποία αποδεικνύεται ότι είχε, και στην περίπτωση όμως αυτή είναι δυνατόν να επιβληθούν από τα αρμόδια όργανα του Υπουργείου Πολιτισμού, πρόσθετοι όροι και περιορισμοί (ΣτΕ 2445, 2833/1997, 1529/1993, 2063/2002)».

Ομοίως, η παραπάνω σκέψη συναντάται και στις μεταγενέστερες αποφάσεις του ΣτΕ 3349/14, 4363/2015, 1248/16, 570/18 που αφορούν ανάλογα θέματα δόμησης στον οικισμό της Ύδρας.

Η Ελληνική έννομη τάξη προκρίνει μέχρι σήμερα την αποκλειστική αρμοδιότητα ελέγχου από τα δικαστήρια μόνο στο πλαίσιο συγκεκριμένης υπόθεσης, περιορίζοντας κατ' αυτόν τον τρόπο την ισχύ του δεδικασμένου αποκλειστικά στα όρια της υπόθεσης αυτής. Κατά αυτή την έννοια, οι αποφάσεις του ανωτάτου δικαστηρίου που έχουν εκδοθεί και αναφέρονται στο καθεστώς δόμησης της Ύδρας είναι δεσμευτικές για τη διοίκηση μόνο για τις αντίστοιχες συγκεκριμένες υποθέσεις που αφορούν. Η σειρά αποφάσεων του ΣτΕ ωστόσο, με τις οποίες θέματα δόμησης εντός του παραδοσιακού οικισμού της Ύδρας κρίθηκαν επανειλημμένως με ομοιόμορφο, σταθερό και συνεχή τρόπο, αποτελεί πάγια νομολογία. Η οποία, παρότι δεν αποτελεί πηγή δικαίου, δημιουργεί στους διοικούμενους και στη διοίκηση την πεποίθηση ότι επί παρόμοιας στο μέλλον υποθέσεως, η κρίση των δικαστηρίων θα είναι όμοια, προαγόμενου με τον τρόπο αυτό του αισθήματος της ασφάλειας δικαίου. Στο πλαίσιο αυτό, η διοίκηση, ενόψει της εκδόσεως εκτελεστών διοικητικών πράξεων όπως είναι οι οικοδομικές άδειες, όταν πρόκειται να ρυθμίσει όμοιο ζήτημα το οποίο δεν καταλαμβάνεται από το δεδικασμένο, δε δεσμεύεται τυπικά από την υπάρχουσα νομολογία. Ωστόσο, οφείλει να μην αγνοεί το δικαστικό προηγούμενο, διότι σε αντίθετη περίπτωση θέτει σε καθεστώς αμφιβολίας και ανασφάλειας τα μεν αρμόδια όργανά της, όσον αφορά στη νομιμότητα των ενεργειών τους, τους δε διοικούμενους όσον αφορά στη νομική εγκυρότητα των διοικητικών πράξεων που τους αφορούν.

Οι αποφάσεις του ΣτΕ, αναφορικά με τη δυνατότητα οικοδόμησης εντός του οικισμού της Ύδρας, **δεν αναιρούν την εφαρμογή των ισχυουσών διατάξεων** του από 19.10.1978 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 594 Δ) «περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών...» που διέπει το καθεστώς της δόμησης του, παρά μόνο ως προς τα οικόπεδα όπου **δε μπορεί να αποδειχθεί η οποτεδήποτε ύπαρξη οικοδομήματος εντός αυτών**, ιδίως μέσω συμβολαίων, αυτοψίας ή άλλων στοιχείων. Οι προβλεπόμενοι στο από 19.10.1978 Π.Δ/γμα όροι δόμησης όπως αρτιότητα, συντελεστής κάλυψης και δόμησης, μορφολογικοί όροι και λοιπές διατάξεις, αξιοποιούνται με γνώμονα τις αποφάσεις του ΣτΕ **μόνον ως προς την ανακατασκευή οικοδομήματος** του οποίου η ύπαρξη μπορεί να αποδειχθεί με μέσα τα οποία η νομολογία αναφέρει (συμβόλαια, αυτοψία ή άλλα στοιχεία), εφόσον δεν είναι δυνατό να αποδειχθεί η μορφή την οποία είχε προκειμένου να μπορεί να γίνει αποκατάστασή του με τις διατάξεις του άρθρου 5 του ίδιου διατάγματος.

