



ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ  
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΑΡΧΗ

## Κύκλος Ποιότητας Ζωής

### ΠΟΡΙΣΜΑ

(ΝΟΜΟΣ 3094/2003 “Συνήγορος του Πολίτη και άλλες διατάξεις”, άρθρο 4, παράγραφος 6)

(Υπόθεση 20671/27.11.2003)

#### ΘΕΜΑ:

1. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΩΝ ΒΙΟΤΟΠΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ ΠΟΡΤΟ ΣΤΗΝ ΤΗΝΟ.
2. ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗ ΜΕ ΤΙΣ ΥΠ’ ΑΡ. 3955/95 και 3956/95 ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΣτΕ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ 22ΑΣ ΜΑΪΟΥ 2003 (ΥΠΟΘΕΣΗ ΚΥΡΤΑΤΟΣ ΕΝΑΝΤΙΟΝ ΕΛΛΑΔΟΣ) ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ.

---

#### ΚΥΚΛΟΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

*ΒΟΗΘΟΣ ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ: Χρύσα Χατζή*

*ΕΙΔΙΚΟΙ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΕΣ: Κατερίνα Βλάχου, Νίκος Βίττης*

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2006

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

1. Συνοπτική παρουσίαση της υπόθεσης
2. Έλεγχος νομιμότητας των υπ' αριθ. 2315/05.06.96 και 2316/05.06.96 αποφάσεων του Νομάρχη Κυκλάδων
3. Έννοια της συμμόρφωσης με δικαστική απόφαση
4. Παρεμπίπτουσα κρίση απόφασης οριοθέτησης οικισμού
5. Καθεστώς έκδοσης οικοδομικών αδειών μετά τις ακυρωτικές αποφάσεις του Συμβουλίου Επικρατείας
6. Στοιχεία για τον υγρότοπο του Πόρτου Τήνου
7. Περιβαλλοντικός σχεδιασμός και θεσμοθέτηση νομικής προστασίας
8. Προστασία ρεμάτων
9. Ανταπόκριση της Διοίκησης
10. Συμπεράσματα
11. Προτάσεις

## 1. Συνοπτική παρουσίαση της υπόθεσης.

Στο πλαίσιο της επέκτασης του Σχεδίου Πόλεως στη νότια και νοτιοανατολική νήσο Τήνο εκδόθηκε η υπ' αριθ. *ΤΠ9468/4.12.1985* απόφαση του Νομάρχη Κυκλάδων για καθορισμό των ορίων των οικισμών Αγίου Ιωάννη Κοινότητας Δύο Χωριών και Αγίου Σώστη Κοινότητας Τριαντάρου. Στη συνέχεια, με την υπ' αριθ. *ΤΠ2400/06.05.1988* νομαρχιακή απόφαση επανακαθορίστηκαν τα όρια των ανωτέρω οικισμών με αποτέλεσμα την ενοποίηση τριών οικιστικών θυλάκων και τον καθορισμό των ενιαίων πλέον ορίων των οικισμών.

Επί τη βάση των ανωτέρω νομαρχιακών αποφάσεων εκδόθηκαν στον οικισμό Αγ. Ιωάννη Πόρτο οι υπ' αριθ. 298/1992 και 620/1993 οικοδομικές άδειες, οι οποίες, όμως, ακυρώθηκαν ως μη νόμιμες με τις υπ' αριθ. 3955/1995 και 3956/1995 αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας (Ε' Τμήμα).

Συγκεκριμένα, η προαναφερθείσα υπ' αριθ. *ΤΠοικ.2400/06.05.1988* απόφαση του Νομάρχη Κυκλάδων εκρίθη ανυπόστατη, καθόσον δεν δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως το σχετικό συνοδευτικό πρωτότυπο διάγραμμα. Παρά ταύτα, επειδή η απόφαση του Νομάρχη παράγαγε έννομες συνέπειες με την έκδοση οικοδομικών αδειών, η αρμοδία Διοίκηση θα έπρεπε να προχωρήσει στην ακύρωσή της.

Ειδικότερα ως προς την υπ' αριθ. *ΤΠοικ.9468/4.12.1985* νομαρχιακή απόφαση, επισημαίνεται ότι αυτή μολοντί δεν ακυρώθηκε δεδομένου ότι η αίτηση ακύρωσης εναντίον της ασκήθηκε εκπρόθεσμα, εξετάσθηκε παρεμπιπτόντως και κρίθηκε και αυτή, ωσαύτως, ως μη νόμιμη, καθόσον συμπεριέλαβε στα όρια του οικισμού ένα σημαντικό μέρος του υπάρχοντος εκεί βιοτόπου, ο οποίος αποτελεί έναν από τους δύο υγροτόπους της Τήνου, όπως προκύπτει από τη σχετική Έκθεση του Τμήματος Διαχείρισεως Φυσικού Περιβάλλοντος της Δ/νσεως Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε για την *Οικολογική Αξία της περιοχής Αγίου Ιωάννη-Πόρτο Τήνου (Ιούλιος 1995)*<sup>1</sup>. Κατά συνέπεια, η εν λόγω απόφαση του Νομάρχη Κυκλάδων δεν αποτελεί νόμιμο έρεισμα για την έκδοση οικοδομικών αδειών.

Τα κτίσματα με τις ανωτέρω ακυρωθείσες οικοδομικές άδειες εξαιρέθηκαν από την κατεδάφιση (υπ' αριθ. 2315/96 και 2316/96 αποφάσεις του Νομάρχη Κυκλάδων) βάσει των *άρθρων 15 παρ.2,3 και 16 παρ.1 του Ν.1337/1983* (όπως αυτός τροποποιήθηκε με την *παρ.4 του άρθρου 2 του Ν.1772/1988*) και βάσει του *άρθρου 8 παρ.7 του Ν.1512/1985*. Το τελευταίο άρθρο αναφέρεται σε εξαίρεση από κατεδάφιση κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί με νόμιμη άδεια, *μετά από έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας*, η οποία εκ των υστέρων ανακλήθηκε για οποιοδήποτε λόγο εκτός αυτών της υποβολής αναληθών στοιχείων ή της ανακριβούς

<sup>1</sup> Ο βιότοπος είναι καταγεγραμμένος από το Ελληνικό Κέντρο Βιοτόπων-Υγροτόπων (ΕΚΒΥ) στην επιστημονική έκδοση «Απογραφή των ελληνικών υγροτόπων ως φυσικών πόρων» και όπως προκύπτει από το υπ' αριθ. 144/02.06.92 έγγραφο του ΕΚΒΥ προς τη Δ/νση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού έχει διεθνή αξία (εκτεταμένες αμμοθίνες, σημαντικό πέρασμα πουλιών και ψαριών, φώκιες *Monachus-Monachus*, θαλάσσιες χελώνες *Caretta-Caretta*) και οικολογικά χαρακτηριστικά τα οποία απαντώνται σε κατηγορίες προστατευόμενων, από τη σύμβαση Ραμσάρ, βιοτόπων (βάλτος και θαλάσσια νερά έως 6μ βάθος). Παρά ταύτα, όμως, επισημαίνεται ότι δεν υφίσταται νομικό καθεστώς προστασίας του συγκεκριμένου βιοτόπου.

αποτύπωσης της υπάρχουσας πραγματικής κατάστασης. Επίσης, κρίθηκε και αποφασίσθηκε η οριστική τους διατήρηση κατόπιν ομόφωνης γνώμης ΣΧΟΠ με τις υπ' αριθ. 14 και 15 πράξεις της 16.05.96.

Ο Συνήγορος του Πολίτη με έγγραφά του<sup>2</sup> προς τις Δ/νσεις Περιβαλλοντικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., τη Δ/νση Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Κυκλάδων, καθώς και σε σύσκεψη στη Σύρο τον Μάιο του 2006, έθιξε διαδοχικά το θέμα της εξαίρεσης από την κατεδάφιση και οριστικής διατήρησης των κτισμάτων με τις ακυρωθείσες οικοδομικές άδειες, την υποχρέωση της Διοίκησης να προβεί σε έκδοση νέων αποφάσεων για τον καθορισμό των ορίων του οικισμού, ώστε να μη συμπεριλαμβάνονται εντός των ορίων του τμήματα βιοτόπου, καθώς και την αναγκαιότητα προστασίας του υγροβιοτόπου και των ρεμάτων στην Τήνο.

Εν τούτοις, μέχρι σήμερα δεν έχει γίνει επανακαθορισμός των ορίων του οικισμού Αγίου Ιωάννη Κοινότητας Δύο Χωριών και Αγίου Σώστη Κοινότητας Τριαντάρου, ώστε να μη συμπεριλαμβάνει μέρος του βιοτόπου και η αρμόδια, μάλιστα, Δ/νση Πολεοδομίας καλείται να εκδίδει νέες οικοδομικές άδειες βάσει της παρεμπιπτόντως κριθείσας ως μη νόμιμης κανονιστικής απόφασης καθορισμού των ορίων του οικισμού. Η οικιστική ανάπτυξη στο Πόρτο Τήνου είναι ραγδαία και χωρίς να υπάρχει η απαραίτητη υποδομή (π.χ. αποχετευτικό δίκτυο, μέτρα προστασίας και ενδεχομένως και αποκατάστασης του βιοτόπου, εκπόνηση στοιχειώδους ρυμοτομικού σχεδίου με σκοπό την οριοθέτηση και προστασία των ρεμάτων της περιοχής κ.ά.).

Επιπροσθέτως σημειώνεται ότι κατά παράβαση του υπ' αριθ. 6/1997 πρακτικού της Επιτροπής ΣτΕ του άρθρου 5 του Ν.1470/1984<sup>3</sup>, η Διοίκηση δεν προέβη, ως όφειλε, στην κατεδάφιση των προαναφερθεισών οικοδομών και στη λήψη προσηκόντων μέτρων προστασίας του βιοτόπου, ούτε έπαυσε να εκδίδει οικοδομικές άδειες στην περιοχή εντός του βιοτόπου που περιλήφθηκε στα όρια των μη νόμιμων οικισμών.

Στη σχετική απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων της 22<sup>ας</sup> Μαΐου 2003 (υπόθεση Κυρτάτος εναντίον Ελλάδος) αναφέρεται ότι η μη συμμόρφωση για επτά έτη της Διοίκησης στις αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας (συγκεκριμένα: η μη κατεδάφιση των οικοδομικών αδειών και η συνέχιση εκδόσεως οικοδομικών αδειών στο τμήμα του βιοτόπου που βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού), αποτελεί παραβίαση του άρθρου 6 παρ.1 της *Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου*.

Η διαμεσολάβησή μας βασίζεται στην πεποίθηση ότι η δράση της Διοίκησης θα πρέπει αφενός μεν να λαμβάνει υπόψη της τα περιβαλλοντικά δεδομένα και στοιχεία, αφετέρου δε να προσδιορίζεται από τις αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, ειδικά όταν αυτές αναφέρονται στο μείζον ζήτημα της συνταγματικότητας κανονιστικών αποφάσεων (στη συγκεκριμένη περίπτωση πρόκειται για παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος) και των ατομικών διοικητικών πράξεων που προκύπτουν από αυτές. Τα όρια μάλιστα των οικισμών που

<sup>2</sup>Αριθ. πρωτ.: 1331.2.1/23.02.99, 1331.2.3/26.06.01, 20671.2.1/04.04.05.

