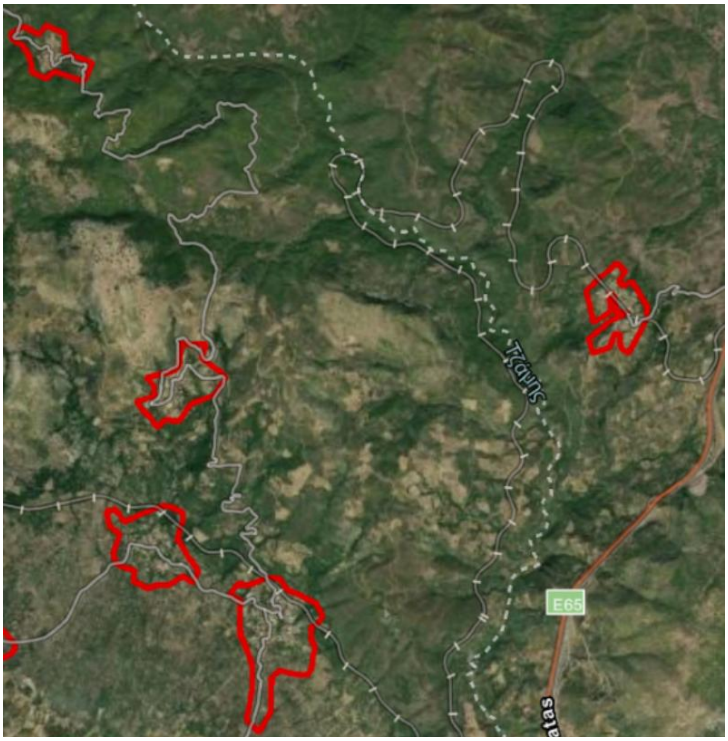
ΕΘΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

«Μελέτη για την Οριοθέτηση οικισμού υπό το πρίσμα του νέου νομοθετικού πλαισίου - νομολογιακές και πολεοδομικές επιπτώσεις»



Μέλη Ομάδας

Συντονισμός: Μνιέστρης Νικόλαος

Σύνταξη μελέτης: Βισβάρδη Ζωή

Βλάχου Βασιλεία

Λεδάκη Ευαγγελία

Αξιολόγηση: Στυλιανίδου Αιμιλία

Ιούνιος 2026

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα μελέτη εξετάζει το ζήτημα της οριοθέτησης των οικισμών της χώρας υπό το πρίσμα του νέου θεσμικού πλαισίου που διαμορφώθηκε με το άρθρο 12 του ν.4759/2020, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και το από 11.04.2025 κατ΄ εφαρμογή της εξουσιοδοτικής του ως άνω άρθρου, προεδρικό διάταγμα.

Αντικείμενο της μελέτης αποτελεί η διερεύνηση της ιστορικής εξέλιξης του θεσμικού πλαισίου της οριοθέτησης των οικισμών, η καταγραφή και ανάλυση της σχετικής νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας, η αξιολόγηση των νέων ρυθμίσεων και η αποτύπωση των πολεοδομικών, διοικητικών, κοινωνικών και αναπτυξιακών επιπτώσεων που αναμένεται να επιφέρει η εφαρμογή τους.

Η ανάλυση καταδεικνύει ότι το προγενέστερο σύστημα οριοθέτησης των οικισμών, όπως διαμορφώθηκε κυρίως κατά τις δεκαετίες του 1980 και 1990, παρουσίασε σημαντικές αδυναμίες ως προς τη νομιμότητα, την ασφάλεια δικαίου και την αποτελεσματική ενσωμάτωσή του στον ευρύτερο χωρικό σχεδιασμό.

Η αμφισβήτηση διαχρονικά της ισχύος σημαντικού αριθμού διοικητικών πράξεων οριοθέτησης, σε συνδυασμό με την ασάφεια ορισμένων ρυθμίσεων και την παγίωση της νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας, ανέδειξαν την ανάγκη αναμόρφωσης του θεσμικού πλαισίου οριοθέτησης των οικισμών.

Η μελέτη αναδεικνύει ότι το νέο σύστημα μεταβάλλει τη φιλοσοφία οριοθέτησης των οικισμών, εντάσσοντας τη σχετική διαδικασία στον συνολικό πολεοδομικό σχεδιασμό μέσω των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων και εισάγοντας αφενός ενιαία μεθοδολογία για όλους τους οικισμούς, λαμβάνοντας υπόψη σύγχρονα γεωχωρικά δεδομένα, αφετέρου σαφείς διαδικασίες τεκμηρίωσης δεδομένων και αυξημένες εγγυήσεις ελέγχου νομιμότητας. Παράλληλα, το άρθρο 63 του ν.5215/2025, που τροποποίησε το άρθρο 12 του ν.4759/2020, εισάγει μηχανισμούς προσαρμογής του νέου πλαισίου, με στόχο την απορρόφηση των κοινωνικών και οικονομικών επιπτώσεων που ενδέχεται να προκύψουν κατά την αναοριοθέτηση των οικισμών και τη διαχείριση πραγματικών καταστάσεων που έχουν διαμορφωθεί επί μακρό χρονικό διάστημα, εντός των ήδη οριοθετημένων οικισμών.

Επίσης, η μελέτη εξετάζει τόσο τις βραχυπρόθεσμες, όσο και τις μακροπρόθεσμες επιπτώσεις που αναμένονται από την εφαρμογή του νέου θεσμικού πλαισίου στους πολίτες, στη διοίκηση, στους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και στην επενδυτική και αναπτυξιακή δραστηριότητα.

Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στη μεθοδολογική αξιολόγηση του νέου συστήματος σε σύγκριση με το προηγούμενο καθεστώς, στον εντοπισμό τυχόν ζητημάτων που εξακολουθούν να απαιτούν αντιμετώπιση, καθώς και στη διατύπωση προτάσεων πολιτικής και θεσμικής προσαρμογής.

Η επιχειρούμενη μεταρρύθμιση αποτελεί μία από τις σημαντικότερες παρεμβάσεις των τελευταίων δεκαετιών στο πεδίο του πολεοδομικού σχεδιασμού των οικισμών. Παρά τις προκλήσεις που συνοδεύουν την εφαρμογή της, δημιουργεί τις προϋποθέσεις για τη μετάβαση από ένα αποσπασματικό και συχνά επισφαλές καθεστώς οριοθέτησης σε ένα σύστημα πολεοδομικού και χωρικού σχεδιασμού, προσαρμοσμένο στις

σύγχρονες απαιτήσεις προστασίας του περιβάλλοντος, με όρους βιώσιμης ανάπτυξης και ασφάλεια δικαίου.

Πίνακας περιεχομένων

ΠΕΡΙΛΗΨΗ 2
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΒΑΣΙΚΩΝ ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑΤΩΝ 5
ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ 7
ΑΡΤΙΚΟΛΕΞΑ 7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α - Εισαγωγή 8
Α.1. Σκοπός της μελέτης 8
Α.2. Εισαγωγή στην έννοια του οικισμού 9
Α.3. Οικισμοί προϋφιστάμενοι του έτους 1923 12
Α.4. Οικισμοί χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο 14
Α.5. Το ιστορικό και θεσμικό πλαίσιο της οριοθέτησης οικισμών στην Ελλάδα 21
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β - Το νομοθετικό και νομολογιακό πλαίσιο έως το 2025 50
Β.1. Το πρόβλημα της νομιμότητας των πράξεων οριοθέτησης και οι παλαιές ερμηνείες 50
Β.2. Νομολογία – Οι Αποφάσεις του ΣτΕ 54
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ - Το νέο θεσμικό πλαίσιο 68
Γ.1. Το από 11.04.2025 Προεδρικό Διάταγμα 68
Γ.2. Ανάλυση ρυθμίσεων του Νέου Προεδρικού Διατάγματος 104
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ - Η Ζώνη Ανάπτυξης Οικισμού (Ζ.Α.Ο. 111
Δ.1. Το άρθρο 63 του ν.5215/2025 111
Δ.2. Ανάλυση του άρθρου 63 του ν.5215/2025 114
Δ.3. Ερμηνεία βασικών μεταβολών και επιπτώσεων 116
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε - Επιπτώσεις του νέου θεσμικού πλαισίου 118
Ε.1. Οι επιπτώσεις σε σχέση με τη διαμορφωμένη κατάσταση 118
Ε.2. Επιπτώσεις στους πολίτες 121
Ε.3. Επιπτώσεις στους δήμους και τις υπηρεσίες δόμησης 123
Ε.4. Επιπτώσεις στην επενδυτική και αναπτυξιακή δραστηριότητα 126
Ε.5. Συμπέρασμα 128
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ - Μεθοδολογική αξιολόγηση του υφιστάμενου πλαισίου και προτάσεις πολιτικής και θεσμικής προσαρμογής 129
ΣΤ.1. Σύγκριση με το προηγούμενο καθεστώς 129
ΣΤ.2. Ζητήματα προς Επίλυση 136
ΣΤ.3. Προτάσεις προσαρμογής 138
ΣΤ.4. Αξιολόγηση βάσει του προγράμματος «Κωνσταντίνος Δοξιάδης» 141

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΒΑΣΙΚΩΝ ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑΤΩΝ

Έτος Νομοθέτημα Αντικείμενο

1923 Ν.Δ. της 17.7.1923 (ΦΕΚ Α΄ 228*) «περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους»*

1955 ΒΔ 09-08-1955: (ΦΕΚ Α' 266) «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού»

1968 15.6/2.7.1968 Β.Δ. (ΦΕΚ Δ΄111) «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών, των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου»

1973 Ν.Δ. 8/1973 (ΦΕΚ Α΄124) "Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού".

1978 Π.Δ. 19.10.1978 (ΦΕΚ Δ' 594) «Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών».

1979 Ν. 947/1979 (ΦΕΚ Α΄169) «Περί οικιστικών περιοχών».

1981 Π.Δ. από 2/13.3.1981 (ΦΕΚ Δ΄138) «Περί του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.»

1982 ΠΔ. 6/23.12.82 (ΦΕΚ Δ΄588) "Καθορισμός όρων και περιορισμών δομήσεως οικισμών της χώρας" μέχρι 500 κατοίκους

1983 Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ Α' 33) « Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»

1985 Π.Δ. από 24.4./3.5.1985 (ΦΕΚ Δ΄ 181*) "*, καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δομήσεων των οικισμών μέχρι και 2.000 κατοίκους,¨»

1985 ΠΔ από 20/30.8.1985 (ΦΕΚ Δ΄ 414*)* «Πολεοδόμηση και επέκταση των οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους»

1985 Ν. 1577/1985 (ΦΕΚ Α' 210). Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός.

1989 Π. Δ. της 11.5/2.6.89. (ΦΕΚ Δ' 345) «Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των οικισμών του νομού Κυκλάδων, που έχουν χαρακτηρισθεί ως παραδοσιακοί με το από 19.10.1978 (ΦΕΚ 594/Δ) π. δ/γμα»

1987 ΠΔ από 23.2.1987 (ΦΕΚ Δ΄ 133) «Τροποποίηση των Π.Δ. από 24.4.1985 "τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τους" (ΦΕΚ 181/Δ) και από 20.8.1985 "πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24 4 1985 Π. Δ/τος" (ΦΕΚ 414/Δ)»

1997 Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ Α΄124) «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας»

1999 ΠΔ 14-07-1999 (ΦΕΚ Δ'580) Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας,

2011 ΠΔ 4-11-2011 (ΦΕΚ ΑΑΠ 289) «Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους»

2011 Ν.3937/2011 (ΦΕΚ Α΄60) «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις»

2012 Ν. 4067/2012(ΦΕΚ Α΄79) « Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»ΝΟΚ.

2014 Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ Α΄142) «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη.»

2016 Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ Α' 241) « Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις»

2017 ΥΑ 27656/9.6.2017 (ΦΕΚ Β΄2106) «Επανέγκριση και προδιαγραφές επανέγκρισης πολεοδομικών ρυθμίσεων που εγκρίθηκαν με διοικητικές πράξεις από αναρμόδια όργανα»

2020 Ν. 4759/2020(ΦΕΚ Α΄245) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»

2022 ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/73670/1765/2022 (ΦΕΚ Β΄3733)«Μεθοδολογία οριοθέτησης οικισμών»

2025 ΠΔ 11/2025 (ΦΕΚ Δ’194) «Καθορισμός κριτηρίων, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της Χώρας με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923, καθώς και καθορισμός χρήσεων γης και γενικών όρων και περιορισμών δόμησης»

2025 Ν.5215/2025 (ΦΕΚ Α’116) «Πλαίσιο για την προώθηση της παραγωγής βιομεθανίου, κανόνες για την οργάνωση της αγοράς παραγωγής υδρογόνου και τα γεωγραφικά περιορισμένα δίκτυα υδρογόνου - Μερική ενσωμάτωση Οδηγίας (ΕΕ) 2024/1788 και άλλες διατάξεις για την προστασία του περιβάλλοντος»

Σημείωση: Η παρούσα μελέτη συντάχθηκε με βάση τις ισχύουσες διατάξεις, ως είχαν πριν τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως του *Κώδικα Χωροταξίας – Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς»* (ν. 5306/2026, ΦΕΚ 88 Α/08.06.2026) στον οποίο τα αντίστοιχα άρθρα των οικισμών αναπτύσσονται στα άρθρα 226-248. Για ενδεχόμενες μεταβολές κατά την κωδικοποίηση των διατάξεων, συνιστάται η χρήση του ισχύοντος Κώδικα.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

Βραχυγραφίες όρων	
άρ.	άρθρο
β.δ./Β.Δ	βασιλικό διάταγμα
ΓΝΜ	γνωμοδότηση
εδ.	εδάφιο
μ	μέτρα
ν./ Ν.	νόμος
ν.δ.	νομοθετικό διάταγμα
παρ.	παράγραφος
π.δ. / ΠΔ	προεδρικό διάταγμα
π.χ.	παραδείγματος χάριν
σελ.	σελίδα

ΑΡΤΙΚΟΛΕΞΑ

Γ.Ο.Κ.	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
Γ.Υ.Σ.	Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού
Γ.Π.Σ.	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΕΓΣΑ	Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς
Ε.Π.Σ.	Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Ζ.Α.Ο.	Ζώνη Ανάπτυξης Οικισμού
Κ.Β.Π.Ν	Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας
ΚΕ. ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.	Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων
Ν.Ο.Κ.	Νέος Οικοδομικός Κανονισμός
ΝΣΚ	Νομικό Συμβούλιο του Κράτους
Π.Ε.Χ.	Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης
ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.	Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων
Τ.Π.Σ.	Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Υ.Π.Ε.Ν.	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
Φ.Ε.Κ.	Φύλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α

Εισαγωγή

Α.1. Σκοπός της μελέτης

Είναι γεγονός πως το ζήτημα της οριοθέτησης των οικισμών της χώρας, των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ιδίως των προϋφιστάμενων του έτους 1923, επανήλθε πολύ δυναμικά στο προσκήνιο. Η εξέλιξη αυτή οφείλεται όχι μόνο στις νομολογιακές κατευθύνσεις των τελευταίων ετών, αλλά κυρίως στο φιλόδοξο εγχείρημα του εν εξελίξει Προγράμματος Πολεοδομικής Μεταρρύθμισης της χώρας «ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΔΟΞΙΑΔΗΣ». Στο πλαίσιο αυτό, προωθήθηκε πρόσφατα σημαντική νομοθετική μεταρρύθμιση που αφορά το σύστημα χωρικού σχεδιασμού και εν προκειμένω στον τρόπο και την διαδικασία οριοθέτησης των οικισμών. Η μεταρρύθμιση αυτή αποσκοπεί στη συμμόρφωση πρωτίστως με την νομολογία του Συμβουλίου της Επικράτειας καθώς και στην απλοποίηση της διαδικασίας οριοθέτησης και την θέσπιση σαφών κανόνων για την ενιαία εφαρμογή αυτών, την ασφάλεια δικαίου και προς άρση των παρανοήσεων του παρελθόντος.

Το νέο νομοθετικό πλαίσιο καλείται να στηρίξει την πολεοδομική και χωρική ανάπτυξη, και παράλληλα να διασφαλίσει την προστασία του περιβάλλοντος αλλά και την νομιμότητα των εκδιδομένων πράξεων εντός του ορίου του οικισμού.

Η επικαιρότητα του θέματος είναι αδιαμφισβήτητα έντονη, καθώς αρχικά υπό το φως των νέων ρυθμίσεων του από 11.04.2025 εκδοθέντος π.δ/τος (ΦΕΚ 194Δ/2025) υπήρξε κύμα αντιδράσεων από την τοπική αυτοδιοίκηση, πολίτες και φορείς, που θεώρησαν ότι συντρέχει κίνδυνος συρρίκνωσης του ορίου των οικισμών, απαξίωσης των ιδιοκτησιών τους και αλλαγή της αντιμετώπισης αυτών, ως εκτός ορίου οικισμού, ενώ η απάντηση της πολιτείας, ήταν άμεση με την τροποποίηση της εξουσιοδοτικής διατάξεως του άρθρου 12 του ν. 4759/2020 και καίρια, καθώς δημιουργεί επιπλέον νέα δεδομένα, τα οποία επίσης, η παρούσα μελέτη επιχειρεί να καταγράψει, εξηγήσει αναλύσει και σχολιάσει.

Η επί έτη σιωπηρή ανοχή της πολιτείας στη δεδομένη θεσπισθείσα (αλλά εν δυνάμει μη νόμιμη λόγω της πάγιας νομολογίας) οριοθέτηση των οικισμών από αναρμόδιο όργανο (Νομάρχη), η επίσης στρεβλή κατά το απώτατο παρελθόν, αλλά και μέχρι πρόσφατα, εφαρμογή του κανονιστικού πλαισίου οριοθέτησης αυτών, σε συνδυασμό με τα νέα δεδομένα καθορισμού και αναγνώρισης ορίου οικισμού,

επιφέρουν, όχι μόνο αλλαγές σε διάφορα επίπεδα - που συνεπάγονται και ανάλογες επιπτώσεις - αλλά εγείρουν και κάποια ερωτηματικά και ζητήματα τα οποία επίσης η παρούσα μελέτη θα επιχειρήσει να καταγράψει και αναλύσει.

Στο ως άνω πλαίσιο και τη χρονική συγκυρία, η παρούσα μελέτη, σκοπό έχει **να συμβάλει στην κατανόηση του νέου θεσμικού πλαισίου,** να αναδείξει τις πραγματικές επιπτώσεις, θετικές ή αρνητικές, σε τοπικό και εθνικό επίπεδο, και περαιτέρω να διατυπώσει σκέψεις, προβληματισμούς ή και ρεαλιστικές προτάσεις για την προσαρμογή της διοίκησης και των πολιτών στις απαιτήσεις της νέας εποχής, για την διατήρηση της φυσιογνωμίας των οικισμών και για τη βιώσιμη ανάπτυξη τους, για οικισμούς ανθεκτικούς στις προκλήσεις του σήμερα.

Η παρούσα μελέτη βασίζεται στην ανάλυση του ισχύοντος νομοθετικού και κανονιστικού πλαισίου που διέπει την οριοθέτηση των οικισμών, καθώς και στη συστηματική επισκόπηση της σχετικής νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Παράλληλα, εξετάζονται οι πρόσφατες μεταβολές που επήλθαν με το από 11.04.2025 π.δ. (ΦΕΚ 194 Δ΄)και το άρθρο 63 του ν. 5215/2025, υπό το πρίσμα των επιπτώσεών τους στον χωρικό σχεδιασμό, στη διοικητική πρακτική και στα δικαιώματα των πολιτών.

Περαιτέρω, αξιοποιούνται συμπεράσματα και προβληματισμοί που αναδείχθηκαν κατά την εκπόνηση των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, στο πλαίσιο του Προγράμματος Πολεοδομικής Μεταρρύθμισης «ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΔΟΞΙΑΔΗΣ», με σκοπό την αποτύπωση των πρακτικών ζητημάτων που ανακύπτουν κατά την εφαρμογή του νέου θεσμικού πλαισίου οριοθέτησης των οικισμών.

Α.2. Εισαγωγή στην έννοια του οικισμού

Προσεγγίζουμε τον όρο «οικισμό», αρχικά ως ένα πρωτογενές κύτταρο της χωρικής ανάπτυξης και της πολεοδομικής νομοθεσίας, και παράλληλα με την πολεοδομική-χωρική του διάσταση, και χωρίς να το διαχωρίζουμε, το προσεγγίζουμε και με την κοινωνική του διάσταση, ως τον χώρο δηλαδή κατοίκησης, οργάνωσης, ανάπτυξης και αλληλεπίδρασης μιας κοινότητας ανθρώπων, όπου το σύνολο των δραστηριοτήτων τους που αναπτύσσονται εντός αυτού, ως και οι πολιτισμικές και ιστορικές συνθήκες, διαμορφώνουν στο βάθος του χρόνου την ιδιαίτερη φυσιογνωμία και την ταυτότητά του.

Σε ελεύθερη απόδοση, ο οικισμός συνιστά ένα σύνολο κτισμάτων και υποδομών που συγκροτούν έναν οργανωμένο χώρο κατοίκησης ανθρώπων, με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά, οικιστικά αλλά και γεωμορφολογικά. Ο οικισμός στη συνήθη τυπική μορφή του, περιλαμβάνει εκτός από τα κτίσματα, ένα κεντρικό οδικό δίκτυο, τους κοινόχρηστους χώρους (όπως π.χ. πλατεία) ή κοινωφελείς (πχ σχολείο , εκκλησία) και τις βασικές υποδομές, που συνθέτουν την ύπαρξή του, ως συγκεκριμένου λειτουργικού οικιστικού συνόλου, με οικοδομές, κοινοχρήστους χώρους και χώρους κοινωφελών εγκαταστάσεων, δηλαδή προϋποθέτει τη λειτουργική έννοια αυτού (βλ. ΣτΕ 1600/2023, 1974/2019, 922/2017, 1481/2015, 2128/2014, 2052/2003, ΠΕ 168/2016, 187/2011, 32/2009, 74/2008).

Κυρίαρχο στοιχείο της πολεοδομικής διάστασης του οικισμού είναι η χωρική συγκέντρωση της δόμησης, η ύπαρξη λειτουργικής οργάνωσης και η φυσική ή/και διοικητική οριοθέτηση αυτού υπό την έννοια της θεσμικής οριοθέτησης από πλευράς πολεοδομικής οργάνωσης και ρύθμισης του χώρου που καταλαμβάνει έκαστος οικισμός.

Ιστορικά η ύπαρξη των οικισμών της χώρας, συνδέεται άμεσα και άρρηκτα με την ύπαρξη και την ιστορική εξέλιξη του ελληνικού κράτους, τις κοινωνικές και ιστορικές μεταβολές, τη γεωγραφική τους θέση, τη γεωμορφολογία της περιοχής αλλά και από τις ειδικότερες ιστορικές και κοινωνικοοικονομικές ανάγκες και αντιλήψεις της περιόδου δημιουργίας τους.

Σε κάθε οικισμό λοιπόν, πέρα από την αναγνώριση του ως οργανωμένου οικιστικού συνόλου, συμπυκνώνονται και αντικατοπτρίζονται οι επικρατούσες εκάστοτε ιστορικές συνθήκες και οι κοινωνικοπολιτικές αντιλήψεις, αρχές, παραδόσεις, ήθη και έθιμα που διαχρονικά σχετίζονται με τον τρόπο οργάνωσης της κοινωνικής και οικονομικής ζωής, τη σχέση του ανθρώπου με το φυσικό περιβάλλον και την αλληλεπίδραση του με αυτό. Όλα όσα συνθέτουν την πολιτιστική ταυτότητα ενός οικισμού αλλά και τη φυσιογνωμία του, η πολιτεία επιχειρεί, δημιουργώντας θεσμικό πλαίσιο κανόνων, να ισχυροποιήσει, προστατεύσει και εντέλει διατηρήσει με όρους βιωσιμότητας, κοινωνικής συνοχής και ανθεκτικότητας.

Ειδικότερα από τη συγκρότηση του νεοελληνικού κράτους τον 19ο αιώνα έως σήμερα, οι πολιτικές για τη χωρική οργάνωση των οικισμών, αντανακλούν κατά κύριο

λόγο τις εκάστοτε επικρατούσες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες και αντιλήψεις και διαμορφώνουν αντίστοιχα τις επιλογές και τις προτεραιότητες της πολιτείας.

Στον Ελλαδικό χώρο, οι πρώτες προσπάθειες οργάνωσης του χώρου επικεντρώθηκαν κυρίως στα μεγάλα αστικά κέντρα, ενώ η πλειονότητα των μικρότερων οικισμών αναπτύχθηκε χωρίς σαφή όρια και κανόνες δόμησης, όπου η εγκατάσταση των προσφύγων μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή, οδήγησε στη δημιουργία νέων οικισμών και στην επέκταση υφιστάμενων.

Αργότερα στη μεταπολεμική περίοδο, η ταχεία αστικοποίηση και η εσωτερική μετανάστευση προς τα μεγάλα αστικά κέντρα ανέδειξαν τις **αδυναμίες του χωρικού σχεδιασμού**, καθώς **η απουσία ολοκληρωμένων πολεοδομικών εργαλείων συνέβαλε στην ανοργάνωτη και εν πολλοίς 'αυθόρμητη' ανάπτυξη των οικισμών**, αλλά και στη διάχυση της δόμησης, στην ανάπτυξη αυθαίρετων κατασκευών, φαινόμενα που επηρέασαν καθοριστικά όχι μόνο τη μορφή των ελληνικών πόλεων αλλά και των οικισμών.

Έτσι η οικιστική ανάπτυξη των οικισμών, που αρχικά ήταν σε μεγάλο βαθμό απρογραμμάτιστη, χωρίς θεσμική αναγνώριση του ορίου τους και με ελλιπή έως ανύπαρκτο πολεοδομικό σχεδιασμό, στην πορεία, από τις πιέσεις που ασκήθηκαν λόγω της πληθυσμιακής αύξησης, της μετανάστευσης και της οικονομικής ανάπτυξης, αλλά πρωτίστως λόγω της διαπίστωσης της ανάγκης για προστασία και διατήρηση της φυσιογνωμίας τους, ενεργοποιήθηκε η πολιτεία, για τη δημιουργία ενός θεσμικού πλαισίου οριοθέτησης αυτών και θέσπισης όρων και περιορισμών δόμησης.

Το θεσμικό πλαίσιο της οριοθέτησης των οικισμών στην Ελλάδα αποτυπώνει, όχι μόνο τη μετάβαση από την αυθόρμητη και ανεξέλεγκτη ανάπτυξη σε μια πιο οργανωμένη και θεσμικά κατοχυρωμένη οικιστική ανάπτυξη αλλά και την επίδραση των νέων κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών αντιλήψεων και προκλήσεων, σ΄ αυτούς.

Στη σύγχρονη εποχή, η διαδικασία και ο τρόπος οριοθέτησης των οικισμών, δεν αντιμετωπίζονται αποσπασματικά, ως μεμονωμένες διοικητικές πράξεις, αλλά θεωρείται ουσιώδες και απαραίτητο να συνδεθούν με τις ευρύτερες έννοιες του χωρικού σχεδιασμού, της βιώσιμης ανάπτυξης, κοινωνικής συνοχής και εν γένει της ανθεκτικότητας του χώρου.

Η ανάγκη επίσης, για ισορροπία μεταξύ ανάπτυξης και προστασίας καθιστά τον πολεοδομικό σχεδιασμό- μέρος του οποίου αποτελούν οι οικισμοί- κρίσιμο εργαλείο πολεοδομικής πολιτικής, ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύεται η σημασία της κοινωνικής του διάστασης, καθώς οι οικισμοί παράλληλα, αποτελούν πεδία καθημερινής ζωής, πολιτιστικής έκφρασης, κοινωνικών σχέσεων και τοπικής ταυτότητας και οικονομίας.

Περαιτέρω και με δεδομένο ότι οι μικροί οικισμοί αποτελούν σημαντικό πυλώνα της χωρικής οργάνωσης και περιφερειακής ανάπτυξης της χώρας, η πολιτεία από το 1920 και πιο οργανωμένα από την δεκαετία του 60 και εντεύθεν, με διάφορα νομοθετήματα δημιουργεί διαχρονικά ένα πλαίσιο κανόνων για την προστασία της φυσιογνωμίας τους και την πολεοδομική τους λειτουργία.

Ιδιαίτερη δε σημασία, είχε η θέσπιση κανονιστικού πλαισίου κατά τις δεκαετίες του 1970 και 1980, όταν πλέον επιχειρήθηκε οργανωμένα η συστηματική καταγραφή και διάσωση των παραδοσιακών οικισμών, που στο σύνολό τους προϋφίστανται του 1923 αλλά και εν γένει ο καθορισμός πλαισίου για την οριοθέτηση των μικρών οικισμών.

Οι ρυθμίσεις αυτές στόχευαν στη διατήρηση και προστασία της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας των οικισμών, ιδίως των παραδοσιακών, που η αναγνώρισή τους υπήρξε πρωταρχικό μέλημα της πολιτείας, ακριβώς για την διάσωση και ανάδειξή τους, μέσω ενός υποτυπώδους πολεοδομικού κανονισμού για τις ανάγκες λειτουργίας τους.

Α.3. Οικισμοί προϋφιστάμενοι του έτους 1923

Οι οικισμοί προ του 1923 αποτελούν μια ιδιαίτερη κατηγορία στον ελληνικό πολεοδομικό σχεδιασμό, με σημαντική ιστορική, νομική και κοινωνική διάσταση. Οι οικισμοί αυτοί, αποτελούν μια ιδιότυπη κατηγορία χωρικής οργάνωσης, λόγω του χρόνου δημιουργίας τους, όπου συνυπάρχουν η ιστορική εξέλιξη του χώρου, η πολεοδομική ρύθμιση και η οργάνωση της κοινωνικής ζωής.

Διέπονται από ειδικό πολεοδομικό καθεστώς, το οποίο διαφοροποιείται από το καθεστώς της εντός σχεδίου δόμησης, και μ΄ αυτό, επιδιώκεται ταυτόχρονα ισορροπία μεταξύ της ανάγκης εκσυγχρονισμού και βιώσιμης ανάπτυξης του οικισμού και της ανάγκης διατήρησης της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής τους ταυτότητας.

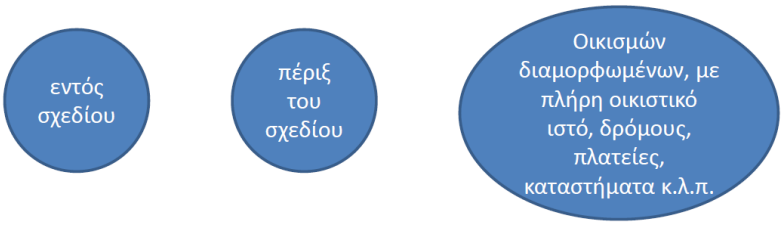
Οι προ του 1923 οικισμοί, αποτελούν ουσιαστικά, «ζωντανά αποτυπώματα» της ιστορικής οικιστικής ανάπτυξης στην Ελλάδα και γι' αυτό ακριβώς απαιτούν μια προσεκτική, προσέγγιση στη μελέτη και διαχείρισή τους, την οποία ο νομοθέτης άρχισε συστηματικά να την παρατηρεί και αποτυπώνει στα τέλη της δεκαετίας του 1960.

Κατά την πολεοδομική έννοια, ως οικισμοί προ του 1923 χαρακτηρίζονται οι οικισμοί που υφίστανται αποδεδειγμένα πριν από το έτος 1923, δηλαδή πριν από τη θεσμοθέτηση του πρώτου ολοκληρωμένου πλαισίου πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, δηλαδή πριν την θέσπιση του νομοθετικού διατάγματος του 1923 που απετέλεσε σταθμό για τα πολεοδομικά δεδομένα της χώρας, αφού διατάξεις αυτού εφαρμόζονται ως και σήμερα. Συνεπώς το νομοθετικό διάταγμα του 1923 απετέλεσε τομή, καθώς συνδέεται με την εισαγωγή βασικών αρχών οργάνωσης του αστικού κυρίως χώρου στην επικράτεια και ελέγχου της δόμησης.

ΟΙΚΙΣΜΟΙ προϋφιστάμενοι του έτους 1923

- ν.δ.17.7.1923
  «Περί σχεδίων πόλεων, κομών και συνοικισμών του κράτους και οικοδόμησης αυτών»

καθιερώνεται εννοιολογικός διαχωρισμός μεταξύ περιοχών



Οι οικισμοί αυτοί, δεν έχουν αποκτήσει απαραίτητα εγκεκριμένο σχέδιο πόλης μέχρι σήμερα, διαθέτουν όμως ιστορικά διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό (άναρχο ή οργανικό πυρήνα) με συνήθως στενό και ακανόνιστο οδικό δίκτυο, δόμηση συχνά προσαρμοσμένη στο φυσικό ανάγλυφο, έντονη σχέση με το φυσικό περιβάλλον και συνήθως λαογραφικό ενδιαφέρον και παραδοσιακή αρχιτεκτονική, γι' αυτό και πλήθος οικισμών προ του 1923 έχουν χαρακτηριστεί παραδοσιακοί ή ιστορικά μνημεία κλπ.

Τα παραπάνω χαρακτηριστικά τους καθιστούν σημαντικούς φορείς πολιτιστικής κληρονομιάς, αλλά ταυτόχρονα δημιουργούν σημαντικές προκλήσεις στον σύγχρονο νομοθέτη, ως προς τον σύγχρονο πολεοδομικό σχεδιασμό (π.χ. υποδομές,

προσβασιμότητα) και την ήπια κατά το δυνατόν ανάπτυξή τους , με όρους βιωσιμότητας, διατηρώντας την ταυτότητά τους.

Α.4. Οικισμοί χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο

Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό, η έννοια του οικισμού σχετίζεται με ένα σύνολο κατοικιών που ανάμεσά τους είναι διακριτές ορισμένες χωρικές και λειτουργικές σχέσεις, ικανές να δημιουργήσουν μία κοινωνική ομάδα μεγαλύτερη *από* την οικογένεια.

Γενικότερα, κατά τον καθηγητή κ. Αραβαντινό, *«Οικισμός είναι το σύνολο κατοικιών, που βρίσκονται σε σχετικά μικρή απόσταση μεταξύ τους, έτσι ώστε να δημιουργούνται ανάμεσά τους ορισμένες χωρικές και λειτουργικές σχέσεις. Δεν έχει σημασία αν οι κατοικίες αυτές είναι πολλές ή λίγες. Γενικά η έννοια του οικισμού συνδέεται με την έννοια των κτισμάτων, που τον αποτελούν. Σωστότερο όμως είναι να συσχετίζεται με την έννοια των οικογενειών, ή μάλλον των νοικοκυριών, που στεγάζονται στα κτίσματα αυτά…… Ένα συγκρότημα κτισμάτων που δεν στεγάζουν νοικοκυριά δεν αποτελεί οικισμό, πχ. ένα αγρόκτημα, έστω κι αν περιλαμβάνει πολλά ανεξάρτητα κτίσματα. Αυτό σημαίνει ότι ο οικισμός αρχίζει να αποκτά οντότητα απ' τη στιγμή που ο αριθμός των νοικοκυριών που τον απαρτίζουν είναι ικανός να δημιουργήσει μια κοινωνική ομάδα μεγαλύτερη από την οικογένεια (ή σωστότερα, από το νοικοκυριό). …είναι αποδεκτό ότι «Κάθε πόλη είναι στην πλατιά έννοια οικισμός, αλλά κάθε οικισμός δεν είναι πόλη»*[1].

Ας σημειωθεί ότι κατά τον σύγχρονο νομοθέτη ως ορισμός της πολεοδομικής έννοιας του οικισμού όπως παραδίδεται στο άρθρο 2 του πδ/τος 11.04.2025/2025 (ΦΕΚ Δ΄ 195), για την εφαρμογή αυτού, νοείται ***«κάθε διακεκριμένο οικιστικό σύνολο, το οποίο αναφέρεται σε απογραφή προ της 14.03.1983 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1337/1983), περιλαμβανομένου του τυχόν προϋφιστάμενου της 16.08.1923 τμήματος, με πληθυσμό έως και δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους, ανεξάρτητα του εάν ο δήμος ή η δημοτική ενότητα ή η κοινότητα που υπάγεται έχει πληθυσμό μεγαλύτερο των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων»***.

[1] Α. Αραβαντινός, *Πολεοδομικός Σχεδιασμός*, Γ' Έκδοση, Αθήνα, 1990, σελ.28,29

Κατά την εξέλιξη της πολεοδομικής νομοθεσίας, «σταθμοί» της οποίας αποτέλεσαν οι διατάξεις του νομοθετικού διατάγματος της 17.7.1923 *«περί σχεδίου πόλεων, κωμών, και συνοικισμών και γενικοί όροι ανάπτυξης αυτών»* καθώς και του νόμου 1337/1983 *«Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»*, οι οικισμοί που δεν εντάχθηκαν σε σχέδιο πόλης κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, **διακρίθηκαν με κριτήριο τον χρόνο συγκρότησής τους σε δύο βασικές κατηγορίες:**

α) τους προϋφιστάμενους του έτους 1923 οικισμούς, που προαναφέρθηκαν, για τους οποίους είναι σε ισχύ το από 2.3.1981 π.δ. (ΦΕΚ 138 Δ') *«Περί ληπτέων υπ' όψιν στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των όρων των προ της 16.8.1923 υφιστάμενων οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ως και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτών»,* με το οποίο παρέχεται, υπό προϋποθέσεις, η δυνατότητα έκδοσης οικοδομικών αδειών και πριν την οριοθέτηση του οικισμού ακόμα και σήμερα, **χωρίς να τίθεται για την εφαρμογή του διατάγματος αυτού πληθυσμιακό όριο, συνδεόμενο με τις απογραφές πληθυσμού**.

β) τους οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους, οι οποίοι, αποτελούσαν διακεκριμένα οικιστικά σύνολα κατά την απογραφή του έτους 1981 δηλαδή οικισμοί 1923- 1983, όπου, οι οικισμοί αυτοί οριοθετήθηκαν με τις διατάξεις του από από 24.4.1985 π.δ. (ΦΕΚ 181Δ') *«Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής»*.

Είναι σημαντικό όμως να αναφερθεί ότι οι οικισμοί **κατηγοριοποιήθηκαν περαιτέρω** βάσει του τελευταίου ως άνω διατάγματος ως ακολούθως:

Περιαστικοί - Παραλιακοί

Τουριστικοί

Αξιόλογοι - Ενδιαφέροντες - Αδιάφοροι

Συνεκτικοί - Διάσπαρτοι

Δυναμικοί - Στάσιμοι

Μικροί - Μεσαίοι - Μεγάλοι .

Σημειώνεται ότι, με βάση τον Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν.), με τον οποίο κωδικοποιήθηκαν οι νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις που ίσχυαν την 13.6.1997 (έναρξη ισχύος του Ν.2508/97), ή έννοια του οικισμού που

υιοθετείται για την εφαρμογή του αντίστοιχου Κεφαλαίου[2] για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων αφορά στους οικισμούς της χώρας που, κατά την εκάστοτε τελευταία απογραφή, έχουν πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους[3]. Οι διατάξεις δε των προϋφιστάμενων του έτους 1923 οικισμών, αποτυπώνονται στον εν λόγω Κ.Β.Π.Ν. ως ειδικό καθεστώς[4].

Το από 24.4.1985 π.δ., για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, πέραν της κατηγοριοποίησης των οικισμών και του τρόπου καθορισμού των ορίων του, θεσπίζει τη διαδικασία καθορισμού, τους γενικούς όρους δόμησης, τη γραμμή δόμησης και τα δελτία αρχιτεκτονικής αναγνώρισης, καθώς και λοιπές ειδικές και μεταβατικές διατάξεις.

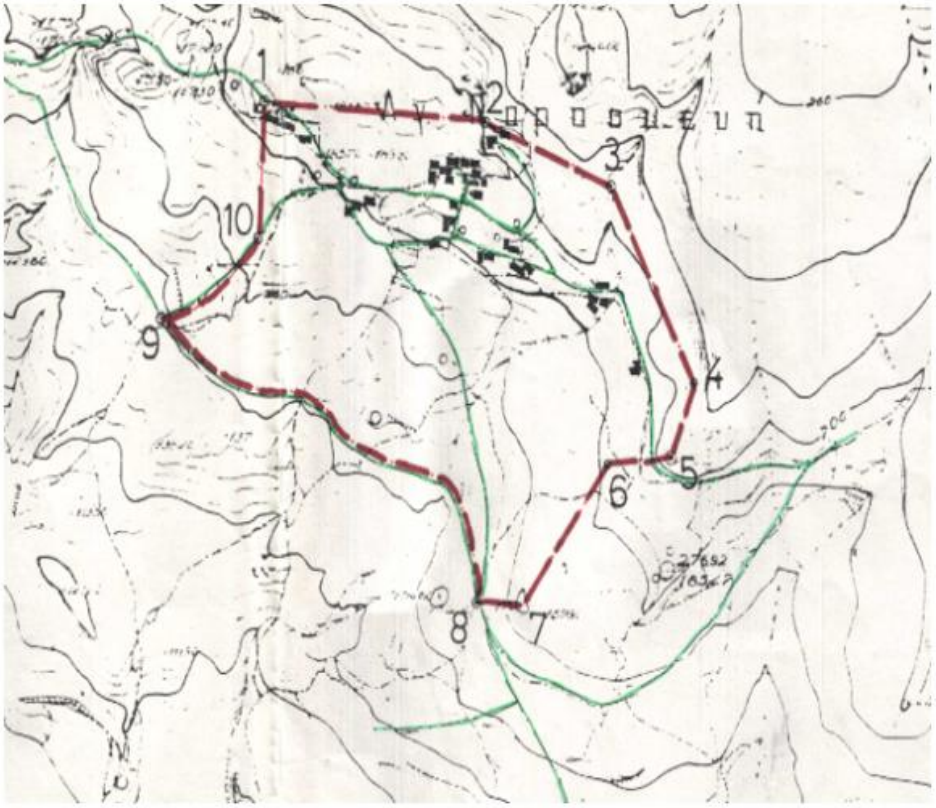
Θα πρέπει να διευκρινιστεί ότι οι διατάξεις του εν λόγω διατάγματος, **βάσει του οποίου έγιναν οι περισσότερες διοικητικές πράξεις οριοθέτησης οικισμών**, καθώς θεωρήθηκαν πληρέστερες, έχουν στην πορεία, κατ΄επανάληψη τροποποιηθεί, αντικατασταθεί ή καταργηθεί, ακόμα και μετά την κωδικοποίησή τους με τον Κ.Β.Π.Ν., συχνά για λόγους συμμόρφωσης της Διοίκησης προς τη νομολογία του ΣτΕ, όπως αναλυτικά περιγράφεται στα επόμενα κεφάλαια της παρούσας μελέτης.

Ακολούθως, παρατίθενται ενδεικτικά διαγράμματα για τον τρόπο οριοθέτησης οικισμού με βάση το από 24.04.1985 π.δ.(ΦΕΚ 181Δ’)

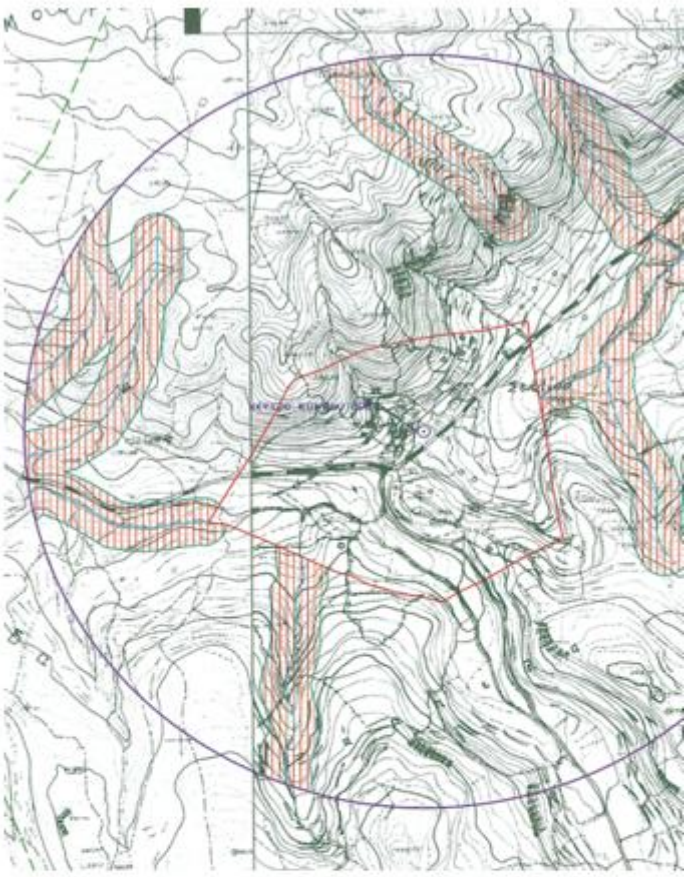
[2] π.δ. 14.07.1999 (ΦΕΚ 580 Δ’/27.07.1999), ΜΕΡΟΣ ΙΙ:ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ, Κεφάλαιο Β’, Καθορισμός ορίων και Πολεοδόμηση οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους, άρθρα 79 -98

[3] Επισημαίνεται ότι, οι σχετικές διατάξεις, σύμφωνα με τον Κ.Β.Π.Ν. (βάσει της κωδικοποίησης των άρθρων του από 20.8.1985 π.δ/τος, ΦΕΚ), δεν εφαρμόζονται: α)σε οικισμούς περιαστικούς που αποτελούν ενιαίο οικιστικό σύνολο με τα αστικά ή ημιαστικά κέντρα και περιέχονται μέσα σε εγκεκριμένα όρια Γενικών Πολεοδομικών σχεδίων σύμφωνα με το ν.1337/1983 και β) σε οικισμούς οι οποίοι υπάγονται σε παραθεριστικές παραλιακές περιοχές που καθορίζονται μέσα σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) στους Νομούς Αττικής, Εύβοιας, Κορινθίας, Θεσσαλονίκης, Πιερίας και Χαλκιδικής.

[4] π.δ. 14.07.1999 (ΦΕΚ 580 Δ’/27.07.1999), ΜΕΡΟΣ ΙΙ:ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ, Κεφάλαιο Γ’, *«ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΕΝΤΑΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΗΣ»,* Τμ. Ι, άρθρα 100 – 108, ΦΕΚ 580 Δ’/27.07.1999



με όριο που περιβάλλει, συνεκτικά τμήματα του οικισμού, τα όρια των εγκεκριμένων σχεδίων και περιοχές με αραιότερη δόμηση, η έκταση των οποίων δεν εκτείνεται κατά κανόνα πέραν των 100μ. από τα όρια των συνεκτικών τμημάτων



ΦΕΚ 258 ΑΑΠ/2009

με όριο που προσδιορίζεται από ακτίνα από το κέντρο του οικισμού και συγκεκριμένα:

για μεγάλους, με ακτίνα έως 800μ.

για μεσαίους, με ακτίνα έως 500μ.

για μικρούς, με ακτίνα έως 300μ.

Είναι επίσης σημαντικό και δεν θα πρέπει να παραληφθεί το γεγονός ότι, με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, είναι δυνατή και η εφαρμογή του από 06.12.82 π.δ/τος (ΦΕΚ 588Δ'/1982), το οποίο είχε εκδοθεί λαμβάνοντας υπόψη στο προοίμιό αυτού, τις διατάξεις του από 17.7.1923 ν.δ/τος.

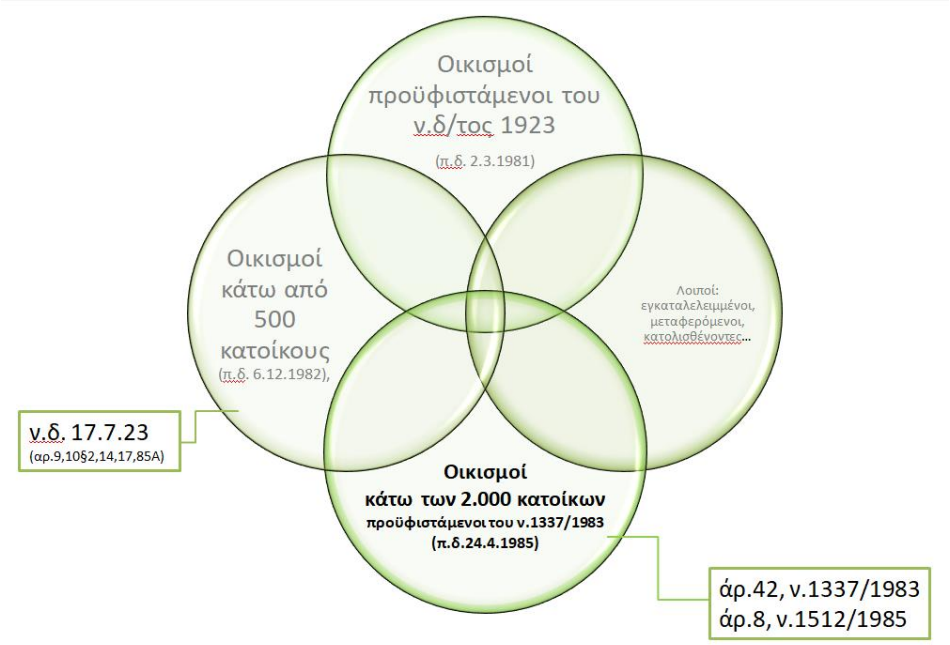
Το από 06.12.1982 π.δ. εκδόθηκε λίγο πριν την ισχύ του ν.1337/1983, σε μια χρονική συγκυρία που η πολιτεία ήθελε και επεδίωκε την αποκέντρωση και την ενίσχυση και ανάπτυξη της Περιφέρειας και ειδικά των μικρών οικισμών και την αποφυγή ερήμωσης αυτών.

Το ως άνω διάταγμα του 1982 (ΦΕΚ 588Δ) αναφέρεται στους οικισμούς που κατά την απογραφή του 1981 είχαν πληθυσμό κάτω των 500 κατοίκων, οι οποίοι δεν ήταν παραδοσιακοί, ούτε παραλιακοί, ούτε πόλοι τουριστικού ενδιαφέροντος, ούτε περιαστικοί, αναφέροντας ρητά τις προϋποθέσεις των οικισμών που τους κατατάσσουν στις ως άνω διακριτές ομάδες. Επισημαίνεται ότι ως άνω χαρακτηρισμοί δεν είχαν το ίδιο περιεχόμενο και δεν ταυτίζονταν με τους ισχύοντες βάσει του από 24.4.1985 π.δ.

Ο όρος που επικράτησε για την ομάδα των οικισμών αυτών και που αντικατόπτριζε την δημογραφική κυρίως κατάστασή τους, ήταν «στάσιμοι».

Τέλος, στην πολεοδομική νομοθεσία συναντώνται και διατάξεις που αναφέρονται σε άλλες διακριτές ομάδες οικισμών, όπως οι εγκαταλελειμμένοι, οι μεταφερόμενοι, οι κατολισθαίνοντες κ.λ.π., η διάκριση όμως αυτή δεν σχετίζεται με τον χρόνο δημιουργίας τους, αλλά με άλλες περιστάσεις.

Σήμερα, καθώς το θεσμικό πλαίσιο εξελίχθηκε μέσα στον 20ο αιώνα, παρατηρεί κανείς ότι υφίστανται επικαλύψεις καθώς οι οικισμοί, μετασχηματίζονται ανάλογα με τις επικρατούσες συνθήκες και διαπιστώνεται ότι η ανάπτυξη ή ακόμα και η εγκατάλειψή τους, δεν σχετίζεται άμεσα με ένα συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο αλλά με άλλα γεγονότα (φυσικά γεωλογικά) ή άλλες κοινωνικοοικονομικές συγκυρίες.



Με τις διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ) του 1973[5,] όπως στην συνέχεια αντικαταστάθηκαν με τον ν. 622/1977[6], τίθεται εξουσιοδοτική διάταξη που προβλέπει την δυνατότητα έκδοσης προεδρικών διαταγμάτων για τον χαρακτηρισμό οικισμών ως παραδοσιακών. Με το π.δ. της 19.10.1978 *«Περί χαρακτηρισμού ως* ***Παραδοσιακών Οικισμών*** *τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών»*[7] **χαρακτηρίστηκαν 420 οικισμοί της χώρας ως Παραδοσιακοί Οικισμοί και καθορίστηκαν οι όροι και περιορισμοί δομήσεως των οικοπέδων τους.**

Το νομοθέτημα αυτό αποτέλεσε βασικό **κανονιστικό πλαίσιο δόμησης των παραδοσιακών οικισμών.** Μεταγενέστερα αυτού, εκδόθηκαν διατάγματα προστασίας και άλλων οικισμών, πλην όμως η συντριπτική πλειοψηφία των οικισμών δεν είναι χαρακτηρισμένοι ως παραδοσιακοί[8].

Σε κάθε περίπτωση, όλες οι ως άνω πολεοδομικές ρυθμίσεις **αφορούν σε ένα πλαίσιο για οικισμούς χωρίς σχέδιο,** που επιχείρησε σε βάθος χρόνου να δώσει τους κατευθυντήριους άξονες για τη δόμηση σ΄ αυτούς, μέχρι την ένταξή τους στο σχέδιο πόλης, δηλαδή την πολεοδόμησή τους κατά τις ισχύουσες διατάξεις, επιτρέποντας υπό προϋποθέσεις και την τυχόν εξάπλωση τους στον εξωαστικό χώρο, χωρίς ωστόσο το πλαίσιο αυτό να εντάσσεται σε έναν ολοκληρωμένο και διασυνδεδεμένο πολεοδομικό και χωρικό σχεδιασμό.

Ακόμα και εάν ληφθεί υπόψη το ρυθμιστικό πλαίσιο των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) του ν.2508/1997, κατά κανόνα, αυτό επέτυχε τη ρύθμιση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, χωρίς να έχει άμεσα εκ του νόμου εξουσιοδότηση για τον καθορισμό του ορίου των οικισμών.

