



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Β' ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ  
ΣΧΕΔΙΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ ΝΟΜΩΝ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ

**«Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα – ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας»**

### **I. Γενικές παρατηρήσεις**

Το φερόμενο προς συζήτηση και ψήφιση Νσχ, όπως διαμορφώθηκε από την Διαρκή Επιτροπή Παραγωγής και Εμπορίου, αποτελείται από τρία Κεφάλαια (Α', Β' και Γ') και 26 άρθρα.

Συμφώνως προς την Αιτιολογική Έκθεση, με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του προτεινόμενου Νσχ (άρθρα 1-12), επιχειρείται η τροποποίηση/απλοποίηση του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου σχετικώς με την οριοθέτηση των υδατορεμάτων (άρθρα 1-11), η οποία κρίνεται αναγκαία για την περιβαλλοντική και υδραυλική λειτουργία των υδατορεμάτων, τη διασφάλιση της φυσικής τους μορφής, την προστασία του οικοσυστήματός τους και την πρόληψη υποβάθμισής τους (Αιτιολογική Έκθεση επί του Κεφαλαίου Α', δεύτερο εδάφιο). Επίσης ρυθμίζονται ζητήματα έκδοσης εγκρίσεων και αδειών δόμησης (άρθρο 11) και αδειών δόμησης εκκλησιαστικών ακινήτων της Εκκλησίας Κρήτης (άρθρο 12).

Συγκεκριμένως, με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α', μεταξύ άλλων, προσδιορίζεται η έννοια των όρων οι οποίοι είναι απαραίτητοι για την εφαρμογή των προτεινόμενων διατάξεων (άρθρο 1) και ρυθμίζονται ζητήματα τα οποία αφορούν τη σύνταξη και το περιεχόμενο του Φακέλου Οριοθέτησης υδατορεμάτων (άρθρο 2) και τη διαδικασία οριοθέτησης υδατορεμάτων, χωρίς κα-

τασκευή έργων διευθέτησης επί αυτών καθώς και στην περίπτωση κατασκευής έργων διευθέτησης επί αυτών (άρθρο 3). Περαιτέρω, ορίζονται οι περιπτώσεις για τις οποίες δεν απαιτείται οριοθέτηση των υδατορεμάτων (άρθρο 4), παρέχεται, μεταξύ άλλων, η δυνατότητα εκ νέου οριοθέτησής τους, εφόσον έχει επέλθει σημαντική μεταβολή των πραγματικών, υδραυλικών και πολεοδομικών δεδομένων βάσει των οποίων έγινε η αρχική οριοθέτησή τους, καθώς και η δυνατότητα προσωρινής οριοθέτησης υδατορεμάτων των οποίων οι οριογραμμές δεν έχουν καθορισθεί συμφώνως προς τις κείμενες διατάξεις, υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις (άρθρο 5). Προβλέπεται η καταχώριση σε ενιαία βάση δεδομένων των διοικητικών πράξεων και των αιτήσεων για οριστική ή προσωρινή οριοθέτηση στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή σε άλλη αρμόδια δημόσια αρχή εποπτευόμενη από αυτό (άρθρο 6), ρυθμίζονται ζητήματα τα οποία αφορούν την κατασκευή έργων διευθέτησης, αντιπλημμυρικής προστασίας και συντήρησης υδατορεμάτων (άρθρο 7), καθώς και ζητήματα σχετικώς με τη διευθέτηση υδατορεμάτων εντός των επιχειρηματικών πάρκων ή των οργανωμένων υποδοχέων μεταποιητικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (άρθρο 8). Τέλος, στο άρθρο 9 περιλαμβάνονται μεταβατικές διατάξεις, ενώ στο άρθρο 10 περιλαμβάνονται οι καταργούμενες διά του παρόντος διατάξεις.

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β' (άρθρα 13-19) ρυθμίζονται πολεοδομικά ζητήματα σχετικώς με τον Εκσυγχρονισμό υφισταμένων Αθλητικών Εγκαταστάσεων Ποδοσφαίρου (Α.Ε.Π.).

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Γ' (άρθρα 20-26) θεσπίζονται λοιπές πολεοδομικές ρυθμίσεις.

## **II. Παρατηρήσεις επί των επί μέρους άρθρων του Νοχ**

### **1. Επί του άρθρου 1**

Μεταξύ των ορισμών θα ήταν χρήσιμο να περιληφθεί και η έννοια του όρου «περίοδος επαναφοράς Τ».

### **2. Επί των άρθρων 1 περ. 13, 3 παρ. Β.3 και των άρθρων 7 και 8**

Συμφώνως προς την προτεινόμενη διάταξη της περ. 13 του άρθρου 1 του Νοχ, «Διευθέτηση υδατορέματος» είναι «η επέμβαση στο υδατόρεμα, με την εκτέλεση των αναγκαίων έργων με σκοπό τη βελτίωση των συνθηκών ροής, τη μείωση των κινδύνων από πλημμύρες και τον έλεγχο των διαβρώσεων και των αποθέσεων φερτών υλικών. Στα έργα αυτά περιλαμβάνεται και η εκτροπή του υδατορέματος, καθώς και η υποκατάστασή του με κλειστό ή ανοιχτό τεχνικό έργο στην ίδια ή διαφορετική θέση».

Περαιτέρω, στην διάταξη της παρ. Β.3 του άρθρου 3 του παρόντος ορίζεται ότι «Εφόσον για την εξασφάλιση της τεχνικής αρτιότητας και της ασφαλούς λειτουργίας έργων προτείνεται διευθέτηση της ροής υδάτων σε άλλη θέση (εκτροπή υδατορέματος) η οριοθέτηση υλοποιείται στη νέα θέση του υδατορέματος, καθώς και στην παλιά, εφόσον από τη μελέτη προβλέπεται η διατήρηση της υφιστάμενης κοίτης».

Τέλος, οι διατάξεις του προτεινόμενου άρθρου 7 του Νσχ αφορούν τη δυνατότητα εκτέλεσης έργων διευθέτησης/αντιπλημμυρικής προστασίας των υδατορεμάτων, ενώ οι διατάξεις του άρθρου 8 προβλέπουν τη δυνατότητα διευθέτησης υδατορεμάτων εντός των επιχειρηματικών πάρκων ή των οργανωμένων υποδοχέων μεταποιητικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, για λόγους υδραυλικής λειτουργίας, και την πιθανότητα εκτροπής υδατορέματος σε άλλη θέση, στην περίπτωση που, κατ' εξαίρεση, προκύψει σχετική ανάγκη για την προστασία των περιοχών αυτών.

Σχετικώς με τα έργα διευθέτησης των υδατορεμάτων επισημαίνεται ότι, συμφώνως προς πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, «(...) ουσιώδες στοιχείο του υπό του άρθρου 24 του Συντάγματος προστατευόμενου φυσικού περιβάλλοντος, και μάλιστα της γεωμορφολογίας του, αποτελούν τα υπό διάφορες ονομασίες «ρεύματα», διά των οποίων συντελείται κυρίως η απορροή προς τη θάλασσα των πλεοναζόντων υδάτων της ξηράς. Εκτός, όμως, από αυτή τη λειτουργία, τα ρεύματα αποτελούν, επίσης, φυσικούς αεραγωγούς, μαζί δε με τη χλωρίδα και πανίδα τους είναι οικοσυστήματα με ιδιαίτερο μικροκλίμα που συμβάλλουν πολλαπλώς στην ισορροπία του περιβάλλοντος (ΣΕ 1801/1995, 4577/1998, 2656/1999, 2591/2005, κ.ά.). Κατ' ακολουθίαν, το κράτος υποχρεούται να διατηρεί τα πάσης φύσεως υδρορεύματα στην φυσική τους κατάσταση προς διασφάλιση της λειτουργίας τους ως οικοσυστημάτων, επιτρεπομένης μόνον της εκτέλεσης των απολύτως αναγκαίων τεχνικών έργων διευθέτησης της κοίτης και των πρηνών τους, προς διασφάλιση της ελεύθερης ροής των υδάτων, αποκλειομένης κάθε αλλοίωσης της φυσικής τους κατάστασης με επίχωση ή κάλυψη της κοίτης τους, ή τεχνική επέμβαση στα σημεία διακλαδώσεώς τους (ΣτΕ 4577/1998, 2315/2002, 2591/2005, 3849/2006 επτ. κ.ά.) (...)» (ΣτΕ 899/2011, σκέψη 11. Βλ., ενδεικτικώς, και ΣτΕ 1407/2011, 2942/2012, 572/2012).

