



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

Δ.Π.Μ.Σ. “ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ – ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ”  
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ “ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ”

**ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΤΩΝ  
ΟΙΚΙΣΜΩΝ.**

**Μελέτη περίπτωσης τριών ημιορεινών οικισμών Ζακύνθου.**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

της

**ΖΩΗΣ ΒΙΣΒΑΡΔΗ**



ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΡΙΑ ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ: **Ε. ΚΛΑΜΠΙΑΤΣΕΑ** , ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ Ε.Μ.Π.

*Η εικόνα εξωφύλλου είναι ο ημιορεινός οικισμός Λούχα Ζακύνθου, Φωτ. Ζωής Βισβάρδη*

## Ευχαριστίες

Θα ήθελα να εκφράσω τις ιδιαίτερες ευχαριστίες μου, στην επιβλέπουσα καθηγήτρια κ. Ε. Κλαμπατσέα για την συμπαράσταση, την ευγενική καθοδήγηση και τη βοήθεια, καθ' όλη τη διάρκεια της εκπόνησης της εργασίας.

Θα ήθελα ομοίως να ευχαριστήσω τα παιδιά μου για την βοήθεια, την ηθική συμπαράσταση και κυρίως για την κατανόηση που έδειξαν.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω τους υπαλλήλους του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας που μου παρέιχαν χρήσιμες πληροφορίες σχετικά με το θεσμικό πλαίσιο των οικισμών και τις εγκύκλιες οδηγίες ιδιαίτερωσ την κ. Κουρή Ελένη, την Β. Βλάχου και την κ. Ε. Λεδάκη αλλά και όλους όσους με βοήθησαν εμπράκτωσ με παροχή σχετικού υλικού.

## Περιεχόμενα

Κεφάλαιο 1ο	ΣΚΟΠΟΣ & ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	8
1.1	Εισαγωγή.....	8
1.2	Κυρίαρχα στοιχεία οικισμών που επιτρέπουν την ανά περιοχή ομαδοποίηση. ..	11
1.3	Αντικείμενο Εργασίας.....	12
1.4	Σκοπός & Αφορμή της εργασίας .....	15
1.5	Χρονολογικό πλαίσιο.....	16
1.6	Η μεθοδολογία .....	16
Κεφάλαιο 2ο	ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΟΙΚΙΣΜΩΝ .....	17
2.1	Ορισμός .....	17
2.2	Καταγραφή κατά χρονολογική σειρά, της εξέλιξης του θεσμικού πλαισίου περί οικισμών.(νομοθετήματα και αυτοτελείς διατάξεις) .....	20
2.3	Ομάδες οικισμών - διάκριση οικισμών .....	44
2.4	Ανάλυση βασικών διατάξεων περί οικισμών. Κριτική αποτίμηση του κανονιστικού πλαισίου .....	46
Κεφάλαιο 3ο	ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥΣ ΤΟΥ 23 ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ.(ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ ΤΩΝ ΒΑΣΙΚΩΝ ΤΟΥΣ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ) .....	58
3.1	Γενικές παρατηρήσεις .....	58
3.2	Διαπιστώσεις/συμπεράσματα επί του κανονιστικού πλαισίου για οικισμούς προϋφιστάμενους του 23.....	66
3.3	Πάγιες νομολογιακές κατευθύνσεις για οικισμούς προϋφιστάμενους του 23.....	69
3.4	Κανονιστικό πλαίσιο για τους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων (δημιουργημένοι από το 1923 -1983).....	78
3.5	Πάγιες νομολογιακές κατευθύνσεις για οικισμούς κάτω των δύο χιλιάδων κατοίκων.....	96
3.6	Εγκύκλιοι οικισμών.....	101
Κεφάλαιο 4ο	ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ.....	109
4.1	Παραδοσιακοί οικισμοί- Εννοιολογική προσέγγιση .....	109
4.2	Εξουσιοδοτικές διατάξεις για την έκδοση π.δ/των, χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών. ....	111
4.3	Ειδικό κανονιστικό πλαίσιο παραδοσιακών οικισμών - π.δ 19.10.-13.11.1978 (Δ' 594).....	112
4.4	Ρυθμίσεις αυθαιρέτων σε παραδοσιακούς οικισμούς.....	114
4.5	Νομολογιακές κατευθύνσεις για παραδοσιακούς οικισμούς. ....	116
Κεφάλαιο 5ο	ΙΣΧΥΟΝ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΟΙΚΙΣΜΩΝ .....	127
5.1	Θεσμικό πλαίσιο αναφορικά με την επανέγκριση πολεοδομικών ρυθμίσεων που εγκρίθηκαν από αναρμόδια όργανα.....	127

5.2	Κύρωση δικτύου κοινόχρηστων χώρων οικισμών στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου .....	130
5.3	Ισχύον πλαίσιο περί οριοθέτησης και άλλων πολεοδομικών ρυθμίσεων οικισμών - εξουσιοδοτικές διατάξεις άρθρου 12 του ν.4759/2020 .....	136
5.4	Εφαρμοστικές Υπουργικές αποφάσεις που προβλέπονται από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο .....	139
5.5	Προγράμματα οριοθέτησης οικισμών του άρθρου 14 του ν.4759/2020.....	141
5.6	Μεθοδολογία οριοθέτησης οικισμών υπό το ισχύον θεσμικό πλαίσιο. αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/73670/1765/2022 (Β' 3733) .....	143
Κεφάλαιο 6ο	ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ.....	149
6.1	Αποτίμηση Θεσμικού πλαισίου για όλες τις κατηγορίες των οικισμών. Διαπιστώσεις – στρεβλώσεις . .....	149
6.2	Νομολογιακές αρχές για το σύνολο του θεσμικού πλαισίου των οικισμών της χώρας. 155	
6.3	Η συμβολή του Συμβουλίου της Επικρατείας στην αναμόρφωση του θεσμικού πλαισίου των οικισμών και ως θεματοφύλακα περιβαλλοντικών αξιών και αγαθών.....	159
6.4	Αναφύομενα ζητήματα από την διαμορφωθείσα νομολογία.....	160
Κεφάλαιο 7ο	ΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΖΑΚΥΝΘΟΥ.....	163
7.1	Ζάκυνθος - Γενικά χαρακτηριστικά- φυσιογνωμία .....	163
7.2	Οικισμοί της Ζακύνθου- Γενικά Χαρακτηριστικά.....	176
Κεφάλαιο 8ο	ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΗΜΙΟΡΕΙΝΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΗΣ ΖΑΚΥΝΘΟΥ.....	180
8.1	Οι ημιορεινοί οικισμοί προϋφιστάμενοι του 23, Γύρι -Λούχα- Εξωχώρα Ζακύνθου.....	180
8.2	Έλλειψη ιδιαίτερου προστατευτικού πλαισίου- Διαπιστώσεις.....	195
Κεφάλαιο 9ο	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	197
Βιβλιογραφία	.....	199

## **ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ**

Β.Δ. - Βασιλικό Διάταγμα

Γ.Ο.Κ. - Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός

ΝΟΚ - Νέος οικοδομικός κανονισμός

Γ.Π.Σ. - Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

ΖΟΕ Ζώνη οικιστικού Ελέγχου

ΚΒΠΝ Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας

Ε.Ε.Α.Ε. - Επιτροπές Ενασκήσεως και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου

Ε.Π.Α.Ε. - Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου

Μ.Σ.Δ. - Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης

Σ.Δ - Συντελεστής δόμησης

Ν. - Νόμος

Π.Δ Προεδρικό Διάταγμα

Υ Α Υπουργική απόφαση

Ν.Δ. - Νομοθετικό Διάταγμα

Ο.Τ.Α. - Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Σ.Δ. - Συντελεστής Δομήσεως

Σ.Ο.Α.Π. - Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων

Σ.Π.Α. - Σχέδιο Περιφερειακής Ανάπτυξης

Σ.τ.Ε. - Συμβούλιο της επικρατείας

Τ.Π.Σ Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο

Ε.Π.Σ Ειδικό πολεοδομικό Σχέδιο

Ζ.Ο.Ε Ζώνη οικιστικού ελέγχου

Σ.Χ.Ο.Ο. Α.Π. - Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης

Σ.Χ.Ο.Π. - Συμβούλια Χωροταξίας Οικισμών και Περιβάλλοντος

Τ.Ε.Ε. - Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος

Υ.Α. - Υπουργική Απόφαση

Υ.Π.Ε.Ν Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας -ΥΠ.Ε.Κ.Α Υπουργείο περιβάλλοντος κλιματικής αλλαγής -  
Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε Υπουργείο περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων έργων.

ΔΟΚΚ Διεύθυνση οικοδομικών και κτιριοδομικών κατασκευών Υπουργείου Περιβάλλοντος

ΔΝΕ Διεύθυνση Νομοθετικού Έργου Υπουργείου Περιβάλλοντος

ΔΤΕ Διεύθυνση τοπογραφικών Εφαρμογών Υπουργείου Περιβάλλοντος.

Παρ. παράγραφος

## **Abstract**

The subject of this research thesis is the long-term evolution of the legislative framework of the country's. The settlements both in our country and on a global scale, were the first cores of organized social life and perhaps the most reliable testimony of the prevailing historical conditions and cultural, political and social perceptions at the time of their creation, as well as the environmental conditions that contributed or even defined their physiognomy.

Small settlements are an important pillar of spatial organization and regional development, the legislator has recently attempted, in an almost horizontal way, to regulate, uniform in terms of the legislation, but distinct in substance, by groups the conditions and limitations of building and the demarcation process of these.

In any case, the preservation of the physiognomy and identity of the settlement is the question for the legislator.

## Κεφάλαιο 1ο ΣΚΟΠΟΣ & ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

### 1.1 Εισαγωγή

Οι οικισμοί τόσο στη χώρα μας όσο και σε παγκόσμια κλίμακα αποτέλεσαν τους πρώτους πυρήνες οργανωμένης κοινωνικής ζωής και ίσως την πλέον αξιόπιστη μαρτυρία, των στον χρόνο δημιουργίας τους, επικρατουσών ιστορικών συνθηκών και των πολιτιστικών, πολιτικών και κοινωνικών αντιλήψεων, ομοίως δε και των περιβαλλοντικών συνθηκών που συνέβαλαν ή και καθόρισαν την φυσιογνωμία τους.

Εννοιολογικά και κοινωνιολογικά ο οικισμός προσεγγίζεται ως ένας κατοικημένος τόπος, ως ένα οργανωμένο μικρό σύνολο κατοικιών, διατεταγμένων σε σχετική εγγύτητα μεταξύ τους, που μαζί με τους κατοίκους του, συνθέτουν έναν ζωντανό οργανισμό, μέσα στον οποίο, γεννιέται αναπτύσσεται και δημιουργεί τα πολιτιστικά της χνάρια μια κοινωνία, άλλως μια ομάδα ανθρώπων.

Οι οικισμοί ως “ζώντες οργανισμοί”, δεν μπορεί παρά να επηρεάζονται από πολλούς και διαφορετικούς κοινωνικοοικονομικούς παράγοντες, και συνεπώς δύσκολα, ιδίως στην σημερινή συγκυρία, μπορούν να παραμείνουν “προστατευμένοι”, υπό την έννοια της διατήρησης της αυθεντικής πολιτιστικής τους ταυτότητας, χωρίς ένα σαφές νομοθετικό πλαίσιο που θα αποσοβεί τους κινδύνους από τις έντονες οικιστικές πιέσεις που δέχονται, κυρίως όσοι είναι πλησίον τουριστικών περιοχών.

Η ανάπτυξη των οικισμών και η μορφή τους, κυρίως των παραδοσιακών, σχετίζεται με διάφορους παράγοντες που επηρέασαν την εικόνα και την δυναμική τους, όπως με την μορφολογία του εδάφους, τα υλικά της δόμησης, τον τρόπο κατασκευής, την “τοπική” αρχιτεκτονική, την γεωγραφική θέση και τις κλιματολογικές συνθήκες.

Για τον λόγο αυτό παρατηρείται ότι, ανάλογα με τις ιστορικές γεωμορφολογικές και κοινωνικοπολιτικές συνθήκες, κάποιοι οικισμοί “αναπτύσσονται”, άλλοι συρρικνώνονται ή μεταλλάσσονται και άλλοι “εξαφανίζονται”.

Περαιτέρω η παγκοσμιοποίηση και η ευρωπαϊκή ολοκλήρωση, η εισαγωγή νέων τεχνολογιών και η ραγδαία ανάπτυξη των επικοινωνιών υλοποιούνται μέσα από μια πρωτόγνωρη εντατικοποίηση των χωρικών σχέσεων. Σήμερα ένα πλήθος από φορείς και ομάδες συμφερόντων παρεμβαίνει αποσπασματικά στο χώρο. (Αγγελίδης, Μ., 2000) χωρίς οι οικισμοί να μένουν έξω από αυτή την εντατικοποίηση.



Όπως και να προσεγγίζουμε το ζήτημα, η παρουσία των οικισμών στο σήμερα, είναι ακριβώς το σημείο αιχμής, που ενώνει πολεοδομικά και πολιτιστικά, το παρελθόν με το παρόν και το μέλλον και απαιτεί την ιδιαίτερη προσοχή και την αυξημένη πρόνοια του νομοθέτη, όχι μόνο για την ρύθμιση της πολεοδομικής λειτουργίας τους και της θέσης τους στον πολεοδομικό σχεδιασμό αλλά κυρίως για την προστασία της άυλης πολιτισμικής διάστασης που σηματοδοτεί η ύπαρξή τους και η οποία επιτάσσει τη θέσπιση ειδικών προς τούτο κανόνων.

Κάθε οικισμός είναι από μόνος του, ένα τοπίο και ένα τοπίο πέρα από το γεγονός ότι έχει αποτελέσει αντικείμενο αναπαράστασης, αφήγησης και επικοινωνίας (shama S,1995) εμφανίζεται επίσης και ως μια επάλληλη απόθεση πολιτισμικών αποτυπωμάτων τα οποία, αν κατανοηθούν και ερμηνευθούν σωστά, μπορούν να βοηθήσουν και στην αποκάλυψη του ιδιαίτερου χαρακτήρα και της ταυτότητας των εκάστοτε τόπων. (Περιβάλλον Τοπίο και Σχεδιασμός Κ. Σερράος Α. Βασιλαρά Ε. Λινάκη)

Τα τοπία όμως αλλάζουν μεταμορφώνονται και σπάνια παραμένουν ίδια. Αυτό συμβαίνει και με τους οικισμούς.

Σύμφωνα με βιβλιογραφικές αναφορές παρατηρούνται αλλοιώσεις στο χαρακτήρα των μικρών οικισμών, οι οποίες έχουν προκύψει από πιέσεις παραθεριστικής κατοικίας στις παραλιακές περιοχές, κυρίως κοντά σε μεγάλα αστικά κέντρα, οι αλλοιώσεις αυτές έχουν πάρει τη μορφή οικιστικής ζώνης πολλών χιλιομέτρων. (Αναιρούση, 2004: 27-28)

Ένας επιπλέον σημαντικός λόγος που οι οικισμοί της χώρας μας, τίθενται σε ιδιαίτερο κανονιστικό πλαίσιο, πέραν των όποιων φυσικών χαρακτηριστικών, ή του αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος είναι κυρίως γιατί αποτελούν την ζωντανή ιστορία ενός μικρού τόπου, ανακαλούνται δε, στη συλλογική και διαγενεακή μνήμη όλων μας, με συναισθηματικά φορτισμένα στιγμιότυπα καθημερινότητας, μόχθου με τις ντόπιες μυρωδιές, με πανηγύρια, με ιδιαίτερες φορεσιές, με δημώδη άσματα, με ιστορίες με μύθους, με οτιδήποτε συνθέτει το πολιτιστικό γίγνεσθαι του κάθε τόπου.

Η πλατεία, τα σπίτια, τα καλντερίμια, τα πέτρινα μονοπάτια, το καφενείο του χωριού, όλοι αυτοί οι βιωμένοι χώροι που στη βάση τους ανιχνεύεται ένας λιτός και συχνά σκληρός τρόπος ζωής, συνθέτουν το πολιτιστικό του στίγμα.

Σε κάθε μικρό οικισμό, πέρα από την αξία του ως οικιστικό σύμπλεγμα, συμπυκνώνονται αξίες, ιδέες, αρχές, παραδόσεις, ήθη και έθιμα που σχετίζονται με τη στάση του ανθρώπου για τη ζωή, τη σχέση του με το φυσικό περιβάλλον, την αλληλεπίδραση του με αυτό.

Αυτά ακριβώς τα στοιχεία ενός τόπου, τα άυλα πολιτισμικά αγαθά και τις μνήμες που συνυφαινονται με την παράδοση, τα ήθη και τα έθιμα και την ιστορία μιας κοινωνίας ανθρώπων, η πολιτεία θέλει να τις σώσει, οργανώνοντας ένα κανονιστικό πλαίσιο, πρωτόλειο και δωρικό στην αρχή, συνθετότερο στην πορεία και προσαρμοσμένο στη πραγματικότητα του χρόνου θέσπισης του, καθώς η ανάγκη προστασίας γινόταν ενόψει και της διαμορφούμενης νομολογίας, όλο και πιο επιτακτική.

Η ελληνική παραδοσιακή αρχιτεκτονική εκτείνεται σε πέντε περίπου αιώνες (15ος - 20ος) και συνδέει το μεσαιωνικό ελληνισμό με το παρόν (Ζερβός Γ 2012)

Ήδη από την δεκαετία του 80, η πολιτεία προσπάθησε αφενός να εξισορροπήσει δύο αντίθετους άξονες, τις τάσεις απαξίωσης και ερήμωσης των μικρών οικισμών, με τις καταγιγιστικές συνέπειες για τους παράκτιους οικισμούς που δέχονταν ανεξέλεγκτα πιέσεις λόγω τουριστικής έκρηξης.

Σ' αυτό το πλαίσιο ο νομοθέτης αν και κάπως καθυστερημένα, προσπάθησε, να διατηρήσει, όσο γίνεται πιο αυθεντικά μέσα στο χρόνο, το οικιστικό σύμπλεγμα, θεσπίζοντας ένα πλαίσιο διατάξεων, **που εκκινώντας από τον φυσικό προσδιορισμό των ορίων τους, στοχεύει στην διάσωση της φυσιογνωμίας τους, της ταυτότητας τους,** αλλά και σε μια "φυσική" οργανική τους "ανταπόκριση" στις απαιτήσεις διαβίωσης του σήμερα.

Δεδομένου ότι οι μικροί οικισμοί αποτελούν σημαντικό πυλώνα της χωρικής οργάνωσης και περιφερειακής ανάπτυξης, **ο νομοθέτης πρόσφατα επιχειρεί** μ' ένα σχεδόν οριζόντιο τρόπο, **να ρυθμίσει, ενιαία ως προς το νομοθέτημα, αλλά διακριτά ως προς την ουσία,** ανά ομάδες τους όρους και περιορισμούς δόμησης και τη διαδικασία οριοθέτησης αυτών.

Σε κάθε περίπτωση η διατήρηση της φυσιογνωμίας και ταυτότητας του οικισμού είναι το ζητούμενο για τον νομοθέτη που προσπαθεί να δώσει ευκαιρίες ανάπτυξης μέσα στη λελογισμένη και οριοθετημένη κλίμακά του συγκεκριμένου χώρου που συγκροτεί τον οικισμό.

## 1.2 Κυρίαρχα στοιχεία οικισμών που επιτρέπουν την ανά περιοχή ομαδοποίηση.

Η εικόνα των οικισμών στη χώρα μας, ανάλογα την περιοχή, παρουσιάζει μια μεγάλη ποικιλομορφία στην αρχιτεκτονική, στην διάταξη των σπιτιών και στη διάρθρωση των κοινόχρηστων χώρων, π.χ οι ορεινοί οικισμοί που σχηματίστηκαν μέχρι τα τέλη του 19ου αιώνα έχουν ως απαραίτητο συστατικό στοιχεία αυτών, την κεντρική πλατεία, η οποία θεωρείται όχι μόνο το σημείο αναφοράς στο χώρο, επαφής και συνάντησης για τους κατοίκους αλλά και το χαρακτηριστικότερο σημείο αναγνώρισης του οικισμού.

Κυρίαρχα στοιχεία της φυσιογνωμίας ενός τυπικού” ελληνικού οικισμού, είναι η διάρθρωση των οικοδομών, σε σχέση με τον δημόσιο χώρο, το αρχιτεκτονικό τους ύψος και συνάμα ο ξεχωριστός - αναλόγως του τόπου - «διάλογος», η “συνομιλία” του φυσικού με το δομημένο περιβάλλον.

Η αρχιτεκτονική εικόνα των οικισμών, ανάλογα με την γεωγραφική περιφέρεια της χώρας εκδηλώνεται με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά που τους προσδίδουν ομοιότητες και μας επιτρέπει να τους ομαδοποιήσουμε.

Για παράδειγμα στις Κυκλάδες, τα σπίτια είναι μικρά (σε συνεκτικά σύνολα) χωρίς αυλές και ανοικτούς χώρους συνάθροισης του κοινού με οχυρό. (Μιχαλόπουλος και Μηνακάκης, 2003).

Στα νησιά επίσης λόγω των συχνών πειρατικών επιδρομών οι οικισμοί συνήθως έχουν οχυρωματικό χαρακτήρα και αναπτύσσονται, σε απόσταση από τα λιμάνια αυτών.

Υπάρχουν περιπτώσεις όπου οι οικισμοί αναπτύσσονται σε βραχώδεις και δυσπρόσιτες περιοχές για την αποφυγή πειρατικών επιδρομών.

Σ’ άλλες περιπτώσεις η ιδιοσυγκρασία των κατοίκων ενός οικισμού ή μιας περιοχής και οι ιστορικές συνθήκες, διαμορφώνουν ανάλογα και τα επιμέρους χαρακτηριστικά της αρχιτεκτονικής και της φυσιογνωμίας του.

Για παράδειγμα στη Μάνη εξαιτίας των εσωτερικών αντιπαραθέσεων και της έχθρας μεταξύ των κατοίκων η κάθε οικογένεια οχυρώνει την κατοικία της για ασφάλεια, με αποτέλεσμα να έχουμε την εμφάνιση των γνωστών σπιτιών πύργων.

Σε γενικές γραμμές, οι ορεινοί οικισμοί σε σχέση με τους πεδινούς, φαίνεται ότι κρατούν περισσότερο τα αυθεντικά τους στοιχεία και τα σπίτια οργανώνονται με βάση τις κλιματολογικές συνθήκες που επικρατούν που προσδίδει και ιδιαίτερο

χαρακτήρα στα κτίσματα, το γεωλογικό υπόβαθρο αλλά και την ντόπια αρχιτεκτονική.

Από βιβλιογραφικές αναφορές, προκύπτει ότι, οι οικισμοί που δημιουργήθηκαν μετά την Μικρασιατική Καταστροφή είναι κατά κύριο λόγο πεδινοί.

Κατά τη διάρκεια του Β΄ Παγκοσμίου πολέμου αρκετοί οικισμοί της Επικράτειας καταστράφηκαν, συρρικνώθηκαν ή εγκαταλείφθηκαν, ενώ άλλοι μετακινήθηκαν από τα ορεινά προς τα πεδινά ή τα παραθαλάσσια.

Η ανάγκη διάκρισης και κατηγοριοποίησης των οικισμών, βάσει του χρόνου δημιουργίας τους, ή των ειδικότερων μορφολογικών ή πληθυσμιακών χαρακτηριστικών τους, στη προσπάθεια διατήρησης, της όποιας μορφής του συνεκτικού ιστού τους ή των τυχόν παραδοσιακών τους στοιχείων, η εξελικτική τους 'εικόνα' καθώς και ο τρόπος οριοθέτησης και ο έλεγχος της οικιστικής ανάπτυξης αυτών, απειτέλεσαν τα βασικά ερεθίσματα και τα πρώτα ερωτήματα, για την διερεύνηση του θέματος και της καταγραφής του ειδικού κανονιστικού πλαισίου, που συνεχώς "δοκιμάζεται" ως προς την αποτελεσματικότητά του.

Στην παρούσα μελέτη, θα δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στα σοβαρά χωρικά αλλά και κοινωνικά ζητήματα που προέκυψαν, μετά την ακύρωση των πράξεων έγκρισης ορίων οικισμών συνεπεία αναρμοδιότητας του οργάνου, ή ακύρωσης οικοδομικών αδειών λόγω αντισυνταγματικότητας του νόμιμου ερείσματος αυτών.

Θα αναπτυχθούν διεξοδικά οι διατάξεις που έχουν τεθεί για την προστασία της φυσιογνωμίας των οικισμών, όπως η προστασία αυτή εκτείνεται και στην περιμετρική ζώνη τους που κρίνεται απαραίτητη για τη διαφύλαξη και ανάδειξη τους.

### 1.3 Αντικείμενο Εργασίας

Η ανάγκη διατήρησης της φυσιογνωμίας και ταυτότητας των οικισμών απεικονίζεται στο θεσμικό πλαίσιο, η καταγραφή του οποίου αποτελεί το κύριο αντικείμενο της παρούσας.

Η προσπάθεια του κανονιστικού νομοθέτη, αφορά την εξισορρόπηση της διαμορφωμένης οικιστικής πραγματικότητας εντός των οικισμών και της τάσης επέκτασης, με την ανάγκη προστασίας τους, έχοντας ως στόχο την ανάδειξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους, την εδαφική και κοινωνική συνοχή, και την λελογισμένη- όπου δικαιολογείται- επέκτασή τους κυρίως όμως την εξέλιξή τους, με όρους βιωσιμότητας.

Πρωτίστως η μελέτη προσεγγίζει τα ζητήματα των οικισμών, κυρίως **μέσα από την καταγραφή του θεσμικού πλαισίου όπως διαχρονικά εξελίχθηκε** και περαιτέρω αναδεικνύει τα ζητήματα που ανέκυψαν από την στρεβλή εφαρμογή των σχετικών διατάξεων, κατ' εξοχήν δε, του τρόπου οριοθέτησης αυτών, τις δεκαετίες 80 -90 καθώς επίσης αναφέρεται στη συμβολή του Συμβουλίου της Επικρατείας ,στην ανάσχεση της επέκτασης των ορίων αυτών.

Καθώς αξιολογείται ως σημαντική η επίδρασή των οικισμών στο μετασχηματισμό του χώρου με τον οποίον αλληλεπιδρούν, η εργασία, πέρα από την παράθεση του κανονιστικού πλαισίου,εστιάζει και στις στρεβλώσεις που γεννήθηκαν από τη μη ορθή εφαρμογή αυτού,ιδίως σε οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί και συνάμα δέχονται αυξημένες οικιστικές πιέσεις κυρίως δεύτερης/παραθεριστικής κατοικίας, όπως χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι οικισμοί του Πήλιου, της Κρήτης, των Κυκλάδων κ.ά.

Αντικείμενο επίσης της μελέτης είναι και η ανάδειξη των σοβαρών χωρικών/χωροταξικών αλλά και κοινωνικών ζητημάτων που προέκυψαν μετά τις ακυρώσεις των πράξεων οριοθέτησης τους, λόγω αναρμοδιότητας του οργάνου, ή λόγω μη επιτρεπτής επέκτασης των ορίων τους, ή λόγω εφαρμογής εσφαλμένου κανονιστικού πλαισίου, καθώς παρουσιάζεται έντονα το φαινόμενο τα όρια των οικισμών που καθορίστηκαν από τον Νομάρχη, (κρατικό όργανο τότε)την δεκαετία του 80 να εκτείνονται, σε ακτίνα πενταπλάσια ή και οκταπλάσια του συνεκτικού τμήματος τους, συμπεριλαμβάνοντας στα όρια τους μεγάλης έκτασης αδόμητη γη ή γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας ή ακόμα και δασική γη.

Επίσης ο καθορισμός των ορίων των οικισμών σε αρκετές περιπτώσεις με την μέθοδο της ακτίνας, της απόστασης δηλαδή από το οριζόμενο ως κέντρο αυτού γέννησε κυκλικά οριοθετημένους οικισμούς μη ανταποκρινόμενους όμως στα πραγματικά με βάση το σύνολο των διατάξεων όρια αυτού.

Περαιτέρω παρουσιάζονται οι κατευθύνσεις της νομολογίας, υπό το βάρος των οποίων οδηγήθηκε η πολιτεία σε επαναπροσδιορισμό όλου του θεσμικού πλαισίου, για την ανάγκη διασφάλισης των διοικητικών πράξεων (οικοδομικές άδειες κλπ ) σε περιοχές όπου οι πράξεις οριοθέτησης των οικισμών έχουν ακυρωθεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας ή θεωρούνται εν δυνάμει ακυρώσιμες ή και ανίσχυρες.

Καταγράφεται ομοίως η πρόσφατη προσπάθεια της πολιτείας, να εφαρμόσει με νομοθετικές πρωτοβουλίες, εθνικής σημασίας, προγράμματα οριοθέτησης οικισμών που χρηματοδοτούνται από το Ταμείο Ανάπτυξης και Ανθεκτικότητας.

Ως μελέτη περίπτωσης, **επιλέχθηκαν τρεις μικροί ημιορεινοί προϋφιστάμενοι του 1923 οικισμοί της Ζακύνθου**, καθώς πρόκειται για ένα νησί με φυσικό κάλλος, προσδιορισμένο οικιστικά, από τον καταστροφικό σεισμό του 1953, οι οικισμοί του οποίου, δεν απολαμβάνουν καμίας ιδιαίτερης προστασίας, αφού δεν έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί, ή έστω αξιόλογοι αν και παρουσιάζουν οικιστικό ενδιαφέρον, διότι διασώζονται κυρίως στους ορεινούς αρκετά προσεισμικά σπίτια με δείγματα της λαϊκής αρχιτεκτονικής της εποχής εκείνης και εν γένει έντονη πολιτιστική παράδοση, μπορούν δε να αποτελέσουν εναλλακτική πρόταση παραθερισμού, αποσυμπιέζοντας τα παραθαλάσσια μέρη.

Η εργασία διαρθρώνεται σε εννέα κεφάλαια ως ακολούθως

Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται η εισαγωγή και αναπτύσσεται ο σκοπός της εργασίας, η αφορμή, το χρονολογικό πλαίσιο και η μεθοδολογία προσέγγισης του θέματος.

Στο δεύτερο κεφάλαιο αναφέρονται ο ορισμός, η εννοιολογική προσέγγιση του οικισμού και συνοπτική καταγραφή του νομοθετικού πλαισίου των οικισμών και κομβικών επιμέρους διατάξεων κατά χρονολογική σειρά, αναφέρονται οι ομάδες οικισμών – διακρίσεις αυτών, η ανάλυση βασικών διατάξεων περί οικισμών και η κριτική αποτίμηση του κανονιστικού πλαισίου.

Στο τρίτο κεφάλαιο παρατίθενται οι ρυθμίσεις επί των δύο βασικών ομάδων οικισμών, συναφείς επιμέρους διατάξεις και ο τρόπος εφαρμογής τους καθώς και οι διαπιστώσεις/συμπεράσματα από την εφαρμογή των ρυθμίσεων για κάθε μία εκ των δύο βασικών ομάδων και οι νομολογιακές κατευθύνσεις.

Στο τέταρτο κεφάλαιο αναπτύσσονται τα σχετικά με τους παραδοσιακούς οικισμούς, το ειδικό πλαίσιο αυτών και ομοίως οι νομολογιακές κατευθύνσεις.

Στο πέμπτο κεφάλαιο παρατίθεται και αναλύεται το αναθεωρημένο ισχύον πλαίσιο των οικισμών και οι διατάξεις των εφαρμοστικών αυτού υπουργικών αποφάσεων καθώς και τα Προγράμματα οριοθέτησης οικισμών του άρθρου 14 του ν.4759/2020.

Στο έκτο κεφάλαιο γίνεται συνολική αποτίμηση του θεσμικού πλαισίου των οικισμών, καταγράφονται οι νομολογιακές αρχές και η συμβολή του Συμβουλίου

της Επικρατείας στην αναμόρφωση του θεσμικού πλαισίου των οικισμών και εν γένει ως θεματοφύλακα περιβαλλοντικών αξιών και αγαθών. Εντοπίζονται επίσης τα αναφερόμενα ζητήματα.

Στο έβδομο κεφάλαιο παρατίθενται τα γενικά χαρακτηριστικά της Ζακύνθου η φυσιογνωμία και οι ιδιαιτερότητες των οικισμών αυτής.

Στο όγδοο κεφάλαιο η εργασία εστιάζει στους ημιορεινούς οικισμούς Λούχα - Γύρι- Εξωχώρα Ζακύνθου και στο γεγονός της έλλειψης ειδικότερης προστασίας αυτών και στο ένατο κεφάλαιο διατυπώνονται τα συμπεράσματα.

#### 1.4 Σκοπός & Αφορμή της εργασίας

Αφορμή και κυρίως ερέθισμα για την ενασχόληση με τα ζητήματα των οικισμών, υπήρξε η σχετικά πρόσφατη νομολογία για τους οικισμούς του Πηλίου και αντίστοιχα η έντονη νομοθετική κινητικότητα, για την επανεξέταση του τρόπου οριοθέτησης ή επαναοριοθέτησης των οικισμών και των όρων δόμησης αυτών.

Συναφώς, σημαντικό ρόλο για την επιλογή του θέματος, υπήρξε και το γεγονός ότι μέσα στους τέσσερις βασικούς άξονες των επίκαιρων προγραμμάτων πολεοδομικού σχεδιασμού, είναι και η ένταξη στο τρέχον πρόγραμμα Πολεοδομικών Μεταρρυθμίσεων «Κωνσταντίνος Δοξιάδης» των μελετών οριοθέτησης των οικισμών, με χρηματοδότηση από πόρους του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, για τους οποίους προβλέπεται αυτοτελής πρόβλεψη χρηματοδότησης των σχετικών μελετών για οριοθετήσεις ή επαναοριοθετήσεις αυτών.

Σ' ότι αφορά τους οικισμούς της Ζακύνθου, το βασικό ερέθισμα απετέλεσε η διαπίστωση ότι είναι ένα από τα ελάχιστα νησιά της χώρας μας αυτής της κλίμακας, αν όχι το μοναδικό, που δεν έχει ούτε ένα οικισμό χαρακτηρισμένο ως παραδοσιακό, και περαιτέρω ο συναισθηματικός -λόγω καταγωγής- σύνδεσμος με το νησί. Στην επιλογή επίσης της ως άνω περίπτωσης συνέβαλε και η βιωματική παρατήρηση, ότι μέσα στα χρόνια οι πρώτες εικόνες που είχα στην μνήμη μου για τους οικισμούς του νησιού, κυρίως τους παράλιους έχουν σε μεγάλο βαθμό αλλάξει.

Στη βάση αυτής της παρατήρησης, σημαντικό κίνητρο υπήρξε και η ανάγκη, να διερευνηθούν ποιοι παράγοντες διαμόρφωσαν την σημερινή εικόνα τους και κατά πόσο συνετέλεσαν ή και διαμόρφωσαν αυτή, ο σεισμός και ότι επακολούθησε αυτού, όπως η έκρηξη του τουρισμού, σε μια εποχή που το νησί ήταν και δυστυχώς παραμένει πολεοδομικά “ανοχύρωτο”.

### 1.5 Χρονολογικό πλαίσιο

Το χρονολογικό πλαίσιο της εργασίας ακολουθεί την δυναμική ανάπτυξης του θεσμικού πλαισίου και ξεκινά από το έτος 1923 ερχόμενο στο σήμερα, διαγράφοντας ανά χρονική περίοδο, τις αντίστοιχες κομβικές νομοθετικές ρυθμίσεις που διαμόρφωσαν το πεδίο εφαρμογής και το ρυθμιστικό εύρος αυτών, τον λόγο θέσπισης καθώς και τα ζητήματα από την εφαρμογή τους.

### 1.6 Η μεθοδολογία

Οι διεργασίες που πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της βιβλιογραφικής ανασκόπησης, των σχετικών χωροταξικών και πολεοδομικών διατάξεων για τους οικισμούς, είχαν ως κύριο στόχο την προσέγγιση της νομοθετικής εξέλιξης αυτών στο σήμερα και της ανάδειξης των σοβαρών ζητημάτων που προέκυψαν και τα οποία επιχειρεί να επιλύσει το ισχύον θεσμικό πλαίσιο.

Ως μεθοδολογία επιλέχθηκε, αρχικά η βιβλιογραφική έρευνα, η μελέτη των νομικών κειμένων και τα πρακτικά της Βουλής, οι αποφάσεις και τα πρακτικά επεξεργασίας του Συμβουλίου της Επικρατείας, οι επιμέρους πράξεις των Νομαρχών σχετικά με την οριοθέτηση των οικισμών, η μελέτη κρίσιμων εγγράφων των υπηρεσιών του ΥΠΕΝ, οι σχετικές εγκύκλιοι και οι συζητήσεις με υπαλλήλους του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και το σχετικό υλικό που παρασχέθηκε από την διοίκηση.

Περαιτέρω για την περίπτωση των ορεινών οικισμών της Ζακύνθου, επιχειρήθηκε ένας συνδυασμός μελέτης των πρωτογενών βιβλιογραφικών κειμένων και ερευνών, οι κατευθύνσεις του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Ιονίων νήσων, οι διατάξεις των πράξεων του Νομάρχη περί οριοθέτησης των οικισμών, το επιχειρησιακό πρόγραμμα Ζακύνθου, η βιβλιογραφική έρευνα σχετικών με την πρότερη του σεισμού εικόνα τους τα άρθρα επιστημονικών περιοδικών και τοπικών εφημερίδων.

Σημαντικές πηγές επίσης αποτέλεσαν η διαδικτυακή έρευνα, η μελέτη λαογραφικών βιβλίων η λήψη στατιστικών στοιχείων και η αυθόρμητη συνομιλία με κατοίκους του νησιού.





*Εικόνα 1:Χαρακτηριστικό δείγμα προσεισμικής αγροτικής κατοικίας με το «κολόρο» του στον ορεινό οικισμό Εξωχώρα Ζακύνθου. Φωτογραφία Ζωής Βισθάρδη*

## Κεφάλαιο 2ο ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

### 2.1 Ορισμός

Ο πολεοδομικός ορισμός του οικισμού, παραδίδεται για πρώτη φορά στο άρθρο 1 του π.δ/τος της 24.4/3.5.1985, όπως αυτός αποδίδεται στο άρθρο 79 του ΚΒΠΝ και «αφορά στους οικισμούς της χώρας οι οποίοι κατά την εκάστοτε τελευταία απογραφή έχουν πληθυσμό μέχρι και 2.000 κατοίκους»

Συγκεκριμένα ορίζεται ότι «ως οικισμός νοείται κάθε διακεκριμένο οικιστικό σύνολο το οποίο αναφέρεται σε απογραφή πριν από 14.3.1985 ανεξάρτητα αν ο δήμος ή η κοινότητα στον οποίο υπάγεται έχει πληθυσμό μεγαλύτερο από 2.000 κατοίκους.» άρθρο 79 ΚΒΠΝ

Ο οικισμός σύμφωνα με τον κ. Αραβαντινό, είναι ένα σύνολο κατοικιών, « που βρίσκονται σε σχετικά μικρή απόσταση μεταξύ τους, έτσι ώστε να δημιουργούνται ανάμεσά τους ορισμένες χωρικές και λειτουργικές σχέσεις.»

Ο οικισμός κατά την ΕΛΣΤΑΤ ορίζεται ως «ένα σύνολο οικοδομών, οι οποίες γειτνεύουν και τα κτίρια των οποίων δεν απέχουν μεταξύ τους περισσότερο από διακόσια (200) μέτρα, αν δεν υπάρχει εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως και 50 μέχρι

*χίλια (1000) μέτρα αν υπάρχει και περιλαμβάνουν δέκα (10) τουλάχιστον κατοικίες νοικοκυριών ή μία συλλογική κατοικία ή κατοικίες νοικοκυριών και συλλογικές κατοικίες στις οποίες μπορούν να κατοικήσουν κανονικά πενήντα (50) τουλάχιστον άτομα, ανεξάρτητα αν αυτά κατοικούν όλο το έτος ή μία ορισμένη εποχή».*

Η δε κατοικία κατά την ΕΛΣΤΑΤ, ορίζεται ως ένας χώρος χωριστός ή ανεξάρτητος που χτίστηκε ή μετατράπηκε με σκοπό να χρησιμοποιηθεί για να καλύψει στεγαστικές ανάγκες ή χρησιμοποιείται για στέγαση κατά τον χρόνο της απογραφής.

### **Εννοιολογική προσέγγιση**

Από την βιβλιογραφική έρευνα, η έννοια του οικισμού πολεοδομικά φαίνεται κατ' αρχάς να συνδέεται με την έννοια των κτισμάτων που τον αποτελούν και στη συνέχεια με τον αριθμό των ατόμων ή των οικογενειών που τον κατοικούν, δηλαδή μ' αυτό που σήμερα δημογραφικά αποκαλούμε νοικοκυριά.

Στην εκτός πολεοδομικού πλαισίου γλώσσα, ο οικισμός είναι ένας κατοικημένος τόπος και τέτοιους συναντούμε στον Ελλαδικό χώρο από την εποχή της παλαιολιθικής εποχής όπου και τα πρώτα ευρήματα από τις οργανωμένες κοινότητες που δίδουν πολιτιστικά στοιχεία, συνδεδεμένα άμεσα με τον χρόνο και την εποχή που πρωτοεγκαταστάθηκαν στο συγκεκριμένο τόπο.

**2.1.1** Την δεκαετία του 80 κατά κύριο λόγο μικροί οικισμοί σε παράλιες περιοχές που έχουν τοποθετηθεί στο επίκεντρο τουριστικού προορισμού, άρχισαν δέχονται έντονες και δυσανάλογες προς το μέγεθός τους οικιστικές πιέσεις, ιδίως για χρήσεις δεύτερης κατοικίας. Τα νομοθετικά κείμενα που ρύθμισαν αρχικά τη δόμηση στους οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους δεν έλαβαν σε επαρκή βαθμό υπόψη τους κινδύνους υποβάθμισης που συνδέονται με τις πιέσεις αυτές, κατά τρόπο ώστε να προκύψουν πολυσχιδή προβλήματα τα οποία απασχόλησαν τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και περαιτέρω τον σύγχρονο νομοθέτη.

### **2.1.2 Βασικά χαρακτηριστικά οικισμού**

Με πολεοδομικά κριτήρια, ένας «οικισμός» για να θεωρηθεί «πόλη» πρέπει να συγκεντρώνει ορισμένα ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά. Κάθε πόλη αποτελεί οικισμό, αλλά κάθε οικισμός μπορεί να αποτελέσει πόλη κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις. Τα ποσοτικά χαρακτηριστικά είναι δημογραφικής-στατιστικής φύσης, δηλαδή ένας ελάχιστος αριθμός κατοικιών. Τα ποιοτικά

χαρακτηριστικά για τη διάκριση της πόλης από τον οικισμό είναι οι σύνθετου χαρακτήρα λειτουργίες, σύμφωνα με τη «Χάρτα των Αθηνών» (Παπααρηγορίου, 2007: 16-17).

Στην πράξη και με βάση την κοινή αντίληψη, όταν εννοούμε οικισμό αναφερόμαστε, κυρίως στα χωριά- όπως τα αντιλαμβάνεται ο κάθε πολίτης με την τυπική μορφή αυτών, του συνεκτικού ιστού τους, με τους χαρακτηριστικούς κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους (πλατεία, εκκλησία, σχολείο) και τις κατοικίες που συνήθως αναπτύσσονται πέριξ αυτών ή γραμμικά κατά μήκος του βασικού οδικού τους άξονα σε οικισμούς δημιουργηθέντες, κατά κανόνα μετά το 1923 που στην πλειοψηφία τους δεν διαθέτουν ρυμοτομικό σχέδιο. Εννοείται βέβαια αν και πιο σπάνια ότι έχουμε και οικισμούς με σχέδιο πόλης στην Αττική κατά κύριο λόγο ή και σε κάποια νησιά.

Επίσης ως διαμορφωμένος πολεοδομικός ιστός οικισμού, νοείται η περιοχή αυτού, εντός της οποίας υπάρχουν διαμορφωμένοι κοινόχρηστοι χώροι του οικισμού, όπως δρόμοι, καλντερίμια, τυχόν στεγασμένα διαβατικά, πλατώματα στα σημεία συνάντησης των δρόμων, από πεζούλες, σκαλοπάτια, μάντρες, κρήνες κλπ περιβαλλόμενοι από κτίσματα (κατοικίες, καταστήματα, βοηθητικά κτίσματα, εκκλησίες, σχολείο κλπ).

**2.1.3** 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.

Ως διάσπαρτο τμήμα οικισμού νοείται το τμήμα που αποτελείται τουλάχιστον από 10 οικοδομές, οι οποίες απέχουν μεταξύ τους ανά δύο απόσταση το πολύ 80 μ.

Ως οικοδομή νοείται κάθε κτίσμα ανεξάρτητα από τη χρήση του με εμβαδόν τουλάχιστον 10 τμ.

