

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒ.ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 497 /2000

Το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους

Τμήμα Β΄

Συνεδρίαση της 20ής Σεπτεμβρίου 2000

Σύνθεση

Προεδρεύων: Κ.Βολτής, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Σύμβουλοι: Π.Κισσούδης, Θ.Ρεντζεπέρης, Ν.Μαυρίκας, Σωτ.
Παπαγεωργακόπουλος, Δ.Β.Αναστασόπουλος,
Β.Χασαπογιάννης

Εισηγητής: Κων/νος Χαραλαμπίδης, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Αρ. Ερωτήματος: 82717/25.7.2000 της Δ/σης Οικοδομικού
Κτιριακού Κανονισμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

Περίληψη Ερωτήματος: Δυνατότητα έκδοσης οικοδομικής αδείας
εργασιών διαμόρφωσης περιβάλλοντος
χώρου (κατασκευή πισίνας) σε μη άρτιο

οικόπεδο του οικισμού Οίας προς
αξιοποίηση ξενοδοχειακής μονάδας που
λειτουργεί νόμιμα σε όμορο, επίσης μη
άρτιο, ακίνητο του αυτού ιδιοκτήτη.

Σχετικά με το παραπάνω ερώτημα το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους
(Β' τμήμα) εγνωμοδότησε ως ακολούθως:

1. Σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο που βρίσκεται στον οικισμό
της Οίας (Σαντορίνη) ανεγέρθηκε, βάσει της 502/88 οικοδομικής άδειας,
κτίσμα που σήμερα λειτουργεί νόμιμα ως μικρή ξενοδοχειακή μονάδα.

Μετά την έκδοση του Π.Δ. της 28.6.93 «Καθορισμός ειδικών όρων και
περιορισμών δόμησης των οικοπέδων του οικισμού Οίας της νήσου
Θήρας» (ΦΕΚ 817 Δ' 20.7.93) το άνω οικόπεδο, ετέθη εκτός σχεδίου, και
κατέστη, λόγω εμβαδού, μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο χωρίς να οιγή η
νομιμότητα του ήδη υφιστάμενου κτίσματος.

Στη συνέχεια οι ιδιοκτήτες του άνω ακινήτου απέκτησαν όμορο, επίσης
μη άρτιο, γήπεδο εμβαδού 500,90 τ.μ. με απ' ευθείας εκποίηση Δημοσίου
Κτήματος, βάσει της υπ' αρ. 1087123/7242/A0010/9.9.99 κοινής
απόφασης των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας – Οικονομικών και
Ανάπτυξης προκειμένου να επεκταθεί η ξενοδοχειακή μονάδα.

Με την από 17.4.2000 αίτησή τους προς το Πολεοδομικό Γραφείο
Θήρας οι άνω ιδιοκτήτες υπέβαλαν σχετική μελέτη και ζήτησαν την
έκδοση οικοδομικής άδειας κατασκευής κολυμβητικής δεξαμενής
(πισίνας) και εγκαταστάσεων εξυπηρέτησης αυτής επί του
νεοαποκτηθέντος γηπέδου, η νομιμότητα ή μη της οποίας αποτελεί και το
αντικείμενο του εν αρχή ερωτήματος.





Από τα στοιχεία του φακέλλου, που συνοδεύει το Ερώτημα, προκύπτουν τα εξής:

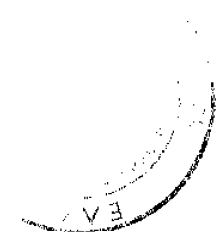
Τόσο το νεοαποκτηθέν από το Δημόσιο γήπεδο, περί ού η επίμαχη μελέτη, όσο και το προϋπάρχον συνεχόμενο και ενιαίο πλέον με αυτό, γήπεδο, επί του οποίου η λειτουργούσα νόμιμα μικρή ξενοδοχειακή μονάδα, ευρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός των ορίων του προϋφιστάμενου του έτους 1923 και χαρακτηρισμένου ως παραδοσιακού οικισμού της Οίας, εκτός των θεσμοθετημένων ζωνών Α και Β αυτού και είναι, το καθένα από αυτά ξεχωριστά αλλά και αμφότερα, ως ενιαία έκταση, μη άρτια και μη οικοδομήσιμα.

Για την περιοχή αυτή ίσχυε, ενόψει κατάρτισης του νέου χωροταξικού σχεδίου της νήσου και όλου του νομού Κυκλάδων, καθεστώς αναστολής έκδοσης οικοδομικών αδειών, το οποίο έληξε την 22.7.1999 χωρίς, όμως, να έχει μέχρι και σήμερα ολοκληρωθεί το σχέδιο.

