



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**«Οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων και διερεύνηση όρων
δόμησης»**

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: ΤΕΤΩΡΟΥ ΜΑΡΙΑ
ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ: ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΕΦΗ

ΑΘΗΝΑ,
ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2014

Από τις παρούσες σελίδες θα ήθελα να εκφράσω τις άπειρες ευχαριστίες μου στην αναπληρώτρια καθηγήτρια του Ε.Μ.Π. και επιβλέπουσα της διπλωματικής μου εργασίας, Κ^α Δημοπούλου Έφη, η οποία με καθοδήγησε και συμβούλευσε καθ' όλη τη διάρκεια εκπόνησης της εργασίας. Ιδιαίτερα θερμά θα ήθελα να ευχαριστήσω την Κ^α Βαγιανού Έλσα, αρχιτέκτονα μηχανικό, οι γνώσεις και το πάθος της οποίας συνέβαλλαν ουσιαστικά στο να ολοκληρωθεί η παρούσα εργασία, καθώς και την Κ^α Πατέλη, υπεύθυνη στο τμήμα μικρών οικισμών του Υ.ΠΕ.Κ.Α. Τέλος, δεν θα μπορούσα να μην ευχαριστήσω τον Κ^ο Λαμπρόπουλο Τάσο, ο οποίος ήταν κάτι παραπάνω από πρόθυμος να λύσει ό,τι απορίες προέκυψαν όλο το διάστημα της έρευνας.

Εκφράζω ακόμα τις ευχαριστίες μου στους γονείς μου και τους φίλους συναδέλφους για την υποστήριξη και την βοήθεια που προσέφεραν με οποιοδήποτε τρόπο μπορούσαν.

Αθήνα, Απρίλιος 2014

Τετώρου Μαρία

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία έχει ως αντικείμενο τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων και τη διερεύνηση των όρων δόμησης αυτών, καθώς έχει θεσπιστεί ειδικό νομικό καθεστώς δόμησης εντός των ορίων τους.

Για τη συλλογή και την επεξεργασία των στοιχείων της διπλωματικής απαιτήθηκε μελέτη βιβλίων και επιστημονικών άρθρων, διαδικτυακή έρευνα, επεξεργασία αποτελεσμάτων απογραφών των τελευταίων δεκαετιών, μελέτη νομοθεσίας και συζητήσεις με νομικούς και ειδικούς σε θέματα μικρών οικισμών.

Το πρώτο μέρος της εργασίας περιλαμβάνει τις κατηγορίες των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων αλλά και στατιστικά στοιχεία που αφορούν το πλήθος τους και το σύνολο του πληθυσμού τους, στοιχεία τα οποία προέκυψαν από την επεξεργασία απογραφών των τελευταίων δεκαετιών. Από τα αποτελέσματα των στοιχείων που συγκεντρώθηκαν, δημιουργήθηκαν συγκριτικοί χάρτες, με πληροφορίες σε επίπεδο νομών αλλά και περιφερειών της Ελλάδας. Επίσης, αναλύεται η διοικητική λειτουργία των μικρών οικισμών, έτσι όπως έχει διαμορφωθεί με το πρόγραμμα Καλλικράτης.

Το δεύτερο μέρος συγκεντρώνει όλο το νομικό πλαίσιο της δόμησης στους οικισμούς με λιγότερους από 2.000 κατοίκους από τον *“πρώτο οικιστικό νόμο”* του 1923 μέχρι και σήμερα. Αναλύει και συγκρίνει όλες τις αλλαγές που προέκυψαν μέσω νόμων, προεδρικών διαταγμάτων, εγκυκλίων και αποφάσεων, για να φθάσει στο σήμερα, όπου και αναλύεται το τωρινό καθεστώς δόμησης με όλα τα προβλήματα και τις δυσλειτουργίες που προκύπτουν από τις αλλαγές.

Στο τέλος της εργασίας παρατίθενται συμπεράσματα για τους μικρούς οικισμούς γενικά, αλλά και το νομικό καθεστώς δόμησης που τους διέπει, ειδικότερα.

Λέξεις κλειδιά

Οικισμοί, οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων, μικροί οικισμοί, όροι δόμησης, αγροτικός πληθυσμός, Ν.Ο.Κ.

ABSTRACT

The aim of this Diploma Thesis is the investigation of settlements under 2.000 residents and their legal framework concerning building structures within their boundaries.

The methodology that was followed includes literature review, internet research, processing of the results of various censuses, study of legislation and interviews with various experts.

This Diploma Thesis consists of two parts:

The first part includes the categories of settlements with less than 2.000 inhabitants and statistical information about their distribution in Greece and their total number. From the data that was collected, comparative maps were created, showing information in several spatial levels. Furthermore, the administrative function of the settlements was analysed.

In the second part, the legal framework of settlements under 2.000 of residents, was collected, starting from the “first residential law” (1923) until today. This part analyses and compares all changes that occurred by laws, orders, circulars and decisions, in order to show us the current situation in building constructions.

This Diploma Thesis concludes by listing the small settlements and their legal framework.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ	10
Ευρετήριο εικόνων	10
Ευρετήριο πινάκων	10
Ευρετήριο διαγραμμάτων.....	11
ΜΕΡΟΣ Α.....	12
Εισαγωγή.....	13
1. Ορισμός οικισμού.....	13
1.1 Οικισμός – πόλις στην αρχαιότητα	14
2. Κατηγορίες οικισμών στη σύγχρονη Ελλάδα.....	15
2.1 Οικισμοί προϋφιστάμενοι του 1923	15
2.2 Παραδοσιακοί οικισμοί.....	16
2.3 Οικισμοί για αποκατάσταση ακτημόνων και προσφύγων	17
2.4 Οικισμοί μέχρι 2.000 κατοίκους	18
2.4.1 Ορισμός και κατηγορίες οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων	18
2.5 Οικιστικές ενότητες	21
3. Πληθυσμιακά δεδομένα οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων στην Ελλάδα	21
3.1 Ο αγροτικός πληθυσμός στην Ελλάδα από το 1853 έως και το 2011 ..	22
3.2 Ο αγροτικός πληθυσμός στην Ελλάδα σύμφωνα με την τελευταία απογραφή του 2011	24
3.3 Οικισμοί ανά τάξη μεγέθους στην Ελλάδα	26
3.4 Δύο περιπτώσεις οικισμών με ιδιαίτερη πληθυσμιακή καταγραφή	27
3.5 Υφιστάμενη κατάσταση οικισμών στους νομούς και περιφέρειες της Ελλάδας	29
3.5.1 Οικισμοί από 1 έως 2.000 κατοίκους και εγκαταλελειμμένοι οικισμοί ανά νόμο και περιφέρεια	29
3.5.2 Κατανομή οικισμών ανά τάξη μεγέθους στους νομούς και περιφέρειες της Ελλάδας	31
3.5.3 Συνολικός πληθυσμός οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων ανά νομό και περιφέρεια στην Ελλάδα.	34
4. Διοικητική λειτουργία οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων	35
ΜΕΡΟΣ Β.....	38
5. Νομικό πλαίσιο όρων δόμησης στους οικισμούς την περίοδο 1923 - 1985	39
5.1 Ν.Δ. 17/07/1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών».....	41
5.2 Π.Δ. 03/04/1929 «Περί Γ.Ο.Κ.»	42
5.3 Π.Δ. 09/08/1955 «Περί Γ.Ο.Κ.»	42
5.4 Β.Δ. 15/06/1968 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του 23' οικισμών, των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου».....	43
5.5 Π.Δ. 25/08/1969 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων οικισμών εχόντων εγκεκριμένον ρυμοτομικόν σχέδιον»	44

5.6	N.Δ. 8/1973 «Περί Γ.Ο.Κ.»	44
5.7	N.Δ. 15/06/1977 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του 23' οικισμών, των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου»	45
5.8	Π.Δ. 19/10/1978 «Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών»	46
5.9	Π.Δ. 19/07/1979«Περί τροποποιήσεως των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών, των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου»	46
5.10	Π.Δ. 21/11/1979 «Περί καθορισμού των ορίων των προ της 16.08.1923 υφιστάμενων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου»	46
5.11	Π.Δ. 13/03/1981 «Περί των ληπτέων υπ' όψιν στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφιστάμενων οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ως και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών»	47
5.12	Π.Δ. 06/12/1982 «Καθορισμός όρων και περιορισμών δομήσεως οικισμών της Χώρας»	48
5.13	N.1577/1985 «Περί Γ.Ο.Κ.»	49
6.	Νομικό πλαίσιο όρων δόμησης στους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων την περίοδο 1985 έως σήμερα	49
6.1	Π.Δ. της 24.4.1985 και τροποποιήσεις	51
6.1.1	Οριοθέτηση οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους	52
6.1.2	Όροι δόμησης σε οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους	56
6.1.3	Οδοί που δημιουργούν δικαίωμα δόμησης σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων – Πρόταση	70
6.1.4	Σχολιασμός και συμπεράσματα για το Π.Δ. (181/Δ)	72
7.	N.4067/12 - Νέος Οικοδομικός Κανονισμός και οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων	74
7.1	Θέση κτιρίου – Άρθρο 14	74
7.3	Χρήση κτιρίων – Άρθρο 5	79
7.4	Κάλυψη – Άρθρο 12	80
7.5	Όγκος – Άρθρο 13	80
8.	Μελέτες μορφολογικών κανόνων δόμησης και αρχιτεκτονικής	81
8.1	Κεντρικοί στόχοι μελέτης για οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων, που δεν είναι χαρακτηρισμένοι ως παραδοσιακοί ή αξιόλογοι και δε συντρέχουν οι προϋποθέσεις χαρακτηρισμού τους.	83
8.2	Περιεχόμενο μελετών	83
9.	Χρήσεις γης σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων	85
9.1	Δημόσια διαβούλευση επί σχεδίου π.δ/τος «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»	86
10.	Εγκατάσταση βιομηχανιών χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων	88
11.	Οικοδομικές άδειες σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων	89
11.1	Κοινοτικές άδειες	91
12.	Πολεοδόμηση οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους	92

12.1 Πολεοδομικές ρυθμίσεις για οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους.....	92
12.2 Εισφορά σε χρήμα σε οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους.....	94
12.3 Εισφορά σε γη σε οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους	96
12.3.1 Εντός ορίων οικισμών	96
12.3.2 Εκτός ορίων οικισμών	97
Συμπεράσματα.....	99
Βιβλιογραφία.....	100

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ

Ευρετήριο εικόνων

Εικόνα 1: Τμήμα οικισμού στη μεσολιθική περίοδο.....	15
Εικόνα 2: Κορακοβούνι Αρκαδίας, μεσαίος οικισμός.....	20
Εικόνα 3: Κατανομή οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων στους νομούς της Ελλάδας.....	30
Εικόνα 4: Κατανομή οικισμών με μηδέν κατοίκους στους νομούς της Ελλάδας.....	30
Εικόνα 5: Κατανομή οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων στις περιφέρειες της Ελλάδας.....	30
Εικόνα 6: Κατανομή οικισμών με μηδέν κατοίκους στις περιφέρειες της Ελλάδας.....	30
Εικόνα 7: Οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων στους νομούς της Ελλάδας.....	32
Εικόνα 8: Κατανομή μεγάλων οικισμών στους νομούς της Ελλάδας.....	32
Εικόνα 9: Κατανομή μεσαίων οικισμών στους νομούς της Ελλάδας.....	32
Εικόνα 10: Κατανομή μικρών οικισμών στους νομούς της Ελλάδας.....	32
Εικόνα 11: Κατανομή μεγάλων οικισμών στις περιφέρειες της Ελλάδας.....	33
Εικόνα 12: Κατανομή μεσαίων οικισμών στις περιφέρειες της Ελλάδας.....	33
Εικόνα 13: Κατανομή μικρών οικισμών στις περιφέρειες της Ελλάδας.....	33
Εικόνα 14: Συνολικός πληθυσμός οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων στους νομούς της Ελλάδα.....	34
Εικόνα 15: Συνολικός πληθυσμός οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων στις περιφέρειες της Ελλάδας.....	34
Εικόνα 16 : <i>Χάρτης που παρουσιάζει τις περιφέρειες όπως δημιουργήθηκαν επί «Καλλικράτη».....</i>	36
Εικόνα 17: Οργανόγραμμα αυτοδιοίκησης.....	37

Ευρετήριο πινάκων

Πίνακας 1: Εκατοστιαία κατανομή αστικού, ημιαστικού και αγροτικού πληθυσμού με βάση τις απογραφές.....	22
--	----

Πίνακας 2: Πληθυσμός οικισμού Σαμαρίνας με βάση τις απογραφές.....	28
Πίνακας 3: Πληθυσμός οικισμού Κουτσοποδίου με βάση τις απογραφές.....	29
Πίνακας 4: Θεσμικό πλαίσιο των όρων δόμησης που αφορούν του οικισμούς την περίοδο 1923 έως 1985.....	40
Πίνακας 5: Θεσμικό πλαίσιο των όρων δόμησης που αφορούν του οικισμούς την περίοδο 1985 μέχρι σήμερα.....	50
Πίνακας 6: Θεσμικό πλαίσιο οριοθετημένων και μη οριοθετημένων οικισμών.....	50
Πίνακας 7: Τροποποιήσεις των όρων δόμησης μέσα από την ισχύ των τεσσάρων προεδρικών διαταγμάτων.....	67
Πίνακας 8: Διαφορές του Π.Δ./τος και του Ν.Ο.Κ. στη θέση του κτιρίου.....	78
Πίνακας 9: Διαφορές Γ.Ο.Κ. και Ν.Ο.Κ. στη χρήση του κτιρίου.....	80

Ευρετήριο διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1: Εξέλιξη αγροτικού πληθυσμού στην Ελλάδα από το 1853 έως το 2011.....	23
Διάγραμμα 2: Συγκριτικό διάγραμμα του βαθμού αστικότητας του πληθυσμού στην Ελλάδα 1853-2011.....	24
Διάγραμμα 3: Κατανομή του πληθυσμού το έτος 2011 στην Ελλάδα.....	25
Διάγραμμα 4: Κατανομή οικισμών με μηδέν κατοίκους.....	26
Διάγραμμα 5: Κατανομή οικισμών ανά τάξη μεγέθους το έτος 2011.....	27

ΜΕΡΟΣ Α

Εισαγωγή

Οι οικισμοί του ελλαδικού χώρου αποτελούν τον κεντρικό πυρήνα, από τον οποίο, αναπτύχθηκαν και εξελίχθηκαν οι σημερινές πόλεις, τόσο σε κοινωνικό, όσο και σε οικονομικό και πολιτικό επίπεδο. Η Ελλάδα αποτελεί μία χώρα με πλούσιο ιστορικό παρελθόν, στη οποία διάφοροι κοινωνικοπολιτικοί παράγοντες, οι συνθήκες διαβίωσης και οι ανάγκες της κάθε εποχής συντέλεσαν ουσιαστικά στη δημιουργία οικισμών και αργότερα στη μετεξέλιξή τους ή στη ολική αδράνειά τους.

Στόχος του πρώτου μέρους της παρούσας εργασίας είναι η ανάλυση των οικισμών γενικά αλλά κυρίως η ανάλυση των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, τις κατηγορίες στις οποίες διακρίνονται καθώς και διάφορα πληθυσμιακά δεδομένα που προέκυψαν από την επεξεργασία των δεδομένων παλαιότερων αλλά και πιο πρόσφατων απογραφών.

1. Ορισμός οικισμού

Για την κατανόηση της εργασίας πρέπει αρχικά να δοθεί ο ορισμός του οικισμού ως έννοια.

Σύμφωνα με το άρθρο 79 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας «οικισμός νοείται κάθε διακεκριμένο οικιστικό σύνολο, το οποίο αναφέρεται σε υπογραφή πριν από τη 14-3-83 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του Ν-1337/83) ως οικισμός, ανεξάρτητα εάν ο δήμος ή η κοινότητα στον οποίο υπάγεται έχει πληθυσμό μεγαλύτερο από 2000 κατοίκους.»

Σύμφωνα με άλλο ορισμό, οικισμοί θεωρούνται οι κατοικημένες περιοχές με συνεχή πληθυσμιακή απογραφή, οριοθετημένες από αποφάσεις τις διοίκησης θεσμοθετημένες και μη. (Δούμας, 2008)

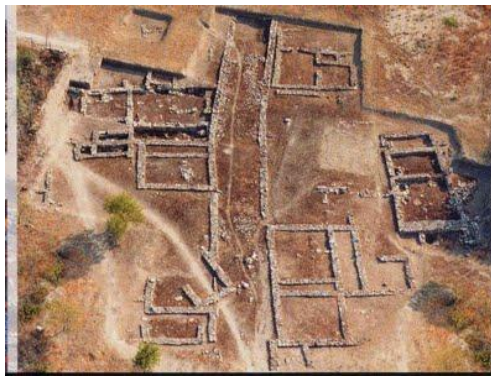
Τέλος, ως αυτοτελής οικισμός μπορεί να οριστεί ένα σύνολο οικοδομών, οι οποίες γειτονεύουν και τα κτίρια των οποίων δεν απέχουν μεταξύ τους περισσότερο από διακόσια (200) μέτρα, αν δεν υπάρχει εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως, και μέχρι χίλια (1.000) μέτρα, αν υπάρχει, και περιλαμβάνουν δέκα (10), τουλάχιστον, κατοικίες νοικοκυριών και συλλογικές κατοικίες, στις οποίες μπορούν να κατοικήσουν κανονικά πενήντα (50), τουλάχιστον, άτομα, ανεξάρτητα αν αυτά κατοικούν όλο το έτος ή μία μόνο ορισμένη εποχή του χρόνου. Ως αυτοτελείς οικισμοί ορίζονται και οι μικρονησίδες, ανεξάρτητα από τις παραπάνω προϋποθέσεις. (ΕΣΥΕ, 2009)

1.1 Οικισμός – πόλις στην αρχαιότητα

Είναι φανερό ότι δεν μπορούμε να ορίσουμε με σαφήνεια την έννοια του οικισμού – πόλεως έτσι όπως υφίσταται στην αρχαιότητα, και αυτό διότι υπάρχει συνεχής αλλαγή και εξέλιξη στα οικονομικά, κοινωνικά, θρησκευτικά, ιδεολογικά και πολιτισμικά κριτήρια των ανθρώπων ανάλογα με την περίοδο και τις συνθήκες που επικρατούν σε αυτή. Ωστόσο, υπάρχουν ορισμένα χαρακτηριστικά που είναι σε θέση να δώσουν μια βάση για να οριστεί.

Κανονικά, ένας οικισμός θεωρείται μόνιμος αν και υπάρχουν οικισμοί, που φτιάχνονταν προσωρινά κυρίως για οικονομικούς αλλά και για πολιτικούς λόγους. Αυτό αποτελεί και το πρώτο χαρακτηριστικό σε έναν οικισμό. Η εξωτερική όψη του οικισμού είναι ένα δεύτερο κύριο χαρακτηριστικό της και είναι αυτό που διαχωρίζει έναν αστικό οικισμό από έναν οικισμό στην ύπαιθρο. Μπορεί, για παράδειγμα, να είναι η πολεοδομική οργάνωση ή η ύπαρξη ενός ναού και οχυρώσεων,. Ένα τρίτο και καθοριστικό στοιχείο είναι η συγκέντρωση πληθυσμού ανά μονάδα οικοδομημένης επιφάνειας. Τέταρτο στοιχείο είναι ο ορισμός της πόλης από τις εξειδικευμένες αστικές δραστηριότητες, εκείνες που θεωρούνται μη-γεωργικές. Εδώ χρειάζεται προσοχή, γιατί η πόλη είναι άμεσα εξαρτώμενη από το ιδιοκτησιακό της καθεστώς σε σχέση με τις περιβάλλουσες εκτάσεις της υπαίθρου.

Με βάση τα παραπάνω μπορούμε να πούμε πως η πόλη στην αρχαιότητα είναι ένας οικισμός μόνιμου χαρακτήρα με αρκετό μέγεθος, δομημένος έτσι ώστε να εξυπηρετεί τη συλλογική ζωή. Μέρος του πληθυσμού της -μεγάλο ή μικρό- είναι δυνατόν να συνδέεται με γεωργικές δραστηριότητες, ενώ η μελέτη της χρειάζεται τυποποιημένα πρότυπα αναφοράς. Αυτά τα τυποποιημένα πρότυπα είναι η θέση και η τοποθεσία, οι φάσεις της ανάπτυξής της, οι λειτουργίες και η πολεοδομία της, τα ιερά της, ο πληθυσμός της, ο ρόλος της στην ευρύτερη περιφέρεια, η πολιτική και οικονομική της οντότητα, καθώς και ο ρόλος της ως μητρόπολη σε ορισμένες περιπτώσεις. (Αβδελίδης, 2010)



Εικόνα 1: Τμήμα οικισμού στη μεσολιθική περίοδο

(Πηγή: www.periplanomeno.wordpress.com)

2. Κατηγορίες οικισμών στη σύγχρονη Ελλάδα

Η κατηγοριοποίηση των οικισμών έγινε με βάση διάφορα δεδομένα όπως το πότε δημιουργήθηκαν, τον πληθυσμό τους, αν υπήρχε κάποιος συγκεκριμένος σκοπός για τον οποίο δημιουργήθηκαν ή αν είναι οικισμοί που τίθενται υπό προστασία λόγω του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τους. Έτσι, οι οικισμοί κατηγοριοποιήθηκαν ως εξής:

2.1 Οικισμοί προϋφιστάμενοι του 1923

Η κατηγορία αυτή αφορά οικισμούς που διέθεταν πλήρη οικιστικό ιστό, όπως δρόμους, πλατείες, καταστήματα, καταστήματα, πριν το νομοθετικό διάταγμα

της 17.07.1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους και οικοδόμησης αυτών». Δεν διαθέτουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, αλλά υφίστανται νόμιμα ως έχουν δημιουργηθεί.

Η διαπίστωση της ύπαρξης οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 βασίζεται σε αποδεικτικά στοιχεία όπως αεροφωτογραφίες, παλιά διαγράμματα, απογραφικά δεδομένα Ε.Σ.Υ.Ε κ.τ.λ. Για να πάρει τον χαρακτηρισμό ο οικισμός «προϋφιστάμενος του 1923» και να εφαρμόζονται οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης θα πρέπει να ισχύουν οι εξής τρεις προϋποθέσεις:

- Να προϋφίσταται του 1923
- Να μην έχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
- Να μην είναι χαρακτηρισμένος ως παραδοσιακός

(Ζεντέλης, 2011)

2.2 Παραδοσιακοί οικισμοί

Οι παραδοσιακές περιοχές και κατ' επέκταση οι παραδοσιακοί οικισμοί στη χώρα μας «δημιουργήθηκαν σε διάφορες περιόδους της ελληνικής Ιστορίας, ήκμασαν στα χρόνια του Ελληνικού Διαφωτισμού (1170-1820) και διαμορφώθηκαν, κατά κανόνα, χωρίς προσχεδιασμό ή όρους δομήσεως αλλά σε εφαρμογή των εθιμικών κτιριοδομικών κανονισμών με ντόπια υλικά που ήταν προσαρμοσμένα στο τοπίο και την ανθρώπινη κλίμακα»

(Χατζοπούλου-Γερασίμου, 2007)

Ως παραδοσιακοί, χαρακτηρίζονται τμήματα ή ολόκληροι οικισμοί, με σκοπό την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, τη διατήρηση και ανάδειξη του ιδιαίτερου πολεοδομικού, ιστορικού, αισθητικού, λαογραφικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τους, με Προεδρικά Διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της κατά περίπτωση αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, γνώμη του αρμόδιου συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Για τους παραδοσιακούς οικισμούς θεσπίζονται ειδικοί όροι δόμησης, σύμφωνα με το Προεδρικό Διάταγμα της 19.10.1978 (Φ.Ε.Κ.594/78). Τα όρια και οι όροι

δόμησης των παραδοσιακών οικισμών ακολουθούν τα ισχύοντα με τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, και επιπροσθέτως υπόκεινται και σε ειδικούς κατά κανόνα ή παρέκκλιση όρους δόμησης και αρτιότητας.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται κτίρια ή τμήματά τους ως διατηρητέα και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του Ν-1577/85 και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη. Με την ίδια απόφαση μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα. (www.domiki.gr)

Οι χαρακτηρισμένοι με νομοθετική ρύθμιση παραδοσιακοί οικισμοί στην Ελλάδα ξεπερνούν τους 800. Περίπου 830 είναι οι παραδοσιακοί οικισμοί που έχουν χαρακτηριστεί με ευθύνη του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. ενώ τα Υπουργεία Μακεδονίας–Θράκης & Αιγαίου έχουν και αυτά αρμοδιότητα κήρυξης παραδοσιακών οικισμών. ([Βικιπαίδεια](#))

2.3 Οικισμοί για αποκατάσταση ακτημόνων και προσφύγων

Η περίοδος 1921 έως 1945 στιγματίζεται από την Μικρασιατική καταστροφή και τη συρροή προσφυγικού πληθυσμού στον ελλαδικό χώρο, με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν προσφυγικοί συνοικισμοί. Η αποκατάσταση των προσφύγων διακρίθηκε σε αστική και αγροτική.

Η αγροτική αποκατάσταση περιλάμβανε τη στέγαση σε ανταλλάξιμα σπίτια των χωριών ή σε νέους προσφυγικούς οικισμούς, που συντάσσονταν με πρότυπα ρυμοτομικά σχέδια καθώς και τη διανομή στους πρόσφυγες κλήρων 35 στρεμμάτων. Τέτοιοι οικισμοί δημιουργήθηκαν πάνω από 2.000 σε όλη την Ελλάδα.

Η αστική αποκατάσταση περιελάμβανε μόνο τη στέγαση και όχι την εξεύρεση εργασίας και οι πρώτοι αστικοί συνοικισμοί δημιουργήθηκαν στα περίχωρα της Αθήνας αλλά αργότερα και στη Θεσσαλονίκη, Καβάλα, Σέρρες κτλ.

2.4 Οικισμοί μέχρι 2.000 κατοίκους

Οι οικισμοί έως 2.000 κατοίκους αποτελούν το αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής εργασίας. Το θεσμικό πλαίσιο για τους οικισμούς αυτούς περιλαμβάνεται κυρίως στο πολεοδομικό διάταγμα της 24.03.05.1985 (Φ.Ε.Κ. 181Δ') "Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης", καθώς και στο πολεοδομικό διάταγμα της 20/30.08.1985 (Φ.Ε.Κ.414Δ') "Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους", όπως τροποποιήθηκε από το π.δ. 24/03.05.1985 (ΦΕΚ 181Δ'). (Ζεντέλης, 2011).

Περαιτέρω ανάλυση για το θεσμικό πλαίσιο των, μέχρι 2.000 κατοίκους, οικισμών θα γίνει σε επόμενο κεφάλαιο της εργασίας.

2.4.1 Ορισμός και κατηγορίες οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων

Η συντριπτική πλειοψηφία των οικισμών στην Ελλάδα αποτελεί τους οικισμούς που διαθέτουν ίσους ή λιγότερους από 2.000 κατοίκους. Ως οικισμός της κατηγορίας αυτής νοείται κάθε διακεκριμένο οικιστικό σύνολο, το οποίο αναφέρεται στην εκάστοτε απογραφή ως οικισμός με πληθυσμό μέχρι και 2.000 κατοίκους, ανεξάρτητα εάν ο δήμος ή η κοινότητα που υπάγεται έχει πληθυσμό μεγαλύτερο από 2.000 κατοίκους. (Ζεντέλης, 2011).