Υπό το φως των ανωτέρω, ο ορισμός της περ. 13 του προτεινόμενου άρθρου 1 «Διευθέτηση Υδατορέματος» θα ήταν ενδεχομένως σκόπιμο να συμπληρωθεί, αναφερόμενος καταρχήν στην απαγόρευση επεμβάσεων από τις οποίες θίγεται η φυσική λειτουργία των υδατορεμάτων (από υδρολογικής και οικολογικής άποψης) και τον περιορισμό τους στα απολύτως ανα-

γκαία τεχνικά έργα, και όχι στη δυνατότητα εκτέλεσης οποιωνδήποτε έργων θα μπορούσαν απλώς να βελτιώσουν τις συνθήκες ροής κ.λπ..

### **3. Επί των άρθρων 2 παρ. 1. γ) και 1.δ**

Κατά την προτεινόμενη διάταξη της παρ. 1.γ) του παρόντος, ο φάκελος οριοθέτησης περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, συνοπτική τεχνική έκθεση.

Στην ανωτέρω έκθεση αναγράφονται «αα) στοιχεία σχετικά με τις γεωλογικές, γεωμορφολογικές συνθήκες της περιοχής του προς οριοθέτηση υδατορέματος, ββ) έκθεση περιβάλλοντος, στην οποία περιγράφεται η υφιστάμενη κατάσταση του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος της προς οριοθέτηση περιοχής και της λεκάνης απορροής του υδατορέματος. Στη σχετική έκθεση εντοπίζονται και αξιολογούνται τα σημαντικότερα στοιχεία της περιοχής, που επηρεάζουν συνολικά το υδατόρεμα και επηρεάζονται από αυτό, και περιγράφεται η οικολογική κατάσταση του υδατορέματος σε ολόκληρο το μήκος του».

Υπό το φως της σχετικής νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας, από την ανωτέρω έκθεση πρέπει να προκύπτουν «οι λόγοι για τους οποίους χαραχθηκε η οριογραμμή και αφετέρου εάν αυτή εξυπηρετεί την επιπλέον λειτουργία του ρέματος ως οικοσυστήματος» (ΣτΕ 2942/2012). Θα μπορούσε, περαιτέρω, να προκαλέσει ερμηνευτική δυσχέρεια το αν στην ανωτέρω έκθεση θα απεικονίζεται η πραγματική κατάσταση ενός υδατορέματος, όπως αυτή έχει, ενδεχομένως, δημιουργηθεί μετά από παράνομες επεμβάσεις, κατόπιν έρευνα επί της υφιστάμενης κατάστασης του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος της προς οριοθέτηση περιοχής [όπως ορίζεται στο στοιχείο ββ) της παρ. 1. γ)], και ποιές θα είναι οι επιπτώσεις ως προς την τύχη της οριοθέτησής του.

Περαιτέρω, στην προτεινόμενη διάταξη της παρ. 1.δ) του παρόντος θεσπίζεται το περιεχόμενο της πρότασης για τον καθορισμό των οριογραμμών υδατορεμάτων. Σε αυτή συμπεριλαμβάνονται και επεμβάσεις «που τυχόν απαιτούνται με σκοπό την (...) ενδεχόμενη μελλοντική επέκταση των έργων διευθέτησης».

Σχετικώς επισημαίνεται ότι, λόγω της συνταγματικώς επιβαλλόμενης, κατά τη σχετική νομολογία, προστασίας των υδατορεμάτων (βλ. ως άνω παρατήρηση υπ' αριθμ. 2), επιτρέπεται μόνον η εκτέλεση των απολύτως αναγκαίων τεχνικών έργων διευθέτησης της κοίτης και των πρηνών των υδατορεμάτων προς διασφάλιση της ελεύθερης ροής των υδάτων, αποκλεισμένης κάθε αλλοίωσης της φυσικής τους κατάστασης (βλ. ΣτΕ 899/2001, 1407/2011, 572/2012).

Δεδομένου ότι η ανάγκη επέκτασης των έργων διευθέτησης, ενδέχεται, κατά τη διατύπωση της διάταξης, να ανακύψει στο μέλλον, οι περαιτέρω επεμβάσεις που «τυχόν απαιτούνται» χρήζουν ειδικής τεκμηρίωσης.

#### **4. Επί του άρθρου 2 παρ. 3**

Συμφώνως προς την προτεινόμενη διάταξη «Η οριοθέτηση μπορεί να γίνεται και σε τμήματα των υδατορεμάτων (τμηματική οριοθέτηση). Στην περίπτωση αυτή ο Φάκελος Οριοθέτησης, συνοδεύεται από υδρολογική μελέτη για το σύνολο του ανάντη τμήματος του υδατορέματος, από υδραυλική μελέτη στην οποία λαμβάνεται υπόψη το σύνολο της λεκάνης απορροής του υδατορέματος μέχρι το σημείο οριοθέτησης, για τον ασφαλή προσδιορισμό των γραμμών πλημμύρας, καθώς και από έκθεση περιβάλλοντος για την προς οριοθέτηση περιοχή».

Σχετικώς σημειώνεται ότι, συμφώνως προς την νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οριοθέτηση γίνεται κατ' αρχήν για το σύνολο του υδατορέματος. Κατ' εξαίρεση, είναι δυνατό να γίνει τμηματική οριοθέτηση, εφόσον αυτό βασίζεται σε ειδικούς λόγους, οι οποίοι δικαιολογούν τη μερική αυτή οριοθέτηση, όπως όταν το υπόλοιπο τμήμα του ρέματος έχει ήδη ενταχθεί σε ρυμοτομικό σχέδιο, και εφόσον στις οικείες μελέτες έχουν ληφθεί υπόψη στοιχεία που αφορούν το σύνολο του ρέματος (βλ., ενδεικτικώς, ΣΤΕ 2942/2012, 899/2011, 1407/2011, 4486/2011, 3849/2006, 2669/2001).

#### **5. Επί του άρθρου 2 παρ. 4 και 3 παρ. Α.1**

Α. Στην προτεινόμενη διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 2 ορίζεται ότι ο Φάκελος Οριοθέτησης μπορεί να συντάσσεται, μεταξύ άλλων, με μέριμνα φυσικών ή νομικών προσώπων.

Για λόγους σαφήνειας και εφαρμογής της διάταξης, θα ήταν χρήσιμο να προσδιορισθούν οι ιδιότητες των εν λόγω φυσικών ή νομικών προσώπων, τα οποία, συμφώνως προς την Αιτιολογική Έκθεση, είναι δυνατόν να ορισθούν ως «αρμόδια όργανα με μέριμνα των οποίων συντάσσεται ο Φάκελος Οριοθέτησης».

Β. Περαιτέρω, στο τελευταίο εδάφιο της προτεινόμενης διάταξης ορίζεται ότι «Τα δικαιολογητικά του Φακέλου Οριοθέτησης συντάσσονται και υπογράφονται από μελετητές που διαθέτουν τα απαιτούμενα από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία προσόντα».

Εν προκειμένω, επίσης για λόγους σαφήνειας και εφαρμογής της προτεινόμενης διάταξης, σκόπιμο θα ήταν να ορισθούν περαιτέρω «τα απαιτούμενα από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία προσόντα», ακόμη και διά παραπομπής στις σχετικές διατάξεις.

Γ. Στην προτεινόμενη διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 2 ορίζεται ότι «Ο Φάκελος Οριοθέτησης μπορεί να συντάσσεται με μέριμνα: α) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Υ.Π.Ε.Κ.Α.) ή β) της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων (Γ.Γ.Δ.Ε.) του Υπουργείου Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων (ΥΠ.Υ.ΜΕ.ΔΙ.) ή γ) της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή δ) της Περιφέρειας ή ε) του οικείου ΟΤΑ ή στ) φυσικών ή νομικών προσώπων».

Εν προκειμένω δεν καθίσταται σαφές σε ποιές περιπτώσεις υφίσταται αρμοδιότητα των αναφερόμενων Υπουργείων, υπηρεσιών και λοιπών αρχών.