Ως εκ τούτου, είναι κρίσιμο να διευκρινισθεί ότι, ακόμα και εάν έχουν εγκριθεί τα ως άνω σχέδια,(ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ) η πλειοψηφία των οικισμών της χώρας, οριοθετημένων ή μη, παραμένουν **εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης**, δηλαδή, με τους όρους της πολεοδομικής νομοθεσίας, **εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή**

[5] ν.δ. 8/73, άρ.79, παρ.6, ΦΕΚ 124 Α΄/1973
[6] ν. 622/1977, άρ.4 παρ.1, ΦΕΚ 171 Α΄/ 1977
[7] π.δ.19.10.1978, ΦΕΚ 594 Δ'/13.11.1978
[8] Εκτιμάται μετά από σχετική διερεύνηση, ότι σήμερα το ποσοστό των χαρακτηρισμένων οικισμών ως παραδοσιακών επί του συνόλου των οικισμών δεν ξεπερνά το 10%.

εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης, αλλά υπό το ειδικό καθεστώς ως εντός οικισμού.

Ωστόσο, θα ήταν παράλειψη να μην αναφερθεί ότι, σύμφωνα με το από 24.04.1985 π.δ. (ΦΕΚ 181Δ')[9], προβλέπεται, κατά την οριοθέτηση των οικισμών, η δυνατότητα ένταξης τυχόν περιοχών με εγκεκριμένα σχέδια εντός των ορίων των οικισμών, δυνατότητα που υιοθετήθηκε και στο νέο από 11.04.2025 (ΦΕΚ 194 Δ΄) προεδρικό διάταγμα[10], ώστε να μην διαχωρίζονται από το διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό του οικισμού. Σε κάθε περίπτωση, έχει καθιερωθεί το θεσμικό πλαίσιο των οικισμών στο σύνολό τους, να θεωρείται ότι καταλαμβάνει τους στερούμενους εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου οικισμούς.

Α.5. Το ιστορικό και θεσμικό πλαίσιο της οριοθέτησης οικισμών στην Ελλάδα

Το θεσμικό πλαίσιο των οικισμών της χώρας , δημιουργείται και αναπτύσσεται κατά χρονολογική σειρά σύμφωνα με τους ακόλουθους νόμους, διατάγματα ,αποφάσεις και αυτοτελείς διατάξεις ως κατωτέρω:

1. Το ν.δ 17.07.1923 (Α΄ 228): περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους έθεσε τις πρώτες βάσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού της χώρας και σ΄αυτό ο νομοθέτης , προβαίνει σε σχετική διάκριση μεταξύ σχεδίων πόλεων κωμών και συνοικισμών του Κράτους. Με τις διατάξεις, των άρθρων 9 και 10 παρ. 2 αυτού, **παρέχεται εξουσιοδότηση για τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης των ακινήτων των προϋφισταμένων του ν.δ/τος αυτού οικισμών που στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου**. Οι διατάξεις των άρθρων 9, 10 παρ.2 και 85Α αυτού, χρησιμοποιήθηκαν μεταγενέστερα από τον νομοθέτη, ως εξουσιοδοτικές για την έκδοση των προεδρικών διαταγμάτων που καθόριζαν τα σχετικά με τη οριοθέτηση των οικισμών των προϋφισταμένων του 23 που στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης των ακινήτων εντός αυτού.

Ειδικότερα με το άρθρο 1 του ως άνω ν.δ, του οποίου το περιεχόμενο αποδίδεται στο άρθρο 152 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν} ορίζεται ότι

[9] βλ. άρθρο 84, παρ.1 του Κ.Β.Π.Ν. (ΦΕΚ 580Δ/1999)
[10] βλ. άρθρο 5 παρ.Β περ.5β του εν λόγω διατάγματος (ΦΕΚ 194Δ΄)

«Πάσα πόλις και κώμη του Κράτους δέον να διαρρυθμίζεται και ν' αναπτύσσεται βάσει ωρισμένου εγκεκριμένου κατά τις διατάξεις του παρόντος Δ/τος σχεδίου, εξασφαλίζοντος την θεραπείαν των προβλεπομένων αυτής αναγκών και τους υπό της υγιεινής, της ασφαλείας, της οικονομίας και της αισθητικής επιβαλλομένους όρους», με το άρθρο 9 του ίδιου ν.δ/τος, του οποίου το περιεχόμενο αποδίδεται στο άρθρο 160 παρ. 1 έως 4 του Κ.Β.Π.Ν., προβλέπεται ότι «*1. Επιτρέπεται δια λόγους υγιεινής, ασφαλείας, γενικώς της πόλεως οικονομίας και αισθητικής η επιβολή οιωνδήποτε όρων κατά τις εν γένει εργασίες δομήσεως και περιορισμών επί των οικοπέδων και των επ' αυτών ανεγειρομένων και επισκευαζομένων οικοδομών είτε εν ταις πόλεσι, κώμαις κ.τλ. είτε εκτός τούτων. 2. Οι κατά τα ανωτέρω όροι και περιορισμοί καθορίζονται δια Β.Δ/των εκδιδομένων μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων και κανονιζόντων δι' έκαστον τμήμα ή δι' έκαστον οικοδομικόν τετράγωνον της πόλεως, κώμης κ.λπ. ή και δι' ωρισμένην περιοχήν εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου κειμένην, εκτάσεως ουχί μικροτέρας των 6.000 μέτρων τετραγωνικών*: *1) τα ελάχιστα επιτρεπόμενα όρια της επιφανείας και των διαστάσεων των εντός του εγκεκριμένου σχεδίου περιλαμβανομένων οικοπέδων 2) …»,* με την παράγραφο 2 του άρθρου 10 του ανωτέρω ν.δ/τος, της οποίας το περιεχόμενο, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του ν. 625/1968 (Α΄ 266), αποδίδεται στο άρθρο 160 παρ. 7 του Κ.Β.Π.Ν., ότι «*..εκ διατάξεων του προηγουμένου άρθρου αι προϋπόθεσιν έχουσαι την ύπαρξιν εγκεκριμένου σχεδίου δύνανται να εφαρμόζωνται αναλόγως και εις πόλεις, κώμας κ.λπ. μη έχουσας έτι εγκεκριμένου σχεδίου … καθ' όν τρόπον θέλει κανονίζει εκάστοτε Β.Δ/μα, εκδιδόμενου κατά τα εν παρ. 2 του άρθρ. 9 οριζόμενα …*» και με το άρθρο 85 ότι «*1… 2. Αι διατάξεις του παρόντος Δ/τος, εφ' όσον εν αυτή δεν ορίζεται άλλως, τίθενται εις εφαρμογήν βαθμηδόν είτε ιδιαιτέρως δι' εκάστην πόλιν, κώμην κ.λπ., είτε και δια πλείονας ομού, δι' υπουργικών διαταγών..»*

Με τις πιο πάνω διατάξεις, όπως αυτές πάγια ερμηνεύονται, σε συνδυασμό με εκείνες του άρθρου 1 του ίδιου ν.δ/τος, με το οποίο επιβάλλεται η εξασφάλιση οικιστικών συνθηκών ικανών να καλύψουν τις ανάγκες της πόλης από άποψη υγιεινής, ασφάλειας, οικονομίας και αισθητικής, οι καθοριζόμενοι για τους ανωτέρω οικισμούς όροι και περιορισμοί δόμησης, στους οποίους περιλαμβάνεται πρωτίστως η αρτιότητα των οικοπέδων, δηλαδή το ελάχιστο εμβαδόν και οι ελάχιστες διαστάσεις που απαιτούνται για τη δόμηση τους, πρέπει να αποβλέπουν, στην εξασφάλιση της λειτουργικότητας των οικισμών και των βέλτιστων δυνατών συνθηκών διαβίωσης,

δηλαδή σε σκοπό, ο οποίος υπό το φως των μεταγενέστερων συνταγματικών επιταγών αποτελεί πλέον και συνταγματικώς προστατευόμενη αξία.

Ενόψει των ανωτέρω επιτάσσεται όλοι ανεξαιρέτως οι οικισμοί της χώρας να αποκτήσουν σχέδιο, έτσι ώστε να σχηματισθούν με βάση πολεοδομικά κριτήρια οι δρόμοι, οι πλατείες, οι κοινόχρηστοι χώροι, τα οικοδομικά τετράγωνα κλπ..

2. Με την υπουργική 29014/24-27.5.1924 απόφαση του Υπουργού Συγκοινωνίας (Β΄48) τέθηκαν σε ισχύ όλες οι διατάξεις του ως νομοθετικού διατάγματος.

3. Στην συνεχεία με την υπ. αριθμ 22314/1964 απόφαση Υφυπουργού Δημοσίων Έργων, ορίστηκε ο τρόπος καθορισμού των οικισμών των στερουμένων σχεδίων.

4. Με το από 15.6/2.7.1968 β.δ. (Δ΄111) της 15 Ιουνίου/2 Ιουλίου 1968 «*Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών, των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου»* που εκδόθηκε κατ' επίκληση των άρθρων 9 και 10 παρ. 2 του από 17.7/16.8.1923 ν.δ/τος. Με αυτό καθορίστηκαν για πρώτη φορά, οι όροι και περιορισμοί δομήσεως των οικοπέδων των οικισμών αυτών, ώστε να ελεγχθεί η πολεοδομική τους εξέλιξη, στο μέτρο αφενός που ήταν αυτό εφικτό με δεδομένη την έλλειψη σχεδίου πόλεως και αφετέρου ο καθορισμός χρήσεων γης με όρους προσωρινότητας για την άμεση αντιμετώπιση των θεμάτων. Περαιτέρω μεταξύ άλλων, θεσπίστηκαν για τους ίδιους πολεοδομικούς λόγους όροι αρτιότητας των οικοπέδων κατά τον κανόνα καθώς και μειωμένα όρια κατά παρέκκλιση αρτιότητας, ήτοι τα ελάχιστα των διαστάσεων και του εμβαδού τους, που είναι πλέον ανεκτά, ενόψει της ιδιομορφίας και του χαρακτήρα των οικισμών αυτών και της κατάστασης που είχε δημιουργηθεί λόγω της μέχρι τότε έλλειψης πολεοδομικών ρυθμίσεων για τους εν λόγω οικισμούς, προκειμένου να αποκλεισθεί η δυνατότητα να ανεγερθούν εφεξής οικοδομές πολεοδομικά ακατάλληλες.

5. Ακολούθησε ο Γενικός Οικοδομικός κανονισμός ΓΟΚ 73 ν.δ 8/73 ΓΟΚ(Α΄124) (άρθρα 9 κ 10) με την παρ. 6 του άρθρου 79 του οποίου ,όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 622/1977 (Α΄ 171),τίθεται εκ νέου εξουσιοδοτική διάταξη που προβλέπει την δυνατότητα έκδοσης προεδρικών διαταγμάτων για τον χαρακτηρισμό οικισμών ως παραδοσιακών και προβλέπεται ότι "*Διά Π.Δ/γμάτων ... δύναται προς διατήρησιν ιδιαιτέρου ιστορικού, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού ή και αρχιτεκτονικού χαρακτήρος να χαρακτηρίζωνται ... οικισμοί ή τμήματα αυτών ως*

παραδοσιακοί και να θεσπίζωνται όροι και περιορισμοί δομήσεως διάφοροι του ν.δ διάφοροι των διά του παρόντος Ν.Δ./τος καθοριζομένων τοιούτων".

6. Με την υπ΄ αριθμ Ε.35400 της 6 Δεκ.1975/12 Ιαν.1976 απόφαση Υπουργού Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ Δ΄ 10) **καθορίστηκε ο τρόπος καθορισμού ορίων Οικισμών προ του έτους 1923 των στερούμενων σχεδίων ρυμοτομίας.**

Η απόφαση αυτή, όπως αργότερα κρίθηκε, δεν αποτελούσε νομοθετική εξουσιοδότηση για τη διαδικασία καθορισμού των ορίων οικισμών προϋφισταμένων του 1923, **συνεπώς οι πριν το ν.947/ 1979 κανονιστικές υπουργικές αποφάσεις με τις οποίες θεσπίσθηκαν κανόνες καθώς και οι σχετικές πράξεις καθορισμού, κρίνονται ανίσχυρες,** διότι δεν στηρίζονται σε νομοθετική εξουσιοδότηση.(ΣτΕ 2401/2011).Αρκετοί οικισμοί που είχαν οριοθετηθεί βάσει της ως άνω εξουσιοδοτικής διάταξης (όπως Αγιος Στέφανος, Φασίδερι κλπ)θεωρούνται τα όρια αυτών ως ανίσχυρα.

7. Ακολούθως εκδόθηκε ο ν.360 της 19/22.6.1976: Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος (Α' 151).

8. Με το από 15.6/7.7.1977 π.δ/τος (Δ΄ 225),καθορίστηκαν οι όροι και περιορισμοί δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών το οποίο μεταγενέστερα το 1981 καταργήθηκε με το άρθρο 19 του προεδρικού διατάγματος για τους οικισμούς προ του 1923,ΠΔ 2/13.3.81 (Δ'138/1981), όπως είχε τροποποιηθεί προηγούμενα από το ΠΔ 9/23.3.1978 (ΦΕΚ Δ' 131/78).

9. Με το από 9/23.3.1978 π.δ/τος (Δ΄131) τέθηκαν με το μόνο άρθρο διατάξεις περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του π.δ 15.6.1977(πριν την κατάργησή του) και ειδικά με την τροποποίηση θεσπίστηκε κρίσιμη διάταξη που καθιστούσε άρτια κατά παρέκκλιση σε οποιοδήποτε τμήμα του οικισμού βρίσκονται και με οποιεσδήποτε διαστάσεις τα οικόπεδα τα δημιουργηθέντα μέχρι την 2.7.1968 Δ΄111) ΣτΕ 5205/2012.

10. Στο πλαίσιο μέριμνας για την προστασία των παραδοσιακών οικισμών, που κατά τα προαναφερόμενα, όλοι προϋφίστανται του 1923, θεσπίστηκε το π.δ. της 19.10/13.11.1978: (Δ' 594) με το οποίο **χαρακτηρίστηκαν 420 οικισμοί της χώρας ως Παραδοσιακοί Οικισμοί και καθορίστηκαν οι όροι και περιορισμοί δομήσεως των οικοπέδων τους**. Οι διατάξεις του ως άνω διατάγματος απετέλεσαν το βασικό

κανονιστικό πλαίσιο δόμησης των παραδοσιακών οικισμών, εφόσον δεν εμπίπτουν σε ειδικότερο διάταγμα προστασίας.

11. Ακολούθως με το από 19/25.7.1979 π.δ/μα (Δ΄401) τροποποιήθηκαν οι όροι και περιορισμοί δομήσεως των οικοπέδων των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών, των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (Δ' 401).»Το διάταγμα αυτό όπως προαναφέρθηκε, καταργήθηκε από το άρθρο 19 του π.δ/τος. της 2/13.3.1981(Δ΄ 138).

12. Με το άρθρο 62 του ν.947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών». Α΄169 ορίστηκε ότι «*τα όρια των υφισταμένων προ της 16.8.1923 οικισμών δύνανται να καθορίζονται δι` αποφάσεως του οικείου Νομάρχη συνοδευομένης υπό σχεδιαγράμματος και δημοσιευόμενου εν φωτοσμικρύνσει ομού μετά της αποφάσεως εις την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Διά προεδρικού διατάγματος εκδιδομένου τη προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων προβλέπονται τα στοιχεία εκτιμήσεως κατά τον καθορισμό των ορίων, η τηρητέα διαδικασία διά τον καθορισμό τούτον και πάσα συναφής λεπτομέρεια*».

13. Ακολούθησε το π.δ/γμα της 21.11/1.12.1979 (Δ' 693) Περί καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο θεσπίζονταν διατάξεις σχετικά με τον τρόπο καθορισμού των ορίων των προ του 23 οικισμών, το οποίο μεταγενέστερα καταργήθηκε ΄όπως προαναφέρθηκε με το άρθρο 19 του π.δ/τος της 2/13 Μαρτίου 1981(ΦΕΚ Δ΄ 138) και αφού προηγούμενα είχε τροποποιηθεί και συμπληρωθεί με το π.δ. της 24.4/5.5.80:"*Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του απο 21.11-1.12.1979 Π.Δ/τος "περί καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου*.»(Δ' 267)".

Είναι σημαντικό το πώς ο νομοθέτης, με μία μόνο διάταξη, απλή στη σύλληψη και εφαρμογή της, περιέγραψε τότε τον τρόπο καθορισμού των ορίων του οικισμού, και συγκεκριμένα στο άρθρο 1 αυτού, ορίζονταν ότι «*Ο καθορισμός των ορίων των οικισμών ενεργείται δια του προσδιορισμού των καθοριστικών στοιχείων της οικιστικής περιμέτρου αυτών και για τον καθορισμό της οικιστικής περιμέτρου* ***λαμβάνονται υπ όψει τα ακραία οικοδομήματα τα υφιστάμενα προ της 16.8.1923, τα οποία αποτελούν τας κορυφάς πολυγώνου εντός του οποίου περικλείεται ή περιοχή του οικισμού.*** *Κατά τον ως άνω καθορισμό δεν λαμβάνονται υπ` όψιν ως στοιχεία εκτιμήσεως οικείαι, άγροικίαι ή άλλα οικοδομήματα γεωργικών ή άλλων χρήσεων όταν είναι απομεμακρυσμένα από τον*

συγκεκριμένο οικισμό, ή και μεμονωμένα κτήματα διαχωριζόμενα από τον οικισμό δια φυσικών ή τεχνητών έργων».

14. Στη συνέχεια, με το π.δ. της 24.4/5.5.1980: «*Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του από 21.11-1.12.1979 π.δ/τος "περί καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.*» (Δ` 267), με το μόνο άρθρο αυτού αντικαταστάθηκε το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του από 21/11 1/12/1979 π.δ/τος και ορίστηκε ότι «*Η απόφασις του Νομάρχου εκδίδεται μετά σύμφωνον γνώμην του Νομαρχιακού Συμβουλίου Δημοσίων Έργων, βάσει εκθέσεως μετ` εισήγησιν του Διευθυντού Τεχνικών Υπηρεσιών*".

15. Ακολούθησε η έκδοση του πιο ειδικού πλαισίου, για την προστασία των προϋφισταμένων του 1923 οικισμών, ήτοι το από 2/13.3.1981 π.δ. (Δ΄138) «*Περί του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.*» το οποίο όμως, εκ προδήλου παρανοήσεως, όπως θα αναλυθεί κατωτέρω, δεν φαίνεται να εφαρμόστηκε από τη διοίκηση πλην ελαχίστων ίσως περιπτώσεων. Με το άρθρο 19 αυτού καταργήθηκαν τα δύο αμέσως ανωτέρω π.δ/τα του 79 και 80.

16. Τη δεκαετία του ‘80, η πολιτεία επεδίωξε να τονώσει τα χωριά που ερημώνονταν και με το π.δ. 6/23.12.82 θέσπισε όρους και περιορισμούς δόμησης **σε οικισμούς με τάσεις δημογραφικής συρρίκνωσης, για την τόνωση αυτών**. Το ως άνω διάταγμα είχε ως θέμα *"Καθορισμός όρων και περιορισμών δομήσεως οικισμών της χώρας"* μέχρι 500 κατοίκους (Δ΄588) και περιεχόμενο τη θέσπιση όρων και περιορισμών δόμησης σε ακτίνα 800 μέτρων από το κέντρο οικισμού, με λιγότερο από 500 κατοίκους (απογραφή 1981) και τάσεις δημογραφικής συρρίκνωσης, για οικισμούς που δεν είναι παραδοσιακοί, ούτε παραλιακοί, ούτε πόλοι τουριστικού ενδιαφέροντος, ούτε περιαστικοί. Για την εφαρμογή των όρων δομήσεως του ως άνω διατάγματος, σύμφωνα με το άρθρο 2 αυτού, έπρεπε προηγουμένως με απόφαση Νομάρχη να καθορισθούν οι οικισμοί που εμπίπτουν στην ως άνω κατηγορία.

Συγκεκριμένα ορίστηκε ότι «*Με απόφαση του Νομάρχη που εκδίδεται με πρόταση του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου και γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, του Νομού και της ΕΕΑΕ καθορίζονται οι οικισμοί κάθε νομού που εμπίπτουν στη παραπάνω κατηγορία της παρ. 1 του άρθρ. 1.Η παραπάνω*

διαδικασία για την έκδοση της αποφάσεως δύναται να κινηθεί με πρωτοβουλία του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου ή του Νομάρχη.».

Οι ρυθμίσεις του ως άνω διατάγματος αν κρίνουμε εκ του αποτελέσματος, έτυχαν ευρείας εφαρμογής, αλλά παράλληλα'' γέννησαν'' και πολλές στρεβλώσεις κατά την εφαρμογή τους.

Με το άρθρο 9 του π.δ/τος. 24.4.85(181Δ) περί καθορισμού των ορίων των οικισμών, κατάταξης των οικισμών σε κατηγορίες και τον προσδιορισμό της αρτιότητας των οικοπέδων, ορίστηκε επίσης, ότι για την εφαρμογή του, απαιτείται προηγουμένως έρευνα εάν ο οικισμός έχει χαρακτηρισθεί ως ανωτέρω.

Συναφής προς τις ανωτέρω διατάξεις είναι και η Εγκ. 14450/2880/26/83 ΥΧΟΠ "Δόμηση οικισμών με πληθυσμό κάτω των 500 κατοίκων".

17. Ακολούθησε ο ν.1337/1983 « *Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις*» (Α' 33) που απετέλεσε επί έτη πολεοδομικό σταθμό, ένα κομβικής δηλαδή σημασίας νομοθέτημα για τα πολεοδομικά δρώμενα της εποχής εκείνης, μεταξύ δε άλλων θεμάτων που ρύθμισε, ορίστηκαν και τα ζητήματα επέκτασης των πολεοδομικών σχεδίων, η οικιστική ανάπτυξη αλλά και τα σχετικά θέματα της επέκτασης των οικισμών. Στο άρθρο 1 αυτού ορίζεται μεταξύ άλλων ότι επιτρέπεται ,σύμφωνα με τις διατάξεις αυτού του νόμου: « *α) Η επέκταση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, καθώς και των οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, β) η ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο και η επέκταση οικισμών μεταγενέστερων του 1923 που στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου ,"γ) Η ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο περιοχών για την εξυπηρέτηση άλλων χρήσεων πλην της κατοικίας".*».

18. Βάσει της εξουσιοδοτικής διάταξης της παρ. 5 του άρθρου 42 του ως άνω ν. 1337/1983, όπως αυτή αντικαταστάθηκε διά του άρθρου 8 παρ. 17 του Ν. 1512/1985 (Α 4) ορίστηκε ότι «"*5. Με π.δ/γμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ορίζονται οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες με τις οποίες μπορεί να εγκρίνεται η πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, να καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης και τα ποσοστά εισφοράς σε γη και σε χρήμα τα οποία μπορεί και να αποκλίνουν από τα ποσοστά που προβλέπονται στα άρθρα 8 και 9 του νόμου αυτού. Επίσης με π. δ/γμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, ορίζεται ο τρόπος καθορισμού των ορίων και των όρων δόμησης των οικισμών πληθυσμού μέχρι 2.000*

κατοίκους, προβλέπονται τα στοιχεία εκτίμησης κατά τον καθορισμό των ορίων, η διαδικασία που τηρείται για τον καθορισμό αυτόν, κατηγορίες οικισμών καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια. Τα όρια των οικισμών αυτών καθορίζονται με απόφαση του νομάρχη που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως".

19. Ακολούθως εκδόθηκε το εφαρμοστικό από 24.4./3.5.1985 π.δ/γμα (ΦΕΚ Δ΄ 181), περί καθορισμού των ορίων και των όρων και περιορισμών δομήσεων των οικισμών μέχρι και 2.000 κατοίκους, **που έτυχε καθολικής - όπως αποδείχθηκε – εφαρμογής** από την διοίκηση, και με τις διατάξεις του, οριοθετήθηκαν οικισμοί της χώρας, χωρίς καμμία διάκριση, αν είναι προγενέστεροι ή μεταγενέστεροι του 1923, γεγονός που οδήγησε σε αρκετές περιπτώσεις, ακυρότητα των σχετικών αποφάσεων των Νομαρχών από το Συμβούλιο της Επικρατείας και στην διαμόρφωση της σχετικής νομολογίας.

20. Στη συνέχεια, με το από 20/30.8.1985 π.δ/γμα (ΦΕΚ Δ΄ 414) ρυθμίστηκαν τα **ζητήματα της Πολεοδόμησης και επέκτασης των οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους** και τροποποιήθηκε το από 24.4.1985 π.δ/γμα (ΦΕΚ Δ΄181).

21. Ακολούθως ο ν.1577/1985 (γνωστός ως ΓΟΚ ‘85) επανέλαβε με την παρ. 1 του άρθρου 4, τα περί προστασίας αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς, προηγούμενης εξουσιοδοτικής διάταξης του ΓΟΚ 73. Συγκεκριμένα ορίστηκε ότι με προεδρικά διατάγματα, θα διενεργείται ο χαρακτηρισμός οικισμών ως παραδοσιακών συνόλων. Επίσης, στη παρ.46 του άρθρου 2 αυτού, παραδίδονται οι ορισμοί των εννοιών που χρησιμοποιούνται στο κείμενο αυτού και αφορούν την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ήτοι «*Ακίνητα ή στοιχεία αρχιτεκτονικής ή φυσικής κληρονομιάς είναι οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός οικισμών, κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων ή στοιχεία του άμεσου φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντός τους ιδίως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, στοιχεία πολεοδομικού εξοπλισμού αστικού ή αγροτικού ή δικτύων ιδίως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα και γέφυρες, τα οποία παρουσιάζουν ιδιαίτερο ιστορικό, κοινωνικό, αρχιτεκτονικό, πολεοδομικό, επιστημονικό και αισθητικό ενδιαφέρον. Στα ακίνητα αγαθά φυσικής κληρονομιάς περιλαμβάνονται και χώροι, τόποι, τοπία ιδιαίτερου κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί, ιδίως βράχια, λόφοι, ρεματιές και δενδροστοιχίες που συνοδεύουν ή περιβάλλουν ακίνητα αγαθά αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον*». Αργότερα με το άρθρο 3 του ν.2831/2000 αντικαταστάθηκε το άρθρο 4 του ν1577/1985 περί προστασίας αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς.

Επίσης στη παρ.3 του άρθρου 28 του ως άνω νόμου ορίζεται ότι «"*3. Σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο από τις διατάξεις του πολεοδομικού κανονισμού εφαρμόζονται: Τα άρθρα 2, 3, 4, 5, το άρθρο 7 πλην της παρ. 1Βι, το άρθρο 8 παρ. 3, το άρθρο 9 παρ. 1 και με τη διευκρίνιση ότι η αναφερόμενη σε αυτές απόσταση Δ ορίζεται σε 2,5 μ. ανεξάρτητα από το ύψος, και οι παράγραφοι 9 και 10, το άρθρο 11, το άρθρο 17, το άρθρο 18, όπου δεν ορίζεται διαφορετικό από τις αντίστοιχες ειδικές διατάξεις, και τα άρθρα 19,21,22, 23 και 25*.»δηλαδή διατάξεις περί πολεοδομικού και αρχιτεκτονικού ελέγχου , χρήσεων γης κλπ.

22. Στο ν.1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος.- (Α' 160) στο άρθρο 19 αυτού και ειδικά στην παρ.5 αυτού (κατά την αρχική της έκδοση πριν την τροποποίηση) ορίστηκε ότι *«Ως περιοχές οικοανάπτυξης χαρακτηρίζονται εκτεταμένες περιοχές που μπορούν να περιλαμβάνουν χωριά ή οικισμούς, εφόσον παρουσιάζουν ιδιαίτερη αξία και ενδιαφέρον λόγω της ποιότητας των φυσικών και πολιτιστικών τους χαρακτηριστικών και παράλληλα προσφέρουν σημαντικές δυνατότητες για ανάπτυξη δραστηριοτήτων που εναρμονίζονται με την προστασία της φύσης και του τοπίου*.»

23. Στη συνέχεια εκδόθηκε το ΠΔ από 23.2.1987 (ΦΕΚ Δ΄ 133) «Τροποποίηση των Π.Δ. από 24.4.1985 "τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τους" (ΦΕΚ 181/Δ) και από 20.8.1985 "πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24. 4. 1985 Π. Δ/τος" (ΦΕΚ 414/Δ).»

24. Ακολούθησε το π.δ. 14/23.02.1987 (Δ΄ 133) με το οποίο, τροποποιούνται τα ως άνω π.δ "τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τους" (ΦΕΚ 181/Δ) και από 20.8.1985 "πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24 4 1985 π. δ/τος" (ΦΕΚ 414/Δ) και ορίζεται ότι « *Ειδικά για οικισμούς μεσαίους και μικρούς, εφόσον τα όρια 500 μ. και 300 μ. περιορίζονται σημαντικά λόγω εξαίρεσης των ανωτέρω εκτάσεων, μπορεί τα όρια να επεκταθούν μέχρι τα 800 μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου αυτού. Σε οικισμούς που έχουν καθορισθεί ως στάσιμοι με απόφαση Νομάρχη, σε εφαρμογή διατάξεων του π. δ/τος 6.12.1982 (ΦΕΚ 588/Δ), το όριο τους προσδιορίζεται από ακτίνα 800 μ. από το κέντρο του οικισμού, με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου αυτού. Εάν*

πέρα από τα 800, 500, 300 μ. υπάρχει τμήμα του οικισμού συνεκτικό ή διάσπαρτο, τότε εάν μεν τούτο βρίσκεται σε επαφή με το όριο του οικισμού, περιλαμβάνεται σ`αυτό..»

25. Κρίσιμο είναι ότι αργότερα με το άρθρο 22 του ν.1735/1987 της 9/11.11.87. «*Προσλήψεις στο δημόσιο τομέα, κοινωνικός έλεγχος στη δημόσια διοίκηση, πολιτικά δικαιώματα και άλλες διατάξεις*.» (Α' 195) προβλέφθηκε εξουσιοδοτική διάταξη σύμφωνα με την οποία με κοινή απόφαση Γ4δ/15883/1903/8.2.1988 του Υπουργού Προεδρίας της Κυβερνήσεως και του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Δ΄ 142), ορίσθηκε ότι «*τα διαγράμματα που συνοδεύουν τις αποφάσεις καθορισμού των ορίων οικισμών, βάσει του άρθρου 3 του π.δ/τος από 24.4.1985 (Α΄ 181)δεν δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, αλλά τα πρωτότυπα αυτών φυλάσσονται σε ειδικό αρχείο της υπηρεσίας, καταχωρούνται σε ειδικό μητρώο και ακριβή αντίγραφά τους αναρτώνται σε εμφανές μέρος του καταστήματος της υπηρεσίας αυτής».*

26. Ακολούθησε το π.δ της 25.4/16.5.89 (Δ΄293) με το οποίο τροποποιείται εκ νέου το από 24.4.1985 π.δ/γμα *"Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τους*" (Δ' 181) όπως προηγουμένως είχε τροποποιηθεί με τα από 20.8.1985 (Δ` 414) και από 14.2.1987 (Δ` 133) π. δ/τα και ρυθμίζονται θέματα που αφορούν σε όρους δόμησης παραδοσιακών οικισμών, την γραμμή δόμησης καθώς επίσης ορίζεται ότι «*το κεντρικό τμήμα των παραδοσιακών οικισμών που αναφέρεται στο από 19.10.1978 Π. Δ/γμα (Δ` 594) ταυτίζεται, για την εφαρμογή των όρων και περιορισμών δόμησης, με το συνεκτικό τμήμα των οικισμών, όπως αυτό αναφέρεται στο από 24.4.1985 Π. Δ/γμα (Δ` 181/1985*)».

27. Στη συνέχεια, με το π. δ. της 11.5/2.6.89. (Δ' 345) που αφορούσε αποκλειστικά τους παραδοσιακούς οικισμούς των Κυκλάδων, η πολιτεία επιχείρησε, για λόγους προστασίας και ενιαίας εφαρμογής, τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων **των οικισμών του νομού Κυκλάδων,** που έχουν χαρακτηρισθεί ως παραδοσιακοί με το από 19.10.1978 (ΦΕΚΔ΄ 594) π. δ/γμα". Ειδικότερα στο άρθρο 2 αυτού, παραδίδεται ο ορισμός του κεντρικού τμήματος των παραδοσιακών οικισμών που αναφέρεται στο από 19.10.1978 π. δ/γμα (Δ` 594) το οποίο ταυτίζεται, για την εφαρμογή των όρων και περιορισμών δόμησης, με το συνεκτικό τμήμα των οικισμών, όπως αυτό αναφέρεται στο ως άνω διάταγμα.

Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφερθεί ότι με τον ν.2039/1992(Α΄61) κυρώθηκε η Σύμβαση για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης. Η Σύμβαση για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς, ή αλλιώς **Σύμβαση της Γρανάδας,** υπογράφηκε από τα κράτη-μέλη του Συμβουλίου της Ευρώπης στη Γρανάδα το 1985, αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του ελληνικού εσωτερικού δικαίου σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 28 του Συντάγματος.

28. Περαιτέρω με το άρθρο 3 του ν.2242/1994 (Α΄ 162), ορίστηκε ότι *« ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και η έγκριση ή τροποποίηση σχεδίων πόλεων και πολεοδομικών μελετών οικισμών παραλιακών, όπως ορίζονται στο άρθρο 2 παρ. 1 περίπτ. β` του απο 24.4.1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 181 Δ`) ή ευρισκομένων σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή εφαπτομένων δασών ή δασικών εκτάσεων, καθώς και οικισμών που βρίσκονται σε περιοχές οι οποίες προστατεύονται, κατά τα άρθρα 18 και 19 του ν.1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α`) ή βάσει διεθνών συνθηκών, γίνεται με προεδρικό διάταγμα, κατόπιν προτάσεως του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων.*»

29. Ακολούθησε ο ν.2508/1997 (Α΄ 124), με θέμα τη « Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας» πραγματοποιείται η σύνδεση του σχεδιασμού σε πολεοδομικό επίπεδο με την πολιτιστική κληρονομιά (Χριστοφιλόπουλος, 2005).». Με τις διατάξεις του ρυθμίσθηκαν εκ νέου τα ζητήματα του πολεοδομικού σχεδιασμού, με πρόβλεψη ότι στο πρώτο επίπεδο αυτού περιλαμβάνονται αφενός τα Ρυθμιστικά Σχέδια (ΡΣ), όπου αυτά προβλέπονται, και αφετέρου το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) για τον αστικό και περιαστικό χώρο και το Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) για το μη αστικό χώρο και ότι στο δεύτερο επίπεδο, που αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου, περιλαμβάνεται η πολεοδομική μελέτη και η πράξη εφαρμογής της (άρθρο 1 παρ. 3).Περαιτέρω στο άρθρο 19 αυτού ορίζονται τα της οριοθέτησης των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, οι οποίοι έχουν δημιουργηθεί μέχρι την ισχύ του ν. 1337/1983,και ότι ακολουθεί τις διατάξεις του π.δ/τος της 24.4/3.5.1985 (ΦΕΚ 181 Δ΄), όπως ισχύει. Επίσης ορίζεται ότι το ανωτέρω διάταγμα δεν έχει εφαρμογή για οικισμούς που δημιουργήθηκαν μετά την έναρξη εφαρμογής του παραπάνω ν. 1337/1983. Για τους ήδη οριοθετημένους οικισμούς δεν είναι επιτρεπτή η διεύρυνση των ορίων τους με νέα διοικητική πράξη. Επιμέρους διατάξεις του άρθρου αυτού τροποποιήθηκαν με το άρθρο 24 του

ν.2539/1997 Συγκρότηση της Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης.(Α΄ 244).Το ως άνω άρθρο 19 καταργήθηκε με το άρθρο 86 του ν.4915/2022

30. Με τον ν.2742/1999 «Χωροταξικός Σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α'207/7.10.1999) τέθηκαν στο άρθρο 2 αυτού, **οι στόχοι και οι αρχές του Χωροταξικού σχεδιασμού,** μεταξύ των οποίων στην παρ. ζ αυτού ορίζεται ως στόχος «ζ. Η συστηματική προστασία, αποκατάσταση, διατήρηση και ανάδειξη των περιοχών, οικισμών, τοπίων, που διαθέτουν στοιχεία φυσικής, πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς» Αργότερα τα άρθρα 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 13, 14 και 18 του ως άνω νόμου καταργήθηκαν με το άρθρο 13α παρ.1α ν.4269/2014(Α΄ 142/28.6.2014),με την επιφύλαξη των ειδικότερων διατάξεων του αυτού νόμου 4269/2014.

31. Στην συνέχεια πρέπει να αναφερθεί ότι με το άρθρο 3 του ν.2831/2000 αντικαταστάθηκε το άρθρο 4 το ν.1577/1985 «περί προστασίας αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς» ενώ στις διατάξεις του αρχαιολογικού νόμου ν.3028/2002 «*Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς.»* (Α΄152) σύμφωνα με το άρθρο 2 αυτού, ορίζεται ότι δύνανται να συμπεριληφθούν και οι παραδοσιακοί οικισμοί ως πολιτιστικά αγαθά, ενώ ένας οικισμός που έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακός με το άρθρο 4 του ΓΟΚ, μπορεί να υπάγεται και στο καθεστώς τον ιστορικών τόπων κατά την αρχαιολογική νομοθεσία.

32. Ακολούθως με την παρ. 3 του άρθρου 9 του ν.3044/2002 (Α΄197) « *Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρύθμισης άλλων θεμάτων αρμοδιότητος Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων*», τροποποιούνται οι ρυθμίσεις του ν.2508/1997, και ειδικότερα αντικαθίσταται η παρ.6 του άρθρου 25 του ν. 2508/1997 ως εξής :«*6. Οι διατάξεις του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 έχουν εφαρμογή: α) σε συγκροτημένους οικισμούς προϋφιστάμενους του ν.δ/τος της 17.7.1923 που στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, β) σε ρυμοτομικό σχέδια εγκεκριμένα με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923 ή με τις προγενέστερες του ν.δ/τος αυτού διατάξεις, γ) σε ρυμοτομικά σχέδια διανομών για αστική αποκατάσταση δικαιούχων του Υπουργείου Γεωργίας, τα οποία έχουν κυρωθεί κατά τις διατάξεις της εποικιστικής νομοθεσίας, πριν από τη δημοσίευση του ν. 1337/1983, δ) σε ρυμοτομικά σχέδια του άρθρου 37 του ν. 1337/1983, ε) και σε ρυμοτομικά σχέδια εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, τα οποία έχουν ενσωματωθεί σε ευρύτερες περιοχές με ρυμοτομικό σχέδιο εγκεκριμένο πριν από την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α`).Ως όριο του οικισμού για τον*

υπολογισμό της ζώνης λαμβάνεται το όριο του οικισμού του προϋφιστάμενου του ν.δ/τος 17.7.1923 ή το όριο του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Σε περίπτωση που η ζώνη επικαλύπτεται κατά τμήμα της με επέκταση ρυμοτομικού σχεδίου κατά τις διατάξεις του ν. 1337/1983 ή με οικισμό οριοθετημένο κατ` εφαρμογή του από 24.4/3.5.1985 π.δ/τος (181 Δ`), οι διατάξεις του άρθρου 14 του ν.δ.17.7/16.8.1923 έχουν εφαρμογή μόνο στο υπόλοιπο τμήμα της ζώνης.»

33. Με το άρθρο 23 του ν. 3889/2010(Α΄182) «Χρηματοδότηση Περιβαλλοντικών Παρεμβάσεων, Πράσινο Ταμείο, Κύρωση Δασικών Χαρτών και άλλες διατάξεις.» ,ορίζεται σχετικά με την αποτύπωση των ορίων των οικισμών στους δασικούς χάρτες, ότι «*2. Οι υπηρεσίες δόμησης με χρήση διαδικτυακής εφαρμογής, εφαρμόζουν επί των υποβάθρων της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, εντός αποκλειστικής προθεσμίας τεσσάρων (4) μηνών από την παροχή της πρόσβασης της ως άνω παραγράφου, τα κάτωθι: α) Με πορτοκαλί χρώμα τα όρια των οικισμών, όπως τα όρια αυτά έχουν εγκριθεί με πράξεις της Διοίκησης, σύμφωνα με τις διατάξεις των προεδρικών διαταγμάτων της 21.11-1.12.1979 (Δ`693), της 2.3-13.3.1981 (Δ 138) ή της 24.4-3.5.1985 (Δ`181), καθώς και τα όρια των εγκεκριμένων πολεοδομικών μελετών ή ρυμοτομικών σχεδίων και όπως τα όρια αυτά έχουν εφαρμοστεί στο έδαφος β) Με κίτρινο χρώμα τα όρια των οικισμών που έχουν οριοθετηθεί με άλλες διατάξεις πέραν των αναφερομένων στην περίπτωση α` της παρούσας παραγράφου, τα όρια εκείνων για τους οποίους έχει ορισθεί μόνο ακτίνα με βάση το άρθρο 4 παράγραφος β` του προεδρικού διατάγματος της 24.4.-3.5.1985 (Δ`181), τα περιγράμματα των νομίμως υφιστάμενων οικισμών, προ του έτους 1923, για τους οποίους δεν έχει καθοριστεί όριο καθ` οιονδήποτε τρόπο, πλην όμως είναι συγκροτημένοι οικισμοί, τα όρια των πολεοδομικών μελετών και σχεδίων πόλεως που εκπονούνται για τις περιοχές αρμοδιότητάς τους, καθώς και τα υπό καθορισμό όρια οικισμών με βάση το προεδρικό διάταγμα 24.4-3.5.1985 (Δ`181) που δεν έχουν ακόμα εγκριθεί*». Περαιτέρω το άρθρο 24 του ιδίου νόμου, αναφέρεται πως αντιμετωπίζονται οικισμοί στερούμενοι νόμιμης εγκρίσεως.

34. Με το π.δ 4-11-2011 (ΑΑΠ 289 4.11.2011) τροποποιούνται εκ νέου και κυρίως συμπληρώνονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους ,τροποποιούνται δηλαδή τα άρθρα 85, 86 και 87 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (π.δ. 14-27.7.1999, ΦΕΚ Δ’ 580) ΠΕ 284/2011, 236/2011

35. Με το άρθρο 31 παρ.1, του ν.3937/2011 (ΦΕΚΑ΄60), τον νόμο περί βιοποικιλότητας, ως το ως άνω άρθρο, αντικαταστάθηκε με την παρ.15 β του άρθρου 22 του ν.4258/2014 (ΦΕΚ Α΄94), θεσπίστηκε εξουσιοδοτική διάταξη με την οποία ορίζεται ότι «*1.Πολεοδομικές ρυθμίσεις (όπως πολεοδομικές μελέτες επεκτάσεων, τοπικά ρυμοτομικά σχέδια, πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης ρυμοτομικών σχεδίων, όρων δόμησης και χρήσεων γης) που εγκρίθηκαν με διοικητικές πράξεις από αναρμόδια όργανα εγκρίνονται με προεδρικά διατάγματα, τα οποία εκδίδονται ύστερα από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού και γνωμοδότηση μόνο του αρμόδιου ΣΥΠΟΘΑ, υπό την προϋπόθεση ότι εγκρίνονται ως έχουν εφόσον μετά από διαπίστωση της αρμόδιας Υπηρεσίας της Περιφέρειας προκύπτει ότι είναι δυνατή η επανέγκριση του σχεδίου ως έχει.*» Επίσης στη περ. γ της παρ. 6 του άρθρου 20 αναφέρεται ότι «*γ) Παράκτιοι μικροί υγρότοποι που εγκρίνονται κατά θέση και όρια με το προεδρικό διάταγμα της περίπτωσης α` εφόσον κείνται εν όλω ή εν μέρει μέσα σε νομίμως οριοθετημένους οικισμούς, εξαιρούνται αυτοδικαίως, μετά την έκδοση του εν λόγω διατάγματος, των ορίων των οικισμών αυτών, τροποποιουμένων αναλόγως των κατά περίπτωση αποφάσεων ή προεδρικών διαταγμάτων με το οποίο έχουν οριοθετηθεί οι οικισμοί αυτοί*.»

Επίσης στον ίδιο νόμο, **στο άρθρο 35 αυτού,** τίθεται μείζονος σημασίας διάταξη σχετικά **με την κύρωση δικτύου κοινόχρηστων χώρων**, εντός των οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που είναι σημαντική καθώς η κύρωση του κοινόχρηστου δικτύου συνδέεται με την οικοδομησιμότητα των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο στις κυρωμένες οδούς.

Έτσι η διάταξη ως σήμερα ισχύει, πολλαπλώς τροποποιημένη, προβλέπει ότι: « *1.α. Η Αποκεντρωμένη Διοίκηση οίκοθεν ή μετά από πρόταση του οικείου δήμου ή μετά από αίτημα οποιουδήποτε προσώπου έχει έννομο συμφέρον μπορεί να επισπεύδει τη διαδικασία κύρωσης του υφιστάμενου, κατά τη δημοσίευση του παρόντος, δικτύου κοινόχρηστων χώρων οικισμών στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, είτε πρόκειται για οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, οριοθετημένους κατά τις διατάξεις του από 24.4-3.5.1985 π.δ. (ΦΕΚ 181 Δ`), όπως ισχύει, είτε για οικισμούς προϋφιστάμενους του έτους 1923, οριοθετημένους, κατά τις σχετικές διατάξεις όπως ισχύουν, είτε πρόκειται για μη οριοθετημένους οικισμούς, συμπεριλαμβανομένων και των κηρυγμένων ως παραδοσιακών, καθώς και των στάσιμων οικισμών Ως δίκτυο κοινόχρηστων χώρων, για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου, νοούνται ιδίως οι οδοί, οι πεζόδρομοι, οι πλατείες και άλλοι ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι. β. Η έναρξη της*

διαδικασίας γίνεται με τη σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος ή ορθοφωτοχάρτη κατάλληλης κλίμακας, για το σύνολο ή για τμήματα της έκτασης των οικισμών, στο οποίο αποτυπώνεται το παραπάνω δίκτυο κοινόχρηστων χώρων. Στο τοπογραφικό διάγραμμα ή στον ορθοφωτοχάρτη σημειώνονται τα συνεκτικά τμήματα του οικισμού, καθώς και τα ισχύοντα εγκεκριμένα όρια του, όπου υπάρχουν. Εδαφικά τμήματα ακινήτων που, μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με πράξεις παραχώρησης που έχουν μεταγραφεί αλλά δεν έχουν διαμορφωθεί ως κοινόχρηστοι χώροι του οικισμού, μπορούν να ενταχθούν στο παραπάνω δίκτυο και διαμορφώνονται ως κοινόχρηστοι χώροι. Η Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης εξετάζει την καταλληλότητα των χώρων αυτών, θέτει τους όρους για τη διαμόρφωση τους και κρίνει ως προς την αναγκαιότητα υποβολής συμπληρωματικών μελετών. γ. Το παραπάνω τοπογραφικό διάγραμμα ή ο ορθοφωτοχάρτης αναρτάται στο κατάστημα του οικείου δήμου, στην ιστοσελίδα του και σε κεντρικό σημείο του οικισμού για είκοσι (20) ημέρες και σχετική ανακοίνωση δημοσιεύεται σε δύο (2) εφημερίδες του οικείου δήμου και, εάν δεν υπάρχουν, της οικείας περιφέρειας. Από την κατά τα ως άνω ανάρτηση και εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την τελευταία ανακοίνωση στον Τύπο υποβάλλονται από τους ενδιαφερόμενους στοιχεία για τη διόρθωση τυχόν σφαλμάτων ή τη συμπλήρωση ελλείψεων της αποτύπωσης των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων. Η παραπάνω αρμόδια υπηρεσία της Αποκεντρωμένης Διοίκησης εξετάζει και ελέγχει τα στοιχεία και τις παρατηρήσεις που υποβλήθηκαν και επιφέρει τις αναγκαίες διορθώσεις και συμπληρώσεις στο διάγραμμα εντός τριάντα (30) ημερών από τη λήξη της παραπάνω προθεσμίας. δ. Το δίκτυο κοινόχρηστων χώρων, όπως αποτυπώνεται στο παραπάνω τοπογραφικό διάγραμμα ή στον ορθοφωτοχάρτη, κυρώνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως συνοδευόμενη από φωτοσμικρυνση του παραπάνω διαγράμματος ή ορθοφωτοχάρτη. Για τους οικισμούς που δεν έχουν εγκεκριμένα όρια το δίκτυο κοινόχρηστων χώρων κυρώνεται μόνο για το συνεκτικό τμήμα ή τμήματα αυτού. ε. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται το ειδικότερο περιεχόμενο, τα στοιχεία που αποτυπώνονται και απεικονίζονται, οι προδιαγραφές και ο τρόπος σύνταξης του τοπογραφικού διαγράμματος και των άλλων, κατά περίπτωση, αναγκαίων ειδικών μελετών, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια αναγκαία για την εφαρμογή των διατάξεων της παρούσας. 2. Οι παράγραφοι 2, 3 και 4 του άρθρου 6 του από 24.4-3.5.1985 π.δ.

(ΦΕΚ 181 Δ`), όπως ισχύει, καταργούνται. 3. Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος ή για την έκδοση των οποίων είχαν υποβληθεί πλήρεις φάκελοι κατά την 12.3.2010, κατ` εφαρμογή των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 6 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος εκτελούνται, εκδίδονται και αναθεωρούνται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις. Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος, κατ` εφαρμογή της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος εκτελούνται με τις διατάξεις της παραγράφου αυτής και αναθεωρούνται μέχρι την κύρωση του δικτύου των κοινόχρηστων χώρων χωρίς νέα προσαύξηση της δομήσιμης επιφάνειας των ακινήτων. Οικοδομικές άδειες για την έκδοση των οποίων έχουν υποβληθεί πλήρεις φάκελοι, μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος, κατ` εφαρμογή της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος, εκδίδονται κατά τις ισχύουσες διατάξεις χωρίς την προσαύξηση της δομήσιμης επιφάνειας των ακινήτων βάσει της παραγράφου αυτής. «4. Μέχρι την κατά τις διατάξεις του παρόντος, κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, επιτρέπεται η δόμηση σε οικόπεδα που εμπίπτουν εντός εγκεκριμένων ορίων, κατά τις διατάξεις του από 24.4-3.5.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ` 181), όπως ισχύει, με την εφαρμογή των προϋποθέσεων και διαδικασιών της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του ιδίου προεδρικού διατάγματος. Για τη δόμηση σε οικόπεδα που έχουν πρόσωπο αποκλειστικά και μόνο σε εδαφική λωρίδα που έχει παραχωρηθεί σε κοινή χρήση, κατ` εφαρμογή των διατάξεων 2 και 3 του άρθρου 6 του από 24.4/3.5.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ` 181), όπως ίσχυαν, μέχρι την κατά τα παραπάνω κατάργηση τους, απαιτείται η προηγούμενη κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Κατ` εξαίρεση η δόμηση στα οικόπεδα αυτά μπορεί να επιτρέπεται πριν την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, εφόσον συντρέχουν αθροιστικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) η εδαφική λωρίδα που έχει παραχωρηθεί, έχει τεθεί σε κοινή χρήση και έχει γίνει η σχετική μεταγραφή της στον οικείο δήμο, β) ο κοινόχρηστος χώρος της παραχωρημένης εδαφικής λωρίδας συνδέεται λειτουργικά με κοινόχρηστο χώρο του οικισμού που δεν δημιουργήθηκε, κατ` εφαρμογή των παραπάνω καταργηθεισών διατάξεων είτε άμεσα είτε μέσω άλλων παραχωρημένων εδαφικών λωρίδων, για τις οποίες ισχύουν οι προϋποθέσεις της προηγούμενης περίπτωσης και γ) έχει παρέλθει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των τριών (3) μηνών από την υποβολή στην αρμόδια Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, του φακέλου στοιχείων κατά τις διατάξεις της παραγράφου 1 του παρόντος, με πρόταση για την κύρωση του δικτύου

κοινοχρήστων χώρων του οικισμού ή τμήματος αυτού, στην οποία συμπεριλαμβάνεται και η ιδιοκτησία για την οποία αιτείται η άδεια δόμησης.