Οι οικισμοί αυτοί είναι δομημένοι με διαφορετικό τρόπο για λόγους κυρίως ιστορικούς, κοινωνικούς, γεωγραφικούς, γεωλογικούς καθώς και οικονομικούς. Σύμφωνα με το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, οι οικισμοί διακρίνονται στις εξής παρακάτω κατηγορίες:

- **Περιαστικοί:** όσοι έχουν επαφή ή βρίσκονται σε κάποια απόσταση από αστικά κέντρα και αναμένεται να αποκτήσουν ή έχουν ήδη λειτουργική εξάρτηση ως τόποι προαστιακοί.
- **Παραλιακοί:** όσοι οικισμοί έχουν τμήμα τους ή το σύνολό τους σε ζώνη 500 μέτρων από τον αιγιαλό ή βρίσκονται έξω από τη ζώνη αυτή, αλλά η ανάπτυξή τους επηρεάζεται σε σημαντικό βαθμό από τη θάλασσα.

**Δε θεωρούνται παραλιακοί οικισμοί όσοι ναι μεν βρίσκονται εντός της ζώνης των 500 μέτρων από τον αιγιαλό αλλά το κέντρο τους έχει υψόμετρο μεγαλύτερο ή ίσο των 100 μέτρων σύμφωνα με τα στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας της Ελλάδας.*

- **Τουριστικοί:** όσοι οικισμοί αποτελούν πόλους τακτικών ή εποχιακών τουριστικών συγκεντρώσεων.
- **Αξιόλογοι:** οικισμοί των οποίων τα μορφολογικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά τους αποτελούν σύνολο σημαντικού αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος.
- **Ενδιαφέροντες:** όσοι οικισμοί συγκροτούν σύνολο περιορισμένου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος.
- **Αδιάφοροι:** όσοι δε χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας.
- **Συνεκτικοί:** οι οικισμοί των οποίων τουλάχιστον το 90% των οικοδομών τους απέχουν μεταξύ τους ανά δύο (2) απόσταση λιγότερη των σαράντα (40) μέτρων. Ως οικοδομή νοείται κάθε κτίσμα ανεξάρτητα από τη χρήση του, με εμβαδόν τουλάχιστον 10 τ.μ.
- **Διάσπαρτοι:** όσοι οικισμοί δεν είναι συνεκτικοί.
- **Δυναμικοί:** όσοι οικισμοί, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή, έχουν πληθυσμό μεγαλύτερο ή ίσο των 200 κατοίκων και κατά την απογραφική περίοδο της τελευταίας δεκαετίας εμφανίζουν πληθυσμιακή αύξηση μεγαλύτερη του 10%, ή κατά την τελευταία τριετία έχουν αριθμό σε νέες οικοδομές και προσθήκες κυρίων χώρων σε

ποσοστό μεγαλύτερο του 20% επί του συνολικού αριθμού των ήδη υπαρχόντων κτιρίων του οικισμού.

Σε περίπτωση οικισμού στον οποίο διαπιστώνεται πληθυσμιακή μόνο αύξηση, η οποία όμως προκύπτει από πληθυσμιακές μετακινήσεις (κτηνοτροφικός οικισμός), μπορεί ο οικισμός να μη χαρακτηρίζεται δυναμικός.

Στάσιμοι: όσοι οικισμοί δεν είναι δυναμικοί.

Ανάλογα με το μέγεθος του πληθυσμού διακρίνονται σε:

- **Μικροί:** όσοι οικισμοί είχαν πληθυσμό μέχρι και 200 κατοίκους ή μέχρι 100 οικοδομές, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή.
- **Μεσαίοι:** όσοι οικισμοί είχαν πληθυσμό από 201 έως και 1.000 κατοίκους ή μέχρι 500 οικοδομές, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή.
- **Μεγάλοι:** όσοι οικισμοί είχαν πληθυσμό από 1.001 έως και 2.000 κατοίκους, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή.



Εικόνα 2: Κορακοβούνι Αρκαδίας, μεσαίος οικισμός

Πηγή: Προσωπική συλλογή

Η διάκριση και κατάταξη των οικισμών στις πιο πάνω κατηγορίες γίνεται με απόφαση του νομάρχη μετά από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού & Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ) του κάθε νομού. Η απόφαση αυτή δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

2.5 Οικιστικές ενότητες

Σύμφωνα με το Υπουργείο Περιβάλλοντος, υπάρχει και μία άλλη κατηγοριοποίηση οικισμών, αυτή των λεγομένων «οικιστικών ενοτήτων». Ως οικιστικές ενότητες χαρακτηρίζονται εκ των υστέρων οικισμοί, οι οποίοι σύμφωνα με τις τελευταίες τέσσερις συνεχόμενες απογραφές δεν είχαν κανένα κάτοικο. Κάποια παραδείγματα οικιστικών ενοτήτων είναι ο Άγιος Αλέξανδρος στη Λήμνο, ο Στρούμπος στην Αμοργό, ο Ανάβατος στη Χίο και τα Κίονια στην Τήνο.

3. Πληθυσμιακά δεδομένα οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων στην Ελλάδα

Η επίσημη στατιστική στη χώρα μας αρχίζει το 1828, όπου και η Ελλάδα ανεξαρτητοποιείται εθνικά. Παρόλα αυτά, επίσημη δημοσίευση των στοιχείων των απογραφών δε γινόταν μέχρι το έτος 1839.

Για την διεκπεραίωση των απογραφών, ο πληθυσμός της χώρας διακρίνεται σε τρεις κατηγορίες:

- ⇒ **Αστικός πληθυσμός**: περιλαμβάνει τον πληθυσμό των δημοτικών/κοινοτικών διαμερισμάτων, των οποίων ο πολυπληθέστερος οικισμός διαθέτει 10.000 κατοίκους και άνω.
- ⇒ **Ημιαστικός πληθυσμός**: περιλαμβάνει τον πληθυσμό των δημοτικών/κοινοτικών διαμερισμάτων, των οποίων ο πολυπληθέστερος οικισμός διαθέτει από 2.000 έως 10.000 κατοίκους.
- ⇒ **Αγροτικός πληθυσμός**: περιλαμβάνει τον πληθυσμό των δημοτικών/κοινοτικών διαμερισμάτων, των οποίων ο πολυπληθέστερος οικισμός διαθέτει έως 2.000 κατοίκους και αποτελεί τον πληθυσμό που αφορά την παρούσα εργασία.

3.1 Ο αγροτικός πληθυσμός στην Ελλάδα από το 1853 έως και το 2011

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η εκατοστιαία μεταβολή που παρουσιάζει ο πληθυσμός στην Ελλάδα (αστικός , ημιαστικός και αγροτικός), σύμφωνα με τα διάφορα έτη απογραφής.

ΕΚΑΤΟΣΤΙΑΙΑ ΚΑΤΑΝΟΜΗ				
ΕΤΟΣ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ	ΑΣΤΙΚΟΣ	ΗΜΙΑΣΤΙΚΟΣ	ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ
1853	7,1	13,5	79,4	100
1856	6,8	12,6	80,6	100
1861	8	15,8	76,2	100
1870	9,6	13,6	76,8	100
1879	10,5	14	75,5	100
1889	15,1	14	70,9	100
1896	15,7	14,2	70,1	100
1907	16,4	12,5	71,1	100
1920	22,9	15,2	61,9	100
1928	31,1	14,5	54,4	100
1940	32,8	14,8	52,4	100
1951	37,7	14,8	47,5	100
1961	43,3	12,9	43,8	100
1971	53,2	11,6	35,2	100
1981	58,1	11,6	30,3	100
1991	58,9	12,8	28,3	100
2001	59,7	13,1	27,2	100
2011	61	14,2	24,8	100

Πίνακας 1: Εκατοστιαία κατανομή αστικού, ημιαστικού και αγροτικού πληθυσμού με βάση τις απογραφές

Πηγή : ΕΣΥΕ, Στατιστικές Επετηρίδες της Ελλάδος, διάφορα έτη και ίδια επεξεργασία

Παρατηρούμε ότι η χωρική κατανομή του πληθυσμού στην Ελλάδα έχει μεταβληθεί ιδιαίτερα στο πέρασμα των δύο τελευταίων αιώνων. Παράγοντες όπως η μετακίνηση των πληθυσμών από τις ορεινές περιοχές στις πεδινές καθώς και η εγκατάλειψη των αγροτικών περιοχών για τα αστικά κέντρα, χαρακτηρίζουν τη σύγχρονη ιστορία στον ελλαδικό χώρο. Αυτές όμως οι εσωτερικές μεταναστεύσεις παρουσίαζαν ιδιαίτερη ένταση τον προηγούμενο αιώνα ενώ φαίνεται να έχουν εξασθενήσει την τελευταία εικοσαετία.

Από τον πίνακα _ παρατηρούμε ότι το έτος απογραφής 1853, ο αστικός πληθυσμός αγγίζει μόλις το 7%. Παρόλα αυτά, λίγο πριν τη Μικρασιατική

καταστροφή φθάνει το 22,9% ενώ οχτώ χρόνια μετά και ύστερα από την εγκατάσταση των προσφύγων στην Ελλάδα, εκτοξεύεται θα μπορούσαμε να πούμε στο 31,1%. Την περίοδο 1920-1940 οι τάσεις της αστικοποίησης παρατηρούμε ότι επιβραδύνονται, για να αρχίσει εκ νέου μαζική εισροή στα αστικά κέντρα κατά τη διάρκεια της κατοχής και του εμφυλίου. Έτσι, το έτος 1951, 38 στους 100 έλληνες ζουν σε αστικά κέντρα. Η αστικοποίηση φθάνει στο ζενίθ της, την επόμενη τριακονταετία και συγκεκριμένα το διάστημα 1951 έως και 1981, όπου και αγγίζει το ποσοστό 58,1% ενώ μέχρι και το 2011 έχουμε ελάχιστη αύξηση.

Από την άλλη μεριά, ο αγροτικός πληθυσμός παρουσιάζει συνεχή μείωση. Το διάστημα 1853 έως 1907, έχουμε ένα σταδιακό ποσοστό μείωσης, χωρίς ιδιαίτερα μεγάλες μεταβολές, για να φθάσουμε το έτος 1907 ο αγροτικός πληθυσμός της Ελλάδας να αποτελεί το 70,1%. Παρόλα αυτά, από το 1907 μέχρι και το 1920 και σε διάστημα δεκατριών χρόνων, έχουμε τη μεγαλύτερη μείωση-ρεκόρ του αγροτικού πληθυσμού που αγγίζει ποσοστό της τάξης του 12.9%. Το διάστημα 1951 με 1981, το οποίο χαρακτηρίζεται και από έντονη αστικοποίηση όπως αναφέρθηκε παραπάνω, είναι λογικό να έχουμε μεγάλη μείωση της τάξης του -36,2%, η οποία συνοδεύεται ακόμα και από ολοκληρωτική εγκατάλειψη οικισμών. Έτσι, φθάνουμε στο 2011 και εν μέσω κρίσης, ο πληθυσμός στους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων αγγίζει τα 24,8%.

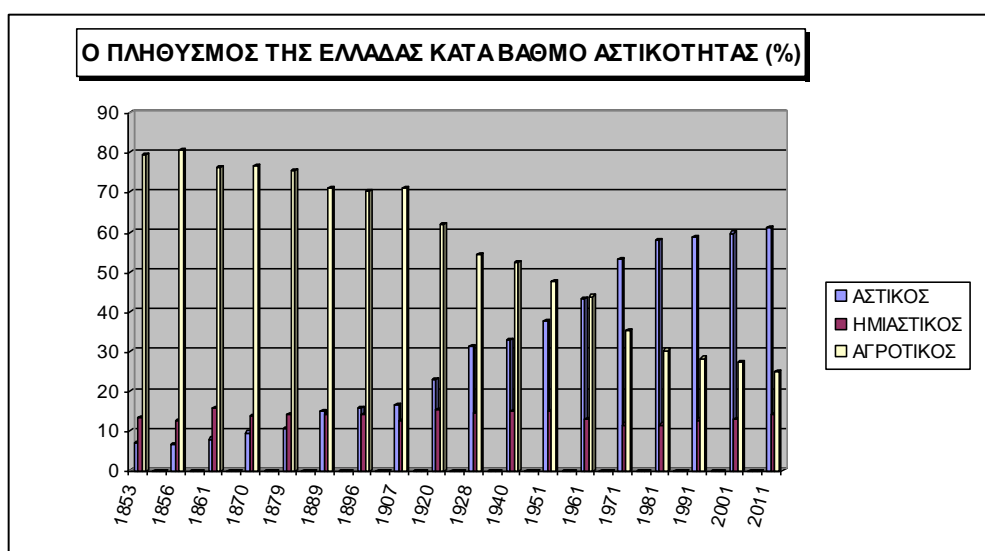


Διάγραμμα 1: Εξέλιξη αγροτικού πληθυσμού στην Ελλάδα από το 1853 έως το 2011

Πηγή : ΕΣΥΕ, Στατιστικές Επετηρίδες της Ελλάδος, διάφορα έτη και ίδια επεξεργασία

Είναι ιδιαίτερα σημαντικό να αναφέρουμε ότι σύμφωνα με τα στοιχεία των στατιστικών επετηρίδων, ο ημιαστικός πληθυσμός που αφορά τον πληθυσμό των οικισμών με κατοίκους από 2.000 έως και 10.000, παρουσιάζει μία σταθερότητα στα ποσοστά κατά τη διάρκεια των χρόνων, χωρίς μεγάλες διακυμάνσεις, με το μεγαλύτερο ποσοστό να εμφανίζεται το έτος 1920, όπου και αγγίζει το 15,2%.

Το παρακάτω γράφημα παρουσιάζει τον πληθυσμό της Ελλάδας σε ποσοστό επί τοις εκατό, κατά βαθμό αστικότητας την περίοδο 1853-2011.



Διάγραμμα 2: Συγκριτικό διάγραμμα του βαθμού αστικότητας του πληθυσμού στην Ελλάδα 1853-2011

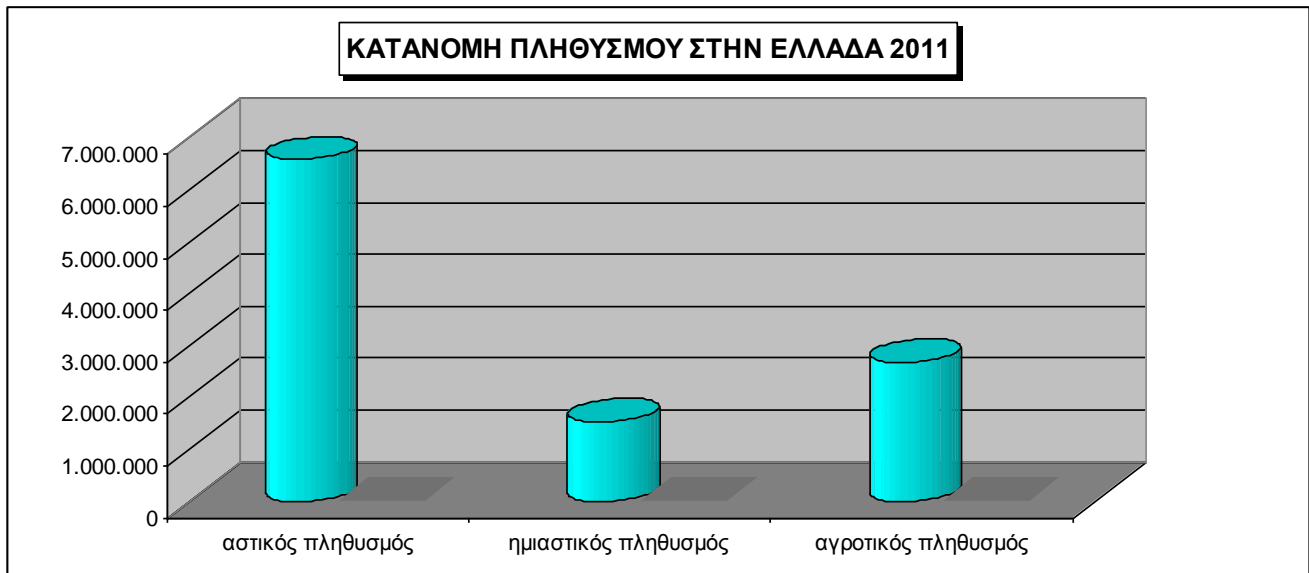
Πηγή : ΕΣΥΕ, Στατιστικές Επετηρίδες της Ελλάδος, διάφορα έτη και ίδια επεξεργασία

3.2 Ο αγροτικός πληθυσμός στην Ελλάδα σύμφωνα με την τελευταία απογραφή του 2011

Σύμφωνα με την απογραφή του 2011 και την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.), ο μόνιμος πληθυσμός της Ελλάδας ανέρχεται στα **10.785.197** άτομα. Από αυτά:

- Το **61%** επί του συνολικού πληθυσμού, δηλαδή οι 6.598.790 κάτοικοι αφορούν τον **αστικό πληθυσμό**

- Το **14%** επί του συνολικού πληθυσμού, δηλαδή οι 1.535.046 κάτοικοι αφορούν τον **ημιαστικό πληθυσμό**
- Το **25%** επί του συνολικού πληθυσμού, δηλαδή οι 2.681.361 κάτοικοι αφορούν τον **αγροτικό πληθυσμό**. (Πηγή: *Ιδία επεξεργασία*)



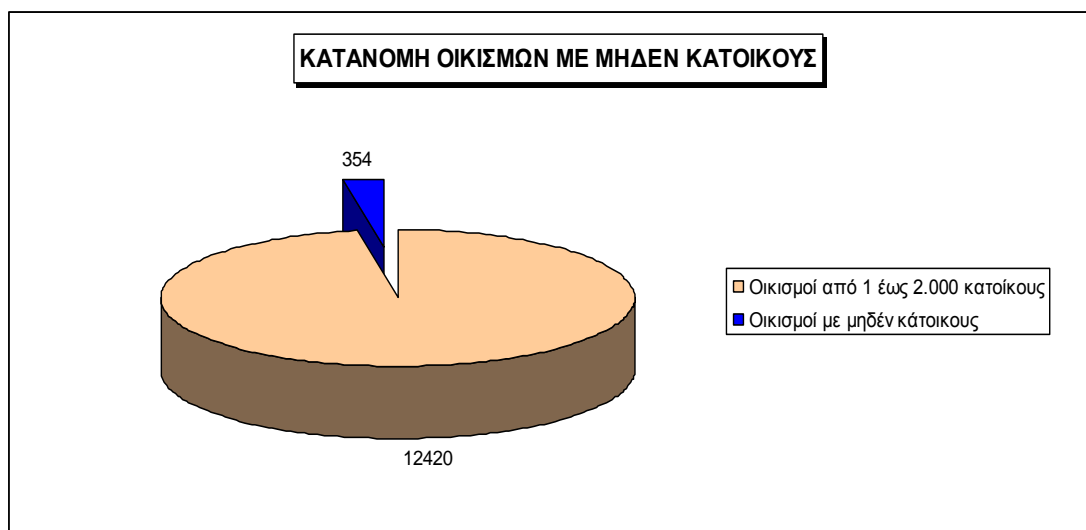
Διάγραμμα 3: Κατανομή του πληθυσμού το έτος 2011 στην Ελλάδα

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 και ίδια επεξεργασία

Οι οικισμοί στους οποίους διαμένουν από 1 έως και 2.000 κάτοικοι ανέρχονται σε 12.420, ενώ οι εγκαταλελειμμένοι, δηλαδή οι οικισμοί με μηδέν κατοίκους αγγίζουν σύμφωνα με την επεξεργασία των στοιχείων της απογραφής, τους 354. Επομένως, έχουμε σύνολο **12.774** οικισμούς.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, θα μπορούσε κάποιος εύλογα να αναρωτηθεί για ποιο λόγο οι οικισμοί χωρίς κατοίκους να συμπεριλαμβάνονται στο σύνολο των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων. Η απάντηση είναι ότι οι οικισμοί με μηδέν κατοίκους είναι σκόπιμο να συμπεριληφθούν στο σύνολο, καθώς είναι σε θέση να λαμβάνουν επιδοτήσεις για αναπλάσεις και υποδομές.

Τα αποτελέσματα συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα:



Διάγραμμα 4: Κατανομή οικισμών με μηδέν κατοίκους

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 και ίδια επεξεργασία

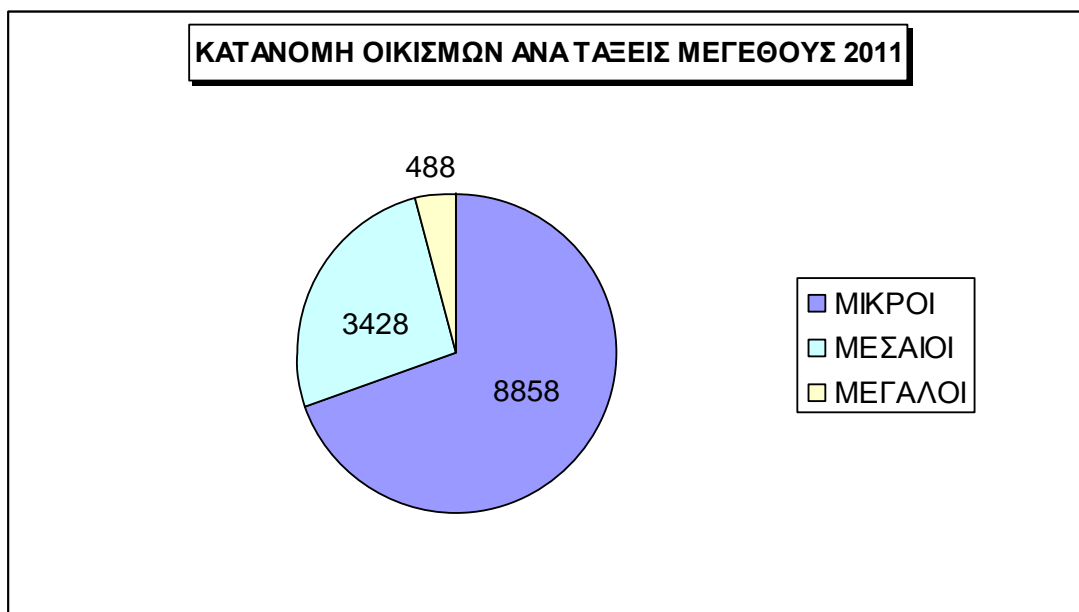
3.3 Οικισμοί ανά τάξη μεγέθους στην Ελλάδα

Αξίζει να σημειωθεί ότι στην επεξεργασία που εκπονήθηκε με τα στοιχεία της τελευταίας απογραφής δεν λήφθηκαν υπόψη οι μικρονησίδες και το Άγιο Όρος.

Έτσι, από τους 12.774 οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων που υπάρχουν στην Ελλάδα, οι:

- 8.858 αφορούν οικισμούς μέχρι και 200 κατοίκους (μικροί οικισμοί).
- 3.428 αφορούν οικισμούς από 201 μέχρι και 1.000 κατοίκους (μεσαίοι οικισμοί).
- 488 αφορούν οικισμούς από 1.001 έως και 2.000 κατοίκους (μεγάλοι οικισμοί).

Στη συνέχεια, παρουσιάζεται γραφικά η κατανομή των οικισμών κατά τάξεις μεγέθους.



Διάγραμμα 5: Κατανομή οικισμών ανά τάξη μεγέθους το έτος 2011

Πηγή: Απογραφή πληθυσμού 2011 και ίδια επεξεργασία

3.4 Δύο περιπτώσεις οικισμών με ιδιαίτερη πληθυσμιακή καταγραφή

Ακόμα και οι πρόσφατες απογραφές του 20^{ου} αιώνα, πρέπει να χειρισθούν προσεκτικά, καθώς υπάρχουν περιπτώσεις που μπορεί να οδηγήσουν σε εσφαλμένα συμπεράσματα. Για την κατανόηση καλύτερα της παραπάνω διαπίστωσης, παίρνουμε το παράδειγμα ενός οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, που βρίσκεται στην Πίνδο, και συγκεκριμένα του οικισμού Σαμαρίνα, ο οποίος έχει υψόμετρο 1.450 μ. και βρίσκεται στο νομό Γρεβενών.

Με μία πρώτη ανάγνωση του παρακάτω πίνακα διαπιστώνει κανείς ότι υπάρχουν 'περίεργες' αποκλίσεις στα πληθυσμιακά στοιχεία, που δίνουν την εντύπωση από τη μία για τυπογραφικό λάθος, από την άλλη ίσως για κάποιο δημογραφικό παράδοξο. Με βάση έρευνας όμως, και λαμβάνοντας υπόψη το υψόμετρο του οικισμού, κατανοούμε ότι πρόκειται στη βάση του, για οικισμό του οποίου οι κάτοικοι έχουν ως κύρια οικονομική δραστηριότητα την κτηνοτροφία. Έτσι, ο πληθυσμός αυτός, περνάει το καλοκαίρι του στα βουνά, φεύγοντας συνήθως από τον Μάιο ή και πιο πριν, ενώ από του Αγίου Δημητρίου περίπου και μετά, κατεβαίνει στα πεδινά χειμαδιά τους. Επομένως,

η ημερομηνία διεξαγωγής των απογραφών παίζει σημαντικό ρόλο στους μικρούς οικισμούς. Επιπλέον, ο πίνακας δείχνει την κατάρρευση της ορεινής κτηνοτροφίας μετά το τέλος του Δευτέρου Παγκοσμίου Πολέμου, ενώ μια αύξηση του πληθυσμού που εμφανίζεται στις πιο πρόσφατες απογραφές υποκρύπτει στη πραγματικότητα ότι πρόκειται για ευκαιριακή κινητοποίηση των εγκατεστημένων στις πόλεις, απόγονων των παλαιών κατοίκων, οι οποίοι ανεβαίνουν στα χωριά με στόχο την ενίσχυση τους (μη μεταφορά έδρας, επιδοτήσεις οικισμού κτλ).

Επομένως, δεν πρέπει να γίνεται μία στείρα ανάγνωση αριθμών, αλλά στην πραγματικότητα πρέπει η κάθε ανάγνωση να συνδυάζεται με τη μελέτη κοινωνικών, γεωγραφικών και φυσικά οικονομικών και πολιτικών παραμέτρων, έτσι ώστε να έχουμε σαφέστερη ερμηνεία των στοιχείων. *(Καλλιβρετάκης, 2003)*

Όνομασία	Σαμαρίνα
Αριθμός κατοίκων ανά απογραφή	
1920 (18 Δεκ.)	76
1928 (16 Μαΐου)	603
1940 (18 Οκτ.)	1142
1951 (7 Απρ.)	4
1961 (19 Μαΐου)	5
1971 (14 Μάρτ.)	10
1981 (5 Απρ.)	605
1991 (17 Μάρτ.)	285
2001 (18 Μαρ.)	64
2011 (10 Μαρ.)	378

Πίνακας 2: Πληθυσμός οικισμού Σαμαρίνας με βάση τις απογραφές

Πηγή: Καλλιβρετάκης, 2003

Άλλο ένα παράδειγμα πληθυσμιακής μεταβολής που θα μπορούσε να μας απασχολήσει είναι η περίπτωση του Κουτσοποδίου, που βρίσκεται στο νομό Αργολίδας. Στον παραπάνω πίνακα παρατηρούμε ότι ο οικισμός σε κάποιες απογραφές έχει πληθυσμό μικρότερο των 2.000 κατοίκων και άλλοτε τους ξεπερνάει. Η πληθυσμιακή αυτή μεταβολή δημιουργεί διαφορά στους όρους

δόμησης που επιβάλλονται στον οικισμό, δεν δημιουργεί όμως κάποια διαφορά σε ότι αφορά επιδοτήσεις κτλ.

