

A. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ & ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ – Πρακτικές οδηγίες & Πίνακες
B. ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ & ΖΩΝΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ
& Γ. ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ σε ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

ΝΕΑ (ΠΡΟΣΘΕΤΗ) ΕΙΣΗΓΗΣΗ από ΕΛΕΝΗ ΜΠΟΥΤΟΥ - ΛΕΜΠΕΣΗ

Από την όλη διαδικασία των δηλώσεων αυθαιρέτων, όπως εξελίσσεται, προκύπτει η ανάγκη να δοθούν ορισμένες πρακτικές οδηγίες, καθώς και απαντήσεις σε ερωτήματα για ορισμένα ζητήματα.

Πρόσθετα έχουν συνταχθεί και **Πίνακες Συγκέντρωσης των Στοιχείων και των Δικαιολογητικών** που απαιτούνται για την όλη διαδικασία, με σκοπό να διευκολυνθούν οι Μηχανικοί για τα στοιχεία που ζητούνται από τον ιδιοκτήτη και **κυρίως για τα στοιχεία που ελέγχει και ερευνά ο Μηχανικός κατά περίπτωση.**

A. ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ για τη ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

Οι δηλώσεις του Ν.4014/11 ΦΕΚ/209/Α'/21-9-2011, γίνονται για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί τουλάχιστον ο φέρων οργανισμός ή αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων, που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι 28.7.2011 και έχουν ανεγερθεί καθ' υπέρβαση είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια

- Για την 1^η Δήλωση, η οποία υποβάλλεται μέχρι 30-11-2011, χρειάζεται να γίνει ένα μεγάλο μέρος της εργασίας

Αρχικά ο κάθε Μηχανικός πρέπει:

- **Να προσδιορίσει το είδος του αυθαιρέτου και το σύνολο των παραβάσεων, και συγκεκριμένα:**
 - αν εντάσσεται στις ρυθμίσεις,
 - αν είναι εντός ή εκτός σχεδίου,
 - αν έχει κύρια ή βοηθητική ή επαγγελματική χρήση
 - αν είναι κύρια κατοικία ή άλλη κατοικία,
 - αν πρόκειται για αλλαγή χρήσης
 - αν έχει άδεια ή όχι,
 - αν έχει παραβάσεις του πολεοδομικού & κτιριοδομικού κανονισμού,
- **Με βάση τα προηγούμενα στοιχεία θα πρέπει να Προεκτιμήσει:**
 - το ποσόν του παραβόλου
 - το ποσόν του προστίμου
 - την αμοιβή του
- **Στη συνέχεια θα ενημερώσει τον ιδιοκτήτη:**
 - για τα στάδια των εργασιών που θα απαιτηθούν για την υποβολή της 1^{ης} και της 2^{ης} Δήλωσης,
 - για το ύψος των προστίμων,
 - την αμοιβή του, και
 - θα προχωρήσει σε συμφωνία μαζί του, για το σύνολο της αμοιβής του, την προκαταβολή και τα στάδια καταβολής της υπόλοιπης αμοιβής, με σύμβαση (έγγραφο συμφωνία) αν η αμοιβή που θα συμφωνηθεί είναι μικρότερη από τη νόμιμη αμοιβή που προκύπτει με το Ν.3919/11.

- **Μετά τη συμφωνία με τον ιδιοκτήτη ο Μηχανικός:**
Θα συμπληρώσει ένα **πρόχειρο Φύλλο Καταγραφής** της αυθαίρετης κατασκευής με τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου, και με βάση τα στοιχεία που θα προκύψουν θα ετοιμάσει:
-την Υπεύθυνη Δήλωση του ιδιοκτήτη, και
-την Υπεύθυνη Δήλωση εξουσιοδότησης του ιδιοκτήτη προς το Μηχανικό,

τις οποίες θα επιστρέψει ο ιδιοκτήτης στο Μηχανικό με **θεώρηση του γνήσιου της υπογραφής**, και τότε:

- **Ο Μηχανικός θα υποβάλλει ηλεκτρονικά την 1^η Δήλωση, με συμπλήρωση Ηλεκτρονικά της Αίτησης και του Φύλλου Καταγραφής, στο σύστημα του ΤΕΕ**
- **Προσοχή, να μην υποβάλλεται Δήλωση πριν να έχει ο Μηχανικός τις Υπεύθυνες Δηλώσεις του ιδιοκτήτη**

- **Μετά την ηλεκτρονική υποβολή των πιο πάνω στοιχείων, το ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ εκδίδει αυτόματα και αποστέλλει στους Μηχανικούς:**

- **μοναδικό αριθμό για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία που δηλώνεται, που αποτελεί τον αριθμό πρωτοκόλλου της αίτησης,**
- **κωδικούς πληρωμής, που είναι απαραίτητοι για την πληρωμή του παραβόλου και του ειδικού προστίμου, και**
- **κωδικούς που επιτρέπουν την παρακολούθηση της ρύθμισης του κάθε αυθαιρέτου, έως την ολοκλήρωση της διαδικασίας,**

Το πληροφοριακό σύστημα:

- **ενημερώνεται αυτόματα για την πληρωμή του παραβόλου και αποστέλλει ενημέρωση προσωρινής ένταξης στη ρύθμιση, και**
- **ενημερώνεται αυτόματα για την εφάπαξ εξόφληση ή την πληρωμή των δόσεων, και εκδίδει βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας.**

-Η πληρωμή του Παραβόλου & του Ενιαίου Ειδικού Προστίμου γίνεται ηλεκτρονικά ή στις τράπεζες που καθορίζονται με την ΚΥΑ 41525/11.

- **Συμψηφίζονται τυχόν καταβληθέντα πρόστιμα ανέγερσης & διατήρησης, που επιβλήθηκαν με άλλες διατάξεις, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ.11, με την πληρωμή της τελευταίας δόσης ή και με τις προηγούμενες.**

- **Για κατασκευές ή χρήσεις για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης με το άρθρο 22 παρ.3 του ΓΟΚ, δηλαδή για όσες είναι σύμφωνες με τις διατάξεις, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της παρ.2.γ' του άρθρου 24 έως 31/12/2011 και εκδοθεί άδεια εντός τριών ετών από την καταβολή του, δεν οφείλουν άλλο πρόστιμο και επέρχονται οι συνέπειες των παραπάνω διατάξεων. - Άρθρο 26 παρ.2. του νόμου**

➤ **Επισήμανση:**

Επειδή δεν έχει ενεργοποιηθεί η υποβολή της 2^{ης} Δήλωσης, τα αυθαίρετα που απαλλάσσονται από το πρόστιμο και οφείλουν μόνο το παράβολο:

- για αυθαίρετα που είναι μικρότερα των 20,00τμ, και
 - για κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε με έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, που μεταγενέστερα ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε για οποιοδήποτε λόγο, χωρίς υπαιτιότητά τους,
- α. μπορεί να ακολουθείται και γι' αυτά η υποβολή της 2^{ης} Δήλωσης, και στις περιπτώσεις αυτές η 2^η Δήλωση πρέπει να υποβληθεί μέχρι 22-12-2011, ώστε να εκδοθεί η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας,

ή καλύτερα

β. να υποβληθεί μαζί με την 1^η δήλωση η υπεύθυνη δήλωση Μηχανικού, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ.2 της ΚΥΑ 41498/11 ΦΕΚ 2167 Β', ότι έχει στη διάθεσή του όλες τις μελέτες και τα δικαιολογητικά του άρθρου 24 παρ.2.β. τα οποία θα υποβάλλει μέχρι 31-3-2012, οπότε περαιώνεται η διαδικασία.