II. Το Π.Δ. 19.10.78 (ΦΕΚ Δ' 594) ορίζει στο άρθρ. 1 αυτού: «Χαρακτηρίζονται δια του παρόντος ως παραδοσιακοί οι εις τον κατωτέρω πίνακα αναφερόμενοι οικισμοί: Νομός Κυκλάδων Οία».

Το Π.Δ. 28.6.93 (Δ' 817) που θέσπισε ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης των οικοπέδων «του προϋφισταμένου του έτους 1923 οικισμού Οίας της κοινότητας Οίας της νήσου Θήρας που έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακός με το άρθρ. 1 του από 19.10.78 π.δ/γματος», κατά παρέκκλιση από τους καθορισθέντες με προγενέστερο Δ/γμα (του 1989), και καθόρισε δύο ζώνες (Α και Β) δόμησης ορίζει, μεταξύ άλλων τα εξής:





«Κάθε εργασία που εκτελείται στην περιοχή, όπως ανεγέρσεις, μερική ή ολική κατεδάφιση ετοιμόρροπων ή μη κτιρίων, επισκευές, μικροεπισκευές κτιρίων, υπόκεινται στον έλεγχο της Ε.Π.Α.Ε. και τη γνώμη της Κοινότητας. Η πολεοδομική υπηρεσία διαβιβάζει υποχρεωτικά στην ΕΠΑΕ το φάκελλο οποιουδήποτε θέματος προκειμένου αυτή να γνωμοδοτήσει (άρθρ. 2 παρ. 42). Υπάρχουσες οικοδομές που έχουν ανεγερθεί με οικοδομική άδεια ή οικοδομές προϋφιστάμενες του 1955 και οι οποίες βρίσκονται εκτός των ορίων της Β Ζώνης προς την καλντέρα μπορούν να επισκευάζονται για λόγους χρήσης και υγιεινής μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. και γνώμη της Κοινότητας». (άρθ. 2 παρ. 45).

Το Π.Δ. 16.2.90 (Δ' 139) ορίζει τα εξής: «1. Καθορίζεται ζώνη οικιστικού ελέγχου (ΖΟΕ) σε όλη την εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχή των νήσων Θήρας και Θηρασίας του Ν. Κυκλάδων που εμπίπτει στα διοικητικά όρια των κοινοτήτων Θήρας, Οίας 2. Μέσα στη ΖΟΕ καθορίζονται κατά περιοχές, που φαίνονται με στοιχεία I,II,III κατώτατο όριο κατάτμησης, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης όπως στο επόμενο άρθρο» (άρθ. 1). «1. Η περιοχή αυτή (I) περιλαμβάνει τα πρανή που βλέπουν στον κόλπο της Καλντέρας και εκτείνεται μέσα στα διοικητικά όρια των κοινοτήτων Θήρας Οίας 2. Στην περιοχή επιτρέπονται οι χρήσεις: κατοικίας, γεωργικών αποθηκών, δεξαμενών, θερμοκηπίων, αντλητικών εγκαταστάσεων, φρεάτων, ποτιστρών και στεγάστων ζώων, λιμενικών εγκαταστάσεων, οινοποιείου εμφιαλωτηρίου της Ε.Γ.Σ. Θήρας» (άρθ. 2Α) «ια. Επιτρέπεται η λειτουργία, συντήρηση και επισκευή νομίμως υφισταμένων



εγκαταστάσεων έστω και αν η χρήση τους δεν προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος δ/τος». (άρθ. 2Ε).

Εξ' άλλου το άρθ. 13 Ν.4377/29 ορίζει ότι: «Προς ίδρυσιν νέων και αξίαν λόγου επέκτασιν υπαρχουσών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων προς εξυπηρέτησιν του σκοπού του τουρισμού, χαρακτηριζομένου ως δημοσίας ωφελείας, επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωσις κτημάτων ανηκόντων εις δήμους ή κοινότητας ή εις νομικά ή φυσικά πρόσωπα..... Δημόσια κτήματα δύνανται να παραχωρηθώσι προτάσει του Διοικητικού Συμβουλίου του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και μετ'απόφασιν του Υπουργικού Συμβουλίου προς τον αυτόν σκοπόν άνευ δημοπρασίας.....»