Στην περίπτωση αυτή, πέραν των λοιπών απαιτούμενων στοιχείων για την έκδοση της έγκρισης δόμησης, υποβάλλεται και αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος ή του ορθοφωτοχάρτη της πρότασης για την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, με ειδική ένδειξη της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας, για την οποία έχει υποβληθεί αίτηση για την έκδοση έγκρισης ή άδειας δόμησης. Θεωρημένο αντίγραφο της έγκρισης δόμησης που εκδίδεται, αποστέλλεται άμεσα από την Υπηρεσία Δόμησης που την εξέδωσε στην αρμόδια Διεύθυνση της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και λαμβάνεται υπόψη υποχρεωτικά κατά την έκδοση της διοικητικής πράξης κύρωσης του δικτύου των κοινοχρήστων χώρων για το σύνολο ή για τμήμα του οικισμού .«Πέραν των ανωτέρω, κατ' εξαίρεση, στα οικόπεδα του πρώτου εδαφίου της παρούσας παραγράφου και ανεξαρτήτως της ύπαρξης πράξης παραχώρησης, καθώς και στα οικόπεδα του δεύτερου εδαφίου της παρούσας παραγράφου, η δόμηση μπορεί να επιτρέπεται πριν την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων εφόσον έχουν υλοποιηθεί από την αρμόδια δημόσια αρχή εργασίες οδοστρωσίας ή συντήρησης ή και διέλευση κοινοχρήστου δικτύου.Σε αυτή την περίπτωση για την έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης προσκομίζεται βεβαίωση της Τεχνικής Υπηρεσίας του αρμοδίου Ο.Τ.Α. για τη διαπίστωση της υλοποίησης έργων επίστρωσης ή συντήρησης ή και διέλευσης κοινοχρήστων δικτύων χωρίς να απαιτείται η προηγούμενη κύρωση του κοινοχρήστου δικτύου. Για την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων αποστέλλεται από την αρμόδια Τεχνική Υπηρεσία στην αρμόδια Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης έκθεση συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα όπου περιγράφονται αναλυτικά οι κοινόχρηστοι χώροι όπου έχουν γίνει δημόσια έργα, σύμφωνα με τα ανωτέρω. Στις ανωτέρω περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου εφόσον έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη παραχώρησης και δεν έχει μεταγραφεί δύναται η μεταγραφή να πραγματοποιηθεί μετά την κύρωση των κοινοχρήστων χώρων μετά από την απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου. 5. Διοικητικές πράξεις με τις οποίες καθορίστηκε, πλάτος κοινοχρήστου χώρου μεγαλύτερο των τεσσάρων (4) μέτρων, για την εφαρμογή των παραγράφων 1 και 2 του από 24.4/ 3.5.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ` 181), εξακολουθούν να ισχύουν. Επιτρέπεται για λόγους περιβαλλοντικούς, κυκλοφοριακούς ή πολεοδομικούς να ορίζεται πλάτος κοινοχρήστου χώρου μεγαλύτερο των τεσσάρων (4) μέτρων, με τη διοικητική πράξη έγκρισης της οριοθέτησης οικισμού,

κατά τις διατάξεις του παραπάνω προεδρικού διατάγματος ή με τροποποίηση αυτής.6. Η διαδικασία κύρωσης του δικτύου κοινόχρηστων χώρων του άρθρου 35 του ν. 3937/2011 δύναται να περιλαμβάνει και τμήματα ακινήτων που είχαν τεθεί, μέχρι τη δημοσίευση του, σε κοινή χρήση, εφόσον εξυπηρετούν οικόπεδα για την κτήση των οποίων έχουν συνταχθεί συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης οικοπέδων πριν την 29.1.2010 μετά από απόφαση του αρμόδιου Δημοτικού Συμβουλίου. Απαραίτητη προϋπόθεση για τη διαδικασία κύρωσης στις ανωτέρω περιπτώσεις είναι η μεταγραφή των συμβολαιογραφικών πράξεων μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, καθώς και η αναφορά στις συμβολαιογραφικές πράξεις ότι τα συγκεκριμένα εδαφικά τμήματα συνορεύουν με δρόμο. Κατά τα λοιπά τηρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 35 του ν. 3937/2011. Για την έκδοση της εγκριτικής απόφασης από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, όπως ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 35 του ν. 3937/2011 προσκομίζονται από τον αρμόδιο Δήμο όλα τα απαιτούμενα στοιχεία. Στις ανωτέρω περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου, εφόσον έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη παραχώρησης και δεν έχει μεταγραφεί, δύναται η μεταγραφή να πραγματοποιηθεί μετά την κύρωση των κοινοχρήστων χώρων μετά από την απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.7 (4). Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ορίζονται ο τρόπος και οι διαδικασίες καθορισμού των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης ή ειδικότερων προϋποθέσεων και περιορισμών που αφορούν στις επιτρεπόμενες χρήσεις ή τη δόμηση των ακινήτων, ανάλογα με την κατηγορία και τη θέση του οικισμού, ο τρόπος δημιουργίας νέων κοινόχρηστων χώρων ή τροποποίησης των υφιστάμενων, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια για την πολεοδομικά λειτουργική και βιώσιμη αναμόρφωση και ανάπτυξη των οικισμών αυτών. Η διαδικασία κύρωσης του δικτύου κοινόχρηστων χώρων του άρθρου 35 του ν. 3937/2011 μπορεί να περιλάβει και τμήματα ακινήτων που είχαν τεθεί, μέχρι τη δημοσίευση του προαναφερθέντος νόμου, σε κοινή χρήση, ακόμα και αν οι σχετικές πράξεις παραχώρησης δεν έχουν μεταγραφεί, εφόσον πρόκειται για συμβολαιογραφικές πράξεις που έχουν συνταχθεί πριν την 29.1.2010, τηρουμένων και των λοιπών προϋποθέσεων του άρθρου 35 του ν. 3937/2011"».

36. Ακολούθως με τον ν.4067/2012(ΦΕΚ Α΄79) Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, στο άρθρο 2 αυτού ορίζεται τι συνιστά εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ενώ στο άρθρο 6 αυτού ορίζονται τα σχετικά με την Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής

Κληρονομιάς, στην οποία εντάσσονται οι παραδοσιακοί, διατηρητέοι οικισμοί ,παραδοσιακά σύνολα, κλπ.

37. Με το άρθρο 13 του ν. 4178/2013 (Α' 174/08/08/2013*) « Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξει»*, ορίστηκε υπό προϋποθέσεις για πρώτη φορά η δυνατότητα της κατ΄ εξαίρεση ρύθμισης των αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων εντός των παραδοσιακών οικισμών.

38. Ακολούθως στο άρθρο 30 του ν. 4269/2014 (ΦΕΚ Α 142/28.6.2014) « *Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη*.» με τον οποίον ορίστηκαν εκ νέου τα ζητήματα του στρατηγικού χωρικού (χωροταξικού) και ρυθμιστικού χωρικού (πολεοδομικού) σχεδιασμού, με μετονομασία των ΓΠΣ σε Τοπικά Χωρικά Σχέδια (ΤΧΣ),ορίστηκε ότι στις περιοχές εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μικρότερο από 2.000 κατοίκους (ή και οικισμών προϋφιστάμενων του 1923), στους οποίους δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης, επιτρέπονται οι χρήσεις που προβλέπονται στο υπόψη άρθρο. Με το άρθρο 238 όμως του ν. 4389/2016,(Α΄ 94/27.5.2016) το ως άνω άρθρο καταργήθηκε.

39. Με τον ν.4447/2016 (Α' 241/23.12.2016) **« *Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις*»** ως τροποποιημένος ισχύει έως σήμερα, ρυθμίσθηκαν εκ νέου τα ζητήματα του στρατηγικού χωρικού (χωροταξικού) και ρυθμιστικού χωρικού (πολεοδομικού) σχεδιασμού στο δε άρθρο 7 αυτού, περί Τοπικών Πολεοδομικών σχεδίων, προβλέπεται ότι στο πλαίσιο εκπόνησης των μελετών αυτών περιλαμβάνεται και η οριοθέτηση των οικισμών προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, καθώς και οι προς πολεοδόμηση περιοχές και στο άρθρο 8 του ιδίου νόμου, προβλέπεται η δυνατότητα καθορισμού ορίων οικισμού στο πλαίσιο εκπόνησης ΕΠΣ.

40. Με την υπ. αριθμ. 27656/9.6.2017 (ΦΕΚ 2106 Β'/19.06.2017) Υπουργική απόφαση, με θέμα *«Προϋποθέσεις και προδιαγραφές επανέγκρισης πολεοδομικών ρυθμίσεων που εγκρίθηκαν με διοικητικές πράξεις από αναρμόδια όργανα»*, που εκδόθηκε δυνάμει της εξουσιοδοτικής διάταξης του άρθρου 31 του ν.3937/2011, ρυθμίζεται συνολικά το ζήτημα της ανάγκης επανέγκρισης με την έκδοση προεδρικού διατάγματος, είτε των ακυρωμένων πολεοδομικών ρυθμίσεων, όπως πολεοδομικές μελέτες επεκτάσεων, τοπικά ρυμοτομικά σχέδια, πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης ρυμοτομικών σχεδίων, όρων δόμησης και χρήσεων γης, τροποποίηση σχεδίων,

οριοθέτησης ή και τροποποίησης ορίων οικισμών, για τις οποίες έχουν εκδοθεί διοικητικές πράξεις από αναρμόδια όργανα και έχουν δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, είτε κι αυτών που εξακολουθούν να ισχύουν.

41. Ακολούθως, με τον ν.4495/2017 (ΦΕΚ Α΄167/3.11.2017) «*Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις*», στο άρθρο 89 παρ.2 περ..ιβ ορίζονται οι περιπτώσεις της υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών σε παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης, με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 116 του ιδίου νόμου, στο οποίο ορίζονται οι προϋποθέσεις και το πλαίσιο για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων σε παραδοσιακό οικισμό και προστατευόμενες περιοχές. Επίσης, στο άρθρο 146 αυτού τίθεται μεταβατική διάταξη σύμφωνα με την οποία τροποποιείται το άρθρο 62 του ν.4042/2012 και αντικαθίσταται ως εξής: *«3.Οικοδομικές άδειες για οικόπεδα στα οποία ανεγείρονται τουριστικές εγκαταστάσεις, εντός των ορίων των οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους, οι οποίες είτε εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 14 του ν. 4002/2011 είτε έχει εκδοθεί απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων από την αρμόδια αρχή πριν τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος της 4.11.2011 (ΑΑΠ/289/4.11.2011), εκδίδονται και εκτελούνται σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν τη δημοσίευση του ανωτέρω προεδρικού διατάγματος».*

42. Με το άρθρο 16 του π. δ/τος 59/2018 (Α΄114) «*Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»* ορίζονται τα των χρήσεων γης «*Στις περιοχές εντός των ορίων οριοθετημένων, με ισχύουσα διοικητική πράξη, οικισμών με πληθυσμό μικρότερο από 2.000 κατοίκους στους οποίους δεν έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός και ο καθορισμός χρήσεων γης, επιτρέπονται μεταβατικά και έως τη θεσμοθέτηση του πολεοδομικού σχεδίου τους οι παρακάτω χρήσεις: (1) Κατοικία. (2) Κοινωνική πρόνοια (3) Εκπαίδευση. Επιτρέπονται μόνο Νηπιαγωγεία(3.1),Πρωτοβάθμια (3.2) Δευτεροβάθμια. (3.3) και Ειδική εκπαίδευση (3.5) (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1). (5) Θρησκευτικοί χώροι.(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 600 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο.(7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.(8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία. (10) Εμπόριο και Παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) μέχρι 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο και υπεραγορές μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας. (11) Γραφεία, μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο. (12) Εστιατόρια μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά*

γήπεδο. (13) Αναψυκτήρια μέχρι 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο. (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 100 κλίνες.(16.1) Στάθμευση αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων. (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. (18) Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων. (19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων. (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας. Εξαιρούνται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. (22) Επαγγελματικά εργαστήρια. (24) Αγροτικές εκμεταλλεύσεις - εγκαταστάσεις. Επιτρέπονται μόνο Γεωργικές, δασικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις (24.1) και γεωργικές αποθήκες και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (24.2). (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς. (30) Γωνιές ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία. (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ (φωτοβολταϊκά). (41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών-προσφύγων μέχρι 100 άτομα. Στους προϋφιστάμενους του έτους 1923 οικισμούς και τους παραδοσιακούς οικισμούς, οι χρήσεις γης μέχρι την έγκριση του πολεοδομικού σχεδίου καθορίζονται σύμφωνα με τις σχετικές για τους οικισμούς αυτούς διατάξεις.« (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ (52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφηση κ.λπ.)» οι ως άνω δύο τελευταίες χρήσεις προστέθηκαν με την παρ.17 του άρθρου 44 του ν.4685/2020.Το ως άνω άρθρο αντικατέστησε το άρθρο 30 του ν.4269/2014 όπου και σ ΄αυτό καθορίζονταν οι χρήσεις γης, στις περιοχές εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μικρότερο από 2.000 κατοίκους (ή και οικισμών προϋφιστάμενων του 1923), στους οποίους δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης.

43. Με τη περ. ζ του άρθρου 2 του π.δ/τος 90/2018 (Α' 241), «*Αρμόδια διοικητικά όργανα, διαδικασίες και προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016 καθώς και ειδικότερο περιεχόμενο αυτών*» ορίζεται τι σημαίνει ‘’Πολεοδομούμενες περιοχές’’ ήτοι, είναι «οι περιοχές, οι οποίες είτε έχουν ήδη αναπτυχθεί πολεοδομικά (με εγκεκριμένο πολεοδομικό/ρυμοτομικό σχέδιο ή με όρια οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 ή μικρών οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους), είτε έχουν νομίμως ορισθεί προς πολεοδόμηση, χωρίς όμως να έχουν ακόμη αναπτυχθεί πολεοδομικά καθώς και νέες προς πολεοδόμηση περιοχές» 142/2021 ΓΝΜ ΝΣΚ

44. Το 2020 με τον νέο χωροταξικό νόμο 4759/2020 ***«Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις.»*** *(Α΄245/9.12.2020)*

και ειδικότερα στο άρθρο 12 αυτού, θεσπίζονται σημαντικές ρυθμίσεις περί οικισμών σε συμμόρφωση και με τη νομολογία..

Συγκεκριμένα, **με το άρθρο 12 τίθενται οι εξουσιοδοτικές διατάξεις για τα ζητήματα των οικισμών, σχετικά με την οριοθέτηση και πολεοδόμηση τόσο των προϋφισταμένων του 23 όσο και των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων**, στο δε άρθρο 14 αυτού θεσπίζονται **τα προγράμματα πολεοδομικού σχεδιασμού,** μεταξύ των οποίων και αυτά περί οριοθέτησης οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων. Περαιτέρω με την παρ.2 του άρθρου 16 τίθεται εξουσιοδοτική διάταξη για την έκδοση προεδρικού διατάγματος, που θα ορίζονται οι προδιαγραφές εκπόνησης μελετών οριοθέτησης και η διαδικασία για τη σύνταξη του προεδρικού διατάγματος του άρθρου 12 του ν. 4447/2016. Οι μελέτες αυτές, όπως κατωτέρω θα αναφερθεί, είναι ήδη πλέον σε εξέλιξη.

45. Περαιτέρω με την υπ΄ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/69553/2588 (ΦΕΚ 3527/Β /02.08.2021) Υπουργική Απόφαση ορίστηκε η αναθέτουσα αρχή και ο καθορισμός κάθε αναγκαίας σχετικής λεπτομέρειας για την εκπόνηση μελετών των Προγραμμάτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΤΠΣ- ΕΠΣ) του άρθρου 14 του ν.4759/2020, με χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και συγκεκριμένα το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) - ΣΑΤΑ 075, υπό την ονομασία τίτλου Έργων «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ (Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων ΤΠΣ - Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων ΕΠΣ)» και ορισμός υπόλογου διαχείρισης αυτών.

46. Στο πλαίσιο της εκπόνησης των Προγραμμάτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού της παρ.1.β του άρθρου 14 του ν.4759/2020 (Α’245) εκδόθηκε η με αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/36607/1330/2022 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 2504/Β/20-5-2022) με την οποία ορίζεται το ΤΕΕ ως Αναθέτουσα αρχή και καθορίζεται κάθε αναγκαία σχετική λεπτομέρεια, για την εκπόνηση των μελετών οριοθέτησης των οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων.

47. Με την ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/73670/1765/2022 (ΦΕΚ 3733/Β/14.07.2022) Υπουργική Απόφαση καθορίζεται **η μεθοδολογία οριοθέτησης οικισμών,** στην οποία ρυθμίζονται πιο λεπτομερειακά τα ζητήματα οριοθέτησης, προκειμένου να λειτουργήσει ως πλαίσιο εφαρμογής οδηγός για τους μελετητές. Παρατηρούμε ότι στο νομοθέτημα αυτό ενσωματώνονται, σε μεγάλο βαθμό, οι κατευθύνσεις της νομολογίας, και επαναπροσδιορίζεται όλο το θεσμικό πλαίσιο το σχετικό με τη διαδικασία οριοθέτησης

των οικισμών, πρωτίστως για τη διαφύλαξη και προστασία της φυσιογνωμίας αυτών, και για την ανάγκη διασφάλισης των διοικητικών πράξεων (π.χ. οικοδομικές άδειες).

48. Ακολούθως, με τον ν.4915/2022 «*Εθνικό Στρατηγικό Σχέδιο Καταπολέμησης της Διαφθοράς, διατάξεις για θέματα ανθρώπινου δυναμικού και Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, νομοθετικό πλαίσιο εκπαίδευσης των σπουδαστών/σπουδαστριών της Εθνικής Σχολής Δημόσιας Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης για την ένταξη στον κλάδο Π.Ε. Επιτελικών Στελεχών, διατάξεις για την ολοκλήρωση της μεταφοράς των δασικών υπηρεσιών στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, διατάξεις για την εφαρμογή του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0», Εθνική Σύνταξη Ομογενών και άλλες επείγουσες διατάξεις*» *(Α' 63/24.03.2022)* **αντικαθίσταται εξ ολοκλήρου το άρθρο 12 του ν.4759/2020** και ειδικότερα με το άρθρο 85, με θέμα «*Οριοθέτηση και άλλες πολεοδομικές ρυθμίσεις οικισμών – Αντικατάσταση άρθρου 12 και παρ.2 άρθρου 16ν.4759/2020, κατάργηση άρθρου 19 ν.2508/1997»,* παρέχεται εκ νέου το πλαίσιο και σημαντικές εξουσιοδοτικές διατάξεις για την οριοθέτηση των οικισμών, αντικαθίσταται η παρ. 2 του άρθρου 16 του ν. 4759/2020 και καταργείται το άρθρο 19 ν. 2508/1997.

Με την ως άνω διάταξη (αντικατάσταση του αρχικού άρθρου 12 του ν. 4759/2020) θεσπίζεται ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο με εξουσιοδοτικές διατάξεις για την ορθή οριοθέτηση και πολεοδόμηση των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, συμπεριλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923.

Ειδικότερα, **και πριν την πρόσφατη τροποποίηση του ως άνω άρθρου, με το άρθρο 63 του ν.5215/2025** για το οποίο θα γίνει λόγος κατωτέρω, η διάταξη του άρθρου 85 παρ. 1, είχε ως εξής:

Με την πρώτη παράγραφο τίθεται εξουσιοδοτική διάταξη για την έκδοση προεδρικού διατάγματος, που θα εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και στο οποίο θα ορίζονται τα κριτήρια, ο τρόπος, οι διαδικασίες οριοθέτησης των οικισμών της χώρας με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων που φέρονται απογεγραμμένοι ως αυτοτελείς σε απογραφή προ του έτους 1983, καθώς και των προϋφιστάμενων του 1923 οικισμών και καθορίζονται οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, οι χρήσεις γης και κάθε άλλο αναγκαίο στοιχείο για την προστασία της φυσιογνωμίας τους. Με το ίδιο διάταγμα δύνανται να τίθενται

χρονικές προθεσμίες εντός των οποίων πρέπει να έχει ολοκληρωθεί η διοικητική διαδικασία έγκρισης των σχετικών μελετών.

Με τη δεύτερη παράγραφο ορίζεται ότι, η οριοθέτηση των οικισμών της παρ. 1, γίνεται στο πλαίσιο είτε Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) είτε Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.), είτε αυτοτελούς προεδρικού διατάγματος που καλύπτει τουλάχιστον έναν (1) οικισμό. Στην τελευταία περίπτωση, το προεδρικό διάταγμα εκδίδεται μετά από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ.) ή του αρμοδίου Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ.) για τις περιπτώσεις παραδοσιακών οικισμών και οικισμών της περ. αδ), και πρόταση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού και ειδικότερα:

α) με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τις περιπτώσεις μη προστατευόμενων οικισμών σε όλη την επικράτεια ή παραδοσιακών οικισμών πλην των κατωτέρω περ. αβ) και αγ),

β) με πρόταση του αρμοδίου για τα νησιά του Αιγαίου Υπουργού, στην περίπτωση παραδοσιακών οικισμών των περιφερειών Βορείου και Νοτίου Αιγαίου,

γ) με πρόταση του αρμοδίου Υπουργού για τη Μακεδονία και Θράκη, στην περίπτωση παραδοσιακών οικισμών των περιφερειών Δυτικής και Κεντρικής Μακεδονίας και Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης,

δ) στις περιπτώσεις οικισμών της Επικράτειας οι οποίοι, στο σύνολό τους ή σε τμήμα τους, έχουν κηρυχθεί αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι ή περιλαμβάνονται στον Κατάλογο της Παγκόσμιας Κληρονομιάς της UNESCO, πέραν των ανωτέρω κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών, το προεδρικό διάταγμα προτείνεται από κοινού με τον Υπουργό Πολιτισμού.

Με το ίδιο προεδρικό διάταγμα οριοθέτησης κάθε οικισμού καθορίζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, ανάλογα με την κατηγορία, τη φυσιογνωμία και τον βαθμό προστασίας του. Το ως άνω προεδρικό διάταγμα δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, συνοδευόμενο από τοπογραφικό διάγραμμα ή ορθοφωτοχάρτη κατάλληλης κλίμακας (1:1.000 έως 1:5000), στο οποίο σημειώνονται τα όρια του οικισμού, ως κορυφές κλειστής ή κλειστών πολυγωνικών γραμμών με τις ψηφιακές συντεταγμένες αυτών εξαρτημένες από το

Εθνικό Τριγωνομετρικό Δίκτυο (ΕΓΣΑ7). Ρητά επίσης ορίζεται ότι για τους ήδη οριοθετημένους οικισμούς **δεν είναι επιτρεπτή η διεύρυνση των ορίων τους με νέα διοικητική πράξη οριοθέτησης,** παρά μόνο για λόγους νομιμότητας κατά την αρχική οριοθέτηση του οικισμού, όπως είναι η πλάνη περί τα πράγματα, με πράξη, η οποία πρέπει να αιτιολογείται ειδικώς με αναφορά σε συγκεκριμένα πραγματικά περιστατικά και στοιχεία.

Στην παράγραφο 3 τίθεται μεταβατική διάταξη, σύμφωνα με την οποία μέχρι τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος της παραγράφου 1, για τον προσδιορισμό των ορίων των οικισμών, βάσει της παρ. 2, λαμβάνονται υπόψη τα προσφορότερα διαθέσιμα ιστορικά και τα σύγχρονα χαρτογραφικά στοιχεία κατάλληλης κλίμακας και εφαρμόζονται τα κριτήρια και οι διαδικασίες, που ορίζονται κατά περίπτωση στις διατάξεις των άρθρων 81 έως 84 και 100 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Δ΄ 580), ανάλογα με το είδος, τη φυσιογνωμία και την κατηγορία του οικισμού.

Με την παράγραφο 4 ορίζεται ότι οι διατάξεις του π. δ/τος της παραγράφου 1 δεν εφαρμόζονται σε οικισμούς που δημιουργήθηκαν μετά την έναρξη εφαρμογής του ν. 1337/1983 και σε οικισμούς που προϋπάρχουν του 1923, με πληθυσμό πάνω από 2000 κατοίκους.

Στην πέμπτη παράγραφο ορίζεται ότι οικισμοί προϋφιστάμενοι του 1923, που έχουν συμπεριληφθεί σε όρια Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.), εγκεκριμένων με τον ν.1337/1983, δεν απαιτείται να οριοθετηθούν με το νέο διάταγμα. Κατά την δε πολεοδόμησή τους ως περιοχή εντός ορίων οικισμού, λαμβάνεται το όριο της περιοχής που έχει απεικονιστεί στο εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό σχέδιο, ως οικισμός προϋφιστάμενος του 1923 ή ως πυκνοδομημένο τμήμα αυτού ή, ελλείψει τέτοιας ένδειξης, ως το πυκνοδομημένο τμήμα του οικισμού.

Με την παράγραφο 6 τίθεται διάταξη στην οποία προβλέπεται ότι για την πολεοδόμηση και την επέκταση των οικισμών που έχουν δημιουργηθεί μέχρι την ισχύ του ν. 1337/1983, περιλαμβανομένων και των οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923, που οριοθετούνται σύμφωνα με την παρ. 2, **απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένου Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ., σύμφωνα με τα άρθρα 7 και 8 του ν. 4447/2016 (Α' 241).**

Περαιτέρω ορίζεται ότι μέχρι την έγκριση των σχεδίων αυτών για την πολεοδόμηση και επέκταση οικισμού της παρ. 1, που οριοθετείται με την παρ. 2 του υπόψη άρθρου,

απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. ή Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) του ν. 2508/1997 (Α' 124), με το οποίο προβλέπεται η πολεοδόμηση και επέκταση του συγκεκριμένου οικισμού. Σε περίπτωση που για το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. δεν έχει τηρηθεί η διαδικασία της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και δεν έχει εκπονηθεί Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Π.Μ.Ε.), σύμφωνα με την υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/ ΕΥΠΕ/οικ. 107017/28.8.2006 κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Χωρο.τ.α.ξίας και Δημοσίων Έργων (Β' 1225), είναι δυνατό να εκπονηθεί και να εγκριθεί Σ.Μ.Π.Ε. για τον εκάστοτε οικισμό, για τον οποίο απαιτείται επίσης η εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης, σύμφωνα με το π.δ. 20/30.8.1985 (Δ' 414). Η έγκριση της πολεοδόμησης και επέκτασης του οικισμού γίνεται σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012 (Α' 79).

Στην παράγραφο 7 ορίζεται ότι κατ' εξαίρεση στην περιοχή εντός των ορίων των οικισμών, δύναται και πριν την εκπόνηση των γενικών σχεδίων της παρ. 6 του άρθρου, να εγκριθεί και ανεξάρτητη πολεοδομική μελέτη που μπορεί να περιορίζεται σε τμηματική πολεοδομική ρύθμιση κατά μήκος των κυρίων οδικών αξόνων ή σε άλλα πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία. Με τη μελέτη αυτή καθορίζονται κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης. Για τη μελέτη αυτή εκπονείται και εγκρίνεται ρυμοτομικό σχέδιο, κατά το ν.δ. της 17.7.1923 (Α' 228). Με απόφαση του αρμοδίου για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οργάνου, που εκδίδεται μετά από πρόταση του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου, μπορεί να επιβληθεί στις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στην περιοχή εντός των ορίων του οικισμού ή σε τμήμα της, η υποχρέωση συμμετοχής, είτε μόνο εισφοράς σε γη, είτε μόνο εισφοράς σε χρήμα, είτε εισφοράς σε γη και σε χρήμα, σύμφωνα με τις παρ. 4 και 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 και του άρθρου 21 του ν. 2508/1997 (Α' 124). Η έγκριση της πολεοδόμησης του οικισμού γίνεται σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012 και συνοδεύεται από εγκεκριμένη Σ.Μ.Π.Ε. που εκπονείται και εγκρίνεται σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της παρ. 6 του ιδίου άρθρου .

Με την παράγραφο 8, ορίζεται ότι για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης των οικισμών της παρ. 1, εφαρμόζεται ανάλογα το άρθρο 12 του ν. 1337/1983. Στις περιπτώσεις που η επέκταση συγκεκριμένου οικισμού προβλέπεται από

εγκεκριμένο Τοπικό ή Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο των άρθρων 7 και 8 του ν. 4447/2016 (Α' 241) εγκρίνεται Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε.).

Στην παρ. 9 ορίζεται ότι οι παρ. 6, 7 και 8 του ως άνω άρθρου δύνανται να εφαρμόζονται και στους οικισμούς που έχουν χαρακτηρισθεί ως αξιόλογοι, παραδοσιακοί, καθώς και σε παραλιακούς οικισμούς ή σε οικισμούς ευρισκόμενους σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, ιστορικούς τόπους ή σε άλλο καθεστώς προστασίας.

Πλέον των ως άνω ρυθμίσεων, με την παρ.2 του άρθρου 85 του ν.4915/2022, η παρ. 2 του άρθρου 16 του ν. 4759/2020 (Α' 245) αντικαθίσταται ως εξής: *«2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να ορίζονται οι προδιαγραφές, τα ληπτέα στοιχεία και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εκπόνηση των μελετών οριοθέτησης των οικισμών σύμφωνα με το άρθρο 12».*

Τέλος, με το άρθρο 85 του ν.4915/2022 προστίθεται παρ. 3, σύμφωνα με την οποία *« το άρθρο 19 του ν. 2508/1997, περί πολεοδομικών ρυθμίσεων για οικισμούς μέχρι δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, καταργείται».*

49. Μετά το ως άνω πλαίσιο, ακολουθεί η έκδοση της υπ αριθμ ΥΠΕΝ/ΓΓΧΣΑΠ/59445/11 (ΦΕΚ Β' 2931/09.06.2022) Υπουργικής Απόφασης, για την **κατάρτιση και έγκριση του Δ' τμήματος των Προγραμμάτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Οριοθετήσεις οικισμών Ι),** σε εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4759/2020, με χρηματοδότηση του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και ειδικότερα του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) - ΣΑΤΑ 075, υπό την ονομασία τίτλου έργου «(Sub.4) Αυτοτελείς Μελέτες για Οριοθέτηση Οικισμών».

50. Μετά την ανάθεση των μελετών εκπόνησης των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ) καθώς και των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ), κατέστη περισσότερο από οποιαδήποτε άλλη χρονική συγκυρία, απολύτως αναγκαία η έκδοση ενός νομοθετήματος που θα ρυθμίζει με θεσμική ασφάλεια τα ζητήματα οριοθέτησης των οικισμών της χώρας, κατ΄ εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020 *«Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»* (Α'245) ως τροποποιημένο ίσχυε και συνεπώς, κατόπιν της ως άνω εξουσιοδοτικής διάταξης, εκδόθηκε το Προεδρικό διάταγμα 11-15/04//2025 (ΦΕΚ 194Δ') «*Καθορισμός κριτηρίων, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της Χώρας με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων*

του 1923, καθώς και καθορισμός χρήσεων γης και γενικών όρων και περιορισμών δόμησης», που αποτελεί πλέον το βασικό νομοθέτημα και βάσει των ρυθμίσεων του οποίου, εκπονούνται όλες οι μελέτες οριοθέτησης των οικισμών, είτε αυτοτελώς, είτε στο πλαίσιο ΤΠΣ ή ΕΠΣ.

Επιπλέον από την διαχρονική καταγραφή των προβλημάτων που προέκυψαν κατά την εφαρμογή του ως άνω θεσμικού πλαισίου που αφορά τους οικισμούς της χώρας, και ιδίως μετά τις ακυρώσεις των ορίων τους από το Συμβούλιο της Επικρατείας, είτε λόγω αναρμοδιότητας του οργάνου έγκρισης, είτε λόγω λανθασμένης εφαρμογής της νομοθεσίας και για την περαιτέρω αποφυγή ακυρώσεων διοικητικών πράξεων - ενόψει της πάγιας κρίσεως του Ανώτατου Ακυρωτικού Δικαστηρίου (ΣτΕ) ότι αποφάσεις έγκρισης ορίων οικισμού που δεν περιβάλλονται τον τύπο του π.δ/τος είναι ανίσχυρες - η πολιτεία οδηγήθηκε στην έκδοση του ως άνω Διατάγματος, επιχειρώντας να ρυθμίσει συνολικά όλα τα ανακύπτοντα κατά περιόδους ζητήματα, για τα οποία λόγος θα γίνει και στα επόμενα κεφάλαια.

51. Τέλος, με το άρθρο 63 του ν. 5215/2025 (ΦΕΚ 116/Α/04.07.2025) τροποποιήθηκε η παρ. 2 του ως άνω άρθρου 12, **για την υποστήριξη και ενίσχυση του περιφερειακού δικτύου οικισμών, προσαρμοσμένου στα σύγχρονα πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης,** θεσπίστηκε η Ζώνη Ανάπτυξης του Οικισμού (ΖΑΟ), κατά την οποία - όπως κατωτέρω θα αναλυθεί - είναι δυνατόν σε οικισμούς μέχρι 700 κατοίκους, το όριο του οικισμού να διευρύνεται, πέραν της πολυγωνικής γραμμής της παρ. Β5 του άρθρου 5 του ως άνω διατάγματος και μέχρι του με προγενέστερη πράξη καθορισμένου ορίου τους, υπό την επιφύλαξη των κριτηρίων του άρθρου 6 αυτού, μετά από τεκμηρίωση. «*Ο χαρακτήρας της ζώνης αυτής είναι συμβατός με τον χαρακτήρα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των υπολοίπων ζωνών του οικισμού και λειτουργεί συμπληρωματικά με αυτές. Στη Ζ.Α.Ο. άρτια θεωρούνται τα οικόπεδα με ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας από πεντακόσια (500) τετραγωνικά μέτρα έως δύο χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα (2.000 τ.μ.) και πρόσωπο ελάχιστου μήκους δέκα μέτρων (10 μ.) σε κοινόχρηστη οδό.». Το εμβαδόν αρτιότητας και το ελάχιστο μήκος προσώπου σε κοινόχρηστη οδό εξειδικεύονται…».* Για τους οικισμούς από επτακόσιους ένα (701) μέχρι και δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους, κατά την τελευταία απογραφή, που οριοθετήθηκαν με προγενέστερη πράξη αναρμοδίου οργάνου, είναι δυνατόν, στο πλαίσιο Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ., η περιοχή που εκτείνεται πέραν της πολυγωνικής γραμμής της παρ. Β5 του άρθρου 5 του ως άνω από 11/15.4.2025 π.δ. και μέχρι του, με προγενέστερη πράξη, καθορισμένου ορίου τους, να καθορίζεται ως

Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (Π.Ε.Χ.), για την υποστήριξη και ενίσχυση του περιφερειακού δικτύου οικισμών, προσαρμοσμένου στα σύγχρονα πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης.

Τα παραπάνω νομοθετήματα συνθέτουν την ιστορική εξέλιξη του θεσμικού πλαισίου των οικισμών της χώρας.

Από την ανωτέρω επισκόπηση του θεσμικού πλαισίου, προκύπτει ότι το πλαίσιο οριοθέτησης των οικισμών διαμορφώθηκε διαχρονικά μέσα από διαδοχικές νομοθετικές παρεμβάσεις, οι οποίες συχνά επιχειρούσαν να αντιμετωπίσουν πρακτικά ζητήματα της εκάστοτε περιόδου χωρίς πάντοτε να εντάσσονται σε έναν ενιαίο και συνεκτικό πολεοδομικό σχεδιασμό. Η εξέλιξη αυτή, σε συνδυασμό με τη διαχρονική νομολογιακή επεξεργασία των σχετικών ζητημάτων από το Συμβούλιο της Επικρατείας, ανέδειξε σημαντικές αδυναμίες και ερμηνευτικά ζητήματα ως προς τον τρόπο καθορισμού των ορίων των οικισμών και τη νομιμότητα των σχετικών διοικητικών πράξεων.

Υπό το πρίσμα αυτό, η πρόσφατη μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου περί οικισμών, η οποία εκφράστηκε κατ’ αρχάς με το από 11.04.2025 π.δ. και συμπληρώθηκε στη συνέχεια με τις νεότερες νομοθετικές παρεμβάσεις, του άρθρου 62 του ν. 5212/2025, συνιστά μία από τις σημαντικότερες αλλαγές που έχουν επέλθει στο σύστημα οριοθέτησης των οικισμών κατά τις τελευταίες δεκαετίες. Για τον λόγο αυτό, κρίνεται αναγκαία η αναλυτική εξέταση των νέων ρυθμίσεων, των σκοπών που αυτές επιδιώκουν να εξυπηρετήσουν, καθώς και των πολεοδομικών, διοικητικών και κοινωνικοοικονομικών επιπτώσεων που συνεπάγονται.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β

Το νομοθετικό και νομολογιακό πλαίσιο έως το 2025

Β.1. Το πρόβλημα της νομιμότητας των πράξεων οριοθέτησης και οι παλαιές ερμηνείες

Παρά τη σταδιακή εξέλιξη του θεσμικού πλαισίου και τις επανειλημμένες νομοθετικές παρεμβάσεις, το ζήτημα της νομιμότητας των πράξεων οριοθέτησης των οικισμών παρέμεινε για δεκαετίες ένα από τα πλέον αμφιλεγόμενα ζητήματα της πολεοδομικής νομοθεσίας. Η αμφισβήτηση αυτή δεν αφορούσε μόνο τα κριτήρια καθορισμού των ορίων των οικισμών, αλλά και την αρμοδιότητα των οργάνων που προέβαιναν στην έκδοση των σχετικών διοικητικών πράξεων, γεγονός που οδήγησε στη διαμόρφωση εκτεταμένης νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Αν και οι οικισμοί απετέλεσαν διαχρονικά αντικείμενο ρυθμίσεων και κρατικής μέριμνας, σχεδόν από συστάσεως της πολεοδομικής νομοθεσίας από την ανωτέρω παράθεση του νομοθετικού πλαισίου των οικισμών, γίνεται αντιληπτό ότι αρχικά η νομοθεσία δεν παρείχε ολοκληρωμένες ρυθμίσεις για όλα τα ζητήματα οριοθέτησης των οικισμών.

Σταδιακά, με την πολεοδομική οργάνωση του Κράτους, το θεσμικό πλαίσιο βελτιώθηκε λόγω ανάγκης διατήρησης της φυσιογνωμίας τους. Μέχρι σήμερα δύο ήταν τα βασικά διατάγματα που ρύθμιζαν τα ζητήματα των οικισμών, εκτός των ειδικών διαταγμάτων για τους παραδοσιακούς, ήτοι:

α. το από 2/13.3.1981 π.δ. (ΦΕΚ 138 Δ') *«Περί του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου»* το οποίο, όπως κατωτέρω θα αναπτυχθεί δεν εφαρμόστηκε ποτέ και

β. το από το από 24.4/3.5.1985 π. δ/γμα *«Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους»* (ΦΕΚ 181 Δ'), το οποίο έτυχε καθολικής εφαρμογής.

Είναι επίσης γεγονός, ότι κατά την εφαρμογή των ως άνω διαταγμάτων προέκυψαν πολλές στρεβλώσεις και παρανοήσεις εκ μέρους της διοίκησης που οδήγησαν σε λανθασμένη εφαρμογή τους, περαιτέρω δε σε ένα αρκετά μεγάλο ποσοστό,

διαπιστώθηκε ότι **οι Νομάρχες, στους περισσότερους οικισμούς, ενέκριναν διευρυμένα όρια**.

Όπως δε προαναφέρθηκε, με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία και την έρευνα που διενεργήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης, δεν προκύπτει συστηματική εφαρμογή του προεδρικού διατάγματος ΦΕΚ138Δ/1981, ενώ τυχόν περιπτώσεις εφαρμογής του φαίνεται να είναι εξαιρετικά περιορισμένες.

Είναι λοιπόν δεδομένο ότι η διοίκηση κατά την οριοθέτηση των οικισμών εφάρμοσε καθολικά το προεδρικό διάταγμα που αφορούσε τους οικισμούς μέχρι δύο χιλιάδες κατοίκους (ΦΕΚ181Δ/1985), διότι αφενός οι προυφιστάμενοι του '23 οικισμοί που μέχρι το 1983 είχαν διευρυνθεί οικιστικά και **συνεπώς κατά την πεπλανημένη αντίληψη της διοικήσεως, μετέπεσαν στο κανονιστικό πλαίσιο των οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους,** αφετέρου διότι το διάταγμα του '85 θεωρήθηκε από τη διοίκηση πιο πλήρες και λεπτομερές νομοθέτημα για τα ζητήματα της οριοθέτησης και της θέσπισης των όρων και περιορισμών δόμησης. Τέλος, λόγω της ακόλουθης διατάξεως στο ως άνω διάταγμα για τους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων, που όριζε ότι «*Με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης καθορισμού των ορίων των οικισμών, κατάταξης των οικισμών σε κατηγορίες και τον προσδιορισμό της Αρτιότητας των γηπέδων, ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης του παρόντος κεφαλαίου και δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των εξής διαταγμάτων : α) του από 2/13.3.1981 π. δ/τος (ΦΕΚ 138Δ), όπως εκάστοτε ισχύει…»* θεωρήθηκε ότι εφαρμοστέο πλέον για όλες τις περιπτώσεις είναι το διάταγμα του ΦΕΚ181Δ/1985.

Σοβαρό εξίσου πρόβλημα προέκυψε και από την εντελώς λανθασμένη εφαρμογή του τρόπου οριοθέτησης των οικισμών, καθώς οριοθετήθηκαν πολλοί οικισμοί με την μέθοδο του διαβήτη, δηλαδή με βάση την ακτίνα 800 μέτρων από το κέντρο του οικισμού, όπου το κέντρο σε αρκετές περιπτώσεις διαφοροποιούνταν και περαιτέρω λόγω σύγχυσης με τις ρυθμίσεις του διατάγματος που είχε δημοσιευτεί στο ΦΕΚ 588Δ/1982 και αφορούσε τους στάσιμους οικισμούς με τάσεις δημογραφικής συρρίκνωσης, από την λανθασμένη εφαρμογή του οποίου επίσης προέκυψαν στρεβλώσεις κλπ.

Ενδεικτική είναι και η εγκύκλιος 144/1983 του τότε ΥΧΟΠ, με θέμα: Οικισμοί πληθυσμού κάτω των 500 κατοίκων, στην οποία αναφέρεται ότι « *Σχετικά με το ΠΔ από 6.12.82 "Καθορισμός όρων και περιορισμών δομήσεως οικισμών της χώρας" (ΦΕΚ*

588Δ/23.12.82) σας γνωρίζουμε τα κάτωθι: Το Διάταγμα αυτό μπορεί να εφαρμοστεί σε όλους τους οικισμούς, ανεξάρτητα αν έχουν δημιουργηθεί πριν ή μετά το 1923, σε ζώνη 800 μ. από το κέντρο τους και που - δεν έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο - είναι φθίνοντες ή στάσιμοι - δεν είναι παραδοσιακοί - δεν είναι τουριστικοί (εποχιακά ή ολόκληρο το χρόνο - δεν είναι περιαστικοί.

Τα πλεονεκτήματα του Δ/τος αυτού είναι ότι :

- Αποφεύγεται για τους οικισμούς προ του 1923 η χρονοβόρα και κάποτε ανέφικτη διαδικασία του καθαρισμού των ορίων του οικισμού και των ζωνών που προβλέπονται - Δίνεται η δυνατότητα και στους ιδιοκτήτες μικρότερων οικοπέδων να οικοδομήσουν - Αναγνωρίζεται σαν άρτιο ένα οικόπεδο με οποιεσδήποτε διαστάσεις και εμβαδό έχει αυτό στις 15.9.82 και με εμβαδό 500 τ.μ. τουλάχιστον, άν η έκταση αγοραστεί μετά τη δημοσίευση του Διατάγματος. Για περισσότερες λεπτομέρειες και οδηγίες για την εφαρμογή του ανωτέρω Δ/τος διαβιβάζονται προς όλους τους αποδέκτες έντυπα φυλλάδια που αφορούν την πολεοδομική ρύθμιση για τα στάσιμα χωριά. Η νέα πολεοδομική πολιτική του ΥΧΟΠ για τα χωριά, αποσκοπεί στο διπλό στόχο της προώθησης της κοινωνικής και οικονομικής τους ανάπτυξης και ταυτόχρονα της διατήρησης και παραπέρα ενίσχυσης της αρχιτεκτονική τους φυσιογνωμίας. Γι` αυτό, καταργούνται πολλοί μη αναγκαίοι - και ανασταλτικοί - πολεοδομικοί περιορισμοί, όπως η μεγάλη αρτιότητα οικοπέδων, ενώ ταυτόχρονα επιβάλλονται αρχιτεκτονικοί κανόνες διαμόρφωσης των πάσης φύσεως κτιρίων. Σε εφαρμογή της νέας πολιτικής καταργείται η ισοπεδωτική αντιμετώπιση όλων των χωριών και αυτά κατατάσσονται και αντιμετωπίζονται κατά κατηγορίες, σύμφωνα με τα ιδιόμορφα, κοινωνικά, δημογραφικά, πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά τους. Αυτή η αντιμετώπιση είναι δυνατή σήμερα μόνον λόγω της νέα αποκεντρωτικής δομής και λειτουργίας του ΥΧΟΠ, αφού σε κάθε νομό λειτουργεί Συμβούλιο ΥΧΟΠ, Επιτροπές Ενστάσεων Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΕΑΑ) και επίσης υπάρχει - ή συνεχώς μετατίθεται - ένα νέο τεχνικό δυναμικό. Οι 11.800 περίπου οικισμοί της χώρας με πληθυσμό κάτω των 3.000 κατοίκων κατατάσσονται σε τρεις βασικές κατηγορίες ... ...»:

Επειδή η πολιτεία, ουδέποτε ανακάλεσε τις νομαρχιακές πράξεις οριοθέτησης του οικισμού με τα διευρυμένα ή λανθασμένα όρια, ενώ αυτές, μετά και την παγίωση της νομολογίας του ΣτΕ, θεωρούνται ήδη εν δυνάμει ανίσχυρες και ακυρωτέες ακόμα και αν έχουν εφαρμοσθεί επί σειρά ετών, και δεδομένου ότι, όταν δεν υφίσταται έγκυρη

οριοθέτηση οικισμού, συνεπακόλουθο αποτέλεσμα είναι η ευαλωτότητα των οικοδομικών αδειών που στηρίζονται στην πράξη του Νομάρχη περί οριοθέτησης του οικισμού.

Συνεπώς, ερχόμενοι στο σήμερα, τέθηκε **επιτακτικά στην πολιτεία, το ζήτημα της ασφάλειας δικαίου και της εξεύρεσης λύσεως,** ειδικά στο πλαίσιο της εκπόνησης των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων και της αντίστοιχης πρόβλεψης του νομοθέτη, δηλαδή της μέσω αυτών οριοθέτησης των οικισμών, κατά την οποία αυτονόητα, δεν θα έπρεπε να επαναληφθούν λάθη του παρελθόντος.

Με το νέο θεσμικό πλαίσιο, **επιδιώχθηκε η συμμόρφωση με τη νομολογία του ΣτΕ**, η άρση των στρεβλώσεων και **η δημιουργία ενιαίου και συμπαγούς πλαισίου** με την θέσπιση συγκεκριμένων κανόνων και ενιαία διαδικασία οριοθέτησης των οικισμών.

Είναι ξεκάθαρο, αποτιμώντας την εφαρμογή των προϋφιστάμενων σχετικών διατάξεων, ότι η πολιτεία κλήθηκε ενόψει και των σε εξέλιξη προγραμμάτων πολεοδομικού σχεδιασμού, να αντιμετωπίσει όλες τις παθογένειες και τις παρανοήσεις και να συμμορφωθεί, αναμορφώνοντας το κανονιστικό πλαίσιο σύμφωνα με τις αποφάσεις του ΣτΕ και ιδίως να ρυθμίσει τα κάτωθι τρία μείζονα ζητήματα:

Α. Το γεγονός ότι σχεδόν όλοι οι οικισμοί έχουν οριοθετηθεί από αναρμόδιο όργανο (Νομάρχη), άρα τα όρια τους πρέπει να επανεγκριθούν με ίδιο ή διαφορετικό περιεχόμενο, καθώς με βάση την πάγια νομολογία θεωρούνται οιονεί ανίσχυρα και οι εξ αυτού του λόγου εκδιδόμενες διοικητικές πράξει είναι εξίσου ευάλωτες και εν δυνάμει ακυρωτέες.

Β. Το γεγονός ότι η συντριπτική πλειοψηφία των οικισμών οριοθετήθηκε με τις διατάξεις του από 24.04.1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 181 Δ΄) ως κάτω των 2000 κατοίκων, με βάση δηλαδή το πληθυσμιακό κριτήριο, καθώς ουδείς εκ των προϋφιστάμενων οικισμών του 1923 παρέμεινε έως το 1983 πληθυσμιακά ή οικιστικά αμετάβλητος, αλλά πολλές φορές τα όρια τους, μετά το 1923 και μέχρι το 1983, επεκτάθηκαν και διευρύνθηκαν. Παράλληλα όμως το προϋφιστάμενο του 1923 τμήμα, παρέμενε απροστάτευτο, χωρίς την εφαρμογή των ειδικών γι' αυτό διατάξεων.

Γ. Το γεγονός ότι σε αρκετές περιπτώσεις, λόγω λανθασμένης εφαρμογής της μεθόδου οριοθέτησης του διατάγματος του 1985 (ΦΕΚ 181Δ') από τους Νομάρχες, τα όρια των οικισμών παρίστανται διευρυμένα, σε σχέση με αυτά που έπρεπε πράγματι να

είναι, συμπεριλαμβάνοντας όχι μόνο αδόμητες εκτάσεις, αλλά και εκτάσεις που θα έπρεπε εξαρχής να εξαιρεθούν της οριοθέτησης λόγω του ειδικού καθεστώτος που τις διέπει ή για λόγους ασφαλείας.

Συνεπώς, το βασικό ζήτημα που αναδείχθηκε διαχρονικά δεν ήταν μόνο η ανάγκη ύπαρξης κανόνων οριοθέτησης των οικισμών, αλλά η ανάγκη ύπαρξης ενός ενιαίου, σαφούς και συνταγματικά ασφαλούς θεσμικού πλαισίου εφαρμογής τους. Η διαπίστωση αυτή αποτέλεσε τον πυρήνα της μεταγενέστερης νομολογιακής επεξεργασίας του ζητήματος και επηρέασε καθοριστικά τη διαμόρφωση του νέου θεσμικού πλαισίου.

Β.2. Νομολογία – Οι Αποφάσεις του ΣτΕ

Σύμφωνα με την πάγια νομολογία του ΣτΕ που αφορά την εφαρμογή διαχρονικά όλων των παραπάνω διατάξεων για τους οικισμούς, έχουν κριθεί τα εξής:

- Οι οριοθετήσεις των οικισμών γίνονται με προεδρικά διατάγματα **3661/2005 Ολομ., 1481/2015, 4446/2010, 1712/1998, 2072/1997 (Επταμελής σύνθεση)** κ.ά., και για μεν τους προ του 1923 σύμφωνα με το π.δ. της 2-13.3.1981 (άρθρα 100 επόμ. ΚΒΠΝ), για δε τους δημιουργηθέντες μέχρι το 1983 σύμφωνα με το π.δ. της 24.4-3.6.1985 (άρθρα 83 επόμ. ΚΒΠΝ).
- Με το άρθρ. 43 παρ. 1 έως 5 και 95 παρ. 1 περ. δ παρέχεται στον νομοθέτη το δικαίωμα να μεταβιβάζει, εκτός από ορισμένες εξαιρέσεις, στην εκτελεστική εξουσία, και μάλιστα στον αρχηγό της, την προβλεπόμενη από το Σύνταγμα αρμοδιότητά του να θεσπίζει κανόνες δικαίου….Με τις συνταγματικές διατάξεις (άρθρ. 24 παρ. 1,2 και 6) έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία το οικιστικό και πολιτισμικό περιβάλλον και απευθύνονται επιταγές στο νομοθέτη (κοινό ή κανονιστικό υπό την κατωτέρω διδόμενη έννοια) να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη ή πολεοδομική διαμόρφωση βάσει ενός σχεδιασμού υπαγορευόμενου από χωροταξικά και πολεοδομικά κριτήρια, προσανατολισμένου στις πολιτισμικές αξίες και παραδόσεις και προσαρμοσμένου στην ιδιομορφία και τις ανάγκες κάθε περιοχής και οικισμού. Τόσο ο καθορισμός των ορίων της περιοχής και των οικισμών που περιλαμβάνονται σε ένα χωροταξικό ή πολεοδομικό σχέδιο όσο και ο καθορισμός και διαφορισμός του προορισμού των οικισμών και των ακινήτων που περιλαμβάνονται στις ανωτέρω περιοχές και οικισμούς και των συμφώνων

προς τον προορισμό αυτό όρων δομήσεως και χρήσεώς τους αποτελούν ρυθμίσεις που από τη φύση του σχεδίου πρέπει να ανάγονται σε μία κατηγορία. ..Λόγω της φύσεως και της αποστολής τους, ως μέσων παρεμβάσεως στη σφαίρα συνταγματικά προστατευομένων δικαιωμάτων (ιδιοκτησίας και περιβάλλοντος) επιβάλλονται κατά την έννοια των άρθρ. 17 και 24 του Συντάγματος κανονιστικώς, όπως κανονιστικώς επιβάλλεται και ο καθορισμός της ισχύος τους στο χώρο. Στις κανονιστικές ρυθμίσεις αυτές περιλαμβάνεται ο καθορισμός των ορίων των παραδοσιακών οικισμών και ο συνεπεία αυτού σύμφωνος προς τον προορισμό τους αυτό, καθορισμός των κατάλληλων όρων και περιορισμών δομήσεως και χρήσεως των ευρισκομένων εντός των ορίων αυτών ακινήτων **Σ.τ.Ε. 2072/1997, 1847/1994 Ολ., βλ. και 2029/1978, 2698/1981, 2345/1987, 1992/1984**.