Όνομασία	Κουτσοπόδι
Αριθμός κατοίκων ανά απογραφή	
1920 (18 Δεκ.)	
1928 (16 Μαΐου)	
1940 (18 Οκτ.)	1600
1951 (7 Απρ.)	
1961 (19 Μαΐου)	1627
1971 (14 Μάρτ.)	
1981 (5 Απρ.)	1904
1991 (17 Μάρτ.)	2066
2001 (18 Μαρ.)	1893
2011 (10 Μαρ.)	1857

Πίνακας 3: Πληθυσμός οικισμού Κουτσοποδίου με βάση τις απογραφές

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

3.5 Υφιστάμενη κατάσταση οικισμών στους νομούς και περιφέρειες της Ελλάδας

3.5.1 Οικισμοί από 1 έως 2.000 κατοίκους και εγκαταλελειμμένοι οικισμοί ανά νόμο και περιφέρεια

Σε επίπεδο νομών, οι περισσότεροι οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων εμφανίζονται στο νομό Αιτωλοακαρνανίας και στο νομό Μεσσηνίας ενώ οι περισσότεροι εγκαταλελειμμένοι στο νομό Λασιθίου. Παρατηρούμε επιπλέον, ότι οι λιγότεροι, σε σύνολο, οικισμοί βρίσκονται στο νομό δυτικής Αττικής.

Σε επίπεδο περιφέρειας, οι περισσότεροι οικισμοί εδρεύουν στις περιφέρειες Δυτικής Ελλάδας, Πελοποννήσου και Κρήτης ενώ οι περισσότεροι εγκαταλελειμμένοι στις περιφέρειες Πελοποννήσου και Κρήτης. Κατά την επεξεργασία των δεδομένων, εξαιρέθηκαν από τους εγκαταλελειμμένους οικισμούς οι μικρονησίδες και οι μονές καθώς θεωρήθηκε ότι θα αλλοιώσουν τα εξαγόμενα αποτελέσματα



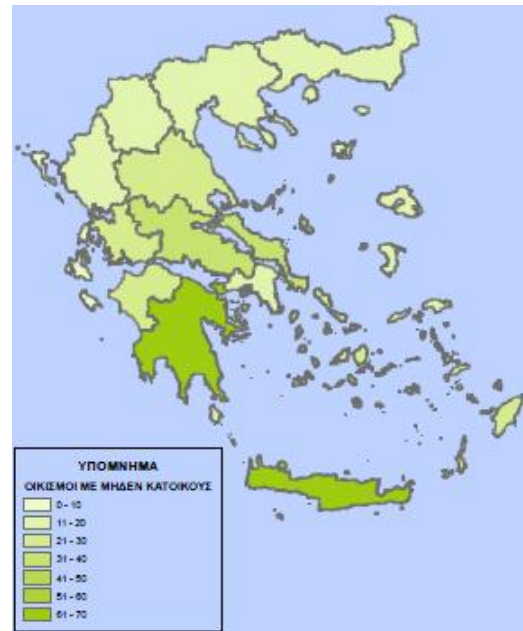
Εικόνα 3: Κατανομή οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων στους νομούς της Ελλάδας



Εικόνα 4: Κατανομή οικισμών με μηδέν κατοίκους στους νομούς της Ελλάδας



Εικόνα 5: Κατανομή οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων στους νομούς της Ελλάδας



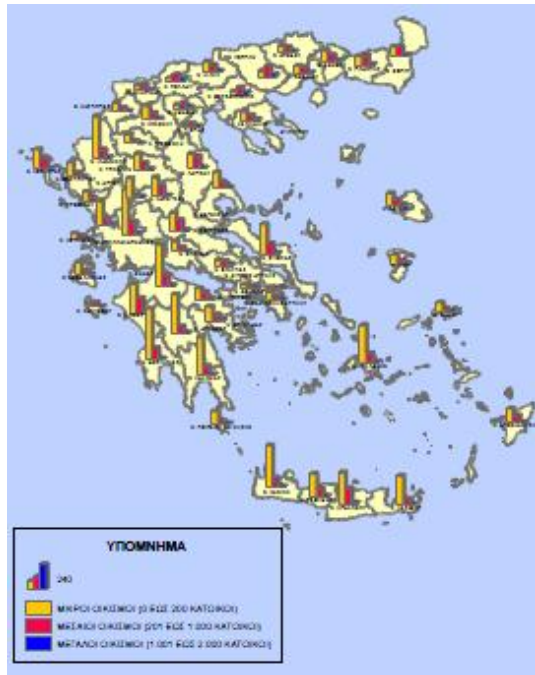
Εικόνα 6: Κατανομή οικισμών με μηδέν κατοίκους στις περιφέρειες της Ελλάδας

3.5.2 Κατανομή οικισμών ανά τάξη μεγέθους στους νομούς και περιφέρειες της Ελλάδας

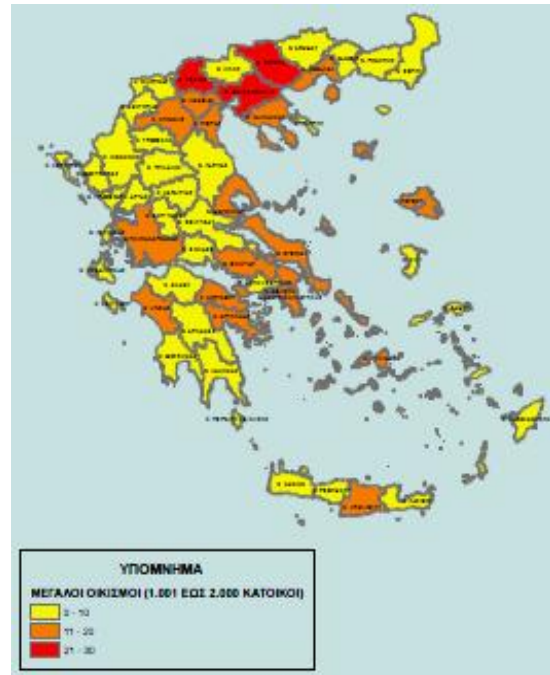
Στους παρακάτω χάρτες παρουσιάζεται η κατανομή των οικισμών σύμφωνα με την τάξη μεγέθους τους (μικροί, μεσαίοι, μεγάλοι) στους νομούς και τις περιφέρειες.

Παρατηρούμε ότι οι περισσότεροι μεγάλοι οικισμοί με πληθυσμό από 1.001 έως 2.000 κατοίκους βρίσκονται στο νομό Πέλλας, Σερρών και Θεσσαλονίκης ενώ οι περισσότεροι μεσαίοι και μικροί οικισμοί, στο νομό Αιτωλοακαρνανίας.

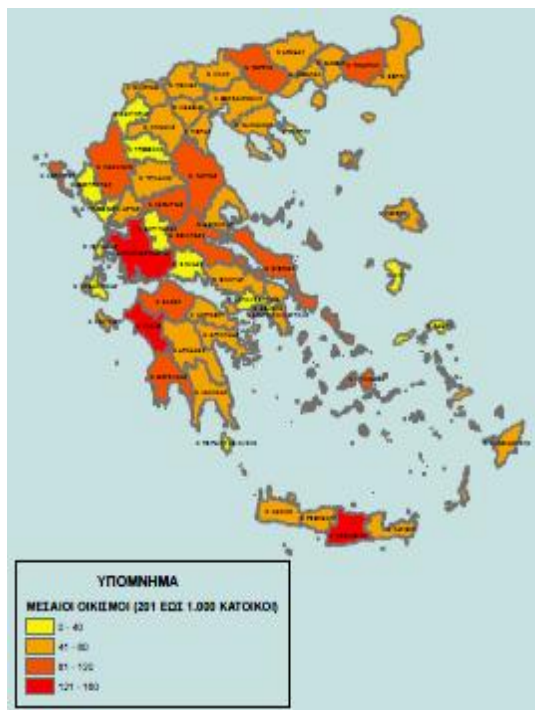
Σε επίπεδο περιφέρειας, οι περισσότεροι μεγάλοι και μεσαίοι οικισμοί βρίσκονται στην περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας ενώ το σύνολο των μικρών οικισμών εδρεύει στην περιφέρεια Πελοποννήσου.



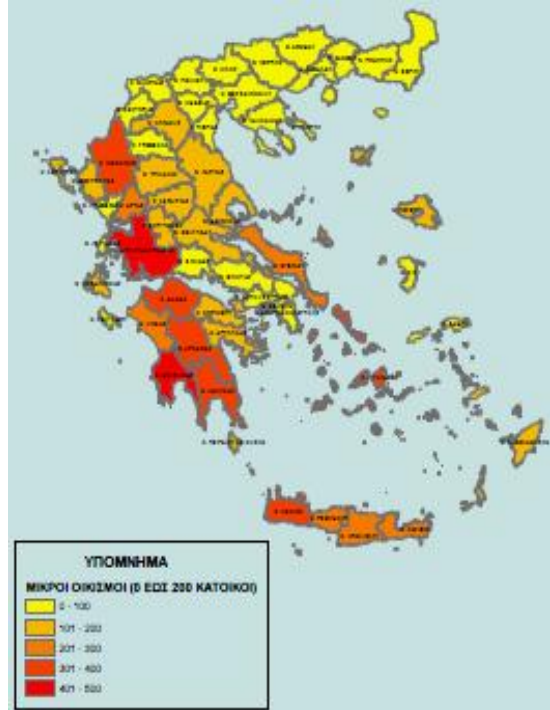
Εικόνα 7: Οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων στους νομούς της Ελλάδας



Εικόνα 8: Κατανομή μεγάλων οικισμών στους νομούς της Ελλάδας



Εικόνα 9: Κατανομή μεσαίων οικισμών στους νομούς της Ελλάδας



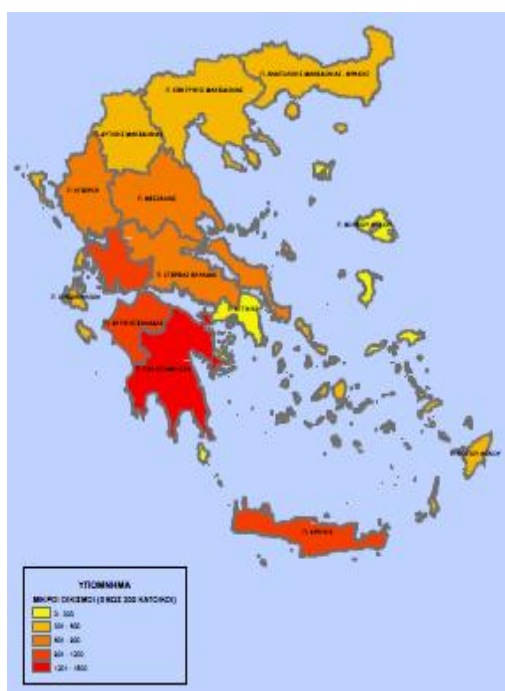
Εικόνα 10: Κατανομή μικρών οικισμών στους νομούς της Ελλάδας



Εικόνα 11: Κατανομή μεγάλων οικισμών στις περιφέρειες της Ελλάδας



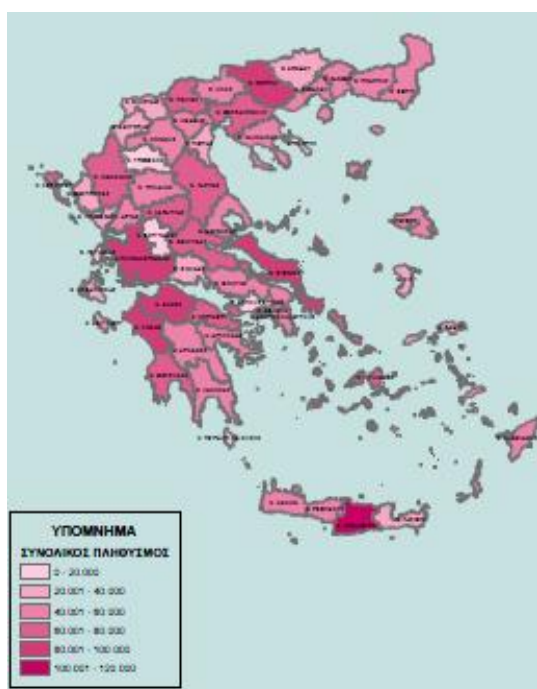
Εικόνα 12: Κατανομή μεσαίων οικισμών στις περιφέρειες της Ελλάδας



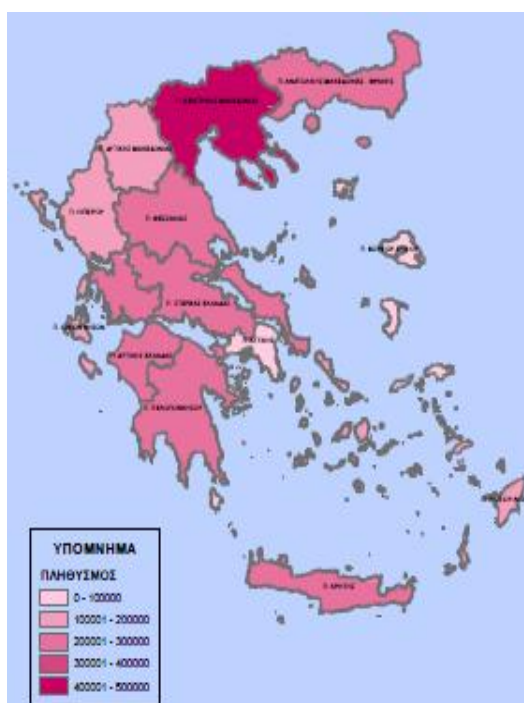
Εικόνα 13: Κατανομή μικρών οικισμών στις περιφέρειες της Ελλάδας

3.5.3 Συνολικός πληθυσμός οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων ανά νομό και περιφέρεια στην Ελλάδα

Παρατηρούμε ότι ο νομός Λασιθίου, παρόλο που συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό εγκαταλελειμμένων οικισμών όπως αναφέρθηκε παραπάνω, συγκεντρώνει και τους περισσότερους κατοίκους σε σύνολο οικισμών. Σε επίπεδο περιφέρειας, το μεγαλύτερο ποσοστό πληθυσμού συγκεντρώνει η περιφέρεια κεντρικής Μακεδονίας.



Εικόνα 14: Συνολικός πληθυσμός οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων στους νομούς της Ελλάδας



Εικόνα 15: Συνολικός πληθυσμός οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων στις περιφέρειες της Ελλάδας

4. Διοικητική λειτουργία οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων

Με το νόμο Ελευθερίου Βενιζέλου «Περί Δήμων και Κοινοτήτων», το 1912, οριζόταν ως πρωτοβάθμιος ΟΤΑ ο δήμος, ο οποίος διακρινόταν σε αστικούς και αγροτικούς, όμως στην τελική μορφή του νόμου ο όρος *αγροτικός δήμος* είχε αντικατασταθεί από την **κοινότητα**. Ως κοινότητες ορίστηκαν όλοι οι συνοικισμοί με πληθυσμό πάνω από «300 κατοίκους και σχολείο στοιχειώδους εκπαίδευσης», ενώ ακόμη και συνοικισμοί με λιγότερους από 300 κατοίκους με σχολείο στοιχειώδους εκπαίδευσης μπορούσαν να γίνουν κοινότητες αρκεί να το ζητούσαν πάνω από το 50% των εκλογέων κατοίκων, αλλά και συνοικισμοί με λιγότερους από 300 κατοίκους, χωρίς καν σχολείο, αρκεί να το ζητούσαν πάνω από το 50% των κατοίκων και ταυτόχρονα να είχαν περιουσία που να απέδιδε πάνω από 2.000 δραχμές εκείνη την εποχή, ή τέλος αν ήταν ήδη έδρες Δήμων. Υπεύθυνο για τη διοίκησή της ήταν το Κοινοτικό Συμβούλιο. Επικεφαλής του τελευταίου ήταν ο κοινοτάρχης ή πρόεδρος, ο οποίος άλλοτε εκλεγόταν άμεσα από το λαό, άλλοτε έμμεσα από το συμβούλιο. *(Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης, 2008)*

Το 1999 , τέθηκε σε εφαρμογή το πρόγραμμα Καποδίστριας βάσει του οποίου οι περισσότερες κοινότητες καταργήθηκαν λόγω της συνένωσης με γειτονικούς δήμους ή μεταξύ τους, δημιουργώντας νέους δήμους που είθισται να αποκαλούνται «καποδιστριακοί». Οι κατηργημένες κοινότητες συνέχισαν κατά κάποιον τρόπο να υφίστανται, αποτελώντας *διαμερίσματα* των νέων δήμων, όμως πλέον τα συμβούλια τους είχαν μόνο εισηγητικό χαρακτήρα.

Παρ' όλα αυτά 124 κοινότητες συνέχισαν να υπάρχουν, συνήθως σε δυσπρόσιτες ορεινές περιοχές (τις καλούμενες «χειμάζουσες» (Κοινότητα Παύλιανης) και πολύ μικρά νησιά (Κοινότητα Καστού), ή σε χωριά με μεγάλο συμβολικό-ιστορικό βάρος που θεωρητικά θα υποβιβάζονταν εάν έχαναν την αυτονομία τους ως ΟΤΑ (Κοινότητα Σουλίου). *(Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης, 2007)*

Το 2011, με το πρόγραμμα Καλλικράτης, οι Δήμοι από 1.034 που ήταν συνολικά μειώθηκαν σε 325. Τα τοπικά διαμερίσματα που ορίζονται από τον Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, μετονομάζονται σε τοπικές κοινότητες,

εφόσον έχουν πληθυσμό έως και 2.000 κατοίκους και σε δημοτικές κοινότητες εφόσον έχουν πληθυσμό μεγαλύτερο από 2.000 κατοίκους ενώ τα δημοτικά διαμερίσματα στα οποία διαιρούνται οι Δήμοι άνω των 100.000 κατοίκων μετονομάζονται σε δημοτικές κοινότητες. Συνοπτικά, έχουμε:

Τοπική Κοινότητα → πληθυσμός μέχρι και 2.000 κατοίκους
Δημοτική κοινότητα → πληθυσμός μεγαλύτερος των 2.000 κατοίκων

Δήμος = Τοπικές Κοινότητες + Δημοτικές Κοινότητες

(Καλαϊτζίδης, άρθρο στο διαδίκτυο)

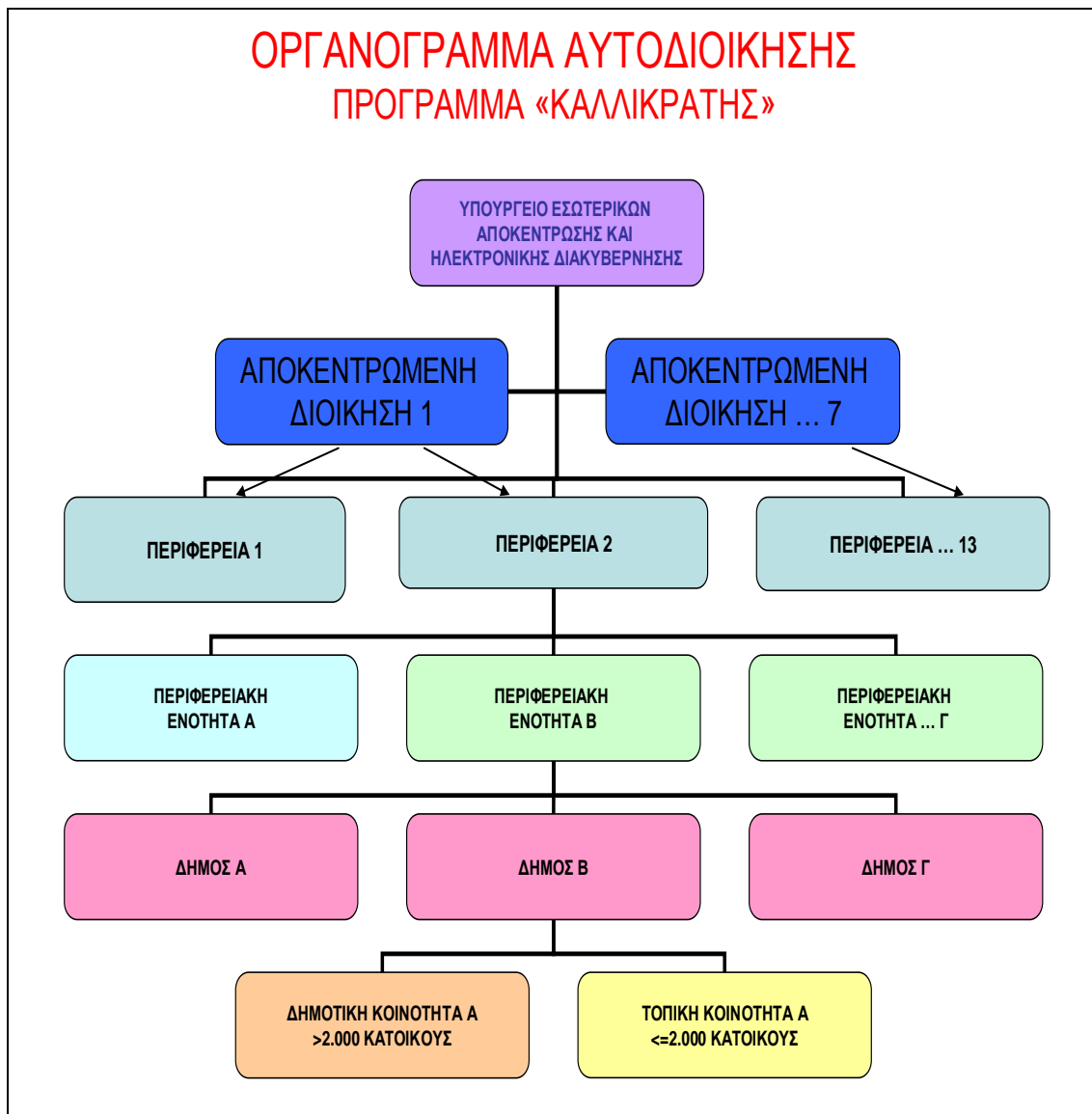
Επιπλέον, με το πρόγραμμα Καλλικράτης, η αυτοτέλεια των Νομαρχιών καταργήθηκε, αφού συστήθηκαν 13 περιφέρειες, όπου και υπήχθησαν.



Εικόνα 16: Χάρτης που παρουσιάζει τις περιφέρειες όπως δημιουργήθηκαν επί «Καλλικράτη»

Πηγή: www.eetaa.gr

Στη συνέχεια παραθέεται το οργανόγραμμα της δομής της διοίκησης σύμφωνα με το πρόγραμμα «Καλλικράτης».



Εικόνα 17: Οργανόγραμμα αυτοδιοίκησης

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

ΜΕΡΟΣ Β

Εισαγωγή

Από το 1923 και τον «πρώτο οικιστικό νόμο» μέχρι και σήμερα, οι οικισμοί απέκτησαν διάφορους όρους δόμησης μέσω νόμων, βασιλικών ή προεδρικών διαταγμάτων. Το έτος 1985 αποτελεί χρονιά ορόσημο, καθώς με το προεδρικό διάταγμα της 24 Απριλίου (ΦΕΚ 181/Δ), οι οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων αποτελούν πλέον ξεχωριστή κατηγορία οικισμών, οριοθετούνται και αποκτούν ειδικούς όρους δόμησης σύμφωνα με το διάταγμα.

Στο δεύτερο μέρος της εργασίας θα αναλυθεί το θεσμικό πλαίσιο μέσα από το οποίο διαμορφώθηκαν οι όροι δόμησης των οικισμών, χωριζόμενο σε δύο χρονολογικές ενότητες:

1. 1923 - 1985, περίοδος όπου οι οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων δεν αποτελούν ειδική κατηγορία και δεν έχουν αποκτήσει ειδικούς όρους δόμησης.
2. 1985 – μέχρι σήμερα, όπου οριοθετούνται οι οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων και οι όροι δόμησης τροποποιούνται στο πέρασμα των χρόνων ανάλογα με τις ανάγκες.

5. Νομικό πλαίσιο όρων δόμησης στους οικισμούς την περίοδο 1923 - 1985

Το νομικό πλαίσιο μέσα από το οποίο εξελίχθηκαν οι όροι δόμησης των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων για να διαμορφωθούν όπως σήμερα, έχει ως αρχή το Ν.Δ./17.7.1923 και τον λεγόμενο «πρώτο οικιστικό νόμο». Στον παρακάτω πίνακα, παρουσιάζεται συγκεντρωτικά με χρονολογική σειρά όλο το θεσμικό πλαίσιο των όρων δόμησης που αφορούν του οικισμούς την περίοδο 1923 έως 1985.

α/α	Χρονολογία	Είδος/δηλωτικό νομοθετικής ρύθμισης	Τίτλος/Περιεχόμενο Νομοθετήματος/Διατάγματος
1	1923	Ν.Δ./17.7.1923 (ΦΕΚ 228/Α)	Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών
2	1929	Δ/3.4.1929	Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους
3	1955	Δ/9.8.1955	Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους
4	1968	Β.Δ./15.6.1968 (ΦΕΚ 111/Δ)	Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του 23' οικισμών, των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου
5	1969	Π.Δ./25.8.1969 (ΦΕΚ 164/Δ)	Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων Οικισμών εχόντων εγκεκριμένον ρυμοτομικόν σχεδίον
6	1973	Ν.Δ./8.1973	Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού
7	1977	Π.Δ./15.6.1977 (ΦΕΚ 225/Δ)	Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του 23' οικισμών, των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου
8	1978	Π.Δ./6.10.1978 (ΦΕΚ 538/Δ)	Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του 23' οικισμών
9	1978	Π.Δ./19.10.1978 (ΦΕΚ 594/Δ)	Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών
10	1979	Π.Δ./19.7.1979 (ΦΕΚ 401/Δ)	Περί τροποποιήσεως των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών, των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου
11	1979	Π.Δ./21.11.1979 (ΦΕΚ 693/Δ)	Περί καθορισμού των ορίων των προ της 16,8,1923 υφιστάμενων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου

α/α	Χρονολογία	Είδος/δηλωτικό νομοθετικής ρύθμισης	Τίτλος/Περιεχόμενο Νομοθετήματος/Διατάγματος
12	1981	Π.Δ./13.3.1981 (ΦΕΚ 138/Δ)	Περί των ληπτέων υπ' όψιν στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφιστάμενων οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ως και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών
13	1982	Π.Δ./6.12.1982 (ΦΕΚ 588/Δ)	Καθορισμός όρων και περιορισμών δομήσεως οικισμών της Χώρας
14	1985	N.1577/1985	Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού

Πίνακας 4: Θεσμικό πλαίσιο των όρων δόμησης που αφορούν του οικισμούς την περίοδο 1923 έως 1985

5.1 Ν.Δ. 17/07/1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών»

Η ιστορική αναδρομή των νόμων και διαταγμάτων που εφαρμόστηκαν στους οικισμούς της Ελλάδας, ξεκινάει το 1923 και τον **«πρώτο οικιστικό νόμο»**, χρονολογία που αποτελεί ορόσημο, καθώς τέθηκαν οι βάσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας στην Ελλάδα. Το άρθρο 1 του νόμου περιλαμβάνει την πεμπτούσια του πολεοδομικού σχεδιασμού, ότι δηλαδή η δημιουργία, η ανάπτυξη και η εξέλιξη οικισμών και πόλεων θα πρέπει να γίνεται **‘βάσει σχεδίου’**, το οποίο γίνεται υπό την ευθύνη του κράτους.