<sup>3</sup> Κατόπιν αιτήσεως της Ελληνικής Εταιρείας για την Προστασία του Περιβάλλοντος και της Πολιτιστικής Κληρονομιάς.

γειτνιάζουν με βιοτόπους και ευπαθή οικοσυστήματα θα πρέπει να χαράσσονται σε απόσταση ικανή ώστε να διασφαλίζεται το απρόσβλητο των οικοσυστημάτων από τις επιπτώσεις που επιφέρει η λειτουργία του οικισμού.

## 2. Έλεγχος νομιμότητας των υπ' αριθ. 2315/05.06.96 και 2316/05.06.96 αποφάσεων του Νομάρχη Κυκλάδων.

Με τις υπ' αριθ. 2315/05.06.96 και 2316/05.06.96 αποφάσεις του Νομάρχη Κυκλάδων εξαιρέθηκαν από την κατεδάφιση κτίσματα των οποίων οι οικοδομικές άδειες (υπ' αριθ. 288/92 και 620/93) ακυρώθηκαν με τις υπ' αριθ. 3955/95 και 3956/95 αποφάσεις του ΣτΕ αντίστοιχα.

Η εξαίρεση από την κατεδάφιση έγινε με βάση τις διατάξεις του άρθρου 8 παρ. 7 του Ν.1512/1985 που αφορά στην αναστολή της κατεδάφισης μέχρι να κριθεί η οριστική διατήρηση των κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί με νόμιμη άδεια, μετά από έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, η οποία ανακλήθηκε για οποιονδήποτε λόγο εκτός της υποβολής αναληθών στοιχείων. Στο σκεπτικό της απόφασης γίνεται επίκληση των άρθρων 15 παρ.2,3 και 16 παρ.1 του Ν.1337/1983, τα οποία όμως αφορούν στην περίπτωση αναστολής κατεδάφισης αυθαιρέτων κτισμάτων, εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως, μέχρι να κριθεί η οριστική ή μη διατήρησή τους και στις προϋποθέσεις που πρέπει να ισχύουν προκειμένου να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετα κτίσματα, εκτός σχεδίου πόλεων ή οικισμών προ του 1923. Στο ίδιο σκεπτικό αναφέρεται ότι τα εν λόγω κτίσματα εξαιρούνται από την κατεδάφιση και διατηρούνται οριστικά εφόσον, μεταξύ άλλων, δεν επηρεάζουν με τη χρήση τους το περιβάλλον.

Σύμφωνα με την υπ'αρ.3210/1998 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας «συνάγεται ότι η παρ.7 του άρθρου 8 του Ν.1512/1985 αναφέρεται σε εκείνα μόνο τα αυθαίρετα κτίσματα που έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 31.01.1983. Αυτό προκύπτει από τη θέση της επίμαχης διατάξεως ως προσθήκης της παρ.1 του άρθρου 15 του Ν.1337/1983 σε συνδυασμό με το ότι οι διατάξεις του άρθρου 17 του ίδιου νόμου που αφορούν τα νέα αυθαίρετα (τα ανεγειρόμενα μετά τις 31.01.83) δεν θίγονται από τις ρυθμίσεις του Ν.1512/1985. Δεν είναι συνεπώς, επιτρεπτή η κατ'εφαρμογή της διατάξεως αυτής του άρθρου 8, παρ.7 του Ν.1512/1985, εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαιρέτων ανεγερθέντων μετά τις 31.03.1983.»

Με την υπ' αριθ.3105/90 απόφαση του ΣτΕ η ρύθμιση του άρθρου 8 παρ.7 του Ν.1512/1985, εκτός της ανακλήσεως υπό της Διοικήσεως της οικοδομικής άδειας καταλαμβάνει και την περίπτωση της ακυρώσεως αυτής με απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Στο σκεπτικό της απόφασης αναφέρεται ότι «...η θέσπιση αρμοδιότητας της Διοικήσεως να κρίνει περί της οριστικής διατηρήσεως ή μη κτίσματος ανεγερθέντος βάσει οικοδομικής άδειας δικαστικώς ακυρωθείσης, μετ' εκτίμηση περί της συνδρομής των τασσομένων υπό του άρθρου 16 παρ. 1 ν. 1337/83 προϋποθέσεων, δεν αντιβαίνει στην υπό του άρθρου 95 παρ. 5 του Σ επιβαλλόμενη στη Διοίκηση υποχρέωση προς συμμόρφωση στις ακυρωτικές αποφάσεις του ΣτΕ, δοθέντος ότι δεν προβλέπεται ευχέρεια της Διοικήσεως προς επαναχορήγηση της δικαστικώς κριθείσης ως παρανόμου και ακυρωθείσης οικοδομικής άδειας, αλλά διοικητική

Σημειώνεται επί πλέον, ότι η παρ.1 του άρθρου 15 του Ν.1337/1983, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 8 παρ.7 του Ν.1512/1985 αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο στην αναστολή κατεδάφισης (και όχι στην εξαίρεση από κατεδάφιση) αυθαιρέτων που έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 31.01.83. (Η οριστική εξαίρεση διέπεται από τη διάταξη του άρθρου 16 του Ν.1337/1983, οπότε χρειάζεται ειδική αιτιολόγηση).

Με το άρθρο 8 παρ5 του Ν.3044/2002, τα τρία τελευταία εδάφια της παρ.1 του άρθρου 15, όπως προστέθηκαν με την παρ.7 του άρθρου 8 του Ν.1512/1985 εφαρμόζονται και για τα αυθαίρετα του άρθρου 17 του Ν.1337/1983 που αναφέρεται σε νέα αυθαίρετα δηλ. αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές εν γένει που ανεγείρονται μετά την 31.01.83, εντός ή εκτός ενκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923.

Σύμφωνα με τη νομοθεσία που ίσχυε κατά το χρόνο εκδόσεως της απόφασης περί οριστικής εξαίρεσης από κατεδάφιση και την πάγια νομολογία του ΣΤΕ<sup>5</sup>, αυτή δεν ήταν δυνατή, δοθέντος ότι οι εξαιρούμενες κατασκευές ανεγέρθηκαν μετά τις 31.01.83<sup>6</sup>, ενώ οι αποφάσεις για την οριστική διατήρηση εκδόθηκαν στις 05.06.96.

Ενδεχομένως, να ήταν δυνατή η εξαίρεση των κτισμάτων από την κατεδάφιση με αιτιολογία που δεν θα αντιτίθετο στο περιεχόμενο των αποφάσεων του ΣΤΕ<sup>7</sup>, αλλά ασκούμενη ως διοικητική αρμοδιότητα «*μετ' εκτίμηση προϋποθέσεων διαφόρων εκείνων εν όψει των οποίων εκρίθη δικαστικώς η νομιμότητα της ακυρωθείσης οικοδομικής αδείας*». Ωστόσο, επειδή κάθε απόφαση της Διοίκησης πρέπει να είναι επαρκώς αιτιολογημένη<sup>8</sup> η προβαλλόμενη αιτιολογία θα πρέπει να μπορεί να υπερκεράσει τους λόγους ακύρωσης των οικοδομικών αδειών. Επειδή όμως αυτοί σχετίζονται με την προστασία του περιβάλλοντος, δεν είναι δυνατόν, κατά την άποψη της Αρχής, να προβληθεί οιοσδήποτε άλλος πολεοδομικός λόγος που θα έδινε τη δυνατότητα νομιμοποίησης.

Από τα προαναφερθέντα συνάγονται τα ακόλουθα συμπεράσματα:

- Σύμφωνα με τη νομοθεσία που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της απόφασης περί οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση, αλλά και την πάγια νομολογία του ΣΤΕ δεν ήταν δυνατή η οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση των συγκεκριμένων κατασκευών, δοθέντος ότι αυτές ανεγέρθηκαν μετά τις 31.01.83.

*αρμοδιότης, ασκούμενη μετ' εκτίμηση προϋποθέσεων διαφόρων εκείνων εν όψει των οποίων εκρίθη δικαστικώς η νομιμότης της ακυρωθείσης οικοδομικής αδείας, προς κρίση της οριστικής διατηρήσεως ή μη του βάσει ταύτας ανεγερθέντος κτίσματος».*

<sup>5</sup> Ενδεικτικά αναφέρονται ΣΤΕ 525/98, 2052/88, 3210/98, 948/89, 4291/99, 2580/01.

<sup>6</sup> Εντούτοις, στην υπ' αριθ. 37/92 ερμηνευτική εγκύκλιο του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε (με την οποία αναιρέθηκε η προηγούμενη υπ' αριθ. 20/85) αναφέρεται ότι οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 15 του Ν.1337/1983, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.7 του άρθρου 8 του Ν.1512/85, ισχύουν ασχέτως χρόνου ανεγέρσεως των κτισμάτων που διατηρούνται οριστικά.

<sup>7</sup> βλ. ΣΤΕ3105/1990.

<sup>8</sup> Σύμφωνα με την υπ' αρ. 2227/1987 απόφαση του ΣΤΕ «*αποφάσεις με τις οποίες ορισμένο αυθαίρετο κτίσμα ή κατασκευή κρίνεται ότι πρέπει να εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, πρέπει να είναι ειδικώς αιτιολογημένες, αναφέροντας και τους λόγους που εγκρίνεται η εξαίρεση*».

- Στις υπ' αριθ. 2315/05.06.96 και 2316/05.06.96 αποφάσεις του Νομάρχη Κυκλάδων μνημονεύονται οι διατάξεις του Ν.1512/1985, άρθρο 8 παρ.7, όπως τροποποίησαν το άρθρο 15 παρ.1 του Ν.1337/1983, το οποίο δεν αναφέρεται στην οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, αλλά στην αναστολή κατεδάφισης των κτισμάτων<sup>9</sup> έως ότου κριθεί η οριστική διατήρηση αυτών, δια αποφάσεως του νομάρχη με σύμφωνη γνώμη του νομαρχιακού ΣΧΟΠ. Η οριστική εξαίρεση διέπεται από την διάταξη του άρθρου 16 του Ν.1337/1983, η οποία ωστόσο θέτει συγκεκριμένες προϋποθέσεις, η ύπαρξη των οποίων θα πρέπει να δικαιολογείται επαρκώς στις σχετικές αποφάσεις. Συγκεκριμένα στο σκεπτικό των προαναφερθεισών νομαρχιακών αποφάσεων αναφέρεται ότι οι κατά προορισμό χρήσεις των κτιρίων που ευρίσκονται στον Άγιο Ιωάννη Πόρτο της νήσου Τήνου, δεν επηρεάζουν το περιβάλλον.

