

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

24.04.2025 09:23:46  
ΑΚΡΙΒΕΣ  
ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
Ψηφιακά  
ΥΠΟΓΕΓΡΑΜΜΕΝΟ  
ΑΠΟ  
Vasiliki Trianti



**ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ**  
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΑΡΧΗ

Αθήνα, 23/04/2025

Αριθμ. Πρωτ.: 340199/23821/2025

Πληροφορίες: Αντωνίνα Παπαθανάσογλου: 213-1306804  
τηλ. Γραμματείας Κύκλου Ποιότητας Ζωής: 213 1306 664, -693  
Email: [gl@synigoros.gr](mailto:gl@synigoros.gr)

κ. Νικόλαο Ταγαρά  
Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας  
[secdermin.per@ypen.gr](mailto:secdermin.per@ypen.gr)

κ. Πέτρο Βαρελίδη  
Γενικό Γραμματέα Φυσικού Περιβάλλοντος & Υδάτων  
[ggenvr@ypen.gr](mailto:ggenvr@ypen.gr)

κ. Ευθύμιο Μπακογιάννη  
Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος  
[gramchora@ypen.gr](mailto:gramchora@ypen.gr)

**Θέμα: Ζητήματα νομιμότητας οικοδομικής άδειας στην ΤΚ Μώλου Πάρου λόγω μη αποτύπωσης υδατορέματος/ Θέματα ασφάλειας κατοίκων και προστασίας υγροτόπου, περιοχής Natura και ρέματος**

Αξιότιμε κύριε Υφυπουργέ,

Αξιότιμοι κύριοι Γενικοί Γραμματείς,

Ο Συνήγορος του Πολίτη στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του κατά το άρ. 103 § 9 του Συντάγματος και το ν.3094/2003 εξέτασε αναφορά του

σχετικά αφενός με την άντληση και διοχέτευση υδάτων για την ανέγερση οικοδομής πλησίον του Έλους Μώλος Πάρου, το οποίο βρίσκεται εντός περιοχής Natura 2000 (Ζώνη Ειδικής Προστασίας για την ορνιθοπανίδα ΖΕΠ GR4220025) και ως υγροτόπος περιλαμβάνεται στους προστατευόμενους μικρούς νησιωτικούς - παράκτιους υγροτόπους (ΠΔ 229/2012), και αφετέρου με ζητήματα νομιμότητας της οικοδομικής άδειας του ανωτέρω ανεγειρόμενου κτίσματος.

Με το παρόν έγγραφο θα θέλαμε να θέσουμε υπόψη σας το ιστορικό της εν λόγω υπόθεσης, δεδομένου ότι αναδεικνύει σοβαρά ζητήματα τόσο ως προς την προστασία των μικρών υγροτόπων και περιοχών Natura, όσο και ως προς την προστασία των ρεμάτων ως φυσικών αποδεκτών των όμβριων υδάτων και εκτόνωσης των πλημμυρικών φαινομένων,



καθώς και ως στοιχείων της οικολογικής ισορροπίας των περιοχών. Τονίζεται ότι, λόγω της κλιματικής αλλαγής και της αυξανόμενης συχνότητας και έντασης ακραίων καιρικών φαινομένων, απαιτείται ιδιαίτερη μέριμνα στις περιπτώσεις όπου εντός οικιστικών περιοχών έχουν καταληφθεί τα ρέματα από κτιριακές κατασκευές, προκειμένου, πρωτίτως, να προστατευτούν αποτελεσματικά οι κάτοικοι και οι επισκέπτες των συγκεκριμένων περιοχών.

#### **A. Ιστορικό υπόθεσης/ Ενέργειες των αρμοδίων υπηρεσιών**

Ειδικότερα, κατά τη διαμεσολάβηση της Αρχής (απεστάλησαν τα υπ' αριθμ. πρωτ.: 340199/44427/29.08.23, 340199/44617/19.09.23 και 340199/23876/16.05.24 έγγραφα του Συνηγόρου του Πολίτη) και της ενεργοποίησης των αρμοδίων υπηρεσιών προέκυψαν τα ακόλουθα:

- Με την από 24.07.23 έκθεση αυτοψίας της Δασοπόνου Φ. Γιακουμή του **Δασονομείου Νάξου** διαπιστώθηκε η παράνομη τοποθέτηση πλαστικού σωλήνα εντός έκτασης δασικής μορφής, με σκοπό την άντληση νερού από νεοαναγειρόμενη οικοδομή εντός των ορίων οικισμού Μώλου (ΟΑ 572470/03.01.23), με αποτέλεσμα την ολική ξήρανση των παρακείμενων ατόμων δασικής βλάστησης (κέδρα) καθώς και τη δημιουργία μικρής λίμνης με βούρκο, από τα λιμνάζοντα θαλασσινά νερά, εντός δασικής έκτασης. Η εν λόγω έκθεση διαβιβάστηκε, με το υπ' αριθμ. πρωτ.: 151689/27.07.23 έγγραφο του Δασονομείου Νάξου, στη Δ/νση Δασών Κυκλάδων για την λήψη όλων των απαιτούμενων μέτρων (απομάκρυνση πλαστικού σωλήνα, διοικητικό πρόστιμο). Για το ποινικό σκέλος υποβλήθηκε από το Δασοφύλακα Νάξου πρωτόκολλο μηνύσης στο Γραφείο Δημόσιου Κατηγόρου της Δ/νσης Δασών Κυκλάδων. Παράλληλα, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 406732/03.08.23 (ΦΕΚ 676/Δ/21.08.23) απόφαση κήρυξης δασικής έκτασης ως αναδασωτέας, εμβαδού 6.125,83 τμ, που βρίσκεται στη θέση «Μώλος» Πάρου, η οποία καταστρέφεται από δημιουργία συνθηκών ασφυξίας μετά από επέμβαση όμορης δραστηριότητας (σχηματισμός περίσσειας θαλασσινού νερού – βούρκου). Σκοπός της κήρυξης ήταν η διατήρηση του δασικού χαρακτήρα, η προστασία των εδαφών και του δασικού περιβάλλοντος και η αποκατάσταση της βλάστησης με φυσική αναγέννηση ή τεχνητή αναδάσωση.
- Εν συνεχεία, απεστάλη το υπ' αριθμ. πρωτ.: 82155/07.08.23 έγγραφο της ΠΕΧΩ Κυκλάδων προς την εργολαβική εταιρεία που έχει αναλάβει την ανέγερση της εν λόγω οικοδομής, και ζητούσε την κατάθεση απόψεων εντός δέκα (10) ημερών. Επίσης, ζητήθηκε ενημέρωση από τη Δ/νση Υδάτων Ν. Αιγαίου στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, καθώς και οι ενέργειες της ΥΔΟΜ Νάξου (πχ. τυχόν ανάκληση της ΟΑ μέχρι την έκδοση της εγκριτικής απόφασης κατ' εφαρμογή του άρθρου 3 παρ. 4 του ΠΔ 229/2012).
- Ο Δήμος Πάρου απέστειλε το υπ' αριθμ. πρωτ.: 14430/30.08.23 έγγραφο προς τον αρμόδιο Εισαγγελέα για την άσκηση ποινικής δίωξης και την άμεση κατάσχεση των μηχανημάτων, δεδομένου ότι είχε προκληθεί εκτεταμένη καταστροφή – αποξήρανση κέδρων στις θίνες της παραλίας, από την απόρριψη θαλασσινού νερού εντός αυτών κατά τις οικοδομικές εργασίες.



- Η Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Νάξου και Μικρών Κυκλάδων, με το υπ' αριθμ. πρωτ.: 1603/31.08.23 έγγραφό της, εξέφρασε ότι δεν έχει αρμοδιότητα διακοπής των οικοδομικών εργασιών και κοινοποίησε παλαιότερη αλληλογραφία της υπηρεσίας με τον αναφερόμενο Σύλλογο. Στο υπ' αριθμ. πρωτ.: 888/23.05.23 έγγραφο της ανωτέρω υπηρεσίας αναφερόταν, μεταξύ άλλων, ότι σύμφωνα με τους χάρτες του ΓΥΣ η εμφανιζόμενη αποστραγγιστική τάφρος δεν εμπίπτει στην έννοια του υδατορέματος καθώς και ότι δεν απαιτείται περιβαλλοντική αδειοδότηση σε περιοχές Natura για έργα και δραστηριότητες τα οποία βρίσκονται εντός ορίων οικισμών. Επίσης, σημειώνονταν ότι στο ΓΠΣ του Δήμου Πάρου εντός του προαναφερθέντος οικισμού δεν υφίστανται οικολογικά ευαίσθητες περιοχές. Εντούτοις, με το υπ' αριθμ. πρωτ.: 14938/05.09.23 έγγραφο του Τμήματος Αδειών Δόμησης Πάρου προς το ΑΤ Πάρου ζητήθηκε η διακοπή των οικοδομικών εργασιών που εκτελούνταν στην επίμαχη ιδιοκτησία, μέχρι την προσκόμιση βεβαίωσης από τη Δ/νση Υδάτων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου για την απαίτηση ή μη έγκρισης μελέτης προσωρινής οριοθέτησης ρέματος, καθώς διαπιστώθηκε η γειτνίαση με αποτυπωμένο ρέμα (τοπογραφικό διάγραμμα ΓΥΣ 1983 και έλεγχο από το Google earth 2003), ενώ η οικοδομική άδεια δεν το ανέφερε.
- Με το υπ' αριθμ. πρωτ.: ΥΠΕΝ/ΣΥΓΑΠΕΖ/89239/423/12.09.23 έγγραφο του ΣΥΓΑΠΕΖ προς την Περιφέρεια Ν. Αιγαίου και την Π.Ε. Πάρου, παρακαλούνται οι αρμόδιες Δ/νσεις να ενημερώσουν εάν διαπιστώνεται πρόκληση περιβαλλοντικής ζημίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ 148/2009 και να εντοπίσουν τον υπεύθυνο της πρόκλησης αυτής. Παράλληλα, με το υπ' αριθμ. πρωτ.: 28736/12.09.23 έγγραφο του ΟΦΥΠΕΚΑ προς το Δήμο Νάξου και Μικρών Κυκλάδων και προς το Δήμο Πάρου ζητείται, προκειμένου να διατηρηθεί ο υγρότοπος και τα προστατευτέα αντικείμενα της ΖΕΠ από τις οικοδομικές εργασίες, να προστεθούν συγκεκριμένοι περιβαλλοντικοί όροι στην υπ' αριθμ.: 572470/03.01.23 ΟΑ της ΥΔΟΜ Νάξου και Μικρών Κυκλάδων κατ' εφαρμογή του ΠΔ 229/12.
- Με το υπ' αριθμ. πρωτ.: 18593/07.11.23 έγγραφο του Τμήματος Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού, Αγροτικής Ανάπτυξης και Πρασίνου του Δήμου Πάρου προς το ΑΤ Πάρου, ζητήθηκε η κατάσχεση και απομάκρυνση των σωλήνων και λοιπών εργαλείων, ως μέσων τέλεσης της καταστροφής των κέδρων. Με το υπ' αριθμ. πρωτ.: 67566/09.02.24 έγγραφο της Δ/νσης Δασών Κυκλάδων προς το Δασονομείο Νάξου ζητήθηκε η απομάκρυνση των αντικειμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την υποβάθμιση της δασικής έκτασης και τη δήμευσή τους. Τελικά, το Δασονομείο Νάξου ενημέρωσε με το υπ' αριθμ. πρωτ.: 114356/05.03.24 έγγραφο, ότι όλα τα αντικείμενα, τα οποία είχαν χρησιμοποιηθεί για την άντληση υδάτων από τη νεοαναγειρόμενη οικοδομή, απομακρύνθηκαν.
- Στο υπ' αριθμ. πρωτ.: 34776/28.12.23 έγγραφο της Δ/νσης Υδάτων Ν. Αιγαίου, το οποίο συντάχθηκε κατόπιν αυτοψίας και έρευνας των αρμοδίων οργάνων της Δ/νσης διαπιστώθηκαν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα: «Στην κοιλάδα του Μώλου αποστραγγίζεται η υδρολογική λεκάνη της ανάντη περιοχής, το όριο της οποίας φτάνει ανάντη του οικισμού των Λευκών και έχει έκταση 17,5 περίπου τ.χλμ., δηλαδή πρόκειται για μια από τις μεγαλύτερες σε έκταση υδρολογικές λεκάνες των



