

Αριθμός 69/2012

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

ΜΕΛΗ

Κ. Μενουδάκος, Αντιπρόεδρος,
Πρόεδρος του Ε΄ Τμήματος,
Ν. Ρόζος, Σύμβουλος,
Ιω. Μαντζουράνης, »
Αικ. Σακελλαροπούλου, »
Χρ. Ντουχάνης, Πάρεδρος

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

**Επεξεργασία σχεδίου
προεδρικού διατάγματος**

«Τροποποίηση των ορίων κατάτμη-
σης και λοιπών όρων και περιορι-
σμών δόμησης των περιοχών της
ζώνης οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.)
των νήσων Θήρας και Θηρασιάς (ν.
Κυκλάδων), που καθορίστηκαν με το
από 16-2-1990 π.δ/γμα (Δ΄ 139)».

Εισηγητής, ο Πάρεδρος
Χρ. Ντουχάνης.

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

Ι. Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 19 Μαρτίου 2012, με την παρουσία και της Γραμματέως Π. Μερτζανάκη, για να επεξεργασθεί το ανωτέρω σχέδιο προεδρικού διατάγματος, το οποίο διαβιβάσθηκε στο Συμβούλιο της Επικρατείας από τη Γενική Γραμματεία της Κυβέρνησης με το 737/22.2.2012 έγγραφό της, που πρωτοκολλήθηκε αυθημερόν.

Στη συνεδρίαση παραστάθηκε ως εκπρόσωπος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ο Δημήτριος Σακελλαρίου, Ειδικός Συνεργάτης του πιο πάνω Υπουργείου.

Αριθμός 69/2012

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

Ο εκπρόσωπος του Υπουργείου έδωσε τις διευκρινίσεις που ζητήθηκαν από τα μέλη, εξέθεσε γενικότερα τις απόψεις του για το περιεχόμενο του σχεδίου και στη συνέχεια αποχώρησε από τη συνεδρίαση.

Ακολούθησε συζήτηση μεταξύ των μελών και το Τμήμα αποφάσισε να συνεχίσει την επεξεργασία του σχεδίου σε επόμενη συνεδρίαση.

II. Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 9 Απριλίου 2012, με την παρουσία και της Γραμματέως Π. Μερτζανάκη, για να συνεχίσει την επεξεργασία του ανωτέρω σχεδίου προεδρικού διατάγματος.

Κατά τη συνεδρίαση, ο εισηγητής και τα λοιπά μέλη ανέπτυξαν τη γνώμη τους για τα ζητήματα που προκύπτουν και ύστερα από σχετική συζήτηση το Τμήμα γνωμοδότησε ως εξής :

Γ ν ω μ ο δ ό τ η σ η

1. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο προεδρικού διατάγματος επιχειρείται η τροποποίηση των ορίων κατάτμησης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης των περιοχών της ζώνης οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) των νήσων Θήρας και Θηρασίας του Νομού Κυκλάδων, που καθορίστηκαν με το από 16.2.1990 Πρ. Δ/μα (ΦΕΚ 139 Δ').

2. Το σχέδιο ευρίσκει καταρχήν έρεισμα στις εξουσιοδοτικές διατάξεις του άρθρου 183 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν.), που κυρώθηκε με το άρθρο μόνο του από 14.7.1999 Πρ. Δ/τος (ΦΕΚ 580 Δ').

3. Στο άρθρο 30 του Ν. 4030/2011 (ΦΕΚ 249 Α') ορίζεται ότι «Με απόφαση του αρμόδιου Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης συγκροτούνται 'Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων' (ΣΥΠΟΘΑ) στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας. Στις νησιωτικές περιοχές μπορούν να συγκροτούνται 'Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων

Αριθμός 69/2012

και Αμφισβητήσεων' με αρμοδιότητα σε περισσότερες περιφερειακές ενότητες». Εξάλλου, στο άρθρο 35 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι «συγκροτείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής 'Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ)' με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής». Περαιτέρω, στο άρθρο 36 του νόμου αυτού ορίζεται ότι «Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων 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)». Τέλος, στο άρθρο 45 παρ. 2 και 6 του εν λόγω νόμου προβλέπεται ότι «2. Με την έκδοση απόφασης συγκρότησης: α) ... γ) του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, καταργείται το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. ... 6. Όπου στην κείμενη πολεοδομική νομοθεσία προβλέπεται, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η έκδοση προεδρικού διατάγματος μετά από γνωμοδότηση συμβουλίου, ο όρος αυτός έχει μόνο δυνητική ισχύ και μπορεί να παραλείπεται».

4. Η αμέσως προαναφερόμενη διάταξη του άρθρου 45 παρ. 6 του Ν. 4030/2011, σε αντίθεση με την αντίστοιχου περιεχομένου διάταξη του άρθρου 85 Α του από 17.7.1923 Ν. Δ/τος (ΦΕΚ 228 Α'), είναι εφαρμοστέα όχι μόνον επί κανονιστικού περιεχομένου προεδρικών διαταγμάτων προτεινομένων βάσει του εν λόγω Ν. Δ/τος (πρβλ. Π.Ε. 231/1993), αλλά προκειμένου περί εκδόσεως προεδρικών διαταγμάτων πολεοδομικού περιεχομένου οποιουδήποτε χαρακτήρα, συμπεριλαμβανομένων και εκείνων, με τα οποία καθορίζονται Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων που μνημονεύονται στη δεύτερη παρατήρηση και τα οποία, εκτός από ρυθμίσεις χωροταξικού χαρακτήρα, είναι δυνατόν, κατά τη σχετική νομοθετική εξουσιοδότηση, να περιέχουν και πολεοδομικού χαρακτήρα κανόνες ως προς τη δόμηση και χρήση των γηπέδων. Ειδικότερα, η