➤ **Για τη 2^η Δήλωση, η οποία υποβάλλεται από 1-12-2011 έως 31-3-2012**

Ο Μηχανικός θα πρέπει να συγκεντρώσει όλα τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για τη 2^η δήλωση, όπως αναλύονται στους πίνακες Συγκέντρωσης των Δικαιολογητικών, για να προσδιορίσει όλα τα ζητήματα της αυθαίρετης κατασκευής, και

Με βάση τα δικαιολογητικά και μετά από αυτοψία και έρευνα ο Μηχανικός θα συντάξει:

1. την Τεχνική έκθεση,
2. το Φύλλο Καταγραφής της αυθαίρετης κατασκευής
3. το Δελτίο Δομικής τρωτότητας με περιγραφή του φέροντος οργανισμού (το σύστημα) και τις τυχόν εμφανείς βλάβες ή
4. την Μελέτη στατικής επάρκειας, κατά περίπτωση

➤ **Προβλέπεται η δυνατότητα αναθεώρησης των στοιχείων της 1^{ης} δήλωσης, με τη 2^η δήλωση**

➤ **Ο τρόπος και η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής για τη 2^η Δήλωση δεν έχουν καθορισθεί ακόμη**

➤ **Τα πρόστιμα εξοφλούνται εφάπαξ με έκπτωση 20% μέχρι 22-12-2011 ή σε 28 δόσεις για κατοικίες & 34 για άλλες χρήσεις**

B. ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ & ΖΩΝΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

Και άλλα θέματα για προσδιορισμό αυθαίρετων κατασκευών

1. ΔΑΣΙΚΑ Ν. 998/79 & Ν.3208/03

- Για το χαρακτήρα **αλλά και για το ιδιοκτησιακό δασικής έκτασης, απαιτείται πράξη τελεσιδικίας από το Δασαρχείο.**

- **Γήπεδο που κατά τμήμα του είναι δασικό, δεν χάνει την αρτιότητά του, εφόσον έχει αναγνωρισθεί ως ιδιωτικό με πράξη τελεσιδικίας.** Πλην όμως το δασικό τμήμα δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της εκμετάλλευσης & της κάλυψης, εκτός αν αφορά σε χρήσεις προβλεπόμενες από το Ν.998/79. Αυτονόητο είναι ότι το ανεγειρόμενο κτίσμα τοποθετείται στο μη δασικό τμήμα του γηπέδου και σε απόσταση 10,00 μέτρων από τα όρια του δάσους. - έγγρ.9863/18-3-04 & 81476/2000 ΔΟΚΚ, & 11613/2000 ΔΝΕ.
- **Αποστάσεις κτιρίων από τα Δασικά 10μ.** σύμφωνα με την παρ.5γ του Αρθ-1 του ΠΔ/24-5-85 ΦΕΚ-270/Δ/85
- Έκδοση άδειας εντός δασών, απαιτείται για όσες κατασκευές επιτρέπονται, - σχετικά άρθρο 22 ΓΟΚ & άρθρο 58 παρ.5 Ν.998/79
- Για χρήσεις διημέρευσης & υπαίθριας αναψυχής στα δάση ισχύει η Απόφ. Υπ. Γεωργίας 66102/970/95 ΦΕΚ/170/Β' & διόρθ. σφαλμ. ΦΕΚ/330/Β'/95

- **Ανεγερθείσες ή ανεγειρόμενες οικοδομές, κτίσματα και πάσης φύσεως εγκαταστάσεις, στις Δασικές εκτάσεις, κατεδαφίζονται υποχρεωτικά, κατόπιν αποφάσεως της Αποκεντρωμένης Διοίκησης (πρώην Γ.Γραμ. Περιφέρειας) με τεχνική υποστήριξη που διατίθεται και από τεχνική υπηρεσία νομαρχιακής αυτοδιοίκησης της οικείας Περιφέρειας, & με συνδρομή της δασικής υπηρεσίας.** [Αρθ-114 παρ.2 Ν-1892/90 ΦΕΚ-101/Α/90]

- **Απόφαση ΣτΕ 1285/2009:** Εκτάσεις που έχουν απολέσει το δασικό τους χαρακτήρα πριν από την 11-6-1975 λόγω ένταξης σε σχέδιο, η οποία καλύπτεται από το τεκμήριο νομιμότητας, δεν είναι δυνατόν να χαρακτηρισθούν ως δασικές ή να κηρυχθούν αναδασωτέες.

- **N-3818/10** (ΦΕΚ-17/Α/16-2-10) Προστασία δασών και δασικών εκτάσεων του Νομού Αττικής, σύσταση Ειδικής Γραμματείας Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας και λοιπές διατάξεις

- **N-3889/10** ΦΕΚ-182/Α/10 Χρηματοδότηση Περιβαλλοντικών Παρεμβάσεων, Πράσινο Ταμείο, Κύρωση Δασικών Χαρτών και άλλες διατάξεις ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ-Β

- **Επιτάχυνση και απλούστευση διαδικασίας κύρωσης των δασικών χαρτών:** Αποφ-199284/707/10 ΦΕΚ-2159/Β/10 Αρθ-21 παρ.1 Ν-3889/10

2. ΑΙΓΙΑΛΟΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΙΑ Ν. 2971/01 ΦΕΚ 285^Α

Άρθρο-1 Ορισμοί

1. "Αιγιαλός" είναι η ζώνη της ξηράς, που βρέχεται από τη θάλασσα και από τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της.
2. "Παραλία" είναι η ζώνη ξηράς που προστίθεται στον αιγιαλό, καθορίζεται δε σε πλάτος μέχρι και πενήντα (50) μέτρα από την οριογραμμή του αιγιαλού, προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.1 του Ν.2971/01:

*«**Η οριογραμμή του αιγιαλού χαράσσεται από την Επιτροπή του Αρθ-3 ως πολυγωνική γραμμή πλησιέστερη στην πραγματική φυσική γραμμή...**»*

- Για τη ζώνη παραλίας ισχύουν όλες οι διατάξεις περί ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, δηλαδή ισχύει άμεσα μετά τον καθορισμό της.
- **Απαιτείται ο καθορισμός του Αιγιαλού και της παραλίας πριν την έκδοση οικοδομικής Άδειας για ακίνητα που απέχουν μέχρι 100μ. από την ακτογραμμή** (εκτός σχεδίου & σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο)-παύει να ισχύει η Εγκ 80/81

α. Αιγιαλός και παραλία που καθορίστηκαν μετά την 19-12-1998 **μετατράπηκαν ήδη σε ρυμοτομική απαλλοτρίωση** (δηλαδή αν δεν είχαν περάσει 3 χρόνια όταν εκδόθηκε ο Ν.2971/01). Η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης γίνεται **μετά από Δικαστική Απόφαση**, με τις δ/ξεις του άρθ.10 του Ν.3044/02.