Κατά το υπ. αριθμ πρωτ18296/2013 έγγραφο του τμήματος παραδοσιακών οικισμών Υ.ΠΕ.ΚΑ (νυν ΥΠΕΝ) τον διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό του οικισμού αποτελούν το συνεκτικό τμήμα του οικισμού και περιοχές με αραιότερη δόμηση, που δεν εκτείνεται κατά κανόνα σε ακτίνα πέραν των 100μ από τα όρια των συνεκτικών τμημάτων αυτού και που στο σύνολό τους προσδιορίζουν κατά το δυνατόν μια ενιαία έκταση.(υπ. Αριθμ πρωτ18296/2013 έγγραφο τμήματος παραδοσιακών οικισμών Υ.ΠΕ.ΚΑ)

## 2.2 Καταγραφή κατά χρονολογική σειρά, της εξέλιξης του θεσμικού πλαισίου περί οικισμών.(νομοθετήματα και αυτοτελείς διατάξεις)

Τα βασικότερα νομοθετήματα και οι αυτοτελείς διατάξεις που προσδιόρισαν κατά χρονολογική σειρά την εξέλιξη του θεσμικού πλαισίου, των οικισμών, είναι τα παρακάτω:

**1.** Αρχικά το ν .δ 17-//1923 ( ΦΕΚ Α' 228 1923): περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους που έθεσε τις πρώτες βάσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού της χώρας. Ειδικότερα στο άρθρο 1 αυτού ορίζεται ότι «Πάσα πόλις και κώμη του Κράτους δέον να διαρρυθμίζεται και ν' αναπτύσσεται βάσει ωρισμένου εγκεκριμένου κατά τις διατάξεις του παρόντος Δ/τος σχεδίου, εξασφαλίζοντας την θεραπείαν των προβλεπομένων αυτής αναγκών και τους υπό της υγιεινής, της ασφαλείας, της οικονομίας και της αισθητικής επιβαλλομένους όρους». Στο ίδιο ως άνω νομοθετικό διάταγμα με το άρθρο 9 ,του οποίου το περιεχόμενο αποδίδεται στο άρθρο 160 παρ. 1 έως 4 του Κ.Β.Π.Ν., προβλέπεται ότι « επιτρέπεται δια λόγους υγιεινής, ασφαλείας, γενικώς της πόλεως οικονομίας και αισθητικής η επιβολή οιασδήποτε όρων κατά τις εν γένει εργασίες δομήσεως και περιορισμών επί των οικοπέδων και των επ' αυτών ανεγειρομένων και επισκευαζομένων οικοδομών είτε εν ταις πόλεσι, κώμαις κ.τλ. είτε εκτός τούτων. ...».

Με την παράγραφο 2 του άρθρου 10 του ανωτέρω ν.δ/τος, της οποίας το περιεχόμενο,όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του ν. 625/1968 (Α' 266), αποδίδεται στο άρθρο 160 παρ. 7 του Κ.Β.Π.Ν., ορίζεται ότι «..εκ διατάξεων του προηγουμένου άρθρου αι προϋπόθεσιν έχουσαι την ύπαρξιν εγκεκριμένου σχεδίου δύνανται να εφαρμόζονται αναλόγως και εις πόλεις, κώμας κ.λπ. μη έχουσας έτι εγκεκριμένου σχεδίου ... καθ' όν τρόπον θέλει κανονίζει εκάστοτε Β.Δ/μα, εκδιδόμενου κατά τα εν παρ. 2 του άρθρ. 9 οριζόμενα ...» και με το άρθρο 85 ότι «1... 2. Αι διατάξεις του παρόντος Δ/τος, εφ' όσον εν αυτή δεν ορίζεται άλλως, τίθενται εις εφαρμογήν βαθμηδόν είτε ιδιαίτερος δι' εκάστην πόλιν, κώμην κ.λπ., είτε και δια πλείονας ομού, δι' υπουργικών διαταγών ...».

**2.** Του ως άνω νομοθετικού διατάγματος ακολούθησε η υπουργική 29014/24-27.5.1924 απόφαση του Υπουργού Συγκοινωνίας (Β'48 )με την οποία τέθηκαν σε ισχύ όλες οι διατάξεις αυτού.

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

4. Με το από 15.6/2.7.1968 β.δ. (Δ'111)της 15 Ιουνίου/2 Ιουλίου 1968 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών, των σερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου» που εκδόθηκε κατ' επίκληση των άρθρων 9 και 10 παρ. 2 του από 17.7/16.8.1923 ν.δ/τος, καθορίστηκαν για πρώτη φορά, οι όροι και περιορισμοί δομήσεως των οικοπέδων των οικισμών αυτών. Ειδικότερα, με την παρ. 1 του άρθρου 1 του διατάγματος του 68, ορίστηκε ότι τα ελάχιστα όρια, εμβαδού και διαστάσεων των ανωτέρω οικοπέδων είναι «α) Εις το κεντρικόν τμήμα του Οικισμού, ως τούτο προσδιορίζεται δια πράξεως του οικείου Νομάρχου ... Ελάχιστον πρόσωπον: 8 μέτρα. Ελάχιστον βάθος: 12 μέτρα. Ελάχιστον εμβαδόν: 150 τετρ. μέτρα. β) Εις το υπόλοιπον τμήμα του Οικισμού: Ελάχιστον πρόσωπον: 12 μέτρα. Ελάχιστον βάθος: 18 μέτρα. Ελάχιστον εμβαδόν: 300 τετρ. μέτρα», ενώ στην παρ. 2 του αυτού άρθρου προβλέπεται ότι «Κατά παρέκκλισιν από του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα υφιστάμενα αυτοτελή οικόπεδα, άτινα κατά την δημοσίευσιν του παρόντος δεν έχουσι μεν τα ως άνω καθοριζόμενα ελάχιστα όρια πλην όμως ταύτα έχουσι: α) Εις το κεντρικόν τμήμα του Οικισμού: Ελάχιστον πρόσωπον: 4 μέτρα. Ελάχιστον βάθος: 4 μέτρα. Ελάχιστον εμβαδόν: 30 τετρ. μέτρα. β) Εις το υπόλοιπον τμήμα του Οικισμού: Ελάχιστον πρόσωπον: 6 μέτρα. Ελάχιστον βάθος: 8 μέτρα. Ελάχιστον εμβαδόν: 100 τετρ. μέτρα». Σκοπός ήταν ο έλεγχος της πολεοδομικής τους εξέλιξης, στο μέτρο αφενός που ήταν αυτό εφικτό με δεδομένη την έλλειψη σχεδίου πόλεως και αφετέρου ο καθορισμός χρήσεων γης, ενόψει της ιδιομορφίας και του χαρακτήρα των οικισμών αυτών και της κατάστασης που είχε δημιουργηθεί λόγω της μέχρι τότε έλλειψης πολεοδομικών ρυθμίσεων για τους εν λόγω οικισμούς.

5. Ακολούθησε ο Γενικός Οικοδομικός κανονισμός ΓΟΚ 73 ν.δ 8/73 ΓΟΚ(Α' 124) (άρθρα 9 κ 10) με την παρ. 6 του άρθρου 79 του οποίου, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 622/1977 (Α' 171), τίθεται εκ νέου εξουσιοδοτική διάταξη που προβλέπει την δυνατότητα έκδοσης προεδρικών διαταγμάτων για τον **χαρακτηρισμό οικισμών ως παραδοσιακών** ήτοι προβλέπεται ότι "Διά Π.Δ./γμάτων ... δύναται προς διατήρησιν ιδιαιτέρου ιστορικού, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού ή και αρχιτεκτονικού χαρακτήρος να χαρακτηρίζονται ... οικισμοί ή τμήματα αυτών ως παραδοσιακοί και να θεσπίζονται όροι και περιορισμοί δομήσεως διάφοροι του ν.δ διάφοροι των διά του παρόντος Ν.Δ./τος καθοριζόμενων τοιούτων". Με τα πιο πάνω Π. Διατάγματα

μπορεί να επιβάλλεται σε όλο ή σε μέρος του παραδοσιακού οικισμού ή του τμήματος που χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακό και η άσκηση του δικαιώματος προτιμήσεως του Δημοσίου για την αγορά ακινήτων, όπως προβλέπεται από το άρθρο 55 του Ν.947/1979 που έχει ανάλογη εφαρμογή και στην περίπτωση αυτή. Η επιβολή του δικαιώματος προτιμήσεως μπορεί να γίνει στις περιπτώσεις της παραγράφου αυτής και με μεταγενέστερα Π.Διατάγματα χωρίς να αποκλείεται και η τμηματική επιβολή του στα διάφορα μέρη του παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος οικισμού.»

**6.** Με την υπ' αριθμ Ε.35400 της 6 Δεκ.1975/12 Ιαν.1976 απόφαση Υπουργού Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ Δ' 10) καθορίστηκε ο τρόπος καθορισμού ορίων Οικισμών προ του έτους 1923 των στερούμενων σχεδίων ρυμοτομίας, πλην όμως μεταγενέστερα κρίθηκε ότι, οι πριν το ν.947/1979 κανονιστικές υπουργικές αποφάσεις με τις οποίες θεσπίστηκαν κανόνες για τη διαδικασία καθορισμού των ορίων οικισμών προϋφισταμένων του 1923, καθώς και οι σχετικές πράξεις καθορισμού, είναι ανίσχυρες, διότι δεν στηρίζονται σε νομοθετική εξουσιοδότηση.(ΣτΕ 2401/2011).Ακολούθως εκδόθηκε ο ν. 360 της 19/22.6.1976: Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος.(Α' 151).

**7.** Με το από 15.6/7.7.1977 π.δ/τος (Δ' 225),καθορίστηκαν οι όροι και περιορισμοί δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών.

Με τις παρ. 1 και 2 αντιστοίχως του άρθρου 2 ως άνω π.δ/τος (Δ' 225), που εκδόθηκε κατ' επίκληση των ίδιων εξουσιοδοτικών διατάξεων, με το δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου αυτού ορίστηκε ότι «Εις τας περιπτώσεις καθ' ας δεν έχει καθορισθή το κεντρικό τμήμα του οικισμού ως ελάχιστα όρια των οικοπέδων, λαμβάνονται τα καθοριζόμενα τοιαύτα, δυνάμει των εδαφίων β των παραγράφων 1 και 2 του παρόντος άρθρου», δηλαδή κατά τον μεν κανόνα ελάχιστο πρόσωπο 12 μέτρα, ελάχιστο βάθος 18 μέτρα και ελάχιστο εμβαδόν 300 τετρ. μέτρα, κατά δε την παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο 6 μέτρα, ελάχιστο βάθος 8 μέτρα και ελάχιστο εμβαδόν 100 τμ. Περαιτέρω στο άρθρο 7 αυτού ορίζεται ότι «*Ειδικά διατάγματα αναφερόμενα εις οικισμούς πρό του 1923 εξακολουθούν να ισχύουν συμπληρούμενα διά διατάξεων είτε του παρόντος, είτε του από 15.6.1968 Διά τούτος ως αύται ετροποποιήθησαν και συνεπληρώθησαν μεταγενεσιτέρως.*» Το ως άνω διάταγμα καταργήθηκε από το άρθρο 19 του π.δ 2/13.3.81 (Δ'138/1981), όπως είχε τροποποιηθεί προηγούμενα από το π.δ 9/23.3.1978 (ΦΕΚ Δ' 131/78).

Προηγουμένως με το από 24.7.1977 προεδρικό διάταγμα (ΦΕΚ Δ' 133) «Περί τροποποιήσεως του από 23.10.1928 Π.Δ/τος "περί καθορισμού των όρων και περιορισμών της εντός και εκτός της ζώνης των πόλεων κλπ. του Κράτους ανεγέρσεως οικοδομών", ως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα ορίστηκε ότι και εξαίρεση σε γήπεδα επιφανείας τουλάχιστον χιλίων (1.000) τ.μ. για την ζώνη ορεινών ή και νησιωτικών αγροτικών οικισμών πληθυσμού κάτω των χιλίων (1.000) κατοίκων, να επιτρέπεται η ανέγερση αποθηκών, σταύλων και συναφών εγκαταστάσεων (βουστασιών, ορνιθοτροφείων κλπ.), αναγκαίων δια την εξυπηρέτηση της γεωργίας και της κτηνοτροφίας, εντός της ζώνης αγροτικών οικισμών πληθυσμού μετά από αιτιολογημένη απόφαση του οικείου Νομάρχη μετά γνώμη της Επιτροπής Ενασχέσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου και του Τμήματος Περιφερειακού Συμβουλίου Δημοσίων Έργων.

**8.** Με το από 9/23.3.1978 π.δ/τος «.Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του π.δ. 15.6.1977 "περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών, των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (ΦΕΚ 225/Δ'/1977)(Δ' 131), τέθηκαν με το μόνο άρθρο διατάξεις περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του π.δ 15.6.1977(πριν την κατάργησή του) και ειδικά με την τροποποίηση **θεσπίστηκε κρίσιμη διάταξη που καθιστούσε άρτια κατά παρέκκλιση σε οποιοδήποτε τμήμα του οικισμού βρίσκονται και με οποιεσδήποτε διαστάσεις τα οικόπεδα τα δημιουργηθέντα μέχρι την 2.7.1968 Δ' 111).**

Η ως άνω παράγραφος άρθρου μόνου του από 9/23.3.1978 π.δ/τος κρίθηκε ότι δεν ευρίσκει έρεισμα στις εξουσιοδοτικές διατάξεις. και επίσης ότι είναι ανίσχυρες η παρ. 3 του άρθρου 4 του από 2/13.3.1981 π.δ/τος καθώς και οι έχουσες το αυτό περιεχόμενο προγενέστερες διατάξεις. **ΣτΕ 5205/2012**

**9.** Με το π.δ. της 19.10/13.11.1978: (Δ' 594) χαρακτηρίστηκαν 420 οικισμοί της χώρας ως Παραδοσιακοί Οικισμοί και καθορίστηκαν οι όροι και περιορισμοί δομήσεως των οικοπέδων τους, αποτελεί δε το νομοθέτημα αυτό, το βασικό κανονιστικό πλαίσιο δόμησης των παραδοσιακών οικισμών, υπό την προϋπόθεση ότι δεν εμπίπτουν σε ειδικότερο διάταγμα προστασίας, αλλά και το ελάχιστο πλαίσιο προστασίας υπό την έννοια ότι αν υπάρχουν ειδικότερα με αυστηρότερο πλαίσιο αυτά κατισχύουν.

**10.**Με το από 19/25.7.1979 π.δ/μα (Δ'401) ρυθμίστηκαν τα *Περί τροποποιήσεως των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών, των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου*".-(Δ' 401).«το οποίο στην πορεία καταργήθηκε από το άρθρο 19 του π.δ/τος. της 2/13.3.1981( Δ' 138).

**11.**Με τον ν.947/1979 της 13/26.7.1979«*Περί οικιστικών περιοχών*». Α'169 (άρθρο 62 παρ.8)ορίστηκε ότι *«τα όρια των υφισταμένων προ της 16.8.1923 οικισμών δύνανται να καθορίζονται δι' αποφάσεως του οικείου Νομάρχη συνοδευομένης υπό σχεδιαγράμματος και δημοσιευόμενου εν φωτοσικρύνσει ομού μετά της αποφάσεως εις την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Διά προεδρικού διατάγματος εκδιδομένου τη προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων προβλέπονται τα στοιχεία εκτιμήσεως κατά τον καθορισμό των ορίων, η τηρητέα διαδικασία διά τον καθορισμό τούτον και πάσα συναφής λεπτομέρεια*».

**12.** Ακολούθησε το π.δ/γμα της 21.11/1.12.1979 (Δ' 693) « *Περί καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου*», με το οποίο θεσπίζονταν διατάξεις σχετικά με τον τρόπο καθορισμού των ορίων των προ του 23 οικισμών, το οποίο μεταγενέστερα καταργήθηκε από το άρθρο 19 του π.δ/τος της 2/13 Μαρτίου 1981( ΦΕΚ Δ' 138), αφού προηγούμενα είχε τροποποιηθεί και συμπληρωθεί με το π.δ. της 24.4/5.5.80 «*Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του απο 21.11-1.12.1979 Π.Δ/τος "περί καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.*» (Δ' 267)Στο άρθρο 1 αυτού ορίζονταν ότι «*Ο καθορισμός των ορίων των οικισμών ενεργείται δια του προσδιορισμού των καθοριστικών στοιχείων της οικιστικής περιμέτρου αυτών και για τον καθορισμό της οικιστικής περιμέτρου λαμβάνονται υπ όψει τα ακραία οικοδομήματα τα υφιστάμενα προ της 16.8.1923 τα οποία αποτελούν τας κορυφάς πολυγώνου εντός του οποίου περικλείεται ή περιοχή του οικισμού*».Κατά του ως άνω καθορισμό δεν λαμβάνονται υπ` όψιν ως στοιχεία εκτιμήσεως οικείαι, άγροικίαι ή άλλα οικοδομήματα γεωργικών ή άλλων χρήσεων όταν είναι απομεμακρυσμένα από τον συγκεκριμένο οικισμό, ή και μεμονωμένα κτήματα διαχωριζόμενα από τον οικισμό δια φυσικών ή τεχνητών έργων.»

**13.**Ακολούθησε το π.δ. της 24.4/5.5.1980: «*Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του απο 21.11-1.12.1979 π.δ/τος "περί καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου*



*ρυμοτομικού σχεδίου.» (Δ' 267) με το άρθρο μόνο του οποίου αντικαταστάθηκε το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του από 21/11 1/12/1979 Π. Δ/τος και ορίστηκε ότι «Η απόφασις του Νομάρχου εκδίδεται μετά σύμφωνου γνώμην του Νομαρχιακού Συμβουλίου Δημοσίων Έργων, βάσει εκθέσεως μετ' εισήγησι του Διευθυντού Τεχνικών Υπηρεσιών».*

**14.** Το ως άνω διάταγμα διαδέχθηκε το κατ' εξοχήν ειδικό για την προστασία των προϋφισταμένων του 23 οικισμών, από 2/13.3.1981 π.δ. (Δ' 138) *«Περί του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.»* Με το άρθρο 19 αυτού καταργήθηκαν τα δύο ανωτέρω π.δ/τα. Οι διατάξεις του π.δ/τος (Δ' 138) όπως θα αναλυθεί κατωτέρω, δεν εφαρμόστηκαν από τη διοίκηση καθώς οι οριοθετήσεις των οικισμών αυτών εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του π.δ/τος από 24.4./3.5.1985 (Δ' 181)

**15.** Ακολούθησε το π.δ. 6.12.82 *«Καθορισμός όρων και περιορισμών δομήσεως οικισμών της χώρας»*. μέχρι 500 κατοίκους ( Δ' 588 της 23.12.1982) με περιεχόμενο την θέσπιση *«όρων και περιορισμών δόμησης σε ακτίνα 800 μέτρων από το κέντρο οικισμού, με λιγότερο από 500 κατοίκους (απογραφή 1981) και τάσεις δημογραφικής συρρίκνωσης, για οικισμούς που δεν είναι παραδοσιακοί, ούτε παραλιακοί, ούτε πόλοι τουριστικού ενδιαφέροντος, ούτε περιαστικοί»*. Σημειώνεται ότι με την δημοσίευση στην Εφημερίδα Της Κυβερνήσεως της απόφασης καθορισμού των ορίων των οικισμών, κατάταξης των οικισμών σε κατηγορίες και τον προσδιορισμό της αρτιότητας των οικοπέδων σύμφωνα με το άρθρ.9 του π.δ/τος. 24.4.85 το ως άνω διάταγμα δεν εφαρμόζεται και για την εφαρμογή του, απαιτείται προηγουμένως έρευνα εάν ο οικισμός έχει χαρακτηριστεί ως ανωτέρω. Συναφής προς τις ανωτέρω διατάξεις και η Εγκ. 14450/2880/26/83 ΥΧΟΠ *«Δόμηση οικισμών με πληθυσμό κάτω των 500 κατοίκων»*.

**16.** Με το ν.1337/1983 *«Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις (Α' 33/ 14.03.1983) κομβικής επίσης σημασίας νομοθέτημα για τα πολεοδομικά δρώμενα της εποχής εκείνης, μεταξύ άλλων ορίστηκαν και τα ζητήματα επέκτασης των πολεοδομικών σχεδίων, η οικιστική ανάπτυξη και τα σχετικά θέματα της επέκτασης των οικισμών. Στο άρθρο 1 αυτού ορίζεται μεταξύ άλλων ότι επιτρέπεται, α) Η επέκταση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, καθώς και οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, β) η ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο και η επέκταση οικισμών μεταγενέστερων του 1923 που*

στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου, "γ) Η ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο περιοχών για την εξυπηρέτηση άλλων χρήσεων πλην της κατοικίας".» και στο άρθρο 21 αυτού προβλέφθηκε η εξαιρεση των στάσιμων οικισμών για τις δηλώσεις αυθαιρέτων κατασκευών και ακολούθησε αυτής η με αριθ. Γ. 35468/1417/1983 Καθορισμός στάσιμων οικισμών. (Δ' 292) με την οποία καθορίζονται οι οικισμοί που παρουσιάζουν στασιμότητα ανάπτυξης, στους οποίους οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων κατασκευών που έγιναν πριν από την 31.1.1983, απαλλάσσονται από την υποχρέωση υποβολής των δηλώσεων του άρθρ. 15 του Ν. 1337/83, όπως αναφέρονται στους πενήντα ένα (51) πίνακες κατά νομούς που συνδημοσιεύονται με την απόφαση.

**17.** Ακολούθως εκδόθηκε το από 24.4./3.5.1985 π.δ/γμα (Δ' 181), περί καθορισμού των ορίων και των όρων και περιορισμών δομήσεων των οικισμών μέχρι και 2.000 κατοίκους, που έθεσε το βασικό κανονιστικό πλαίσιο καθορισμού ορίων, όρων και περιορισμών δόμησης το οποίο έτυχε καθολικής - όπως αποδείχθηκε - εφαρμογής από την διοίκηση, δοθέντος ότι το για σύνολο των οικισμών της χώρας τα όρια τους εγκρίθηκαν με εφαρμογή των διατάξεων αυτού, αδιαφόρως αν οι οικισμοί που οριοθετήθηκαν είναι προϋφιστάμενοι ή μεταγενέστεροι του 1923.

Στο άρθρο 1 αυτού ορίζεται ότι το ως άνω διάταγμα αφορά τους οικισμούς της χώρας οι οποίοι κατά την τελευταία απογραφή έχουν πληθυσμό μέχρι και 2.000 κατοίκους.

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

Στο άρθρο 1 αυτού ορίζεται ότι διάταγμα αφορά τους οικισμούς της χώρας οι οποίοι κατά την εκάστοτε τελευταία απογραφή έχουν πληθυσμό μέχρι και 2.000 κατοίκους. Παραδίδεται ο ορισμός του οικισμού και ορίζεται ότι προϋπόθεση για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης των οικισμών αυτών είναι ο καθορισμός των ορίων του οικισμού σύμφωνα με τις διατάξεις του από 24.4.1985 Π. Δ/τος (ΦΕΚ 181/Δ) με την επιφύλαξη του άρθρου 9 του ιδίου διατάγματος. Το δε άρθρο 9 ορίζει ότι το από 24.4.1985 Π. Δ/τος (ΦΕΚ 181/Δ) δεν εφαρμόζεται: α) Σε οικισμούς περιοριστικούς που αποτελούν ενιαίο οικιστικό σύνολο με τα αστικά ή ημιαστικά κέντρα και περιέχονται μέσα σε εγκεκριμένα όρια Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, σύμφωνα με το Νόμο 1337/1983.

β) Σε οικισμούς οι οποίοι υπάγονται σε παραθεριστικές, παραλιακές περιοχές που καθορίζονται μέσα σε Ζ.Ο.Ε. στους Νομούς Αττικής, Εύβοιας, Κορινθίας, Θεσσαλονίκης, Πιερίας και Χαλκιδικής. Οι πιο πάνω κατηγορίες οικισμών δεν πολεοδομούνται με τις διατάξεις του ως άνω δ/τος. Οι δε οικισμοί της παρ. 1α ακολουθούν κατά την πολεοδόμησή τους τη διαδικασία του Ν. 1337/1983 και οι οικισμοί της παρ. 1β τη διαδικασία που προβλέπεται από το π. δ/γμα της Παραθεριστικής Κατοικίας, για την πολεοδόμησή τους.

**19.** Με τον ν.1577/1985 ΓΟΚ 85 με την παρ. 1 του άρθρου 4 περί προστασίας αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς επαναλήφθηκε προηγούμενη εξουσιοδοτική διάταξη του ΓΟΚ 73 και ορίστηκε ότι με π.δ θα διενεργείται ο χαρακτηρισμός οικισμών ως παραδοσιακών συνόλων. Περαιτέρω στην παρ.7 του άρθρου 4 ορίζεται ότι αίτηση για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη σε κτίριο που κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, παραπέμπονται στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε. Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική αν το κτίριο βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό.

Στη παρ.46 του άρθρου 2 αυτού, παραδίδονται οι ορισμοί των εννοιών που χρησιμοποιούνται στο κείμενο αυτού και ειδικότερα ορίζεται ότι *«Ακίνητα ή στοιχεία αρχιτεκτονικής ή φυσικής κληρονομιάς είναι οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός οικισμών, κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων ή στοιχεία του άμεσου φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντός τους ιδίως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, στοιχεία πολεοδομικού εξοπλισμού αστικού ή αγροτικού ή δικτύων ιδίως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα και γέφυρες, τα οποία παρουσιάζουν ιδιαίτερο ιστορικό, κοινωνικό, αρχιτεκτονικό, πολεοδομικό, επιστημονικό και αισθητικό ενδιαφέρον. Στα ακίνητα αγαθά φυσικής κληρονομιάς περιλαμβάνονται και χώροι, τόποι, τοπία ιδιαίτερου κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί, ιδίως βράχια, λόφοι, ρεματιές και δενδροστοιχίες που συνοδεύουν ή περιβάλλουν ακίνητα αγαθά αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον».*

Αργότερα με το άρθρο 3 του άρθρου 28 του ν.2831/2000 αντικαταστάθηκε το άρθρο 4 του ν1577/1985 περί προστασίας αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς.

Επίσης στη παρ.3 του άρθρου 28 του ως άνω νόμου ορίζεται ότι *«3. Σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο από τις διατάξεις του πολεοδομικού κανονισμού*

εφαρμόζονται: Τα άρθρα 2, 3, 4, 5, το άρθρο 7 πλην της παρ. 1βι, το άρθρο 8 παρ. 3, το άρθρο 9 παρ. 1 και με τη διευκρίνιση ότι η αναφερόμενη σε αυτές απόσταση Δ ορίζεται σε 2,5 μ. ανεξάρτητα από το ύψος, και οι παράγραφοι 9 και 10, το άρθρο 11, το άρθρο 17, το άρθρο 18, όπου δεν ορίζεται διαφορετικό από τις αντίστοιχες ειδικές διατάξεις, και τα άρθρα 19,21,22, 23 και 25.» δηλαδή διατάξεις περί πολεοδομικού και αρχιτεκτονικού ελέγχου , χρήσεων κλπ.

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

**21.** Με το π.δ 14-//1987 (Δ' 133): «Τροποποίηση των Π.Δ. από 24.4.1985 "τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τους" (ΦΕΚ 181/Δ) (ΦΕΚ 181/Δ) και από 20.8.1985 "πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24 4 1985 Π. Δ/τος" (ΦΕΚ 414/Δ). τροποποιούνται τα ως άνω προεδρικά διατάγματα και μεταξύ άλλων ορίζεται ότι « Ειδικά για οικισμούς μεσαίους και μικρούς, εφόσον τα όρια 500 μ. και 300 μ. περιορίζονται σημαντικά λόγω εξαιρέσεως των ανωτέρω εκτάσεων, μπορεί τα όρια να επεκταθούν μέχρι τα 800 μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου αυτού. **Σε οικισμούς που έχουν καθορισθεί ως στάσιμοι με απόφαση Νομάρχη, σε εφαρμογή διατάξεων του Π. Δ/τος 6.12.1982 (ΦΕΚ 588/Δ), το όριο τους προσδιορίζεται από ακτίνα 800 μ. από το κέντρο του οικισμού, με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου αυτού.** Εάν πέρα από τα 800, 500, 300 μ. υπάρχει τμήμα του οικισμού συνεκτικό ή διάσπαρτο, τότε εάν μεν τούτο βρίσκεται σε επαφή με το όριο του οικισμού, περιλαμβάνεται σ' αυτό Εάν το παραπάνω συνεκτικό ή διάσπαρτο τμήμα δεν είναι σε επαφή με το όριο του οικισμού, τότε τούτο θεωρείται ότι αποτελεί ανεξάρτητο τμήμα του οικισμού, έξω από το παραπάνω όριο του και εφαρμόζονται οι διατάξεις των από 24.4.1985 (ΦΕΚ 181/Δ) και από 20.8.1985 (ΦΕΚ 414Δ) Π. Δ/των, όπως τροποποιούνται με το παρόν διάταγμα....»

**22.** Ακολουθώντας με την παρ.7 του άρθρου 22 του ν.1735/1987 της 9/11.11.87. «Προσλήψεις στο δημόσιο τομέα, κοινωνικός έλεγχος στη δημόσια διοίκηση, πολιτικά δικαιώματα και άλλες διατάξεις.» (Α' 195).τέθηκε εξουσιοδοτική διάταξη σύμφωνα με την οποία με κοινή απόφαση του Υπουργού Προεδρίας της Κυβέρνησης και του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να καθορίζονται ότι τα διαγράμματα που συνοδεύουν αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή των νομαρχών ή των δημοτικών ή κοινοτικών συμβουλίων, που εκδίδονται σε εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 3, 8, 9, 11, 29 και 70 του ν.δ. 17.7.1923 (ΦΕΚ 228/Α), των άρθρων 3 και 26 του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33/Α), του άρθρου 4 παρ. 2 και 3 του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210/Α), του άρθρου 3 του από 24.4.1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 181/Δ) και του άρθρου 4 παρ. 1 του από 20.8.1985 π. δ/τος (ΦΕΚ 414/Δ), όπως ισχύουν κάθε φορά, δε δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εφ' όσον με την κοινή αυτή απόφαση καθορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία δημοσιότητας των διαγραμμάτων αυτών και η τήρηση μητρώου των αποφάσεων και των διαγραμμάτων. Η διάταξη της παρ.7 του άρθρου 22 του παρόντος νόμου κρίθηκε αντισυνταγματική με την υπ' αριθμ. 1295/2008 απόφαση ΣτΕ.

Ειδικότερα μετά την υπ' αριθμ. Γ46/15883/1903/8-2-1988 απόφαση του Υπουργού Προεδρίας της Κυβερνήσεως και του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β 142), η οποία έχει εκδοθεί βάσει της εξουσιοδότησης του άρθρου 22 παραγρ. 7 του ν. 1735/1987 (Α 195), επιβάλλονται σωρευτικώς ως συστατικοί τύποι ολοκλήρωσης της διαδικασίας έκδοσης των κατ' άρθρο 22 παραγρ. 7 του ν. 1735/1987 πράξεων, αφ' ενός μεν η δημοσίευση του κειμένου τους στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και αφ' ετέρου η ανάρτηση των διαγραμμάτων που το συνοδεύουν, για ορισμένο χρονικό διάστημα, σε εμφανές μέρος της αντίστοιχης υπηρεσίας, το οποίο καθορίζεται από την ίδια την πράξη, καθώς και η καταχώρηση των διαγραμμάτων τούτων σε ειδικό μητρώο και η ένθεσή τους προς φύλαξη σε ειδικό αρχείο της προαναφερθείσας υπηρεσίας, ώστε να είναι προσιτά στο κοινό.

Όπως δε κρίθηκε τα σχέδια πόλεων (άρθρα 1 και 2 του ν. δ/τος της 17-7/16-8-1923) ή οι πολεοδομικές μελέτες (άρθρο 6 του ν. 1337/ 1983), κατά το μέρος τους το οποίο συνίσταται στον καθορισμό μιας περιοχής ως οικιστικής, καθώς και στον καθορισμό των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, αποτελούν γενικές

ατομικές διοικητικές πράξεις, τα δε διαγράμματα αποτελούν ουσιώδες στοιχείο των προαναφερθεισών γενικών ατομικών διοικητικών πράξεων, και, ως εκ τούτου, για να αποκτήσουν νόμιμη υπόσταση οι πράξεις αυτές, πρέπει, κατά το Σύνταγμα, να συνδημοσιεύονται με αυτές και τα οικεία διαγράμματα έστω και σε φωτοσμίκρυνση, όπως ορίζει το άρθρο 1 του ν.δ. 3879/1958. Εν όψει δε του ότι αυτός είναι ο μόνος πρόσφορος, κατά το Σύνταγμα, τρόπος δημοσιότητας, οι διατάξεις της παραγρ. 7 του άρθρου 22 του ν. 1735/ 1987 και της υπ` αριθμ. Γ4δ/15883/1903/8.2.1988 κανονιστικής υπουργικής απόφασης, οι οποίες προβλέπουν διάφορο, μη πρόσφορο, τρόπο δημοσιότητας, δεν συμπορεύονται προς το Σύνταγμα και είναι ανίσχυρες (ΣτΕ Ολομ. 488/1991 , 2982/1991 , 2557/1993 , 1807/1995 , 1075/ 1996 , 4232/1997, 1222/2004, 3960/2006).

Με την απόφαση 489/1991 της Ολομέλειας του ΣτΕ, κρίθηκε ότι οι πράξεις καθορισμού ορίων οικισμών, για να αποκτήσουν νόμιμη υπόσταση, πρέπει να δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μαζί με τα σχετικά διαγράμματα που αποτελούν ουσιώδες στοιχείο τους. ΣτΕ 1222/2004, 4689/2015,56/2017 ,1295/2008

**23.**Με το π.δ. 28/4/1988«Περί διατήρησης, επισκευής αποκατάστασης αρχιτεκτονικών & στατικών στοιχείων διατηρητέων κτηρίων ( Δ' 317) ρυθμίζονται ζητήματα σε περίπτωση καταστροφής ή αλλοίωσης των αρχιτεκτονικών και καλλιτεχνικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων της παρ. 2 του άρθρ.4 του ν.1577/1985 καθώς και των κτιρίων που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς κατά την παρ.1 του ίδιου άρθρου.

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

**25.** Με το π. δ. της 11.5/2.6.89. (Δ' 345) καθορίστηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων των οικισμών του νομού Κυκλάδων,

που έχουν χαρακτηρισθεί ως παραδοσιακοί με το από 19.10.1978 (ΦΕΚΔ' 594) π. δ/γμα". Ειδικότερα στο άρθρο 2 αυτού παραδίδεται ο ορισμός του κεντρικού τμήματος των παραδοσιακών οικισμών που αναφέρεται στο από 19.10.1978 π. δ/γμα (Δ' 594) το οποίο ταυτίζεται, για την εφαρμογή των όρων και περιορισμών δόμησης, με το συνεκτικό τμήμα των οικισμών, όπως αυτό αναφέρεται στο ως άνω διάταγμα. Στε 2637/2013,178/2003 (για Ερμούπολη Σύρου)

**26.** Με τον ν.2039/1992(Α'61) κυρώθηκε η Σύμβαση για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης. Η Σύμβαση για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς, ή αλλιώς Σύμβαση της Γρανάδας, υπογράφηκε από τα κράτη-μέλη του Συμβουλίου της Ευρώπης στη Γρανάδα το 1985, αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του ελληνικού εσωτερικού δικαίου σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 28 του Συντάγματος. Η σύμβαση αυτή πρόκειται για τελικό προϊόν πρότερων ευρωπαϊκών συμβάσεων προστασίας της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς (Δεκλής,1996), όπως είναι η Ευρωπαϊκή Πολιτιστική Σύμβαση (Παρίσι 19 Δεκεμβρίου 1954),ο Ευρωπαϊκός Καταστατικός Χάρτης της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς (Στρασβούργο 26 Σεπτεμβρίου 1975), η Απόφαση 28, καθώς και η Σύσταση 880 (1979) της Κοινοβουλευτικής Συνέλευσης του Συμβουλίου της Ευρώπης.

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

**28.** Με το ν.2508/1997 (Α' 124), υπό τον τίτλο« *Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας*» (Α'124/) πραγματοποιείται η σύνδεση του σχεδιασμού σε πολεοδομικό επίπεδο με την πολιτιστική κληρονομιά (Χριστοφιλόπουλος, 2005).». Με τις διατάξεις του ρυθμίσθηκαν εκ νέου τα ζητήματα του πολεοδομικού σχεδιασμού, με πρόβλεψη ότι στο πρώτο επίπεδο αυτού περιλαμβάνονται αφενός τα Ρυθμιστικά Σχέδια (ΡΣ), όπου αυτά προβλέπονται, και αφετέρου το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) για τον αστικό

και περιαστικό χώρο και το Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) για το μη αστικό χώρο και ότι στο δεύτερο επίπεδο, που αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου, περιλαμβάνεται η πολεοδομική μελέτη και η πράξη εφαρμογής της (άρθρο 1 παρ. 3)

Περαιτέρω στο άρθρο 19 αυτού ορίζονται τα της οριοθέτησης των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, οι οποίοι έχουν δημιουργηθεί μέχρι την ισχύ του ν. 1337/1983, και ότι ακολουθεί τις διατάξεις του π.δ/τος της 24.4/3.5.1985 (ΦΕΚ 181 Δ'), όπως ισχύει. Επίσης ορίζεται ότι το ανωτέρω διάταγμα δεν έχει εφαρμογή για οικισμούς που δημιουργήθηκαν μετά την έναρξη εφαρμογής του παραπάνω ν. 1337/1983. Για τους ήδη οριοθετημένους οικισμούς δεν είναι επιρρεπής η διεύρυνση των ορίων τους με νέα διοικητική πράξη. Επιμέρους διατάξεις του άρθρου αυτού τροποποιήθηκαν με το άρθρο 24 του ν.2539/1997 Συγκρότηση της Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης.( Α' 244).Το ως άνω άρθρο 19 καταργήθηκε με το άρθρο 86 του ν.4915/2022

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

**30.** Με το άρθρο 3 του ν.2831/2000 αντικαταστάθηκε το άρθρο 4 του ν.1577/1985 *«περί προστασίας αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς»*

**31.**Περαιτέρω στις διατάξεις του ν.3028/2002 *«Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς.»* (Α' 152) και δη στο άρθρο 2 αυτού δύνανται να συμπεριληφθούν και οι παραδοσιακοί οικισμοί ως πολιτιστικά αγαθά, δηλαδή ως « μαρτυρίες της ύπαρξης και συλλογικής δραστηριότητας του ανθρώπου» (Παπαπειρόπουλος, 2004). Επίσης, ένας οικισμός που έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακός με το άρθρο 4 του ΓΟΚ, μπορεί να υπάγεται και στο καθεστώς των ιστορικών τόπων κατά την αρχαιολογική νομοθεσία. Περαιτέρω στο άρθρο 14 αυτού ορίζονται τα σχετικά με τους αρχαιολογικούς χώρους σε οικισμούς και οικισμούς που αποτελούν



αρχαιολογικούς χώρους. Ειδικότερα στους ενεργούς οικισμούς ή σε τμήματά τους που αποτελούν αρχαιολογικούς χώρους απαγορεύονται οι επεμβάσεις που αλλοιώνουν το χαρακτήρα και τον πολεοδομικό ιστό ή διαταράσσουν τη σχέση μεταξύ των κτιρίων και των υπαίθριων χώρων. Επιτρέπεται μετά από άδεια που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη των οικείου γνωμοδοτικού οργάνου: α) η ανέγερση νέων κτισμάτων, εφόσον συνάδουν από πλευράς όγκου, δομικών υλικών και λειτουργίας με το χαρακτήρα του οικισμού, β) «η αποκατάσταση ερειπωμένων κτισμάτων, εφόσον τεκμηριώνεται η αρχική τους μορφή και δεν εμπίπτουν σε κοινόχρηστο χώρο του οικισμού ή του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου κ.α Επίσης προβλέπεται ότι μέσα στους αρχαιολογικούς χώρους που είναι ενεργοί οικισμοί καθορίζονται, με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Πολιτισμού και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και του τυχόν άλλου κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού, ειδικές ρυθμίσεις όσον αφορά τους περιορισμούς της ιδιοκτησίας, τις χρήσεις γης ή κτιρίων, τους όρους δόμησης ή τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες.».

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

τις διατάξεις του ν. 1337/1983 ή με οικισμό οριοθετημένο κατ' εφαρμογή του από 24.4/3.5.1985 π.δ/τος (181 Δ'), οι διατάξεις του άρθρου 14 του ν.δ.17.7/16.8.1923 έχουν εφαρμογή μόνο στο υπόλοιπο τμήμα της ζώνης.» Η ως άνω διάταξη θεσπίστηκε προς επίλυση ζητημάτων που αφορούσαν τον υπολογισμό της ζώνης των 500μ περίξ του οικισμού του προ του 23.

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

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

**35.** Με το άρθρο 31 παρ.1, του ν.3937/2011 (ΦΕΚΑ'60), ως αντικαταστάθηκε με την παρ.15 β του άρθρου 22 του ν.4258/2014 (ΦΕΚΑ' 94 )«Διαδικασία

*έγκρισης πολεοδομικών ρυθμίσεων με προεδρικά διατάγματα - Παράταση προθεσμίας εκκρεμών διαδικασιών ανάθεσης πολεοδομικών μελετών - Κατάργηση διατάξεων του ν. 3212/2003 και του ν. 3399/2005» θεοπίστηκε εξουσιοδοτική διάταξη με την οποία ορίζεται ότι «1. Πολεοδομικές ρυθμίσεις (όπως πολεοδομικές μελέτες επεκτάσεων, τοπικά ρυμοτομικά σχέδια, πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης ρυμοτομικών σχεδίων, όρων δόμησης και χρήσεων γης) που εγκρίθηκαν με διοικητικές πράξεις από αναρμόδια όργανα εγκρίνονται με προεδρικά διατάγματα, τα οποία εκδίδονται ύστερα από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού και γνωμοδότηση μόνο του αρμόδιου ΣΥΠΟΘΑ, υπό την προϋπόθεση ότι εγκρίνονται ως έχουν εφόσον μετά από διαπίστωση της αρμόδιας Υπηρεσίας της Περιφέρειας προκύπτει ότι είναι δυνατή η επανέγκριση του σχεδίου ως έχει.»*

*Περαιτέρω στη περ. γ της παρ. 6 του άρθρου 20 αναφέρεται ότι «γ) Παράκτιοι μικροί υγρότοποι που εγκρίνονται κατά θέση και όρια με το προεδρικό διάταγμα της περίπτωσης α` εφόσον κείνται εν όλω ή εν μέρει μέσα σε νομίμως οριοθετημένους οικισμούς, εξαιρούνται αυτοδικαίως, μετά την έκδοση του εν λόγω διατάγματος, των ορίων των οικισμών αυτών, τροποποιημένων αναλόγως των κατά περίπτωση αποφάσεων ή προεδρικών διαταγμάτων με το οποίο έχουν οριοθετηθεί οι οικισμοί αυτοί.»*

Περαιτέρω με το άρθρο 35 αυτού, ορίζονται τα σχετικά με την κύρωση δικτύου κοινόχρηστων χώρων, των οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Ειδικότερα η Αποκεντρωμένη Διοίκηση οίκοθεν ή μετά από πρόταση του οικείου δήμου ή μετά από αίτημα οποιουδήποτε προσώπου έχει έννομο συμφέρον μπορεί να επισπεύδει τη διαδικασία κύρωσης του υφιστάμενου, κατά τη δημοσίευση του ως άνω νόμου, δικτύου κοινόχρηστων χώρων οικισμών στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, είτε πρόκειται για οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, οριοθετημένους κατά τις διατάξεις του από 24.4-3.5.1985 π.δ. (ΦΕΚ 181 Δ'), όπως ισχύει, είτε για οικισμούς προϋφιστάμενους του έτους 1923, οριοθετημένους, κατά τις σχετικές διατάξεις όπως ισχύουν, είτε πρόκειται για μη οριοθετημένους οικισμούς, συμπεριλαμβανομένων και των κηρυγμένων ως παραδοσιακών, καθώς και των στάσιμων οικισμών Ως δίκτυο κοινόχρηστων χώρων, για την εφαρμογή της παραγράφου, νοούνται ιδίως οι οδοί, οι πεζόδρομοι, οι πλατείες και άλλοι ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι.