- Προ του ν. 947/1979 (Α΄ 169) και των κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 62 παρ. 8 αυτού εκδοθέντων π.δ/των της 21.11-1.12.1979 (Δ΄ 693) και της 2-13.3.1981 «Περί του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου … κ.λπ.» (Δ΄ 138), δεν υφίσταντο, ούτε στο ν.δ. της 17.7-16.8.1923, ούτε στη λοιπή πολεοδομική νομοθεσία, διατάξεις, που να καθορίζουν αρμοδιότητες και διαδικασία προς έκδοση πράξεως για τη διαπίστωση της υπάρξεως οικισμού διαμορφωθέντος ήδη προ του 1923 και την εξακρίβωση, βάσει των προ του 1923 υφισταμένων πραγματικών δεδομένων, των ορίων του εν λόγω οικισμού. Κατά συνέπεια, οι κατά καιρούς εκδοθείσες, προ της θεσπίσεως του Ν. 947/1979 και των κατ' εξουσιοδότηση τούτου εκδοθέντων π.δ/των, κανονιστικές αποφάσεις 44130/10.8.1939 του Υπουργού Συγκοινωνίας, Ε.22314/29.7.1964 του Υφυπουργού Δημοσίων Έργων και **η Ε.35400/6.12.1975** του Υπουργού Δημοσίων Έργων, με τις οποίες θεσπίσθηκαν κανόνες, αφορώντες στη διαδικασία καθορισμού των ορίων αυτών, **ήσαν ανίσχυρες διότι δεν έβρισκαν έρεισμα σε σχετική νομοθετική εξουσιοδότηση, επιπλέον δε οι δύο πρώτες δε δημοσιεύθηκαν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.** Εν όψει τούτου, **ανίσχυρες κρίθηκε ότι είναι και οι εκδοθείσες, κατ' επίκληση των ανωτέρω κανονιστικών υπουργικών αποφάσεων, πράξεις άλλων διοικητικών οργάνων, με τις οποίες επιχειρείται ο καθορισμός των ορίων οικισμών προϋφισταμένων του 1923** και οι οποίες είναι επίσης κανονιστικές διότι συνεπάγονται την υπαγωγή των ακινήτων που βρίσκονται στην οριοθετούμενη

περιοχή στο κανονιστικό, από πολεοδομικής απόψεως, καθεστώς των προ του 1923 υφισταμένων οικισμών **(ΣτΕ 264/05 7μ., 2513/01, 2126/00, 3580/97, 2029/79, 2033/78, 3411/75 Ολομ. κ.ά.)**

- Περαιτέρω, έχει μεν κριθεί ότι, όταν δεν υφίσταται έγκυρη οριοθέτηση οικισμού προϋφισταμένου του 1923, η αρμόδια πολεοδομική αρχή, προκειμένου να χορηγήσει οικοδομική άδεια για ακίνητο το οποίο, κατά τον αιτούμενο την άδεια, εμπίπτει στα όρια τέτοιου οικισμού, οφείλει να εκφέρει παρεμπίπτουσα, ειδικώς αιτιολογημένη κρίση ως προς τα όρια του οικισμού και τη θέση του ακινήτου ως προς αυτά (**ΣτΕ 264/05 7μ. κ.ά.)**βάσει στοιχείων αναγομένων στο προ του 1923 χρονικό διάστημα (**ΣτΕ 2052/03, 2033, 2029/78, 2318/04)**, οίκοθεν όμως νοείται ότι ο κανόνας αυτός δεν ισχύει, πάντως, εφ' όσον ειδικές διατάξεις προβλέπουν διαφορετική ρύθμιση. Κατά συνέπεια, δεν είναι κατά νόμο δυνατόν, η εφαρμογή του άρθρου 5 του π.δ. της 13.8-23.10.1976 να στηριχθεί σε παρεμπίπτουσα κρίση ως προς τα όρια οικισμού, διότι όπως εκτίθεται στην προηγούμενη σκέψη, η διάταξη αυτή **θέτει ως προϋπόθεση για την εφαρμογή των όρων δομήσεως που ισχύουν για ακίνητα εντός του σχεδίου πόλεως,** επί των ακινήτων που εμπίπτουν στην ασαφή περιοχή μεταξύ των ορίων του σχεδίου πόλεως και των τυχόν ευρύτερων ορίων του προ του 1923 οικισμού, **την προηγούμενη κατά έγκυρο τρόπο οριοθέτηση του προϋφισταμένου του 1923 οικισμού.**
- Όπως έχει επίσης κριθεί, καθ' ερμηνεία, ιδίως, των άρθρων 43 παρ. 2 και 24 του Συντάγματος, για την οριοθέτηση των στερουμένων εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως οικισμών που εμπίπτουν σε ευαίσθητα οικοσυστήματα, όπως είναι τα μικρά νησιά **(ΣτΕ 3606/07 7μ.),** ή που τελούν υπό ειδική κρατική προστασία, όπως οι οικισμοί που είναι κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι, ή ιστορικοί, ή παραδοσιακοί οικισμοί κλπ., απαιτείται η έκδοση προεδρικού διατάγματος, διατάξεις δε της κείμενης νομοθεσίας που απονέμουν την αρμοδιότητα αυτή σε άλλα διοικητικά όργανα είναι αντισυνταγματικές **(ΣτΕ 3661/05 Ολομ., 1712/98, 2072/97 7μ. κ.ά)**, εφ' όσον δεν προκύπτει η κατά έγκυρο τρόπο -δηλαδή με προεδρικό διάταγμα- οριοθέτηση του προ του 1923 οικισμού. **(ΣτΕ 4446/2010).**
- Επίσης, ναι μεν κατά νόμο το Γ.Π.Σ. μπορεί να περιλαμβάνει ρυθμίσεις που αφορούν και πολεοδομικές ενότητες ευρισκόμενες εντός οικισμών προ του 1923 (βλ. άρθρα 1 παρ.4, 2 παρ. 2 και 3, και 13 του ν. 1337/1983 - ήδη άρθ. 37 παρ. 4, 38 παρ. 2 και 3 και 50 του Κ.Β.Π.Ν., αντιστοίχως), πλην όμως με τις διατάξεις

αυτές δεν εθίγησαν οι ειδικές διατάξεις για την οριοθέτηση των οικισμών προ του 1923, ούτε η οριοθέτηση παρόμοιων οικισμών κατέστη αντικείμενο του Γ.Π.Σ. Συνεπώς, **η τυχόν αποτύπωση των ορίων παρόμοιων οικισμών στα διαγράμματα του Γ.Π.Σ.**, προς το σκοπό της επίτευξης των στόχων αυτού, είναι ενδεικτική (βλ. και προαναφερθέν έγγραφο ΔΤΕα/...../13.4.1995 της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.) και **δεν ισοδυναμεί με οριοθέτησή τους κατά τις προαναφερθείσες ειδικές διατάξεις.(ΣτΕ 4446/2010).**

- Επί προϋφισταμένων του έτους 1923 οικισμών χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως, ο καθορισμός των ορίων τους έχει διαπιστωτικό χαρακτήρα και ανάγεται στην υφισταμένη το έτος 1923 πραγματική έκταση. Για την οριοθέτηση των εν λόγω οικισμών εφαρμοστέες είναι οι ειδικές διατάξεις του π.δ/τος της 2-13.3.1981. Η κρίση της αρμόδιας αρχής για την ύπαρξη και την ακριβή θέση των ορίων του οικισμού πρέπει να είναι ειδικώς αιτιολογημένη. **(ΣτΕ 1974/2019).**
- Η οριοθέτηση αφορά το συνεκτικό τμήμα και τα όρια του οικισμού όπως είχαν αυτά, βάσει σχετικής τεκμηρίωσης, μέχρι το 1923 και το 1983, αντιστοίχως **(ΣτΕ 5248/1995 7μ., 922/2017).**
- Για τον καθορισμό των ορίων οικισμού είναι ληπτέα υπόψη η πραγματική κατάσταση που υπήρχε κατά τη δημοσίευση του ν. 1337/1983 και δεν επιτρέπεται επανακαθορισμός με βάση νέα πραγματική κατάσταση, αλλά μόνο για λόγους νομιμότητας. Επιτρέπεται, σε όλως εξαιρετικές περιπτώσεις, και η διεύρυνση ορίων οικισμού, αν αποδεικνύεται ότι είχε συντρέξει πλάνη περί τα πράγματα κατά την αρχική οριοθέτηση .**(ΣτΕ 1600/2023)**
- Επειδή, τόσο στην περίπτωση των προ του 1923 οικισμών [π.δ. της 2.3/13.3.1981 (Δ' 138)], **(ΣτΕ 1600/2023)**, όσο και στην περίπτωση των οικισμών που δημιουργήθηκαν μέχρι το 1983 [π.δ. της 24.4/3.5.1985 (Δ' 181), π.δ. της 20.8/30.8.1985 (Δ' 414)], η οριοθέτηση αφορά στο συνεκτικό τμήμα και τα όρια του οικισμού όπως είχαν αυτά, βάσει σχετικής τεκμηρίωσης, μέχρι το 1923 και το 1983, αντιστοίχως **(ΣτΕ 5248/1995 7μ., 922/2017 κ.ά.)**
- **Τα όρια οικισμού που καθορίζονται με βάση τις προαναφερόμενες διατάξεις, επιτρέπεται να τροποποιηθούν μόνο για λόγους νομιμότητας, όπως είναι η πλάνη περί τα πράγματα, με πράξη, η οποία επιβάλλεται να αιτιολογείται ειδικώς με αναφορά σε συγκεκριμένα πραγματικά περιστατικά και στοιχεία (ΣτΕ 5248/1995 7μ., πρβλ. 893/2005πρβλ. ΠΕ 274/2014).**

- Η οριοθέτηση δεν επιτρέπεται να περιλαμβάνει εκτάσεις πέραν των πραγματικών ορίων του οικισμού, διότι τούτο συνεπάγεται την κατάτμηση και τη δόμηση εκτός σχεδίου ακινήτων με τους ευνοϊκούς όρους που ισχύουν για τα εντός οριοθετημένων οικισμών ακίνητα και ισοδυναμεί με παράνομη επέκταση, που συντελείται χωρίς την επιβαλλόμενη καταβολή εισφοράς σε γη και σε χρήμα για την εξασφάλιση των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων, αλλά με την εφαρμογή των ευνοϊκών για τον ιδιοκτήτη διατάξεων των άρθρων 32-39 του ν.δ. της 17.7.1923 και του άρθρου 6 του ν. 5269/1931 (άρθρα 92-93 του ΚΒΠΝ, βλ**. (ΣτΕ 922/2017).**
- Όταν δεν υφίσταται έγκυρη οριοθέτηση οικισμού προϋφισταμένου του 1923, η αρμόδια πολεοδομική αρχή, προκειμένου να χορηγήσει οικοδομική άδεια για ακίνητο το οποίο, κατά τον αιτούμενο την άδεια, εμπίπτει στα όρια τέτοιου οικισμού, οφείλει να εκφέρει παρεμπίπτουσα, ειδικώς αιτιολογημένη κρίση ως προς τα όρια του οικισμού και τη θέση του ακινήτου ως προς αυτά (ΣτΕ 4446/2010, 264/2005 7μ. κ.ά.) βάσει στοιχείων αναγομένων στο προ του 1923 χρονικό διάστημα ΣτΕ 4446/2010, 2052/2003, 2033, 2029/1978, 2318/2004. Οίκοθεν νοείται ότι ο κανόνας αυτός δεν ισχύει, πάντως, εφόσον ειδικές διατάξεις προβλέπουν διαφορετική ρύθμιση **(ΣτΕ 4446/2010).**
- Περαιτέρω, όπως έχει επίσης κριθεί, καθ' ερμηνεία, ιδίως, των άρθρων 43 παράγρ. 2 και 24 του Συντάγματος, για την οριοθέτηση των στερουμένων εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως οικισμών που εμπίπτουν σε ευαίσθητα οικοσυστήματα, ή που τελούν υπό ειδική κρατική προστασία, όπως οι οικισμοί που είναι κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι, ή ιστορικοί, ή παραδοσιακοί οικισμοί κ.λπ., απαιτείται η έκδοση προεδρικού διατάγματος. **(ΣτΕ 4446/2010, 3661/2005 Ολομ., 1712/1998, 2072/1997 7μ,ΣτΕ 2221/2017).**
- Αραιοδομημένα τμήματα στα οποία υπάρχουν μεμονωμένα κτίσματα, όπως π.χ. διάφορα λιθόκτιστα ή μη κτίσματα που απαντώνται στην ύπαιθρο, και τα οποία δεν αποτελούν μέρος του διαμορφωμένου ιστού του οικισμού, ή της διακεκριμένης οικιστικής ενότητας αυτού, δεν μπορούν να περιληφθούν νομίμως εντός των ορίων του οικισμού. **(ΣτΕ 160/2023, 1268/2019 επταμ., 1304/2017, 922/2017 κ.ά., ΠΕ 104/2015,200/2008, 105/2007 κ.ά., πενταμελής σύνθεση)**.
- Η παρ. 1 του άρθρου μόνου του από 9/23.3.1978 π.δ/τος, με την οποία ορίσθηκε ότι είναι άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση όλα τα υφιστάμενα εντός των

ανωτέρω οικισμών οικόπεδα κατά τη δημοσίευση του από 15.6/2.7.1968 β.δ/τος με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν είχαν την ημερομηνία αυτή, δεν ευρίσκει έρεισμα στις εξουσιοδοτικές διατάξεις. **Είναι ανίσχυρες η παρ. 3 του άρθρου 4 του από 2/13.3.1981 π.δ/τος καθώς και οι έχουσες το αυτό περιεχόμενο προγενέστερες διατάξεις.** Η, δια των θεσπιζομένων πολεοδομικών ρυθμίσεων, εξασφάλιση οικιστικών συνθηκών, ικανών να καλύψουν τις ανάγκες της πόλης από άποψη υγιεινής, ασφάλειας, οικονομίας και αισθητικής, οι καθοριζόμενοι για τους ανωτέρω οικισμούς όροι και περιορισμοί δόμησης, στους οποίους περιλαμβάνεται πρωτίστως η αρτιότητα των οικοπέδων, δηλαδή το ελάχιστο εμβαδόν και οι ελάχιστες διαστάσεις που απαιτούνται για τη δόμηση τους, **πρέπει να αποβλέπουν στην εξασφάλιση της λειτουργικότητας των οικισμών και των βέλτιστων δυνατών συνθηκών διαβίωσης,** δηλαδή σε σκοπό ο οποίος, σύμφωνα με όσα αναφέρονται παραπάνω, αποτελεί ήδη και συνταγματικώς προστατευόμενη αξία. Κατά συνέπεια, **δεν είναι επιτρεπτή**, ως μη ερειδόμενη σε νόμιμο, κατά την ανωτέρω εξουσιοδότηση, πολεοδομικό κριτήριο, **η θέσπιση όρων δόμησης που έχουν ως βάση την αναγνώριση απλώς καταστάσεων οι οποίες έχουν δημιουργηθεί σε περίοδο ανυπαρξίας πολεοδομικών ρυθμίσεων για τους προαναφερόμενους οικισμούς, όπως η αναγνώριση ως άρτιων και οικοδομήσιμων όλων των οικοπέδων των οικισμών αυτών, τα οποία είχαν δημιουργηθεί κατά τη χρονική αυτή περίοδο και τα οποία δεν έχουν τις διαστάσεις αρτιότητας που καθορίζονται ως καταρχήν πολεοδομικώς συμβατές με το χαρακτήρα των εν λόγω οικισμών,** αλλά ούτε και τις τυχόν προβλεπόμενες μειωμένες διαστάσεις κατά παρέκκλιση αρτιότητας **(ΣτΕ 5205/2012 3612/2007 επταμ., πρβλ. ΣτΕ 173/1998 Ολομ. και 106/1991 Ολομ.)**.

- Ενόψει της συνταγματικής επιταγής (άρθρο 24 παρ. 2 Σ), η οποία εξειδικεύθηκε με τις διατάξεις του ως άνω από 17.7./16.8.1923 ν.δ/τος και με την οποία επιτάσσεται όλοι ανεξαιρέτως οι οικισμοί της χώρας να αποκτήσουν σχέδιο, έτσι ώστε να σχηματισθούν με βάση πολεοδομικά κριτήρια οι δρόμοι, οι πλατείες, οι κοινόχρηστοι χώροι, τα οικοδομικά τετράγωνα κλπ., **διατάξεις διαταγμάτων, που προβλέπουν οριοθετήσεις οικισμών ως σχηματισθέντων προ του έτους 1923,** θεσπίζουν δε σε αυτούς όρους και περιορισμούς δομήσεως, και μάλιστα για το σύνολο της χώρας, **έχουν αυτονοήτως την έννοια**, **ότι ισχύουν**

προσωρινά, μέχρις ότου δηλαδή θεσπισθεί για την οικεία περιοχή σχέδιο πόλεως με βάση πολεοδομική μελέτη.

- Με το άρθρο 42 παρ. 5, χορηγήθηκε η δυνατότητα να θεσπιστούν ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις για τους οικισμούς με πληθυσμό έως δύο χιλιάδες κατοίκους, και δεν επέτρεψε να υπαχθούν στις ρυθμίσεις αυτές οικισμοί που δημιουργήθηκαν μεταγενεστέρως ούτε περιοχές, στις οποίες μετά την παραπάνω ημερομηνία επεκτάθηκαν με αυθαίρετη δόμηση, χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο, προϋφιστάμενοι οικισμοί, δεδομένου, μάλιστα, ότι ο ίδιος ν. 1337/1983 προέβλεψε τη θέσπιση προϋποθέσεων και διαδικασιών για την επέκταση στο εξής των οικισμών αυτών. Κατά την έννοια, συνεπώς, των παραπάνω εξουσιοδοτικών διατάξεων, αλλά και των προαναφερόμενων διατάξεων του από 24.4/3.5.1985 π.δ. ερμηνευόμενων ενόψει του περιεχομένου της εξουσιοδότησης, με βάση την οποία εκδόθηκε το διάταγμα αυτό, για τον καθορισμό των ορίων οικισμού **είναι ληπτέα υπόψη η πραγματική κατάσταση που υπήρχε κατά τη δημοσίευση του ν. 1337/1983, από την οποία άρχισε η ισχύς του**, σύμφωνα με το άρθρο 44 αυτού. **(ΣτΕ 5248/1995 7μ., πρβλ. 893/2005).**
- Δεν επιτρέπεται επανακαθορισμός των ορίων οικισμού με βάση νέα πραγματική κατάσταση, η οποία προέκυψε μετά τον αρχικό καθορισμό τους, αφού, άλλωστε, μεταβολή της πραγματικής κατάστασης, σχετιζόμενη με κριτήρια που προβλέπονται στο παραπάνω από 24.4/3.5.1985 π.δ. για τον καθορισμό των ορίων οικισμού, είναι δυνατό να επέλθει και λόγω των νέων οικιστικών δεδομένων, τα οποία δημιουργούνται από την ίδια την οριοθέτηση και την παρεπόμενη εφαρμογή των όρων δόμησης που θεσπίζονται με το διάταγμα αυτό για τους οριοθετημένους οικισμούς. Τα δε όρια οικισμού που καθορίζονται με βάση τις προαναφερόμενες διατάξεις επιτρέπεται να τροποποιηθούν μόνο για λόγους νομιμότητας, **όπως είναι η πλάνη περί τα πράγματα, με πράξη, η οποία επιβάλλεται να αιτιολογείται ειδικώς με αναφορά σε συγκεκριμένα πραγματικά περιστατικά και στοιχεία (ΣτΕ 5248/1995 7μ., 893/2005).**
- Συναφώς δε και η διάταξη του άρθρου 19 παρ. 1 του ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» ορίζει ότι «για τους ήδη οριοθετημένους οικισμούς δεν επιτρέπεται η διεύρυνση των ορίων τους με νέα διοικητική πράξη». Και υπό το καθεστώς, όμως, της νεότερης αυτής διάταξης επιτρέπεται, σε όλως εξαιρετικές περιπτώσεις, και η

διεύρυνση ορίων οικισμού, αν αποδεικνύεται ότι είχε συντρέξει περίπτωση πλάνης περί τα πράγματα κατά την αρχική οριοθέτηση **(ΠΕ 274/2014).**

- Στην εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 42 παρ. 5 του ν. 1337/1983 [άρθ. 80 του ΚΒΠΝ], δεν υπάγονται οι προϋφιστάμενοι του έτους 1923 οικισμοί, έστω και αν έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων. **Για τους οικισμούς αυτούς έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του από 2.3/13.3.1981 π.δ.** Η οριοθέτηση δεν επιτρέπεται να περιλαμβάνει εκτάσεις πέραν των πραγματικών ορίων του οικισμού, διότι τούτο συνεπάγεται την κατάτμηση και τη δόμηση εκτός σχεδίου ακινήτων με τους ευνοϊκούς όρους που ισχύουν για τα εντός οριοθετημένων οικισμών ακίνητα **και ισοδυναμεί με παράνομη επέκταση,** που συντελείται χωρίς την επιβαλλόμενη καταβολή εισφοράς σε γη και σε χρήμα για την εξασφάλιση των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων, αλλά με την εφαρμογή των ευνοϊκών για τον ιδιοκτήτη διατάξεων των άρθρων 32-39 του ν.δ. της 17.7.1923 και του άρθ. 6 του ν. 5269/1931 **(ΣτΕ 922/2017)**.
- Μόνο κατ΄ εξαίρεση επιτρέπεται η επέκταση των οικισμών, κατ' ουσίαν μόνο με την πολεοδόμηση νέων περιοχών και μόνον «στο απολύτως αναγκαίο για την αντιμετώπιση των επιτακτικών αναγκών τους μέτρο, το οποίο πάντως δεν μπορεί να υπερβαίνει ένα εύλογο όριο σε σχέση με το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού, **(ΣτΕ 3692/1998, 6211/1996).**
- Επιβάλλεται η ικανοποίηση των οικιστικών αναγκών κατά πρώτο λόγο εντός των υφιστάμενων οικισμών, ενδεχομένως δε και με την λελογισμένη επέκτασή τους **(ΣτΕ 1588/1999, ΣτΕ ΠΕ 362/1998,273/1998).**
- Ο παρεμπίπτων έλεγχος ασκείται χωρίς χρονικό περιορισμό για πλημμέλειες της οριοθέτησης, λόγω του κανονιστικού της χαρακτήρα (ΣΕ 1304/2016 κ.ά.)(βλ..). **(ΣτΕ 3839/2009 Ολομ ,1304/2016).**
- Κατά την οριοθέτηση ή την θέσπιση όρων και περιορισμών δόμησης ή την οποιαδήποτε μεταβολή αυτών, η θέσπιση όρων και περιορισμών δόμησης στον οικισμό, πρέπει να στηρίζεται σε αξιολόγηση των ειδικότερων χαρακτηρισμών και της φυσιογνωμίας του οικισμού και να αποσκοπεί στην επιβαλλόμενη κατά τα ανωτέρω από το Σύνταγμα, διατήρηση και ανάδειξή του. Χαρακτηριστικά, στους παραδοσιακούς οικισμούς του Πηλίου δεν επιτρέπεται η δόμηση περισσότερων αυτοτελών κτιρίων κατοικίας με το σύστημα της διηρημένης ιδιοκτησίας.

- Επί διπλοχαρακτηρισμένων οικισμών που έχουν χαρακτηρισθεί ως έχοντες μνημειακό χαρακτήρα, και ως παραδοσιακοί, δεσπόζων είναι ο μνημειακός τους χαρακτήρας. **(ΣτΕ 1029/2020),** ο οποίος συνεπάγεται αυξημένο καθεστώς προστασίας **(ΣτΕ 912/2017 σκ. 11, 1191/1996, 2445/1997, 3347/1999 κ.ά.),** οι δε διατάξεις περί παραδοσιακών οικισμών εφαρμόζονται μόνο στο μέτρο που εναρμονίζονται προς την προστασία του μνημειακού τους χαρακτήρα**. (ΣτΕ 2526/2020).**
- Ειδικές διατάξεις χαρακτηρισμού οικισμού ως παραδοσιακού και επιβολής ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως προς προστασία του παραδοσιακού χαρακτήρα αυτού, κατισχύουν των διατάξεων του διατάγματος 181Δ/1985 των ρυθμιζόντων το αυτό θέμα. Όπως έχει κριθεί, το ανωτέρω διάταγμα είναι ληπτέο υπ' όψη και από την αρχαιολογική υπηρεσία κατά τη χορήγηση εγκρίσεως δομικών εργασιών και αλλαγής χρήσεως κτιρίων που ευρίσκονται εντός παραδοσιακών οικισμών **(ΣτΕ 1808/2016, 3382/2015, πρβλ. ΣτΕ 3837/2012)**, οι θεσπιζόμενοι δε με αυτό όροι και περιορισμοί δομήσεως και χρήσεις γης εφαρμόζονται **ως ελάχιστο πλαίσιο προστασίας των χαρακτηριζομένων παραδοσιακών οικισμών, εφ' όσον δεν έχουν θεσπισθεί αυστηρότεροι (ΣτΕ 4757/2014, 4976/2013, 3844/2006, 2160/2003).**
- Επιβάλλεται στα όργανα του Κράτους η υποχρέωση να λαμβάνουν τα αναγκαία μέτρα, προληπτικά και κατασταλτικά, για να εξασφαλίζεται στο διηνεκές η προστασία και η διατήρηση των μνημείων και άλλων στοιχείων του πολιτιστικού περιβάλλοντος, στα οποία περιλαμβάνονται **οι παραδοσιακοί οικισμοί,** τα οικιστικά δηλαδή σύνολα που διατηρούν, κατά το μάλλον ή ήττον, τον παραδοσιακό πολεοδομικό τους ιστό και παραδοσιακά οικοδομήματα και στοιχεία. Η προστασία αυτή δεν περιορίζεται στην αποτροπή κάθε καταστροφής ή υποβάθμισης του πολιτιστικού περιβάλλοντος, αλλά εκτείνεται και στην αποκατάσταση των προστατευτέων οικισμών **(ΣτΕ 3907/2007, 977/2005).**
- Μεταξύ δε των ληπτέων, κατά περίπτωση, μέτρων συγκαταλέγονται ο χαρακτηρισμός των ανωτέρω οικισμών ως παραδοσιακών και η θέσπιση ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως αυτών, προκειμένου οι νέες οικοδομές να εναρμονίζονται με τα παραδοσιακά πρότυπα και να μη διαταράσσουν την αρχιτεκτονική και πολεοδομική φυσιογνωμία του παραδοσιακού οικισμού. Η κατά τα ανωτέρω διατήρηση της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής φυσιογνωμίας των παραδοσιακών οικισμών, πέραν της συνταγματικής επιταγής

για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, θάλπει και την κατά το άρθρο 106 παρ. 1 του Συντάγματος αρχή της περιφερειακής ανάπτυξης των νησιών, δεδομένου ότι η διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής μικρής κλίμακας των οικισμών των μικρών νησιών του Αιγαίου, ιδίως των Κυκλάδων, συμβάλλει καθοριστικά στην ανάπτυξη και του τουρισμού σε αυτά και, τελικώς, στη βιώσιμη ανάπτυξή τους.

- Ρυθμίσεις προς το σκοπό της προστασίας των παραδοσιακών οικισμών προβλέφθηκαν, αρχικά με τη διάταξη της παρ. 6 του άρθρου 79 του ΓΟΚ 1973 (Ν.Δ. 8/1973, Α΄ 124), όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 622/1977 (Α΄ 171), που ορίζει ότι: «*Δια π.δ/των ... δύναται προς διατήρησιν ιδιαιτέρου ιστορικού, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού ή και αρχιτεκτονικού χαρακτήρος να χαρακτηρίζονται κτίρια ως διατηρητέα ή Οικισμοί ή Τμήματα αυτών ως Παραδοσιακοί και να θεσπίζονται όροι και περιορισμοί δομήσεως διάφοροι των δια του παρόντος Ν.Δ/τος καθοριζομένων τοιούτων». Κατ' εφαρμογή της εξουσιοδοτικής αυτής διατάξεως εκδόθηκε το από 19.10. 1978 π.δ/γμα «περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους ...»* (Δ΄ 594/13.11.1978).
- Με το από 17.6.1988 π.δ/γμα *«Χαρακτηρισμός Οικισμών Ν. Κυκλάδων ως παραδοσιακών ...»* (Δ΄ 504/14.7.1988). Με το άρθρο 1 αυτού χαρακτηρίσθηκαν ως παραδοσιακοί ορισμένοι οικισμοί των Κυκλάδων, κατ' επίκλησιν της αυτής εξουσιοδοτικής διατάξεως του ΓΟΚ 1985 εκδόθηκε το από 11.5.1989 π.δ/γμα *«Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των οικισμών του ν. Κυκλάδων που έχουν χαρακτηρισθεί ως παραδοσιακοί με το από 19.10. 1978 π.δ/γμα»* (Δ΄ 345/2.6.1989). Η διατήρηση της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής φυσιογνωμίας των παραδοσιακών οικισμών, πέραν της συνταγματικής επιταγής για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, θάλπει και την κατά το άρθρο 106 παρ. 1 του Συντάγματος αρχή της περιφερειακής ανάπτυξης των νησιών, δεδομένου ότι η διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής μικρής κλίμακας των οικισμών των μικρών νησιών του Αιγαίου, ιδίως των Κυκλάδων, συμβάλλει καθοριστικά στην ανάπτυξη και του τουρισμού σε αυτά και, τελικώς, στη βιώσιμη ανάπτυξή τους. Με τη διάταξη της παρ. 26 του άρθρου 1 του από 11.5.1989 δ/τος τίθεται ο κανόνας ότι για κάθε οικοδομική εργασία απαιτείται άδεια της ΕΠΑΕ, η οποία, ενόψει της προστασίας των παραδοσιακών οικισμών, μόνο εάν συντρέχουν τα ανωτέρω κριτήρια

επιτρέπεται να χορηγηθεί (πρβλ. **ΣτΕ 977/2005**), δεδομένου μάλιστα, αφενός ότι η αποκατάσταση παλαιών κτιρίων, αντιπροσωπευτικών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής επιτρέπεται ακόμη και αν οι απαιτούμενες προς τούτο εργασίες αντίκεινται στους όρους και περιορισμούς δομήσεως του οικισμού και αφετέρου ότι απαιτείται σύμφωνη γνώμη του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Αιγαίου, για κάθε κατεδάφιση εντός παραδοσιακού οικισμού. Ενόψει αυτών, σε περίπτωση ανακατασκευής οικοδομής ή κατασκευής νέας οικοδομής σε ακίνητο όπου προϋπήρχε οικοδομή που κατεδαφίσθηκε, σε παραδοσιακό οικισμό, η «νέα» ή ανακατασκευαζόμενη οικοδομή εντάσσεται στον παραδοσιακό οικισμό, ως μέρος ενός συνόλου, τόσο ως προς τον όγκο, όσο και ως προς το ύψος της, ούτως ώστε να μη διαταράσσεται η σχέση της με τα γειτονικά ακίνητα, ενόψει και της στάθμης του φυσικού εδάφους, αλλά και η συνολική φυσιογνωμία του παραδοσιακού οικισμού, δεδομένου ότι συχνά οι οικισμοί των Κυκλάδων έχουν αμφιθεατρική διάταξη… ...ενόψει του χαρακτήρα του οικισμού ... ... της νήσου Τήνου ως παραδοσιακού και της υπάρξεως παλαιάς ερειπωμένης οικίας στο ακίνητο των παρεμβαινόντων, η Διοίκηση, εν προκειμένω το ΣΧΟΠ όφειλε να εκφέρει ειδικά αιτιολογημένη κρίση για την ανάγκη κατεδάφισης της παλαιάς οικοδομής και την ανέγερση νέας, τόσο ως προς την οικοδομή καθ' εαυτή, αλλά και σε σχέση με τα όμορα και γειτονικά ακίνητα, και με το σύνολο του πολεοδομικού ιστού του συγκεκριμένου παραδοσιακού οικισμού, ο οποίος στο επίμαχο τμήμα έχει αμφιθεατρική διάταξη (**ΣτΕ 2637/2013).**

- Διάταξη νόμου, με την οποία αντικαθίστανται όροι και περιορισμοί δομήσεως οικισμού που είχαν καθορισθεί εν όψει του χαρακτηρισμού του ως παραδοσιακού, με επαναφορά απλώς σε ισχύ του πολεοδομικού καθεστώτος, το οποίο είχε θεσπισθή πριν το χαρακτηρισμό, χωρίς να αξιολογείται η ιδιαίτερη φυσιογνωμία του οικισμού, είναι αντίθετη προς το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος, διότι έχει ως συνέπεια την υπαγωγή του σε κανόνες δομήσεως που είχαν επιβληθή με γενικά πολεοδομικά κριτήρια χωρίς να συναρτώνται με το χαρακτηρισμό του ως παραδοσιακού και, εντεύθεν, με το σκοπό της διατηρήσεως και αναδείξεως του χαρακτήρα του αυτού. **(ΣτΕ 178/2003).**
- Οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης των παραδοσιακών οικισμών πρέπει να αποσκοπούν στη διατήρηση και την ανάδειξη της φυσιογνωμίας τους, δεν επιτρέπεται δε να είναι δυσμενέστεροι για το περιβάλλον από αυτούς που ίσχυαν προηγουμένως. **(ΣτΕ 681/2018).**

- Υπαγωγή σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς των παραδοσιακών οικισμών. Μεταξύ των ληπτέων μέτρων προστασίας των οικισμών είναι η καταγραφή, η αξιολόγηση και ο χαρακτηρισμός τους ως παραδοσιακών, που συνεπάγεται την υπαγωγή τους σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς με σκοπό τη διατήρηση στο διηνεκές των παραδοσιακών τους στοιχείων και τον έλεγχο της δόμησης, προκειμένου οι νέες οικοδομές να εναρμονίζονται με τα παραδοσιακά πρότυπα, η οριοθέτησή τους, η σύνταξη πολεοδομικής μελέτης και η θέσπιση ειδικών προστατευτικών όρων δομήσεως **(ΣτΕ 3921/2010 Ολομ. σκ. 6, 3024/2015 σκ. 4, 4501/2011 σκ. 7, ΠΕ 228/2011, κ.ά.)**
- Οικισμοί χαρακτηρισμένοι ως διατηρητέοι κατά την πολεοδομική νομοθεσία, δεν υπάγονται, εξ αυτού και μόνον του λόγου, στο πεδίο εφαρμογής και της αρχαιολογικής νομοθεσίας. **(ΣτΕ 2234/2024)**
- Ενόψει της συνταγματικής επιταγής (άρθρο 24 παρ. 2 Σ), η οποία εξειδικεύθηκε με τις διατάξεις του ως άνω από 17.7./16.8.1923 ν.δ/τος και με την οποία επιτάσσεται όλοι ανεξαιρέτως οι οικισμοί της χώρας να αποκτήσουν σχέδιο, έτσι ώστε να σχηματισθούν με βάση πολεοδομικά κριτήρια οι δρόμοι, οι πλατείες, οι κοινόχρηστοι χώροι, τα οικοδομικά τετράγωνα κλπ., διατάξεις διαταγμάτων, που προβλέπουν οριοθετήσεις οικισμών ως σχηματισθέντων προ του έτους 1923, θεσπίζουν δε σε αυτούς όρους και περιορισμούς δομήσεως, και μάλιστα για το σύνολο της χώρας, έχουν αυτονοήτως την έννοια, ότι ισχύουν προσωρινά, μέχρις ότου δηλαδή θεσπισθεί για την οικεία περιοχή σχέδιο πόλεως με βάση πολεοδομική μελέτη.»**(ΣτΕ 5205/2020)**
- Προστατεύεται και η περιμετρική ζώνη των οικισμών. Η ανωτέρω προστασία εκτείνεται και στην περιμετρική ζώνη των οικισμών, η οποία είναι απαραίτητη για τη διαφύλαξη και ανάδειξη της φυσιογνωμίας τους **(ΣτΕ 2526/2003 Ολομ., 2888/2014 7μ., 3077, 3844/2006 κ.ά.)**
- Σύμφωνα με το άρθρο 45 παρ. 4 του π.δ. 18/1989 (Α' 8), είναι δυνατή η άσκηση αιτήσεως ακυρώσεως και κατά παραλείψεως της αρμόδιας αρχής να προβεί σε οφειλόμενη νόμιμη ενέργεια, όπως και κατά ρητής αρνήσεώς της να προβεί στην ενέργεια αυτή. Για να υπάρξει υποχρέωση της Διοίκησης να προβεί σε ορισμένη νόμιμη ενέργεια απαιτείται η υποβολή σχετικής αιτήσεως του διοικουμένου ενώπιον του αρμοδίου διοικητικού οργάνου, συνοδευομένη από τα απαραίτητα δικαιολογητικά **(βλ. ΣτΕ 922/2017, 446/2016 7μ., 3561/2014 7μ., 1348/2014, 4531/2009, πρβλ. ΣτΕ 1205/2002 κ.ά.).** Τέτοια παράλειψη ή άρνηση

οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας υπάρχει όταν ο νόμος επιβάλλει στη διοίκηση την υποχρέωση να επιχειρήσει ενέργεια ή να ρυθμίσει συγκεκριμένη σχέση με την έκδοση εκτελεστής διοικητικής πράξης, όχι όμως και όταν παρέχει σε αυτήν την εξουσία να ρυθμίζει με κανονιστικές πράξεις σχέσεις ή καταστάσεις μέσα στα όρια της παρεχόμενης εξουσιοδότησης, διότι η εκτίμηση της σκοπιμότητας για την έκδοση κανονιστικής πράξης δεν είναι ελεγκτή από τον ακυρωτικό δικαστή. Θεμιτή περίπτωση εξαίρεσης από τη γενική αυτή αρχή συντρέχει όταν με την ίδια τη νομοθετική εξουσιοδότηση, ερμηνευόμενη υπό το φως και των κανόνων υπέρτερης ισχύος, οι οποίοι ενδεχομένως διέπουν την υπό ρύθμιση έννομη σχέση, επιβάλλεται στη Διοίκηση, εφόσον συντρέχουν ορισμένες αντικειμενικές προϋποθέσεις, η έκδοση ή τροποποίηση ή η κίνηση της διαδικασίας για την έκδοση ή τροποποίηση κανονιστικής πράξης **(βλ. ΣτΕ 1399/2000, 1709/1998, 1391/1990 7μ., 300/1989 7μ., 1490/1982, 1430/1981 Ολομ. κ.ά.).** Κατά την έννοια δε του άρθρου 24 του Συντάγματος, καθίσταται υποχρεωτική για μεν τον κοινό νομοθέτη και τη Διοίκηση η λήψη των αναγκαίων κανονιστικών, γενικών ατομικών ή ατομικών μέτρων, προληπτικού ή κατασταλτικού χαρακτήρα, για δε τα δικαστήρια η παροχή αποτελεσματικής προστασίας στο περιβάλλον. Συνεπώς, η παράλειψη της Διοίκησης προς λήψη των μέτρων τούτων, η οποία μπορεί να συνίσταται ακόμη και στην έκδοση ή τροποποίηση κανονιστικών διοικητικών πράξεων, συνιστά παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας υποκείμενη σε ακύρωση από το Συμβούλιο της Επικρατείας κατά το άρθρο 45 παρ. 4 του π.δ. 18/1989, διότι διαφορετικά η συνταγματική επιταγή θα μετέπιπτε σε απλή θεωρητική διακήρυξη αρχής με αποτέλεσμα να παραμένει το περιβάλλον χωρίς ουσιαστική προστασία, παρά την σαφώς αντίθετη βούληση του συνταγματικού νομοθέτη (**ΣτΕ 2176/2024, ΣτΕ 2924/2011, 2274/2011, 3974-3978/2010 7μ., 1242/2008 7μ., 1978/2002, 2818/1997 7μ).**. Η παράλειψη αυτή μπορεί, καταρχήν, να συντρέχει και σε περίπτωση οριοθέτησης οικισμού, έγκρισης ή τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου και επιβολής πολεοδομικών περιορισμών, όταν λ.χ. μια περιοχή μελετήθηκε ενιαία ή έχει κοινά χαρακτηριστικά που επιβάλλουν την πολεοδομική της μεταχείριση ως συνόλου **(ΣτΕ 2261/2014 7μ).**

- Μη νομίμως παραδοσιακοί οικισμοί (Πηλίου) οριοθετήθηκαν με αποφάσεις του Νομάρχη και μη νομίμως η οριοθέτηση έγινε συλλήβδην βάσει του ΠΔ/τος της 24-04/03-05-1985. Δεν έχει εφαρμογή το άρθρο 31 του Ν. 3937/2011, όταν οι

νομαρχιακές πράξεις έγκρισης ορίου, δεν αποδίδουν τα πραγματικά όρια των οικισμών αλλά πολύ ευρύτερα. ((**ΣτΕ 1268/2019)**.

- Όπως έχει παγίως κριθεί, παράλληλα με τους παραδοσιακούς οικισμούς εν γένει, υφίσταται και η ειδικότερη κατηγορία των οικισμών με μνημειακό χαρακτήρα, η προστασία των οποίων απορρέει κυρίως από διατάξεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας, παρ' ότι ταυτόχρονα έχουν χαρακτηρισθεί ως παραδοσιακοί και ως εκ τούτου, σ' αυτούς εφαρμόζονται οι σχετικές ειδικότερες διατάξεις (βλ. ενδεικτικά (**ΣτΕ 978/2012 7μ. για Ύδρα, 2270-1/2014 7μ. για Πάτμο κ.ά.)**
- Προϋποθέσεις και περιορισμοί για τη χωροθέτηση και διαμόρφωση των κοιμητηρίων. Ως αφετηρία για τη μέτρηση της αποστάσεως οικοδομής λαμβάνεται ο κύριος χώρος, και όχι ο περίβολος του νεκροταφείου. (**ΣτΕ 2234/2024)**
- Η έγκριση εκτελέσεως έργου από τον Υπουργό Πολιτισμού πρέπει να προηγείται κάθε υλικής πράξεως είτε επί, είτε πλησίον αρχαίων ή νεοτέρων μνημείων. Είναι επιτρεπτό να χορηγηθεί η έγκριση μετά την εκτέλεση του έργου αν η κήρυξη οικισμού ως ιστορικού τόπου γίνει σε χρόνο μετά την έκδοση των οικοδομικών αδειών. (**ΣτΕ 2234/2024)**
- Η πράξη οριοθετήσεως οικισμού είναι κανονιστικής φύσεως. Τούτο ισχύει και προκειμένου περί οικισμών που εμπίπτουν σε ευαίσθητα οικοσυστήματα, ή τελούν υπό ειδική προστασία. Όταν δεν υφίσταται έγκυρη οριοθέτηση, η πολεοδομική αρχή, προκειμένου να χορηγήσει οικοδομική άδεια, οφείλει να εκφέρει παρεμπίπτουσα, ειδικώς αιτιολογημένη, κρίση ως προς τα όρια του οικισμού και τη θέση του ακινήτου. (**ΣτΕ 2234/2024).**
- Απαγορεύεται η ανέγερση οχλουσών βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων εντός των οικισμών που υφίστανται προ του έτους 1923 και εκτός αυτών σε απόσταση τουλάχιστον 500 μέτρων περιμετρικά. Η αρμόδια για την έκδοση της οικείας άδειας αρχής, προσδιορίζει την ύπαρξη των οικισμών και τα όριά τους, αν δεν έχει εκδοθεί σχετική απόφαση. (**ΣτΕ 2052/2003).**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ

Το νέο θεσμικό πλαίσιο

Γ.1. Το από 11.04.2025 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 194Δ'/15.04.2025) «Καθορισμός κριτηρίων, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της Χώρας με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923, καθώς και καθορισμός χρήσεων γης και γενικών όρων και περιορισμών δόμησης.»

Το ως άνω διάταγμα αποτελεί το νέο κανονιστικό πλαίσιο οριοθέτησης των οικισμών της χώρας. Έχει είκοσι (20) άρθρα και διαρθρώνεται σε τρία κεφάλαια. Το πρώτο κεφάλαιο, άρθρα 1-8, αφορά τα σχετικά με τον καθορισμό του ορίου του οικισμού, το δεύτερο κεφάλαιο, άρθρα 9-15 αφορά τους όρους και περιορισμούς δόμησης και τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης ανά ζώνη καθώς και γενικές διατάξεις που αφορούν το σύνολο των ζωνών, δηλαδή έναν πολεοδομικό κανονισμό. Το κεφάλαιο Β του σχεδίου, όπως ήδη προαναφέρθηκε, περιλαμβάνει κανόνες που θέτουν το πλαίσιο στους μελετητές, στα όργανα που γνωμοδοτούν και τα όργανα που προτείνουν το διάταγμα για την πρόταση του πολεοδομικού κανονισμού κάθε οικισμού και αφορούν σε όρους και περιορισμούς δόμησης, καθώς και στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης. Το τρίτο κεφάλαιο, άρθρα 16- 20, αφορά στις γενικές, μεταβατικές και τελικές διατάξεις του διατάγματος. Στο δε άρθρο 19 τίθεται το Παράρτημα – Δελτίο Αναγνώρισης του οικισμού.

Περαιτέρω, σημειώνεται ότι οι παραδοσιακοί οικισμοί κατέχουν ξεχωριστή θέση στο διάταγμα και αποτελούν αντικείμενο ρυθμίσεών του, σύμφωνα με την εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 12 παρ. 1 του ν. 4759/2020, σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στην παρ. 2, που κατ' αρχήν αφορά και στους εν λόγω οικισμούς. Προβλέπονται δε ειδικότεροι κανόνες που αποσκοπούν στην εξασφάλιση του ιδιαίτερου προστατευτικού καθεστώτος στο οποίο εμπίπτουν οι εν λόγω οικισμοί.

Η νομιμότητα του ως άνω διατάγματος ελέγχθηκε δύο φορές από το Συμβούλιο Επικρατείας καθώς αρχικά εκδόθηκε η 74/2024 γνωμοδότησή του, που μεταξύ άλλων παρατηρήσεων, έκρινε μη νόμιμη την προτεινόμενη από την διοίκηση Γ΄ ζώνη του οικισμού, που στην πραγματικότητα αυτή η ζώνη, αντιστοιχούσε στο διευρυμένο όριο του Νομάρχη.

Ειδικότερα, το ΣτΕ έκρινε ότι στην εν λόγω Ζώνη Γ εντάσσονται εκτάσεις που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις, προκειμένου να ενταχθούν στα όρια του οικισμού κατά τις προαναφερθείσες διατάξεις περί Ζωνών Α, Β και Β1, αλλά περιλαμβάνονταν στα όρια του οικισμού βάσει μη ακυρωθείσας διοικητικής πράξης. Ωστόσο, η αναγνώριση της εν λόγω Ζώνης Γ, εν τοις πράγμασι, οδηγεί εμμέσως σε επέκταση των ορίων του οικισμού, η οποία, δεν επιτρέπεται, και μάλιστα με συμπερίληψη εντός των ορίων του οικισμού εκτάσεων που έχουν προκύψει από παράνομη οριοθέτηση αυτού και χωρίς να συντρέχουν τα κριτήρια που ισχύουν βάσει του ΚΒΠΝ και της λοιπής σχετικής νομοθεσίας. Επιπλέον, το ΣτΕ έκρινε ότι πρόκειται για ρύθμιση που δεν ευρίσκει έρεισμα στην εξουσιοδοτική διάταξη, η οποία αφορά μόνον στην οριοθέτηση και όχι στην επέκταση οικισμών.

Οι διατάξεις που κρίθηκαν μη νόμιμες έγιναν αποδεκτές από την διοίκηση, η οποία όμως επανήλθε με νέες βελτιωμένες κατά περιεχόμενο ρυθμίσεις ειδικά ως προς την αντιμετώπιση των ρεμάτων και τα ζητήματα γεωλογικής καταλληλότητας, προκειμένου να καθίσταται εφικτό και ρεαλιστικό συνάμα , ενόψει της χρονικής συγκυρίας **, η ομαλή εξέλιξη των μελετών οριοθέτησης των οικισμών στο πλαίσιο του προγράμματος ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΔΟΞΙΑΔΗΣ** και σ΄ αυτό ακριβώς το πλαίσιο μετά και την νέα επεξεργασία του σχεδίου διατάγματος που επανυποβλήθηκε, εκδόθηκε η 17/2025 γνωμοδότηση του ΣτΕ που έκρινε νόμιμες τις νέες ρυθμίσεις αυτού.

Ειδικότερα:

Στο άρθρο 1 τίθεται το αντικείμενο και το πεδίο Εφαρμογής που αφορά στον καθορισμό των κριτηρίων, του τρόπου και των διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της χώρας που φέρονται απογεγραμμένοι ως αυτοτελείς οικισμοί, σε απογραφή προ του έτους 1983 με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, και οι οποίοι εξακολουθούν, κατά την εκάστοτε τελευταία απογραφή, να έχουν πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923 οικισμών.

«Οι οικισμοί αυτοί είτε δεν έχουν οριοθετηθεί είτε το όριό τους επανεγκρίνεται βάσει των διατάξεων του παρόντος, λόγω καθορισμού του ορίου τους από αναρμόδια όργανα, είτε αναοριοθετείται, στις περιπτώσεις που αυτό κρίνεται αναγκαίο. Περαιτέρω καθορίζεται,το πλαίσιο των γενικών όρων και περιορισμών δόμησης και επιτρεπόμενων

χρήσεων γης των οικισμών ανάλογα με την κατηγορία του οικισμού, κατά το άρθρο 3, για την προστασία της φυσιογνωμίας του.»

Διευκρινίζεται δε ότι οι διατάξεις του «*θέτουν το πλαίσιο κανόνων για την οριοθέτηση του οικισμού και δεν εφαρμόζονται ευθέως από τις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης αν δεν έχει προηγηθεί η έκδοση του π.δ. οριοθέτησης του οικισμού*.» Επίσης ορίζεται ότι *σε οικισμούς: « α) Με πληθυσμό άνω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, ανεξαρτήτως του χρόνου δημιουργίας τους, β) οι οποίοι δημιουργήθηκαν μετά την έναρξη εφαρμογής του ν. 1337/1983, γ) οι οποίοι εμπίπτουν σε παραθεριστικές παραλιακές περιοχές, οι οποίες έχουν καθοριστεί μέσα σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) των νομών Αττικής, Εύβοιας, Κορινθίας, Θεσσαλονίκης, Πιερίας και Χαλκιδικής.»*

Στο άρθρο 2 παραδίδονται οι ορισμοί για την εφαρμογή του, όπως επανέγκριση οριοθέτηση, αναοριοθέτηση και συγκεκριμένα ορίζεται ότι*:*

«Οικισμός: νοείται κάθε διακεκριμένο οικιστικό σύνολο, το οποίο αναφέρεται σε απογραφή προ της 14.03.1983 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1337/1983), περιλαμβανομένου του τυχόν προϋφιστάμενου της 16.08.1923 τμήματος, με πληθυσμό έως και δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους, ανεξάρτητα του εάν ο δήμος ή η δημοτική ενότητα ή η κοινότητα που υπάγεται έχει πληθυσμό μεγαλύτερο των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων.

Συνεκτικό τμήμα οικισμού: νοείται το τμήμα που αποτελείται από δέκα (10) τουλάχιστον οικοδομές, οι οποίες απέχουν μεταξύ τους ανά δύο (2) απόσταση έως σαράντα (40) μέτρων (μ.).

Διάσπαρτο τμήμα οικισμού: νοείται το τμήμα που αποτελείται από δέκα (10) τουλάχιστον οικοδομές, οι οποίες απέχουν μεταξύ τους ανά δύο (2) απόσταση έως ογδόντα (80) μ.

Αραιοδομημένο τμήμα οικισμού: ορίζεται το τμήμα αραιότερης δόμησης, το οποίο συνέχεται με το συνεκτικό ή και το διάσπαρτο τμήμα, με επαρκή αριθμό οικοδομών σε μικρή απόσταση μεταξύ τους και συναποτελεί, με το συνεκτικό ή και διάσπαρτο τμήμα του οικισμού, τον διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό του.

Οικοδομή: νοείται κάθε κτίσμα, ανεξαρτήτως της χρήσης του, εμβαδού τουλάχιστον δέκα (10) τετραγωνικών μέτρων (τ.μ.).

Ζώνες: είναι τομείς εντός του ορίου του οικισμού, οι οποίοι διακρίνονται σε Ζώνες Α, Β και Β1, κατά τα προβλεπόμενα στις περ. 1-3 της παρ. Β του άρθρου 5. Ο προσδιορισμός

των Ζωνών, μίας ή και περισσοτέρων εξ αυτών, πραγματοποιείται κατά τον καθορισμό του ορίου του οικισμού με βάση τα πραγματικά δεδομένα, τον χρόνο δημιουργίας του και τα εν γένει οικιστικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά αυτών.

<u>Οριοθέτηση</u>: νοείται ο καθορισμός του ορίου του οικισμού και του πολεοδομικού κανονισμού αυτού στο πλαίσιο εκπόνησης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ), Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) ή αυτοτελούς προεδρικού διατάγματος (π.δ.). Ως καθορισμός ορίου οικισμού νοείται και η επανέγκριση του ορίου ή η αναοριοθέτηση αυτού.

<u>Όριο οικισμού</u>: είναι η πολυγωνική γραμμή που περικλείει τις οικιστικές περιοχές του οικισμού, εντός των οποίων καθορίζονται χρήσεις γης, καθώς και όροι και περιορισμοί δόμησης.

<u>Επανέγκριση ορίου οικισμού</u>: νοείται η εκ νέου έγκριση του ορίου του, όπως είχε καθοριστεί δυνάμει προγενέστερης διοικητικής πράξης, χωρίς ουσιώδη μεταβολή αυτού, διότι είτε εκδόθηκε από αναρμόδιο όργανο είτε έχει ακυρωθεί για τυπικούς λόγους. Ως μη ουσιώδης μεταβολή θεωρείται κάθε μικρή μεταβολή που τυχόν παρίσταται αναγκαία για την αποσαφήνιση του καθορισθέντος με προγενέστερη διοικητική πράξη ορίου του οικισμού, κατά τη μεταφορά της γραφικής απεικόνισης αυτού (αναλογικά υπόβαθρα) στην ψηφιακή μορφή του.

<u>Αναοριοθέτηση οικισμού</u>: νοείται ο εκ νέου καθορισμός του ορίου του, στις περιπτώσεις που παρίσταται αναγκαίος, προκειμένου ν` αποκατασταθούν ουσιώδη ελαττώματα, όπως ιδίως η συμπερίληψη εντός του ορίου του εκτάσεων που εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 6 ή σφάλματα λόγω εφαρμογής μεθοδολογίας που δεν αποδίδει τα πραγματικά όρια του οικισμού.»