Μέχρι το 1923, αρκετοί οικισμοί που προϋπήρχαν, στη συνέχεια επεκτάθηκαν ενώ δημιουργήθηκαν και καινούργιοι, οι οποίοι όμως δεν σχεδιάστηκαν με βάση κάποιο πολεοδομικό σχέδιο. Ωστόσο, οι περισσότεροι οικισμοί της επαρχίας παρέμεναν αυθαίρετοι για πολλά χρόνια ακόμα, μέχρι τη δημιουργία νόμων που θα τους έντασσε σε κάποιο οργανωμένο σχέδιο πόλης.

Για την εκτός σχεδίου δόμηση ο νόμος απαιτεί τα εξής:

- I. Ελάχιστο μέγεθος γεωτεμαχίου 4 στρέμματα.
- II. Πρόσβαση σε δημόσιο χώρο.
- III. Αν το οικόπεδο βρίσκεται σε λιγότερο η ίσο με 500 μέτρα από ήδη υπάρχοντα οικισμό, τότε απαιτείται μέγεθος γεωτεμαχίου 2 στρέμματα.

IV. Επιβάρυνση κόστους επέκτασης βασικών δικτύων υποδομής (ηλεκτροδότηση, ύδρευσης) για όσους οικοδομούν εκτός σχεδίου.

Υπάρχουν, βέβαια, και οικισμοί οι οποίοι υπόκεινται σε περιορισμούς για να προστατευθεί η πολιτιστική κληρονομιά και το περιβάλλον. Το 1932, δημιουργήθηκε και νόμος με βάση το προαναφερθέν θέμα **(N.3351/1932)**, ο οποίος έθεσε περιορισμούς για την «Προστασία Αρχαιολογικών χώρων και πολιτιστικής κληρονομιάς».

5.2 Π.Δ. 03/04/1929 «Περί Γ.Ο.Κ.»

Στις 3 Απριλίου του 1929 δημοσιεύεται ο πρώτος Γ.Ο.Κ, οι διατάξεις του οποίου από κοινού με το Ν.Δ. «Περί σχεδίων πόλεων και κωμών του κράτους» του 1923, αποσκοπούν στην κάλυψη των αναγκών της εποχής εκείνης, θέτοντας ταυτόχρονα τις πρώτες βάσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού στη χώρα. (Χατζοπούλου., 2002)

Ο συγκεκριμένος οικοδομικός κανονισμός αναφέρεται εκτενώς στον τρόπο σύνταξης των σχεδίων πόλεως και λιγότερο στον τρόπο οικοδόμησής τους. Παρόλο που είναι επηρεασμένος από την ξένη νομοθεσία που επικρατεί τότε στην Ελλάδα, ήταν αρκετά σαφής και λειτουργικός για την εποχή του.

5.3 Π.Δ. 09/08/1955 «Περί Γ.Ο.Κ.»

Ο Γ.Ο.Κ. του 1955 δίνει βάρος στο σχέδιο του οικισμού, στους κοινόχρηστους και οικοδομήσιμους χώρους, ενώ ταυτόχρονα θεσπίζει οικοδομικά συστήματα, την αισθητική διαμόρφωση των κτιρίων και τον αρχιτεκτονικό έλεγχο. Επιπλέον, καθορίζει τη θέση και τα ύψη των κτιρίων.

Για τους οικισμούς ή τμήματα αυτών, χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, εφαρμόζονται τα άρθρα 48, 62, 63 (εξαιρείται η παρ. 3), 64 και 65 (εξαιρείται η παρ. 1), τα οποία αφορούσαν ύδρευση, αγωγούς αποχέτευσης, υπόνομους

κτλ. Όλα τα προαναφερθέντα άρθρα καταργήθηκαν με το Ν.Δ. 8/1973 «Περί Γ.Ο.Κ.» και το άρθρο 127.

5.4 Β.Δ. 15/06/1968 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του 23' οικισμών, των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου»

Με το παραπάνω βασιλικό διάταγμα, όλοι οι νομίμως υφιστάμενοι προ του 1923 οικισμοί, σύμφωνα με το Ν.Δ. της 17/7/1923, οι οποίοι στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, αποκτούν πλέον όρους δόμησης.

Όλα τα οικόπεδα τα οποία βρίσκονται σε κεντρικό τμήμα του οικισμού, όπως αυτό έχει οριστεί από τη Νομαρχία, με τη σύμφωνη γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου Δημοσίων Έργων, απαιτείται να έχουν ελάχιστο πρόσωπο 8 μ. και ελάχιστο εμβαδό 150 τ.μ., ενώ στο υπόλοιπο τμήμα του οικισμού απαιτείται ελάχιστο πρόσωπο 12 μ. και ελάχιστο εμβαδό 300 μ. (άρθρο 1, παρ.1) Επιπλέον, θεωρήθηκαν άρτια και οικοδομήσιμα όλα τα υφιστάμενα οικόπεδα μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος Β.Δ/τος, με την απαίτηση, όμως, να έχουν ελάχιστο πρόσωπο 4 μ. και εμβαδό 30 τ.μ. για κεντρικό τμήμα του οικισμού και 6 μ. και 100 τ.μ. αντίστοιχα για το υπόλοιπο τμήμα. (άρθρο 1, παρ. 2)

Η κάλυψη ορίζεται στο 70% της επιφάνειας των οικοπέδων (άρθρο 2, παρ.1), ενώ ο αριθμός των ορόφων καθώς και το ύψος των οικοδομών, ορίζεται σε σχέση με το πλάτος του κοινόχρηστου χώρου. Σε κάθε περίπτωση όμως, είναι δυνατή η κατασκευή μέχρι δύο ορόφων. (άρθρο 4, παρ.2)

5.5 Π.Δ. 25/08/1969 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων οικισμών εχόντων εγκεκριμένον ρυμοτομικόν σχεδίων»

Το συγκεκριμένο πολεοδομικό διάταγμα αφορά όρους δόμησης σε οικισμούς, οι οποίοι διαθέτουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Συγκεκριμένα, στο κεντρικό τμήμα του οικισμού ορίζεται ελάχιστο πρόσωπο 8 μ. και ελάχιστο εμβαδό 150 τ.μ., ενώ στο υπόλοιπο τμήμα του οικισμού ορίζεται ελάχιστο πρόσωπο 13 μ. και ελάχιστο εμβαδό 300 τμ. (άρθρο 1, παρ.1)

Άρτια και οικοδομήσιμα θεωρούνται όλα τα υφιστάμενα οικόπεδα μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος, τα οποία να μην πληρούν τις ανωτέρω προδιαγραφές, διαθέτουν όμως ελάχιστο πρόσωπο 5 μ. και ελάχιστο εμβαδό 60 τ.μ. (κεντρικό τμήμα οικισμού) και ελάχιστο πρόσωπο 8 μ. και ελάχιστο εμβαδό 150 τ.μ. (υπόλοιπο τμήμα οικισμού) (άρθρο 1, παρ.2)

Όσον αφορά το ποσοστό κάλυψης ορίζεται στο 70% του οικοπέδου στο κεντρικό τμήμα του οικισμού ενώ στο υπόλοιπο τμήμα ορίζεται σε 50%.

(άρθρο 2)

Για οικισμούς που διαθέτουν κάτω από 5.000 κατοίκους, η κατασκευή μέχρι δύο ορόφους είναι επιτρεπτή ανεξάρτητα από το πλάτους οδού ενώ ορίζεται μέγιστο ύψος οικοδομής τα 8 μ. (άρθρο 4, παρ. 1). Για οικισμούς άνω των 5.000 κατοίκων, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Γ.Ο.Κ. 55' (άρθρο 4, παρ. 2)

5.6 Ν.Δ. 8/1973 «Περί Γ.Ο.Κ.»

Ο Γ.Ο.Κ. του 1973 αποτελεί εξειδίκευση του τρόπου δόμησης σε πόλεις και οικισμούς σύμφωνα με τα οικοδομικά συστήματα της εποχής. Αυτός ο ΓΟΚ κινούμενος στην ίδια λογική με τον προηγούμενο, επανασυντάσσει τις διατάξεις υπό την εμπειρία 18 χρόνων εφαρμογής και ταυτόχρονα εισάγει την τάση προς τον επόμενο Γ.Ο.Κ. με τα συστήματα της ελεύθερης δόμησης και ελεύθερης σύνθεσης. Παρουσιάζεται εξειδίκευση του τρόπου δόμησης σύμφωνα με τα οικοδομικά συστήματα λεπτομερώς.

5.7 Ν.Δ. 15/06/1977 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του 23' οικισμών, των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου»

Στο διάταγμα αυτό, το οποίο αφορά οικισμούς που προϋπήρχαν του 1923 και δεν έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, εξακολουθούν να ισχύουν οι όροι δόμησης όπως τέθηκαν στο άρθρο 1, του Β.Δ/τος της 15/6/68 και αφορούν ελάχιστο πρόσωπο και ελάχιστο εμβαδό στο κεντρικό τμήμα του οικισμού αλλά και εκτός αυτού. *(άρθρο 1)*

Όσον αφορά την κάλυψη, το διάταγμα θέτει τα εξής:

Για οικόπεδα μεγαλύτερα ή ίσα των 300 τ.μ., θέτει κάλυψη 60% και σ.δ. ίσο με 1.

- Για οικόπεδα με εμβαδό από 100 τ.μ. έως 300 τ.μ. θέτει κάλυψη 60%, χωρίς όμως το συνολικό εμβαδό να ξεπερνάει τα 180 τ.μ., και σ.δ. ο οποίος προκύπτει από την κάλυψη.
- Για οικόπεδα με εμβαδό μικρότερο των 100 τ.μ., θέτει κάλυψη 80% και σ.δ. ο οποίος προκύπτει από την κάλυψη. *(άρθρο 4, παρ.1)*

Επιπλέον, ο μέγιστος αριθμός ορόφων ορίζεται σε 2, ανεξαρτήτως πλάτους οδού, ελάχιστος ύψος ορόφου 2,70 μ. και μέγιστο ύψος κτιρίου 7,50 μ. *(άρθρο 5, παρ.1)*

Πάνω από το μέγιστο ύψος κτιρίων δεν επιτρέπεται καμία κατασκευή, εκτός στηθαίου ή κιγκλιδώματος ή κεραμοσκεπής και καπνοδόχου, όπως επίσης δεν επιτρέπεται και η κατασκευή υποστυλωμάτων (πυλωτή). *(άρθρο5, παρ.1, 3)*

Τέλος, με το διάταγμα αυτό τίθεται σε εφαρμογή το άρθρο 68 του Γ.Ο.Κ. 73', όπου σύμφωνα με αυτό, σε αγροτικούς οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων μπορεί να θεσπιστεί το σύστημα δόμησης κατά πτέρυγες. Ο χαρακτηρισμός και ο καθορισμός των αγροτικών οικισμών γίνεται με απόφαση Νομάρχη δημοσιευμένη στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης.

5.8 Π.Δ. 19/10/1978 «Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών»

Με το διάταγμα αυτό οικισμοί προϋφιστάμενοι του 1923, ομαδικά χαρακτηρίστηκαν ως παραδοσιακοί και αποκτούν ειδικούς όρους δόμησης. (άρθρο 1, 2) Όλα τα ειδικά διατάγματα περί χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών και επιβολής ειδικών όρων δόμησης, τα οποία είχαν δημοσιευθεί πριν το παρόν διάταγμα, κατисχύουν αυτού. (άρθρο 8, παρ. 2)

5.9 Π.Δ. 19/07/1979«Περί τροποποίησης των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών, των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου»

Με το παρόν πολεοδομικό διάταγμα τροποποιούνται οι ως τότε όροι δόμησης που αφορούσαν οικόπεδα εντός των ορίων οικισμών που προϋπήρχαν του 1923 και στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου.

Αλλάζει το ελάχιστο πρόσωπο των οικοπέδων από 8 μ. (Π.Δ της 15.6.1977) σε 12 μ. ενώ άρθια και οικοδομήσιμα μέχρι την ημέρα της δημοσίευσης θεωρούνται τα οικόπεδα με ελάχιστο πρόσωπο 8 μ. και ελάχιστο εμβαδό 150 τμ. (άρθρο 2, παρ. 1,2). Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης πλέον ορίζεται στο 60% του οικοπέδου και ο σ.δ. στο 0,8. (άρθρο 1, παρ. 1, 2)

Ειδικά διατάγματα που αναφέρονται σε συγκεκριμένους οικισμούς προ του 1923, δεν παύουν να ισχύουν με τη δημοσίευση του συγκεκριμένου Π.Δ/τος.

5.10 Π.Δ. 21/11/1979 «Περί καθορισμού των ορίων των προ της 16.08.1923 υφιστάμενων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου»

Με το συγκεκριμένο Π.Δ. καθορίζονται τα όρια των οικισμών που προϋπήρχαν του 1923 και δεν διαθέτουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Ο

καθορισμός των ορίων γίνεται λαμβάνοντας υπόψη τα ακραία οικοδομήματα του οικισμού που προϋπήρχαν του 1923, όχι όμως και όσα οικοδομήματα είναι απομακρυσμένα από αυτόν. (άρθρο 1, παρ. 1, 2)

Η απόφαση του καθορισμού των ορίων λαμβάνεται από τον Νομάρχη και συνοδεύεται από το αντίστοιχο σχεδιάγραμμα, το οποίο δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (άρθρο 2, παρ. 1)

5.11 Π.Δ. 13/03/1981 «Περί των ληπτέων υπ' όψιν στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφιστάμενων οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ως και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών»

Με το πολεοδομικό διάταγμα αυτό, αποφασίστηκε όσοι οικισμοί θεωρούνται προ του 1923 χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο, να αποδεικνύεται με στοιχεία όπως: απογραφή, απόφαση περί χαρακτηρισμού του οικισμού ως προϋφιστάμενου του 23', συμβόλαια κτλ. (άρθρο 1, παρ. 1). Επιπλέον καθορίστηκαν εκ νέου τα όρια οικισμών, λαμβάνοντας όμως υπόψη προγενέστερες διοικητικές πράξεις που αφορούν καθορισμό ορίων. (άρθρο 1, παρ. 2, 3)

Οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων των οικισμών σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 1, παρουσιάζονται στα άρθρα 4 έως και 9 του παρόντος διατάγματος. (άρθρο 3)

Ειδικά διατάγματα που κατονομάζουν οικισμούς προ του 23' ως παραδοσιακούς εξακολουθούν να ισχύουν με τη δημοσίευση του παρόντος, όπως επίσης και οι ειδικοί όροι δόμησης που έχουν θεσπιστεί με ειδικά διατάγματα για παραδοσιακούς οικισμούς προ του 23'. (άρθρο 19, παρ. 2, 3)

5.12 Π.Δ. 06/12/1982 «Καθορισμός όρων και περιορισμών δομήσεως οικισμών της Χώρας»

Το διάταγμα αυτό αφορά όρους και περιορισμούς δόμησης σε περιοχή ακτίνας 800 μ. από το κέντρο οικισμών, οι οποίοι διαθέτουν τα εξής αυστηρά χαρακτηριστικά:

- Δεν διαθέτουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
- Έχουν πληθυσμό λιγότερο των 500 κατοίκων, σύμφωνα με την απογραφή του 1981 και τάσεις δημογραφικής συρρίκνωσης.
- Δεν είναι παραδοσιακοί, ούτε παραλιακοί, ούτε πόλοι τουριστικού ενδιαφέροντος, ούτε περιαστικοί. (άρθρο 1, παρ. 1)

Άρτια και οικοδομήσιμα θεωρούνται τα γήπεδα με όποιες διαστάσεις είχαν μέχρι τη 15.09.1982, ενώ όσα γήπεδα δημιουργούνται μετά τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα όσα έχουν ελάχιστο εμβαδό 500 τ.μ. και μεταβιβάζονται σε μόνιμους κατοίκους του οικισμού ή δημότες ή καταγόμενους από τον οικισμό χωρίς όμως να διαθέτουν άλλη κατοικία εντός της ζώνης των 800 μ. (άρθρο 3, παρ. 1, 2)

Το ποσοστό κάλυψης ορίζεται στο 60%, χωρίς όμως η συνολική επιφάνεια των ορόφων της οικοδομής να υπερβαίνει τα 200 τ.μ. (άρθρο 3, παρ. 3)

Οι οικισμοί, σύμφωνα με το άρθρο 1, είναι δυνατό να οργανωθούν σε ζώνες με ενδείξεις Α, Β, Γ και εγκρίνονται με απόφαση Νομάρχη. Οι ζώνες είναι οι εξής:

- Ζώνη Α: περιλαμβάνει το αυστηρά συγκροτημένο τμήμα του οικισμού.
- Ζώνη Β: καθορίζεται σε απόσταση 150 μ. από τα όρια της ζώνης Α.
- Ζώνη Γ: εκτείνεται από το όριο της ζώνης Β μέχρι το όριο των 800 μ. από το κέντρο του οικισμού. (άρθρο 5, παρ. 1, 2)

Σε κάθε ζώνη ισχύουν και διαφορετικοί όροι και περιορισμοί δόμησης.

(άρθρο 6)

Κάθε διάταγμα το οποίο δημοσιεύθηκε πριν του παρόντος και αντίκειται στις διατάξεις αυτού, καταργήθηκε. (άρθρο 8)

Παρατήρηση

Το διάταγμα αυτό τροποποιήθηκε με την Απόφαση 59241/72/1989 "Διευκρίνιση στην παρ.3 του άρθρ.3 του ΠΔ 6-12-82 ως προς την συνολική κάλυψη για δόμηση περιοχών μέχρι 500 κατοίκους", όπου αποφασίστηκε ότι στην περίπτωση που κατασκευάζεται, κατά τις διατάξεις του Π.Δ. 6-12-82, ισόγεια οικοδομή με επιφάνεια 200 τ.μ. δεν επιτρέπεται, πέραν της επιφάνειας αυτής και η κατασκευή ημιϋπαιθρίων χώρων.

5.13 Ν.1577/1985 «Περί Γ.Ο.Κ.»

Ο ΓΟΚ του 1985 κατήργησε τα συστήματα δόμησης, καθιέρωσε την ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο, εντός του ιδεατού στερεού και την αντιμετώπιση των κτιρίων ως κύτταρο αναφοράς στο οικοδομικό τετράγωνο. (Πηγή: Χατζοπούλου Α., 2002)

6. Νομικό πλαίσιο όρων δόμησης στους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων την περίοδο 1985 έως σήμερα

Η αφετηρία για τους όρους δόμησης οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων είναι το Π.Δ. της 24.04.1985, άρθρα του οποίου έχουν εφαρμογή μέχρι σήμερα, με τις όποιες τροποποιήσεις δέχθηκαν στο πέρασμα των χρόνων. Θεωρείται ιδιαίτερης σημασίας καθώς το συγκεκριμένο διάταγμα ήταν η αρχή να οριοθετηθούν οι περισσότεροι οικισμοί που είχαν σύμφωνα με την τελευταία απογραφή λιγότερους από 2.000 κατοίκους, επικαλύπτοντας όλες τις προηγούμενες αντίστοιχες περιπτώσεις ορίων, και να πάρουν όρους δόμησης, που αφορούν αποκλειστικά την κατηγορία κάτω των 2.000 κατοίκων. Στον παρακάτω πίνακα, παρουσιάζεται συνοπτικά το νομικό πλαίσιο των όρων δόμησης.

α/α	Χρονολογία	Είδος/δηλωτικό νομοθετικής ρύθμισης	Τίτλος/Περιεχόμενο Νομοθετήματος/Διατάγματος
1	1985	Π.Δ./24.4.1985 (ΦΕΚ 181/Δ)	Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους
2	1985	Π.Δ./30.8.1985 (ΦΕΚ 414/Δ)	Πολιοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24.5.1985 Π.Δ/τος
3	1987	Π.Δ./23.2.1987 (ΦΕΚ 133/Δ)	Τροποποίηση του από 24.4.1985 Π.Δ/τος
4	1989	Π.Δ./16.5.1989 (ΦΕΚ 293/Δ)	Τροποποίηση του από 24.4.1985 Π.Δ/τος
5	2011	Π.Δ./4.11.2011 (ΦΕΚ 289/Δ)	Περί όρων και περιορισμών δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους
6	2012	N.4067/2012	Νέος Οικοδομικός Κανονισμός

Πίνακας 5: Θεσμικό πλαίσιο των όρων δόμησης που αφορούν του οικισμούς την περίοδο 1985 μέχρι σήμερα

Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι όσοι οικισμοί δεν οριοθετήθηκαν με το διάταγμα αυτό, οι όροι δόμησής τους προκύπτουν από το Π.Δ. 13/03/1981, το οποίο αναλύθηκε παραπάνω και σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα ισχύει το εξής:

ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΜΕ<= 2.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ	ΙΣΧΥΟΝΤΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ
ΠΡΟ 23' & ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟΙ	Π.Δ. 1985/ΦΕΚ 181Δ' (με τροποποιήσεις)
ΠΡΟ 23' & ΜΗ ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟΙ	Π.Δ. 1981/ΦΕΚ 138Δ'
ΜΕΤΑ 23' & ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟΙ	Π.Δ. 1985/ΦΕΚ 181Δ' (με τροποποιήσεις)
ΜΕΤΑ 23' & ΜΗ ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟΙ	Π.Δ. 1981/ΦΕΚ 138Δ'

Πίνακας 6: Θεσμικό πλαίσιο οριοθετημένων και μη οριοθετημένων οικισμών

6.1 Π.Δ. της 24.4.1985 και τροποποιήσεις

Από την ημερομηνία έναρξής του και μέχρι σήμερα, το παραπάνω διάταγμα δέχθηκε τρεις τροποποιήσεις, με τα εξής διατάγματα:

1. Π.Δ. της 23/02/1987
2. Π.Δ. της 16/05/1989
3. Π.Δ. της 04/11/2011

Το παραπάνω Π.Δ. σε συνδυασμό με κάποια άρθρα του Ν.4067/12 (ΝΟΚ), τα οποία θα αναλυθούν παρακάτω, αποτελούν το θεσμικό πλαίσιο για τη δόμηση στους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, σήμερα.

Στη συνέχεια, παρουσιάζονται τα άρθρα του διατάγματος που αφορούν την οριοθέτηση των οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους (άρθρα 3 & 4), καθώς και τα άρθρα που αφορούν τους όρους δόμησής τους (άρθρα 5, 6 & 7), έτσι όπως διαμορφώθηκαν με τις τροποποιήσεις των διαταγμάτων που αναφέρθηκαν παραπάνω.

Σημείωση

Σύμφωνα με το άρθρο 9 του π.δ/τος της 30.8.1985 και του άρθρου 3, παρ.1 του Ν.2242/1994 δεν υπάγονται στις διατάξεις των παραπάνω άρθρων:

- α) οικισμοί περιαστικοί που αποτελούν ενιαίο οικιστικό σύνολο με τα αστικά ή ημιαστικά κέντρα και περιέχονται μέσα σε εγκεκριμένα όρια ΓΠΣ.
- β) οικισμοί οι οποίοι υπάγονται σε παραθεριστικές παραλιακές περιοχές που καθορίζονται μέσα σε ΖΟΕ στους νομούς Αττικής, Εύβοιας, Κορινθίας, Θεσσαλονίκης, Πιερίας και Χαλκιδικής.

6.1.1 Οριοθέτηση οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους

Άρθρο 3 - Διαδικασία καθορισμού ορίων οικισμού

Τα όρια των οικισμών καθορίζονται με π.δ., μετά από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ) και του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Το διάταγμα αυτό συνοδεύεται από σχεδιάγραμμα σε κλίμακα 1:5.000 ή 1:2.000 ή αεροφωτογραφία σχετικής κλίμακας ή τοπογραφικό σκαρίφημα κλίμακας 1:5.000 ή 1:2.000 που έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων χαρτών και επί τόπου ελέγχου, πάνω στα οποία σημειώνονται τα όρια του οικισμού και τα οποία δημοσιεύονται μαζί στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης. Για τις περιπτώσεις οικισμών περιαστικών ή παραλιακών ή τουριστικών ή δυναμικών ή αξιολογών συνεκτικών στο διάγραμμα καθορισμού των ορίων προσδιορίζονται και τα συνεκτικά τμήματα του οικισμού.

Η διαδικασία για τον καθορισμό των ορίων των πιο πάνω οικισμών κινείται από τον οικείο Δήμο, μπορεί δε να κινηθεί και από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ).

Σε περίπτωση κίνησης της διαδικασίας από το Δήμο, η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου εκτίθεται μαζί με το σχετικό σχεδιάγραμμα ή αεροφωτογραφία ή τοπογραφικό σκαρίφημα, στο Δημοτικό κατάστημα για δέκα πέντε (15) ημέρες. Το κοινό ειδοποιείται γι' αυτό από το Δήμαρχο με γενική πρόσκληση, η οποία τοιχοκολλείται στα δημοσιώτερα μέρη του οικισμού. Οι ενδιαφερόμενοι μπορεί μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλλουν εγγράφως στο Δήμο τις τυχόν ενστάσεις του.

Σε περίπτωση κίνησης της διαδικασίας από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η σχετική μελέτη αποστέλλεται στον οικείο

Δήμο για γνωμοδότηση, μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από την λήψη της σχετικής μελέτης.

Άρθρο 4 - Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμού

Ο καθορισμός των ορίων του οικισμού γίνεται ανάλογα με την κατηγορία του ως εξής:

A) Για οικισμούς περιαστικούς ή παραλιακούς ή τουριστικούς ή δυναμικούς ή αξιόλογους συνεκτικούς, το όριο ορίζεται από τη γραμμή που περιβάλλει τα συνεκτικά τμήματα του οικισμού, καθώς και τα όρια των εγκεκριμένων σχεδίων. Τα πιο πάνω όρια πρέπει κατά το δυνατό να προσδιορίζουν ενιαία έκταση του οικισμού, που να περιλαμβάνει τα συνεκτικά τμήματα, τις τυχόν περιοχές με εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και περιοχές του οικισμού με αραιότερη δόμηση που στο σύνολο τους αποτελούν το διαμορφωμένο τμήμα του οικισμού. Τα όρια του οικισμού για να συμπεριλάβουν τις περιοχές με αραιότερη δόμηση δεν εκτείνονται κατά κανόνα πέραν των 100 μ. από τα όρια των συνεκτικών τμημάτων του οικισμού, όπου συνεκτικό τμήμα οικισμού νοείται το τμήμα που αποτελείται τουλάχιστον από 10 οικοδομές, οι οποίες δεν απέχουν μεταξύ τους ανά δύο, απόσταση μεγαλύτερη από 40 μ.

Ειδικά, όλοι οι οικισμοί του Ν. Αττικής οι οποίοι υπάγονται στις ρυθμίσεις του διατάγματος αυτού, οριοθετούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση Α.

Επιπλέον, όπως έχει κριθεί σύμφωνα με την π.ε. 662/1995, προκειμένου να καθορισθούν όρια οικισμού, ο οποίος έχει πρόσωπο σε θάλασσα, πρέπει να έχει προηγηθεί ο καθορισμός της οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας.

B) Για τους υπόλοιπους οικισμούς το όριο τους προσδιορίζεται από ακτίνα 800 μ. από το κέντρο του οικισμού για μεγάλους οικισμούς, μέχρι 500 μ. για μεσαίους και μέχρι 300 μ. για μικρούς οικισμούς.

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.

