

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αθήνα

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμ. πρωτ. 10115

Αριθμ. Γνωμοδοτήσεως 3.86 / 2005

ΤΟΥ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ.

Α1 ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΚΟΠΩΝ

Συνεδρίαση της 13<sup>ης</sup> Ιουλίου 2005

**Σύνθεση :**

**Πρόεδρος :** Κων. Βολτής, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

**Νομικοί Σύμβουλοι :** Δ. Λάκκας, Ηλ. Παπαδόπουλος, Θεοδ. Ρεντζεπέρης, Ν.Κατσίμπας, Σπυρ. Δελλαπόρτας, Δημ. Αναστασόπουλος, Κρ. Μανωλής, Κων. Καποτάς, Ιω. Τρίαντος, Π. Τριανταφυλλίδης,

**Εισηγητής :** Ν. Κατσίμπας, Νομικός Σύμβουλος.

**Αριθμός Ερωτήματος:** 1059606/5397/Β0010/2004 έγγραφο της Διευθύνσεως Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών.

**Περίληψη Ερωτήματος:** Αναγκαιότητα ή μη καθορισμού αιγιαλού και παραλίας, πριν την έκδοση οικοδομικής αδείας για ακίνητο εντός σχεδίου πόλεως το οποίο απέχει μέχρι εκατό μέτρα από την ακτογραμμή, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 8 παρ.1 του Ν. 2971/2001, ενόψει του ότι κατά το άρθρο 7 παρ.5 του ίδιου νόμου, όπου υφίσταται σχέδιο πόλεως, η οριογραμμή της παραλίας δεν μπορεί να υπερβεί την εγκεκριμένη γραμμή δόμησης.

-----

Επί του ως άνω ερωτήματος το Α1 Τμήμα Διακοπών του Ν.Σ.Κ. γνωμοδότησε ομοφώνως ως ακολούθως :

### **I. ΙΣΤΟΡΙΚΟ**

Η Δ/ση Χωροταξίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοικήσεως Ευβοίας, εξέδωσε την υπ' αριθ. 553/2003 οικοδομική άδεια για ακίνητο ιδιοκτησίας Α.Αν'ωνίου, το οποίο βρίσκεται εντός του Ο.Τ. 100 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αμαρύνθου Ευβοίας και απέχει εκατό μέτρα από την ακτογραμμή.

Κατόπιν της από 11.09.2003 καταγγελίας – αναφοράς του Δ. Ξενιά με την οποία ζητήθηκε η ανάκληση της άδειας αυτής, η Κτηματική Υπηρεσία Ευβοίας, με το με αριθ. Φ121αλ/1651/15.09.2003 έγγραφό της ζήτησε από τη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Ευβοίας την επανεξέταση του ζητήματος, ενόψει των ρυθμίσεων του άρθρου 8 του ν. 2971/2001.

Ο υπέρ ού η οικοδομική άδεια υπέβαλε στην Κτηματική Υπηρεσία Ευβοίας την υπ' αριθ. 1154/21.06.2004 αίτηση – ένσταση, ζητώντας την τροποποίηση του προαναφερομένου εγγράφου, ισχυριζόμενος ότι στην προκειμένη περίπτωση δεν απαιτείται η χάραξη αιγιαλού και παραλίας, διότι η σχετική ρύθμιση του άρθρου 8 του Ν.2971/2001 αφορά ακίνητα ευρισκόμενα εκτός σχεδίου πόλεως.

Κατόπιν τούτων η Κτηματική Υπηρεσία με το αριθ. Φ.121 αλ./1154/08-07-2004 έγγραφό της απευθύνθηκε στη Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας για την παροχή οδηγιών.

### **II. ΕΠΙ ΤΟΥ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΣ**

1. Στο νόμο 2971/2001 «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α'285) ορίζεται ότι

Άρθρο 7 παρ.5. Όπου υφίσταται σχέδιο πόλεως, η οριογραμμή της παραλίας δεν μπορεί να υπερβεί την εγκεκριμένη γραμμή δόμησης. Σε παραδοσιακούς οικισμούς η οριογραμμή της παραλίας δεν μπορεί να υπερβεί τη