<u>Στο άρθρο 3</u> τίθενται οι κατηγορίες των οικισμών, αναλόγως της γεωγραφικής θέσης τους, των αρχιτεκτονικών, μορφολογικών ή πληθυσμιακών στοιχείων τους, της δυναμικής τους, της πυκνότητας των οικοδομών και του λειτουργικού ρόλου τους στον χώρο, διακρίνονται ως εξής:

«α)Περιαστικοί: όσοι βρίσκονται σε επαφή ή πλησίον αστικών κέντρων και έχουν ή αναμένεται να αποκτήσουν άμεση λειτουργική εξάρτηση, ως τόποι προαστιακοί. Δεν θεωρούνται περιαστικοί οικισμοί όσοι αποτελούν ενιαίο οικιστικό σύνολο με τα αστικά ή ημιαστικά κέντρα και περιλαμβάνονται, μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, εντός

εγκεκριμένων ορίων Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ), β)παραλιακοί: όσοι εμπίπτουν στο σύνολο ή κατά τμήμα τους σε ζώνη πεντακοσίων (500) μ. από τον αιγιαλό ή βρίσκονται έξω από τη ζώνη αυτή, αλλά η ανάπτυξή τους επηρεάζεται σημαντικά από τη θάλασσα. Δεν θεωρούνται παραλιακοί όσοι οικισμοί εμπίπτουν εντός της ζώνης των πεντακοσίων (500) μ. αλλά το συνεκτικό ή και διάσπαρτο τμήμα τους έχει υψόμετρο μεγαλύτερο ή ίσο των εκατό (100) μ., σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Υπηρεσίας (ΕΛΣΤΑΤ), γ)ορεινοί: εκείνοι που κατά το μεγαλύτερο μέρος τους βρίσκονται σε υψόμετρο άνω των οκτακοσίων (800) μ., δ)ημιορεινοί: εκείνοι που κατά το μεγαλύτερο μέρος τους βρίσκονται σε υψόμετρο μεταξύ τριακοσίων έως και οκτακοσίων (300-800) μ., ε)πεδινοί: όσοι βρίσκονται σε πεδιάδες και σε υψόμετρο έως τριακόσια (300) μ. ή και μεγαλύτερο, σε περιοχή όμως που δεν παρουσιάζει κλίσεις (π.χ. οροπέδιο), στ)τουριστικοί: όσοι λειτουργούν ως πόλοι τακτικών ή εποχιακών τουριστικών συγκεντρώσεων, ζ)παραδοσιακοί: οικισμοί που έχουν χαρακτηριστεί ή χαρακτηρίζονται με π.δ., βάσει του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 ή αντίστοιχων διατάξεων του ν.δ. 8/1973 (Α` 124) ή του ν. 1577/1985 (Α` 210), η)αξιόλογοι: οικισμοί που τα μορφολογικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά τους συγκροτούν σύνολο σημαντικού αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, θ)ενδιαφέροντες: όσοι συγκροτούν σύνολο περιορισμένου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος ή παρουσιάζουν ενδιαφέροντα πολιτιστικά, ιστορικά, λαογραφικά στοιχεία ή βρίσκονται εντός τοπίου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Ο χαρακτηρισμός ενός οικισμού ως (η) αξιόλογου ή (θ) ενδιαφέροντος τεκμηριώνεται με βάση το Δελτίο Αναγνώρισης, όπως ορίζεται στο άρθρο 19, ι)απλοί: όσοι δεν παρουσιάζουν ιδιαίτερα μορφολογικά ή πολεοδομικά χαρακτηριστικά ή αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, ια)συνεκτικοί: οικισμοί των οποίων τουλάχιστον το ενενήντα τοις εκατό (90%) των οικοδομών δεν απέχουν ανά δύο (2) μεταξύ τους απόσταση μεγαλύτερη των σαράντα (40) μ., ιβ)διάσπαρτοι: οικισμοί που δεν είναι συνεκτικοί, ιγ)δυναμικοί: όσοι έχουν πληθυσμό ίσο ή μεγαλύτερο των διακοσίων (200) κατοίκων σύμφωνα με την τελευταία απογραφή πληθυσμού, κατά την απογραφική δε περίοδο της τελευταίας δεκαετίας εμφανίζουν πληθυσμιακή αύξηση μόνιμου πληθυσμού μεγαλύτερη του δέκα τοις εκατό (10%) ή κατά την τελευταία τριετία εμφανίζουν αριθμό νέων οικοδομών και προσθηκών κύριων χώρων σε ποσοστό μεγαλύτερο του δέκα τοις εκατό (10%) του συνολικού αριθμού των υφιστάμενων κτιρίων του οικισμού. Σε περίπτωση οικισμού στον οποίο διαπιστώνεται πληθυσμιακή μόνο αύξηση, η οποία όμως προκύπτει από πληθυσμιακές μετακινήσεις, όπως π.χ. κτηνοτροφικός οικισμός, ο οικισμός δύναται να μη χαρακτηρίζεται δυναμικός, ιδ)μικροί: όσοι, κατά την τελευταία απογραφή, είχαν πληθυσμό έως και διακόσιους (200) κατοίκους ή έως εκατό (100) οικοδομές,

ιε)μεσαίοι: όσοι, κατά την τελευταία απογραφή, είχαν πληθυσμό από διακόσιους έναν έως και χίλιους (2011.000) κατοίκους ή έως πεντακόσιες (500) οικοδομές, ιστ)μεγάλοι: όσοι, κατά την τελευταία απογραφή, είχαν πληθυσμό από χίλιους έναν έως δύο χιλιάδες (1.0012.000) κατοίκους.

Η κατάταξη στις ως άνω κατηγορίες πραγματοποιείται με δεδομένα του χρόνου οριοθέτησης του οικισμού, μετά από συναξιολόγηση των χαρακτηριστικών και της φυσιογνωμίας του κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1, λαμβάνοντας υπόψη και τα στοιχεία εκτίμησης για τον προσδιορισμό του ορίου του κατά το άρθρο 4.»

<u>Στο άρθρο 4</u> παρέχονται στοιχεία εκτίμησης για τον προσδιορισμό ορίου και Ζωνών οικισμού και ειδικότερα συνεκτιμώνται τα παρακάτω στοιχεία:

« *α) Απογραφή: ο οικισμός πρέπει να καταγράφεται σε απογραφή προ του έτους 1983 με πληθυσμό μη υπερβαίνοντα τους δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους και σε επόμενες απογραφές της ΕΛΣΤΑΤ και να μην έχει υπερβεί τους δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους κατά την τελευταία απογραφή πριν από την οριοθέτησή του. Επίσης, καταγράφονται στοιχεία της εξέλιξης του πληθυσμού του βάσει όλων των μεταγενεστέρων απογραφών, προκειμένου να συνεκτιμηθούν με τα υπόλοιπα στοιχεία. β) Ειδικά για τη διαπίστωση ύπαρξης εντός του οικιστικού συνόλου οικισμού προϋφιστάμενου της 16.08.1923 και τον προσδιορισμό της πολυγωνικής γραμμής αυτού, εκτός από τα κατωτέρω, συνεκτιμώνται και τα εξής στοιχεία: αα) απογραφή του 1920, ββ) αεροφωτογραφίες κατά το δυνατόν εγγύτερες στο 1923, εφόσον υφίστανται, άλλως ιστορικοί ορθοφωτοχάρτες της περιόδου 1945-1960, γγ) τοπογραφικά διαγράμματα της Γεωγραφικής Υπηρεσίας του Στρατού (ΓΥΣ) σε κλίμακα 1:5.000 και οποιοδήποτε επίσημο χαρτογραφικό υλικό πλησιέ- στερο στο 1923, και δδ) επικουρικά, τίτλοι ιδιοκτησίας μαζί με τα λοιπά στοιχεία. Επίσης, λαμβάνονται υπόψη προγενέστερες πράξεις της Διοίκησης περί καθορισμού του ορίου του οικισμού σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, καταχωρισμένες στο αρχείο της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης (ΥΔΟΜ) ή άλλων συναρμοδίων Υπηρεσιών, καθώς και οποιαδήποτε διαπιστωτική πράξη σχετική με το όριο του οικισμού. γ) Θέση: ταυτοποιείται η ύπαρξη του οικισμού στην εξεταζόμενη θέση και ερευνάται τυχόν μετονομασία του ή μεταφορά/μετακίνησή του από άλλη θέση/τοποθεσία. δ) Μέγεθος/έκταση: συνεκτιμώνται μεταβολές του πληθυσμού, βάσει των καταγραφών και των απογραφών, και λοιπά χωρικά ή πολεοδομικά δεδομένα και στοιχεία που αφορούν στη μορφολογία του εδάφους, στη συνεκτικότητα της δομής/συγκρότησης της δόμησης και στον τύπο της πληθυσμιακής*

πυκνότητας (χαμηλή, μεσαία ή υψηλή). ε) Αεροφωτογραφίες κατά το δυνατόν εγγύτερες στην 14.03.1983 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1337/1983), χαρτογραφικό υλικό στ) Κάθε σχετική προγενέστερη διοικητική πράξη, γνωμοδοτήσεις και έγγραφα στοιχεία των αρμόδιων Υπηρεσιών για περιοχές, οι οποίες εμπίπτουν σε ίδιο νομικό καθεστώς (δάση, αρχαιολογικοί χώροι, παραδοσιακοί οικισμοί κ.λπ.) ή περιοχές προστασίας φυσικού περιβάλλοντος (Natura κ.ά.). ζ) Νομολογία σχετική με τον καθορισμό των ορίων οικισμού (δικαστικές αποφάσεις, γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας΄»

<u>Στο άρθρο 5</u> παρέχονται γενικές διατάξεις καθορισμού ορίου οικισμού. <u>Στο κεφάλαιο Α</u> ορίζεται μεταξύ άλλων ότι :

«*..Ο καθορισμός του ορίου του οικισμού αποτελεί προϋπόθεση για την πολεοδόμηση αυτού. Όλοι οι οικισμοί κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων που προϋφίστανται της 14.03.1983, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923, διέπονται από κοινή διαδικασία και τρόπο οριοθέτησης.. Για τον καθορισμό ορίου του οικισμού, κρίσιμος χρόνος είναι η πραγματική κατάσταση κατά την 14.03.1983 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1337/1983). Όλα τα στοιχεία που αφορούν τα κτίσματα πρέπει να ανάγονται υποχρεωτικά σε χρόνο προγενέστερο του έτους 1985 και να προκύπτει η ύπαρξη του οικισμού ως αυτοτελούς οικιστικού συνόλου με δέκα (10) τουλάχιστον κτίρια (π.χ. κατοικίες, αποθήκες κ.ά.) ή και άλλες κοινόχρηστες ή κοινωφελείς λειτουργίες ή κοινόχρηστους χώρους (π.χ. σχολείο, εκκλησία, πλατεία κ.ά.). 3.Κατά τον προσδιορισμό του ορίου του οικισμού, ερευνάται υποχρεωτικά η ύπαρξη τμήματος αυτού που προϋφίσταται της 16.08.1923 και, εφόσον υφίσταται, προσδιορίζεται με πολυγωνική γραμμή, κατά τα οριζόμενα στην παρ. Β ... Κατά την οριοθέτηση του οικισμού προσδιορίζονται η κατηγορία και οι Ζώνες του οικισμού, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης βάσει των διατάξεων του παρόντος. Η επανέγκριση ή η αναοριοθέτηση του οικισμού περιλαμβάνει υποχρεωτικά ταυτοποίηση του εγκεκριμένου με προγενέστερη πράξη άλλου διοικητικού οργάνου ορίου του οικισμού και συσχετισμό με το προτεινόμενο, βάσει των διατάξεων του παρόντος, όριο αυτού.. Κατά τη διαδικασία επανέγκρισης ή αναοριοθέτησης, απαγορεύεται η διεύρυνση του ορίου του οικισμού με βάση νέα πραγματική κατάσταση που προέκυψε μετά τον καθορισμό του. Το όριο του οικισμού επιτρέπεται να διευρυνθεί μόνο για λόγους νομιμότητας, όπως πλάνης περί τα πράγματα, ο δε λόγος πρέπει να υφίστατο κατά την αρχική οριοθέτηση του οικισμού και επιβάλλεται να αιτιολογείται ειδικώς, με αναφορά σε συγκεκριμένα πραγματικά περιστατικά και στοιχεία.»*

Στο κεφάλαιο Β ορίζεται ο τρόπος και τα κριτήρια καθορισμού Ζωνών και ορίου οικισμού. Ειδικότερα:

«Για τον καθορισμό του ορίου του οικισμού, βάσει των ιστορικών στοιχείων δημιουργίας και διαμόρφωσής του και ανεξαρτήτως της κατηγορίας του, ισχύουν τα εξής:

1. Αρχικά διερευνάται και, εφόσον υφίσταται, προσδιορίζεται με πολυγωνική γραμμή το συνεκτικό τμήμα του οικισμού που προϋφίσταται του 1923 και αποτελεί τον ιστορικό πυρήνα αυτού. Για τον καθορισμό της ως άνω πολυγωνικής γραμμής, χρησιμοποιούνται τα οριζόμενα στο άρθρο 4 στοιχεία και εξετάζεται κατά πόσον ο οικισμός καταγράφεται στην απογραφή του έτους 1920, η θέση αυτού, εάν ταυτοποιείται η ύπαρξή του στην εξεταζόμενη θέση έως σήμερα, η τυχόν μετονομασία του ή και μεταφορά/μετεγκατάστασή του σε άλλη θέση/ τοποθεσία, το μέγεθος/έκταση αυτού καθώς και η εξέλιξή του βάσει των καταγραφών επόμενων απογραφών. Ο τομέας που περικλείεται από την ως άνω πολυγωνική γραμμή του προϋφιστάμενου του 1923 τμήματος του οικισμού αποτελεί τη Ζώνη Α αυτού.

2. Ακολούθως, προσδιορίζεται με πολυγωνική γραμμή ο τομέας του οικισμού που περιλαμβάνει το συνεκτικό τμήμα αυτού, που δημιουργήθηκε από το 1923 έως το 1983. Ο τομέας που περικλείεται από την ως άνω πολυγωνική γραμμή, εκτός της Ζώνης Α, αποτελεί τη Ζώνη Β του οικισμού.

3. Εν συνεχεία, προσδιορίζεται με πολυγωνική γραμμή ο τομέας του οικισμού που περιλαμβάνει το διάσπαρτο τμήμα αυτού, που δημιουργήθηκε από το 1923 έως το 1983. Ο τομέας που περικλείεται από την ως άνω πολυγωνική γραμμή, εκτός των τυχόν Ζωνών Α ή/και Β, αποτελεί τη Ζώνη Β1 του οικισμού.

4. Κατά τη διαδικασία καθορισμού του ορίου και των Ζωνών και αναλόγως της πολεοδομικής συγκρότησης του οικισμού, είναι δυνατόν να προσδιορίζονται περισσότερες της μίας Ζώνες Α, Β και Β1. Στην περίπτωση αυτή, τυχόν προκύπτοντα αραιοδομημένα τμήματα μεταξύ ή πέριξ των κατά τα ανωτέρω προσδιοριζόμενων Ζωνών, είναι δυνατόν κατόπιν σχετικής τεκμηρίωσης, για λόγους λειτουργικότητας και του ενιαίου της έκτασης του οικισμού, να συμπεριλαμβάνονται στο όριο αυτού ως Ζώνη Β1.

5. Η πολυγωνική γραμμή που περικλείει μία ή και περισσότερες Ζώνες του οικισμού που προσδιορίζονται, όπου υφίστανται, κατά τα ανωτέρω, αποτελεί την κατ` αρχήν πρόταση για το όριό του, το οποίο οριστικοποιείται αφού ληφθεί υπόψη ότι το όριο του οικισμού

ενδείκνυται: α) Να ακολουθεί, κατά το δυνατόν, φυσικά ή τεχνητά όρια. Η πολυγωνική γραμμή του ορίου του οικισμού δύναται να μετατίθεται κατά μικρή απόσταση με ανάλογη μετάθεση της αντίστοιχης Ζώνης, μόνο όταν πρόκειται να ταυτιστεί με σημαντικό φυσικό ή τεχνητό εύκολα αναγνωρίσιμο στοιχείο του περιβάλλοντος ή να συσχετιστεί με εύκολα αναγνωρίσιμα και μεταξύ τους ορατά φυσικά ή τεχνητά τοπόσημα, όπως διασταυρώσεις οδών και γέφυρες, β) να προσδιορίζει ενιαία έκταση του οικισμού που περιλαμβάνει οικοδομές, αδόμητα οικόπεδα, κοινωφελείς και κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις, συνεκτικά τμήματα ή και τμήματα μη συνεχόμενα, εάν ο οικισμός είναι διαμορφωμένος σε διακεκριμένες οικιστικές ενότητες (όπως συνοικισμοί, συστάδες οικοδομών), τυχόν περιοχές με εγκεκριμένα σχέδια και περιοχές του οικισμού με διάσπαρτη ή αραιότερη δόμηση, το σύνολο των οποίων αποτελεί τον διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό του οικισμού. Όλα τα ανωτέρω στοιχεία, που λαμβάνονται υπόψη, πρέπει να συναρτώνται άμεσα με την έννοια και τη λειτουργικότητα του οικισμού, γ) να λαμβάνει υπόψη τυχόν προγενέστερη πράξη της Διοίκησης για τον καθορισμό του ορίου του οικισμού καθώς και τις κατευθυντήριες προβλέψεις του υπερκείμενου χωρικού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.

6. Οικισμοί (μεγάλοι, μεσαίοι, μικροί) που, πριν από τη δημοσίευση του παρόντος, οριοθετήθηκαν δυνάμει του άρθρου 4 παρ. 1 περ. β του από 24.04.1985 π.δ. με εσφαλμένη μεθοδολογία, όπως με βάση την απόσταση ή την ακτίνα από το κέντρο τους, αναοριοθετούνται υποχρεωτικά με τις διατάξεις του παρόντος κατά την εκπόνηση ΤΠΣ ή ΕΠΣ ή και αυτοτελούς π.δ

7. Οικισμοί που, με απόφαση Νομάρχη, έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του από 06.12.1982 π.δ. (Δ` 588), οριοθετούνται κατά την εκπόνηση ΤΠΣ, ΕΠΣ ή αυτοτελούς π.δ., εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του παρόντος.

Στην περίπτωση οικισμού, για τον οποίο είτε εκδοθεί πράξη περί μη οριοθέτησης είτε με οποιονδήποτε τρόπο διαπιστωθεί η μη πλήρωση των κριτηρίων του παρόντος για την οριοθέτησή του, παύει η εφαρμογή του από 06.12.1982 π.δ. και της σχετικής απόφασης Νομάρχη κατά το μέρος που αφορούν στον οικισμό αυτόν.

8. Ο καθορισμός του ορίου του οικισμού, πέραν του διαπιστωτικού χαρακτήρα κατά τα ανωτέρω, επιβάλλεται να ακολουθεί και τους κανόνες της πολεοδομικής επιστήμης και εν γένει του πολεοδομικού εξορθολογισμού της υφιστάμενης κατάστασης και να περιέχει

ειδική τεκμηρίωση της πρότασης οριοθέτησης, όπου απαιτείται σημειακά και στο σύνολο αυτής.»

<u>Στο άρθρο 6</u> τίθενται τα κριτήρια αποκλεισμού εκτάσεων από την οριοθέτηση και ορίζεται ότι:

«Κατά τον προσδιορισμό του ορίου του οικισμού κατά τα ανωτέρω, διερευνώνται και καταγράφονται οι περιοχές που εξαιρούνται από το όριο αυτού, και ειδικότερα:

Α. Εξαιρούνται του ορίου του οικισμού:

1. Δάση και δασικές εκτάσεις των παρ. 1 έως 3 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 και οι αναδασωτέες περιοχές. Για τον προσδιορισμό των εκτάσεων αυτών, σε αρχικό στάδιο της διαδικασίας οριοθέτησης, διερευνάται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες η ύπαρξη ισχύουσας πράξης χαρακτηρισμού και πιστοποιητικού τελεσιδικίας ή ο δασικός χάρτης της περιοχής μελέτης, σε όποιο στάδιο και εάν βρίσκεται η διαδικασία που προβλέπεται στον ν. 3889/2010 (Α` 182).

2.Αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, ζώνες προστασίας μνημείων και άλλες περιοχές που προστατεύονται κατά τον ν. 4858/2021, στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση ως ζώνη προστασίας Α` της παρ. 2 του άρθρου 13 του ως άνω νόμου.

3. Περιοχές προστασίας της φύσης του ν. 1650/1986 (Α` 160) και του ν. 3937/2011, εξαιρουμένων των περιπτώσεων που εντός αυτών υφίστανται τμήματα, τα οποία αναγνωρίζονται, κατά περίπτωση, ως Ζώνες Α, Β ή και Β1 του οικισμού.4. Εκτάσεις που αποτελούν φυσική κληρονομιά, κατά το άρθρο 2 της Σύμβασης για την προστασία της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, η οποία κυρώθηκε με τον ν. 1126/1981 (Α`32). 5. Εκτάσεις άλλων σημαντικών φυσικών σχηματισμών ή άλλων αξιόλογων τοπίων ή τοπίων ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους που χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας, όπως αυτές προκύψουν κατόπιν σύνταξης Περιβαλλοντικής Έκθεσης. 6. Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας/α` προτεραιότητας, που καθορίζεται κατά τις εκάστοτε ισχύουσες και εφαρμοζόμενες διατάξεις (άρθρο 56 του ν. 2637/1998, Α` 200), αρδευόμενες περιοχές βάσει οργανωμένου αρδευτικού συστήματος/δικτύου και γεωργοκτηνοτροφικές εκτάσεις μεγάλης παραγωγικής σημασίας για τον οικισμό, σύμφωνα με τις φυσικές, οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες της περιοχής. 7.

Περιοχές διανομής - αναδασμού, παραχωρηθείσες για αγροτική χρήση.8. Ζώνη αιγιαλού και παραλίας, κατά τον ν. 2971/2001 και τον ν. 5092/2024.

9.Απαλλοτριωμένες ή προς απαλλοτρίωση εκτάσεις, λόγω προγραμματισμού διάνοιξης/διαπλάτυνσης εθνικών και επαρχιακών οδών ή σιδηροδρομικής γραμμής.

10. Εκτάσεις γεωλογικά ακατάλληλες για δόμηση, όπως αυτές προκύψουν για τους οικισμούς που οριοθετούνται για πρώτη φορά, μετά από σύνταξη μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας (κλίμακας 1:5.000). Για τους οικισμούς που το όριό τους επανεγκρίνεται ή αναοριοθετούνται στο πλαίσιο εκπόνησης ΤΠΣ ή ΕΠΣ, η περιοχή μελέτης ελέγχεται γεωλογικά κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 7 και 8 του ν. 4447/2016. Για τους οικισμούς που το όριό τους επανεγκρίνεται ή αναοριοθετούνται με αυτοτελές π.δ., ενεργείται σχετικός προέλεγχος των γεωλογικών θεμάτων από γεωλόγο με βάση όλα τα διαθέσιμα στοιχεία, όπως φάκελος αρχικής οριοθέτησης, τυχόν υφιστάμενες μελέτες του Ινστιτούτου Γεωλογικών και Μεταλλευτικών Ερευνών/Ελληνικής Αρχής Γεωλογικών και Μεταλλευτικών Ερευνών για την περιοχή ή που έχουν εγκριθεί στο πλαίσιο ΓΠΣ ή Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), αλληλογραφία, καταγεγραμμένα περιστατικά κατολισθητικών φαινομένων ή γεωλογικά ασταθών εδαφών. Σε κάθε περίπτωση, ειδικώς για οικισμούς που παλαιότερα χαρακτηρίστηκαν ως κατολισθαίνοντες ή έχουν πληγεί ή επαπειλούνται από κατολίσθηση ή είναι εν γένει ευάλωτοι σε φυσικές καταστροφές, προβλέπεται, ανεξαρτήτως του τρόπου οριοθέτησης, η εκπόνηση μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας, κατά την παρ. 4.1 του άρθρου 22 του ν. 4258/2014, για το σύνολο του οικισμού, προκειμένου να εξαιρεθούν της επανέγκρισης του ορίου ή της αναοριοθέτησης τα γεωλογικά ακατάλληλα για δόμηση τμήματα.

11. Λατομικές εκτάσεις αδρανών υλικών και ζώνες απαλλοτρίωσης ή δουλείας δικτύων μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας υψηλής τάσης, τα όρια των οποίων καταγράφονται και βεβαιώνονται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες/Φορείς.

12. Έκταση πλάτους διακοσίων (200) μ. από τον άξονα υπεραστικών τμημάτων του βασικού (πρωτεύοντος) εθνικού οδικού δικτύου.

13. Έκταση, η οποία δεν περιλαμβάνει συνεκτικό ή διάσπαρτο τμήμα οικισμού και η οποία αποκόπτεται από τον οικισμό με φυσικούς, τεχνητούς ή διοικητικούς φραγμούς γύρω από τον οικισμό (ρέματα, χαράδρες, ακτές, λίμνες, σημαντικούς οδικούς άξονες, σιδηροδρομικές γραμμές ή διοικητικά όρια Δήμου), δεν περιλαμβάνεται εντός του ορίου του.

Β. Δεν περιλαμβάνονται, κατά κανόνα, εντός του ορίου του οικισμού, εκτάσεις:1. Οι οποίες εμπίπτουν σε διατάξεις που αφορούν στην ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας. 2. Περί τα πενήντα (50) μ. από τον άξονα της σιδηροδρομικής γραμμής και, σε κάθε περίπτωση, πέραν του ορίου απαλλοτρίωσης. Τα οριζόμενα στις ως άνω περ. 1 και 2 δεν εφαρμόζονται στις περιπτώσεις που μέρος του οικισμού, συνεκτικό ή διάσπαρτο, εμπίπτει σε αυτές. Επίσης, οι περιπτώσεις των περ. 1 και 2 δεν εξαιρούνται του ορίου του οικισμού όταν, μεταξύ των οδών ή της σιδηροδρομικής γραμμής και των προς εξαίρεση εκτάσεων, παρεμβάλλονται συνεκτικά ή διάσπαρτα τμήματα του οικισμού.

Γ. Κοιμητήρια εκτός οικισμού εξαιρούνται της οριοθέτησης και, κατά την οριοθέτηση, τηρούνται οι αποστάσεις που ορίζονται στο άρθρο 29 του ν. 2508/1997 (Α` 124). Κατ` εξαίρεση, για τα υφιστάμενα κοιμητήρια εντός οικισμού, η επέκτασή τους είναι δυνατή μόνο προς το πλησιέστερο τμήμα του ορίου του οικισμού, τηρουμένης της απόστασης τουλάχιστον πενήντα (50) μ. από νομίμως υφιστάμενη κατοικία, κατά το ίδιο ως άνω άρθρο.»

<u>Στο άρθρο 7</u> ορίζονται τα σχετικά ζητήματα με τη διαδικασία οριοθέτησης και συγκεκριμένα ότι:

« *1. Η οριοθέτηση των οικισμών εγκρίνεται με π.δ., το οποίο εκδίδεται κατά τα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020.*

2.Το ως άνω π.δ. συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα ή ορθοφωτοχάρτη κλίμακας 1:5.000, στο οποίο σημειώνονται το όριο και οι ζώνες του οικισμού, όπως ορίζονται με κορυφές πολυγωνικής γραμμής με τις συντεταγμένες αυτών στο Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ `87.

3.Η διαδικασία οριοθέτησης του οικισμού κινείται είτε από τον οικείο Δήμο είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας στο πλαίσιο εκπόνησης ΤΠΣ, ΕΠΣ ή και με αυτοτελές π.δ.. Με μέριμνα του οικείου Δήμου ή του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας που κινεί τη διαδικασία εκπόνησης της μελέτης οριοθέτησης, επιδιώκεται η

συμμετοχή των φορέων που δραστηριοποιούνται στην περιοχή καθώς και όλων των πολιτών, με κάθε πρόσφορο τρόπο.

4.Η οριοθέτηση οικισμού στο πλαίσιο εκπόνησης ΤΠΣ ή ΕΠΣ συντελείται με τα π.δ. έγκρισης αυτών. Το σχετικό με την οριοθέτηση του οικισμού τοπογραφικό διάγραμμα ή ο ορθοφωτοχάρτης που αναρτάται κατά τη διαδικασία δημοσιοποίησης επιβάλλεται να είναι σε κλίμακα 1:5.000.

5.Σε περίπτωση κίνησης της διαδικασίας οριοθέτησης οικισμού αυτοτελώς από τον Δήμο, απαιτείται σχετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου. 5.1. Η εισήγηση του μελετητή για τον καθορισμό του ορίου του οικισμού και τον πολεοδομικό κανονισμό αυτού, αφού εγκριθούν από το Δημοτικό Συμβούλιο, αναρτώνται και δημοσιοποιούνται μαζί με το τοπογραφικό διάγραμμα ή τον ορθοφωτοχάρτη της παρ. 2 για τριάντα (30) ημέρες στον ιστότοπο του Δήμου και στο οικείο δημοτικό κατάστημα, προκειμένου να ενημερωθεί το ενδιαφερόμενο κοινό και να υποβάλλει τυχόν αντιρρήσεις ή ενστάσεις. Το κοινό ειδοποιείται επίσης από τον Δήμο με γενική πρόσκληση, η οποία αναρτάται στην ιστοσελίδα του και τοιχοκολλάται στα δημοσιότερα σημεία του οικισμού. Οι ενδιαφερόμενοι δύνανται, μέσα στην ως άνω προθεσμία, να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλλουν εγγράφως στον Δήμο τυχόν ενστάσεις τους. Εφόσον υποβληθούν αντιρρήσεις ή ενστάσεις, αυτές εξετάζονται και, αιτιολογημένα, είτε γίνονται δεκτές είτε απορρίπτονται με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου. 5.2. Στην απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου επί της οριστικής εισήγησης για την οριοθέτηση επιβάλλεται να γίνεται ειδική μνεία στην εναρμόνιση της μελέτης με τις κατευθύνσεις των ισχυόντων πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού ή με εγκεκριμένα ΤΠΣ ή ΕΠΣ. Επίσης, σε αυτήν επιβάλλεται να μνημονεύονται ρητά οι προαναφερόμενες διαδικασίες δημοσιοποίησης στο κοινό της εισήγησης καθώς και οι απόψεις των φορέων και η αποδοχή, στο σύνολο ή εν μέρει, αυτών ή η αιτιολογημένη απόρριψή τους. 5.3. Ο φάκελος με όλα τα στοιχεία της ως άνω διαδικασίας, συνοδευόμενος με τις υποστηρικτικές μελέτες, τις γνωμοδοτήσεις των φορέων και των Υπηρεσιών, καθώς και τις ενστάσεις, διαβιβάζεται στην αρμόδια Διεύθυνση της οικείας Περιφέρειας (Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού), προκειμένου να γνωμοδοτήσει το οικείο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).5.4. Ακολούθως, ο φάκελος οριοθέτησης του οικισμού διαβιβάζεται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία και εισηγείται σχετικά για την προώθηση έκδοσης π.δ.

6. Για την οριοθέτηση παραδοσιακών οικισμών, στο πλαίσιο εκπόνησης ΤΠΣ ή ΕΠΣ ή και αυτοτελούς π.δ., ο σχετικός φάκελος διαβιβάζεται από τον Δήμο στην αρμόδια Διεύθυνση των Υπουργείων, στη χωρική αρμοδιότητα των οποίων εμπίπτει ο παραδοσιακός οικισμός, προκειμένου να γνωμοδοτήσει το οικείο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων [ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θε μάτων και Αμφισβητήσεων Μακεδονίας - Θράκης (ΚΕ. ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.ΜΑ.Θ), Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.Α.)]. 6.1. Στην περίπτωση που η οριοθέτηση του παραδοσιακού οικισμού προωθείται στο πλαίσιο εκπόνησης ΤΠΣ ή ΕΠΣ, ο φάκελος της οριοθέτησης, μαζί με την κατά τα ανωτέρω γνωμοδότηση του οικείου ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., περιέρχεται στο κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 7 και 8 του ν. 4447/2016 ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. για γνωμοδότηση επί των λοιπών ρυθμίσεων του ΤΠΣ ή ΕΠΣ.6.2. Στην περίπτωση που η οριοθέτηση του παραδοσιακού οικισμού προωθείται με αυτοτελές π.δ., ο φάκελος της οριοθέτησης, μαζί με την κατά τα ανωτέρω γνωμοδότηση του οικείου ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., περιέρχεται στην αρμόδια Διεύθυνση του Υπουργείου, στη χωρική αρμοδιότητα του οποίου εμπίπτει ο παραδοσιακός οικισμός, για την τήρηση των οριζομένων στην παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020. 6.3. Στην περίπτωση που για τον παραδοσιακό οικισμό θεσπίζονται και ειδικοί μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και ειδικοί όροι δόμησης, κατόπιν μελετών αστικού σχεδιασμού ή τοπίου, που αποκλίνουν από τους ήδη ισχύοντες, τότε, πέραν της κατά τα ανωτέρω γνώμης του οικείου ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., απαιτείται και η γνώμη του αρμόδιου Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής [ΚΕ.Σ.Α., Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας - Θράκης (ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.), Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕ.Σ.Α.Α.)].

7. Στην περίπτωση που ο προς οριοθέτηση οικισμός εμπίπτει και στις διατάξεις του ν. 4858/2021, το π.δ. προωθείται με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού. 8. Στην περίπτωση που η διαδικασία οριοθέτησης κινείται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας με αυτοτελές π.δ., η σχετική μελέτη αποστέλλεται στον οικείο Δήμο και ακολουθούνται, κατά περίπτωση, οι ανωτέρω διαδικασίες. Η απόφαση του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου επί της εισήγησης του μελετητή για την οριοθέτηση παρέχεται εντός προθεσμίας εξήντα (60) ημερών από τη διαβίβαση της σχετικής εισήγησης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, η διαδικασία εξελίσσεται χωρίς τη σχετική γνωμοδότηση, η οποία τεκμαίρεται θετική».

Στο άρθρο 8 καθορίζεται το περιεχόμενο φακέλου της μελέτης οριοθέτησης και συγκεκριμένα προβλέπεται ότι:

«1.Στον φάκελο της μελέτης οριοθέτησης οικισμού περιλαμβάνονται τα πολεοδομικά στοιχεία, δεδομένα, εκτιμήσεις - προτάσεις και ειδικότερες μελέτες, όπως υποστηρικτικές μελέτες γεωλογικής καταλληλότητας και προσωρινής οριοθέτησης ρεμάτων για τους οικισμούς που οριοθετούνται για πρώτη φορά, ή προκαταρκτική γεωλογική μελέτη για τους οικισμούς που το όριό τους επανεγκρίνεται ή αναοριοθετούνται στο πλαίσιο ΤΠΣ ή ΕΠΣ, ή σχετικός προέλεγχος των γεωλογικών θεμάτων με βάση όλα τα διαθέσιμα στοιχεία για τους οικισμούς που το όριό τους επανεγκρίνεται ή αναοριοθετούνται με αυτοτελές π.δ. Εφόσον από τα ανωτέρω προκύπτει ανάγκη, περιλαμβάνεται η μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας σύμφωνα με την υποπερ. αα της παρ. 4.1 του άρθρου 22 του ν. 4258/2014. Επιπλέον, περιλαμβάνεται περιβαλλοντικός προέλεγχος και εν γένει όλα τα στοιχεία που αφορούν στην οριοθέτηση του οικισμού. Οι εν λόγω μελέτες θεωρούνται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, κατ` αναλογία του άρθρου 103 του ν. 5007/2022 (Α` 241), και συνοδεύουν τον φάκελο της μελέτης οριοθέτησης του οικισμού.

2. Ο φάκελος συνοδεύεται από Τεχνική Έκθεση, στην οποία αναφέρονται η λειτουργική οργάνωση του οικισμού και τα χαρακτηριστικά της υφιστάμενης κατάστασης, η αντιμετώπιση συγκοινωνιακών προσβάσεων, το είδος του υφιστάμενου δικτύου (Εθνικό ή Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο) για τον έλεγχο αποστάσεων, η ύπαρξη κοιμητηρίου στην εγγύς περιοχή καθώς και η ύπαρξη εγκεκριμένης μελέτης υπερκείμενου σχεδιασμού [ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΠΣ κ.λπ.], οι προβλέψεις της οποίας λαμβάνονται υπόψη για τον καθορισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων και των όρων και περιορισμών δόμησης του οικισμού. Οι κορυφές της κλειστής ή των κλειστών πολυγωνικών γραμμών του ορίου και των καθοριζόμενων Ζωνών τεκμηριώνονται βάσει των στοιχείων του φακέλου. 2.1. Ιδιαίτερο Κεφάλαιο της Τεχνικής Έκθεσης αποτελεί ο προτεινόμενος «Πολεοδομικός Κανονισμός», στον οποίο τεκμηριώνεται η κατηγορία του οικισμού, η επιλογή των όρων και περιορισμών δόμησης και οι επιτρεπόμενες χρήσεις ανά ζώνη, που προσιδιάζουν στην ιδιαίτερη φυσιογνωμία του οικισμού και στο τοπίο στο οποίο εντάσσεται, καθώς και στα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά των κτιρίων, τα οποία συγκροτούν το οικιστικό σύνολο ή άλλα κρίσιμα πολιτιστικά, ιστορικά, λαογραφικά ή ενδιαφέροντα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, που προσδίδουν ενδιαφέρον στον οικισμό και συνθέτουν την φυσιογνωμία του. Για την καταγραφή των ανωτέρω στοιχείων, συμπληρώνεται υποχρεωτικά το Δελτίο Αναγνώρισης του άρθρου 19. Όλα τα χαρακτηριστικά, και ιδίως αυτά που τεκμηριώνουν

την ανάγκη θέσπισης ειδικών όρων δόμησης για την τυχόν υφιστάμενη Ζώνη Α του οικισμού, αξιολογούνται υποχρεωτικά για την προστασία του τμήματος αυτού.

3. Η πρόταση οριοθέτησης του οικισμού υποβάλλεται στη διαδικασία του περιβαλλοντικού προελέγχου του άρθρου 5 της ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.08.2006 απόφασης των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β` 1225), όπως ισχύει, με τη συμπλήρωση των στοιχείων του Παραρτήματος IV του άρθρου 11 αυτής, στο πλαίσιο του οποίου τεκμηριώνεται και τυχόν ανάγκη αναοριοθέτησης.»

Στο άρθρο 9 τίθενται τα σχετικά με την αρτιότητα των οικοπέδων και ειδικότερα:

« Α. *Στη Ζώνη Α του οικισμού καθορίζεται αρτιότητα ως εξής:*

1. α) Άρτια θεωρούνται τα οικόπεδα που έχουν ελάχιστο εμβαδόν δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ. και ελάχιστο μήκος προσώπου δεκαπέντε (15) μ. σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο. β) Κατ` εξαίρεση, τα οικόπεδα μικρών οικισμών, απομακρυσμένων από αστικά κέντρα, όπως ορεινοί, ημιορεινοί, θεωρούνται άρτια εφόσον έχουν ελάχιστο εμβαδόν πεντακοσίων (500) τ.μ. και πρόσωπο ελάχιστου μήκους δέκα (10) μ. σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.

2. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγουμένης περίπτωσης, θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα που έχουν:α) Κατά τη δημοσίευση του παρόντος: ελάχιστο εμβαδόν δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. και πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο .β) Κατά την 13.03.1981, ημερομηνία δημοσίευσης του από 02.03.1981 π.δ.: ελάχιστο εμβαδόν τριακόσια (300) τ.μ. και πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.γ) Κατά την 25.07.1979, ημερομηνία δημοσίευσης του από 19.07.1979 π.δ. (Δ`401): ελάχιστο εμβαδόν εκατόν πενήντα (150) τ.μ. και πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.δ) Στις ανωτέρω υποπερ. α, β και γ, με το π.δ. οριοθέτησης καθορίζεται και ελάχιστο μήκος προσώπου του οικοπέδου σε κοινόχρηστο χώρο, βάσει της φυσιογνωμίας, των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και της μορφής των οικοπέδων του οικισμού, ως και της από μακρού χρόνου διαμορφωμένης κατάστασης, για την εξασφάλιση ακώλυτης πρόσβασης στο ακίνητο.

Β. Στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού καθορίζεται αρτιότητα ως εξής: Άρτια θεωρούνται τα οικόπεδα με εμβαδόν αρτιότητας από τριακόσια (300) τ.μ. έως δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. και πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ελάχιστου μήκους δέκα (10) μ. Το εμβαδόν αρτιότητας και το πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο εξειδικεύονται με το π.δ. οριοθέτησης

του οικισμού, λαμβάνοντας υπόψη εκείνα που θεωρούνται τα πλέον αντιπροσωπευτικά του χαρακτήρα του και του πολεοδομικού ιστού του. Εντός του ως άνω εύρους αρτιότητας είναι δυνατόν να ορίζονται, κατά περίπτωση, τομείς με διαφορετική αρτιότητα οικοπέδων, προκειμένου να διασφαλισθεί η προστασία του ιδιαίτερου πολεοδομικού χαρακτήρα του εκάστοτε τομέα του οικισμού. Για οικόπεδα που δημιουργήθηκαν μετά την 04.11.2011, ημερομηνία δημοσίευσης του από 04.11.2011 π.δ. (ΑΑΠ 289), ισχύει πρόσθετη προϋπόθεση ελάχιστου μήκους προσώπου δέκα (10) μ. για εμβαδόν οικοπέδου έως πεντακοσίων (500) τ.μ. και δεκαπέντε (15) μ. για εμβαδόν μεγαλύτερο των πεντακοσίων (500) τ.μ.

Γ. Διατάξεις για όλες τις Ζώνες

1. Οικόπεδα άρτια κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που απομειούνται συνεπεία απαλλοτριώσεων ή διάνοιξης διεθνών, εθνικών ή επαρχιακών οδών, θεωρούνται άρτια, εφόσον, μετά την απομείωση, έχουν τουλάχιστον τα μεγέθη της κατά παρέκκλιση αρτιότητας της Ζώνης στην οποία εμπίπτουν και δύναται να εγγραφεί σε αυτά οικοδομή κάλυψης κατ` ελάχιστον πενήντα (50) τ.μ. και πλευράς τουλάχιστον πέντε (5) μ.

2. Για την αρτιότητα και μόνο των οικοπέδων των Ζωνών Β και Β1 προσμετράται και η έκταση που παραχωρείται από τον ιδιοκτήτη για τη διαπλάτυνση του κοινόχρηστου χώρου στον οποίο έχουν πρόσωπο, κατ` εφαρμογή του άρθρου 12 του παρόντος.

3. Οικόπεδα που, μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, δημιουργήθηκαν ή κατατμήθηκαν νομίμως με βάση προϊσχύουσες διατάξεις ή με βάση τα ορισθέντα μεγέθη σε προγενέστερη πράξη οριοθέτησης του οικισμού, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, εφόσον έχουν πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.»

Επιπλέον σύμφωνα την παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020, ΦΕΚ Α`245, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 63 Ν.5215/2025,ΦΕΚ Α` 116 : *" δ. Οικόπεδα που εμπίπτουν στην περ. β, τα οποία είχαν δημιουργηθεί νομίμως κατά την περ. 3 της παρ. Γ του άρθρου 9 του από 11/15.4.2025 π.δ., μέχρι την έκδοση του εν λόγω προεδρικού διατάγματος, με βάση προϊσχύουσες διατάξεις ή με βάση τα ορισθέντα μεγέθη σε προγενέστερη πράξη οριοθέτησης του οικισμού, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον έχουν το ελάχιστο κατά την περ. β πρόσωπο σε κοινόχρηστη οδό και το σχετικό κτίριο τοποθετείται σε απόσταση τουλάχιστον πέντε (5) μέτρων από τον άξονα αυτής."*

<u>Στο άρθρο 10</u> ορίζεται το μέγιστο ποσοστό κάλυψης και συντελεστής δόμησης και συγκεκριμένα ορίζεται ότι:

« *Α. Στη Ζώνη Α του οικισμού καθορίζεται μέγιστο ποσοστό κάλυψης των ακινήτων και συντελεστής δόμησης (ΣΔ) ως εξής:*

1. Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων: εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφάνειας αυτών.

2. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος ΣΔ των οικοπέδων ορίζεται ως εξής:

α) Για τις χρήσεις των περ. β, γ, ε και η της παρ. Α του άρθρου 14: αα. Για οικόπεδα εμβαδού έως και δύο χιλιάδες πεντακόσια (2.500) τ.μ., ΣΔ: οκτώ δέκατα (0,8), ββ. για οικόπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των δύο χιλιάδων πεντακοσίων (2.500) τ.μ., ΣΔ: οκτώ δέκατα (0,8) για τα πρώτα δύο χιλιάδες πεντακόσια (2.500) τ.μ. και για το επιπλέον των δύο χιλιάδων πεντακοσίων (2.500) τ.μ. εμβαδόν του οικοπέδου ΣΔ: τέσσερα δέκατα (0,4).

β) Για κτίρια αμιγούς χρήσεως των περ. θ, ι, ια, ιβ, ιγ και ιδ της παρ. Α του άρθρου 14: αα. Για οικόπεδα εμβαδού έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., ΣΔ: οκτώ δέκατα (0,8). ββ. για οικόπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., ΣΔ: οκτώ δέκατα (0,8) για τα πρώτα δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. και για το επιπλέον των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ. εμβαδόν του οικοπέδου ΣΔ: τέσσερα δέκατα (0,4).

γ) Για κατοικία και χρήσεις των λοιπών περιπτώσεων της παρ. Α του άρθρου 14: αα. Για οικόπεδα εμβαδού έως και εκατό (100) τ.μ., ΣΔ: ένα και έξι δέκατα (1,6), με δυνατότητα το ποσοστό κάλυψης να υπερβαίνει το εξήντα τοις εκατό (60%) και να φθάνει έως και το ογδόντα τοις εκατό (80%), ββ. για οικόπεδα εμβαδού άνω των εκατό (100) τ.μ. έως και διακόσια (200) τ.μ., ΣΔ: ένα και δύο δέκατα (1,2), με δυνατότητα ελάχιστης συνολικής δόμησης εκατόν εξήντα (160) τ.μ. και δυνατότητα το ποσοστό κάλυψης να υπερβαίνει το εξήντα τοις εκατό (60%) και να φθάνει έως και το ογδόντα τοις εκατό (80%), γγ. για οικόπεδα εμβαδού άνω των διακοσίων (200) τ.μ. έως και τριακόσια (300) τ.μ., ΣΔ: ένα (1,0), με δυνατότητα ελάχιστης συνολικής δόμησης διακόσια σαράντα (240) τ.μ., δδ. για οικόπεδα εμβαδού άνω των τριακοσίων (300) τ.μ. έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., ΣΔ: οκτώ δέ κατα (0,8), με δυνατότητα ελάχιστης συνολικής δόμησης τριακόσια (300) τ.μ. και

μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης τετρακόσια (400) τ.μ., εε. για οικόπεδα εμβαδού άνω των δύο χιλιάδων (2.0) τ.μ., η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζεται βάσει του τύπου: Επιτρεπόμενη Δόμηση = 400 τ.μ. + (εμβαδόν οικοπέδου - 2.000 τ.μ.) Χ 0,05.

Β. Στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού καθορίζεται μέγιστο ποσοστό κάλυψης των ακινήτων και ΣΔ ως εξής:

1. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων: εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφάνειας αυτών.

2. Ο μέγιστος ΣΔ ορίζεται ως εξής:

α) Για τις χρήσεις των περ. β, γ, ε και η της παρ. Β του άρθρου 14, ΣΔ: οκτώ δέκατα (0,8), ο οποίος δύναται, με την έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου κατά τις ισχύουσες διατάξεις, να καθορίζεται μεγαλύτερος, ανάλογα με τις ανάγκες του οικισμού, χωρίς να υπερβαίνει το ένα και οκτώ δέκατα (1,8),

β) για κτίρια αμιγούς χρήσεως των περ. θ, ι, ια, ιβ, ιγ και ιε της παρ. Β του άρθρου 14, ο ΣΔ ορίζεται κλιμακωτός, ως εξής: αα. Για τα πρώτα χίλια (1.000) τ.μ. του εμβαδού του οικοπέδου: έξι δέκατα (0,6), ββ. για τα επόμενα χίλια (1.000) τ.μ. του εμβαδού του οικοπέδου: πέντε δέκατα (0,5), γγ. για τα επόμενα χίλια (1.000) τ.μ. του εμβαδού του οικοπέδου: τέσσερα δέκατα (0,4), δδ. για τα επόμενα χίλια (1.000) τ.μ. του εμβαδού του οικοπέδου: τρία δέκατα (0,3), εε. για το άνω των τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. τμήμα του εμβαδού του οικοπέδου: δύο δέκατα (0,2).

γ) Για κατοικία και χρήσεις των λοιπών περιπτώσεων της παρ. Β του άρθρου 14: αα. Για οικόπεδα εμβαδού έως διακοσίων (200) τ.μ., ΣΔ: ένα (1,0), ββ. για οικόπεδα εμβαδού από διακόσια (200) τ.μ. έως επτακόσια (700) τ.μ., επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίου μέγιστης δόμησης διακοσίων σαράντα (240) τ.μ., γγ. για οικόπεδα εμβαδού ίσου ή μεγαλύτερου των επτακοσίων (700) τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίου μέγιστης δόμησης τετρακοσίων (400) τ.μ.

Γ. Διατάξεις για όλες τις Ζώνες:

Στην περίπτωση ανέγερσης κτιρίου ή κτιρίων ή προσθήκης εντός του ίδιου οικοπέδου, με περισσότερες της μίας χρήσης από τις καθοριζόμενες στο άρθρο 14, εφαρμόζονται οι δυσμενέστεροι, κατά περίπτωση, όροι δόμησης.»

Στο άρθρο 11 ορίζεται το μέγιστο ύψος κτιρίων και ο μέγιστος αριθμός ορόφων και πιο συγκεκριμένα ορίζεται:

«Α. Στη Ζώνη Α του οικισμού καθορίζεται μέγιστο ύψος κτιρίων και μέγιστος αριθμός ορόφων ως εξής:

1. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2), με δυνατότητα κατασκευής και τρίτου (3ου) ορόφου λόγω κλίσεως του εδάφους, χωρίς υπέρβαση του ΣΔ.

2. Το μέγιστο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε επτά και μισό (7,50) μ.

3. Σε περίπτωση προσθήκης καθ` ύψος ορόφου σε νόμιμα υφιστάμενο κτίριο κατά τη 13.03.1981, ημερομηνία δημοσίευσης του από 02.03.1981 π.δ., επιτρέπεται υπέρβαση του μέγιστου ύψους των επτά και μισό (7,50) μ. μέχρι ένα (1,00) μ.

Β. Στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού καθορίζεται μέγιστο ύψος κτιρίων και μέγιστος αριθμός ορόφων ως εξής:

1. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2). Σε περίπτωση που από το κατ` άρθρο 19 Δελτίο Αναγνώρισης του οικισμού προκύπτουν τριώροφα κτίρια ως κυρίαρχος τύπος των κτισμάτων του, λόγω κλίσεως εδάφους, είναι δυνατή, με τη σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, η κατασκευή και τρίτου ορόφου, χωρίς υπέρβαση του ΣΔ.

2. Το μέγιστο ύψος των κτιρίων ορίζεται επτά και μισό (7,50) μ. Κατ` εξαίρεση, για τους πεδινούς οικισμούς το μέγιστο ύψος κτιρίου μπορεί να ορίζεται στα οκτώ (8,00) μ.

Γ. Διατάξεις για όλες τις Ζώνες:

1. Το μέγιστο ύψος του κτιρίου μετράται από το ψηλότερο σημείο της τομής του περιγράμματος της κάτοψης του κτιρίου με το φυσικό ή το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος. Το κτίριο δεν επιτρέπεται, λόγω κλίσης του εδάφους, να υπερβαίνει το μέγιστο ύψος των δέκα (10) μ. σε οποιοδήποτε σημείο αυτού.

2. Η στάθμη οροφής τυχόν υπόγειου ορόφου δεν δύναται να υπερβαίνει σε οποιοδήποτε σημείο το ένα μέτρο και είκοσι εκατοστά (1,20) μ. από το φυσικό ή το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος.

3. Για τη διαμόρφωση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων επιτρέπονται μόνο οι απολύτως αναγκαίες εκσκαφές, επί κεκλιμένου δε εδάφους επιτρέπεται η διαμόρφωση του οικοπέδου σε επίπεδα ελάχιστου πλάτους πέντε (5) μ. με αναλημματικά τοιχία ή πρανή μέγιστου ύψους ενός και μισού (1,50) μ.

4. Το ύψος των προβολών των όψεων του κτιρίου, μη συμπεριλαμβανομένης της υπάρχουσας στέγης, σε αντίστοιχα κατακόρυφα επίπεδα διερχόμενα από την τομή του περιγράμματος αυτού με το έδαφος, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα ανωτέρω κατά περίπτωση οριζόμενα. Σε περίπτωση μη εξάντλησης της επιτρεπόμενης δόμησης κατά τα ως άνω, επιβάλλεται η διάσπαση του κτιρίου σε ανεξάρτητα κτίρια εντός του οικοπέδου.

5. Όταν η κλίση του οικοπέδου, στο τμήμα που χωροθετείται το υπό ανέγερση κτίριο, είναι μεγαλύτερη από είκοσι τοις εκατό (20%) και βρίσκεται στην κατωφέρεια (κατάντη) της οδού, η προβολή της όψης του κτιρίου πάνω από τη στάθμη της οδού δεν δύναται να υπερβαίνει τα τέσσερα και μισό (4,50) μ. Στην περίπτωση που η φυσική στάθμη του οικοπέδου στο όριο της οδού βρίσκεται χαμηλότερα των τριών (3,00) μ. από τη στάθμη της οδού, η προβολή της όψης του κτιρίου πάνω από τη στάθμη της οδού δε δύναται να υπερβαίνει τα τρία (3,00) μ.

6. Προκειμένου περί τουριστικών καταλυμάτων, σε οικόπεδα μεγαλύτερα των χιλίων (1.000) τ.μ., η κάλυψη με ισόγειους όγκους κτιρίων μέγιστου ύψους τεσσάρων (4,0) μ. είναι κατ` ελάχιστον το τριάντα τοις εκατό (30%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης.