Αριθμός 69/2012

ρύθμιση αυτή δεν αναφέρεται, κατά την έννοιά της, στις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία γνωμοδοτήσεις των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης αλλά μόνο συμβουλίων που λειτουργούν κατά την πολεοδομική νομοθεσία στο πλαίσιο των κεντρικών ή αποκεντρωμένων κρατικών υπηρεσιών. Περαιτέρω, με τη διάταξη αυτή, η οποία είναι, κατά την έννοιά της, εξαιρετική, δεν καταργείται ο κανόνας σύμφωνα με τον οποίο, προκειμένου να εκδοθούν πολεοδομικού περιεχομένου προεδρικά διατάγματα, απαιτείται, εκτός από τη γνωμοδότηση του αρμοδίου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης και γνωμοδότηση του αρμόδιου συμβουλίου της οικείας κεντρικής ή περιφερειακής κρατικής υπηρεσίας. Επομένως, η ευχέρεια να παραλείπεται η λήψη της γνωμοδότησης αυτής παρέχεται στη Διοίκηση, κατά την έννοια της διάταξης αυτής, μόνο σε επείγουσες και ειδικές περιπτώσεις, και ιδίως όταν η καθυστέρηση εισαγωγής των επιχειρουμένων ρυθμίσεων κινδυνεύει να ματαιώσει την επίτευξη του σκοπού, για τον οποίο αυτές προτείνονται. Περαιτέρω, κατά την έννοια της ίδιας αυτής διάταξης, ερμηνευομένης ενόψει και του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, κατά το οποίο η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας και η διαμόρφωση των οικιστικών εν γένει περιοχών ανατίθενται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα του Κράτους και αποσκοπούν στην εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης σύμφωνα με τους κανόνες της επιστήμης, καθώς και των άρθρων 43 παρ. 2 και 95 παρ. 1 περ. δ' του Συντάγματος, με τα οποία, αντιστοίχως, προβλέπεται ότι η έκδοση κανονιστικών προεδρικών διαταγμάτων επιτρέπεται μόνο με βάση ειδική εξουσιοδότηση νόμου και μέσα στα όρια αυτής, και ανατίθεται στο Συμβούλιο της Επικρατείας η επεξεργασία των σχεδίων κανονιστικών προεδρικών διαταγμάτων, στις περιπτώσεις, κατά τις οποίες παραλείπεται η γνωμοδότηση του οικείου συμβουλίου, το σχέδιο προεδρικού διατάγματος πρέπει, πάντως, να συνοδεύεται από στοιχεία, τα οποία τεκμηριώνουν τη συμβατότητα των προτεινομένων ρυθμίσεων αφενός με τους κανόνες της επιστήμης και αφετέρου προς τα κατά τη σχετική νομοθετική εξουσιοδότηση κριτήρια και τα οποία κατά κανόνα περιέχονται στη γνωμοδότηση του συμβουλίου σε περίπτωση τήρησης του τύπου αυτού της διαδικασίας, κατά τρόπο ώστε να καθίσταται

Αριθμός 69/2012

δυνατή η λυσιτελής επεξεργασία του σχεδίου προεδρικού διατάγματος από το Συμβούλιο της Επικρατείας.

5. Με το ανωτέρω αναφερόμενο από 16.2.1990 Πρ. Δ/γμα καθορίστηκαν Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου, κατώτατο όριο κατάτμησης και λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχή των κοινοτήτων Θήρας, Οίας, Βόθωνα, Βουρβούλου, Εμπορείου, Έξω Γωνιάς, Επισκοπής Γωνιάς, Ημεροβιγλίου, Καρτεράδου, Μεγαλοχωρίου, Ακρωτηρίου, Μεσαριάς, Πύργου και Θηρασιάς των νήσων Θήρας και Θηρασιάς του Ν. Κυκλάδων. Το υπό επεξεργασία σχέδιο, με το οποίο επιχειρείται, κατά τα προαναφερόμενα, η τροποποίηση των ορίων κατάτμησης και των όρων και περιορισμών δόμησης στην προαναφερόμενη Ζ.Ο.Ε., συνοδεύεται από τις γνωμοδοτήσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Θήρας, επίκληση των οποίων γίνεται στο προοίμιό του, όχι, όμως και από γνωμοδότηση του Κ.Σ.Χ.Ο.Π., αρμοδίου κατά τις διατάξεις που παρατίθενται παραπάνω. Μεταξύ, εξάλλου, των συνοδευτικών του σχεδίου στοιχείων περιλαμβάνεται και το από 19.2.2012 έγγραφο της Διεύθυνσης Χωροταξίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, στο οποίο εκτίθενται οι λόγοι για τους οποίους κατέστη επιβεβλημένη η τροποποίηση της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου, η οποία καθορίστηκε με το Π.Δ. της 16.2.1990. Όπως προκύπτει από το έγγραφο αυτό, μετά τη θεσμοθέτηση της αρχικής Ζ.Ο.Ε., διαπιστώθηκε η ανάγκη βελτίωσής της και, για το σκοπό αυτό, ανατέθηκε από το ΥΠΕΧΩΔΕ Ειδική Χωροταξική Μελέτη (Ε.Χ.Μ.). Σχετικό σχέδιο προεδρικού διατάγματος υποβλήθηκε στο Συμβούλιο της Επικρατείας προς επεξεργασία, εκδόθηκε δε επ' αυτού το 88/2002 πρακτικό επεξεργασίας, με το οποίο το σχέδιο εκείνο κρίθηκε μη νόμιμο, διότι οι γνωμοδοτήσεις που το συνόδευαν είχαν καταστεί ανεπίκαιρες. Η Διοίκηση δεν επανήλθε τότε με νέο σχέδιο και η σχετική διαδικασία δεν ολοκληρώθηκε, μεταξύ άλλων, και για το λόγο ότι είχαν ανακύψει νέα δεδομένα και τεθεί επιπλέον προτεραιότητες, προς τα οποία έπρεπε να προσαρμοσθεί ο σχεδιασμός. Τα δεδομένα αυτά ήταν : α) η επιτακτική ανάγκη αντιμετώπισης γεωλογικών