Το δίκτυο κοινόχρηστων χώρων, κυρώνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Για τους οικισμούς που δεν έχουν εγκεκριμένα

όρια το δίκτυο κοινόχρηστων χώρων κυρώνεται μόνο για το συνεκτικό τμήμα ή τμήματα αυτού. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, καθορίζονται το ειδικότερο περιεχόμενο, τα στοιχεία που αποτυπώνονται και απεικονίζονται, οι προδιαγραφές και ο τρόπος σύνταξης του τοπογραφικού διαγράμματος και των άλλων, κατά περίπτωση, αναγκαίων ειδικών μελετών, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια αναγκαία για την εφαρμογή των διατάξεων της παρούσας. Οι παράγραφοι 2, 3 και 4 του άρθρου 6 του από 24.4-3.5.1985 π.δ. (ΦΕΚ 181 Δ'), όπως ισχύει, καταργούνται.

Περαιτέρω ορίζεται ότι «4. Μέχρι την κατά τις διατάξεις του ως άνω νόμου κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, επιτρέπεται η δόμηση σε οικόπεδα που εμπίπτουν εντός εγκεκριμένων ορίων, κατά τις διατάξεις του από 24.4-3.5.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ' 181), όπως ισχύει, με την εφαρμογή των προϋποθέσεων και διαδικασιών της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του ίδιου προεδρικού διατάγματος. Για τη δόμηση σε οικόπεδα που έχουν πρόσωπο αποκλειστικά και μόνο σε εδαφική λωρίδα που έχει παραχωρηθεί σε κοινή χρήση, κατ' εφαρμογή των διατάξεων 2 και 3 του άρθρου 6 του από 24.4/3.5.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ' 181), όπως ίσχυαν, μέχρι την κατάργησή τους, απαιτείται η προηγούμενη κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων. Κατ' εξαίρεση η δόμηση στα οικόπεδα αυτά μπορεί να επιτρέπεται πριν την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, εφόσον συντρέχουν αθροιστικά οι εξής προϋποθέσεις: α) η εδαφική λωρίδα που έχει παραχωρηθεί, έχει τεθεί σε κοινή χρήση και έχει γίνει η σχετική μεταγραφή της στον οικείο δήμο, β) ο κοινόχρηστος χώρος της παραχωρημένης εδαφικής λωρίδας συνδέεται λειτουργικά με κοινόχρηστο χώρο του οικισμού που δεν δημιουργήθηκε, κατ' εφαρμογή των παραπάνω καταργηθεισών διατάξεων είτε άμεσα είτε μέσω άλλων παραχωρημένων εδαφικών λωρίδων, για τις οποίες ισχύουν οι προϋποθέσεις της προηγούμενης περίπτωσης και γ) έχει παρέλθει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των τριών (3) μηνών από την υποβολή στην αρμόδια Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, του φακέλου στοιχείων. Πέραν δε των ανωτέρω, κατ' εξαίρεση, στα οικόπεδα του πρώτου εδαφίου καθώς και στα οικόπεδα του δεύτερου εδαφίου της υπόψη παραγράφου, η δόμηση μπορεί να επιτρέπεται πριν την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων εφόσον έχουν υλοποιηθεί από την αρμόδια δημόσια αρχή εργασίες οδοστρωσίας ή συντήρησης ή και διέλευση κοινοχρήστου δικτύου.»

Επίσης τίθεται εξουσιοδοτική διάταξη, για έκδοση απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, καθορίζονται το ειδικότερο περιεχόμενο, τα στοιχεία που αποτυπώνονται και απεικονίζονται, οι προδιαγραφές και ο τρόπος σύνταξης του τοπογραφικού διαγράμματος και των άλλων, κατά περίπτωση, αναγκαίων ειδικών μελετών, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια αναγκαία για την εφαρμογή των διατάξεων της παρούσας.

Κατ' εφαρμογή της ως άνω εξουσιοδοτικής, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 39608 (ΦΕΚ Β' 2200 30.9.2011) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και κλιματικής αλλαγής σχετικά με την « Έγκριση τεχνικών προδιαγραφών σύνταξης διαγραμμάτων ή άλλων μελετών που απαιτούνται και καθορισμός περιεχομένου και στοιχείων που περιλαμβάνονται και αποτυπώνονται, για την εφαρμογή της παραγράφου 1 του άρθρου 35 του ν.3937/2011 (Α' 60).» και περαιτέρω εκδόθηκε και η συναφής υπ αριθμ 12/2012 εγκύκλιο. Με τις ως άνω διατάξεις μέχρι σήμερα έχει κυρωθεί σε 42 οικισμούς της χώρας δίκτυο κοινοχρήστων χώρων.

Τέλος τίθεται εξουσιοδοτική διάταξη για την έκδοση Προεδρικών διαταγμάτων που θα ορίζονται ο τρόπος και οι διαδικασίες καθορισμού των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης ή ειδικότερων προϋποθέσεων και περιορισμών που αφορούν στις επιτρεπόμενες χρήσεις ή τη δόμηση των ακινήτων, ανάλογα με την κατηγορία και τη θέση του οικισμού, ο τρόπος δημιουργίας νέων κοινόχρηστων χώρων ή τροποποίησης των υφιστάμενων, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια για την πολεοδομικά λειτουργική και βιώσιμη αναμόρφωση και ανάπτυξη των οικισμών αυτών.

**36.** Με το άρθρο 34 παρ.16 του ν.4030/2011 «*Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις*» (Α' 249) η ως άνω διάταξη περί κοινοχρήστου χώρου συμπληρώθηκε και ορίζεται ότι « *Η διαδικασία κύρωσης του δικτύου κοινόχρηστων χώρων του άρθρου 35 του ν. 3937/2011 μπορεί να περιλάβει και τμήματα ακινήτων που είχαν τεθεί, μέχρι τη δημοσίευση του προαναφερθέντος νόμου, σε κοινή χρήση, ακόμα και αν οι σχετικές πράξεις παραχώρησης δεν έχουν μεταγραφεί, εφόσον πρόκειται για συμβολαιογραφικές πράξεις που έχουν συνταχθεί πριν την 29.1.2010, τηρουμένων και των λοιπών προϋποθέσεων του άρθρου 35 του ν. 3937/2011*».

**37.** Ακολουθώντας με τον ν.4067/2012(ΦΕΚ Α'79) Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, στο άρθρο 2 αυτού ορίζεται τι συνιστά εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού

«...είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό, που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη τους.» και στο άρθρο 6 αυτού ορίζονται τα σχετικά με την Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς, στην οποία εντάσσονται οι παραδοσιακοί ,διατηρητέοι οικισμοί ,παραδοσιακά σύνολα, κλπ.Επίσης στο άρθρο 20 αυτού ορίζονται ποιες κατασκευές επιτρέπονται στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού.

**38.** Με το άρθρο 13 του ν. 4178/2013 (Α' 174/08/08/2013) Αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις, ορίστηκε υπό προϋποθέσεις για πρώτη φορά η δυνατότητα της κατ' εξαίρεση ρύθμισης των αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων εντός παραδοσιακών οικισμών.

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

**40.** Ακολούθησε η έκδοση του ν.4447/2016 ( Α' 241/23.12.2016) « Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» με τον οποίο ρυθμίσθηκαν εκ νέου τα ζητήματα του στρατηγικού χωρικού (χωροταξικού) και ρυθμιστικού χωρικού (πολεοδομικού) σχεδιασμού Ρυμοτομικά σχέδια εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε.) Στο άρθρο 7 προβλέπεται ότι με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια( Τ.Χ.Σ)καθορίζονται για εκάστη δημοτική ενότητα οι ακόλουθες κατηγορίες περιοχών οι οικιστικές Περιοχές στις οποίες περιλαμβάνονται όλες οι εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων περιοχές της οικείας δημοτικής ενότητας, οι οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, καθώς και οι περιοχές προς πολεοδόμηση για οικιστική χρήση.

**41.** Με την υπουργική απόφαση υπ. αριθμ. 27656/9.6.2017 Υ.Α. (ΦΕΚ 2106 Β')με θέμα «Επανεγκριση και προδιαγραφές επανεγκρισης πολεοδομικών ρυθμίσεων που εγκρίθηκαν με διοικητικές πράξεις από αναρμόδια όργανα»,

εκδοθείσα και 'εξουσιοδότηση του άρθρου 31 του ν3937/2011 ρυθμίζεται το ζήτημα της επανέγκρισης με την έκδοση προεδρικού διατάγματος, είτε των ακυρωμένων πολεοδομικών ρυθμίσεων, όπως πολεοδομικές μελέτες επεκτάσεων, τοπικά ρυμοτομικά σχέδια, πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης ρυμοτομικών σχεδίων, όρων δόμησης και χρήσεων γης, τροποποίηση σχεδίων, οριοθέτησης ή και τροποποίησης ορίων οικισμών, για τις οποίες έχουν εκδοθεί διοικητικές πράξεις από αναρμόδια όργανα και έχουν δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, είτε κι αυτών που εξακολουθούν να ισχύουν.

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

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

νοσηλεία. (10) Εμπόριο και Παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) μέχρι 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο και υπεραγορές μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας. (11) Γραφεία, μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο. (12) Εστιατόρια μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο. (13) Αναψυκτήρια μέχρι 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο. (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 100 κλίνες.(16.1) Στάθμευση αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων. (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. (18) Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων. (19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων. (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας. Εξαιρούνται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. (22) Επαγγελματικά εργαστήρια. (24) Αγροτικές εκμεταλλεύσεις - εγκαταστάσεις. Επιτρέπονται μόνο Γεωργικές, δασικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις (24.1) και γεωργικές αποθήκες και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (24.2). (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς. (30) Γωνιές ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία. (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ (φωτοβολταϊκά). (41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών- προσφύγων μέχρι 100 άτομα. Στους προϋφιστάμενους του έτους 1923 οικισμούς και τους παραδοσιακούς οικισμούς, οι χρήσεις γης μέχρι την έγκριση του πολεοδομικού σχεδίου καθορίζονται σύμφωνα με τις σχετικές για τους οικισμούς αυτούς διατάξεις.» (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ (52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λπ.)» οι ως άνω δύο τελευταίες χρήσεις προστέθηκαν με την παρ.17 του άρθρου 44 του ν.4685/2020. Το ως άνω άρθρο κατ' ουσίαν αντικατέστησε το άρθρο 30 του ν.4269/2014.

**44.** Με τη περ. ζ του άρθρου 2 του π.δ/τος 90/2018 (Α' 241), «Αρμόδια διοικητικά όργανα, διαδικασίες και προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016 καθώς και ειδικότερο περιεχόμενο αυτών» παραδίδεται ο ορισμός “Πολεοδομούμενες περιοχές” που είναι «οι περιοχές, οι οποίες είτε έχουν ήδη αναπτυχθεί πολεοδομικά (με εγκεκριμένο πολεοδομικό/ρυμοτομικό σχέδιο ή με όρια οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 ή μικρών οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους), είτε έχουν νομίμως ορισθεί προς πολεοδόμηση, χωρίς όμως



να έχουν ακόμη αναπτυχθεί πολεοδομικά καθώς και νέες προς πολεοδόμηση περιοχές»

**45.**Ακολουθως στο άρθρο 12 του ν.4759/2020 (Α'245/9.12.2020) «*Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις*» του νέου χωροταξικού νόμου, περιέχονται σημαντικές ρυθμίσεις περί οικισμών σε συμμόρφωση με την νομολογία. Ειδικότερα επιχειρείται μια κωδικοποίηση των εξουσιοδοτικών διατάξεων για τα ζητήματα των οικισμών σχετικά με την οριοθέτηση και πολεοδόμηση τόσο των προϋφισταμένων του 23 όσο και των μικρών κάτω των 2000 κατοίκων, καθώς και άλλες πολεοδομικές ρυθμίσεις, των οποίων θα γίνει εκτενής αναφορά κατωτέρω, στο δε άρθρο 14 αυτού θεσπίζονται τα προγράμματα πολεοδομικού σχεδιασμού μεταξύ των οποίων και αυτά περί οριοθέτησης οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων και περαιτέρω με την παρ.2 του άρθρου 16 τροποποιείται το άρθρου 12 του ν. 4447/2016 και τίθεται εξουσιοδοτική διάταξη για την έκδοση των προδιαγραφών εκπόνησης μελετών οριοθέτησης οικισμών. Στο άρθρο 14 επίσης μεταξύ άλλων προβλέπεται ότι προς τον σκοπό της απρόσκοπτης υλοποίησης των Προγραμμάτων της παρ. 1, συστήνεται θέση Συντονιστή του Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Χώρας, ο οποίος υπάγεται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εκτός εάν οι σχετικές αρμοδιότητές του έχουν μεταβιβασθεί σε Υφυπουργό. Ειδικότερα, ο Συντονιστής είναι αρμόδιος για τον συντονισμό: της κατάρτισης των Προγραμμάτων της παρ.1, των διαδικασιών ανάθεσης και εκτέλεσης των αντίστοιχων μελετών για την εκπόνηση των προγραμμάτων της παρ. 1 και γ. της κατάρτισης των αναγκαίων κανονιστικών πράξεων σε εφαρμογή του παρόντος νόμου για την υλοποίηση των προαναφερόμενων προγραμμάτων. Επίσης στο ίδιο άρθρο τίθεται εξουσιοδοτική διάταξη για έκδοση απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας με την οποία θα καθορίζεται η αναθέτουσα αρχή εκτέλεσης των αντίστοιχων μελετών για την εκπόνηση των προγραμμάτων της παρ. 1, τα ειδικότερα ζητήματα και κάθε σχετική λεπτομέρεια που αφορούν στη διαδικασία ανάθεσης, εκπόνησης και παραλαβής των μελετών, τον τρόπο χρηματοδότησης αυτών και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια. Ως αναθέτουσα αρχή δύναται να ορίζεται το Ν.Π.Δ.Δ. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας.

Επίσης με τα άρθρα 10 και 11 αυτού αντικαθίστανται τα άρθρα 7 και 8 του ν.4447/2016, τα ΤΧΣ και ΕΧΣ μετονομάζονται Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια και με τα οποία Τ.Π.Σ προβλέπεται ότι οι οικισμοί

προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, μπορούν να οριοθετούνται όταν δεν είναι οριοθετημένοι και μπορούν να καθορίζονται ως περιοχές προς πολεοδομία ομοίως και με τα Ε.Π.Σ η οριοθέτηση οικισμών.

**46.** Στο άρθρο 2 του ν.4858/2021(ΦΕΚ Α' 220)« *Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς*» προσδιορίζεται η έννοια των όρων για την εφαρμογή του κώδικα και μεταξύ άλλων ορίζεται ότι α) Ως πολιτιστικά αγαθά νοούνται οι μαρτυρίες της ύπαρξης και της ατομικής και συλλογικής δραστηριότητας του ανθρώπου. β) Ως μνημεία νοούνται τα πολιτιστικά αγαθά που αποτελούν υλικές μαρτυρίες και ανήκουν στην πολιτιστική κληρονομιά της Χώρας και των οποίων επιβάλλεται η ειδικότερη προστασία βάσει των διακρίσεων ως αρχαία μνημεία και ως νεότερα μνημεία. Περαιτέρω στο άρθρο 12 περί οριοθέτησης των αρχαιολογικών χώρων,ορίζεται ότι αν δεν έχει γίνει καθορισμός ορίων νομίμως υφισταμένων οικισμών, ο οποίος είναι αναγκαίος για την εφαρμογή των άρθρων 13, 14, 16 και 17, ο Υπουργός Πολιτισμού και Αθλητισμού ζητεί από το αρμόδιο για την οριοθέτηση του οικισμού όργανο, συναποστέλλοντας και σχετικό διάγραμμα, να προβεί κατ' απόλυτη προτεραιότητα στην οριοθέτησή του κατά το μέτρο που τούτο είναι αναγκαίο για την εφαρμογή των ανωτέρω άρθρων. Μέχρις ότου αυτό συντελεσθεί, με κοινή τους απόφαση, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, οι Υπουργοί Πολιτισμού και Αθλητισμού και Περιβάλλοντος και Ενέργειας τον οριοθετούν προσωρινώς κατά το ανωτέρω μέτρο και ρυθμίζουν κάθε θέμα που αφορά την προστασία του μέρους του αρχαιολογικού χώρου που εμπίπτει στα προσωρινά του όρια, όπως η αναστολή οικοδομικών εργασιών και έκδοσης οικοδομικών αδειών ή οι επιτρεπόμενες δραστηριότητες.

**47.**Ακολουθως κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 14 του ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α' 245) και ιδίως της παρ. 7, όπως το άρθρο 14 διαμορφώθηκε με την παρ. 3 του άρθρου δέκατου ένατου του ν. 4787/2021 (Α' 44), εκδόθηκε η υπουργική απόφαση υπ' αριθμ. ΥΠΠΝ/ΔΝΕΠ/36607/1330/2022 ΦΕΚ 2504/Β/20-5-2022 ορίζεται το ΤΕΕ ως Αναθέτουσα αρχή και καθορίζεται κάθε αναγκαία σχετική λεπτομέρεια, για την εκπόνηση των μελετών οριοθέτησης των οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων, στο πλαίσιο των Προγραμμάτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού της παρ. 1.β του άρθρου 14 του ν. 4759/2020 (Α' 245).

**48.** Με την υπουργική απόφαση υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/73670/1765(ΦΕΚ Β' 3733/14.07.2022) καθορίζεται η μεθοδολογία οριοθέτησης των οικισμών. ενσωματώνονται οι κατευθύνσεις της νομολογίας, και επαναπροσδιορίζεται όλο το θεσμικό πλαίσιο το σχετικό με την διαδικασία οριοθέτησης για την διαφύλαξη και προστασία της φυσιογνωμίας αυτών, αλλά και την ανάγκη διασφάλισης των διοικητικών πράξεων (οικοδομικές άδειες).

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

**50.** Με την υπουργική απόφαση υπ' αριθμ ΥΠΕΝ/ΓΓΧΣΑΠ/59445/11 (ΦΕΚ Β' 2931/09.06.2022) εγκρίθηκε η Κατάρτιση και έγκριση του Δ' τμήματος των Προγραμμάτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Οριοθετήσεις οικισμών Ι), σε εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4759/2020, με χρηματοδότηση του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και ειδικότερα του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) - ΣΑΤΑ 075, υπό την ονομασία τίτλου έργου «(Sub.4) Αυτοτελείς Μελέτες για Οριοθέτηση Οικισμών».

Οι μελέτες του Δ' τμήματος των Προγραμμάτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Οριοθετήσεις οικισμών Ι), δύναται να περιλαμβάνουν περισσότερους του ενός (1) Δήμου ή μίας (1) Δημοτικής Ενότητας, αναλόγως του χαρακτήρα και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περιοχής. Τα Προγράμματα εκπόνησης των μελετών Οριοθέτησης Οικισμών εγκρίνονται τμηματικά, με χρονικό επιμερισμό των αναθέσεων των μελετών, με στόχο την ολοκλήρωσή τους έως την 30η Ιουνίου 2025. Το Δ' τμήμα των Προγραμμάτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού, το οποίο περιλαμβάνει μελέτες Οριοθέτησης Οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων σε δεκατρείς (13) Δήμους και ειδικότερα στις αναφερόμενες Δημοτικές Ενότητες αυτών, όπως παρατίθενται στο άρθρο 2 αυτής.

### 2.3 Ομάδες οικισμών - διάκριση οικισμών

Οι οικισμοί με βάση το θεσμικό πλαίσιο, διακρίνονται σε δύο βασικές ομάδες ως κατωτέρω:

**α)** τους προϋφιστάμενους του έτους 1923 (π.δ2/13.3.1981 ΦΕΚ 138Δ/1981) που διέπονται από τα άρθρα 99-108 του ΚΒΠΝ και οι οποίοι, λόγω του χρόνου δημιουργίας τους, απολαμβάνουν μεγαλύτερης προστασίας είναι δε καταγεγραμμένοι το 1928 στην απογραφή της Στατιστικής Υπηρεσίας και

**β)** τους προϋφιστάμενους του έτους 1983, που δημιουργήθηκαν από το 1923 – 1983. με πληθυσμό κατά την τελευταία απογραφή μέχρι 2000 κατοίκους οι οποίοι διέπονται κατά κύριο λόγο, από το π.δ/από 24/1985 φεκ 181Δ όπως οι διατάξεις τους, κωδικοποιούνται στα άρθρα 79-88 και 96-98 ΚΒΠΝ.

**2.5.1.** Περαιτέρω σύμφωνα με το άρθρο 2 του από 24/1985 π. δ/τος (Δ' 181) περί οριοθέτησεως οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων οι **οικισμοί κατηγοριοποιούνται/διακρίνονται** με βάση:

**1.τη γεωγραφική τους θέση ή απόσταση** α) περιαστικοί όσοι βρίσκονται σε επαφή ή σε απόσταση από αστικά κέντρα και έχουν ή αναμένεται να αποκτήσουν άμεση λειτουργική εξάρτηση ως τόποι προαστικοί. β) παραλιακοί, όσοι εμπίπτουν στο σύνολό τους ή κατά τμήμα τους σε ζώνη 500 μ. από τον αιγιαλό, ή βρίσκονται έξω από τη ζώνη αυτή, αλλά η ανάπτυξή τους δεν επηρεάζεται σημαντικά από τη θάλασσα. Εξαιρούνται, (δεν θεωρούνται παραλιακοί) όσοι οικισμοί βρίσκονται μέσα στη ζώνη των 500μ. αλλά το κέντρο τους έχει υψόμετρο μεγαλύτερο ή ίσο από 100 μ. σύμφωνα με τα στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας της Ελλάδας. *"Ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και η έγκριση ή τροποποίηση σχεδίων πόλεων και πολεοδομικών μελετών οικισμών παραλιακών, όπως ορίζονται στο άρθρο 2 παρ.1 περ .β` του από 24.4.1985 π.δ. (Δ' 181 Δ) ή ευρισκομένων σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή εφραπτομένων δασών ή δασικών εκτάσεων, καθώς και οικισμών που βρίσκονται σε περιοχές οι οποίες προστατεύονται κατά τα άρθρα 18 και 19 του Ν.1650/1986 (ΦΕΚ Α 160) ή βάσει διεθνών συνθηκών, γίνεται με προεδρικό διάταγμα, κατόπιν προτάσεως το Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.»*

**2.Τα αρχιτεκτονικά μορφολογικά τους στοιχεία**

α) αξιόλογοι, στην περίπτωση που τα μορφολογικά και πολεοδομικά τους χαρακτηριστικά συγκροτούν σύνολο σημαντικού αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος.

β) Ενδιαφέροντες: όσοι συγκροτούν σύνολο περιορισμένου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος. γ) Αδιάφοροι: όσοι δεν απαιτούν ιδιαίτερη προστασία.

### **3. Τη δυναμική τους:**

α) δυναμικοί όσοι έχουν πληθυσμό ίσο ή μεγαλύτερο των 200 κατ. σύμφωνα με τη τελευταία απογραφή πληθυσμού και κατά την απογραφική περίοδο της τελευταίας δεκαετίας εμφανίζουν πληθυσμιακή αύξηση μεγαλύτερη του 10%, ή κατά την τελευταία τριετία εμφανίζουν αριθμό νέων οικοδομών και προσθηκών κυρίων χώρων σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% του συνολικού αριθμού των υπαρχόντων σπιτιών 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. β) στάσιμοι όσοι δεν είναι δυναμικοί (φεκ 588Δ/1982)

**4. τα πληθυσμιακά τους στοιχεία** α) μικροί όσοι κατά την τελευταία απογραφή είχαν σαν πληθυσμό μέχρι και 200 κατ. ή μέχρι 100 οικοδομές. β) Μεσαίοι: όσοι είχαν κατά την τελευταία απογραφή πληθυσμό 201-1000 κατοίκους ή μέχρι 500 οικοδομές. γ) Μεγάλοι: όσοι κατά την τελευταία απογραφή είχαν πληθυσμό από 1001- 2000 κατοίκους.

### **5. την πυκνότητα των οικοδομών**

α) συνεκτικοί όσων τουλάχιστον το 90% των οικοδομών, δεν απέχουν ανά δύο (2) μεταξύ τους απόσταση μεγαλύτερη των 40 μέτρων. Ως οικοδομή νοείται κάθε κτίσμα ανεξάρτητα από τη χρήση του, με εμβαδόν τουλάχιστον 10 τ.μ. β) Διάσπαρτοι: όσοι δεν είναι συνεκτικοί.

### **6. την ειδικότερη λειτουργία τους στο χώρο**

Τουριστικοί ,όσοι λειτουργούν ως πόλοι τακτικών ή εποχιακών τουριστικών συγκεντρώσεων.

Η διάκριση με κατάταξη των οικισμών γινόταν με απόφαση του Νομάρχη μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ. Βασική κατηγορία που διέπεται από εξειδικευμένες για την προστασία , διάσωση και ανάδειξή τους είναι οι παραδοσιακοί οικισμοί.

Επίσης ειδική κατηγορία οικισμών αποτελούν αυτοί για την αποκατάσταση ακτημόνων ή προσφύγων και οι οικισμοί με σχέδιο πόλης.

Τέλος θα μπορούσαμε να κατατάξουμε τους οικισμούς σ' αυτούς που έχουν σχέδιο πόλης βάσει του ν.δ του 23, και σ' αυτούς τους οικισμούς με σχέδιο πόλης βάσει του ν. 1337/83.

#### 2.4 Ανάλυση βασικών διατάξεων περί οικισμών. Κριτική αποτίμηση του κανονιστικού πλαισίου

**2.4.1.** Η ανάλυση των βασικών διατάξεων του θεσμικού πλαισίου των οικισμών συνδυάζεται με την ιστορικότητα του χρόνου γένεσης αυτών και των αναγκών ή ζητημάτων που επιχειρούν να ρυθμίσουν ή θεραπεύσουν.

Το 1923 ο νομοθέτης μ' ένα λιτό αλλά μεστό και περιεκτικό σε ουσία κείμενο, χωρίς νομικές πολυπλοκότητες, έλαβε πρόνοια για τον τρόπο ανάπτυξης και δόμησης των πόλεων και των κωμών. Επίσης έθεσε τις πρώτες εξουσιοδοτικές διατάξεις, δυνάμει των οποίων θα ρυθμιζόνταν τα επιμέρους ζητήματα πολεοδομικής ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών της χώρας που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου.

Το ν. δ του 23 είναι αναμφισβήτητο, 'ένα νομοθέτημα σταθμός για τα πολεοδομικά δεδομένα της Ελλάδας και παραμένει μέχρι σήμερα επίκαιρο, το οποίο έθεσε τις πρώτες βάσεις για την οικιστική οργάνωση των οικισμών πλην όμως πολύ μεταγενέστερα, μόλις από την δεκαετία του 80 και εντεύθεν, οργανώθηκε με σχετική πληρότητα το κανονιστικό πλαίσιο αυτών.

Πρέπει να σημειωθεί επίσης, ότι την εποχή εκείνη ο νομοθέτης με το πλέγμα των θεσπιζομένων διατάξεων, απέβλεπε κυρίως στην εξασφάλιση οικιστικών συνθηκών ικανών να καλύψουν τις ανάγκες της πόλης από άποψη υγιεινής, ασφάλειας, οικονομίας και αισθητικής, και δευτερευόντως στην εξασφάλιση της λειτουργικότητας των οικισμών.

Επίσης τον νομοθέτη του 1923, ενόψει των ιστορικοπολιτικών συνθηκών της χώρας, ελάχιστα απασχόλησαν οι οικισμοί, ως πλαίσιο προστασίας με την θέπιση όρων και περιορισμών δόμησης, καθορισμού ορίων κλπ, καθώς τα ζητήματα αυτά αντιμετωπίστηκαν πολύ μεταγενέστερα από τα τέλη περίπου της δεκαετίας του 70.

Με τα άρθρα 9 και 10 παρ. 2 του από 17.7/16.8.1923 ν.δ/τος παρέχεται εξουσιοδότηση, για τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης των ακινήτων των προϋφισταμένων του ν.δ/τος του 23 οικισμών, που στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Ακολουθως δοθέντος ότι κατ' εφαρμογή του Β.Δ. της 15.6.68 η έκδοση αδειας ανεγέρσεως οικοδομής εντός οικισμών προϋφισταμένων του 1923,στερουμένων εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, απαιτείται η προηγούμενη έρευνα από την διοίκηση ότι υφίσταται τέτοιος οικισμός διαμορφωμένος προ του 23 στη θέση όπου προτίθεται να ανεγείρει οικοδομή ο αιτούμενος την σχετική άδεια, ως και η εξακρίβωση των ορίων του εν λόγω οικισμού, πλην όμως το Ν.Δ. 17.7.23 δεν καθορίζει ούτε αρμόδια όργανα ούτε ειδική διαδικασία για την ως άνω τεχνικής φύσεως διαπιστωτική ενέργεια της Διοικήσεως, αλλά το πρώτον διά του άρθρ. 62 παρ. 8 Ν. 947/79 προβλέφθηκε η έκδοση π.δ/των οριζόντων τα ληπτέα υπόψη στοιχεία και την τηρητέα διαδικασία προς καθορισμό των ορίων των ως άνω οικισμών.

**2.4.2** Συνεπώς το 1968, αρχίζει η νομοθεσία περί οικισμών να εξειδικεύεται με το από 15.6/2.7.1968 β.δ. (Δ' 111),το οποίο εκδόθηκε κατ' επίκληση των προπαρατιθέμενων εξουσιοδοτικών διατάξεων των άρθρων 9 και 10 παρ. 2 του από ν.δ/τος του 23 και καθορίστηκαν για πρώτη φορά οι όροι και περιορισμοί δομήσεως των οικοπέδων που ευρίσκονται εντός των νομίμως υφιστάμενων πριν το έτος 1923 οικισμών που στερούνται σχεδίου και, οι οποίοι, επίσης, στερούντο καθορισμού χρήσεων γης, ώστε να ελεγχθεί η πολεοδομική τους εξέλιξη.

Σ αυτό μάλιστα το νομοθέτημα μεταξύ άλλων θεσπίστηκαν όροι αρτιότητας των οικοπέδων κατά τον κανόνα καθώς και μειωμένα όρια κατά παρέκκλιση αρτιότητας, ήτοι τα ελάχιστα των διαστάσεων και του εμβαδού τους που είναι πλέον ανεκτά, ενόψει της ιδιομορφίας και του χαρακτήρα των οικισμών αυτών και της κατάστασης που είχε δημιουργηθεί λόγω της μέχρι τότε έλλειψης πολεοδομικών ρυθμίσεων.

Περαιτέρω σημειώνεται επίσης ότι ήδη από το 1968 ο νομοθέτης αντιμετωπίζοντας τα ζητήματα των όρων και περιορισμών δόμησης των οικισμών, εισήγαγε μία βασική διάκριση μεταξύ του κεντρικού τμήματος αυτών (πυρήνα) και του υπόλοιπου τμήματος αυτού.

Επίσης παρατηρείται ότι τα βασικά αριθμητικά μεγέθη των όρων δόμησης των οικισμών όπως ορίζονται στις προαναφερόμενες διατάξεις, απετέλεσαν την βάση για όλες τις επόμενες ρυθμίσεις όρων και περιορισμών δόμησης αυτών.

**2.4.3** Ακολουθως το 1977 οι παραπάνω ρυθμίσεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 1 του από 15.6-2.7.1968 π.δ/τος επαναλήφθηκαν με τις παρ. 1 και 2 αντίστοιχα του άρθρου 2 από 15.6/7.7.1977 π.δ/τος (Δ' 225), που εκδόθηκε κατ' επίκληση

των ιδίων εξουσιοδοτικών διατάξεων, ενώ με το δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου αυτού ορίστηκε ότι «*Εις τας περιπτώσεις καθ' ας δεν έχει καθορισθή το κεντρικό τμήμα του οικισμού ως ελάχιστα όρια των οικοπέδων, λαμβάνονται τα καθοριζόμενα τοιαύτα, δυνάμει των εδαφίων β των παραγράφων 1 και 2 του παρόντος άρθρου*», δηλαδή κατά τον μεν κανόνα ελάχιστο πρόσωπο 12 μέτρα, ελάχιστο βάθος 18 μέτρα και ελάχιστο εμβαδόν 300 τετρ. μέτρα, κατά δε την παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο 6 μέτρα, ελάχιστο βάθος 8 μέτρα και ελάχιστο εμβαδόν 100τ.μ.

Από τα ανωτέρω διαπιστώνουμε ευχερώς ότι ήδη ο νομοθέτης αντιμετώπιζε ως δεδομένη ή πιθανή την και 'εκείνο τον χρόνο οριοθέτηση τουλάχιστον του κεντρικού τμήματος των οικισμών διακρίνοντας αυτό από το λοιπό τμήμα του , με ότι αυτό συνεπαγεται.

**2.4.4** Στη συνέχεια, με την παρ. 1 του άρθρου μόνο του από 9/23.3.1978 π.δ/τος, που επαναλήφθηκε με την παρ. 2α του άρθρου 1 του από 19/25.7.1979 π.δ/τος, ο νομοθέτης θέλοντας να τονώσει την δυνατότητα οικοδόμησης των οικοπέδων εντός οικισμών, γνωρίζοντας επιπλέον ότι οι οικισμοί εντός του συνεκτικού τμήματός τους, συναπαρτίζονται από μικρές ιδιοκτησίες, όρισε μ έναν ρηξικέλευθο τρόπο, ότι είναι άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση όλα τα υφιστάμενα εντός των ανωτέρω οικισμών οικόπεδα κατά τη δημοσίευση του από 15.6/2.7.1968 β.δ/τος με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν είχαν την ημερομηνία αυτή.

Η ως άνω ρύθμιση, που τέθηκε για πρώτη φορά με το ως άνω π.δ/γμα, επαναλήφθηκε στο άρθρο 4 παρ. 3 του από 2/13.3.1981 π.δ/τος, με το οποίο θεσπίστηκε, βάσει διαφορετικού συστήματος, εκ νέου συνολική ρύθμιση του όρου δόμησης των οικοπέδων που βρίσκονται στους εν λόγω οικισμούς και ορίστηκαν, πλην άλλων, όρια αρτιότητας των οικοπέδων αυτών.

Μεταγενέστερα όμως η ως άνω παρέκκλιση για τα υφιστάμενα οικόπεδα κατά την 15.6/2.7.1968 του β.δ/τος, κρίθηκε ότι δεν ευρίσκει έρεισμα, στις προαναφερόμενες εξουσιοδοτικές διατάξεις καθόσον αναγνωρίζονται ως άρτια οικόπεδα, και εκείνα που δεν έχουν τις διαστάσεις οι οποίες απαιτούνται για την κατά κανόνα αρτιότητα ούτε τις μικρότερες διαστάσεις που προβλέπονται για την κατά παρέκκλιση αρτιότητας, με μόνη προϋπόθεση και μάλιστα χωρίς αιτία, ότι υφίσταντο την 2.7.1968, χωρίς όμως ο νομοθέτης να έχει παραχωρήσει σχετική προς τούτο εξουσιοδότηση.



**2.4.5.** Ακολουθώντας με το κατ' εξοχήν ειδικό διάταγμα για τους προϋφιστάμενους του 23 οικισμούς, ήτοι με την έκδοση του από 2/13.3.1981 π. δ. (Δ' 138), « *Περί των ληπτιέων υπ' όψιν στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ως και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών*» το οποίο ομοίως εκδόθηκε κατ' επίκληση, πλην άλλων, των προαναφερόμενων εξουσιοδοτικών διατάξεων, θεσπίστηκε για λόγους προστασίας των οικισμών αυτών, εκ νέου συνολική ρύθμιση για τους όρους και περιορισμούς δόμησης των οικοπέδων που βρίσκονται σε οικισμούς υφισταμένους προ του έτους 1923, οι οποίοι στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου για λόγους προστασίας, πλην των χαρακτηριζομένων ως παραδοσιακών, για τους οποίους σύμφωνα με το άρθρο 19 παρ. 3 του π.δ/τος αυτού, οι όροι δόμησης καθορίζονται με ειδικά διατάγματα.

Με το άρθρο 19 παρ. 1 του ως άνω π.δ/τος καταργήθηκαν τα προαναφερόμενα από 15.6/7.7.1977 και 19/25.7.1979 π.δ/γμματα. Οι διατάξεις του ως άνω διατάγματος, εστιάζουν για τον καθορισμό των ορίων του οικισμού, στην ανεύρεση του πυρήνα του οικισμού δηλαδή του τμήματος του προϋφιστάμενου του 23, προφανώς για την αύξηση της προστασίας αυτού. Ο καθορισμός των ορίων των οικισμών αυτών, ανατέθηκε στο τότε κρατικό όργανο τον Νομάρχη.

Επίσης είναι αξιοσημείωτο ότι ο νομοθέτης δεν θέτει πληθυσμιακό μέγεθος ή όριο για τους οικισμούς τους προϋφιστάμενους του 23, σε αντίθεση με το μεταγενέστερο διάταγμα του 85, των οικισμών όπου εκεί ο νομοθέτης διακρίνει για την νέα ομάδα των κάτω των 2000 κατοίκων οικισμών. (Δ' 181.)

Παράλληλα διαφαίνεται η πρόθεση του νομοθέτη ακόμα και σε μη παραδοσιακούς οικισμούς να δώσει δυνατότητα αποκατάστασης κτιρίων βάσει του άρθρου 17 του ως άνω διατάγματος προκειμένου « *περί επισκευών και αποκαταστάσεως παλαιών κτισμάτων παρουσιαζόντων ιδιαίτερον ενδιαφέρον περιλαμβανομένων εντός των ζωνών, η οικοδομική άδεια χορηγείται έστω και εάν η υφισταμένη δόμηση των κτιρίων τούτων αντίκειται προς τους καθοριζόμενους δια του παρόντος όρους δομήσεως (αρτιότης, θέσις οικοδομής κ.λπ.) και τους εν γένει νυν ισχύοντες κατά την κρίσιν Ε.Ε.Α.Ε.*».

Από την σχετική έρευνα μεγάλου αριθμού αποφάσεων Νομαρχών περί εγκρίσεως ορίων οικισμών προέκυψε ότι οι διατάξεις του ως άνω διατάγματος, δεν φαίνεται να εφαρμόστηκαν κατά την οριοθέτηση των οικισμών των προϋφιστάμενων του

23 καθώς δεν εντοπίστηκε οικισμός προϋφιστάμενος του 23, οριοθετημένος με αυτές τις διατάξεις.

**2.4.6** Ακολούθησε το νομοθέτημα επίσης σταθμός για την πολεοδομική ανασυγκρότηση της χώρας, ο ν.1337/1983 (Α'33) σε μια εποχή, που η πολιτεία επιδιώκει την αναζωογόνηση των οικισμών, οι οποίοι στο μεταξύ είχαν υποστεί μείωση λόγω αστυφιλίας, εγκατάλειψη και μααρασμό της αγροτικής οικονομίας. Σ' αυτό το πλαίσιο στη παράγραφο 5 του άρθρου 42, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 8 παρ. 17 του ν. 1512/1985 (Α 4), τίθεται εξουσιοδοτική διάταξη με την οποία προβλέπεται η έκδοση προεδρικών διαταγμάτων με τα οποία *«ορίζονται οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες με τις οποίες μπορεί να εγκρίνεται η πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, να καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης και τα ποσοστά εισφοράς σε γη και σε χρήμα, τα οποία μπορεί και να αποκλίνουν από τα ποσοστά που προβλέπονται στα άρθρα 8 και 9 του νόμου αυτού»*.

Επίσης προβλέπεται με εξουσιοδοτική διάταξη, η έκδοση π.δ/τος, με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, *με το οποίο θα «ορίζεται ο τρόπος καθορισμού των ορίων και των όρων δόμησης των οικισμών πληθυσμού μέχρι 2000 κατοίκους, προβλέπονται τα στοιχεία εκτίμησης κατά τον καθορισμό των ορίων, η διαδικασία που τηρείται για τον καθορισμό αυτόν, κατηγορίες οικισμών καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια. Τα όρια των οικισμών αυτών καθορίζονται με απόφαση του νομάρχη που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως»*.

Από τις εξουσιοδοτικές διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 42 ν. 1337/1983 (άρθρο 80 ΚΒΠΝ), προκύπτει σαφώς η βούληση του νομοθέτη να , υπάρξουν οι δύο ομάδες οικισμών και κυρίως ένα ειδικό πλαίσιο διατάξεων, που θα θέτει όρους δόμησης για τους οικισμούς με πληθυσμό έως δύο χιλιάδες κατοίκους που διαμορφώθηκαν χωρίς πολεοδομικό σχέδιο και να θεσπιστούν ιδιαίτερες ρυθμίσεις ως προς τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία πολεοδόμησης και επέκτασης των μικρών αυτών οικισμών.

Περαιτέρω προκύπτει ότι ο νομοθέτης απέβλεψε αποκλειστικά στους οικισμούς που είχαν διαμορφωθεί το αργότερο έως την έναρξη της ισχύος του ν. 1337/1983 και τούτο προκειμένου να συγκρατήσει τις όποιες οικιστικές πιέσεις δέχονταν και δεν επέτρεψε να υπαχθούν στις ως άνω ρυθμίσεις των μικρών οικισμών, οικισμοί που δημιουργήθηκαν μεταγενέστερα, ούτε περιοχές, στις οποίες μετά

την παραπάνω ημερομηνία επεκτάθηκαν με αυθαίρετη δόμηση, ενόψει και της ειδικής πρόνοιας του νομοθέτη, όπως αποτυπώθηκε στο ν. 1337/1983 για τη θέσπιση προϋποθέσεων και διαδικασιών, για την επέκταση στο εξής των οικισμών αυτών.

**2.4.7** Με βάση τις ως άνω διατάξεις εκδόθηκαν αφενός το επόμενο νομοθέτημα, το από 24.4/3.5.1985 π.δ/γμα «*τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους*» (181 Δ), με το οποίο, πλην άλλων, καθορίζονται οι κατηγορίες, στις οποίες διακρίνονται για την εφαρμογή του διατάγματος αυτού οι οικισμοί με πληθυσμό έως δύο χιλιάδες κατοίκους, τα κριτήρια και η διαδικασία για την οριοθέτηση των οικισμών και οι όροι δόμησης που ισχύουν σε αυτούς και αφετέρου εκδόθηκε το π.δ/γμα από 20/30.8.1985 «*πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24.4.1985 π.δ/τος*» (414 Δ), το οποίο αναφέρεται στις προϋποθέσεις και στη διαδικασία πολεοδόμησης και επέκτασης των παραπάνω οικισμών και στις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών ορισμένων ακινήτων να καταβάλουν εισφορά σε γη και σε χρήμα. Το ως άνω διάταγμα φαίνεται να εφαρμόστηκε καθολικά σ' όλη την Επικράτεια κυρίως την δεκαετία του 80 – 90, όπως προκύπτει από τις αντίστοιχες αποφάσεις έγκρισης ορίων οικισμών των Νομαρχών.

Στο κωδικοποιημένο άρθρο 84 του ΚΒΠΝ με το οποίο θεσπίζονται κριτήρια για την οριοθέτηση των παραπάνω οικισμών, προβλέπεται, στην παράγραφο 1, ότι «ο καθορισμός των ορίων οικισμού γίνεται ανάλογα με την κατηγορία του. Τα πιο πάνω όρια πρέπει κατά το δυνατόν να προσδιορίζουν ενιαία έκταση του οικισμού που να περιλαμβάνει τα συνεκτικά τμήματα, τις τυχόν περιοχές με εγκεκριμένα σχέδια και περιοχές του οικισμού με αραιότερη δόμηση που στο σύνολο αποτελούν το διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό του οικισμού. Τα όρια του οικισμού για να συμπεριλάβουν τις παραπάνω περιοχές με αραιότερη δόμηση δεν εκτείνονται κατά κανόνα πέραν των 100 μ. από τα όρια των συνεκτικών τμημάτων του οικισμού. Για τους υπόλοιπους οικισμούς το όριό τους προσδιορίζεται από ακτίνα μέχρι 800 μ. από το κέντρο του οικισμού για μεγάλους οικισμούς, μέχρι 500 μ. για μεσαίους και μέχρι 300 μ. για μικρούς οικισμούς. 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».

Στη δε παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου 84 του ΚΒΠΝ (άρθρου 4 του π.δ. όπως τροποποιήθηκε) ορίζονται υπό στοιχ. Α' οι περιοχές που δεν επιτρέπεται να περιληφθούν στα όρια οικισμού [δάση, δασικές εκτάσεις, αναδασωτές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι κ.λπ.] και υπό στοιχ. Β' οι εκτάσεις που επιτρέπεται να περιληφθούν στα όρια οικισμού μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις [εκτάσεις υψηλής γεωργοκτηνοτροφικής παραγωγικότητας και γεωργοκτηνοτροφικές εκτάσεις μεγάλης παραγωγικής σημασίας για τον οικισμό κ.ά.