7. Πάνω από το καθοριζόμενο, σύμφωνα με τις προηγούμενες διατάξεις, μέγιστο επιτρεπόμενο ή υλοποιούμενο ύψος των κτιρίων επιτρέπονται:α) Η κατασκευή στέγης ύψους έως δύο (2,00) μ. Η υποχρέωση ή μη κατασκευής στέγης εξειδικεύεται για κάθε οικισμό με το π.δ οριοθέτησης, αναλόγως των χαρακτηριστικών αυτού, β) οι κατασκευές που προβλέπονται στις παρ. 2 περ. β, στ και η και 3 περ. α και β του άρθρου 19 του ν. 4067/2012, γ) κτιστή δεξαμενή αποθήκευσης νερού, ύψους έως ένα (1,00) μ.,δ) απολήξεις κλιμακοστασίων με στάση ή μη ανελκυστήρα στο δώμα (φυτεμένο ή μη) και φρεατίων ανελκυστήρων αντίστοιχα, με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος δύο και μισό (2,50) μ. Επί των απολήξεων, απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης,ε) Στηθαία και κιγκλιδώματα ασφαλείας.

Στηθαία ή τμήματα στηθαίων του δώματος ή και της εγκιβωτισμένης στέγης δύνανται να αποτελούν ανεστραμμένες δοκούς του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, στ) Κατασκευές αντιθορυβικής προστασίας (ηχοπετάσματα) για την απόσβεση θορύβου των μηχανημάτων κλιματισμού. Τοποθετούνται σε απόσταση τουλάχιστον μισού (0,50) μ. από κάθε όψη του κτιρίου και έχουν μέγιστο ύψος τρία και μισό (3,50) μ. με τη βάση στήριξής τους. Στη Ζώνη Α του οικισμού, οι εν λόγω κατασκευές επιτρέπονται μόνο σε κοινωφελή ή δημόσια κτίρια και στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού, επιπροσθέτως και σε ειδικά κτίρια.

8. Όλες οι κατασκευές πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ή υλοποιούμενο ύψος των κτιρίων αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο, δύναται να συνδέονται ή να περιφράσσονται με ελαφρά ή διάτρητα στοιχεία, οι θέσεις τους δε αποτυπώνονται υποχρεωτικά στις μελέτες που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια.

9. Με το π.δ. οριοθέτησης του οικισμού και για λόγους προστασίας του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα του, δύνανται να επιβάλλονται περιορισμοί στις κατασκευές που επιτρέπονται κατά τις περ. 7 και 8 της παρ. Γ του παρόντος.»

<u>Στο άρθρο 12</u> τίθενται τα σχετικά με τη γραμμή δόμησης, τη θέση κτιρίου στο οικόπεδο και την οικοδομησιμότητα και συγκεκριμένα ορίζεται:

« Α. Γραμμή Δόμησης

1. Στη Ζώνη Α του οικισμού:

α. Για να είναι οικοδομήσιμο το οικόπεδο, πρέπει να έχει πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο,

β. ως γραμμή δόμησης νοείται η εν τοις πράγμασι υφιστάμενη. Το κτίριο τοποθετείται επ` αυτής ή και εσώτερα αυτής,

γ. στις περιπτώσεις που δεν υφίσταται συμπαγής ανάπτυξη του πολεοδομικού μετώπου επί του προσώπου των οικοπέδων προς τον κοινόχρηστο χώρο, σε οικόπεδα εμβαδού ίσου ή μεγαλύτερου των πεντακοσίων (500) τ.μ. το κτίριο τοποθετείται σε υποχώρηση τουλάχιστον τεσσάρων (4,00) μ. από το πρόσωπο αυτών.

2. Στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού:

α. Για να είναι οικοδομήσιμο το οικόπεδο, πρέπει να έχει πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο πλάτους τουλάχιστον τεσσάρων (4,00) μ. Όπου το πλάτος

υπολείπεται των τεσσάρων (4,00)μ., προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο, τίθεται με συμβολαιογραφική πράξη σε κοινή χρήση λωρίδα αυτού τόση ώστε, από το πρόσωπο του εναπομένοντος οικοπέδου μέχρι τον άξονα του κοινόχρηστου χώρου, να επιτυγχάνεται πλάτος τουλάχιστον δύο (2,00)μ. Αντίγραφο της ως άνω συμβολαιογραφικής πράξης κοινοποιείται με απόδειξη στον οικείο Δήμο, ο οποίος υποχρεούται να τηρεί σχετικό αρχείο των παραχωρημένων λωρίδων, προς ενημέρωση του δικτύου κοινόχρηστων χώρων του οικισμού. Από την ανωτέρω ρύθμιση εξαιρούνται τμήματα του οικοπέδου που καταλαμβάνονται από υφιστάμενες οικοδομές,

β. το κτίριο τοποθετείται κατά την κύρια όψη του, είτε ολόκληρη, είτε κατά τμήμα της, επί της γραμμής δόμησης, όπως αυτή διαμορφώνεται με την εφαρμογή των διατάξεων της προηγουμένης παραγράφου ή και εσώτερα αυτής,

γ. σε οικόπεδα ίσα ή μεγαλύτερα των πεντακοσίων (500) τ.μ. εντός της Ζώνης Β και ειδικότερα στις περιπτώσεις που δεν υφίσταται συμπαγής ανάπτυξη του πολεοδομικού μετώπου επί του προσώπου των οικοπέδων προς τον κοινόχρηστο χώρο, το κτίριο τοποθετείται σε υποχώρηση δύο και μισό (2,50) μ. τουλάχιστον από το πρόσωπο αυτών,

δ. σε οικόπεδα ίσα ή μεγαλύτερα των πεντακοσίων (500) τ.μ. εντός της Ζώνης Β1 και ειδικότερα στις περιπτώσεις που δεν υφίσταται συμπαγής ανάπτυξη του πολεοδομικού μετώπου επί του προσώπου των οικοπέδων προς τον κοινόχρηστο χώρο, το κτίριο τοποθετείται σε υποχώρηση τεσσάρων (4,00) μ. τουλάχιστον από το πρόσωπο αυτών.

3. Διατάξεις για όλες τις Ζώνες:

α. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν ισχύουν στις περιπτώσεις τμημάτων του οικισμού που διαθέτουν εγκεκριμένο σχέδιο,

β. διατάξεις περί ελάχιστων αποστάσεων δόμησης για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας δυσμενέστερες από τις καθοριζόμενες στο παρόν άρθρο, κατισχύουν των διατάξεών του,

γ. για λόγους κυκλοφοριακούς, μετά από σχετική γνωμοδότηση του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου, γνωμοδότηση του οικείου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και απόφαση του Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, δύναται να επιβάλλεται η τοποθέτηση

του κτιρίου κατά την κύρια όψη του σε υποχώρηση από την ως άνω γραμμή δόμησης, στο σύνολο ή σε τμήμα του. Στην περίπτωση που τμήμα του οικοπέδου, κατ`εφαρμογή των ανωτέρω, αποδίδεται σε κοινή χρήση για διευκόλυνση της κυκλοφορίας, δεν επηρεάζονται η αρτιότητα και ο υπολογισμός των πολεοδομικών μεγεθών αυτού, η δε αποδιδόμενη έκταση συμπεριλαμβάνεται στο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων του οικισμού με ενημέρωση του αρχείου της περ. α της παρ. 2 της ενότητας υπό στοιχείο Α του παρόντος άρθρου,

δ. κατά τη διαδικασία οριοθέτησης του οικισμού, μετά από γνωμοδότηση του οικείου Δήμου και αιτιολογημένη γνωμοδότηση του οικείου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., είναι δυνατόν να ορίζεται ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από το όριο των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων ή από τον άξονα της οδού διαφορετική από εκείνη που ορίζεται στις ανωτέρω περιπτώσεις του παρόντος άρθρου είτε για ολόκληρο τον οικισμό είτε για τμήμα του είτε και για μεμονωμένη περίπτωση, εφόσον κρίνεται αναγκαίο για λόγους κυκλοφοριακούς, περιβαλλοντικούς, αρχιτεκτονικούς και προστασίας εν γένει της φυσιογνωμίας του οικισμού,

ε. κατά την οριοθέτηση του οικισμού και μόνο στις Ζώνες Β και Β1, είναι δυνατό να καθορίζεται για την εφαρμογή της περ. α της περ. 2 της παρ. Α του παρόντος άρθρου, πλάτος κοινόχρηστου χώρου μεγαλύτερο των τεσσάρων (4,00) μ. και έως οκτώ (8,00) μ., εφόσον αυτό επιβάλλεται για λόγους κυκλοφοριακούς, περιβαλλοντικούς, αρχιτεκτονικούς και προστασίας εν γένει της φυσιογνωμίας του οικισμού. Η εφαρμογή της παρούσας διάταξης είναι δυνατή και μετά την οριοθέτηση του οικισμού, τηρουμένης της διαδικασίας της ως άνω περ. γ.

Β. Θέση κτιρίου στο οικόπεδο

Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα εντός του οικοπέδου, τηρουμένων των ρυθμίσεων περί γραμμής δόμησης. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται στα πλάγια ή και τα πίσω όρια του οικοπέδου, επιβάλλεται υποχρεωτική απόσταση τουλάχιστον δύο και μισό (2,5) μ. από αυτά. Η απόσταση μεταξύ ανεξάρτητων κτιρίων εντός του ίδιου οικοπέδου ορίζεται σε δύο και μισό (2,5) μ. τουλάχιστον.»

<u>Στο άρθρο 13</u> τίθενται τα σχετικά με τη γραμμή δόμησης των παραλιακών οικισμών και συγκεκριμένα ορίζεται ότι:

« Στους παραλιακούς οικισμούς και σε ό,τι αφορά στη γραμμή δόμησης αυτών προς την θάλασσα, ως «διαμορφωμένη γραμμή δόμησης» νοείται εκείνη που διαμορφώθηκε από κτίσματα νομίμως υφιστάμενα ή ανεγερθέντα με βάση οικοδομική άδεια, αλλά και κτίσματα και κατασκευές τα οποία έχουν νομιμοποιηθεί ή εξαιρεθεί της κατεδάφισης, σύμφωνα με τις οικείες κατά περίπτωση διατάξεις, εξαιρουμένων των αυθαίρετων επεκτάσεων με πέργκολες και άλλες συναφείς κατασκευές προς τη θάλασσα. Ειδικότερα ισχύουν τα εξής:

1. Στα παραλιακά οικόπεδα, το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση τουλάχιστον δεκαπέντε (15,00) μ. από την καθορισμένη, κατά τις ισχύουσες διατάξεις, γραμμή αιγιαλού και οπωσδήποτε μετά τη γραμμή παραλίας, εφόσον έχει καθοριστεί. Στην περίπτωση που η γραμμή δόμησης είναι διαμορφωμένη σε απόσταση μεγαλύτερη των δεκαπέντε (15,00) μ. από τη γραμμή αιγιαλού, η οικοδομή τοποθετείται επ` αυτής ή και εσώτερα αυτής.

2. α) Όπου υφίσταται εν τοις πράγμασι διαμορφωμένη γραμμή δόμησης, η οποία εντοπίζεται σε απόσταση μικρότερη των δεκαπέντε (15,00) μ. από τη γραμμή αιγιαλού και εκτός της ζώνης παραλίας, η οικοδομή δύναται να τοποθετείται επί της γραμμής δόμησης που καθορίζεται, κατόπιν σχετικής μελέτης, με το π.δ. της οριοθέτησης του οικισμού ή με αυτοτελές π.δ., με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.β) Στην ως άνω περ. α, ο καθορισμός γραμμής δόμησης, περιλαμβάνει και τον καθορισμό και την αποτύπωση κοινόχρηστων διόδων, πλάτους τουλάχιστον τεσσάρων (4,00) μ., που συνδέουν το εσωτερικό δίκτυο κοινόχρηστων χώρων του οικισμού με τη ζώνη παραλίας, σε αποστάσεις μεταξύ τους που προσδιορίζονται κατά περίπτωση, αναλόγως του πολεοδομικού ιστού του οικισμού. Οι αποδιδόμενες σε κοινή χρήση λωρίδες των οικοπέδων για τη δημιουργία των ανωτέρω διόδων προσμετρούνται στο απομειούμενο εμβαδόν των οικοπέδων για την αρτιότητα και τον υπολογισμό των λοιπών πολεοδομικών τους μεγεθών. Για την απόδοση σε κοινή χρήση λωρίδων των οικοπέδων κατά τα ανωτέρω, συντάσσεται σχετική συμβολαιογραφική πράξη με επισπεύδοντα τον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη ή τον Δήμο, κατά περίπτωση, αντίγραφο της οποίας καταχωρίζεται υποχρεωτικά σε σχετικό αρχείο παραχωρημένων λωρίδων, προς ενημέρωση του δικτύου κοινόχρηστων χώρων του οικισμού. Σε περίπτωση μη συναίνεσης ή αγνώστου ιδιοκτήτη για την παραχώρηση της ως άνω λωρίδας προς υλοποίηση των εν λόγω κοινόχρηστων διόδων, ο επισπεύδων Δήμος μεριμνά για την κίνηση της διαδικασίας αναγκαστικής απαλλοτρίωσης της έκτασης της διόδου σύμφωνα με τις διατάξεις του κώδικα περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων. Στην τελευταία περίπτωση, η λωρίδα που

καταλαμβάνεται δεν προσμετράται στον εμβαδόν του οικοπέδου από το οποίο αφαιρείται, προκειμένου για την αρτιότητα και τον υπολογισμό των λοιπών πολεοδομικών του μεγεθών. Από την ανωτέρω ρύθμιση για τον καθορισμό κοινόχρηστων διόδων εξαιρούνται τμήματα του οικοπέδου που καταλαμβάνονται από νομίμως υφιστάμενες οικοδομές, κατά το πρώτο εδάφιο του παρόντος. Η υλοποίηση των διόδων εκτελείται με ευθύνη και δαπάνη του Δήμου.

3. Κατ`εξαίρεση της περ. 8 της παρ. Α του άρθρου 6, στην περίπτωση που η διαμορφωμένη γραμμή δόμησης, όπως ορίζεται ανωτέρω, ή τμήμα αυτής εμπίπτει εντός της καθορισμένης ζώνης παραλίας, για την οποία δεν έχει συντελεσθεί η σχετική απαλλοτρίωση, όπου απαιτείται, επανακαθορίζεται η γραμμή παραλίας και με βάση αυτήν καθορίζεται η γραμμή δόμησης με π.δ., καθώς και εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παρ. 2. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας ή έκδοση άλλης πράξης που σχετίζεται με τη δόμηση των ακινήτων που εντοπίζονται εντός της ζώνης παραλίας, απαιτείται προηγουμένως ο επανακαθορισμός αυτής, προκειμένου η οριογραμμή της παραλίας να μην υπερβαίνει τη διαμορφωμένη γραμμή δόμησης κατά τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 7 του ν. 2971/2001 σε συνδυασμό με την παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 5092/2024.

4. Στη Ζώνη Α όλων των παραλιακών οικισμών, ο ως άνω καθορισμός κοινόχρηστων διόδων είναι δυνητικός και εξετάζεται κατά περίπτωση, βάσει της πολεοδομικής συγκρότησης του παράκτιου μετώπου του οικισμού.

5. Νομίμως υφιστάμενα κτίσματα που βρίσκονται εντός της εδαφικής λωρίδας που ορίζεται από τη γραμμή δόμησης και τη γραμμή παραλίας, επιτρέπεται να επισκευάζονται μόνο για λόγους χρήσης, υγιεινής και ασφάλειας.

6. Με έκδοση π.δ., μετά από γνωμοδότηση του Δήμου και σύμφωνη γνώμη του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ή του αρμόδιου ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. στην περίπτωση παραδοσιακών οικισμών, είναι δυνατόν να καθορίζεται γραμμή δόμησης διαφορετική από αυτήν που προκύπτει από την εφαρμογή των ανωτέρω.

7. Η περίφραξη των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο προς τη θάλασσα τοποθετείται επί της καθορισμένης γραμμής παραλίας.»

<u>Στο άρθρο 14</u> ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης ανά ζώνη και συγκεκριμένα ορίζεται ότι:

« *Με το π.δ. οριοθέτησης του οικισμού, εντός των Ζωνών του και μέχρι την πολεοδόμηση αυτού, επιτρέπεται να καθορίζονται οι κατωτέρω χρήσεις γης, οι οποίες δύνανται, ανά κατηγορία και περίπτωση οικισμού, να ορίζονται είτε στο σύνολό τους είτε σε μέρος αυτών, με βάση τη φυσιογνωμία του, τα ειδικότερα χαρακτηριστικά του, την προστασία του και τις προβλέψεις υπερκείμενου σχεδιασμού. Ειδικά στην περίπτωση παραδοσιακού οικισμού, για τον καθορισμό των χρήσεων γης απαιτείται εξειδίκευση των κατά τα κατωτέρω επιτρεπόμενων χρήσεων γης και ειδική τεκμηρίωση στο πλαίσιο της μελέτης οριοθέτησης, με σκοπό την ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας του καθώς και την αποτροπή αλλοίωσής του. Ειδικότερα, επιτρέπεται να καθορίζονται οι εξής χρήσεις γης, σύμφωνα με το άρθρο 16 του π.δ. 59/2018:*

Α. Στη Ζώνη Α του οικισμού:

α. (1) Κατοικία. β. (2) Κοινωνική πρόνοια. γ. (3) Εκπαίδευση: Επιτρέπονται μόνο Νηπιαγωγεία (3.1) , Πρωτοβάθμια (3.2) Δευτεροβάθμια (3.3) και Ειδική εκπαίδευση (3.5). δ. (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1). ε. (5) Θρησκευτικοί χώροι. στ. (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις. ζ. (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας. η. (8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία. θ. (10.1) Εμπορικά καταστήματα και (10.2) Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, συνολικής επιφάνειας δόμησης έως εκατόν πενήντα (150) τ.μ. ανά οικόπεδο.ι. (11) Γραφεία, συνολικής επιφάνειας δόμησης έως διακόσια (200) τ.μ. ανά οικόπεδο. ια. (12) Εστιατόρια, συνολικής επιφάνειας δόμησης έως διακόσια (200) τ.μ. ανά οικόπεδο. ιβ. (13) Αναψυκτήρια, συνολικής επιφάνειας δόμησης έως εκατόν πενήντα (150) τ.μ. ανά οικόπεδο. ιγ. (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι πενήντα (50) κλίνες. ιδ. (22) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης που συνδέονται με την άσκηση παραδοσιακών δραστηριοτήτων οικισμού και προϊόντων που εξάγονται, τα οποία δεν επιβαρύνουν τη λειτουργία του οικισμού. ιε. (30) Γωνιές ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία. ιστ. (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ν. 4067/2012, με την εξαίρεση της παρ. 5 αυτού.

Β. Στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού:

α. (1) Κατοικία. β. (2) Κοινωνική πρόνοια. γ. (3) Εκπαίδευση: Επιτρέπονται μόνο Νηπιαγωγεία (3.1) , Πρωτοβάθμια (3.2) Δευτεροβάθμια (3.3) και Ειδική εκπαίδευση (3.5). δ. (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1). ε. (5)

Θρησκευτικοί χώροι. στ. (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις. ζ. (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας. η. (8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία. θ. (10.1) Εμπορικά καταστήματα και (10.2) Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών μέχρι εκατόν πενήντα (150) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο και (10.3) υπεραγορές μέχρι τριακόσια (300) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο. ι. (11) Γραφεία μέχρι τριακόσια (300) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο. ια. (12) Εστιατόρια μέχρι τριακόσια (300) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο.ιβ. (13) Αναψυκτήρια μέχρι εκατόν πενήντα (150) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο. ιγ. (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι εκατό (100) κλίνες. ιδ. (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης, μέχρι τριακόσια (300) τ.μ. συνολικής επιφάνειας, εξαιρουμένων των αποθηκών με κωδικό (20.1). ιε. (22) Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982/2011, Α`143). ιστ. (30) Γωνιές ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία. ιζ. (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ν. 4067/2012.

Γ. Με το π.δ. της οριοθέτησης μπορεί να καθορίζονται εντός της Ζώνης Β1 του οικισμού, με βάση τα ειδικότερα χαρακτηριστικά και τη φυσιογνωμία του, πέραν των επιτρεπόμενων χρήσεων, και οι εξής:

α. (16.1) Στάθμευση αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων. β. (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. γ. (18) Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων. δ. (19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων. ε. (24.1) Γεωργικές, δασικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις και (24.2) γεωργικές αποθήκες και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα. στ. (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς. ζ. (34) Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (φωτοβολταϊκά). η. (21.Α) Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres). θ. (36.Α) Κέντρα Περίθαλψης Ειδών Άγριας Πανίδας (ΚΕΠΕΑΠ). ι. (41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενία προσφύγων μέχρι εκατό (100) ατόμων. Για τις εν λόγω χρήσεις εφαρμόζονται οι όροι δόμησης των περ. 1 και 2 υποπερ. γ της παρ. Β του άρθρου 10.

Δ. Διατάξεις για όλες τις Ζώνες

1. Εκτός του ορίου του οικισμού και σε απόσταση έως και πεντακοσίων (500) μ. περιμετρικά αυτού, απαγορεύεται η ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών

εγκαταστάσεων κατηγορίας Α της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4014/2011 (Α` 209), όπως εξειδικεύεται με τις εκάστοτε ισχύουσες σχετικές κανονιστικές ρυθμίσεις, και εν γένει οχλουσών εγκαταστάσεων.

2. Με απόφαση του Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και γνώμη της αρμόδιας Υπηρεσίας του Υπουργείου Ανάπτυξης που πρέπει να διατυπωθεί σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την υποβολή του ερωτήματος, είναι δυνατόν: α) Για οικισμούς τουριστικούς ή αξιόλογους ή συνεκτικούς ή περιαστικούς να καθορίζεται πλάτος ζώνης μεγαλύτερο από πεντακόσια (500) μ. και έως χίλια (1.000) μ., β) για τους μη δυναμικούς οικισμούς το πλάτος της ζώνης να μειώνεται μέχρι τα διακόσια (200) μ. σε όλη την περίμετρο του οικισμού ή σε τμήμα αυτής, γ) για όλους τους οικισμούς να καθορίζεται γραφικά ζώνη ποικίλου πλάτους, όταν η εφαρμογή των παραπάνω αποστάσεων δεν είναι δυνατή (μικρή απόσταση μεταξύ των οικισμών-απαγορευτικό ανάγλυφο κ.ά.) και επιβάλλεται για τις ανάγκες χωροθέτησης της βιομηχανίας. Για την εφαρμογή των υποπερ. β και γ, ελέγχεται υποχρεωτικά και η απόσταση από τη Ζώνη Α του οικισμού, η οποία δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη της οριζόμενης στην περ. 1.

3. Σε κάθε περίπτωση ελέγχεται υποχρεωτικά η απόσταση από τη Ζώνη Α του οικισμού, η οποία δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη της οριζόμενης στην περ. 1.

4. Εντός των αποστάσεων της περ. 1, επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των υφιστάμενων κτιριακών και λοιπών εγκαταστάσεων δικτύων κοινής ωφέλειας. Επιτρέπεται, επίσης, ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των υφιστάμενων βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων, οι οποίες ιδρύθηκαν και λειτουργούν σε εφαρμογή διατάξεων που ίσχυαν κατά τον χρόνο ίδρυσής τους, τηρουμένων των προϋποθέσεων και προδιαγραφών του σχετικού θεσμικού πλαισίου».

<u>Στο άρθρο 15</u> καθορίζονται οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης σύμφωνα με το δελτίο αναγνώρισης του οικισμού και πιο συγκεκριμένα ορίζεται ότι:

«*Οι ειδικοί όροι δόμησης των οικισμών καθορίζονται με το π.δ. οριοθέτησης οικισμού στο πλαίσιο ΤΠΣ, ΕΠΣ ή αυτοτελούς π.δ.*

Α. Τρόπος καθορισμού ειδικών όρων.

1. Για τον καθορισμό των ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικισμών, απαιτείται η συμπλήρωση Δελτίου Αναγνώρισης του οικισμού, όπως περιγράφεται στο άρθρο 19. Κατά την αναγνώριση, καταγράφεται ο κυρίαρχος αρχιτεκτονικός τύπος των προϋφισταμένων του 1985 κτισμάτων του οικισμού, η πολεοδομική του διάρθρωση και εν γένει η φυσιογνωμία του, καθώς και λαογραφικά και πολιτιστικά στοιχεία που τον χαρακτηρίζουν.

2. Ως κυρίαρχος τύπος των κτισμάτων και των κατασκευών (π.χ. λιθόστρωτα, κρήνες κ.λπ.), θεωρείται ο πλέον διαδεδομένος ή αντιπροσωπευτικός τύπος στον οικισμό. Κτίριο μεμονωμένο, έστω και πολύ αξιόλογο, δεν εκφράζει τον κυρίαρχο τύπο.

Β. Περιεχόμενο των ειδικών όρων δόμησης.

Οι ειδικοί όροι δόμησης αφορούν, κατ`αρχήν, όλες τις κατηγορίες οικισμών:

1. Απλοί οικισμοί: στην περίπτωση οικισμού, ο οποίος χαρακτηρίζεται ως απλός, με το π.δ. οριοθέτησης δύναται να καθορίζονται ειδικοί όροι δόμησης που αφορούν: α) Στον τρόπο κάλυψης των κτιρίων και, σε περίπτωση στέγης, στην επικάλυψη κατά το υλικό και το χρώμα του υλικού αυτού (π.χ. τύπος κεραμιδιού, χρώμα), β) στο χρώμα των όψεων του κτιρίου, γ) στους ανοιχτούς εξώστες ως προς τη θέση τους στις όψεις του κτιρίου, το πλάτος και το μήκος τους, δ) στα στηθαία ή κιγκλιδώματα εξωστών, εξωτερικών κλιμάκων και δωμάτων ως προς το υλικό κατασκευής τους, ε) στις αναλογίες των εξωτερικών ανοιγμάτων, στ) στην αναλογία κενών και πλήρων των όψεων, ζ) στον τύπο και τον χρωματισμό της περίφραξης του οικοπέδου.

2. Ενδιαφέροντες οικισμοί: με το π.δ. οριοθέτησης οικισμού, δύναται να καθορίζονται ειδικοί όροι δόμησης επιπροσθέτως των αναφερομένων στην παρ. 1 που αφορούν: α) Στα εμφανή υλικά των όψεων του κτιρίου, β) στη διαμόρφωση του υπέρθυρου (πρέκι) των εξωτερικών ανοιγμάτων, γ) στο υλικό κατασκευής, τον τύπο και το χρώμα των εξωτερικών ανοιγμάτων.

3. Αξιόλογοι οικισμοί: οι ειδικοί όροι δόμησης επιβάλλουν την τήρηση όλων των επικρατούντων χαρακτηριστικών του κατ` άρθρο 19 Δελτίου Αναγνώρισης του οικισμού.

Το π.δ. οριοθέτησης του οικισμού δύναται να προβλέψει ότι, κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών, απόκλιση από τα ανωτέρω είναι δυνατή μόνο μετά από έγκριση του

οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, κατ` εφαρμογή του άρθρου 7 παρ. 1 περ. ε του ν. 4495/2017 (Α`167).»

<u>Στο άρθρο 16</u> τίθενται οι γενικές διατάξεις για τους οικισμούς και ειδικότερα ορίζεται ότι:

« 1. *Με το π.δ. οριοθέτησης οικισμού, για λόγους προστασίας του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα του και του φυσικού τοπίου ή για λόγους πολεοδομικούς γενικότερα, είναι δυνατό να καθορίζονται ΣΔ, επιτρεπόμενη κάλυψη και ύψος μικρότεροι από τους οριζόμενους με το παρόν, κατά Ζώνες ή σε όλη την έκταση του οικισμού.*

2. Όρια οικισμών που καθορίστηκαν με αποφάσεις αναρμόδιων οργάνων επανεγκρίνονται ή αναοριοθετούνται υποχρεωτικά στο πλαίσιο ΤΠΣ, ΕΠΣ ή αυτοτελούς π.δ., σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

3. Οι παραδοσιακοί οικισμοί οριοθετούνται βάσει των διατάξεων του παρόντος. Η μελέτη οριοθέτησης περιλαμβάνει υποχρεωτικά μορφολογική εξειδίκευση των επιτρεπόμενων μεγεθών δόμησης στον οικισμό και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε αυτόν, λαμβάνοντας υπόψη το ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς τους και με σκοπό τη διατήρησή τους στο διηνεκές, την ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους, καθώς και την αποτροπή αλλοιώσεώς τους. Κατά την οριοθέτηση παραδοσιακού οικισμού, η εισήγηση της μελέτης είναι δυνατόν να διαφοροποιείται από τα οριζόμενα στο παρόν, με την προϋπόθεση ότι συνοδεύεται από ειδική τεκμηρίωση με σκοπό την ανάδειξη, κατά περίπτωση, της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής και αισθητικής φυσιογνωμίας του, καθώς και την αποτροπή της αλλοιώσεως αυτού. α) Π.δ. χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών, με τα οποία καθορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης για την προστασία του παραδοσιακού χαρακτήρα τους και της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους (ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής, αισθητικής) ή και ειδικά π.δ. που εκδόθηκαν μεταγενέστερα του χαρακτηρισμού τους, με τα οποία θεσπίστηκαν όροι και περιορισμοί δόμησης κατά τα ανωτέρω, κατισχύουν του παρόντος και κάθε άλλης διάταξης.β) Με το π.δ. οριοθέτησης παραδοσιακού οικισμού και ιδίως στις περιπτώσεις οριζόντιου, ομαδικού χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών χωρίς εξειδικευμένες κατά περίπτωση μελέτες, είναι δυνατόν, μετά από προσήκουσα τεκμηρίωση, πέραν της απαιτούμενης μελέτης αστικού σχεδιασμού ή τοπίου, κατά περίπτωση, με γνώμονα το ιστορικό της πολεοδομικής ανάπτυξης και

εξέλιξης του οικισμού, την πολεοδομική του συγκρότηση και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά αυτής, την αρχιτεκτονική του φυσιογνωμία, τις ανάγκες της σύγχρονης διαβίωσης και τις περιβαλλοντικές παραμέτρους, να τροποποιούνται επί το ευμενέστερο ή το δυσμενέστερο οι θεσμοθετημένοι όροι και περιορισμοί δόμησης, εφόσον οι προτεινόμενοι όροι συνάδουν με τα ειδικότερα χαρακτηριστικά και τη φυσιογνωμία του οικισμού, κατατείνουν στη μείζονα και αποτελεσματικότερη προστασία αλλά και στη βιωσιμότητά του ή επιβάλλονται από όλως εξειδικευμένες συνθήκες που επικρατούν στον οικισμό αυτό, υπό την προϋπόθεση ότι δεν αλλοιώνουν τη φυσιογνωμία του. γ) Ζητήματα που δεν ρυθμίζονται από τα π.δ. χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών ή από ειδικά π.δ. που εκδόθηκαν μεταγενέστερα του χαρακτηρισμού τους, με τα οποία θεσπίστηκαν όροι και περιορισμοί δόμησης αυτών, ακολουθούν τις διατάξεις του παρόντος, μετά από σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, με γνώμονα τη διατήρηση και διαφύλαξη του χαρακτήρα του οικισμού.

4. Κατά την οριοθέτηση οικισμού για πρώτη φορά, εντός του οποίου διέρχεται μη οριοθετημένο ρέμα, συντάσσεται μελέτη προσωρινής οριοθέτησής του, σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του ν. 4258/2014. Στην περίπτωση αναοριοθέτησης ή επανέγκρισης ορίου οικισμού, κατά περίπτωση, ενεργείται σχετικός προέλεγχος βάσει όλων των διαθέσιμων στοιχείων για την ύπαρξη ρεμάτων και, εφόσον διαπιστωθεί ότι εντός αυτού διέρχεται ρέμα μη οριοθετημένο, είναι υποχρεωτική, με σχετική μνεία στο π.δ. οριοθέτησης του οικισμού, η, εντός πενταετίας από την έκδοσή του, οριστική οριοθέτηση του ρέματος, με μέριμνα του οικείου Δήμου. Η ίδια ως άνω προθεσμία οριστικής οριοθέτησης των ρεμάτων ισχύει και για τους οικισμούς που οριοθετούνται για πρώτη φορά. Σε κάθε περίπτωση, για τη δόμηση πλησίον ρέματος ισχύουν οι ρυθμίσεις του ν.4258/2014και η ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/ 66006/2360/16.06.2023 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση Κτιριοδομικού Κανονισμού» (Β` 3985).

5. Οικόπεδα, τα οποία κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. οριοθέτησης του οικισμού εμπίπτουν σε περισσότερες της μίας Ζώνες αυτού, δομούνται με τις διατάξεις της Ζώνης στην οποία έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο. Οικόπεδα με πρόσωπο ή πρόσωπα που εμπίπτουν σε περισσότερες της μίας Ζώνης, δομούνται με τις διατάξεις της Ζώνης στην οποία εμπίπτει το μεγαλύτερο μήκος του προσώπου τους.

6. Εάν ιδιοκτησία με πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο του οικισμού εμπίπτει εν μέρει εντός του ορίου του οικισμού και εν μέρει εκτός αυτού, τότε στην περίπτωση που το εντός του

ορίου τμήμα της δεν έχει την κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση αρτιότητα που ορίζεται με το παρόν, θεωρείται ότι εντός του ορίου περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας μεγέθους που αντιστοιχεί στην αρτιότητα αυτή, τα δε πολεοδομικά μεγέθη υπολογίζονται επ` αυτού. Προϋπόθεση για την εφαρμογή της ως άνω διάταξης είναι το τμήμα εντός ορίων του οικισμού να αντιστοιχεί σε έκταση τουλάχιστον τριάντα τοις εκατό (30%) της συνολικής έκτασης της ιδιοκτησίας και η οικοδομή να κατασκευάζεται στο τμήμα που ορίζεται ως εντός ορίου οικισμού κατά τα ανωτέρω. Αν δεν πληρούται η προϋπόθεση αυτή, το σύνολο της ιδιοκτησίας εμπίπτει στις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Για το εκτός ορίου του οικισμού τμήμα, εφόσον έχει την αρτιότητα ως προς το εμβαδόν του βάσει των διατάξεων της εκτός σχεδίου δόμησης, αφαιρούμενης της επιφάνειας που έχει θεωρηθεί ως εντός ορίου οικισμού κατά τα ανωτέρω, τα πολεοδομικά μεγέθη υπολογίζονται επί της απομειωμένης επιφάνειας. Στην περίπτωση σωρευτικής εφαρμογής των ως άνω εδαφίων, η συνολική δόμηση προκύπτει από το άθροισμα της δόμησης βάσει των πολεοδομικών μεγεθών της κάθε επιμέρους περίπτωσης. Η τοποθέτηση των οικοδομών μπορεί να γίνει οπουδήποτε εντός της ιδιοκτησίας, με την προϋπόθεση οι οικοδομές που τοποθετούνται στο εντός του οικισμού τμήμα να απέχουν από τα όρια της ιδιοκτησίας απόσταση σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 12, ενώ στο εκτός του οικισμού τμήμα οι οικοδομές να απέχουν από τα όρια της ιδιοκτησίας απόσταση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση. Τα μορφολογικά στοιχεία ακολουθούν τα οριζόμενα για το εντός ορίου οικισμού οικόπεδο. Οι μελέτες που εκπονούνται κατ` εφαρμογή των ως άνω διατάξεων εγκρίνονται από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, με γνώμονα τη διαφύλαξη του πολεοδομικού χαρακτήρα του οικισμού και τη συγκρότηση του άμεσου πολεοδομικού περιβάλλοντος της ιδιοκτησίας.

7. Για κτίρια όγκου άνω των δύο χιλιάδων (2.000) κ.μ., επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου σε μικρότερους όγκους ή σε ανεξάρτητα κτίρια, έστω και αν πρόκειται για λειτουργικά ενιαίο οικοδόμημα. Οι μικρότεροι όγκοι ή τα ανεξάρτητα κτίρια δεν επιτρέπεται να επαναλαμβάνουν την ίδια ακριβώς μορφή, όγκο ή τυπολογία, η δε ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους ορίζεται σε πέντε (5,00) μ. Επιπλέον, δεν επιτρέπεται όλοι οι κτιριακοί όγκοι να εφάπτονται στα όρια του οικοπέδου. Για την εφαρμογή της διάσπασης αλλά και για την περίπτωση που για λόγους λειτουργικούς δεν είναι δυνατή η εφαρμογή της, αποφαίνεται σχετικά το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, με γνώμονα τη διατήρηση της πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού.

8. Στη Ζώνη Α του οικισμού δεν χορηγούνται παρεκκλίσεις, πλην της διασποράς των κτιρίων στο οικόπεδο και του αριθμού των ορόφων, οι οποίοι δεν υπερβαίνουν τους τρεις (3), κατά την κρίση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, εφόσον οι παρεκκλίσεις αυτές προβλέπονται από το π.δ. οριοθέτησης του οικισμού βάσει της σχετικής μελέτης.

9. Στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού, σε άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο με εμβαδόν τουλάχιστον χίλια οκτακόσια (1.800) τ.μ. και πρόσωπο σε νομίμως υφιστάμενο, κατά τις ισχύουσες διατάξεις, κοινόχρηστο χώρο, εφόσον δεν πραγματοποιείται η επιτρεπόμενη, κατά τις οικείες διατάξεις, νόμιμη κατάτμησή του, η συνολική δόμηση του ενιαίου οικοπέδου δύναται να ισούται με το άθροισμα της επιτρεπόμενης δόμησης για την ανέγερση κατοικίας στα άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα, τα οποία θα προέκυπταν από την κατάτμηση του ενιαίου οικοπέδου, σύμφωνα με την κατά τον κανόνα ισχύουσα αρτιότητα του οικισμού, μειωμένη κατά δέκα τοις εκατό (10%), τηρουμένων των προϋποθέσεων της προηγούμενης παραγράφου. Η κατά τα ως άνω δόμηση ακολουθεί τα παραδοσιακά πρότυπα της αρχιτεκτονικής του οικισμού, σε τέτοια θέση και με τέτοια διάταξη, ώστε να εξασφαλίζεται επαρκής ενιαίος ακάλυπτος χώρος, οι δε κτιριακοί όγκοι ποικίλουν σε ισόγειους, διώροφους ή και τριώροφους, όπου επιτρέπεται, ώστε να εξασφαλίζεται η μέγιστη δυνατή αρμονική ένταξή τους στο τοπίο και τον ιστό του οικισμού. Οι ως άνω μελέτες εγκρίνονται από το κατά περίπτωση αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ή το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

10. Στην περίπτωση επιβολής στέγης, η κατασκευή της είναι υποχρεωτική μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και πριν από την εκτέλεση όλων των υπόλοιπων οικοδομικών εργασιών.

11. Επισκευές και αποκαταστάσεις νομίμως υφιστάμενων κτισμάτων εντός του ορίου του οικισμού, των οποίων η υλοποιημένη δόμηση αντίκειται στις διατάξεις του παρόντος, εγκρίνονται από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

12. Επιτρέπεται η κατασκευή εξωτερικής κτιστής ακάλυπτης κλίμακας μέγιστου πλάτους ενός (1,00) μ. από το έδαφος προς τον όροφο και το δώμα. Στην περίπτωση αυτή απαγορεύεται η κατασκευή οποιου δήποτε κλειστού χώρου στο δώμα, ενώ η κλίμακα δεν προσμετράται στη δόμηση του κτιρίου, έστω και εάν ο υποκείμενος χώρος είναι κλειστός. Στην περίπτωση κατασκευής τριώροφου κτιρίου, η εξωτερική κλίμακα επιτρέπεται μόνο μέχρι τη στάθμη του δαπέδου του τρίτου ορόφου.

13. Το ελάχιστο ύψος ορόφου ορίζεται σύμφωνα με τον ν. 4067/2012.

14. Απαγορεύεται η κατασκευή του κτιρίου σε υποστυλώματα (PILOTIS).

15. Απαγορεύεται η κατασκευή περιμετρικών εξωστών.

16. Τα στηθαία και τα κιγκλιδώματα ασφαλείας του δώματος τοποθετούνται στη θέση του περιγράμματος του υποκείμενου ορόφου.

17. Οι τυχόν αναμονές οπλισμού στο δώμα καλύπτονται υποχρεωτικά.

18. Εντός του ορίου του οικισμού, εξαιρούμενων των Ζωνών Α όλων των οικισμών, επιτρέπεται, στους ακάλυπτους χώρους των ακινήτων, η κατασκευή θερμοκηπίων κηπευτικών προϊόντων οικιακής χρήσης, με τις εξής προϋποθέσεις: α) Το ύψος της κατασκευής δεν υπερβαίνει το ένα και μισό (1,50) μ., β) το εμβαδόν δεν υπερβαίνει ανά ιδιοκτησία τα τριάντα (30) τ.μ., γ) ο φέρων οργανισμός (σκελετός) του θερμοκηπίου είναι ξύλινος, μεταλλικός ή συνθετικός και η επικάλυψή του γίνεται αποκλειστικά από γυαλί ή ελαφριά υλικά.

19. Επιβάλλεται η εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού των λυμάτων στις περιπτώσεις κτιρίων κοινής ωφέλειας, τουριστικών εγκαταστάσεων, βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων, εφόσον επιβάλλεται από το μέγεθός τους, κατά την κρίση της αρμόδιας για τη χορήγηση της άδειας ίδρυσης και λειτουργίας Υπηρεσίας. Για όλες τις λοιπές χρήσεις, επιβάλλεται η κατασκευή στεγανού βόθρου, όταν δεν υπάρχει κεντρικό αποχετευτικό δίκτυο.»

<u>Στο άρθρο 17</u> τίθενται οι μεταβατικές διατάξεις και ειδικότερα ορίζεται ότι:

«*1. Εκκρεμείς διαδικασίες οριοθέτησης κατ` εφαρμογή των από 24.04.1985 και 02.03.1981 π.δ., για τις οποίες έχει ήδη γνωμοδοτήσει το οικείο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ή ΚΕ.ΣΥ. ΠΟ.Θ.Α., είναι δυνατόν να ολοκληρώνονται βάσει των προϋφιστάμενων του παρόντος διατάξεων.*

2. Νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων σε Ζώνες του οικισμού, στις οποίες καθορίζονται ή μεταβάλλονται οι χρήσεις γης, διατηρούνται, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά με το π.δ. οριοθέτησης. Στις περιπτώσεις που ορίζεται διαφορετικά, καθορίζεται υποχρεωτικά και ο χρόνος απομάκρυνσης των μη επιτρεπόμενων χρήσεων, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μικρότερος των δέκα (10) ετών, ανάλογα με τη χρήση, τους ενδεχόμενους κινδύνους για το περιβάλλον, τις εκτιμώμενες επιπτώσεις στην επιθυμητή οργάνωση της περιοχής, τα τεχνικά, οικονομικά και κοινωνικά δεδομένα, τη συμβολή

τους στην οικονομία της περιοχής και το κόστος και τις δυσκολίες μετεγκατάστασης. Κατά τη διάρκεια της προθεσμίας απομάκρυνσης, επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, εφόσον μειώνονται οι επιπτώσεις στο περιβάλλον από τη λειτουργία της χρήσης, καθώς επίσης και εργασίες συντήρησης και επισκευής των κτιρίων που αποσκοπούν στην ασφάλεια και την υγιεινή των διαβιούντων και εργαζομένων σε αυτά. Από την υποχρέωση απομάκρυνσης εξαιρείται η χρήση εκπαίδευσης.

3. Μέχρι τη δημοσίευση π.δ. οριοθέτησης οικισμού σύμφωνα με το παρόν, οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί για οικόπεδα εντός ορίου του οικισμού ή κατόπιν αυτοψίας της οικείας πολεοδομικής αρχής, θεωρούνται νόμιμες και ισχυρές και οι οικοδομικές εργασίες που προβλέπονται σε αυτές εκτελούνται νομίμως. Επιτρέπεται η ενημέρωση και η αναθεώρηση οικοδομικών αδειών σε ισχύ ή και για παράταση ισχύος, καθώς και η έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που χορηγήθηκε η άδεια. Μετά τη δημοσίευση του π.δ. οριοθέτησης, οι οικοδομικές άδειες σε ισχύ εκτελούνται και επιτρέπεται να αναθεωρούνται μέσα στον χρόνο ισχύος τους, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, μόνο στις περιπτώσεις που δεν επέρχεται αύξηση του ΣΔ που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια ή του συντελεστή κατ` όγκο εκμετάλλευσης ή αλλαγή χρήσης του κτιρίου, εφόσον η αλλαγή χρήσης αντίκειται στις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο της αναθεώρησης. Μετά τη λήξη της ισχύος τους, επιτρέπεται να αναθεωρούνται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, για το τμήμα του κτιρίου στο οποίο έχει περατωθεί μέσα στον χρόνο ισχύος τους ο φέρων οργανισμός. Για το υπόλοιπο τμήμα του κτιρίου, η αναθεώρηση γίνεται με τους νέους όρους δόμησης. Κάθε μεταγενέστερη προσθήκη γίνεται με τους νέους όρους και περιορισμούς δόμησης.»

<u>Στο άρθρο 18</u> τίθενται οι τελικές διατάξεις, οι οποίες έχουν ως εξής:

«*1. Μετά τη δημοσίευση του παρόντος, για την έκδοση π.δ. οριοθέτησης του οικισμού στο πλαίσιο ΤΠΣ ή ΕΠΣ ή αυτοτελούς π.δ. που καλύπτει τουλάχιστον έναν (1) οικισμό, ακολουθούνται οι διατάξεις του παρόντος.*

2. Μέχρι την έκδοση του ως άνω π.δ. οριοθέτησης του οικισμού, οι διατάξεις του παρόντος δεν εφαρμόζονται ευθέως από τις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης για την έκδοση οικοδομικών αδειών ή άλλων πράξεων που συνδέονται με την ίδρυση ή έναρξη δραστηριότητας, πλην της περ. 1 της παρ. Δ του άρθρου 14 που είναι άμεσα εφαρμοστέα.

3. Έως την έκδοση του π.δ. οριοθέτησης εκάστου οικισμού, εξακολουθούν να ισχύουν οι αντίστοιχες για κάθε είδος οικισμού διατάξεις του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής

Νομοθεσίας (ΚΒΠΝ, Δ` 580/27.07.1999), ως και τα κατ` ιδίαν π.δ. καθορισμού ορίων, όρων και περιορισμών δόμησης, ήτοι:α) Το από 02.03.1981 π.δ. (άρθρα 102, 103, 104, 105, 106, 107 και 108 του ΚΒΠΝ), β) το από 24.04.1985 π.δ. (άρθρα 85, 86 και 87 του ΚΒΠΝ), γ) τα π.δ. καθορισμού ορίων, όρων και περιορισμών δόμησης σε μη χαρακτηρισμένους παραδοσιακούς οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, δ) ειδικά διατάγματα που καθορίζουν όρους δόμησης σε οικισμούς ή τμήματα αυτών με εγκεκριμένο σχέδιο.

4. Μετά από τη δημοσίευση του π.δ. οριοθέτησης εκάστου οικισμού κατά το παρόν, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των εξής π.δ.: α) Του από 24.04.1985 π.δ. (Δ` 181),β) του από 02.03.1981 π.δ. (Δ`138),γ) του από 25.08.1969 β.δ. (Δ` 164), δ) του από 06.12.1982 π.δ. (Δ`588), καθώς και οι αποφάσεις Νομαρχών που εκδόθηκαν για την εφαρμογή του.¨»

<u>Στο άρθρο 19</u> παρατίθεται το ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ - ΔΕΛΤΙΟ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

<u>Στο άρθρο 20</u> ορίζεται η έναρξη ισχύος του ως άνω διατάγματος.

Γ.2. Ανάλυση ρυθμίσεων του Νέου Προεδρικού Διατάγματος

Με το νέο διάταγμα σκοπείται η αυξημένη μέριμνα και προστασία της φυσιογνωμίας των οικισμών. Με γνώμονα την κωδικοποίηση και βελτίωση των σχετικών διατάξεων, την επίλυση ζητημάτων εφαρμογής, δυσερμηνειών και διφορούμενων ρυθμίσεων, περιλαμβάνονται ρυθμίσεις που κατά κύριο λόγο επιδιώκουν έναν οριζόντιο, απλοποιημένο, αλλά και αποτελεσματικό τρόπο οριοθέτησης όλων των οικισμών της χώρας. Η θέσπιση πλαισίου πολεοδομικού κανονισμού με την ενοποίηση των μέχρι σήμερα θεσμικών ομάδων οικισμών που ενσωματώνονται σε μία και η καθιέρωση της ζωνοποίησης εντός του οικισμού, με τον καθορισμό ζωνών Α, Β, Β1 - όπου ανάλογα με τη ζώνη διαφέρουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης και οι επιτρεπόμενες χρήσεις - επιδιώκουν παράλληλα ουσιαστική προστασία του προϋφιστάμενου του 23 τμήματος των οικισμών, όπου αυτό εντοπίζεται, σε συνδυασμό με την μεταγενέστερη ανάπτυξη του οικισμού προς τον εξωαστικό χώρο. Επίσης, με την προβλεπόμενη αξιολόγηση των θεσμοθετημένων ορίων τους, προβλέπεται η επανέγκριση αυτών ή η αναοριοθέτηση, ενώ με το νέο θεσμικό πλαίσιο , επιτυγχάνεται η απάλειψη παρωχημένων διατάξεων και η επανάληψη - αξιοποίηση προηγούμενων

ρυθμίσεων που ‘λειτούργησαν’ αποτελεσματικά, η θέσπιση κανονιστικών ρυθμίσεων, αλλά και μεταβατικών διατάξεων, με την εφαρμογή των οποίων**, αναμένεται η ισχυροποίηση του πολεοδομικού καθεστώτος των οικισμών**, η προστασία των εκδιδομένων πράξεων και ο εκσυγχρονισμός του θεσμικού πλαισίου με ασφάλεια δικαίου.

Αρχικά, θεωρείται κρίσιμο να επισημανθεί ότι το εν λόγω διάταγμα θέτει το πλαίσιο κανόνων για την οριοθέτηση ενός οικισμού **και δεν εφαρμόζεται ευθέως από τις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης, εάν δεν έχει προηγηθεί η έκδοση του π.δ/τος οριοθέτησής του.** Επίσης, καθορίζει το πλαίσιο των γενικών όρων και περιορισμών δόμησης και επιτρεπόμενων χρήσεων γης των οικισμών, ανάλογα με την κατηγορία του οικισμού για την προστασία της φυσιογνωμίας του με βάση και τις νομολογιακές κατευθύνσεις.

Με το νέο θεσμικό πλαίσιο επιτυγχάνεται:

- Η ενοποίηση σε ένα διάταγμα των διατάξεων των δύο θεσμικών πλαισίων ήτοι των οικισμών που προϋφίστανται του 23 και των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, με ειδική μέριμνα για τους χαρακτηρισμένους ως παραδοσιακούς οικισμούς ή τους εν δυνάμει προτεινόμενους κατά την οριοθέτησή τους με βάση το εν λόγω διάταγμα και ειδική μέριμνα για το προϋφιστάμενο του 23 τμήμα

- Η επικαιροποίηση των κατηγοριών των οικισμών με την προσθήκη των ορεινών, ημιορεινών και πεδινών οικισμών, με αντίστοιχους όρους δόμησης για την προστασία τους και μετονομασία των αδιάφορων οικισμών σε απλούς οικισμούς, καθώς ο προηγούμενος επιθετικός προσδιορισμός ήταν ατυχής, αφού δεν νοείται η ύπαρξη αδιάφορων οικισμών στη χώρα. Δεν προβλέφθηκε κατηγορία στάσιμων οικισμών, καθώς στο παρελθόν απετέλεσαν πεδίο πλείστων στρεβλώσεων.

- Ο ορισμός του συνεκτικού τμήματος, του διάσπαρτου και του αραιοδομημένου τμήματος του οικισμού.

- Ο προσδιορισμός των Ζωνών με βάση τα ειδικότερα χαρακτηριστικά κάθε οικισμού και τον χρόνο δημιουργίας του. Ειδικότερα, προς τον σκοπό αυτό, προβλέπονται η καθιέρωση της ζωνοποίησης εντός του ορίου του οικισμού, η προστασία του ιστορικού πυρήνα του τμήματος που προϋφίσταται του 1923 και η διάκριση σε Ζώνες Α, Β και Β1, με βάση τα πραγματικά δεδομένα, τον χρόνο

δημιουργίας του και τα εν γένει οικιστικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά αυτών. Τέλος προβλέπεται η δυνατότητα προσδιορισμού περισσότερων από μία Ζωνών Α, Β και Β1 εντός του οικισμού, όπως και η δυνατότητα ενσωμάτωσης στη Ζώνη Β1 τυχόν αραιοδομημένων τμημάτων μεταξύ ή πέριξ των ως άνω Ζωνών, κατόπιν σχετικής τεκμηρίωσης για λόγους λειτουργικότητας και του ενιαίου της έκτασης του οικισμού.

• Η αξιολόγηση πλήθους παραμέτρων για τον, κατά το δυνατό, πληρέστερο προσδιορισμό της πολυγωνικής γραμμής του ορίου, καθώς συνεκτιμώνται στοιχεία όπως οι απογραφές πληθυσμού, η ταυτοποίηση της ύπαρξης του οικισμού στην εξεταζόμενη θέση, η έκταση που καταλαμβάνει και η μορφολογία του εδάφους, η δομή του οικισμού, αεροφωτογραφίες κατά το δυνατόν εγγύτερες στην 14.03.1983 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1337/1983), χαρτογραφικό υλικό, κάθε σχετική προγενέστερη διοικητική πράξη, γνωμοδοτήσεις και έγγραφα. Ειδικότερα, για τα προϋφιστάμενα του 1923 τμήματα, απογραφή του 1920, συνεκτιμώνται αεροφωτογραφίες κατά το δυνατόν εγγύτερες στο 1923, εφόσον υφίστανται, άλλως ορθοφωτοχάρτες της περιόδου 1945-1960, τοπογραφικά διαγράμματα της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού (Γ.Υ.Σ.), προγενέστερες πράξεις της Διοίκησης περί καθορισμού του ορίου του οικισμού, νομολογία , λοιπές πράξεις της διοίκησης.