- **Γήπεδο που «ρυμοτομείται» από τη ζώνη παραλίας** μπορεί να χάνει την αρτιότητά του, αλλά με βάση την **Εγκ.5/11** εφαρμόζονται οι διατάξεις του Αρθ-1παρ.2γ του ΠΔ/24-5-85(ΦΕΚ-270/Δ/85). Χρόνος δημιουργίας του είναι η ημερομηνία δημοσίευσης σε ΦΕΚ της απόφασης του Υπ. Οικονομικών, που επικυρώνει την έκθεση και το διάγραμμα του αιγιαλού και παραλίας, χωρίς να απαιτείται άλλη διαδικασία για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης.
- Εμπράγματα δικαιώματα ιδιωτών, επί ακινήτων της παραλίας, απαλλοτριώνονται λόγω δημόσιας ωφέλειας με τις διατάξεις απαλλοτριώσεων λόγω ρυμοτομίας (άρθ.7 παρ.2 Ν.2971/01, ΝΣΚ 567/02 & 374/03)

β. Ζώνη παραλίας που καθορίστηκε προ 19-12-1998 (σχετ. και άρθ.36 Ν.1337/83)

- **Ζώνες παραλίας καθορισμένες προ 19-12-1998** χρήζουν επανακαθορισμού (σχετ. Εγκ.1/09) αφού θεωρείται ότι έχουν αρθεί αυτοδίκαια σύμφωνα με το άρθ.11 του Ν.2882/01. **Αλλά με βάση την Εγκ.5/11 εάν οι ενδιαφερόμενοι δεν επικαλούνται την αυτοδίκαιη ανάκληση της απαλλοτρίωσης**, αλλά την αποδέχονται και δεν περιλαμβάνουν την επιφάνεια της παραλίας στο ακίνητό τους, τότε δεν απαιτείται νέος καθορισμός παραλίας και δεν κωλύεται η έκδοση οικοδομικής άδειας. Αυτονόητο είναι ότι οι υπολογισμοί για την επιτρεπόμενη **δόμηση καθώς και η τοποθέτηση των κτιρίων και λοιπών εγκαταστάσεων θα γίνεται επί του υπόλοιπου τμήματος του ακινήτου.**

- Σε εντός σχεδίου παραλιακές περιοχές η δόμηση γίνεται με τις εγκεκριμένες ΟΓ & ΡΓ (εγκ. 32/02)
- Σε παραλιακούς οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο, ο προσδιορισμός της νομίμως διαμορφωμένης γραμμής δόμησης γίνεται με Απόφ. Υπουργού, με βάση το έγγρ.17075/21-11-03 της ΔΠΣ & την Εγκ.18/03, μετά το άρθ.10 του Ν.3044/02, **-επομένως δεν ισχύει η Εγκ.32/02, που όριζε ότι σύμφωνα με το άρθ.7 παρ.5 του Ν.2971/01 γίνεται από τις Δ/νσεις ΠΕΧΩ,**
- Σε παραδοσιακούς οικισμούς η οριογραμμή της παραλίας δεν μπορεί να υπερβεί τη γραμμή δόμησης, όπως αυτή νομίμως έχει διαμορφωθεί. **Επίσης σε πόλεις και οικισμούς προ του '23 ή κάτω από 2000 κατοίκους.** Στις δύο προηγούμενες περιπτώσεις η γραμμή δόμησης προσδιορίζεται από τη Δ/νση ΠΕΧΩ της Γεν. Γραμ. της Περιφέρειας, ή από τις κατά τόπους αρμόδιες υπηρεσίες του Υπ. Αιγαίου.
- Με βάση την Εγκ.13/02 εξακολουθούν να ισχύουν **οι υποχρεωτικές αποστάσεις** όπως καθορίζονται από το ΝΔ-439/70, αλλά οπωσδήποτε και οι ειδικές παρεκκλίσεις.
- Σε κτίσματα νομίμως υφιστάμενα εντός του Αιγιαλού, επιτρέπονται μόνο επισκευές για λόγους χρήσεως και υγιεινής – Έγγρ.ΔΟΚΚ 58367/24-7-02
- **Η έκταση από τη γραμμή παραλίας μέχρι την υποχρεωτική απόσταση τοποθέτησης των κτιρίων θεωρείται πρασιά και επιτρέπονται οι κατασκευές του άρθ.17 του ΓΟΚ -Έγγρ-59173/02 ((οι πισίνες χωρίς τις κατασκευές λειτουργίας τους - Έγγρ-28119/31-10-03) - **δεν ισχύει όμως στη ζώνη ασφάλειας της υπεραστικής συγκοινωνίας** - Έγγρ-28119/31-10-03**
- οι Εγκύκλιοι 26/90 και 39/93 καταργούνται μετά το άρθ-7 παρ.2 Ν. 2971/01
- **Στις περιοχές χερσαίας ζώνης λιμένα οι οικοδ. άδειες** εκδίδονται από τις Πολεοδομικές Υπηρεσίες ύστερα από έγκριση της Επιτροπής Σχεδιασμού & Ανάπτυξης Λιμένων –ΕΣΑΛ [Άρθ 19 παρ. 2 ε Ν.2932/01:Η επιτροπή εγκρίνει τα μέγιστα επιτρεπόμενα όρια της Ζώνης Λιμένα, τις επιτρεπόμενες προσχώσεις, τις χρήσεις γης, τους όρους & περιορισμούς δόμησης, τις κυκλοφοριακές ρυθμίσεις & κάθε αναγκαίο στοιχείο για την εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας & της ασφάλειας του λιμένα]
- **Για τους Ποταμούς & τις Λίμνες** εκτός από τις δ/ξεις του Ν.2971/01, ισχύει ο Ν-3199/03 Προστασία & διαχείριση των υδάτων -Εναρμόνιση με την Οδηγία ΕΟΚ-60/00

3. ΡΕΜΑΤΑ –άρθρο 6 του Κτιριοδομικού κανονισμού – άρθ.349 ΚΒΠΝ

“2. Στα ρέματα των οποίων οι οριογραμμές δεν έχουν ακόμα καθοριστεί σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις, η δόμηση επιτρέπεται σε απόσταση από την οριογραμμή που ορίζεται προσωρινά από την πολεοδομική υπηρεσία:

2.1. Μεγαλύτερη των 20μ. σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής, χωρίς άλλους πρόσθετους περιορισμούς.

2.2. Μικρότερη των 20μ. μόνο εφόσον προηγουμένως έχουν εκτελεσθεί τα τεχνικά έργα που τυχόν απαιτούνται κάθε φορά για την ελεύθερη ροή των νερών και την ασφάλεια του κτιρίου και των λοιπών δομικών έργων, που πρόκειται να ανεγερθούν. Τα έργα αυτά πρέπει να έχουν εκτελεσθεί τουλάχιστον σε όλο το πρόσωπο που έχει προς το ρέμα το υπόψη οικοπέδο.

2.2.1. Τα παραπάνω απαιτούμενα τεχνικά έργα καθορίζονται από την αρμόδια κάθε φορά υπηρεσία και σε κάθε περίπτωση δεν πρέπει να παρεμποδίζουν τη μελλοντική εκτέλεση των έργων διευθέτησης του ρέματος που τυχόν προβλέπονται σε σχετικές εγκεκριμένες μελέτες.

2.2.2. Η οικοδομική άδεια χορηγείται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, ύστερα από έγκριση των τεχνικών έργων από την αρμόδια υπηρεσία και με την προϋπόθεση ότι θα εκτελεσθούν πριν ή παράλληλα με την ανέγερση του φέροντα οργανισμού του κτιρίου ή της εγκατάστασης που προβλέπεται στην άδεια αυτή.

3. Στα ρέματα που διαπιστώνεται ότι έχουν καταργηθεί αλλά απεικονίζονται στα εγκεκριμένα ρυμοτομ. σχέδια, η δόμηση επιτρέπεται ύστερα από σχετική βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας.

