

# Περιορισμοί στην επέκταση μικρών οικισμών

Τους νέους κανόνες οριοθέτησης περιγράφει Προεδρικό Διάταγμα του υπ. Περιβάλλοντος, που έλαβε την έγκριση του ΣΤΕ

Τον ΠΑΡΓΟΥ ΑΙΔΑΙΟΥ

Σεφά περιορισμό στη δυνατότητα επέκτασης των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων θέτει νέο Προεδρικό Διάταγμα του υπουργείου Περιβάλλοντος. Το διάταγμα ζητεί από τους μελετητές που καταρτίζουν τα πολεοδομικά σχέδια να αναγνωρίζουν ως «εντός ορίων» μόνο το τμήμα τους που είχε δημιουργηθεί έως το 1983. Αυτό σημαίνει ότι για να επεκταθεί ένας οικισμός θα πρέπει να τεκμηριωθεί ανάγκη βίαιης πληθυσμιακής του αύξησης (και όχι της ζήτησης για τουριστική εκμετάλλευση), κάτι που βέβαια είναι εξαιρετικά δύσκολο.

Το διάταγμα, που αφορά τα κριτήρια και τις διαδικασίες οριοθέτησης των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων και τον καθορισμό όρων δόμησης και κτίσεων για σε αυτούς, προωθήθηκε πριν από ένα έτος από το υπουργείο Περιβάλλοντος, με αφορμή το μεγάλο πρόγραμμα εκπόνησης πολεοδομικών σχεδίων σε όλη τη χώρα. Όπως αναμενόταν, αρχικά το υπουργείο Περιβάλλοντος επιχείρησε να χρησιμοποιήσει την ευκαιρία για να «νομιμοποιήσει» διάφορες κακώς κείμενες που είχαν δημιουργηθεί τις προηγούμενες δεκαετίες – κυρίως το ξεχειλωμα των οικισμών μέσα από διάφορες αμφίβολης νομιμότητας πράξεις. Όμως αρκετές από αυτές τις πράξεις είχαν κριθεί ανυπομονητικές από το Συμβούλιο της Επικρατείας (οριοθέτηση με αποσπασίσις νομίμαχης στις αρχές της δεκαετίας του 1980), επειδή ουσιαστικά οικοδομοποιούσαν τερστίες εκτάσεις γύρω από τους υφιστάμενους οικισμούς.

Ετσι στο αρχικό σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος, που εστάλη για προδικαστικό έλεγχο στο ΣΤΕ, προζήτησαν να αναγνωριστούν (ως «ζώνη Γ») τμήματα οικισμών που είχαν συμπεριληφθεί σε ιαράνομες οριοθετήσεις. Όπως αποκάλυψε η «Κ» («Στις 10 το ξεχειλωμα των οικισμών», 9.9.2024), το ΣΤΕ «επέστρεψε» στο ΥΠΕΝ το σχέδιο (πρακτικό 74/2024), ζητώντας να απαλειφθεί αυτή η ζώνη. «Η αναγνώριση της ζώνης Γ οδηγεί εμπρόσως σε επέκταση των ορίων του οικισμού, η οποία δεν επιτρέπεται και μάλιστα με συμπεριλαμβανέντων ορίων του οικισμού εκτάσεων που έχουν προκύψει από τωράνομη οριοθέτηση αυτού και χωρίς να συντρέχουν τα κριτήρια της πολεοδομικής νομιμότητας», ανέφερε το πρακτικό του ΣΤΕ. «Εξάλλου, αν η διοίκηση κρίνει αναγκαία και σκόπιμη την επέκταση των ορίων των οικισμών της χώρας για την οικιστική ή άλλου είδους αξιοποίηση τους θα πρέπει να ηρωσθώσει κατά προτεραιότητα την πολεοδομική των αναγκών εκτάσεων για την εξυπηρέτηση του σκοπού αυτού». Όπως επισημιαίνει

Οι οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων χωρίζονται σε τρεις ζώνες



**Αρτίοτητα Α Ζώνη**  
Οικόπεδο 2.000 τ.μ. και «πρόσωπο» 15 μέτρα (ή 500 τ.μ. και «πρόσωπο» σε κοινόχρηστο χώρο 10 μέτρα στους ορεινούς και ημιορεινούς οικισμούς)

**Συντελεστές δόμησης για κατοικία**

Πα οικόπεδο έως 700 τ.μ. επιτρέπεται κτίριο έως 24,0 τ.μ.