*Κυκλάδων. Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, η πλημμυρική απορροή μιας υδρολογικής λεκάνης με τέτοια έκταση, δημιουργεί ρέμα (ή ρέματα) και ζώνη πλημμύρας, για την οποία πρέπει να προβλέπονται μέτρα προστασίας από τις επιπτώσεις της ροής του επιφανειακού νερού....Το υπό εξέταση οικόπεδο, προκύπτει ότι διαχρονικά και σχεδόν εξ ολοκλήρου, ταυτίζεται με την έξοδο του νότιου κλάδου ρέματος προς τη θάλασσα και εξ αιτίας αυτού του λόγου, είναι πληρωμένο με νερό. Το γεγονός αυτό είναι αναμενόμενο καθώς το υψόμετρο του εδάφους, όπως άλλωστε προκύπτει από τον χάρτη ΓΥΣ:1:5.000 είναι πολύ χαμηλό, κάτι που σε συνδυασμό με την συσσώρευση άμμου επί της ακτής, έχει ως αποτέλεσμα δημιουργία υγροτόπου, έστω και περιορισμένης έκτασης.... Η πλημμυρική παροχή της υδρολογικής λεκάνης, λόγω της ήπιας μορφολογίας της κοιλάδας, των περιφράξεων στις ιδιοκτησίες που μειώνουν την διατομή της ζώνης από όπου διέρχεται η πλημμύρα, αλλά και λόγω της ύπαρξης των αμμοθινών κατά μήκος της παραλίας που εμποδίζουν την απορροή, δεν εκτονώνεται με ευκολία, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται μείζονα πλημμυρικά γεγονότα (όπως το 2023) ή ελάσσονα, εξ αιτίας των οποίων πλημμυρίζει η παράκτια ζώνη, σε μήκος δεκάδων ή και εκατοντάδων μέτρων από τη θάλασσα... Το οικόπεδο ιδιοκτησίας της «88 Development IKE» βρίσκεται εντός της ζώνης πλημμύρας της παράκτιας ζώνης και μάλιστα, επί ενός κλάδου εκτόνωσης της πλημμύρας. Ομοιάζει με «κανάλι αποστράγγισης» και μπορεί να συγχέεται με αγωγό αποστράγγισης, αλλά αποτελεί ένα από τους τρεις κύριους αποδέκτες της επιφανειακής απορροής της υδρολογικής λεκάνης Μαρμάρων – Μώλου, ταυτιζόμενο με ρέμα. Άλλωστε, εάν επρόκειτο για «αποστράγγιση», το έργο θα είχε κατασκευαστεί από ανθρώπους. Όμως, στην περίπτωση αυτή, δεν υπάρχει αμφιβολία ότι η δημιουργία της γεωμορφής οφείλεται αποκλειστικά στην επενέργεια του πλημμυρικού νερού και όχι σε ανθρώπινο παράγοντα. Επιπλέον, προκύπτει ότι διαχρονικά το οικόπεδο/ αγροτεμάχιο δεν έχει ποτέ καλλιεργηθεί, ακριβώς λόγω της ύπαρξης υγροτόπου. Το εύρος της πλημμυρικής ζώνης ανάντη της παραλίας, τα απαιτούμενα έργα διευθέτησης των ρεμάτων, όπως και τα έργα προστασίας των ιδιοκτησιών από τον κίνδυνο πλημμύρας, πρέπει να αποτελέσουν αντικείμενο εξειδικευμένης μελέτης για την αποφυγή μελλοντικών επιπτώσεων.*

- Σε άμεση ανταπόκριση στο υπ' αριθμ. πρωτ.: 340199/23876/2024 έγγραφο της Ανεξάρτητης Αρχής και λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω έγγραφα των αρμοδίων υπηρεσιών και τη σχετική νομοθεσία η ΥΔΟΜ Νάξου ανακάλεσε την Οικοδομική Άδεια (υπ' αριθμ. πρωτ.: 1082/10.06.24 έγγραφο), καθώς δεν αποτυπωνόταν το ρέμα σε αυτήν, ενώ αντιθέτως είχε βεβαιωθεί η μη ύπαρξη ρέματος σε απόσταση είκοσι (20) μέτρων από το ακίνητο.
- Επίσης, η ΠΕΧΩ Κυκλάδων συνέταξε πράξη βεβαίωσης παράβασης (υπ' αριθμ. πρωτ.: 78354/1013/11.06.24 έγγραφο) με την οποία έκρινε το σύνολο των παραβάσεων ως σημαντικής σοβαρότητας και εισηγήθηκε πρόστιμο ύψους περί τα 22.000 ευρώ, θέτοντας και Πλάνο Ενεργειών Συμμόρφωσης στους υπευθύνους.
- Από την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Πάρου συντάχθηκε η υπ' αριθμ.: 13/30.07.24 έκθεση αυτοψίας αυθαιρέτου κατασκευής και απεστάλη στους φερόμενους



ιδιοκτήτες της οικοδομής. Το συνολικό πρόστιμο ανέγερσης ανερχόταν στα 503.909 ευρώ και το διατήρησης στα 251.974 ευρώ.