Δ. Επίσης, στην προτεινόμενη διάταξη της παρ. Α.1 του άρθρου 3 ορίζεται ότι «Ο Φάκελος Οριοθέτησης ελέγχεται και θεωρείται από τις αναφερόμενες στην παρ. 4 του άρθρου 2 αρχές, εκτός από τις περιπτώσεις ε' και στ' της ίδιας παραγράφου (...)».

Εν προκειμένω δεν καθίσταται σαφές το περιεχόμενο του θεσπιζόμενου ελέγχου. Περαιτέρω, θα ήταν ενδεχομένως σκόπιμο να διευκρινισθεί αν οι ίδιες αρχές, οι οποίες αναφέρονται στην παρ. 4 του άρθρου 2, είναι αρμόδιες για την σύνταξη του Φακέλου Οριοθέτησης, αλλά και για τον έλεγχο και τη θεώρησή τους.

#### **6. Επί των άρθρων 3 παρ. 4 και 9 παρ. 1**

Συμφώνως προς την προτεινόμενη διάταξη του άρθρου 3 παρ. 4, «[κ]ατ' εξαίρεση, όταν το προς οριοθέτηση τμήμα του υδατορέματος ευρίσκεται σε κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο ή σε παραδοσιακό οικισμό, η επικύρωση του καθορισμού των οριογραμμών του υδατορέματος γίνεται με προεδρικό διάταγμα, το οποίο εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού».

Σχετικώς επισημαίνεται ότι στην Αιτιολογική Έκθεση επί της προτεινόμενης παρ. 4 αναφέρεται ότι η επικύρωση του καθορισμού των οριογραμμών του υδατορέματος γίνεται με προεδρικό διάταγμα όταν το προς οριοθέτηση τμήμα του υδατορέματος ευρίσκεται σε κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο ή σε παραδοσιακό οικισμό, αλλά και στις περιπτώσεις που αυτό ευρίσκεται σε δάση ή σε περιοχές που υπάγονται σε ειδικό καθεστώς προστασίας.

Σημειώνεται ότι, συμφώνως προς την πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, «Η οριοθέτηση υδατορεμάτων, τα οποία ευρίσκονται σε οικισμούς ή περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου, που λόγω του χαρακτήρα τους χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας, όπως είναι οι αρχαιολογικοί χώροι, τα αρχιτεκτονικά ή παραδοσιακά σύνολα, οι παραδοσιακοί οικισμοί, οι παραλιακές

περιοχές ή οικισμοί, οι τουριστικοί τόποι, τα δάση, οι δασικές εκτάσεις, τα τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, τα ευαίσθητα οικοσυστήματα, οι περιοχές ιδιαίτερου περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος, και οι υπαγόμενες σε ειδικό καθεστώς προστασίας περιοχές, δεν μπορεί να θεωρηθεί, κατά την έννοια της ανωτέρω συνταγματικής διατάξεως [του άρθρου 43 παρ. 2] σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 24 παρ. 1, 2 και 101 του Συντάγματος, ως "ειδικότερο" θέμα, ούτε ως θέμα "τοπικού" μόνον ενδιαφέροντος, ή "τεχνικού" ή "λεπτομερειακού" χαρακτήρα, διότι αναφέρεται σε οικισμούς και περιοχές που έχουν γενικότερη σημασία για τη χώρα. Ως εκ τούτου, η επικύρωση της οριοθέτησης ρεμάτων, τα οποία ευρίσκονται σε τέτοιες περιοχές και οικισμούς δεν επιτρέπεται να ανατεθεί σε άλλο, πλην του Προέδρου της Δημοκρατίας, όργανο της εκτελεστικής εξουσίας. Συνεπώς, οι διατάξεις του άρθρου 5 παρ. 3 εδ. β του ν. 3010/2002, κατά το μέρος που με αυτές ορίζεται ότι η επικύρωση της οριοθέτησης ρεμάτων, τα οποία εμπίπτουν σε οικισμούς ή περιοχές της παραπάνω κατηγορίας, γίνεται με αποφάσεις του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας ή του Υπουργού και όχι με προεδρικό διάταγμα, είναι αντίθετες προς το άρθρο 43 παρ. 2 του Συντάγματος» (ΣΤΕ 4494/2009 σκέψη 8. Βλ., ενδεικτικώς, και ΣΤΕ 1492/2013, 5037/2012, 2470/2009, 1242/2008).

Υπό το φως των ανωτέρω, θα ήταν σκόπιμο να συμπληρωθεί στο κείμενο της παρ. 4 του άρθρου 3 ότι η επικύρωση του καθορισμού των οριογραμμών υδατορέματος πρέπει να γίνεται με προεδρικό διάταγμα όχι μόνον όταν το προς οριοθέτηση τμήμα του υδατορέματος ευρίσκεται σε κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο ή σε παραδοσιακό οικισμό (συμφώνως προς την προτεινόμενη διάταξη), αλλά και στις περιπτώσεις που αυτό ευρίσκεται στις ως άνω αναφερόμενες περιοχές, ήτοι σε παραλιακές περιοχές ή οικισμούς, τουριστικούς τόπους, δάση, δασικές εκτάσεις, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, ευαίσθητα οικοσυστήματα, περιοχές ιδιαίτερου περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος και, γενικώς, σε περιοχές που υπάγονται σε ειδικό καθεστώς προστασίας, όπως οι περιοχές NATURA 2000 (πρβλ. προτεινόμενη παρ. Α.2.2 του άρθρου 3 του παρόντος).

Αυτό ισχύει και στην περίπτωση του άρθρου 9 παρ. 1, το οποίο ρυθμίζει εκκρεμείς επικυρώσεις καθορισμού των οριογραμμών υδατορεμάτων που βρίσκονται σε προστατευόμενες περιοχές.

#### **7. Επί του άρθρου 3 παρ. Β.1.2**

Συμφώνως προς την προτεινόμενη διάταξη, κατά τη διαδικασία οριοθέτησης υδατορέματος σε περίπτωση έργων διευθέτησης επ' αυτού, «1. [σ]ε περίπτωση που από την υδραυλική μελέτη του φακέλου της οριοθέτησης, προ-

βλέπονται έργα διευθέτησης/αντιπλημμυρικά έργα, τα οποία κατατάσσονται στην Α΄ κατηγορία έργων (...) τότε για την έγκριση της υδραυλικής μελέτης απαιτείται η τήρηση της διαδικασίας έγκρισης των περιβαλλοντικών όρων των έργων αυτών από την αρμόδια για την περιβαλλοντική αδειοδότηση υπηρεσία (...) 1.1 Στην ως άνω περίπτωση η Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.) των έργων διευθέτησης περιλαμβάνει επιπλέον την πρόταση οριοθέτησης για τον καθορισμό των οριογραμμών του υδατορέματος, καθώς και συνοπτική έκθεση του φακέλου οριοθέτησης. 1.2 Σε κάθε περίπτωση πριν την εκτέλεση τεχνικών έργων πλησίον υδατορέματος απαιτείται ο καθορισμός των οριογραμμών του (οριοθέτηση), σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Μετά την έκδοση της Α.Ε.Π.Ο. ολοκληρώνεται η διαδικασία οριοθέτησης του υδατορέματος, σύμφωνα με τα εδάφια 2 και 3 της παρ. Α΄ του παρόντος άρθρου (...).

Σχετικώς παρατηρείται ότι η μεν 1.1 περίπτωση αφορά έργα διευθέτησης και αντιπλημμυρικά επί υδατορεμάτων, ενώ η περίπτωση 1.2 τεχνικά έργα εν γένει πλησίον υδατορεμάτων.

Σχετικώς επισημαίνεται ότι, κατά τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, «η εκτέλεση τεχνικών έργων πλησίον ρέματος επιτρέπεται μόνο εφόσον διασφαλίζεται η ανεμπόδιστη εκτέλεση της φυσικής αυτής λειτουργίας τους. Για να εξασφαλισθεί ο σκοπός αυτός απαιτείται, πριν την εκτέλεση των τεχνικών έργων πλησίον ρέματος, ο καθορισμός της οριογραμμής τους σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 6 του ν. 880/1979 (ΦΕΚ 58Α) (όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 του ν. 3010/2002) έτσι ώστε η μελετώμενη επέμβαση να γίνεται εν όψει της υπάρξεως του ρέματος, αποκλεισμένης σε κάθε περίπτωση οιασδήποτε εργασίας επιχωματώσεως ή καλύψεως αυτού. Κατ' ακολουθίαν, ο καθορισμός των οριογραμμών του ρέματος αποτελεί κατά νόμο προϋπόθεση για την έκδοση των πράξεων χωροθετήσεως και εγκρίσεως περιβαλλοντικών όρων έργου ή δραστηριότητας που βρίσκεται πλησίον ρέματος (...), εφόσον όμως από τα δεδομένα της οικείας Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, προκύπτει ότι ουδόλως επηρεάζεται η φυσική λειτουργία των ρεμάτων, «το γεγονός ότι πριν την έκδοση [απόφασης τροποποίησης περιβαλλοντικών όρων] δεν οριοθετήθηκαν τα ρέματα που υπάρχουν στην περιοχή (...) δεν συνιστά πλημμέλεια» (ΣΤΕ [ΟΛ] 462/2010).