Αν το ρέμα έχει αντικατασταθεί με άλλον αποδέκτη (αγωγό αποχέτευσης ή απορροής των νερών), η δόμηση επιτρέπεται μόνο εφ' όσον διαπιστωθεί κατά τον έλεγχο της μελέτης από την πολεοδομική υπηρεσία ότι δεν παραβιάζονται οι κοινόχρηστοι αγωγοί, σύμφωνα με τις σχετικές οδηγίες της αρμόδιας για τα ρέματα υπηρεσίας.”

➤ Σε σχέση με το ιδιοκτησιακό για τα ρέματα ισχύουν:

- η Γνωμοδότηση 628/71, όπου μεταξύ άλλων αναφέρεται ότι: «*Η κοίτη των χειμάρρων (συνεπώς και των ρευμάτων των ομβρίων υδάτων) ήτοι του ουχί αενάως ρέοντος ύδατος ή δεκτική κυριότητας ιδιωτικής υπό το ρωμαϊκό δίκαιοκαι ανήκει εις τον κύριον του εδάφους, επί του οποίου εσχηματίσθη αύτη*»,

και

- το Άρθρο 1074 του Αστικού Κώδικα: « **Η κυριότης δεν απόλλυται δια της παροδικής κατακλύσεως εδάφους από τον ρουν ομβρίου ύδατος ή εξ εκτάκτου πλησμονής ποταμού**»

- **Ρέμα διερχόμενο εντός οικοπέδου δεν δημιουργεί κατάκτηση-** ανήκει στην ιδιοκτησία αν δεν έχει αφεθεί στην κοινή χρήση (έγγρ.5114/1-6-04ΔΝΕ, έγγρ.45539/03, 26269/04 & 28198/04 ΔΟΚΚ), εκτός της περιοχής αρμοδιότητας της ΕΥΔΑΠ - **Η αμφισβήτηση κυριότητας επιλύεται από τα Πολιτικά Δικαστήρια**

Εγκ.18/03: Μετά την οριοθέτηση ρέματος, δεν επιτρέπεται η έκτασή του να χαρακτηρίζεται ως οικοδομήσιμος χώρος αλλά εάν η ένταξή της σε πολεοδομικό σχέδιο κρίνεται αναγκαία, πρέπει να χαρακτηρίζεται υποχρεωτικά ως κοινόχρηστος χώρος (Πρ.Επ.-151/94, Πρ.Επ.-297/94 κα), και δεν προσμετράται στο αναγκαίο ποσοστό κοινοχρήστων χώρων.

ΣΤΕ-184/03: Πρακτικό επεξεργασίας της Ολομέλειας του ΣτΕ που αποφαινεται ότι απαιτείται επικύρωση από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας και είναι αντισυνταγματικός ο Ν-3010/02 που προβλέπει ότι η οριοθέτηση των ρεμάτων γίνεται με απόφαση του γενικού γραμματέα περιφέρειας ή του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ.

- **Διαδικασία οριοθέτησης & ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα,** προβλέπονται από το άρθ.5 Ν.3010/02 ΦΕΚ91/Α & το άρθ.6 του Ν.880/79 – αρμοδιότητα οριοθέτησης από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση (πρώην ΓΓ Περιφέρειας), σύμφωνα με Άρθρο 280 παρ. ΙΙ. 20 του Ν.3852/10: Η μέριμνα για τη σύνταξη οριζοντιογραφικού και υψομετρικού διαγράμματος αποτύπωσης του υδατορέματος που βρίσκεται εντός ή εκτός ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός οικισμών που δεν έχουν ρυμοτομικό σχέδιο και η έκδοση απόφασης επικύρωσης του καθορισμού των οριογραμμών.
- **Έργα αντιπλημμυρικής προστασίας από τις Περιφέρειες** με το άρθ.186 παρ.Στ.3. του Ν.3852/10: «Ο σχεδιασμός, η μελέτη, η κατασκευή και συντήρηση συγκοινωνιακών, αντιπλημμυρικών, κτιριακών, ηλεκτρομηχανολογικών και λιμενικών έργων.»

4. ΚΡΙΣΙΜΗ ΠΑΡΑΚΤΙΑ ΖΩΝΗ,

Ορισμός σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ.10 του Ν.3937/11 ΦΕΚ 60/Α΄/11, είναι:

Το τμήμα της παράκτιας ζώνης, στο οποίο συναντώνται σε άμεση μεταξύ τους σχέση και αλληλεπίδραση το θαλάσσιο και το χερσαίο τμήμα αυτής. Περιλαμβάνονται ιδίως γεωμορφολογικοί σχηματισμοί, εκτάσεις που αποτελούνται από υλικά διάβρωσης των γειτονικών περιοχών ή τη μεταφορά του ανέμου και από χαρακτηριστική χλωρίδα ή διαβρώνονται με τέτοιο ρυθμό, ώστε να προκύπτει κίνδυνος για ανθρωπογενείς εγκαταστάσεις ή δραστηριότητες.

Στις περιοχές αυτές, σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ.10 του ίδιου νόμου: μπορεί, ύστερα από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας και λαμβάνοντας υπόψη κοινωνικούς και οικονομικούς λόγους, να καθορίζεται κατεπειγόντως κάθε ενδεδειγμένο μέτρο για την αντιμετώπιση της κατάστασης και την επαναφορά στην προηγούμενη κατάσταση των πληθυσμών των ειδών ή του γεωγραφικού χώρου εξάπλωσής τους ή της έκτασης και κατάστασης διατήρησης των οικότοπων.

Τέτοια μέτρα μπορούν να είναι, ενδεικτικά, η διακοπή κατασκευαστικών εργασιών, η διακοπή ή τροποποίηση των όρων λειτουργίας έργων, η απαγόρευση της πρόσβασης του κοινού σε συγκεκριμένες περιοχές, ο περιορισμός ή η απαγόρευση της θήρας, ο περιορισμός ή απαγόρευση της αμμοληψίας, η μείωση των απολήψιμων ποσοτήτων ύδατος από πηγές, λίμνες, ποταμούς ή ταμιευτήρες, η εισαγωγή στη φύση ατόμων του απειλούμενου είδους, η απομάκρυνση ξενικών - εισβαλλόντων ειδών και εν γένει κάθε πρόσφορο κατά περίπτωση μέτρο. Στην ίδια απόφαση θα προσδιορίζεται η χρονική διάρκεια ισχύος των μέτρων που λαμβάνονται.

5. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Με το άρθρο 19 του Ν.1650/86 καθορίζονται περιοχές:

1. **απόλυτης προστασίας της φύσης**, χαρακτηρίζονται εκτάσεις με εξαιρετικά ευαίσθητα οικοσυστήματα, βιότοποι ή οικότοποι, όπου **απαγορεύεται κάθε δραστηριότητα. Κατ' εξαίρεση μπορεί να επιτρέπονται** σύμφωνα με τις ειδικότερες ρυθμίσεις του οικείου κανονισμού η διεξαγωγή επιστημονικών ερευνών και η εκτέλεση εργασιών που αποσκοπούν στη διατήρηση των χαρακτηριστικών τους.
2. **προστασίας της φύσης** χαρακτηρίζονται εκτάσεις μεγάλης οικολογικής ή βιολογικής αξίας, όπου **κατ' εξαίρεση μπορούν να επιτρέπονται** σύμφωνα με τις ειδικότερες ρυθμίσεις του οικείου κανονισμού η εκτέλεση εργασιών, ερευνών και η άσκηση ασχολιών και δραστηριοτήτων, κυρίως παραδοσιακών, εφόσον δεν έρχονται σε αντίθεση με τους σκοπούς προστασίας.
3. **εθνικά πάρκα** χαρακτηρίζονται εκτεταμένες χερσαίες, υδάτινες ή μικτού χαρακτήρα περιοχές, στα οποία **επιτρέπεται να εκτελούνται έργα, να γίνονται έρευνες και να ασκούνται δραστηριότητες, κυρίως παραδοσιακού χαρακτήρα**, με τους όρους και περιορισμούς που καθορίζονται ειδικότερα από τον οικείο κανονισμό λειτουργίας και διαχείρισης.
4. **προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί** χαρακτηρίζονται λειτουργικά τμήματα της φύσης ή μεμονωμένα δημιουργήματά της. **Απαγορεύονται Ενέργειες ή δραστηριότητες** που μπορούν να επιφέρουν καταστροφή, φθορά ή αλλοίωση των προστατευομένων φυσικών σχηματισμών, των προστατευομένων τοπίων ή στοιχείων του τοπίου
5. **περιοχές οικοανάπτυξης** χαρακτηρίζονται εκτεταμένες περιοχές που μπορούν να περιλαμβάνουν χωριά ή οικισμούς εφόσον παρουσιάζουν ιδιαίτερη αξία και ενδιαφέρον λόγω της ποιότητας των φυσικών και πολιτιστικών τους χαρακτηριστικών και παράλληλα προσφέρουν σημαντικές δυνατότητες για ανάπτυξη δραστηριοτήτων που εναρμονίζονται με την προστασία της φύσης και του τοπίου, όπου **μπορούν να ασκούνται μικρής κλίμακας δραστηριότητες** οι οποίες προσαρμόζονται στο φυσικό περιβάλλον και στην τοπική αρχιτεκτονική. Ιδιαίτερα ενθαρρύνεται η ανάπτυξη του αγροτουρισμού με χρησιμοποίηση αγροτικών κατοικιών, ξενώνων, κάμπινγκ και άλλων κατασκευών. Βιομηχανικές δραστηριότητες είναι δυνατό να επιτρέπονται εφ' όσον ευνοούν την οικονομική αναζωογόνηση των αγροτικών περιοχών και δεν προκαλούν υποβάθμιση του περιβάλλοντος. Οι παραπάνω σκοποί πραγματοποιούνται με βάση ειδικά σχέδια ανάπτυξης και διαχείρισης.

6. ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΕΣ ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ επιβάλλονται κυρίως :

1. **ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ:** από τα όρια ρέματος σύμφωνα με το άρθ.6 του ΚΚ, από γραμμές υψηλής τάσης της ΔΕΗ απαιτείται έγκριση σε διάδρομο 40μ. (Εγκ. 118/85 & Εγκ-161/81), & τέλος απαιτείται έγκριση για ανέγερση κτιρίου σε απόσταση 30μ. εκατέρωθεν από τις γραμμές του ΜΕΤΡΟ.(έγγρ. ΔΟΚΚ 87024/04-12-2000)
2. **ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ:** από τον αιγιαλό 30μ., τα όρια δασικής έκτασης 10μ., τα όρια ρέματος, την σιδηροδρομική γραμμή 15μ., από το Εθνικό και Επαρχιακό οδικό δίκτυο (ΠΔ 209/98 ΦΕΚ169Α που ισχύει και εντός οικισμών), εκατέρωθεν του άξονα Φυσικού Αερίου 20μ. (Εγκ. 10/92), από εγγειοβελτιωτικά έργα 50μ. ή λιγότερο κατόπιν εγκρίσεως (Εγκ. 21/84) από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, κ.ά.

Εντός της Ζώνης των 500 μ. γύρω από τα εγκεκριμένα σχέδια πόλεως και οικισμούς προ του 1923 (περιοχή εκτός σχεδίου), απαγορεύεται η περιφράξη και η ανοικοδόμηση στην ιδανική προέκταση των οδών του εγκεκριμένου σχεδίου ή του οικισμού.

- Για ανακατασκευή σεισμοπλήκτων, ισχύουν οι αποστάσεις από δάση κλπ, αν δεν ορίζεται διαφορετικά από ειδικό Δ/μα
- Επίσης προβλέπονται αποστάσεις ειδικών χρήσεων από άλλες χρήσεις ή & μεταξύ τους.

7. ΠΕΡΙΦΡΑΞΕΙΣ - ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΑΤΑ

- Άρθρο 2 παρ.40 & άρθρο 18 Ν.1577/85 & άρθρο 10 παρ.7 του Κτιριοδομικού Κανονισμού(Άρθ. 353 ΚΒΠΝ)
- **Μετά την Απόφ.5219/04 δεν ισχύουν:** Η Απόφ.Σ.1928/68, το Έγγρ.82858/99 & η Εγκ.11/70 (που έλεγαν ότι δεν απαιτείται οικ. άδεια για περιφράξεις εκτός σχεδίου, με απλό συρματοπλέγμα)
- Άρθρο 1 παρ.13 Π.Δ 24/5/85 (ΦΕΚ 270Δ') – περιφράξη εκτός σχεδίου
- Άρθ.23 παρ.1 Ν.1337/83 -**απαγόρευση περίφραξης σε πλάτος 500 μ. από την ακτή**
- Π.Δ 236/84 ΦΕΚ 95 Α' εκτός σχεδίου περιοχές, για περιφράξεις κατ' εξαίρεση στα 500μ από την ακτή
- Π.Δ 143/93 - Π.Δ 209/98 – υποχρεωτικές αποστάσεις εκτός σχεδίου, για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας
- Απόφ.5219/04 Άρθ.1 παρ.3.α –**έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, μετά από έγκριση Δασαρχείου, Αρχαιολογίας, κλπ.** μόνο για εκτός σχεδίου, και για εντός σχεδίου μόνο οριοθέτηση με πασσάλους
- Άρθρο 8 παρ. 8 Π.Δ 12-03-81 (ΦΕΚ 138Δ') (σε οικισμούς προ του '23)
- Άρθρο 6 παρ. 5 Π.Δ 24-04-85 (ΦΕΚ 181Δ') (σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατ.)

8. ΠΕΡΓΚΟΛΕΣ – άρθρο 17 ΓΟΚ '85- Εγκύκλιος 39/98 & Εγκ.13/04

άρθρο 1 παρ.3ιβ Απ. 5219/04- Εργασίες Μικρής κλίμακας

- Προσοχή νοούνται μόνο τα διάτρητα στοιχεία και δεν επιτρέπεται η κάλυψή τους με οποιοδήποτε υλικό
- γενικά στις συνιδιοκτησίες, απαιτείται συναίνεση των συνιδιοκτητών, επειδή επιφέρουν αλλαγή στις όψεις, που είναι κοινόχρηστο τμήμα των κτιρίων (Αστικός κώδικας)

- **απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας, όταν :**

-ισχύουν ειδικές διατάξεις για την εμφάνιση του κτιρίου, δηλ. σε κάθε περίπτωση που απαιτείται έγκριση ΕΠΑΕ

-κατασκευάζονται από δομικά υλικά (μπετόν, λιθοδομή)

- ανεξαρτήτως υλικού, στο δώμα ή στις ακάλυπτες βεράντες του κτιρίου, για έλεγχο του ιδεατού στερεού

9. ΚΟΡΥΦΟΓΡΑΜΜΕΣ

- Σύμφωνα με το λεξικό Μπαμπινιώτη είναι «η γραμμή που σχηματίζεται νοητά και ενώνει τις κορυφές (και τις κοιλότητες) γειτονικών βουνών»

- Σύμφωνα με το βιβλίο «Γεωλογίας Μηχανικού» των καθηγητών του ΕΜΠ Μαρίνου & Διαμαντή(σελ.26) είναι «η νοητή γραμμή που περνάει από τα ψηλότερα σημεία ενός ανάγλυφου, ενώνοντας τις κορυφές μέσω των αυχένων, ονομάζεται κορυφογραμμή ή υδροκρίτης»

Με βάση τα πιο πάνω, **μπορεί να θεωρηθεί ότι:** η κορυφογραμμή ενός μεμονωμένου βουνού (ενός κώνου) είναι το ψηλότερο σημείο του, ενώ σε περίπτωση συνεχόμενων υψωμάτων είναι η νοητή γραμμή που ενώνει τις κορυφές και τους αυχένες.

