

Σε ΦΕΚ η ρύθμιση για τους οικισμούς

Οικοδομήσιμα παραμένουν όσα οικόπεδα έχουν χαρακτηριστεί ως τέτοια με το παλαιό καθεστώς, με τα όρια δηλαδή που είχαν ορίσει οι νομάρχες

Από τον

Βασίλη Παπακωνσταντόπουλο
vpapakonstantopoulos@dimokratia.gr

Ο οικοδομήσιμα παραμένουν στους οικισμούς έως 2.000 κατοίκους όσα οικόπεδα έχουν χαρακτηριστεί ως τέτοια με το παλαιό καθεστώς, με τα όρια δηλαδή που είχαν ορίσει οι νομάρχες. Όσον αφορά τα νέα οικόπεδα, με τη ρύθμιση του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που ψηφίστηκε στη Βουλή και δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ Α' 116/4.7.2025), θεσμοθετούνται δύο ζώνες, με... κεκαλυμμένη επαναφορά των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης. Δεν αποκλείεται πάντως και αυτή η ρύθμιση να έχει δικαστικές περιπλοκές, όταν το ΥΠΕΝ υποβάλει για προδικαστικό έλεγχο στο Συμβούλιο της Επικρατείας τα Προεδρικά Διατάγματα για τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια.

Μέχρι τότε ο νόμος 5215/2025 διατηρεί τη δυνατότητα δόμησης για όλα τα υφιστάμενα οικόπεδα των μικρών οικισμών της χώρας. Συγκεκριμένα, όσα οικόπεδα εμπίπτουν στη Ζώνη Ανάπτυξης Οικισμού και είχαν καταμνησθεί ή δημιουργηθεί νομίμως, μέχρι την έκδοσή του από 11/15.04.2025 Προεδρικού Διατάγματος, με βάση προϊσχύουσες διατάξεις ή με βάση τα ορισθέντα μεγέθη, σε προγενέστερη πράξη οριοθέτησης του οικισμού, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα. Απαραίτητη προϋπόθεση να έχουν το ελάχιστο πρόσωπο σε κοινόχρηστη οδό (10 μ.) και το κτίριο να τοποθετείται σε απόσταση τουλάχιστον 5 μέτρων από τον δρόμο. Κοινώς το ζήτημα του προσώπου σε κοι-



**Για τα νέα
θεσμοθετούνται δύο
ζώνες με... κεκαλυμμένη
επαναφορά των
παρεκκλίσεων της εκτός
σχεδίου δόμησης**

νόχρηστη οδό παραμένει ως αυστηρή προϋπόθεση για την οικοδομησιμότητα αυτών.

Όσον αφορά τα νέα οικόπεδα, χωρίζονται σε δύο κατηγορίες, ανάλογα με το μέγεθος του οικισμού. Για τους οικισμούς έως 700 κατοίκους η ζώνη που καλυπτόταν κάποτε από τα όρια των νομαρχών μετονομάζεται σε Ζώνη Ανάπτυξης Οικισμού (ΖΑΟ). Σε αυτήν άρτια θεωρούνται τα οικόπεδα με ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας από 500 τ.μ. έως 2.000 τ.μ. και πρόσωπο ελάχιστου μήκους 10 μ. σε κοινόχρηστη οδό. Το εμβαδόν αρτιότητας και το ελάχιστο μήκος προσώπου σε κοινόχρηστη οδό εξειδικεύονται με το Π.Δ.

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 5 μέτρων από τον άξονα της ανωτέρω οδού.

Αντίστοιχα, για οικισμούς από 701 μέχρι και 2.000 κατοίκους, η εν λόγω ζώνη καθορίζεται ως Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (ΠΕΧ). Άρτια θεωρούνται τα οικόπεδα με ελάχιστο εμβαδόν από 2.000 τ.μ. έως 4.000 τ.μ. και πρόσωπο ελάχιστου μήκους 15 μ. σε κοινόχρηστη οδό. Ουσιαστικά με τον τρόπο αυτό το υπουργείο επαναφέρει διά της πλαγίας οδού τις παρεκκλίσεις στην εκτός σχεδίου δόμηση, καθώς με το ισχύον πλαίσιο ένα οικόπεδο πρέπει να είναι τουλάχιστον 4 στρέμματα για να θεωρηθεί άρτιο και οικοδομήσιμο. Και σε αυτή τη ζώνη το ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας και το ελάχιστο μήκος προσώπου σε κοινόχρηστη οδό εξειδικεύονται με το Π.Δ. έγκρισης του ΤΠΣ ή ΕΠΣ.