

ΑΝΑΡΤΗΤΕΟ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ & ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Αθήνα

ΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ: ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ 17
ΤΑΧ. ΚΩΔΙΚΑΣ: 115 23
ΤΗΛ.: 213 1515231
FAX: 210 6437266

ΠΡΟΣ:
Αποκεντρωμένες Διοικήσεις
της Χώρας
Δ/νσεις Περιβάλλοντος & Χωρικού
Σχεδιασμού (ΠΕΧΩΣΧ)
(για ενημέρωση και των ΥΔΟΜ
χωρικής τους αρμοδιότητας)

ΚΟΙΝ:
1. Γραφείο Υπουργού ΠΕΝ
2. Γενική Γραμματέα ΧΣΑΠ/ΥΠΕΝ
3. ΥΠ.ΠΟ.Α.
Γρ. Υπουργού
(για ενημέρωση των Εφορειών
Νεωτέρων Μνημείων)
4. Δήμο Ύδρας, 18040 Ύδρα

ΘΕΜΑ: Χορήγηση άδειας δόμησης σε ρυμοτομούμενα ή μη οικοδομήσιμα οικοπέδα - γήπεδα για την εκτέλεση εργασιών αποκατάστασης / ανακαίνισης κτιρίων χαρακτηρισμένων ως διατηρητέα (ν.4067/12) ή νεώτερα μνημεία (ν.3028/02)

ΣΧΕΤΙΚΟ: (α) Το υπ' αρ. 1298/12.5.17 έγγραφο του Δήμου Ύδρας (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ 23735/15.5.17).

Με αφορμή το ανωτέρω (α) σχετικό έγγραφο και ερωτήματα άλλων υπηρεσιών και φορέων σχετικά με τη δυνατότητα χορήγησης άδειας δόμησης για την εκτέλεση εργασιών αποκατάστασης - στατικής ενίσχυσης κλπ. σε κτίρια που έχουν υπαχθεί σε καθεστώς προστασίας και βρίσκονται εξ' ολοκλήρου ή τμηματικά εντός μη οικοδομήσιμων οικοπέδων - γηπέδων, σας γνωρίζουμε κατ' αρχάς τα εξής:

- Για τα κτίρια τα οποία προστατεύονται είτε με τις διατάξεις του Οικοδομικού Κανονισμού (ν.4067/2012 ή με προγενέστερες αυτού αντίστοιχες διατάξεις) ως διατηρητέα είτε με τις διατάξεις του αρχαιολογικού νόμου (ν. 3028/2002 ή προγενέστερης αρχαιολογικής νομοθεσίας) ως νεώτερα μνημεία, είναι Συνταγματική επιταγή και υποχρέωση της Πολιτείας η μέριμνα για τη διατήρηση και ανάδειξή τους βάσει του άρθρου 24, παρ. 6 του Συντάγματος (το οποίο ορίζει ότι «τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος»).
- Από την υφιστάμενη νομολογία (Αποφάσεις του ΣτΕ, γνωμοδοτήσεις του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους - πχ. ΣτΕ 2927/2012, ΠΕ 374/1995, ΠΕ 459/1994, ΝΣΚ 273/99), συνάγεται ευθέως ότι είναι επιβεβλημένη η αποκατάσταση των εν λόγω προστατευόμενων πολιτιστικών αγαθών σε κάθε περίπτωση, ακόμη και εάν το κτίριο ή παραδοσιακό διατηρητέο εν γένει

στοιχείο είναι ρυμοτομούμενο ή βρίσκεται σε μη οικοδομήσιμη ζώνη (π.χ. ζώνη παραλίας, παραρεμάτια περιοχή, δασική έκταση).