#### **8. Επί του άρθρου 3 παρ. 5**

Με την προτεινόμενη διάταξη ορίζεται ότι «[σ]τις περιπτώσεις έγκρισης ή τροποποίησης σχεδίου πόλης και οικισμών ή έγκρισης πολεοδομικής μελέτης Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων, η οριοθέτη-

ση των υδατορεμάτων που εμπíπτουν σε αυτά, μπορεί να γίνεται με τη διοικητική πράξη έγκρισης ή τροποποίησης του σχεδίου ή της έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, αντίστοιχα. Και στην περίπτωση αυτή η διαδικασία οριοθέτησης ολοκληρώνεται, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στα άρθρα 2 και 3 του παρόντος».

Σχετικώς σημειώνεται ότι η ένταξη υδατορεμάτων σε πολεοδομική ρύθμιση είναι επιτρεπτή «μόνο όταν τούτο επιβάλλουν οι ανάγκες ενός ευρύτερου πολεοδομικού σχεδιασμού και μόνο εφόσον διασφαλίζεται η επιτέλεση της φυσικής τους λειτουργίας. Πρωταρχικός όρος για την ένταξη των ρεμάτων σε πολεοδομική ρύθμιση είναι η προηγούμενη αποτύπωσή τους και ο καθορισμός της οριογραμμής τους» (ΣΤΕ 899/2011, 1407/2011, 2942/2012, 572/2012).

#### **9. Επί του άρθρου 4 παρ. 2**

Συμφώνως προς την προτεινόμενη διάταξη, «[γ]ια μικρά υδατορέματα, όπως αυτά ορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 1 του παρόντος, δεν απαιτείται η οριοθέτησή τους. Κατ' εξαίρεση και εφόσον συντρέχουν ειδικοί λόγοι προστασίας αυτών, είναι δυνατή η οριοθέτησή τους με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης η οποία εκδίδεται μετά από εισήγηση της Δ/σης Υδάτων και της Δ/σης Περιβάλλοντος της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 2 και 3 του παρόντος. Για τις περιπτώσεις μικρών υδατορεμάτων εντός της Περιφέρειας Αττικής απαιτείται και η σύμφωνη γνώμη της Κεντρικής Συντονιστικής Επιτροπής του άρθρου 140 του ν. 4070/2012 (Α' 82)».

Επισημαίνεται ότι, συμφώνως προς πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, «(...)ουσιώδες στοιχείο του υπό του άρθρου 24 του Συντάγματος προστατευόμενου φυσικού περιβάλλοντος, και μάλιστα της γεωμορφολογίας του, αποτελούν τα υπό διάφορες ονομασίες «ρεύματα», διά των οποίων συντελείται κυρίως η απορροή προς τη θάλασσα των πλεοναζόντων υδάτων της ξηράς. Εκτός, όμως, από αυτή τη λειτουργία, τα ρεύματα αποτελούν, επίσης, φυσικούς αεραγωγούς, μαζί δε με τη χλωρίδα και πανίδα τους είναι οικοσυστήματα με ιδιαίτερο μικροκλίμα που συμβάλλουν πολλαπλώς στην ισορροπία του περιβάλλοντος (...) Εξάλλου, τα υδρορεύματα προστατεύονται καθ' όλη τους την έκταση και ανεξάρτητα από τις διαστάσεις τους, ώστε να διατηρείται η φυσική τους κατάσταση και να διασφαλίζεται η επιτελούμενη από αυτά λειτουργία της απορροής των υδάτων (ΣΤΕ 3849/2006 επτ., 319/2002, 2669/2001, 2656/ 1999, κ.ά., Π.Ε. Ολομ. 262/2003) (...)» (ΣΤΕ 899/2001, σκέψη 11. Βλ., ενδεικτικώς, και ΣΤΕ 1407/2011, 572/2012).

Υπό το φως των ανωτέρω, προβληματισμός δημιουργείται ως προς τη δυνατότητα εξαίρεσης των μικρών υδατορεμάτων από τη διαδικασία οριοθέτησής τους, στο μέτρο που αυτή συνδέεται προς το καθεστώς προστασίας τους.

#### **10. Επί του άρθρου 7 παρ. 3.1 και 3.2.**

Συμφώνως προς την προτεινόμενη διάταξη, «[κ]ατ' εξαίρεση, έργα διευθέτησης και αντιπλημμυρικής προστασίας υδατορεμάτων μπορεί να πραγματοποιούνται και από ιδιώτες».

Εν προκειμένω θα ήταν σκόπιμο να ορισθούν οι περιπτώσεις κατά τις οποίες έργα διευθέτησης και αντιπλημμυρικής προστασίας υδατορεμάτων μπορεί, κατ' εξαίρεση, να πραγματοποιούνται και από ιδιώτες.

Η διάταξη, επίσης, δεν αφορά τις περιοχές του άρθρου 3 παρ. 4, για τις οποίες η επικύρωση της οριοθέτησης τυχόν υδατορεμάτων γίνεται με προεδρικό διάταγμα (βλ. και παρατήρηση υπ' αριθμ. 6).

#### **11. Επί του άρθρου 8**

Συμφώνως προς την προτεινόμενη διάταξη, «[ε]ντός των επιχειρηματικών πάρκων ή των οργανωμένων υποδοχέων μεταποιητικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (...) επιτρέπεται η διευθέτηση υδατορεμάτων ιδίως για λόγους υδραυλικής λειτουργίας. Στην περίπτωση που κατ' εξαίρεση από την υδραυλική μελέτη προκύψει ότι για την προστασία των περιοχών αυτών απαιτείται η εκτροπή υδατορέματος σε άλλη θέση (δημιουργία νέας κοίτης) τότε η αρχική κοίτη προσμετράται στην αρτιότητα του γηπέδου και αφήνεται ακάλυπτος χώρος ο οποίος και προσμετρά στον υποχρεωτικό ακάλυπτο χώρο του γηπέδου (...)».

Εν προκειμένω θα ήταν ενδεχομένως χρήσιμο να διευκρινισθεί αν στην περίπτωση δημιουργίας νέας κοίτης, η αρχική κοίτη θα αποτελεί ακάλυπτο χώρο. Επίσης, η λέξη «προσμετρά» πρέπει να αντικατασταθεί από τη λέξη «προσμετράται».

#### **12. Επί του άρθρου 11 παρ. 5**

Στην παρ. 5 ορίζεται ότι πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης εκδοθέντα μετά την 6.10.2013 και μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος από ενεργειακούς επιθεωρητές με προσωρινή άδεια «θεωρούνται έγκυρα για κάθε συνέπεια». Εν προκειμένω θα ήταν χρήσιμο να προσδιορισθεί η έννοια της φράσης «για κάθε συνέπεια».

### 13. Επί του άρθρου 11 παρ. 10

Στην προτεινόμενη διάταξη ορίζεται ότι «[σ]ε εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή εκτός ορίων οικισμού που ρυθμίζονται από ειδικότερες διατάξεις κοινής υπουργικής απόφασης ή προεδρικού διατάγματος κατ' εξουσιοδότηση του ν.1650/1986, ως ισχύει, και σε κάθε περίπτωση εκτός ζωνών απολύτου προστασίας, εφόσον δεν απαγορεύεται η δόμηση και η χρήση εγκατάστασης παραγωγικών δραστηριοτήτων, επιτρέπεται η συντήρηση, η βελτίωση, ο εκσυγχρονισμός, η επέκταση υφισταμένων εγκαταστάσεων ή η δημιουργία νέων κατά παρέκκλιση των ειδικών όρων δόμησης που ισχύουν (όπως ανώτερο ύψος, διάσπαση όγκου), καθώς και η ανανέωση περιβαλλοντικών όρων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του ν. 4014/2011, εφόσον δεν παραβλάπεται η ακεραιότητα (ως προς τις οικολογικές της λειτουργίες) της προστατευόμενης περιοχής σε σχέση με τους στόχους διατήρησης, υπό τις εξής προϋποθέσεις (...)