γραμμή δόμησης, όπως αυτή νομίμως έχει διαμορφωθεί. Σε πόλεις και οικισμούς που δημιουργήθηκαν πριν από το έτος 1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω από 2.000 κατοίκους και στους οποίους δεν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, η οριογραμμή της παραλίας δεν μπορεί να υπερβεί τη διαμορφωμένη γραμμή δόμησης, όπως αυτή νομίμως έχει διαμορφωθεί. Στα δύο προηγούμενα εδάφια η γραμμή δόμησης προσδιορίζεται από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος – Χωροταξίας (ΔΙΠΕΧΩ) της Γενικής Γραμματείας Περιφέρειας. Κατά την έγκριση ή επέκταση σχεδίων πόλεων η γραμμή δόμησης σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνει την οριογραμμή της παραλίας με την επιφύλαξη των περιπτώσεων, που αφορούν παραδοσιακούς οικισμούς ή διατηρητέα κτίσματα και κατασκευές. Σε περιοχές εκτός σχεδίου εξαιρούνται από τη ζώνη παραλίας τα χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα κτίσματα ή κατασκευές. Άρθρο 7 παρ. 6. «Όπου έχει καθορισθεί ζώνη παραλίας με το καθεστώς του Α.Ν. 2344/1940 (ΦΕΚ 154 Α) αντίθετα από τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο, μπορούν να επανακαθορισθούν τα όριά της κατά την παράγραφο αυτή, με την προϋπόθεση ότι η απαλλοτρίωση για την παραλία δεν έχει συντελεσθεί. Οι διαδικασίες και οι λοιπές αναγκαίες λεπτομέρειες για την εφαρμογή του άρθρου αυτού καθορίζονται με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Οικονομικών» και άρθρο 7 παρ. 7 ότι «Σε περιοχές που είναι ήδη χαρακτηρισμένες ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, η άδεια και ο έλεγχος πάσης φύσεως εργασίας (οικοδομή, τεχνικά έργα κ.λπ.) εντός της καθοριζόμενης ζώνης αιγιαλού και παραλίας γίνεται από τις κατά τόπους αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Αιγαίου, εφόσον πρόκειται για περιοχές της αρμοδιότητάς του».

Στο άρθρο 8 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι : «Περιπτώσεις υποχρεωτικής χάραξης αιγιαλού – παραλίας. 1. Με την επιφύλαξη του άρθρου 17, πριν από την έγκριση ή επέκταση του σχεδίου πόλης ή από οποιαδήποτε εκποίηση ή

παραχώρηση δημόσιου κτήματος ή από την εκτέλεση λιμενικών, βιομηχανικών, τουριστικών και συγκοινωνιακών έργων ή από την έκδοση άδειας για οικοδομικές εργασίες, εφόσον οι πράξεις αυτές αναφέρονται σε ακίνητα, που απέχουν μέχρι εκατό (100) μέτρα από την ακτογραμμή, απαιτείται να γίνει, με ποινή ακυρότητας των πράξεων αυτών, ο καθορισμός του αιγιαλού και της παραλίας στην περιοχή αυτή. Το προηγούμενο εδάφιο δεν εφαρμόζεται προκειμένου για εκμισθώσεις ή παραχωρήσεις δημόσιων λιμνών και θαλασσών με σκοπό την αλιευτική εκμετάλλευση σύμφωνα με την αλιευτική νομοθεσία, εφόσον δεν κατασκευάζονται μόνιμα κτίσματα. 2. Για την έκδοση άδειας οικοδομής σε ακίνητα που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο προσδιορίζεται, με ευθύνη του μηχανικού που υπογράφεται τη μελέτη της άδειας, η ακριβής θέση του αιγιαλού σε αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος, που απαραίτητα συνοδεύει την αίτηση. 3. Προκειμένου για έκδοση οικοδομικής άδειας που αφορά τουριστικά έργα ή εγκαταστάσεις, ο καθορισμός του αιγιαλού και της παραλίας γίνεται εντός εξαμήνου από την κατάθεση της αίτησης».

Σύμφωνα με το άρθρο 17 του ίδιου νόμου: «Αιγιαλός σε περιοχές εθνικής άμυνας και ασφάλειας. 1. Σε παραλιακές περιοχές στις οποίες υπάρχουν εγκαταστάσεις, που εξυπηρετούν σκοπούς εθνικής άμυνας και ασφάλειας, αναστέλλεται για όσο διαρκεί η εξυπηρέτηση αυτή ο κοινόχρηστος χαρακτήρας του αιγιαλού και της παραλίας. 2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Εθνικής Άμυνας είναι δυνατόν να αναστέλλεται ο καθορισμός του αιγιαλού και της παραλίας στις περιοχές αυτές».