Σε οικισμούς που έχουν καθορισθεί ως στάσιμοι με απόφαση Νομάρχη, σε εφαρμογή διατάξεων του π.δ/τος της 06.12.1982, το όριό τους προσδιορίζεται από ακτίνα 800 μ. από το κέντρο του οικισμού.

Εάν πέραν από τα 800, 500, 300 μ. υπάρχει τμήμα του οικισμού συνεκτικό ή διάσπαρτο και βρίσκεται σε επαφή με το όριο του οικισμού, τότε θεωρείται ότι αποτελεί ανεξάρτητο τμήμα του οικισμού, έξω από το παραπάνω όριό του και οριοθετείται αλλά και πολεοδομείται αυτοτελώς. Διάσπαρτο τμήμα οικισμού νοείται το τμήμα που αποτελείται τουλάχιστον από 10 οικοδομές, οι οποίες απέχουν μεταξύ τους απόσταση το πολύ 80 μ.

Τα όρια οικισμού μπορούν να μετατίθενται κατά μικρή απόσταση μόνο όταν πρόκειται να ταυτισθούν με σημαντικό φυσικό ή τεχνητό εύκολα αναγνώσιμο στοιχείο του περιβάλλοντος ή να συσχετισθούν με εύκολα αναγνωρίσιμα και μεταξύ τους ορατά φυσικά ή τεχνητά ορόσημα, όπως διασταυρώσεις οδών, γέφυρες κτλ.

Ως κέντρο του οικισμού ορίζεται το πρωτεύον κέντρο του, το οποίο συγκεντρώνει τις κύριες κοινωνικές λειτουργίες, όπως πλατεία, εκκλησία, σχολείο, κοινοτικό κατάστημα, εμπορικές εγκαταστάσεις. Όταν δεν υπάρχει κέντρο που να προσδιορίζεται σύμφωνα με τα παραπάνω τότε εφαρμόζεται το γεωμετρικό κέντρο της περιοχής του οικισμού.

Περιοχές οι οποίες δεν συμπεριλαμβάνονται εντός των ορίων των οικισμών είναι οι εξής:

- Δάση, δασικές εκτάσεις και αναδασωτέες περιοχές.
- Καλυπτόμενες από π.δ. ή υπουργικές αποφάσεις προστασίας ιστορικών τόπων, αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών διατηρητέων μνημείων και περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.
- Λατομικές ζώνες αδρανών υλικών και περιοχών ασφαλείας πυλώνων ΔΕΗ.
- Εκτάσεις που αποτελούν φυσική κληρονομιά κατά το άρθρο 2 της Σύμβασης για την προστασία της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, η οποία έχει κυρωθεί με το Νομ. 1126/1981 (ΦΕΚ 32/Α) *«Περί κυρώσεως της εις Παρισίους την 23^η Νοεμβρίου 1972 υπογραφείσης διεθνούς συμβάσεως δια την προστασίαν της παγκοσμίου πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς»*

- Ζώνες πλάτους 200 μ. από τον άξονα υπεραστικών τμημάτων του Περιοχές γεωλογικώς ή εδαφοτεχνικώς ακατάλληλες για δόμηση.

Επίσης δεν περιλαμβάνονται κατά κανόνα πλην εξαιρετικών περιπτώσεων, οι εξής εκτάσεις:

- Υψηλής γεωργοκτηνοτροφικής παραγωγικότητας, καθώς και γεωργοκτηνοτροφικές εκτάσεις μεγάλης παραγωγικής σημασίας για τον οικισμό, σύμφωνα με τις φυσικές, οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες της περιοχής.
- Υφιστάμενες ή νομοθετημένες χρήσεις εμφανώς ασυμβίβαστες με τη χρήση κατοικίας κατά το π.δ. 29.1.1980 (ΦΕΚ 27/Α) *«Περί ειδικών χρήσεων γης και ανωτάτων μεγεθών επιτρεπόμενης εκμεταλλεύσεως οικοδομήσιμων χώρων»*
- Ζώνες που το πλάτος τους κυμαίνεται:
 - μεταξύ 80-120 μ. από τον άξονα επαρχιακής ή εθνικής οδού εκτός της περίπτωσης ζώνης των 200 μ. που προαναφέρθηκε.
 - περί τα 500μ. από σημαντικό αρχαιολογικό ή ιστορικό τόπο.
 - περί τα 50 μ. από τα όρια βάλτου, χειμάρρου ή από σιδηροδρομική γραμμή.
 Οι παραπάνω αποστάσεις δεν ισχύουν στις περιπτώσεις όπου μέρος του οικισμού διάσπαρτο ή συνεκτικό εμπίπτει στις ζώνες αυτές.
- Ζώνες με ιδιαίτερες απαιτήσεις σε θέματα που αναφέρονται σε ασφάλεια, υγιεινή, κυκλοφορία.

Ειδικά για τους οικισμούς που έχουν εξαιρεθεί των παραλιακών (βρίσκονται μέσα στη ζώνη των 500 μ. από τον αιγιαλό και σε υψόμετρο μεγαλύτερο από 100 μ.) στον προσδιορισμό της περιοχής του ορίου του οικισμού, προς την κατεύθυνση της παραλίας, πρέπει μέσα στα όρια να εντάσσονται μόνο το ή τα συνεκτικά τους τμήματα.

Συνεκτικό ή διάσπαρτο τμήμα του οικισμού που εκτείνεται εντός περιοχής ή ζώνης ακατάλληλης για οικιστική χρήση δεν εξαιρείται του ορίου.

Ζώνη η οποία δεν περιλαμβάνει διάσπαρτο ή συνεκτικό τμήμα οικισμού και η οποία αποκόπτεται από τον οικισμό με φυσικούς, τεχνητούς ή διοικητικούς φραγμούς γύρω από τον οικισμό (ρέματα, χαράδρες, ακτές, λίμνες, βάλτοι, σημαντικοί οδικοί άξονες, σιδηροδρομικές γραμμές ή διοικητικά όρια ΟΤΑ) δεν περιλαμβάνεται.

Σημείωση

Για τον καθορισμό των ορίων οικισμού λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση που υπήρχε κατά τη δημοσίευση του Ν.1337/1983 και δεν επιτρέπεται ο καθορισμός των ορίων να γίνεται με βάση τη διαμορφωθείσα μετά την ισχύ του προαναφερθέντος νόμου πραγματική κατάσταση.

6.1.2 Όροι δόμησης σε οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους

Άρθρο 5 – Γενικοί όροι δόμησης

1. Αρτιότητα

α) Εντός των ορίων του Οικισμού, θεωρούνται άρτια τα οικοπέδα με ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας που μπορεί να κυμαίνεται από 300 μέχρι 2.000 τ.μ. Το ελάχιστο μήκος προσώπου του γηπέδου, ορίζεται σε 10,0 μ. για εμβαδόν γηπέδου έως 500 τ.μ. και 15,0 μ. για εμβαδόν μεγαλύτερο των 500 τ.μ. Μέσα στα όρια αυτά μπορεί να ορίζονται τομείς με διαφορετική αρτιότητα οικοπέδων, προκειμένου να διασφαλισθεί ο τυχόν ιδιαίτερος χαρακτήρας του οικισμού στους τομείς αυτούς.

Τα ως άνω εμβαδά οικοπέδων εξειδικεύονται με απόφαση του Νομάρχη, που εκδίδεται μετά από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού.

Για την εξειδίκευση αυτή, λαμβάνονται υπόψη τα εμβαδά που θεωρούνται αντιπροσωπευτικά του χαρακτήρα και πολεοδομικού ιστού του οικισμού.

β) Κατά παρέκκλιση εντός των ως άνω ορίων, θεωρούνται άρτια τα γήπεδα με όποιο εμβαδόν έχουν κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος, εφόσον δεν έχουν το ελάχιστο εμβαδόν που ορίζεται παραπάνω.

γ) Για την αρτιότητα των γηπέδων προσμετρείται και η τυχόν έκταση που παραχωρείται από τον ιδιοκτήτη για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου.

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης και συντελεστής δόμησης

α) Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των γηπέδων ορίζεται σε 60% της επιφανείας τους.

β.1) Για γήπεδα μικρότερα των 700 τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίου οποιασδήποτε χρήσης (κύριας και βοηθητικής) μέγιστης επιτρεπόμενης συνολικής επιφάνειας ορόφων 240 τ.μ. Επιπλέον της επιφάνειας αυτής επιτρέπεται η κατασκευή παταριού ξηράς δόμησης επιφανείας έως 40 τ.μ.

β.2) Για γήπεδα μεγαλύτερα ή ίσα των 700 τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίου οποιασδήποτε χρήσης (κύριας και βοηθητικής) μέγιστης επιτρεπόμενης συνολικής επιφάνειας ορόφων 400 τ.μ.

γ) Για γήπεδα μικρότερα των 200 τμ. ορίζεται σ.δ. 1,0 και προκειμένου να είναι δυνατή η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση συνολικής επιφανείας 200 τ.μ. η κάλυψη επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη του 60% χωρίς σε καμία περίπτωση να υπερβαίνει το 70% της επιφανείας του γηπέδου.

δ) Για κτίρια τουριστικών και αμιγώς επαγγελματικών χρήσεων ο σ.δ. ορίζεται ως εξής:

- Για τα πρώτα 1000 τ.μ. της επιφανείας του γηπέδου ο σ.δ. ορίζεται σε 0,6
- Για τα επόμενα 1000 τ.μ. της επιφανείας του γηπέδου ο σ.δ. ορίζεται σε 0,5
- Για τα επόμενα 1000 τ.μ. της επιφανείας του γηπέδου ο σ.δ. ορίζεται σε 0,4
- Για τα επόμενα 1000 τ.μ. της επιφανείας του γηπέδου ο σ.δ. ορίζεται σε 0,3
- Για το τμήμα της επιφάνειας άνω των 4000 τ.μ. ο σ.δ. ορίζεται σε 0,2

ε) Ειδικά για τα κοινωφελή κτίρια ορίζεται συντελεστής δόμησης 0.8, ο οποίος μπορεί, με την έγκριση τοπικού σχεδίου κατά τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7.1923, να καθορίζεται μεγαλύτερος, ανάλογα με τις ανάγκες του οικισμού χωρίς να υπερβαίνει το 1,8.

2. Σύστημα δόμησης

Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πλάγια και πίσω όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση τουλάχιστον 2,50 μ. Η απόσταση μεταξύ ανεξάρτητων κτιρίων μέσα στο ίδιο οικόπεδο ορίζεται σε 2,50 m τουλάχιστον.

3. Μέγιστο ύψος κτιρίων

α) Το μέγιστο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε 7,50 μ. και μετράται σε κάθε σημείο της τομής του περιγράμματος αυτών με το φυσικό έδαφος. Σε κάθε περίπτωση, το ύψος των προβολών των κτιρίων σε κατακόρυφα επίπεδα, διερχόμενα από την τομή του περιγράμματος αυτών με το έδαφος, δεν μπορεί να υπερβαίνει το ανωτέρω οριζόμενο. Επιτρέπεται η κατασκευή στέγης 2 μ. πάνω από τα 7,5 μ. ύψος του κτιρίου. Σε περίπτωση μη εξάντλησης της επιτρεπόμενης δόμησης κατά τα ως άνω, επιβάλλεται η διάσπαση του κτιρίου σε ανεξάρτητα κτίρια εντός του γηπέδου.

β) Όταν η κλίση του γηπέδου είναι μεγαλύτερη από 15%, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του πρώτου κτιρίου που εμφανίζει όψη προς το δρόμο στα ανωφερή (ανηφορικά) οικόπεδα - στο ανάντι του δρόμου - ορίζεται ως εξής:

- όταν το κτίριο τοποθετείται στο όριο του γηπέδου με το δρόμο επιτρέπεται ύψος μέχρι 7,5 μέτρα.
- όταν αυτό τοποθετείται καθ' υποχώρηση σε απόσταση έως 20 μέτρα από το όριο του γηπέδου με τον δρόμο επιτρέπεται το ύψος του να είναι μέχρι 4,5 μέτρα από το περίξ φυσικό έδαφος.
- όταν αυτό τοποθετείται σε απόσταση μεγαλύτερη των 20 μέτρων από το όριο του γηπέδου με το δρόμο επιτρέπεται να έχει ύψος μέχρι 7,5 μ.

Όταν η κλίση του γηπέδου είναι μεγαλύτερη από 15% και βρίσκεται στην κατωφέρεια - κατάντι- του δρόμου η προβολή του κτιρίου πάνω από τη στάθμη του δρόμου δεν δύναται να υπερβαίνει τα 4,50 μ.

Σε γήπεδα που βρίσκονται στην κατωφέρεια - κατάντι - του δρόμου, όταν η φυσική στάθμη του γηπέδου στο όριο του δρόμου βρίσκεται χαμηλότερα των 3,00 μ. από τη στάθμη του δρόμου, η προβολή του κτιρίου πάνω από τη στάθμη του δρόμου δεν δύναται να υπερβαίνει τα 3,00 μ.

Σε κάθε περίπτωση **επικλινών οικοπέδων** (έγγραφο 56100/2012), η στάθμη οροφής τυχόν υπογείου ορόφου δε δύναται να υπερβαίνει σε κανένα σημείο τη στάθμη του φυσικού εδάφους περιμετρικά της κατασκευής.

γ) Σε περίπτωση επιβολής στέγης με ειδικούς όρους δόμησης που εγκρίνονται με απόφαση του Νομάρχη, επιτρέπεται υπέρβαση του μέγιστου ύψους μέχρι 2.00 μ.

δ) Πάνω από το μέγιστο ύψος του κτιρίου δεν επιτρέπεται καμιά κατασκευή, εκτός από αυτές που αναφέρονται παρακάτω:

- Καπνοδόχοι, αγωγοί αερισμού, καπνοσυλλέκτες, εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων, πύργοι ψύξεως και δοχεία διαστολής, θέρμανσης ή κλιματισμού και αντλίες θερμότητας που κατασκευάζονται κατά το άρθρο 26 του Ν.1577/85.
- Στέγες
- Στηθαία, κιγκλιδώματα ασφάλειας και μόνιμες γλάστρες φυτών που κατασκευάζονται κατά το άρθρο 26 του Ν.1577/85.
- Κατασκευές για τη στήριξη φυτών (πέργκολες)
- Αλεξικέραυνα, κεντρικές κεραιές τηλεοράσεων και ραδιοφώνων. Όλες οι παραπάνω κατασκευές πρέπει να αποτελούν ενιαίο αισθητικό σύνολο.

ε) Το ελάχιστο ύψος ορόφου ορίζεται σε 2,40 μ.

Με απόφαση Περιφερειάρχη (πρώην Νομάρχης), που εκδίδεται μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (πρώην Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και

Περιβάλλοντος) της περιφερειακής ενότητας, είναι δυνατόν για λόγους προστασίας του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα του οικισμού και του φυσικού τοπίου ή για λόγους πολεοδομικούς γενικότερα να καθορίζονται συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης και ύψος κτιρίων μικρότερα από τα οριζόμενα με το παρόν διάταγμα καθώς και μεγαλύτερες αποστάσεις των οικοδομών, από τα όρια του γηπέδου, κατά τμήματα ή σε όλη την έκταση του οικισμού.

Με την επιφύλαξη των διατάξεων που προβλέπουν υποχρεωτική διάσπαση του όγκου των κτιρίων, σε οικοδομήσιμο γήπεδο, με εμβαδόν τουλάχιστον 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 κατάτμηση του, η συνολική δόμηση του ενιαίου γηπέδου δύναται να ισούται με το άθροισμα της κατά την παράγραφο 2 επιτρεπόμενης δόμησης για την ανέγερση κατοικίας στα άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα, τα οποία θα προέκυπταν από την κατάτμηση του ενιαίου γηπέδου, σύμφωνα με την κατά τον κανόνα ισχύουσα αρτιότητα του οικισμού, μειωμένη κατά 10 %.

Η κατά τα ως άνω δόμηση πρέπει να ακολουθεί τα παραδοσιακά πρότυπα της αρχιτεκτονικής του οικισμού και το κτίσμα ή τα κτίσματα να τοποθετούνται σε τμήμα ή τμήματα του γηπέδου, ανεξάρτητα αν αυτά τα τμήματα βρίσκονται σε συνεκτικό ή μη τμήμα του οικισμού σε τέτοια θέση και με τέτοια διάταξη, ώστε να εξασφαλίζεται επαρκής ενιαίος ακάλυπτος χώρος, μετά από έγκριση των αρμοδίων οργάνων.

Επίσης, οι κτιριακοί όγκοι πρέπει να ποικίλουν σε ισόγειους ή /και διώροφους όγκους, ώστε να εξασφαλίζεται η μέγιστη δυνατή αρμονική ένταξη τους στο τοπίο και τον ιστό του οικισμού. Δεν επιτρέπεται ενιαίος κτιριακός όγκος με περισσότερες από μία (1) κλιμάκωση ορόφων (ισόγειο και διώροφο) κατά τη διάσταση του κτιρίου που ακολουθεί την επικρατέστερη κλίση. Προκειμένου περί τουριστικών εγκαταστάσεων και καταλυμάτων σε γήπεδα μεγαλύτερα από 1000 τ.μ., η κάλυψη με διώροφους όγκους κτιρίων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 70% της πραγματοποιούμενης κάλυψης.

Άρθρο 6 – Γραμμή δόμησης

1. Κάθε οικόπεδο για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση. Ο παραπάνω χώρος πρέπει να έχει πλάτος τουλάχιστον 4 μ. και να εφάπτεται καθ' όλο το μήκος της μιας πλευράς των ορίων του οικοπέδου. Όπου το πλάτος αυτό υπολείπεται των 4 μ., για να είναι το οικόπεδο οικοδομήσιμο, πρέπει με συμβολαιογραφική πράξη, της οποίας αντίγραφο κοινοποιείται με απόδειξη στον οικείο ΟΤΑ, να τεθεί σε κοινή χρήση λωρίδα οικοπέδου τόση ώστε από το πρόσωπο του εναπομένοντος οικοπέδου μέχρι τον άξονα του κοινόχρηστου χώρου να επιτυγχάνεται πλάτος τουλάχιστον 2 μ. Της παραπάνω ρύθμισης εξαιρούνται τα τμήματα του οικοπέδου που καταλαμβάνονται από οικοδομές.

Σε χαρακτηριζόμενους παραδοσιακούς οικισμούς τα οικόπεδα που βρίσκονται μέσα στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού και εφόσον υπάρχει διαμορφωμένος παραδοσιακός ιστός είναι οικοδομήσιμα όταν έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο οποιουδήποτε πλάτους.

2. Το εναπομένον οικόπεδο μετά την παραχώρηση εξακολουθεί να θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο όπως απομένει μετά την παραχώρηση.¹

Σημείωση 1: Με την παρ.5, άρθρου 35 Ν.3937/2011, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 10, Ν.4164/2013 ορίζεται ότι: "Διοικητικές πράξεις με τις οποίες καθορίστηκε, πλάτος κοινοχρήστου χώρου μεγαλύτερο των τεσσάρων (4) μ., 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) μ., με τη διοικητική πράξη έγκρισης της οριοθέτησης οικισμού, κατά τις διατάξεις του παραπάνω προεδρικού διατάγματος ή με τροποποίηση αυτής."

3α) Το κτίριο τοποθετείται στη Γραμμή Δόμησης είτε εσωτερικά αυτής, κατά την κύρια όψη του, στο σύνολο ή σε τμήμα αυτής.

β) Σε οικόπεδο μεγαλύτερο των 500 τ.μ. το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση τουλάχιστον 2,50 μέτρων από την παραπάνω οριζόμενη γραμμή δόμησης.

γ) Με απόφαση Περιφερειάρχη (πρώην Νομάρχης που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογημένη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (πρώην Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος) της περιφερειακής ενότητας, είναι δυνατόν να ορίζεται ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από το όριο των υφισταμένων κοινοχρήστων χώρων ή από τον άξονα της οδού διαφορετική από εκείνη που ορίζεται στις περιπτώσεις α και β, είναι για ολόκληρο τον οικισμό είτε για τμήμα του μόνο, είτε και για μεμονωμένη περίπτωση εφόσον αυτό είναι αναγκαίο για λόγους κυκλοφοριακούς, περιβαλλοντικούς, αρχιτεκτονικούς και φυσιογνωμίας του οικισμού.

4. Σε περίπτωση παραλιακών οικισμών και εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά με ειδική διάταξη (ή τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο), η οικοδομή τοποθετείται σε απόσταση:

-Τουλάχιστον 15 μέτρα από την καθορισμένη γραμμή αιγιαλού και οπωσδήποτε μετά τη γραμμή παραλίας.

-Τουλάχιστον 50 μέτρα από την εκτιμώμενη γραμμή αιγιαλού αν δεν έχει καθορισθεί η γραμμή αιγιαλού.

Με απόφαση Περιφερειάρχη (πρώην Νομάρχης), που εκδίδεται μετά από γνωμοδότηση του οικείου Ο.Τ.Α. και σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (πρώην Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος) της περιφερειακής ενότητας, είναι δυνατόν να καθορίζεται Γραμμή Δόμησης διαφορετική από την προκύπτουσα με την εφαρμογή της παραπάνω διάταξης στις εξής περιπτώσεις:

α) Όταν υπάρχει καθορισμένη γραμμή αιγιαλού με ζώνη παραλίας πλάτους μικρότερου των 15 μέτρων συνολικά ή τμηματικά και υπάρχει διαμορφωμένη Γραμμή Δόμησης με πυκνή δόμηση, η Γραμμή Δόμησης στο τμήμα αυτό μπορεί να καθορισθεί σε απόσταση μικρότερη των 15 μέτρων και πάντως όχι εντός της ζώνης παραλίας. Υφιστάμενα κτίσματα που βρίσκονται εντός της ζώνης που ορίζεται από τη γραμμή δόμησης και τη γραμμή παραλίας επιτρέπεται να επισκευάζονται μόνο για λόγους χρήσεως υγιεινής και ασφάλειας.

β) Όταν δεν υπάρχει καθορισμένη γραμμή αιγιαλού και πληρούνται οι προϋποθέσεις, της περίπτωσης α, μπορεί να καθορισθεί Γραμμή Δόμησης,

όπως παραπάνω, αλλά σε απόσταση τουλάχιστον 10 μέτρων από την εκτιμώμενη γραμμή αιγιαλού.

γ) Όταν δεν υπάρχει καθορισμένη γραμμή αιγιαλού αλλά μεταξύ των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο προς τη θάλασσα και της θάλασσας υπάρχει φυσικά διαμορφωμένη υψομετρική διαφορά άνω των 8 μ., η γραμμή δόμησης μπορεί να τοποθετηθεί σε απόσταση μικρότερη των 50 μ. και πάντων εσωτερικά τουλάχιστον 15 μ. από το κατώτερο σημείο της φυσικά διαμορφωμένης υψομετρικής διαφοράς.

δ) Όταν δεν υπάρχει καθορισμένη γραμμή αιγιαλού και υπάρχει φυσικά διαμορφωμένη παραλία (αμμώδης, σκυρώδης, ελώδης έκταση) βάθους μεγαλύτερου των 50 μέτρων η Γραμμή Δόμησης τοποθετείται σε απόσταση μεγαλύτερη των 50 μ.

Η περίφραξη των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο προς τη θάλασσα τοποθετείται πάνω στη νομίμως καθορισμένη γραμμή παραλίας. Τυχόν δυσμενέστερες διατάξεις από τις καθοριζόμενες για του παρόντος, που καθορίζουν τις αποστάσεις δόμησης για εθνικές και επαρχιακές οδούς κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος διατάγματος.

ε) Στις πιο πάνω περιπτώσεις, προϋπόθεση για την ανέγερση οικοδομής επί των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο στη θάλασσα είναι να εξασφαλίζεται με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο χώρος προσπέλασης να έχει τεθεί σε κοινή χρήση, πλάτους τουλάχιστον 4 μ., συνδεδεμένος με υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο του οικισμού, μεταξύ του οικοπέδου και της θάλασσας.

5. Απαγορεύεται η δόμηση σε απόσταση 10 μέτρων από τις όχθες των ρεμάτων.

6. Οι παραπάνω διατάξεις του άρθρου αυτού δεν ισχύουν στις περιπτώσεις που εμπίπτουν σε τμήματα με εγκεκριμένο σχέδιο.

Άρθρο 7 – Γενικές διατάξεις

1. Εάν ιδιοκτησία εμπίπτει εν μέρει εντός του ορίου οικισμού και εν μέρει εκτός αυτού, τότε στην περίπτωση που το εντός του ορίου τμήμα δεν έχει την

αρτιότητα που ορίζεται, θεωρείται ότι εντός του ορίου περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας μεγέθους που αντιστοιχεί στην αρτιότητα αυτή.

2. Επιτρέπεται εντός των ορίων των οικισμών η επισκευή των κτιρίων που υπάρχουν κατά τη δημοσίευση του διατάγματος έστω και αν η δόμηση τους αντίκειται στις διατάξεις αυτού.

3. Απαγορεύεται η ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης εντός των εγκεκριμένων ορίων των οικισμών και εντός ζώνης που εκτείνεται περιμετρικά του οικισμού και σε απόσταση 500 μ. από τα όρια του οικισμού, όπως αυτά ισχύουν.

Με απόφαση του Περιφερειάρχη (πρώην Νομάρχης) που εκδίδεται μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (πρώην Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος) της περιφερειακής ενότητας και γνώμη της αρμόδιας Υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που πρέπει να διατυπωθεί εντός προθεσμίας 20 ημερών από την υποβολή του ερωτήματος, δύναται:

- Για οικισμούς παραλιακούς ή τουριστικούς ή αξιόλογους συνεκτικούς ή περιστασιακούς να καθορίζεται πλάτος ζώνης μεγαλύτερο των 500 μ. και έως 1.000 μ.
- Για τους στάσιμους οικισμούς το πλάτος της ζώνης να μειώνεται μέχρι τα 200 μ. σε όλη την περίμετρο του οικισμού ή σε τμήμα αυτής.
- 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.α.) και να επιβάλλεται για τις ανάγκες χωροθέτησης της βιομηχανίας. Με τον καθορισμό της παραπάνω ζώνης μπορεί να τεθούν περιορισμοί ως προς τους βιομηχανικούς κλάδους και τη δυναμικότητα των μονάδων, λαμβανομένης πάντα υπόψη της προστασίας του περιβάλλοντος.

4α. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των υφισταμένων, εκτός των περιγραφόμενων στην προηγούμενη παράγραφο περιοχών, κτιριακών εγκαταστάσεων του ΟΤΕ και της ΔΕΗ.

β. Επίσης κατ' εξαίρεση επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των υφισταμένων, στις ίδιες ως άνω περιοχές, βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης, με απόφαση του οικείου Περιφερειάρχη (πρώην Νομάρχης) που εκδίδεται μετά από γνωμοδότηση του οικείου Ο.Τ.Α. και σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (πρώην Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος) της περιφερειακής ενότητας και αιτιολογημένη πρόταση της αρμόδια υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που συνοδεύεται απαραίτητως από την έκθεση περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, δύναται να καθορίζονται διαφορετικές αποστάσεις από τις καθοριζόμενες στην παρ. 3 για ορισμένους βιομηχανικούς κλάδους με βάση τεχνικό-οικονομικά, πολεοδομικά και περιβαλλοντικά κριτήρια. Με την ίδια απόφαση, καθορίζονται περιορισμοί ως προς τη δυναμικότητα των μονάδων και τα αναγκαία μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος.

6. Επιβάλλεται η εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού των λυμάτων στις περιπτώσεις κτιρίων κοινής ωφέλειας, τουριστικών εγκαταστάσεων, βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων, κατά την κρίση της αρμόδιας για τη χορήγηση της άδειας ιδρύσεως ή και λειτουργίας Δημόσιας Υπηρεσίας.