• Κοινή διαδικασία και τρόπος οριοθέτησης όλων των οικισμών, μέσα από γενικές διατάξεις καθορισμού ορίου οικισμού, καθόσον ο καθορισμός του ορίου του οικισμού αποτελεί προϋπόθεση για την πολεοδόμηση του. Με τις διατάξεις αυτές προβλέπεται ότι όλα τα στοιχεία που αφορούν τα κτίσματα πρέπει να ανάγονται υποχρεωτικά σε χρόνο προγενέστερο του έτους 1985 και ότι θα πρέπει να προκύπτει η ύπαρξη του οικισμού ως αυτοτελούς οικιστικού συνόλου με δέκα (10) τουλάχιστον κτίρια ή και άλλες κοινόχρηστες ή κοινωφελείς λειτουργίες ή κοινόχρηστους χώρους. Ερευνάται δε υποχρεωτικά, η ύπαρξη τμήματος αυτού που προϋφίσταται της 16.08.1923 και, εφόσον υφίσταται, προσδιορίζεται με πολυγωνική γραμμή, (Ζώνη Α). Με τις γενικές διατάξεις καθίσταται σαφές ότι κατά την οριοθέτηση του οικισμού προσδιορίζονται η κατηγορία και οι Ζώνες του οικισμού, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης.

• Κατά τη διαδικασία επανέγκρισης ορίων οικισμού ή αναοριοθέτησης, η αποτροπή της διεύρυνσης του ορίου του οικισμού με βάση νέα πραγματική κατάσταση

που προέκυψε **μετά** τον καθορισμό του ορίου οικισμού, καθώς αυτή απαγορεύεται ρητά.

- Η αναλυτική περιγραφή του τρόπου καθορισμού του ορίου και των ζωνών του οικισμού, με συγκεκριμένα βήματα που ακολουθούνται σε κάθε περίπτωση οικισμού, ώστε να αναζητούνται τα ιστορικά στοιχεία δημιουργίας και διαμόρφωσής του. Τα στοιχεία αυτά δομούν την κατ΄ αρχήν πρόταση για το όριο του οικισμού και στη συνέχεια παρατίθενται τα στοιχεία εκείνα που ενδείκνυται να λαμβάνονται υπόψη κατά τη διαμόρφωση της οριστικής πρότασης οριοθέτησης.

- Η αξιοποίηση όλων των δεδομένων που συγκεντρώνονται από την προβλεπόμενη ανάλυση, ούτως ώστε ο καθορισμός του ορίου του οικισμού, πέραν του διαπιστωτικού χαρακτήρα να επιβάλλεται ν' ακολουθεί και τους κανόνες της πολεοδομικής επιστήμης και εν γένει του πολεοδομικού εξορθολογισμού της υφιστάμενης κατάστασης και να περιέχει ειδική τεκμηρίωση της πρότασης οριοθέτησης, όπου απαιτείται σημειακά και στο σύνολο αυτής.

- Η θέσπιση κριτηρίων αποκλεισμού περιοχών από το όριο του οικισμού, προκειμένου να διασφαλιστεί η προστασία περιοχών ειδικού καθεστώτος, αλλά και να διασφαλιστεί, κατά το δυνατό, η οικιστική δραστηριότητα, λαμβάνοντας ειδική μέριμνα, μεταξύ άλλων, για τον έλεγχο της γεωλογικής καταλληλότητας των οικισμών, ιδιαίτερα αυτών που οριοθετούνται για πρώτη φορά.

- Η έγκριση με προεδρικά διάταγμα της οριοθέτησης των οικισμών, το οποίο συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα ή ορθοφωτοχάρτη κλίμακας 1:5.000, σύμφωνα με την πάγια απαίτηση της νομολογίας του ΣτΕ.

- Η δυνατότητα κίνησης της διαδικασίας είτε από τον οικείο Δήμο, είτε από το ΥΠΕΝ στο πλαίσιο εκπόνησης ΤΠΣ, ΕΠΣ ή και με αυτοτελές π.δ και η θέσπιση ανάλογης διαδικασίας, με ειδική πρόβλεψη για τους παραδοσιακούς οικισμούς, αλλά και για την περίπτωση όπου ο οικισμός εμπίπτει στης διατάξεις του ν.4858/2021, περί προστασίας αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς. Επίσης, προβλέπεται για πρώτη φορά ότι με μέριμνα του οικείου Δήμου ή του ΥΠΕΝ επιδιώκεται η συμμετοχή των φορέων που δραστηριοποιούνται στην περιοχή καθώς και όλων των πολιτών.

• Θεσμοθετείται το περιεχόμενο του φακέλου οριοθέτησης, ο οποίος προβλέπεται να περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία και δεδομένα που συγκεντρώθηκαν για την προτεινόμενη πολεοδομική ρύθμιση, συμπεριλαμβανομένων τυχόν υποστηρικτικών μελετών που εκπονήθηκαν. Ο φάκελος συνοδεύεται από Τεχνική Έκθεση και ιδιαίτερο Κεφάλαιο αυτής αποτελεί ο προτεινόμενος «Πολεοδομικός Κανονισμός», στον οποίο τεκμηριώνεται η κατηγορία του οικισμού, η επιλογή των όρων και περιορισμών δόμησης και οι επιτρεπόμενες χρήσεις ανά ζώνη, που προσιδιάζουν στην ιδιαίτερη φυσιογνωμία του οικισμού. Η πρόταση οριοθέτησης του οικισμού υποβάλλεται στη διαδικασία του περιβαλλοντικού προελέγχου, εφόσον τίθεται και πολεοδομικός κανονισμός.

• Τίθενται διατάξεις για την αρτιότητα ανά ζώνη του οικισμού, με βάση τον χρόνο δημιουργίας του οικοπέδου και θεσπίζονται αντίστοιχα παρεκκλίσεις ορίου αρτιότητας. **Το σημαντικότερο στην διάταξη αυτή είναι ότι για την οικοδομησιμότητα του οικοπέδου απαιτείται η ύπαρξη υποχρεωτικά προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο**, και προβλέπεται ο καθορισμός ελάχιστου μήκους προσώπου του οικοπέδου στον κοινόχρηστο χώρο, ειδικά στην ζώνη Α, βάσει της φυσιογνωμίας, των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και της μορφής των οικοπέδων του οικισμού, ως και της από μακρού χρόνου διαμορφωμένης κατάστασης, για την εξασφάλιση ακώλυτης πρόσβασης στο ακίνητο. Στις λοιπές ζώνες ορίζεται αριθμητικά το μήκος του προσώπου.

• Αναφορικά με την αρτιότητα σε όλες τις Ζώνες, υπάρχει ειδική μέριμνα για τα οικόπεδα που απομειούνται συνεπεία απαλλοτριώσεων ή διάνοιξης διεθνών, εθνικών ή επαρχιακών οδών, καθώς και για οικόπεδα που είχαν δημιουργηθεί ή κατατμηθεί νομίμως με βάση προϊσχύουσες διατάξεις ή με βάση τα ορισθέντα μεγέθη σε προγενέστερη πράξη οριοθέτησης, μέχρι τη δημοσίευση του εν θέματι διατάγματος.

• Θεσπίζονται διατάξεις για τη Γραμμή Δόμησης, τη θέση του κτιρίου στο οικόπεδο και την οικοδομησιμότητα.

• Καθορίζεται γραμμή δόμησης παραλιακών οικισμών και θεσμοθετείται για πρώτη φορά ο καθορισμός και η αποτύπωση κοινοχρήστων διόδων, πλάτους τουλάχιστον τεσσάρων (4,00) μ., που συνδέουν το εσωτερικό δίκτυο κοινοχρήστων χώρων του οικισμού με τη ζώνη παραλίας, σε αποστάσεις μεταξύ τους που προσδιορίζονται κατά περίπτωση, αναλόγως του πολεοδομικού ιστού του οικισμού. Οι αποδιδόμενες σε κοινή χρήση λωρίδες των οικοπέδων για τη δημιουργία των ανωτέρω

διόδων προσμετρούνται στο απομειούμενο εμβαδόν των οικοπέδων για την αρτιότητα και τον υπολογισμό των λοιπών πολεοδομικών τους μεγεθών. Έτσι επιτυγχάνεται χωρίς χρονοβόρες διαδικασίες η εξασφάλιση πρόσβασης προς την παραλία.

- Δημιουργία αρχείου των παραχωρημένων λωρίδων, προς ενημέρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων του οικισμού και ως δεδομένο για την κύρωση του κοινόχρηστου οδικού δικτύου.

- Θεσμοθετούνται χρήσεις γης ανά ζώνη και κατηγορία οικισμού. Ειδικά στην περίπτωση παραδοσιακού οικισμού, για τον καθορισμό των χρήσεων γης ,απαιτείται εξειδίκευση των κατά τα κατωτέρω επιτρεπόμενων χρήσεων γης και ειδική τεκμηρίωση στο πλαίσιο της μελέτης οριοθέτησης

- Προβλέπεται η δυνατότητα καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης για όλες τις κατηγορίες οικισμών με το π.δ. οριοθέτησης του οικισμού και περιγράφεται ο τρόπος καθορισμού και το περιεχόμενο των ειδικών όρων δόμησης ανά κατηγορία.

- Τίθενται «*Γενικές Διατάξεις*» για όλες τις ζώνες και τις κατηγορίες οικισμών, με ρητές προβλέψεις για τους παραδοσιακούς οικισμούς. Στις εν λόγω διατάξεις ειδική αναφορά γίνεται στα υδατορέματα και στη δόμηση πλησίον αυτών, με πρόβλεψη για τη ενέργεια σχετικού προελέγχου για την ύπαρξη ρεμάτων.

- Τίθενται οι αναγκαίες μεταβατικές διατάξεις για την ομαλή εξέλιξη εκκρεμών διαδικασιών οριοθέτησης οικισμών για τις οποίες έχει ήδη γνωμοδοτήσει το οικείο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ή ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α, που είναι δυνατόν να ολοκληρώνονται βάσει των προϋφιστάμενων διατάξεων. Στις μεταβατικές διατάξεις συμπεριλαμβάνονται προβλέψεις τόσο για προστασία νομίμως υφιστάμενων χρήσεων κτιρίων ή εγκαταστάσεων σε Ζώνες του οικισμού, στις οποίες καθορίζονται ή μεταβάλλονται οι χρήσεις γης, όσο και για την προστασία των εκδιδόμενων διοικητικών πράξεων (οικ. άδειες, αναθεωρήσεις).

- Παραδίδεται το δελτίο αναγνώρισης του οικισμού που δεν αφορά μόνο αρχιτεκτονικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά του οικισμού, αλλά και στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος του οικισμού και του περιβάλλοντος χώρου αυτού, καθώς και λαογραφικά/ πολιτιστικά στοιχεία, στο οποίο ενσωματώνονται τυχόν παρατηρήσεις του μελετητή και φωτογραφίες κυρίαρχου τύπου και κατά την κρίση του

• Τίθενται τελικές διατάξεις ως προς τον χρόνο κατάργησης του υφιστάμενου πλαισίου και τον χρόνο έναρξης εφαρμογής των διατάξεων του νέου θεσμικού πλαισίου. Επισημαίνεται ιδιαίτερα ότι μέχρι την έκδοση του π.δ/τος οριοθέτησης κάθε οικισμού, υπάρχει ρητή πρόβλεψη για το γεγονός ότι οι διατάξεις του από 11.04.2025 προεδρικού διατάγματος δεν εφαρμόζονται ευθέως από τις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης για την έκδοση οικοδομικών αδειών ή άλλων πράξεων που συνδέονται με την ίδρυση ή έναρξη δραστηριότητας, πλην της διάταξης που προβλέπει την απαγόρευση ανέγερσης βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων (Κατηγορίας Α) και εν γένει οχλουσών εγκαταστάσεων εκτός του ορίου του οικισμού και σε απόσταση έως και 500 μ. περιμετρικά αυτού, διάταξη που είναι άμεσα εφαρμοστέα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ

Η Ζώνη Ανάπτυξης Οικισμού (Ζ.Α.Ο.)

Δ.1. Το άρθρο 63 του ν.5215/2025

Στο πλαίσιο του προγράμματος πολεοδομικών μεταρρυθμίσεων «Κωνσταντίνος Δοξιάδης» και της εισροής, συλλογής και επεξεργασίας πληροφοριών και δεδομένων κατά την εκπόνηση των μελετών των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Τ.Π.Σ. και Ε.Π.Σ.) και των αυτοτελών διαταγμάτων οριοθέτησης οικισμών, αναδείχθηκαν ιδιαίτερα σημαντικές διαπιστώσεις, αναφορικά με την υφιστάμενη πληθυσμιακή και αναπτυξιακή εικόνα των οικισμών με πληθυσμό κάτω των επτακοσίων (700) κατοίκων. Ειδικότερα, αξιοποιώντας τα δεδομένα της απογραφής στο πλαίσιο ροής πληροφοριών από την εκπόνηση των μελετών ΤΠΣ, προέκυψε ότι στη συντριπτική τους πλειοψηφία, οι ως άνω οικισμοί παρουσιάζουν δημογραφική συρρίκνωση, η οποία εγείρει σοβαρές ανησυχίες ως προς τη βιωσιμότητά τους στο εγγύς μέλλον.

Με τις διατάξεις του άρθρου 63 του ν. 5215/2025, ΦΕΚ Α`116/04.07.2025, η πολιτεία επιχειρεί με βάση την αρχή της αναλογικότητας αλλά και με πολεοδομικούς όρους να αποσοβήσει τον κίνδυνο της βλάβης που τυχόν θα υφίσταντο οι ιδιοκτησίες των πολιτών, οι οποίες με τον νέο τρόπο οριοθέτησης, θα βρίσκονταν αυτομάτως εκτός ορίου οικισμού και η αγοραστική τους αξία θα μεταβαλλόταν δραματικά, ενώ θα είχε και δημοσιονομικές συνέπειες αφού οι θιγόμενοι θα οδηγούνταν στην δικαιοσύνη με αποζημιωτικά αιτήματα. Παράλληλα, προς αποφυγή μιας ανεξέλεγκτης διάχυσης της δόμησης, εντός των ορίων που η ίδια η Διοίκηση είχε θέσει, η πολιτεία επιχειρεί να εξετάσει τη δυνατότητα καθορισμού μίας Ζώνης Ανάπτυξης Οικισμού (Ζ.Α.Ο.), η οποία εξ΄ ορισμού προσβλέπει σε μια δυνητική αναπτυξιακή εικόνα των οικισμών με πληθυσμό κάτω των επτακοσίων (700) κατοίκων, υπό την προϋπόθεση ελέγχου τυχόν εκτάσεων που αποκλείονται των ορίων του οικισμού βάσει των διατάξεων του άρθρου 6 του από 11.04.2025 προεδρικού διατάγματος.

Ειδικότερα με το ως άνω άρθρο 63 τροποποιήθηκε η παρ. 2 του ως άνω άρθρου 12 του ν.4759/2020, προκειμένου να αποκατασταθεί μία διαφαινόμενη σοβαρή κοινωνική αναταραχή και να δοθεί ουσιαστική λύση στο πρόβλημα που θα δημιουργείτο στην συντριπτική πλειοψηφία των οικισμών κάτω των 700 κατοίκων, λόγω της ενδεχόμενης συρρίκνωσης των ορίων του Νομάρχη. Έτσι, σ΄ αυτό το πλαίσιο, και στον απόηχο των

έντονων πιέσεων και διαμαρτυριών από πολίτες, φορείς και τοπική αυτοδιοίκηση, με σωρεία δημοσιεύσεων περί απαξίωσης της περιουσίας των ιδιοκτητών ακινήτων, στις υπόψη περιοχές, η πολιτεία προχώρησε με πολεοδομική λογική στην θέσπιση με το ως άνω άρθρο 63, επιπλέον κανόνων, τους οποίους συμπεριέλαβε στο άρθρο 12 του ν. 4759/2020 και συγκεκριμένα προέβλεψε τα εξής: « *…β. Κατά παρέκκλιση κάθε αντίθετης διάταξης, το όριο των οικισμών που έχουν μέχρι επτακόσιους (700) κατοίκους, κατά την τελευταία απογραφή και οριοθετήθηκαν με πράξη αναρμοδίου οργάνου, δύναται, κατά την οριοθέτησή τους βάσει του από 11/15.4.2025 π.δ. (Δ` 194), να διευρύνεται, πέραν της πολυγωνικής γραμμής της παρ. Β5 του άρθρου 5 του εν λόγω διατάγματος και μέχρι του με προγενέστερη πράξη καθορισμένου ορίου τους υπό την επιφύλαξη των κριτηρίων του άρθρου 6 αυτού, αναλόγως με την περίπτωση και μετά από τεκμηρίωση. Η περιοχή αυτή ορίζεται ως Ζώνη Ανάπτυξης Οικισμού (Ζ.Α.Ο.), για την υποστήριξη και ενίσχυση του περιφερειακού δικτύου οικισμών, προσαρμοσμένου στα σύγχρονα πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης. Ο χαρακτήρας της ζώνης αυτής είναι συμβατός με τον χαρακτήρα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των υπολοίπων ζωνών του οικισμού και λειτουργεί συμπληρωματικά με αυτές. Στη Ζ.Α.Ο. άρτια θεωρούνται τα οικόπεδα με ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας από πεντακόσια (500) τετραγωνικά μέτρα έως δύο χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα (2.000 τ.μ.) και πρόσωπο ελάχιστου μήκους δέκα μέτρων (10 μ.) σε κοινόχρηστη οδό. Το εμβαδόν αρτιότητας και το ελάχιστο μήκος προσώπου σε κοινόχρηστη οδό εξειδικεύονται με το προεδρικό διάταγμα οριοθέτησης κάθε οικισμού, λαμβάνοντας υπόψη εκείνα τα μεγέθη που θεωρούνται τα πλέον αντιπροσωπευτικά του χαρακτήρα και της διαμορφωμένης κατάστασης στην υπόψη ζώνη, το δε κτίριο τοποθετείται κατ` ελάχιστον σε απόσταση πέντε μέτρων (5 μ.) από τον άξονα της ανωτέρω οδού. Για τα λοιπά μεγέθη, όρους και περιορισμούς δόμησης, ισχύουν τα οριζόμενα για τη ζώνη Β1 του άρθρου 5 του από 11/15.4.2025 π.δ..Οι χρήσεις γης στη Ζ.Α.Ο. καθορίζονται σύμφωνα με τις παρ. Β και Γ του άρθρου 14 του από 11/15.4.2025 π.δ., κατόπιν τεκμηρίωσης με βάση τα ειδικότερα χαρακτηριστικά της ζώνης αυτής και τη φυσιογνωμία του κάθε οικισμού.*

γ. Κατά παρέκκλιση κάθε αντίθετης διάταξης, για οικισμούς από επτακόσιους ένα (701) μέχρι και δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους, κατά την τελευταία απογραφή, που οριοθετήθηκαν με προγενέστερη πράξη αναρμοδίου οργάνου, είναι δυνατόν, στο πλαίσιο Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ., η περιοχή που εκτείνεται πέραν της πολυγωνικής γραμμής της παρ. Β5 του άρθρου 5 του ως άνω από 11/15.4.2025 π.δ. και μέχρι του, με προγενέστερη πράξη,

καθορισμένου ορίου τους, να καθορίζεται ως Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (Π.Ε.Χ.), για την υποστήριξη και ενίσχυση του περιφερειακού δικτύου οικισμών, προσαρμοσμένου στα σύγχρονα πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης. Ειδικά για τις ως άνω περιπτώσεις καθορισμού Π.Ε.Χ. στο πλαίσιο Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ., άρτια θεωρούνται τα γήπεδα με ελάχιστο εμβαδόν από δύο χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα (2.000 τ.μ.) έως τέσσερις χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα (4.000 τ.μ.) και πρόσωπο ελάχιστου μήκους δεκαπέντε (15) μέτρων σε κοινόχρηστη οδό. Ο χαρακτήρας της περιοχής αυτής είναι συμβατός με τον χαρακτήρα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των ζωνών του οικισμού και λειτουργεί συμπληρωματικά με αυτές. Το ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας και το ελάχιστο μήκος προσώπου σε κοινόχρηστη οδό εξειδικεύονται με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης του Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ., λαμβάνοντας υπόψη τα μεγέθη που θεωρούνται τα πλέον αντιπροσωπευτικά του χαρακτήρα και της διαμορφωμένης κατάστασης στην υπόψη περιοχή. Για τα λοιπά μεγέθη, όρους και περιορισμούς δόμησης, ισχύει το από 24.5.1985 π.δ. (Δ`270). Οι χρήσεις γης για τις ως άνω περιπτώσεις Π.Ε.Χ. καθορίζονται κατ` αναλογία και σύμφωνα με τις παρ. Β και Γ του άρθρου 14 του από 11/15.4.2025 π.δ., κατόπιν τεκμηρίωσης με βάση τα ειδικότερα χαρακτηριστικά της περιοχής, για την ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης, ώστε να αποφεύγονται μεταξύ τους συγκρούσεις και ανεξέλεγκτη κατανάλωση φυσικών πόρων. Σε κάθε περίπτωση υφίσταται η δυνατότητα, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις, επέκτασης των οικισμών, σύμφωνα με τις παρ. 6, 8 και 9 του παρόντος.

δ. Οικόπεδα που εμπίπτουν στην περ. β, τα οποία είχαν δημιουργηθεί νομίμως κατά την περ. 3 της παρ. Γ του άρθρου 9 του από 11/15.4.2025 π.δ., μέχρι την έκδοση του εν λόγω προεδρικού διατάγματος, με βάση προϊσχύουσες διατάξεις ή με βάση τα ορισθέντα μεγέθη σε προγενέστερη πράξη οριοθέτησης του οικισμού, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον έχουν το ελάχιστο κατά την περ. β πρόσωπο σε κοινόχρηστη οδό και το σχετικό κτίριο τοποθετείται σε απόσταση τουλάχιστον πέντε (5) μέτρων από τον άξονα αυτής. ε. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, δύναται να εξειδικεύονται περαιτέρω οι ως άνω διατάξεις που αφορούν στη Ζ.Α.Ο., καθώς και οι γενικοί ή ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και οι χρήσεις γης, εντός αυτής και να καθορίζεται κάθε άλλο αναγκαίο στοιχείο για την προστασία της φυσιογνωμίας και τη βιώσιμη ανάπτυξη των οικισμών της περ. β`.»

Δ.2. Ανάλυση του άρθρου 63 του ν.5215/2025

Με την ως άνω ρύθμιση προβλέφθηκε κατά παρέκκλιση κάθε αντίθετης διάταξης για οικισμούς μέχρι επτακόσιους (700) κατοίκους κατά την τελευταία απογραφή, οριοθετημένους με προγενέστερη πράξη αναρμοδίου οργάνου, η δυνατότητα διεύρυνσης του ορίου τους πέραν της πολυγωνικής γραμμής της παρ. Β5 του άρθρου 5 του από 11/15.04.2025 π.δ. (Α' 194) και μέχρι του, με προγενέστερη πράξη, καθορισμένου ορίου τους. **Η περιοχή αυτή ορίζεται ως Ζώνη Ανάπτυξης Οικισμού (Ζ.Α.Ο.) και ο χαρακτήρας της πρέπει να είναι συμβατός με τον αυτόν των υπολοίπων ζωνών του οικισμού λειτουργώντας συμπληρωματικά με αυτές.** Περαιτέρω θεσπίζονται οι βασικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στη ζώνη αυτή.

Το άρθρο 63 του ν. 5215/2025 αποτελεί ουσιαστικά μια σημαντική τροποποίηση του άρθρου 12 §2 του ν. 4759/2020 και συνδέεται άμεσα με το νέο καθεστώς οριοθέτησης οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, μετά και τον έλεγχο νομιμότητας του ΣτΕ του από 11.04.2025 π.δ/τος.(ΦΕΚ 194Δ/2025).

Η βασική του λειτουργία είναι ότι επιχειρεί να δημιουργήσει μια ζώνη Οικιστικής Ανάπτυξης (ΖΑΟ) που μπορεί να εκτείνεται μέχρι το παλαιό όριο του Νομάρχη και κατ΄ουσίαν να «θεραπεύσει» προβλήματα που αναδύθηκαν από το νέο π.δ , **ώστε να να εξασφαλιστεί η κοινωνική και εδαφική συνοχή, χωρίς να αφίστανται οι ρυθμίσεις του, από την προστασία του περιβάλλοντος και την πολεοδομική λογική.** Για τον λόγο αυτό, η πρόταση για τη δημιουργία ΖΑΟ κατά την οριοθέτηση του οικισμού τελεί υπό την επιφύλαξη των κριτηρίων του άρθρου 6 του από 11.04.2025 π.δ/τος.

Δ.2.1.Το ιστορικό της διάταξης

Συνεπεία της συμμόρφωσης της Διοίκησης στις αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, τις οποίες, ως νομολογιακούς κανόνες πλέον, ενσωμάτωσε στο νέο προεδρικό διάταγμα, αφού όλες οι παλαιές οριοθετήσεις οικισμών (αποφάσεις νομαρχών από τη δεκαετία του '80) θεωρήθηκαν μη νόμιμες ή και ανεπαρκώς τεκμηριωμένες, συνεπώς είχαν σαν δυνητικό αποτέλεσμα να διακυβεύεται η οικοδομησιμότητα και εν γένει η οικιστική εκμετάλλευση πολλών ακινήτων.

Συγκεκριμένα πολλές ιδιοκτησίες/οικόπεδα από το πολεοδομικό καθεστώς ως εντός οικισμού,θα μετατρέπονταν με το νέο θεσμικό πλαίσιο, σε γήπεδα στην εκτός

σχεδίου περιοχή, με ότι αυτό συνεπάγεται.(απώλεια δόμησης λόγω έλλειψης αρτιότητας κλπ.)

Το άρθρο 63 προσπάθησε να επαναρυθμίσει το ζήτημα, θεσπίζοντας **διορθωτική/αποκαταστατική διάταξη**, καθώς οι ρυθμίσεις του για την οριοθέτηση ενός οικισμού εντάσσονται σε ένα ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό, με γεωμορφολογικά, ιστορικά, πληθυσμιακά, αλλά και αναπτυξιακά, και περιβαλλοντικά κριτήρια.

Η σημαντικότερη καινοτομία του ως άνω άρθρου είναι η δυνατότητα δημιουργίας ζωνών με διαφορετικές ρυθμίσεις εκάστη, ανάλογα τα πληθυσμιακά δεδομένα των οικισμών. Ειδικότερα, το άρθρο 63 εισάγει για τους οικισμούς, ουσιαστικά δύο πολεοδομικά εργαλεία:

Α. Την **Ζώνη Ανάπτυξης Οικισμού (Ζ.Α.Ο.)** που αφορά κυρίως μικρούς οικισμούς έως 700 κατοίκους με σκοπό την τόνωση του οικισμού και την ελεγχόμενη ανάπτυξη γύρω από τον πυρήνα του. Θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι η ΖΑΟ λειτουργεί ως «ήπια επέκταση» χωρίς όμως να θεωρείται «διεύρυνση ορίων». Οι διατάξεις του άρθρου 63 στοχεύουν περισσότερο στο με όρους πολεοδομικούς να δώσουν ώθηση στην ανάπτυξη του οικισμού και περαιτέρω να συγκρατήσουν ενδεχόμενη κατάρρευση αξιών γης ή την απώλεια οικοδομικών δικαιωμάτων.

Β. Για τους οικισμούς με πληθυσμό από 701–2.000 κατοίκους ο νομοθέτης δανείστηκε τη ζώνη ΠΕΧ (Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων) που προβλέπεται στα ΤΠΣ.

Η διαφοροποίηση μεταξύ των οικισμών με πληθυσμό έως 700 κατοίκους και των οικισμών με πληθυσμό από 701–2.000 κατοίκους, αποτυπώνει πολεοδομικά τη θεώρηση, ότι οι μικρότεροι οικισμοί θεωρούνται πιο «ευέλικτοι» αναπτυξιακά, και η θεσμοθέτηση της εν λόγω ζώνης σε αυτούς μπορεί να αποτελέσει παράγοντα ανάπτυξης, ενώ οι μεγαλύτεροι θεωρείται ότι χρειάζονται αυστηρότερο σχεδιασμό και περισσότερο έλεγχο. Το άρθρο 63 αποδίδει ουσιαστικά την προσπάθεια συμμόρφωσης της Διοίκησης προς τη νομολογία του ΣτΕ, απαλείφοντας παράλληλα και το κοινωνικό κόστος.

Δεδομένου ότι λόγω της πάγιας νομολογίας, που απαγορεύει τη διεύρυνση του ορίου του οικισμού, η Διοίκηση δεν μπορούσε να επανέλθει προς το ΣτΕ επιμένοντας

στη διεύρυνση του ορίου του οικισμού - αφού δεν έγινε αποδεκτή η αρχική πρόταση περί δημιουργίας ζώνης Γ, ούτως ώστε να «νομιμοποιήσει» παλιές επεκτάσεις και να τις θέσει εντός ορίου - με το εν λόγω άρθρο, η Διοίκηση επανήλθε με «πολεοδομικούς όρους» και θέσπισε την ΖΑΟ.

Συμπερασματικά, το άρθρο 63 του ν.5215/2025 εισάγει μια νέα ουσιαστική ρύθμιση, δημιουργώντας κατηγορίες οικισμών, που εμπίπτουν στο ρυθμιστικό του πεδίο:

α) οικισμοί με πληθυσμό έως 700 κατοίκους και

β) οικισμοί με πληθυσμό από 701 έως 2.000 κατοίκους, με βάση την τελευταία απογραφή.

Το όριο των 700 κατοίκων έχει πολεοδομική και πολιτική εξήγηση. Ο νομοθέτης θεωρεί ότι οι μικρότεροι οικισμοί έχουν ανάγκη δημογραφικής επιβίωσης, δεν έχουν έντονη οικιστική πίεση και δυνητικά μπορούν να αναπτυχθούν εντός των θεσμοθετημένων με προεδρικό διάταγμα ορίων, απομακρύνοντας, κατά το δυνατό, τον κίνδυνο της εγκατάλειψης και συρρίκνωσης τους. Στην πραγματικότητα, διακρίνεται η πρόθεση να δοθούν ώθηση και κίνητρα σε αυτούς τους οικισμούς, ώστε να μπορούν να αναπτυχθούν με όρους βιωσιμότητας.

Δ.3. Ερμηνεία βασικών μεταβολών και επιπτώσεων

Η εφαρμογή του άρθρου 63 του ν. 5215/2025 δεν μπορεί να εξετασθεί αποκομμένα από το από 11.04.2025 π.δ., καθώς η εν λόγω διάταξη παρεμβαίνει ουσιωδώς στο κανονιστικό πλαίσιο που το διάταγμα εισήγαγε για την οριοθέτηση των οικισμών. Στην πράξη, το άρθρο λειτουργεί συμπληρωματικά και διορθωτικά ως προς επιμέρους συνέπειες του νέου συστήματος οριοθέτησης, εισάγοντας ρυθμίσεις που αποσκοπούν στην προσαρμογή και εξισορρόπηση της εφαρμογής του. Εξάλλου, η διάταξη αυτή, η οποία ενσωματώθηκε στο άρθρο 12 του ν. 4759/2020, εντάσσεται στο ευρύτερο σύστημα χωρικού σχεδιασμού, στο πλαίσιο του οποίου η οριοθέτηση των οικισμών αποτελεί επιμέρους αλλά κρίσιμη συνιστώσα.

Το ουσιαστικό ζήτημα είναι ότι το από 11.04.2025 π.δ/γμα αλλάζει τη φιλοσοφία που είχαν οριοθετηθεί οι οικισμοί μέχρι την έκδοσή του, δηλαδή ως οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων, περιορίζοντας τις παλιές επεκτάσεις και επηρεάζοντας την

οικοδομησιμότητα χιλιάδων ακινήτων. Δεδομένου ότι, με βάση τα στοιχεία της Διοίκησης και τις εκπονούμενες μελέτες, ο περιορισμός αυτός των ορίων σε πληθώρα περιπτώσεων, ήταν αναπόφευκτος και δραστικός, με άμεσες συνέπειες στα ακίνητα που θα οδηγούνταν εκτός ορίου οικισμού, το άρθρο 63 του ν.5215/2025, ήρθε εκ των υστέρων, ώστε να περιοριστούν οι κοινωνικές και οικονομικές συνέπειες, χωρίς όμως να ανατρέψει τη βασική κατεύθυνση του π.δ/γματος περί μη διεύρυνσης ορίου. Σε αντίθετη περίπτωση, θα παραβιαζόταν η αρχή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης και του κράτους δικαίου, καθώς οι πολίτες αγόρασαν, φορολογήθηκαν, μεταβίβασαν και εξέδωσαν ενδεχομένως οικ. άδειες με βάση το προηγούμενο καθεστώς.

Ως εκ τούτου, με την νέα ρύθμιση του άρθρου 63, δόθηκε η δυνατότητα αφενός να μετριάζεται η συρρίκνωση των μικρότερων οικισμών, κάτω των 700 κατοίκων, όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο με όρους, περιορισμούς δόμησης και χρήσεις γης που προσομοιάζουν με εκείνους της ζώνης Β1 του διατάγματος των οικισμών και αφετέρου να εξασφαλίζεται για τους άνω των 700 κατοίκων οικισμούς, ένα μεταβατικό καθεστώς χωρικής προστασίας μέσω της υπαγωγής τους σε Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (Π.Ε.Χ.).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε

Επιπτώσεις του νέου θεσμικού πλαισίου

Ε.1. Οι επιπτώσεις σε σχέση με τη διαμορφωμένη κατάσταση

Όπως προαναφέρθηκε, το ισχύον σύστημα Χωρικού Σχεδιασμού εντάσσει την οριοθέτηση των οικισμών στο πλαίσιο εκπόνησης των ΤΠΣ ή ΕΠΣ και δίνει παράλληλα τη δυνατότητα της αυτοτελούς οριοθέτησης οικισμού, με κίνηση της διαδικασίας είτε από το ΥΠΕΝ, είτε από τον οικείο Δήμο. Ως εκ τούτου, όλες οι διατάξεις, που στοχεύουν στη διαμόρφωση του πολεοδομικού χαρακτήρα των διαφόρων περιοχών, οικιστικών ή μη, με βάση τις αρχές βιώσιμης ανάπτυξης, λειτουργούν συμπληρωματικά μεταξύ τους, με σκοπό να συμβάλλουν στο να αποκτήσει η χώρα ολοκληρωμένο και αειφόρο χωρικό σχεδιασμό. Υπό το πρίσμα αυτό, γίνεται αμέσως αντιληπτό ότι σταδιακά και μέχρι την ολοκλήρωση του σχεδιασμού, οι επιπτώσεις του νέου θεσμικού πλαισίου περί οικισμών θα έχουν αντίκτυπο σε πολλά επίπεδα όπως διοικητικό, οικονομικό, χωρικό, ακόμα και κοινωνικό.

Ειδικότερα για το νέο θεσμικό πλαίσιο των οικισμών και πριν τη διερεύνηση των επιπτώσεών του, θεωρείται σκόπιμη μία συνοπτική αναφορά στο θεσμικό πλαίσιο βάσει του από 24.4.1985 π.δ/τος (όπως εκάστοτε ίσχυσε), που αποτελεί το προηγούμενο θεσμικό πλαίσιο το οποίο, κατά κανόνα, διαμόρφωσε την υφιστάμενη σήμερα κατάσταση, όπως αυτό αποτυπώθηκε στις σκέψεις των αποφάσεων του ΣτΕ[11]:

> *«…καθορίζονται για τους οικισμούς που έχουν οριοθετηθεί με βάση τις διατάξεις του όροι δόμησης, οι οποίοι* ***διαφέρουν κατά πολύ*** *από εκείνους που ισχύουν στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές γενικώς και* ***παρέχουν τη δυνατότητα να δημιουργηθεί πυκνή δόμηση, … …***
>
> *… προκύπτει* ***βούληση*** *του νομοθέτη να τεθούν ειδικοί όροι δόμησης για τους οικισμούς με πληθυσμό έως δύο χιλιάδες κατοίκους που* ***διαμορφώθηκαν χωρίς πολεοδομικό σχέδιο****, να θεσπιστούν* ***ιδιαίτερες ρυθμίσεις*** *ως προς τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία πολεοδόμησης και επέκτασης των μικρών αυτών οικισμών … …*
>
> *… …* ***δεν επέτρεψε*** *να υπαχθούν στις ρυθμίσεις αυτές οικισμοί που δημιουργήθηκαν μεταγενεστέρως, ούτε περιοχές, στις οποίες μετά την παραπάνω ημερομηνία επεκτάθηκαν με αυθαίρετη δόμηση, χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο, προϋφιστάμενοι οικισμοί δεδομένου, μάλιστα, ότι ο ίδιος ν. 1337/1983 προέβλεψε*

[11] ΣτΕ 922/2017, Τμήμα Ε΄, σκ.6,7

τη θέσπιση προϋποθέσεων και διαδικασιών για την επέκταση στο εξής των οικισμών αυτών… …»

Με αφετηρία τις παραπάνω σκέψεις, αλλά και με γνώμονα να γίνει κατανοητό ότι υφίστατο επιτακτική ανάγκη να δημιουργηθεί ένα νέο θεσμικό πλαίσιο, συμμορφούμενο προς τη νομολογία του ΣτΕ, **ώστε να μην διαιωνίζεται η έκδοση επισφαλών διοικητικών πράξεων, που έχουν αντίκτυπο στον πολίτη, στους δήμους και τις δημόσιες υπηρεσίες, ιδιαίτερα δε τις Υπηρεσίες Δόμησης, αλλά και στην επενδυτική και αναπτυξιακή δραστηριότητα,** η Διοίκηση προχώρησε στην έκδοση των διατάξεων του αρ.12 του ν.4759/2020, την τροποποίηση του άρθρου αυτού και την κατάργηση του άρ.19 του ν2508/1997 με το άρ.85 του ν.4915/2022, την έκδοση κατόπιν σχετικής εξουσιοδοτικής διατάξεως του από 11.04.2025 π.δ/τος και, στη συνέχεια, στην αναμόρφωση των διατάξεων του προαναφερόμενου άρθρου 12, με το ν.5215/2025.

Οι επιπτώσεις του πλαισίου αυτού, εφόσον δεν έχουν ακόμα εκπονηθεί και εγκριθεί τα προβλεπόμενα προεδρικά διατάγματα για την οριοθέτηση των οικισμών, εκτιμώνται καταρχήν ως μελλοντικές αλλά με θετικό πρόσημο.

Παρά το γεγονός ότι έχουν κατ΄ επανάληψη διατυπωθεί επιφυλάξεις ως προς την εφαρμογή του νέου θεσμικού πλαισίου, οι οποίες σε ορισμένες περιπτώσεις έλαβαν τη μορφή έντονων αντιδράσεων, θα πρέπει να καταστεί σαφές ότι η «μηδενική λύση», δεν μπορεί να αποτελεί την ενδεδειγμένη πρακτική της Διοίκησης. Η ανάγκη για ενιαία και ομοιογενή αντιμετώπιση των ζητημάτων των οικισμών της χώρας, ειδικά στην παρούσα συγκυρία όπου είναι σε εξέλιξη το πρόγραμμα πολεοδομικής ανασυγκρότησης «Κωνσταντίνος Δοξιάδης» που χρηματοδοτείται από το ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, με το οποίο μεταξύ άλλων, εκπονούνται για το σύνολο σχεδόν της χώρας μελέτες Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, στο περιεχόμενο των οποίων ανήκει και η οριοθέτηση οικισμών, καθώς και αυτοτελείς μελέτες οριοθέτησης οικισμών, **δημιουργεί μία κρίσιμη συγκυρία, για να αποκτήσει η χώρα στο μεγαλύτερο μέρος της πολεοδομικό σχεδιασμό, πυρήνας του οποίου είναι η οριοθέτηση των οικισμών**.

Το νομικό κενό που είχε διαμορφωθεί προ πολλών ετών στους οικισμούς, μέσα από οιονεί ανίσχυρες διοικητικές πράξεις, που επέφεραν α)ανασφάλεια δικαίου για τους πολίτες, β)αβεβαιότητα για την ιδιοκτησία και γ)δυσχέρεια σε κάθε μορφή σχεδιασμού και υποδομών, επιχειρείται, στη δεδομένη χρονική συγκυρία και μέσα από την

προσπάθεια να αποκτήσει η χώρα ολοκληρωμένο σχεδιασμό, να καλυφθεί θεσπίζοντας πρωτίστως ένα σταθερό θεσμικό πλαίσιο.

Η μελέτη οριοθέτησης του κάθε οικισμού, βάσει του πλαισίου αυτού θα επηρεάσει κατ΄ επέκταση την αγορά και την κοινωνία, με όρους όμως που προσβλέπουν στην ασφάλεια δικαίου. Μια τέτοια αλλαγή, είναι εύλογο να προκαλεί προσαρμοστικές δυσκολίες.

Επίσης, έχει διατυπωθεί η άποψη ότι οι διαδικασίες θεωρούνται χρονοβόρες και ότι μέχρι την ολοκλήρωση των μελετών οριοθέτησης και την έκδοση του προεδρικού διατάγματος έγκρισης, ενισχύεται η πολυετής αβεβαιότητα.

Η άποψη αυτή, λαμβάνεται υπόψη από τη Διοίκηση, η οποία ωστόσο οφείλει να διευκρινίσει πως η έγκαιρη και αποτελεσματική ολοκλήρωση των Προγραμμάτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού, που αποτελεί βασικό στόχο των τελευταίων ετών προς άρση της αβεβαιότητας αυτής, δεν μπορεί να θέσει εκ νέου τους οικισμούς σε αποσπασματικές ρυθμίσεις, που, όπως αποδείχθηκε, εν τοις πράγμασι, έφεραν σε αδιέξοδο αυτό τον υποτυπώδη σχεδιασμό των οικισμών κατά τις προηγούμενες δεκαετίες.

Η σημαντικότερη ίσως συνέπεια του νέου πλαισίου είναι ότι η οριοθέτηση των οικισμών παύει να αντιμετωπίζεται ως μεμονωμένη διοικητική πράξη και επανεντάσσεται με συστηματικό τρόπο, στον συνολικό πολεοδομικό σχεδιασμό, ως τμήμα μιας ευρύτερης στρατηγικής χωρικής οργάνωσης και βιώσιμης ανάπτυξης.

Συμπερασματικά, οι επιπτώσεις του νέου πλαισίου, ακόμα και εάν αυτό δεν εφαρμόζεται άμεσα από τις Υπηρεσίες Δόμησης, είναι πολυεπίπεδες και δεν περιορίζονται στην εφαρμογή διατάξεων πολεοδομικής φύσης, αλλά. αναμένεται να επηρεάσουν το ιδιοκτησιακό καθεστώς, την αγορά ακινήτων, την περιφερειακή ανάπτυξη, αλλά και την κοινωνική εξέλιξη των οικισμών. Ο καθορισμός του ορίου των οικισμών, οι όροι και περιορισμοί δόμησης και οι επιτρεπόμενες χρήσεις σε αυτούς μέσα από την εκπόνηση μελέτης οριοθέτησης, εντάσσονται πλέον, σε συνολικό πολεοδομικό σχεδιασμό, και όχι σε αποσπασματικές διοικητικές πράξεις,

Ε.2. Επιπτώσεις στους πολίτες

Με το νέο θεσμικό πλαίσιο επανεξετάζεται η κανονιστική βάση επί της οποίας στηρίχθηκαν πολλές από τις υφιστάμενες οριοθετήσεις οικισμών, γεγονός που επηρεάζει τα δεδομένα που είχαν διαμορφωθεί επί σειρά ετώ,ν ως προς το πολεοδομικό καθεστώς συγκεκριμένων ακινήτων. Το γεγονός της εξ ορισμού εμπιστοσύνης των πολιτών, στο προϋφιστάμενο πλαίσιο, οφείλεται πιθανόν στην έλλειψη εξειδικευμένης ενημέρωσης του πολίτη σε θέματα πολεοδομικού χαρακτήρα, που είναι απολύτως δικαιολογημένη.

Οι ιδιοκτήτες ακινήτων θα πρέπει να κατανοήσουν αφενός ότι η έγκριση της οριοθέτησης του οικισμού με προεδρικό διάταγμα ισχυροποιεί το πολεοδομικό καθεστώς εντός ορίου οικισμού, αίροντας την ανασφάλεια που υπήρχε κατά την έκδοση όχι μόνο των οικοδομικών αδειών, αλλά και των λοιπών διοικητικών πράξεων που σχετίζονται με την αδειοδότηση και τη λειτουργία διαφόρων δραστηριοτήτων, εντός οικισμού. Παράλληλα, διασφαλίζεται ένα πλαίσιο όρων και περιορισμών δόμησης **που δεν διαφοροποιείται ριζικά από το προϊσχύον, αλλά υιοθετείται και οργανώνεται ανά ζώνες,** θέτοντας με σαφήνεια το πλαίσιο των επιτρεπόμενων χρήσεων γης εντός οικισμού, μέχρι την πολεοδόμησή τους. Ενδεχόμενες μεταβολές της έκτασης των οικισμών λόγω της ζωνοποίησης, δίδεται η δυνατότητα να ρυθμιστούν με την πρόβλεψη των σχετικών μεταβατικών διατάξεων.

Μια σημαντική πρακτική συνέπεια, η οποία πρέπει να αναφερθεί, είναι ότι η δυνατότητα έκδοσης οικοδομικής αδείας, απαιτεί πλέον σε κάθε περίπτωση ικανό πρόσωπο του οικοπέδου σε κοινόχρηστο χώρο.

Επίσης, ιδιοκτήτες οι οποίοι απέκτησαν ακίνητα θεωρώντας ότι αυτά βρίσκονται εντός ορίου οικισμού, κατέβαλαν τους προβλεπόμενους φόρους ή προέβησαν σε δικαιοπραξίες με την εύλογη πεποίθηση ότι είναι οικοδομήσιμα, ενδέχεται να βρεθούν αντιμέτωποι με κατάσταση αβεβαιότητας ως προς το πολεοδομικό τους καθεστώς.

Πρόβλημα εντοπίζεται σε μικρά οικόπεδα, που εμπίπτουν σε διευρυμένα από τον Νομάρχη όρια ή αραιοδομημένα τμήματα του οικισμού, τα οποία ενδέχεται να εμπίπτουν ,μετά την νέα οριοθέτηση, σε περιοχές με μεγαλύτερα μεγέθη αρτιότητας.

Τα παραπάνω θα μπορούσαν να προκαλέσουν πρόσκαιρα, αυξημένη πίεση για έκδοση αδειών, λόγω φόβου απώλειας οικοδομησιμότητας, ή και τη θεώρηση ότι η

μείωση δυνατότητας δόμησης, θα αποθαρρύνει νέους κατοίκους με συνέπεια την επιτάχυνση της ερημοποίησης της υπαίθρου σε αρκετές περιοχές.

Δεδομένου ότι οι ως άνω προβληματισμοί έγιναν αντιληπτοί από τη διοίκηση, προβλέπεται κατά την οριοθέτηση του οικισμού και κατά παρέκκλιση κάθε άλλης αντίθετης διάταξης, να εξεταστεί η δυνατότητα καθορισμού της ΖΑΟ ώστε να ενισχυθεί η δημιουργία προϋποθέσεων για την αποφυγή δημογραφικής συρρίκνωσης μικρότερων πληθυσμιακά οικισμών. Η ανάγκη προστασίας των πολιτών λόγω πραγματικών καταστάσεων που δημιουργήθηκαν από μακρού χρόνου με ενέργειες της διοίκησης, αλλά και των δικαιωμάτων τους, που καλοπίστως απέκτησαν ακίνητα, εντός οριοθετημένου αναρμοδίως οικισμού, διατρέχει την κατεύθυνση του νέου θεσμικού πλαισίου προς έναν εξορθολογισμό της υφιστάμενης κατάστασης.

Σε κάθε περίπτωση, η προστασία του ευρύτερου περιβάλλοντος, φυσικού και πολιτιστικού, αποτελεί κεντρικό άξονα της όλης προσπάθειας, η οποία δεν μπορεί παρά να θεωρηθεί ότι αναβαθμίζει την ποιότητα ζωής των κατοίκων του οικισμού, θέτοντας, κατά τη διαδικασία οριοθέτησης, ασφαλιστικές δικλείδες για τον έλεγχο ύπαρξης τυχόν εκτάσεων που πρέπει να αποκλειστούν της οριοθέτησης. Η περιβαλλοντική προστασία, η προστασία του τοπίου και ο έλεγχος της άναρχης τουριστικής ανάπτυξης, η προστασία του προϋφιστάμενου του 1923 τμήματος ή τμημάτων του οικισμού και εν γένει η διατήρηση της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας του, αποτελούν βασικούς κατευθυντήριους άξονες προς ενίσχυση της βιωσιμότητάς και της ανθεκτικότητας του οικισμού.

Τέλος, δεν μπορεί να μην αναφερθεί ότι τα ακίνητα που θα παραμείνουν εκτός οριοθέτησης, αναμένεται να ρυθμιστούν ως προς το πολεοδομικό καθεστώς από τα ΤΠΣ και ΕΠΣ.

Επισημαίνεται δε, **ότι η οριοθέτηση του οικισμού, διαφοροποιείται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή την πολεοδομική μελέτη, και κατά συνέπεια τυχόν ακίνητα που δεν ήταν οικοδομήσιμα εντός ορίου οικισμού, δεν δύναται να «τακτοποιηθούν» με μόνη την οριοθέτηση του οικισμού**.

Το γεγονός αυτό ισχύει και σήμερα, καθώς με την οριοθέτηση, δεν είναι αυτομάτως δυνατή η δημιουργία οδών και εν γένει ο καθορισμός κοινοχρήστων χώρων, παρά μόνο η διαπίστωση της ύπαρξης αυτών, μέσω της διοικητικής πράξης **περί**

κύρωσης του δικτύου κοινοχρήστων χώρων που αποτελεί άλλο σημαντικό κεφάλαιο της πολεοδομικής νομοθεσίας.

Ε.3. Επιπτώσεις στους δήμους και τις υπηρεσίες δόμησης

Είναι γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια πολλοί Δήμοι και ειδικότερα οι Υπηρεσίες Δόμησης αναφέρουν ότι αντιμετωπίζουν διοικητικά προβλήματα και κενά ή ακόμα και ελλιπή πολεοδομική υποστήριξη ή και έλλειψη επαρκούς τεχνικού προσωπικού, με αποτέλεσμα καθυστερήσεις στη διαχείριση των φακέλων οικοδομικών αδειών, αλλά και γενικότερα των πολεοδομικών υποθέσεων.

Το νέο θεσμικό πλαίσιο απαιτεί από τους Δήμους επιπλέον ενέργειες όπως την ανάγκη διατύπωσης άποψης επί του νέου προτεινόμενου από αρμόδιο μελετητή ορίου, τη διαχείριση των ενστάσεων των ενδιαφερομένων, που θα υποβληθούν επί της πρότασης του μελετητή, την επανεξέταση των οριοθετήσεων και ιδιαίτερα των κορυφών του ορίου των οικισμών.

Τα ως άνω θέματα απορρέουν σαφώς από την ανάγκη συμμετοχής του Δήμου στη διαδικασία δημοσιοποίησης της προτεινόμενης ρύθμισης, που πάγια προβλέπεται από την πολεοδομική νομοθεσία.

Επίσης, οι δημοτικές αρχές καλούνται να συμμετέχουν και σε λοιπά θέματα που ανακύπτουν κατά τη διαδικασία οριοθέτησης, π.χ. παροχή στοιχείων στους μελετητές όπως εκδοθείσες διοικητικές πράξεις, ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης, τυχόν εξειδικευμένες μελέτες, διαπιστωμένα γεωλογικά φαινόμενα κ.ά.

Με το νέο προεδρικό διάταγμα,

- οι παραχωρήσεις των εδαφικών λωρίδων, προς σύνδεση με το κοινόχρηστο δίκτυο του οικισμού καταχωρίζονται σε σχετικό μητρώο που τηρείται στον δήμο ώστε να καθίσταται ευκολότερη η ενημέρωση και η κύρωση του κοινόχρηστου δικτύου.
- στους παραλιακούς οικισμούς ο επισπεύδων Δήμος σύμφωνα με την παρ.2β του άρθρου 13 μεριμνά για την κίνηση της διαδικασίας αναγκαστικής απαλλοτρίωσης της έκτασης της διόδου σύμφωνα με τις διατάξεις του κώδικα περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων.

- στην περίπτωση που διαπιστωθεί ότι εντός του οικισμού διέρχεται ρέμα μη οριοθετημένο, είναι υποχρεωτική, με σχετική μνεία στο π.δ. οριοθέτησης του οικισμού, η, εντός πενταετίας από την έκδοσή του, οριστική οριοθέτηση του ρέματος, με μέριμνα του οικείου Δήμου.

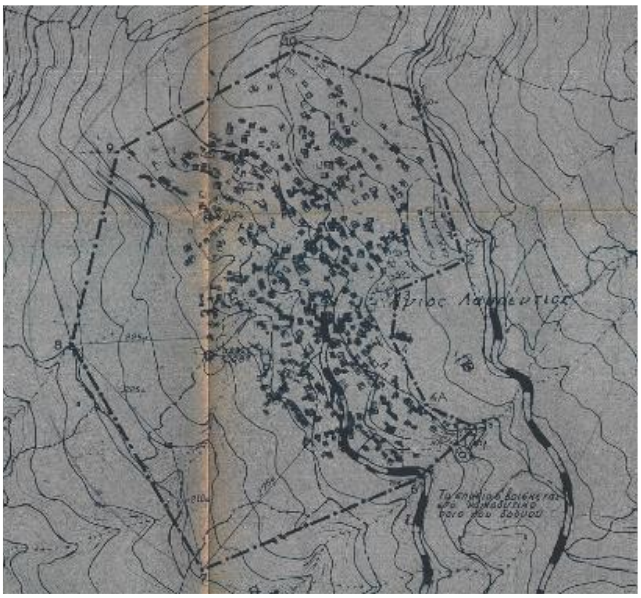
Σε κάθε περίπτωση, οι παραπάνω υποχρεώσεις συντείνουν στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των οικιστών, στην ασφάλεια αυτών και όχι μόνο, στη βελτίωση της οργάνωσης του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, στην προστασία του παραλιακού μετώπου των οικισμών και την ορθολογική διαχείριση των διόδων προς τη θάλασσα, στην προστασία των υδατορεμάτων και τον έλεγχο της παραρεμάτιας δόμησης.