Αριθμός 69/2012

προβλημάτων, όπως οι γεωλογικές καταπτώσεις και οι κατολισθήσεις, οι οποίες σημειώθηκαν στα πρανή της Καλντέρας και έθεταν σε κίνδυνο την ασφάλεια κατοίκων και τουριστών και για την αντιμετώπιση των οποίων κρίθηκε αναγκαία η εκπόνηση ειδικών γεωλογικών, γεωτεχνικών και άλλων σχετικών μελετών, β) η δημιουργία και λειτουργία εγκαταστάσεων που απαιτούνται για την κάλυψη ζωτικής σημασίας αναγκών του πληθυσμού, όπως οι ανάγκες υδροδότησης και διαχείρισης αστικών στερεών αποβλήτων και γ) η ανάγκη διατήρησης και προστασίας της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας και η εξασφάλιση της δυνατότητας τυποποίησης αγροτικών προϊόντων χαρακτηριστικών της Θήρας, όπως αμπέλια για μοναδικές στον κόσμο ποικιλίες κρασιών, ντοματάκια, φάβα, φακές. Από το έγγραφο αυτό προκύπτει ότι η Διοίκηση κατέληξε στις ρυθμίσεις, των οποίων επιχειρείται η εισαγωγή με το σχέδιο, κατόπιν μελέτης, έστω και παλαιότερης, στις προτεινόμενες δε με τη μελέτη αυτή ρυθμίσεις προστέθηκαν ορισμένες, οι οποίες κρίθηκαν αναγκαίες προκειμένου να προσαρμοσθεί η Ζ.Ο.Ε. στις ανάγκες που δημιουργήθηκαν εν τω μεταξύ για τη γεωλογική προστασία της Καλντέρας και να επιτευχθούν οι νέοι στόχοι της Διοίκησης που αναφέρονται κυρίως στην προστασία αγροτικών προϊόντων. Η εισαγωγή δε των εν λόγω ρυθμίσεων είναι και επείγουσα, δεδομένου ότι η εκκρεμότητα της σχετικής διοικητικής διαδικασίας, εφόσον παραταθεί περαιτέρω, δημιουργεί τον κίνδυνο να ματαιωθεί ο σκοπός, για την ικανοποίηση του οποίου προτείνονται οι ρυθμίσεις αυτές, προς αποτροπή δε του κινδύνου αυτού έχει, μάλιστα, ήδη επιβληθεί αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών στις περιοχές II και III της Ζ.Ο.Ε. με την 57601/23.12.2011 απόφαση του Αναπληρωτή Υ.Π.Ε.Κ.Α. (ΦΕΚ 367 ΑΑΠ) και στην περιοχή I με την 28035/23.6.2011 απόφαση του ίδιου Αναπληρωτή Υπουργού (ΦΕΚ 174 ΑΑΠ). Με τα δεδομένα αυτά, πληρούνται οι προϋποθέσεις, υπό τις οποίες είναι επιτρεπτή, κατά την έννοια του άρθρου 45 παρ. 6 του Ν. 4030/2011, η έκδοση πολεοδομικού προεδρικού διατάγματος χωρίς γνωμοδότηση του αρμοδίου πολεοδομικού συμβουλίου.

6. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο επιχειρείται, κατά τα προαναφερό-

Αριθμός 69/2012

μενα, η τροποποίηση των ορίων κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης των περιοχών της Ζ.Ο.Ε. των νήσων Θήρας και Θηρασιάς, που καθορίστηκαν με το προαναφερόμενο από 16.2.1990 Πρ. Δ/μα. Για το σκοπό αυτό έχει επιλεγεί η νομοτεχνικώς αδόκιμη μέθοδος της έκδοσης προεδρικού διατάγματος, το οποίο περιέχει νέες αυτοτελείς ρυθμίσεις, που δεν εντάσσονται στο από 16.2.1990 Πρ. Δ/μα ούτε συσχετίζονται με αυτό. Κατά συνέπεια, το παρόν διάταγμα θα ισχύει παράλληλα προς το προηγούμενο, από 16.2.1990, θα απόκειται δε στην πολεοδομική και σε κάθε άλλη κατά περίπτωση αρμόδια υπηρεσία να κρίνει ποιες από τις ρυθμίσεις του από 16.2.1990 Πρ. Δ/τος έχουν αντικατασταθεί από τις ήδη εισαγόμενες με συνέπεια την ανασφάλεια ως προς το δίκαιο που διέπει κάθε συγκεκριμένη περίπτωση. Προκειμένου να αποφευχθεί αυτό το ενδεχόμενο, η Διοίκηση έχει τις εξής εναλλακτικές λύσεις: Είτε να διαλάβει τελική διάταξη, στην οποία να μνημονεύονται οι καταργούμενες διατάξεις του από 16.2.1990 Πρ. Δ/τος, όπως είναι εκείνες που προβλέπουν διαφορετικά όρια αρτιότητας από τα ήδη προτεινόμενα, ή να καταργήσει στο σύνολό του το Πρ. Δ/μα αυτό, και να περιλάβει στο παρόν σχέδιο όσες από τις διατάξεις του διατηρούνται, όπως αυτές που καθορίζουν τα όρια των περιοχών I, II και III. Είτε να διατηρήσει τον κορμό του από 16.2.1990 Πρ. Δ/τος και να εντάξει σε αυτό τις προτεινόμενες με το παρόν σχέδιο ρυθμίσεις υπό τη μορφή της αντικατάστασης όσων από τις διατάξεις του από 16.2.1990 Πρ. Δ/τος έχουν αντίθετο περιεχόμενο, καθώς και της προσθήκης των υπολοίπων ως παραγράφων υφισταμένων άρθρων ή ως αυτοτελών άρθρων. Ενδεικτικώς σημειώνεται ότι αν υιοθετηθεί η δεύτερη λύση, η απαγόρευση δόμησης στην περιοχή της Καλντέρας και το όριο κατάτμησης που προτείνονται για την περιοχή αυτή με το άρθρο 1 του σχεδίου, θα μπορούσε να εισαχθούν με την αντικατάσταση των παραγράφων 2, 3 και 4 του κεφαλαίου Α' του άρθρου 2 του από 16.2.1990 Πρ. Δ/τος ως εξής: «Οι παράγραφοι 2, 3 και 4 του κεφαλαίου Α' του άρθρου 2 του π.δ. της 16.2.1990 αντικαθίστανται ως εξής: '2. Στην περιοχή αυτή απαγορεύεται η δόμηση η. ... και έγκρισης περιβαλλοντικών όρων. 3. Κατώτατο όριο των γηπέδων οκτώ (8) στρέμματα'», το δε προτεινόμενο νέο

Αριθμός 69/2012

όριο κατάτμησης και αρτιότητας των περιοχών II με την αντικατάσταση της παραγράφου 3 του κεφαλαίου Β΄ του άρθρου 2 του προεδρικού αυτού διατάγματος ως εξής: «Η παρ. 3 του κεφαλαίου Β΄ του άρθρου 2 του π.δ. της 16.2.1990 ... αντικαθίσταται ως εξής: 'Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων οκτώ (8) στρέμματα'.

7. Στο σημείο 8 του προοιμίου, η λέξη «πρόταση», πρέπει να αντικατασταθεί από τη λέξη «εισήγηση».

8. Η περίπτωση ζ΄ της παραγράφου 1 του κεφαλαίου Α του άρθρου 1 του σχεδίου, με την οποία επιτρέπεται η κατασκευή νέων εγκαταστάσεων τελεφερίκ, πρέπει να συγκεκριμενοποιηθεί με αναφορά του μεγίστου αριθμού των εγκαταστάσεων και των εξυπηρετούμενων οικισμών, στους οποίους είναι επιτρεπτή η κατασκευή των εγκαταστάσεων αυτών.

