



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**Αριθμός Γνωμοδοτήσεως: 116/2017**

**ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ  
(Γ' ΤΜΗΜΑ)**

**Συνεδρίαση της 15<sup>ης</sup> Μαΐου 2017**

**Σύνθεση:**

**Πρόεδρος:** Βασιλική Δούσκα, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

**Μέλη:** Σπυρίδων Παπαγιαννόπουλος, Παναγιώτης Παναγιωτουνάκος, Ευγενία Βελώνη, Νίκη Μαριόλη, Κωνσταντίνος Κατσούλας, Αθηνά Αλεφάντη, Βασιλική Παπαθεοδώρου, Βασίλειος Κορκίζογλου, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

**Εισηγήτρια:** Γιολάντα Παπαρούνη, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ. (γνώμη χωρίς ψήφο).

**Αριθ. ερωτήματος :** Το με αρ. πρωτ. 4131.12-2/4393/29.12.2016 έγγραφο του Υφυπουργού Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, Γενική Γραμματεία Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής, Διεύθυνση Περιβάλλοντος, Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών.

**Ερώτημα :** α) Ποια είναι η διοικητική πράξη έγκρισης αναστήλωσης ερειπωμένων ή παλαιών κτισμάτων στην Οία Θήρας, β) αν απαιτείται για την έκδοση της παραπάνω διοικητικής πράξης η γνωμοδότηση άλλου συλλογικού οργάνου πέραν της ΕΠΑΕ (Επιτροπής Πολεοδομικού Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, που γνωμοδοτούσε παλαιότερα για την παρεμπόδιση της θέας όμορων ιδιοκτησιών) και ποιο είναι αυτό, γ) ποιο είναι το αρμόδιο συλλογικό όργανο (ΣΧΟΠ - Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος Επαρχείου Θήρας ή Σ.Α. - Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Θήρας) που έχει

αντικαταστήσει την ΕΠΑΕ και γνωμοδοτεί σήμερα για την παρεμπόδιση της θέας όμορων ιδιοκτησιών προκειμένου να εκδοθεί η παραπάνω διοικητική πράξη και δ) αν επιτρέπεται η αναστήλωση ερειπωμένων ή παλαιών κτισμάτων στην Οία Θήρας κατά μήκος του κεντρικού πεζόδρομου προς την μεριά της Καλντέρας (στη Ζώνη Β).

\*\*\*\*\*

Επί του ανωτέρω ερωτήματος, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Γ') γνωμοδότησε ως εξής:

### **Ιστορικό**

1. Η ερωτώσα υπηρεσία, εξετάζοντας αίτημα ιδιώτη για έγκριση αναστήλωσης ερειπωμένου κτίσματος, ευρισκομένου κατά μήκος του κεντρικού πεζόδρομου προς την πλευρά της Καλντέρας – στη Ζώνη Β – του παραδοσιακού οικισμού Οίας Θήρας, παρά τη θετική γνώμη του ΣΧΟΠ Επαρχείου Θήρας περί της τεκμηρίωσης (αφού γίνουν κάποιες διορθώσεις) της ακριβούς πρώην μορφής του συγκεκριμένου ερειπωμένου κτίσματος και περί της μη παρεμπόδισης της θέας των ομόρων ιδιοκτησιών από την αναστήλωσή του, εισηγήθηκε στο ΚΕΣΥΠΟΘΑΑ (Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου) με την από 30.12.2014 εισηγητική έκθεση της Προϊσταμένης της Δ/σης Περιβάλλοντος την, για λόγους ουσίας, απόρριψη του εν λόγω αιτήματος. Συγκεκριμένα γιατί δεν τεκμηριώνεται, σύμφωνα με την εισήγηση, η ακριβής μορφή του προϋφιστάμενου κτίσματος, διότι δεν προσδιορίζεται ακριβώς τόσο το περίγραμμα αυτού, όσο και τα μορφολογικά του στοιχεία, όπως προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία.

Το ΚΕΣΥΠΟΘΑΑ, με το υπ' αριθ. 2/1.6.2016 (θέμα 5<sup>ο</sup>) απόσπασμα πρακτικού γνωμοδότησε κατά πλειοψηφία ότι δεν έχει αρμοδιότητα να αποφανθεί για το συγκεκριμένο θέμα, δεδομένου ότι το εφαρμοζόμενο, κατά την κρίση του από 28.6.1993 π.δ., εκδόθηκε κατ'επίκληση των διατάξεων των άρθρων 9 και 11 του Ν.Δ/τος της 17<sup>ης</sup>.7.1923 «Περί Σχεδίων Πόλεων κλπ», όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και του άρθρου 4 παρ. 1 του Ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός», από τις οποίες (διατάξεις) δεν προκύπτει αρμοδιότητα του ΚΣΧΟΠ (ήδη ΚΕΣΥΠΟΘΑ) του άρθρου 2 της υπ' αριθ. 75724/1151/1983 ΚΥΑ, για τις νησιωτικές περιοχές

αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 36 του Ν. 4030/2011.

Στη συνέχεια, η ερωτώσα υπηρεσία απέστειλε στον Υπουργό Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής σχέδιο εγγράφου απόρριψης του άνω αιτήματος, το οποίο επεστράφη στην υπηρεσία με την παρατήρηση να διατυπωθεί ερώτημα προς το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους αναφορικά με το ανακύψαν νομικό ζήτημα της αρμοδιότητας ή μη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, να επιληφθεί επί του ανωτέρω αιτήματος.

Ήδη, με το εν θέματι έγγραφο ερώτημα τίθενται οι προεκτεθέντες προβληματισμοί της Διοίκησης, ενόψει των συνεχών αλλαγών στο νομοθετικό πλαίσιο που ρυθμίζει τα σχετικά ζητήματα.

### **Νομοθετικό πλαίσιο**

2. Στο άρθρο 24 του Συντάγματος, όπως αναθεωρήθηκε με το Ψήφισμα της 6.4.2001 της Ζ' Αναθεωρητικής Βουλής (Α'84), ορίζεται ότι «1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας ... 2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης ... 6. Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος ...».

3. Στο άρθρο 2 της υπ' αριθμ. 75724/1151/30.12.1983 (ΦΕΚ Β' 767/30.12.1983) κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος «Κωδικοποίηση, τροποποίηση και συμπλήρωση συλλογικών οργάνων Γνωμοδοτικής Αποφασιστικής αρμοδιότητας Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος σε ενιαίο Κείμενο», ορίζεται ότι: «1. Κατάργηση - Σύσταση. Καταργείται το τμήμα Οικισμού του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων,... και

συνιστάται Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος στην Κεντρική Υπηρεσία του Υπουργείου. 2. Σύνθεση. Το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος είναι 5μελές και αποτελείται ... 3. Αρμοδιότητες. Το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ασκεί τις αρμοδιότητες του καταργούμενου Τμήματος Οικισμού του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων. Συγκεκριμένα, γνωμοδοτεί σε θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου για τα οποία σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις απαιτείται γνώμη Τεχνικού Συμβουλίου, καθώς επίσης και σε άλλα θέματα τα οποία παραπέμπονται προς γνωμοδότηση από τον Υπουργό».

4. Με το Π.Δ. 1/10.1.1986 (ΦΕΚ Α'1/15.1.1986) «Καθορισμός αρμοδιοτήτων Υπουργείου Αιγαίου», στην αρμοδιότητα του (τότε) Υπουργείου Αιγαίου (και ήδη της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής) που εδρεύει στη Μυτιλήνη υπήχθησαν οι Νομοί Λέσβου, Χίου, Σάμου, Δωδεκανήσου και Κυκλάδων (άρθρο 1). Περαιτέρω, στο Υπουργείο αυτό, μεταξύ άλλων αρμοδιοτήτων, δόθηκαν και οι προβλεπόμενες από την κείμενη νομοθεσία εξής αρμοδιότητες του (τότε) Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων: «α) Ο χαρακτηρισμός κτιρίων ως διατηρητέων ή οικισμών ή τμημάτων αυτών ως παραδοσιακών λόγω του ιδιαίτερου ιστορικού, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τους και η θέσπιση όρων και περιορισμών δόμησης αυτών (άρθρο 79 παρ. 6 του Ν.Δ. 8/73, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 4 του Ν. 622/1977). ββ) ... » (άρθρο 2 παρ.3 περ. ζ).

