



ΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ  
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

TAX. Δ/ΝΣΗ : Αμαλιάδος 17  
TAX. ΚΩΔΙΚΑΣ : 115 23  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Ειρήνη Ρίγγα  
ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 213 1515 224  
FAX : 210 6437266

**ΠΡΟΣ:** Υπουργείο Εσωτερικών  
Τομέας Μακεδονίας - Θράκης  
Δ/ση Περιβάλλοντος, Πολιτισμού  
& Πολιτιστικής Κληρονομιάς και  
Αθλητισμού  
Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών και  
Διατηρητέων Κτιρίων  
Διοικητήριο 54123

**ΚΟΙΝ.:** ΥΔΟΜ & ΠΕΧΩΣΧ  
χωρικής αρμοδιότητας  
Μακεδονίας - Θράκης

**ΘΕΜΑ: Οδηγίες για την εφαρμογή των παρ. 5 α και β του άρθρου 6 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ)**

**ΣΧΕΤ:** Το υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/70623/4498/15.10.2018 έγγραφο της Δ/σης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού & Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού Υπ.Εσ. Τομέα Μακεδονίας --Θράκης

Με αφορμή έγγραφο – ερώτημα, της Διεύθυνσης Δόμησης του Δήμου Ξάνθης το οποίο υπεβλήθη στην Δ/ση Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού Τμήμα Διατηρητέων Κτιρίων του Υπ. Εσωτερικών (Τομέα Μακεδονίας - Θράκης) σχετικό με την εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 5 του άρθρου 6 «Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς» του ν. 4067/2012, διαβιβάστηκαν στην Υπηρεσία μας όλα τα σχετικά στοιχεία, προκειμένου να αποσαφηνιστεί η διαδικασία που πρέπει να τηρείται, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις των ν. 4067/2012(NOK) και ν. 4495/2017 (αρμοδιότητες Σ.Α & ΚΕΣΑ), κατά την εξέταση από μορφολογικής άποψης κτιρίων ομόρων σε διατηρητέα, για την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου.

Στο πλαίσιο αυτό και για την ενιαία εφαρμογή των εν λόγω πολεοδομικών διατάξεων από τις αρμόδιες υπηρεσίες και συλλογικά όργανα, λαμβάνοντας υπόψη τόσο τις διαδικασίες για την «Προστασία της Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς» του άρθρου 6 του Ν.Ο.Κ σε εξειδίκευση των επιταγών του άρθρου 24 του Συντάγματος, όσο και τη διαχρονική υποχρέωση για αρχιτεκτονικό / αισθητικό έλεγχο στα προστατευόμενα πολιτιστικά αγαθά, διευκρινίζουμε τα εξής:

Α) Ως προς τη γνωμοδότηση των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής:

- Σύμφωνα με την παρ. 5. α) του άρθρου 6 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ), «*Προϋπόθεση για την Έγκριση Δόμησης και χορήγηση Άδειας Δόμησης για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε ακίνητα όμορα διατηρητέων κτιρίων, αποτελεί η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, το οποίο γνωμοδοτεί με γνώμονα την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου.*», ενώ
- Σύμφωνα και με το άρθρο 7 του ν.4495/17, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει «... *συγκροτούνται Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) σε κάθε περιφερειακή ενότητα, τα οποία είναι αρμόδια για την παροχή σύμφωνης γνώμης επί των αρχιτεκτονικών μελετών στις εξής περιπτώσεις: ...β) Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή χώρους των οποίων έχει ήδη κινηθεί ή ολοκληρωθεί η διαδικασία κήρυξής τους ως διατηρητέων με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, καθώς και σε όμορα με αυτά ή έναντι αυτών κτίρια ή γήπεδα.*».

