

Ρέματα, τι πρέπει να γνωρίζετε



Παντελής Θ. Παπακωνσταντίνου
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. 1971
Μάιος 2024

i. Εισαγωγή - Πρόλογος

Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους ασχολούμενους με τα ρέματα.

Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω κυρίως τους συναδέλφους μηχανικούς (και όχι μόνο αυτούς) ,να γνωρίζουν τα βασικά που ισχύουν για τα ρέματα και τη οριοθέτηση ή διευθέτηση τους.

ii. Περιεχόμενα

i. Εισαγωγή - Πρόλογος.....	1
ii. Περιεχόμενα.....	2
Κεφάλαιο 1 - Κτιριοδομικός Κανονισμός - Άρθρο 6: Δόμηση κοντά σε ρέματα.....	3
Κεφάλαιο 2 - Νομικό Καθεστώς.....	6
2.1. Νόμος υπ' αριθ. 4258 - ΦΕΚ Α'94/14.4.2014.....	6
Άρθρο 1 - Ορισμοί.....	6
Άρθρο 5 - Ειδικές διατάξεις.....	9
Άρθρο 6 - Ενιαία βάση δεδομένων.....	12
Κεφάλαιο 4 - Νομικά θέματα.....	14
Κεφάλαιο 5 - Ερωτήσεις - απαντήσεις.....	16
1. Τι είναι ρέμα;.....	16
6. Τι χρειάζεται και ποια είναι η διαδικασία για προσωρινή οριοθέτηση ρέματος?.....	18
iii. Έργα του ιδίου.....	20
iv. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα.....	26
v. Βιβλιογραφία.....	28

Κεφάλαιο 1 - Κτιριοδομικός Κανονισμός - Άρθρο 6: Δόμηση κοντά σε ρέματα



1. Στα ρέματα, των οποίων οι οριογραμμές, έχουν καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του νόμου 880/1979 (ΦΕΚ 58/Α/1979), όπως ισχύει η ανέγερση κτιρίων, εγκαταστάσεων ή περιτοιχισμάτων και γενικά η δόμηση ρυθμίζεται ως εξής:

1.1. Απαγορεύεται απολύτως η δόμηση μέσα στην έκταση που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος.

1.2. Επιτρέπεται η δόμηση έξω από την έκταση της προηγούμενης περίπτωσης σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής, μόνο εφόσον έχουν κατασκευαστεί τα έργα διευθέτησης του ρέματος.

Εάν δεν έχουν κατασκευαστεί τα έργα διευθέτησης του ρέματος, η δόμηση επιτρέπεται σε απόσταση τουλάχιστον 10

m από την οριογραμμή.

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

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

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

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

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

Η παράγραφος 2 καταργήθηκε με το άρθρο 10 του νόμου 4258/2014 (ΦΕΚ 94/Α/2014).

3. Στα ρέματα που διαπιστώνεται ότι έχουν καταργηθεί αλλά

απεικονίζονται στα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια, η δόμηση επιτρέπεται ύστερα από σχετική βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας.

Αν το ρέμα έχει αντικατασταθεί με άλλο αποδέκτη (αγωγό αποχέτευσης ή απορροής νερών), η δόμηση επιτρέπεται μόνον εφόσον διαπιστωθεί κατά τον έλεγχο της μελέτης από την πολεοδομική υπηρεσία ότι δεν παραβλάπτονται οι κοινόχρηστοι αγωγοί σύμφωνα με τις σχετικές οδηγίες της αρμόδιας για τα ρέματα υπηρεσίας.

4. Για προσθήκες κατ' επέκταση και ύψος κτίρια που η ανέγερση τους είχε εγκριθεί από την αρμόδια για τα ρέματα υπηρεσία σε αποστάσεις από τις οριογραμμές του ρέματος τουλάχιστο ίσες με αυτές των κτισμάτων που υπάρχουν, η οικοδομική άδεια μπορεί να χορηγείται ύστερα από βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας ότι έχει λάβει γνώση της προσθήκης που ζητείται χωρίς να απαιτείται οπωσδήποτε νέα έγκριση.

5. Όλες οι πιο πάνω διατάξεις έχουν εφαρμογή για κάθε περίπτωση ρέματος, ανεξάρτητα αν αυτό βρίσκεται εντός σχεδίου ή οικισμού ή εκτός σχεδίου και οικισμού.

Το παρόν άρθρο (πρώην 5) αριθμήθηκε σαν άρθρο 6 με την παράγραφο 4 του άρθρου μόνου της υπ' αριθμόν 49977/3068/1989 απόφασης (ΦΕΚ 535/Β/1989).

Κεφάλαιο 2 - Νομικό Καθεστώς

2.1. Νόμος υπ' αριθ. 4258 - ΦΕΚ Α'94/14.4.2014

Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΘΕΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΑ ΥΔΑΤΟΡΕΜΑΤΑ

Άρθρο 1 - Ορισμοί

Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου, οι ακόλουθοι ορισμοί έχουν την εξής έννοια:

- 1. Υδατορέματα ή υδατορεύματα ή ρέματα (μη πλεύσιμοι ποταμοί, χείμαρροι, ρέματα και ρυάκια):** οι φυσικές ή διευθετημένες διαμορφώσεις της επιφάνειας του εδάφους που είναι κύριοι αποδέκτες των υδάτων της επιφανειακής απορροής και διασφαλίζουν τη διόδυσή τους προς άλλους υδάτινους αποδέκτες σε χαμηλότερες στάθμες. Στην έννοια του υδατορέματος δεν περιλαμβάνονται τα εγγειοβελτιωτικά έργα, όπως αρδευτικές και αποστραγγιστικές τάφροι.
- 2. Μικρά υδατορέματα (επιφανειακές πτυχώσεις απορροής):** οι επιφανειακές πτυχώσεις του εδάφους που είναι αποδέκτες των

υδάτων της επιφανειακής απορροής, με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης του 1,0 τχ, όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως ή μικρότερης ή ίσης των 0,50 τ.χ. όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως.

Ως σημείο έναρξης της μέτρησης της λεκάνης απορροής ορίζεται κάθε σημείο της βαθιάς γραμμής της επιφανειακής πτύχωσης.

3. Κοίτη: η φυσική ή διευθετημένη διαμόρφωση του εδάφους στην οποία ρέει μόνιμα ή περιοδικά το νερό του υδατορέματος. Δεν περιλαμβάνονται στην έννοια αυτή οι περιοχές μόνιμης ή περιοδικής κατάκλυσης των υγροτόπων.

4. Όχθη (οχθιογραμμή): η γραμμή που ενώνει τα άνω άκρα κάθε πρανούς της κοίτης (φρύδι), όπου αυτή αποτελεί διακριτό μορφολογικό στοιχείο του περιβάλλοντος χώρου του υδατορέματος.

5. Βαθιά γραμμή ή άξονας: η γραμμή που ενώνει, τα βαθύτερα σημεία της κοίτης του υδατορέματος. Αν η φυσική κοίτη έχει αντικατασταθεί με τεχνικό έργο, βαθιά γραμμή νοείται ο άξονας του τεχνικού έργου.

6. Παροχή σχεδιασμού: η παροχή πλημμύρας, όπως υπολογίζεται για συγκεκριμένη περίοδο επαναφοράς (T), με την οποία θα μελετηθεί η δίαιτα του υδατορέματος και τα πιθανά αντιπλημμυρικά έργα, με βάση την οποία θα καθοριστούν οι γραμμές πλημμύρας.

7. Γραμμές πλημμύρας: οι γραμμές και από τις δύο πλευρές της βαθιάς γραμμής του υδατορέματος, που προκύπτουν ύστερα από την υδραυλική μελέτη και περικλείουν τη ζώνη

πλημμύρας.

8. Ζώνη πλημμύρας: η εδαφική περιοχή η οποία κατακλύζεται από τα πλημμυρικά νερά για συγκεκριμένη κάθε φορά περίοδο επαναφοράς και περικλείεται από τις γραμμές πλημμύρας.

9. Οριογραμμές υδατορέματος: οι πολυγωνικές γραμμές και από τις δύο πλευρές της βαθιάς γραμμής του υδατορέματος, που περιβάλλουν σωρευτικά: α) τις όχθες του υδατορέματος, β) τις γραμμές πλημμύρας και γ) οποιοδήποτε φυσικό ή τεχνητό στοιχείο, που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του υδατορέματος, το οποίο έχει περιβαλλοντική αξία και χρήζει προστασίας.

10. Καθορισμός των οριογραμμών: η αποτύπωση των οριογραμμών στο οριζοντιογραφικό και υψομετρικό διάγραμμα που προβλέπεται στην περίπτωση α' της παρ. 1 του άρθρου 2.