5. Με την υπ' αριθμ. ΤΠ 5486/91/06.02.1992 απόφαση της Νομάρχου Κυκλάδων (ΦΕΚ Δ' 275/24.3.1992), «Καθορισμός ορίων οικισμού Οίας Ν. Θήρας Ν. Κυκλάδων και χαρακτηρισμός αυτού», καθορίστηκαν τα όρια του οικισμού της Οίας και τέθηκαν όροι και περιορισμοί δόμησης, κατ' επίκληση, μεταξύ άλλων, των διατάξεων του από 11.5.1989 Π.Δ. (ΦΕΚ Δ' 345/2.6.1989), "Περί Καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των οικισμών του Ν. Κυκλάδων, που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί με το από 19.10.1978 Π.Δ. (ΦΕΚ 594 Δ')" ενώ ορίσθηκε ότι κατά τα λοιπά ισχύουν τα οριζόμενα στο Π.Δ. της 24.4.1985 (181 Δ' - οικισμοί μέχρι 2.000 κατοίκους).

6. Με το από 28.6.1993 π.δ. (ΦΕΚ Δ' 817/20.7.1993) "Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων του οικισμού Οίας της νήσου Θήρας Ν. Κυκλάδων", που εκδόθηκε κατ'επίκληση των διατάξεων των άρθρων 9 και 11 του ν. δ/τος της 17.7.1923 «Περί σχεδίων πόλεων κ.λ.π.» (Α'288), όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και ισχύουν και των διατάξεων του άρθρου 4 παρ. 1 του ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α'210) και λαμβανομένης υπόψη της υπ' αριθ. 462/1996 θετικής γνωμοδότησης του ΚΣΧΟΠ τροποποιήθηκαν και καθορίστηκαν οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων του προϋφιστάμενου του έτους 1923 οικισμού Οίας της Κοινότητας Οίας της νήσου Θήρας (Ν. Κυκλάδων) που έχει χαρακτηρισθεί, μεταξύ άλλων οικισμών της Χώρας, παραδοσιακός με το άρθρο 1 του από 19.10.1978 Π.Δ. (ΦΕΚ Δ' 594/13.11.1978, "Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών"), καθορισθέντες αρχικώς με το προαναφερθέν από 11.5.1989 Π.Δ. και συγκεκριμένα στο άρθρο 1 ορίστηκαν κατά ζώνες Α και Β τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης ενώ στο άρθρο 2 καθορίστηκαν λεπτομερώς συγκεκριμένοι μορφολογικοί όροι και περιορισμοί στις ζώνες αυτές. Ειδικότερα, το ζήτημα της αναστήλωσης ερειπωμένων κτισμάτων ρυθμίσθηκε με την παράγραφο 26 του άρθρου αυτού, σύμφωνα με το οποίο:

*«26. Επιτρέπεται η αναστήλωση ερειπωμένων κτισμάτων, ύστερα από γνώμη της Ε.Π.Α.Ε. ακόμα και αν οι απαιτούμενες να εκτελεσθούν εργασίες αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος.*

*Η αναστήλωση επιτρέπεται κατόπιν τεκμηριωμένης έρευνας (φωτογραφίες με βεβαίωση χρονολογίας θεωρημένες από την Κοινότητα, εγκεκριμένα σχέδια, σαφή ίχνη, βιβλιογραφικές μαρτυρίες, τεχνική έκθεση, επίσημα έγγραφα κ.λπ.) η οποία αποδεικνύει την ακριβή μορφή του κτίσματος και εφόσον η Ε.Π.Α.Ε. διαπιστώνει μετά από αυτοψία ότι δεν εμποδίζεται η θέα ομόρων ιδιοκτησιών από την παραπάνω αναστήλωση.....*

*Η επισκευή και η αναστήλωση ερειπωμένων κτισμάτων απαγορεύεται κατά μήκος του κεντρικού πεζοδρόμου προς τη μεριά της Καλντέρας (στη Ζώνη Β) ...».*

7. Στην παράγραφο 9 του άρθρου 25 του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ Α' 124/13-6-1997), "Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις", η ισχύς του οποίου άρχεται, σύμφωνα με το άρθρο 33 αυτού, από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ορίζονται τα εξής:

«β. Ειδικά ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και η έγκριση ή τροποποίηση σχεδίων πόλεων και πολεοδομικών μελετών χαρακτηρισμένων ως παραδοσιακών, γίνεται με προεδρικό διάταγμα, κατόπιν προτάσεως του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.), μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Σ.Χ.Ο.Π. 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»<sup>1</sup>.

8. Ακολούθως, και ενώ ήταν σε ισχύ ο ν. 2508/1997, με το από 25.11.1997 π.δ. (ΦΕΚ Δ' 1075/12.12.1997) «Τροποποίηση και συμπλήρωση του από 28.6.1993 Π.Δ/γματος "Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων του οικισμού Οίας της νήσου Θήρας (Ν. Κυκλάδων) (Δ'817)"» ορίστηκε (άρθρο 2 παρ. Α περ. α') ότι η παράγραφος 26 του άρθρου 2 αντικαθίσταται ως ακολούθως:

«α) Με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.<sup>2</sup> επιτρέπεται η αναστήλωση επισκευή και αποκατάσταση ερειπωμένων ή παλαιών κτισμάτων, ύστερα από γνώμη της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου και του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Οι παραπάνω εργασίες επιτρέπονται κατόπιν τεκμηριωμένης έρευνας (φωτογραφίες με βεβαίωση χρονολογίας θεωρημένες από την Κοινότητα, εγκεκριμένα σχέδια, σαφή ίχνη, βιβλιογραφικές μαρτυρίες, τεχνική έκθεση, επίσημα έγγραφα κ.λπ.), η οποία αποδεικνύει την ακριβή μορφή του κτίσματος και εφόσον η ΕΠΑΕ διαπιστώνει μετά από αυτοψία ότι δεν εμποδίζεται η θέα ομόρων ιδιοκτησιών από την παραπάνω αναστήλωση».

<sup>1</sup> Το άρθρο 25 του ν. 2508/1997, όπως ίσχυε καταργήθηκε με το άρθρο 13α παρ. 1,β) του ν. 4269/2014 (ΦΕΚ Α 142/28.6.2014), το οποίο εν συνεχεία καταργήθηκε με το άρθρο 14 του ν. 4447/2016 (ΦΕΚ Α 241/23.12.2016).

<sup>2</sup> Σύμφωνα με την υπ' αριθ. 722/2001 γνδ του Ν.Σ.Κ. (Α' Τμήμα) το από 25-11-1997 π.δ. εκδόθηκε αναρμόδιως, και, συνεπώς, για την αναστήλωση ερειπωμένων κτισμάτων εφαρμόζεται το προγενέστερο καθεστώς του άρθρου 2 παρ. 26 του από 28-6-1993 π. δ/τος.

9. Με το υπ' αριθ. 327/1998 π.δ. (ΦΕΚ Α' 221/29.9.1998), «Σύσταση Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ) και Συμβουλίου Μελετών (Σ.Μ.) στο Υπουργείο Αιγαίου», συστάθηκε (άρθρο 1) 5μελές Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ), για την άσκηση των αρμοδιοτήτων της παρ. 3 περ. ζ' του άρθρου 2 του Π.Δ. 1/1986<sup>3</sup> οι οποίες μεταβιβάστηκαν στο Υπουργείο Αιγαίου από το Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., και των άρθρων 19 παρ. 5 και 25 παρ. 9 περ. β' του Ν. 2508/1997 και καθορίστηκαν (άρθρο 3) οι αρμοδιότητές του.

Συγκεκριμένα το άρθρο 3 (με τον τίτλο Αρμοδιότητες) ορίζει τα εξής:

«Α. Το Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Σ.Χ.Ο.Π.) γνωμοδοτεί για τα θέματα αρμοδιοτήτων του Υπουργείου Αιγαίου που προβλέπονται στο άρθρο 2 (παρ. 3, περίπτωση ζ', εδάφια αα, ββ, γγ, δδ) του Π.Δ. 1/1986 και στα άρθρα 19 (παρ. 5) και 25 (παρ. 9 εδάφιο β') του Ν. 2508/1997, για τα οποία, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, απαιτείται γνώμη του τεχνικού συμβουλίου, καθώς επίσης και για άλλα ανάλογα θέματα, που παραπέμπονται για γνωμοδότηση από τον Υπουργό Αιγαίου ...».