Γενικότερα, οι επιπτώσεις των ως άνω ρυθμίσεων, εφόσον εφαρμοστούν, αναμένονται περιβαλλοντικά και πολεοδομικά ιδιαίτερα θετικές. Εντούτοις, παραμένει ο προβληματισμός ως προς τον τρόπο με τον οποίο θα καταστεί δυνατή η υλοποίηση των εν λόγω διαδικασιών, σε Δήμους που στερούνται το απαραίτητο δυναμικό, και είναι υποστελεχωμένοι αλλά και η επιφυλακτικότητα ως προς την επιμέλεια που θα επιδείξουν οι αρμόδιοι φορείς κατά την κίνηση των σχετικών κατά τα ανωτέρω διαδικασιών περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων. Τέλος, είναι προφανές, ότι για τυχόν απαιτούμενες μελέτες, θα πρέπει να εξασφαλιστεί και η σχετική χρηματοδότηση.

Στον αντίποδα των ανωτέρω υποχρεώσεων, οι Υπηρεσίες Δόμησης, μετά την οριοθέτηση με προεδρικό διάταγμα των οικισμών σύμφωνα με το νέο θεσμικό πλαίσιο, αναμένεται:

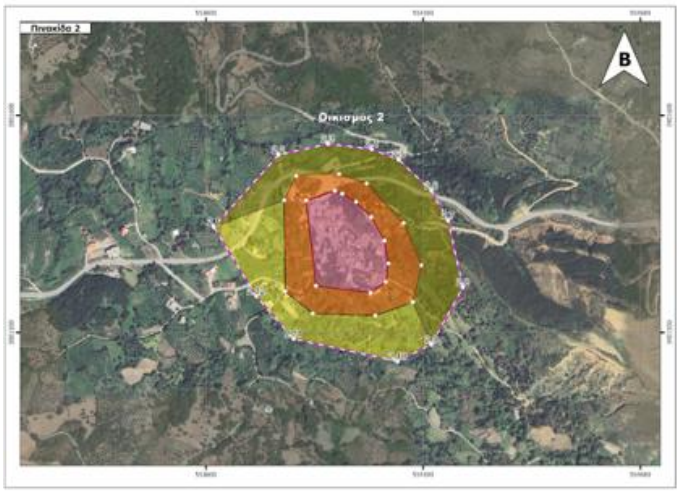
- να απαλλαγούν από προβληματισμούς που απορρέουν από την πληθώρα των δικαστικών αποφάσεων και την ερμηνεία παρωχημένων πλέον διατάξεων, που δεν έχουν επικαιροποιηθεί επί σειρά ετών
- να έχουν ένα πιο σύγχρονο και σαφές πλαίσιο κανόνων, προσαρμοσμένο στις ιδιαιτερότητες κάθε οικισμού, συμπεριλαμβανομένων των επιτρεπόμενων χρήσεων γης
- να εφαρμόσουν με μεγαλύτερη ευκολία και με πιο αντικειμενικό τρόπο τα όρια των οικισμών και των ζωνών αυτού
- να απομακρυνθούν από την επιβάρυνση για τη διαπίστωση περί της ύπαρξης ενός ακινήτου εντός ορίων προϋφιστάμενου του 1923 οικισμού, διαδικασία ιδιαίτερα χρονοβόρα και, κατά κανόνα, συνοδευόμενη από αυτοψία

- να αποφύγουν τον κίνδυνο έκδοσης οικοδομικών αδειών που θα ακυρωθούν από τα αρμόδια δικαστήρια



Διάγραμμα καθορισμού ορίων οικισμού με βάση προϊσχύουσες διατάξεις (βλ. ΦΕΚ 507 Δ'/1986)





ΚΟΡΥΦΕΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΝΕΟΥ ΟΡΙΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ 1 (ΟΙΚ1)		
Κορυφή	X	Y
1.1	553986,47	3903099,62
1.2	553248,52	3903358,51
1.3	553521,94	3903138,13
1.4	553581,69	3903000,08
1.5	553794,41	3902739,35
1.6	553742,40	3902524,88
1.7	553548,06	3903472,87
1.8	553218,69	3902486,39
1.9	553172,95	3902607,53

ΚΟΡΥΦΕΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΝΕΟΥ ΟΡΙΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ 2 (ΟΙΚ2)		
Κορυφή	X	Y
2.1	553617,91	3901243,13
2.2	553764,69	3901508,85
2.3	553886,39	3901534,25
2.4	553981,99	3901523,15
2.5	554043,68	3901497,96
2.6	554118,67	3901426,59
2.7	554157,36	3901357,65
2.8	554191,24	3901294,63
2.9	554118,67	3901372,19
2.10	554041,25	3901333,49
2.11	553801,76	3901089,50
2.12	553715,89	3901183,47



Παρά την αυξημένη διοικητική προσπάθεια που απαιτείται κατά το μεταβατικό στάδιο εφαρμογής του νέου πλαισίου, η ύπαρξη σαφών κανόνων και ενιαίας διαδικασίας οριοθέτησης αναμένεται να περιορίσει μεσοπρόθεσμα τα ερμηνευτικά ζητήματα, τις αμφισβητήσεις και την ανάγκη έκδοσης αποσπασματικών διοικητικών πράξεων.

Σημειώνεται ότι, όλα τα παραπάνω ισχύουν υπό την αίρεση ότι δεν θα ανατραπούν στο πλαίσιο αλλαγών των αρμοδιοτήτων που έχουν αποδοθεί στους Δήμους, όπως π.χ. εάν ο Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης δεν συμπεριλάβει την άσκηση των ως άνω αρμοδιοτήτων από τους Δήμους.

Ε.4. Επιπτώσεις στην επενδυτική και αναπτυξιακή δραστηριότητα

Έχει επικρατήσει η άποψη ότι ένα σημαντικό πρόβλημα σήμερα είναι η σχετική αβεβαιότητα για επενδυτές, οι οποίοι δεν γνωρίζουν ποια ακίνητα θα διατηρήσουν οικοδομησιμότητα, ποια θα εμπίπτουν σε ΖΑΟ ή ΠΕΧ και ποια ενδεχομένως δεν θα έχουν προϋποθέσεις αρτιότητας - οικοδομησιμότητας. Η άποψη αυτή είναι αυτονόητο ότι οδηγεί σε ανάσχεση/ συγκράτηση συναλλαγών, αναβολή επενδύσεων και δυσκολία αποτίμησης των αξιών γης.

Ωστόσο, σε αντιδιαστολή με την εν λόγω άποψη, είναι γεγονός ότι όλα τα ως άνω θέματα και οι προβληματισμοί, είχαν ήδη τεθεί και το ζητούμενο ήταν η επίλυσή τους.

Ορισμένα ενδεικτικά θέματα που αποδίδουν κατά τα ανωτέρω, την επικρατούσα έως και σήμερα κατάσταση και την υφιστάμενη προβληματική σε επίπεδο επενδυτικής και αναπτυξιακής δραστηριότητας, αποτελούν τα ακόλουθα:

- η μαζική ακύρωση οριοθέτησης οικισμών των Νομαρχών σε περιοχές όπως το Πήλιο και το Ρέθυμνο
- η ακύρωση οικοδομικών αδειών ή άλλων πράξεων της διοίκησης μέσω δικαστικών αποφάσεων
- η εξάρτηση της έκδοσης οικοδομικής άδειας από την αυτοψία των αρμοδίων υπαλλήλων, αναφορικά με τη θέση του ακινήτου ως προς τα όρια του

προϋφιστάμενου του 1923 τμήματος του οικισμού, κυρίως σε απομακρυσμένες ή ορεινές περιοχές

- η ανακριβής θέση των καθορισμένων ορίων των οικισμών, που συχνά έρχονταν σε σύγκρουση με επενδυτές σε θέσεις που ενέπιπταν σε ζώνη 500μ, περιμετρικά του εν αμφιβόλω ορίου του οικισμού, όπου ισχύει η απαγόρευση για οχλούσες χρήσεις
- η αδυναμία σαφούς τοποθέτησης των αρμοδίων υπηρεσιών επί των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, στους προϋφιστάμενους του έτους 1923 οικισμούς.
- η δυσκολία έκδοσης οικοδομικών αδειών για χρήσεις, στους προϋφιστάμενους του 1923 οικισμούς, πέραν των χρήσεων που προκύπτουν έμμεσα, μέσω του συντελεστή δόμησης που καθορίζονται από τα ισχύοντα διατάγματα.
- σφάλματα και παρερμηνείες επί των ισχυουσών πράξεων οριοθέτησης οικισμών των Νομαρχών, που διαιωνίζονταν και δημιουργούσαν αμφιβολίες και αντιπαραθέσεις

Αξίζει να επισημανθεί ότι, μέσω του συνόλου των διατάξεων του νέου θεσμικού πλαισίου, διακρίνεται η σαφής πρόθεση της πολιτείας να αντιμετωπιστούν όλα τα παραπάνω ζητήματα.

Ειδικότερα, αναφέρεται ότι σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 17 τυχόν ζητήματα απομάκρυνσης χρήσεων ή εγκαταστάσεων, νομίμως υφισταμένων, αντιμετωπίζονται με ρητή αναφορά για τη δυνατότητα και το χρόνο απομάκρυνσής τους, λαμβάνοντας υπόψη τις εκτιμώμενες επιπτώσεις στην επιθυμητή οργάνωση της περιοχής, τα τεχνικά, οικονομικά και κοινωνικά δεδομένα, τη συμβολή τους στην οικονομία της περιοχής και το κόστος και τις δυσκολίες μετεγκατάστασης.

Με βάση την ως άνω πραγματικότητα, οι μακροπρόθεσμες επιπτώσεις για τις δραστηριότητες αυτές, αναμένονται θετικές εφόσον τα όρια των περιοχών και το πολεοδομικό καθεστώς των ακινήτων θα έχει ρυθμιστεί μέσα από τα εγκεκριμένα σχετικά προεδρικά διατάγματα.

Συμπερασματικά θα λέγαμε ότι, για την οικονομία βραχυπρόθεσμα δημιουργεί επιβράδυνση και ανασφάλεια, αλλά μακροπρόθεσμα επιδιώκεται πιο οργανωμένη ανάπτυξη και ο περιορισμός της άναρχης δόμησης και των αντικρουόμενων χρήσεων.

Ε.5. Συμπέρασμα

Το νέο θεσμικό πλαίσιο σηματοδοτεί μία ουσιαστική μεταβολή στον τρόπο προσέγγισης της ανάπτυξης και οριοθέτησης των οικισμών, εντάσσοντας τη σχετική διαδικασία σε ένα περισσότερο συστηματοποιημένο και σύγχρονο πολεοδομικό πλαίσιο. Ωστόσο, η μετάβαση στο νέο καθεστώς συνοδεύεται από έναν βαθμό αβεβαιότητας, παρότι δεν επέρχεται άμεση μεταβολή του ισχύοντος πολεοδομικού καθεστώτος των οικισμών και οι ρυθμίσεις του, πλην ορισμένων εξαιρέσεων, δεν εφαρμόζονται απευθείας από τις Υπηρεσίες Δόμησης.

Παρά την αβεβαιότητα που εκφράζεται από ομάδα των πολιτών, την βραχυπρόθεσμη διοικητική επιβάρυνση των Δήμων και την περιορισμένη επιβράδυνση στον τομέα της οικονομίας που διαφαίνεται, μακροπρόθεσμα η εφαρμογή του ως άνω θεσμικού πλαισίου, φιλοδοξεί να εξασφαλίσει μια οργανωμένη βιώσιμη ανάπτυξη των οικισμών, που θα αποτρέψει διαδικασίες χωρικοκοινωνικού μετασχηματισμού, οι οποίες συναρτώνται με την ερήμωση της υπαίθρου, αποδίδοντας θετικό πρόσημο στην επιχειρούμενη πολεοδομική μεταρρύθμιση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ

Μεθοδολογική αξιολόγηση του υφιστάμενου πλαισίου και προτάσεις πολιτικής και θεσμικής προσαρμογής

Καταρχήν, η αξιολόγηση ενός νέου θεσμικού πλαισίου, και συγκεκριμένα ενός προεδρικού διατάγματος, ως προς την συνταγματικότητα αυτών, διενεργείται μέσα από τον προληπτικό έλεγχο νομιμότητας του Συμβουλίου Επικρατείας. Το ΣτΕ με τα 74/2024 και 17/2025 Πρακτικά Επεξεργασίας, εξέτασε τη νομοθετική εξουσιοδότηση των ρυθμίσεων και τη συνταγματικότητα αυτών, γεγονός που επέτρεψε κρίνοντας νόμιμη την προώθηση και την έκδοση του από 11.04.2025 προεδρικού διατάγματος. Σε προηγούμενο κεφάλαιο αναλύθηκαν τόσο η σκοπιμότητα, όσο και οι επιπτώσεις των νέων ρυθμίσεων.

Ως εκ τούτου, κατά το παρόν κεφάλαιο, η μεθοδολογική αξιολόγηση περιλαμβάνει περισσότερο την αποτίμηση πιο πρακτικών θεμάτων, όπως η σύγκριση των εργαλείων και των διαδικασιών που ήταν σε ισχύ μέχρι πρότινος, με τις δυνατότητες που προσφέρει μεθοδολογικά η νέα διαδικασία οριοθέτησης οικισμού.

Είναι προφανές ότι ένα θεσμικό πλαίσιο της δεκαετίας του 1980, όσο και εάν αυτό ήταν επαρκές κατά τον χρόνο έκδοσής του, ακόμα και εάν είχε εφαρμοστεί επιμελώς, δεν θα μπορούσε να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις ενός σύγχρονου συστήματος χωρικού σχεδιασμού, που επιχειρείται να εκπονηθεί στο μεγαλύτερο μέρος της επικράτειας τη δεδομένη χρονική περίοδο. Για τον λόγο αυτό είναι σκόπιμη η σύγκριση με το προηγούμενο καθεστώς, κυρίως για να αποσαφηνιστεί ποια ζητήματα αντιμετωπίζονται με διαφορετικό τρόπο και πιο σύγχρονες μεθόδους και οπτικές και ποια αποτυπώνουν την ιστορικότητα του θεσμικού πλαισίου των οικισμών και εκφράζουν το «φορτίο» του παρελθόντος, την αναγκαία συνέχεια της Διοίκησης και τις αρχές ενός νέου συστήματος χωρικού σχεδιασμού.

ΣΤ.1. Σύγκριση με το προηγούμενο καθεστώς

Η ανάλυση του υφιστάμενου μέχρι την ισχύ του νέου θεσμικού πλαισίου ήτοι του από 11.04.2025 προεδρικού διατάγματος περί οικισμών όπως προανεφέρθηκε, ανέδειξε ένα σοβαρό θεσμικό έλλειμμα.

Το έλλειμμα αυτό συνοψίζεται, αφενός στα ζητήματα νομιμότητας ή και ακυρότητας διοικητικών πράξεων, που εγέρθηκαν με τις προαναφερόμενες αποφάσεις του ΣτΕ αφετέρου δε, σε ζητήματα πρακτικά, που δυσχέραιναν και εξακολουθούν να δυσχεραίνουν κατά πολύ το έργο των υπηρεσιών και εν γένει της Διοίκησης, αλλά και των ιδιωτών, μελετητών, πολιτών και επενδυτών.

Τα ζητήματα αυτά προκαλούνταν από την ασάφεια του εφαρμοζόμενου (προ)ισχύοντος θεσμικού πλαισίου περί οικισμών σε συσχέτιση και με άλλα μείζονα πολεοδομικά ζητήματα, όπως η έννοια του κοινόχρηστου χώρου στους οικισμούς, η οικοδομησιμότητα των ακινήτων, αλλά και με ζητήματα που άπτονται και συνισχύουν ή διαμορφώνονται παράλληλα με άλλα θεσμικά πλαίσια, όπως π.χ. αυτά της δασικής και της περιβαλλοντικής νομοθεσίας ή και θέματα που αλληλοεπικαλύπτονται, όπως π.χ. θέματα σχετικά με την αξιοποίηση του παραλιακού μετώπου της ηπειρωτικής και νησιωτικής χώρας, των ακινήτων σε ζώνες αιγιαλού και παραλίας, στις χερσαίες ζώνες λιμένων κλπ.

Σε κάθε περίπτωση, το ισχύον σήμερα θεσμικό πλαίσιο, αν και δίνει τη δυνατότητα της αυτοτελούς οριοθέτησης του οικισμού, δεν λειτουργεί αποσπασματικά, καθώς οι μελέτες οριοθέτησης οικισμού διέπονται από τις διατάξεις του από 11.04.2025 π.δ/τος, όσο και τις διατάξεις του άρθρου 12 του ν.4759/2020, στις οποίες ρητά προβλέπεται η δυνατότητα καθορισμού Ζ.Α.Ο. ή Π.Ε.Χ κατ΄ αναλογία των οριζομένων στα Τ.Π.Σ. και Ε.Π.Σ.

Συνεπώς, η αξιολόγηση του νέου πλαισίου, δεν εξαντλείται στον έλεγχο της συνταγματικότητας και της νομιμότητάς των διατάξεων αυτού, αλλά εκτείνεται και στην πρακτική δυνατότητα της εφαρμογής του από τη Διοίκηση, καθώς και στην αποτελεσματικότητά αυτού ως εργαλείου χωρικής πολιτικής.



Διάγραμμα οριοθετημένου οικισμού με Απ. Νομάρχη, ***μη δημοσιευμένο στο ΦΕΚ***

Πηγή: ΕΝΙΑΙΟΣ ΨΗΦΙΑΚΟΣ ΧΑΡΤΗΣ https://sdigmap.tee.gov.gr/sdmquery/public/

ΣΤ.1.1. Τι αλλάζει πρακτικά; Ποια προβλήματα λύνει / δημιουργεί;

- Το νέο διάταγμα έχει ευρύτερο πεδίο εφαρμογής, ενσωματώνοντας ρυθμίσεις για το μεγαλύτερο ποσοστό των οικισμών της χώρας, με πληθυσμό έως 2.000 κατοίκους, συμπεριλαμβανομένων των προϋφιστάμενων του 1923 και των παραδοσιακών οικισμών.
- Το νέο διάταγμα διαχωρίζει τον οικισμό σε επιμέρους ζώνες ανάλογα με τον ιστορικό πυρήνα, τη συνεκτικότητα της δόμησης, την περίοδο ανάπτυξης. Στο καθεστώς του 1985 η διάκριση αυτή δεν ήταν τόσο συστηματική, γεγονός που αποδείχθηκε ουσιαστικό έλλειμμα κατά την κρίση του ΣτΕ, όπως κατ επανάληψη αυτή διατυπώθηκε επισημαίνοντας στην διοίκηση, την σημασία ύπαρξης ειδικού καθεστώτος, που αφορά στους προϋφιστάμενους του 1923 οικισμούς, τους στερούμενους εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.
- Το νέο διάταγμα, παρουσιάζει σαφή και ενιαία μεθοδολογία, που βασίζεται σε συγκεκριμένα στοιχεία εκτίμησης για τον προσδιορισμό του ορίου και των

ζωνών του οικισμού, με σαφή αναφορά στον χρόνο δημιουργίας αυτού και σε πραγματικά, πολεοδομικά και ιστορικά δεδομένα.

- ❖ Με την νέα μεθοδολογία της οριοθέτησης, αντιμετωπίζονται τόσο οι οικισμοί της χώρας που οριοθετούνται για πρώτη φορά και εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του, όσο και οι οικισμοί των οποίων τα όρια επανεγκρίνονται ή αναοριοθετούνται..
- ❖ Κατά τον χρόνο οριοθέτησης, επιδιώκεται η κατηγοριοποίηση όλων των οικισμών, ο έλεγχος των γεωλογικών θεμάτων, η ενσωμάτωση επίκαιρων δεδομένων, όπως π.χ. των δασικών χαρτών ή άλλων διοικητικών πράξεων που εκδόθηκαν μετά την οριοθέτηση του οικισμού κ.ά., βάσει των οποίων διαμορφώνεται το προτεινόμενο όριο του οικισμού, έτσι ώστε να ανταποκρίνεται στις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και στον εξορθολογισμό της υφιστάμενης κατάστασης.
- ❖ Ζητήματα που έχουν δημιουργήσει στρεβλώσεις, όπως οικισμοί που θεωρήθηκαν «στάσιμοι» κατά τη δεκαετία του 1980, επανεξετάζονται ώστε να ενταχθούν στο νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού, ανάλογα με τα δεδομένα της ανάλυσης.
- ❖ Η ειδική προστασία των παραδοσιακών οικισμών ενισχύεται, καθώς εντασσόμενοι στο σύστημα χωρικού σχεδιασμού, επανεκτιμώνται με βάση επίκαιρα δεδομένα, ενώ παράλληλα προβλέπονται διατάξεις και διαδικασίες για τυχόν αντιμετώπιση ζητημάτων που έχουν ανακύψει κατά το διάστημα από τον χαρακτηρισμό των οικισμών ως παραδοσιακών, μέχρι σήμερα.

ΣΤ.1.2. Βασικές ομοιότητες

Στην παρούσα ενότητα **παρουσιάζονται βασικές παράμετροι του νέου θεσμικού πλαισίου** που ανευρίσκουμε και στο προϊσχύον θεσμικό πλαίσιο των οικισμών, πλην όμως, διευκρινίζεται ότι στο νέο θεσμικό πλαίσιο, για λόγους λειτουργικότητας των θεσμών και επικαιροποίησης των διατάξεων, **προσαρμόστηκαν αναλόγως** όχι μόνο στην ισχύουσα νομολογία, αλλά και στις απαιτήσεις των καιρών, ώστε να αποφευχθούν στρεβλώσεις, να απαλειφθούν τυχόν παρωχημένες διατάξεις και διαδικασίες που αποτελούσαν «γκρίζες ζώνες», ακόμα και ως προς την αρμοδιότητα των διοικητικών οργάνων για τις προβλεπόμενες διαδικασίες.

- Κατά τον καθορισμό των ορίων των οικισμών κρίσιμος χρόνος είναι η **πραγματική κατάσταση κατά την 14.03.1983**, ημερομηνία έναρξης ισχύος του

ν.1337/1983 και όλα τα στοιχεία που αφορούν στα κτίσματα πρέπει να ανάγονται υποχρεωτικά σε χρόνο προγενέστερο του έτους 1985.

- **Απαγορεύεται η διεύρυνση του ορίου** του οικισμού με βάση νέα πραγματική κατάσταση που προέκυψε μετά τον καθορισμό του. Σημειώνεται ότι ήδη από τις διατάξεις του άρ.19 του ν.2508/1997 για τους ήδη οριοθετημένους οικισμούς δεν ήταν επιτρεπτή η διεύρυνση των ορίων τους με νέα διοικητική πράξη.
- Προβλέπονται διατάξεις για τις **περιοχές αποκλεισμού** από την οριοθέτηση, με γνώμονα την αποσαφήνιση των περιοχών του οικισμού που έχουν προϋποθέσεις να συμπεριληφθούν στις οικιστικές περιοχές και την αποφυγή αλληλοεπικαλύψεων. Κατ΄ επέκταση επιχειρείται εκ νέου ο καθορισμός ορίων, ή η επανέγκριση ή η αναοριοθέτηση ενός οικισμού, για να είναι ξεκάθαρο προς όλους ποιο είναι το όριο του οικισμού ώστε να εφαρμόζονται οι καθορισμένοι με προεδρικό διάταγμα πολεοδομικοί κανόνες αρτιότητας και δόμησης.
- Παραμένει **η πρόβλεψη δυνατότητας** έκδοσης διοικητικών πράξεων που αφορούν στην εκτός του ορίου οικισμού και σε απόσταση πεντακοσίων (500) μέτρων περιμετρικά του οικισμού, περί διαφοροποίησης της απόστασης αυτής, αναλόγως της κατηγορίας του οικισμού
- Υφίσταται **ειδική πρόβλεψη για την απαγόρευση** ανέγερσης βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων και εν γένει οχλουσών εγκαταστάσεων, η οποία τίθεται ως η μόνη διάταξη που είναι αμέσως εφαρμοστέα.
- Κατά ζώνες και κατηγορίες τηρούνται οι βασικές προβλέψεις για τον πολεοδομικό κανονισμό, ακολουθώντας τις αρχές των προϊσχύοντων π.δ/των (ΦΕΚ 138Δ/1981 και ΦΕΚ 181Δ/85)
- Ο καθορισμός των ορίων του οικισμού αποτελεί προϋπόθεση για την πολεοδόμηση του οικισμού.

ΣΤ.1.3. Βασικές διαφορές

Μέσα από την παρούσα εργασία και λαμβάνοντας υπόψη τα κοινωνικά σχόλια και την έντονη κριτική που ασκήθηκε μέσα από δημοσιεύματα, φορείς της διοίκησης και ιδίως της Τοπικής Αυτοδιοίκησης,αλλά και από αρμόδιους μελετητές και φορείς που τους εκπροσωπούν, επιστημονικοί κλάδοι σχετιζόμενοι με τον χωρικό σχεδιασμό και γενικότερα το περιβάλλον, έχει καταστεί σαφές ότι **το νέο προεδρικό διάταγμα αποτελεί ένα σημαντικό βήμα για μία αλλαγή στο διαμορφωμένο σήμερα καθεστώς των οικισμών**.

Η αλλαγή αυτή δεν έχει ακόμα αποτυπωθεί, καθώς βασική προϋπόθεση για την επίτευξή της είναι η ολοκλήρωση των σχετικών μελετών και η έγκρισή τους με προεδρικό διάταγμα. Ωστόσο, ήδη οι διαφορές του νέου θεσμικού πλαισίου είναι ήδη διακριτές:

- Αρχικά, είναι εμφανής η σύνδεση της οριοθέτησης των οικισμών με τα ΤΠΣ και ΕΠΣ, καθώς οι διατάξεις του νέου διατάγματος σε συνδυασμό με αυτές του άρ.12 του ν.4759/20, όπως τροποποιήθηκαν και διαμορφώθηκαν μετά και την ισχύ του ν.5215/2025, συγκροτούν το σύγχρονο σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού.
- Μία από τις πιο βασικές διαφορές είναι ότι από τις «διοικητικές» οριοθετήσεις των Νομαρχών, που συχνά έλαμβαναν χώρα με χαλαρές προϋποθέσεις και συνοπτικούς ελέγχους και χωρίς τις αναγκαίες μελέτες θεσπίζονται κανόνες με αυστηρά πολεοδομικά κριτήρια και με έλεγχο της νομιμότητας αυτών από το ΣτΕ.

  Το νέο θεσμικό πλαίσιο εισάγει συγκεκριμένη μεθοδολογία και τεκμηρίωση, ενιαία για όλους τους οικισμούς, η οποία οδηγεί στην αναζήτηση και διερεύνηση πολλών παραμέτρων, και την αξιοποίηση πολλών σύγχρονων τεχνολογικών μέσων, όπως αεροφωτογραφίες, κτηματολογικές εγγραφές, απογραφές, διοικητικές πράξεις κ.ά..
- Με το νέο διάταγμα, η αντιμετώπιση των υδατορεμάτων διαφοροποιείται ριζικά, καθώς αυτά δεν αποκόπτονται άνευ ετέρου από το όριο του οικισμού, αλλά, μέσα από τις απαιτούμενες, κατά περίπτωση, υποστηρικτικές μελέτες με συγκεκριμένες προδιαγραφές για την οριοθέτηση των υδατορεμάτων (προσωρινή ή οριστική), επιδιώκεται η προστασία τους και η οργανική ενσωμάτωσή τους σαν ένα από τα χαρακτηριστικά του οικισμού, πλην όμως σε άμεση συσχέτιση και αλληλεπίδραση με τις ήδη ισχύουσες διατάξεις που αφορούν τη δόμηση σε παραρεμάτιες περιοχές.
- Προβλέπεται ρητά η υποχρέωση περί οριστικής οριοθέτησης αυτών εντός πενταετίας από την έκδοση του διατάγματος οριοθέτησης του οικισμού.
- Γίνεται σαφής αναφορά σε προδιαγραφές γεωλογικών μελετών που απαιτούνται, στους οικισμούς που οριοθετούνται για πρώτη φορά, ενώ για τους λοιπούς οικισμούς προβλέπεται σχετικός γεωλογικός προέλεγχος, προκειμένου να

αντιμετωπιστούν τυχόν φαινόμενα γεωλογικής φύσεως που έχουν ανακύψει, βάσει ιστορικών δεδομένων

- Προβλέπεται περιβαλλοντικός προέλεγχος
- Συσχετίζονται ισχύουσες ήδη διατάξεις, όπως π.χ. για τα κοιμητήρια, τις αποστάσεις δόμησης για λόγους ασφάλειας της υπεραστικής συγκοινωνίας, τη γραμμή παραλίας κ.ά.
- Δεν προβλέφθηκε η κατηγορία των στάσιμων οικισμών, καθώς η πρόβλεψη αυτή κατά την εφαρμογή της δημιούργησε πολλά προβλήματα.
- Αποσαφηνίζει το γεγονός ότι η αναοριοθέτηση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για να εντάξει νέες περιοχές που αναπτύχθηκαν μεταγενέστερα, καθώς δεν επιτρέπεται ουσιαστικά η αυθαίρετη διεύρυνση των ορίων σύμφωνα με την νομολογία του ΣτΕ.
- Περιοχές που εντάχθηκαν εντός ορίου οικισμού, μετά το 1985, χωρίς ισχυρή τεκμηρίωση ενδέχεται να τεθούν εκτός ορίων οικισμού κατά την αναοριοθέτηση.
- Κάθε ζώνη μπορεί να έχει: διαφορετικές αρτιότητες, διαφορετικές χρήσεις, διαφορετικούς όρους δόμησης, ανάλογα την φυσιογνωμία του οικισμού και την υφιστάμενη πολεοδομική του συγκρότηση.
- Τίθεται βασική προϋπόθεση κατά την έκδοση του προεδρικού διατάγματος οριοθέτησης του οικισμού ο καθορισμός του ελάχιστου μήκους προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο, που σχετίζεται με την οικοδομησιμότητα οικοπέδου εντός οικισμού και ανεξαρτήτως ζώνης, ώστε να μην υφίστανται τριβές και αμφιβολίες κατά την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας.
- Στο προϋφιστάμενο καθεστώς δεν υπήρχε πλήρες σύστημα χρήσεων γης. Συνήθως εφαρμόζονταν συμπληρωματικά άλλες διατάξεις. Κατά το νέο σύστημα, με την οριοθέτηση του οικισμού , και μέχρι την πολεοδόμησή του, υπάρχει ένα πλαίσιο επιτρεπόμενων χρήσεων γης, που συνδέεται με τους επιτρεπόμενους συντελεστές δόμησης, το οποίο μπορεί να διαμορφωθεί καταλλήλως, κατά τη μελέτη οριοθέτησης του οικισμού
- Προβλέπεται σαφής οριοθέτηση με συντεταγμένες, τόσο των ορίων, όσο και των ζωνών του οικισμού, σε επικαιροποιημένα υπόβαθρα, αξιοποιώντας τα διαθέσιμα ανά περιοχή δεδομένα, ενώ κατά το παρελθόν η θέση των καθορισμένων ορίων του οικισμού δεν αποδίδετο με μεγάλη ακρίβεια και ήταν ευάλωτη σε πολλές ερμηνείες - τροποποιήσεις.

- Υφίσταται ειδική πρόβλεψη για τις νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων και την αντιμετώπισή τους κατά το χρόνο οριοθέτησης του οικισμού, προβλέποντας υποχρεωτικά χρόνο απομάκρυνσης των μη επιτρεπόμενων χρήσεων, εξαιρουμένης της υποχρέωσης απομάκρυνσης της χρήσης εκπαίδευσης.
- Εισάγεται επικαιροποιημένη η διαδικασία για τον καθορισμό γραμμής δόμησης στους παραλιακού οικισμούς
- Εισάγεται η τήρηση αρχείου παραχωρημένων λωρίδων από τους Δήμους, προς ενημέρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων του οικισμού
- Δεν συμπεριλαμβάνεται η προϊσχύουσα διάταξη, περί μη εξαίρεσης συνεκτικών ή διάσπαρτων τμημάτων του οικισμού που εκτείνονται εντός περιοχής ή ζώνης ακατάλληλης για οικιστική χρήση, καθώς η διατύπωση αυτή εγείρει αμφιβολίες για τη δυνατότητα ανάπτυξης της οικιστικής περιοχής. Ως εκ τούτου, εκτιμάται ότι «αντικαταστάθηκε» με άλλου είδους ρυθμίσεις, όπως αυτές που προαναφέρθηκαν για τον γεωλογικό προέλεγχο, τη μη συμπερίληψη των ακατάλληλων εκτάσεων κλπ, την υποχρεωτική εντός πενταετίας οριστική οριοθέτηση των ρεμάτων, σε συνάρτηση με την γενικότερη ισχύουσα νομοθεσία
- Δεν επαναλήφθηκε η διάταξη βάσει της οποίας τα όρια του οικισμού *«για να συμπεριλάβουν περιοχές με αραιότερη δόμηση δεν εκτείνονται κατά κανόνα πέραν των 100 μ. από τα όρια των συνεκτικών τμημάτων του οικισμού»,* καθώς με τις νέες διατάξεις παρέχονται άλλα εργαλεία, ούτως ώστε να εκτιμηθεί με βάση τον ορισμό του αραιοδομημένου τμήματος, τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και τον εξορθολογισμό της υφιστάμενης κατάστασης, η εμπεριστατωμένη και τεκμηριωμένη πρόταση οριοθέτησης του αρμόδιου μελετητή.

Συμπερασματικά, η οριοθέτηση του οικισμού, πέρα από μία διαπιστωτική πράξη αποτελεί μία **μελέτη**, η οποία εκπονείται βάσει ενός καθορισμένου θεσμικού πλαισίου και τελεί υπό καθορισμένη διοικητική διαδικασία, που συμπεριλαμβάνει τη δημοσιοποίησή της, μέχρι την έγκρισή της με προεδρικό διάταγμα.

ΣΤ.2. Ζητήματα προς Επίλυση

Το βασικότερο ζήτημα που καλείται να αντιμετωπίσει σήμερα η Διοίκηση, είναι **πώς** θα αντιμετωπισθούν οι ήδη οριοθετημένοι οικισμοί, που κατά το στάδιο της

εκπόνησης των ΤΠΣ και ΕΠΣ, ή και των αυτοτελών μελετών οριοθέτησης, διαπιστωθεί ότι τα θεσμοθετημένα με ισχύουσα διοικητική πράξη όρια, ξεπερνούν κατά πολύ τα πραγματικά όρια του οικισμού, κατά τον χρόνο καθορισμού τους. Το ζήτημα αυτό, είναι σε άμεση συσχέτιση με την κρίση του μελετητή για τη δυνατότητα ή μη καθορισμού ΖΑΟ και τα δεδομένα της υφιστάμενης κατάστασης, δηλαδή, κατά πόσο σήμερα υφίσταται δόμηση και έχει εν τοις πράγμασι επεκταθεί η οικιστική περιοχή.

Επίσης, κρίσιμα ζητήματα που παρουσιάζονται κατά την οριοθέτηση, επανέγκριση ή αναοριοθέτηση, οικισμού αφορούν στην αντιμετώπιση:

- Αδόμητων και μη συνεχόμενων εκτάσεων με χρήση γεωργικής γης, γης υψηλής παραγωγικότητας ή εκτάσεων που εμπίπτουν στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας
- Τυχόν ακαταλληλότητας εδαφών, είτε διότι δεν είχαν γίνει κατά την οριοθέτησή τους γεωλογικές μελέτες, είτε επειδή προκύπτει ακαταλληλότητα σε τμήματα συνεκτικά (ή και διάσπαρτα) του οικισμού, μετά από εκπόνηση σχετικής γεωλογικής μελέτης, κατά τις ισχύουσες διατάξεις.
- Μη εφαρμοσμένων επί του εδάφους οικιστικών διανομών, δηλαδή κυρωμένων διανομών του Υπουργείου Γεωργίας των οποίων οι κοινόχρηστοι χώροι / οδοί δεν έχουν διανοιχτεί μέχρι σήμερα, αλλά και εν γένει η συμπερίληψη διανομών, που θεωρούνται ότι επέχουν θέση σχεδίου πόλεως (με δρόμους , πλατείες κλπ)
- Τυχόν επαχθούς μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος ολόκληρων περιοχών του οικισμού και των εντός αυτών ιδιοκτησιών, η αξία των οποίων απομειούται σε περίπτωση που κατά την αναοριοθέτηση τίθενται εκτός ορίων οικισμού
- Καλοπίστως δημιουργηθέντων πραγματικών καταστάσεων, δεκτικών εννόμου προστασίας (οικοδομές εντός αυτών των ως άνω περιοχών)
- Οικοδομικών αδειών που έχουν ως νόμιμο έρεισμα τα ακυρωθέντα όρια του οικισμού ή σε κάθε περίπτωση τα θεωρούμενα ως ανίσχυρα για τους προαναφερόμενους στα πιο πάνω κεφάλαια λόγους, αφού είναι ευάλωτες σε οποιαδήποτε προσβολή τους, είτε έχουν υλοποιηθεί τα προβλεπόμενα κτίσματα είτε όχι, τουλάχιστον οι εκδοθείσες εντός πενταετίας οικ. Αδειες και εν γένει πράξεις

- Της δόμησης «τυφλών» οικοπέδων, δηλαδή οικοπέδων που δεν έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, καθώς αυτά εξακολουθούν να μην μπορούν να δομήσουν και θα πρέπει να αναμένουν την πολεοδόμηση του οικισμού
- Θεμάτων που σχετίζονται με ρυθμίσεις του παραλιακού μετώπου, όπως μεταγενέστερες καθορισθείσες ζώνες αιγιαλού, παραλίας, χερσαίες ζώνες λιμένων που ενσωματώνουν κοινόχρηστο δίκτυο του οικισμού κ.ά.
- Ζητημάτων που άπτονται του υφιστάμενου κοινόχρηστου οδικού δικτύου, σε περιοχές που δεν θα εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων οριοθετημένου οικισμού
- Της ανάπτυξης μιας ιδιότυπης μη θεσμοθετημένης χρήσης, αυτής των κατοικιών που χρησιμοποιούνται ως βραχυχρόνια τουριστική μίσθωση, που οπωσδήποτε αλλάζει ή επιδρά στην φυσιογνωμία και κυρίως στην ταυτότητα της περιοχής, η οποία διακρίνεται συχνά σε παραλιακούς και τουριστικούς οικισμούς
- Της εγκατάλειψης των οικισμών, κυρίως σε πιο απομακρυσμένες ή ευάλωτες σε κρίσεις από φυσικές καταστροφές ή εξάντλησης αποθεμάτων, καθώς ολοένα επιταχύνεται η διαδικασία της ερήμωσης.

ΣΤ.3. Προτάσεις προσαρμογής

Ο σύγχρονος νομοθέτης εξετάζοντας τις ως άνω «γκρίζες» περιοχές των οριοθετημένων οικισμών, εισάγει ρυθμίσεις που αφορούν το σύνολο των οικισμών, αποκλειστικά για τις περιοχές αυτές προσδιορίζοντας με πολεοδομικά και κοινωνικά κριτήρια αλλά και με σεβασμό προς το περιβάλλον, το καθεστώς αυτών. Παρέχει με θεσμική πρόβλεψη τη δυνατότητα της αντιμετώπισης διαφόρων ζητημάτων αλλά λαμβάνει και πρόνοια για την απαγόρευση της κατάτμησης, τη θέσπιση μεγάλων αρτιοτήτων με χαμηλό συντελεστή δόμησης - ώστε να προστατευθεί το περιβάλλον αλλά και να μην απαξιωθούν οι περιουσίες των ιδιοκτητών.

Ωστόσο, η προσαρμογή στο νέο θεσμικό πλαίσιο, θα ήταν πρόσφορο να συμπεριλάβει επιπλέον ρυθμίσεις που θα αποσαφηνίζουν τις διαδικασίες που θα κληθεί η Διοίκηση να εφαρμόσει για πολλά τεχνικά θέματα.

Για παράδειγμα, προτείνεται να διευκρινιστούν ή να ρυθμιστούν άμεσα νομοθετικά:

- Η έννοια του υφιστάμενου κοινόχρηστου χώρου. Ο κοινόχρηστος χώρος του οικισμού, επί του οποίου θα έχει πρόσωπο ένα οικόπεδο του οικισμού, παραμένει ένα ασαφές πεδίο, ιδιαίτερα όταν δεν υφίσταται κυρωμένο δίκτυο κοινοχρήστων χώρων κάθε οικισμού και ο οικισμός δεν έχει πολεοδομηθεί. Υπενθυμίζεται ότι σύμφωνα με τον ισχύοντα Οικοδομικό Κανονισμό (Ν.Ο.Κ.) *«Κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο».*
- Τα κριτήρια για την πολεοδόμηση των οικισμών σε δεδομένη χρονική στιγμή, τα οποία σήμερα εναπόκεινται κατά κύριο λόγω στην κρίση του μελετητή του Τοπικού ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Τα κριτήρια αυτά, θα μπορούσαν ενδεχομένως να συσχετιστούν και με άλλες παραμέτρους, όπως η κατηγοριοποίηση του οικισμού, η ύπαρξη ή μη δικτύου κοινοχρήστων χώρων, η ύπαρξη «τυφλών» οικοπέδων
- Να προσδιοριστεί περαιτέρω, το πεδίο εφαρμογής της διαδικασίας κύρωσης κοινοχρήστων χώρων του οικισμού, εφόσον αυτό περιορίζεται στην ισχύουσα Υπουργική Απόφαση στους «νομίμως οριοθετημένους» οικισμούς κάτω των δύο χιλιάδων κατοίκων
- Να αποσαφηνιστεί το πολεοδομικό καθεστώς των διανομών του Υπουργείου Γεωργίας, με βάση συγκεκριμένα κριτήρια και κατόπιν διερεύνησης των διατάξεων που σχετίζονται με τον Αγροτικό Κώδικα και την επικοιστική νομοθεσία, ώστε να μην έρχεται σε σύγκρουση με το πολεοδομικό καθεστώς των οικισμών, ιδίως όταν τα σχέδια των διανομών δεν έχουν υλοποιηθεί επί του εδάφους.
- Να υπάρχει πρόβλεψη για την εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων για την εκπόνηση των μελετών οριοθέτησης των υδατορεμάτων από τους Δήμους, αλλά και των απαιτούμενων υδρογεωλογικών μελετών πλησίον των κοιμητηρίων.
- Να αξιολογηθεί η ανάγκη ή μη θεσμικής πρόβλεψης δυνατότητας τεχνικών διορθώσεων, μετά από αποτυπώσεις ή εν γένει δεδομένα και στοιχεία μεγαλύτερης ακρίβειας από αυτά που χρησιμοποιήθηκαν κατά την έγκριση του διατάγματος οριοθέτησης του οικισμού, τα οποία κατά κανόνα προέκυψαν ψηφιακά.

- Να εκδοθεί η Υπουργική Απόφαση που προβλέπεται με τις διατάξεις της παρ.2 του άρθρου 16 του ν.4759/2020, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.2 του άρθρου 85 του ν.4915/2022 (ΦΕΚ 63 Α')
- Να εκδοθεί το προεδρικό διάταγμα που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρ.12 του ν.4759/2020, όπως ισχύει μετά την τροποποίηση, με το άρ.63 του ν.5215/2025, της παρ.2 αυτού, προκειμένου να εξειδικευτούν περαιτέρω οι διατάξεις που αφορούν στη Ζ.Α.Ο.

Πλέον των τεχνικών ζητημάτων, μια αποδοτική πρόταση πολιτικής προσαρμογής στο νέο θεσμικό πλαίσιο των οικισμών, θα μπορούσε να λάβει χώρα μέσω παράλληλων δράσεων, όπως:

- Η αξιοποίηση των δεδομένων των Κτηματικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Οικονομικών και η ενσωμάτωση των ισχυουσών διοικητικών πράξεων που αφορούν εγκεκριμένες γραμμές αιγιαλού και παραλίας, αλλά και παλαιού αιγιαλού, με στόχο τη διαμόρφωση κοινής πολιτικής για το παραλιακό μέτωπο των οικισμών.
- Η αλληλοδιαμόρφωση των ορίων των οικισμών και των ορίων των δασικών χαρτών, ούτως ώστε να μην υφίστανται κενά ή επικαλύψεις. Ιδιαίτερα επισημαίνεται το γεγονός **ότι οι περιοχές οικισμών που έχουν τεθεί εκτός ανάρτησης του δασικού χάρτη, ενδέχεται να διαφοροποιηθούν**.
- Η προώθηση συγκεκριμένων πολιτικών για τους «εγκαταλελειμμένους» και τους «κατολισθαίνοντες» οικισμούς, σε συσχέτιση με θέματα απαλλοτρίωσης ή της μετεγκατάστασης, που φέρουν επιπλέον κοινωνικά και οικονομικά βάρη.
- Η υιοθέτηση παράλληλων πολιτικών για τις καλλιεργήσιμες εκτάσεις στην περίμετρο των οικισμών, ώστε να διατηρηθεί η αγροτική δραστηριότητα και να ενισχυθεί η δημογραφική ζωτικότητα των οικισμών.
- Η συστηματική αναζήτηση της ιστορικής ταυτότητας και της πολιτιστικής κληρονομιάς των οικισμών, χωρίς αυτά να περιορίζονται σε αρχιτεκτονικά ή άλλα υλικά χαρακτηριστικά, αλλά σε ένα ευρύτερο πλαίσιο που θα εντάσσει και θα αξιοποιεί λαογραφικά δεδομένα ή και στοιχεία της άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, με στόχο ακόμα και την περιοδική συγκέντρωση πληθυσμών στους οικισμούς, χάριν της διατήρησής τους, όπως π.χ. λαϊκά δρώμενα και τελεστικές τέχνες μέσα από γιορτές, ακόμα και διεθνή θεματικά ή μη

φεστιβάλ, που δραστηριοποιούνται εντός του καθορισμένου χώρου του οικισμού.

- Η προοπτική σύνδεσης της τοπικής ανάπτυξης των οικισμών και της πολιτιστικής διάστασης της αγροτικής παραγωγής με ένα βιώσιμο πολιτιστικό τουρισμό, που υιοθετεί πολιτικές μετάβασης από το παραδοσιακό στο σύγχρονο πλαίσιο παραγωγής, όπως π.χ. εμπορικά δίκτυα που ενισχύουν αγροτικά προϊόντα Προστατευόμενης Ονομασίας Προέλευσης (ΠΟΠ), ώστε να ενταχθούν σε διεθνές περιβάλλον τοπικά προϊόντα οινοποιίας, τροφίμων, φεστιβάλ τοπικής γευσιγνωσίας , προώθησης τοπικών προϊόντων κ.ά.
- Η συσχέτιση και η αλληλοδιαμόρφωση δικτύων που προβλέπεται να αναπτύσσονται σε νησιωτικές και απομακρυσμένες αγροτικές και ορεινές δυσπρόσιτες περιοχές, όπως π.χ. το Εθνικό Δίκτυο Τηλεϊατρικής (ΕΔΙΤ), με στόχο έναν ολοκληρωμένο και πολυπαραμετρικό σχεδιασμό, για την ενίσχυση των υπηρεσιών και του αισθήματος ασφάλειας στους κατοίκους των οικισμών αυτών.

Εν κατακλείδι, οι σκέψεις για προτάσεις προσαρμογής στο νέο θεσμικό πλαίσιο, δεν είναι δυνατό να περιλαμβάνουν μόνο τεχνικά χαρακτηριστικά. Οι οικισμοί και οι δυνατότητες που παρέχει ο χώρος τους, δομημένος ή όχι, δεν μπορεί παρά να περιλαμβάνουν το φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, που απαντώνται στον ελληνικό χώρο με διάφορες μορφές και εντέλει συνθέτουν τον χαρακτήρα και την φυσιογνωμία κάθε οικισμού, δηλαδή ένα τοπίο που ΄΄σαν ένας ζων οργανισμός ‘’ αλλάζει στην πορεία του χρόνου και αναδιαμορφώνεται ανάλογα με τις ανάγκες των ανθρώπινων κοινωνιών και των πολιτικών που ασκούνται.

ΣΤ.4. Αξιολόγηση βάσει του προγράμματος «Κωνσταντίνος Δοξιάδης»

Ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός που εξελίσσεται στη χώρα μας βάσει του Προγράμματος Πολεοδομικών Μεταρρυθμίσεων «Κωνσταντίνος Δοξιάδης» φιλοδοξεί να συμβάλει στην επιτάχυνση όλων των έργων υποδομής, την προσέλκυση επενδύσεων και ταυτόχρονα την προστασία του περιβάλλοντος, αφήνοντας πίσω ασάφειες και ελλείψεις βασικών πολεοδομικών και χωροταξικών κανόνων.

Διευκρινίζεται ότι στο σχήμα που επιλέχθηκε για την υλοποίηση του προγράμματος, το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ), ως σύμβουλος της πολιτείας,

έχει οριστεί ως Αναθέτουσα Αρχή και Φορέας Υλοποίησης, σύμφωνα με τις με αρ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/69553/2588/2021 (ΦΕΚ 3527Β΄) και ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/36607/1330/2022 (ΦΕΚ 2504Β') Υπουργικές Αποφάσεις.

Όπως ορίζεται στις ως άνω Υπουργικές Αποφάσεις, εξουσιοδοτημένα στελέχη της Αναθέτουσας Αρχής και των καθ΄ ύλην αρμόδιων Υπηρεσιών του ΥΠΕΝ, έχουν απευθείας πρόσβαση σε όλα τα στοιχεία που καταχωρίζονται στο Πληροφοριακό Σύστημα που δημιουργείται και συντηρείται με ευθύνη του ΤΕΕ, ενώ η κυριότητα του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος ανήκει στο ΥΠΕΝ.

Δεδομένου ότι το Πρόγραμμα δεν έχει ολοκληρωθεί, θα ήταν επισφαλές να προτρέξει κανείς στην αξιολόγηση στο σύνολό του. Θα ήταν όμως σκόπιμη, η διατύπωση ορισμένων παρατηρήσεων, που σχετίζονται με το θεσμικό πλαίσιο των οικισμών, όπως αυτό διαμορφώθηκε από το εν εξελίξει Πρόγραμμα.

Κατά την πορεία των εκπονούμενων μελετών, η επιβεβλημένη, όπως προαναφέρθηκε, απόφαση της Διοίκησης να διαμορφώσει εκ νέου το θεσμικό πλαίσιο των οικισμών, παρατηρήθηκε ότι προκάλεσε αναστάτωση. Το Υ.Π.ΕΝ. προέβη κατ΄ επανάληψη στην παροχή γενικών κατευθύνσεων και οδηγιών προς τους μελετητές, σε ερωτήματα που, μεταξύ άλλων, αφορούσαν και στη θεματική ενότητα για την οριοθέτηση των οικισμών, μέσα από το Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών που αναρτάται στη σχετική ενημερωτική ιστοσελίδα. Μέσω των οδηγιών αυτών αντιμετωπίστηκε το μεγαλύτερο ποσοστό των ερωτημάτων που ανέκυψαν, με αποτέλεσμα πλέον ένα μεγάλο μέρος των προτεινόμενων οριοθετήσεων των οικισμών να έχει διαμορφωθεί, ανάλογα με το στάδιο του εκπονούμενου σχεδίου (ΤΠΣ/ΕΠΣ) ή της αυτοτελούς μελέτης οριοθέτησης των οικισμών (ΜΟΟ).

Είναι γεγονός ότι, ο όγκος των μελετών και τα ασφυκτικά χρονικά περιθώρια, συνδυαστικά με το ότι, σε πολλές περιπτώσεις, η δημοσίευση του από 11.04.2025 π.δ/τος έλαβε χώρα σε χρόνο μεταγενέστερο από αυτό που προέβλεπαν τα χρονοδιαγράμματα των εκπονούμενων μελετών, δεν προσέφερε στους εμπλεκόμενους τον απαραίτητο χρόνο για κατανόηση και εμπέδωση των προτεινόμενων εργαλείων και ρυθμίσεων.

Παρά το γεγονός αυτό, και υπό το ενδεχόμενο της μη έγκαιρης ολοκλήρωσης των μελετών, καταβλήθηκε τιτάνια προσπάθεια για την ενσωμάτωση του θεσμικού πλαισίου, ούτως ώστε να τηρηθεί η προβλεπόμενη διαδικασία και τα χρονικά ορόσημα

του Ταμείου Ανάκαμψης. Το αποτέλεσμα, σε ένα πρώτο επίπεδο θα «αξιολογηθεί» κατά το διάστημα της διαβούλευσης, μετά την ολοκλήρωση της οποίας, αναμένεται η διόρθωση τυχόν αδυναμιών των προτεινόμενων ρυθμίσεων, που θα εντοπιστούν από τους αρμόδιους κρατικούς φορείς και υπηρεσίες, την Τοπική Αυτοδιοίκηση και τους πολίτες.

Σε κάθε περίπτωση, είναι αυτονόητο ότι η επιτυχής συλλογή στοιχείων και συγκέντρωση δεδομένων και πληροφορίας, που αφορά στο σύνολο της χώρας και δη στους οικισμούς - των οποίων τα διαθέσιμα στοιχεία ήταν διασκορπισμένα στις κατά τόπο αρμόδιες υπηρεσίες - αποτελεί ένα μεγάλο βήμα για την οργάνωση του ελλαδικού χώρου. Ωστόσο, εκφράζεται ο προβληματισμός για την ασφαλή και κυρίως την αποτελεσματική αξιοποίηση και διαχείριση των δεδομένων αυτών, που προς το παρόν έχει ανατεθεί στο ΤΕΕ, και αναμένεται στη συνέχεια, κατά την ολοκλήρωση των μελετών, να παραδοθεί στον κύριο του έργου, το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