Καταρχάς πρέπει να προστεθεί ο προσδιορισμός «παραγωγικών δραστηριοτήτων» μετά από τη φράση «η επέκταση υφισταμένων εγκαταστάσεων» όπως και ο προσδιορισμός «εγκαταστάσεων παραγωγικών δραστηριοτήτων» μετά από τη φράση «η δημιουργία νέων», ώστε να μη δημιουργηθεί σύγχυση ότι μπορεί να περιλαμβάνονται και άλλες χρήσεις.

Περαιτέρω, θα ήταν σκόπιμο να διευκρινισθεί ότι οι εν λόγω παρεκκλίσεις επιτρέπονται στο μέτρο που αφορούν περιορισμούς της ισχύουσας νομοθεσίας οι οποίοι «δεν συνάδουν με τις εγκρίσεις και αδειοδοτήσεις συναρμοδίων υπηρεσιών και [κυρίως] τα απαιτούμενα τεχνικά χαρακτηριστικά που απορρέουν από άλλες διατάξεις για την έκδοση της άδειας λειτουργίας των επιχειρήσεων αυτών» -λόγο για τον οποίο αυτές επιτρέπονται κατά την Αιτιολογική Έκθεση (σελ. 8)-, ώστε να υφίσταται το πλαίσιο βάσει του οποίου, πέραν των δεδομένων πολεοδομικού και χωροταξικού χαρακτήρα, θα εκδίδεται η απόφαση περί των παρεκκλίσεων από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μετά από γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

### 14. Επί του άρθρου 12 παρ. 7, 10 και 11

Στην παρ. 7 ορίζεται ότι η συνιστώμενη διά του παρόντος Υπηρεσία Δόμησης στην Εκκλησία της Κρήτης υπάγεται στην εποπτεία και τον έλεγχο του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Αν και δεν αναφέρεται τίποτε σχετικό στην Αιτιολογική Έκθεση επί του Νσχ, η ανωτέρω σχέση εποπτείας και ελέγχου προφανώς υπηρετεί τον αναγκαίο σκοπό της συνοχής ως προς τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό και τη μεγαλύτερη δυνατή εναρμόνιση των σχετικών χρήσεων (βλ. και

παλαιότερη νομολογία Συμβουλίου της Επικρατείας, συμφώνως προς την οποία, κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 13 παρ. 2 του Συντάγματος, που ορίζει ότι «[κ]άθε γνωστή θρησκεία είναι ελεύθερη και τα σχετικά με τη λατρεία της τελούνται ανεμπόδιστα, υπό την προστασία των νόμων (...)», και 24 παρ. 2 που ορίζει ότι «[η] χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδομία 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 (...)», «η άσκηση της λατρείας, της εξωτερικής δηλαδή εκδηλώσεως της πίστεως με ορισμένες πανηγυρικές πράξεις, είναι ελεύθερη και όταν γίνεται δημοσίως και απαιτείται επί πλέον για το σκοπό αυτό η ανέγερση θρησκευτικού κτηρίου προς συνάθροιση των λατρευόντων. Ο νομοθέτης επομένως πρέπει με τις ρυθμίσεις του να διευκολύνει την άσκηση της λατρείας με μόνο όριο του περιορισμούς που επιβάλλονται από άλλες νομικά ισοδύναμες διατάξεις του Συντάγματος, στις οποίες περιλαμβάνεται η παρ. 2 του άρθρου 24 αυτού. Με αυτήν επιτάσσεται η ορθολογική πολεοδομία οιασδήποτε οικιστικής περιοχής με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητά της, η ικανότητά της δηλαδή να λειτουργήσει προκειμένου να επιτευχθεί στο χώρο της προεχόντως η διαβίωση ενός συνόλου ανθρώπων, των κατοίκων της, και, εντεύθεν, η ικανοποίηση υφισταμένων, προβλεπομένων αλλά και παρουσιαζομένων μεταγενεστέρως αναγκών όλων των κατοίκων ή ομάδων αυτών, δηλαδή κοινών αναγκών» (ΣτΕ 2308/2000).

Θα ήταν, όμως, χρήσιμο, ενδεχομένως, για την εφαρμογή της διάταξης, να προσδιορισθεί περαιτέρω το περιεχόμενο της εποπτείας και η έκταση του ασκούμενου ελέγχου (αν καταλαμβάνει, επί παραδείγματι, τη διαπίστωση, καταρχήν, κοινής ανάγκης που προκύπτει από την αδυναμία δημόσιας άσκησης λατρείας λόγω έλλειψης θρησκευτικού κτηρίου, ή περιορίζεται στην καταλληλότητα του χώρου εν όψει των συνεπειών που θα υπάρξουν από την ανέγερση του κτηρίου και τη δημόσια λατρευτική χρήση του στην υφιστάμενη πολεοδομική κατάσταση) και ο τρόπος άσκησής τους.

Στην παρ. 10 πρέπει να αντικατασταθεί ο όρος «των διατάξεων» από τον όρο «των άρθρων».

Στην παρ. 12 πρέπει να διευκρινισθεί ποια είναι η περίπτωση Β', όπως, επίσης, αν στο υπό Β. περιλαμβάνονται κτήρια ανεγερθέντα κατά παράβαση της ισχύουσας νομοθεσίας ή με αυθαίρετη αλλαγή χρήσεων.

#### **15. Επί του άρθρου 14 παρ. 1 περ. α.**

Με την προτεινόμενη διάταξη ορίζεται ότι «[κ]αθορίζονται κίνητρα μετε-

γκατάστασης των Α.Ε.Π. σε προβλεπόμενη εκ του ισχύοντος σχεδίου χωροταξικού χαρακτήρα ή χρήσεων γης κατά τις κείμενες διατάξεις σε εκτός σχεδίου περιοχή εφόσον κατεδαφιστούν τα υπάρχοντα κτίσματα και εγκαταστάσεις και αποδοθούν σε κοινή χρήση ως πάρκα και άλση ως εξής», και ότι «[κ]ατά παρέκκλιση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων σύμφωνα με τις οποίες καθορίζονται τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, συντελεστή δόμησης και όγκου του κτιρίου μέσω της διαδικασίας της Τράπεζας Γης των άρθρων 32 έως 37 του κεφαλαίου Β' του ν. 4178/2013 δύναται να μεταφέρεται επιπλέον των οριζομένων συντελεστής δόμησης λαμβάνοντας υπόψη τον υφιστάμενο της Α.Ε.Π. κατά το χρόνο κατεδάφισης».

Παρατηρείται, καταρχάς, ότι πρέπει να διαγραφεί η πρόθεση «σε» μεταξύ των λέξεων «κατά τις κείμενες διατάξεις» και «εκτός σχεδίου περιοχή», εφόσον η μετεγκατάσταση θα γίνει σε προβλεπόμενη, κατά τον χωροταξικό σχεδιασμό, προς τέτοια χρήση εκτός σχεδίου περιοχή.