Γ. ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΤΗΣ ΎΔΡΑΣ, ΣΤΟ ΒΛΥΧΟ ΚΑΙ ΣΤΙΣ ΕΚΤΟΣ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΑΥΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Λαμβάνοντας υπόψη:

α. Το ιδιαίτερο καθεστώς προστασίας του ΥΠΠΟΑ για τη νήσο Ύδρας, τον οικισμό της Ύδρας, καθώς και τον οικισμό Βλυχού, όπως παρατίθεται στην παρ.Α.1 του παρόντος.

β. Το γεγονός ότι ο προϋφιστάμενος του 1923 οικισμός της Ύδρας έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακός και διέπεται από το οριζόμενο στο από 19.10.1978 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 594Δ) πολεοδομικό καθεστώς.

γ. Το από 2.3.1981 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 138 Δ) «Περί των ληπτέων υπ' όψιν στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16-8-1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων

εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ως και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών».

δ. Τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79/Α/9.4.12) «Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς».

ε. Τις διατάξεις του άρθρου 14 «Αρχαιολογικοί χώροι σε οικισμούς. Οικισμοί που αποτελούν αρχαιολογικούς χώρους» του Ν.3028/02 (ΦΕΚ 153 Α) «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς».

στ. Τις υπ' αριθμ. 978/2012, 3394/2014, 4363/2015, 1248/2016, 570/2018 αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας που αφορούν στη δόμηση στον προστατευόμενο οικισμό της Ύδρας.

ζ. Την υπ' αριθμ. 2270/14 Απόφαση του Ε Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, που αφορά στη δόμηση στον προστατευόμενο οικισμό της Χώρας της Πάτμου.

δίδονται οι εξής Οδηγίες και κατευθύνσεις για τη δόμηση στη νήσο Ύδρα:

Γ.1. ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΟΝ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ ΚΑΙ ΠΡΟΪΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΤΟΥ 1923 ΟΙΚΙΣΜΟ ΤΗΣ ΎΔΡΑΣ

Γ.1.1. Θέση ακινήτου ως προς τα όρια του οικισμού της Ύδρας

Δεδομένου ότι η επιβαλλόμενη οριοθέτηση του παραδοσιακού οικισμού της Ύδρας με Π.Δ/γμα δεν έχει ολοκληρωθεί έως σήμερα και έως ότου το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα εκδοθεί, εφαρμόζονται τα εξής:

Η διαπίστωση της θέσης ενός ακινήτου σε σχέση με τα όρια του προϋφιστάμενου του 1923 οικισμού γίνεται από την αρμόδια ΥΔΟΜ, σε εφαρμογή των υπ' αρ. 117/1982 & 124/1982 εγκυκλίων, σύμφωνα με τις οποίες «... η κατά τόπον αρμόδια πολεοδομική αρχή, επί υποβολής αιτήσεως χορηγήσεως αδείας ανεγέρσεως οικοδομής σε ένα ακίνητο, το οποίο, κατά τους υποβάλλοντες την αίτηση, εμπίπτει εντός των ορίων οικισμού προϋφισταμένου του 1923, οφείλει να προβεί σε δική της έρευνα επί του αναγομένου στις προϋποθέσεις χορηγήσεως της οικοδομικής αδείας ζητήματος εάν το εν λόγω ακίνητο κείται ή μη εντός των ορίων τέτοιου οικισμού και να διατυπώσει περί του ζητήματος τούτου ιδίαν κρίση, πλήρως και ειδικώς αιτιολογημένη». Στη διαμόρφωση της κρίσης της πολεοδομικής υπηρεσίας θα πρέπει πρωτίστως να λαμβάνεται υπόψη η πολυγωνική οριοθέτηση του 1966, η οποία σημειωτέον και εφαρμόζεται κατά τα τελευταία 56 έτη.