Ακολούθως, με τις διατάξεις του άρθρου 1 του υπ' αριθ. 47/2001 π.δ. (ΦΕΚ Α' 33/22.2.2001), «Τροποποίηση - συμπλήρωση του Π.Δ. 327/1998 "Σύσταση Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ) και Συμβουλίου Μελετών (Σ.Μ.) στο Υπουργείο Αιγαίου" (ΦΕΚ 221/Α'/29.8.1998)» καταργήθηκε το αρχικό άρθρο 4 του Π.Δ. 327/1998 (που όριζε τα περί ισχύος και εκτέλεσης αυτού) και αντικαταστάθηκε ως εξής:

«1. Μέχρι τη θέση σε ισχύ του νέου Οργανισμού του Υπουργείου Αιγαίου, τη στελέχωση και την αυτοδύναμη λειτουργία των υπηρεσιών του στους Νομούς και τα Επαρχεία της εδαφικής περιφέρειας του Υπουργείου Αιγαίου συνιστώνται και λειτουργούν, ανά Νομό και Επαρχεία Συμβούλια Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (Σ.Χ.Ο.Π.), για τη άσκηση των αρμοδιοτήτων που προβλέπονται από τις διατάξεις του άρθρου 2 του Π.Δ. 326/2000.

<sup>3</sup> Με το άρθρο 2 παρ. 3 εδ. ζ' του Π.Δ. 1 της 10/15.1.1986 (Α'1) «Περί καθορισμού αρμοδιοτήτων Υπουργείου Αιγαίου» υπήχθησαν στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Αιγαίου οι αρμοδιότητες που αφορούν:

«αα) Στο χαρακτηρισμό κτιρίων ως διατηρητέων ή οικισμών ή τμημάτων αυτών ως παραδοσιακών λόγω του ιδιαίτερου ιστορικού, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τους και η θέσπιση όρων και περιορισμών δόμησης αυτών...»

Ειδικότερα, το Σ.Χ.Ο.Π. Αιγαίου ανά Νομό λειτουργεί στις ακόλουθες πρωτεύουσες: Ερμούπολη Σύρου (Ν. Κυκλάδων), Ρόδος (Ν. Δωδεκανήσου), Μυτιλήνη (Ν. Λέσβου), Βαθύ Σάμου (Ν. Σάμου) και Χίος (Ν. Χίου).

Το Σ.Χ.Ο.Π. Αιγαίου ανά Επαρχείο λειτουργεί στις ακόλουθες έδρες: Κάρπαθος, Κως, Κάλυμνος, Νάξος, Θήρα, Μήλος, Λήμνος και Ικαρία.....

5. α) Το Σ.Χ.Ο.Π. Αιγαίου ανά Νομό έχει τοπική αρμοδιότητα το Νομό, στον οποίο λειτουργεί, με εξαίρεση τα νησιά, στα οποία λειτουργούν αντίστοιχα Σ.Χ.Ο.Π. του Υπουργείου Αιγαίου ανά Επαρχεία.

β) Τα Σ.Χ.Ο.Π. Αιγαίου ανά **Επαρχεία** έχουν τοπική αρμοδιότητα ως εξής: ι) ...ν) Το Σ.Χ.Ο.Π. Θήρας, τα νησιά Θήρα, Θηρασιά, Ανάφη, Ιος, Σίκινος και Φολέγανδρος....

6. Μέχρι της συγκροτήσεως και λειτουργίας των Σ.Χ.Ο.Π. Αιγαίου ανά Επαρχεία, τις αρμοδιότητες τους ασκεί το αντίστοιχο Σ.Χ.Ο.Π. Αιγαίου ανά Νομό ...».

Εν συνεχεία, με το υπ' αριθ. 60/2003 π.δ. (ΦΕΚ Α' 60/12.03.2003), «Τροποποίηση - Συμπλήρωση του Π.Δ. 47/2001 "Τροποποίηση - συμπλήρωση του Π.Δ. 327/1998 "Σύσταση Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ) και Συμβουλίου Μελετών (Σ.Μ.) στο Υπουργείο Αιγαίου" (ΦΕΚ 221/Α/28.8.1998)», στο τέλος της παρ. 1 του άρθρου 4, όπως το τελευταίο είχε αντικατασταθεί με το Π.Δ. 47/2001, προστέθηκε εδάφιο που έχει ως εξής:

«Μετά τη στελέχωση και την αυτοδύναμη λειτουργία των οργανικών μονάδων του Υπουργείου Αιγαίου που προβλέπονται στο άρθρο 6 του Π.Δ. 110/2001 (ΦΕΚ 101 Α), η λήξη της λειτουργίας κάθε ΣΧΟΠ του Υπουργείου Αιγαίου ανά Νομό και Επαρχείο διαπιστώνεται με απόφαση του Υπουργού Αιγαίου, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως».

10. Με το υπ' αριθ. 326/6.12.2000 π.δ. (ΦΕΚ Α' 267/8.12.2000), «Συμπλήρωση του Π.Δ. 1/1986 "Περί του καθορισμού αρμοδιοτήτων του Υπουργείου Αιγαίου"», προστέθηκαν και άλλες αρμοδιότητες (άρθρο 1) ενώ, μεταξύ άλλων, στο άρθρο 2 ορίσθηκαν τα εξής:

«1.α) Το Υπουργείο Αιγαίου διατυπώνει σύμφωνη γνώμη προς την αρμόδια υπηρεσία Πολεοδομίας για κάθε θέμα που υπάγεται στην αρμοδιότητά του και ειδικότερα:

ι) για την ανέγερση, μερική ή ολική κατεδάφιση, επισκευή, προσθήκη και κάθε είδους οικοδομική εργασία για κτίρια που βρίσκονται σε παραδοσιακούς, κηρυγμένους ή μη οικισμούς ή παραδοσιακά κτίρια που έχουν κηρυχθεί διατηρητέα, έστω και εάν δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής αδείας.... β).....

2. Μέχρι τη θέση σε ισχύ του Οργανισμού του Υπουργείου Αιγαίου οι αρμοδιότητες του άρθρου αυτού ασκούνται από το ΣΧΟΠ του Υπουργείου Αιγαίου».

Τέλος, στην παράγραφο 12 του άρθρου 5 του Ν. 2940/2001 (ΦΕΚ Α' 180/6-8-2001) ορίζεται ότι:

«γ) Όπου, για την άσκηση των αρμοδιοτήτων των περιπτώσεων ι - ιν του εδαφίου α' και του εδαφίου β' της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του Π.δ. 326/2000 απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Αιγαίου, δεν απαιτείται η γνώμη ή η έγκριση της Ε.Π.Α.Ε.».

11. Στα άρθρα 1 και 6 του Π.Δ. 110/2001 (ΦΕΚ Α' 101/22-5-2001), «Οργανισμός του Υπουργείου Αιγαίου», όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε: ι) με την παρ.1 του άρθρου μόνου του Π.Δ.125/2003, ΦΕΚ Α' 108/8.5.2003 [αντικατάσταση της παρ. 7 του άρθρου 6 του Π.Δ. 110/2001] και ii) με την παρ. 2 του άρθρου μόνου του Π.Δ.125/2003 (ΦΕΚ Α' 108/8.5.2003) «Τροποποίηση του Π.Δ. 110/2001 ...» [προσθήκη παρ. 9 στο άρθρο 6 του Π.Δ 110/2001], ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 1 Αποστολή του Υπουργείου

«1. Στην αποστολή του Υπουργείου Αιγαίου ανήκει ιδίως η χάραξη, η εκπόνηση και εξειδίκευση ολοκληρωμένων πολιτικών για τις νησιωτικές περιοχές που υπάγονται στην περιφέρειά του.

2. Στο πλαίσιο της ως άνω αποστολής του, το Υπουργείο Αιγαίου ασκεί τις αρμοδιότητες που προβλέπονται από το ΠΔ 1/1986, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τα Π.Δ. 294/1986 και 326/2000».

Άρθρο 6 Τμήματα και Γραφεία Προστασίας Περιβάλλοντος και Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς.

«1. Στις πρωτεύουσες των νομών Λέσβου, Σάμου, Χίου, Κυκλάδων και Δωδεκανήσου συνιστώνται Τμήματα Προστασίας Περιβάλλοντος και Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς.

2. Τα Τμήματα Προστασίας Περιβάλλοντος και Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς λειτουργούν ως αποκεντρωμένες υπηρεσίες της Δ/σης

Περιβάλλοντος και έχουν τοπική αρμοδιότητα τους Νομούς στους οποίους λειτουργούν, με εξαίρεση τα νησιά της παρ. 3 του παρόντος άρθρου, στα οποία λειτουργούν αντίστοιχα γραφεία.