Τέλος, σύμφωνα με την εκπεφρασμένη-σε προηγούμενο πόρισμά της-θέση της Αρχής<sup>10</sup>, η διάταξη της παρ.14 του άρθρου 17 του Ν.1337/1983, δεν έχει αναδρομική ισχύ, εφόσον ο νομοθέτης δεν προσέδωσε τέτοια ισχύ στις σχετικές διατάξεις του Ν.3044/2002. Αυτό σημαίνει ότι αφορά μόνο στα μετά τις 31.03.83 ανεγερθέντα αυθαίρετα των οποίων η άδεια ακυρώθηκε ή ανακλήθηκε κατόπιν δημοσιεύσεως του Ν.3044/2002. Στο προαναφερθέν πόρισμα εκφράστηκε η άποψη ότι η συγκεκριμένη διάταξη αντίκειται στο άρθρο 24 του Συντάγματος με αποτέλεσμα να υπονομεύεται η ορθολογική ανάπτυξη των οικισμών και η προστασία του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος μέσω της συλλήβδην και άνευ πολεοδομικών και χωροταξικών κριτηρίων εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαίρετων κτισμάτων. Επίσης, σύμφωνα με πάγια νομολογία του ΣτΕ η εξαίρεση από την κατεδάφιση κάθε αυθαίρετης και κατεδαφιστέας κατασκευής δεν αποτελεί τον κανόνα αλλά την εξαίρεση αυτού, ενώ το επιχείρημα της επιβαλλομένης προστασίας των καλοπίστως αποκτηθέντων δικαιωμάτων των ιδιοκτητών αυτών δε μπορεί να αποτελέσει αυτοτελώς λόγο θέσπισης τέτοιων ρυθμίσεων.

### 3. Έννοια της συμμόρφωσης με δικαστική απόφαση.

Οι αποφάσεις του ΣτΕ είναι αμετάκλητες και άμεσα εφαρμοστέες, η Διοίκηση οφείλει να συμμορφώνεται με θετική ενέργεια προς το περιεχόμενό τους ή να απόσχει από κάθε ενέργεια που αντίκειται στα κριθέντα από την απόφαση ζητήματα. Δεδομένου ότι σύμφωνα με το άρθρο 95 παρ. 5 του Συντάγματος «η διοίκηση έχει υποχρέωση να συμμορφώνεται προς τις δικαστικές αποφάσεις» και το άρθρο 50 παρ. 4 του π.δ.18/1989<sup>11</sup> «οι διοικητικές αρχές, σε εκτέλεση της υποχρέωσής τους κατά το άρθρο 95 παρ. 5 του Συντάγματος, πρέπει να συμμορφώνονται ανάλογα με την κάθε περίπτωση, με θετική ενέργεια προς το περιεχόμενο της απόφασης του Συμβουλίου,

<sup>9</sup> Δηλ. στην προσωρινή εξαίρεση από την κατεδάφιση.

<sup>10</sup> Αναφορά υπ' αριθ. 7307/2001 με θέμα: «Μη κατεδάφιση αυθαίρετου κτιρίου στο Νέο Ψυχικό, ανεγερθέντος με οικοδομικές άδειες που ακυρώθηκαν με αποφάσεις του ΣτΕ».

<sup>11</sup> Κωδικοποίηση νόμων για το ΣτΕ.

ή να απέχουν από κάθε ενέργεια που είναι αντίθετη προς όσα κρίθηκαν από αυτό» και το υπ' αρ. 6/1997 πρακτικό της Επιτροπής του άρθρου 5 του Ν.1470/1984, σε συνδυασμό με το άρθρο 1 παρ. 2 του π.δ.413/1985, του ΣτΕ σύμφωνα με το οποίο «ως συμμόρφωσις προς ακυρωτικήν απόφασιν νοείται και η άρσις πάσης πραγματικής καταστάσεως δημιουργηθείσης και υφισταμένης εναντίον των ορισμών της ακυρωτικής αποφάσεως», θα έπρεπε η Διοίκηση να είχε προβεί άμεσα σε τροποποίηση των ορίων του οικισμού Αγίου Ιωάννη ή σε καθορισμό των ορίων του βιοτόπου και των ζωνών προστασίας αυτού με παράλληλη τροποποίηση των ορίων του οικισμού και θέσπιση μέτρων προστασίας. Όπως αναφέρεται στο παραπάνω πρακτικό (6/1997) «η Διοίκησης δεν προέβη, ως ώφειλε, εις την κατεδάφισιν των περιών πρόκειται οικοδομών ούτε έλαβε τα προσήκοντα μέτρα προστασίας του περιού πρόκειται βιοτόπου δια της ορθής και νομίμου οριοθεσίας των οικισμών και της μέχρι τότε αναστολής εκδόσεως οικοδομικών αδειών εντός του επιμάχου χώρου».

Η μη κατεδάφιση των αυθαιρέτων κτισμάτων, μετά την ακύρωση των οικοδομικών τους αδειών, συνιστά μη συμμόρφωση της διοίκησης με τις υπ' αριθ. 3955/95 και 3956/95 αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, όπως επιβεβαιώνεται και από τα πρακτικά 6/1997 και 10/2005 της Επιτροπής του άρθρου 5 του Ν.1470/1984, σε συνδυασμό με το άρθρο 1 παρ.2 του π.δ.413/1985. Στη συγκεκριμένη περίπτωση ως θετική ενέργεια θα εκλαμβάνετο η άμεση σύνταξη εκθέσεως αυθαιρέτου και η υλοποίηση της κατεδάφισης αυτού, σύμφωνα με την προβλεπόμενη από το π.δ.267/1998 διαδικασία. Επίσης στην απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων της 22<sup>ας</sup> Μαΐου 2003 (υπόθεση Κυρτάτος εναντίον Ελλάδος) αναφέρεται ότι, η μη συμμόρφωση για επτά έτη της Διοίκησης σε αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας<sup>12</sup> αποτελεί παραβίαση του άρθρου 6, παρ.1 της Ευρωπαϊκής Σύμβασης των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου<sup>13</sup>.

#### 4. Παρεμπίπτουσα κρίση απόφασης οριοθέτησης οικισμού.

Η υπ' αριθ. ΤΠοικ.9468/04.12.1985 απόφαση του Νομάρχη Κυκλάδων και μεν δεν ακυρώθηκε από το ΣτΕ δεδομένου ότι η αίτηση ακύρωσης εναντίον της ασκήθηκε εκπρόθεσμα, ωστόσο εξετάσθηκε παρεμπιπτόντως και κρίθηκε μη νόμιμη, με συνέπεια να μην μπορεί ως κανονιστική απόφαση να αποτελέσει νόμιμο έρεισμα για να εκδοθούν, με βάση αυτή, οικοδομικές άδειες.

Σύμφωνα με το σκεπτικό που αναπτύσσεται στις υπ' αριθ. 3955/95 και 3956/95 αποφάσεις του ΣτΕ η υπ' αριθ. ΤΠοικ.9468/06.05.1985 νομαρχιακή

<sup>12</sup> Όπως αυτή εκφράζεται με την εξαίρεση από την κατεδάφιση και την οριστική διατήρηση των κατασκευών και τη συνέχιση εκδόσεως οικοδομικών αδειών στο τμήμα του βιοτόπου που βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού.

<sup>13</sup> «Ήταν πρόσωπον έχει δικαίωμα όπως η υπόθεσις του δικασθή δικαίως, δημοσία και εντός λογικής προθεσμίας υπό ανεξαρτήτου και αμερολήπτου δικαστηρίου, νομίμως λειτουργούντος, το οποίον θα αποφασίση είτε επί των αμφισβητήσεων, επί των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του αστικής φύσεως, είτε επί του βασίμου πάσης εναντίον του κατηγορίας ποινικής φύσεως...».



απόφαση έπρεπε άμεσα να ακυρωθεί εφόσον θίγονται οι οικιστικοί θύλακες στα όρια των οποίων περιλαμβάνονται μέρη του βιοτόπου- υγροτόπου του Αγίου Ιωάννη-Πόρτο, γεγονός το οποίο επιφέρει δυσμενείς περιβαλλοντικές συνέπειες και καθιστά μη νόμιμη την έκδοση οικοδομικών αδειών εντός των ορίων του εν λόγω βιοτόπου-υγροτόπου. Συγκεκριμένα αναφέρεται ότι εντός των ορίων οικισμών καθοριζόμενων με βάση τις παραπάνω διατάξεις δεν μπορεί να περιληφθεί οιοδήποτε μέρος βιοτόπου με το αντίστοιχο οικοσύστημα, αλλά αντιθέτως τα όρια του οικισμού « δέον να χαράσσονται εις ικανήν απόστασιν διασφαλίζουσιν το απρόσβλητον των οικοσυστημάτων από τις επιπτώσεις λειτουργίας του οικισμού ». Αυτή την έννοια έχει και το άρθρο 4 παρ. 2 του π.δ.24.04.1985 (ΦΕΚ 181 Δ) όπως τροποποιήθηκε με το π.δ.14.02.1987 (ΦΕΚ 133Δ).

Με το ΠΕ 536/2002, το οποίο επεξεργάστηκε σχέδιο προεδρικού διατάγματος περί Ζ.Ο.Ε. στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Τήνου κρίθηκε ότι παρανόμως τμήματα του εν λόγω υγροβιοτόπου του Αγίου Ιωάννη-Πόρτο- Αγίου Σώστη περιελήφθησαν σε περιοχές γεωργικές και τουρισμού-αναψυχής, ότι ολόκληρος ο βιότοπος θα πρέπει να οριοθετηθεί νομίμως και να αποτελέσει περιοχή απολύτου προστασίας. Επίσης, κατά τον προσδιορισμό των ορίων του βιοτόπου, δεν θα πρέπει να εξαιρεθούν τμήματα στα οποία έχουν επέλθει αλλοιώσεις που επήλθαν μετά το 1975 από ανθρωπογενείς παρεμβάσεις, δεδομένου ότι από το Σύνταγμα επιβάλλεται η άμεση αποκατάστασή τους.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1 του Ν.2242/1994, που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της απόφασης του ΣτΕ, «ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης,... οικισμών παραλιακών, όπως ορίζονται στο άρθρο 2 παρ.1 περιπτ. β του ΠΔ/24-4-85 (ΦΕΚ-181/Δ)... γίνεται με ΠΔ, κατόπιν προτάσεως του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων». Με το άρθρο, όμως, 25 παρ. 9α του Ν.2508/1997 «οι ρυθμίσεις που προβλέπονται από την παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994 γίνονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, μετά από γνώμη του Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π.». Η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. με το υπ' αρ. οικ.30884/9629/15.10.1997 έγγραφό της διαβίβασε το φάκελο καθορισμού των ορίων στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου. Ωστόσο, ενώ, τουλάχιστον από τις 28.6.1996, ένα χρόνο δηλαδή πριν την δημοσίευση του Ν.2508/1997 (16.6.1997), η Διεύθυνση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού γνώριζε, όπως προκύπτει από το υπ' αρ. οικ.17841/2171/28.6.1996 έγγραφο της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.<sup>14</sup> τα όρια των βιοτόπων δεν προέβη σε καμία ενέργεια τροποποίησης των ορίων. Ούτε, όμως, όταν με το άρθρο 29 παρ. 3β<sup>15</sup> του Ν.2831/2000, που ισχύει σήμερα, η αρμοδιότητα επανήλθε στον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού προέβη σε τροποποίηση των

<sup>14</sup> Επισημαίνεται ότι «τα τμήματα της παραλιακής ζώνης που αναφέρθηκαν πρέπει να παραμείνουν εκτός των ορίων [οικισμών] και παράλληλα να ληφθούν μέτρα για την προστασία των ρεμάτων».

<sup>15</sup> «Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.), γίνονται οι ακόλουθες πολεοδομικές ρυθμίσεις: «ο καθορισμός των ορίων και όρων και περιορισμών δόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ/24-4-85 (ΦΕΚ-181/Δ),... οικισμών παραλιακών, όπως ορίζονται στο άρθρο 2 παρ. 1 του ΠΔ/24-4-85...».