Πα οικόπεδο 700 τ.μ. Α μεγαλύτερο επιτρέπεται κτίριο 400 τ.μ.

**Χρονολογία «κλειδί» για τον καθορισμό των ορίων είναι το 1983, καθώς αναγνωρίζεται η εξέλιξη ενός οικισμού έως εκείνη τη χρονιά.**

προκαλώντας απειλή για τους μελετητές των πολεοδομικών σχεδίων που ήδη είχαν ολοκληρώσει τις οριοθετήσεις με βάση τις προηγούμενες (και όπως αποδείχθηκε, επιπλοκές) οδηγίες του υπουργείου. Το βασικότερο ζήτημα, όμως, είναι ότι για να εγκριθεί η επέκταση των ορίων ενός οικισμού δεν αρκεί να υπάρχει ζήτηση για παραθεριστική ή τουριστική κατοικία, αλλά πρέπει η επέκταση να τεκμηριώνεται κατά βάση με την πληθυσμιακή εξέλιξη του οικισμού (κάτι που περιορίζει σαφώς τον αριθμό των χωρίων που μπορούν να επεκταθούν).

Πώς λοιπόν θα ορίζονται τα όρια των οικισμών; Η χρονολο-

για-κλειδί είναι το 1983 (λόγω της έκδοσης του ν. 1337). Οι μελετητές που θα καλέσουν τα όρια των οικισμών πρέπει να ξεχωρίσουν το παλιό τους τμήμα, αυτό που υπήρχε το 1923 (ως ζώνη Α) και αποτελεί τον ιστορικό πυρήνα τους. Στη συνέχεια το «συνεκτικό» κομμάτι που δημιουργήθηκε έως το 1983 (ζώνη Β) και το τμήμα με διάσπαρτη δόμηση, που δημιουργήθηκε όμως την ίδια περίοδο (ζώνη Β1).

Αυτό βέβαια δεν σημαίνει ότι οι κατοικίες που χτισθηκαν με όρους δόμησης εντός οικισμού, αλλά τελικά μενουν εκτός, θα κερχθούν αυθαίρετες – σημαίνει όμως ότι δεν θα μπορούν να χτιστούν νέες με τους ίδιους συν-

δικούς όρους δόμησης, αλλά με εκείνους της εκτός σχεδίου δόμησης (Επληδή με μεγαλύτερες αρτίοτητες). Αυτό δημιουργεί ζητήματα σε περιπτώσεις γύρω από οικισμούς στις οποίες υπήρξαν εκτεταμένες κατακτήσεις και πωλλές οικοπέδων με την προσδοκία της πολεοδομικής και τώρα δεν θα μπορούν καθόλου να οικοδομηθούν (ελλείψει αρτίοτητας).

### Αποκατάσταση σφαλμάτων

Προβλέπεται επίσης μια διαδικασία για την εκ νέου οριοθέτηση ενός οικισμού «στις περιπτώσεις που η παρτίοτητα αναγκαστικά να αποκατασταθούν ουσίως ελαττώματα ή σφάλματα». Να σημειωθεί ότι αυτή τη διαδικασία

οία είχαν κινήσει πολλές από το Μεγάλο Πάγκο προκειμένου να προσθέσουν εκτάσεις στο όριο του υφιστάμενου, οριοθετημένου παραδοσιακού οικισμού, μια υπόθεση που έγινε ευρέως γνωστή λόγω της καιτωκευής στο όριο κατοικιών από εφοιλητική οικογένεια (εγκρίσει προσωρινή στο ΣΤΕ). Πάντως, το διάταγμα αναφέρει ότι κατά την οριοθέτηση απαγορεύεται η επέκταση του οικισμού με βάση την πραγματική