Σχετικώς σημειώνεται ότι η πρόβλεψη μεταφοράς συντελεστή δόμησης «πρέπει, κατά το Σύνταγμα (άρθρο 24, παρ. 1 και 2), να ενταχθεί στο πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού. Ενόψει δε των δυσμενών επιπτώσεων, τις οποίες, από τη φύση της, επιφέρει η μεταφορά συντελεστή δόμησης στην περιοχή υποδοχής του συντελεστή, καθίσταται, επίσης, συνταγματικώς αναγκαία η οριοθέτηση του πεδίου εφαρμογής του θεσμού κατά τρόπο, ώστε να εξουδετερώνονται ή, τουλάχιστον, να περιορίζονται στο ελάχιστο οι επιπτώσεις αυτές (...). Ειδικότερα, οι παρεκκλίσεις από τους γενικούς όρους δόμησης, οι οποίες γίνονται διά μεταφοράς συντελεστή μπορούν να επιτραπούν μόνο σε καθορισμένες, γνωστές εκ των προτέρων στους πολίτες, ζώνες, που πρέπει να αποτυπώνονται σε διάγραμμα (...). Εξάλλου, η ρύθμιση του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης πρέπει να περιλαμβάνει σαφή προσδιορισμό των κριτηρίων επιλογής των παραπάνω ζωνών. Τα κριτήρια αυτά πρέπει να είναι αμιγώς πολεοδομικά και να αναφέρονται όχι απλώς σε συγκεκριμένα ακίνητα, αλλά στην περιοχή που υποδέχεται το μεταφερόμενο συντελεστή δόμησης, ώστε η μεταφορά να πραγματοποιείται σε περιοχή ή περιοχές που μπορούν πολεοδομικώς να τη δεχθούν. Συγκεκριμένα, οι περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης πρέπει να επιλέγονται με γνώμονα τον βαθμό της οικιστικής ανάπτυξής τους, τα περιθώρια της επιβάρυνσής τους, τη θέση, τις ιδιαιτερότητες, τα χαρακτηριστικά τους, και την εν γένει φυσιογνωμία τους (...) (Σ.τ.Ε., Ολομ., 6070/1996, 1072/1994, 1073/1994 κ.ά.). Ειδικότερα δε, νόμιμα κριτήρια καθορισμού ζωνών υποδοχής συντελεστή δόμησης αποτελούν αφενός η καταλληλότητα της περιοχής, με την έννοια ιδίως ότι δεν επιτρέπεται να καταστούν ζώνες υποδοχής συντελεστή δόμησης οικισμοί ή τμήματά τους που βρίσκονται μέσα ή κοντά

σε οικοσυστήματα ευπαθή ή σε περιοχές που χρειάζονται, γενικότερα, ιδιαίτερη προστασία, όπως π.χ. είναι οι ακτές, τα νησιά, τοποθεσίες ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, βιότοποι, αρχαιολογικοί χώροι, παραδοσιακοί οικισμοί και αφετέρου η φυσιογνωμία του οικισμού, αξιολογούμενη με βάση το οικοδομικό σύστημα που έχει ήδη αναπτυχθεί και τους ισχύοντες σε αυτόν όρους δόμησης και τις χρήσεις, ώστε να αποκλείεται ο καθορισμός ζώνης υποδοχής συντελεστή δόμησης σε οικισμούς, στους οποίους έχουν ήδη διαμορφωθεί ευμενείς όροι διαβίωσης, απειλούμενοι με αλλοίωση από την πραγματοποίηση σε αυτούς μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Επίσης, πρέπει να λαμβάνεται υποχρεωτικώς υπόψη, ως μία από τις συνιστώσες της πολεοδομικής φυσιογνωμίας της περιοχής, η οικιστική πυκνότητα της περιοχής, στην οποία επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης (...)» (ΣτΕ [ΟΛ] 2366/2007) (βλ. παρατήρηση υπ' αριθμ. 6 στην Έκθεση της Επιστημονικής Υπηρεσίας της Βουλής επί του ν. 4178/2013).

Υπό το φως των ανωτέρω, παρατηρείται ότι, κατά τη διατύπωση της διάταξης, η μεταφορά εντάσσεται σε προηγούμενο χωροταξικό σχεδιασμό, λαμβανομένων υπόψη των ιδιαιτεροτήτων των εκτός σχεδίου περιοχών και τηρουμένων, ιδίως, των ανωτέρω κριτηρίων.

#### **16. Επί των άρθρων 16 και 17**

Για λόγους εφαρμογής των διατάξεων, θα ήταν σκόπιμο να διευκρινισθεί αν αυτές εφαρμόζονται επί των υφιστάμενων ή και ανεγερθόσμενων στο μέλλον αθλητικών εγκαταστάσεων.

#### **17. Επί του άρθρου 17**

Με την προτεινόμενη διάταξη ορίζεται ότι στις αθλητικές εγκαταστάσεις «[ο]ι σύνοδες χρήσεις και οι εμπορικές δραστηριότητες δεν μπορούν να υπερβαίνουν σε κάθε περίπτωση ως ποσοστό το 15% του συνολικού ποσοστού υλοποιημένης δόμησης των Α.Ε.Π.. Οι ως άνω χρήσεις επιτρέπονται καθ' υπέρβαση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης του οικοπέδου – οικοδομικού τετραγώνου και της περιοχής που βρίσκονται οι Α.Ε.Π.».

Παρατηρείται ότι η διάταξη είναι εντελώς γενική και ότι η δυνατότητα τήρησης ή μη των επιτρεπόμενων χρήσεων θα κριθεί για κάθε περίπτωση χωριστά, βάσει του συνόλου των σχετικών στοιχείων.

Σχετικώς επισημαίνεται, επίσης, νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, κατά την οποία, διατάξεις με τις οποίες χρήσεις γης που συνεπάγονται την ανέγερση εμπορικού κέντρου, μη συμπληρωματικές των αθλητικών εγκαταστάσεων, αλλά θεσπιζόμενες είτε επ' ευκαιρία μεταφοράς σε ορισμέ-

νη περιοχή αθλητικών δραστηριοτήτων είτε προς ελαχιστοποίηση της οικονομικής επιβάρυνσης Δήμου από τη μεταφορά, και οι οποίες συνεπάγονται τη μείωση κοινοχρήστων χώρων σε βαθμό μεγαλύτερο του αναγκαίου για την μεταφορά των αθλητικών εγκαταστάσεων, έχουν κριθεί αντίθετες στο άρθρο 24 του Συντάγματος (ΣτΕ 3059/2009).

#### **18. Επί του άρθρου 19**

Θα ήταν σκόπιμο να διευκρινισθεί αν στις παρ. 1 και 2 του παρόντος νοούνται τα άρθρα 13 – 19, αντί των αναφερόμενων άρθρων 2 – 7.

#### **19. Επί του άρθρου 20 παρ. 8, 9 και 10**

Με την προτεινόμενη διάταξη της παρ. 8 του άρθρου 20 του Νοσχ προβλέπεται η δυνατότητα νομιμοποίησης αυθαίρετων εργασιών «μικρής κλίμακας», μετά από απλή «ενημέρωση» της άδειας δόμησης, με σκοπό την απλούστευση της σχετικής διαδικασίας διά της μείωσης της γραφειοκρατίας και του κόστους για τον πολίτη (βλ. Αιτιολογική Έκθεση, σελ. 26). Ειδικότερα, προβλέπεται ότι σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί μετά από την έκδοση ή την αναθεώρηση ή την ενημέρωση της άδειας δόμησης, είτε μετά από την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για τις εργασίες της παραγράφου 2 και 3 του ίδιου άρθρου (ενν. του άρθρου 4 ν. 4067/2012). Στις περιπτώσεις νομιμοποίησης αυθαίρετων εργασιών, εκδίδεται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, διά της υποβολής τεχνικής έκθεσης. Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της εν λόγω άδειας δόμησης, η κατασκευή παύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα. Περαιτέρω, προβλέπεται ότι δεν επιβάλλεται πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

Στις παραγράφους 5 και 6 του ισχύοντος άρθρου 4 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ) δίδεται η έννοια της αυθαίρετης και κατεδαφιστέας κατασκευής και παρέχεται η δυνατότητα νομιμοποίησής της διά της έκδοσης ή της αναθεώρησης της υφιστάμενης οικοδομικής άδειας, υπό την προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζονται οι οικείες πολεοδομικές διατάξεις. Όπως γίνεται δεκτό από τη νομολογία (ΔΕφΠατρ 216/2005 σε ΕπιθΝομ 2006, σελ. 1965 επ., ΔΕφΠειρ 2016/2004 σε ΕπιθΝομ 2005, σελ. 1675 επ., ΣτΕ 2729/2011 σε ΠερΔικ 2011, σελ. 530 επ., ΣτΕ 1167/2011 σε ΠερΔικ 2011, σελ. 370 επ., κ.ά.), κρίσιμο νομοθετικό καθεστώς για την κρίση περί της νομιμότητας οικοδομικής άδειας είναι το ισχύον κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας, ακόμη

και αν εν τω μεταξύ χωρήσει «...μεταβολή των όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης κατά το διάστημα που μεσολαβεί μεταξύ του χρόνου υποβολής της σχετικής αίτησης (με πλήρη πολεοδομική μελέτη) και της ημερομηνίας έκδοσης της οικοδομικής άδειας...» (ΔΕΦΑθ 1834/2005, σε ΔιΔικ 2006, σελ. 948 επ. με περαιτέρω παραπομπές σε ΣτΕ 3662/2000, κ.ά.). Όπως γίνεται επίσης δεκτό από τη νομολογία, «(...) κάμψη της αρχής αυτής μπορεί να θεσπιστεί μόνο με ειδική μεταβατική διάταξη στη νέα ρύθμιση, αν η κανονιστικώς δρώσα Διοίκηση το κρίνει σκόπιμο, ορίζουσα ότι οι αιτήσεις, που έχουν ήδη υποβληθεί, υπάγονται στο παλαιό καθεστώς των όρων δόμησης που ίσχυε κατά το χρόνο της υποβολής τους (...)» (ΔΕΦΑθ 1834/2005, σε ΔιΔικ 2006, σελ. 949 με περαιτέρω παραπομπές σε ΣτΕ 511/2003, 3662/2000, 3106/1998 κ.ά.).