ορίων. Σημειώνεται, πάντως, ότι με τα υπ' αρ. οικ.54824/4028/3.4.1992, οικ.74112/6948/10.7.1992 και οικ.76953/7664/29.7.1992 έγγραφα της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. προς τον Νομάρχη Κυκλάδων, τη Διεύθυνση ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. Ν. Αιγαίου και τον Υπουργό Αιγαίου αντιστοίχως ζητούνταν η άμεση επανεξέταση του θέματος της οριοθέτησης του οικισμού Αγ. Ιωάννη Τήνου εν όψει της συντελούμενης υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος εξαιτίας της λειτουργίας του εν λόγω οικισμού<sup>16</sup>.

Αντίστοιχα, η Διεύθυνση ΠΕ.ΧΩ. της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, όπως προκύπτει από το υπ' αρ. 7666/10.8.1999 έγγραφό της, δύο σχεδόν έτη μετά την παραλαβή του φακέλου από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., και ενώ έχει στη διάθεσή της τόσο τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στον φάκελο που απεστάλησαν από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., όσο και τις προτάσεις της Ειδικής Χωροταξικής Μελέτης της Τήνου, δεν προβαίνει σε καμία ενέργεια συμμόρφωσης με την δικαστική απόφαση, και: α) χρησιμοποιεί στο έγγραφο αυτό επιλεκτικά απόψεις ή αποσπάσματα εγγράφων σχετικά με την ύπαρξη και τα όρια του βιοτόπου<sup>17</sup> αμφισβητώντας, εμμέσως, την υποχρέωση λήψης μέτρων<sup>18</sup> που σαφώς προκύπτουν από έγγραφα ή μελέτες των καθ' ύλην αρμοδίων οργάνων και φορέων (π.χ. Διεύθυνση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.<sup>19</sup>, Ελληνικό Κέντρο Υγροτόπων του Μουσείου Γουλανδρή Φυσικής Ιστορίας<sup>20</sup>, την *Απογραφή των Ελληνικών Υγροτόπων ως Φυσικών Πόρων*, Ειδική Χωροταξική Μελέτη Τήνου<sup>21</sup>), και β) προβάλλει ως επιχείρημα για τη μη τροποποίηση των ορίων του οικισμού και εν γένει το ζήτημα του επανακαθορισμού των ορίων του οικισμού, την πιθανολογούμενη αμφισβήτηση από το Συμβούλιο της

<sup>16</sup> Αναφορά στα έγγραφα αυτά γίνεται στις αποφάσεις του ΣτΕ.

<sup>17</sup> Είναι προφανές ότι οι βιότοποι δεν απαντώνται στο σύνολο της έκτασης των οικισμών, αλλά σε τμήμα αυτών. Στο έγγραφο της Διεύθυνσης ΠΕ.ΧΩ. τονίζεται ότι αφορούν τμήματα εκτός οικισμών ενώ από τα στοιχεία προκύπτει ότι ένα μικρό τμήμα βρίσκεται εντός του οικισμού και ενώ η Διεύθυνση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. αναφέρει ότι *«είναι προφανές ότι για την αποτελεσματική προστασία της ανωτέρω περιοχής θα πρέπει να ληφθούν μέτρα και εντός των 3 οικιστικών πυρήνων»*.

<sup>18</sup> *«Πέρα από το αν θα πρέπει ή επιβάλλεται να γίνουν αυτά...»*.

<sup>19</sup> Με το υπ' αρ. οικ.59381/4097/25.11.1997 έγγραφό της υπενθύμισε στη Διεύθυνση ΠΕ.ΧΩ. της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου την αναγκαιότητα λήψης μέτρων.

<sup>20</sup> Υπ' αρ. 144/2.6.1992 έγγραφό του προς την Διεύθυνση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (*«Στην περιοχή βρίσκονται οι παραγωγικότερες συστάδες (POSIDONIA) της Τήνου, οι σημαντικότερες και πιο εκτεταμένες αμμοθίνες του νησιού, ενώ οι λίγες ρεματιές παίζουν κυρίαρχο ρόλο στη διατήρηση της υδατικής ισορροπίας. Στο Πόρτο υπάρχουν οι εκτενέστεροι βάλτοι των Κυκλάδων και της Τήνου. Το Πόρτο είναι το σημαντικότερο πέρασμα πουλιών της Τήνου, πιθανόν και των Κυκλάδων. Η θάλασσα του Πόρτο είναι το σημαντικότερο πέρασμα ψαριών της Τήνου. Το Πόρτο είναι διεθνούς σημασίας βιότοπος για: Φώκιες MONACHUS MONACHUS. Θαλάσσιες χελώνες CARETTA CARETTA. Γλάρους Αιγαίου LARUS AUDOUINI. Μαυροπετρίτες FALCO ELEONORAE. Τα 4 αυτά είδη υπάρχουν σε μικρούς πληθυσμούς στο Πόρτο, αλλά και παγκοσμίως, ιδίως οι φώκιες. Ασύνητες ανθρώπινες δραστηριότητες τείνουν να υποβαθμίσουν την περιοχή. Απαιτείται κατά τη γνώμη μας η λήψη έγκαιρων μέτρων σύμφωνα με τους κείμενους νόμους»*).

<sup>21</sup> Το από 13.2.2003 π.δ. ΖΟΕ της Τήνου καθορίζει τμήμα της περιοχής που ακυρώθηκε ο επανακαθορισμός των οικισμών ως τμήμα απολύτου προστασίας.

Επικρατείας της αρμοδιότητας της Περιφέρειας να προβαίνει σε τροποποίηση των ορίων παραλιακών οικισμών<sup>22</sup>. Ωστόσο, αυτό δε μπορεί να αποτελέσει επιχείρημα δεδομένου ότι, κατά το χρόνο σύνταξης του εγγράφου δεν έχει εκδοθεί σχετική δικαστική απόφαση, ενώ αντίθετα υπάρχουν δικαστικές αποφάσεις (ακύρωση των υπ' αριθ. 298/1992 και 620/1993 οικοδομικών αδειών), με τις οποίες οφείλει να συμμορφωθεί. Εξάλλου, από το προαναφερθέν έγγραφο συνάγεται ότι η Δ/νση ΠΕ.ΧΩ. της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, δεν θεωρεί ότι η τροποποίηση των ορίων του οικισμού αποτελεί μέρος των ενεργειών που απαιτούνται για τη συμμόρφωση με τη δικαστική απόφαση<sup>23</sup>.

## 5. Καθεστώς έκδοσης οικοδομικών αδειών μετά τις ακυρωτικές αποφάσεις του Συμβουλίου Επικρατείας.

Μετά την ακύρωση των ορίων η Πολεοδομία συνέχισε να εκδίδει οικοδομικές άδειες με βάση τις διατάξεις του από 24.05.1985 π.δ/τος (ΦΕΚ270Δ/31.05.85)<sup>24,25</sup>, εν συνεχεία εξέδιδε άδειες με βάση το από 13.02.03 π.δ (Φ.Ε.Κ.160Δ/27.02.03)<sup>26</sup>. Για τις περιοχές που ευρίσκονται ενδιάμεσα των αρχικά οριοθετηθέντων οικιστικά θυλάκων οι άδειες εκδίδονται βάσει του π.δ.07.01.1998 (ΦΕΚ 163Δ/01.03.98) Ζ.Ο.Ε. Τήνου. Στο υπ' αριθ. 17841/2171/26.06.96 έγγραφο του Τμήματος Διαχείρισης Φυσικού Περιβάλλοντος της Δ/νσης Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. αναφέρεται ότι στα αγροτεμάχια τα οποία αποτελούσαν στο παρελθόν περιοδικά κατακλυζόμενα υγρά λιβάδια από την εκβολή των ρεμάτων ( δηλ. υγροτόπους), δεν θα πρέπει να επιτρέπεται η δόμηση, ενώ θα ήταν σκόπιμο να εφαρμοσθεί απαλλοτρίωση λόγω ακαταλληλότητας για δόμηση ή μεταφορά συντελεστή δόμησης.<sup>27</sup>

<sup>22</sup> Πράγματι με τις υπ' αρ. 1358/2000 και 2446/2000 αποφάσεις του ΣτΕ «η από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας αφαιρέσεις αδιακρίτως της ως άνω αρμοδιότητος προκειμένου περί των παραλιακών οικισμών, εις τους οποίους, κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας, περιλαμβάνονται ευπαθή οικοσυστήματα, είναι, εν όψει των προεκτεθέντων, αντισυνταγματική και εκ του λόγου τούτου ανίσχυρη και ανεφάρμοστη στην κρινομένην υπόθεσιν».

<sup>23</sup> Αναφέρεται μόνο στο θέμα της συμμόρφωσης σχετικά την ακύρωση των οικοδομικών αδειών.

<sup>24</sup> Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκων, κατηγορίες αυτών, όροι και περιορισμοί δόμησής τους.

<sup>25</sup> Ως εκτός σχεδίου.

<sup>26</sup> Καθορισμός ΖΟΕ Τήνου ως εκτός Σχεδίου

<sup>27</sup> Μία από τις ακυρωθείσες οικοδομικές άδειες αφορά σε γήπεδο που περιοδικά πλημμυρίζει, δηλ πρώην υγροτόπο και το οποίο πιθανά αποτελεί εξέλιξη του τόμπολου στη νησίδα της Αγίας Κυριακής.

Στις αποφάσεις του ΣτΕ αναφέρεται ότι «η κανονιστική αυτή απόφασις<sup>28</sup> δεν δύναται να αποτελέσει νόμιμον έρεισμα διά τη επί τη βάσει αυτής έκδοσιν οικοδομικών αδειών συμφώνως με τους εν αυτή προβλεπομένους όρους και περιορισμούς δομήσεως». Δεδομένου ότι η απόφαση αυτή δεν καταργήθηκε ευθέως και παρέμεινε τυπικά σε ισχύ, τόσο η Διεύθυνση Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της ΝΑ Κυκλάδων (υπ' αρ. 1871/14.4.2000 και 808/26.3.2001 έγγραφά της) όσο και η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (υπ' αριθ. 11023/4181/21.4.2000 και 3011/25.4.2005 έγγραφά της) αναφέρουν ότι πρέπει να εκδίδονται οικοδομικές άδειες εντός των ορίων του οικισμού. Ωστόσο, από το υπ' αρ. 10/2005 πρακτικό της Επιτροπής του άρθρου 5 του Ν.1470/1984, σε συνδυασμό με το άρθρο 1 παρ. 2 του π.δ.413/1985, του ΣτΕ, συνάγεται ότι η αρμόδια επιτροπή θεωρεί την έκδοση οικοδομικών αδειών ως μη συμμόρφωση με την δικαστική απόφαση. Βεβαίως, κατά την άποψη της Αρχής, προέχει η προστασία του βιοτόπου από την περαιτέρω δόμηση. Επειδή εντός των ορίων των οικισμών που καθορίστηκαν με την 9468/4.12.1985 απόφαση βρίσκονται τμήματα που δεν αποτελούν βιότοπο, η μη έκδοση αδειών πρέπει να περιοριστεί μόνο στα τμήματα εκείνα που έχουμε στοιχεία για την ύπαρξη βιοτόπου. Ενδεχόμενη, όμως, ανάκληση των οικοδομικών αδειών που δεν έχουν προσβληθεί και κριθεί δικαστικά, θα ήταν εξίσου ακραίο κι ανεπιεικές μέτρο.