7. Στους παραλιακούς οικισμούς επιβάλλεται η κατασκευή στεγανού βόθρου, "όταν δεν υπάρχει κεντρικό αποχετευτικό δίκτυο".

8. Για κτίρια όγκου πάνω από 2.000 κυβικά μέτρα πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους (φυσικού ή διαμορφωμένου), επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου αυτού σε μικρότερους όγκους ή σε ανεξάρτητα κτίρια, έστω και αν πρόκειται για λειτουργικά ενιαίο οικοδόμημα. Οι μικρότεροι όγκοι ή τα ανεξάρτητα κτήρια δεν επιτρέπεται να επαναλαμβάνουν την ίδια ακριβώς

μορφή, όγκο και τυπολογία και η ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους είναι 2Δ, δηλαδή 5μ. Επιπλέον, δεν επιτρέπεται όλοι οι κτιριακοί όγκοι να εφάπτονται στα όρια του γηπέδου. Για κτίρια, στα οποία το μήκος της όψης του πρώτου κτιρίου προς το δρόμο υπερβαίνει τα 15μ. δύναται να δημιουργείται βατό ισόγειο πέρασμα (εσωτερική στοά), ελάχιστου πλάτους Δ προς τον ακάλυπτο χώρο διαμέσου του κτιρίου, η επιφάνεια του οποίου δεν προσμετράται στο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης και το συντελεστή δόμησης. Εφόσον για λόγους λειτουργικούς του κτιρίου δεν είναι δυνατή η εφαρμογή των προηγούμενων εδαφίων, αποφαινεται για τη μελέτη του κτιρίου η οικεία Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

9. Σε περίπτωση που επιβάλλεται σύμφωνα με τους ειδικούς όρους δόμησης του οικισμού, στέγη από κεραμίδια, απαγορεύεται η συνέχιση των οικοδομικών εργασιών, οι οποίες ακολουθούν εκείνες του φέροντος οργανισμού και των τοίχων πληρώσεως του κτιρίου, πριν από την περάτωση των εργασιών κατασκευής της στέγης. Η συνέχιση των εργασιών γίνεται μόνο κατόπιν σχετικής βεβαιώσεως της αρμόδιας για την έκδοση της άδειας αρχής, για την παροχή δε ηλεκτρικού ρεύματος, σύνδεση με δίκτυο νερού και τηλεφώνου απαιτείται υποχρεωτικά η πιο πάνω βεβαίωση.

10. Οι τυχόν αναμονές οπλισμού στο δώμα καλύπτονται υποχρεωτικά.

11. Επιτρέπεται η κατασκευή εξωτερικής ακάλυπτης σκάλας από το έδαφος προς το όροφο και το δώμα με τον όρο ότι το μέγιστο πλάτος της θα είναι το πολύ 1 μ. Η σκάλα αυτή δεν θα υπολογίζεται στη μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου έστω και αν ο κάτω από αυτή χώρος είναι κλειστός. εξωτερική σκάλα προς το δώμα μένει ακάλυπτη και δεν επιτρέπεται η κατασκευή οποιουδήποτε κλειστού χώρου στο δώμα.

12. Απαγορεύεται η κατασκευή του κτιρίου σε υποστυλώματα (πυλωτή).

Στη συνέχεια παρουσιάζονται συγκεντρωτικά σε μορφή πίνακα, οι τροποποιήσεις των όρων δόμησης μέσα από την ισχύ των τεσσάρων προεδρικών διαταγμάτων.

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΑΡΘΡΩΝ 5, 6 & 7	Π.Δ. 1985	Π.Δ. 1987	Π.Δ. 1989	Π.Δ. 2011
ΚΑΛΥΨΗ	60%	70%	-	60%
ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ	Ελάχιστο εμβαδόν 300 τμ.-1.000τ.μ.	Ελάχιστο εμβαδόν 300 τμ.-2.000τ.μ.	-	Ελάχιστο εμβαδόν 300 τμ.-2.000 τμ. + Επιβολή προσώπου: 10μ. για οικ.<=500 τμ. και 15μ. για οικ.>=500 τμ.
ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	Πρόσωπο σε κοινοχ. χώρο ή δίοδο προσπέλασης. Εφόσον δεν υπάρχει, παραχωρείται έκταση για δημιουργία κοινοχ. χώρου πλάτους 4μ.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Πρόσωπο και όχι δίοδο προσπέλασης σε κοινοχ. χώρο. 2. Κατ' εξαίρεση, με απόφαση Νομάρχη, σε παραλιακούς, τουριστικούς και περιαστικούς οικισμούς, οικοδομήσιμο οικόπεδο με πρόσωπο 2μ. σε κοινοχ. χώρο. 3. Αύξηση δομήσιμης επιφάνειας εφόσον τμήμα άρτιου & οικοδομήσιμου οικόπτ.< 1.000 τμ., κατάλληλο για διαμόρφωση κοιν. χώρου, παραχωρείται στη Κοινότητα. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Πρόσωπο σε κοινοχ. χώρο πλάτους 4μ. Όπου πλάτος μικρότερο, παραχωρείται λωρίδα από το πρόσωπο του εναπομένου οικόπτ. μέχρι τον άξονα του δρόμου, ώστε πλάτος 2μ. 2. Παραχώρηση λωρίδας 4μ. εάν δεν έχει πρόσωπο σε κοινοχ. χώρο κατά την ισχύ του δ/τος. 	Κατάργηση διατάξεων που αφορούν: α)οικόπεδα χωρίς πρόσωπο σε κοινοχ. χώρο ¹ β)αύξηση δόμησης ύστερα από παραχώρηση έκτασης για κοινοχ. χώρο. (Ν.3937/2011)
ΣΥΣΤΗΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ	Σύστημα πτερύγων ²	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ελεύθερα στο οικόπεδο 2. Όπου δεν εφάπτεται με πλάγια και πίσω όρια οικ. τότε απόσταση 2,50μ. 3. Ανεξάρτητα κτίρια στο ίδιο οικ. με 2,50μ. απόσταση 	-	Διαγραφή του "3" από το π.δ. του 1987

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΑΡΘΡΩΝ 5, 6 & 7	Π.Δ. 1985	Π.Δ. 1987	Π.Δ. 1989	Π.Δ. 2011
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ	<p>1. Μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων εμβαδού 240 τ.μ. + 60 τμ. βοηθητικά κτίσματα, χωρίς υπέρβαση 60% κάλυψης.</p> <p>2. Για οικ. < 200 τμ. κάλυψη = 240/2Ε χωρίς κάλυψη >80%.</p>	<p>Για πρώτα 100 τ.μ. →1,6 Για επόμε. 100 τ.μ. → 0,8 Για επόμε. 100 τ.μ. → 0,6 Για πέραν 300 τ.μ. → 0,4</p>	<p>ΠΡΟΣΘΗΚΗ Για παραδοσιακούς οικισμούς (π.δ.19/10/1978), για πρώτα 100τ.μ. → 1</p>	<p>1. Για γήπεδα<700 τ.μ. μέγιστη επιπρ. συνολική επιφάνεια ορόφων 240 τ.μ. + πατάρι 40 τ.μ. ΕΠΙΠΛΕΟΝ της επιφ. 2. Για γήπεδα >=700 τ.μ. μέγιστη επιπρ. συνολική επιφ. ορόφων 400 τ.μ. 3. Για γήπεδα <200 τ.μ. κάλυψη από 60% - 70%.</p>
Σ. Δ. ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΦΕΛΗ ΚΤΙΡΙΑ	<p>Υπέρβαση δόμησης α. ειδικά κτίρια → 0,4 β. κοινής ωφέλειας → 0,8</p>	<p>Κτίριο κοινής ωφέλειας: πέραν 300 τ.μ. → 0,8</p>	-	<p>Για κοινωφελή κτίρια: σ.δ. → 0,8 (μπορεί μεγαλύτερος με έγκριση τοπικού σχεδίου σύμφωνα με διατάξεις ν.δ/τος 17.7.1923 αλλά όχι >1,8)</p>
Σ.Δ. ΓΙΑ ΚΤΙΡΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ/ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	-	<p>Για 300 τ.μ.- 2.000 τ.μ. → 0,6 Για 2.000τ.μ.- 4.000 τ.μ. → 0,5 Για >=4.000 τ.μ. → 0,4</p>	-	<p>Πρώτα 1.000 τ.μ. → 0,6 Επόμενα 1.000 τ.μ. → >0,5 Επόμενα 1.000 τ.μ. → 0,4 Επόμενα 1.000 τ.μ. → 0,3 Για >=4.000 τ.μ. → 0,2</p>
ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	7,5μ.	7,5μ. (Κατά περιοχές με απόφαση Νομάρχη μπορεί να φτάσει 8,5μ.)	-	7,5μ. Σε περίπτωση μη εξάντλησης της επιτρεπόμενης δόμησης, επιβάλλεται η διάσπαση του κτιρίου σε ανεξάρτητα κτίρια εντός του γηπέδου. Εφόσον δε δύναται νόμιμη κατάτμηση, τότε η συνολική δόμηση ισούται με το άθροισμα της επιτρεπόμενης δόμησης σε άρτια και οικοδομήσιμα κτίρια που θα προέκυπταν από την κατάτμηση, μειωμένη κατά 10% .

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΑΡΘΡΩΝ 5, 6 & 7	Π.Δ. 1985	Π.Δ. 1987	Π.Δ. 1989	Π.Δ. 2011
ΥΨΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΕ ΚΛΙΣΗ >15%	-	-	-	-Στο ανάντι του δρόμου: 1. Αν το κτίριο είναι σε όριο γηπέδου με δρόμο → 7,5μ. 2. Αν το κτίριο είναι σε απόσταση 20μ. καθ' υποχώρηση με όριο δρόμου → 4,5μ. 3. Αν το κτίριο είναι σε απόσταση >20μ. από όριο δρόμου → 7,5μ. -Στο κατάντι του δρόμου: η προβολή κτιρίου πάνω από τη στάθμη δρόμου πρέπει: ≤4,5μ.
ΟΓΚΟΣ	Διάσπαση όγκου κτιρίων>2.000 κ.μ. σε μικρότερους όγκους ή ανεξάρτητα κτίρια.	-	-	Ισχύει ότι και στο π.δ.1985 αλλά οι όγκοι ή τα ανεξάρτητα κτίρια: α) δεν επιτρέπεται να έχουν ίδια μορφή, όγκο, τυπολογία β) η ελάχιστη μεταξύ τους απόσταση πρέπει να είναι 2Δ (5μ.) γ) δεν επιτρέπεται όλοι οι κτιριακοί όγκοι να εφάπτονται στα όρια του γηπέδου
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΕΣΗΣ & ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ	Απαγορεύεται εντός των ορίων οικισμών και εντός κύκλου ακτίνας 800μ.	-	Απαγορεύεται εντός των εγκεκριμένων ορίων οικισμών και εντός ζώνης πλάτους 500μ. από τα όρια του οικισμού.	-

Πίνακας 7: Τροποποιήσεις των όρων δόμησης μέσα από την ισχύ των τεσσάρων προεδρικών διαταγμάτων

Σημείωση 1: Δυνάμει της εξουσιοδοτικής διατάξεως του άρθρου 42 παρ. 5 του Ν.1337/1983, ερμηνευόμενης ενόψει και των ορισμών του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, δεν επιτρέπεται να παρέχεται η δυνατότητα δημιουργίας νέων κοινοχρήστων χώρων στους οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, κατά τρόπο αποσπασματικό και μη ορθολογικό, πριν από την έγκριση της οικείας πολεοδομικής μελέτης, και δη κατ' απόκλιση των

οριζομένων στο άρθρο 20 του ν.δ. της 17/7-16/8/1923, προκειμένου να καταστούν οικοδομήσιμα ακίνητα ή τμήματα ακινήτων ευρισκόμενα εντός των ορίων του οικισμού και μη έχοντα πρόσωπο σε νομίμως προϋφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο. Οι διατάξεις επομένως είναι ανίσχυρες, διότι παρέχουν τη δυνατότητα δημιουργίας κοινοχρήστων χώρων, αποσπασματικώς και κατά τρόπο μη ορθολογικό, με πρωτοβουλία ιδιωτών, πριν από την έγκριση πολεοδομικής μελέτης, κατ' αντίθεση προς τις απορρέουσες από το άρθρο 24 του Συντάγματος επιταγές. (ΣτΕ 1828/2008)

Σημείωση 2: Το σύστημα αυτό επιτρεπόταν σε αγροτικούς οικισμούς μέχρι 2000 κατοίκους, αλλά και σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων. Βασικό χαρακτηριστικό του συστήματος αυτού είναι η ανάπτυξη του όγκου του κτιρίου σε μία ή περισσότερες πτέρυγες οι οποίες μπορούν να εφάπτονται και σε όλα τα όρια του οικοπέδου. Τα κτίρια σε κάθε περίπτωση δεν πρέπει να ξεπερνούν τα 7,50μ. ύψους, ενώ το μέγιστο ποσοστό κάλυψης κυρίων και βοηθητικών κτισμάτων δεν επιτρεπόταν να υπερβαίνει το 60%. Ο ακάλυπτος χώρος μπορούσε να είναι ενιαίος ή χωρισμένος. (Αραβαντινός, 1997)

6.1.3 Οδοί που δημιουργούν δικαίωμα δόμησης σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων – Πρόταση

Το 2010 κατατέθηκε από τον κ. Νικόλαο Βίττη, τοπογράφο μηχανικό, πρόταση για τις οδούς που είναι σε θέση να δημιουργήσουν δικαίωμα δόμησης. Η πρόταση έχει ως εξής:

1. Όλοι οι οδοί που εμφανίζονται σήμερα στους ορθοφωτοχάρτες του ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ (θεωρούνται υφιστάμενοι). Θα πρέπει να μπει μια εξουσιοδοτική διάταξη για να αποκτήσουν “κύρος” με δημοσίευση σε ΦΕΚ. Οι ορθοφωτοχάρτες θα αποσταλούν σε όλες τις υπηρεσίες πολεοδομίας. Θα πρέπει α) να διευκρινιστεί ποιοι οδοί είναι ιδιωτικοί και β) να γίνει κάποια καταγραφή τους και αποτύπωση. Όπου υπάρχει κτηματολόγιο είναι ήδη αποτυπωμένοι.

2. Δικαίωμα δόμησης έχουν όσα γήπεδα έχουν πρόσωπο σε οδό πλάτους 4.5 μ. (είναι κάπως αυστηρό, θα μπορούσε να μειωθεί σε 4 μ., ενώ πιο μικρό

είναι προβληματικό γιατί δεν χωρούν δυο επιβατικά ταυτόχρονα). Θα μπορούσε να δοθεί άδεια δόμησης και σε οδό με πλάτος μικρότερο των 4 μ. με την προϋπόθεση ότι θα υπάρχουν τμήματα τουλάχιστον 4 μ. τα οποία θα δίνουν τη δυνατότητα διασταύρωσης και θα υπάρχει ορατότητα από τα αυτοκίνητα για να σταματήσουν. Μέχρι να γίνει μελέτη να μην μπορεί κάποιος να οικοδομήσει. Επίσης, επειδή οι ορθοφωτοχάρτες είναι σε κλίμακα 1:1000 θα πρέπει να κατατίθεται τοπογραφικό διάγραμμα της οδού ή τμήμα της, μεταξύ δύο διασταυρώσεων ώστε να διαβεβαιώνεται το πλάτος της σε όλο το μήκος του τμήματος. Πιθανόν να απαιτείται και ανάρτηση του τοπογραφικού γιατί μπορεί να προκύψουν και ιδιοκτησιακά ζητήματα.

3. Εναλλακτικά, για να δοθεί κίνητρο για τη συντήρηση των μονοπατιών, θα μπορούσε να δοθεί δικαίωμα δόμησης (ίσως με μεγαλύτερη αρτιότητα) σε όσους έχουν πρόσωπο σε υφιστάμενο μονοπάτι χωρίς δυνατότητα διάνοιξης οδικής πρόσβασης, με την προϋπόθεση τη συντήρησή τουλάχιστον για το τμήμα του μονοπατιού (μαζί με τις παράπλευρες ξερολιθιές) από υφιστάμενη αμαξιτή οδό μέχρι το γήπεδο και για όλο το μήκος που το μονοπάτι εφάπτεται του γηπέδου.

4. Οδοί που έχουν δημιουργηθεί για στρατιωτικούς και αρχαιολογικούς, σκοπούς, λατομεία, εγκατάσταση ΑΠΕ, δασικοί –εντός των δασών- δεν δίνουν το δικαίωμα δόμησης.

5. Νέες οδοί που δίνουν το δικαίωμα δόμησης είναι οδοί με πλάτος από 10 μ. και πάνω. Εναλλακτικά, θα μπορούσε να συνδεθεί με το χαρακτήρα της οδού. Για παράδειγμα, μια περιφερειακή οδός δεν πρέπει να έχει παράδιες χρήσεις. Αυτό όμως απαιτεί ιεράρχηση και κατάταξη του οδικού δικτύου που στην ουσία δεν έχει γίνει ποτέ. Από την άλλη αν αφεθεί χωρίς κριτήρια θα υπάρχει πίεση για νέες διανοίξεις οδών για τη δημιουργία αρτίων οικοπέδων.

6. Αγροτικοί δρόμοι δεν πρέπει να δίνουν το δικαίωμα δόμησης.

6.1.4 Σχολιασμός και συμπεράσματα για το Π.Δ. (181/Δ)

Όπως προαναφέρθηκε, το σύνολο των οικισμών αντιμετωπίζονται θεσμικά ως προς τους όρους δόμησής τους, σύμφωνα με το ΠΔ της 24-4/3-5-85, με όλες τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του. Η ουσιαστική παρέμβαση του θεσμικού αυτού πλαισίου ήταν η έννοια της οριοθέτησης των οικισμών με ένα ενιαίο και σαφή τρόπο και δίνοντας σαφείς όρους δόμησης εντός των ορίων τους, να είναι σε θέση οι οικισμοί κάτω των 2.000, να εξυπηρετήσουν άμεσα τις στεγαστικές ανάγκες των κατοίκων τους.

Παρ' όλα αυτά, η διαδικασία της οριοθέτησης που διεκπεραιώθηκε από κάθε Νομαρχία χωριστά υπήρξε άνιση ως προς τα κριτήρια και τα αποτελέσματα, καθώς αφενός δεν υπήρχε η απαραίτητη πληροφόρηση αφετέρου διάφορα συμφέροντα έπαιξαν ρόλο. Έτσι, αλλού επικράτησε πνεύμα περιορισμού των εκτάσεων και της δόμησης στα απολύτως απαραίτητα, και αλλού εγκρίθηκαν οριοθετήσεις μεγάλων εκτάσεων και δόθηκαν «απλόχεροι» όροι δόμησης. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η απόφαση Νομάρχη για τους όρους δόμησης στους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων στο Ν. Ημαθίας, όπου όριζε μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων τα 9,00 μ. ενώ το Π.Δ. όριζε με σαφήνεια τα 7,50 μ.

Γεγονός είναι ότι το Π.Δ αυτό αντιμετώπιζε ένα αχαρτογράφητο τοπίο εφαρμογής σε χιλιάδες οικισμούς πολύ διαφορετικούς μεταξύ τους, με άγνωστα πραγματικά κτηματογραφικά χαρακτηριστικά, αντιμετωπίζοντας με ένα ενιαίο τρόπο δόμησης όλους τους οικισμούς στο σύνολό τους, χωρίς να λαμβάνει υπόψη τις ιδιαιτερότητες του καθενός. Η πολεοδόμηση επομένως των οικισμών είναι μονόδρομος, καθώς κάθε είδους επιλογές για αυξομειώσεις της δόμησης τους, ανάδειξης και αναβάθμισης του οικιστικού ιστού τους, καταγραφής και υποχρεωτικής επιβολής μορφολογικών στοιχείων και κανόνων κατά τη δόμησή τους, μεγέθους ορίων και προγραμματικού τους

μεγέθους καθώς και της ανάπτυξή τους είναι στοιχεία πολεοδομικού σχεδιασμού και μόνο δια μέσω αυτού αντιμετωπίζονται συνολικά.

Όσον αφορά τις τελευταίες τροποποιήσεις των όρων δόμησης με το Π.Δ. της 4-11-2011 (289/Δ), στην πραγματικότητα δεν αποτελούν μία κομβική λύση των προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι χιλιάδες οικισμοί της χώρας, αλλά θεσμοθετεί εκ νέου μια «οριζόντια» νομοθετική ρύθμιση, μη αποδεχόμενο ότι η πολεοδόμηση αποτελεί την μία και ουσιαστική λύση του θέματος. Για παράδειγμα:

- Η επιβολή προσώπου ως στοιχείου αρτιότητας είναι στη σωστή κατεύθυνση αλλά δεν αντιμετωπίζει την έννοια και το περιεχόμενο της 1828/2008 απόφασης του ΣΤΕ.
- Η μείωση του ποσοστού κάλυψης από 70% σε 60% δεν επιφέρει καμία ουσιαστική αλλαγή.
- Η μείωση της δόμησης στις περιπτώσεις γηπέδων έως 700 τ.μ. θα μπορούσε να γίνει αποδεκτή (δόμηση 240 + 40 τ.μ. αντί 400 τ.μ.) εάν εξυπηρετούσε την έννοια της αναλογικότητας στη δόμηση λόγω μεγέθους των γηπέδων και όχι σε τυχαίες αριθμητικές επιλογές. Για παράδειγμα, η διαφορά 1 τ.μ. στα 700 τ.μ. μεταξύ δύο γηπέδων να επιτρέπει 120 τ.μ. διαφορά δόμησης, είναι κατάφορα άδικη και ο μηχανικός δεν είναι σε θέση να αντιληφθεί τον σκοπό της.
- Η προσπάθεια επιβολής όρων δόμησης αυξημένης περιοριστικότητας στην εφαρμογή τους, όπως στον τρόπο υπολογισμού του ανώτατου ύψους, οδηγεί σε υπερβολές όπως του ότι οι υπόγειοι χώροι να μην εξέχουν του φυσικού εδάφους.
- Προτάσεις κανονιστικές, όπως αυτές που ορίζονται στο άρθρο 1 παρ. 6, δεν μπορούν να υποκαταστήσουν τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τα αποτελέσματά του, ούτε να αυξομειώσουν τις επιλογές των ιδιοκτητών γης για κατάτμηση των γηπέδων.
- Παράλληλα οι οριζόντιες ρυθμίσεις για ογκοπλαστικές επιλογές υπερβαίνουν τα όρια αναφοράς και ευθύνης παρόμοιων κανονιστικών Διαταγμάτων. (Τεχνογράφημα, τεύχος 437)

7. Ν.4067/12 - Νέος Οικοδομικός Κανονισμός και οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός και τα άρθρα που αφορούν οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο, επομένως και αυτούς κάτω των 2.000 κατοίκων, έφεραν αναστάτωση στους μηχανικούς, καθώς υπάρχουν πολλά σημεία τα οποία δεν είναι αποσαφηνισμένα και χρειάζονται διευκρινήσεις από τις εκάστοτε ΥΔΟΜ. Σε ό,τι αφορά τους οικισμούς που αναλύονται, τα πράγματα θα έπρεπε να ήταν απλούστερα, καθώς υπάρχει το Π.Δ. του 1985 (181/Δ') και σύμφωνα με το άρθρο 1, παρ. 5β, του ΝΟΚ: «Οι διατάξεις του παρόντος κατισχύουν των κανονιστικών πράξεων της Διοίκησης (όπως αποφάσεις Νομάρχη, πράξεις Δημοτικού Συμβουλίου κ.λ.π.), με τις οποίες θεσπίζονται όροι δόμησης (όπως ύψος, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων, θέση υπογείου κ.λ.π.), **εκτός από: 1) οποιουδήποτε είδους διατάγματα** και 2) πράξεις, με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις (όπως για διατηρητέα κτίρια, μνημεία, ειδικά κτίρια κ.λ.π.). Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να διαπιστώνεται η μη εφαρμογή των παραπάνω κανονιστικών πράξεων της διοίκησης». Παρόλα αυτά σύμφωνα με έγγραφα των Υπηρεσιών Δόμησης που δημοσιεύθηκαν στην πορεία, φαίνεται ότι δεν ισχύει καθολικά το παραπάνω και για όλα τα θέματα δόμησης. Ένα παράδειγμα είναι και η θέση του κτιρίου στους οικισμούς, το οποίο θα αναλυθεί στη συνέχεια.

7.1 Θέση κτιρίου – Άρθρο 14

Η θέση του κτιρίου στους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων αποτέλεσε πραγματική σπασσοκεφαλιά για τους μηχανικούς. Σύμφωνα με την τελευταία τροποποίηση του Π.Δ. 181 Δ', το 2011 (Π.Δ. 289 Δ'), είναι σαφείς οι διατάξεις που αφορούν τη θέση, οι οποίες αναλύθηκαν σε προηγούμενο κεφάλαιο της εργασίας (άρθρο 5, παρ.2) και εφόσον πρόκειται για ειδικό διάταγμα, κατισχύει των διατάξεων του ΝΟΚ (άρθρο 1, παρ. 5). Γενικότερα, στους οικισμούς

εφαρμοζόταν και ίσχυε πάντα η ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου εντός του οικοπέδου.

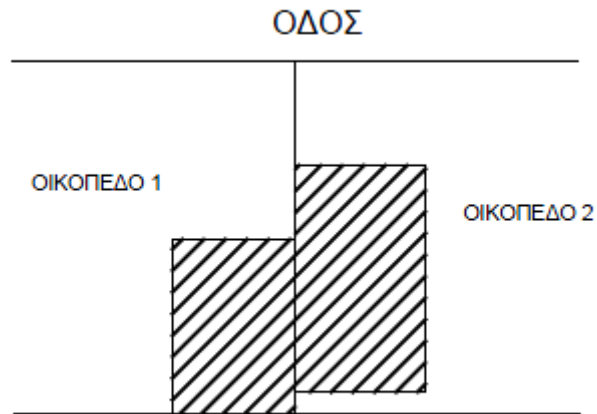
Σύμφωνα όμως με το έγγραφο 41364/13 το οποίο αναφέρει το εξής: "Σε απάντηση του ανωτέρω σχετικού, σας γνωρίζουμε ότι στους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, που έχουν οριοθετηθεί με το ΠΔ/24-4-85 (ΦΕΚ-181/Δ/85), η τοποθέτηση του κτιρίου γίνεται βάσει του Αρθ-14 του Ν-4067/12 με τη διευκρίνιση ότι η αναφερόμενη απόσταση Δ ορίζεται σε 2,50 μέτρα ανεξάρτητα από το ύψος", η τοποθέτηση του κτιρίου στους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων γίνεται με βάση πλέον το άρθρο 14 του ΝΟΚ και έχει ως εξής:

***Σημειώνεται ότι στους οικισμούς όπου $\Delta = 2,5$ μ. ανεξαρτήτως ύψους, και $\delta = 2,50+0,05^*H$, όπου H : το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός.**

1. Η όψη του κτιρίου στο πίσω όριο του οικοπέδου απέχει κατ' ελάχιστο απόσταση Δ από αυτό. Σε περίπτωση που δεν υφίσταται πίσω όριο λόγω σχήματος του οικοπέδου, δεν είναι υποχρεωτική η απόσταση αυτή. Γενικά προκύπτει ότι, όταν απαιτείται απόσταση, το Δ εφαρμόζεται μόνο στα πίσω όρια, ενώ στα πλάγια όρια εφαρμόζεται το δ (στα διαμπερή οικόπεδα ή στα γωνιακά οικόπεδα).