Γ.1.2. Εφαρμογή των διατάξεων που αφορούν στη δόμηση του οικισμού της Ύδρας

Ως απόρροια του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου και της διαμορφωμένης νομολογίας του ΣτΕ, εντός του παραδοσιακού οικισμού της Ύδρας εφαρμόζονται τα εξής:

α. Για την αποκατάσταση ή επισκευή οικοδομήματος (κατά την παρ. 1.) ή αναστήλωση (κατά την παρ. 2.) του άρθρου 5 του από 19.10.1978 Π.Δ/τος:

εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 5 του από 19.10.1978 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 594 Δ), με τις προϋποθέσεις που ορίζονται σε αυτό, *έστω και εάν οι αιτούμενες να εκτελεστούν εργασίες αντίκεινται στις διατάξεις του διατάγματος.*

β. Σε οικοπέδα στα οποία τεκμηριώνεται η ύπαρξη δόμησης στο παρελθόν αλλά δεν είναι δυνατό να αποδειχθεί η μορφή του οικοδομήματος:

εφαρμόζονται οι γενικές και ειδικές για τη δόμηση διατάξεις του ανωτέρω διατάγματος, όπως οι συντελεστές κάλυψης και δόμησης, με σκοπό την ανέγερση νέου οικοδομήματος που συνάδει με τον παραδοσιακό χαρακτήρα του οικισμού, χωρίς δυνατότητα υπέρβασης των γενικών και ειδικών όρων δόμησης και των περιορισμών του διατάγματος. Η τεκμηρίωση της ύπαρξης δόμησης στο παρελθόν εντός του οικοπέδου, συντελείται με μέσα που και στην νομολογία αναφέρονται «... *ιδίως συμβολαίων, αυτοψίας ή άλλων στοιχείων*».

γ. Αυτοτελή οικοπέδα για τα οποία δεν τεκμηριώνεται η ύπαρξη οικοδομήματος στο παρελθόν:

θεωρούνται μη οικοδομήσιμα λόγω της διαμορφωθείσας νομολογίας.

δ. Σε οικοπέδα εντός των οποίων υφίσταται νομίμως οικοδόμημα, ο τυχόν υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης και κάλυψης μπορεί να εξαντληθεί ως εξής:

ως προσθήκη καθ' ύψος ή καθ' επέκταση και απαραίτητα σε επαφή με το νομίμως υφιστάμενο οικοδόμημα ή και συνδυασμός των δύο, εφόσον δεν παραβιάζονται τα πολεοδομικά μεγέθη που ορίζουν οι διατάξεις του από 19.10.1978 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 594 Δ).

ε. Εφόσον οι επιτρεπόμενοι συντελεστές δόμησης και κάλυψης του οικοπέδου έχουν ήδη εξαντληθεί με την ανέγερση οικοδομήματος, και εντός του ιδίου οικοπέδου τεκμηριωθεί μεταγενέστερα η ύπαρξη και έτερου κτίσματος, η επιφάνεια του οποίου δεν έχει συμπεριληφθεί στον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών κατά την ανέγερση του υφιστάμενου, τότε:

δεν είναι επιτρεπτή η ανακατασκευή ή η αποκατάσταση του προϋπάρχοντος κτηρίου σε εφαρμογή των διατάξεων των παρ. 5,6,7,8 του άρθρου 2 ή του άρθρου 5 αντίστοιχα του από 19.10.1978 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 594 Δ). Διότι, σε αντίθετη περίπτωση, θα προκληθεί υπέρμετρη κάλυψη και δόμηση στο οικοπέδο, διαταράσσοντας τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά δομημένου και αδόμητου χώρου που προστατεύεται από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο.

Γ.2. ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΟΝ ΠΡΟΪΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΤΟΥ 1923 ΟΙΚΙΣΜΟ ΤΟΥ ΒΛΥΧΟΥ

Γ.2.1. Θέση ακινήτου ως προς τα όρια του οικισμού Βλυχού

Τα παραπάνω (ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ.1.1.) ισχύουν αναλόγως και για τον οικισμό του Βλυχού.

Γ.2.2. Εφαρμογή των διατάξεων που αφορούν στη δόμηση του οικισμού του Βλυχού

Εντός του προϋφιστάμενου του 1923 οικισμού του Βλυχού, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του από 2.3.1981 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 138 Δ), ως ισχύουν.