- Στις 13.03.25, κατόπιν σχετικής προσφυγής των φερόμενων ιδιοκτητών, εκδόθηκε η Α 2025/04.03.25 πράξη 1<sup>η</sup> του ΣΥΠΟΘΑ Α΄ ΠΕ Σύρου για τις ΠΕ Κυκλάδων ΠΝΑ, με την οποία εξετάστηκε η 1082/10.06.24 απόφαση ανάκλησης της ΟΑ της Υπηρεσίας Δόμησης Νάξου. Ειδικότερα, στο σκεπτικό της εν λόγω απόφασης αναφέρονται τα κάτωθι: «...το Συμβούλιο διαπίστωσε ότι πέραν της πράξης καθορισμού ορίου του οικισμού που δεν αναφέρεται ρέμα, ούτε στα συνοδά έργα της έγκρισης του ΓΠΣ Δήμου Πάρου στην περιοχή απεικονίζεται ρέμα και ο απωτυπούμενος στα σχέδια αυτά του ΓΠΣ υδροβιότοπος βρίσκεται πέραν και εκτός των ορίων του οικισμού, τα δε αναφερόμενα σε μεταγενέστερο έγγραφο της Δ/νσης Υδάτων Ν. Αιγαίου ΑΔ Αιγαίου, θα έπρεπε να είχαν αναφερθεί για να ληφθούν μάλλον υπόψη στην όλη μακρά διαδικασία εκπόνησης σταδίων έγκρισης μελέτης ΓΠΣ έως θεσμοθέτησης των κατευθύνσεων της, για να συμπεριληφθούν σχετικά μέτρα για την προστασία της περιοχής, μετά από περαιτέρω εκτενή διαλογική συζήτηση, αποφασίζει ομόφωνα κάνει δεκτή τη προσφυγή ως προς το σκέλος 1 αρμοδιότητας του Συμβουλίου και ακυρώνει την αρ. πρωτ.: 1082/10.06.24 απόφαση της Υπηρεσίας Δόμησης Νάξου και Μικρών Κυκλάδων διότι στις αποτυπώσεις του εγκεκριμένου ΓΠΣ Πάρου, δεν αποτυπώνεται ρέμα στη συγκεκριμένη έκταση ώστε να αποτυπωθεί σε τοπογραφικό διάγραμμα άδειας, ενώ δεν προκύπτουν διοικητικές πράξεις σαφούς καθορισμού ορίων ρέματος στη συγκεκριμένη έκταση με συνέπεια να μην προκύπτει κατά αυτόν τον τρόπο ύπαρξη ρέματος, ώστε να αποτυπωθεί τουλάχιστον σε τοπογραφικό διάγραμμα της ΟΑ, οπότε δεν ευσταθεί η σχετική αιτιολόγηση στο σημείο 9 προοιμίου της απόφασης ανάκλησης, το δε έγγραφο της Δ/νσης Υδάτων που μνημονεύεται στην απόφαση ανάκλησης δεν αποφαίνεται ρητά περί σαφούς ύπαρξης ρέματος. Δεν προκύπτει δε από το σώμα της απόφασης ανάκλησης αιτιολογία ισχυρή από την οποία να προκύπτει ότι συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος όπως η προστασία του περιβάλλοντος και η ασφάλεια πολιτών ως βάσιμος λόγος ανάκλησης».
- Σε συνέχεια της ανωτέρω απόφασης του ΣΥΠΟΘΑ, με το υπ' αριθμ. πρωτ.: 401/01.04.25 έγγραφο της ΥΔΟΜ Νάξου ανακλήθηκε η με αρ. πρωτ. 1082/10-06-2024 πράξης της ΥΔΟΜ του Δήμου Νάξου και Μ. Κυκλάδων, με την οποία ακυρώθηκε στο σύνολο της υπ' αριθμ. 572470/03-01-2023 οικοδομική άδεια στο όνομα "88 DEVELOPMENT I.K.E." στη θέση "Μώλος" Δήμου Πάρου.

## 2. Θεσμικό Πλαίσιο/ Νομολογία

Στο άρθρο 1 του ν. 4258/14 παρ. 1 δίδεται ο ορισμός του υδατορέματος: «Υδατορέματα ή υδατορεύματα ή ρέματα (μη πλεύσιμοι ποταμοί, χείμαρροι, ρέματα και ρυάκια) είναι οι φυσικές ή διευθετημένες διαμορφώσεις της επιφάνειας του εδάφους που είναι κύριοι αποδέκτες των υδάτων της επιφανειακής απορροής και διασφαλίζουν τη διόδευσή τους προς άλλους υδάτινους αποδέκτες σε χαμηλότερες στάθμες».