Στην προκειμένη περίπτωση, η προτεινόμενη έκδοση ή αναθεώρηση ή ενημέρωση της άδειας δόμησης έχει εξαιρετικό χαρακτήρα, υπό την έννοια ότι επιτρέπεται, κατ' εξαίρεση, εκ των υστέρων, προκειμένου να νομιμοποιηθεί κατασκευή η οποία έχει ανεγερθεί είτε χωρίς άδεια είτε καθ' υπέρβαση ήδη υφισταμένης οικοδομικής άδειας, εφόσον όμως δεν παραβιάζονται, κατά τα λοιπά, οι ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσης της οικοδομής. Στην περίπτωση, όμως, κατά την οποία η καθ' υπέρβαση της άδειας ανεγερθείσα κατασκευή αντίκειται στις προαναφερόμενες πολεοδομικές διατάξεις, δεν θα είναι δυνατή η νομιμοποίησή της, αλλά θα συντρέχει περίπτωση εφαρμογής των περί αυθαιρέτων κατασκευών διατάξεων. Και αυτό διότι η έκδοση ή η αναθεώρηση ή η ενημέρωση της άδειας δόμησης στην προκειμένη περίπτωση θα συνεπαγόταν παρέκκλιση από την εφαρμογή της νομοθεσίας περί αυθαιρέτων, δεδομένου ότι, όπως έχει επανειλημμένως κριθεί από τη νομολογία, οι νέες πολεοδομικές ρυθμίσεις δεν επιτρέπεται να κατατείνουν στη νομιμοποίηση νέων αυθαιρέτων κατασκευών με μεταβολή των υφισταμένων νομοθετικών προϋποθέσεων, διά των οποίων νέων πολεοδομικών ρυθμίσεων «(...) ανατρέπεται ο, σύμφωνος με την επιταγή του άρθρου 24 του Συντάγματος, κανόνας που έχει τεθεί με το άρθρο 17 παρ. 1 του ν. 1337/1983 και το άρθρο 22 παρ. 3 του Γ.Ο.Κ. 1985 και κατά τον οποίο, προκειμένου να μη νοθευτεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός, απαγορεύεται η εξαίρεση από την κατεδάφιση νέων αυθαιρέτων κατασκευών (...)» (ΣτΕ 3337/2011).

Μόνο κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση τέτοιων (νέων) αυθαιρέτων, εφόσον πρόκειται είτε για «ήσσονος σημασίας παραβάσεις» [ΣτΕ 247/1980, ΣτΕ[Ολ]1876/1980. Βλ. επίσης, μεταξύ άλλων, Β. Σκουρή, Χωροταξικό και πολεοδομικό δίκαιο, 2η έκδ., Θεσσαλονίκη, 1991, σελ. 221 επ., Δ. Χριστοφιλόπουλου, Το δίκαιο της δόμησης, τ. Β', Αυθαίρετη

δόμηση, 1998, Αθήνα, 1999, σελ. 64, Κ. Γώγου, Η συνταγματική προβληματική της νομιμοποίησης των αυθαίρετων κατασκευών. Με αφορμή τις κατασκευές στους ημιυπαίθριους χώρους, [www.nomosphysis.org.gr](http://www.nomosphysis.org.gr) (Ιούνιος 2009), ό.π., σελ. 2220], είτε για μεμονωμένες περιπτώσεις, ειδικώς προβλεπόμενες στον νόμο, οι οποίες υπηρετούν έναν άλλο, μείζονα συνταγματικό σκοπό, για την υλοποίηση του οποίου μοναδική οδός είναι η διατήρηση της αυθαίρετης κατασκευής (ΣτΕ[Ολ]3500/2009). Σημειώνεται, επίσης, ότι στην Ολομέλεια του ΣτΕ εκκρεμεί το ζήτημα, αν για τον χαρακτηρισμό αυθαίρετης κατασκευής απαιτείται προηγουμένως να διαπιστωθεί από την Πολεοδομία ότι η εν λόγω κατασκευή παραβιάζει τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις, ούτως ώστε να ειδοποιηθεί ο δικαιούμενος να μεριμνήσει για τη νομιμοποίησή της διά της έκδοσης σχετικής οικοδομικής άδειας (ΣτΕ 1167/2011).

Περαιτέρω, με την προτεινόμενη διάταξη της παρ. 9 του άρθρου προβλέπεται ως προς τα εκτός σχεδίου ακίνητα η δυνατότητα αλλαγής της χρήσης κτίσματος, υπό την προϋπόθεση ότι κατά τα λοιπά τηρούνται οι κείμενες διατάξεις και δεν θίγονται οι ισχύουσες χρήσεις γης ούτε οι όροι και περιορισμοί δόμησης.

Συναφώς επισημαίνεται ότι ο καθορισμός της χρήσης ενός κτηρίου ή χώρου κτηρίου ή μιας κατασκευής αποτελεί περιεχόμενο της οικοδομικής άδειας, η οποία εκδίδεται μόνο μετά τον προηγούμενο νομοθετικό καθορισμό – με πράξη κανονιστικού περιεχομένου– των επιτρεπόμενων χρήσεων γης στην περιοχή όπου βρίσκεται το ακίνητο, κατ' εφαρμογή των πολεοδομικών διατάξεων που ισχύουν στην εν λόγω περιοχή. Συμφώνως προς τη νομολογία, η ρύθμιση της χρήσης των κτηρίων αποσκοπεί στην προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος και συνιστά θεμιτό περιορισμό του δικαιώματος στην ιδιοκτησία (ΣτΕ 4554/2005 σε ΕλλΔνη 2006, σελ. 1224 επ., ΣτΕ 2190/2006 σε ΔιΔικ 2008, σελ. 89 επ.). Με την προτεινόμενη διάταξη της παρ. 9 καθορίζονται οι προϋποθέσεις μεταβολής της χρήσης ενός κτηρίου ή μέρους του, υπό την προϋπόθεση ότι το κτήριο υφίσταται νομίμως, ότι επιτρέπεται η νέα χρήση στην περιοχή όπου βρίσκεται το ακίνητο και ότι εν γένει πληρούνται οι ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Η διαδικασία της μεταβολής χρήσης ολοκληρώνεται με την έκδοση άδειας δόμησης και την ενημέρωση της ταυτότητας του κτηρίου. Ως προς την εν λόγω προτεινόμενη ρύθμιση, σημειώνεται ότι η διαδικασία ενημέρωσης της ταυτότητας κτηρίου δεν είναι εφικτή, δεδομένου ότι δεν έχει εκδοθεί το προβλεπόμενο από το άρθρο 4 παρ. 5 του ν. 3843/2010 π.δ.