Ωστόσο, επειδή:

- α) σύμφωνα με το άρθρο 50 παρ. 5 του π.δ.18/1989 «οι αποφάσεις της Ολομέλειας, ακυρωτικές και απορριπτικές, καθώς και των Τμημάτων, αποτελούν μεταξύ των διαδίκων δεδικασμένο που ισχύει και σε κάθε υπόθεση ή διαφορά ενώπιον δικαστικής ή άλλης αρχής, κατά την οποία προέχει το διοικητικής φύσεως ζήτημα που κρίθηκε από το Συμβούλιο»,
- β) το δεδικασμένο, το οποίο ισχύει για κάθε διοικητική αρχή, καλύπτει τόσο το ακυρωτικό αποτέλεσμα που διατυπώνεται στο διατακτικό, όσο και τα διοικητικής φύσης ζητήματα που κρίθηκαν με σκέψεις, οι οποίες διατυπώνονται στην αιτιολογία της απόφασης. Τα δε διοικητικής φύσης ζητήματα είναι τα πραγματικά και νομικά ζητήματα που ρυθμίζονται από κανόνες του διοικητικού δικαίου και αναφέρονται στη μείζονα ή την ελάσσονα πρόταση του συλλογισμού της απόφασης, εφόσον ήταν αντικείμενο διάγνωσης και κρίσης και βρίσκονται σε συνάρτηση με το συμπέρασμα που έγινε δεκτό από την απόφαση δηλαδή, αποτελούν το στήριγμα του συμπεράσματος αυτού (ΣτΕ 813/1981, 1429/1986, 2103/2000<sup>29</sup>),

<sup>28</sup> Υπ' αρ. ΤΠ οικ. 9468/4.12.1985 απόφαση Νομάρχη Κυκλάδων (Δ 251/1986) «περί καθορισμού ορίων, όρων και περιορισμών δομήσεως του οικισμού: 1) Αγ. Γιάννη Δύο Χωριών, 2) Αγ. Βαρβάρας, Αγ. Γιάννη, Αγ. Σώστη, Λαούτη, Κοιν. Τριαντάρου και κατηγορίας αυτών».

<sup>29</sup> «Το δεδικασμένο από τις ακυρωτικές αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας αφορά όχι μόνο στη νομική ύπαρξη της διοικητικής πράξεως, της οποίας είχε ζητηθεί η ακύρωση, και η οποία με την ακυρωτική απόφαση καταργείται από τότε που εκδόθηκε και θεωρείται εφεξής ότι δεν εκδόθηκε ποτέ, αλλά καλύπτει και κάθε ζήτημα που κρίθηκε με την απόφαση ότι συναρτάται προς το συμπέρασμα που έγινε δεκτό και αποτελεί αναγκαίο του στήριγμα (ΣτΕ 484/1991). Ειδικότερα το πιο πάνω δεδικασμένο καλύπτει και διοικητικής φύσεως ζητήματα που κρίθηκαν παρεμπιπτόντως, ακόμη και όταν στην ακυρωτική απόφαση δεν

γ) σύμφωνα με την υπ' αρ. 370/1997 απόφαση του ΣτΕ «στις περιπτώσεις, όμως, κατά τις οποίες με απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας ή με αμετάκλητη απόφαση τακτικού διοικητικού δικαστηρίου ακυρώνεται ατομική διοικητική πράξη για το λόγο ότι στηρίχθηκε σε διάταξη νόμου αντίθετη προς το Σύνταγμα ή σε κανονιστική πράξη της Διοίκησης που δεν έχει νόμιμο εξουσιοδοτικό έρεισμα, η παραπάνω αρχή κάμπτεται για τις λοιπές όμοιου περιεχομένου ατομικές διοικητικές πράξεις, οι οποίες έχουν τυχόν εκδοθεί με βάση την ίδια ανίσχυρη διάταξη τυπικού νόμου ή κανονιστικής πράξης, με την προϋπόθεση αφενός ότι για την ανάκλησή τους θα υποβληθεί στη Διοίκηση αίτηση σε εύλογο χρόνο μετά τη δημοσίευση της ακυρωτικής απόφασης του δικαστηρίου από φυσικό ή νομικό πρόσωπο που έχει έννομο συμφέρον και αφετέρου ότι με την ανάκληση της συγκεκριμένης διοικητικής πράξης δεν θίγονται δικαιώματα που αποκτήθηκαν καλοπίστως από την εφαρμογή της ή, καίτοι θίγονται τέτοια δικαιώματα, συντρέχουν λόγοι υπέρτερου δημόσιου συμφέροντος, για τους οποίους επιβάλλεται η ανάκληση, δεδομένου ότι εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις αυτές η διατήρηση παράνομων διοικητικών πράξεων δεν δικαιολογείται από την ανάγκη ασφαλείας του δικαίου και σταθερότητας των διοικητικών καταστάσεων, η οποία υπαγορεύει την παραπάνω γενική αρχή του δικαίου, ενώ αντιθέτως έρχεται σε οξεία αντίθεση προς τις αρχές του Κράτους δικαίου, της νομιμότητας της δράσης της Διοίκησης και της χρηστής διοίκησης, ενόψει των οποίων ανακύπτει υποχρέωση των διοικητικών οργάνων και για την εκ των υστέρων άρση παράνομων νομικών ή πραγματικών καταστάσεων. Στις περιπτώσεις, λοιπόν, αυτές και εφόσον συντρέχουν οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις η Διοίκηση έχει υποχρέωση να ανακαλέσει την παράνομη πράξη της, η σχετική δε παράλειψή της, τεκμαιρόμενη με την πάροδο άπρακτου τριμήνου από την υποβολή της αίτησης του ενδιαφερομένου, συνιστά παράλειψη οφειλόμενης ενεργείας προσβλητή με αίτηση ακύρωσης, σύμφωνα με το άρθρο 45 παρ. 4 του π.δ/τος 18/1989 "κωδικοποίηση διατάξεων νόμων για το Συμβούλιο της Επικρατείας" (φ. 8)», και

δ) οι ενδιαφερόμενοι (διάδικοι), υπέβαλαν αίτημα ανάκλησης και των υπόλοιπων οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν εντός του βιοτόπου, η διοίκηση, οφείλει να εξετάσει εάν συντρέχουν οι ανωτέρω προϋποθέσεις ανάκλησης, δεδομένου του δημόσιου συμφέροντος για μη προσβολή του υγροτόπου.

Τέλος, πρέπει να επισημανθεί ότι τμήμα της περιοχής που είχε ενταχθεί εντός ορίων οικισμού με την υπ' αρ. ΤΠοικ.2400/6.5.1988 απόφαση Νομάρχη που εκρίθη ανυπόστατη από το ΣτΕ καθόσον δεν δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως το συνοδευτικό αυτήν πρωτότυπο διάγραμμα, έχει χαρακτηριστεί ως περιοχή απολύτου προστασίας. Ωστόσο, κανένα μέτρο δεν λήφθηκε για την προστασία της περιοχής με αποτέλεσμα να εκδίδονται άδειες με τους όρους (αρτιότητα κ.λπ.<sup>30</sup>) της εκτός σχεδίου δόμησης που ίσχυε για την περιοχή (από 7.1.1988 π.δ.).

---

*υπάρχει ρητή σκέψη γι' αυτά, εφόσον όμως τα τελευταία συνδέονται άρρηκτα με το κύριο ζήτημα, κατά τρόπο ώστε η διαμόρφωση της τελικής γι' αυτό κρίσης να προϋποθέτει κατά λογική αναγκαιότητα την προηγούμενη κρίση και των ζητημάτων αυτών».*

<sup>30</sup> Σημειώνεται ότι εκδόθηκε και άδεια για εκκλησία η οποία χρησιμοποιήθηκε για την κατασκευή κατοικίας με ευνοϊκούς όρους δόμησης.

## 6. Στοιχεία για τον υγρότοπο του Πόρτο Τήνου.

α) Σε έκθεση του Σώματος Ελεγκτών Δημόσιας Διοίκησης συνταχθείσα ήδη από 14.11.91 προτάθηκε η σύσταση ειδικής επιτροπής προκειμένου να επιλυθεί το ζήτημα της ύπαρξης ή μη βιοτόπου στο Πόρτο-Τήνου.

β) Ακολούθησε η σύνταξη Έκθεσης του Τμήματος Διαχείρισης Φυσικού Περιβάλλοντος της Δ/νσης Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «για την Οικολογική αξία της Περιοχής Αη-Γιάννη-Πόρτο Τήνου» στην οποία ο υγρότοπος του Αγίου Ιωάννη-Πόρτο αναφέρεται ως ένας από τους δύο υγροτόπους της Τήνου στον οποίο έχουν παρατηρηθεί απειλούμενα και προστατευόμενα είδη όπως χρυσαετοί, αλκυώνες, υδρόβια- παρυδάτια πουλιά, αρπακτικά πουλιά (Μαυροπετρίτες *Falco Eleonora*), θαλάσσιες χελώνες (*Caretta-Caretta*), μεσογειακές φώκιες (*Monachus-Monachus*) και θαλασσοπούλια (γλάρους του Αιγαίου *Larus Audouinii*) Το Πόρτο θεωρείται ο σημαντικότερος μεταναστευτικός σταθμός πουλιών της Τήνου και πιθανότατα και των Κυκλάδων. Στην περιοχή αυτή επισημαίνεται ότι ευρίσκονται οι παραγωγικότερες συστάδες (*Posidonia*) και οι πιο εκτεταμένες αμμοθίνες και βάλτοι της νήσου Τήνου, ενώ *«οι ρεματιές παίζουν σημαντικό ρόλο στην διατήρηση της ζωής στην περιοχή και για το λόγο αυτό θα πρέπει να προστατευθούν»*.

γ) Στην επιστημονική έκδοση «Απογραφή των ελληνικών υγροτόπων ως φυσικών πόρων» που συντάχθηκε από το Ελληνικό Κέντρο Βιοτόπων-Υγροτόπων σε συνεργασία με το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., όπου περιγράφεται εκτενώς ο συγκεκριμένος υγρότοπος με αναφορά στη χλωρίδα και πανίδα του, γίνεται επίσης λόγος για τα αίτια αλλοιώσεώς του. Μεταξύ αυτών συγκαταλέγονται η κατασκευή ή επέκταση του οδικού δικτύου, η ίδρυση νέων τουριστικών εγκαταστάσεων ή επέκταση παλαιών, οι ρύποι που προέρχονται από υγρά και στερεά απόβλητα οικισμών, τουριστικών εγκαταστάσεων κλπ.

δ) Στην Ειδική Χωροταξική Μελέτη της νήσου Τήνου προβλέπεται πλέον σαφής προστασία της περιοχής της παραλίας<sup>31</sup> Αγίου Σώστη- Αγίου Ιωάννη δίνεται συγκεκριμένη χωροταξική κατεύθυνση στην περιοχή προκειμένου να προστατευθούν τα τμήματα που χρήζουν προστασίας: α) η χερσόνησος Αγ. Ιωάννη Πόρτο ως απόλυτης προστασίας<sup>32</sup> β) οι παραλίες Αγ. Σώστη και Αγ. Ιωάννη με προστασία παραλιών - ακτών κολύμβησης (ο καθορισμός των περιοχών αποσκοπεί στη διαφύλαξη της φυσικής υπόστασής τους) όπου απαγορεύεται η αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος<sup>33</sup> και η χωροθέτηση ιχθυοκαλλιιεργειών και ρυπαινουσών εγκαταστάσεων<sup>34</sup>, ακόμη και στην ευρύτερη χερσαία ή θαλάσσια ζώνη διότι αντιστρατεύονται τον χαρακτήρα των περιοχών αυτών.