Σύμφωνα με την ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/22.06.23 (Έγκριση Κτιριοδομικού Κανονισμού) επιτρέπεται η δόμηση πλησίον ρεμάτων των οποίων οι οριογραμμές έχουν καθορισθεί με οποιονδήποτε από τους προβλεπόμενους τρόπους, ενώ απαγορεύεται απολύτως η δόμηση μέσα στην έκταση που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος. Εξάλλου ήδη στο άρθρο 5 του ν. 4258/2014, ως ισχύει, είχε προβλεφθεί ότι σε κάθε περίπτωση η δόμηση επιτρέπεται εκτός των γραμμών πλημμύρας και των όχθων του υδατορέματος και σε απόσταση από αυτές που καθορίζεται σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012 (Α 79), με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στο άρθρο 9. Το άρθρο 9 ορίζει ότι έως την έκδοση του προεδρικού διατάγματος που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012, οι αποστάσεις δόμησης από τις γραμμές πλημμύρας που αναφέρονται στην παρ. 2 του άρθρου 5 του παρόντος ορίζονται ως εξής: Α. Για τις εντός σχεδίου και εντός ορίων οικισμών περιοχές, απόσταση 10 μέτρων από κάθε μία των γραμμών πλημμύρας και Β. για τις εκτός σχεδίου περιοχές, απόσταση 20 μέτρων από κάθε μία των γραμμών πλημμύρας.

Στο αρθρ. 5 του ν. 4258/14 αναφέρεται ότι για τα υδατορέματα που οι οριογραμμές τους δεν έχουν καθορισθεί, μπορεί, κατ' εξαίρεση, ύστερα από αίτημα ενδιαφερόμενου – επισπεύδοντα, φορέα ή ιδιώτη, για έκδοση οικοδομικής άδειας δόμησης πλησίον αυτών, να γίνει, από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, προσωρινή οριοθέτηση. Η ΥΑ 140055/2017 στο άρθρο 7 παρ. 4 ορίζει τα ακόλουθα: «Σε περίπτωση αμφιβολίας περί του χαρακτήρα τμήματος του υδρογραφικού δικτύου ως υδατορέματος, καθώς και για τα χαρακτηριστικά αυτού, αποφαινεται σχετικώς η αρμόδια Δ/ση Υδάτων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης».

Κατά την πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) τα ρέματα, διά των οποίων συντελείται η απορροή των πλεοναζόντων υδάτων, αποτελούν επιπλέον φυσικούς αεραγωγούς που με τη χλωρίδα και την πανίδα τους συνιστούν ιδιαίτερα οικοσυστήματα. Για τους λόγους αυτούς έχουν ζωτική σημασία για το προστατευόμενο από το **άρ. 24 του Συντάγματος** οικιστικό και φυσικό περιβάλλον, **ιδίως μάλιστα αυτά που διασχίζουν οικισμούς,** και 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 319/2002, 2669/2001, 2656/1999, κ.ά., Π.Ε. Ολομ. 262/2003). **Το Κράτος υποχρεούται να διατηρεί τα πάσης φύσεως υδατορέματα στη φυσική τους κατάσταση προς διασφάλιση της λειτουργίας τους ως οικοσυστημάτων, επιτρεπομένης μόνο της εκτέλεσης των απολύτως αναγκαίων τεχνικών έργων διευθέτησης της κοίτης και των πρανών τους προς διασφάλιση της ελεύθερης ροής των υδάτων, αποκλεισμένης δε κάθε άλλης αλλοίωσης της φυσικής τους καταστάσεως** (ΣτΕ 2873/2004, 2215/2002, 1990/2007). Η ένταξή τους 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. Η οριοθέτηση γίνεται επί τοπογραφικού και υψομετρικού διαγράμματος αποτύπωση του ρέματος σε κατάλληλη κλίμακα, κατόπιν ειδικής μελέτης, υδρογεωλογικής και υδραυλικής, η οποία πρέπει να λαμβάνει υπόψη και τη λειτουργία του ρέματος ως οικοσυστήματος. Σε καμιά περίπτωση η αποτύπωση αυτή δεν αφορά μόνο στην πραγματική κατάσταση της κοίτης, η οποία έχει ενδεχομένως διαμορφωθεί και από αυθαίρετες επιχώσεις ή άλλες επεμβάσεις (ΣτΕ 1242/2008). Σε κάθε περίπτωση δεν είναι



δυνατή η μεταβολή της φυσικής τους κατάστασης και της βασικής τους λειτουργίας, της απορροής, δηλαδή, των υδάτων (ΝΣΚ 97/2013).

Στο υπ' αριθμ.: ΥΠΕΝ/ΔΠΔΥΠ/85570/1292/02.08.24 διευκρινιστικό υπόμνημα της Γενικής Δ/νσης Υδάτων του ΥΠΕΝ αναφέρεται μεταξύ άλλων ότι: «Τα αποτελέσματα των Χαρτών Επικινδυνότητας των Χαρτών Κινδυνών Πλημμύρας και τα περιγραφόμενα στο Πρόγραμμα μέτρων των ΣΔΚΠ θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη από κάθε φορέα που προγραμματίζει, αναπτύσσει και υλοποιεί έργα και δραστηριότητες που χωροθετούνται εντός των ζωνών κατάκλυσης πλημμύρας. Σε αυτές τις περιπτώσεις, κάθε φορέας οφείλει να προσδιορίζει κατά τη διαδικασία αδειοδότησης των έργων/ υποδομών/ δραστηριοτήτων με μεγαλύτερη ανάλυση τον κίνδυνο πλημμύρας εντός των ορίων ανάπτυξης της δραστηριότητας ή των υποδομών που προγραμματίζει να υλοποιήσει, ώστε να λαμβάνει τυχόν πρόσθετα μέτρα αντιπλημμυρικής προστασία για τη μείωση των αρνητικών συνεπειών από την εκδήλωση εντός πλημμυρικού συμβάντος. Το ρυθμιστικό πλαίσιο που έχει θεσπιστεί για την προστασία των υδατορεμάτων, τον καθαρισμό και αστυνόμευσή τους, καθώς και την αποτροπή πλημμυρών που επιτείνονται, λόγω ακραίων καιρικών φαινομένων και εν γένει των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής εφαρμόζεται σε όλα τα υδατορέματα, ανεξαρτήτως των διαστάσεών τους, συνεχούς ή διαλειπούσας ροής, οριοθετημένα ή μη, με έργα διευθέτησης ή χωρίς, εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού ή εντός δασική ή μη περιοχής τα οποία αποτυπώνονται είτε στους χάρτες ΣΔΛΑΠ και ΣΔΚΠ είτε στους τοπογραφικούς χάρτες του ΓΥΣ 1:5:000 και στους ψηφιακούς ορθοφωτοχάρτες τους Εθνικού Κτηματολόγια είτε στα ΣΧΟΑΠ. Σε περίπτωση που ένα υδατόρεμα ή τμήμα υδατορέματος δεν εντοπίζεται στο πεδίο, αλλά αποτυπώνεται στους ανωτέρω χάρτες με αποτέλεσμα να εγείρονται αμφιβολίες για την ύπαρξη και τα χαρακτηριστικά του αποφαινεται σχετικά η Δ/νση Υδάτων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης (παρ. 4, αρθρ. 7 ΚΥΑ 140055/13.01.17)... Σε κάθε περίπτωση, η οικεία Δ/νση Υδάτων αφού λάβει υπόψη όλα τα ανωτέρω στοιχεία και τις ανάλογες βεβαιώσεις από τις αντίστοιχες υπηρεσίες θα είναι σε θέση να αποφανθεί για τον χαρακτηρισμό του υδατορέματος».