9. Στο άρθρο 183 του Κ.Β.Π.Ν., κατ' επίκληση του οποίου προτείνεται το υπό επεξεργασία σχέδιο, προβλέπεται, μεταξύ άλλων, ότι με Πρ. Δ/τα ορίζονται οι πόλεις και οι οικισμοί γύρω από τα όρια των οποίων καθορίζεται Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου και ότι με τα διατάγματα αυτά καθορίζονται οι όροι και περιορισμοί χρήσης γης ή άλλοι όροι και περιορισμοί που επιβάλλονται μέσα στις Ζ.Ο.Ε. και ιδιαίτερα το όριο εμβαδού, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση της γης (παρ. 1). Όπως παγίως γίνεται δεκτό, η Ζ.Ο.Ε. αποσκοπεί στον άμεσο έλεγχο της δόμησης και των χρήσεων γης σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως, προκειμένου να αποφεύγεται η άναρχη ανάπτυξη των περιοχών αυτών, που προκαλεί υποβάθμιση και καταστροφή του περιβάλλοντος, και η δημιουργία πραγματικών καταστάσεων, που δυσχεραίνει και υπονομεύει την ορθολογική χωροταξία (βλ. Π.Ε. 152/2011, 316/2005, 247/2003, 636/2002 κ.ά.). Ενόψει δε του σκοπού των διαταγμάτων αυτών, το όριο αρτιότητας των τεσσάρων στρεμμάτων, που αποτελεί τον γενικώς ισχύοντα κανόνα σε περιοχές εκτός σχεδίου σύμφωνα με τα Πρ. Δ/τα της 6.10.1978 [ΦΕΚ 538 Δ΄] και της 24.5.1985 [ΦΕΚ 270 Δ΄], ουδόλως δεσμεύει την κανονιστικώς δρώσα Διοίκηση κατά τον καθορισμό ελαχίστου ορίου κατάτμησης και αρτιότητας σε ζώνες οικιστικού ελέγχου (βλ. Π.Ε. 152/2011,

Αριθμός 69/2012

316/2005, 633/2002, 177/2001), το οποίο, επομένως, μπορεί να καθορίζεται σε υψηλότερα των 4 στρ. επίπεδα, ενώ αντιστρατεύονται τον ανωτέρω σκοπό οι παρεκκλίσεις αρτιότητας που προβλέπουν τα προαναφερθέντα Πρ. Δ/τα της 6.10.1978 και της 24.5.1985, οι οποίες, άλλωστε, είχαν τον χαρακτήρα μεταβατικών ρυθμίσεων, και δεν συντρέχει λόγος διατήρησής τους, μετά πάροδο μεγάλου χρονικού διαστήματος. Ενόψει τούτων, είναι νόμιμες όσες από τις διατάξεις του σχεδίου προβλέπουν όρια κατάτμησης και αρτιότητας μεγαλύτερα των 4 στρ. (βλ. Π.Ε. 152/2011).

10. Με το άρθρο 1 κεφ. Α παρ. 2 του σχεδίου ορίζεται σε οκτώ στρέμματα το κατώτατο όριο κατάτμησης των περιοχών Ι. Ενόψει, όμως, της απαγόρευσης δόμησης στις περιοχές αυτές, η οποία νομίμως επιβάλλεται με άλλη διάταξη του σχεδίου με σκοπό την προστασία της Καλντέρας, και δεδομένου ότι κατά κανόνα στις πολεοδομικές ρυθμίσεις το όριο κατάτμησης ταυτίζεται με την αρτιότητα, η Διοίκηση πρέπει να συμπληρώσει τη διάταξη κατά τρόπο ώστε να προσδιορίζονται οι χρήσεις γης, ως προς τις οποίες έχει εφαρμογή το όριο κατάτμησης, όπως η γεωργική χρήση, ή να διευκρινίζεται ότι το όριο αυτό, δεν αποτελεί όριο αρτιότητας για τη δόμηση των γηπέδων, προκειμένου να αποδίδεται σαφώς η επιδιωκόμενη ρύθμιση και να αποτραπεί παρερμηνεία της διάταξης.

11. Όπως προκύπτει από το άρθρο 2 του από 16.2.1990 Πρ. Δ/τος, η περιοχή Ι της Ζ.Ο.Ε. περιλαμβάνει τα πρηνή που αντικρύζουν τον κόλπο της Καλντέρας και εκτείνεται στα διοικητικά όρια ορισμένων (τότε) Κοινοτήτων, όπως η περιοχή αυτή αποτυπώνεται στα διαγράμματα που συνοδεύουν το σχέδιο αυτό και συνδημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, η περιοχή ΙΙ περιλαμβάνει ζώνη σε ακτίνα 200 μέτρων από τους οικισμούς, εφόσον, όπως είναι αυτονόητο, δεν εμπίπτει στην περιοχή Ι, και η περιοχή ΙΙΙ τις υπόλοιπες εκτάσεις των νήσων Θήρας και Θηρασιάς, που δεν εμπίπτουν σε αρχαιολογικούς χώρους. Για την περιοχή ΙΙΙ, η ήδη θεσμοθετημένη Ζ.Ο.Ε. προβλέπει ως επιτρεπόμενες χρήσεις αυτές της κατοικίας, των καταστημάτων, των τουριστικών εγκαταστάσεων, των μη οχλουσών βιοτεχνικών εγκαταστάσεων, των κτιρίων κοινής ωφελείας και