2. Από την ερμηνεία των διατάξεων της παρ. 5 του άρθρου 7 του ν. 2971/2001 σαφώς προκύπτει ότι η οριογραμμή της παραλίας, δεν μπορεί να υπερβεί την εγκεκριμένη γραμμή δόμησης στις περιοχές που υφίσταται σχέδιο πόλεως και τη νομίμως διαμορφωθείσα γραμμή δόμησης, όπως αυτή καθορίζεται

από τις διατάξεις της πολεοδομικής, νομοθεσίας στους παραδοσιακούς οικισμούς και στις περιοχές που δεν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Από τη διάταξη δε της παρ.6 του αυτού άρθρου σαφώς προκύπτει ότι όπου έχει καθορισθεί ζώνη παραλίας που υπερβαίνει τη εγκεκριμένη γραμμή δόμησης στις περιοχές που υφίσταται σχέδιο πόλεως ή τη νομίμως διαμορφωθείσα γραμμή δόμησης στους παραδοσιακούς οικισμούς και στις περιοχές που δεν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, τότε μπορούν να επανακαθορισθούν τα όρια της παραλίας μέχρι τη γραμμή δόμησης ή μέχρι τη νομίμως διαμορφωθείσα γραμμή δόμησης, με μόνη προϋπόθεση ότι η απαλλοτρίωση για την παραλία δεν έχει συντελεσθεί. Η ερμηνεία αυτή ενισχύεται και από την εισηγητική έκθεση του ν. 2971/2001 η οποία στο άρθρο 7 αυτής ορίζει ότι : «Επίσης με τις διατάξεις των παραγράφων 5,6 και 7 γίνεται τομή στο υφιστάμενο νομικό πλαίσιο της παραλίας.

Ειδικότερα με την παράγραφο 5 ορίζεται ότι η οριογραμμή παραλίας δεν μπορεί να υπερβεί την εγκεκριμένη γραμμή δόμησης, όπου υπάρχει σχέδιο πόλεως, ή αυτή που έχει διαμορφωθεί πραγματικά, όπου δεν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Ακόμη εξαιρεί από τη ζώνη της παραλίας τα διατηρητέα κτίσματα ή κατασκευές.

Ο α.ν. 2344/1940, όπως ισχύει, προβλέπει ότι ο οριογραμμή παραλίας δεν δεσμεύεται από την ύπαρξη ρυμοτομικού σχεδίου και μπορεί να τέμνει και κτίσματα.

Η εφαρμογή μέχρι σήμερα απέδειξε ότι όπου η ζώνη παραλίας συμπεριέλαβε κτίσματα, στην ουσία ποτέ δεν υλοποιήθηκε η απαλλοτρίωση, με συνέπεια η διάταξη να καταστεί ανενεργός. Αυτό είχε ως συνέπεια, πέρα από την κοινωνική διάσταση του θέματος (τριβές με τους πολίτες, δέσμευση της ιδιοκτησίας) και την οικονομική επιβάρυνση (δαπάνη απαλλοτρίωσης

επικειμένων), η παραλία να μην μπορεί να χρησιμεύσει για τον κύριο και πρωταρχικό σκοπό της, που είναι η επικοινωνία προς και από τη θάλασσα.

Η ανάδειξη στην πράξη του θέματος που αναφέρεται πιο πάνω κατέστησε αναγκαίο στη ρύθμιση αυτή να υπαχθούν με την παράγραφο 6 και καθορισμένες παραλίες με το καθεστώς του α.ν. 2344/1940, αρκεί να μην έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση».