11. Οριοθέτηση: Η διαδικασία και η επικύρωση του καθορισμού των οριογραμμών του υδατορέματος, σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 3, με στόχο την εξασφάλιση της απρόσκοπτης απορροής των επιφανειακών νερών και την περιβαλλοντική προστασία του υδατορέματος.

12. Ζώνη υδατορέματος: η εδαφική περιοχή που περικλείεται από τις οριογραμμές του υδατορέματος.

13. Διευθέτηση υδατορέματος: η επέμβαση στο υδατόρεμα, με την εκτέλεση των αναγκαίων έργων με σκοπό τη βελτίωση των συνθηκών ροής, τη μείωση των κινδύνων από πλημμύρες και τον έλεγχο των διαβρώσεων και των αποθέσεων φερτών υλικών. Στα έργα αυτά περιλαμβάνεται και η εκτροπή του υδατορέματος, καθώς και η υποκατάστασή του με κλειστό ή ανοιχτό τεχνικό έργο στην ίδια ή διαφορετική θέση.

Άρθρο 5 - Ειδικές διατάξεις

1. Τα υδατορέματα των οποίων οι οριογραμμές έχουν καθοριστεί, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 880/1979 (Α΄ 58) και του άρθρου 5 του Ν. 3010/2002 (Α΄ 91), εφόσον έχει επέλθει σημαντική μεταβολή των πραγματικών υδραυλικών, περιβαλλοντικών και πολεοδομικών δεδομένων βάσει των οποίων έγινε η αρχική οριοθέτηση, μπορεί να οριοθετούνται εκ νέου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Για την κίνηση της διαδικασίας της εκ νέου οριοθέτησης απαιτείται, στην περίπτωση αυτή, απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, η οποία εκδίδεται μετά από εισήγηση της οικείας Διεύθυνσης Υδάτων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης με την επιφύλαξη της διάταξης της παρ. 4 του άρθρου 3 του παρόντος.

2. Στα υδατορέματα που οι οριογραμμές τους δεν έχουν καθοριστεί, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις 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 με την επιφύλαξη της προβλεπόμενης στην παρ. 4 του άρθρου 3, του παρόντος νόμου διαδικασία, προσωρινής, οριοθέτησης, υπό τις εξής προϋποθέσεις:

2.1. της υποβολής, με μέριμνα του ενδιαφερόμενου φορέα ή ιδιώτη, υδραυλικής μελέτης για το σύνολο της λεκάνης απορροής του υδατορέματος μέχρι του σημείου της προσωρινής οριοθέτησης, η οποία συντάσσεται από αρμόδιο μελετητή,

2.2. του ορισμού σε τοπογραφικό διάγραμμα, με βάση την ανωτέρω υδραυλική μελέτη και με βάση τη φυσική διαμόρφωση του υδατορέματος, χωρίς έργα διευθέτησης, των γραμμών πλημμύρας για περίοδο επαναφοράς πενήντα ετών και

2.3. του ελέγχου και της θεώρησης τόσο της ανωτέρω υδραυλικής μελέτης όσο και του τοπογραφικού διαγράμματος με τις προτεινόμενες γραμμές πλημμύρας, από την Τεχνική Υπηρεσία της οικείας Περιφέρειας, η οποία και ενημερώνει και τη Διεύθυνση Υδάτων της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

Σε κάθε περίπτωση η δόμηση επιτρέπεται εκτός των ως άνω 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 του παρόντος νόμου.

3. Τμήματα υδατορεμάτων, εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εντός ορίων οικισμών, που κατ' εξαίρεση προτείνονται να διευθετηθούν με τεχνικά έργα κλειστής διατομής, οριοθετούνται με ελάχιστο όριο το εύρος καταλήψεως των τεχνικών έργων.

Η επιφάνεια της ζώνης του υδατορέματος πάνω από την κλειστή διευθετημένη διατομή, χαρακτηρίζεται κοινόχρηστος χώρος, ο οποίος δεν προσμετράται στο απαιτούμενο ποσοστό κοινόχρηστων χώρων της πόλης ή του οικισμού, κατά τις εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

3α. Στις περιπτώσεις υδατορεμάτων που απεικονίζονται σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια παλαιότερα του ν. 880/1979 (Α΄ 58) και τα οποία έχουν διευθετηθεί με τεχνικά έργα

κλειστής διατομής, η δόμηση επιτρέπεται στο οικοδομήσιμο τμήμα των όμορων οικοδομικών τετραγώνων με τους όρους δόμησης της περιοχής, εφόσον τα τεχνικά έργα βρίσκονται κάτω από εγκεκριμένους και διαμορφωμένους κοινόχρηστους χώρους του ρυμοτομικού σχεδίου και έχουν κατασκευαστεί βάσει μελέτης αρμόδιας υπηρεσίας ή φορέα, όπως πιστοποιείται από την υπηρεσία ή το φορέα αυτόν ή από την διάδοχη υπηρεσία ή από τον διάδοχο φορέα που διατηρεί το σχετικό αρχείο

Σημείωση : Η παράγραφος διαμορφώνεται, όπως προστέθηκε με το Άρθρο 143του νόμου 4495/2017 και ισχύει από 3/11/2017

3β. Η οριοθέτηση των υδατορεμάτων με οποιονδήποτε από τους προβλεπόμενους τρόπους δε συνεπάγεται απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών στην εδαφική περιοχή που περικλείεται από τις οριογραμμές του υδατορέματος, η οποία αποτελεί περιοχή εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού και χαρακτηρίζεται ως ζώνη υδατορέματος. Εκκρεμείς πράξεις αναλογισμού που έχουν συνταχθεί για εκτάσεις ή τμήματα εκτάσεων εντός των οριογραμμών ανακαλούνται αυτοδίκαια και χωρίς καμία άλλη διατύπωση, κατά το μέρος που δεν έχουν συντελεστεί.

Σημείωση : Η παράγραφος διαμορφώνεται, όπως προστέθηκε με την Παρ.1 του άρθρου 64 του νόμου 4602/2019 και ισχύει από 9/3/2019

4. Σε κάθε Αποκεντρωμένη Διοίκηση τηρείται συμβατικό και ηλεκτρονικό αρχείο με ευθύνη των οικείων Διευθύνσεων Υδάτων, στο οποίο καταχωρούνται οι διοικητικές πράξεις οριοθέτησης υδατορεμάτων συνοδευόμενες από τους αντίστοιχους φακέλους οριοθέτησης.

Τα αρχεία οριοθετήσεων που τηρούνταν μέχρι σήμερα από άλλες Υπηρεσίες, με ευθύνη τους, μεταφέρονται εντός ενός εξαμήνου στις Διευθύνσεις Υδάτων των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων.

Άρθρο 6 - Ενιαία βάση δεδομένων

Οι διοικητικές πράξεις και οι αιτήσεις για την οριοθέτηση, οριστική ή προσωρινή, του παρόντος νόμου καταχωρούνται σε ενιαία βάση δεδομένων σε πληροφοριακό σύστημα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή άλλης αρμόδιας δημόσιας αρχής, η οποία εποπτεύεται από το Υπουργείο αυτό. Η βάση δεδομένων του πληροφοριακού συστήματος συνδέεται με τη βάση δεδομένων και τα υπόβαθρα του Εθνικού Κτηματολογίου. Η ενημέρωση των στοιχείων γίνεται από το αρμόδιο, κάθε φορά, για την έκδοση της πράξης, όργανο χωρίς χρονική υστέρηση.

Για τη χάραξη περιβαλλοντικής πολιτικής προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος και την καταγραφή των σχετικών δράσεων της πολιτείας, εγκαθίσταται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δυναμικό σύστημα αναφορών και γραφημάτων για τη λήψη επιχειρησιακών δεδομένων. Κάθε έτος παράγονται, από την αρμόδια για το πληροφοριακό σύστημα αρχή, δείκτες και στατιστικά για την παρακολούθηση οριοθέτησης των υδατορεμάτων.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η οποία εκδίδεται εντός τριών μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την τεχνική λειτουργία και τη δημιουργία των βάσεων δεδομένων για την εφαρμογή του παρόντος. Από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και

Κλιματικής Αλλαγής και τις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις παρακολουθούνται ηλεκτρονικά, μέσω πληροφοριακού συστήματος, οι διαδικασίες ολοκλήρωσης, ο χρόνος υποβολής των αιτήσεων, ο χρόνος έκδοσης των εγκρίσεων, καθώς και η διαδικασία και η πορεία υλοποίησης τυχόν έργων που απαιτούνται.

Κεφάλαιο 4 - Νομικά θέματα

πηγή: ydrokritis.blogspot.gr

Όπως έχει παγίως κριθεί, κατά την έννοια του άρθρου 188 παρ. 1, 2 και 3 του Κ.Β.Π.Ν. (Α' 580), όπως οι διατάξεις αυτές τροποποιήθηκαν με το άρθρο 5 του ν. 3010/2002 (Α' 91), σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 153 και 349 του Κ.Β.Π.Ν., τα ρέματα, διά των οποίων συντελείται η απορροή των πλεοναζόντων υδάτων, αποτελούν επιπλέον φυσικούς αεραγωγούς και με τη χλωρίδα και την πανίδα τους συνιστούν ιδιαίτερα οικοσυστήματα.

Για τους λόγους αυτούς έχουν ζωτική σημασία για το προστατευόμενο από το αρ. 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 (Σ.τ.Ε. 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 πρηνών τους προς διασφάλιση της ελεύθερης ροής των υδάτων, αποκλειόμενης δε κάθε άλλης αλλοίωσης της φυσικής τους καταστάσεως (Σ.τ.Ε. 2873/2004, 2215/2002).

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 με αποτύπωση επί τοπογραφικού και υψομετρικού διαγράμματος του ρέματος σε κατάλληλη κλίμακα, κατόπιν ειδικής μελέτης, βάσει του άρθρου 5 παρ.2 του Ν. 4258/2014.

Η έκταση, την οποία καταλαμβάνει το ρέμα δεν επιτρέπεται να χαρακτηρίζεται ως χώρος οικοδομήσιμος ή προοριζόμενος για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων, αλλά αποκλειστικά ως κοινόχρηστος χώρος (Σ.τ.Ε. 2656/1999, 4654/1996).

Όπως έχει ομοίως κριθεί, κατά την έννοια των άρθρων 43 παρ. 2, 24 παρ. 1, 2 και 101 παρ. 1 και 3 του Συντάγματος, η οριοθέτηση υδατορεμάτων, τα οποία βρίσκονται σε οικισμούς ή περιοχές (εντός ή εκτός σχεδίου), που λόγω του χαρακτήρα τους χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας, (αρχαιολογικοί χώροι, αρχιτεκτονικά ή παραδοσιακά σύνολα, παραδοσιακοί οικισμοί, παραλιακές περιοχές, τουριστικοί τόποι, δάση, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, ευαίσθητα οικοσυστήματα, περιοχές 361B/0101/ΕΔ/5-1-11 18 από 43 ιδιαίτερου περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος, περιοχές υπαγόμενες σε ειδικό καθεστώς προστασίας κ.λπ.) δεν επιτρέπεται να ανατεθεί σε άλλο, πλην του Προέδρου της Δημοκρατίας, όργανο της εκτελεστικής εξουσίας.

Συνεπώς, οι διατάξεις του άρθρου 5 παρ. 3 εδ. β' του ν. 3010/2002, κατά το μέρος που αναθέτουν την επικύρωση

οριοθέτησης ρεμάτων που εμπίπτουν σε οικισμούς της παραπάνω κατηγορίας στον Υπουργό ή Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας, είναι αντίθετες προς το άρθρο 43 παρ. 2 του Συντάγματος (Π.Ε. Ολομ. 262/2003.)» (Απόφαση Σ.τ.Ε. 3849/2006 κ.α.) και, « Όπως έχει κριθεί, τα ρέματα, δηλαδή οι πτυχώσεις του εδάφους δια των οποίων συντελείται, κυρίως, η απορροή των πλεοναζόντων υδάτων της ξηράς προς τη θάλασσα και οι οποίες αποτελούν επιπλέον φυσικούς αεραγωγούς, με την χλωρίδα και την πανίδα τους συνιστούν οικοσυστήματα που έχουν ζωτική σημασία για την ισορροπία του περιβάλλοντος, ιδίως μάλιστα αυτά που διασχίζουν οικισμού.