**Οι κατοικίες οι οποίες χτίστηκαν με όρους δόμησης εντός οικισμού, αλλά τελικά μένουν εκτός, δεν θα κερχθούν αυθαίρετες.**

(σε ειδικό καθεστώς προστασίας), ενδιαφερόντες (όσοι παρτίοσιδίζουν ενδιαφέροντα πολιτιστικά κ.ά. στοιχεία ή βρίσκονται εντός τοπικού ιδιαίτερου φυσικού κάλλους) και αιχμούς (όσοι δεν ηρωσθωαίζονται μορφολογικό, πολεοδομικό ή αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον).

### Ενδιαφέροντα σημεία

• Για τα οικόπεδα σε μεγάλη κλίση, το διάταγμα δέκνει να μην ξεκαθαρίζει το πρόβλημα δικυ έχει δημιουργηθεί σε κάποιες περιπτώσεις (ήπιος ή Αυστός). Σε τέτοιες περιπτώσεις το ύψος μετρούεται σε πρόσοψη στην όψη του κτιρίου, όμως το υπουργείο Περιβάλλοντος υπέδειξε ότι πρέπει να μετρείται σε κάθε σημείο της κομής του κτιρίου με το φυσικό έδαφος (κάτι που εμπρόσως μπορεί να οδηγήσει σε ένα υψηλότερο κτίριο). Την εμπροσσία αυτή «εκοψή» το ΣΤΕ τα 2024 (απόφαση 860 του Ε' τμήματος). Όμως το διάταγμα για την οριοθέτηση των οικισμών αναφέρει ότι «το ύψος των προβολών των όψεων του κτιρίου σε αντίστοιχα επίπεδα διερχόμενα από την τμήτη του περιγράμματος με το έδαφος δεν μπορεί να υπερβεί την οριζώνου» (ο.σ. ανώτατο ύψος ανά ζώνη), ένας ορισμός που μάλλον θα φέρει περισσότερη σύγχυση.

• Τίθεται για τους παραλιακούς οικισμούς, το πλαίσιο προζήτησε ότι όπου η δόμηση φθάνει πιο κοντά από τα 15 μέτρα στη θάλασσα, πρέπει να καθοριστεί δικυ κοινόχρηστων διαδίων προς τη θάλασσα πλατύς τουλάχιστον τεσσάρων μέτρων, που να σπιδάει στους δρόμους του οικισμού με την παρτίο. Η περιήραξη των οικοπέδων υιοθετείται ειυ της καθορισμένης γραμμής παρτίο.

• Στα παραλιακά οικόπεδα, το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση τουλάχιστον 15 μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού και οριοθετείται μετά τη γραμμή παρτίο. Αν υπάρχει όμως διαμορφωμένη γραμμή δόμησης, πιο κοντά ή πιο μακριά, θα πρέπει να την ακολουθήσει. Ο νομοθέτης θέτει και ένα γενναίο «παράθυρο»: σε έκδοση Προεδρικού Διατάγματος, μετά από γνωμοδότηση του δόμου και σύμφωνη γνώμη του συμβουλίου πολεοδομικών θεμάτων, είναι δυνατόν να καθορίζεται γραμμή δόμησης διαφορετική.

• Όπου υπάρχουν ειδικά δικτάγματα προστασίας οικισμών, αυτά ελακόλυθην να υπερισχύουν. Όμως στις περιπτώσεις ομαδικού χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών «είναι δυνατόν μετά από προπλοκήσα τεκμηριωμένη (...) να τροποποιούνται επί το εμμενότερον ή το διαμενότερον οι θεομοθετημένοι όροι και περιορισμοί δόμησης», αναφέρει το διάταγμα, αφήνοντας ένα δεύτερο γενναίο «παράθυρο» για την αλλαγή των ισχυόντων σε παραδοσιακούς οικισμούς.