Επιπλέον για παράδειγμα, σχετικές αναφορές υπάρχουν για διάφορες περιοχές (για τα νησιά των Κυκλάδων, όπως της Σίφνου, για οικισμούς της Φθιώτιδας, κλπ): ειδικά στο διάταγμα της Σίφνου, με το άρθρο 1 παρ.13 του ΠΔ/16-7-02 ΦΕΚ-668/Δ/5-8-02, ορίζεται ότι: «Η τοποθέτηση κτισμάτων σε γήπεδα που βρίσκονται σε εδαφικές εξάρσεις (λοφώδεις κορυφογραμμές) γίνεται έτσι ώστε αυτά να είναι ορατά μόνο από τη μια πλευρά της εδαφικής εξάρσης το δε τελικό ανώτατο υψόμετρο των κτισμάτων δεν μπορεί να υπερβαίνει αυτό της εδαφικής εξάρσης.»

10. ΔΡΟΜΟΙ ορισμός άρθ.2 παρ.2 & 4 ΓΟΚ– χαρακτηρισμός οδών Ν.3155/1955 άρθ.2,3 & 4 -**Ζώνη ασφάλειας** για Υπεραστική συγκοινωνία ΠΔ/209/98 Φ/159/Α΄

Καθορισμός Εθνικών οδών ΒΔ 9/20-8-55 – Αρίθμηση Εθνικών οδών Απόφ. Υπ. ΔΕ Γ.25781/9/23-7-63 ΦΕΚ 319 Β **Επαρχιακές οδοί** ΒΔ 6-2-56 ΦΕΚ 47 Α

α. ΑΓΡΟΤΙΚΟΙ ΔΡΟΜΟΙ εκτός σχεδίου δεν είναι κοινόχρηστοι. Απαγόρευση δημιουργίας με τα άρθρα 16, 20, 21, 64 & 65 ΝΔ 17-7-23. Νόμιμοι αγροτικοί δρόμοι θεωρούνται μόνο όσοι προϋπάρχουν της 16-1-24–(άλλως δεν έχουν νόμιμη υπόσταση-έγγρ.ΔΝΕ 15205/26-5-03)

*[Χαρακτηριστικά είναι και τα αναφερόμενα στη Γνωμ ΝΣΚ-1031/87 της Δ/σης Δικαστικού, (η οποία δεν έχει γίνει αποδεκτή): **η ιδιωτική οδός που τέμνει γήπεδο, το οποίο κείται εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, μέσα σε έκταση που εφαρμόστηκε ιδιωτικό ρυμοτομικό σχέδιο, μετά το Αρθ-43 παρ.7 του Ν-1337/83, με το οποίο καταργήθηκαν τα δύο τελευταία εδάφια της παρ.2 του Αρθ-6 του Ν-720/77, θεωρείται ως τμήμα του γηπέδου αυτού, σε βάρος του οποίου δημιουργήθηκε.]***

- **Επισημαίνεται** ότι το πλαίσιο διάνοιξης αγροτικών οδών με απαλλοτρίωση, με το Αρθ-33 παρ.3. Ν-1845/89, **δεν εξασφαλίζει την κοινοχρησία του δρόμου αυτού.**

- **νόμιμη διάνοιξη οδών εκτός σχεδίου** προβλέπεται μόνο για Διεθνείς, Εθνικές & Επαρχιακές οδούς με τις δ/ξεις αναγκαστικής απαλλοτρίωσης [Ν.797/71 & ΝΔ 653/77 άρθρο 1] και πρόσθετα απαιτείται έγκριση περιβαλλοντικών όρων (ΣτΕ 4033/98) –η σύνδεση με Επαρχιακή & Εθνική οδό ισχύει & για κοινόχρηστους αγροτικούς δρόμους για τους κόμβους) - ΠΔ 118/06 Αρθ.2 παρ.3: με Απόφ. Περιφέρειας ή Αποκεντρωμένης Διοίκησης – έχουν εφαρμογή & οι δ/ξεις του άρθ.25 παρ.2 του Ν.1418/84 & του ΒΔ 465/70 για πρατήρια υγρών καυσίμων

β. ΒΑΣΙΚΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ – Ν. 1349/23/25-4-83 & Αρθ.99 Ν.1842/90 - Αποστάσεις ΠΔ 209/98, τροπ. Αρθ.2 παρ.6 με το άρθ.13 παρ.18 Ν.3212/03 (προσθ. Παρ.7) & Εγκ.28/99 για αλλαγή χρήσης –δεν εφαρμόζεται στα νησιά πλην Κρήτης, Εύβοιας, Ρόδου & Κέρκυρας.

Αποφ-62556/5073/90 ΦΕΚ-701/Δ/13-12-90 Ορισμός βασικού οδικού δικτύου Νομού Αττικής

11. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ του Ν.720/77

Τα αυθαίρετα που δηλώθηκαν με το Ν.720/77 εξαιρούνται από την υποχρέωση υποβολής δήλωσης με την παρ.2.γ. του άρθρου 23 του Ν.4014, αφού ισχύει γι΄ αυτά το άρθρο 20 του Ν.1337/83 (και το άρθρο 23 παρ.1. α & β του ΓΟΚ)

Γενικά αν είναι εκτός σχεδίου θεωρούνται ότι έχουν αναστολή όπως τα δηλωθέντα με το Ν.1337/83, αν ήταν εντός σχεδίου το 1983 θα πρέπει να έχουν κριθεί ή να κριθούν με τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις του άρθρου 16 (γ΄ φάση) του Ν.1337/83.

12. 1. ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

Σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν.3028/02 ΦΕΚ 153/Α΄/02, με απόφαση του Υπ. Πολιτισμού, είναι δυνατόν να καθορίζεται μέσα στους χερσαίους αρχαιολογικούς χώρους που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών, **περιοχή στην οποία απαγορεύεται παντελώς η δόμηση (Α Ζώνη Προστασίας).**

Στην περιοχή αυτή μπορεί να επιτρέπεται με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Υπ. Πολιτισμού, **μόνο η κατασκευή κτισμάτων ή προσθηκών σε υπάρχοντα κτίρια που είναι αναγκαία για την ανάδειξη των μνημείων ή χώρων καθώς και για την εξυπηρέτηση της χρήσης τους.** Με την απόφαση αυτή καθορίζεται και η θέση του κτίσματος στην περιοχή ή το μέρος του κτιρίου στο οποίο γίνεται η προσθήκη.