Γ.3. ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΕΚΤΟΣ ΤΩΝ ΠΡΟΪΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΤΟΥ 1923 ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΗΣ ΥΔΡΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΒΛΥΧΟΥ

Στα γήπεδα εκτός των προϋφισταμένων του 1923 οικισμών Ύδρας και Βλυχού (εκτός σχεδίου), έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του από 6.10.1978 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 538 Δ), του από 24.5.1985 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 270 Δ) και του Κεφαλαίου Γ του Ν. 4759/20 (ΦΕΚ 245 Α) «*Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις*».

Επισημαίνεται ότι τα γήπεδα που βρίσκονται εκτός των ορίων του προϋφιστάμενου του 1923 παραδοσιακού οικισμού της Ύδρας, δεν καταλαμβάνονται από το σκεπτικό της νομολογίας του ΣτΕ, δεδομένου ότι οι αποφάσεις που την διαμορφώνουν (978/2012, 3394/2014, 4363/2015, 1248/2016, 570/2018) αφορούν αποκλειστικά σε υποθέσεις εντός οικισμού. Για την οικοδόμηση στα γήπεδα της παρούσας παραγράφου, δεν απαιτείται εξέταση για την ύπαρξη ή όχι οικοδομήματος, παρά μόνον να «...έχει ερευνηθεί επαρκώς εάν το οικοπέδο αυτό emπίπτει ή όχι εντός του οικισμού...» (σκέψη 18, ΣτΕ 2270/14).

Περαιτέρω:

Η ύπαρξη ερειπίου σε εκτός οικισμού γήπεδο δεν το καθιστά άρτιο και οικοδομήσιμο. Προκειμένου το εν λόγω γήπεδο να μπορεί να οικοδομηθεί θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του θεσμικού πλαισίου που προαναφέρθηκε. Δηλαδή, ερείπια κτισμάτων σε γήπεδα που βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών Ύδρας και Βλυχού μπορούν να ανακατασκευασθούν ή να αποκατασταθούν μόνον εφόσον πληρούνται οι γενικοί και ειδικοί περιορισμοί που τίθενται από τις ισχύουσες, για τις εκτός οικισμών περιοχές διατάξεις, των ΠΔ/6.10.1978 (ΦΕΚ 538 Δ),

ΠΔ/24.5.1985 (ΦΕΚ 270 Δ) και του Κεφαλαίου Γ του Ν. 4759/20 (ΦΕΚ 245 Α).

Οι παραπάνω περιορισμοί δεν καταλαμβάνουν τυχόν υφιστάμενα νεότερα μνημεία του Ν. 3028/2002 ή διατηρητέα κτίρια του Ν. 4067/12, η αποκατάσταση των οποίων επιτρέπεται με την χορήγηση της προβλεπόμενης κατά περίπτωση οικοδομικής άδειας, ανεξαρτήτως της οικοδομησιμότητας ή μη του ακινήτου στο οποίο εμπίπτουν.

Παρακαλούμε για την πιστή τήρηση των ανωτέρω οδηγιών.

Τέλος σας γνωρίζουμε ότι το ΥΠΕΝ, ως αρμόδιος φορέας της κεντρικής διοίκησης για την χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας και την προστασία των παραδοσιακών οικισμών (άρθρο 24 παρ.2 & 6 - Σύνταγμα της Ελλάδος), προτίθεται να προωθήσει σε συνεργασία με το συναρμόδιο ΥΠ.ΠΟ.Α. σχέδιο Π.Δ/τος για την οριοθέτηση του παραδοσιακού οικισμού της Ύδρας και την εξειδίκευση των όρων και περιορισμών δόμησης που ισχύουν σήμερα σε αυτόν προκειμένου να θεσμοθετηθεί ολοκληρωμένο και ασφαλές πολεοδομικό πλαίσιο που θα διέπει τον πολλαπλώς προστατευόμενο ενεργό οικισμό.

Ο Υφυπουργός
Περιβάλλοντος & Ενέργειας

Νικόλαος Ταγαράς