Αριθμός 69/2012

ορισμένες γεωργικές χρήσεις. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο διατηρούνται, κατ' αρχήν, οι χρήσεις αυτές, επιβάλλονται, όμως, οι περιορισμοί, οι μεν τουριστικές εγκαταστάσεις να αποτελούν κύρια τουριστικά καταλύματα, οι δε βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, στις οποίες προστίθενται και οι βιομηχανίες, να έχουν το χαρακτήρα γεωργικών ή κτηνοτροφικών μονάδων ή μονάδων μεταποίησης τοπικών προϊόντων. Προστίθενται ακόμη οι χρήσεις γραφείων, εστιατορίων και κέντρων αναψυχής. Ενόψει των αναφερομένων στο από 19.2.2012 έγγραφο του Υ.Π.Ε.Κ.Α. προς το Συμβούλιο της Επικρατείας, από το οποίο προκύπτει ότι τα διαθέσιμα στοιχεία μελέτης έχουν επικαιροποιηθεί, μεταξύ άλλων, και προς την κατεύθυνση της προστασίας της τοπικής γεωργικής παραγωγής, η οποία αποτελεί θεμιτό και συμβατό με τη φύση της Ζ.Ο.Ε., ως μηχανισμού ανάσχεσης της οικιστικής εξάπλωσης, στόχο της Διοίκησης, η προσθήκη στις επιτρεπτές χρήσεις και αυτής της βιομηχανίας με τον περιορισμό, όμως, ότι αυτή, όπως, άλλωστε, και η βιοτεχνία, επιτρέπεται εφεξής μόνον αν έχει γεωργικό, κτηνοτροφικό ή μεταποιητικό τοπικών προϊόντων χαρακτήρα, είναι νόμιμη. Είναι, ομοίως, νόμιμη η προσθήκη στις επιτρεπόμενες για την ίδια περιοχή III χρήσεις εστιατορίων και κέντρων αναψυχής, χρήσεων, δηλαδή, οι οποίες με το από 16.2.1990 Πρ. Δ/μα ήταν επιτρεπτές μόνο στην περιοχή II, που καταλαμβάνει την περίξ των οικισμών ζώνη με προφανείς τις αρνητικές για την ποιότητα ζωής των κατοίκων συνέπειες της υπερσυγκέντρωσης στην περιοχή αυτή των εν λόγω χρήσεων. Αντιθέτως, δεν εναρμονίζεται με τη φυσιογνωμία των εκτός σχεδίου περιοχών της περιοχής III, η οποία διαμορφώνεται με έμφαση στην ανάδειξη της τοπικής πρωτογενούς παραγωγής, η διατήρηση της χρήσης καταστημάτων και η προσθήκη της χρήσης γραφείων και, μάλιστα, χωρίς περιορισμό ως προς το είδος τους. Πρέπει, επομένως, η πρόβλεψη των δύο αυτών χρήσεων να διαγραφεί από την παράγραφο 1 του κεφαλαίου Γ' του άρθρου 1 του σχεδίου, κατ' ακολουθίαν δε και από την επόμενη παράγραφο 2.

12. Στην παράγραφο 1 του κεφαλαίου Γ του άρθρου 1 του σχεδίου επιβάλλεται απαγόρευση μετατροπής της χρήσης των «παραπάνω» κτισμά-

Αριθμός 69/2012

των, αυτών, δηλαδή, που στεγάζουν τις επιτρεπόμενες χρήσεις στην περιοχή III. Η διάταξη αυτή, αν και επαναλαμβάνει τον αυτονόητο κανόνα ότι η μετατροπή χρήσης κτιρίου είναι δυνατή μόνον αν η νέα χρήση επιτρέπεται από τις οικείες διατάξεις και, πάντως, προϋποθέτει την προβλεπόμενη από τη νομοθεσία διοικητική άδεια, καλώς τίθεται για λόγους σαφήνειας. Προκειμένου, όμως, να αποφευχθούν παρερμηνείες, αντίστοιχη διάταξη πρέπει να τεθεί και ως προς την περιοχή II, αλλά και ως προς την περιοχή I, στην οποία απαγορεύεται εφεξής η δόμηση, αλλά διατηρούνται τα υφιστάμενα κτίσματα με τις ήδη προβλεπόμενες χρήσεις. Η Διοίκηση μπορεί, εάν το επιλέξει, να θέσει στο άρθρο 2 του σχεδίου διάταξη γενικής εφαρμογής.

13. Στο τελευταίο εδάφιο της περίπτωσης ε΄ της παραγράφου 1 του κεφ. Γ΄ του άρθρου 1, η λέξη «προγεγραμμένη» πρέπει να αντικατασταθεί από τη λέξη «επιτραπείσα».

14. Η περίπτωση ζ΄ της ως άνω παραγράφου, η οποία δεν αποτελεί συνέχεια της απαρίθμησης των επιτρεπτών χρήσεων, πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο αυτοτελούς παραγράφου. Εξάλλου, η διάταξη αυτή είναι νόμιμη κατά περιεχόμενο, διότι οι εγκαταστάσεις, των οποίων επιτρέπει, υπό περιορισμούς, τη χωροθέτηση απαιτούνται για την κάλυψη ζωτικής σημασίας αναγκών του πληθυσμού, όπως οι εγκαταστάσεις παραγωγής ενέργειας, επεξεργασίας και αφαλάτωσης νερού, βιολογικού καθαρισμού και διαχείρισης στερεών αποβλήτων.

15. Ενόψει των αναφερομένων στην ένατη παρατήρηση, νομίμως το γενικό όριο κατάτμησης και αρτιότητας για τις περιοχές II και III, πλην των γηπέδων με χρήση τουριστικών καταλυμάτων και κατασκηνώσεων, αυξάνεται από 4 σε 8 στρέμματα.

16. Όπως έχει κριθεί (ΣτΕ 3489/2001, 3698/2000, Π.Ε. 152/2011, 113/2010, 636/2002, 633/2002 κ.ά., πρβλ. ΣτΕ 3752/2009 επταμ.), η γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας αποτελεί αντικείμενο συνταγματικής προστασίας, δεδομένου ότι η διατήρηση και η ορθή διαχείρισή της συνιστούν ουσιώδη όρο της βιώσιμης ανάπτυξης. Εν όψει τούτου,

Αριθμός 69/2012

επιβάλλεται, στο πλαίσιο του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, να λαμβάνεται μέριμνα για τη διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, η προστασία της οποίας εξυπηρετεί και αναπτυξιακούς στόχους. Άλλωστε, ο νομοθέτης, συμμορφούμενος προς την συνταγματική αυτή επιταγή, περιέλαβε στα σχετικά νομοθετήματα [βλ. Ν. 1337/1983 (άρθρο 1 παρ. 5), Ν. 2242/1994 (άρθρο 1 παρ. 2), Π.Δ. της 20/30.8.1985, ΦΕΚ 414 Δ' (άρθρο 2 παρ. 4)] διατάξεις που περιορίζουν την οικιστική εκμετάλλευση της γης υψηλής παραγωγικότητας, τούτο δε αποτελεί και γενική αρχή του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού [πρβλ. και άρθρο 2 παρ. 2 του Ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207 Α')]. Ειδικώς για τη νήσο Θήρα, στην οποία εντοπίζεται σημαντικό μέρος των αγροτικών περιοχών της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας (Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.) Νοτίου Αιγαίου που εγκρίθηκε με την απόφαση 25290/25.6.2003 του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων (ΦΕΚ 1487/2003 Β') [σημείο Β.3.3.1.], η προστασία της γεωργικής γης γενικώς επιβάλλεται και από το Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. αυτό, το οποίο προβλέπει, στο άρθρο 3, ότι «πρέπει να εξορθολογισθεί και περιορισθεί η επέκταση της οικιστικής χρήσης σε νέες περιοχές και η κατάληψη γεωργικών ... εκτάσεων ...» (Γ.3.2), και ανάγει σε αυτοτελή κατεύθυνση για την προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος την «προστασία της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας» (Γ.4), θέτοντας ως προτεραιότητα «να διασφαλιστεί η γεωργική γη των νησιών ως φυσικός πόρος πολύτιμος τόσο για την τοπική οικονομία όσο και για το αγροτικό περιβάλλον» (Γ.7.1.). Ενόψει αυτών, νομίμως εξαιρούνται από την εφαρμογή των γενικώς προβλεπομένων με το σχέδιο όρων δόμησης, και ειδικότερα του ορίου κατάτμησης και αρτιότητας οι εκτάσεις που καταλαμβάνονται από γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, ως προς τις οποίες το όριο αυτό ορίζεται σε 10 στρ. (βλ. Π.Ε. 152/2011). Περαιτέρω, νομίμως υπάγονται στην ίδια ακριβώς προστασία και περιοχές που δεν έχουν μεν χαρακτηριστεί ως γεωργικές γαίες υψηλής παραγωγικότητας, αλλά στις οποίες αναπτύσσεται καλλιέργεια αμπέλων για παραγωγή οίνων Ονομασίας