Η κατ'εφαρμογή της παραπάνω διάταξης εκδοθείσα 381/98 απόφαση του Δ.Σ. του Ε.Ο.Τ., που συνηγορεί για την απευθείας πώληση, χωρίς δημοπρασία στην ενδιαφερόμενη της εκ 500 τ.μ. έκτασης του Δημοσίου, η εγκριτική αυτής 4435/98 απόφαση της Υπουργού Ανάπτυξης αλλά και η 1087123/7242/9.9.99 Κ.Υ.Α. των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας – Οικονομικών και Ανάπτυξης, με την οποία παραχωρήθηκε στην ενδιαφερόμενη η άνω έκταση «προκειμένου να επεκταθεί η ξενοδοχειακή μονάδα» αυτής, περιέχουν όλες ταυτόσημη κατά τη διατύπωση ρήτρα «με τον πρόσθετο όρο ότι η ως άνω εταιρία θα λάβει τις κατά νόμο απαιτούμενες άδειες και εγκρίσεις των αρμοδίων αρχών για την εκτέλεση του προγραμματισθέντος έργου στην παραχωρούμενη έκτασιν».

Τέλος, κατά την πάγια νομολογία του Σ.τ.Ε., όταν υποβληθεί αίτηση για να χορηγηθεί οικοδομική άδεια, η πολεοδομική αρχή υποχρεούται να εκδώσει την άδεια, αν διαπιστώσει ότι πληρούνται οι όροι που τάσσουν, για τη δόμηση του συγκεκριμένου ακινήτου, καθώς και τη μορφή και

Α



χρήση της οικοδομής, οι διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού και οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για τη συγκεκριμένη περιοχή.

III. Από το σύνολο των διατάξεων που αναφέρθηκαν, κατά το συνδυασμό και την αλληλουχία αυτών, το ιστορικό και τους όρους της σύμβασης παραχώρησης του επίμαχου ακινήτου και με βάση το δοθέν πραγματικό, συνάγεται, κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος, ότι η έκδοση της αιτηθείσας οικοδομικής άδειας, ανεξαρτήτως του ότι θα έπρεπε αυτής να προηγηθεί γνωμοδότηση της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε., δεν είναι νόμω επιτρεπτή, ως αφορώσα οικοδομικές εργασίες επί μη άρτιου ακινήτου, εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού, προστατευόμενου ως παραδοσιακού, σε θεσμοθετημένη Ζ.Ο.Ε., όπου απαγορεύεται η συγκεκριμένη χρήση, άσχετες με επισκευές για λόγους χρήσεως και υγιεινής καθώς και με συντήρηση της υφιστάμενης ξενοδοχειακής μονάδας.

Η παραπάνω άποψη δεν αναιρείται από το γεγονός της αγοράς του ακινήτου από την ενδιαφερόμενη με σκοπό την επέκταση της λειτουργούσας ξενοδοχειακής μονάδας ιδιοκτησίας της, αφενός μεν διότι η συγκεκριμένη σύμβαση δεν είναι επικρατέστερη του Νόμου, ενόψει μάλιστα και του προαναφερθέντος σαφούς όρου των σχετικών αποφάσεων, αφετέρου δε διότι η κατασκευή πισίνας, και αν ακόμα ήθελε κριθεί ότι συνιστά «αξίαν λόγου επέκτασιν» ξενοδοχειακής επιχειρήσεως και δύναται να θεμελιώσει συναφώς επίκληση σκοπού προς εξυπηρέτηση δημόσιας ωφέλειας (τουρισμός) κατά την έννοια του άνω άρθ. 13 Ν.4377/29, δεν δύναται, να θέσει εκποδών τις ισχύουσες ειδικές, ιδιαίτερα

αυστηρές και, ως εκ τούτου, στενά ερμηνευτέες πολεοδομικές διατάξεις, εξυπηρετούσες, εν προκειμένω, την επιβαλλόμενη απευθείας από το Σύνταγμα (άρθ. 24) προστασία του φυσικού, οικιστικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος του συγκεκριμένου παραδοσιακού οικισμού.

IV. Κατόπιν των ανωτέρω το Ν.Σ.Κ. (Β' τμήμα) γνωμοδοτεί ομόφωνα ότι δεν είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικής άδειας εργασιών διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου και συγκεκριμένα πισίνας προς εξυπηρέτηση ξενοδοχειακής μονάδας σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο γήπεδο του οικισμού της Οίας στη νήσο Θήρα, ^{εξ' ου} και αν αυτό παραχωρήθηκε από το Δημόσιο προς αξιοποίηση της επιχείρησης.

ΕΘΕΩΡΗΘΗ

Αθήνα, 25.9.2000

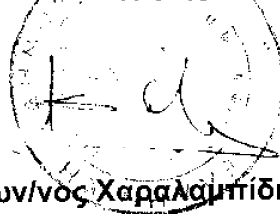
Ο Πρόεδρος



Κων/νος Βολτής

Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Ο Εισηγητής



Κων/νος Χαλαμπίδης

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.