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν. 3199/2003 η προστασία και διαχείριση κάθε ΛΑΠ ανήκει στην αρμοδιότητα των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων και ασκούνται μέσω των Δ/νσεων Υδάτων.

Κατά τη θεωρία του Διοικητικού Δικαίου και τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας επιτρέπεται ελεύθερα η ανάκληση των παράνομων ή πλημμελών ατομικών διοικητικών πράξεων, ανεξάρτητα εάν από αυτές έχουν απορρεύσει δικαιώματα, εφόσον η ανάκληση γίνει μέσα σε εύλογο χρόνο. Παράνομες είναι οι διοικητικές πράξεις, που κατά την παραγωγή τους εμφιλοχώρησε πλημμέλεια, η οποία θεμελιώνει λόγο ακύρωσής τους εφόσον προσβληθούν, ενώπιον των διοικητικών δικαστηρίων, με αίτηση ακύρωσης ή προσφυγή. Βάσει του άρθρ. 48 του π.δ. 18/1989, τέτοιος λόγος ακύρωσης, υπάρχει α) όταν η πράξη έχει εκδοθεί από αναρμόδιο όργανο, καθ' ύλη ή κατά τόπο, β) όταν η πράξη έχει εκδοθεί κατά παράβαση ουσιαστικού τύπου, γ) όταν η πράξη έχει εκδοθεί κατά παράβαση ουσιαστικής διάταξης νόμου ή δ) όταν η πράξη έχει εκδοθεί κατά κατάχρηση εξουσίας. Περιλαμβάνονται στις πράξεις αυτές και εκείνες που έχουν εκδοθεί κατά πλάνη περί τα πράγματα, δηλαδή βάσει προφανώς εσφαλμένης αντίληψης για τη συνδρομή των πραγματικών δεδομένων τα οποία αποτελούν την προϋπόθεσή έκδοσής τους. Ο εύλογος

χρόνος δεν μπορεί να είναι μικρότερος από τα πέντε (5) έτη από την έκδοση της πράξης<sup>1,2</sup>. Στο σημείο αυτό επισημαίνεται ότι επίμαχη οικοδομική άδεια εκδόθηκε το 2023.



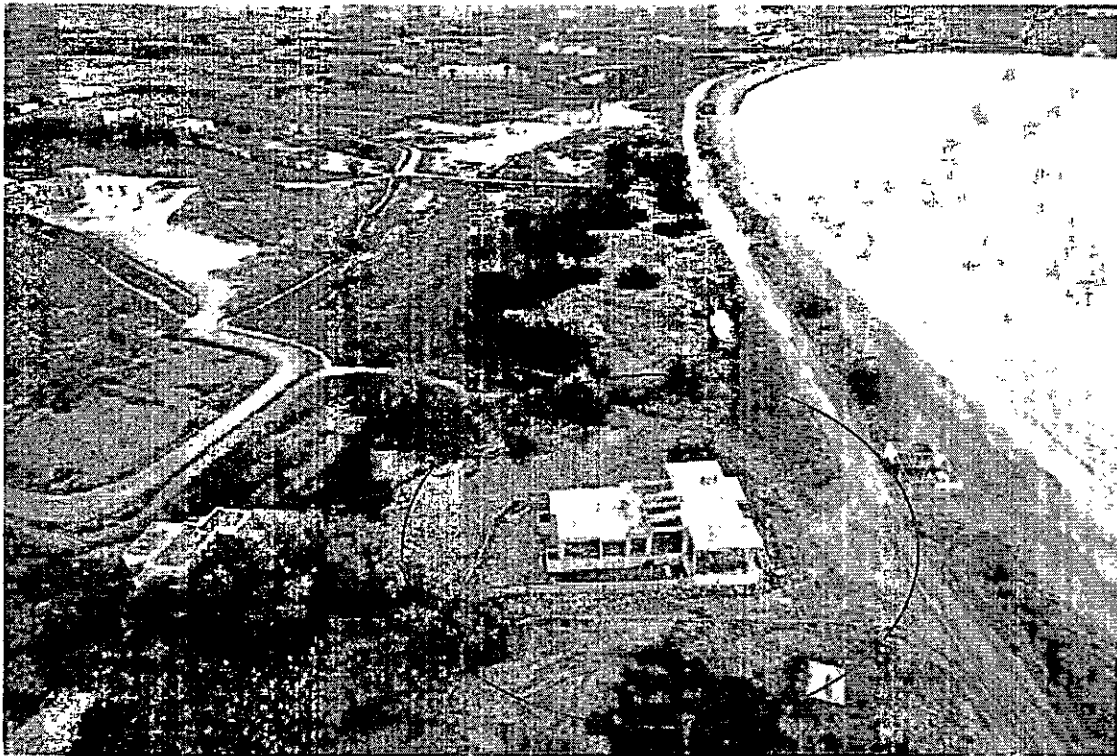
Φωτογραφία από την από 21.07.23 αυτοψία της Δ/σης ΠΕΧΩ Κυκλάδων όπου φαίνεται η συγκέντρωση μεγάλης ποσότητας υδάτων κατά τη θεμελίωση της οικοδομής και διακρίνονται και οι σωληνώσεις άντλησης και διοχέτευσης ύδατος στην παρακείμενη προστατευόμενη υγροτοπική έκταση.