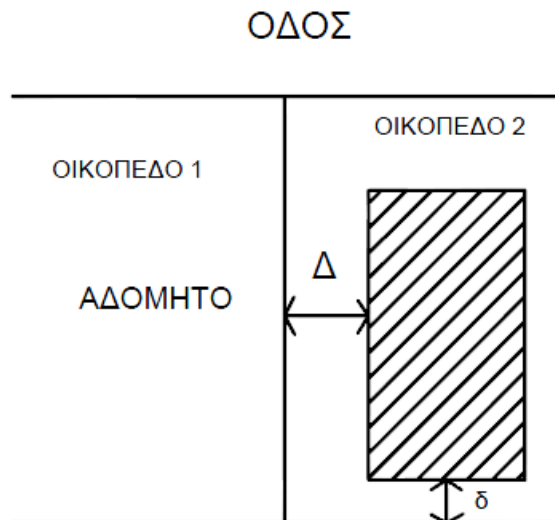
2. Όταν στο κοινό πλάγιο όριο όμορων οικοπέδων υπάρχει κτίσμα σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός μέτρου από το κοινό όριο που έχει ανοίγματα στην πλευρά αυτή, το κτίριο οφείλει να έχει κατ' ελάχιστο απόσταση δ από το κοινό πλάγιο όριο. Επομένως σε κάθε περίπτωση που υπάρχει δέσμευση λόγω ύπαρξης κτιρίου στο όμορο η απόσταση είναι $\delta = 2,50 + 0,05^*H$ αλλά προσοχή μόνο από το πλάγιο όριο και μόνο αν το όμορο κτίσμα έχει ανοίγματα.

3. Όταν σε οποιοδήποτε τμήμα των πίσω ή πλαγίων ορίων του οικοπέδου εφάπτεται κτίριο οποιασδήποτε χρήσης και χρονολογίας κατασκευής, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται στα όρια αυτά.



Σχήμα 1

4. Όταν το όμορο οικόπεδο είναι αδόμητο, το κτίριο επιτρέπεται να εφάπτεται ή να απέχει από το πλάγιο κοινό όριο απόσταση δ . Όταν δεν εφάπτεται πρέπει να απέχει Δ από το πίσω όριο και δ από τα πλάγια.

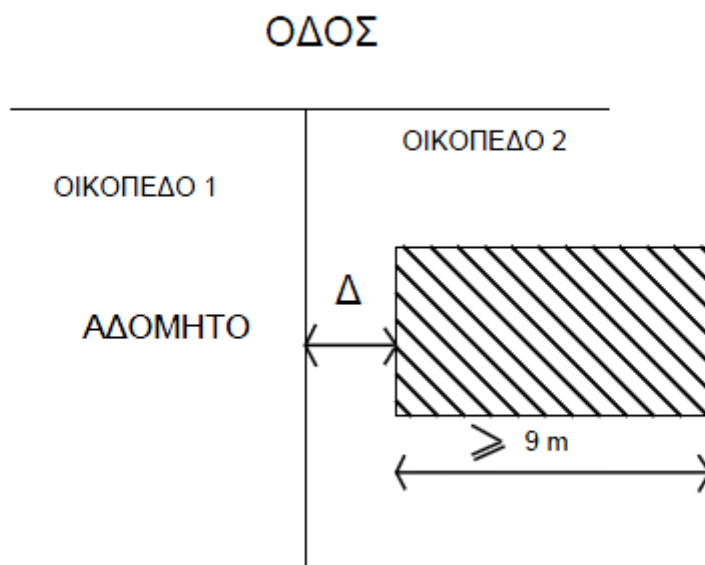


Σχήμα 2



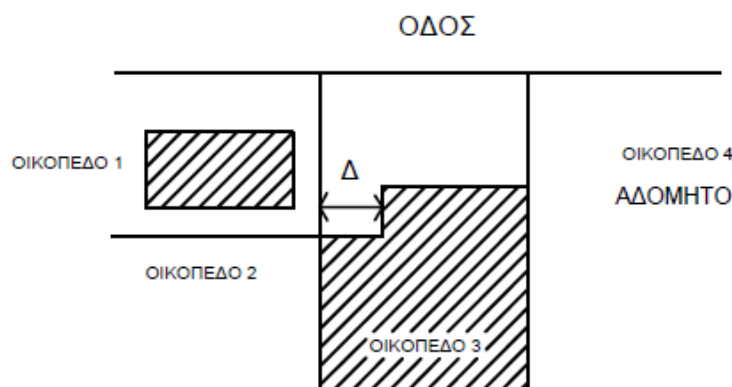
Σχήμα 3

5. Σε περίπτωση που λόγω των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ , δεν μπορεί να εξασφαλιστεί μήκος πλευράς κτιρίου 9,00 μ. τότε το κτίριο τοποθετείται μέσα στην υποχρεωτική απόσταση Δ ή δ μέχρι την εξασφάλιση των 9,00 μ. και εάν το τμήμα της υποχρεωτικής απόστασης που απομένει είναι μικρότερο του ενός μέτρου, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται του αντίστοιχου ορίου.



Σχήμα 4

6. Εάν το όριο του οικοπέδου είναι κοινό με περισσότερα του ενός οικόπεδα το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση 2,5 μ. εφόσον μόνο ένα εκ των ομόρων βρίσκεται σε απόσταση από το κοινό όριο και υποχρεωτικά μόνο κατά το τμήμα του οικοπέδου αυτού. (Απ.63234/12)



Σχήμα 5

7. Σε οικόπεδα όπου κατασκευάζονται περισσότερα του ενός κτίρια, η ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους είναι $\Delta = 2,5 \mu$.

8. Η απόσταση μεταξύ των κτιρίων του ίδιου ακινήτου μπορούν να απέχουν μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση 2,50 μ. όταν το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής ή το ύψος στο οποίο εξαντλείται ο σ.δ. δεν ξεπερνά τα 8,50 μ. (στους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων έχουμε μέγιστο ύψος κτιρίου 7,5 μ., επομένως ισχύει)

ΘΕΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ	
Π.Δ. (289/Δ') - Άρθρο 5, παρ. 2	ΝΟΚ 2012 - Άρθρο 14
1. Ελεύθερα στο οικόπεδο 2. Όπου δεν εφάπτεται με πλάγια και πίσω όρια οικ., τότε απόσταση 2,50 μ.	Εξαρτάται από το αν είναι δομημένα τα όμορα οικόπεδα και τη θέση των κτισμάτων αυτών, εφόσον υπάρχουν

Πίνακας 8: Διαφορές του Π.Δ./τος και του Ν.Ο.Κ. στη θέση του κτιρίου

7.3 Χρήση κτιρίων – Άρθρο 5

Με την Απ.63234/12 επισημαίνεται ότι το άρθρο 5 αφορά οικισμούς προ του 1923, οι οποίοι δεν έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, επομένως οι διατάξεις αφορούν και οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Σύμφωνα με το άρθρο 5, η μεταβολή χρήσης κτιρίου επιτρέπεται μόνο ως εξής:

1. Η μεταβολή χρήσης του κτιρίου ή μέρους του επιτρέπεται μόνο αν η νέα χρήση προβλέπεται από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις. Για τη μεταβολή απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης και ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου. Σε κάθε άλλη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.
2. Χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί άδεια δόμησης με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να μεταβάλουν τη χρήση τους, εφόσον η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και οι προϋποθέσεις για τη νέα χρήση καλύπτονται από τις προϋποθέσεις επί μέρους μελετών που πληροί η υφιστάμενη χρήση. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και δεν απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης.
3. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός οικισμού, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα
 - με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο αν υπάρχει,
 - τις ισχύουσες χρήσεις γης της περιοχής και
 - ανεξάρτητα από τυχόν μεταβολή λοιπών όρων δόμησης.

Γενικά, όμως, δεν επιτρέπεται αλλαγή χρήσης αν κατά την αρχική άδεια χρησιμοποιήθηκαν παρεκκλίσεις ή άλλες ευεργετικές διατάξεις (μεγαλύτερος σ.δ. ή κάλυψη ή μειωμένες αποστάσεις),

Η αλλαγή χρήσης σε νόμιμα υφιστάμενο κτίριο (άρθρο 23, παρ.1 του ΝΟΚ), μπορεί να γίνει έστω και αν έχουν αλλάξει οι όροι δόμησης, και το υπάρχον κτίριο υπερβαίνει τους ισχύοντες όρους δόμησης σήμερα, ως προς το συντελεστή δόμησης, το ύψος, την κάλυψη και το συντελεστή όγκου, ή ακόμη και στην περίπτωση που έχει ανεγερθεί νόμιμα με παρέκκλιση.

(άρθ.5 παρ.3, Έγγρ.6624/1-2-2013 & Απ.63234/12 άρθ.5 παρ.3)

4. Σε κάθε περίπτωση μεταβολής της χρήσης κτιρίου ή χώρου κτιρίου πρέπει να διασφαλίζεται υποχρεωτικά η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία.

ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ	
ΓΟΚ 1985 (Άρθρο 5)	ΝΟΚ 2012 (Άρθρο 5)
<p>1. Δεν επιτρέπεται αλλαγή χρήσης κτιρίου, εφόσον η μεταβολή αντίκειται στις ισχύουσες πολεοδ. διατάξεις.</p> <p>2. Η παράβαση συνεπάγεται αυθαίρετη κατασκευή.</p>	<p>1. Ισχύουν οι όροι του ΓΟΚ 85'</p> <p>2. Επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης ακόμα και αν έχουν αλλάξει οι όροι δόμησης</p> <p>3. Υποχρεωτική διασφάλιση προσβασιμότητας στα άτομα με αναπηρία</p>

Πίνακας 9: Διαφορές Γ.Ο.Κ. και Ν.Ο.Κ. στη χρήση του κτιρίου

7.4 Κάλυψη – Άρθρο 12

Σε ό,τι αφορά την κάλυψη του οικοπέδου στους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, ισχύουν οι διατάξεις του Π.Δ. που ορίζει ποσοστό κάλυψης 60%, συνδυαστικά με το άρθρο 12, παρ.3 & 4 του Ν.Ο.Κ., το οποίο ορίζει ότι στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου προσμετράται η επιφάνεια που ορίζεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων, όπως αυτά ορίζονται από τους κλειστούς και τους στεγασμένους χώρους των κτιρίων και από τους ανοικτούς ημιυπαίθριους χώρους.

7.5 Όγκος – Άρθρο 13

Για τον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κατ' όγκο εκμετάλλευσης του οικοπέδου συντελεστής όγκου στους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων εφαρμόζεται η ακόλουθη σχέση:

(σ.ο.) = 5.50 x (σ.δ.), όπου σ.δ. ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης κατά περίπτωση.

Η σχέση αφορά όλα τα κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 m και ειδικά κτίρια.

8. Μελέτες μορφολογικών κανόνων δόμησης και αρχιτεκτονικής

Σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν παραπάνω και αναλύοντας την ανάγκη δημιουργίας κανόνων δόμησης που θα προκύπτουν ανάλογα με τις ιδιαίτερες ανάγκες του κάθε οικισμού μεμονωμένα, το 2011, ο αναπληρωτής υπουργός ΠΕ.Κ.Α. Κος. Σηφουνάκης, εξήγγειλε την έναρξη εκπόνησης του προγράμματος «Μελέτη μορφολογικών κανόνων δόμησης και Αρχιτεκτονικής, στις περιοχές εντός και εκτός οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκων», το οποίο θα καλύψει όλη την επικράτεια εκτός του Ν. Αττικής και του Ν. Θεσσαλονίκης. Οι μελέτες είναι σύνολο 48 και ανατέθηκαν σε ανάδοχους, ύστερα από ανοιχτή προκήρυξη του Υπουργείου. Χωρίστηκαν σε μικρές, μεσαίες και μεγάλες ανάλογα με την γεωγραφική μορφολογία και έκταση του χώρου καθώς και το πλήθος των οικισμών που η μελετητική ομάδα κάλυψε.

Κάποιες μελέτες έχουν ήδη ολοκληρωθεί και έχει γίνει η παρουσίαση των αποτελεσμάτων, χωρίς όμως να έχει δημοσιευθεί επίσημα κάτι που να αποβλέπει στη εφαρμογή τους.

Για την αναγκαιότητα υλοποίησης καθώς και τον στόχο του προγράμματος, ο υφυπουργός αναφέρει σε δελτίο τύπου: *“Με το πλαίσιο κήρυξης παραδοσιακών οικισμών που έχει θεσμοθετήσει η πολιτεία από τη δεκαετία του '70, μέχρι σήμερα προστατεύονται πολλοί οικισμοί στο σύνολο της χώρας. Ο βαθμός της προστασίας κάθε παραδοσιακού οικισμού είναι ανάλογος με τη σοβαρότητα της κήρυξης. Από τη διερεύνηση του θεσμικού πλαισίου προστασίας των 882 περίπου χαρακτηρισμένων παραδοσιακών οικισμών προκύπτει ότι σε ένα μεγάλο ποσοστό -περίπου οι μισοί- είναι*

χαρακτηρισμένοι με Προεδρικά Διατάγματα γενικού χαρακτήρα χωρίς ειδικούς όρους. Είναι προφανές ότι με αυτό το πλαίσιο δεν μπορεί να αναδειχτεί η ιδιαιτερότητα κάθε περιοχής και δεν προστατεύεται ο πλούτος της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Αντίθετα οι περιπτώσεις που έχουν «θωρακιστεί» με ειδικούς κανόνες μορφολογίας και δόμησης (όπως είναι το Ναύπλιο, αρκετά νησιά του Αιγαίου, όπως η Σύμη, το Καστελόριζο, η Λέσβος κ.α.) έχουν εξελιχθεί διατηρώντας σε μεγάλο βαθμό την τοπική διακριτή αρχιτεκτονική τους ταυτότητα.

Μεγαλύτερα προβλήματα διαπιστώνονται στους μη προστατευόμενους μικρούς οικισμούς (κάτω των 2000 κατοίκων), αλλά και στον εξωαστικό χώρο, όπου επιβάλλονται ενιαίοι όροι δόμησης, κοινοί για όλη την Ελλάδα. Δηλαδή κάθε περίπτωση, είτε είναι στην Κρήτη είτε στην Μακεδονία είτε στην Κέρκυρα διέπεται από τους ίδιους κανόνες δόμησης, ένα καθεστώς που ομογενοποιεί τη φυσιογνωμία των ελληνικών τοπίων και φυσικά παράγει κακής ποιότητας δομημένο περιβάλλον.

....Το "πρόγραμμα εκπόνησης μελετών για τη θεσμοθέτηση μορφολογικών κανόνων για τη δόμηση και την αρχιτεκτονική στους μικρούς οικισμούς της χώρας και σε περιοχές εκτός σχεδίου" έχει σαν στόχο τη διαμόρφωση εξειδικευμένων πλαισίων δόμησης για κάθε περιοχή της χώρας που θα αναδεικνύουν την ποικιλία της τοπικής αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής φυσιογνωμίας."

Το πρόγραμμα προκάλεσε αντιδράσεις και ιδιαίτερα στο χώρο των αρχιτεκτόνων, οι οποίοι ένα μήνα μετά την εξαγγελία του προγράμματος εξέδωσαν δελτίο τύπου στο οποίο εξέφραζαν την ανησυχία τους σχετικά με το πρόγραμμα, αναφέροντας ότι "Η αρχιτεκτονική οφείλει να ασκείται ελεύθερα όπως θεσπίζεται και διασφαλίζεται από τις διεθνείς συνθήκες."

8.1 Κεντρικοί στόχοι μελέτης για οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων, που δεν είναι χαρακτηρισμένοι ως παραδοσιακοί ή αξιόλογοι και δε συντρέχουν οι προϋποθέσεις χαρακτηρισμού τους.

Κεντρικοί στόχοι της μελέτης για την παραπάνω κατηγορία συνήθων ή αδιάφορων ως προς τη μορφολογία τους οικισμών είναι:

1. Η κατάρτιση πλαισίου δόμησης και κατευθυντήριων γραμμών για μορφολογικούς και ογκοπλαστικούς περιορισμούς, ώστε να αποτρέπονται οι άστοχες αρχιτεκτονικές προσεγγίσεις
2. Η ενθάρρυνση μορφολογικών προσεγγίσεων που βασίζονται στην τήρηση των ιστορικών μορφών-αρχών ή τυπολογίας τοπικής αρχιτεκτονικής παράδοσης με αφαιρετική αναφορά σε αυτές.
3. Να δίνεται το πλαίσιο για νέα κτίσματα που συγκροτούν εναλλακτική αρχιτεκτονική πρόταση, μέσα στα πλαίσια σύγχρονων αρχιτεκτονικών αναζητήσεων ώστε οι νέες μορφές να συνάδουν και να εντάσσονται στην ιστορικά διαμορφωμένη στον οικισμό αρχιτεκτονική παράδοση.
4. Να δίνεται το πλαίσιο για την εισαγωγή των αρχών της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής με επισήμανση στα υλικά και στον τρόπο δόμησης που ιστορικά χρησιμοποιούνταν στον οικισμό καθώς και κριτήρια για την ενσωμάτωση των φωτοβολταϊκών συστημάτων σε κελύφη κτιρίων , η οποία θα λαμβάνει υπό όψη της και την αρχιτεκτονική παράδοση της κάθε περιοχής και τις δυνατότητες που προσφέρει η εξέλιξη στην τεχνολογία των φωτοβολταϊκών συστημάτων.
5. Να δίνονται μέτρα, όροι και περιορισμοί για την ανάπτυξη και εγκατάσταση άλλων μορφών ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. (πηγή: Υ.ΠΕ.Κ.Α.)

8.2 Περιεχόμενο μελετών

Οι μελέτες περιλαμβάνουν δύο στάδια:

Το στάδιο της ανάλυσης και
το στάδιο της πρότασης.

Για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων που δεν προτείνεται ο χαρακτηρισμός τους ως παραδοσιακός, το στάδιο της ανάλυσης περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία καταγραφής:

- Εντοπισμός τυχόν αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων
- Ανάλυση της τοπικής αρχιτεκτονικής (τυπολογία κτιρίων)
- Εντοπισμός συνεκτικού και διάσπαρτου τμήματος
- Εντοπισμός τμημάτων ή συνόλων που προτείνονται για ανάπλαση αποκατάσταση

Το στάδιο της πρότασης περιλαμβάνει κωδικοποιημένες κατευθύνσεις για τη δόμηση των νέων κτιρίων κατοικίας, που αφορούν:

- Την ένταξη στον υφιστάμενο πολεοδομικό ιστό, την κλίμακα κτιριακών όγκων, την ογκοπλαστική διάρθρωση, το ύψος (αριθμός ορόφων), είδος επικάλυψης (στέγη ή δώμα)
- Τη μορφολογική προσέγγιση. Να ενθαρρύνονται οι μορφολογικές προσεγγίσεις που βασίζονται στην τήρηση των αξιών και αρχών της τοπικής αρχιτεκτονικής παράδοσης και η αφαιρετική αναφορά σε αυτές. Η προτεινόμενη προσέγγιση πρέπει να αποθαρρύνει τη λανθασμένη απόδοση παραδοσιακών μορφολογικών στοιχείων αλλά και την πιστή αντιγραφή – μιμητισμό σε νέες οικοδομές.
- Τα υλικά. Θα πρέπει να δίνονται τα πλαίσια για τη χρήση σύγχρονων εμφανών υλικών. (Προσεκτική χρήση της εμφανούς λιθοδομής)
- Τους χρωματισμούς
- Νέες μορφολογικές αναζητήσεις. Πλαίσια για νέα κτίσματα που συγκροτούν εμπειριστατωμένη εναλλακτική αρχιτεκτονική πρόταση, μέσα στα πλαίσια σύγχρονων αρχιτεκτονικών αναζητήσεων.
- Βιοκλιματική αρχιτεκτονική. Θα πρέπει να ενθαρρύνεται η δυνατότητα για την κατασκευή βιοκλιματικών κτιρίων και να περιγράφεται το πλαίσιο ώστε να είναι συμβατά με τα τοπικά πρότυπα. Ειδικές προτάσεις θα πρέπει να διατυπωθούν για την ένταξη εξοπλισμού ΑΠΕ (πχ, ανεμογεννήτριες, φωτοβολταϊκά) στα κτίρια, στους ακάλυπτους οικοπέδων, στα αδόμητα οικόπεδα και σε περιοχές εκτός των οικισμών.

- Δυνατότητα - αναγκαιότητα διαφοροποίησης των παραπάνω κατευθύνσεων δόμησης σε διαφορετικά τμήματα του οικισμού.

(πηγή: Υ.Π.Ε.Κ.Α.)

9. Χρήσεις γης σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων

Δεν υπάρχει κάποιο π.δ. που να αναφέρει αναλυτικά τις χρήσεις γης για οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων. Οι χρήσεις γης προσδιορίζονται συχνά σε τοπικό επίπεδο και ανάλογα με την ενδιαφερόμενη περιοχή, ο μηχανικός απευθύνεται στο τμήμα Τοπογραφικών, της οικείας Πολεοδομίας. Γενικά, στις περιοχές εντός των εγκεκριμένων ορίων των οικισμών επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις της κατηγορίας χρήσεων γης «Γενική Κατοικία», του άρθρου 3 του π.δ/τος 23.2.1987 (ΦΕΚ 166'Δ) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» και είναι οι εξής:

1. Κατοικία
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλίνες και ξενώνες
3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
5. Κτίρια εκπαίδευσης
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια
8. Θρησκευτικοί χώροι
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
11. Πρατήρια βενζίνης
12. Αθλητικές εγκαταστάσεις
13. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
14. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)

9.1 Δημόσια διαβούλευση επί σχεδίου π.δ/τος «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»

Στις 20 Δεκεμβρίου του 2011, ο αναπληρωτής υπουργός ΠΕ.Κ.Α., Νικόλαος Σηφουνάκης, έθεσε σε δημόσια διαβούλευση στο Διαδίκτυο, το σχέδιο του π.δ/τος «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης». Από το 1987 που θεσμοθετήθηκε το π.δ. για τις «Κατηγορίες και το περιεχόμενο χρήσεων γης» και το οποίο ισχύει μέχρι σήμερα, εμφανίστηκαν νέες λειτουργίες και χρήσεις και, συνεπώς, θα πρέπει να διατυπωθούν πιο αναλυτικοί ορισμοί για κάθε χρήση και να υπάρξει μια πιο εξειδικευμένη κατηγοριοποίηση λαμβάνοντας υπόψη τις σημερινές απαιτήσεις του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού χωρίς ερμηνευτικές αμφιβολίες και ασάφειες.

Σύμφωνα με τον αναπληρωτή υπουργό, το νέο σχέδιο π.δ. για τις χρήσεις γης επιχειρεί τη συμπλήρωση και τον εκσυγχρονισμό του θεσμικού πλαισίου και ετέθη σε δημόσια διαβούλευση έτσι ώστε οι πολίτες και οι φορείς να συμμετάσχουν ουσιαστικά με τα σχόλια και τις προτάσεις τους.

Σύμφωνα με το άρθρο 12, στις περιοχές εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μικρότερο από 2.000 κατοίκους (ή και οικισμών προϋφιστάμενων του 1923), στους οποίους δεν έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός και ο καθορισμός χρήσεων γης, επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις ως εξής :

1. Κατοικία
2. Κοινωνική πρόνοια
3. Εκπαίδευση προσχολική, πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια
4. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (μόνο κατηγορίας Α)
5. Θρησκευτικοί χώροι
6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 600 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
7. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, μέχρι 300 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
8. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς οργανισμοί, μέχρι 600τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο.

9. Περίθαλψη (πλην Νοσοκομείων) μέχρι 40 κλίνες ή 600 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
10. Εστιατόρια μέχρι 300 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
11. Αναψυκτήρια μέχρι 100 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
12. Ξενοδοχεία και Τουριστικές εγκαταστάσεις (εκτός κατασκηνώσεων – Camping) μέχρι 50 κλίνες, με μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης 2.000 τμ. ανά γήπεδο
13. Στάθμευση (αυτοκίνητα μέχρι 2,5 τόνους)
14. Συνεργεία αυτοκινήτων (εξαιρούνται τα συνεργεία επισκευής μεγάλων και βαρέων οχημάτων με δυνατότητα μεταφοράς άνω των 9 ατόμων ή άνω των 3,5 τόνων μικτού φορτίου)
15. Επαγγελματικά εργαστήρια και εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης μέχρι 15 HP δύναμης του μηχανολογικού εξοπλισμού ή μέχρι 50 KW και συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι 600 τμ. ανά γήπεδο.

Στις χρήσεις με τα στοιχεία 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, και 15 μπορεί να επιτρέπεται υπέρβαση της συνολικής επιτρεπόμενης επιφάνειας δόμησης, εφ' όσον πρόκειται για χρήσεις που συνδέονται με προβολή, προώθηση και επεξεργασία προϊόντων τοπικής προέλευσης με συμβολή στην ανάπτυξη των τοπικών οικονομιών ή πρόκειται για εγκατάσταση χρήσεων που αξιοποιούν τα ιδιαίτερα πλεονεκτήματα του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος των οικισμών και με την προϋπόθεση ότι θα προβλέπονται από εγκεκριμένο σχέδιο, τοπικής κλίμακας. Επίσης σε αξιόλογους, παραλιακούς, τουριστικούς και παραδοσιακούς οικισμούς η χρήση της στάθμευσης (13) επιτρέπεται κατόπιν έγκρισης σχεδίου τοπικής κλίμακας. (πηγή: Υ.ΠΕ.Κ..Α.)

Μέχρι σήμερα, το παραπάνω σχέδιο π.δ/τος δεν έχει ψηφιστεί.

10. Εγκατάσταση βιομηχανιών χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων

Σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ. 1 του π.δ/τος της 2/13-3-1981 (ΦΕΚ 138Δ') «περί των ληπτέων υπ' όψιν στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16-8-1923 υφιστάμενων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ως και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών», είχε απαγορευθεί η ανέγερση οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων, βιομηχανικών, βιοτεχνικών κλπ. εντός των ορίων των οικισμών αυτών, καθώς και εκτός αυτών σε απόσταση 500 μ. περιμετρικώς των καθοριζόμενων ορίων.

Το 1985 με το άρθρο 7, παρ.3 του π.δ/τος της 24-4/3-5 (ΦΕΚ 181Δ') «τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τους», ορίστηκε ότι εντός των ορίων οικισμών και εκτός κύκλου ακτίνας 800 μ. από το κέντρο των παραλιακών, τουριστικών, περιαστικών, δυναμικών και αξιόλογων συνεκτικών οικισμών απαγορεύεται η ανέγερση ή και η επέκταση βιοτεχνικών ή βιομηχανικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης. Ως κέντρο του οικισμού ορίστηκε το πρωτεύον κέντρο του, το οποίο συγκεντρώνει τις κύριες κοινωνικές λειτουργίες (πλατεία, εκκλησία κτλ), σύμφωνα με το άρθρο 4 του ίδιου διατάγματος. Η διάταξη αυτή, όμως, κρίθηκε ανίσχυρη με την 4996/88 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, καθώς επιφέρει σε σύγκριση με την κανονιστική ρύθμιση του διατάγματος του 1981, επιδείνωση στο οικιστικό περιβάλλον, κατά παρέμβαση του άρθρου 24, παρ. 2 του Συντάγματος.