3. Στα νησιά Κάρπαθος, Κως, Κάλυμνος, Νάξος, Θήρα, Μήλος, Λήμνος και Ικαρία συνιστώνται Γραφεία Προστασίας Περιβάλλοντος και Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς, τα οποία υπάγονται στα αντίστοιχα τμήματα του Νομού.

4. Τα Γραφεία έχουν τοπική αρμοδιότητα ως εξής ...

5. Τα Τμήματα και Γραφεία Προστασίας Περιβάλλοντος και Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς έχουν τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

α) διατυπώνουν σύμφωνη γνώμη προς την αρμόδια υπηρεσία Πολεοδομίας για κάθε θέμα που υπάγεται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Αιγαίου και ειδικότερα:

ι) για την ανέγερση, μερική ή ολική κατεδάφιση, επισκευή, προσθήκη και κάθε είδους οικοδομική εργασία για κτίρια που βρίσκονται σε παραδοσιακούς, κηρυγμένους ή μη, οικισμούς ή για παραδοσιακά κτίρια που έχουν κηρυχθεί διατηρητέα, έστω και εάν δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής αδείας....

β) εισηγούνται στο ΣΧΟΠ - Υπουργείου Αιγαίου για θέματα της αρμοδιότητάς τους στην περιοχή ευθύνης τους.

γ) ελέγχουν και εποπτεύουν κατά τις φάσεις εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών (ανέγερση, επισκευή, προσθήκη, κατεδάφιση, κλπ.) την τήρηση των όρων της εκδοθείσας οικοδομικής αδείας για την πιστή εφαρμογή της μορφολογίας του κτιρίου σε οικισμούς, κηρυγμένους ή μη, παραδοσιακούς ή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους εντός της Περιφέρειας του Υπουργείου Αιγαίου και παραπέμπουν με αιτιολογημένη εισήγησή τους, τις διαπιστωμένες παραβάσεις στην αρμόδια υπηρεσία της Πολεοδομίας ...

8. Μέχρι τη συγκρότηση και στελέχωση των ανωτέρω Τμημάτων και Γραφείων, τις αρμοδιότητές τους ασκούν τα ΣΧΟΠ - Υπουργείου Αιγαίου ανά Νομό και Επαρχείο.

9. Μετά τη στελέχωση και την αυτοδύναμη λειτουργία των ανωτέρω Τμημάτων και γραφείων, η λήξη της λειτουργίας κάθε ΣΧΟΠ του Υπουργείου

Αιγαίου ανά Νομό και Επαρχείο διαπιστώνεται με απόφαση του Υπουργού Αιγαίου που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως<sup>4</sup>».

12. Στις διατάξεις του Ν. 4030/2011 (ΦΕΚ Α' 249/25.11.2011), «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις», ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 1 Ορισμοί της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης  
«Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου οι ακόλουθοι όροι έχουν το εξής περιεχόμενο:

- α) έγκριση δόμησης: η πιστοποίηση του δικαιώματος δόμησης σύμφωνα με τους όρους δόμησης, που επιτρέπει την έκδοση της άδειας δόμησης,
- β) άδεια δόμησης: η άδεια που επιτρέπει την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών που περιγράφονται σε αυτήν και στις μελέτες που τη συνοδεύουν, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.»

Άρθρο 2 Αρμόδια όργανα χορήγησης

«1. Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των Δήμων, εκτός εάν από ειδικές διατάξεις ορίζεται διαφορετικά...»

Άρθρο 20<sup>5</sup> - Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) Συγκρότηση.

«Με απόφαση του αρμόδιου Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης συγκροτούνται «Συμβούλια Αρχιτεκτονικής» (ΣΑ) σε κάθε περιφερειακή ενότητα.

«Ειδικά στις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου δύναται να συγκροτούνται Συμβούλια Αρχιτεκτονικής στην έδρα κάθε δήμου όπου λειτουργεί Υ.ΔΟΜ., τα οποία ονομάζονται «Συμβούλια Αρχιτεκτονικής Αιγαίου»<sup>6</sup>.

<sup>4</sup> Η παράγραφος 9 προστέθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου μόνου του Π.Δ.125/2003 (ΦΕΚ Α' 108/8.5.2003), «Τροποποίηση του Π.Δ. 110/2001 "Οργανισμός του Υπουργείου Αιγαίου"».

<sup>5</sup> όπως συμπληρώθηκε με την προσθήκη δεύτερου εδαφίου από το άρθρο 49 παρ. 2 του Ν. 4178/2013, (ΦΕΚ Α' 174/8.8.2013).

<sup>6</sup> Με την Α.Π. 16720/Φ1.2/7-3-2016 (ΑΔΑ: 6ΚΥ10Ρ11-5ΣΦ) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου συγκροτήθηκαν Συμβούλια Αρχιτεκτονικής Περιφερειακών Ενοτήτων Κυκλάδων Νοτίου Αιγαίου, στις Π.Ε. Σύρου, Νάξου, Θήρας και Τήνου χωρικής αρμοδιότητας Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου, με αρμοδιότητες: α) των διατάξεων του άρθρου 21 του Ν. 4030/2011, όπως ισχύει, β) των διατάξεων του Ν. 4067/2012 (ΝΟΚ/2012), όπως αυτές ορίζονται στα επιμέρους άρθρα και ως ισχύουν και γ) γενικών ή ειδικών νόμων, διαταγμάτων και ρυθμίσεων που έχουν εκδοθεί και ισχύουν ή θα εκδοθούν και αφορούν στην απαίτηση Γνωμοδότησης Συλλογικών Οργάνων για την Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς.

Στις νησιωτικές περιοχές μπορούν να συγκροτούνται «Συμβούλια Αρχιτεκτονικής» (ΣΑ) με αρμοδιότητα σε περισσότερες περιφερειακές ενότητες».

Άρθρο 21 Αρμοδιότητες.

«1. Τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής είναι αρμόδια για τη γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών στις παρακάτω περιπτώσεις:

α. Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή γήπεδα, που βρίσκονται σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους και ειδικά κτίρια...

ε. Για αρχιτεκτονικές μελέτες που διαφοροποιούνται από τα μορφολογικά στοιχεία και την τυπολογία που επιβάλλεται με ειδικές διατάξεις που έχουν θεσπιστεί ανά περιοχή<sup>7</sup> ....

3. Στις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, πέραν των ανωτέρω διατάξεων, είναι αρμόδια για τη γνωμοδότηση, επί των αρχιτεκτονικών μελετών για κάθε οικοδομική εργασία, για την οποία απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης (παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 4030/2011), σε ακίνητα κείμενα εκτός ορίων οικισμού ή σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων ή σε απόσταση μικρότερη των εκατό (100) μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού<sup>8</sup>.

4. Με την επιφύλαξη των ανωτέρω περιπτώσεων και μετά την κατάργηση των ΕΠΑΕ κατά το άρθρο 45 παράγραφος 2α του παρόντος νόμου, παύει η διαδικασία ελέγχου των αρχιτεκτονικών μελετών που προβλέπεται από ισχύοντες νόμους και άλλες κανονιστικές πράξεις της διοίκησης.

5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη διαδικασία έκδοσης γνωμοδότησης των Συμβουλίων, καθώς και η έκδοση τεύχους οδηγιών προς τα μέλη των Συμβουλίων<sup>9</sup>».

Άρθρο 26 Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) Συγκρότηση.

<sup>7</sup> Όπως η παράγραφος 1 αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 21 παρ. 1 Ν. 4258/2014 (ΦΕΚ Α' 94/14.4.2014)

<sup>8</sup> Η παράγραφος 3 προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 49 του Ν. 4178/2013 (ΦΕΚ Α' 174/8.8.2013), όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 60 παρ. Α του Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ Α' 269/24.12.2014)].

<sup>9</sup> Οι παράγραφοι 4 και 5 προστέθηκαν με το άρθρο 21 παρ.2 Ν. 4258/2014 (Α' 94)

«1..... 2. Συγκροτείται στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Αιγαίου Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕΣΑΑ) με απόφαση των συναρμόδιων Υπουργών Ναυτιλίας και Αιγαίου και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής<sup>10</sup> ....».