**2.4.8** Επίσης με τα άρθρα 85 έως 88 του ΚΒΠΝ (άρθρα 5 έως 8 του π.δ., όπως τροποποιήθηκαν μεταγενέστερα), καθορίζονται για τους οικισμούς που έχουν οριοθετηθεί με βάση τις διατάξεις του, όροι δόμησης, οι οποίοι διαφέρουν κατά πολύ από εκείνους που ισχύουν στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές γενικώς και παρέχουν τη δυνατότητα να δημιουργηθεί πυκνή δόμηση, ενόψει ιδίως των ορίων αρτιότητας, του μέγιστου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης και του συντελεστή δόμησης που προβλέπονται στο διάταγμα αυτό, στο οποίο ορίζεται ότι το ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας μπορεί να κυμαίνεται από 300 τ.μ. έως 2.000 τ.μ. και προσδιορίζεται για κάθε οικισμό με απόφαση του νομάρχη που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού. (άρθρο 85 παρ. 1 περ. α' ΚΒΠΝ- άρθρο 5 παρ. 1 περ. α' του π.δ.)

**2.4.9** Βασική διάταξη καθολικής εφαρμογής και κομβικής σημασίας **προς ενίσχυση και τόνωση των οικισμών, αποτελεί και η παρέκκλιση για την αρτιότητα** σύμφωνα με την οποία **θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρτια τα γήπεδα με όποιο εμβαδόν είχαν κατά την 3.5.1985** (ημερομηνία δημοσίευσης του παραπάνω από 24.4/3.5.1985 π.δ.) [άρθρο 85 παρ. 1 περ. β' ΚΒΠΝ- άρθρο 5 παρ. 1 περ. β' του π.δ.].

**2.4.10** Με τα άρθρα 89 επομ. του ΚΒΠΝ, στα οποία κωδικοποιήθηκαν οι διατάξεις του δεύτερου από τα προαναφερθέντα διατάγματα [π.δ. από 20.8/30.8.1985] προβλέπεται ότι για την πολεοδόμηση των οικισμών που έχουν οριοθετηθεί με βάση το παραπάνω από 24.4/3.5.1985 π.δ. ή την επέκτασή τους συντάσσεται και εγκρίνεται πολεοδομική μελέτη, η οποία έχει περιεχόμενο αντίστοιχο προς την πολεοδομική μελέτη που προβλέπεται από τον ν. 1337/1983, δηλαδή αποτελείται από το πολεοδομικό σχέδιο, τον πολεοδομικό κανονισμό και έκθεση με περιγραφή και αιτιολόγηση των προτεινόμενων

ρυθμίσεων [άρθρα 90 και 91 ΚΒΠΝ-άρθρα 3 και 4 του π.δ.] περαιτέρω δε ορίζεται ότι από τις ιδιοκτησίες που εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο με βάση τις διατάξεις αυτές μόνο όσες βρίσκονται εκτός των ορίων του οικισμού βαρύνονται με εισφορά σε γη και με εισφορά σε χρήμα, των οποίων μάλιστα το ύψος, όπως καθορίζεται στο διάταγμα αυτό, είναι πολύ χαμηλότερο από τα αντίστοιχα ποσοστά, τα οποία προβλέπονται στις βασικές ρυθμίσεις του ν. 1337/1983, ενώ **όσες ιδιοκτησίες εμπίπτουν στα όρια οικισμού που έχουν προσδιοριστεί κατά την προαναφερόμενη διαδικασία, βαρύνονται κατ' αρχήν με τις υποχρεώσεις, οι οποίες προκύπτουν από τις ευνοϊκότερες για τον ιδιοκτήτη διατάξεις των άρθρων 32 έως και 39 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923**, του άρθρου 6 του ν. 5269/1931 και των σχετικών διαταγμάτων (άρθρα 92 και 93 ΚΒΠΝ-άρθρα 5 και 6 του π.δ).

Δηλαδή αντιμετωπίζονται σαφώς ευνοϊκότερα, οι ιδιοκτησίες εντός οικισμών που είχαν ενταχθεί σε πολεοδομικό σχέδιο πριν την έκδοση του ν.1337/1983, ακόμα κι αν περιληφθούν κατά την αναθεώρηση του σχεδίου με τις διατάξεις του ν.1337/1983, καθώς δεν οφείλουν για την ανοικοδόμησή τους εισφορά σε γη και χρήμα.

**2.4.11** Με τις διατάξεις του από 4/2011 π.δ/τος (ΑΑΠ' 289) προβλέπεται ελάχιστο μήκος προσώπου του ακινήτου σε κοινόχρηστο χώρο, ως όρος για την αρτιότητά του, μειώνονται τα πολεοδομικά μεγέθη που αφορούν το μέγιστο ποσοστό καλύψεως και τον συντελεστή δομήσεως και τίθενται κανόνες για τον υπολογισμό του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των οικοδομών σε περιοχές που παρουσιάζουν μεγάλη κλίση εδάφους και κατ' αυτόν τον τρόπο, επιχειρείται να αντιμετωπισθεί η παρατηρούμενη αλλοίωση της φυσιογνωμίας των μικρών οικισμών, εφόσον διαπιστώνεται κατάτμηση μεγάλης επιφανείας ακινήτων και ανέγερση πολλών κτηρίων.

Επίσης παρατηρείται το φαινόμενο μεγάλης επιφανείας ενιαία ακίνητα εντός οικισμών, μετά την κατάτμησή τους, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, να μεταβιβάζονται και εν συνεχεία να αξιοποιούνται οικιστικά με την ανέγερση παρόμοιου τύπου οικοδομών στα προκύπτοντα από την κατάτμηση γήπεδα, οι οποίες, όπως σχετικά έχει κριθεί, αφενός αυξάνουν πολύ τη δόμηση στους μικρούς οικισμούς των κάτω των 2000 κατοίκων, που στερούνται πολεοδομικού σχεδίου, και αφετέρου αλλοιώνουν τη φυσιογνωμία τους, καθώς ακολουθούν διάταξη η οποία ουδόλως εναρμονίζεται με τον παραδοσιακό τρόπο αναπτύξεως και οργανώσεώς τους.

Για να αντιμετωπισθεί το φαινόμενο αυτό, που επιδρά αρνητικά τόσο στη φυσιογνωμία των οικισμών, όσο και στη γεωμορφολογία της περιοχής, ιδίως με την εκμετάλλευση των έντονων εδαφικών κλίσεων, και οδηγεί σε κατακερματισμό του ελεύθερου-ακάλυπτου χώρου των γηπέδων, με τη παρ.6 του άρθρου 1 του π.δ/τος 4/2011(ΑΑΠ289) θεσπίστηκε διάταξη, με τη μορφή κινήτρου πολεοδομικής φύσεως, η οποία κατά περιεχόμενο προβλέπει τα εξής: *»"6. Με την επιφύλαξη των διατάξεων που προβλέπουν υποχρεωτική διάσπαση του όγκου των κτηρίων, 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.»*

Σημειώνεται ότι η ρύθμιση αυτή ισχύει υπό την επιφύλαξη των διατάξεων που προβλέπουν υποχρεωτική διάσπαση του όγκου των κτηρίων και υπό τον όρο ότι η δόμηση θα ακολουθεί τα παραδοσιακά πρότυπα της αρχιτεκτονικής του οικισμού, το κτίσμα δε ή τα κτίσματα θα τοποθετούνται μέσα στο γήπεδο, μετά από έγκριση των αρμοδίων οργάνων, σε τέτοια θέση και με τέτοια διάταξη ώστε να εξασφαλίζεται επαρκής ενιαίος ακάλυπτος χώρος.

Η ως άνω ρύθμιση, αν και οδηγεί σε αύξηση της μέγιστης επιτρεπόμενης επιφανείας ορόφων στα γήπεδα εμβαδού 1.800 τμ και άνω, εντούτοις λόγω της σκοπιμότητας θέσπισής της, κρίθηκε από το ανώτατο ακυρωτικό Δικαστήριο (ΣτΕ) νόμιμη, διότι δικαιολογείται από την ανάγκη προστασίας του οικιστικού, αλλά και του φυσικού περιβάλλοντος, της φυσιογνωμίας του οικισμού, ειδικότερα διότι *«αποβλέπει στην αποτροπή της αλλοιώσεως της φυσιογνωμίας των μικρών οικισμών, που απειλούνται από πυκνοδομημένες νησίδες, μη εντασσόμενες λόγω της μορφολογίας τους στον οικιστικό ιστό, καθώς και στην αποφυγή του*

*κατακερματισμού των ακάλυπτων χώρων, που δεν εξυπηρετεί την πολεοδομική τους λειτουργία.»(ΠΕ 236/2011)*

**2.4.13** Το 2016 δημιουργήθηκε το νέο θεσμικό πλαίσιο του Χωρικού σχεδιασμού με την έκδοση του ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός -βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» με το οποίο ,όπως σημειώνεται στην αιτιολογική έκθεση αυτού, αντικαθίσταται ο ν. 4269/2014, και το σύστημα χωρικού σχεδιασμού που αυτός εισήγαγε, στην κατεύθυνση της ενίσχυσης της αναπτυξιακής προοπτικής της χώρας, με την ταυτόχρονη προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και την προώθηση της κοινωνικής συνοχής και δικαιοσύνης, με κύριους άξονες την ασφάλεια δικαίου ως βάση για την ορθή οικονομική ανάπτυξη της χώρας, την μείωση των προβλεπόμενων κατηγοριών σχεδίων και την απόδοση διακριτού ρόλου και περιεχομένου σε κάθε επίπεδο σχεδιασμού και κατηγορία σχεδίων με στόχο την επίσπευση της διαδικασίας σχεδιασμού και την μείωση επικαλύψεων, αντιφάσεων και αντιθέσεων μεταξύ των σχεδίων διαφορετικών επιπέδων.

Ως λόγος θέσπισης των ως άνω διατάξεων αναφέρεται η σαφής διάκριση των επιπέδων σχεδιασμού σε στρατηγικό και ρυθμιστικό επίπεδο, καθώς και η αντιστοίχιση των επιπέδων σχεδιασμού με τα επίπεδα άσκησης αναπτυξιακού προγραμματισμού.

Στο ως άνω πλαίσιο αναμφισβήτητα μέρος του πολεοδομικού σχεδιασμού, και εξόχως σημαντικό αποτελούν και οι ρυθμίσεις που αφορούν τους οικισμούς.

**2.4.14** Ειδικότερα με την αναμόρφωση των άρθρων 7 και 8 του ν.4447/2016 με το άρθρο 9 του ν.4759/2020 με το οποίο αντικαταστάθηκε όλο το κεφάλαιο Γ του ν.4447/2016, μετονομάστηκαν τα τοπικά Χωρικά σχέδια σε Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και αντίστοιχα τα Ειδικά χωρικά σχέδια σε Ειδικά πολεοδομικά σχέδια οι οικισμοί αποτελούν σημείο αναφοράς του νομοθέτη συνδεδεμένο με την ρύθμιση συνολικά των θεμάτων που τους αφορούν με την θέσπιση εξουσιοδοτικών προς τούτο διατάξεων.

Ως προς την εξέλιξη του νομοθετικού πλαισίου, παρατηρούμε την τάση του νομοθέτη, να μετονομάζει διαρκώς τα πολεοδομικά εργαλεία σχεδιασμού ,δίδοντας έμφαση κάθε φορά σ' αυτό που ενδεχομένως θεωρείται το κυρίαρχο από πλευράς θεωρητικής προσέγγισης στοιχείο αυτών.

Εν προκειμένω ο νομοθέτης αλλάζοντας την ονομασία, των ΤΧΣ σε ΤΠΣ φαίνεται να θεωρεί πιο δηλωτικό του περιεχομένου τους, το ζήτημα της πολεοδομησης, θεωρώντας αυτό πιο κοντά στο περιεχόμενο του είδους σχεδιασμού, έναντι της προηγούμενης ονομασίας κι αυτό το φαινομενικά ασήμαντο, ίσως σηματοδοτεί κι ένα διαφορετικό τρόπο προσέγγισης αυτών των πολεοδομικών εργαλείων.

Στο πλαίσιο εκπόνησης των μελετών για Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, αλλά και για Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, ο νομοθέτης δίνει την ευκαιρία οριοθέτησης ή και επανέγκρισης ορίων των οικισμών προς αποκατάσταση λανθασμένης οριοθέτησης ορίων μετά την ακύρωση αυτών με την διαδικασία και την μεθοδολογία που ορίζεται στις μεταγενέστερα εκδοθείσες υπουργικές αποφάσεις για τις οποίες θα γίνει κατωτέρω εκτενής αναφορά.

**2.4.15** Στο άρθρο 7 του ν.4447/2016 όπως ισχύει για τα Τ.Π.Σ μεταξύ άλλων ορίζεται ότι «...αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμμάτων, με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, **όρια πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών**, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, οι σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.), ζώνες ειδικών πολεοδομικών κινήτρων, το οδικό δίκτυο, τα λοιπά μεταφορικά, τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής μελέτης. Με τα ΤΠΣ καθορίζονται για κάθε δημοτική ενότητα οι ακόλουθες κατηγορίες περιοχών: α) Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ): αα) Ως οικιστικές περιοχές νοούνται οι περιοχές που εξυπηρετούν τη διαβίωση και την οργανωμένη οικονομική και κοινωνική ζωή και δραστηριότητα του ανθρώπου. Στις οικιστικές περιοχές περιλαμβάνονται όλες οι πολεοδομημένες, εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, περιοχές, **οι οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων**, καθώς και οι προς πολεοδόμηση περιοχές.

**2.4.16** Στο άρθρο 8 επίσης του ν.4447 μεταξύ άλλων ορίζεται ότι τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια «..αποτελούν σύνολα κειμένων, χαρτών και διαγραμμμάτων με τα οποία καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, **όρια πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών**, οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, οι σημαντικές πολεοδομικές



παρεμβάσεις, ζώνες ειδικών πολεοδομικών κινήτρων, το οδικό δίκτυο, τα λοιπά μεταφορικά, τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, τα μέτρα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών και διαχείρισης συνεπειών φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται, ώστε να καταστεί η περιοχική επέμβαση κατάλληλη είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση των προγραμμάτων και παρεμβάσεων της παρ. 1.»

**2.4.17** Με δεδομένο ότι η κρίση του Συμβουλίου της Επικρατείας περί ανίσχυρων των πράξεων/αποφάσεων καθορισμού ορίων οικισμών των Νομαρχών, προκάλεσε ένα σημαντικό κοινωνικό αλλά και πολεοδομικό ζήτημα για την Πολιτεία ιδίως σε αρκετές περιοχές της χώρας, που δέχονται έντονες οικιστικές πιέσεις λόγω τουρισμού, όπως στο Πήλιο Μαγνησίας, στο Ρέθυμνο, όπου το φαινόμενο είναι πιο οξύ, καθώς έχουν ακυρωθεί οι σχετικές πράξεις οριοθέτησης, συμπαρασύροντας ή καθιστώντας ευάλωτες και τις πράξεις (οικοδομικές άδειες) που είχαν ως νόμιμο έρεισμα τις οριοθετήσεις αυτές, η δυνατότητα που παρέχεται με την νεώτερη μεθοδολογία οριοθέτησης αυτών, αυτοτελώς με προεδρικό διάταγμα ή με την εκπόνηση ΤΠΣ ή ΕΠΣ ( άρθρο 12 του ν. 4759/2020)επανεξέτασης των ορίων των οικισμών προς διόρθωση σφαλμάτων ή θέσπισης ορίων, αναμφισβήτητα κινείται στην σωστή κατεύθυνση προς επίλυση του ζητήματος αυτού.

Η πολιτεία με το νέο θεσμικό πλαίσιο του ν.4759/2020( εξουσιοδοτικές διατάξεις άρθρου 12) προσπαθεί μ' ένα σύνολο διατάξεων και μέτρων, να αντιμετωπίσει οργανωμένα και οριζόντια αλλά όχι ενιαία, διακρίνοντας μεταξύ των δύο βασικών ομάδων οικισμών το σοβαρό ζήτημα των ανίσχυρων ή ακυρωμένων ορίων τους, προκειμένου να προστατεύσει τις εκδιδόμενες διοικητικές πράξεις και τους καλόπιστους πολίτες δικαιούχων αυτών.

**2.4.18** Είναι ελπιδοφόρο το γεγονός, ότι η οριοθέτηση των οικισμών υπό το νέο σύστημα Χωρικού σχεδιασμού και **το ισχύον σήμερα θεσμικό πλαίσιο των οικισμών** όπως προκύπτει από το άρθρο 12 του ν.4759/2020 ως ισχύει, αλλά και τις εφαρμοστικές υπουργικές αποφάσεις, ιδίως αυτή **της μεθοδολογίας οριοθέτησης έχει ενσωματώσει τις πάγιες νομολογιακές κατευθύνσεις**, αρχής γενομένης από την πρόβλεψη της οριοθέτησης των οικισμών με προεδρικό διάταγμα, οπότε η νομιμότητα των ρυθμίσεων της οριοθέτησης κάθε οικισμού, θα ελέγχεται πλέον από το Συμβούλιο της Επικρατείας.

**2.4.19** Περαιτέρω στο πλαίσιο του πρωτοφανούς για τα πολεοδομικά δεδομένα εγχειρήματος πολεοδομικής μεταρρύθμισης της χώρας, που συντελείται μέσω των προγραμμάτων πολεοδομικού σχεδιασμού, αποτελεί μοναδική ιστορική ευκαιρία που δεν πρέπει να χαθεί, το γεγονός ότι συμπεριλαμβάνονται στα χρηματοδοτούμενα από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας μεταξύ άλλων και τα προγράμματα οριοθέτησης οικισμών, αναγνωρίζοντας άμεσα η πολιτεία την κρισιμότητα της προστασίας αλλά και ανάδειξης των οικισμών, ως πυλώνες ενός υγιούς πολεοδομικού σχεδιασμού.

## Κεφάλαιο 3ο ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΠΡΟΫΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥΣ ΤΟΥ 23 ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ.(ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ ΤΩΝ ΒΑΣΙΚΩΝ ΤΟΥΣ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ)

### 3.1 Γενικές παρατηρήσεις

Ο καθορισμός των ορίων καθώς και ο καθορισμός των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτής της κατηγορίας οικισμών, που λόγω του χρόνου δημιουργίας τους η ανάγκη προστασίας της φυσιογνωμίας τους, είναι αυξημένη, ορίζονται κατά κύριο λόγο στο π.δ από 2/13.3.1981 (Δ' 138), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει μέχρι σήμερα και όπως κωδικοποιημένες οι διατάξεις του, ορίζονται στα άρθρα 100 και 101 του ΚΒΠΝ (Δ' 580/1999).

Είναι σημαντικό να τονισθεί ότι ο νομοθέτης του ως άνω π.δ/τος, δεν είχε κατά νου την οριοθέτηση των οικισμών ως πληθυσμιακό μέγεθος δηλαδή ως την μετέπειτα προκύψασα ομάδα οικισμών των κάτω των 2000 κατοίκων, καθώς οι προϋφιστάμενοι του 23 οικισμοί θα μπορούσαν και μπορούν να έχουν και άνω των 2000 κατοίκων.

Ο καθορισμός των ορίων με το ως άνω διάταγμα είχε περισσότερο διαπιστωτικό χαρακτήρα ως προς το συνεκτικό τους τμήμα το προϋφιστάμενο του 23, σε αντίθεση με το διάταγμα των μικρών οικισμών (Δ' 181) που δεν ασχολείται με την ανεύρεση του τμήματος του οικισμού του προϋφιστάμενου του 23, και ο οικισμός οριοθετούμενος, δεν λαμβάνει ιδιαίτερη μέριμνα ή προστασία για το προϋφιστάμενο του 23 τμήμα αυτού, και αυτό αποτελεί σημαντική αδυναμία για την ομάδα αυτή των οικισμών.

Τα όρια οικισμού με βάση τις σχετικές διατάξεις, όπως αυτές κωδικοποιήθηκαν καθορίζονται με απόφαση του οικείου Νομάρχη, η οποία συνοδεύεται από

σχεδιάγραμμα, στο οποίο σημειώνονται τα όρια και η απόφαση αυτού και μαζί με το σχεδιάγραμμα δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η διαδικασία για τον καθορισμό των ορίων μπορεί να κινηθεί από τον οικείο Δήμο ή Κοινότητα ή από την οικεία Νομαρχία (άρθρο 2, παρ. 1 και 3 του π. δ/τος 138Δ).

Κατά τον νομοθέτη η ύπαρξη των υφισταμένων προ της 16.8.1923 οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πρέπει να αποδεικνύεται με συγκεκριμένα αποδεικτικά στοιχεία, ως λ.χ. απογραφής, αποφάσεως περί χαρακτηρισμού οικισμού ως προϋφισταμένου του 1923, πράξεως της Διοικήσεως, συμβόλαια και κατά τον καθορισμό των ορίων τους πρέπει να λαμβάνεται υπόψη και τυχόν προγενέστερη πράξη της Διοικήσεως περί καθορισμού των ορίων του οικισμού. Ειδικότερα:

Τα όρια των κατά τα ανωτέρω οικισμών πρέπει κατά το άρθρο 100 του ΚΒΠΝ να περιλαμβάνουν οικοδομές, οικόπεδα αδόμητα, κοινωφελείς κοινοχρήστους εγκαταστάσεις, εκκλησίες κ.λπ. Όλα τα ανωτέρω πρέπει να συναρτώνται άμεσα με την έννοια και την λειτουργικότητα του οικισμού

- Να προσδιορίζουν ενιαία έκταση ή και τμήματα μη συνεχόμενα εάν ο οικισμός είναι διαμορφωμένος σε διακεκριμένες οικιστικές ενότητες (ως συνοικισμοί, συστάδες οικοδομών).
- Να ακολουθούν κατά το δυνατόν φυσικά ή τεχνητά όρια.
- Περιοχές οι οποίες εκ της υφισταμένης χρήσεως, (δάση, καλλιεργούμενα εκτάσεις, αγροί κ.λπ.) τεκμαίρεται ότι δεν αποτελούν μέρη του οικισμού αποκλείονται να περιληφθούν εντός των ορίων αυτού.

**Η Αρτιότητα οικοπέδων** κατά το 102 του ΚΒΠΝ ορίζεται ως εξής:

α) Άρτια και οικοδομήσιμα θεωρούνται τα οικόπεδα που έχουν ελάχιστο εμβαδόν 2.000 τ.μ. και πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.

β) Ειδικά τα οικόπεδα που βρίσκονται σε οικισμούς απομακρυσμένους από αστικά κέντρα (ορεινούς, δυσπρόσιτους κ.λ.π.) και οι οποίοι, επί πλέον, δεν εμφανίζουν έντονη ανάπτυξη και έχουν κατά την τελευταία απογραφή πραγματικό πληθυσμό κάτω των 800 κατοίκων, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον έχουν εμβαδόν 500 τ.μ. και πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο. Οι οικισμοί αυτοί καθορίζονται με αποφάσεις του αρμόδιου

νομάρχη μετά από πρόταση του οικείου κοινοτικού συμβουλίου και μετά γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού.

Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που έχουν:

α) κατά την 13.3.1981 (ημερομηνία δημοσίευσης του από 2.3.1981 π.δ.) :  
Ελάχιστο εμβαδόν : 300 τ.μ. και

β) κατά την 25.7.1979 (ημερομηνία δημοσίευσης του από 19.7.1979 π.δ.) Ελάχιστο εμβαδόν : 150 τ.μ. Επίσης θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν είχαν κατά την 2.7.1968 (ημερομηνία δημοσίευσης του από 15.6.1968 π.δ.).

**Μέγιστο ποσοστό κάλυψης-Συντελεστής δόμησης** κατά το άρθρο 103 του ΚΒΠΝ ορίζονται τα εξής:

- Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων ορίζεται σε 60% της επιφάνειας αυτών στις περιοχές όπου ίσχυε πριν από την ισχύ του ν. 1577/1985 το σύστημα των περυγών και σε 70% στις περιοχές όπου ίσχυε το συνεχές σύστημα.
- Ο Συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται σε 0,80 με τις εξής αποκλίσεις: α) Για Τουριστικές εγκαταστάσεις και κτίρια αμιγούς επαγγελματικής χρήσης για την επιπλέον των 2.000 τ.μ. επιφάνεια του οικοπέδου ο Συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,40
- Καμία παρέκκλιση δεν μπορεί να χορηγείται εκτός της διασποράς των κτισμάτων στο γήπεδο και του αριθμού των ορόφων οι οποίοι δεν μπορεί να υπερβαίνουν του 3 κατά την κρίση της οικείας ΕΠΑΕ.
- β) Για κτίρια κοινής ωφέλειας για την επιπλέον των 2.500 τ.μ. επιφάνεια του οικοπέδου ο Συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,40.
- γ) Για Κατοικία και λοιπές χρήσεις, ισχύουν τα εξής :

Σε οικόπεδα επιφάνειας μέχρι 2.000 τ.μ. η συνολική επιφάνεια των ορόφων που μπορούν ν` ανεγερθούν δεν είναι δυνατό να υπερβαίνει τα 400 τ.μ.

Για το επιπλέον των 2.000 τ.μ. εμβαδόν των οικοπέδων ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,05, και η συνολική επιφάνεια των ορόφων που μπορούν ν` ανεγερθούν υπολογίζονται ως εξής : Συνολική επιφάνεια ορόφων που μπορούν να ανεγερθούν = 400 + (εμβαδόν οικοπέδου - 2000) x 0,05.

- Η διασπορά των κτισμάτων στο γήπεδο είναι υποχρεωτική εάν το κρίνει απαραίτητο η οικεία ΕΠΑΕ.

Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων με επιφάνεια μικρότερη των 300 τ.μ. ορίζεται ως εξής :

- Για τα οικοπέδα με επιφάνεια μικρότερη ή ίση με 100 τ.μ. σ.δ 1,6 με μέγιστο ποσοστό κάλυψης 80%.
- Για τα οικοπέδα με επιφάνεια μικρότερη ή ίση με 200 τ.μ. ο σ. δ ορίζεται σε 1,20. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται η συνολική επιφάνεια των ορόφων να είναι 160 τετραγωνικά μέτρα και το ποσοστό κάλυψης να προσδιορίζεται από την παρακάτω σχέση :  $PK = 160/2E$ , όπου E το εμβαδόν του οικοπέδου.
- Για τα οικοπέδα με επιφάνεια μικρότερη ή ίση με 300 τ.μ. ο σ. δ ορίζεται σε 1,0. Στην περίπτωση αυτή η συνολική επιφάνεια των ορόφων επιτρέπεται να είναι 240 τ.μ.

Τέλος σημειώνεται σ 'ότι αφορά τα συστήματα δόμησης ότι από της ισχύος του ΓΟΚ του 85 έχουν πλέον καταργηθεί.

#### **Μέγιστος αριθμός ορόφων και ύψος κτιρίων.**

- Ο μέγιστος αριθμός ορόφων ορίζεται σε δύο (2) ανεξαρτήτως του πλάτους της οδού, με δυνατότητα κατασκευής και τρίτου ορόφου λόγω κλίσεως του εδάφους, χωρίς υπέρβαση του συντελεστή δόμησης.
- Ως μέγιστο ύψος των κτιρίων ορίζονται τα 7,50 μ. το ύψος αυτό μετριέται από το ψηλότερο σημείο της τομής του περιγράμματος της κάτοψης του κτιρίου με το φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος. Το κτίριο δεν μπορεί σε καμία περίπτωση λόγω κλίσης του εδάφους να υπερβεί το μέγιστο ύψος των 10 μέτρων σε οποιοδήποτε σημείο αυτού.
- Σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος ορόφου σε νόμιμα υφιστάμενο κατά τη 13.3.1981 (ημερομηνία δημοσίευσης του από 2.3.1981 π.δ.) κτίριο επιτρέπεται υπέρβαση του μέγιστου ύψους των 7,50 μ. μέχρι 1,00 μ., με εφαρμογή και στην περίπτωση αυτή όσων ορίζονται αμέσως ανωτέρω.
- Πάνω από το καθοριζόμενο, σύμφωνα με τις προηγούμενες διατάξεις, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων δεν επιτρέπεται καμία κατασκευή εκτός από συμπαγές στηθαίο, κτιστή δεξαμενή αποθήκευσης νερού, ύψους έως ένα μέτρο, στέγη και καπνοδόχοι.

- Σε περίπτωση κατασκευής στέγης τα σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους μέγιστα ύψη προσαυξάνονται κατά 1,50 μ. Η κατασκευή στέγης είναι υποχρεωτική εφόσον, κατά την κρίση της Υπηρεσίας, στον οικισμό επικρατούν οι οικοδομές που είναι καλυμμένες με στέγη.

### **Γραμμή δόμησης** σύμφωνα με το άρθρο 105 του ΚΒΠΝ

- ❖ Ως οικοδομική γραμμή νοείται η εν τοις πράγμασι υφιστάμενη.
- ❖ Κατ' εξαίρεση το κτίριο μπορεί να τοποθετείται κατά την κύρια όψη αυτού στο σύνολο ή σε τμήμα του πιο μέσα από την οριζόμενη σύμφωνα με τα παραπάνω οικοδομική γραμμή, καθώς και να επιβάλλεται η τοποθέτησή του κατά τα προηγούμενα για λόγους κυκλοφοριακούς είτε αν κριθεί αυτό από τις πολεοδομικές αρχές είτε εφόσον υπάρχει σχετική γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Σε κάθε περίπτωση το τμήμα που αφήνεται έτσι ακάλυπτο υπολογίζεται στο υποχρεωτικά ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου.
- ❖ Σε οικοπέδα εμβαδού ίσου ή μεγαλύτερου των 500 τ.μ. το κτίριο πρέπει να τοποθετείται σε απόσταση τουλάχιστον 4 μ., από την κατά τα παραπάνω οριζόμενη οικοδομική γραμμή.
- ❖ Σε περίπτωση παραλιακών οικισμών, η οικοδομή τοποθετείται σε απόσταση 15 μέτρων τουλάχιστον, από την κατά τις κείμενες διατάξεις καθοριζόμενη γραμμή αιγιαλού (χειμέριο κύμα).
- ❖ Κατ' εξαίρεση εάν υφίσταται εν τοις πράγμασι οικοδομική γραμμή διαμορφωμένη με πυκνή δόμηση, κατά την κρίση της αρμόδιας για τη χορήγηση της άδειας οικοδομής υπηρεσίας, η οικοδομή τοποθετείται επί της γραμμής αυτής.
- ❖ Η περίφραξη των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο προς την θάλασσα τοποθετείται πάνω στην νόμιμα καθοριζόμενη γραμμή παραλίας.

### **3.7 Απαγόρευση ανέγερσης και λειτουργίας οχλουσών εγκαταστάσεων.**

"Εντός των ορίων των οικισμών ως και εκτός αυτών σε απόσταση τουλάχιστον 500 μέτρων περιμετρικά των καθοριζόμενων ορίων, απαγορεύεται η ανέγερση οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων, βιομηχανικών, βιοτεχνικών κλπ"( Η διάταξη αυτή ,η οποία είχε αντικατασταθεί από την παρ.1 άρθρο 1 Π.Δ. 5 Μαΐου/6 Ιουνίου 1984, ΦΕΚ Δ 341,καταργήθηκε με το άρθρο 39 Ν.3325/2005,ΦΕΚ Α 68/11.3.2005.)

### **Δυνατότητα ζωνοποίησης**

Οι κατά την διαδικασία των άρθρων 1 και 2 του ως άνω διατάγματος προσδιορισθέντες κατά όρια οικισμοί, δύνανται να οργανωθούν περαιτέρω κατά ζώνες εγκρινόμενες με απόφαση του Νομάρχη κατά την διαδικασία του άρθρου 2 του Διατάγματος και κατόπιν προηγούμενης συντάξεως σχετικής μελέτης.

### **Ζώνη 500 μ από τον οικισμό- όροι δόμησης.**

Μεγάλο ζήτημα απετέλεσε για τους προϋφιστάμενους του 23 οικισμούς, ο τρόπος εφαρμογής των διατάξεων σχετικά με τη ζώνη πλάτους 500μ από το όριο τους, καθώς η λανθασμένη εφαρμογή αυτής, κυρίως για την περίπτωση μη δημοσιεύσεως των διαγραμμάτων καθορισμού ορίων οικισμού επιχειρήθηκε να αντιμετωπισθεί στοχευμένα από την αρμόδια Διεύθυνση του Υπουργείου Περιβάλλοντος τότε Υ.ΠΕΧΩ.ΔΕ με την έκδοση σχετικών εγκυκλίων οδηγιών που σ' αρκετές περιπτώσεις περιέπλεξαν το ζήτημα περισσότερο, συνεπεία αντιφατικών απόψεων και κατά περιεχόμενο οδηγιών και των υπηρεσιών.

Ζώνη μπορεί να καθορισθεί με π.δ. και γύρω από τα όρια των οικισμών που προϋφίσταται του 1923 και στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου. Τα όρια των προ του 1923 οικισμών, προκειμένου να εφαρμοστεί η παραπάνω ζώνη, πρέπει να έχουν καθορισθεί με πράξεις της διοίκησης σύμφωνα με τις διατάξεις των π. δ 21-11/79 (Δ' 639) και π δ/2-3-81 (Δ' 138).

Στο ως άνω πλαίσιο, η διοίκηση εξέδωσε σειρά από εγκυκλίους και έγγραφα για τον τρόπο εφαρμογής της ως άνω διάταξης, χωρίς ιδιαίτερη επιτυχία ως προς το τελικό αποτέλεσμα.

Με την εγκύκλιο 35/1998 διευκρινίζεται σχετικά με την ζώνη των 500 ότι εφαρμόζεται όχι από το - κατά κανόνα πιο εκτεταμένο - όριο του π.δ 24.4.85(Δ' 181), αλλά από το περιορισμένο όριο του προ του έτους 1923 οικισμού, δεδομένου ότι μετά το Ν. 1337/83 και τις εξουσιοδοτικές του διατάξεις, άλλαξε το θεσμικό πλαίσιο για τη ζώνη του άρθρου 14 του ΝΔ. 17.7.23 με το άρθρο 29 του Ν. 1337/83.

Ως όριο δε του προ του 23 οικισμού, όπως διευκρινίζεται στην εγκύκλιο 2/98, θεωρείται το όριο που εφαρμοζόταν πριν την οριοθέτηση του οικισμού με το π. δ/γμα 24.4.85. Σχετικά με την εφαρμογή των ορίων στους προ του 23 οικισμούς, είχαν δοθεί οδηγίες βάσει των εγκυκλίων 117/82 και 124/82 ( σχετ αρ. πρωτ.27433/7753/5.7.82).

Οι ως άνω εγκύκλιοι διευκρίνιζαν θέματα σχετικά με τη χορήγηση οικοδομικών αδειών στους οικισμούς αυτούς, που το όριο τους δεν είχε καθορισθεί κατ' εφαρμογή των διατάξεων του π.δ. 2.3.81 (ΦΕΚ. 138Δ).

### **Πεδίο εφαρμογής της ζώνης των 500μ από τον οικισμό.**

Με την παρ.1 του άρθρου 14, του διατάγματος του 23, προβλέφθηκε γύρω από τα τελευταία όρια, των ρυμοτομικών σχεδίων, και μόνο αυτών, που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του ν.δ 17-7-23, να καθορίζεται με π.δ. ζώνη/έκταση ορισμένου πλάτους.

Από την συνδυαστική ερμηνευτική προσέγγιση των συναφών με την διάταξη νομοθετημάτων προκύπτει ότι η ζώνη του άρθρου 14 του ν.δ 17-7-23 εφαρμόζεται περιμετρικά:

α) σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του 1923, που έχουν εγκριθεί με τις διατάξεις του ν.δ/17-7-23.Για τη δόμηση μέσα στη ζώνη εφαρμόζονται οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης πδ/24-5-85 (φεκ-Δ'270/85)

β)Ρυμοτομικών σχεδίων διανομής οικοπέδων για αστική αποκατάσταση του υπουργείου Γεωργίας.

γ) Ρυμοτομικών σχεδίων διανομής οικοπέδων για αστική αποκατάσταση προσφύγων του υπουργείου Κοινωνικών Υπηρεσιών, τα οποία έχουν κυρωθεί μέχρι 13-3-83.

Σε περίπτωση που τμήμα της ζώνης, επικαλυφθεί με επέκταση, κατά τις διατάξεις του ν.1337/83, σχεδίου, τότε μόνο για το υπόλοιπο τμήμα μέχρι τα 500 μ. εξακολουθεί να ισχύει η ζώνη.

Σε περίπτωση καθορισμού ΖΟΕ (άρθ-29 ν.1337/83) γύρω από τα όρια των παραπάνω σχεδίων πόλεων ή οικισμών, τότε αυτό υπερισχύει της ζώνης.

Η ζώνη ισχύει μόνο για τους οικισμούς τους προϋφιστάμενους του 23.

Είναι αυτοδίκαια άκυρη η κατάτμηση κάτω των 1000τμ σε ζώνη 500μ από τον οικισμό.

Μέχρι σήμερα η έννοια – θεσμός της ζώνης 500 μ εξακολουθεί να ισχύει γύρω από τα όρια οικισμών, που δεν έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο με καθορισμένα όρια, **εφόσον αυτή υπολογίζεται από το συγκροτημένο όριο του προϋφιστάμενου του 23 οικισμού**



Συναφώς σημειώνεται ότι με το Έγγρ-44370/05 της (ΔΟΚΚ) δίδεται η οδηγία για την εξακολούθηση ισχύος της ζώνης 500 μ (γύρω από τα όρια οικισμών χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο με καθορισμένα όρια), επισημαίνοντας ότι ο προσδιορισμός των ορίων αυτής της ζώνης συναρτάται από τα δημοσιευμένα στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, όρια του οικισμού και με το με αριθμ. πρωτ 36399/20-1014 έγγραφο της ίδιας κεντρικής Υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος (ΔΟΚΚ), οι παραπάνω πράξεις καθορισμού είναι ισχυρές μόνο εφόσον έχουν δημοσιευτεί στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ομοίως και στο με αριθμ. πρωτ 19207/546/2020 έγγραφο τριών κεντρικών υπηρεσιών του ΥΠΕΝ δίδεται η οδηγία με αφορμή την έκδοση διοικητικών πράξεων στους οικισμούς του Πηλίου μετά την έκδοση της 1268/2019 αποφάσεως ΣτΕ ότι *«δεδομένου ότι τα όρια των προ του 23 οικισμών δεν είναι θεσμοθετημένα δεν έχει εφαρμογή η ζώνη των 500μ του άρθρου 14 του ν.δ/τος του 23.(σχετικά τα υπ' αριθμ 44370/2004 και 36399/14 έγγραφα της τέως ΔΟΚΚ)*

Με την παρ. 3 του άρ.9 του ν.3044/2002 η παρ. 6 του άρθρου 25 του ν. 2508/1997 αντικαταστάθηκε και προσδιορίστηκαν οι περιπτώσεις που έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/16.8.1923. Ως όριο του οικισμού για τον υπολογισμό της ζώνης λαμβάνεται το όριο του οικισμού του προϋφιστάμενου του ν.δ/τος 17.7.1923 ή το όριο του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Σε περίπτωση που η ζώνη επικαλύπτεται κατά τμήμα της με επέκταση ρυμοτομικού σχεδίου κατά τις διατάξεις του ν. 1337/1983 ή με οικισμό οριοθετημένο κατ' εφαρμογή του από 24.4/3.5.1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 181 Δ), οι διατάξεις του άρθρου 14 του ν.δ.17.7/16.8.1923 έχουν εφαρμογή μόνο στο υπόλοιπο τμήμα της ζώνης.»

Στην αιτιολογική έκθεση του άρθρου 9 του ν 3044/2002 με την οποία αντικαθίσταται η παρ.6 του άρθρου 25 του ν.2508/1997 αναφέρεται ότι η *«διάταξη που αφορά τις ζώνες του άρθρου 14 του ν.δ 17.7/23.8.1923 γίνεται αναλυτικότερη για να αποφευχθούν παρερμηνείες που είχαν διευκρινισθεί με εγκυκλίους»*

Στην πραγματικότητα η διάταξη αυτή ήρθε προς αποσαφήνιση μετά από διαπίστωση στρεβλής εφαρμογής της από τις πολεοδομικές υπηρεσίες, και περιπλέχθηκε έτι περαιτέρω συνεπεία και των σχετικών διευκρινιστικών εγκυκλίων των συναρμόδιων υπηρεσιών του τότε υπουργείου Περιβάλλοντος

Χωροταξίας, ως προς το σημείο του οικισμού του 23 από το οποίο υπολογίζεται η ζώνη των 500 μ.

Καταλήγοντας επισημαίνεται ότι η ζώνη των 500μ υπολογίζεται όχι από το θεσμοθετημένο όριο του οικισμού του προϋφισταμένου του 23, **αλλά από το όριο του συγκροτημένου οικισμού του προϋφιστάμενου του 23 είτε έχει οριοθετηθεί είτε όχι** και οπωσδήποτε δεν υπολογίζεται από το όριο της καθορισμένης επέκτασης αυτού.

Επιπλέον, είναι σημαντικό να διευκρινιστεί ότι οι Εγκ-117/82 και Εγκ-124/82 του Υπουργείου Περιβάλλοντος, εξακολουθούν να ισχύουν ως προς την διαπίστωση ορίων μόνο όσον αφορά τη διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας και όχι οριοθέτησης οικισμού.

Τέλος από την έρευνα διαφαίνεται, ότι το ζήτημα της δόμησης σε ακτίνα 500 μέτρων από συγκροτημένο οικισμό του 23, ήρθε εντονότερα στην επιφάνεια πρόσφατα, μετά την κατάργηση των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης (για γήπεδα κάτω των τεσσάρων στρεμμάτων) με τις διατάξεις του ν.4759/2020.

### 3.2 Διαπιστώσεις/συμπεράσματα επί του κανονιστικού πλαισίου για οικισμούς προϋφιστάμενους του 23.

Το νομοθετικό διάταγμα του 1923 απετέλεσε για περισσότερο από μισό αιώνα το βασικό νομικό εργαλείο για την επέκταση όχι μόνο των πόλεων αλλά και των οικισμών. Επίσης το υπόψη νομοθετικό διάταγμα αναφέρεται σε οικισμούς που λειτουργούσαν με πλήρη οικιστικό ιστό (πλατείες , αγορά κ λ π)

Για τα ζητήματα των οικισμών των προϋφισταμένων του 1923, εντοπίστηκε από την έρευνα, πληθώρα ερμηνευτικών εγκυκλίων και εγγράφων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, και αυτό αναδεικνύει την αυξημένη πολυπλοκότητα και ενδεχομένως επικάλυψη ή και σύγκρουση διατάξεων της σχετικής νομοθεσίας που μπορεί να αποδοθεί κατά κύριο λόγο στην περιορισμένη κωδικοποίηση των κανόνων και αρχών, την ύπαρξη κενών στις ρυθμίσεις, στην αδυναμία συστηματικής ερμηνείας των διατάξεων καθώς και στην ουσιαστική εξάρτησή της από τη νομολογία των διοικητικών δικαστηρίων, κυρίως του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Από συζητήσεις με στελέχη του υπουργείου και από την σχετική αλληλογραφία των πολεοδομικών υπηρεσιών με τις κεντρικές υπηρεσίες του ΥΠΠΕΝ προκύπτει ότι στην πράξη, αν και αυτή η ομάδα οικισμών οριοθετήθηκαν με τις διατάξεις του διατάγματος του 1985, οι πολεοδομικές υπηρεσίες διέθεταν στοιχεία και

εικόνα του προϋφιστάμενου του 23 συνεκτικού ιστού του οικισμού και προσπάθησαν να εφαρμόσουν τις διατάξεις του ειδικού διατάγματος για τους οικισμούς του προ του 23.

Το π.δ/γμα του 1981 (Δ' 138) δεν φαίνεται ως προς την διαδικασία καθορισμού των ορίων να ακολουθήθηκε και οι ρυθμίσεις του ως προς αυτό "απορροφήθηκαν" απ' αυτές του διατάγματος του 1985 (Δ' 181).

Οι λοιπές όμως διατάξεις του περί όρων δόμησης κλπ σε γενικές γραμμές ακολουθήθηκαν από τις πολεοδομικές υπηρεσίες κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών.

Τα περισσότερα ζητήματα, λόγω και της οριοθέτησης τους με το διάταγμα του Δ' 181) είναι κοινά μ' αυτά των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων.

Σημειώνεται ότι μόνη η οριοθέτηση του οικισμού δυνάμει των διατάξεων του π.δ. της 24.4/3.5.1985 ( Δ' 181) δεν αρκεί να καταστήσει τον οικισμό μεταγενέστερο του 1923.

Ζητήματα κατά την εφαρμογή προέκυψαν από την διάταξη περί της ζώνης των 500 από τα όρια του οικισμού που ακόμα και σήμερα, με αφορμή κυρίως τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης και τη σχετική νομολογία περί υπάρξεως προσώπου στα γήπεδα που δομούνται.

Περαιτέρω η αναγνώριση οικισμών ως προϋφισταμένων του 23, κατά κάποιο τρόπο προσομοιάζει με την έγκριση σχεδίου πόλης, με συνέπεια η νομοθεσία να εξομοιώνει τις δύο αυτές περιπτώσεις νομίμων οικισμών και πολεοδομικών ενοτήτων. (Μέλισσας 2010)

Άλλωστε στο άρθρο 38 παρ 3 του ΚΒΠΝ ορίζεται ότι « ο καθορισμός των πολεοδομικών ενοτήτων γίνεται και στην περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού προ του 1923, δημιουργώντας το πλαίσιο για πιθανές τροποποιήσεις του.»