- Κατά το ν.5269/1931, άρθρο 1 παρ. 2, «*Η άδεια προς εκτέλεσιν επισκευών επί των ρυμοτομουμένων μερών των κτιρίων αποβλεπουσών εις την υγιεινήν, την χρήσιν αυτών και την συνήθη συντήρησιν, χορηγείται επί τη αιτήσει του ενδιαφερομένου καθ' όν τρόπον και δια τα μη ρυμοτομούμενα κτίρια. ...*»
- Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 22 παρ. 1 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ/85, ν.1577/1985) το γενικότερο σκεπτικό των οποίων έχει μεταφερθεί στο άρθρο 4 παρ. 3 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ - ν.4067/2012) και στο άρθρο 30 του πρόσφατου νόμου για τον Έλεγχο και την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος (ν.4495/2017), καθώς και την παρ. 2.2.3. του άρθρου 5 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Υπ. Αποφ. 3046/1989) που αφορά στην ασφάλεια των κτιρίων κατά τη λειτουργία τους - και η οποία ορίζει ότι η συνεχής συντήρηση του κτιρίου ή δομικού έργου είναι υποχρεωτική για τους ιδιοκτήτες του - δεν απαιτείται (ούτε απαιτούνταν) η έκδοση άδειας δόμησης / οικοδομικής άδειας για την εκτέλεση μικρών και μεμονωμένων επισκευών που γίνονται στα κτίρια για λόγους χρήσης και υγιεινής, δεδομένου ότι πρόκειται για εργασίες συνήθους συντήρησής τους που δεν επηρεάζουν - σε κάθε περίπτωση - τα υλοποιημένα πολεοδομικά τους μεγέθη.

Από το συνδυασμό των ανωτέρω προκύπτει ευθέως ότι για την έκδοση οποιουδήποτε είδους διοικητικής πράξης με σκοπό την αναστήλωση, ανακατασκευή, αποκατάσταση και συντήρηση κτιρίου που έχει υπαχθεί σε καθεστώς προστασίας ως διατηρητέο ή ως νεώτερο μνημείο (δηλ. άδεια δόμησης, άδεια εκτέλεσης εργασιών μικρής κλίμακας), δεν αποτελεί κώλυμα η θέση του κτιρίου. **Είναι επιτρεπτή δηλαδή η χορήγηση της σχετικής άδειας** ακόμη και στις περιπτώσεις που το προστατευόμενο κτίριο ρυμοτομείται ή εμπίπτει (εξ' ολοκλήρου ή τμηματικώς) σε μη οικοδομήσιμη ζώνη (όπως ζώνη παραλίας, παραρεμάτια περιοχή, δασική έκταση). Επισημαίνεται ωστόσο ότι στις ανωτέρω περιπτώσεις, **δεν επιτρέπεται η μεταβολή και αύξηση των υλοποιημένων πολεοδομικών μεγεθών** κάλυψης και δόμησης, ενώ όσον αφορά στον όγκο του κτιρίου είναι αποδεκτή η αύξησή του **μόνον** στην περίπτωση ανακατασκευής στέγης (κατά την έννοια της παρ. 80 άρθρου 2 ν.4067/12) ή και άλλης συνδεόμενης με αυτήν κατασκευής που προϋπήρχε, κατόπιν πλήρους αρχιτεκτονικής και ιστορικής τεκμηρίωσης, η οποία εγκρίνεται από τα αρμόδια συλλογικά όργανα (Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, Συμβούλιο του ΥΠΠΟΑ, κατά περίπτωση).

Μετά τα παραπάνω, παρακαλούμε όπως ενημερώσετε σχετικά τις ΥΔΟΜ και τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής χωρικής σας αρμοδιότητας για την εφαρμογή των ανωτέρω.

Το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού προς το οποίο κοινοποιείται το παρόν, παρακαλείται ομοίως για την ενημέρωση των αρμοδίων εποπτευομένων υπηρεσιών του.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΘΑΚΗΣ

Ε.Δ.

-Χρ. Αρχείο

-Τμ. Α'

-Γενικό Δ/ντή Πολεοδομίας

- Δ/ντρια ΔΑΟΚΑ
- Δ. Ματσούκα
- Ιστοτόπο ΥΠΕΝ (ενημέρωση ΥΔΟΜ & ΠΕΧΩΣΧ)