#### Άρθρο 27 Αρμοδιότητες

«1.... 2. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α. ...., β. γνωμοδοτεί σε ειδικές περιπτώσεις και ύστερα από εμπειριστατωμένη αιτιολογία επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περίπτωσης ε' [δηλ. αρχιτεκτονικές μελέτες που διαφοροποιούνται από τα μορφολογικά στοιχεία και την τυπολογία που επιβάλλεται με ειδικές διατάξεις που έχουν θεσπιστεί ανά περιοχή] του άρθρου 21 του παρόντος, που διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, γ. ...<sup>11</sup>».

Άρθρο 35 Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) Συγκρότηση.

«1. .... 2. Συγκροτείται στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Αιγαίου «Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου (ΚΕΣΥΠΟΘΑΑ) με απόφαση των συναρμόδιων Υπουργών Ναυτιλίας και Αιγαίου και Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. 3. ...<sup>12</sup>».

#### Άρθρο 36 Αρμοδιότητες.

«1. ... 2. Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου ασκεί τις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 75724/1151/1983 κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Β' 767) για τις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου, καθώς και τις αρμοδιότητες της παρ. 9β του άρθρου 25 του ν. 2508/1997 και της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012. 3. ...<sup>13</sup>».

<sup>10</sup> Η παράγραφος 2 προστέθηκε με το άρθρο 49 παρ. 6 του Ν. 4178/2013 (Α' 174)

<sup>11</sup> Το άρθρο 27, όπως είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 49 παρ. 7 του Ν. 4178/2013 (ΦΕΚ Α' 174/8.8.2013), αντικαταστάθηκε εκ νέου με το άρθρο 21 παρ. 4 του Ν. 4258/2014 (ΦΕΚ Α' 94)

<sup>12</sup> Με την παρ. 15 του άρθρου 49 του Ν. 4178/2013 (Α' 174), το πρώτο εδάφιο αριθμήθηκε ως παράγραφος 1 και προστέθηκαν οι παράγραφοι 2 και 3 ως άνω.

<sup>13</sup> Με την παρ. 16 του άρθρου 49 του Ν. 4178/2013 (Α' 174), το πρώτο εδάφιο αριθμήθηκε ως παράγραφος 1 και προστέθηκαν οι παράγραφοι 2 και 3 ως άνω. Η παρ. 3 αντικαταστάθηκε εκ νέου με το άρθρο 23 παρ. 3 του Ν. 4456/2017 (Α' 24).

Άρθρο 45 - Τελικές και μεταβατικές διατάξεις

«1. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος, καταργούνται:

α. Τα Συμβούλια Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος Αποκεντρωμένης Διοίκησης και οι διατάξεις που καθορίζουν την αρμοδιότητα τους.

β. ....

γ. Κάθε διάταξη που αναφέρεται σε θέμα ρυθμιζόμενο από αυτόν.

2. Με την έκδοση απόφασης συγκρότησης:

α. του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής σε κάθε περιφερειακή ενότητα καταργείται η αντίστοιχη ΕΠΑΕ,

β. του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων σε κάθε περιφερειακή ενότητα, καταργείται το αντίστοιχο Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος,

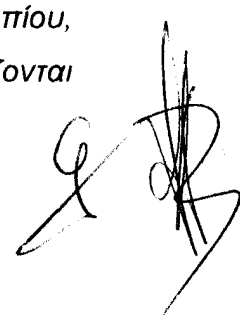
γ. του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, καταργείται το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ...».

13. Ακολούθως στην παράγραφο 2 του άρθρου 6 (με τον τίτλο "Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς") του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ Α' 79/9.4.2012) "Νέος Οικοδομικός Κανονισμός", όπως η παράγραφος αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 7 (παρ. 2 και 3) του Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ Α 269/24.12.2014), ορίστηκαν τα εξής:

«Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μπορεί να χαρακτηρίζονται ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους:

α) Ως (παραδοσιακά) προστατευόμενα σύνολα: οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών. β) ... γ) ...

Στις περιοχές αυτές μπορούν, μετά από μελέτες αστικού σχεδιασμού ή τοπίου, να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται ειδικές χρήσεις.



Σε περίπτωση που θεσπίζονται και ειδικοί μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και ειδικοί όροι δόμησης που αποκλίνουν από τους ισχύοντες στην περιοχή, τότε απαιτείται και η γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Ειδικές διατάξεις με τις οποίες έχουν χαρακτηριστεί ανάλογα και έχουν τεθεί σε καθεστώς προστασίας οι οικισμοί, χώροι, τόποι που αναφέρονται στις περιπτώσεις α' και β' ανωτέρω και έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεων για την προστασία του παραδοσιακού τους χαρακτήρα και της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους (ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής, αισθητικής), κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος νόμου και κάθε άλλης διάταξης.»

14. Τέλος, στο άρθρο 71 του Π.Δ. 103/2014 (ΦΕΚ Α' 170/28.08.2014), «Οργανισμός Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου», ορίσθηκε ότι:

«1. Η Διεύθυνση Περιβάλλοντος έχει ως στόχο τον συντονισμό της κυβερνητικής πολιτικής σε συνεργασία με τον Υπουργό Π.Ε.Κ.Α στον τομέα της προστασίας του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος στο χώρο του Αιγαίου..... Για το σκοπό αυτό λειτουργεί το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) και το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου.

2. Η Διεύθυνση Περιβάλλοντος αποτελείται από τα παρακάτω Τμήματα:  
α) Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών, β)....., γ) ..., δ) Περιφερειακά Γραφεία Προστασίας Περιβάλλοντος και Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς.

3. Το Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών έχει τις παρακάτω αρμοδιότητες:  
α) ... β) ... γ) Την εισήγηση, σε συνεργασία με το αρμόδιο περιφερειακό γραφείο, για τον καθορισμό των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και για την έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση των σχεδίων πόλεων και πολεοδομικών μελετών των χαρακτηρισμένων οικισμών ως παραδοσιακών. δ) Την εισήγηση ανασύλωσης επισκευής και αποκατάστασης ερειπωμένων ή παλαιών κτισμάτων του οικισμού Οίας της νήσου Θήρας. ε) ... στ) ...».

### **Ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων**

Από τις προπαρατιθέμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς και σε συνδυασμό, συνάγονται τ' ακόλουθα:

15. Το Σύνταγμα, κατά την έννοια του άρθρου 24 παρ.1 και 6 αυτού, προνοεί ιδιαιτέρως για την προστασία και διατήρηση των παραδοσιακών οικισμών, μεταξύ δε των μέτρων προστασίας τους συγκαταλέγονται η καταγραφή, αξιολόγηση και οριοθέτησή τους, η θέσπιση ειδικών προστατευτικών όρων δόμησης και ο χαρακτηρισμός τους ως παραδοσιακών που συνιστά υπαγωγή τους σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς, με σκοπό, αφενός τη διατήρηση στο διηνεκές των παραδοσιακών τους στοιχείων και αφετέρου τον έλεγχο της δόμησης. Περαιτέρω, ενόψει της συνταγματικής επιταγής για τη λήψη από το Κράτος προληπτικών και κατασταλτικών μέτρων για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος και των παραδοσιακών περιοχών και στοιχείων, οι όροι και περιορισμοί δόμησης και, εν γένει, οι ρυθμίσεις πολεοδομικού χαρακτήρα που αφορούν σε παραδοσιακούς οικισμούς πρέπει να αποσκοπούν στη διατήρηση και την ανάδειξη της φυσιογνωμίας τους, δεν επιτρέπεται δε να είναι δυσμενέστεροι για το περιβάλλον από τους όρους και περιορισμούς που ίσχυαν προηγουμένως ή να έχουν ως αποτέλεσμα την μελλοντική καταστροφή ή την υποβάθμιση της φυσιογνωμίας των παραδοσιακών στοιχείων του οικισμού (πρβλ.Σ.τ.Ε. Ολομ. 3291/2010, 2526/2003).

16. Σύμφωνα με το από 28.6.1993 Π.Δ. (Δ'817) ως διοικητική πράξη έγκρισης αναστήλωσης ερειπωμένων ή παλαιών κτισμάτων στον παραδοσιακό οικισμό της Οίας Θήρας προβλεπόταν η χορήγηση σχετικής άδειας από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία (ήδη Υπηρεσία Δόμησης) ύστερα από γνώμη της Επιτροπής Πολεοδομικού Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.), κατόπιν τεκμηριωμένης έρευνας για την ακριβή μορφή του κτίσματος και διαπίστωσης με αυτοψία ότι δεν εμποδίζεται η θέα ομόρων ιδιοκτησιών από την αναστήλωση. Περαιτέρω, προβλεπόταν απαγόρευση αναστήλωσης ερειπωμένων κτισμάτων κατά μήκος του κεντρικού πεζόδρομου προς το μέρος της Καλντέρας (στη Ζώνη Β).