Αριθμός 69/2012

Προέλευσης Ανώτερης Ποιότητας (Ο.Π.Α.Π.) ή τοπικών παραδοσιακών γεωργικών προϊόντων, όπως η φάβα, και είναι καταγεγραμμένες στο μητρώο του Οργανισμού Πληρωμών και Ελέγχου Κοινοτικών Ενισχύσεων, Προσανατολισμού και Εγγυήσεων (Ο.Π.Ε.Κ.Ε.Π.Ε.). Τέλος, νομίμως υπάγονται στο ίδιο καθεστώς προστασίας και οι εκτάσεις, οι οποίες αποτέλεσαν αμπελώνα ή χώρο καλλιέργειας παραδοσιακών προϊόντων. Η σχετική διάταξη του σχεδίου δεν εφαρμόζεται, πάντως, κατά την έννοιά της, σε εκτάσεις, στις οποίες η καλλιέργεια είχε εγκαταλειφθεί επί μεγάλο χρονικό διάστημα πριν από τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος. Τέλος, η τελευταία αυτή διάταξη (άρθρο 1 κεφ. Δ' παρ. γ') πρέπει να συμπληρωθεί με την πρόβλεψη ότι για τον εντοπισμό των εκτάσεων αυτής της κατηγορίας λαμβάνονται υπόψη και τα αντίστοιχα δεδομένα του Ο.Π.Ε.Κ.Ε.Π.Ε. προηγούμενων ετών.

17. Το κεφάλαιο Δ' του άρθρου 1 πρέπει να ακολουθήσει την ίδια δομή με τα υπόλοιπα και να διαρθρωθεί σε παραγράφους (1, 2, 3 κ.ο.κ.) και περιπτώσεις (α, β κ.ο.κ.).

18. Στο ίδιο κεφάλαιο Δ' περιέχεται διάταξη σχετική με τη μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια των κτιριακών εγκαταστάσεων των μονάδων μεταποίησης που ανεγείρονται «εκτός» των περιοχών γεωργικών γαιών υψηλής παραγωγικότητας ή γαιών παραδοσιακών καλλιεργειών. Η Διοίκηση καλείται να εξετάσει αν αυτή η διατύπωση ανταποκρίνεται στην επιδιωκόμενη ρύθμιση ή αν, αντιθέτως, η επιδίωξή της είναι η θέσπιση του ορίου για κτίρια εντός των ζωνών. Επισημαίνεται ότι το εν λόγω όριο (300 τ.μ.) συμπίπτει με το τιθέμενο για τις μονάδες γεωργίας, κτηνοτροφίας και μεταποίησης στην περιοχή III με την παράγραφο 1 του κεφαλαίου Γ'. Καθόσον, εξάλλου, αφορά την ίδια διάταξη του κεφαλαίου Δ', η φράση «των κτιριακών εγκαταστάσεων ή των μονάδων μεταποίησης» μπορεί να ερμηνευθεί ότι επιτρέπει οποιουδήποτε είδους κτιριακές εγκαταστάσεις χωρίς περιορισμό ως προς τη χρήση. Πρέπει, επομένως, η φράση αυτή να διευκρινισθεί.

19. Στο κεφάλαιο Ε' του άρθρου 1 προβλέπεται ότι «για τους

Αριθμός 69/2012

αρχαιολογικούς χώρους της παραγράφου Δ του άρθρου 2 του από 16.2.1990 ... π.δ/τος εφαρμόζονται οι διατάξεις της ίδιας αυτής παραγράφου Δ». Οι εν λόγω αρχαιολογικοί χώροι εντάχθηκαν στη θεσμοθετηθείσα Ζ.Ο.Ε., η οποία καθορίσθηκε πριν από τη θέση σε ισχύ των μεταγενεστέρων της Ζ.Ο.Ε. διατάξεων των άρθρων 91 του Ν. 1892/1990 (ΦΕΚ 101 Α΄) και 13 παρ. 2 του Ν. 3028/2002 (ΦΕΚ 153 Α΄), οι οποίες προέβλεψαν τον καθορισμό ζωνών Α΄ και Β΄ προστασίας των αρχαιολογικών χώρων και όρισαν, ειδικότερα, ότι στις ζώνες Α΄ μπορεί να απαγορεύεται πλήρως η δόμηση. Για τους εν λόγω αρχαιολογικούς χώρους το από 16.2.1990 π.δ/γμα προέβλεψε πολύ αυστηρούς περιορισμούς χρήσης (γεωργική χρήση χωρίς θερμοκήπια ή γεωργικές αποθήκες κ.λπ., κατά περίπτωση, υδατοδεξαμενές, αντλιοστάσια κ.λπ.) και ειδικούς όρους δόμησης (κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας 10 στρ. κ.λπ.). Ενόψει τούτου, οι εν λόγω αρχαιολογικοί χώροι, για τους οποίους το ως άνω από 16.2.1990 π.δ/γμα έχει θεσπίσει ιδιαίτερος αυστηρούς όρους δόμησης και χρήσης, νομίμως παραμένουν εντός της τροποποιημένης Ζ.Ο.Ε., ακόμη και αν, μετά την ισχύ των ως άνω διατάξεων, έχουν ορισθεί στους προαναφερόμενους αρχαιολογικούς χώρους Ζώνες Προστασίας Α΄, οι οποίες δεν επιτρέπεται, καταρχήν, να περιλαμβάνονται σε Ζ.Ο.Ε. (πρβλ. Π.Ε. 152/2011, 247/2003). Στην τελευταία, όμως, περίπτωση, υπερισχύει η απαγόρευση που απορρέει για ορισμένη περιοχή από την ένταξή της σε Ζώνη Προστασίας Α΄. Τέλος, καθόσον αφορά ειδικώς τους αρχαιολογικούς χώρους ή τα τμήματά τους, τα οποία, τυχόν, εντοπίζονται στην περιοχή Ι, στην οποία απαγορεύεται πλήρως η δόμηση με το σχέδιο, όπως ο αρχαιολογικός χώρος λατομείων Καλντέρας [βλ. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ.21/46975/1880/4.11.1988 απόφαση της Υπουργού Πολιτισμού (ΦΕΚ 833 Β΄)], είναι αυτονόητο ότι θα εφαρμοστεί το αυστηρότερο καθεστώς της απόλυτης απαγόρευσης δόμησης. Ενόψει αυτού, η ανωτέρω διάταξη του κεφαλαίου Ε΄ του άρθρου 1 του σχεδίου, πρέπει να συμπληρωθεί με τη φράση «εφόσον οι χώροι αυτοί δεν υπάγονται σε αυστηρότερο καθεστώς προστασίας δυνάμει του παρόντος ή άλλων διατάξεων ή διοικητικών πράξεων». Επισημαίνεται, πάντως, ότι η Διοίκηση πρέπει να έχει συνεχώς πλήρη ενημέρωση ως προς την