Με απόφαση του Υπ. Πολιτισμού, είναι δυνατόν να καθορίζεται μέσα στους χώρους αυτούς, εάν είναι εκτεταμένοι, **περιοχή σε μέρος ή στο σύνολο της οποίας θα ισχύουν, ειδικές ρυθμίσεις ως προς τους όρους δόμησης ή τις χρήσεις γης ή τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες ή και όλους τους πιο πάνω περιορισμούς (Ζώνη Προστασίας Β).**

Με κοινή απόφαση του Υπ. Πολιτισμού και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, **καθορίζονται στη συνέχεια οι ειδικοί όροι δόμησης, οι χρήσεις γης, οι επιτρεπόμενες δραστηριότητες, καθώς και η δυνατότητα και οι προϋποθέσεις συνέχισης της λειτουργίας υφισταμένων νόμιμων δραστηριοτήτων.**

Τα όρια των ζωνών προστασίας μπορεί να ανακαθορίζονται με την ίδια διαδικασία με βάση τα δεδομένα της αρχαιολογικής έρευνας και τις συνθήκες προστασίας των αρχαιολογικών χώρων ή μνημείων.

- Ακίνητα, στα οποία υπάρχουν ορατά αρχαία και εντάσσονται σε Ζώνη Προστασίας Α, απαλλοτριώνονται εάν εμπίπτουν στην παρ.3 του Αρθ-19.

- Σύμφωνα με τα άρθρα 14,15,16 & 17 του Ν.3028/02 **μπορεί να καθορίζονται επίσης Αρχαιολογικοί χώροι μέσα σε οικισμούς, Ιστορικοί τόποι και Ζώνες Προστασίας γύρω από μνημεία**

12.2. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΣΕ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ

- **Αυθαίρετα που βρίσκονται σε Α΄ ή Β΄ ζώνη προστασίας αρχαιολογικών χώρων δεν εντάσσονται στις ρυθμίσεις για τα αυθαίρετα του Ν.4014/11.**

Η Αρχαιολογική Υπηρεσία σύμφωνα με το Ν.3028/2002, έχει την δυνατότητα από μόνη της να διακόπτει οικοδομικές εργασίες που εκτελούνται αυθαίρετα σε αρχαιολογικούς χώρους έστω και αν εκτελούνται νόμιμα, βάσει αδείας **αν κατά την διάρκεια των εργασιών διαπιστωθεί η ύπαρξη στο χώρο αρχαιολογικών ευρημάτων.**

Σημειωτέον ότι σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής σε αρχαιολογικό χώρο η Υπηρεσία δεν χορηγεί έγκριση για νομιμοποίηση του κτίσματος αλλά απαιτεί να προηγηθεί η κατεδάφιση του κτίσματος.

Σχετική η με αρ. 341/2005 Γνωμοδότηση τη ολομέλειας του ΝΣΚ, που προκλήθηκε μετά από ερώτημα της Δ/σης Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων του ΥΠΠΟ.

12.3. ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΣΕ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ Άρθρο 4 ΓΟΚ '85- Άρθρο 32 Ν.1337/83- Άρθρα 110, 286 & 269 ΚΒΠΝ Υποχρέωση ανακατασκευής και αποκατάστασης

- **Αυθαίρετες προσθήκες ή επεμβάσεις που έχουν γίνει σε διατηρητέα κτίρια δεν εντάσσονται στις ρυθμίσεις για τα αυθαίρετα του Ν.4014/11.**
- Από το συνδυασμό του Άρθ-32 παρ.4 του Ν-1337/83 με την παρ.5γ του άρθ.4 του ΓΟΚ, προκύπτει ότι **οι ιδιοκτήτες κτιρίων που είναι διατηρητέα ή που έχει κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού τους, οφείλουν να διατηρούν τα αρχιτεκτονικά, καλλιτεχνικά & στατικά στοιχεία τους, & σε οποιαδήποτε περίπτωση καταστροφής τους να τα ανακατασκευάζουν σύμφωνα με τις υποδείξεις της ΕΠΑΕ, έστω και αν η καταστροφή οφείλεται σε ανώτερη βία, άλλως μπορεί να παρέμβει το Δημόσιο ή ο ΟΤΑ, με τις δ/ξεις του ΠΔ.15-4-88 ΦΕΚ-317/Δ/28-4-88 (σχετ. & άρθ.1 Ν.1512/85).** Για κτίρια για τα οποία εκδίδεται πρωτόκολλο επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής, η υποχρέωση των ιδιοκτητών για την ανακατασκευή ισχύει μετά την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων.
 - Με ορισμένες γνωμοδοτήσεις του ΝΣΚ (377/94, 160/96 & 87/82) **εξετάζεται αν υποχρεούται ο ιδιοκτήτης διατηρητέου που κατεδαφίστηκε να το ανακατασκευάσει**, σε σχέση με το εάν η κατάρρευση προέρχεται από σκόπιμες & θετικές ενέργειες του ιδιοκτήτη ή εάν έχει υποχρέωση να το συντηρεί, & εάν η υποχρέωση αυτή απορρέει μετά την κήρυξη, όπως **& αν ο χαρακτηρισμός ως επικινδύνως ετοιμόρροπου κτιρίου εμποδίζει τον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου** (ΣτΕ 2827/93 & 1343/89).

Άρθρο 1 Ν-1512/85 ΦΕΚ-4/Α/11-1-85: Οι κύριοι, επικαρπωτές ή νομείς κτιρίων οφείλουν να τα διατηρούν σε τέτοια κατάσταση ώστε να μην αποτελούν κίνδυνο ανθρώπων ή ξένων πραγμάτων ή κίνδυνο για τη δημόσια υγεία, να μην προσβάλλουν το φυσικό, το πολιτιστικό & πολεοδομικό περιβάλλον & γενικότερα να μην υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής της περιοχής τους. Αν οι κύριοι, επικαρπωτές ή νομείς παραλείπουν την υποχρέωσή τους αυτή, μπορεί να επεμβαίνει το δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ, & να εκτελεί τις εργασίες, καταλογίζοντας τη δαπάνη σε βάρος των υποχρέων. Οι κάτοχοι των ακινήτων υποχρεούνται να ανέχονται τις επεμβάσεις.

Άρθ.5 ΠΔ/15-4-88 ΦΕΚ-317/Δ/88: 1. Σε περίπτωση εκτέλεσης εργασιών κατά παράβαση των δ/ξεων του παρόντος επιβάλλεται στον ιδιοκτήτη πρόστιμο 100.000 δραχμ. έως 5.000.000 για καταστροφή χαρακτηριστικών αρχιτεκτονικών στοιχείων, ανάλογα με την έκταση της επέμβασης & κατά την αιτιολογημένη κρίση της πολ/μικής αρχής.

Οι ίδιες κυρώσεις επιβάλλονται και για τις παραβάσεις των δ/ξεων της του Άρθ-32 παρ.4.α του Ν-1337/83. Στο έγγρ-10312/27-4-2004 ΔΟΚΚ, διατυπώνεται η άποψη ότι επιπλέον επιβάλλονται τα πρόστιμα αυθαιρέτων.

2. Σε περίπτωση κατεδάφισης των κτιρίων του Άρθ-1 κατά παράβαση των διατάξεων του παρόντος, επιβάλλονται στον ιδιοκτήτη εκτός των κυρώσεων της προηγούμενης παρ.1 και η ολική ανακατασκευή του κτιρίου σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου και κατόπιν άδειας της οικείας πολ/μικής υπηρεσίας.