Εν συνεχεία εκδόθηκε, με πρόταση του Υφυπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., το από 25.11.1997 Π.Δ. (Δ'1075) που ίσχυε από τη δημοσίευσή του στις 12.12.1997, αν και από την 13<sup>η</sup>.06.1997 ( Α' 124) ήταν σε ισχύ, η διάταξη της παρ. 9β του άρθρου 25 του Ν. 2508/1997, σύμφωνα με την οποία η αρμοδιότητα πρότασης Π.Δ. που αφορούν πολεοδομικές ρυθμίσεις σε παραδοσιακούς οικισμούς περιοχής αρμοδιότητας Υπουργείου Αιγαίου είχε

περιέλθει στον Υπουργό Αιγαίου. Σύμφωνα με το νεώτερο αυτό διάταγμα, ως διοικητική πράξη έγκρισης αναστήλωσης ερειπωμένων ή παλαιών κτισμάτων στον παραδοσιακό οικισμό της Οίας Θήρας προβλεπόταν απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., η οποία εκδιδόταν ύστερα από γνώμη της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.) και του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (Κ.Σ.Χ.Ο.Π.), κατόπιν (ομοίως) τεκμηριωμένης έρευνας για την ακριβή μορφή του κτίσματος και διαπίστωσης με αυτοψία από την Ε.Π.Α.Ε. ότι δεν εμποδίζεται η θέα ομόρων ιδιοκτησιών από την αναστήλωση ενώ περαιτέρω, δεν προβλεπόταν η απαγόρευση αναστήλωσης ερειπωμένων κτισμάτων κατά μήκος του κεντρικού πεζόδρομου προς το μέρος της Καλντέρας (στη Ζώνη Β), δεδομένου ότι με την παρ. Α του άρθρου 2 του από 25.11.1997 Π.Δ. έγινε "αντικατάσταση" της σχετικής διάταξης (παρ. 26 του άρθρου 2 του από 28.6.1993 Π.Δ.), χωρίς δηλ. να καταργείται ρητώς η επίμαχη απαγόρευση που είχε τεθεί με το αρχικό π.δ.

17. Ακολούθως, με αφορμή προβληματισμούς της Διοίκησης σε θέματα που σχετίζονται με τα παραπάνω διατάγματα εκδόθηκαν οι υπ' αριθ. 722/2001 και 217/2009 γνωμοδοτήσεις του Ν.Σ.Κ.

Με την υπ' αριθμ. 722/2001 Γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ., η οποία εκδόθηκε επί ερωτήματος της Διεύθυνσης Πολεοδομίας και Χωροταξικού Σχεδιασμού του Υπουργείου ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και έγινε αποδεκτή από τον Υπουργό, το Α' Τμήμα απεφάνθη ότι αρμόδιος για τα θέματα αναστήλωσης ερειπωμένων κτισμάτων, που συνιστά οικοδομική εργασία κτίσματος, είναι ο Υπουργός Αιγαίου, που διατυπώνει σύμφωνη γνώμη (2 παρ. 1 π.δ. 326/2000), κρίνοντας επιπροσθέτως ότι το δεύτερο από τα ανωτέρω διατάγματα εκδόθηκε μη νομίμως, με πρόταση του αναρμόδιου Υφυπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και ότι δεν είναι για το λόγο αυτό εφαρμοστέο (παρά την αντίθετη κρίση, ως προς το ζήτημα της νομιμότητας ή μη της πρότασης από τον Υφυπουργό ΠΕΧΩΔΕ, του υπ' αριθ. 485/30.09.1997 πρακτικού επεξεργασίας του Συμβουλίου της Επικρατείας).

Με την υπ' αριθμ. 217/2009 Γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ., το Α' Τμήμα, λαμβάνοντας υπόψη και την παραπάνω γνωμοδότησή του, απεφάνθη, ότι, ως προς τη δυνατότητα ή μη αναστήλωσης, επισκευής και αποκατάστασης ερειπωμένων ή παλαιών κτισμάτων στον οικισμό Οίας νήσου Θήρας,

εφαρμοστές είναι οι διατάξεις του προγενέστερου από 28.06.1993 π.δ. (Δ'817, άρθρο 2 παρ. 26). Από την γνωμοδότηση αυτή προκύπτει ότι για την έκδοση του αρχικού αυτού π. δ/τος, που, μεταξύ άλλων, απαγόρευσε την επισκευή και αναστήλωση ερειπωμένων κτισμάτων κατά μήκος του κεντρικού πεζοδρόμου προς τη μεριά της Καλντέρας (στη Ζώνη Β), λήφθηκαν υπόψη, οι αναφερόμενες στο προοίμιό του, από 25.05.1992 εισήγηση της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού – Τμ. Παραδοσιακών Οικισμών του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και υπ' αριθ. 344/10.06.1992 γνωμοδότηση του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. Με αυτές, αφού λήφθηκαν υπόψη στοιχεία και της τεχνικογεωλογικής μελέτης, προτάθηκαν οι ασφαλείς προς πολεοδόμηση περιοχές (από γεωλογικής άποψης) και εκείνοι οι όροι δόμησης που θα αποτρέψουν τον κίνδυνο αλλοίωσης του ευαίσθητου και σπάνιας ομορφιάς οικιστικού περιβάλλοντος. Είναι, συνεπώς, και για το λόγο αυτό εφαρμοστές οι διατάξεις του αρχικού π.δ/τος, αφού κατά τα προαναφερθέντα (σκ. 15), οι όροι και περιορισμοί δόμησης και, εν γένει, οι ρυθμίσεις πολεοδομικού χαρακτήρα που αφορούν σε παραδοσιακούς οικισμούς δεν επιτρέπεται να είναι δυσμενέστεροι για τη φυσιογνωμία των παραδοσιακών οικισμών από εκείνους που ίσχυαν προηγουμένως.

18. Μετά την ισχύ (12.12.1997) του, αυστηρότερου από άποψη διαδικασίας (λόγω περισσότερων οργάνων έγκρισης), από 25.11.1997 Π.Δ., τα αρμόδια όργανα για τις επίμαχες εγκρίσεις αναστήλωσης εφαρμόζαν το τελευταίο αυτό διάταγμα, ακόμη και μετά την παραπάνω γνωμοδότηση (722/2001), και έτσι οι σχετικές εγκρίσεις ελάμβαναν χώρα με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και, ακολούθως, του Υπουργού Αιγαίου, η οποία εκδιδόταν ύστερα από γνώμη της Ε.Π.Α.Ε. και, ακολούθως, του ΣΧΟΠ Θήρας (ΣΧΟΠ Αιγαίου ανά Επαρχείο), σύμφωνα με το άρθρο 1 του 47/2001 π.δ., κατόπιν τεκμηριωμένης έρευνας για την ακριβή μορφή του κτίσματος και διαπίστωσης με αυτοψία ότι δεν εμποδίζεται η θέα ομόρων ιδιοκτησιών από την αναστήλωση και, τέλος, γνωμοδότησης του Κεντρικού Σ.Χ.Ο.Π. και ακολούθως, του ΣΧΟΠ Υπουργείου Αιγαίου, μετά από εισήγηση της αρμόδιας τότε υπηρεσίας του Υπουργείου.

Το συσταθέν με το Π.Δ. 327/1998 (ΦΕΚ Α' 221/29.9.1998) "ΣΧΟΠ του Υπουργείου Αιγαίου", από την 29.9.1998 που προβλέφθηκε με το εν λόγω Π.Δ. μέχρι που άρχισε να γνωμοδοτεί στον Υπουργό Αιγαίου για τις εν λόγω εγκρίσεις αναστήλωσης, ασκούσε τις γνωμοδοτικές αρμοδιότητες του

Υπουργείου Αιγαίου τις πηγάζουσες: α) από το άρθρο 2 παρ. 3 περ. ζ του Π.Δ. 1/10.1.1986 (Α'1, Καθορισμός αρμοδιοτήτων Υπ. Αιγαίου), ήτοι, μεταξύ άλλων, και το χαρακτηρισμό οικισμών ή τμημάτων αυτών ως παραδοσιακών και τη θέσπιση όρων και περιορισμών δόμησης αυτών και β) από τα άρθρα 19 παρ. 5 (δυνατότητα εφαρμογής πολεοδομικών ρυθμίσεων για οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους και σε χαρακτηρισθέντες ως παραδοσιακούς) και 25 παρ. 9β του Ν. 2508/1997 (για τον καθορισμό των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και την έγκριση ή τροποποίηση σχεδίων πόλεων και πολεοδομικών μελετών χαρακτηρισμένων ως παραδοσιακών).