Αριθμός 69/2012

ταυτότητα, τα όρια και τα χαρακτηριστικά των αρχαιολογικών χώρων των περιοχών, ως προς τις οποίες θεσμοθετεί Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου.

20. Όπως έχει παγίως κριθεί (πρβλ. ΣτΕ 50/2010, 3483/2003, 378/2002, Π.Ε. 152/2011 κ.ά.), εάν δεν έχει καθορισθεί ο αιγιαλός με σχετική διαπιστωτική διοικητική πράξη, η Διοίκηση επιλαμβανόμενη ζητήματος, για την επίλυση του οποίου είναι κρίσιμο στοιχείο ο προσδιορισμός των ορίων του αιγιαλού, οφείλει να προβεί σε παρεμπόμπουσα και αιτιολογημένη, με βάση συγκεκριμένα στοιχεία, κρίση για το κρίσιμο κατά νόμο πραγματικό γεγονός της μέγιστης συνήθους ανάβασης του χειμερίου κύματος. Επομένως, από το άρθρο 2 παρ. 1 του σχεδίου, που απαγορεύει κάθε δόμηση σε απόσταση 150 μ. από την «καθορισμένη» ζώνη αιγιαλού, πρέπει να διαγραφεί η λέξη «καθορισμένη», προκειμένου να υπαχθούν στο ίδιο προστατευτικό καθεστώς οι παράκτιες περιοχές, στις οποίες δεν έχει καθορισθεί ζώνη αιγιαλού. Είναι αυτονόητο ότι στην περίπτωση αυτών των παρακτίων περιοχών, η εφαρμογή του καθεστώτος προστασίας που προβλέπει το σχέδιο θα γίνεται με βάση παρεμπόμπουσα κρίση της εκάστοτε αρμόδιας διοικητικής αρχής ως προς τη θέση της γραμμής του αιγιαλού (Π.Ε. 152/2011). Το ίδιο ισχύει και ως προς την εφαρμογή της προβλεπόμενης στο άρθρο 2 παρ. 2 του σχεδίου απαγόρευσης διάνοιξης οδών παράλληλων προς την ακτή. Εξάλλου, το άρθρο 2 παρ. 1 του σχεδίου πρέπει να αναδιατυπωθεί ως εξής: «... στην περιοχή που περιλαμβάνει ζώνη προστασίας των φυσικών σχηματισμών – διάβρωσης, πλάτους 150 μ. από τη γραμμή αιγιαλού ...».

21. Από το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 2 πρέπει να απαλειφθεί η λέξη «επίσης».

22. Στην παράγραφο 18 του ίδιου άρθρου, στην οποία προβλέπονται τα χαρακτηριστικά των περιφράξεων γηπέδων, η φράση «της Γραμματείας Αιγαίου και της Νησιωτικής Πολιτικής» δεν αντιστοιχεί σε οργανική διοικητική μονάδα και πρέπει να διορθωθεί. Πρέπει, επίσης, να διευκρινισθεί το είδος των «αρμοδίων υπηρεσιών», που αποφαίνονται για το επιτρεπτό των περιφράξεων διαφόρων μορφών (πολεοδομική ή άλλη).

Αριθμός 69/2012

23. Στην παράγραφο 20 η φράση «σε γήπεδα εκτός των ορίων οικισμών» πρέπει είτε να απαλειφθεί ως αυτονόητη διότι η Ζ.Ο.Ε. δεν έχει εφαρμογή σε περιοχές εντός ορίων οικισμών είτε να αντικατασταθεί με τη φράση «εντός της Ζ.Ο.Ε.».

24. Στην παράγραφο 29 του ίδιου άρθρου 2 προβλέπεται ότι τα κλειστά γυμναστήρια ανεγείρονται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26 του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α'), δηλαδή, ύστερα από έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου. Η διάταξη αυτή, αν και επαναλαμβάνει τον κανόνα, σύμφωνα με τον οποίο η ανέγερση κτιρίων δημοσίων και δημοτικών σκοπών, καθώς και κτιρίων κοινής ωφέλειας σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης, είναι επιτρεπτή μόνον ύστερα από την έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου, μπορεί να παραμείνει. Σκόπιμο είναι, όμως, να διατυπωθεί κατά τρόπο γενικό, ώστε να καλύπτει κάθε κτίριο αυτής της κατηγορίας και όχι μόνο τα κλειστά γυμναστήρια.