Ως προς την προτεινόμενη ρύθμιση της παρ. 3 του ίδιου άρθρου, με την οποία προβλέπεται η δυνατότητα αλλαγής χρήσης σε κτήρια νομίμως υφι-

στάμενα «εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, με την προϋπόθεση ότι (...) δεν υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα της νέας χρήσης μεγέθη», σημειώνεται ότι η προτεινόμενη διάταξη παρουσιάζεται ασαφής, είναι δε ενδεχόμενο να κριθεί από τη νομολογία ότι οδηγεί σε υποβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος. Και αυτό διότι, όπως έχει επανειλημμένως κριθεί, υπάρχει κίνδυνος, η εφαρμογή της προτεινόμενης διάταξης και σε οικισμούς που δεν διαθέτουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο να «(...) οδηγή[ήσει] σε επιδείνωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων όχι μόνο της περιοχής του επίδικου ακινήτου (...), χωρίς να υπάρχει ειδική μελέτη που να τεκμηριώνει επαρκώς τις θεσπιζόμενες με τις διατάξεις αυτές ρυθμίσεις, και να εξετάζει τις επιπτώσεις στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον...» (ΣτΕ [ΟΛ]1970-1/2012 σε ΠερΔικ 2012, σελ. 352 επ.. Βλ. και ΣτΕ [ΟΛ] 418/2011 σε ΕλλΔνη 2012, σελ. 1182 επ.). Σε κάθε περίπτωση, θα ήταν ίσως σκόπιμο να διευκρινισθεί στην προτεινόμενη διάταξη ότι ως επιτρεπόμενες χρήσεις γης νοούνται εκείνες του εγκεκριμένου ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή άλλου πολεοδομικού σχεδιασμού της εκτός σχεδίου ή εκτός ορίων οικισμού περιοχής (πρβλ. ΣτΕ 878/2004, σε ΔιΔικ 2005, σελ. 109 επ.).

Σχετικώς με την προτεινόμενη διατύπωση της παρ. 10 του ίδιου άρθρου, με την οποία εισάγεται ρύθμιση περί της ανοικοδόμησης οικοπέδων τα οποία «δεν έχουν πρόσωπο» σε εγκεκριμένη οδό, σημειώνεται ότι, κατά τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, η τακτοποίηση οικοπέδων αποσκοπεί στην προστασία τόσο του δημοσίου συμφέροντος, όσο και της ακίνητης ιδιοκτησίας, και στην μετατροπή σε άρτια των μη άρτιων οικοπέδων για την ανέγερση σε αυτά άρτιων οικοδομών (βλ. ΣτΕ 1529/1997, 776/1996, 2884/1994). Περαιτέρω, ως προς ρύθμιση η οποία «(...) εισάγοντας εξαίρεση στη νομοθεσία που επέτρεπε τη δόμηση των οικοπέδων μόνον εφ' όσον εκάλυπταν όλες τις προϋποθέσεις αρτιότητας, είτε κατά τον κανόνα είτε κατά την παρέκκλιση την δικαιολογούμενη από την επιβολή αυστηρότερων όρων δομήσεως στην περιοχή, επέτρεψε την δόμηση και των μη άρτιων οικοπέδων (...), έχει κριθεί ότι «(...) ο κοινός νομοθέτης δύναται κατ' αρχήν να τροποποιεί τις ισχύουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις και να μεταβάλλει τους υφιστάμενους όρους δομήσεως των σχεδίων πόλεων, πρέπει όμως η εισαγόμενη ρύθμιση να βελτιώνει τις συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων και όχι να προκαλεί επιδείνωση των όρων διαβίωσης, δηλαδή υποβάθμιση του υπάρχοντος φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος. Τούτο δε διότι η δόμηση τέτοιων κτισμάτων – τελείως ακατάλληλων κατά κοινή πείρα για ανθρώπινες συνθήκες διαβίωσης – σε μη άρτια οικόπεδα, τα οποία άλλως θα μπορούσαν να τακτοποιηθούν ή να προσκυρωθούν, με αποτέλεσμα την καλύτερα οργανωμένη δόμηση ή να ορισθούν ως χώρος κοινόχρηστος, επιδεινώνει

το φυσικό και οικιστικό περιβάλλον και τους όρους διαβίωσης, τόσο εκείνων για τους οποίους προορίζονται τα κτίσματα αυτά όσο και, γενικότερα, των κατοίκων της περιοχής (...)» (ΣτΕ 2884/1994. Βλ. και ΣτΕ [Ολ] 2612/2013. Πρβλ. ΣτΕ 3561/2008 παραπεμπική στην Ολομέλεια: «Η ανωτέρω ρύθμιση (του άρθρου 21 παρ. 2 του ν. 2831/2000) έχει ως αποτέλεσμα την ποσοτική αύξηση των κατά παρέκκλιση άρτιων οικοπέδων και της συναφούς δόμησής τους (...) η εξέλιξη αυτή συνεπάγεται προδήλως, κατά την κοινή πείρα, επιβάρυνση του οικιστικού περιβάλλοντος στο μέτρο που οδηγεί στην ανοικοδόμηση ακινήτων τα οποία υπό το προγενέστερο καθεστώς θα μπορούσαν να οικοδομηθούν μόνο εφόσον θα καθίσταντο κατά νόμιμο τρόπο άρτια και οικοδομήσιμα κατά τον κανόνα ως προς όλα τα κρίσιμα μεγέθη (εμβαδόν, βάθος, πρόσωπο)...»].

Υπό το φως των ανωτέρω, θα μπορούσε ίσως να διατυπωθεί ερώτημα κατά πόσο η προτεινόμενη ρύθμιση εντάσσεται στο πλαίσιο της αναβάθμισης του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος στις περιοχές στις οποίες αφορά. Σε κάθε περίπτωση, πάντως, πρέπει να γίνεται στάθμιση μεταξύ αφενός της εξυπηρέτησης του κοινωνικού συμφέροντος με την υιοθέτηση της εν λόγω παρέκκλισης και αφετέρου της ενδεχόμενης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης των γειτονικών κατοικιών που κατασκευάστηκαν υπό διαφορετικούς όρους ελάχιστης αρτιότητας (πρβλ. ΣτΕ 777/1996, 2252/2002, 2818/2004 [Ολ] συμφώνως προς τις οποίες «(...)ο κοινός νομοθέτης δύναται κατ' αρχήν να τροποποιεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διαρρυθμίσεις και να μεταβάλλει τους υφισταμένους όρους δομήσεως των σχεδίων πόλεων, η εισαγόμενη όμως ρύθμιση πρέπει να βελτιώνει τις συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων. Σε καμμία περίπτωση δεν επιτρέπεται να επέρχεται με τις νέες πολεοδομικές ρυθμίσεις επιδείνωση των όρων διαβίωσης, δηλαδή υποβάθμιση του υπάρχοντος φυσικού ή οικιστικού περιβάλλοντος. Η τήρηση της συνταγματικής αυτής επιταγής υπόκειται στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστού, ο οποίος οφείλει, βάσει των διδαγμάτων της κοινής πείρας, να σταθμίσει σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση κατά πόσον υποβαθμίζεται το περιβάλλον (...)» [βλ. ΣτΕ 3142/2007 και ΣτΕ 1828/2008 επταμ με τις οποίες κρίθηκε ότι δεν δύναται, κατ' αρχήν, «ο σχεδιασμός των οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων να ρυμουλκείται από πραγματικές καταστάσεις, οι οποίες δημιουργούνται με πρωτοβουλία ιδιωτών προς εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων, όπως η κατάτμηση ακινήτων, με σκοπό τη μεταβίβαση και την ανοικοδόμησή τους. Κατ' ακολουθίαν (...) δεν επιτρέπεται να παρέχεται η δυνατότητα δημιουργίας νέων κοινοχρήστων χώρων στους εν λόγω οικισμούς κατά τρόπο αποσπασματικό (...), προκειμένου να καταστούν οικοδομήσιμα ακίνητα ή τμήματα ακινήτων ευρισκόμενα εντός των ορίων του οικισμού και μη έ-

χοντα πρόσωπο σε νομίμως προϋφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο» (...)), Νόμος και φύση, [www.nomosphysis.org.gr](http://www.nomosphysis.org.gr), με σχόλιο Κ. Γώγου, ΕφημΔΔ 3/2008].

Αθήνα, 9.4.2014

Οι εισηγητές  
Αλεξάνδρα Καρέτσου  
Επιστημονική Συνεργάτις  
Δημήτρης Βασιλείου  
Γεωργία Μακροπούλου  
Ειδικοί Επιστημονικοί Συνεργάτες

Ο Προϊστάμενος του Α΄ Τμήματος  
Νομοτεχνικής Επεξεργασίας  
Ξενοφών Παπαρρηγόπουλος  
Αν. Καθηγητής  
του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας

Ο Προϊστάμενος της Β΄ Διεύθυνσης  
Επιστημονικών Μελετών  
Αστέρης Πλιάκος  
Καθηγητής του Οικονομικού  
Πανεπιστημίου Αθηνών

Ο Πρόεδρος του Επιστημονικού Συμβουλίου  
Κώστας Μαυριάς  
Ομότιμος Καθηγητής της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών