

Διατηρητέες Οικίες

A. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Ποιες οικοδομές χαρακτηρίζονται ως Διατηρητέες

Οποιοσδήποτε οικοδομές για τις οποίες έχει εκδοθεί Διάταγμα Διατήρησης από τον Υπουργό Εσωτερικών, σύμφωνα με το άρθρο 38 του Νόμου περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας του 1990. Το εκάστοτε Διάταγμα δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

Κριτήρια επιλογής των διατηρητέων Οικοδομών

Ο πιο πάνω Νόμος παρέχει κάποια γενικά κριτήρια σύμφωνα με τα οποία Διάταγμα Διατήρησης μπορεί να εκδοθεί για οικοδομές με ειδικό, κοινωνικό, αρχιτεκτονικό, ιστορικό ή άλλο ενδιαφέρον ή χαρακτήρα. Στοιχεία όπως η τυπολογία, μορφολογία, τα υλικά, η κατάσταση, η θέση της οικοδομής, κλπ. παίζουν ρόλο στην αξιολόγηση της. Σημαντικό κριτήριο θεωρείται η οικοδομή να βρίσκεται σε συμπαγή ιστορικό/παραδοσιακό πυρήνα.

Κήρυξη οικοδομής ως διατηρητέας

Μια οικοδομή δεδωμένου ότι πληρεί τα κριτήρια, μπορεί να κηρυχθεί ως διατηρητέα, με έναν από τους ακόλουθους τρόπους:

(α) Ύστερα από αίτηση του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη για τη συγκεκριμένη οικοδομή του στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, ή

(β) Ύστερα από εισήγηση του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ή της Τοπικής Αρχής προς τον Υπουργό Εσωτερικών για τη συγκεκριμένη οικοδομή, καθώς και για ευρύτερη περιοχή (όπως ιστορικούς και παραροσιακούς πυρήνες πόλεων, χωριών, κλπ.).

Αιτήσεις για κήρυξη οικοδομών ως διατηρητέων μπορούν να γίνουν για οικοδομές που βρίσκονται σ' όλα τα μέρη της Κύπρου (πόλεις και χωριά).

Οικοδομικές εργασίες και μετατροπές σε διατηρητέες οικοδομές

Για οποιοδήποτε επεμβάσεις, (οικοδομικές εργασίες ή μετατροπές) σε διατηρητέα οικοδομή, πρέπει πρώτα να εξασφαλιστεί ειδική άδεια (Συναίνεση Υπουργού Εσωτερικών) η οποία εκδίδεται από το Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως στον οποίο εκχωρήθηκε η σχετική εξουσία. Σημειώνεται ότι μπορούν οι ιδιοκτήτες να προβούν σε γενική συντήρηση, μετατροπές, αποκατάσταση, κλπ. με σκοπό τη βελτίωση της οικοδομής τους, την κάλυψη σύγχρονων και άλλων αναγκών τους, ή την αύξηση των οικονομικών τους απολαβών, φτάνει αυτές να συνάδουν ή να μην επηρεάζουν αρνητικά τον αυθεντικό χαρακτήρα της οικοδομής. Εννοείται ότι θα έχουν εξασφαλίσει προηγουμένως τη Συναίνεση του Υπουργού Εσωτερικών και στη συνέχεια την πολεοδομική άδεια καθώς και την άδεια οικοδομής εφόσον απαιτούνται με βάση τους σχετικούς Νόμους. Επίσης σε περίπτωση που μια αυλή ή τμήματα της διατηρητέας οικοδομής μπορεί να προσφερθούν για νέα ανάπτυξη, θα ήταν δυνατό να επιτραπεί ανέγερση εντελώς νέων κτισμάτων με όρους, εφόσον αυτά δεν αλλοιώνουν τη διατηρητέα οικοδομή ή το άμεσο της περιβάλλον.

Χρήση διατηρητέας οικοδομής

Μια διατηρητέα οικοδομή με την κατάλληλη αρχιτεκτονική επέμβαση, μπορεί να συντηρηθεί και ανακαινιστεί χωρίς πρόβλημα για οποιαδήποτε επιτρεπόμενη χρήση σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές ζώνες.

Πώληση, ενοικίαση, μεταβίβαση διατηρητέας οικοδομής

Δεν υπάρχουν περιορισμοί όσον αφορά τη μεταβίβαση, πώληση ή ενοικίαση μιας διατηρητέας οικοδομής.

Παροχή οικονομικής βοήθειας στους ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών

Αναγνωρίζεται ότι η συντήρηση αποτελεί ένα εξειδικευμένο οικοδομικό τομέα με απαιτήσεις που αρκετές φορές είναι δαπανηρές. Με το Νόμο 240(1)/2002 και τα σχετικά Διατάγματα, η Κυβέρνηση έχει θέσει σε ισχύ πληθώρα ουσιαστικών οικονομικών κινήτρων, όπως επιχορηγήσεις, φοροαπαλλαγές, μεταφορά/πώληση αναπτυξιακών δικαιωμάτων διατηρητέων τεμαχίων, κλπ. (περιγράφονται αναλυτικά στο Μέρος Γ του φυλλαδίου αυτού).

B. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

1. Έκδοση Διατάγματος Διατήρησης

Αν μια οικοδομή δεν είναι κηρυγμένη ως διατηρητέα θα πρέπει να συμπληρωθεί αίτηση για έκδοση σχετικού Διατάγματος Διατήρησης. Η αίτηση θα πρέπει να υπογράφεται από όλους τους ιδιοκτήτες και να συνοδεύεται από τα απαιτούμενα στοιχεία (αντίγραφα τίτλου ιδιοκτησίας, χωρομετρικού σχεδίου, φωτογραφίες, κλπ.). Η αίτηση υποβάλλεται στα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

2. Εξασφάλιση απαιτούμενων εγκρίσεων/ αδειών

- Ετοιμασία των απαιτούμενων αρχιτεκτονικών σχεδίων μέσω του ιδιωτικού τομέα.

- Εξασφάλιση της Συναίνεσης του Υπουργού Εσωτερικών (Απαιτούνται πλήρη αρχιτεκτονικά σχέδια αποτύπωσης καθώς και πρότασης σε κλίμακα 1:50). Η αίτηση υποβάλλεται στην αντίστοιχη Πολεοδομική Αρχή.

- Εξασφάλιση της Πολεοδομικής Άδειας από την Πολεοδομική Αρχή αν απαιτείται (δεν χρειάζεται υποβολή νέας αίτησης, αλλά η άδεια αυτή εκδίδεται από την Πολεοδομική Αρχή αυτεπάγγελα ύστερα από την εξασφάλιση της Συναίνεσης του Υπουργού Εσωτερικών).

- Εξασφάλιση Άδειας Οικοδομής από την αρμόδια αρχή, αν απαιτείται, ύστερα από υποβολή σ' αυτήν σχετικής αίτησης.

3. Ζήτηση προσφορών

οσφορώπροσφορών από από εργολάβους.

4. Εξασφάλιση Οικονομικών κινήτρων

Υποβολή αίτησης στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (Κεντρικά Γραφεία) και εξασφάλιση έγκρισης των οικονομικών ωφελημάτων από το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

5. Έναρξη οικοδομικών εργασιών με ιδιώτη εργολάβο στον οποίο θα ανατεθεί το έργο από τον ιδιοκτήτη.

6. Σταδιακή παροχή επιχορήγησης

Πρώτα δαπανείται η συνεισφορά του ιδιοκτήτη (αν έχει), μετά το δάνειο ή δάνεια του (τελευταίο το τυχόν δάνειο από τους Δανειστικούς Επιτρόπους) και τέλος η επιχορήγηση σύμφωνα με την πρόοδο των οικοδομικών εργασιών (σταδιακά) και εφόσον πιστοποιείται από αρμόδιο Λειτουργό/Τεχνικό του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ότι αυτές εκτελούνται σύμφωνα με τα εγκριμένα σχέδια.

7. Επίβλεψη/έλεγχος οικοδομικών εργασιών

Η επίβλεψη των οικοδομικών εργασιών θα γίνεται από τον επιβλέποντα μελετητή ο οποίος έχει και τη γενική ευθύνη του έργου. Κατά στάδια τα οποία κρίνει κατάλληλα ο μελετητής (και τα οποία δεν πρέπει να ξεπερνούν τους δύο μήνες), θα καλεί εκπρόσωπο του Διευθυντή τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, για έλεγχο με βάση τα εγκριμένα σχέδια και τους όρους της σχετικής Συναίνεσης.

Γ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ

I. Χρηματοδοτικά Κίνητρα

Επιχορηγήσεις

Η παρεχόμενη επιχορήγηση των διατηρητέων οικοδομών που βρίσκονται στις περιοχές των Σχεδίων Ανάπτυξης των Αστικών Συμπλεγμάτων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Πόλης Χρυσοχούς, ανέρχεται στο 40% του ανεγνωρισμένου κόστους εργασιών συντήρησης/αποκατάστασης διατηρητέας οικοδομής και σε οποιαδήποτε περίπτωση δεν υπερβαίνει τις £40000. Ενώ σε όλες τις υπόλοιπες διατηρητέες οικοδομές η παρεχόμενη επιχορήγηση ανέρχεται στο 50% του ανεγνωρισμένου κόστους εργασιών συντήρησης/αποκατάστασης τους και σε οποιαδήποτε περίπτωση δεν υπερβαίνει τις £40000.

Το ποσό των £40000 και στις δύο πιο πάνω περιπτώσεις θα περιλαμβάνει και το 50% της αμοιβής του μελετητή του έργου μέχρι το ποσό των £2000 (ανώτατο ποσοστό αμοιβής θεωρείται το 10% του πραγματικού κόστους του έργου).

Ανεγνωρισμένο κόστος

Το μέγιστο ανεγνωρισμένο κόστος συντήρησης /αποκατάστασης διατηρητέας οικοδομής υπολογίζεται ως εξής:

-μέχρι £550/τ.μ. για συντήρηση/αποκατάσταση οικοδομών με

εμβαδό κάτω των 120 τ.μ

-μέχρι £500/τ.μ. για συντήρηση/αποκατάσταση οικοδομών με

εμβαδό από 121 τ.μ. –1000 τ.μ.

-μέχρι £300/τ.μ. για συντήρηση/αποκατάσταση οικοδομών με

εμβαδό πάνω από 1001 τ.μ.

Ανεγνωρισμένο εμβαδόν

Ως ανεγνωρισμένο εμβαδόν θεωρείται αυτό της υπάρχουσας διατηρητέας οικοδομής που συντηρείται αυξημένο κατά το εμβαδόν τυχόν νέων προσθήκων/επεκτάσεων νοουμένου ότι αυτές δεν υπερβαίνουν το 30% περίπου της διατηρητέας οικοδομής (οι προσθήκες/επεκτάσεις θα πρέπει να αποτελούν λειτουργικό μέρος της διατηρητέας οικοδομής π.χ. χώροι υγιεινής, κουζίνα, υπνοδωμάτια, αποθήκη, κλπ.)

-Το εμβαδόν υφιστάμενων ή νέων προσθηκών/επεκτάσεων μέσα στο διατηρητέο τεμάχιο, που λειτουργούν ανεξάρτητα με την παραδοσιακή (διατηρητέα) οικοδομή δεν επιμετρώνται στο ανεγνωρισμένο εμβαδόν.

-Αν σε μια οικοδομή παραμείνει μόνο η πρόσοψη ή μόνο μικρό τμήμα της, τότε θα παρασχεθούν κίνητρα μόνο για την επιδιόρθωση των τμημάτων της διατηρητέας οικοδομής που διατηρητούνται.

-Στο ανεγνωρισμένο κόστος θα προστίθεται και το κόστος **ειδικών εργασιών** που αφορούν τη συντήρηση/αποκατάσταση/κατασκευή λιθόστρωτου/πλακόστρωτου, πέτρινου/πλινθάρινου περιτειχίσματος, πέτρινης δώμης, πέτρινου/πλινθάρινου φούρνου, στέρνων, τοιχογραφιών, σύνθετων στατικών στηρίξεων, και άλλων τυχόν ειδικών κατασκευών. Τα ανώτατα ποσά και τα ποσοστά των ειδικών εργασιών έχουν καθοριστεί από το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

2.Επιχορηγήσεις τόκων δανείων

Επιχορηγήσεις μέρους των τόκων δανείων που εξασφάλιζαν, στο παρελθόν, οι ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών από οποιαδήποτε χρηματοδοτική πηγή και σύμφωνα με εγκριμένα σχέδια επιχορήγησης, θα αποπληρώνονται άμεσα από το Ειδικό Ταμείο Διατήρησης (με βάση το σχετικό συμβόλαιό τους) μέχρι την εξόφλησή τους, με προεξοφλητικό επιτόκιο σε παρούσα αξία όπως θα καθοριστεί από την Κεντρική Τράπεζα.

3.Άμεσες επεμβάσεις

Οι άμεσες επεμβάσεις που διενεργούνται από τις **Αρμόδιες Αρχές** (άρθρο 15(A) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου) για στήριξη και ασφάλεια διατηρητέων οικοδομών, μπορούν να επιχορηγηθούν από το Ταμείο Διατήρησης κατά τα 2/3 της δαπάνης νοουμένου ότι το υπόλοιπο 1/3 θα καταβληθεί από την αρμόδια αρχή. Το μέγιστο ποσό που μπορεί να δοθεί από το ΕΤΑΔ είναι 2000 (για σύνολο κόστους άμεσης επέμβασης 3000). Αν ο ιδιοκτήτης στον οποίο χρεώνεται το συνολικό ποσό των δαπανών αρνηθεί να το καταβάλει τότε η αρμόδια αρχή το διεκδικεί δικαστικά ως αστικό χρέος.

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις που το κόστος των άμεσων επεμβάσεων ξεπερνά τις £ 3000, τότε το θέμα θα παραπέμπεται στη Συμβουλευτική Επιτροπή Παροχής Κινήτρων Διατήρησης. Η Επιτροπή αυτή θα εισηγείται στον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως την έγκριση του απαιτούμενου ποσού πέραν των £ 2000, που θα δοθεί από Ειδικό Ταμείο Διατήρησης, νοουμένου ότι η συνεισφορά εξακολουθεί να είναι ένα τρίτο από την Αρμόδια Αρχή και δύο τρίτα από το Ταμείο, και νοουμένου ότι πρόκειται για διατηρητέα οικοδομή που θεωρείται πολύ αξιόλογη και δεν μπορεί να αφηθεί σε κατάρρευση.

II.Φορολογικά Κίνητρα

- α) Απαλλαγή ολόκληρου του ανεγνωρισμένου κόστους συντήρησης (αφού αφαιρεθούν οι τυχόν επιχορηγήσεις) από το φορολογητέο εισόδημα του ιδιοκτήτη. Το κόστος θα αποσβεστεί για όσα χρόνια απαιτηθεί.
- β) Απαλλαγή ενοικίων διατηρητέων οικοδομών από το φορολογητέο εισόδημα του ιδιοκτήτη.
- γ) Απαλλαγή διατηρητέας οικοδομής από το φόρο ακίνητης ιδιοκτησίας.
- δ) Επιστροφή μεταβιβαστικών τελών εφόσον η οικοδομή ήταν διατηρητέα όταν έγινε η μεταβίβαση και εφόσον η συντήρηση συμπληρώθηκε μέσα σε 4 χρόνια από την ημερομηνία μεταβίβασης.