25. Στην παράγραφο 35 του άρθρου 2 του σχεδίου προβλέπεται η κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων, των οποίων η ανέγερση επιδιώκεται από τη Διοίκηση, κατά τις διευκρινίσεις του εκπροσώπου της, να επιτραπεί σε περιοχές εκτός της Καλντέρας, στην οποία απαγορεύεται η δόμηση. Κατά το σχετικό ορισμό, που δίδεται από το σχέδιο, ως υπόσκαφο κτίριο νοείται και η κατασκευή υπό τη στάθμη του εδάφους. Με τις διατάξεις της ίδιας παραγράφου, εξάλλου, προβλέπονται τα επιτρεπόμενα χαρακτηριστικά του υπόσκαφου. Αυτού του είδους τα κτίρια, όμως, δεν αποτελούν κατασκευές γνωστές στη νομοθεσία και, μάλιστα, στο Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό [βλ. άρθρο 2 του Ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210 Α'), οι διατάξεις του οποίου έχουν κωδικοποιηθεί στο άρθρο 242 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας], η δε νομοθετική εξουσιοδότηση, κατ' επίκληση της οποίας προτείνεται το σχέδιο, δεν παρέχει στη Διοίκηση την ευχέρεια να προβλέψει την κατασκευή κτιρίων με χαρακτηριστικά μη προβλεπόμενα από την ισχύουσα νομοθεσία. Κατόπιν τούτου, η παράγραφος 35 του άρθρου 2 του σχεδίου είναι διαγραπτέα στο σύνολό της, πρέπει δε οι επόμενες παράγραφοι να αναριθμηθούν αναλόγως. Αν, όμως, πριν από την έκδοση του

Αριθμός 69/2012

προεδρικού διατάγματος, έχει δημοσιευθεί τυπικός νόμος, ο οποίος ευρίσκεται στο στάδιο της ψήφισης από τη Βουλή, σύμφωνα με τις διευκρινίσεις του εκπροσώπου της Διοίκησης, με τον οποίο τροποποιείται ο ισχύων Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός, κατά τρόπο ώστε να προβλέπονται, πλέον, κτίρια αυτής της κατηγορίας, η νομιμότητα των σχετικών διατάξεων του σχεδίου θα εξαρτάται από τη συμφωνία τους με τις εν λόγω διατάξεις του τυπικού νόμου.

26. Οι διατάξεις των παραγράφων 38-43 του άρθρου 2 έχουν μεταβατικό χαρακτήρα και πρέπει να αποτελέσουν αντικείμενο ιδιαίτερου άρθρου, προσαρμοσμένες στην επόμενη παρατήρηση.

27. Οι διατάξεις των άρθρων 26 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 308 Α'), 12 του Ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308 Α'), 31 παρ. 4 του Ν. 3325/2005 (ΦΕΚ 68 Α'), καθώς και του άρθρου 42 παρ. 12 του Ν. 3316/2005 (ΦΕΚ 42 Α') ρυθμίζουν το ζήτημα της εφαρμογής σε μεταβατικό στάδιο διατάξεων πολεοδομικού περιεχομένου κανονιστικών πράξεων σχετικών με τους όρους δόμησης και τις χρήσεις γης, στην περίπτωση που αυτές τροποποιούνται, αντικαθιστώνται ή μεταβάλλονται με νεότερες κανονιστικές πράξεις αντιστοίχου περιεχομένου. Οι διατάξεις αυτές, με τις οποίες προβλέπεται η εφαρμογή του προϊσχύοντος καθεστώτος στις περιπτώσεις κατά τις οποίες είχε απλώς υποβληθεί αίτηση έκδοσης οικοδομικής άδειας με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, ερμηνευόμενες ενόψει της υποχρέωσης προστασίας του περιβάλλοντος της χώρας που επιβάλλεται με το άρθρο 24 του Συντάγματος, έχουν την έννοια ότι, εφόσον πρόκειται για περιοχή υπαγόμενη σε ειδικό καθεστώς προστασίας, της οποίας προβλέπεται η ένταξη σε Ζ.Ο.Ε., η κανονιστική πρόβλεψη έκδοσης αδειών δόμησης με βάση το προϊσχύον καθεστώς στις περιπτώσεις αυτές είναι επιτρεπτή μόνον εφόσον κατά τη διαδικασία καθορισμού της Ζ.Ο.Ε. η Διοίκηση εξετάσει ειδικά τις συνέπειες της εφαρμογής των προγενέστερων διατάξεων και διαπιστώσει ότι με αυτή δεν τίθεται σε κίνδυνο η φυσιογνωμία της συγκεκριμένης περιοχής, ενόψει και του σκοπού της ΖΟΕ που συνίσταται στην αποτροπή πραγματικών καταστάσεων που θα καθιστούσαν αδύνατο ή

Αριθμός 69/2012

δυσχερή τον εναρμονιζόμενο προς το χαρακτήρα της περιοχής πολεοδομικό σχεδιασμό (πρβλ. ΣτΕ 3628/2009 επταμ., Π.Ε. 152/2011, 8/2005). Κατά συνέπεια, και ενόψει του χαρακτήρα των νήσων Θήρας και Θηρασιάς [βλ. 23732/22/12/1972 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών (ΦΕΚ 1127 Β')], ως τόπου ιστορικού και ιδιαίτερου φυσικού κάλλους που χρήζει ειδικής κρατικής προστασίας (βλ. ΣτΕ 3473/1977 Ολομ.), η διάταξη του άρθρου 2 παρ. 41 του σχεδίου, σύμφωνα με την οποία «αιτήσεις που έχουν κατατεθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και έχουν πληρότητα φακέλου μέχρι τις 30.12.2011 εξετάζονται με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις», δεν τίθεται νομίμως, εφόσον δεν προκύπτει ότι η Διοίκηση έχει εξετάσει τις συνέπειες της εφαρμογής των προγενεστέρων διατάξεων και έχει διαπιστώσει ότι αυτή δεν θέτει σε κίνδυνο τη φυσιογνωμία της περιοχής.

28. Η παράγραφος 40 του άρθρου 2 του σχεδίου, κατά το μέρος που προβλέπει ότι οι οικοδομικές άδειες που έχουν ήδη εκδοθεί κατά τη δημοσίευση του διατάγματος, εκτελούνται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, είναι νόμιμη. Κατά το μέρος, όμως, που προβλέπει και την αναθεώρηση των αδειών αυτών σύμφωνα με το προϊσχύσαν νομοθετικό καθεστώς, πρέπει να διευκρινισθεί, ώστε να προκύπτει, κατά γενικές κατηγορίες, το περιεχόμενο της επιτρεπόμενης αναθεώρησης (π.χ. παράταση ισχύος κ.λπ.) και να αποκλεισθούν αναθεωρήσεις που αφορούν δόμηση μη εναρμονιζόμενη με τις εισαγόμενες πάγιες ρυθμίσεις του σχεδίου ως προς τους περιορισμούς δόμησης και χρήσης.

29. Η Διοίκηση πρέπει να διεξέλθει επιμελώς το κείμενο του σχεδίου και να διορθώσει προφανείς παραδρομές σύνταξης, στίξης κ.λπ. (π.χ. «Για τις μελέτες για τις οποίες ... εξετάζονται σύμφωνα ...» άρθρο 2 παρ. 43).

Η παρούσα γνωμοδότηση εκδόθηκε στις 11 Απριλίου 2012.

Ο Πρόεδρος του Ε' Τμήματος

Η Γραμματέας

Κ. Μενουδάκος

Π. Μερτζανάκη

ιδιωμα
12.4.2012