Σύμφωνα με το άρθρο 42 παρ. 5 του ν. 1337/1983 [άρθ. 80 του ΚΒΠΝ] παρέχεται εξουσιοδότηση για τον καθορισμό του τρόπου οριοθέτησης και των όρων δόμησης των οικισμών με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, χωρίς να γίνεται ρητή αναφορά στους προϋφισταμένους του έτους 1923 οικισμούς.

Όπως έχει κριθεί δεν περιλαμβάνονται στο αντικείμενο της ως άνω εξουσιοδότησης οι τελευταίοι αυτοί οικισμοί οι προ του 23, έστω και αν έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, δεδομένου ότι, κατά την πολεοδομική

νομοθεσία, οι οικισμοί αυτοί αποτελούν ιδιαίτερη κατηγορία οικισμών, για την οποία έχουν θεσπιστεί ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις. Άλλωστε, η διαφορετική μεταχείριση από πλευράς καθορισμού των ορίων, τρόπου πολεοδόμησης και όρων δόμησης των οικισμών των προϋφισταμένων του έτους 1923 σε σχέση προς τους λοιπούς οικισμούς είναι πάγια σε όλη την πολεοδομική νομοθεσία, προηγούμενη και επόμενη του ν. 1337/1983 [βλ. λ.χ. το άρθρο 62 παρ. 8 του ν. 947/1979, το από 2.3/13.3.1981 π.δ. (Δ' 138), και τα καταργηθέντα με το άρθρο 19 αυτού προγενέστερα διατάγματα, τα άρθρα 1 παρ. 1 περ. α', 1 παρ. 4, 13 παρ. 1, 26, 29 παρ. 1 του ν. 1337/1983, καθώς και το από 24/31.5.1985 π.δ. «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών», (Δ' 270)].

Δικαιολογούνται δε αυστηρότερες ρυθμίσεις και ως προς τις χρήσεις γης για τους οικισμούς αυτούς λόγω της δημιουργίας τους σε πολύ προγενέστερο χρόνο και της, ως εκ τούτου, εντονότερης ανάγκης προστασίας και ανάδειξης του πολεοδομικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα των οικισμών αυτών για τη διαφύλαξη της πολιτιστικής κληρονομιάς της Χώρας.

Επομένως, για τους οικισμούς αυτούς δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του από 24.4/3.5.1985 π.δ. [άρθρα 85 - 88 του ΚΒΠΝ], που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης, αλλά οι διατάξεις του από 2.3/13.3.1981 π.δ. [άρθρα 102-106 του ΚΒΠΝ], με τις οποίες θεσπίστηκαν πολεοδομικές ρυθμίσεις εναρμονισμένες προς τον χαρακτήρα των παλαιών αυτών οικισμών (πρβλ. ΣτΕ 3603/2007, ΠΕ 187/2011, 32/2009, 74/2008).

Εξάλλου, με το άρθρο 100 του ΚΒΠΝ, το οποίο αποδίδει, πλην άλλων, το άρθρο 1 του από 2.3/13.3.1981 π.δ., ορίζεται ότι «1. Τα όρια των οικισμών που προϋπάρχουν της 16.8.1923 μπορεί να καθορίζονται με απόφαση του οικείου νομάρχη που συνοδεύεται από σχεδιάγραμμα το οποίο δημοσιεύεται σε φωτοσμίκρυνση μαζί με την απόφαση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και περαιτέρω τίθενται διατάξεις για τον τρόπο καθορισμού ορίων του οικισμού.

Με τις ως άνω διατάξεις, η κρίση της αρμόδιας αρχής για την ύπαρξη και την ακριβή θέση των ορίων του οικισμού πρέπει να είναι ειδικώς αιτιολογημένη, με βεβαίωση της συνδρομής των κατά νόμο κριτηρίων και την επίκληση συγκεκριμένων αποδεικτικών στοιχείων, όπως τα ενδεικτικώς αναφερόμενα στον νόμο. Το περιεχόμενο των στοιχείων αυτών πρέπει να ανάγεται στο προ του έτους

1923 χρονικό διάστημα, από αυτά δε πρέπει να προκύπτει τόσο η ύπαρξη του οικισμού ως συγκεκριμένου λειτουργικού οικιστικού συνόλου, με οικοδομές, κοινοχρήστους χώρους και χώρους κοινωφελών εγκαταστάσεων, όσο και τα ακριβή όριά του (ΣτΕ 2052/2003, πρβλ. ΠΕ 187/2011, 32/2009, 74/2008 κ.ά.). Περαιτέρω, κατά την οριοθέτηση αυτών των οικισμών λαμβάνεται υπόψη η υπαγωγή τους σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς, με σκοπό τη διατήρησή τους στο διηνεκές και την ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους. Για τον καθορισμό, ειδικότερα, των ορίων των προϋφιστάμενων του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 οικισμών λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση που υπήρχε το 1923 (πρβλ. και άρθρο 100 παρ. 3 του ΚΒΠΝ), επί συνεκτικών οικισμών δε, το όριο – αν δεν υπάρχει εγκεκριμένο σχέδιο- καθορίζεται, κατ' αρχήν, από την πλησιέστερη προς τον τότε διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό του οικισμού γραμμή. Περιοχές με αραιότερη δόμηση μόνο κατ' εξαίρεση μπορεί να περιλαμβάνονται εντός ορίων οικισμού, εφόσον περιέχουν επαρκή αριθμό κτισμάτων, με μικρή απόσταση μεταξύ τους, και συναποτελούν, με το συνεκτικό τμήμα, τον διαμορφωμένο παραδοσιακό πολεοδομικό ιστό του οικισμού. Αντιθέτως, αραιοδομημένα τμήματα πέριξ του συνεκτικού ιστού, στα οποία υπάρχουν μεμονωμένα κτίσματα, όπως π.χ. διάφορα λιθόκτιστα ή μη κτίσματα που απαντώνται στην ύπαιθρο, και τα οποία δεν αποτελούν μέρος του διαμορφωμένου πολεοδομικού ιστού του οικισμού, ή της διακεκριμένης οικιστικής ενότητας αυτού, δεν μπορούν να περιληφθούν νομίμως εντός των ορίων προϋφιστάμενου του 1923 οικισμού (βλ. ανωτέρω άρθρο 100 παρ. 4 περ. α' και β' του ΚΒΠΝ, πρβλ. ΣτΕ 1481/2015, 2128/2014, 4446/2010)

### 3.3 Πάγιες νομολογιακές κατευθύνσεις για οικισμούς προϋφιστάμενους του 23.

Με την νομολογία για τους προϋφιστάμενους του 23 οικισμούς έχουν παγιωθεί τα εξής :

- ✓ Ως οικισμοί προϋφιστάμενοι του έτους 1923 νοούνται όχι μόνο εκείνοι που έχουν νομίμως οριοθετηθεί, αλλά και εκείνοι, για τους οποίους προκύπτει ότι πράγματι προϋπήρχαν του έτους 1923, έστω και αν δεν έχουν νομίμως οριοθετηθεί. **ΣτΕ 4989/2013,1402/2014**
- ✓ οι διατάξεις του από 24.4/3.5.1985 π.δ, όπως ισχύουν, με τις οποίες καθορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης για όλους, αδιακρίτως, τους οικισμούς που έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων,

δηλαδή και για τους υφισταμένους προ του έτους 1923, κατά το μέρος που αφορούν τους τελευταίους αυτούς οικισμούς δεν βρίσκουν έρεισμα στην ως άνω εξουσιοδότηση και, και' ακολουθίαν, είναι κατά το μέρος αυτό ανίσχυρες **ΣτΕ 3603/2007, 4445/2005, 922/2017**

- ✓ η διαφορετική μεταχείριση, από πλευράς τρόπου πολεοδομήσεως και όρων δομήσεως, των οικισμών των προϋφισταμένων του έτους 1923 εν σχέσει προς τους λοιπούς οικισμούς, είναι πάγια σε όλη την πολεοδομική νομοθεσία, προηγούμενη και επόμενη του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α'), ...δικαιολογούνται δε αυστηρότερες ρυθμίσεις και ως προς τις χρήσεις γης για τους οικισμούς αυτούς λόγω της δημιουργίας τους σε πολύ προγενέστερο χρόνο και της, ως εκ τούτου, εντονότερης ανάγκης προστασίας και ανάδειξης του πολεοδομικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα των οικισμών αυτών για τη διαφύλαξη της πολιτιστικής κληρονομιάς της Χώρας. **ΣτΕ 1358/2010,922/2017**
- ✓ η κρίση της αρμόδιας αρχής για την ύπαρξη και την ακριβή θέση των ορίων του οικισμού πρέπει να είναι ειδικώς αιτιολογημένη, με βεβαίωση της συνδρομής των κατά νόμο κριτηρίων και την επίκληση συγκεκριμένων αποδεικτικών στοιχείων, όπως τα ενδεικτικώς αναφερόμενα στον νόμο. Το περιεχόμενο των στοιχείων αυτών πρέπει να ανάγεται στο προ του έτους 1923 χρονικό διάστημα, από αυτά δε πρέπει να προκύπτει τόσο η ύπαρξη του οικισμού ως συγκεκριμένου λειτουργικού οικιστικού συνόλου, με οικοδομές, κοινοχρήστους χώρους και χώρους κοινωφελών εγκαταστάσεων, όσο και τα ακριβή όριά του (ΣτΕ 2052/2003, πρβλ. ΠΕ 187/2011, 32/2009, 74/2008 κ.ά.). Περαιτέρω, κατά την οριοθέτηση αυτών των οικισμών λαμβάνεται υπόψη η υπαγωγή τους σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς, με σκοπό τη διατήρησή τους στο διηνεκές και την ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους... αραιοδομημένα τμήματα πέριξ του συνεκτικού ιστού, στα οποία υπάρχουν μεμονωμένα κτίσματα, όπως π.χ. διάφορα λιθόκτιστα ή μη κτίσματα που απαντώνται στην ύπαιθρο, και τα οποία δεν αποτελούν μέρος του διαμορφωμένου πολεοδομικού ιστού του οικισμού, ή της διακεκριμένης οικιστικής ενότητας αυτού, δεν μπορούν να περιληφθούν νομίμως εντός των ορίων προϋφιστάμενου του 1923 οικισμού (βλ. ανωτέρω άρθρο 100 παρ. 4 περ. α' και β' του ΚΒΠΝ, πρβλ. ΣτΕ 1481/2015, 2128/2014, 4446/2010 )**ΣτΕ 922/2017**.

- ✓ Το κύρος των διοικητικών πράξεων καθορισμού ορίων του οικισμού, μπορεί να ελεγχθεί παρεμπιπτόντως λόγω του κανονιστικού τους χαρακτήρα (πρβλ. ΣτΕ 2072/1997 επταμ., 2698/1981)**ΣτΕ 1578/2003**
- ✓ Εφόσον αμφισβητείται το κύρος ατομικής διοικητικής πράξης που ερείδεται σε παράνομη απόφαση νομάρχη περί καθορισμού ορίων , αυτή προϋφιστάμενου του 23 οικισμού, αυτή δύναται να ακυρωθεί **ΣτΕ 4062/2001**
- ✓ ανεξαρτήτως της μη νόμιμης, οριοθετήσεως του οικισμού, η Δευτεροβάθμια Επιτροπή Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων όφειλε να εκφέρει αιτιολογημένη κρίση ως προς το ζήτημα αν το ακίνητο των αιτούντων, ...περιλαμβάνεται σε περιοχή, στην οποία έχει εν τοις πράγμασι δημιουργηθεί, πριν το έτος 1923, οικισμός και περαιτέρω, σε καταφατική περίπτωση, να κρίνει αιτιολογημένα κατά πόσον στο ακίνητο αυτό, ενόψει της συγκεκριμένης θέσης, στην οποία ευρίσκεται, σε σχέση με τον εν λόγω οικισμό, συγκροτείται δασικό οικοσύστημα. **ΣτΕ 1578/2003**
- ✓ Η κρίση για τη διαπίστωση της ύπαρξης και του καθορισμού των ορίων των οικισμών αυτών, για να εξετασθεί, περαιτέρω, αν στη θέση όπου ζητείται να ανεγερθεί οικοδομή, υπάρχει διαμορφωμένος τέτοιος οικισμός, απόκειται στην αρμόδια για την έκδοση της οικοδομικής άδειας αρχή, διότι το ζήτημα αυτό ανάγεται στις προϋποθέσεις χορηγήσεως της άδειας **ΣτΕ 1402/2014,1742/1994, 3534/1988, 191/1988, 1060/1985.**
- ✓ Η ρύθμιση του π.δ/τος του 78 δεν ευρίσκει έρεισμα, στις προαναφερόμενες εξουσιοδοτικές διατάξεις, εφόσον αναγνωρίζονται ως άρτια οικόπεδα, παράλληλα με εκείνα τα οποία έχουν τις οριζόμενες ελάχιστες διαστάσεις και εμβαδόν που είναι πλέον για πολεοδομικούς λόγους ανεκτές και εκείνα που δεν έχουν τις διαστάσεις οι οποίες απαιτούνται για την κατά κανόνα αρτιότητα ούτε τις μικρότερες διαστάσεις που προβλέπονται για την κατά παρέκκλιση αρτιότητας, με μόνη προϋπόθεση ότι υφίσταντο την 2.7.1968. **ΣτΕ 5205/2012.**
- ✓ Η διάταξη του άρθρου 9 παρ. 1 του π.δ. της 3/13-3-1981 απαγορεύει την ανέγερση όχι οποιασδήποτε επαγγελματικής εγκατάστασης αλλά μόνο εκείνης που προκαλεί οχλήσεις στο περιβάλλον και δεν είναι τέτοια η εγκατάσταση γραφείων και έκθεσης υαλικών, όπως η επιτρεπόμενη με την προσβαλλόμενη άδεια. Η γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ δεν απαιτείται να μνημονεύεται στο κείμενο της άδειας οικοδομής. **ΣτΕ 3669/1999**

- ✓ Για τους προϋφισταμένους του 1923 οικισμούς, των οποίων τα όρια έχουν καθορισθεί βάσει των διατάξεων του π.δ/τος της 24.4/3.5.1985, εξακολουθεί να ισχύει η παρ. 1 του άρθρου 9 του π.δ/τος της 2.3/13.3.1981, η οποία απαγορεύει την ανέγερση και την λειτουργία οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων εντός των ορίων των οικισμών αυτών, αλλά και εκτός αυτών σε απόσταση τουλάχιστον 500 μέτρων περιμετρικά των καθοριζόμενων ορίων. **ΣτΕ 864/2020,3965/2008**
- ✓ Για τον καθορισμό, ειδικότερα, των ορίων των προϋφιστάμενων του ν.δ/τος της 17.7/16.8.1923 οικισμών λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση που υπήρχε το 1923 (πρβλ. και άρθρο 100 παρ. 3 του ΚΒΠΝ), επί συνεκτικών δε οικισμών, το όριο -εάν δεν υπάρχει εγκεκριμένο σχέδιο- καθορίζεται, κατ' αρχήν, από την πλησιέστερη προς τον τότε διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό του οικισμού γραμμή. Περιοχές με αραιότερη δόμηση μόνο κατ' εξαίρεση μπορεί να περιλαμβάνονται εντός ορίων οικισμού, εφ' όσον περιέχουν επαρκή αριθμό κτισμάτων, με μικρή απόσταση μεταξύ τους, και συναποτελούν, με το συνεκτικό τμήμα, τον διαμορφωμένο παραδοσιακό πολεοδομικό ιστό του οικισμού....Επομένως, επί οριοθετήσεως των οικισμών αυτής της κατηγορίας δεν εφαρμόζονται, και μάλιστα με τρόπο μηχανιστικό, οι διατάξεις του άρθρου 84 παρ. 1 περ. α' του ΚΒΠΝ, οι οποίες προβλέπουν ότι τα όρια του οικισμού, για να συμπεριλάβουν «περιοχές με αραιότερη δόμηση, δεν εκτείνονται κατά κανόνα πέραν των 100,00 μ από τα όρια των συνεκτικών τμημάτων» (πρβλ. ΠΕ 113/2007).**ΣτΕ 1304/2018**
- ✓ Κατά την έγκριση περιβαλλοντικών όρων της επίμαχης μονάδας η Διοίκηση δεν εξέτασε αν η εγκατάσταση και η λειτουργία της εντός διατηρητέου ελαιοτριβείου συνάδει με το χαρακτήρα και του κυρίου και αν η συγκεκριμένη χρήση ήταν επιτρεπτή εγγύς του οικισμού. **ΣτΕ 1595/2015.**
- ✓ Κατά την έννοια των διατάξεων του ν. 2516/1997, ζητήματα σχετικά με το επιτρεπτό της εγκατάστασης βιομηχανικής ή βιοτεχνικής δραστηριότητας σε ορισμένο τόπο από πλευράς διατάξεων σχετικών με το επιτρεπτό της συγκεκριμένης χρήσης γης εξετάζονται, κατ' αρχήν, κατά το στάδιο της χορήγησης της άδειας εγκατάστασης. Δεν αποκλείεται όμως, κατά την έννοια των ίδιων διατάξεων, η επανεξέταση των ζητημάτων αυτών και κατά το στάδιο της χορήγησης της άδειας λειτουργίας, δεδομένου ότι δεν είναι κατά νόμο επιτρεπτή, έστω και βάσει άδειας εγκατάστασης που δεν έχει προσβληθεί, η χορήγηση άδειας λειτουργίας σε επιχείρηση της οποίας η λειτουργία στον



συγκεκριμένο τόπο δεν είναι επιτρεπτή με βάση τις κείμενες διατάξεις. **(ΣτΕ 2319/2002 7μ.)**.

- ✓ Ζητήματα σχετικά με το επιτρεπτό της εγκατάστασης βιομηχανικής δραστηριότητας σε ορισμένο τόπο από την άποψη των χρήσεων γης είναι δυνατόν να επανεξετάζονται και κατά την ανανέωση της άδειας λειτουργίας της μονάδας, όταν μάλιστα η άδεια εγκατάστασης και οι αρχικές άδειες λειτουργίας είχαν χορηγηθεί με το προγενέστερο νομοθετικό καθεστώς **(ΣτΕ 1528/2008, 2319/2002 7μ.)**. **ΣτΕ 4784/2014**
- ✓ Η νέα ρύθμιση του άρθρου 6 παρ. 1 εδ. γ' του ν.3325/2005 επιφέρει επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος, κατά παράβαση του Συντάγματος. Με το χωροταξικό σχεδιασμό μπορούν να επιτραπούν και μέσα στους οικισμούς αυτούς χρήσεις χαμηλής όχλησης που είναι συμβατές με το χαρακτήρα του οικισμού. **ΣτΕ 3218/2010**
- ✓ Οι κατά καιρούς εκδοθείσες, προ της θεσπίσεως του Ν. 947/1979 και των κατ' εξουσιοδότηση τούτου εκδοθέντων Π.Δ., κανονιστικές υπουργικές αποφάσεις, με τις οποίες θεσπίσθηκαν κανόνες, αφορώντες στη διαδικασία καθορισμού των ορίων αυτών, ήσαν ανίσχυρες, ως μη ευρίσκουσες έρεισμα σε σχετική νομοθετική εξουσιοδότηση. εν όψει τούτου, ανίσχυρες είναι και οι εκδοθείσες κατ' επίκληση των ανωτέρω κανονιστικών υπουργικών αποφάσεων διοικητικές πράξεις, με τις οποίες επιχειρείται ο καθορισμός των ορίων οικισμού προϋφισταμένου του 1923 και οι οποίες έχουν, ομοίως, κανονιστικό χαρακτήρα, ως συνεπαγόμενες την υπαγωγή των ακινήτων που βρίσκονται στην οριοθετούμενη περιοχή στο κανονιστικό, από πολεοδομικής απόψεως, καθεστώς των προ του 1923 υφισταμένων οικισμών **ΣτΕ 2513/2001, 1503/1997, 730/1996, 1742/1994, 2345/1987, 1060/1985 ΣτΕ 1742/1994, 3534/1988, 191/1988, 1060/1985**.
- ✓ η κατά τόπον αρμόδια πολεοδομική αρχή, επί υποβολής αιτήσεως χορηγήσεως αδείας ανεγέρσεως οικοδομής σε ένα ακίνητο, το οποίο, κατά τους υποβάλλοντες την αίτηση, εμπίπτει εντός των ορίων οικισμού προϋφισταμένου του 1923, οφείλει να προβεί σε δική της έρευνα επί του αναγομένου στις προϋποθέσεις χορηγήσεως της οικοδομικής αδείας ζητήματος εάν το εν λόγω ακίνητο κείται ή μη εντός των ορίων τέτοιου οικισμού και να διατυπώσει περί του ζητήματος τούτου ιδίαν κρίση, πλήρως και ειδικώς αιτιολογημένη (βλ. ΣτΕ 1742/1994, 3534/1988, 191/1988, 1060/1985 κ.ά). Κατά την έρευνα του ζητήματος τούτου, η πολεοδομική αρχή δεν μπορεί να αγνοήσει τυχόν εκδοθείσα διοικητική πράξη, με την

οποία ορισμένη έκταση, εμφανιζόμενη ως περιλαμβάνουσα και το ακίνητο στο οποίο αφορά η αίτηση χορηγήσεως οικοδομικής αδείας, κηρύσσεται αναδασωτέα, ούτε, εξ άλλου, μπορεί να χωρήσει σε παρεμπόδιον έλεγχου του κύρους της τελευταίας αυτής πράξεως. Και τούτο, αφ' ενός μεν διότι, κατά τα παγίως κριθέντα (βλ., ενδεικτικώς, ΣτΕ 4074/2001, 2519/1982), οι διοικητικές αρχές οφείλουν, κατ' αρχήν, να αναγνωρίζουν ως ισχυρές και να εφαρμόζουν τις πράξεις άλλων διοικητικών αρχών, οι οποίες φέρουν τα κατά νόμον γνωρίσματα εγκύρων πράξεων και δεν έχουν ανακληθεί από την αρμόδια διοικητική αρχή ή ακυρωθεί δικαστικώς, αφ' ετέρου δε διότι, κατά τα παγίως, επίσης, κριθέντα (βλ. ΣτΕ 4139/2001, 1969/2000, 770/1989 κ.ά), η πράξη κηρύξεως ορισμένης εκτάσεως ως αναδασωτέας αποτελεί ατομική πράξη γενικού περιεχομένου και δεν είναι, επομένως, δεκτική παρεμπόδιοντος ελέγχου του κύρους της (βλ. ΣτΕ 3370/1988, 3186/1982 κ.ά). ..Και εάν μεν η πολεοδομική αρχή διαπιστώσει ότι το ακίνητο κείται εντός των ορίων της αναδασωτέας εκτάσεως, όπως αυτά έχουν προσδιορισθεί από την ανωτέρω πράξη αναδασώσεως, είναι υποχρεωμένη να απορρίψει την αίτηση χορηγήσεως οικοδομικής αδείας, εν όψει του ότι οι παρατεθείσες ανωτέρω, στην έβδομη σκέψη, συνταγματικές και νομοθετικές διατάξεις απαγορεύουν τη δόμηση εντός αναδασωτέας περιοχής (πρβλ. και ΣτΕ 3580/1997, 730/1996, με τις οποίες κρίθηκε ότι η διάταξη του άρθρου 10 του μνημονευθέντος ήδη ανωτέρω Π.Δ. της 2/13.3.1981, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 3 του Π.Δ. της 19/28.8.1981, Δ' 459, η οποία απέβλεπε στο να καταστήσει έγκυρες τις ως άνω, εκδοθείσες βάσει ανισχύρων υπουργικών αποφάσεων, πράξεις καθορισμού ορίων οικισμών προϋφισταμένων του 1923, αντίκειται στο άρθρο 24 του Συντάγματος, καθ' ο μέρος δεν εξαιρεί ρητώς από τα ανωτέρω όρια οικισμών τις δασικές εκτάσεις που είχαν συμπεριληφθεί εντός αυτών. **ΣτΕ 264/2005**

- ✓ οι διοικητικές αρχές οφείλουν, κατ' αρχήν, να αναγνωρίζουν ως ισχυρές και να εφαρμόζουν τις πράξεις άλλων διοικητικών αρχών, οι οποίες φέρουν τα κατά νόμον γνωρίσματα εγκύρων πράξεων και δεν έχουν ανακληθεί από την αρμόδια διοικητική αρχή ή ακυρωθεί δικαστικώς, αφ' ετέρου δε διότι, κατά τα παγίως, επίσης, κριθέντα **ΣτΕ 4139/2001, 1969/2000, 770/1989** η πράξη κηρύξεως ορισμένης εκτάσεως ως αναδασωτέας αποτελεί ατομική πράξη γενικού περιεχομένου και δεν είναι, επομένως, δεκτική παρεμπόδιοντος ελέγχου του κύρους της. **ΣτΕ 3370/1988, 3186/1982, 3580/1997, 730/1996.**

- ✓ Για τους οικισμούς αυτούς δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του από 24.4/3.5.1985 π.δ. [άρθρα 85 - 88 του ΚΒΠΝ], που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης, αλλά οι διατάξεις του από 2.3/13.3.1981 π.δ. [άρθρα 102-106 του ΚΒΠΝ], με τις οποίες θεσπίστηκαν πολεοδομικές ρυθμίσεις εναρμονισμένες προς τον χαρακτήρα των παλαιών αυτών οικισμών **ΣτΕ 3603/2007, ΠΕ 187/2011, 32/2009, 74/2008.**
- ✓ Στον οικισμό της Π. Επιδαύρου εξακολουθεί υφισταμένη η ζώνη των 500 μέτρων, και μετράται όπως προβλέπεται από τη διάταξη του άρθρου 14 του ΝΔ 17.7/16.8.1923, όπως ερμηνεύεται και εφαρμόζεται μέχρι σήμερα, ήτοι από τα όρια του τυχόν νομίμως οριοθετημένου οικισμού, άλλως με όρια τις υπάρχουσες στα άκρα του οικισμού οικοδομές. **2401/2011 Γνωμ ΝΣΚ 571/2002**
- ✓ και για τις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές, οι οποίες περιλαμβάνονται στις κατά το άρθρο 14 του ίδιου νομοθετήματος ζώνες, διότι είναι μεν δυνατόν, σύμφωνα με το άρθρο αυτό, να καθορίζονται για τις περιοχές αυτές όροι και περιορισμοί δομήσεως διαφοροποιημένοι σε σχέση με τους προβλεπόμενους για τις λοιπές εκτός σχεδίου περιοχές, κυρίως αν αυτό επιβάλλεται για την εξυπηρέτηση λειτουργικών ή άλλων πολεοδομικών αναγκών της παρακείμενης εντός σχεδίου περιοχής, οι περιοχές, όμως, των ζωνών αυτών δεν εξομοιώνονται με εκείνες, για τις οποίες έχει εγκριθεί σχέδιο πόλεως, για την αντιμετώπιση δε τυχόν ανάγκης να επεκταθεί ο οικισμός στην περιοχή της ζώνης απαιτείται αντίστοιχη επέκταση του σχεδίου πόλεως, κατά την οικεία διαδικασία **ΣΕ 2690/1994 7μ. 2887/2014**
- ✓ Για τον καθορισμό των ορίων οικισμού είναι κρίσιμη η πραγματική κατάσταση που υπήρχε κατά τη δημοσίευση του ν. 1337/1983 και δεν επιτρέπεται επανακαθορισμός με βάση νέα πραγματική κατάσταση. Τα όρια οικισμού επιτρέπεται να τροποποιηθούν μόνο για λόγους νομιμότητας, όπως είναι η πλάνη περί τα πράγματα. Στην εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 42 παρ. 5 του ν. 1337/1983 [άρθ. 80 του ΚΒΠΝ], δεν υπάγονται οι προϋφιστάμενοι του έτους 1923 οικισμοί, έστω και αν έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων. Για τους οικισμούς αυτούς έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του από 2.3/13.3.1981 π.δ. Η άσκηση της αρμοδιότητας του Υπουργού ΠΕΚΑ, κατά το άρθρο 28 παρ. 2 του ν. 4067/2012, προϋποθέτει την προηγούμενη έκδοση εκτελεστής πράξης από την πολεοδομική υπηρεσία. Πράξη του Υπουργού με την οποία εκφράζεται, κατά τρόπο γενικό, κρίση σχετικά με το πεδίο και τον τρόπο εφαρμογής διατάξεων της

πολεοδομικής νομοθεσίας, συνιστά εγκύκλιο και στερείται εκτελεσιμότητας.

**ΣτΕ 922/2017**

- ✓ Όπως έχει κριθεί, δεν συνιστά κατά το άρθρο 43 παράγρ. 2 του Συντάγματος ειδικότερο θέμα ή θέμα τοπικού ενδιαφέροντος ή τεχνικού ή λεπτομερειακού χαρακτήρα η πολεοδόμηση οικισμών οιασδήποτε κλίμακας, των οποίων τα σχέδια και οι όροι δομήσεως, άρρηκτα συνδεδεμένα με λόγους αρχαιολογικούς, αρχιτεκτονικούς, παραδοσιακούς, τουριστικούς, προστασίας φυσικού περιβάλλοντος, εξασφάλισης του ιδιαίτερου τοπίου και φυσικού κάλλους και αναπτύξεως παραθερισμού λόγω καταλλήλου θέσεως και κλίματος, έχουν προδήλως γενικότερη σημασία, γιατί αναπτύσσουν επιδράσεις που εκτείνονται σε ολόκληρο τον εθνικό χώρο. Επομένως, η έγκριση, τροποποίηση, επέκταση κλπ. των σχεδίων αυτών καθώς και ο με αυτά άρρηκτα συνδεδεμένος καθορισμός όρων δομήσεως και χρήσεων γης πρέπει, σύμφωνα με το άρθρο 43 παράγρ. 2 του Συντάγματος να γίνεται μόνο με προεδρικό διάταγμα (βλ. αντί πολλών ΣτΕ 657/2001, 2446/2000, 2412/1999, 3111, 1757, 1712, 1417, 359/1998, 2009/1997, 5935/96, Π.Ε. 346/2002). **ΣτΕ 602/2002**

- ✓ είναι ανίσχυρες ως αντικείμενες στις ανωτέρω συνταγματικές διατάξεις οι διατάξεις της περ. ββ του εδ. α, του εδ. β και του εδ. γ της παρ. 3 του άρθρου 29 του ν. 2831/2000 (10 παρ. 1) του ν. 3044/2002, με τις οποίες ορίζεται ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων γίνεται: α) Η τροποποίηση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών καθώς και ο καθορισμός και η τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά, στις εξής περιπτώσεις: αα ..., ββ. σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, σε δάση ή δασικές εκτάσεις, σε περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ν. 1650/1986 ή βάσει διεθνών συνθηκών. β) Ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 24.4.1985 π.δ/τος (181 Δι, καθώς και η έγκριση πολεοδομικών μελετών, σύμφωνα με τις διατάξεις των από 20.8.1985 (414 Δι και 2.4.1985 (225 Δι π.δ/των, οικισμών παραλιακών, όπως ορίζονται στο άρθρο 2 παρ. 1 του από 24.4.1985 π.δ/τος ή οικισμών των οποίων τα όρια ή η περιοχή στην οποία αφορά η πολεοδομική μελέτη εμπίπτουν σε ζώνη 500 μ. από την ακτή ή οικισμών που ευρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους ή σε δάση ή σε δασικές εκτάσεις ή σε περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ν.

1650/1986 (Α 160) ή βάσει διεθνών συνθηκών. γ) Η έγκριση πολεοδομικών μελετών στις περιπτώσεις: αα. πολεοδόμησης περιοχών που εμπίπτουν έστω και μερικά σε ζώνη 500 μ. από την ακτή ή ευρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους ή σε δάση ή δασικές εκτάσεις ή σε περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ν. 1650/1986, ββ. αξιόλογων οικισμών κατά τις διατάξεις του από 24.4.1985 π.δ. (Δ 181). **ΣτΕ 602/2022**

- το τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο, έχει τον ίδιο χαρακτήρα με το εγκρινόμενο κατ' εφαρμογή του άρθρου 3 του Ν.Δ/τος της 17.7/16.8.1923 ρυμοτομικό σχέδιο και δεν διαφοροποιείται από αυτό παρά μόνο ως προς την κλίμακά του (βλ. ΣΕ 2232/1999 Ολομ., 2774/98). Ο καθορισμός των χώρων ανεγέρσεως των κτηρίων που εξυπηρετούν δημόσιο, δημοτικό ή κοινωφελή σκοπό υπόκειται σε χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό. Οι χώροι αυτοί πρέπει να καθορίζονται κατ' αρχήν σε περιοχές με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, κατ' εξαίρεση δε, σε περίπτωση δηλαδή κατά την οποία αυτό είναι ανέφικτο ή ιδιαίτερα δυσχερές, επιτρέπεται ο καθορισμός τους σε περιοχές εκτός σχεδίου, με την έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου **ΣτΕ.602/2002**
- Θεμιτώς από συνταγματικής απόψεως, εν όψει της κλίμακας και του χαρακτήρα των οικισμών, ανατίθεται α) στο νομάρχη η έγκριση σχεδίου και ο καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης σε αγροτικούς οικισμούς, σύμφωνα με το άρθρο 38 του ν. 1337/1983 (παρ. 1, εδ. α, άρθρου 29 ν. 2831/2000), β) στο γενικό γραμματέα περιφέρειας ο καθορισμός ορίων και όρων και περιορισμών δόμησης οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους (πλην των κειμένων σε ευαίσθητες περιοχές) σε εφαρμογή του από 24.4.1985 π.δ. (Δ 181) και η έγκριση πολεοδομικών μελετών των οικισμών αυτών σε εφαρμογή του από 20.8.1985 Π.δ. (Δ 414) (παρ. 2, εδ. β άρθρου 29 ν. 2831/2000, άρθρο 10 παρ. 1 ν. 3044/2002). **ΣτΕ 602/2002**
- Για τους προϋφισταμένους του 1923 οικισμούς, των οποίων τα όρια έχουν καθορισθεί βάσει των διατάξεων του π.δ/τος της 24.4/3.5.1985, εξακολουθεί να ισχύει η παρ. 1 του άρθρου 9 του π.δ/τος της 2.3/13.3.1981, η οποία απαγορεύει την ανέγερση και την λειτουργία οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων εντός των ορίων των οικισμών αυτών, αλλά και εκτός αυτών σε απόσταση τουλάχιστον 500 μέτρων περιμετρικά των καθοριζομένων ορίων. **ΣτΕ 864/2020**

### 3.4 Κανονιστικό πλαίσιο για τους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων (δημιουργημένοι από το 1923 -1983)

Οι οικισμοί κάτω των 2000 κατοίκων δημιουργημένοι μέχρι το 1983 (μικροί οικισμοί) διέπονται από τις διατάξεις του π.δ/τος του 1985 ( Δ'181.) όπως κωδικοποιημένο ισχύει.

Το ως άνω δ/γμα δεν εφαρμόζεται: α) Σε οικισμούς περιαστικούς που αποτελούν ενιαίο οικιστικό σύνολο με τα αστικά ή ημιαστικά κέντρα και περιέχονται μέσα σε εγκεκριμένα όρια Γενικών πολεοδομικών σχεδίων σύμφωνα με τον ν.1337/83 και β) Σε οικισμούς οι οποίοι υπάγονται σε παραθεριστικές παραλιακές περιοχές που καθορίζονται μέσα σε ΖΟΕ στους νομούς Αττικής, Ευβοίας, Κορινθίας, Θεσ/νίκης, Πιερίας και Χαλκιδικής (βλ. Αρθ.9 του από 20.8.85 π.δ/τος)

**3.4.1** Για την οριοθέτηση των οικισμών παραδίδονται στο άρθρο 84 του ΚΒΠΝ οι σχετικοί ορισμοί και συγκεκριμένα:

- 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.
- Διάσπαρτο τμήμα οικισμού νοείται το τμήμα που αποτελείται τουλάχιστον από 10 οικοδομές οι οποίες απέχουν μεταξύ τους ανά δύο απόσταση το πολύ 80 μ.
- Ως οικοδομή νοείται κάθε κτίσμα ανεξάρτητα από τη χρήση του με εμβαδόν τουλάχιστον 10 τ.μ.
- 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 εντός των ορίων του.

**3.4.2** τρόπος οριοθέτησης των οικισμών αυτών, σύμφωνα με το άρθρο 84 του ΚΒΠΝ :

α) 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 σχέδια και περιοχές του οικισμού με αραιότερη δόμηση που στο σύνολο αποτελούντο διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό του οικισμού. Τα όρια του οικισμού για να συμπεριλάβουν τις παραπάνω περιοχές με αραιότερη δόμηση δεν εκτείνονται κατά κανόνα πέραν των 100 μ. από τα όρια των συνεκτικών τμημάτων του οικισμού.

β) για τους υπόλοιπους οικισμούς το όριό τους προσδιορίζεται από ακτίνα μέχρι 800 μ. από το κέντρο του οικισμού για μεγάλους οικισμούς, μέχρι 500 μ. για μεσαίους και μέχρι 300 μ. για μικρούς οικισμούς. Στα πιο πάνω όρια δεν περιλαμβάνονται οι εκτάσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 2 του άρθρου αυτού.

**3.4.3** Ειδικά για οικισμούς μεσαίους και μικρούς, εφόσον τα όρια 500 μ. και 300 μ. περιορίζονται σημαντικά, λόγω εξαιρέσεως των παραπάνω εκτάσεων, μπορεί τα όρια να επεκταθούν μέχρι τα 800 μ. με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου αυτού.

**3.4.4** Σε οικισμούς που έχουν καθοριστεί στάσιμοι με απόφαση νομάρχη σε εφαρμογή διατάξεων του π.δ. 6/23.12.1982 (Δ' 588) το όριό τους προσδιορίζεται από ακτίνα 800 μ. από το κέντρο του οικισμού, με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου αυτού.

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 περιλαμβάνεται στον οικισμό.

Εάν το παραπάνω συνεκτικό ή διάσπαρτο τμήμα δεν είναι σε επαφή με το όριο του οικισμού, τότε θεωρείται ότι αποτελεί ανεξάρτητο τμήμα του οικισμού, έξω από το παραπάνω όριό του και οριοθετείται και πολεοδομείται αυτοτελώς.

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

#### **3.4.5 Εξαιρέση ευαίσθητων περιοχών από την οριοθέτηση**

Της οριοθέτησης εξαιρούνται:

α) δάση, δασικές εκτάσεις και αναδασωτέες περιοχές.

β) καλυπτόμενες από π. δ/γμματα ή υπουργικές αποφάσεις προστασίας ιστορικών τόπων, αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών διατηρητέων μνημείων και περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. γ) λατομικές ζώνες αδρανών υλικών και περιοχές ασφαλείας πυλώνων ΔΕΗ. δ) 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 ν. 1126/1981 (Α' 32). ε) ζώνες πλάτους 200 μ. από τον άξονα υπεραστικών τμημάτων του βασικού εθνικού δικτύου. στ) περιοχές γεωλογικά ή εδαφοτεχνικά ακατάλληλες για δόμηση.

**3.4.6** Εντός των ορίων δεν περιλαμβάνονται κατά κανόνα πλην εξαιρετικών περιπτώσεων, οι εξής εκτάσεις :

α) υψηλής γεωργοκτηνοτροφικής παραγωγικότητας, καθώς και γεωργοκτηνοτροφικές εκτάσεις μεγάλης παραγωγικής σημασίας για τον οικισμό, σύμφωνα με τις φυσικές, οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες της περιοχής.

β) υφιστάμενες ή νομοθετημένες χρήσεις εμφανώς ασυμβίβαστες με τη χρήση Κατοικίας

γ) ζώνες που το πλάτος τους κυμαίνεται :μεταξύ 80-120 μ. από τον άξονα επαρχιακής ή εθνικής οδού εκτός των αναφερομένων στην παραπάνω περίπτωση περί τα 500 μ. από σημαντικό αρχαιολογικό χώρο ή ιστορικό τόπο και 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. δ) ζώνες με ιδιαίτερες απαιτήσεις σε θέματα που αναφέρονται σε ασφάλεια, υγιεινή, κυκλοφορία.

**3.4.7** 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.

#### **3.4.8 Όροι και περιορισμοί δόμησης-Γενική διαπίστωση**

Γενική διαπίστωση είναι ότι οι όροι δόμησης, παρέχουν τη δυνατότητα να δημιουργηθεί πυκνή δόμηση, ενόψει ιδίως των ορίων αρτιότητας, του μέγιστου



επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης και του συντελεστή δόμησης που προβλέπονται στο διάταγμα αυτό. Ειδικότερα:

#### **3.4.9 Αρτιότητα.**

α) εντός των ορίων του οικισμού, θεωρούνται άρτια τα οικοπέδα με ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας που μπορεί να κυμαίνεται από 300 μέχρι 2000 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. ( Το τελευταίο εδάφιο δεν εφαρμόζεται σε γήπεδα που έχουν δημιουργηθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του π.δ/τος και στους παραδοσιακούς οικισμούς).

β) κατά παρέκκλιση εντός των παραπάνω ορίων, θεωρούνται άρτια τα γήπεδα με όποιο εμβαδόν έχουν κατά την 3.5.1985 (ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. 24.4.1985), εφόσον δεν έχουν το ελάχιστον εμβαδόν που ορίζεται στην παρ. 1α.

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

Σημειώνεται περαιτέρω ότι με το έγγραφο της Διεύθυνσης Τοπογραφικού έργου -ΔΤΕ/6923/196/14-2-"Οικόπεδο που τέμνεται απ' όριο οικισμού <2000 κατοίκων και που θεωρείται ότι εμπίπτει εντός των ορίων του οικισμού ένα άρτιο οικόπεδο (Αρθ-7, παρ. 1 π.δ/24-4-85), έχει όλα τα δικαιώματα των οικοπέδων που από την αρχή βρίσκονται εντός των ορίων ,πχ μπορούμε σ' αυτό το οικόπεδο να κάνουμε σύσταση κάθετης συνιδιοκτησίας. (Σχετ η 78933/10889/90 αποδοχή της Γνωμ-192/90 ΝΣΚ)

#### **3.4.10 Μέγιστο ποσοστό κάλυψης και συντελεστής δόμησης:**

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

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

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

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

δ) Για κτήρια τουριστικών και αμιγώς επαγγελματικών χρήσεων ο σ.δ ορίζεται ως εξής: - για τα πρώτα 1000 τ.μ. της επιφάνειας του γηπέδου ο σ.δ ορίζεται σε 0,6

- για τα επόμενα 1000 τ.μ. της επιφάνειας του γηπέδου ο σ.δ ορίζεται σε 0,5
- για τα επόμενα 1000 τ.μ. της επιφάνειας του γηπέδου ο σ.δ ορίζεται σε 0,4
- για τα επόμενα 1000 τ.μ. της επιφάνειας 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 κτήρια 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."

#### **3.4.11 Σύστημα δόμησης.**

Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικοπέδο. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πλάγια και πίσω όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση τουλάχιστον 2,50 μ.

#### **3.4.12. Μέγιστο ύψος κτιρίων.**

" α. Το μέγιστο ύψος των κτηρίων 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 κτηρίων σε κατακόρυφα επίπεδα, διερχόμενα από την τομή του περιγράμματος αυτών με το έδαφος, δεν μπορεί να υπερβαίνει το ανωτέρω οριζόμενο. Σε περίπτωση μη εξάντλησης της επιτρεπόμενης δόμησης κατά τα ως άνω, επιβάλλεται η διάσπαση του κτηρίου σε ανεξάρτητα κτήρια εντός του γηπέδου.

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

- όταν το κτήριο 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 μέτρα.

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

γ) σε περίπτωση επιβολής στέγης με ειδικούς όρους δόμησης που

εγκρίνονται με απόφαση νομάρχη επιτρέπεται υπέρβαση του μέγιστου ύψους μέχρι δύο (2) μέτρα.

δ) πάνω από το μέγιστο ύψος του κτιρίου δεν επιτρέπεται καμία κατασκευή, εκτός από αυτές που ρητά ορίζονται στο άρθρο.

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

**3.4.13.** Περαιτέρω με εξουσιοδοτική διάταξη προβλέπεται ότι, απόφαση νομάρχη, που εκδίδεται μετά από γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ του νομού είναι δυνατό 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 άρθρο, καθώς και μεγαλύτερες αποστάσεις των οικοδομών, από τα όρια του γηπέδου, κατά τμήματα ή σε όλη την έκταση του οικισμού.