Φωτογραφία από την από 21.07.23 αυτοψία της Δ/σης ΠΕΧΩ Κυκλάδων όπου φαίνεται η κατεστραμμένη βλάστηση εντός του προστατευόμενου υγρότοπου και διακρίνονται και οι σωληνώσεις διοχέτευσης του ύδατος.

<sup>1</sup> Επ. Σπηλιωτόπουλος, Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου, Εκδόσεις ΑΝ Σάκκουλας, 8<sup>η</sup> έκδοση

<sup>2</sup> Ευγ. Πρεβεδούρου, Γενικό Διοικητικό Δίκαιο, Η ανάκληση των Διοικητικών πράξεων, <https://www.prevedourou.gr/h-%CE%B1%CE%BD%CE%AC%CE%BA%CE%BB%CE%B7%CF%83%CE%B7-%CF%84%CF%89%CE%BD-%CE%B4%CE%B9%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%B7%CF%84%CE%B9%CE%BA%CF%8E%CE%BD-%CF%80%CF%81%CE%AC%CE%BE%CE%B5%CF%89%CE%BD-%CE%B3%CE%B5%CE%BD/>



Φωτογραφίες που ελήφθησαν με drone από τους αναφερόμενους πολίτες στις 01.04.25 μετά τις πλημμύρες που εκδηλώθηκαν στις Κυκλάδες στις 31.03.25. Είναι εμφανής η συγκέντρωση μεγάλου όγκου ύδατος περίξ της επίμαχης οικοδομής.





### 3. Συμπεράσματα

1. Από το σύνολο των στοιχείων του φακέλου και ειδικότερα από τα προαναφερόμενα έγγραφα και ενέργειες των αρμοδίων υπηρεσιών προκύπτει η καταστροφή της χλωρίδας (κέδροι) μικρού υδροβιότοπου θεσμικά προστατευόμενου (ΠΔ 229/2012), σύμφωνα με την περιβαλλοντική και τη δασική νομοθεσία, εξαιτίας της άντλησης και διοχέτευσης υδάτων κατά την ανέγερση της εν λόγω οικοδομής.

2. Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. πρωτ.: 28736/12.09.23 έγγραφο του ΟΦΥΠΕΚΑ η περιοχή του Μώλου Πάρου βρίσκεται εντός ΖΕΠ με κωδικό GR 4220025 «Νησίδες Πάρου, Νότια Αντίπαρος και θαλάσσια περιοχή». Είδη χαρακτηρισμού της ΖΕΠ είναι ο πετρίτης, ο αιγαιόγλαρος και ο ασημόγλαρος.

3. Τόσο οι υγράτοποι όσο και τα ρέματα προστατεύονται ευθέως από το άρθρο 24 του Συντάγματος, ενώ υφίσταται ευθεία υποχρέωση της Διοίκησης να τα προστατεύει λαμβάνοντας όλα τα απαιτούμενα μέτρα.

4. Ο Συνήγορος του Πολίτη έχει επανειλημμένα διαπιστώσει την έλλειψη αποτύπωσης ρεμάτων στα εγκεκριμένα ΓΠΣ<sup>3</sup>. Το γεγονός αυτό, σύμφωνα και με την ανωτέρω ανάλυση της νομοθεσίας και νομολογίας, ουδόλως αναιρεί τον χαρακτήρα τους ως ρεμάτων, ενώ σε κάθε περίπτωση η Διοίκηση οφείλει να προβαίνει στην προστασία τους με βάση τις αρχές της προφύλαξης και πρόληψης. Ως εκ τούτου, το γεγονός της μη αποτύπωσης του συγκεκριμένου ρέματος στο ΓΠΣ της περιοχής, δεν αναιρεί τον χαρακτήρα αυτού και σε καμία περίπτωση δεν απαλλάσσει τη Διοίκηση ή τους πολίτες από τις υποχρεώσεις τους αναφορικά με την προστασία των ρεμάτων.

5. Η Δ/ση Υδάτων της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, είναι αρμόδια να αποφαινεται εάν υφίσταται ή όχι υδατόρεμα στην περίπτωση που υπάρχουν αμφιβολίες. Από το υπ' αριθμ. πρωτ.: 34776/28.12.23 έγγραφο της Δ/σης Υδάτων Ν. Αιγαίου προκύπτει με σαφήνεια ότι στη συγκεκριμένη θέση που χορηγήθηκε η ΟΑ 572470/03.01.23 υφίσταται ρέμα. Επαναλαμβάνουμε ότι στο ανωτέρω έγγραφο αναφέρονται τα εξής: **«Το οικόπεδο ιδιοκτησίας της «88 Development IKE» βρίσκεται εντός της ζώνης πλημμύρας της παράκτιας ζώνης και μάλιστα, επί ενός κλάδου εκτόνωσης της πλημμύρας. Ομοιάζει με «κανάλι αποστράγγισης» και μπορεί να συγγέεται με αγωγό αποστράγγισης, αλλά αποτελεί ένα από τους τρεις κύριους αποδέκτες της επιφανειακής απορροής της υδρολογικής λεκάνης Μαρμάρων – Μώλου, ταυτιζόμενο με ρέμα»**. Από το σύνολο όλων των ανωτέρω προκύπτει ότι αφενός η ύπαρξη του ρέματος δεν ελήφθη υπόψη καθόλου κατά την έκδοση της ΟΑ και αφετέρου δεν έχουν τηρηθεί οι