Περαιτέρω η διάταξη του άρθρου 8 του ως άνω νόμου 2971/2001 τάσσει ως αναγκαία προϋπόθεση για την έκδοση άδειας για οικοδομικές εργασίες σε ακίνητα τα οποία απέχουν έως εκατό μέτρα από την ακτογραμμή, τον προηγούμενο καθορισμό του αιγιαλού και της παραλίας επί ποινή ακυρότητας της σχετικής άδειας, χωρίς να προβαίνει σε διάκριση σχετικά με το εάν το ακίνητο για το οποίο θα εκδοθεί η άδεια ευρίσκεται εντός ή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως. Από την ερμηνεία της πιο πάνω διάταξης η οποία ρητά αναφέρεται σε έγκριση ή επέκταση σχεδίου πόλεως σε συνδυασμό με την ερμηνεία που δόθηκε στο προηγούμενο άρθρο πρέπει να γίνει δεκτό ότι η απαγόρευση έκδοσης άδειας για οικοδομικές εργασίες σε ακίνητα που απέχουν έως εκατό μέτρα από την ακτογραμμή αναφέρεται σε ακίνητα που είναι εκτός της εγκεκριμένης γραμμής δόμησης ή της νομίμως διαμορφωθείσας γραμμής δόμησης γιατί όπως αναπτύχθηκε ανωτέρω σύμφωνα με το νόμο η οριογραμμή της παραλίας δεν μπορεί στις πιο πάνω περιπτώσεις να υπερβεί την εγκεκριμένη ή τη νομίμως διαμορφωθείσα γραμμή δόμησης και ως εκ τούτου η προηγούμενη χάραξη της οριογραμμής της παραλίας δεν επιτελεί τον σκοπό για τον οποίο την επιβάλλει ο νομοθέτης ήτοι την αποφυγή τριβών με τους πολίτες και τη δημιουργία τετελεσμένων γεγονότων, όπως ο πιο πάνω σκοπός προσδιορίζεται στο άρθρο 8 της εισηγητικής έκθεσης του ως άνω νόμου που ορίζει ότι : «Και με το άρθρο αυτό, που αποτελεί τομή στο υφιστάμενο νομικό πλαίσιο, θεσμοθετείται η υποχρεωτική



χάραξη του αιγιαλού και της παραλίας πριν από την έγκριση ή επέκταση σχεδίου πόλης ή από εκποίηση ή παραχώρηση δημόσιου κτήματος ή από την εκτέλεση λιμενικών, βιομηχανικών, τουριστικών και συγκοινωνιακών έργων ή από την έκδοση άδειας για οικοδομικές εργασίες, εφόσον οι πράξεις αυτές αναφέρονται σε ακίνητα που απέχουν μέχρι εκατό (100) μέτρα από την ακτογραμμή. Με αυτόν τον τρόπο αποφεύγονται οι τριβές με τους πολίτες και τα τετελεσμένα γεγονότα».

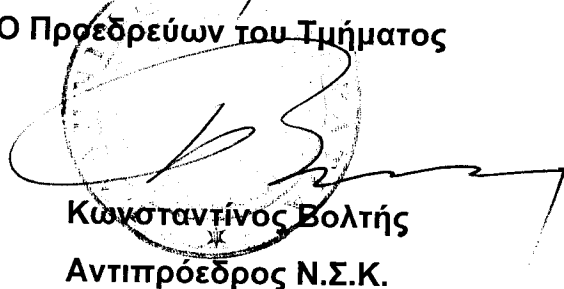
Αντίθετα στις περιπτώσεις που δεν υφίσταται εγκεκριμένη ή νομίμως διαμορφωθείσα γραμμή δόμησης επιβάλλεται η υποχρεωτική χάραξη του αιγιαλού και της παραλίας πριν από την έγκριση ή επέκταση σχεδίου πόλης ή από την έκδοση άδειας για οικοδομικές εργασίες και λοιπές περιπτώσεις, όταν οι πράξεις αυτές, αναφέρονται σε ακίνητα που απέχουν μέχρι εκατό (100) μέτρα από την ακτογραμμή, γιατί είναι δυνατό αν προηγηθούν οι πιο πάνω πράξεις, μετά τη χάραξη του αιγιαλού και της παραλίας να ευρεθούν ακίνητα που έχουν οικοδομηθεί ή παραχωρηθεί ή εκποιηθεί ή στα οποία έχουν εκτελεσθεί λιμενικά, βιομηχανικά, τουριστικά ή συγκοινωνιακά έργα εντός της ζώνης της παραλίας, οπότε είναι φυσικό να δημιουργηθούν καταστάσεις που ο νόμος προνόησε ν' αποφευχθούν.

Στο ερώτημα επομένως αρμόζει η απάντηση ότι δεν είναι αναγκαία η χάραξη αιγιαλού και παραλίας, πριν την έκδοση οικοδομικής άδειας για ακίνητο που κείται εντός σχεδίου πόλεως και απέχει μέχρι εκατό μέτρα από την ακτογραμμή.

**ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**

Αθήνα, 14/7/2005

Ο Προεδρεύων του Τμήματος

  
Κωνσταντίνος Βολτής  
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Ο Εισηγητής

  
N. Κατρίμπας

Νομικός Σύμβουλος του Κράτους