**3.4.14** Με την επιφύλαξη των διατάξεων που προβλέπουν υποχρεωτική διάσπαση του όγκου των κτηρίων, 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 κτηριακοί 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 κτηριακός όγκος με περισσότερες από μία (1) κλιμάκωση ορόφων (ισόγειο και διώροφο) κατά τη διάσταση του κτηρίου που ακολουθεί την επικρατέστερη κλίση. Προκειμένου περί τουριστικών εγκαταστάσεων και καταλυμάτων σε γήπεδα μεγαλύτερα από 1000 τ.μ., η κάλυψη με διώροφους όγκους κτηρίων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 70% της πραγματοποιούμενης κάλυψης."

#### **3.4.15 Βασικός κανόνας δόμησης το πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο (δρόμο)**

Τα σχετικά με την γραμμή δόμησης ορίζονται στο κωδικοποιημένο άρθρο 86 του ΚΒΠΝ. Ειδικότερα:

- ❖ Κάθε οικοπέδο 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 μέτρα και να εφάπτεται σε όλο το μήκος της μιας πλευράς των ορίων του οικοπέδου. Όπου το πλάτος αυτό υπολείπεται των 4 μέτρων, για να είναι το οικοπέδο 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 μέτρων.
- ❖ Από την παραπάνω ρύθμιση εξαιρούνται τα τμήματα του οικοπέδου που καταλαμβάνονται από οικοδομές. **Σε χαρακτηρισμένους**

**παραδοσιακούς οικισμούς τα οικοπέδα που βρίσκονται μέσα στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού και εφόσον υπάρχει διαμορφωμένος παραδοσιακός ιστός είναι οικοδομήσιμα όταν έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο οποιουδήποτε πλάτους.** Το εναπομένον οικόπεδο μετά την παραχώρηση κατά τις διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εξακολουθεί να θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο όπως απομένει μετά την παραχώρηση.

- ❖ Κατά την παρ.2 του ως άνω άρθρου, υφιστάμενο οικόπεδο κατά την ισχύ του π.δ. της 25.4-16.5.1989 (Δ' 293) που δεν έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση, για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να τεθεί από τον ιδιοκτήτη σε κοινή χρήση, με συμβολαιογραφική πράξη, αντίγραφο της οποίας κοινοποιείται με απόδειξη στον οικείο Ο.Τ.Α., λωρίδα οικοπέδου πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων, που να εφάπτεται καθ' όλο το μήκος της μιας πλευράς των ορίων του οικοπέδου, για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου. Ο χώρος αυτός που τίθεται σε κοινή χρήση πρέπει να συνδέει τα οικόπεδα με το υφιστάμενο σε κοινή χρήση δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού.

Για την εξασφάλιση της σύνδεσης αυτής είναι δυνατόν να γίνεται παραχώρηση σε κοινή χρήση έκτασης που ανήκει σε γειτονικές ιδιοκτησίες είτε απευθείας από τους κυρίους αυτών είτε κατόπιν μεταβίβασης στον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη του οικοπέδου που στερείται τη σύνδεση.

- ❖ Οι διατάξεις της προηγούμενης περίπτωσης ισχύουν και για οικόπεδα που δημιουργούνται από κατάτμηση, με την προϋπόθεση ότι το πρόσωπο αυτών επί του κοινοχρήστου χώρου ή του χώρου που έχει τεθεί σε κοινή χρήση να είναι δώδεκα [12] μέτρα τουλάχιστον. Προϋπόθεση για την πραγματοποίηση της παραχώρησης της λωρίδας του οικοπέδου σε κοινή χρήση στις περιπτώσεις α και β όταν το συνολικό μήκος της υπερβαίνει τα 50 μέτρα, είναι η έγκρισή της από την αρμόδια για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας αρχή, η οποία κρίνει αν η θέση αυτής της έκτασης εξασφαλίζει τη δυνατότητα μελλοντικής ενσωμάτωσής της στο δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού. Για την έγκριση, ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει τοπογραφικό διάγραμμα σε κατάλληλη κλίμακα, ώστε να φαίνεται η σύνδεση με τον υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο καθώς και το γειτονικό δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού. Η αρμόδια αρχή, πριν από την έγκριση δύναται να ζητήσει τη γνώμη Συμβουλίου Χωροταξίας,

Οικισμού και Περιβάλλοντος του οικείου Νομού. 3. Με απόφαση Νομάρχη ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας για την έκδοση της οικοδομικής άδειας αρχής και γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού, είναι δυνατόν να ορίζεται για την εφαρμογή των προηγούμενων παραγράφων 1 και 2, πλάτος κοινόχρηστου χώρου μεγαλύτερο από τέσσερα [4] μέτρα και έως οκτώ [8] μέτρα, εφόσον αυτό επιβάλλεται για λόγους κυκλοφοριακούς, περιβαλλοντικούς ή πολεοδομικούς.

- ❖ Επιτρέπεται σε άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα αύξηση της δομήσιμης επιφανείας τους εφόσον τμήμα του οικοπέδου αφήνεται ως ενιαία έκταση κατά μήκος της πρόσοψης του οικοπέδου και παραχωρείται στην κοινότητα χωρίς αποζημίωση από τον ιδιοκτήτη του οικοπέδου για δημιουργία κοινόχρηστου χώρου. Η αύξηση της δομήσιμης επιφάνειας υπολογίζεται σε ποσοστό 30% της επιφάνειας του παραχωρούμενου τμήματος του οικοπέδου και προστίθεται στην συνολική δομήσιμη επιφάνεια που αντιστοιχεί στο οικόπεδο πριν από την αφαίρεση του παραχωρούμενου τμήματός του ... Το τμήμα του οικοπέδου που παραχωρείται πρέπει να είναι κατάλληλο για διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων. Η παραχώρηση του τμήματος οικοπέδου εγκρίνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχη, που εκδίδεται μετά από γνώμη του κοινοτικού συμβουλίου και του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού, ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου. Η παραχώρηση γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία συντάσσεται και μεταγράφεται μετά την έκδοση της απόφασης του Νομάρχη, η οποία και μνημονεύεται στη συμβολαιογραφική πράξη. Η συμβολαιογραφική πράξη αποτελεί απαραίτητο στοιχείο για την έκδοση της άδειας ανέγερσης οικοδομής με αυξημένη δόμηση στο εναπομένον μετά την παραχώρηση οικόπεδο. Οι παραπάνω διατάξεις του άρθρου αυτού, δεν ισχύουν στις περιπτώσεις που εμπίπτουν σε τμήματα με εγκεκριμένο σχέδιο» (βλ. άρθρο 86 του Κ.Β.Π.Ν.)
- ❖ Εγγρ-22326/12(ΔΝΕ), Εγγρ-27918/12 και Εγγρ-33757/12 (ΔΠΣ) του ΥΠΕΚΑ με τα οποία παρέχονται διευκρινίσεις για την εφαρμογή της παρ.1, τον καθορισμό ελάχιστου πλάτους οδού (δρόμου) σε οικισμούς και τις εκδοθείσες σχετικά νομαρχιακές αποφάσεις)
- ❖ Εγκ-78933/10889/90 (27-8-90) της ΔΟΚΚ σχετικά με την αρτιότητα γωνιακού οικοπέδου, την παραχώρηση από τον ιδιοκτήτη τμημάτων

οικοπέδου για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου και για την ιδιοκτησία που εμπίπτει εν μέρει εντός του ορίου οικισμού και εν μέρει εκτός αυτού.

- Η διάταξη της παρ.2<sup>α</sup> του άρθρου 6 περί παραχώρησης από τον ιδιοκτήτη οικοπέδου,εδαφικής λωρίδας σε κοινή χρήση, με συμβολαιογραφική πράξη πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων, που να εφάπτεται καθ' όλο το μήκος της μιας πλευράς των ορίων του οικοπέδου,για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο αυτό, κρίθηκε από το ΣτΕ αντισυνταγματική διότι ο καθορισμός των κοινοχρήστων χώρων σε κάθε οικιστική περιοχή αποτελεί αντικείμενο της οικείας πολεοδομικής μελέτης, που πρέπει να καταρτίζεται κατ' εκτίμηση των αναγκών της περιοχής, δυνάμει πολεοδομικών κριτηρίων και **δεν δύναται κατ' αρχήν, ο σχεδιασμός των οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων να ρυθμίζεται από πραγματικές καταστάσεις**, οι οποίες δημιουργούνται με πρωτοβουλία ιδιωτών προς εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων, όπως η κατάτμηση ακινήτων, με σκοπό τη μεταβίβαση και την ανοικοδόμησή τους. Ειδικότερα διατυπώθηκε η σκέψη ότι *«Οι διατάξεις, των παραγράφων 2 και 3 του ίδιου άρθρου, οι οποίες ορίζουν προϋποθέσεις και διαδικασία για την παραχώρηση από ιδιώτες εδαφικών λωρίδων και τη θέση τους σε κοινή χρήση, προκειμένου να καταστούν οικοδομήσιμα ακίνητα στερούμενα προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο και μη δυνάμενα, κατ' επέκταση, να δομηθούν βάσει του προεκτεθέντος γενικού όρου της παρ. 1 του άρθρου 6 του π.δ. της 24.4-3.5.1985, ο οποίος στοιχεί προς γενική αρχή του πολεοδομικού δικαίου, είναι ,εκτός των ορίων της παρεχόμενης με το άρθρο 42 παρ. 5 του ν. 1337/1983 εξουσιοδοτήσεως και, συνεπώς, 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. Κατ' ακολουθίαν ,δεν επιτρέπεται να παρέχεται η δυνατότητα δημιουργίας νέων κοινοχρήστων χώρων στους εν λόγω οικισμούς, 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». ΣτΕ 1828/2008*

- Η διαδικασία που περιγράφεται από τις καταργούμενες διατάξεις των παρ. 2 και 3 αντικαθίσταται, και προβλέπεται, η κύρωση δικτύου κοινόχρηστων χώρων με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μετά από σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος σύμφωνα με τις προδιαγραφές που καθορίζονται με απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ (περιπτ. ε της παρ.1 του αρθ-35 ) και την εξέταση της καταλληλότητας των χώρων αυτών από την Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, η οποία θέτει τους όρους για τη διαμόρφωσή τους και κρίνει κατά περίπτωση την αναγκαιότητα υποβολής συμπληρωματικών μελετών.(άρθρο 35 του ν3937/2011)

#### **3.4.16 Λοιπές περιπτώσεις καθορισμού γραμμής δόμησης**

Σύμφωνα με το κωδικοποιημένο άρθρο 86 του ΚΒΠΝ σε συνδυασμό με το άρθρο 2 του π.δ/τος 4-11-2011/4-11-2011,(ΦΕΚ ΑΑΠ 289/4-11-2011) προβλέπονται κατ' εξαίρεση τα εξής:

Με π. δ/γμα που εκδίδεται μετά από γνωμοδότηση του οικείου ΟΤΑ και σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού είναι δυνατό να καθορίζεται γραμμή δόμησης διαφορετική από αυτήν που προκύπτει με την εφαρμογή της παραπάνω διάταξης στις εξής περιπτώσεις :

α) όταν υπάρχει καθορισμένη γραμμή αιγιαλού με ζώνη παραλίας πλάτους μικρότερου από 15 μέτρα συνολικά ή τμηματικά και υπάρχει διαμορφωμένη γραμμή δόμησης με πυκνή δόμηση, η Γραμμή δόμησης στο τμήμα αυτό μπορεί να καθορισθεί σε απόσταση μικρότερη από 15 μέτρα και πάντως όχι μέσα στη ζώνη παραλίας. Υφιστάμενα κτίσματα που βρίσκονται μέσα στη ζώνη που ορίζεται από τη Γραμμή δόμησης και τη γραμμή παραλίας επιτρέπεται να επισκευάζονται μόνο για λόγους χρήσης, υγιεινής και ασφάλειας.

β) όταν δεν υπάρχει καθορισμένη γραμμή αιγιαλού και πληρούνται οι προϋποθέσεις της περίπτωσης (α) μπορεί να καθορισθεί γραμμή δόμησης, 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 μεγαλύτερη από 8 μέτρα, η γραμμή δόμησης μπορεί να τοποθετηθεί σε απόσταση μικρότερη από 50 μέτρα και πάντως τουλάχιστον 15 μέτρα πιο μέσα 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) με βάθος μεγαλύτερο από 50 μέτρα η Γραμμή δόμησης τοποθετείται σε απόσταση μεγαλύτερη από 50 μέτρα. Η περιφραγή των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο στη θάλασσα τοποθετείται πάνω στη νομίμως καθορισμένη γραμμή παραλίας.

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

Απαγορεύεται η δόμηση σε απόσταση 10 μέτρων από τις όχθες των ρεμάτων με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 349 του ΚΒΠΝ περί δόμησης κοντά σε ρέματα.

Τυχόν δυσμενέστερες διατάξεις από τις καθοριζόμενες με το ως άνω άρθρο που καθορίζουν τις αποστάσεις δόμησης για εθνικές και επαρχιακές οδούς κατ'ισχύουν των ως άνω διατάξεων.

Οι παραπάνω διατάξεις δεν ισχύουν στις περιπτώσεις που εμπίπτουν σε τμήματα με εγκεκριμένο σχέδιο.

*Σχετ Εγκ-57161/13/02 της ΔΟΚΚ ΥΠΕΧΩΔΕ (Εγκ-13/02) Τήρηση αποστάσεων από τις γραμμές αιγιαλού και παραλίας*

*Εγγρ-8193/13 της ΔΠΣ ΥΠΕΚΑ Καθορισμός ρέματος σε οικισμό με πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων*

#### **3.4.17 Τοποθέτηση κτιρίου**

Σύμφωνα με το κωδικοποιημένο άρθρο 86 ΚΒΠΝ για την τοποθέτηση του κτιρίου ισχύουν τα εξής:

- Το κτίριο τοποθετείται στη γραμμή δόμησης, όπως αυτή διαμορφώνεται με την εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων παραγράφων, είτε πιο μέσα από αυτή, κατά την κύρια όψη του, στο σύνολο ή σε τμήμα αυτής.

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

- Με απόφαση του οικείου νομάρχη που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογημένη γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ του νομού είναι δυνατό να ορίζεται ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από το όριο των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων ή από τον άξονα της οδού διαφορετική από εκείνη που ορίζεται στις περιπτώσεις α και β, είτε 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.

- 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.

### **3.4.18 Γενικές διατάξεις περί οικισμών**

Οι γενικές διατάξεις περί οικισμών έχουν κωδικοποιηθεί στο άρθρο 87 του ΚΒΠΠ που κωδικοποιεί τα άρθρα 7 π.δ. 24.4/3.5.1985, άρθρο 1 παρ. 4 π.δ. 14/23.2.1987 και άρθρο 1 παρ. 4 π.δ. 25.4/16.5.1989 και συνοπτικά ορίζονται τα εξής:

- 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 με την απόφαση του νομάρχη ή το σχετικό π. δ/γμα, θεωρείται ότι εντός του ορίου περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας μεγέθους που αντιστοιχεί στην Αρτιότητα αυτή. Επιτρέπεται εντός των ορίων των οικισμών η επισκευή των κτιρίων που υπάρχουν κατά την 3.5.1985 (ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. 24.4.1985) έστω και αν η δόμησή τους αντίκειται στις διατάξεις αυτού.
- Απαγορεύεται η ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων κατηγορίας ΑΙ και ΑΙΙ της ΚΥΑ 69269/1990 εντός των εγκεκριμένων ορίων

των οικισμών και εντός ζώνης που εκτείνεται περιμετρικά του οικισμού και σε απόσταση 500 μ. από τα όρια αυτού, όπως αυτά ισχύουν.

- α) για οικισμούς τουριστικούς ή αξιόλογους συνεκτικούς ή περιαστικούς να καθορίζεται πλάτος ζώνης μεγαλύτερο από 500 μέτρα και έως 1.000 μέτρα.
- β) για τους στάσιμους οικισμούς το πλάτος της ζώνης να μειώνεται μέχρι τα 200 μ.σε όλη την περίμετρο του οικισμού ή σε τμήμα αυτής
- γ) για όλους τους οικισμούς να καθορίζεται γραφικά ζώνη ποικίλου πλάτους όταν η εφαρμογή των παραπάνω αποστάσεων δεν είναι δυνατή (μικρή απόσταση μεταξύ των οικισμών-απαγορευτικό ανάγλυφο κ.α.) και 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.
- Κατ εξαίρεση επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των υφισταμένων, εντός των περιγραφόμενων στην προηγούμενη παράγραφο περιοχών, κτιριακών εγκαταστάσεων του ΟΤΕ και της ΔΕΗ.
- Επίσης κατ εξαίρεση επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των υφισταμένων, στις ίδιες, όπως παραπάνω, περιοχές βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων κατηγορίας ΑΙ και ΑΙΙ της ΚΥΑ 69269/1990 με απόφαση του οικείου νομάρχη ύστερα από σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού και αιτιολογημένη πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Ανάπτυξης που συνοδεύεται απαραίτητα και από έκθεση περιβαλλοντικών επιπτώσεων.
- Σχετ Εγκ-51/87 ΣΤΕ-1239/87, Περί οχλουσών βιομηχανικών εγκαταστάσεων σε απόσταση 500 μέτρα από τα όρια οικισμών,
- Σ.Σ. Εγγρ-11684/2685/23-6-99 Δυνατότητα ανεγέρσεως θερμοκηπίων εντός ορίων οικισμών.
- Σ.Σ.Αποφ-30095/9-11-04 (Εγκ-30094/04) Δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση θερμοκηπίων σε περιοχές εντός ορίων οποιασδήποτε κατηγορίας οικισμού.  
(Σ.Σ. Οι ανωτέρω διατάξεις της παρ.3, δεν έχουν εφαρμογή για την εγκατάσταση Κέντρων Αποθήκευσης και Διανομής του ν-4302/14, ανεξαρτήτως βαθμού όχλησης)

Το Συμβούλιο της Επικρατείας με απόφασή του (ΣτΕ-3521/17) κρίνει ότι για τους προ του '23 οικισμούς εξακολουθεί να ισχύει η διάταξη της

παρ.1 του αρθ-9 του ΠΔ/2-3-81, η οποία απαγορεύει την ανέγερση και την λειτουργία οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων εντός των ορίων των οικισμών αυτών, αλλά και εκτός αυτών, σε απόσταση τουλάχιστον 500 μέτρων περιμετρικά των ορίων τους. Η ρύθμιση δε αυτή δεσμεύει όλες τις διοικητικές αρχές που είναι αρμόδιες για τη χορήγηση αδειών και εγκρίσεων σχετικά με τη λειτουργία μιας μονάδας. Η εν λόγω απαγόρευση της παρ.1 του αρθ-9 του π.δ/τος της 2-3-81 ισχύει ανεξάρτητα από την οριοθέτηση με πολιτειακή πράξη του οικισμού κατά τις διατάξεις του π.δ/τος της 24-4-85

- Για κτήρια 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 κτήρια, 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 κτηριακοί όγκοι να εφάπτονται στα όρια του γηπέδου.
- 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 ίδρυσης ή και λειτουργίας δημόσιας υπηρεσίας.
- Στους παραλιακούς οικισμούς επιβάλλεται η κατασκευή στεγανού βόθρου όταν δεν υπάρχει κεντρικό αποχετευτικό δίκτυο.
- 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 πλήρωσης του κτιρίου, πριν από την περάτωση των εργασιών κατασκευής της στέγης.. Οι τυχόν αναμονές οπλισμού στο δώμα καλύπτονται υποχρεωτικά.
- Απαγορεύεται η κατασκευή του κτιρίου σε υποστυλώματα (PILOTIS).

#### **3.4.19 Ειδικοί όροι δόμησης των οικισμών**

Οι ειδικοί όροι δόμησης των οικισμών ορίζονται στο άρθρο 88 του ΚΒΠΝ που κωδικοποιεί τα άρθρο 8 πλην της παρ. 1.2 π.δ. 24.4/3.5.1985 και άρθρο 1 παρ. 5 π.δ. 14/23.2.1987 καθορίζονται με απόφαση του οικείου νομάρχη μετά από

γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού ανά οικισμό ή σύνολο οικισμών, οι οποίοι εμφανίζουν τα ίδια χαρακτηριστικά αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας και συνοπτικά έχουν ως εξής:

Για τον καθορισμό των ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικισμών απαιτείται: α) υποχρεωτικά αρχιτεκτονική αναγνώριση του οικισμού. Η αναγνώριση γίνεται βάσει του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης του κωδικοποιημένου άρθρου 98 του ΚΒΠΝ.

β) Κατά την αναγνώριση επισημαίνεται ο κυρίαρχος αρχιτεκτονικός τύπος των κτισμάτων του οικισμού. Κυρίαρχος τύπος θεωρείται ο πλέον διαδεδομένος τύπος για τον οικισμό. Κτίριο μεμονωμένο έστω και πολύ αξιόλογο δεν εκφράζει τον κυρίαρχο τύπο.

γ) Σε περίπτωση κατά την οποία οικισμός έχει αλλοιωθεί εντελώς ώστε να μη διαθέτει παραδοσιακά πρότυπα τρόπου και μορφής δόμησης, ως κυρίαρχος τύπος θεωρείται αυτός των αμέσως γειτονικών προς τον οικισμό.

### **3.4.20 Περιεχόμενο των ειδικών όρων δόμησης**

Οι Ειδικοί όροι δόμησης αφορούν κατ' αρχήν όλους τους οικισμούς. Περαιτέρω όμως στο ίδιο κωδικοποιημένο άρθρο 88 του ΚΒΠΝ τίθενται ειδικοί όροι για τους αδιάφορους, τους ενδιαφέροντες και τους αξιόλογους οικισμούς. Η σχετική απόφαση δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Οι Ειδικοί όροι δόμησης αφορούν κατ' αρχήν όλους τους οικισμούς.

Ειδικότερα:

α) Για την περίπτωση οικισμού ο οποίος έχει χαρακτηριστεί ως "αδιάφορος" είναι δυνατό να επιβάλλονται οι παρακάτω ενδείξεις του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης :αα) ο τρόπος κάλυψης και σε περίπτωση στέγης η επικάλυψη κατά το υλικό και το χρώμα του υλικού αυτού (π.χ. βυζαντινό κεραμίδι, χρώμα). ββ) οι επιφάνειες των όψεων του κτιρίου σε ό,τι αφορά τους χρωματισμούς τους. γγ) οι ανοικτοί εξώστες ως προς τη θέση τους στις όψεις του κτιρίου και το πλάτος τους. δδ) τα Σιηθαία ή κιγκλιδώματα εξωστών, εξωτερικών κλιμάκων και δωμάτων ως προς το υλικό κατασκευής τους. εε) Τα εξωτερικά ανοίγματα ως αναλογία στο σύνολο των όψεων του κάθε ορόφου του κτιρίου. ζζ) η περιφραγή του οικοπέδου σχετικά με τον τύπο και το χρωματισμό της περιφραγής.

β) Για την περίπτωση οικισμού ο οποίος έχει χαρακτηριστεί "ενδιαφέρων", υποχρεωτικά επιβάλλονται τα προβλεπόμενα στην παρ. 3.β και οι παρακάτω ενδείξεις του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης : αα) τα εμφανή υλικά των όψεων του κτιρίου. ββ) τα εξωτερικά ανοίγματα σε ό,τι αφορά τη διαμόρφωση του υπέρθυρου (πρεκιού). γγ) τα εξωτερικά κουφώματα ως προς το υλικό κατασκευής, τον τύπο και το χρώμα τους.

γ) Για την περίπτωση οικισμού "αξιόλογου" οι ειδικοί όροι δόμησης υποχρεωτικά επιβάλλουν την τήρηση όλων των ενδείξεων του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης.

ε) Για τις περιπτώσεις οικισμών αδιάφορων και οικισμών ενδιαφερόντων οι υπόλοιπες ενδείξεις του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης αναφέρονται στη σχετική απόφαση και είναι δυνητικές για τον ιδιοκτήτη ή το μελετητή.

### **3.4.21 Πολεοδόμηση και επέκταση των οικισμών**

Το άρθρο 89 του ΚΒΠΝ κωδικοποιεί τα άρθρα 2 π.δ. 20/30.8.1985, άρθρο 2 παρ. 1 π.δ.14/23.2.1987 και ορίζεται πως πολεοδομούνται οι περιοχές που εμπίπτουν στις διατάξεις των άρθρων που ορίζονται σ' αυτό.

Ειδικότερα όλες οι περιοχές που βρίσκονται μέσα στα όρια των οικισμών που καθορίζονται με βάση τις διατάξεις του άρθρου 84 πολεοδομούνται ανάλογα με την κατηγορία του οικισμού.

Από τις περιοχές που βρίσκονται εκτός των ορίων των παραπάνω οικισμών πολεοδομούνται οι εξής :

α) για τις Κατηγορίες οικισμών περιαστικών, παραλιακών, τουριστικών,

δυναμικών όπως αυτές καθορίζονται στο άρθρο 81 :

αα) διάσπαρτα δομημένες περιοχές συνεχόμενες ή μη με τα όρια του οικισμού, με απόσταση κτισμάτων μεταξύ τους, ίση ή μικρότερη των 80 μ. και σύνολο τουλάχιστον 10 οικοδομών. Ως οικοδομή νοείται κάθε κτίσμα το οποίο ανεξάρτητα από τη χρήση του έχει εμβαδόν τουλάχιστον 10 τ.μ. Οι περιοχές αυτές πολεοδομούνται κατά προτεραιότητα.

ββ) αδόμητες περιοχές συνεχόμενες ή μη με τα όρια του οικισμού για την κάλυψη αναγκών κατοικίας και αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

β) για τις υπόλοιπες Κατηγορίες οικισμών, όπως καθορίζονται στο άρθρο 81, επιτρέπεται η πολεοδόμηση περιοχών που μπορεί να είναι και μη συνεχόμενες εκτάσεις του υπάρχοντος οικισμού, κατά προτίμηση εντός των ορίων του δήμου ή της κοινότητας, εφόσον η εντός του ορίου του οικισμού περιοχή δεν επαρκεί για την κάλυψη αναγκών κατοικίας ή αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

Δεν επιτρέπεται η πολεοδόμηση περιοχών, εφόσον αυτή είναι αντίθετη με τους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και με τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης ψηλής παραγωγικότητας.

#### **3.4.22 Διαδικασία εκπόνησης και περιεχόμενο πολεοδομικής μελέτης. (άρθρο 91ΚΒΠΝ)**

Με το άρθρο 91 του ΚΒΠΝ ορίζεται ότι για την πολεοδόμηση ή επέκταση οικισμού συντάσσεται πολεοδομική μελέτη. Η κίνηση της Διαδικασίας σύνταξης της πολεοδομικής μελέτης γίνεται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα. Η Πολεοδομική μελέτη με την επιφύλαξη της παρ. 3 του άρθρου 82ΚΒΠΝ εγκρίνεται με απόφαση του νομάρχη ύστερα από γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ του νομού και του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου κατά τη διαδικασία του άρθρου 154 εκτός από τους οικισμούς που έχουν χαρακτηρισθεί είτε ως αξιόλογοι βάσει του άρθρου 81 παρ. 2 είτε ως παραδοσιακοί. Στην περίπτωση αυτή η Πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από γνωμοδότηση του ΚΣΧΟΠ κατά τη Διαδικασία του άρθρου 154ΚΒΠΝ

Η Πολεοδομική μελέτη εναρμονίζεται με τις αρχές, τους στόχους και τις κατευθύνσεις των χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων των νομών, των μελετών του ΓΠΣ και των αντίστοιχων ΖΟΕ με τις μελέτες αρχιτεκτονικής αναγνώρισης της χώρας, όπως και τις μελέτες της οριοθέτησης των οικισμών και των ζωνών οικιστικής καταλληλότητάς τους, εφόσον αυτές υπάρχουν για την ευρύτερη περιοχή τους, εγκεκριμένες ή όχι.

Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης περιλαμβάνει τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον πολεοδομικό κανονισμό σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 90 του ΚΒΠΝ

Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7/16.8.1923

### **3.4.23 συμμετοχή των ιδιοκτησιών στη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων που προβλέπονται από την Πολεοδομική μελέτη.**

Κατά το άρθρο 92 του ΚΒΠΝ οι με οποιοδήποτε τρόπο σχηματισμένοι μέσα στην πολεοδομούμενη εκτός των ορίων του οικισμού περιοχή κοινόχρηστοι χώροι, θεωρούνται ως νόμιμα υπάρχοντες και δεν λαμβάνονται υπόψη υπέρ των ιδιοκτητών για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη.

Οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός των καθορισθέντων ορίων των οικισμών και εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο υποχρεούνται να συμμετάσχουν στη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων που προβλέπονται από την Πολεοδομική μελέτη. Για το ποσοστό της συμμετοχής, τη διαδικασία προσδιορισμού και τον τρόπο βεβαίωσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις του κεφαλαίου Β` του Μέρους ΙΙΙ άρθρα 276 και επόμενα του ΚΒΠΝ περί απαλλοτρίωσης ακινήτων για την δημιουργία κοινοχρήστων χώρων και χώρων για κτίρια κοινής ωφέλειας, δηλαδή δια συντάξεως πράξης αναλογισμού και αποζημιώσεως.

### **3.5 Πάγιες νομολογιακές κατευθύνσεις για οικισμούς κάτω των δύο χιλιάδων κατοίκων**

Οι βασικές νομολογιακές κατευθύνσεις είναι κοινές μ' αυτές των οικισμών προϋφιστάμενων του 23 ήτοι: Η πράξη οριοθετήσεως οικισμού είναι κανονιστικής φύσεως, ενεργείται με Προεδρικό Διάταγμα, δεν επιτρέπεται επανακαθορισμός των ορίων Οικισμού με βάση νέα πραγματική κατάσταση, μετά τον αρχικό καθορισμό και τα όρια Οικισμού επιτρέπεται να τροποποιηθούν μόνο για λόγους νομιμότητας.

Περαιτέρω για την ως άνω ομάδα οικισμών έχει κριθεί ότι:

- *«Η οριοθέτηση οικισμού με πληθυσμό έως 2000 κατοίκους αποτελεί ρύθμιση γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού. η προσβαλλόμενη πράξη, με την οποία τα όρια των προαναφερθέντων 39 στάσιμων οικισμών του νομού Ρεθύμνης καθορίστηκαν σε ακτίνα 800 μέτρων από το κέντρο εκάστου οικισμού, έπρεπε να περιβληθεί τον τύπο του προεδρικού διατάγματος και αναρμοδίως κατά το Σύνταγμα εκδόθηκε αρχικώς από το Νομόρχη Ρεθύμνου και εστάλη, στη συνέχεια, προς δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως με εντολή του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας. Το δε γεγονός ότι η προσβαλλόμενη απόφαση έχει εφαρμοσθεί επί σειρά ετών, ότι αποκτήθηκαν εμπράγματα*



δικαιώματα επί ακινήτων κειμένων στους εν λόγω οικισμούς και εκδόθηκαν οικοδομικές άδειες από καλοπίστους τρίτους, που τελούσαν υπό την αντίληψη ότι πρόκειται για νομίμως οριοθετηθέντες οικισμούς, δεν καθιστά την πράξη αυτή νόμιμη..» **Στε 56,57/2017**

- Κρίσιμη η πραγματική κατάσταση που υπήρχε κατά την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983. Ο καθορισμός ορίων του οικισμού μη νομίμως έγινε με νομαρχιακή απόφαση, η νομιμότητα της οποίας ελέγχεται παρεμπιπτόντως. Η βεβαίωση χρήσεων γης δεν δύναται να αποτελέσει αιτιολογικό έρεισμα της προσβαλλόμενης πράξης, ενώ το γεγονός ότι η επίδικη μονάδα εμπίπτει σε περιοχή του δικτύου Natura 2000 δεν αποκλείει άνευ ετέρου την αδειοδότηση της δραστηριότητας. **1653/2018**
- σε πόλεις και οικισμούς που δημιουργήθηκαν πριν από το έτος 1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω από 2.000 κατοίκους και στους οποίους δεν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, η οριογραμμή της παραλίας, κατά την έννοια της παρ. 5 του άρθρου 7 του ν. 2971/2001, δεν μπορεί να υπερβεί τη νομίμως διαμορφωμένη γραμμή δόμησης, όταν δε οι παραπάνω οικισμοί έχουν οριοθετηθεί, η οριογραμμή της παραλίας, δεν μπορεί να υπερβεί τα όρια του οικισμού, εφόσον αυτά περιλαμβάνουν το διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό του οικισμού, κατά τα οριζόμενα στην περ. α της παρ. 1 του άρθρου 84 του Κ.Β.Π.Ν. Ενόψει τούτου, στις παραπάνω περιπτώσεις των οριοθετημένων οικισμών, παρέλκει ο καθορισμός της γραμμής δόμησης από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος - Χωροταξίας (ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.) της Γενικής Γραμματείας Περιφέρειας, ο οποίος προβλέπεται στο τρίτο εδάφιο της προαναφερόμενης διάταξης της παρ. 5 του άρθρου 7 του ν. 2971/2001. **ΣτΕ 2057/2014**
- «Για τον έλεγχο της προσαρμογής στο δομημένο περιβάλλον του οικισμού, που ευρίσκεται σε νήσο των Κυκλάδων που αποτελεί ευπαθές οικοσύστημα με ευαίσθητη ισορροπία, ληπτέα υπόψη είναι δείγματα της τοπικής αρχιτεκτονικής και όχι σύγχρονες κατασκευές οι οποίες ενδεχομένως αφίστανται των τοπικών προτύπων και ως εκ τούτου δεν δημιουργούν κανόνα» **ΣτΕ 2292/2017**
- «Κατά την ανέγερση οικοδομής, οι τυχόν επιτρεπόμενες από το νόμο επεμβάσεις επί της φυσικής στάθμης του εδάφους στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, από τις οποίες μπορεί να επηρεάζεται και το νόμιμο ύψος της οικοδομής, επιτρέπονται αν είναι αναγκαίες για την προσαρμογή του κτιρίου στο έδαφος, όχι δε και για την αντίστροφη περίπτωση.» **ΣτΕ 2699/2006**

- «Ο καθορισμός γραμμής δόμησης σε παραλιακούς οικισμούς κατ' εφαρμογή της περ. α' της παρ. 7 του άρθρου 6 χωρεί μόνο με την έκδοση προεδρικού διατάγματος, ακόμη και αν η πολεοδομική ρύθμιση είναι εντοπισμένη. Η σχετική ρύθμιση έχει κανονιστικό χαρακτήρα και είναι δυνατός ο παρεμπόδιων έλεγχος της νομιμότητάς της. Η ύπαρξη χώρου προσπέλασης, πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων, συνδεδεμένου με υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο του οικισμού, δεν αφορά οικοπέδα με πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο πλάτους 4 μέτρων, εφαπτόμενο καθ' όλο το μήκος της μιας πλευράς των ορίων του οικοπέδου. Παραπομπή της υπόθεσης στην επταμελή σύνθεση του Τμήματος.» **ΣτΕ 1330/2021**
- «Οι παρ. 2 και 3 του άρθρου 6 του π.δ. της 24.4-3.5. 1985, που ορίζουν προϋποθέσεις και διαδικασία για την παραχώρηση από ιδιώτες εδαφικών λωρίδων και τη θέση τους σε κοινή χρήση, προκειμένου να καταστούν οικοδομήσιμα ακίνητα στερούμενα προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο και μη δυνάμενα, κατ' επέκταση, να δομηθούν, είναι εκτός των ορίων της εξουσιοδότησης του άρθρου 42 παρ. 5 του ν. 1337/1983» **ΣτΕ 973/2013,5017/2013**
- «η ακριβής τοποθέτηση των γραμμών του αιγιαλού και της παραλίας μπροστά από το υπό ανέγερση οικόπεδο και ειδικότερα στην κορυφή 7' αποτελεί προϋπόθεση για την νόμιμη έκδοση της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας, αφού σύμφωνα με το άρθρο 86 παρ.7 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (π.δ. της 14.7.1999, φ. Δ` 580) στους παραλιακούς οικισμούς η οικοδομή τοποθετείται σε απόσταση τουλάχιστον 15 μέτρων από την καθορισμένη γραμμή αιγιαλού και οπωσδήποτε μετά τη γραμμή της παραλίας, αλλά και γιατί η θέση της τελευταίας επηρεάζει τις διαστάσεις του υπό ανέγερση οικοπέδου.» **19/2011 Διοικ.Εφ.Πειραιά Ακ σε συμβούλιο**
- «Το οδικό δίκτυο ενός ΟΤΑ δεν αποτελεί τοπική του υπόθεση και ο σχεδιασμός του λαμβάνει κατ' αρχήν χώρα, ως προς τις γενικές κατευθύνσεις, σε επίπεδο τουλάχιστον περιφέρειας. Στη διαχείριση του οδικού δικτύου περιλαμβάνεται και ο εκσυγχρονισμός του. Οι ΟΤΑ μη νομίμως προβαίνουν σε αναγκαστική απαλλοτριώση ακινήτων για τη δημιουργία, τη διαπλάτυση κ.λπ. οδών ή άλλων κοινοχρήστων χώρων σε οικισμούς προϋφιστάμενους του 1923. Εφόσον η διάνοιξη της οδού δεν προβλέπεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως δεν είναι νόμιμη.» **ΣτΕ 1624/2015**

- «Επί οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκων επιβάλλεται ευρύτερος πολεοδομικός σχεδιασμός με την κατάρτιση πολεοδομικής μελέτης, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του οικείου χωροταξικού σχεδίου. Όταν πρόκειται να αντιμετωπιστούν εντετοπισμένες και εξαιρετικές ανάγκες, επιβάλλεται έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου και δεν επιτρέπεται λήψη της σχετικής με τη δημιουργία ή την τροποποίηση των κοινοχρήστων χώρων αποφάσεως από τον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοικήσεως στα πλαίσια της διαδικασίας κηρύξεως αναγκαστικής απαλλοτριώσεως. Μη νομίμως κηρύχθηκε με την προσβαλλόμενη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου αναγκαστική απαλλοτριώση για την κατασκευή οδού που εξυπηρετεί τις ανάγκες περισσότερων οικισμών, οι οποίοι έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων.» **ΣτΕ 3262/2009**
- «Η απαλλοτριώση ακινήτων σε εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως οικισμούς με πληθυσμό μέχρι και 2.000 κατοίκους, με σκοπό τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων, προϋποθέτει να έχει προηγηθεί η νόμιμη διαδικασία επιλογής του κατάλληλου χώρου με την έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου.» **ΣτΕ 1947/2007**
- «εντός των ορίων των οικισμών αυτών απαγορεύεται η ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής οχλήσεως, όπως δε συνάγεται, εξ αντιδιαστολής, από την ρύθμιση αυτή, επιτρέπεται η ανέγερση στους οικισμούς αυτούς αντιστοίχων εγκαταστάσεων χαμηλής οχλήσεως. Οι διατάξεις αυτές, αρχική και τροποποιητική, έχουν ήδη κριθεί ανίσχυρες ως αντισυνταγματικές, διότι συνεπάγονται, ως προς τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων που προϋφίσταντο του έτους 1923 και ειδικώς, ως προς την δυνατότητα ανεγέρσεως εκεί εγκαταστάσεων χαμηλής οχλήσεως, επιδείνωση των όρων διαβιώσεως σ' αυτούς, ενόψει του ότι, δυνάμει του προηγουμένως διέποντος τους οικισμούς αυτούς από 2/13.3.1981 π.δ/τος «Περί του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ως και του καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» (Δ' 138), απαγορευόταν αδιακρίτως η ανέγερση εκεί κάθε οχλούσης βιομηχανικής ή βιοτεχνικής εγκαταστάσεως (άρθρο 9 παρ. 1), άρα και εγκαταστάσεως χαμηλής οχλήσεως» **ΣτΕ 4996/1988, 646/1995, 2769/1998, 2133/2002, 406/2003**
- Τούτο, όμως, δεν ισχύει ως προς οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων μεταγενεστέρους του έτους 1923, δεδομένου ότι, ως προς την κατηγορία

αυτή οικισμών, δεν υπήρχε προηγούμενη σχετική απαγορευτική διάταξη, η δε σχετική ρύθμιση αφορά πάντως επιχειρήσεις χαμηλής οχλήσεως, δηλαδή επιχειρήσεις από την λειτουργία των οποίων δεν προκαλείται κατά κοινή πείρα σημαντική επιβάρυνση του οικιστικού περιβάλλοντος, με συνέπεια να μην παραβιάζεται το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος.» **ΣτΕ 1358/2010**

- «Στις κατά τις διατάξεις δε αυτές οχλούσες εγκαταστάσεις υπάγονται και τα μεταλλεία, κατατασσόμενα στην κατηγορία της μέσης οχλήσεως (βλ. άρθρο 4, Α' κατηγορία, ομάδα II, αριθ. 2, περ. η και ι της κ.υ.α. 69269/5387/1990, Β' 678, σε συνδυασμό με το άρθρο 1 περ. 2 της κ.υ.α. 10537/18-2-1993, Β' 139, όπως οι κ.υ.α. αυτές ίσχυαν κατά τον κρίσιμο εν προκειμένω χρόνο). Εξ άλλου, κατά την έννοια του μνημονευθέντος στην προηγούμενη σκέψη άρθρου 81 παρ. 2 του ΚΜΛΕ, ερμηνευμένου και εν όψει της κατά το Σύνταγμα και την Συνθήκη Ευρωπαϊκής Κοινότητας αρχής της προλήψεως (βλ. ΣτΕ Ολομ. 3478/ 2000, 613/2002, 1264/2005 και ΣτΕ 2170/2006), το διπλάσιο του κατ' αρχήν θεσπιζόμενου από την διάταξη ορίου, δηλαδή το ηυξημένο όριο αποστάσεως των 500 μέτρων από τους μνημονευομένους στην διάταξη τόπους, στους οποίους περιλαμβάνονται και οι οικισμοί, εφαρμόζεται και όταν από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ως απλώς ευδεχομένη η χρήση εκρηκτικών υλών, χωρίς να απαιτείται να βεβαιώνεται ότι θα γίνει οπωσδήποτε η χρήση αυτή. Το ως άνω δε όριο των 500 μέτρων, προκειμένου για μεταλλευτική εγκατάσταση, υπολογίζεται από το όριο του χώρου, στου οποίου προβλέπεται, κατά την οικεία τεχνική έκθεση (άρθρα 4 παρ. 1 περ. β και 97 παρ.1 του ΚΜΛΕ), η λειτουργία το μεταλλείου και όχι μόνον από το συγκεκριμένο σημείο του μεταλλείου, στο οποίο τυχόν αναμένεται, κατά την εικαζόμενη πορεία των μεταλλευτικών εργασιών, να γίνει χρήση εκρηκτικών υλών (πρβλ. ΣτΕ 396/2006).» **ΣτΕ 2315/2018**
- «νομίμως επιτρέπεται η λειτουργία βιοτεχνικών εγκαταστάσεων χαμηλής οχλήσεως σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων μεταγενεστέρους του έτους 1923, έστω και αν η λειτουργία αυτή απαγορεύεται σε αντίστοιχους οικισμούς προϋφιστάμενους του 1923 (ΣτΕ 2169/ 2006 επταμελούς, 2518/2009)» **ΣτΕ 1358/2010**
- «Ειδικοί όροι δόμησης για τους οικισμούς με πληθυσμό έως 2.000 κατοίκους που είχαν διαμορφωθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του ν.1337/1983. Κρίσιμη για τον καθορισμό των ορίων του οικισμού η πραγματική κατάσταση που υπήρχε κατά τη δημοσίευση του ν.1337/83. Τα όρια αυτά μπορούν να

τροποποιηθούν μόνο για λόγους νομιμότητας, η δε σχετική πράξη πρέπει να αιτιολογείται ειδικά.» **Στε 5248/1995**

- «Με το άρθρο 7 παρ. 3 του από 24.4-3.5.1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 181 Δ') ορίστηκε ότι, εντός των οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους και εντός κύκλου ακτίνας 800 μέτρων από το κέντρο ορισμένων κατηγοριών αυτών απαγορεύεται η ανέγερση ή και η επέκταση βιοτεχνικών ή βιομηχανικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής οχλήσεως. Η διάταξη αυτή του άρθρου 7 παρ. 3 του από 24.4-3.5.1985 π.δ/τος κρίθηκε ανίσχυρη με την **4996/1988** απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, για το λόγο ότι επιφέρει, σε σύγκριση με την ανωτέρω ρύθμιση του άρθρου 9 παρ. 1 του από 2-13.3.1981 π.δ/τος, οπωσδήποτε επιδείνωση στο οικιστικό περιβάλλον κατά παράβαση του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, εφ' όσον επιτρέπει την ανέγερση ή και την επέκταση χαμηλής οχλήσεως βιοτεχνικών ή βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Για τον αυτό δε λόγο κρίθηκε ανίσχυρη και η διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 1 του από 25.4-16.5.1989 π.δ/τος (ΦΕΚ 293 Δ'), με το οποίο αντικαταστάθηκε η ανίσχυρη παρ. 3 του άρθρου 7 του από 24.4-3.5.1985 π.δ/τος και ορίστηκε ότι απαγορεύεται η ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής οχλήσεως εντός των εγκεκριμένων ορίων των οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους και εντός ζώνης που εκτείνεται περιμετρικά του οικισμού και σε απόσταση 500 μέτρα από τα όρια αυτά.» **ΣτΕ 646/ 1995, 2133/2002, 2169/2006**  
**7μελους 3260/2010**

### 3.6 Εγκύκλιοι οικισμών

**3.6.1** Για την ορθή εφαρμογή των διατάξεων περί οικισμών και για τις δύο ομάδες οικισμών, το τότε Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ νυν ΥΠΕΝ εξέδωσε σειρά διευκρινιστικών οδηγιών σχετικά με τα πιο επίμαχα και αμφισβητήσιμα σημεία των διατάξεων των οικισμών όπως ενδεικτικά παρατίθενται κατωτέρω. Ειδικότερα:

Με την εγκύκλιο Εγκ 16280/5386/35/98 (35/1998) παρέχονται διευκρινίσεις σχετικά με τη ζώνη του αρ.14 ν.δ 17.7.23 για οικισμούς προ 23 οριοθετημένων κατά το π.δ .24.4.85 ( Δ' 181)

Με την εγκ-62297/5033/58/8-10-90 (εγκ.58/90) Ζώνες πέριξ των πόλεων

Με την εγκ. 29411/6071/41/7/10/97 παρέχονται οδηγίες για την εφαρμογή του Ν.2508/97( Εγκ41/97)

Εγκ 2311/916/2/98 Εγκ 2/98 Ζώνες του Αρθρον 14 του ν.δ του 23

Συναφή Έγγραφα είναι και τα 44370/05 (ΔΟΚΚ), Έγγ-36399/14 (ΔΟΚΚ)

Συναφώς στο Έγγρ-36399/14 (ΔΟΚΚ), οι παραπάνω οδηγίες διασαφηνίζονται και αυστηροποιούνται .