Περαιτέρω, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 4 του ίδιου π.δ., όπως αντικαταστάθηκε (άρθρο 1 Π.Δ. 47/2001) και συμπληρώθηκε (άρθρο 1 του π.δ. 60/2003), συνιστώνται και λειτουργούν ΣΧΟΠ ανά Νομό και Επαρχία για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του άρθρου 2 του π.δ. 326/2000 (σύμφωνη γνώμη προς την αρμόδια υπηρεσία πολεοδομίας για κάθε είδους οικοδομική εργασία σε παραδοσιακούς οικισμούς), μέχρι τη θέση σε ισχύ του νέου Οργανισμού του Υπ. Αιγαίου.

Σημειώνεται στο σημείο αυτό, ότι -σύμφωνα και με την προεισήγηση- το "ΣΧΟΠ Επαρχείου Θήρας" (για τη λήξη λειτουργίας του οποίου απαιτείται διαπιστωτική πράξη, σύμφωνα με την παράγραφο 9 του άρθρου 6 του Π.Δ. 110/2001, που προστέθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου μόνου του Π.Δ. 125/2003), συνεχίζει μέχρι και σήμερα να λειτουργεί ως αποκεντρωμένη υπηρεσία της ΓΓΑΙΝΠ και ασκεί όσες από τις αρμοδιότητες δεν ανατέθηκαν στα Σ.Α. (όπως γνώμη για την παρεμπόδιση ή μη της θέας ομόρων ιδιοκτησιών, την ηλεκτροδότηση σε παραδοσιακούς οικισμούς και τη χορήγηση βεβαίωσης χρήσεων γης). Και τούτο γιατί δεν είχε συγκροτηθεί και στελεχωθεί το αντίστοιχο "Γραφείο Προστασίας Περιβάλλοντος και Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς", που προβλεπόταν από το άρθρο 6 παρ. 3 του Π.Δ. 110/2001 και, ήδη, το προβλεπόμενο, από τις διατάξεις του άρθρου 72 του π.δ. 103/2014 (Οργανισμός Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου), Περιφερειακό Γραφείο Προστασίας Περιβάλλοντος και Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς Θήρας, που λειτουργεί ως αποκεντρωμένη υπηρεσία της Δ/σης Περιβάλλοντος της Γενικής Δ/σης της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής και, μεταξύ άλλων δραστηριοτήτων, διατυπώνει

σύμφωνη γνώμη για κάθε μελέτη που αφορά την όποια οικοδομική δραστηριότητα στο χώρο ευθύνης της Γενικής αυτής Γραμματείας.

Έτσι, αυτή η διαδικασία από το 2002 και μετά [ήτοι διαδοχικά: γνώμη ΣΧΟΠ Επαρχείου Θήρας για τεκμηρίωση πρώην μορφής αναστηλούμενου κτίσματος και για παρεμπόδιση ή μη θέας μετά από αυτοψία / Γνωμοδότηση ΣΧΟΠ Υπουργείου Αιγαίου, μετά από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας / Απόφαση Υπουργού Αιγαίου] εφαρμόζεται μέχρι τη σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία των νέων γνωμοδοτικών οργάνων, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4030/2011, όπως αυτός συμπληρώθηκε (με το Ν. 4178/2013 και το Ν. 4258/2014) και ισχύει.

19. Περαιτέρω, με τις διατάξεις των άρθρων 20, 21, 26, 27, 35, 36 και 45 του Ν. 4030/2011 (ΦΕΚ Α' 249/25.11.2011), όπως αυτός συμπληρώθηκε και ισχύει, συνιστώνται, μεταξύ άλλων, νέα γνωμοδοτικά όργανα και ειδικότερα:

αα) Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) σε κάθε περιφερειακή ενότητα, ενώ ειδικά στις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου (ήδη Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής μπορούν να συγκροτούνται Συμβούλια Αρχιτεκτονικής στην έδρα κάθε δήμου όπου λειτουργεί Υ.ΔΟΜ. (Υπηρεσία Δόμησης), τα οποία ονομάζονται "Συμβούλια Αρχιτεκτονικής Αιγαίου" (ΣΑΑ). Ήδη λειτουργεί, κατά τα προεκτεθέντα, το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Θήρας, στο οποίο έχουν ανατεθεί οι περισσότερες από τις αρμοδιότητες της Ε.Π.Α.Ε. και, ακολούθως, του ΣΧΟΠ Θήρας (όχι όμως η γνώμη περί της παρεμπόδισης ή μη της θέας).

ββ) Ειδικά στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Αιγαίου, Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕΣΑΑ), για αρχιτεκτονικής φύσης θέματα αρμοδιότητας Υπουργείου Αιγαίου.

γγ) Ειδικά στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Αιγαίου, Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου (ΚΕΣΥΠΟΘΑΑ), για πολεοδομικής φύσης θέματα αρμοδιότητας Υπουργείου Αιγαίου και καταργούνται, μεταξύ άλλων: αα) η Ε.Π.Α.Ε. και ββ) το Κεντρικό ΣΧΟΠ, από το χρονικό σημείο που ορίζεται ειδικότερα στο άρθρο 45 του νόμου αυτού.

Τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής είναι αρμόδια από την έκδοση απόφασης συγκρότησής τους και την κατάργηση της αντίστοιχης ΕΠΑΕ (μέρος των αρμοδιοτήτων της οποίας ανατίθεται στα Σ.Α.), για τη γνωμοδότηση επί των

αρχιτεκτονικών μελετών για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή γήπεδα, που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς και για αρχιτεκτονικές μελέτες που διαφοροποιούνται από τα μορφολογικά στοιχεία και την τυπολογία που επιβάλλεται με ειδικές διατάξεις που έχουν θεσπισθεί ανά περιοχή (άρθρο 21 παρ. 1α και ε και 4 σε συνδυασμό με το άρθρο 45 παρ. 2α του Ν. 4030/2011), ενώ οι υπόλοιπες αρμοδιότητες των ΕΠΑΕ παραμένουν στα "ΣΧΟΠ Αιγαίου ανά Νομό και Επαρχείο", μέχρι την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης λήξης της λειτουργίας τους, οπότε θα ανατεθούν στα οικεία Περιφερειακά Γραφεία Προστασίας Περιβάλλοντος και Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς ή ενδεχομένως, κάποιες από αυτές, στα κατά τόπο αρμόδια Συμβούλια Αρχιτεκτονικής. Σημειώνεται στο σημείο αυτό, ότι από τις διατάξεις του άρθρου 45 του Ν. 4030/2011 συνάγεται ότι δεν εμπίπτει στα ΣΧΟΠ Αποκεντρωμένης Διοίκησης, που καταργούνται από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού και αντικαθίστανται από τα ΣΥΠΟΘΑ, το ΣΧΟΠ Θήρας που λειτουργεί ως αποκεντρωμένη υπηρεσία της ΓΓΑΙ&ΝΠ.

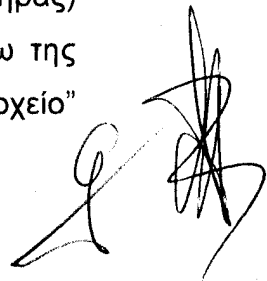
Περαιτέρω, από τις διατάξεις της παραγράφου 2 περ. β. του άρθρου 27 του Ν. 4030/2011 προκύπτει, κατ' αρχήν, ότι η εν λόγω αρμοδιότητα δεν ανατίθεται στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕΣΑΑ). Γνωμοδοτεί, όμως, το όργανο αυτό, σε ειδικές περιπτώσεις και ύστερα από εμπεριστατωμένη αιτιολογία επί των παραπάνω αρχιτεκτονικών μελετών (21 παρ. 1 ε του ίδιου νόμου), εάν οι μελέτες αυτές παραπεμφθούν σ' αυτό από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου.