3. Σε περίπτωση που χαρακτηρίζεται κτίριο ως διατηρητέο στο οποίο έχει γίνει επέμβαση (κατεδάφιση, αλλοίωση, κλπ.) σύμφωνα με νόμιμη άδεια, η αποκατάστασή του γίνεται με δαπάνη του Δημοσίου δήμου ή κοινότητας χωρίς να επιβάλλονται οι προβλεπόμενες από το άρθρο αυτό κυρώσεις στον ιδιοκτήτη.

4. Τα πρόστιμα βεβαιώνονται στο Δημόσιο Ταμείο, ως δημόσιο έσοδο και αποδίδονται ολόκληρα στο ΕΤΕΡΠΣ.

Με το άρθ.4 του ΓΟΚ, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθ.3 του Ν.2831/00 θεσμοθετείται η δυνατότητα διακοπής κάθε εκτελούμενης οικοδομικής εργασίας ή επέμβασης στα κτίρια, όταν αυτά βρίσκονται σε διαδικασία χαρακτηρισμού και αντίστοιχη υποχρέωση της πολιτείας να αποζημιώνει (μέσω ΕΤΕΡΠΣ) τους ιδιοκτήτες των κτιρίων στην περίπτωση που τελικά χαρακτηρισθούν ως διατηρητέα.

Άρθ.10 παρ.1, 4, 5, 6 & 7 του Ν.3028/02 - Ενέργειες σε ακίνητα μνημεία & στο περιβάλλον τους: «1. Απαγορεύεται κάθε ενέργεια σε ακίνητο μνημείο, η οποία είναι δυνατόν να επιφέρει με άμεσο ή έμμεσο τρόπο καταστροφή, βλάβη, ρύπανση ή αλλοίωση της μορφής του.

4. Για κάθε εργασία, επέμβαση ή αλλαγή χρήσης σε ακίνητα μνημεία, ακόμη και αν δεν επέρχεται κάποια από τις συνέπειες της παρ.1 σε αυτά, απαιτείται έγκριση που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου.

5. Σε περίπτωση επείγουσας ανάγκης για την αποτροπή άμεσου και σοβαρού κινδύνου είναι δυνατή η επιχείρηση εργασιών αποκατάστασης βλάβης που δεν αλλοιώνει τα υπάρχοντα κτιριολογικά, αισθητικά και άλλα στοιχεία του μνημείου χωρίς την έγκριση που προβλέπεται στις παρ.3 και 4, μετά από άμεση και πλήρη ενημέρωση της Υπηρεσίας, η οποία μπορεί να διακόψει τις εργασίες με σήμα της.

6. Στις περιπτώσεις που απαιτείται έγκριση σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους, αυτή προηγείται από τις άδειες άλλων αρχών που αφορούν την επιχείρηση ή την εκτέλεση του έργου ή της εργασίας και τα στοιχεία της αναγράφονται με ποινή ακυρότητας στις άδειες αυτές.»

- Οι αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΠΟ έχουν τη δυνατότητα να διακόψουν άμεσα τις οικοδομικές εργασίες, εάν εκτελούνται χωρίς την απαιτούμενη έγκριση* (άρθ.73 παρ.14 Ν.3028/02 & Αποφ-ΥΠΠΟ/ΓΝΟΣ/22797/03 ΦΕΚ-544/Β/6-5-03)

*πρέπει να επισημανθεί ότι η διάταξη αυτή αποτελεί εξαίρεση από τα οριζόμενα στο άρθρο 21 του Ν.2690/99 (Κώδικας Διοικητικής Διαδικασίας), σύμφωνα με το οποίο «Αρμόδιο για την ανάκληση ατομικής διοικητικής πράξης όργανο είναι εκείνο που την εξέδωσε ή που είναι αρμόδιο για την έκδοσή της.», σε συνδυασμό με τις διατάξεις που ισχύουν για την έκδοση των αδειών(ΠΔ8/13-7-93 ΦΕΚ 795Δ).

Δηλαδή ενώ οι πολεοδομικές υπηρεσίες είναι αρμόδιες τόσο για την έκδοση των οικοδομικών αδειών, όσο και για τη διακοπή των οικοδομικών εργασιών, ειδικά στις περιπτώσεις που δεν έχει ζητηθεί η έγκριση που απαιτείται από τις υπηρεσίες του ΥΠΠΟ, η διακοπή των οικοδομικών εργασιών γίνεται απευθείας από τις υπηρεσίες του ΥΠΠΟ, χωρίς τη μεσολάβηση της πολεοδομικής υπηρεσίας.

- Το πρόβλημα που προκύπτει από την εφαρμογή του άρθρου 73 παρ.14 του Ν.3028/02 & της σχετικής γνωμοδότησης, είναι ότι οι υπηρεσίες του ΥΠΠΟ δεν εγκρίνουν τη μελέτη εκ των υστέρων, όταν ένα έργο, έχει υλοποιηθεί εν μέρει, έστω και αν κατασκευάζεται με νόμιμη οικοδομική άδεια (αφού δεν ήταν γνωστή από πριν η ύπαρξη αρχαίων), και
- έτσι καθίσταται ανεφάρμοστη η δυνατότητα του άρθρου 22 παρ.3 του ΓΟΚ, για νομιμοποίηση. Γι' αυτό θα πρέπει να ζητείται πάντα από πριν η έγκριση του ΥΠΠΟ (κυρίως για εκσκαφές & αν το ανεγειρόμενο κτίριο είναι όμορο με διατηρητέο κτηνυγμένο από το ΥΠΠΟ)

12.4. ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΥΠΠΟ: Στα μνημεία προ του 1830, στα προ των εκάστοτε τελευταίων 100 ετών κτήρια, ή μεταγενέστερα που χρήζουν προστασίας, και στις περιοχές που έχει αρμοδιότητα το Υπουργείο Πολιτισμού, σύμφωνα με το Ν. 3028 /02 ΦΕΚ 153^Α περί προστασίας των αρχαιοτήτων, απαιτείται έγκριση από τις Δ/νσεις του ΥΠΠΟ:

- α. Κλασσικών Αρχαιοτήτων
- β. Βυζαντινών Μνημείων
- γ. Νεωτέρων Μνημείων

Οι εγκρίσεις του ΥΠΠΟ αφορούν :

- στη μορφή των κτιρίων, κηρυγμένων διατηρητέων ή όχι, όταν είναι όμορα με διατηρητέα ή αρχαιολογικούς χώρους, ή όταν βρίσκονται σε προστατευόμενες περιοχές και οικισμούς
- στις επιτρεπόμενες επεμβάσεις στα επισκευαζόμενα διατηρητέα,
- στην έγκριση για την διενέργεια εκσκαφών, σε οικόπεδο ή γήπεδο.

Σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί να επιβληθεί η διενέργεια δοκιμαστικών τομών στο έδαφος, ή και ανασκαφική εργασία.

➤ ***Η έγκριση του ΥΠΠΟ δεν αντικαθιστά την έγκριση της ΕΠΑΕ, και αντιστρόφως.***

Γ. ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

Τα ερωτήματα που υποβλήθηκαν στο ΙΕΚΕΜ, έχουν απαντηθεί και υπάρχουν σαν χωριστό αρχείο της εισήγησης.

Για τις απαντήσεις έγινε συνεννόηση και έρευνα στο ΥΠΕΚΑ, ώστε να επιβεβαιωθούν ορισμένα θέματα, και ενδέχεται να αναρτηθούν στην ιστοσελίδα του.

Τα κυριότερα από τα θέματα έχουν συμπεριληφθεί κυρίως στις Οδηγίες και στους πίνακες της εισήγησης.