Ως στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, προστατεύονται, καθ' όλη τους την έκταση και αδιαφόρως των διαστάσεών τους, από το άρθρο 24 του Συντάγματος και από την οικεία νομοθεσία, η οποία αποβλέπει στη διατήρηση της φυσικής τους κατάστασης, ώστε να διασφαλισθεί η επιτελούμενη από αυτά λειτουργία της απορροής των υδάτων, καθώς και ο χαρακτήρας τους ως οικοσυστημάτων, επιτρεπόμενης μόνο της εκτέλεσης των απολύτως αναγκαίων τεχνικών έργων διευθέτησης της κοίτης και των πρανών τους, για την εξασφάλιση της ελεύθερης ροής των υδάτων, και αποκλειόμενης, καταρχήν, κάθε άλλης αλλοίωσης της φυσικής τους κατάστασης, με επίχωση ή κάλυψη της κοίτης τους ή τεχνική επέμβαση στα σημεία διακλάδωσής τους (Π.Ε. 275/2007 αυξ., Σ.Ε. 3849/2006, 7μ., 3430/2006, 2890/2006, 1644/2006, 2873/2004, 2215/2002, 2669/2001, 2656/1999, 4728/1997, 5930/1996, Σ.Ε. 1801/1995, Π.Ε. 551/2001, 184/2003, 282/2003 κ.α.).

Κεφάλαιο 5 - Ερωτήσεις - απαντήσεις

1. Τι είναι ρέμα;

Σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό, ρέμα είναι κάθε

φυσική διαμόρφωση του φυσικών πηγών και εξυπηρετεί την απορροή τους προς άλλους μεγαλύτερης χωρητικότητας αποδέκτες, φυσικούς ή τεχνητούς (ρέματα, ποτάμια, λίμνες, θάλασσα κ.λπ.) που βρίσκονται σε χαμηλότερες στάθμες.

6. Τι χρειάζεται και ποια είναι η διαδικασία για προσωρινή οριοθέτηση ρέματος?

Άρθρο 5 παρ.2 του Ν. 4258/2014

2. Στα υδατορέματα που οι οριογραμμές τους δεν έχουν καθοριστεί, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις 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 με την επιφύλαξη της προβλεπόμενης στην παρ. 4 του άρθρου 3, του παρόντος νόμου διαδικασία, προσωρινής, οριοθέτησης, υπό τις εξής προϋποθέσεις:

2.1. της υποβολής, με μέριμνα του ενδιαφερόμενου φορέα ή ιδιώτη, υδραυλικής μελέτης για το σύνολο της λεκάνης απορροής του υδατορέματος μέχρι του σημείου της προσωρινής οριοθέτησης, η οποία συντάσσεται από αρμόδιο μελετητή,

2.2. του ορισμού σε τοπογραφικό διάγραμμα, με βάση την ανωτέρω υδραυλική μελέτη και με βάση τη φυσική διαμόρφωση του υδατορέματος, χωρίς έργα διευθέτησης, των γραμμών πλημμύρας για περίοδο επαναφοράς πενήντα ετών και

2.3. του ελέγχου και της θεώρησης τόσο της ανωτέρω υδραυλικής μελέτης όσο και του τοπογραφικού διαγράμματος με τις προτεινόμενες γραμμές πλημμύρας, από την Τεχνική Υπηρεσία της οικείας Περιφέρειας, η οποία και ενημερώνει και τη Διεύθυνση Υδάτων της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

Σε κάθε περίπτωση η δόμηση επιτρέπεται εκτός των ως άνω 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 του παρόντος νόμου.

iii. Έργα του ιδίου

- 1. Με τη γλώσσα των μαστόρων**
- 2. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 1^ο**
- 3. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 2ο**
- 4. Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής ή ένας κάλος "μπούσουλας" (για έγκριση δόμησης και άδεια δόμησης) .**
- 5.Τι πρέπει να περιέχει ένα τοπογραφικό διάγραμμα**
- 6. Πως γίνεται ο υπολογισμός κάλυψης, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 7. Πως γίνεται ο υπολογισμός δόμησης, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 8. Πως γίνεται ο υπολογισμός ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 9. Πως γίνεται ο υπολογισμός υψών , σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 10. Πως γίνεται ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα δόμησης και αλλά σχετικά**
- 11. Πως γίνεται ο υπολογισμός φύτευσης , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 12. Πως γίνεται ο υπολογισμός του Δ, Σε ένα διάγραμμα δόμησης**