Ακολούθησε το π.δ. της 25-4/16-5-1989, το οποίο τροποποίησε το παραπάνω π.δ. του 1985, και στο οποίο σύμφωνα με το άρθρο 1, παρ.3, "Απαγορεύεται η ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης εντός των εγκεκριμένων ορίων των οικισμών και εντός ζώνης που εκτείνεται περιμετρικά του οικισμού και σε απόσταση 500 μ. από τα καθορισμένα όρια του". Το πλάτος της ζώνης αυτής μειώνεται μέχρι τα 200 μ.

σε όλη την περίμετρο του οικισμού ή σε τμήμα αυτής, για τους στάσιμους οικισμούς.

Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 6, παρ. 1γ, του Νόμου 3325/2005 (ΦΕΚ 68 Α') επιτρέπεται πλέον, η εγκατάσταση δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης σε απόσταση 500 μ. από τα καθορισμένα όρια των οικισμών και επομένως, με το άρθρο 39 του ίδιου νόμου, καταργείται η παρ.1 του άρθρου 9, του π.δ/τος της 2/13-3-1981 (ΦΕΚ 138Δ').

11. Οικοδομικές άδειες σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων

Ο Ν. 4030/2011 καθώς και το άρθρο 4 του Ν.Ο.Κ. (*έτσι όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 48, παρ. 1, του Ν.4178/2013*) καθορίζουν τα στοιχεία και τα κριτήρια για την έκδοση αδειών δόμησης, διατάξεις οι οποίες ισχύουν και για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων. Επίσης καθορίζονται οι εργασίες μικρής κλίμακας που δεν απαιτούν άδεια δόμησης αλλά και οι εργασίες εκείνες που δεν απαιτούν ούτε άδεια ούτε έγκριση δόμησης αλλά ενημέρωση της ΥΔΟΜ 48 ώρες νωρίτερα.

Βασικές αρχές και προϋποθέσεις:

Απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης για οποιαδήποτε κατασκευή ή εγκατάσταση, οπουδήποτε και αν βρίσκεται, ανεξάρτητα σε ποιον ανήκει (αν είναι ιδιοκτησία του Δημοσίου ή ιδιώτη) και ανεξάρτητα αν πρόκειται για κατασκευή μικρή ή μεγάλη, συναρμολογούμενη ή όχι, λυόμενη ή προκατασκευασμένη και από οποιοδήποτε υλικό. Εξαίρεση από την υποχρέωση έκδοσης άδειας, γίνεται μόνο με νομοθετική διάταξη, και αφορούν εργασίες μικρής κλίμακας ή ενημέρωσης της ΥΔΟΜ, οι οποίες θα αναλυθούν στη συνέχεια.

Για την έκδοση οποιασδήποτε άδειας Δόμησης ή έγκρισης, θα πρέπει όλα τα υπάρχοντα κτίσματα ή κατασκευές να είναι νόμιμα. Έκδοση άδειας δεν επιτρέπεται:

- Εφόσον υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές που δεν μπορούν να νομιμοποιηθούν, δεν έχουν εξαιρεθεί από κατεδάφιση, δεν έχει

ανασταλεί η κατεδάφισή τους, με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις αυθαιρέτων, ή δεν έχουν κατεδαφιστεί. (Απ.63234/12 άρθρο 4, παρ.6)

- Ειδικά τα αυθαίρετα που ανήκουν στον ιδιοκτήτη που ζητά την έκδοση της άδειας πρέπει οπωσδήποτε να νομιμοποιηθούν ή να εξαιρεθούν της κατεδάφισης, (ή συνδυασμός και των δύο), πριν την έκδοση της νέας άδειας ή συγχρόνως με αυτή, εκτός αν είναι σε μη νόμιμη θέση, αλλά έχει ανασταλεί η κατεδάφισή τους με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις αυθαιρέτων και εφόσον προσμετρηθούν στην κάλυψη, όπου είναι δυνατόν και σε κάθε περίπτωση στο συντελεστή δόμησης. (Απ. ΣτΕ 1971/12)
- Εξαίρεση προβλέπεται μόνο για αυθαίρετα του συνιδιοκτήτη που δηλώθηκαν με το Ν.3843/10 ή το Ν.4014/11 (έγγρ.37018/30-10-12)

Η προϋπόθεση της νομιμότητας των υφιστάμενων κτισμάτων, που απαιτείται για την έκδοση άδειας δόμησης, ισχύει και για τις διαδικασίες έγκρισης εργασιών και ενημέρωσης της ΥΔΟΜ.

Άδειες δόμησης

Με το άρθρο 4, παρ.1 ορίζεται ότι άδεια δόμησης, κατά την έννοια του άρθρου 1 του Ν.4030/11, απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, όπως:

- Κατεδάφιση κατασκευών.
- Εκσκαφές, επιχώσεις, επιστρώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση.
- Τοποθέτηση ικριωμάτων (σκαλωσιές)
- Ανέγερση, προσθήκη, επισκευή, κτιρίων και των παραρτημάτων τους.
- Τροποποίηση ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων.
- Αλλαγή χρήσης, σε περίπτωση που επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή στον αριθμό απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης.
- Περιτοιχίσεις και περιφράξεις που δεν ορίζονται με την παρ.3ζ του ΝΟΚ.
- Κατασκευή υπόγειων δεξαμενών.

Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας

Η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας απαιτείται για εργασίες σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα και αναλύονται στο άρθρο 1, παρ. 2 του ΝΟΚ. Συγκριτικά με τον ΓΟΚ του 1985, έχουν μειωθεί οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται. Επίσης, αξιοσημείωτο είναι ότι πλέον με το ΝΟΚ, η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας απαιτείται να συνοδεύεται από τεχνική έκθεση μηχανικού.

Τέλος στο παρ.3 του ίδιου άρθρου περιγράφονται οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται ειδοποίηση της ΥΔΟΜ 48 ώρες νωρίτερα (ούτε άδεια δόμησης ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας). Οι εργασίες αυτές έχουν αυξηθεί συγκριτικά με τον ΓΟΚ 85.

11.1 Κοινοτικές άδειες

Σύμφωνα με την απόφαση 60885/4963/27-9-90 (ΦΕΚ 656/Β/90), σε περιοχές που αντιστοιχούσαν σε όρια κοινοτήτων που είχαν σύμφωνα με την τελευταία απογραφή λιγότερο από 1.000 κατοίκους και ήταν απομακρυσμένες ή δυσπρόσιτες από τις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες, μπορούσαν να εκδίδονται άδειες από τους εκάστοτε προέδρους των κοινοτήτων (νυν Δημάρχων), που αφορούσαν εργασίες όπως:

- Περίφραξη ή περιτοίχιση οικοπέδων
- Εσωτερικές διαρρυθμίσεις οικοδομών χωρίς επέμβαση στα φέροντα στοιχεία της οικοδομής
- Κατασκευές βοηθητικών χώρων, κυρίως αποθηκών, μέχρι 50 τ.μ., εφόσον η κατασκευή μαζί με τα τυχόν υπάρχοντα κτίσματα δεν υπερβαίνουν αθροιστικά τα 250 τ.μ.
- Προσθήκες χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης (δωμάτιο, κουζίνα, λουτρό), συνολικής επιφάνεια των προσθηκών έως 20 τ.μ.

Η απόφαση αυτή, έπαυσε να ισχύει σύμφωνα με το έγγραφο 15450/2012, σύμφωνα με το οποίο κατόπιν έναρξης της ισχύος και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4030/11, δεν ορίζεται η διατήρηση προγενέστερων διατάξεων στο θέμα των οικοδομικών αδειών. Πριν την έναρξη ισχύος της απόφασης

60885/4963/1990, ίσχυε η εγκύκλιος 49/1977, με παρόμοιο περιεχόμενο στις διατάξεις.

12. Πολεοδόμηση οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους

Η πολεοδόμηση των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων αποτελεί επιτακτική ανάγκη για την βελτίωση του οικιστικού ιστού τους. Στο πλαίσιο της θεωρίας της «βιώσιμου ανάπτυξης», το 1997 ψηφίστηκε ο νέος οικιστικός νόμος 2508 περί «Βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», ο οποίος αποτελεί συνέχεια του Ν.1337/83.

Σύμφωνα με το νέο νόμο, η διαδικασία του πολεοδομικού σχεδιασμού και η οικιστική οργάνωση που αφορούν οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, πραγματοποιείται σε δύο στάδια:

Στο πρώτο γενικότερο στρατηγικό επίπεδο εκπονείται:

Το Σχέδιο Χωροταξικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), το οποίο αποτελεί γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης και εκτίμησης αναγκών κατά πολεοδομική ενότητα μη αστικής περιοχής ενός ΟΤΑ, με οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων. Ως «Ανοικτή Πόλη» νοείται το σύνολο γειτονικών οικισμών του μη αστικού χώρου, καθένας από τους οποίους έχει πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή, σύμφωνα με το άρθρο 5, παρ.1 του νόμου.

Το δεύτερο στάδιο σχεδιασμού συνιστά την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου σταδίου και περιλαμβάνει:

- Την πολεοδομική μελέτη και πράξη εφαρμογής της.

12.1 Πολεοδομικές ρυθμίσεις για οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους

Στο άρθρο 19 του νόμου, περιέχονται έξι σημαντικές διατάξεις, που αποσκοπούν στην ολοκλήρωση του θεσμικού πλαισίου του σχεδιασμού των μικρών οικισμών και στην ενίσχυση της συμπληρωματικότητας της αναπτύξεώς τους στο πλαίσιο της «Ανοικτής Πόλης».

Αρχικά γίνεται διάκριση μεταξύ των μικρών οικισμών που έχουν δημιουργηθεί μέχρι την ισχύ του Ν.1337/83 και εκείνων που δημιουργήθηκαν μεταγενέστερα.

Η οριοθέτηση των παλαιότερων οικισμών γίνεται σύμφωνα με το π.δ.24.4/3.5.1985 «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τους», καθώς και τις διατάξεις του άρθρου 3, παρ.1 του Ν. 2242/1994 «Πολεοδότηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε ζώνες οικιστικού ελέγχου προστασίας φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιείται με την παρ.9, περίπτωση α του άρθρου 25, του Ν. 2508/97. Ο καθορισμός των ορίων των οικισμών αποτελεί προϋπόθεση για την υλοποίηση μιας Πολεοδομικής Μελέτης.

Η πολεοδότηση και επέκταση αυτών των οικισμών, γίνεται σύμφωνα με το π.δ. 20/30.8.1985 «Πολεοδότηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του π.δ/τος (ΦΕΚ 181 Δ')». Για την επέκταση τους απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένου ΣΧΟΟΑΠ καθώς και έγκριση ενιαίας πολεοδομικής μελέτης.

Στην περιοχή μέσα στα όρια των οικισμών είναι δυνατόν να εκπονηθεί ανεξάρτητη πολεοδομική (ειδική) μελέτη, η οποία μπορεί να περιορίζεται σε τμηματική πολεοδομική ρύθμιση, όπως σε περιοχές κατά μήκος κυρίως οδικών αξόνων ή σε άλλα πολεοδομικά ενδιαφέροντα σημεία, και να καθορίζει κοινόχρηστους, κοινωφελείς και οικοδομήσιμους χώρους, χρήσεις γης, όρους και περιορισμούς δόμησης. Για την εφαρμογή της μελέτης εκπονείται εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. 1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών». *(Γκίκα-Χατζοπούλου, 2003)*

Πριν το πρόγραμμα «Καλλικράτης», το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο γινόταν με απόφαση νομάρχη, ο οποίος είχε τη δυνατότητα να μεταβιβάσει την αρμοδιότητα του στον πρόεδρο του οικείου συμβουλίου της περιοχής.

Σήμερα, η ανάθεση, η παρακολούθηση και επίβλεψη της εκπόνησης, καθώς και η έγκριση μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), γίνεται από τις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις, σύμφωνα με το άρθρο 280, παρ.ΙΙ.8 Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Κατά κανόνα, η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης, όσο και του τμηματικού ρυμοτομικού σχεδίου, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ./τος του 1923 και χωρίς την επιβολή εισφορών. Είναι δυνατό όμως, όμως μετά από απόφαση της ενδιαφερόμενης αποκεντρωμένης διοίκησης, να επιβάλλεται στις ιδιοκτησίες εντός των ορίων του οικισμού ή της τμηματικής πολεοδομικής ρύθμισης, η υποχρέωση συμμετοχής τους με εισφορά σε γη και σε χρήμα.

(Γκίκα-Χατζοπούλου, 2003)

Για την πολεοδόμηση των οικισμών μετά το Ν1337/83, είναι υποχρεωτική η επιβολή της εισφοράς σε γη και σε χρήμα για κύρια ή δεύτερη κατοικία.

12.2 Εισφορά σε χρήμα σε οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους

Υπόχρεοι για την καταβολή σε εισφορά σε χρήμα, είναι οι ιδιοκτήτες που τα ακίνητα τους βρίσκονται σε πολεοδομούμενες για πρώτη φορά περιοχές, είτε διατηρούν τα αρχικά τους ακίνητα είτε τους αποδίδονται νέα.

Για τις περιοχές επέκτασης οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους, η εισφορά σε χρήμα ορίζεται σύμφωνα με την παρ.2, άρθρο 21 του Ν.2508/97 ως εξής:

- Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού μέχρι 500 τμ., ποσοστό 5% της αξίας των ακινήτων.
- Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 500 τμ. μέχρι 1.000 τμ., ποσοστό 10% της αξίας των ακινήτων.
- Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού από 1.000 τμ. μέχρι 10.000 τμ., ποσοστό 12% της αξίας των ακινήτων.

- Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 10.000 τμ., ποσοστό 15% της αξίας των ακινήτων.

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 31 της 5.3.2004, οι ιδιοκτησίες σε περιοχές εντός των ορίων οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκων, εφόσον υπαχθούν στις εισφορές σε γη σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 του π.δ/τος 20.8.1985, υπάγονται στις εισφορές σε χρήμα, όπως αναφέρεται στο άρθρο 6, του προαναφερθέντος διατάγματος και έχει ως εξής:

- Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού μέχρι 250 τμ. εισφορά 1%.
- Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 τμ. μέχρι 500 τμ. ποσοστό 2% της αξίας των ακινήτων.
- Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τμ. μέχρι 1000 τμ. ποσοστό 4% της αξίας των ακινήτων.
- Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1000 τμ. μέχρι 2000 τμ. ποσοστό 6% της αξίας των ακινήτων.
- Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2000 τμ. μέχρι 4000 τμ. ποσοστό 8% της αξίας των ακινήτων.
- Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4000 τμ. μέχρι 10000 τμ. ποσοστό 10% της αξίας των ακινήτων.
- Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10000 τμ. ποσοστό 12% της αξίας των ακινήτων.

Τα παραπάνω ισχύουν και για περιοχές εκτός ορίων οικισμών.

Επιπλέον, οι ιδιοκτησίες σε περιοχές εντός των ορίων οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους, δύναται να υπαχθούν στις εισφορές σε χρήμα του άρθρου 21 του Ν.2508/97, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, ανεξάρτητα εάν θα υπαχθούν στις εισφορές σε γη του άρθρου 20 του ίδιου νόμου.

12.3 Εισφορά σε γη σε οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους

12.3.1 Εντός ορίων οικισμών

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 30 της 5.03.2004, κατά κανόνα, οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός των ορίων των οικισμών που καθορίστηκαν με το Π.Δ. 3.5.1985 και εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο υποχρεούνται να συμμετάσχουν στη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων που προβλέπονται από τη πολεοδομική μελέτη. Για το ποσοστό συμμετοχής, τη διαδικασία προσδιορισμού και τον τρόπο βεβαίωσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις περί σύνταξης πράξης αναλογισμού (άρθρα 32 έως 39 του ν.δ. 17.7.23 «περί σχεδίων πόλεων», του άρθρου 6 του Ν.5259/31 και των εκτελεστικών τους διαταγμάτων όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.

Σύμφωνα με την παρ. 5, άρθρο 20 του Ν.2508/97, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.3, άρθρο 27 του Ν.2831/00, δύναται οι παραπάνω ιδιοκτησίες με απόφαση του αρμόδιου για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οργάνου, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού και παλαιότερα κοινοτικού συμβουλίου, να υπάγονται στις περιπτώσεις εισφορών των ιδιοκτησιών εκτός των ορίων οικισμών, των οποίων η προκήρυξη ανάθεσης της μελέτης πολεοδόμησης αρχίζει μετά την 13.6.1997, όπως και αναφέρθηκε παραπάνω. Επίσης, δύναται να υπάγονται στις περιπτώσεις εισφοράς σε γη περιοχών Α' κατοικίας πολεοδομούμενες για πρώτη φορά και υπολογίζεται ως εξής:

- Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 250 τμ. ποσοστό 10%.
- Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 τμ. μέχρι 500 τμ. ποσοστό 20%.
- Για τμήμα ιδιοκτησίας, πάνω από 500 τμ. μέχρι 1000 τμ. ποσοστό 30%.
- Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1000 τμ. μέχρι 2000 τμ. ποσοστό 40%.
- Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2000 τμ. ποσοστό 50%.

Για αυτοτελείς ιδιοκτησίες μεγαλύτερες των 10.000 τμ. που ανήκουν σ' έναν ιδιοκτήτη, για το τμήμα τους πάνω από 10.000 τμ. ποσοστό 60%. Τα παραπάνω εφαρμόζονται και σε ιδιοκτησίες εξ' αδιαιρέτου κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας που αντιστοιχεί σε έκταση γης μεγαλύτερης από 10.000 m².

Επίσης, με τις διατάξεις της παρ. 6, του άρθρου 5 του π.δ/τος της 25.8.85, παρέχεται η δυνατότητα οι ιδιοκτησίες αυτές να υπαχθούν στις εισφορές ιδιοκτησιών που βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών των οποίων η προκήρυξη ανάθεσης της μελέτης πολεοδομησης αρχίζει πριν την 13.6.1997.

12.3.2 Εκτός ορίων οικισμών

Ιδιοκτησίες που εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών συμμετέχουν με εισφορά σε γη στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών.

Κατά κανόνα, οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων του οικισμού με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους κατά το άρθρο 19 του Ν.2508/97, είτε οι οικισμοί αυτοί εντάσσονται σε ΓΠΣ είτε σε ΣΧΟΟΑΠ, μη συμπεριλαμβανομένων των περιαστικών οικισμών που αποτελούν ενιαίο σύνολο με αστικά ή ημιαστικά κέντρα και περιέχονται σε ΓΠΣ, υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη σύμφωνα με τα ποσοστά που προβλέπονται στο άρθρο 20, παρ. 2β του Ν.2508/97, ως εξής:

- Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 250 m² ποσοστό 5%.
- Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 τμ. μέχρι 500 τμ., ποσοστό 10%.
- Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τμ. μέχρι 1.000 τμ. ποσοστό 15%.
- Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τμ. μέχρι 4.000 τμ. ποσοστό 25%.
- Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τμ. μέχρι 10.000 τμ., ποσοστό 30%.
- Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 τμ., ποσοστό 40%.

Οι παραπάνω ρυθμίσεις εφαρμόζονται σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών, των οποίων η προκήρυξη ανάθεσης της μελέτης πολεοδόμησης τους αρχίζει την 13.6.1997.

Κατά κανόνα σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών, των οποίων η προκήρυξη ανάθεσης της μελέτης πολεοδόμησης τους έγινε πριν την 13.6.1997 (ημερομηνία ισχύος του Ν.2508/97) εφαρμόζονται τα ποσοστά του άρθρου 5, παρ.2 του Π.Δ/τος της 25.8.85, ως εξής:

- α. Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού μέχρι 250 m² ποσοστό 5%.
- β. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 τμ. μέχρι 1000 τμ. ποσοστό 10%.
- γ. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1000 τμ. μέχρι 2000 τμ. ποσοστό 15%.
- δ. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2000 τμ. μέχρι 4000 τμ. ποσοστό 20%.
- ε. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4000 τμ. μέχρι 10000 τμ. ποσοστό 25%.
- στ. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10000 τμ. ποσοστό 30%.

Συμπεράσματα

Οι κάτω των 2.000 κατοίκων οικισμοί αποτελούν την συντριπτική πλειοψηφία των ελληνικών οικισμών. Είναι οικισμοί δομημένοι με διαφορετικό τρόπο για λόγους ιστορικούς, κοινωνικούς, οικονομικούς, γεωγραφικούς, γεωλογικούς, κ.λ.π. Οικισμοί παράλιοι, ορεινοί, πεδινοί, αξιόλογοι, αδιάφοροι, στάσιμοι, νησιωτικοί, πυκνοδομημένοι, αραιοδομημένοι με διάφορα ιδιοκτησιακά καθεστώτα για εθνικούς και οικονομικούς λόγους.

Το σύνολο των οικισμών αντιμετωπίζονται θεσμικά ως προς τους όρους δόμησής τους σύμφωνα με το ΠΔ της 24-4/3-5-85, ΦΕΚ 181Δ και τις τροποποιήσεις του, σε συνδυασμό με κάποιες διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού. Το γεγονός, όμως, ότι όλοι οι οικισμοί ανεξαρτήτως, εκτός των παραδοσιακών, αντιμετωπίζονται με ένα ενιαίο σύστημα δόμησης έχει δημιουργήσει τεράστια προβλήματα, καθώς κάθε οικισμός έχει τις δικές του ανάγκες και τις δικές του ιδιαιτερότητες, οι οποίες δεν λαμβάνονται υπόψη. Για το λόγο αυτό είναι επιτακτική η πολεοδόμηση των οικισμών στο σύνολο τους, έτσι ώστε να αποκτήσουν ειδικούς μορφολογικούς κανόνες, οι οποίοι θα αναδείξουν και θα αναβαθμίσουν τον οικιστικό τους ιστό. Ήδη η αρχή έγινε με την έναρξη εκπόνησης του προγράμματος «Μελέτη μορφολογικών κανόνων δόμησης και Αρχιτεκτονικής», χωρίς ωστόσο να έχει παρουσιαστεί επίσημα κάποιο αποτέλεσμα. Θα αποτελέσει άραγε το πρόγραμμα αυτό, την έναρξη μιας νέας εποχής στους όρους δόμησης των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, με απώτερο σκοπό την πολεοδόμησή τους στο σύνολό τους ή θα συνεχιστεί η ίδια ανεξέλεγκτη και χωρίς κριτήρια δόμηση όπως συμβαίνει μέχρι σήμερα;

Βιβλιογραφία

1. Ζεντέλης Π., «Περί Κτημάτων Λόγος και Κτηματολόγιο», Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα 2011, Τόμος Α
2. Παπαπετρόπουλος Ανδρέας, «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», εκδόσεις Αρναούτη, Αθήνα 2013
3. Τζίκα-Χατζοπούλου Αλ., «Πολεοδομικό Δίκαιο», Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π., Αθήνα 2003
4. Τζίκα-Χατζοπούλου Αλ., «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός», Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π., Αθήνα 2002

Άλλες πηγές

1. Γιώτης Α., «Τα πλαίσια εξέλιξης των μικρών οικισμών στην Ελλάδα»
2. Διμέλλη Δ., «Το δίκτυο των οικισμών στην Ελλάδα – Καταγραφή τάσεων και διαπίστωση προοπτικών»
3. ΕΣΥΕ, «Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 1967»
4. ΕΣΥΕ, «Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 2008»
5. Καλλιβρετάκης Λ. «Ιστορική έρευνα των οικισμών στην Ελλάδα»
6. Κιόχος Π. «Η εξέλιξη του ελληνικού πληθυσμού και η πρόβλεψη αυτού μέχρι το 2000»
7. Κοντοζαμάνης Β. – Ανδρουλάκη Ε., «Οι δημογραφικές εξελίξεις στην Ελλάδα (1830-2007)»
8. Κουδούνη Αμ., «Διοίκηση και αρμοδιότητες χωρικού σχεδιασμού-Θεσμικά ζητήματα σχεδιασμού»
9. Λιακόπουλος Κ., «Τα Γ.Π.Σ. νέου τύπου και τα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.»
10. Μπούτου-Λεμπέση Ε., σημειώσεις σεμιναρίου, «Ν.Ο.Κ., πλαίσιο εφαρμογής και τεχνικές οδηγίες»
11. Τεχνογράφημα, τεύχος 437 , «Προβλήματα και προοπτικές για τους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων»

Ιστοσελίδες

www.ypeka.gr

www.lawdb.intrasoftnet.com

www.technologismiki.com

www.michanikos.gr

www.domiki.gr
www.nomosphysis.org.gr
www.e-adeia.gr
www.dsanet.gr
www.statistics.gr
www.poleodomia.gov.gr
www.emichanikos.gr
www.e-demography.gr
www.openarchives.gr
www.ministryofjustice.gr
www.elinyae.gr

Νομοθεσία

- N.Δ./17.7.1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» (ΦΕΚ 228Α/23)
- Π.Δ./3.4.1929 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους» (ΦΕΚ 155Α/29)
- Π.Δ./9.8.1955 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους» (ΦΕΚ 266Α/55)
- Β.Δ./15.6.1968 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του 23' οικισμών, των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου» (ΦΕΚ 111/Δ)
- Π.Δ./25.8.1969 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων Οικισμών εχόντων εγκεκριμένον ρυμοτομικόν σχεδίου» (ΦΕΚ 164/Δ)
- N.Δ./8.1973 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού»
- Π.Δ./15.6.1977 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του 23' οικισμών, των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου» (ΦΕΚ 225/Δ)

- Π.Δ./19.10.1978 «Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» (ΦΕΚ 594/Δ)
- Π.Δ./19.07.1979 «Περί τροποποίησησεως των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών, των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου» (ΦΕΚ 401/Δ)
- Π.Δ./21.11.1979 «Περί καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφιστάμενων οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου» (ΦΕΚ 693/Δ)
- Π.Δ./13.03.1981 «Περί των ληπτέων υπ' όψιν στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφιστάμενων οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ως και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» (ΦΕΚ 138/Δ)
- Π.Δ./06.12.1982 «Καθορισμός όρων και περιορισμών δομήσεως οικισμών της Χώρας» (ΦΕΚ 588/Δ)
- Ν.1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»
- Ν.1577/1985 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού»
- Π.Δ./24.04.1985 «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους» (ΦΕΚ 181/Δ)
- Π.Δ./30.08.1985 «Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24.5.1985 Π.Δ/τος» (ΦΕΚ 414/Δ)
- Π.Δ./23.02.1987 «Τροποποίηση του από 24.4.1985 Π.Δ/τος» (ΦΕΚ 133/Δ)
- Π.Δ./ 23.2.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166'Δ)
- Π.Δ./16.05.1989 «Τροποποίηση του από 24.4.1985 Π.Δ/τος» (ΦΕΚ 293/Δ)
- Ν.2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις»
- Ν.3325/2005 «Ίδρυση και λειτουργία βιομηχανικών, βιοτεχνικών εγκαταστάσεων στο πλαίσιο της αιεφόρου ανάπτυξης και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 68 Α')

- Π.Δ./04.11.2011 «Περί όρων και περιορισμών δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους» (ΦΕΚ 289/Δ)
- Ν.4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ249/Α)
- Ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»

Νομολογία

- ΣΤΕ 1828/2008
- ΣΤΕ 4996/1988
- ΣΤΕ 1971/2012
- Απόφαση 59241/72/1989
- Απόφαση 63234/2012
- Απόφαση 60885/4963/1990
- Έγγραφο 6624/1-2-2013
- Έγγραφο 37018/30-10-12
- Έγγραφο 15450/2012
- Έγγραφο 56100/2012