<sup>3</sup> Ειδική Έκθεση Συνηγόρου του Πολίτη 2024, Βιώσιμη Τουριστική Ανάπτυξη, Πλαίσιο – Υποδομές – Πόροι  
file:///C:/Users/papath\_ant.SYNGOROS2/Downloads/130624\_%CE%95%CE%9A%CE%98%CE%95%CE%A3%CE%97\_%CE%92%CE%99%CE%A9%CE%A3%CE%99%CE%9C%CE%97%20%CE%A4%CE%9F%CE%A5%CE%A1%CE%99%CE%A3%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%97%20%CE%91%CE%9D%CE%91%CE%A0%CE%A4%CE%A5%CE%9E%CE%97%20(1).pdf



απαιτούμενες, με βάση τη πολεοδομική νομοθεσία, αποστάσεις από το ρέμα, καθώς το οικόπεδο και η ανεγειρόμενη οικοδομή βρίσκονται επί του ρέματος.

6. Δεν υφίσταται και δεν απαιτείται κάποια διοικητική πράξη χαρακτηρισμού «ρέματος», με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, ενώ τα μη οριοθετημένα ρέματα τυγχάνουν της ίδιας προστασίας με τα οριοθετημένα.

7. Η αιτιολογία μιας πράξης μπορεί να προκύπτει από το σύνολο των στοιχείων του φακέλου (Άρθρο 17 ΚΔΔιαδ). Σε κάθε περίπτωση, στο έγγραφο της ΥΔΟΜ Νάξου αναφέρεται ως σαφής λόγος ανάκλησης η μη αποτύπωση του ρέματος στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνόδευε την οικοδομική άδεια.

8. Συνάγεται ότι είναι αναγκαία η οριοθέτηση του συγκεκριμένου ρέματος και των λοιπών ρεμάτων της περιοχής σύμφωνα με τις προβλεπόμενες διαδικασίες, δεδομένου ότι εντάσσονται σε περιοχή Natura, καθώς και η λήψη όλων των απαιτούμενων μέτρων (π.χ. ελευθέρωση της κοίτης των ρεμάτων από επεμβάσεις, έργα διευθέτησης κλπ) για την αποτελεσματική ασφάλεια των πολιτών και την προστασία του περιβάλλοντος. Επίσης, απαιτείται, η κατά το δυνατό αμεσότερη, εκπόνηση της Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης και έκδοση ΠΔ σύμφωνα με το άρθρο 21 του ν. 1650/1986 με σκοπό την προστασία της ΖΕΠ. Τέλος, θα πρέπει με βάση και όλα τα ανωτέρω να εξεταστεί η δυνατότητα τροποποίησης του ΓΠΣ της περιοχής.

Βάσει των ανωτέρω, θέτουμε υπόψη σας τα συνολικά ζητήματα που ανακύψαν από τη διερεύνηση της εν λόγω υπόθεσης, δεδομένου ότι, πέραν των νομικών ζητημάτων που εκτέθηκαν αναλυτικά, η πραγματική κατάσταση που έχει δημιουργηθεί στη συγκεκριμένη θέση, τόσο κατά την ανέγερση της οικοδομής όσο και μετά τις πρόσφατες έντονες βροχοπτώσεις στις Κυκλάδες, θέτει ζητήματα ασφάλειας των ατόμων που θα διαμείνουν στο συγκεκριμένο κτίσμα μετά την περάτωσή του, καθώς και των κατοίκων της περιοχής. Πέραν των ανωτέρω, προκύπτουν σοβαρά ζητήματα προστασίας του ιδίου του ρέματος, της Λεκάνης Απορροής, του μικρού προστατευόμενου υγρότοπου που βρίσκεται σε όμορη θέση, καθώς και της περιοχής Natura.

Σε αναμονή των ενεργειών και εγγραφών απαντήσεών σας, παραμένουμε στη διάθεσή σας για κάθε περαιτέρω πληροφορία ή διευκρίνιση.

Με τιμή

Ανδρέας Ποττάκης  
Συνήγορος του Πολίτη



**Κοινοποίηση:**

ΕΙΔΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΥΔΑΤΩΝ  
info.egy@prv.ypeka.gr

ΣΥΠΟΘΑ Α ΠΕ ΣΥΡΟΥ για τις ΠΕ ΚΥΚΛΑΔΩΝ  
m.pana@apdaigaiou.gov.gr

Δ/ΝΣΗ ΥΔΑΤΩΝ Ν. ΑΙΓΑΙΟΥ  
dydanaigaio@gmail.com

ΔΗΜΟΣ ΝΑΞΟΥ ΚΑΙ ΜΙΚΡΩΝ ΚΥΚΛΑΔΩΝ  
Δ/ΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ  
dpan@naxos.gov.gr

ΔΗΜΟΣ ΠΑΡΟΥ  
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
& ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ  
st.tairis@paros.gr

ΟΦΥΠΕΚΑ  
info@necca.gov.gr

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ  
Δ/ΝΣΗ ΠΕΧΩ  
penenv@2892.syzefxis.gov.gr

ΔΗΜΟΣ ΠΑΡΟΥ  
ΤΜΗΜΑ ΠΕΡ/ΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
vglynou@paros.gr

ΜΟΝΑΔΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ  
mdpp.centralaegean@necca.gov.gr

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12