- 13. Πως γίνεται ο υπολογισμός του συντελεστή όγκου , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 14. Πως γίνεται ο υπολογισμός του ιδεατού στερεού , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 15. Τι πρέπει να περιέχουν η κάτοψη, τομή, όψη μιας αρχιτεκτονικής μελέτης**
- 16. Τι ισχύει για τα κοινόχρηστα πολυκατοικιών - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές**
- 17. Δαπάνες θέρμανσης πολυκατοικιών τιμή - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές.**
- 18. Ανεγκυστήρες πολυκατοικιών, Δαπάνες, Συντήρηση, Αδειοδότηση, κ.λ.π., ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές .**
- 19. Πίνακας κατανομής ποσοστών οριζοντίου ιδιοκτησίας**
- 20. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος Ι – Καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος**
- 21. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος ΙΙ - Λοιπές επιχειρήσεις μη υγειονομικού ενδιαφέροντος**
- 22. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος – άδειες λειτουργίας λοιπών επιχειρήσεων ολοκληρωμένη έκδοση**
- 23. Άδειες λειτουργίας ξενοδοχειακών καταλυμάτων - αυτοεξυπηρετούμενα ξενοδοχειακά καταλύματα**
- 24. Αποστάσεις κτιρίων από τα όρια τους η όρια οδών**

- 25. Τα μυστικά της δόμησης έκτος σχεδίου - Νομοθεσία – ενημερώσεις – απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα**
- 26. Η Σκάλα Στη Δόμηση: Κανονισμοί – Οδηγίες – Τεχνικές Δόμησης**
- 27. "In craftsmen's terminology" - Construct your projects yourself**
- 28. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα**
- 29. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι , , τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)**
- 30. Ν.4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, (Ν.Ο.Κ.) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας , τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)**
- 31. Ν4030/2011: Τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις (ΦΕΚ 249/Α/2011) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας, τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)**
- 32. Απόσταση οικοδομής από την γραμμή αιγιαλού και παραλίας και άλλα σχετικά**
- 33 . Κτιριοδομικός κανονισμός : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας, τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)**
- 34. Πατάρια και σοφίτες , μικρά μυστικά**
- 35. Χαμηλά κτήρια - διευκρινήσεις, απαντήσεις**

36. Σκαλωσιές και Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ. ,Δικαιολογητικά - πρότυπα
37. Δουλείες διόδου - αναγκαστικές παροχές διόδου .
38. Ν. 4495-2017 - Τμήμα Α΄ - Μηχανισμοί και μέσα Ελέγχου της Ποιότητας του Δομημένου Περιβάλλοντος (Υπηρεσίες Ελέγχου Δόμησης -Διάρθρωση - Αρμοδιότητες, Συλλογικά όργανα Έλεγχου Δομημένου Περιβάλλοντος, Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαίρετων, Επιτροπή Προσβασιμότητας).
39. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Β' - Πλαίσιο δόμησης (Διαδικασία Έκδοσης και Ελέγχου Οικοδομικών Αδειών - Κατηγορίες Αδειών, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου).
40. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Γ' - Έλεγχος υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού, κοινόχρηστοι χώροι και περιβαλλοντικό ισοζύγιο (Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.)) .
41. Νόμος υπ' αριθμό 4495/17 - Τμήμα Δ' Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης - Μέτρα Πρόληψης Αυθαίρετης Δόμησης , Πλήρης ενημέρωση (Νέο 1),για όποια αλλαγή προκύπτει κάθε 6 μήνες (Δυο φορές τον Χρόνο) .
42. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Κωδικοποίηση Νομοθεσίας.
Πλήρης ενημέρωση (Νέο 1),για όποια αλλαγή προκύπτει κάθε 6 μήνες (Δυο φορές τον Χρόνο) .
43. Επίβλεψη Κατασκευής Οικοδομής - Ευθύνες - αρμοδιότητες.
44. Επεξηγήσεις - Διασαφηνίσεις για Στέγαστρα,

Πέργκολες, Προστεγάσματα (κινητά ή σταθερά), Κλειστούς εξώστες (έρκερ).

45. Στέγες: μια άλλη ματιά, διευκρινήσεις, λεπτομέρειες.

46. Αίθρια - Μια άλλη ματιά.

47. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων.

48. Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, έλεγχου και έκδοσης αδειών, Πλήρης ενημέρωση (Νέο ebook), για όποια αλλαγή προκύπτει σε ένα Χρόνο) .

49. Κωδικοποίηση Κανονισμού Πυροπροστασίας κτιρίων, Πλήρης ενημέρωση (Νέο ebook), για όποια αλλαγή προκύπτει σε ένα Χρόνο)

50. Ρέματα, τι πρέπει να γνωρίζετε.

51. Ενεργειακές Επιθεωρήσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε .

52. Χρήσεις Γης - Τι πρέπει να γνωρίζετε

53. Τυφλά οικοπέδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης

54. Θικισμοί - Νομοθεσία και κωδικοποίηση αυτής – Απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα.

55. Απαλλοτριώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.

56. Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ., Δικαιολογητικά, Πρότυπα, για Οικοδομικά και Τεχνικά Έργα.

57. Τεχνικός Ασφαλείας, Αρμοδιότητες Δικαιολογητικά, Πρότυπα, Έντυπα, Νομοθεσία.

58. Αποτυπώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.

59. Στάδια και σειρά εκτέλεσης εργασιών κατασκευής οικοδομής .

60. Τακτοποιήσεις : Έννοιες, Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων (Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης

οικοπέδων, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης

61. Οικοδόμηση Ρυμοτομουμένων ακινήτων

62. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων – Τι πρέπει να γνωρίζετε

63. Πράξεις Εφαρμογής ,Νομοθεσία - Υπολογισμός σε εισφορά γης και σε χρήμα - Δήλωση ιδιοκτησίας ακινήτου - Αποφάσεις Συμβουλίου της Επικρατείας.

64. Πως γίνεται ο υπολογισμός ενός διαγράμματος κάλυψης

iv. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα

Ο Παντελής Θεοδώρου Παπακωνσταντίνου γεννήθηκε στο Παγκράτι το 1948 από μητέρα πρόσφυγα , καταγόμενη από την Αττάλεια της Μικράς Ασίας , και πατέρα Αθηναίο δεύτερης γενιάς καταγόμενο από το ορεινό Ροεινό Αρκαδίας.

Τελείωσε το 3^ο Δημοτικό σχολείο Παγκρατίου, γνωστό ως «Δραγάτση» , και τις γυμνασιακές και λυκειακές του σπουδές τις έκανε στο 1^ο γυμνάσιο και λύκειο Αιγάλεω . Το 1966 εισάγεται στη σχολή Πολιτικών Μηχανικών του Ε.Μ.Π. με υποτροφία και τελειώνει τη σχολή το 1971 .

Υπηρετεί στο πολεμικό ναυτικό ως έφεδρος αξιωματικός από το 1971 έως το 1974 και μετά την απόλυση του δουλεύει για δυο περίπου χρόνια σε μεγάλες μελετητικές εταιρείες όπου αποκτά εμπειρία σημαντικών έργων.

Στο μεταξύ ανοίγει το δικό του γραφείο, ασχολούμενος από τότε με ιδιωτικά έργα ,αλλά και με μελέτες δημοσίων έργων.

Το 1979 εκλέγεται Δημοτικός Σύμβουλος στο Δήμο Αιγάλεω και Εκλέγεται Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου το 1982 . Από το 1982 έως το 1987 διατελεί μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της θυγατρικής εταιρείας της Εμπορικής Τράπεζας «Ε.Ε.Γ.Ε.» , η οποία διαχειριζόταν τα ναυπηγεία Περάματος πρώην ιδιοκτησίας Ανδρεάδη.

Από το 1983 έως το 1987 εργάζεται σαν σύμβουλος στη Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Αττικής πάνω στην Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.) του αείμνηστου Αντώνη Τρίτση,

Από το 1987 έως το 1989 εργάζεται σαν σύμβουλος του Νομάρχη Δυτικής Αττικής για πολεοδομικά θέματα.

Από το έτος 1995 μέχρι το 2008 είναι εξωτερικός συνεργάτης της Εμπορικής Τράπεζας , στην εκτίμηση και αξιολόγηση της εμπορικής αξίας πάσης φύσεως ακινήτων .

Είναι παντρεμένος με την Ελένη και έχουν τρία παιδιά την Δέσποινα , την Κατερίνα και τον Θοδωρή.



ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ

θέλετε μπορείτε να το αγοράσετε

v. Βιβλιογραφία

- 1. Κτιριοδομικός Κανονισμός - Άρθρο 6: Δόμηση κοντά σε ρέματα.**
- 2. Νόμος υπ' αριθ. 4258 - ΦΕΚ Α'94/14.4.2014**
- 3. Υπουργική Απόφαση ΥΠΕΚΑ & Υποδομών και Μεταφορών με αρ. 140055/13.1.2017 (ΦΕΚ Β' 428/15.2.2017**
- 4. *ydrokritis.blogspot.gr***