Σημείωση:

Τα φορολογικά κίνητρα δίνονται όταν παρουσιαστεί στην αντίστοιχη αρχή Πιστοποιητικό του Υπουργού Εσωτερικών που εκδίδεται από το Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, που να βεβαιώνει ότι η συντήρηση/αποκατάσταση της οικοδομής έχει ολοκληρωθεί, ή ότι δεν χρειάζεται συντήρηση.

III. Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης

Παρέχεται η δυνατότητα διατηρητέων οικοδομών να μεταφέρουν σε άλλη εγκριμένη περιοχή παγκύπρια τον υπολειπόμενο ή το χαρισμένο συντελεστή δόμησης του διατηρητέου τεμαχίου τους.

- **Μεταφορά υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης** δηλαδή του συντελεστή που δύναται επιπρόσθετα να δομηθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές ζώνες.

- **Μεταφορά χαρισμένου συντελεστή δόμησης** δηλαδή του συντελεστή που παρέχεται εφόσον η οικοδομή χρειάζεται συντήρηση ώστε πουλώντας τον ο ιδιοκτήτης να αποκτήσει ως βοήθεια τα μισά του κόστους συντήρησης.

Η μεταφορά του υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης μπορεί να γίνει οποτεδήποτε στη ζωή του κτιρίου ενώ ο χαρισμένος συντελεστής δόμησης πρέπει να γίνει πριν την έναρξη ή κατά την πρόοδο των οικοδομικών εργασιών για συντήρηση/αποκατάσταση της διατηρητέας οικοδομής. Χαρισμένος συντελεστής δεν παρέχεται αν έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες.

Οικοδομές δότες όσον αφορά τον υπολειπόμενο συντελεστή δόμησης είναι μόνο οι διατηρητέες των αστικών περιοχών ενώ όσον αφορά το χαρισμένο συντελεστή δόμησης είναι οι διατηρητέες οπουδήποτε παγκύπρια.

Περιοχές δέκτες είναι κυρίως οι εμπορικές ζώνες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Πόλης Χρυσοχούς, και οι τουριστικές ζώνες παγκύπρια. Λεπτομέρειες για τις συγκεκριμένες περιοχές, το ποσοστό μεταφοράς, τους τύπους υπολογισμού, κλπ., φαίνονται στο Νόμο 240(Ι)/2002 και στην Κ.Δ.Π.685/2003.

IV Άλλες Ρυθμίσεις/Κίνητρα

(α) Γενικά δεν ενθαρρύνεται η εκ των υστέρων παροχή κινήτρων. Ο κανόνας είναι η εξασφάλιση της έγκρισης για παροχή κινήτρων πριν από την έναρξη των εργασιών ή το πολύ κατά την εκτέλεση των εργασιών συντήρησης μιας διατηρητέας οικοδομής.

(β) Αιτήσεις για εκ των υστέρων παροχή κινήτρων είναι δυνατό να εξεταστούν κάτω από το πρίσμα των εξαιρετικών καταστάσεων που δημιούργησαν τα εμπόδια για την εξασφάλιση κανονικής έγκρισης και μελετάται ανάλογα η κάθε περίπτωση με τις δικές της ιδιομορφίες και δικαιολογητικά και εγκρίνεται, νοουμένου ότι εξυπηρετείται ο γνήσιος σκοπός της πολιτικής για τη διατήρηση και μειώνει την ανάγκη για άμεσες επεμβάσεις με κυβερνητική επιβάρυνση.

(γ) Γενικά δεν εγκρίνονται αιτήσεις που αφορούν επιχορήγηση εργασιών που έγιναν στο παρελθόν σε περίοδο που δεν υπήρχαν κίνητρα ή δεν υπήρχαν τα συγκεκριμένα κίνητρα που ζητά ο αιτητής, εκτός αν δόθηκε για τούτο σχετική άδεια.

(δ) Εννοείται ότι ποτέ δεν εγκρίνεται παροχή κινήτρων σε περίπτωση που έγιναν εργασίες στην οικοδομή προτού κηρυχθεί ως διατηρητέα.