<sup>31</sup> Δηλαδή του χώρου που προσδιορίζεται από την ακτογραμμή και από το προς τη θάλασσα καταπεσόν όριο του οικισμού.

<sup>32</sup> Περιοχές που πρέπει να μείνουν αδόμητες, σημαντικοί υγροβιότοποι και παραλιακά τοπία αμμουδιάς ιδιαίτερης αισθητικής και περιβαλλοντικής αξίας

<sup>33</sup> Με δραστηριότητες όπως κοπή δένδρων, αμοληψία, διάνοιξη δρόμου, περιστοιχίσεις κλπ

<sup>34</sup> Π.χ. ξενοδοχειακή μονάδα χωρίς βιολογικό καθαρισμό.

ε) Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι, ήδη από το 1992, σε έγγραφο<sup>35</sup> του Τμήματος Διαχείρισης Φυσικού Περιβάλλοντος της Δ/νσεως Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. προς τον Εισαγγελέα Πρωτοδικών Σύρου είχε επισημανθεί η αξία του βιοτόπου και η αναγκαιότητα λήψης μέτρων προστασίας και, κατά το δυνατόν, αποκατάστασης. Είχε προταθεί μάλιστα στο πλαίσιο της επανεξέτασης των ορίων και όρων των οικισμών, η εκπόνηση στοιχειώδους ρυμοτομικού σχεδίου, ο προσδιορισμός της εισφοράς των ιδιοκτητών σε κοινόχρηστη γη για την κατασκευή των απαραίτητων έργων υποδομής και την προστασία και των ρεμάτων της περιοχής. Το θέμα της επανεξέτασης της οριοθετήσεως του οικισμού Αγ. Ιωάννη Τήνου, εν όψει της συντελούμενης υποβάθμισης του εκεί υπάρχοντος βιοτόπου είχε επανειλημμένως τεθεί και από τη Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. προς τον Υπουργό Αιγαίου, το Νομάρχη Κυκλάδων και τη Δ/νση ΠΕ.ΧΩ. Νοτίου Αιγαίου, ήδη από το 1992, πριν την έκδοση των σχετικών αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Ωστόσο σε μεταγενέστερα έγγραφα του Τμήματος Διαχείρισης Φυσικού Περιβάλλοντος<sup>36</sup> αναφέρεται ότι ο βιότοπος ευρίσκεται εκτός των ορίων του οικισμού Αγίου Ιωάννη Κοινότητας Δύο Χωριών και Αγίου Σώστη Κοινότητας Τριαντάρου Τήνου και ότι σημαντικά φυσικά χαρακτηριστικά και σχηματισμοί βρίσκονται εκτός των ορίων του οικισμού όπως αυτά καθορίζονται με την υπ' αριθ. ΠΤτοικ.9468/4.12.1985 νομαρχιακή απόφαση.

## 7. Περιβαλλοντικός σχεδιασμός, θεσμοθέτηση νομικής προστασίας.

Πληρούνται οι όροι ένταξης της περιοχής σε χαρακτηρισμό βάσει του άρθρου 18 του Ν.1650/1986<sup>37</sup>, ενώ στη συνέχεια θα πρέπει να εκπονηθεί Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη (ΕΠΜ) σύμφωνα με το άρθρο 21 του ίδιου νόμου με στόχο την αξιολόγηση και την προστασία των φυσικών παραλιακών σχηματισμών.

Η μελέτη πολεοδόμησης των περιοχών εντός σχεδίου κρίνεται απαραίτητη προκειμένου, κατά κύριο λόγο, να επιτευχθεί προστασία των υπαρχόντων ρεμάτων. Βρίσκεται εν ισχύ από το Δήμο Τήνου Μελέτη Πολεοδόμησης των παραπάνω οικισμών.

Ωστόσο στο υπ' αριθ. 166580/3245/05.09.05 έγγραφο του Τμήματος Διαχείρισης Φυσικού Περιβάλλοντος της Δ/νσης Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. προς την αρμόδια Δ/νση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου αναφέρεται ότι η συγκεκριμένη περιοχή στη νοτιοανατολική Τήνο δεν έχει συμπεριληφθεί στον Εθνικό Κατάλογο Προτεινόμενων Περιοχών για ένταξη στο Ευρωπαϊκό Οικολογικό Δίκτυο NATURA 2000 της Οδηγίας 92/43 Ε.Κ., ενώ δεν έχει κινηθεί ούτε η διαδικασία χαρακτηρισμού της στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 21 του Ν.1650/1986.

<sup>35</sup> Υπ' αριθ. οικ.36411/10439/09.07.92

<sup>36</sup> Αριθ. πρωτ.οικ. 83530/21.12.94 και 17841/2171/26.06.96

<sup>37</sup> Έγγραφο με αρ. πρωτ. οικ.17841/2171/28.06.96 του Τμήματος Διαχείρισης Φυσικού Περιβάλλοντος της Δ/νσης Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Εκκρεμεί επίσης ο καθορισμός των ορίων του υγροβιοτόπου, ο οποίος γίνεται από την υπηρεσία που έχει την αρμοδιότητα να χαρακτηρίσει τον υγροβιοτόπο.

Σε ότι αφορά τον καθορισμό της προστατευόμενης περιοχής, και κατά την άποψη της Αρχής και της ζώνης<sup>38</sup> περίξ αυτού που θεωρείται αναγκαία για την προστασία του, στο υπ' αρ. οικ.17841/2171/28.6.1996 έγγραφο της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. αναφέρεται ότι οι σχηματισμοί που απαντώνται στην περιοχή είναι σημαντικοί για την προστασία της φύσης και του τοπίου σε τοπικό επίπεδο και «ενδεχομένως πληρούν τους όρους ένταξης της περιοχής σε χαρακτηρισμό βάσει του άρθρου 18 του Ν.1650/1986» και ότι θεωρούν αναγκαίο τον προγραμματισμό εκπόνησης «Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης (ΕΤΜ) σύμφωνα με το άρθρο 21 του Ν.1650/1986 προκειμένου να αξιολογηθούν και να προστατευθούν οι φυσικοί παραλιακοί σχηματισμοί και να προσδιοριστούν τα απαραίτητα έργα προστασίας και μέτρα διαχείρισης της περιοχής». Πρέπει να σημειωθεί πως ήδη από τον Ιούνιο του 1992 με την «Έκθεση για την Οικολογική Αξία της Περιοχής Αη - Γιάννη - Πόρτο Τήνου» που συνέταξε το Τμήμα Διαχείρισης Φυσικού Περιβάλλοντος της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. επισημαίνεται η σημασία του υγροτόπου και η έλλειψη μέτρων προστασίας<sup>39</sup> όπως επίσης και με το υπ' αρ. οικ. 36411/10439/9.7.1992 έγγραφο της ίδιας υπηρεσίας προς τον Εισαγγελέα Πρωτοδικών Σύρου<sup>40</sup>.

<sup>38</sup> Σύμφωνα με την υπ' αρ. 3956/1995 απόφαση του ΣΤΕ «εντός των ορίων οικισμών καθοριζομένων επί τη βάση των διατάξεων αυτού δεν μπορεί να περιληφθή οιοδήποτε μέρος βιοτόπου μετά του αντιστοίχου οικοσυστήματος αλλ' αντιθέτως τα όρια του οικισμού δέον να χαράσσονται εις ικανήν απόστασιν διασφαλίζουσα το απρόσβλητον των οικοσυστημάτων από τις επιπτώσεις λειτουργίας του οικισμού».

<sup>39</sup> «Ορισμένα από τα οικολογικά χαρακτηριστικά της περιοχής ανήκουν σε κατηγορίες προστατευόμενων τύπων βιοτόπων σύμφωνα με τη σύμβαση Ραμσάρ (Βάλτος, ρηχά θαλάσσια νερά μέχρι 6 μ. βάθος) και την οδηγία της ΕΟΚ για την προστασία των βιοτόπων (αμμοθίνες, λιβάδια θαλάσσιων φανερόγαμων φυτών). Οι ρεματιές επίσης παίζουν σημαντικό ρόλο στη διατήρηση της ζωής στην περιοχή και για το λόγο αυτό θα πρέπει να προστατευθούν. Στην ενότητα μπορεί να προστεθεί και η χερσόνησος της Αγ. Κυριακής σαν τυπικός φρυγανότοπος» και «επιπτώσεις από την ίδρυση του οικισμού Αη Γιάννη (ΦΕΚ 369 Δ/13.5.88). i) Προηγούμενη κατάσταση. Από την εξέταση αεροφωτογραφιών της περιοχής του 1978 και 1988 προέκυψαν τα εξής στοιχεία: 1) Τα όρια του υγροτόπου και των αμμοθινών παρέμειναν αμετάβλητα κατά τη δεκαετία 78 - 88. 2) Τα κυριότερα ρέματα που καταλήγουν στην περιοχή μετατράπηκαν σε δρόμους κατά το τελευταίο μέρος της διαδρομής τους (κάτω από τον κύριο οδικό άξονα) προς τη θάλασσα. 3) Τα οικήματα σχεδόν τριπλασιάστηκαν στο υπό εξέταση χρονικό διάστημα σε βάρος των γεωργικών καλλιεργειών". iii) Υποβάθμιση των βιοτόπων από τον οικισμό. Σε ότι αφορά την υποβάθμιση των βιοτόπων λόγω της οικιστικής δραστηριότητας, σημειώνεται ότι: 1) γενικά αναμένεται ελαχιστοποίηση της φυσικότητας της περιοχής (που έχει ήδη μειωθεί κατά την προηγούμενη δεκαετία στο χερσαίο τμήμα της ευρύτερης ζώνης). 2) μειώνεται ο ζωτικός χώρος κοινών ή και χαρακτηριστικών ειδών χλωρίδας και πανίδας στην ευρύτερη περιοχή. 3) είναι πιθανή η υποβάθμιση των βιοτόπων (βλ. απειλές) εάν δεν ληφθούν μέτρα προστασίας. Εξ άλλου, ο υγροτόπος "Πόρτο Τήνου ή Αγ. Σώστη η Λ. Αγ. Ιωάννη" περιλαμβάνεται εις την επιστημονική έκδοσιν "Απογραφή των ελληνικών υγροτόπων ως φυσικών πόρων", συνταχθείσαν παρά του Ελληνικού Κέντρου Βιοτόπων - Υγροτόπων εν συνεργασία προς το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Εις την εν λόγω έκδοσιν περιγράφεται πλήρως ο ανωτέρω υγροτόπος μετά της χλωρίδος και πανίδος αυτού,



Σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 1 του Ν.1650/1986 «ο χαρακτηρισμός περιοχών, στοιχείων ή συνόλων της φύσης και του τοπίου, σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 και ο καθορισμός των ορίων τους και των τυχόν ζωνών προστασίας τους γίνονται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Γεωργίας, ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού ύστερα από γνώμη του νομαρχιακού συμβουλίου, σε εφαρμογή περιφερειακού ή νομαρχιακού ή ειδικού χωροταξικού σχεδίου ή γενικού πολεοδομικού σχεδίου ή ειδικής περιβαλλοντικής μελέτης. Σε κάθε περίπτωση η σύνταξη ειδικής περιβαλλοντικής μελέτης είναι απαραίτητη για την τεκμηρίωση της σημασίας του προστατευτέου αντικειμένου και τη σκοπιμότητα των προτεινόμενων μέτρων προστασίας». Σύμφωνα με το άρθρο 12 της κ.υ.α.69269/5387/1990 «αρμόδιοι Φορείς που αναθέτουν ή καταρτίζουν οι ίδιοι ΕΠΜ είναι οι ακόλουθοι: Το Δημόσιο, τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης, οι Δημόσιες Επιχειρήσεις και οι λοιποί οργανισμοί Δημοσίου Συμφέροντος».