Με την Εγκ 58/90 παρέχονται οδηγίες σχετικά με το άρθρο 25 παρ.6 ν 2508/97 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 9 παρ.3 ν 3044/02 και αναφέρεται ότι δεν ισχύει η εγκ.1/99.

Εγκ-31255/1550/51/20-5-87. Εγκύκλιος 3991/12.6.86 Ν.Κυκλάδων για οδικό δίκτυο

Εγκ-51/87ΣΤΕ-1239/87 Περί οχλουσών βιομηχανικών εγκαταστάσεων σε απόσταση 500 μέτρα από τα όρια οικισμών.

Εγκ-30379/20/10-4-89

Εγκ-20/89 ΣΤΕ-222/89 Ελάχιστες αποστάσεις σταυλισμού ζώων από τα όρια οικισμού.

Σχετικά Έγγραφα των αρμοδίων Υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος - 39518/5-7-89, 2393/24-3-08 (Δοκκ), 54856/12-12-11,35302/1-8-14 (Δοκκ), 7678/143/17-2-11, 7459/164/11-3-10 (ΔΤΕ) και Εγκ-48228/08 Δόμηση γηπέδων που τέμνονται από όρια οικισμού.

### **3.6.2 Ζώνη οικισμών και εγκύκλιες οδηγίες ΥΠΕΝ**

Από τις γενικές διευκρινιστικές οδηγίες των κεντρικών Διευθύνσεων του ΥΠΕΝ, έστω και αντιφατικές κατά περιεχόμενο, προκύπτει ότι, για οικισμούς προϋφιστάμενους του 23 ,η ζώνη θεωρείται αυτοδικαίως υφιστάμενη, υπολογίζεται δε, από το συνεκτικό τμήμα του οικισμού (αργότερα ονομάστηκε συγκροτημένο) και εκτείνεται σε πλάτος 500 μέτρων γύρω από αυτά.

Οι διατάξεις του άρθρου 14 του ν.δ 17.7.23 έχουν εφαρμογή σε οικισμούς προϋφιστάμενους του 23,αγροτικούς οικισμούς, σχέδια του άρθρου 37 του ν1337/1983 (Υπ.κοιν.υπηρ ή Δημ .Εργων) και σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς εγκεκριμένους προ του 83.

Στην Εγκ-62297/5033/58/8-10-90, του τότε ΥΠΕΧΩΔΕ (νυν ΥΠΕΝ) διασαφηνίζεται ότι η ζώνη πλάτους 500 μ από το προαναφερθέν όριο, δεν ισχύει αυτοδίκαια και επεξηγείται ότι η οριοθέτηση οικισμού πρέπει να λαμβάνει τα

όρια προ του 1923 ανεξάρτητα από το πραγματικό όριο του οικισμού ή το καθορισμένο θεσμικά όριο.

Με βάση την με αριθ. πρωτ.: 62297/5033 εγκύκλιο από την Διεύθυνση Νομοθετικού Έργου του Υ.ΠΕ.ΧΩ ΔΕ με θέμα τις Ζώνες πέριξ των πόλεων (εγκ. 28/90) διευκρινίζονται ζητήματα σε σχέση με την 28/11-4-1990 εγκύκλιο που αναφέρεται στις ζώνες γύρω από εγκεκριμένα σχέδια πόλεων και σε απάντηση σχετικών ερωτημάτων διευκρινίζεται ότι «.Εάν δεν εκδοθεί τέτοιο Δ/γμα η ζώνη θεωρείται ότι υπάρχει και έχει πλάτος 500 μ. Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται οι εργασίες δομήσεως με ορισμένους όρους και περιορισμούς που κανονίζονται με Δ/γμα. Οι διατάξεις που ισχύουν σήμερα για τη δόμηση στη ζώνη είναι του από 24-5-1985 π. δ/τος (ΦΕΚ 270/Δ). ... Επίσης εξακολουθεί να ισχύει η ζώνη αυτή και γύρω από τα όρια οικισμών, που δεν έχουν εγκεκριμένο σχέδιο με καθορισμένα όρια.β) Εάν η ζώνη επικαλυφθεί με επέκταση του σχεδίου, κατά τις διατάξεις του ν. 1337/1983 κατά το τμήμα μόνο, τότε για το υπόλοιπο μέχρι τα 500 μ. εξακολουθεί να ισχύει.γ) Εάν γύρω από τα όρια έχει καθοριστεί Ζ.Ο.Ε. χωρίς να έχουν προβλεφθεί όρια αρτιότητας, τότε εξακολουθούν να ισχύουν τα όρια αρτιότητας της ζώνης του άρθρου 14. Εάν ανιθέτως η Ζ.Ο.Ε. προβλέπει όρια αρτιότητας, τότε ισχύουν τα όρια αυτά...σε καμιά περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι υπάρχει ζώνη 500 μ. από τα όρια εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Οπου ενδεχομένως έχουν χορηγηθεί άδειες οικοδομής σε τέτοιες περιπτώσεις αυτές είναι παράνομες και πρέπει να ανακληθούν»

Η διεξοδική και σύμφωνα με την χρονική τους ακολουθία εξέταση -ανάλυση των ερμηνευτικών εγκυκλίων και εγγράφων, Εγκ-62297/5033/58/8-10-90, Εγκ-2311/916/2/30-1-98, Έγγ-44370/05 (ΔΟΚΚ), Έγγ-36399/14 (ΔΟΚΚ), Εγκ-30198/1020/22 και ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/61305/2556-01/04/2022, αναδεικνύει την πολυπλοκότητα των εφαρμοστέων διατάξεων και την αδυναμία ενιαίας εφαρμογής αυτών από τις πολεοδομικές υπηρεσίες.

Παράλληλα το πρώτο και ίσως το σοβαρότερο πρόβλημα που προσπαθεί η πολιτεία να αντιμετωπίσει/ρυθμίσει είναι πρωτίστως η αυθαίρετη επέκταση των ορίων των οικισμών παραδοσιακών ή μη κατά κανόνα προϋφισταμένων του 23, και περαιτέρω τη συνεπάγουσα/συναρτούσα εφαρμογή της κατά παρέκκλιση αρτιότητας στην περιμετρική ζώνη αυτών, καθώς και οι χρήσεις γης εντός των οικισμών.

Όλες οι παραπάνω ερμηνευτικές εγκύκλιοι επιχειρούν να διευκρινίσουν τις ισχύουσες διατάξεις, με αντιφατικό κάποιες φορές τρόπο και όχι συμπαγή και ενιαίο τρόπο.

Σε κάθε περίπτωση πρέπει να συμφωνήσουμε ότι η ορθή εφαρμογή των σχετικών διατάξεων, κατατείνει στον περιορισμό της αλόγιστης ή/και εσφαλμένης εφαρμογής της προαναφερθείσας σχετικής νομοθεσίας, ιδίως του τρόπου υπολογισμού της ζώνης των 500μ από τα όρια του οικισμού, στην ορθή διαδικασία οριοθέτησης των οικισμών καθώς και τη διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας, όπου και πιστοποιούν περιοριστικά αν ένα οικόπεδο βρίσκεται εντός οικισμού (έστω και μη οριοθετημένου), εφόσον είναι συγκροτημένος και το οικόπεδο βρίσκεται εντός του συνεκτικού τμήματος αυτού και περαιτέρω αν βρίσκεται εντός μη οριοθετημένης/προσδιορισμένης ζώνης προκύπτουσα από συνεκτικό τμήμα του οικισμού.

### **3.6.3 Εγκύκλιος 14440 /2880/26/83 ΥΧΟΠ "Δόμηση οικισμών με πληθυσμό κάτω των 500 κατοίκων".**

Με την ως άνω εγκύκλιο διευκρινίζεται ότι το διάταγμα Π.Δ. 6.12.82 "Καθορισμός όρων και περιορισμών δομήσεως οικισμών της χώρας". (ΦΕΚ 588 Δ της 23.12.1982) μπορεί να εφαρμοστεί σε όλους τους οικισμούς, ανεξάρτητα αν έχουν δημιουργηθεί πριν ή μετά το 1923, σε ζώνη 800 μ., από το κέντρο τους και που - δεν έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. - είναι φθίνοντες ή στάσιμοι - δεν είναι παραδοσιακοί - δεν είναι τουριστικοί (εποχιακά ή ολόκληρο το χρόνο) - δεν είναι περιαστικοί Τα πλεονεκτήματα του Δ/τος αυτού είναι ότι :

Αποφεύγεται για τους οικισμούς προ του 1923 η χρονοβόρα και κάποτε ανέφικτη διαδικασία του καθαρισμού των ορίων του οικισμού και των ζωνών που προβλέπονται

Δίνεται η δυνατότητα και στους ιδιοκτήτες μικρότερων οικοπέδων να οικοδομήσουν

Αναγνωρίζεται σαν άρτιο ένα οικόπεδο με οποιεσδήποτε διαστάσεις και εμβαδό έχει αυτό στις 15.9.82 και με εμβαδό 500 τ.μ. τουλάχιστον, αν η έκταση αγοραστεί μετά τη δημοσίευση του Διατάγματος. Για περισσότερες λεπτομέρειες και οδηγίες για την εφαρμογή του ανωτέρω Δ/τος διαβιβάστηκαν προς όλους τους αποδέκτες έντυπα φυλλάδια που αφορούν την πολεοδομική ρύθμιση για τα στάσιμα χωριά.



Περαιτέρω σημειώνεται ότι η νέα πολεοδομική πολιτική του ΥΧΟΠ για τα χωριά, αποσκοπεί στο διπλό στόχο της προώθησης της κοινωνικής και οικονομικής τους ανάπτυξης και ταυτόχρονα της διατήρησης και παραπέρα ενίσχυσης της αρχιτεκτονικής τους φυσιογνωμίας.

Γι' αυτό, καταργούνται πολλοί μη αναγκαίοι - και ανασταλτικοί - πολεοδομικοί περιορισμοί, όπως η μεγάλη αρτιότητα οικοπέδων, ενώ ταυτόχρονα επιβάλλονται αρχιτεκτονικοί κανόνες διαμόρφωσης των πάσης φύσεως κτιρίων. Σε εφαρμογή της νέας πολιτικής καταργείται η ισοπεδωτική αντιμετώπιση όλων των χωριών και αυτά κατατάσσονται και αντιμετωπίζονται κατά κατηγορίες, σύμφωνα με τα ιδιόμορφα, κοινωνικά, δημογραφικά, πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά τους. Αυτή η αντιμετώπιση είναι δυνατή σήμερα μόνον λόγω της νέας αποκεντρωτικής δομής και λειτουργίας του ΥΧΟΠ, αφού σε κάθε νομό λειτουργεί Συμβούλιο ΥΧΟΠ, Επιτροπές Ενστάσεων Αρχιτεκτονικού Ελέγχου(ΕΕΑΑ) και επίσης υπάρχει - ή συνεχώς μετατίθεται - ένα νέο τεχνικό δυναμικό. Οι 11.800 περίπου οικισμοί της χώρας με πληθυσμό κάτω των 3.00 κατοίκων κατατάσσονται σε τρεις βασικές κατηγορίες :

Κατηγορία Α. Οικισμοί με μεγάλη πολεοδομική πίεση (οικοπεδοποίησης, αύξησης πληθυσμού, κλπ.) ή που έχουν ανάγκη ιδιαίτερης προστασίας (παραθαλάσσιοι, παραδοσιακοί κλπ.). Σ' αυτή την κατηγορία περιλαμβάνονται περίπου 3.400 χωριά.

Κατηγορία Β. Οικισμοί με μέτρια πολεοδομική πίεση (κεφαλοχώρια κλπ.) ή γενικότερα οικισμοί με πάνω από 500 κατοίκους, που συγκρατούν τον πληθυσμό τους. Σ' αυτή την κατηγορία περιλαμβάνονται περίπου 1.900 οικισμοί.

Κατηγορία Γ. Οικισμοί στάσιμοι ή φθίνοντες οικονομικά και δημογραφικά, με πληθυσμό κάτω από 500 κατοίκους σε απομονωμένες κυρίως περιοχές της ενδοχώρας Σ' αυτή την κατηγορία περιλαμβάνονται περίπου 6.500 χωριά.

Για τους οικισμούς της κατηγορίας Α προβλέπεται λεπτομερής πολεοδομικός σχεδιασμός. Για τους οικισμούς της κατηγορίας Β προβλέπεται ένας γενικός

πολεοδομικός σχεδιασμός-πλαίσιο, που να διασφαλίζει τη σωστή τους ανάπτυξη. Το νέο Πολεοδομικό Δ/γμα αναφέρεται ειδικά στους οικισμούς της κατηγορίας Γ ενθαρρύνοντας την οικοδομική τους δραστηριότητα - μέσα σε σωστά αρχιτεκτονικά πλαίσια - κυρίως για να δημιουργηθεί ένα δυνατό κίνητρο παλιννόστησης και κοινωνικής ανάπτυξης.

Την απόφαση αν ένας συγκεκριμένος οικισμός υπάγεται στις διατάξεις αυτού του Διατάγματος την παίρνει ο Νομάρχης μετά από εισήγηση του Κοινοτ. Συμβουλίου ή και με δική του πρωτοβουλία και ύστερα από έγκριση του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού και της Επιτροπής Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

#### **3.6.4 Εγκύκλιος Υ.ΠΕ.ΚΑ 31168/2012 για την κύρωση δικτύου κοινοχρήστων χώρων οικισμών.**

Με την ως άνω εγκύκλιο δόθηκαν οδηγίες και διευκρινήσεις για την κύρωση του κοινοχρήστου δικτύου του άρθρου 35 του ν.3937/2011 λαμβάνοντας υπόψη και την Έγκριση τεχνικών προδιαγραφών σύνταξης διαγραμμάτων αρ. πρ. 39608/2011 (ΦΕΚ 2200 Β/30.9.2011)

Ειδικότερα μεταξύ άλλων διευκρινίζεται ότι:

α) για το γεωγραφικό (χωρικό) προσδιορισμό των θεματικών στοιχείων του παραπάνω διαγράμματος χρησιμοποιούνται κατάλληλα υπόβαθρα σε ψηφιακή μορφή ως εξής :Υπάρχοντες ορθοφωτοχάρτες στο προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ 87 ή Υφιστάμενα τοπογραφικά διαγράμματα, διανυσματικά ή ψηφιοποιημένα, γεωαναφερμένα στο εθνικό προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ 87 που θα διατίθενται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΕΚΑ και των εποπτευόμενων φορέων του (ΟΚΧΕ, Κτηματολόγιο ΑΕ) μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου ή Για τις περιπτώσεις στις οποίες δεν υπάρχουν υπόβαθρα ή δεν μπορεί να γίνει αναγνώριση των θεματικών στοιχείων στα διαθέσιμα υπόβαθρα, όπως σε περιοχές που καλύπτονται από πυκνή και υψηλή βλάστηση ή πυκνή δόμηση, η γεωμετρική ταυτότητα θα αποδίδεται στο εθνικό προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ 87 με επίγειες μεθόδους μέτρησης, GPS.»

β)στις περιπτώσεις που ο οικείος ΟΤΑ και οι Υπηρεσίες του δεν μεριμνούν για τη συμπλήρωση του φακέλου, μπορεί η συμπλήρωση των αναγκαίων στοιχείων να γίνεται με μέριμνα του επισπεύδοντος και έχοντος έννομο συμφέρον προσώπου. Η αρμόδια Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μπορεί επίσης να μεριμνά για την υποστήριξη του οικείου ΟΤΑ, προκειμένου να τηρηθούν οι διαδικασίες των παρ. 1β και 1γ του άρθρου 35 του Ν.3937/2011.

γ)η τηρητέα διαδικασία των αρμοδίων υπηρεσιών των ΟΤΑ μετά την υποβολή του αιτήματος και οι σχετικές ενέργειες

δ) στο προς κύρωση δίκτυο κοινοχρήστων μπορεί να συμπεριληφθούν και τα τμήματα των κοινοχρήστων (οδών) που έχουν τεθεί σε κοινή χρήση μέχρι τη δημοσίευση του Ν.4030/2011 (δηλαδή μέχρι 25.11.2011), εφ' όσον οι σχετικές συμβολαιογραφικές πράξεις με τις οποίες αυτά τίθενται σε κοινή χρήση έχουν συνταχθεί πριν την 29.1.2010 και με την προϋπόθεση ότι, αυτές θα μεταγραφούν πριν την έκδοση της Απόφασης του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης για την κύρωση του κοινοχρήστου δικτύου.

ε) η κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων με τις διατάξεις του άρθρου 35 του Ν.3937/2011, αποτελεί διαπιστωτική διοικητική πράξη και όχι ρύθμιση πολεοδομικού σχεδιασμού (δηλαδή δεν είναι έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου).

### **3.6.5 Εγκύκλιος ΥΠΕΝ υπ. αριθμ 30198/1020/22**

Την παραπάνω άποψη υποστηρίζει και συστηματοποιεί και η πρόσφατη η Εγκ-30198/1020/22 του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΝ που εξήχθη από δύο κεντρικές διευθύνσεις του ΥΠΕΝ της ΔΑΟΚΑ και της Δ./νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού όπου ξεκαθαρίζει ότι μέχρι την έκδοση Τοπικού ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή ειδικού Προεδρικού Διατάγματος για την οριοθέτηση προϋπάρχοντος του 1923 οικισμού εφαρμόζονται οι παραπάνω Εγκύκλιοι, ήτοι οι 117/82 και 124/82.

Με την ως άνω εγκύκλιο για οικισμούς προϋφιστάμενους του έτους 1923 που στερούνται εγκεκριμένης οριοθέτησης αποσαφηνίζεται ότι η οριοθέτηση οικισμών που προϋπάρχουν του 1923 και δεν έχουν οριοθετηθεί, μπορεί να γίνεται είτε στο πλαίσιο Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, είτε με ειδικό προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού. Έως την έκδοσή του, για τη χορήγηση οικοδομικών αδειών, εφαρμόζονται:

- Η διαπίστωση της θέσης ενός ακινήτου, σε σχέση με τα όρια του προϋφιστάμενου του 1923 οικισμού, που γίνεται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. στο πλαίσιο της διαδικασίας έκδοσης οικοδομικής άδειας, με εφαρμογή των υπ' αρ. 117/1982 & 124/1982 εγκυκλίων και βάσει της ισχύουσας νομολογίας
- Η εφαρμογή της διαδικασίας είναι δεσμευτική για τις αρμόδιες Υ.ΔΟΜ. προκειμένου να καθορισθεί η θέση ενός ακινήτου ως προς τα όρια του προ του 1923 ανεξαρτήτως του τυχόν χαρακτηρισμού

προστασίας του (παραδοσιακού, ιστορικού τόπου, αρχαιολογικού χώρου).

Ωστόσο, προς διευκόλυνση του έργου των Υ.ΔΟΜ. και δεδομένων των σύγχρονων χαρτογραφικών στοιχείων και μεθόδων, διευκρινίζεται ότι:

α)η προϋπόθεση της παρ. Α της υπ' αρ. 124/82 εγκυκλίου, κατά το μέρος που αφορά στην προβλεπόμενη διενέργεια αυτοψίας, εφεξής επιβάλλεται να πραγματοποιείται στις περιπτώσεις που η προς εξέταση ιδιοκτησία βρίσκεται πλησίον των ορίων του προϋφιστάμενου του 1923 οικισμού με βάση τα διαθέσιμα από προηγούμενη έρευνα των Υ.ΔΟΜ. στοιχεία, λαμβανομένων υπόψη και τυχόν προγενέστερων πράξεων της Διοίκησης υπό την έννοια της παρ.5 του άρθρου 100 του Κ.Β.Π.Ν. (ΦΕΚ 580Δ □), καθώς και της υφιστάμενης πολεοδομικής κατάστασης, προκειμένου να εξάγεται αιτιολογημένη κρίση ως προς τα όρια του οικισμού και τη θέση του ακινήτου ως προς αυτά.

β)Αναφορικά με ιδιοκτησίες που βρίσκονται στο συνεκτικό τμήμα των παραπάνω οικισμών και όχι πλησίον των κατά τα ως άνω ορίων τους, η θέση τους δύναται να διαπιστώνεται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες χωρίς τη διενέργεια αυτοψίας, εφόσον από τα στοιχεία που τηρούνται για τον οικισμό ή από αυτά που προσκομίζονται (αεροφωτογραφίες) και σε συνδυασμό με τις ηλεκτρονικές Υπηρεσίες του □ □Ελληνικού Κτηματολογίου □ □ οι οποίες παρέχουν τεχνικό υπόβαθρο για τον εντοπισμό της θέσης ενός ακινήτου, εξάγεται ασφαλές συμπέρασμα ότι η ιδιοκτησία βρίσκεται εντός των ορίων του προϋφιστάμενου του έτους 1923 οικισμού.

Η λογική της μεθολογίας της ως άνω εγκ-30198/1020/22 ώστε να δύναται ή καλύτερα να οφείλει να συμπεριλάβει και την περιοριστική πιστοποίηση ή διαπίστωση από τη διοίκηση για το αν ένα οικόπεδο βρίσκεται μονοσήμαντα εντός ζώνης οικισμού, στηρίζεται και στις αποφάσεις του ΣτΕ, 3077/06 και 2888/2014,όπου αυστηρώς δηλώνεται ότι η προστασία, διατήρηση και ανάδειξη των παραδοσιακών οικισμών πρέπει να εκτείνεται και στην περιμετρική τους ζώνη.

Διαφορετικά η ζώνη περιμετρικά των οικισμών αποτελεί νομοθετικά αναπόσπαστο παρακολούθημα του οικισμού, με την έννοια ότι η διοίκηση οφείλει να αιτιολογεί εμπεριστατωμένα (και για λόγους προστασίας της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού) αν ένα γήπεδο βρίσκεται εντός αυτής προκειμένου με αυτό τον τρόπο να ρυθμίσει ορθώς τους όρους δόμησής του.

Επισημαίνεται δε ότι υπάρχουν πολλές περιπτώσεις όπου αυτή η πιστοποίηση (να βρίσκεται ένα γήπεδο εντός μη οριοθετημένης ζώνης) είναι μονοσήμαντη και χωρίς ύπαρξη ουδεμίας αμφιβολίας.

## Κεφάλαιο 4ο ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ

### 4.1 Παραδοσιακοί οικισμοί- Εννοιολογική προσέγγιση

Οι παραδοσιακοί οικισμοί αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας και μπορεί να περιληφθούν στην έννοια των πολιτιστικών αγαθών ως μαρτυρίες της ύπαρξης και συλλογικής δραστηριότητας του ανθρώπου, ενώ μπορεί ενδεχομένως, σύμφωνα με την αρχαιολογική νομοθεσία του Υπουργείου Πολιτισμού να χαρακτηρίζονται και ως ιστορικοί τόποι, *«των οποίων επιβάλλεται η προστασία λόγω της λαογραφικής, εθνολογικής, κοινωνικής, τεχνικής, αρχιτεκτονικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας»*

Εξάλλου η έννοια της προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς διευρύνεται, αφού η αποκατάσταση των πολιτιστικών αγαθών της δεν αποτελεί μια μεμονωμένη διαδικασία συντήρησης, αλλά μια διαδικασία μετασχηματισμού και ένταξης μέσω της κατάλληλης χρήσης στο οικονομικοκοινωνικό περιβάλλον, με απώτερο σκοπό την παραγωγή πόρων προς όφελος της κοινωνίας (Ζερβός, 2011).

Όπως είναι γνωστό καθώς περιλαμβάνεται στο περιεχόμενο διεθνών συμβάσεων, η αρχιτεκτονική κληρονομιά μιας χώρας, περιλαμβάνει Μνημεία, Αρχιτεκτονικά σύνολα, Τόπους και Τοπία όπως αναλύονται στο άρθρο 1 του ν. 2039/1992 (Σύμβαση για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης, Γρανάδα, 3 Οκτωβρίου 1985) και στο άρθρο 1 του ν. 1126/1981 (Σύμβαση της UNESCO για την προστασία της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, Παρίσι 1972). Η ακίνητη φυσική κληρονομιά περιλαμβάνει φυσικά μνημεία, γεωλογικούς και φυσιογραφικούς σχηματισμούς και φυσικά τοπία ως αναλύονται στο άρθρο 2 του ν. 1126/1981.

Επιπλέον σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 1 και 6 του άρθρου 24 του Συντάγματος το φυσικό και το πολιτιστικό περιβάλλον έχει αναχθεί σε αυτοτελώς προστατευόμενο αγαθό και επιβλήθηκε στο Κράτος η υποχρέωση να λαμβάνει προληπτικά και κατασταλτικά μέτρα για την προστασία του, σύμφωνα με την

αρχή της αειφορίας, παρεμβαίνοντας, στον αναγκαίο βαθμό, στην οικονομική ή άλλη ατομική ή συλλογική δραστηριότητα.

Πριν την αναθεώρηση του Συντάγματος το 2001 η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, όπως ορίζεται στην παρ. 1, τελούσε υπό την προστασία του κράτους, ενώ μετά από αυτήν και μέχρι σήμερα με την συνταγματική κατοχύρωση του περιβάλλοντος ως ατομικού δικαιώματος, η προστασία του και κατ'επέκταση των παραδοσιακών οικισμών αποτελεί και δικαίωμα κάθε πολίτη (Παπαπετρόπουλος, 2004).

Στη παρ. 2 του άρθρου 24 απευθύνονται επιταγές στη Διοίκηση για τη ρύθμιση της χωροταξικής και πολεοδομικής ανάπτυξης της Χώρας βάσει ενός ορθολογικού σχεδιασμού (Χριστοφιλόπουλος, 2005).

#### **4.1. Ορισμός**

Οι παραδοσιακοί οικισμοί, είναι τα οικιστικά σύνολα τα οποία διατηρούν τον παραδοσιακό πολεοδομικό τους ιστό και παραδοσιακά οικοδομήματα και στοιχεία.

Ο όρος “παραδοσιακός οικισμός” αφορά τον οικισμό που λόγω του ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού, καλλιτεχνικού, κοινωνικού, καλλιτεχνικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος του είναι άξιος κρατικής προστασίας.

Η προστασία αυτή, η οποία εντάσσεται μεταξύ των ουσιαστικών στόχων του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, αποσκοπεί πρωτίστως στο να καταστήσει εμφανή την ενότητα της πολιτιστικής κληρονομιάς και τους δεσμούς που υπάρχουν ανάμεσα στην αρχιτεκτονική, τις τέχνες, τις λαϊκές παραδόσεις και τους τρόπους ζωής σε περιφερειακό, εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο

Από σχετική βιβλιογραφική έρευνα, προκύπτει ότι στον Ελλαδικό χώρο οι παραδοσιακοί οικισμοί αναπτύχθηκαν «μεταξύ του 15ου και του 19ου αιώνα, καθώς αποτελούν κομμάτι του οικιστικού δικτύου στον Ελλαδικό χώρο (Φιλιππίδης, 1983). Πρόκειται για οικισμούς που εμφανίζουν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά (ιστορικά, αρχιτεκτονικά, λαογραφικά, πολεοδομικά κλπ.)

Ειδικότερα στον Ελλαδικό χώρο οι παραδοσιακοί οικισμοί, αναπτύχθηκαν κυρίως την περίοδο από το 1770 έως το 1820, αλλά συγκροτήθηκαν χωρίς σχεδιασμό ή κανόνες στη δόμηση, αλλά ακολουθήθηκαν εθιμικοί κτιριολογικοί κανονισμοί με υλικά που προέρχονταν από την περιοχή. (Ράπτη, 2011).

Παρά την αδήριτη ανάγκη προστασίας αυτών, μόλις στην αρχή της δεκαετίας του 1950 ψηφίζεται ο πρώτος νόμος του Ελληνικού κράτους που σχετίζεται με την προστασία της πολιτιστικής αξίας των οικοδομημάτων και έργων τέχνης (ν.1469/1950 Α'169).

#### 4.2 Εξουσιοδοτικές διατάξεις για την έκδοση π.δ/των, χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών.

Η προστασία των παραδοσιακών οικισμών ως οργανωμένο κανονιστικό πλαίσιο σε επίπεδο νόμου, καθορίστηκε αρχικά με το Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό 1973 ( Α'124), όπου στο άρθ.79, παρ.6 αναφέρεται, ότι *«Δια Προεδρικών Διαταγμάτων (Π.Δ.) των εκδιδόμενων προτάσεων του Υπουργού Δημοσίων Έργων κατόπιν αιτιολογημένης εκθέσεως της κατά περίπτωση αρμόδιας Υπηρεσίας, δύναται προς διατήρηση ιδιαίτερου ιστορικού, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού ή και αρχιτεκτονικού χαρακτήρος να χαρακτηρίζονται κτίρια ως διατηρητέα ή Οικισμοί ή τμήματα αυτών ως Παραδοσιακοί»*.

Με την αρχική διάταξη της παρ. 6 του άρθρου 79 του Γ.Ο.Κ. 1973, όπως ίσχυε πριν αντικατασταθεί με την παρ. 1 του άρθρου 4 του Ν. 622/1977, η προστασία ενός οικισμού ο οποίος κατά τη κρίση της Διοικήσεως είναι παραδοσιακός συνίστατο στον χαρακτηρισμό του με π.δ/γμα και τη δυνατότητα επιβολής αναστολής οικοδομικών εργασιών προκειμένου να συνταχθεί, "οριστική πολεοδομική μελέτη ή και ειδικός κανονισμός δομήσεως", να θεσπισθούν δηλαδή εν συνεχεία με άλλη πράξη διατάξεις εξιδιασμένες εν όψει του προηγθέντος χαρακτηρισμού του οικισμού.

Εν συνεχεία, με τη νέα παρ. 6 του άρθρου 79 του Γ.Ο.Κ. 1973 προβλέφθηκε ρητώς ότι και με το ίδιο το π.δ/γμα χαρακτηρισμού ενός οικισμού ως παραδοσιακού, μπορούν να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως για την προστασία και ανάδειξή του και ότι, για να επιτευχθεί ο ανωτέρω συνταγματικός σκοπός, οι όροι και περιορισμοί αυτοί μπορεί να είναι διάφοροι εκείνων που ορίζει ο Γ.Ο.Κ.

Τα ίδια προβλέφθηκαν και από τον Γ.Ο.Κ. 1985, με την εξουσιοδοτική διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 4, σύμφωνα με την οποία επιτρέπεται και να τροποποιούνται ή και να αντικαθίστανται τα διατηρούμενα, βάσει άλλων διατάξεών του, σε ισχύ και καθορίζονται όρους και περιορισμούς δομήσεως σε παραδοσιακούς οικισμούς π.δ/τα, στα οποία περιλαμβάνονται τα εκδοθέντα κατ' επίκληση της παρ. 6 του άρθρου 79 του Γ.Ο.Κ. 1973.

Υπό το ισχύον καθεστώς με την παρ. 2 του άρθρου 6 του ν.4067/2012 (ΝΟΚ) ορίζεται ότι «2. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μπορεί να χαρακτηρίζονται ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και αμφισβητήσεων, με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους: α) Ως (παραδοσιακά) προστατευόμενα σύνολα: οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών...»

#### 4.3 Ειδικό κανονιστικό πλαίσιο παραδοσιακών οικισμών - π.δ 19.10.-13.11.1978 (Δ'594)

Στο πλαίσιο της συνταγματικής επιταγής για την λήψη μέτρων προστασίας των παραδοσιακών οικισμών εκδόθηκε το π.δ. της 19.10-13.11.1978 «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» (Δ' 594).

Με το ως άνω διάταγμα χαρακτηρίσθηκαν 420 οικισμοί ως παραδοσιακοί οικισμοί του Κράτους, και καθορίσθηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης αυτών των οικισμών (άρθρα 2 και επόμε.).

Ειδικότερα στην παρ. 1 του άρθρου 2 ορίσθηκαν οι προϋποθέσεις αρτιότητας κατά κανόνα και κατά παρέκκλιση για τα οικοπέδα του κεντρικού τμήματος των οικισμών και στην παρ. 2 οι αντίστοιχες προϋποθέσεις για τα οικοπέδα του λοιπού τμήματος του οικισμού. Συγκεκριμένα:

“α) Τα οικοπέδα του κεντρικού τμήματος του οικισμού θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφ’ όσον έχουν: ελάχιστον πρόσωπο: δώδεκα (12) μέτρα, ελάχιστον βάθος: δέκα οκτώ (18) μέτρα, ελάχιστον εμβαδόν: τριακόσια (300) τετρ. μέτρα. Κατά παρέκκλιση από του προηγούμενου εδαφίου (α) θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικοπέδα με τας διαστάσεις και το εμβαδόν τα οποία είχαν κατά την 2αν Ιουλίου 1968, ημέραν δημοσιεύσεως του από 15 Ιουνίου 1968 Β.Δ/τος «περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου» (ΦΕΚ 111Δ)

β) θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομήσιμα τα οικοπέδα, τα οποία μέχρι της δημοσιεύσεως του διατάγματος έχουν διαστάσεις: ελάχιστον πρόσωπον:



οκτώ (8) μέτρα, ελάχιστον βάθος: δώδεκα (12) μέτρα, ελάχιστον εμβαδόν: εκατόν πενήκοντα (150) τετρ. μέτρα”.

γ) Σύμφωνα με την παρ. 2 του ίδιου άρθρου, “α) Τα οικοπέδα του λοιπού τμήματος του οικισμού θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφ’ όσον έχουν ελάχιστες διαστάσεις: Ελάχιστο πρόσωπο: εικοσιπέντε (25) μέτρα. Ελάχιστο βάθος: τεσσαράκοντα (40) μέτρα. Ελάχιστο εμβαδόν: δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. β) Κατά παρέκκλιση του προηγούμενου εδαφίου α’ θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικοπέδα με τις διαστάσεις και το εμβαδόν τα οποία είχαν κατά την 2αν Ιουλίου 1968, ημέρα δημοσίευσεως του ως άνω από 15.6.1968 β.δ. (ΦΕΚ 111 Δ’) ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται για τα πρώτα 100 τ.μ. επιφάνειας του οικοπέδου σε 1.

δ) με τις διατάξεις του ως άνω ειδικού για τους παραδοσιακούς οικισμούς διατάγματος (Δ’ 594) θεσπίζονται διατάξεις που αφορούν στη σύνθεση, διάταξη κτιρίων και μορφολογικά στοιχεία των κτιρίων (άρθρο 3), στις επιτρεπόμενες χρήσεις (άρθρο 4) με την πρόβλεψη για ανέγερση κτιρίων κατοικίας, κοινής ωφελείας και κοινωνικού εξοπλισμού κτίρια και την απαγόρευση εγκατάστασης βιοτεχνιών και Βιομηχανιών ή άλλων χρήσεων υψηλής οχλήσεως.

ε) Στο άρθρο 5 αυτού ορίζονται παρεκκλίσεις για την επισκευή και αποκατάσταση παλαιών κτιρίων, αντιπροσωπευτικών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής καθώς στα άρθρα 6 και 7 τίθενται και γενικές και ειδικές διατάξεις και περαιτέρω με την παρ.1 του άρθρου 8 ορίζεται ότι διατάξεις των ανωτέρω άρθρων εφαρμόζονται για όλους τους οικισμούς τους χαρακτηρισθέντες ως παραδοσιακούς με το άρθρο 1 του διατάγματος. Με την δε παρ. 2 αυτού ορίζεται ότι ειδικές διατάξεις χαρακτηρισμού οικισμού ως παραδοσιακού και επιβολής ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως προς προστασία του παραδοσιακού χαρακτήρα αυτού, κατισχύουν των διατάξεων του ως άνω διατάγματος των ρυθμιζόντων το αυτό θέμα.

Με την εγκύκλιο 59268/11328/86/27.8.85 του Υπουργείου Περιβάλλοντος "Εφαρμογή των παρ.2 και 3 του άρθρου 5 του Π.Δ. 24.4.1985 σε χαρακτηρισμένους παραδοσιακούς οικισμούς με το Π.Δ.19.10.1978, διευκρινίζεται ότι: *Με τις διατάξεις του άρθρου 1 του από 24.5.85 Π.Δ. αντιμετωπίζονται όλοι ανεξάρτητα οι οικισμοί της χώρας που κατά την τελευταία απογραφή έχουν πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους. Η κατηγοριοποίηση των οικισμών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 2 του ανωτέρω Δ/τος και*

περιλαμβάνονται σ' αυτή και οι παραδοσιακοί οικισμοί, οικισμοί προ του 1923 ή οποιοδήποτε άλλοι, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του π.δ./τος 24.4.1985. Μετά από τα παραπάνω οι διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 5 εφαρμόζονται και για τους παραδοσιακούς οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί με το Π.Δ. 19.10.1978(ΦΕΚ 594 Δ),μετά τον καθορισμό των ορίων τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 24.4.85 πλην αυτών για τους οποίους έχουν καθορισθεί ειδικοί όροι δόμησης με ειδικά Π.Δ./τα που εκδόθηκαν μεταγενέστερα. Μέχρι να καθορισθούν τα όρια των υπ' όψιν οικισμών οι οικοδομικές άδειες θα χορηγούνται όπως μέχρι σήμερα χορηγούντο".

Με το άρθρο 2 του από 25.4/16.5.89 π.δ/τος ( Δ' 293) ορίζεται ότι το κεντρικό τμήμα των παραδοσιακών οικισμών που αναφέρεται στο από 19.10.1978 Π. Δ/γμα (Δ' 594) ταυτίζεται, για την εφαρμογή των όρων και περιορισμών δόμησης, με το συνεκτικό τμήμα των οικισμών, όπως αυτό αναφέρεται στο από 24.4.1985 Π. Δ/γμα (Δ' 181/1985).

#### 4.4 Ρυθμίσεις αυθαιρέτων σε παραδοσιακούς οικισμούς

Το ζήτημα των αυθαιρέτων κατασκευών σε παραδοσιακούς οικισμούς ρυθμίστηκε αρχικά στον ν.4178/2013 και ακολούθως στο ν. 4495/2017. Στο άρθρο 116 του ν.4495/2017 προβλέπεται ότι υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, εφόσον αυτές έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό τμήμα πόλης και σε παραδοσιακούς οικισμούς άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) κατοίκων, είτε έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της πράξης χαρακτηρισμού είτε μεταγενέστερα, εφόσον προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, στην οποία τεκμηριώνεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις.

Κατ' εξαίρεση, για αυθαίρετες κατασκευές εντός παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος πόλεως άνω των 5.000 κατοίκων, που διέπονται και από ειδικότερες διατάξεις προστασίας (όπως ιστορικό κέντρο) ακολουθείται η διαδικασία των παραγράφων 2 και 3 του ως άνω άρθρου.

Στις επόμενες παραγράφους ρυθμίζεται λεπτομερώς το θέμα της υπαγωγής των αυθαιρέτων κατασκευών σε παραδοσιακούς οικισμούς κλπ

Στη παρ 5, ορίζεται ότι μετά τη κήρυξη ως παραδοσιακού οικισμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εξ ολοκλήρου αυθαίρετων κατασκευών που έχουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) υπέρβαση οποιουδήποτε όρου δόμησης, πέραν των υφιστάμενων, κατά την κήρυξη, αυθαίρετων κτισμάτων.

Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, για τα οποία απαιτείται έγκριση της επιτροπής που ορίζεται στο νόμο, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της περίπτωσης α της παραγράφου 2 και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, την υποχρέωση δε ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο. Η προθεσμία εξόφλησης του ειδικού προστίμου, πέραν της καταβολής του 30% του ποσού του προστίμου, αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη. Η επιτροπή, μετά τη θετική κρίση της, ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο (2) ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 96, καθώς και πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81, σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται με τις διατάξεις του ν. 3028/2002, εξαιρούμενων των ζωνών Α` με την επιφύλαξη της περίπτωσης θ` της παραγράφου 2 του άρθρου 89 του παρόντος, καθώς και σε τόπους που έχουν διπλό χαρακτηρισμό (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος) τακτοποιούνται κατόπιν γνωμοδότησης του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού και με την οριζόμενη στη διάταξη διαδικασία.

Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του ν.4495/2011 σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται με τις διατάξεις του ν. 3028/2002, εξαιρουμένων των ζωνών Α` με την επιφύλαξη της περίπτωσης θ` της παραγράφου 2 του άρθρου 89, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 1,2, 3, 4 και 5 του άρθρου 96 και πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81 στο περιβάλλον Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς, εξαιρουμένων των ζωνών Α` με την επιφύλαξη της περίπτωσης θ` της παραγράφου 2 του άρθρου 89, τακτοποιούνται

μετά από έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με την οριζόμενη διαδικασία.

Μέχρι την συγκρότηση των ΠΕ.Σ.Α. του άρθρου 12, των Επιτροπών Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17, των Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας του άρθρου 18, των ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. του άρθρου 22 και των Επιτροπών των παραγράφων 3 και 9 του άρθρου 116 και της παραγράφου 10 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017 (Α` 167), με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, δύναται να καθορίζονται τα όργανα που ασκούν μεταβατικά τις αρμοδιότητες αυτών".

Με αφορμή τις ακυρώσεις των ορίων των οικισμών του Πηλίου , από την Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού εκδόθηκε το με αριθμ πρωτ 19207/546/20/02/20 έγγραφο , στο οποίο παρέχονται οδηγίες για το [ως αντιμετωπίζονται τα αυθαίρετα ως προς τον υπολογισμό του προστίμου στις περιοχές που θεωρούνται εντός οικισμού αλλά μετά την ακύρωση θεωρούνται εκτός ορίων οικισμού, ως τιμή ζώνης θα λαμβάνεται η αντίστοιχη του χρόνου υπολογισμού των προστίμων διατήρησης.

Περαιτέρω οι αυθαίρετες κατασκευές προ της 28.7.2011 καθ υπέρβαση οικοδομικής αδείας, η οποία είχε εκδοθεί ως εντός ορίων παραδοσιακού οικισμού και μετά την ακύρωση θεωρείται ως εκτός ορίων, κατά την διαδικασία υπαγωγής τους στις διατάξεις επιβολής κυρώσεων του ν.4495/2017 θα εξετάζονται από την ως άνω επιτροπή του άρθρου 116 για τον έλεγχο της δυνατότητας μορφολογικής και αισθητικής ένταξης τους ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντος,σε συμμόρφωση με τα μορφολογικά στοιχεία και τους κανόνες που ίσχυαν με το προ της ακύρωσης των ορίων πολεοδομικό καθεστώς, δεδομένου ότι στις 28.7.2011 τα όρια των εν λόγω οικισμών ήταν σε ισχύ. Κατά τον ίδιο τρόπο αντιμετωπίζονται και οι αυθαίρετες υπερβάσεις κάλυψης , δόμησης ή ύψους σε σχέση με την εκδοθείσα άδεια και δύνανται να νομιμοποιηθούν εφόσον πληρούνται οι διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής ή οι σημερινές ισχύουσες , σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.5 του άρθρου 29 και της παρ.5 του άρθρου 94 του ν.4495/2017

#### 4.5 Νομολογιακές κατευθύνσεις για παραδοσιακούς οικισμούς.

Το θέμα της ορθής η μη εφαρμογής των σχετικών περί παραδοσιακών οικισμών διατάξεων αλλά και η συνταγματικότητα κάποιων εξ αυτών, απασχόλησε σε μεγάλη κλίμακα το Συμβούλιο της Επικρατείας και έχει παραχθεί μια πλούσια

νομολογία. Επί παραδείγματι με αφορμή τον παραδοσιακό οικισμό της Ερμούπολης Σύρου έχουν εκδοθεί σημαντικές αποφάσεις όπως οι **2526/2003,178/2003,872/2004,4501/2011**.