(ε) Τα κίνητρα παρέχονται ως πακέτο για κάθε οικοδομή μια μόνο φορά. Μπορεί να επαναληφθούν για ολοκληρωμένη συντήρηση ύστερα από είκοσι περίπου χρόνια, εκτός αν η οικοδομή υποστεί ζημιά πέραν της συνήθους φθοράς του χρόνου (π.χ. σεισμός, φωτιά, καθίζηση εδάφους, εγκατάλειψη κλπ.)

(στ) Τα κίνητρα παρέχονται για ολοκληρωμένη συντήρηση της οικοδομής και όχι συντήρηση τμήματος της μόνο.

(ζ) Τα χρηματοδοτικά κίνητρα παρέχονται σταδιακά σύμφωνα με την ακόλουθη σειρά:

α. εξάντληση του ποσού που αναλογεί στον ιδιοκτήτη,

β. εξάντληση του ποσού δανείου που εξασφαλίζει ο ιδιοκτήτης από διάφορες ιδιωτικές χρηματοδοτικές πηγές,

γ. εξάντληση του ποσού δανείου που τυχόν εξασφάλισε ο ιδιοκτήτης από τους Δανειστικούς Επιτρόπους, και

δ. εξάντληση του ποσού της επιχορήγησης του κόστους.

(η) Ένας ιδιοκτήτης πολλών διατηρητέων οικοδομών θα μπορεί να επωφεληθεί από τα κίνητρα ξεχωριστά για την κάθε ανεξάρτητη οικοδομή του.

(θ) Ιδιοκτήτης οικοδομής στην οποία στεγάζονται πέραν της μίας μονάδας ή περισσότερες χρήσεις, δεν θα παίρνει κίνητρα για την κάθε μια (χρήση ή μονάδα) ξεχωριστά αλλά για ολόκληρη την οικοδομή ως μια οντότητα. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, ο κάθε συνιδιοκτήτης θα επωφελείται των κινήτρων σύμφωνα με το εμβαδόν του τμήματος της οικοδομής που ανήκει σε αυτόν, νοουμένου ότι έχει ξεχωριστό τίτλο ιδιοκτησίας και νοουμένου ότι το συνολικό ποσοστό επιχορήγησης όλων των ιδιοκτητών είναι το ίδιο ως η οικοδομή να ήταν μια. Αν δεν έχει ακόμα εξασφαλιστεί ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας για διάφορους λόγους (που αφορούν κύρια το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας) τότε θα γίνονται αποδεκτά σχετικά στοιχεία που θα αποδεικνύουν την πρόθεση του ιδιοκτήτη. Εξάιρεση από την αναφερόμενη πρόνοια θα αποτελούν οι περιπτώσεις κατά τις οποίες υπήρχε ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας πριν το 1992 (ημερομηνία εφαρμογής του Νόμου των Κινήτρων), οπότε οι μονάδες θα αντιμετωπίζονται ως ξεχωριστές οντότητες. Δύο, τρεις ή περισσότερες κύριες οικοδομές σε ένα τεμάχιο θα επωφελούνται των κινήτρων ως δύο, τρεις ή περισσότερες ξεχωριστές οντότητες, νοουμένου ότι λειτουργούσαν με ξεχωριστή κύρια χρήση η κάθε μια πριν το 1992 και νοουμένου ότι θα εξασφαλίσουν ξεχωριστό τίτλο ιδιοκτησίας.

(ι) Το ποσό της συνολικής επιχορήγησης (κατ' ευθείαν και από χαρισμένο συντελεστή) δεν θα ξεπερνά το 50% του ανεγνωρισμένου κόστους.

(ια) Σε καμιά περίπτωση δεν επιχορηγείται νέα οικοδομή όταν αυτή αντικατέστησε παλιά που κατεδαφίστηκε ή κατάρρευσε, ανεξάρτητα με την απαίτηση της Τοπικής Αρχής για επαναφορά στην αρχική της κατάσταση.