Συνεπώς, η διατύπωση της γνώμης των ΣΑ για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε ακίνητα όμορα διατηρητέων κτιρίων είναι υποχρεωτική, ανεξαρτήτως τυχόν προβλεπόμενης σχετικής γνωμοδότησης / απόφασης και άλλων αρμοδίων κατά νόμον συλλογικών οργάνων / υπηρεσιών, με

μόνη εξαίρεση τα εκκλησιαστικά ακίνητα (βλ. ν. 4495/2017, άρθρο 32). Ο δε αρχιτεκτονικός έλεγχος της οικοδομικής δραστηριότητας για τις προβλεπόμενες περιπτώσεις σε ολόκληρη την Επικράτεια ασκείται από τα εν λόγω Συμβούλια, τα οποία είναι τα κατά τεκμήριο αρμόδια και εξειδικευμένα επιστημονικά τεχνικά Συλλογικά Όργανα για να γνωμοδοτούν επί των αρχιτεκτονικών μελετών με γνώμονα όλους τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης της αρχιτεκτονικής, σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν κάθε περιοχή. Για λόγους ασφάλειας των διοικητικών πράξεων η γνωμοδότηση του ΣΑ θα πρέπει να είναι δεόντως τεκμηριωμένη.

Β) Ως προς τη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής:

- Σύμφωνα με την παρ. 5 β του άρθρου 6 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ), «β) Με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3α μπορεί να ορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες που συνεχονται με αυτά, για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων. Εφόσον με τους παραπάνω όρους και περιορισμούς δεν μπορεί να εξαντληθεί ο ισχύων συντελεστής δόμησης των υπόψη ομόρων ακινήτων ή ακινήτων που εμπίπτουν στην παραπάνω ζώνη, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης που ισχύουν για τα ακίνητα με διατηρητέα κτίρια.».

Συνεπώς, η περαιτέρω εξέταση από την Κεντρική Υπηρεσία του ΥΠΕΝ ακινήτων που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια και η εισήγηση στο ΚΕ.ΣΑ για τη γνωμοδότησή του και την ενδεχόμενη εν συνεχεία έκδοση Απόφασης Υπουργού για έκδοση ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης, είναι δυνατή και σαφώς δεν αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

Κατά την άποψή μας, η διαδικασία της παρ. 5β του άρθρου 6 του Ν.Ο.Κ εφαρμόζεται μόνο στις περιπτώσεις που κατά την εξέταση της αρχιτεκτονικής μελέτης από το αρμόδιο ΣΑ απορριφθεί η υποβληθείσα μελέτη και οι λόγοι με τους οποίους αιτιολογείται η απόρριψη για τη μη ανάδειξη του διατηρητέου κτιρίου (π.χ πραγματοποιούμενο ύψος κτιρίου, θέση κτιρίου, κ.λ.π), είτε δημιουργούν την αναγκαιότητα απόκλισης από τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής, είτε δεν επιτρέπουν την εξάντληση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή, για την εφαρμογή της διαδικασίας, υποβάλλεται από τον έχοντα το νόμιμο δικαίωμα του ακινήτου σχετική αίτηση στην αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΝ για τις ενέργειές της, συνοδευόμενη από φάκελο με όλα τα κατά περίπτωση απαιτούμενα δικαιολογητικά και στοιχεία, συμπεριλαμβανομένης και της αιτιολογημένης γνωμοδότησης του ΣΑ.

Επισημαίνεται ότι η διαδικασία της ως άνω παρ. 5β αφορά αποκλειστικά και μόνον περιπτώσεις όπου απαιτείται καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης για την προστασία του διατηρητέου και δεν εφαρμόζεται για την εξέταση προσφυγών κατά απορριπτικών αποφάσεων των ΣΑ, με τις οποίες κρίνεται ότι η εξεταζόμενη αισθητική – μορφολογική πρόταση δεν προστατεύει επαρκώς ή δεν αναδεικνύει την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία του διατηρητέου κτιρίου.

**Ο Προϊστάμενος της ΔΑΟΚΑ/ΥΠΕΝ**

**ΝΙΚΟΣ ΜΠΙΑΣ**  
Αρχιτέκτων Μηχανικός