Ο αριθμός των φορέων που δύνανται να αναλάβουν την σύνταξη μιας Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης, δε νοείται να αποτελέσει πρόσχημα για τη μη ανάληψη μίας τέτοιας πρωτοβουλίας, αντιθέτως η διακριτική ευχέρεια η οποία αποδίδεται στους φορείς αυτούς, δέον να εκληφθεί ως δυνατότητα ευελιξίας, αλλά και επιθυμίας του νομοθέτη να προωθήσει με κάθε τρόπο τη σύνταξη μιας τέτοιας μελέτης, όπου αυτή κρίνεται απαραίτητη. Ωστόσο, τόσο η Διεύθυνση ΠΕ.ΧΩ. της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου στο υπ' αρ. 7666/10.8.1999 έγγραφο της αναφέρει ότι «άποψή μας είναι ότι θα πρέπει να κινηθεί άμεσα από τον ενδιαφερόμενο ΟΤΑ για την περιοχή, η διαδικασία τουλάχιστον εκπόνησης Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης της περιοχής...», όσο και η Διεύθυνση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. με το υπ' αρ. 166580/3245/5-9-2005 έγγραφο της, αντί απάντησης στο υπ' αρ. οικ.6208/2.8.2005 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος σχετικά με τον προσδιορισμό των ορίων του βιοτόπου παραπέμπει το θέμα στη Διεύθυνση ΠΕ.ΧΩ. της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου<sup>41</sup>.

---

επισημαίνονται δε τα εξής: α) ότι μεταξύ των αιτίων αλλοιώσεως αυτού περιλαμβάνεται "η κατασκευή ή επέκταση οδικού δικτύου, ίδρυση νέων οικισμών ή επέκταση παλαιών, ίδρυση νέων τουριστικών εγκαταστάσεων ή επέκταση παλαιών" β) ότι οι ρύποι τους οποίους δέχεται προέρχονται από υγρά και στερεά απόβλητα οικισμών, τουριστικών εγκαταστάσεων και στάβλων εκτροφείων και, τέλος, γ) ότι ελλείπει πλήρως νομικόν καθεστώς προστασίας αυτού».

<sup>40</sup> «α) Οι αμμοθίνες, ο υγρότοπος, οι ρεματιές, η χερσόνησος της Αγ. Κυριακής και η παράκτια θαλάσσια ζώνη του Πόρτο, είναι σημαντικοί βιότοποι για την Τήνο και δευτερευόντως τις Κυκλάδες. β) Στους βιοτόπους αυτούς θα πρέπει να ληφθούν τα ανάλογα μέτρα προστασίας και κατά το δυνατόν αποκατάστασης. γ) Σε ότι αφορά την επανεξέταση των ορίων και όρων των οικισμών, υπάρχει η δυνατότητα καλύτερης περιβαλλοντικής προστασίας, κυρίως με την εκπόνηση στοιχειώδους ρυμοτομικού σχεδίου (προστασία ρεμάτων)».

<sup>41</sup> «Σας αποστέλλουμε συνημμένα το ανωτέρω σχετικό και παρακαλούμε για την εξέτασή του στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων σας ενημερώνοντας σχετικά τους ενδιαφερόμενους καθώς και την Υπηρεσία μας».

Κάθε δημόσια υπηρεσία μπορεί και οφείλει να κινήσει τη διαδικασία εκπόνησης Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης, όταν μάλιστα εμπίπτει στο αντικείμενο τους η σύνταξη ή η ανάθεση περιβαλλοντικών μελετών, όπως είναι η Διεύθυνση ΠΕ.ΧΩ.<sup>42</sup> της Περιφέρειας και η Διεύθυνση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού<sup>43</sup> του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και ιδίως όταν τίθεται ζήτημα συμμόρφωσης με τις δικαστικές αποφάσεις.

Μετά από χρόνια αδράνειας, επιβάλλεται στην παρούσα φάση η συνεννόηση των υπηρεσιών της διοίκησης μεταξύ τους, προκειμένου να αποφασίσουν ποιος θα κινήσει τη διαδικασία εκπόνησης Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης και τι μέτρα πρέπει άμεσα να ληφθούν και από ποια υπηρεσία ή υπηρεσίες.

## 8. Προστασία ρεμάτων

Από τα έγγραφα, αλλά και την επιτόπια αυτοψία, προέκυψε ότι εντός των οικισμών τα ρέματα έχουν μετατραπεί σε δρόμους. Τα ρέματα, ανεξάρτητα από την αυτοτελή περιβαλλοντική τους σημασία, στη συγκεκριμένη περίπτωση φαίνεται ότι

<sup>42</sup> Άρθρο 5, παρ. 6, ν. 2503/1997 «*Η Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας είναι αρμόδια για τον Προγραμματισμό και την εφαρμογή της Περιβαλλοντικής, Χωροταξικής και Πολεοδομικής Πολιτικής, στο πλαίσιο των αρχών και εθνικών κατευθύνσεων για τη βιώσιμη ανάπτυξη... Οι αρμοδιότητες των Τμημάτων της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωροταξίας είναι: α) Τμήμα Περιβαλλοντικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού Η εξειδίκευση των κατευθυντήριων γραμμών Περιβαλλοντικής και Χωροταξικής Πολιτικής σε επίπεδο Περιφέρειας για τη δομή και την οργάνωση του φυσικού λειτουργικού χώρου, τις χρήσεις της γης, τη χωρική διάρθρωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων, τα δίκτυα και συστήματα τεχνικής υποδομής, τη δομή και διάρθρωση του οικιστικού δικτύου και τις ζώνες ειδικού σχεδιασμού. Η επεξεργασία προγραμμάτων επεμβάσεων στο πλαίσιο του χωροταξικού σχεδιασμού περιφερειακού επιπέδου. Η συλλογή, ανάλυση, επεξεργασία και αξιολόγηση των απαραίτητων στοιχείων και στατιστικών δεδομένων και εκπόνηση ειδικών μελετών. Η μέριμνα για την ενημέρωση της βάσης δεδομένων για το χωροταξικό πληροφοριακό σύστημα. Η μέριμνα για τη συγκέντρωση των γενικών πληροφοριών για την ποιότητα του περιβάλλοντος και τις ρυπογόνες δραστηριότητες στην περιοχή, καθώς και για τη λειτουργία του εθνικού δικτύου πληροφορικής για το περιβάλλον. Ο συντονισμός των ενεργειών για την παρακολούθηση και προστασία του περιβάλλοντος, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις όπου ο φυσικός αποδέκτης, οι προστατευτέοι φυσικοί πόροι, οι ρυπαίνουσες δραστηριότητες ή οι ενδεικνυόμενες λύσεις παρουσιάζουν διανομαρχιακά χαρακτήρα. Η εισήγηση στο Περιφερειακό Συμβούλιο, με βάση περιβαλλοντικά κριτήρια, για την εξασφάλιση χρηματοδοτικών πηγών και για την κατανομή των πιστώσεων, και αυτοσχεδιασμό, καθώς και τις προτάσεις μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος της περιοχής, ιδιαίτερα των ευαίσθητων περιοχών (βιότοπων κλπ.)».*

<sup>43</sup> Άρθρο 2, παρ. 2, π.δ.51/1988 «*Η αρμοδιότητα της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού ανάγεται στα παρακάτω θέματα που κατανέμονται μεταξύ των τμημάτων της ως εξής: α. Τμήμα Διαχείρισης Φυσικού Περιβάλλοντος, στο οποίο υπάγονται: Ο σχεδιασμός για την προστασία και διατήρηση οικοσυστημάτων, βιοτόπων και περιοχών ειδικού ενδιαφέροντος. Η εισήγηση προγραμμάτων διατήρησης και εκμετάλλευσης των φυσικών πόρων. Η εκπόνηση προγραμμάτων για την προστασία των ειδών αυτοφυούς χλωρίδας και άγριας πανίδας».*

συνδέονται άμεσα με την ύπαρξη του βιοτόπου. Στο ΠΕ 184/2003 του ΣΤΕ (βλ. παρακάτω) αναφέρεται ότι *«όπως προκύπτει από τις τεχνικές εκθέσεις, τμήματα των προς οριοθέτηση των ρεμάτων έχουν στρωθεί με σκυρόδεμα και χρησιμοποιούνται ως οδοί προσπελάσεως της θάλασσας και των εκεί ιδιοκτησιών. Παρατηρείται συναφώς ότι, πάγια νομολογία, επί των ρεμάτων επιτρέπονται μόνο οι απολύτως απαραίτητες επεμβάσεις για τη διευθέτηση της κοίτης και των πρανών τους ώστε να διευκολύνεται η ελεύθερη ροή των υδάτων και η επιτέλεση της κατά τα ανωτέρω λειτουργίας των, ότι απαγορεύονται επεμβάσεις επί των ρεμάτων οι οποίες θίγουν τις ως άνω λειτουργίες και ότι για την πραγματοποίηση και των επιτρεπτών ακόμη επεμβάσεων απαιτείται η προηγούμενη οριοθέτηση του ρέματος (ΠΕ 146, 188/2000, 330/1997, 124/1994 κ.ά.). Επομένως, η μετατροπή της κοίτης των προς οριοθέτηση ρεμάτων σε σκυροστρωμένες οδούς είναι παράνομη, ανακύπτει δε υποχρέωση της Διοικήσεως να λάβει μέτρα ώστε να επανέλθουν αυτά στην φυσική τους κατάσταση».*

Από τα στοιχεία που συνέλεξε η Αρχή προέκυψε ότι η Διεύθυνση ΠΕ.ΧΩ. της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου απέστειλε στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. με το υπ' αρ. οικ.5730/22.5.2000 έγγραφό της δύο φακέλους σχετικά με την οριοθέτηση των ρεμάτων Αγ. Σώστη και Αγ. Ιωάννη και στη συνέχεια συμπληρωματικά στοιχεία με το υπ' αρ. οικ.8519/20.7.2001 έγγραφό της. Το ΣΤΕ όμως δεν έκανε δεκτό το σχέδιο προεδρικού διατάγματος (ΠΕ 184/2003, 262/2003 και 346/2003) καθώς σύμφωνα με το ΠΕ 184/2003 *«παράνομως οι οικείες τεχνικές εκθέσεις περί οριοθετήσεως και η απόφαση του 228/1999 του Δήμου Τήνου λαμβάνουν υπόψη τη «διαμορφωμένη κατάσταση» και στα δύο ρέματα, και ειδικότερα θεωρούν ότι τα όριά τους είναι «υλοποιημένα» και «σαφώς προσδιορισμένα» από τις υφιστάμενες μάντρες και ξερολιθιές των ιδιοκτησιών εκατέρωθεν των ρεμάτων, διότι υπολαμβάνουν ότι δεσμεύονται από πραγματικές καταστάσεις που δημιουργήθηκαν με ιδιωτική βούληση, αντί να εκφέρουν ίδια κρίση όσον αφορά τα ενδεδειγμένα από τεχνικής και επιστημονικής απόψεως όρια της κοίτης κάθε ρέματος, καθώς και το εύρος του απαιτούμενου ελεύθερου χώρου εκατέρωθεν των ορίων αυτών».*

Ωστόσο, ενώ στις 05.09.2003 επεστράφη από το ΣΤΕ στη Διεύθυνση Νομοθετικού Έργου του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. το σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος, μόλις στις 15.6.2005 (σύμφωνα με αντίγραφο σχεδίου εγγράφου που δόθηκε στην Αρχή από τη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού, χωρίς αριθμό πρωτοκόλλου) διαβιβάστηκαν οι σχετικοί φάκελοι στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου προκειμένου να γίνει τροποποίηση των μελετών οριοθέτησης των ρεμάτων.