Συνεπώς, από τα παραπάνω προκύπτει ότι η αρμοδιότητα γνωμοδότησης για το αρχιτεκτονικής (και όχι πολεοδομικής φύσης) ζήτημα της έγκρισης της αναστήλωσης ερειπωμένων ή παλαιών κτισμάτων στον παραδοσιακό οικισμό της Οίας ν. Θήρας, μετά από τεκμηριωμένη έρευνα της ακριβούς μορφής του κτίσματος, ανατίθεται μετά το ν. 4030/2011, όπως ισχύει, στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου Π.Ε. Θήρας, μετά από σχετική εισήγηση της ερωτώσας υπηρεσίας (Τμ. Παραδοσιακών Οικισμών, Διεύθυνση Περιβάλλοντος, Γενική Γραμματεία Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής), σύμφωνα με το άρθρο 71 του π.δ. 103/2014 και αφού προηγηθεί η διαπίστωση -μετά από αυτοψία- ότι δεν εμποδίζεται η θέα ομόρων ιδιοκτησιών από την αναστήλωση από το ΣΧΟΠ Θήρας. Μπορεί, τέλος, να

παραπέμπει το Σ.Α.Α. Π.Ε. Θήρας το υπό κρίση ζήτημα στο ΚΕ.Σ.Α.Α., σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις.

**20.** Περαιτέρω, ενόψει του προβληματισμού της Διοίκησης, περί ενδεχόμενης αρμοδιότητας του ΚΕΣΥΠΟΘΑΑ (που διαδέχθηκε το ΚΣΧΟΠ και το ΣΧΟΠ Υπουργείου Αιγαίου, μετά το υπ' αριθ. 2/2016 πρακτικό του Συμβουλίου αυτού, που μνημονεύεται στη σκ. 1) για το ζήτημα της έγκρισης της επίμαχης αναστήλωσης, δεν προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 36 του Ν. 4030/2011 (Α' 249) ότι ανατίθεται στο ΚΕΣΥΠΟΘΑΑ η προκύπτουσα από το από 28.6.1993 Π.Δ. αρμοδιότητα, αλλά οι αρμοδιότητες: i) του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 75724/1151/30.12.1983 ( Β' 767) ΚΥΑ για τις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου, ii) της παρ. 9β του άρθρου 25 του ν. 2508/1997 και iii) της παρ. 2 του άρθρου 6 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012).

**21.** Τέλος, για την επίλυση των ερμηνευτικών προβλημάτων που ανακύπτουν από τις διαφορετικές ρυθμίσεις των οικείων π.δ. και προς αποφυγή μελλοντικών νομικών αμφισβητήσεων αλλά και χάριν της αποτελεσματικότερης διασφάλισης της διατήρησης και ανάδειξης της ιδιαίτερης πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής και αισθητικής φυσιογνωμίας των προστατευόμενων παραδοσιακών οικισμών και κτισμάτων, τα ζητήματα αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής φύσης των οποίων ρυθμίζονται με π.δ. (ΣΤΕ 2267/2008 σκ. 3 και 9), σύμφωνα και με το σκοπό των διατάξεων του άρθρου 6 παρ. 2 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν. 4067/2012), σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 71 του Π.Δ. 103/2014 (Οργανισμός Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου) και γενικότερα όλες τις σχετικές, με την Προστασία της Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς, διατάξεις, σκόπιμη παρίσταται η έκδοση Π.Δ. «για την έγκριση αναστήλωσης ερειπωμένων ή παλαιών κτισμάτων στον παραδοσιακό οικισμό της Οίας Θήρας». Σκόπιμη, λόγω του ιδιαίτερος ευαίσθητου χαρακτήρα του εν λόγω οικισμού, όχι μόνο λόγω της μη πρόβλεψης ενδιάμεσων συλλογικών γνωμοδοτικών οργάνων (προγενέστερα ΕΠΑΕ και ΣΧΟΠ Θήρας / Κεντρικό ΣΧΟΠ και "ΣΧΟΠ Υπουργείου Αιγαίου") και του παράδοξου να εισηγείται υπηρεσία του Υπουργείου σε όργανο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης (Σ.Α. Π.Ε. Θήρας) αντί του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Αιγαίου, αλλά και λόγω της πιθανολογούμενης λήξης της λειτουργίας των "ΣΧΟΠ Αιγαίου ανά Επαρχείο"



(ΣΧΟΠ Θήρας), οπότε και πάλι θα πρέπει να ανατεθεί ρητώς η αρμοδιότητα περί παροχής γνώμης για τη μη παρεμπόδιση θέας κλπ σε κάποιο όργανο, ενδεχομένως το Σ.Α.Α.

### **Απάντηση**

**22.** Κατ'ακολουθία των προεκτεθέντων, επί των τεθέντων ερωτημάτων, με βάση και το διδόμενο ιστορικό και κατ'εφαρμογή του από 28.6.1993 Π.Δ., σύμφωνα και με τις υπ' αριθ. 722/2001 και 217/2009 Γνωμοδοτήσεις του Ν.Σ.Κ., το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Γ') γνωμοδοτεί ομοφώνως ως εξής:

Α. Επί του υπό στοιχ. α) ερωτήματος ότι για την έγκριση αναστήλωσης ερειπωμένων ή παλαιών κτισμάτων στον παραδοσιακό οικισμό της Οίας Θήρας εκδίδεται άδεια της Υπηρεσίας Δόμησης μετά την έκδοση γνωμοδότησης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου Π.Ε. Θήρας. Το Συμβούλιο αυτό γνωμοδοτεί ύστερα από τεκμηριωμένη έρευνα για την ακριβή μορφή του αναστηλούμενου κτίσματος, μετά από εισήγηση της ερωτώσας Υπηρεσίας (Τμ. Παραδοσιακών Οικισμών, Δ/σης Περιβάλλοντος) και αφού προηγηθεί η παροχή σ' αυτήν γνώμης από το ΣΧΟΠ Θήρας, για τη μη παρεμπόδιση της θέας των όμορων ιδιοκτησιών εξαιτίας της αναστήλωσης, μετά από αυτοψία.

Β. Επί των υπό στοιχ. β) και γ) ερωτημάτων ότι παρέλκει η απάντηση, γιατί το από 28.6.1993 Π.Δ., δεν προβλέπει επί πλέον όργανα για την έκδοση της επίμαχης διοικητικής πράξης.

Γ. Επί του υπό στοιχ. δ) ερωτήματος ότι δεν επιτρέπεται η αναστήλωση ερειπωμένων ή παλαιών κτισμάτων στην Οία ν. Θήρας κατά μήκος του κεντρικού πεζόδρομου προς το μέρος της Καλντέρας (στη Ζώνη Β).

Τέλος, προς αποφυγή μελλοντικών νομικών αμφισβητήσεων και χάριν της αποτελεσματικότερης διασφάλισης της διατήρησης και ανάδειξης της ιδιαίτερης πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής και αισθητικής φυσιογνωμίας των προστατευόμενων παραδοσιακών οικισμών και εν γένει περιοχών, σκόπιμο θα ήταν, με πρωτοβουλία του Υπουργού Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, να εκδοθεί Προεδρικό Διάταγμα, το οποίο, μεταξύ άλλων επίκαιρων πλέον ρυθμίσεων, να προβλέπει για την έγκριση αναστήλωσης ερειπωμένων ή

παλαιών κτισμάτων στον παραδοσιακό οικισμό της Οίας Θήρας, την έκδοση Υπουργικής Απόφασης. Για την έκδοση αυτής, να προβλέπεται γνωμοδοτική αρμοδιότητα του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕΣΑΑ) και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου (ΚΕΣΥΠΟΘΑΑ), σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν. 4067/2012, μετά από γνώμη «περί της ακριβούς μορφής του κτίσματος και της παρεμπόδισης ή μη της θέας των όμορων ιδιοκτησιών» του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (Σ.Α. Π.Ε. Θήρας) ή του Γραφείου Προστασίας Περιβάλλοντος και Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς Θήρας, εάν αυτό έχει συσταθεί και λειτουργεί αυτοδύναμα.

**Θεωρήθηκε**

**Αθήνα 22-5-2017**

**Η Πρόεδρος του Τμήματος**

**Βασίλική Δούσκα**

**Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.**

**Η Εισηγήτρια**

**Γιολάντα Παπαρούνη**

**Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.**