Μέχρι στιγμής, από κανένα στοιχείο δεν προκύπτει ότι προωθήθηκε η τροποποίηση της οριοθέτησης, ενώ δεν έχει γίνει καμία ενέργεια για την αποκατάσταση των ρεμάτων στην προτεραιά κατάσταση.

Τέλος, κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι: α) τμήματα των παράκτιων περιοχών έχουν επίσης μετατραπεί σε δρόμους και β) φυτεύτηκαν φοίνικες στις αμμώδεις εκτάσεις εκτός του οικισμού. Ωστόσο φρονούμε ότι στο πλαίσιο προστασίας των αμμωδών αυτών εκτάσεων και των παράκτιων εν γένει εκτάσεων, που φαίνεται να αποτελούν τμήμα του υγροτόπου, θα έπρεπε αφενός να απαγορευτεί

η πρόσβαση οχημάτων στα τμήματα αυτά και αφετέρου να εξεταστεί η συμβατότητα των φυτών αυτών με την τοπική χλωρίδα.

## 9. Ανταπόκριση της Διοίκησης.

- Καταγραφή των εκδοθεισών οικοδομικών αδειών από τις 04.12.85<sup>44</sup> από τη Δ/νση Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Κυκλάδων.

- Αίτηση της Δ/νσης Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος προς το Νομάρχη Κυκλάδων<sup>45</sup> με την οποία ζητείται η έκδοση απόφασης Νομάρχη για την αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών μέχρι να καθορισθούν επακριβώς τα όρια του υγροβιοτόπου. Η αναστολή επιβάλλεται από αυτόν που έχει αρμοδιότητα έγκρισης ρυμοτομικού στην περιοχή<sup>46</sup>.

## 10. Συμπεράσματα

1. Μετά την ακύρωση με τις υπ' αριθ. 3955/95 και 3956/95 αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας των υπ' αριθ.298/1992 και 620/1993 οικοδομικών αδειών αντίστοιχα, εκδόθηκαν οι υπ' αριθ. 2315/05.06.96 και 2316/05.06.96 αποφάσεις του Νομάρχη Κυκλάδων για εξίαση από την κατεδάφιση και οριστική διατήρηση των κτισμάτων αυτών. Στο σκεπτικό των αποφάσεων αυτών έγινε επίκληση του άρθρου 8 παρ.7 του Ν.1512/1985 όπως αυτές τροποποίησαν το άρθρο 15 παρ.1 του Ν.1337/1983, το οποίο όμως σύμφωνα με την τότε ισχύουσα νομοθεσία δε μπορούσε να ισχύσει για τις συγκεκριμένες κατασκευές, δοθέντος ότι αυτές ανεγέρθηκαν μετά την 31.01.83. Επίσης, οι επικαλούμενες στο σκεπτικό των αποφάσεων διατάξεις αναφέρονταν στην αναστολή κατεδάφισης (και όχι στην εξίαση από κατεδάφιση) των κτισμάτων, έως ότου κριθεί η οριστική διατήρηση αυτών δι' αποφάσεως του νομάρχη με σύμφωνη γνώμη του νομαρχιακού ΣΧΟΠ. Η οριστική εξίαση διέπεται από την διάταξη του άρθρου 16 του Ν.1337/1983 και προϋποθέτει συγκεκριμένες περιπτώσεις, η ύπαρξη των οποίων θα πρέπει να αιτιολογείται επαρκώς στις σχετικές αποφάσεις. Στις προαναφερθείσες νομαρχιακές αποφάσεις αναφέρεται ότι οι κατά προορισμό χρήσεις των κτιρίων στον Άγιο Ιωάννη Πόρτο δεν επηρεάζουν το περιβάλλον. Με το άρθρο 8 παρ.5 του Ν.3044/2002, τα τρία τελευταία εδάφια της παρ.1 του άρθρου 15, όπως προστέθηκαν με την παρ.7 του άρθρου 8 του Ν.1512/1985, μπορούσαν να εφαρμοστούν (πλην δίχως αναδρομική ισχύ) και για αυθαίρετα ή κτίσματα των οποίων η οικοδομική άδεια εκ των υστέρων ανακλήθηκε, ωστόσο αφορά μόνο για τα μετά την 31.03.83

<sup>44</sup> Πρόκειται για την ημερομηνία της υπ' αριθ. Τ.Π.9468/04.12.85 απόφασης του Νομάρχη Κυκλάδων με την οποία καθορίστηκαν τα όρια των Αγίου Ιωάννη Κοινότητας Δύο Χωριών και Αγίου Σώστη Κοινότητας Τριαντάρου.

<sup>45</sup> Έγγραφο με αρ.πρωτ. Δ.Π.2855/12.04.06.

<sup>46</sup> Έγγραφο 6410/25.04.06 της Δ/νσης ΠΕ.ΧΩ. της Γενικής Δ/νσης Περιφέρειας

ανεγερθέντα κτίσματα των οποίων η άδεια ακυρώθηκε ή ανακλήθηκε κατόπιν δημοσιεύσεως του Ν.3044/2002.

2. Η μη κατεδάφιση των αυθαιρέτων κτισμάτων, μετά την ακύρωση των οικοδομικών τους αδειών, συνιστά μη συμμόρφωση της διοίκησης με τις υπ' αριθ. 3955/95 και 3956/95 αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, όπως επιβεβαιώνεται και από τα πρακτικά 6/1997 και 10/2005 της Επιτροπής του άρθρου 5 του Ν.1470/1984 σε συνδυασμό με το άρθρο 1 παρ.2 του π.δ.413/1985. Με την απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων της 22<sup>ας</sup> Μαΐου 2003 (υπόθεση Κυρτάτος εναντίον Ελλάδος), η μη συμμόρφωση για επτά έτη της Διοίκησης σε αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας αναγνωρίζεται ως παραβίαση του άρθρου 6 παρ. 1 της Ευρωπαϊκής Σύμβασης των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου.

3. Μετά την παρεμπόπτουσα κρίση της υπ'αριθ. ΤΠοικ.9468/04.12.1985 απόφασης του Νομάρχη Κυκλάδων, με συνέπεια την απουσία νομίμου ερείσματος για την έκδοση, βάσει αυτής, οικοδομικών αδειών, η Διοίκηση όφειλε να την ακυρώσει άμεσα και να καθορίσει εκ νέου τα όρια του οικισμού, έτσι ώστε να μην περιλαμβάνονται μέρη του υδροτόπου-βιοτόπου του Αγίου Ιωάννη Πόρτο μεταξύ των οικιστικών θυλάκων, αλλά και να τεθεί απόσταση ικανή να διασφαλίσει το απρόσβλητο των οικοσυστημάτων του από τις επιπτώσεις της λειτουργίας του οικισμού.

4. Εκκρεμεί ο καθορισμός των ορίων του υδροβιοτόπου καθώς και της ζώνης προστασίας αυτού, ο οποίος γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Γεωργίας, ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Ανάπτυξης<sup>47</sup> και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού, σύμφωνα με το άρθρο 21 του Ν.1650/1986. Η σύνταξη Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης κρίνεται απαραίτητη προκειμένου αφενός να τεκμηριωθεί η σημασία του προστατευτέου αντικειμένου, αφετέρου να προταθούν τα πλέον κατάλληλα μέτρα προστασίας. Επίσης κρίνεται απαραίτητη η σύνταξη Πολεοδομικής Μελέτης προκειμένου να επιτευχθεί η προστασία των υπαρχόντων ρεμάτων.

5. Στην περιοχή, η συνεχιζόμενη οικιστική και τουριστική ανάπτυξη και οι ανθρωπογενείς παρεμβάσεις των τελευταίων ετών, έχουν υποβαθμίσει περιβαλλοντικά τον εκεί βιότοπο, σε σημείο που να είναι δύσκολο να ανιχνευθούν πλέον τα χαρακτηριστικά εκείνα τα οποία τον καθιστούσαν προστατευτέο και αξιόλογο ως οικοσύστημα. Η έντονη οικιστική ανάπτυξη θεωρείται η κυριότερη απειλή για τα οικοσυστήματα και τους βιοτόπους, ειδικά αν σε αυτούς ενδημούν είδη σπάνια ή απειλούμενα με εξαφάνιση όπως στο Πόρτο Τήνου.

Η προστασία του περιβάλλοντος έχει νόημα να λαμβάνει χώρα, κυρίως, μέσω προληπτικών μέτρων αλλά στην παρούσα περίπτωση, είναι επιτακτική η αναζήτηση κατασταλτικών μέτρων και τρόπων αποκατάστασης. Η υποβάθμιση του βιοτόπου του Πόρτο Τήνου είναι ένα παράδειγμα των καταστρεπτικών αποτελεσμάτων της αδράνειας της Διοίκησης, η οποία σε τέτοιες περιπτώσεις είναι συχνά μη αναστρέψιμη.

<sup>47</sup> Στο νόμο αναφέρεται ως «Ενέργειας και Τεχνολογίας».

## 11. Προτάσεις

Προτείνονται τα εξής:

1. Χαρακτηρισμός και καθορισμός των ορίων του βιοτόπου με ΠΔ και εκπόνηση Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης, σύμφωνα με το *άρθρο 21* του *Ν.1650/1986* όπως αυτό τροποποιήθηκε με τον *Ν.3010/2002*. Ενδεχομένως για τον καθορισμό των ορίων θα έπρεπε να ληφθούν υπόψη παλαιότερες αεροφωτογραφίες. Μέχρι τότε, προτείνεται η αναστολή των οικοδομικών αδειών στην περιοχή.
2. Επανακαθορισμός των ορίων του οικισμού σύμφωνα με το *άρθρο 29 παρ.3β* του *Ν.2831/2000*.
3. Εκπόνηση μελέτης πολεοδόμησης των περιοχών εντός σχεδίου προκειμένου να επιτευχθεί προστασία των υπαρχόντων ρεμάτων.



Αεροφωτογραφία της περιοχής το 1985



Δορυφορική φωτογραφία της περιοχής από το Google Earth της τελευταίας τριετίας