Περαιτέρω στο πλαίσιο των διατάξεων περί παραδοσιακών οικισμών έχει κριθεί, ότι:

- ❖ «το π. δ/γμα του 78 (Δ' 594) αποτελεί το ελάχιστο πλαίσιο προστασίας των παραδοσιακών οικισμών και περιέχει γενικούς και οριζόντιους κανόνες δόμησης αυτών.» **ΣτΕ 2888/2014 7μ., 3077/2006, 2160/2003, 3748/2000.**
- ❖ «Η διαφύλαξη του ανήκοντος στην εθνική πολιτισμική κληρονομία παραδοσιακού χαρακτήρα ορισμένων οικισμών αποτελεί θέμα μεγάλης σπουδαιότητας που αφορά το ευρύτερο κοινωνικό σύνολο και όχι μόνο τους κατοίκους των περιοχών στις οποίες βρίσκονται οι οικισμοί αυτοί. Τούτου έπεται ότι ο καθορισμός των ορίων τους, ο οποίος κατά τα αναφερόμενα στην προηγούμενη σκέψη έχει κανονιστικό χαρακτήρα, δεν αποτελεί θέμα τοπικού ενδιαφέροντος. Η οριοθέτηση αυτή,εξ άλλου, δεν αποτελεί ειδικότερο θέμα, δηλαδή θέμα το οποίο αποτελεί κατά περιεχόμενο μερικώτερη περίπτωση σε σχέση προς την ουσιαστική ρύθμιση του περιέχοντος την εξουσιοδοτική διάταξη νομοθετικού κειμένου (**ΣτΕ 1502, 1530/1984**), εφ' όσον οι σχετικές νομοθετικές διατάξεις (άρθρ. 4 ν. 1577/1985, ΦΕΚ Α` 210) δεν ρυθμίζουν τα των παραδοσιακών οικισμών, αλλά θέτουν απλώς τα κριτήρια του χαρακτηρισμού τους και αναθέτουν ρύθμιση της διατηρήσεως του χαρακτήρα τους στην κανονιστική εξουσία του Προέδρου της Δημοκρατίας»
- ❖ «η πράξη οριοθέτησεως ενός οικισμού αποτελεί ρύθμιση γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού, η οποία του υπάγει στο κανονιστικό πεδίο εφαρμογής των οικείων ρυθμίσεων για την αντίστοιχη κατηγορία Οικισμών [άρθρο 5 του ΠΔ/τος της 24-04/03-05-1985 (Δ` 181), άρθρα 4-9 του ΠΔ/τος της 02/13-03-1981 (Δ` 138) κλπ.]. Εν όψει τούτου η πράξη οριοθέτησεως οικισμού είναι κανονιστικής φύσεως, δεδομένου δε ότι δεν αποτελεί τοπική υπόθεση ούτε τεχνικό ή λεπτομερειακό ζήτημα, δεν επιτρέπεται να ενεργείται με πράξη άλλου οργάνου της Διοικήσεως αλλά με προεδρικό διάταγμα. Τούτο ισχύει κατά μείζονα λόγο προκειμένου περί οικισμών οι οποίοι εμπίπτουν σε ευαίσθητα οικοσυστήματα, ή τελούν υπό

ειδική προστασία, όπως οι κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι, οι ιστορικοί ή παραδοσιακοί Οικισμοί κ.λπ. (ΣΕ 3661/2005 Ολομ., 1481/2015, 4446/2010, 1712/1998, 2072/1997 7μ. κ.ά.)» **ΣτΕ 1268/2019**

- ❖ «για την οριοθέτηση των συνεκτικών παραδοσιακών οικισμών, με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, εφαρμόζονται, μόνον όμως κατ' αναλογία, και οι διατάξεις των άρθρων 79-84 του ΚΒΠΝ, ιδίως δε οι διατάξεις του άρθρου 84 με τις οποίες ρυθμίζεται ο τρόπος καθορισμού των ορίων των αξιόλογων οικισμών. Κατά την εφαρμογή δηλαδή, κατ' αναλογία, των διατάξεων των άρθρων 79-84 του ΚΒΠΝ λαμβάνεται υπόψη η υπαγωγή των παραδοσιακών οικισμών σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς, με σκοπό τη διατήρησή τους στο διηνεκές και την ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους. Επομένως, επί οριοθετήσεως συνεκτικών παραδοσιακών οικισμών, η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 84 παρ. 1 περ. α' δεν γίνεται με τρόπο μηχανιστικό, με εφαρμογή δηλαδή μόνον των τυπικών κριτηρίων που προβλέπονται στις διατάξεις αυτές, αλλά πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ο χαρακτήρας του οικισμού, ώστε να αποτρέπεται ο κίνδυνος αλλοιώσεως της φυσιογνωμίας του. Κατά την έννοια, συνεπώς, των διατάξεων του άρθρου 84 του ΚΒΠΝ, και ειδικότερα, των διατάξεων που αφορούν καθορισμό των ορίων των αξιόλογων οικισμών, όπως αναλόγως, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, εφαρμόζονται στους παραδοσιακούς οικισμούς, επί συνεκτικών παραδοσιακών οικισμών, το όριο, εάν δεν υπάρχει εγκεκριμένο σχέδιο, καθορίζεται, κατ' αρχήν, από την πλησιέστερη προς τον διαμορφωμένο παραδοσιακό πολεοδομικό ιστό του οικισμού γραμμή» **ΠΕ 115/2007 , 200/2008 , 226/2010 , 62/2011 , 158/2011.**
- ❖ πριν από το ν. 947/1979 "περί οικιστικών περιοχών" (Α` 169) και των κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 62 παρ. 8 του νόμου τούτου εκδοθέντων π.δ. της 21.11/1.12.1979 (Δ` 693) και της 2/13.3.1981 (Δ` 138), δεν υφίσταντο, ούτε στο ν.δ. της 17.7/16.8.1923, ούτε στη λοιπή πολεοδομική νομοθεσία, διατάξεις που να καθορίζουν αρμοδιότητες και διαδικασία προς έκδοση πράξεως για τη διαπίστωση της υπάρξεως οικισμού διαμορφωθέντος ήδη προ του 1923 και την εξακρίβωση, βάσει των προ του έτους 1923 υφιστάμενων πραγματικών δεδομένων, των ορίων του εν λόγω οικισμού. Κατά συνέπεια, οι κατά καιρούς τυχόν εκδοθείσες, πριν από τη θέσπιση του ν. 947/1979 και των κατ' εξουσιοδότηση τούτου εκδοθέντων π.δ.,

κανονιστικές υπουργικές αποφάσεις, με τις οποίες θεσπίστηκαν κανόνες, αφορώντες στη διαδικασία καθορισμού των ορίων αυτών, ήταν ανίσχυρες, δεδομένου ότι δεν εύρισκαν έρεισμα σε σχετική νομοθετική εξουσιοδότηση, **ενόψει δε τούτου, ανίσχυρες είναι και οι εκδοθείσες κατ' επίκληση των ανωτέρω κανονιστικών υπουργικών αποφάσεων διοικητικές πράξεις, με τις οποίες επιχειρείται ο καθορισμός των ορίων οικισμού προϋφιστάμενου του έτους 1923 και οι οποίες έχουν, εξάλλου, κανονιστικό χαρακτήρα, ως συνεπαγόμενες την υπαγωγή των ακινήτων που βρίσκονται στην οριοθετούμενη περιοχή στο κανονιστικό, από πολεοδομικής απόψεως, καθεστώς των προ του έτους 1923 υφιστάμενων οικισμών (ΣτΕ 264/2005, 2513/2001, 1503/1997, 730/1996, 1742/1994, 2345/1987, 1060/1985 κ.λπ.).** Υπό τα ανωτέρω δεδομένα, μια ανίσχυρη, για τους ανωτέρω λόγους, πράξη προσδιορισμού των ορίων οικισμού, φερόμενου ως προϋφιστάμενου του 1923, δεν αρκεί για να προσδώσει νόμιμο έρεισμα σε πράξη, με την οποία χορηγείται άδεια οικοδομής σε ακίνητο, φερόμενο ως κείμενο εντός των ανωτέρω ορίων ή εντός της ζώνης αυτού. Ως εκ τούτου και εφόσον δεν έχει εκδοθεί, κατ' επίκληση της μνημονευθείσας ανωτέρω ειδικής διατάξεως του άρθρου 62 παράγραφος 8 του ν. 947/1979 και των κατ' εξουσιοδότησή της εκδοθέντων π.δ., νομαρχιακή απόφαση, με την οποία χωρεί εγκύρως ο προσδιορισμός των ορίων ορισμένου οικισμού προϋφιστάμενου του έτους 1923, η κατά τόπο αρμόδια πολεοδομική αρχή, επί υποβολής αιτήσεως χορηγήσεως άδειας ανεγέρσεως οικοδομής σε ένα ακίνητο, το οποίο, κατά τους υποβάλλοντες την αίτηση, εμπίπτει εντός των ορίων τέτοιου οικισμού ή εντός της ζώνης αυτού, οφείλει να προβεί σε δική της έρευνα επί του αναγόμενου στις προϋποθέσεις χορηγήσεως της οικοδομικής άδειας ζητήματος, εάν το εν λόγω ακίνητο κείται ή μη εντός των ορίων του εν λόγω οικισμού και να διατυπώσει περί του ζητήματος τούτου ιδίαν κρίση, πλήρως και ειδικώς αιτιολογημένη. Κατά την έρευνα του ζητήματος τούτου, η πολεοδομική αρχή δεν μπορεί να αγνοήσει τυχόν εκδοθείσα διοικητική πράξη, με την οποία ορισμένη έκταση, εμφανίζεται ως περιλαμβάνουσα ή μη και το ακίνητο στο οποίο αφορά η αίτηση χορηγήσεως οικοδομικής άδειας **(ΣτΕ 264/2005, 1742/1994, 3534/1988, 191/1988, 1060/1985, Πρβλ. ΣτΕ 2995/2003),** ούτε, εξάλλου, μπορεί να χωρήσει σε παρεμπόδιον έλεγχο του κύρους της τελευταίας αυτής πράξεως. Και τούτο διότι, κατά τα παγίως κριθέντα (βλ., ενδεικτικώς, ΣτΕ

4074/2001, 2519/1982), οι διοικητικές αρχές οφείλουν, κατ' αρχήν, να αναγνωρίζουν ως ισχυρές και να εφαρμόζουν τις πράξεις άλλων διοικητικών αρχών, οι οποίες φέρουν τα κατά νόμο γνωρίσματα εγκύρων πράξεων και δεν έχουν ανακληθεί από την αρμόδια διοικητική αρχή ή ακυρωθεί δικαστικώς **ΣτΕ 3192/2015, 264/2005**

- ❖ «κατά την οριοθέτηση των προϋφισταμένων του έτους 1923 οικισμών χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως ή κατά την παρεμπίπτουσα, ειδικώς αιτιολογημένη κρίση, που εκφέρει η Διοίκηση ως προς τα όρια των εν λόγω οικισμών και τη θέση συγκεκριμένου ακινήτου εν σχέσει προς αυτά, όταν δεν υφίσταται έγκυρη οριοθέτηση, λαμβάνεται υποχρεωτικώς υπόψη η υφισταμένη το έτος 1923 πραγματική έκταση του οικισμού και όχι οι τυχόν μεταγενέστερες επεκτάσεις και αλλοιώσεις του» **ΣτΕ 4446/ 2010, 2318/2004, 2052/2003, 2128/2014.**
- ❖ «για την οριοθέτηση των στερούμενων εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως οικισμών που εμπίπτουν σε ευαίσθητα οικοσυστήματα, όπως είναι τα μικρά νησιά (ΣΕ 3606/07 7μ.), ή που τελούν υπό ειδική κρατική προστασία, όπως οι οικισμοί που είναι κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι, ή ιστορικοί, ή παραδοσιακοί οικισμοί κ.λπ., απαιτείται η έκδοση προεδρικού διατάγματος, διατάξεις δε της κείμενης νομοθεσίας που απονέμουν την αρμοδιότητα αυτή σε άλλα διοικητικά όργανα είναι αντισυνταγματικές» **ΣτΕ 3661/05 Ολομ., 1712/98, 2072/97 7μ. 4446/2010**
- ❖ «Διατάξεις, με τις οποίες για πρώτη φορά θεσπίζονται όροι και περιορισμοί δομήσεως εν όψει χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών εφαρμόζονται σε αυτές ως ελάχιστο πλαίσιο προστασίας, όροι δε και περιορισμοί δομήσεως που είχαν ήδη θεσπισθεί για συγκεκριμένο οικισμό πριν το χαρακτηρισμό του, κασιγχύουν νεώτερων διατάξεων που περιέχουν γενικότερες ρυθμίσεις για παραδοσιακούς οικισμούς μόνον εφ' όσον τείνουν σε μείζονα και αποτελεσματικότερη προστασία του χαρακτήρα του οικισμού ή επιβάλλονται από τις ειδικότερες συνθήκες που επικρατούν στον οικισμό αυτόν» **ΣτΕ 284/1992, 529/1997, 444/2000, ΣτΕ 3748/2000, 2160/2003, 3844/2006.**
- ❖ «μπορεί να επιβάλλονται όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις των ακινήτων, διαφορετικοί από αυτούς που προβλέπει ο Γ.Ο.Κ., σε οικισμούς ή τμήματα οικισμών που χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακοί. Οι



ειδικοί αυτοί όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και οι χρήσεις πρέπει να τελούν σε άμεση συνάρτηση με την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και τη διατήρηση και ανάδειξη του ιδιαίτερου πολεοδομικού, αισθητικού, ιστορικού, λαογραφικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα των παραδοσιακών οικισμών και να δικαιολογούνται, ως προς την αναγκαιότητα επιβολής τους για την προστασία του χαρακτήρα αυτού, με συγκεκριμένους λόγους, που πρέπει να προκύπτουν από τα στοιχεία, στα οποία στηρίχθηκε η έκδοση του οικείου διατάγματος». **ΣτΕ 2887, 2888/2014 επταμ., 1915/1994, 4707, 3677/1987.**

- ❖ «διατάξεις με τις οποίες αντικαθίστανται όροι και περιορισμοί δομήσεως οικισμού που είχαν καθορισθεί εν όψει του χαρακτηρισμού του ως παραδοσιακού είναι αντισυνταγματικές εάν δεν επιβάλλονται για λόγους που ανάγονται στη διατήρηση και την ανάδειξη του χαρακτήρα του» **ΣτΕ Ολομ. 2526/2003, 3844/2006.**
- ❖ « Παραδοσιακοί οικισμοί προ του 1923 στερούμενων ορίων. Για τον καθορισμό των ορίων παραδοσιακού οικισμού δεν είχε εκδοθεί προεδρικό διάταγμα και αρμόδια να αποφανθεί ήταν η Πολεοδομική Αρχή. Η άδεια οικοδόμησης εκδόθηκε με βάση βεβαίωση της Αρχής αυτής με την αιτιολογία ότι τμήμα του υπό οικοδόμηση ακινήτου βρίσκεται εντός των ορίων οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923. Ομως στην προκειμένη περίπτωση οικοδομήσιμα είναι τα οικόπεδα που βρίσκονται μέσα στα όρια οικισμού προ του 1923 (για τα Δωδεκάνησα πριν το 1948), όπως αυτά (όρια) αποτυπώνονται στο ΓΠΣ και όχι μέσα στα όρια πραγματικής πόλης. Δεδομένου ότι ένα τμήμα του ακινήτου ήταν εντός του οικισμού και το υπόλοιπο εντός των ορίων πραγματικής πόλης η αιτιολογία της βεβαίωσης ήταν εσφαλμένη.» **194/2006 ΔΕΦ ΠΕΙΡ (ΑΚΥΡ-ΜΕΤ.ΡΟΔ).**
- ❖ «η οριοθέτηση των υφισταμένων προ του 1923 παραδοσιακών οικισμών, καθώς και η θέσπιση των καταλλήλων όρων και περιορισμών δομήσεως και χρήσεως των ευρισκομένων εντός των ορίων αυτών ακινήτων ώστε να διατηρηθεί ο παραδοσιακός χαρακτήρας αυτών... έχει κανονιστικό χαρακτήρα, διότι συνεπάγεται την υπαγωγή των κειμένων εντός των οικισμών αυτών ιδιοκτησιών στο ισχύον για αυτούς, σύμφωνα προς τον προορισμό τους, κανονιστικό καθεστώς» **ΣτΕ 2698/1981,2345/1987. 2887/2015.**

- ❖ «*Νομαρχιακές αποφάσεις περί καθορισμού των ορίων των οικισμών αυτών που έχουν εκδοθεί κατ' επίκληση του από 24.4 - 3.5.1985 π.δ. είναι μη εφαρμοστέες ως ανίσχυρες.*» **ΣτΕ 2887/2015**
- ❖ «*Ελλείπει νόμιμος καθορισμός των ορίων του οικισμού δεν υφίσταται κεντρικό τμήμα αυτού, με αποτέλεσμα να εφαρμόζεται για το σύνολο αυτού συντελεστής δόμησης 0,5. Δεν εφαρμόστηκε εν προκειμένω ο νόμιμος συντελεστής Με τα προεδρικά διατάγματα μπορεί να επιβάλλονται όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις των ακινήτων, διαφορετικοί από αυτούς που προβλέπει ο Γ.Ο.Κ., σε οικισμούς ή τμήματα οικισμών που χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακοί. Οι ειδικοί αυτοί όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και οι χρήσεις πρέπει να τελούν σε άμεση συνάρτηση με την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και τη διατήρηση και ανάδειξη του ιδιαίτερου πολεοδομικού, αισθητικού, ιστορικού, λαογραφικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα των παραδοσιακών οικισμών και να δικαιολογούνται, ως προς την αναγκαιότητα επιβολής τους για την προστασία του χαρακτήρα αυτού, με συγκεκριμένους λόγους, που πρέπει να προκύπτουν από τα στοιχεία, στα οποία στηρίχθηκε η έκδοση του οικείου διατάγματος»* **ΣτΕ 1325/21, 2887, 2888/2014 επταμ.,1915/1994, 4707, 3677/1987.**
- ❖ «*Δεν είναι δυνατή η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 2 παρ. 26 του π.δ από 28-6-1993 (ή, άλλως, του άρθρου 2 παρ. Α του π.δ από 25-11-1997) περί αναστηλώσεων: α) ούτε στις περιπτώσεις των ερειπωμένων κτισμάτων που κείνται πέραν της ζώνης Β προς την πλευρά της Καλυτέρας, δηλαδή εκτός του παραδοσιακού οικισμού της Οίας, αφού οι ανωτέρω διατάξεις δεν αφορούν κτίσματα κείμενα εκτός του οικισμού αυτού, β) ούτε στις αντίστοιχες περιπτώσεις των ερειπωμένων κτισμάτων, που τέμνονται από το όριο της Β Ζώνης του παραδοσιακού οικισμού της Οίας προς την πλευρά της Καλυτέρας, προεχόντως για λόγους ασφαλείας του οικισμού και γεωλογικής επικινδυνότητας των εδαφικών αυτών τμημάτων.»* **ΓΝΜ ΝΣΚ 2017/2009 εκκρεμεί αποδοχή.**
- ❖ «*Το Υπουργείο Πολιτισμού δεν μπορεί α) να νομιμοποιήσει τις αυθαίρετες κατασκευές, που έγιναν εντός των ορίων του οικισμού Αγ. Βαρβάρας Βραχασίου Μιραμπέλλου Ν. Λασιθίου, σύμφωνα με τους εγκεκριμένους από το Νομάρχη Λασιθίου όρους δομήσεώς του, κατά τη χρονική περίοδο που ο οικισμός αυτός είχε περιληφθεί στην οριοθετημένη Ζώνη Β' Προστασίας του αρχαιολογικού χώρου Μαλίων, διότι αυτές, τόσο κατά το χρόνο που έγιναν, όσο και κατά το χρόνο που ζητείται η νομιμοποίησή τους, βρίσκονται εντός του κηρυγμένου*

αρχαιολογικού χώρου των Μαλίων. β)σε καμία περίπτωση να προχωρήσει στη νομιμοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών που έγιναν εντός αρχαιολογικών χώρων, των οποίων κατά το χρόνο που ζητείται η νομιμοποίηση δεν μεταβλήθηκε ο χαρακτηρισμός». **(πλειοψ.)ΓΝΜ ΝΣΚ 341/2005 αποδεκτή.**

- ❖ «Η οριοθέτηση παραδοσιακού οικισμού δεν αποτελεί ούτε λεπτομερειακό θέμα ούτε τεχνικό. Συνεπώς, η κανονιστική αυτή ρύθμιση μόνο στον Πρόεδρο της Δημοκρατίας μπορεί να ανατεθεί κατά το ανωτέρω άρθρ. 43 παρ. 2 εδ. δεύτερο του Συντάγματος και όχι σε άλλα όργανα της Διοικήσεως. ΣτΕ 1471/1996,2072/1997Ο χαρακτηρισμός οικισμού, ως παραδοσιακού, ο καθορισμός των ορίων αυτού και ο καθορισμός ορίων δόμησης, γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα, σύμφωνα με το άρθρο 43 παρ.2 του Συντάγματος, τυχόν δε εκδοθείσα απόφαση του οικείου Νομάρχη, προς ρύθμιση των θεμάτων αυτών, είναι ανίσχυρη και μη εφαρμοστέα.» (ομοφ.)**ΓΝΜ ΝΣΚ 140/2004 εκκρεμεί αποδοχή**
- ❖ «Δεν απαιτείται ανάκληση ΚΥΑ του 1968, με την οποία επιτράπη η μετακίνηση πληθυσμού από οικισμό απειλούμενο με κατολίθωση σε άλλον, ώστε να επανακατοικηθεί ο εγκαταλειφθείς οικισμός. Εφόσον ο τελευταίος έχει *de facto* επανενεργοποιηθεί, πολεοδομείται εφεξής με τις γενικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα και βάσει των αρμοδίως διαπιστωμένων πρόσφατων γεωλογικών δεδομένων. Τυχόν κήρυξη αυτού ως παραδοσιακού θα χωρήσει και εφαρμογή του άρθρου 4 του ΓΟΚ.**ΓΝΜ ΝΣΚ 745/2001 εκκρεμεί αποδοχή.**
- ❖ Η άδεια για ανέγερση οικοδομής της αρχαιολογικής υπηρεσίας αποτελεί προϋπόθεση για την άδεια της πολεοδομικής υπηρεσίας άλλως χωρούν παράλληλ.» **ΓΝΜ ΝΣΚ 169/1972.**
- ❖ «Είναι νόμω δυνατή η παροχή στεγαστικής συνδρομής (παραχώρησης οικοπέδου) από τα στεγαστικά προγράμματα του Υπουργείου Υγείας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων και του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, σε περίπτωση μεταφοράς οικισμού λόγω κατολισθήσεων, εφ όσον, για την νέα θέση στην οποία μεταφέρεται ο οικισμός δεν έτυχε τιαύτης συνδρομής ο δικαιούχος ή μέλος της οικογενείας του.» **ΓΝΜ ΝΣΚ182/1993**
- ❖ «όταν δεν υφίσταται έγκυρη οριοθέτηση οικισμού προϋφισταμένου του 1923, η αρμόδια πολεοδομική αρχή, προκειμένου να χορηγήσει οικοδομική άδεια για ακίνητο το οποίο, κατά τον αιτούμενο την άδεια, εμπίπτει στα όρια τέτοιου οικισμού, οφείλει να εκφέρει παρεμπόδιουσα, ειδικώς αιτιολογημένη κρίση ως

προς τα όρια του οικισμού και τη θέση του ακινήτου εν σχέσει προς αυτά βάσει στοιχείων αναγομένων στο προ του 1923 χρονικό διάστημα» **ΣΕ 4446/2010**

- ❖ «για την οριοθέτηση των στερουμένων εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως οικισμών που εμπίπτουν σε ευαίσθητα οικοσυστήματα, όπως είναι τα μικρά νησιά, ή που τελούν υπό ειδική κρατική προστασία, όπως είναι οι οικισμοί που είναι κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι, οι παραδοσιακοί οικισμοί, οι ιστορικοί τόποι κ.λπ., απαιτείται η έκδοση προεδρικού διατάγματος, διατάξεις δε της κείμενης νομοθεσίας που απονέμουν την αρμοδιότητα αυτή σε άλλα διοικητικά όργανα είναι αντισυνταγματικές» **ΣΕ 4446/2010**
- ❖ «Μεταξύ των ληπτέων μέτρων προστασίας των οικισμών αυτών συγκαταλέγονται η καταγραφή, η αξιολόγηση και ο χαρακτηρισμός τους ως παραδοσιακών, που συνεπάγεται την υπαγωγή τους σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς με σκοπό τη διατήρηση στο διηνεκές των παραδοσιακών τους στοιχείων και τον έλεγχο της δόμησης, προκειμένου οι νέες οικοδομές να εναρμονίζονται με τα παραδοσιακά πρότυπα, η οριοθέτησή τους, η σύνταξη πολεοδομικής μελέτης και η θέσπιση ειδικών προστατευτικών όρων δομήσεως» **ΣΕ 3921/2010 Ολομ. σκ. 6, 3024/2015 σκ. 4, 4501/2011 σκ. 7, ΠΕ 228/2011, κ.ά.**
- ❖ «η διάταξη του άρθρου 9 παρ. 1 του από 2.3.1981 π.δ/τος επιβάλλει γενικώς απαγόρευση όχι μόνο ανεγέρσεως, αλλά και λειτουργίας οχλουσών εγκαταστάσεων εντός των ορίων οικισμών προϋφισταμένων του 1923 και εκτός αυτών στην οριζόμενη ακτίνα των 500 μέτρων. Εν όψει δε του σκοπού της, η διάταξη αυτή δεσμεύει όχι μόνον τις πολεοδομικές αρχές, στις οποίες απαγορεύει τη χορήγηση αδειών ανεγέρσεως των οικείων κτισμάτων εντός των πιο πάνω οικιστικών περιοχών, αλλά και στις λοιπές διοικητικές αρχές, οι οποίες είναι αρμόδιες για τη χορήγηση των αδειών ιδρύσεως και λειτουργίας των ως άνω οχλουσών εγκαταστάσεων» **ΣτΕ 2133/2002, 2769/1998, 3149/1992.**
- ❖ «Εξάλλου, η ρύθμιση αυτή που αφορά την ελάχιστη απόσταση οχλουσών εγκαταστάσεων, στις οποίες, σύμφωνα με την προηγούμενη σκέψη, περιλαμβάνονται τα λατομεία μαρμάρου, από τα όρια οικισμών προϋφισταμένων του 1923, δεν καταργήθηκε από την παραπάνω διάταξη του άρθρου 81 του Κανονισμού Μεταλλευτικών και Λατομικών Εργασιών - ΦΕΚ 931 Β/31.12.1984), με την οποία σε περίπτωση μη χρήσης εκρηκτικών υλών (εξόρυξη μαρμάρων με συρματοκοπή) επιβάλλεται η τήρηση ελάχιστης απόστασης 250 μέτρων από υπάρχοντα βιομηχανικά κτίρια, οικίες, έργα κοινής και άλλες εγκαταστάσεις και χώρους οπουδήποτε και αν βρίσκονται, δηλαδή και εκτός ορίων οικισμών...Συνεπώς, μη νομίμως εκδόθηκαν οι

προσβαλλόμενες πράξεις εγκρίσεως περιβαλλοντικών όρων και αδειας εκμεταλλεύσεως του επίδικου λατομείου, εφόσον τούτο, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, βρίσκεται εντός της ζώνης των 500 μέτρων που περιβάλλει τον παραδοσιακό προ του έτους 1923 υφιστάμενο οικισμό». **ΣτΕ 4004/2004.**

- ❖ « τα κτίρια που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό προστατεύονται τόσο προληπτικώς όσο και κατασταλτικώς ως στοιχεία της αισθητικής του ενότητας. Ειδικότερα, η κατεδάφισή τους επιτρέπεται ύστερα από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. και αφού κριθεί σωρευτικά ότι δεν συντρέχει λόγος να χαρακτηρισθούν τα ίδια διατηρητέα, ότι, εντασσόμενα στο σύνολο του οικισμού, δεν αποτελούν αξιόλογο ή χαρακτηριστικό πρότυπο δείγμα της περιοχής καθώς και ότι η αφαίρεσή τους δεν θα αλλοιώσει την αισθητική ενότητα της περιοχής του οικισμού. Η αφαίρεση λειτουργικών ή διακοσμητικών στοιχείων των κτιρίων που αποτελούν παραδοσιακό οικισμό επιτρέπεται μόνου ύστερα από άδεια της Ε.Π.Α.Ε., ενώ η καταστροφή ή αλλοίωση των αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών ή στατικών στοιχείων τους συνεπάγεται την υποχρέωση της αποκατάστασής τους. Από τα παραπάνω συνάγεται ότι επιβάλλεται η αποκατάσταση των ανωτέρω κτιρίων σε περίπτωση που στοιχεία τους έχουν αφαιρεθεί, καταστραφεί, αλλοιωθεί ή φθαρεί με οποιονδήποτε τρόπο και ότι, συνεπώς, η κατάσταση, στην οποία έχουν περιέλθει τα κτίρια αυτά εξ αιτίας ακριβώς της κατά τα ανωτέρω φθοράς τους, δεν αποτελεί στοιχείο που θα καθιστούσε επιτρεπτή κατά το νόμο την κατεδάφισή τους χωρίς να συντρέχουν οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις» **ΣτΕ 1901/32017, 977/2005, 842/2002.**

- ❖ «Η διαδικασία υπαγωγής ενεργοποιείται με την υποβολή αιτήσεως και περαιώνεται με την έκδοση της κατά το α.30 παρ. 2 πράξης ολοκλήρωσης. Η αποδοχή της δήλωσης και του σχετικού αιτήματος, προερχόμενη από τη Διοίκηση, ισοδυναμεί με εκτελεστή διοικητική πράξη. Για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, για τις οποίες υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά του ν.4178/2013, ενεργοποιείται χωρίς ρητή διοικητική πράξη, αυτομάτως και χωρίς έλεγχο, η αναστολή της είσπραξης των ήδη βεβαιωμένων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης από τις Δ.Ο.Υ. και δεν είναι επιτρεπτή η λήψη αναγκαστικών μέτρων εις βάρος του ιδιώτη εκ μέρους του Δημοσίου για την είσπραξη των προστίμων. Σε περίπτωση που ανακληθεί η δήλωση υπαγωγής το Δημόσιο δεν θα ζημωθεί κατά το ποσό των προσαυξήσεων, τις οποίες θα είχε αποφύγει ο οφειλέτης εάν δεν είχε προσηγηθεί η ταμειακή βεβαίωση του χρέους». **ΣτΕ 461/2022**

- ❖ «Πολεοδόμηση παραδοσιακού οικισμού μέχρι 2.000 κατοίκων. Απαραίτητη η σύνταξη πολεοδομικής μελέτης. Οι ΟΤΑ δεν έχουν αρμοδιότητα να προβαίνουν σε αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων για τη δημιουργία οδών σε οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων εκτός σχεδίου πόλεως που έχει χαρακτηριστεί παραδοσιακός.» **ΣτΕ 806/2005**
- ❖ «η Ολομέλεια του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους γνωμοδοτεί, κατά πλειοψηφία, ότι στα τιθέμενα ερωτήματα προσήκουν οι ακόλουθες απαντήσεις:
  - α) Οι εργασίες που εκτελέστηκαν στην οικία ..η οποία βρίσκεται εντός ιστορικού τόπου, τόπου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, παραδοσιακού οικισμού και πλησίον μνημείου, παρά τη ρητή απαγόρευση της αρχαιολογικής υπηρεσίας, δεν μπορούσαν να υπαχθούν στο ρυθμιστικό πλαίσιο του ν.4 0 14/2011, ούτε και του νεώτερου ν.4178/2013. Κατά συνέπεια, η διοικητική πράξη, που εκδόθηκε, σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές, δεν είναι νόμιμη και πρέπει να ανακληθεί, και
  - γ) Η υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στις διατάξεις των ν.4014/2011 και 4178/2013, όταν πρόκειται για κτίρια που βρίσκονται σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους ή πλησίον μνημείων, δεν είναι δυνατή και νόμιμη και δεν δεσμεύει το Υπουργείο Πολιτισμού, καθόσον στους εν λόγω χώρους η οικοδομική δραστηριότητα επιτρέπεται μόνο σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία των διατάξεων του αρχαιολογικού νόμου και συγκεκριμένα μετά από προηγούμενη άδεια του Υπουργού Πολιτισμού, ο οποίος έχει αποκλειστικά, κατά το Σύνταγμα, αρμοδιότητα για την εφαρμογή της αρχαιολογικής νομοθεσίας». **ΝΣΚ 163/2015**
- ❖ «Οι επιβαλλόμενοι για την προστασία του περιβάλλοντος περιορισμοί, που ρυθμίζονται αποκλειστικώς από το άρθρο 24 του Συντάγματος, μπορεί να έχουν ευρύτερο περιεχόμενο από τους γενικούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας, τους οποίους επιτρέπει το άρθρο 17 του Συντάγματος (ΣτΕ 613/2002, 1097/1987 Ολομ., 2887, 2888/2014 επταμ., 1455/2004, 2602/2000, κ.ά.), δύναται δε να εξικνούνται και έως την ολοσχερή απαγόρευση της δόμησης σε περιοχές στις οποίες η ιδιαίτερη φύση τους και η εξυπηρέτηση των ως άνω σκοπών το επιβάλλουν.» **ΣτΕ 2887, 2888/2014 επταμ., 3606/2007, 2606/2005 επταμ., κ.ά.**
- ❖ «Για τους παραδοσιακούς οικισμούς, οι οποίοι αποτελούν ουσιώδες στοιχείο της πολιτιστικής κληρονομιάς, η προστασία περιλαμβάνει την καταγραφή, την αξιολόγηση και την οριοθέτησή τους, η οποία γίνεται μόνο με π.δ. (**ΣτΕ 2887, 2888/2014 επταμ., 1712/1998, 2072/1997 επταμ.**), το χαρακτηρισμό τους ως παραδοσιακών και τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών

δόμησης, που αποσκοπούν στη διατήρηση και ανάδειξη τους χωρίς να αλλοιώνεται ή να υποβαθμίζεται ο χαρακτήρας τους...Οι όροι αυτοί δεν επιτρέπεται να είναι δυσμενέστεροι για το περιβάλλον από τους όρους και περιορισμούς που ίσχυαν προηγουμένως» **ΣτΕ 2887, 2888/2014 επταμ., βλ. ΣτΕ 3303/2007, 3077/2006, 2526/2003 Ολομ., 4392/1997 κ.ά.**

- ❖ «στο πλαίσιο της ανωτέρω συνταγματικής επιταγής για την λήψη μέτρων προστασίας των παραδοσιακών οικισμών εκδόθηκε το π.δ. της 19.10-13.11.1978 «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» (Α' 594), το οποίο, όπως έχει κριθεί, αποτελεί το ελάχιστο πλαίσιο προστασίας των παραδοσιακών οικισμών.ΣΕ 2888/2014 7μ., 3077/2006, 2160/2003, 3748/2000.ΣτΕ 1304/2018 η Πολιτεία έχει υποχρέωση να προσαιτεί το φυσικό περιβάλλον, πλην άλλων, και κατά τη θέσπιση των χωροταξικών σχεδίων των μικρών νήσων λόγω της εύθραυστης ισορροπίας τους ως ευπαθών οικοσυστημάτων» **ΣτΕ 1588/1999**

## Κεφάλαιο 5ο ΙΣΧΥΟΝ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

### 5.1 Θεσμικό πλαίσιο αναφορικά με την επανέγκριση πολεοδομικών ρυθμίσεων που εγκρίθηκαν από αναρμόδια όργανα

#### **5.1.2 Υπουργική απόφαση υπ αριθμ. 27656/9.6.2017 Υ.Α. (ΦΕΚ 2106 Β')**

Με το άρθρο 31 παρ.1 του ν.3937/2011 (Α'60 ), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.15β του άρθρου 22 του ν.4258/2014 (ΦΕΚ 94 Α'), θεσπίστηκε «*Διαδικασία έγκρισης πολεοδομικών ρυθμίσεων με προεδρικά διατάγματα - Παράταση προθεσμίας ... ..*», σύμφωνα με το οποίο οι Πολεοδομικές ρυθμίσεις (όπως πολεοδομικές μελέτες επεκτάσεων, τοπικά ρυμοτομικά σχέδια, πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης ρυμοτομικών σχεδίων, όρων δόμησης και χρήσεων γης) που εγκρίθηκαν με διοικητικές πράξεις από αναρμόδια όργανα εγκρίνονται με προεδρικά διατάγματα, τα οποία εκδίδονται ύστερα από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού και γνωμοδότηση μόνο του αρμόδιου ΣΥΠΟΘΑ, υπό την προϋπόθεση ότι εγκρίνονται ως έχουν εφόσον μετά από διαπίστωση της αρμόδιας Υπηρεσίας της Περιφέρειας προκύπτει ότι είναι δυνατή η επανέγκριση του σχεδίου ως έχει.

Σε περίπτωση διαφοροποίησης των σχεδίων των παραπάνω ρυθμίσεων απαιτείται και η τήρηση της διαδικασίας του άρθρου 3 του προεδρικού διατάγματος της 17.7.1923.

Περαιτέρω τίθεται εξουσιοδοτική διάταξη για την έκδοση υπουργικής απόφασης με την οποία θα καθορίζονται οι προϋποθέσεις και οι προδιαγραφές που πρέπει να πληρούνται για την επανέγκριση των σχεδίων αυτών. Προβλέπεται επίσης ότι η ισχύς των παραπάνω προεδρικών διαταγμάτων ανατρέχει στην ημερομηνία δημοσίευσης των πρώτων διοικητικών πράξεων, οι οποίες καταργούνται ρητά με τα ίδια προεδρικά διατάγματα.

Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις ανωτέρω διοικητικές πράξεις που εκδόθηκαν από αναρμόδιο όργανο, θεωρούνται νόμιμες και ισχυρές και εκτελούνται νομίμως οι οικοδομικές εργασίες που προβλέπονται σε αυτές.

Επιτρέπεται η ενημέρωση και η αναθεώρηση αδειών σε ισχύ ή η έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας σύμφωνα με τους όρους δόμησης που χορηγήθηκε η άδεια. Αναθεωρήσεις για παράταση ισχύος των οικοδομικών αδειών αυτών, έως την έκδοση του σχετικού προεδρικού διατάγματος, επιτρέπονται εφόσον έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου για την ολοκλήρωση των οικοδομικών εργασιών. Οικοδομικές άδειες και αναθεωρήσεις αυτών επί οικοπέδων ομόρων σε υδατορέματα εκδίδονται εφόσον οριοθετηθούν αυτά σύμφωνα, με τις ειδικότερες διατάξεις περί υδατορευμάτων».

Σε εκτέλεση της ως άνω εξουσιοδοτικής εκδόθηκε η εφαρμοστική υπουργική απόφαση υπ' αριθμ. 27656/9.6.2017 Υ.Α. (ΦΕΚ 2106 Β') με θέμα «*Επανέγκριση και προδιαγραφές επανέγκρισης πολεοδομικών ρυθμίσεων που εγκρίθηκαν με διοικητικές πράξεις από αναρμόδια όργανα*», Στο άρθρο 1αυτής προσδιορίζεται το ρυθμιστικό πεδίο της και το εύρος εφαρμογής της το οποίο καταλαμβάνει πολεοδομικές ρυθμίσεις, όπως πολεοδομικές μελέτες επεκτάσεων, τοπικά ρυμοτομικά σχέδια, πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης ρυμοτομικών σχεδίων, όρων δόμησης και χρήσεων γης, τροποποίηση σχεδίων, οριοθέτηση ή και τροποποίηση ορίων οικισμών, για τις οποίες έχουν εκδοθεί διοικητικές πράξεις από αναρμόδια όργανα και έχουν δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, είτε οι πράξεις αυτές ακυρώθηκαν από τα αρμόδια δικαστήρια είτε εξακολουθούν να ισχύουν, μπορεί να αποτελέσουν αντικείμενο έκδοσης προεδρικού διατάγματος.



Περαιτέρω στο άρθρο 2 αυτής, γίνεται διαχωρισμός και ορίζονται οι προϋποθέσεις για Πολεοδομικές ρυθμίσεις με το ίδιο αρχικό περιεχόμενο και σε πολεοδομικές ρυθμίσεις με τροποποιήσεις στο αρχικό περιεχόμενο.' Στην πρώτη περίπτωση όπως ορίζεται απαιτείται μόνο γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) μετά από βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας της οικείας Περιφέρειας, κατόπιν σχετικής αλληλογραφίας με τον αντίστοιχο Δήμο, ότι δεν έχουν επέλθει πραγματικές καταστάσεις που καθιστούν ανεφάρμοστη τη ρύθμιση όπως αυτή είχε εγκριθεί.

Επίσης οι πολεοδομικές ρυθμίσεις της παραγράφου 1 προωθούνται μόνον εφόσον διαπιστωθεί ότι είχαν αρμοδίως εκδοθεί όλες οι κατά τον χρόνο της αρχικής έγκρισης απαιτούμενες γνωμοδοτήσεις (όπως δασικής και αρχαιολογικής υπηρεσίας) ή ολοκληρωθεί άλλες προβλεπόμενες διαδικασίες. Σε περίπτωση έλλειψης των στοιχείων αυτών κατά την διαδικασία της αρχικής έγκρισης, ο φάκελος συμπληρώνεται από τις αρμόδιες υπηρεσίες με τα ελλείποντα στοιχεία και η επανέγκριση προωθείται εφόσον δεν προκύπτει από τα νέα στοιχεία αναγκαιότητα τροποποίησης της ρύθμισης.

Προβλέπεται επίσης ότι στις περιπτώσεις που οι πολεοδομικές ρυθμίσεις είχαν αρχικώς εγκριθεί με Υπουργικές αποφάσεις, αρμόδιο προς γνωμοδότηση για την επανέγκριση με την έκδοση προεδρικού διατάγματος είναι το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) του αρμόδιου Υπουργείου μετά από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του.

Για τις περιπτώσεις προώθησης επανέγκρισης πολεοδομικών ρυθμίσεων του άρθρου 1 για τις οποίες έχει ήδη γνωμοδοτήσει το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΚΣΧΟΠ) ή το ΚΕΣΥΠΟΘΑ του ΥΠΕΝ μέχρι τη δημοσίευση του ν. 4258/2014, αρμόδιο Συμβούλιο προς γνωμοδότηση είναι το ΚΕΣΥΠΟΘΑ του ΥΠΕΝ.

Ως περίπτωση εφαρμογής της ως άνω απόφασης αναφέρουμε τις περιπτώσεις δύο οικισμών στο Ρέθυμνο της Κρήτης, ήτοι του Αδελιανού Κάμπου και του Πηγιανού Κάμπου Ρεθύμνου όπου σύμφωνα με το Πρακτικό Επεξεργασίας του ΣτΕ **72/2019** επανεγκρίθηκαν τα όρια του οικισμού "Αδελιανός Κάμπος" της Κοινότητας Άδελε Ν. Ρεθύμνου (Δ □ 839) αφού κρίθηκε ότι « νομίμως επιχειρείται, με το άρθρο 1 του σχεδίου, η επανέγκριση των ορίων του οικισμού "Αδελιανός Κάμπος" δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 31 παρ. 1 του ν. 3937/2011, όπως ισχύει, και η επανέγκριση των όρων και περιορισμών δόμησης αυτού, ως είχαν στην

απόφαση Τ.Π. 1281/15.11.1988 της Νομάρχη Ρεθύμνου, εφόσον ακολουθήθηκε η διαδικασία που περιγράφεται στις διατάξεις του άρθρου 31 παρ. 1 του ν. 3937/2011 και της 27656/2017 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και βεβαιώθηκε επαρκώς η δυνατότητα επανέγκρισης βάσει αξιολόγησης των στοιχείων του υπερκείμενου χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού της περιοχής, αξιολόγησης της αρχικής οριοθέτησης και της πραγματικής κατάστασης που διαμορφώθηκε μετά από αυτήν, επικαιροποίησης και ταυτοποίησης των διαγραμμάτων της οριοθέτησης». Για το ιστορικό της υπόψη περίπτωσης αναφέρεται ότι τα όρια του οικισμού είχαν αρχικά καθορισθεί με την απόφαση Τ.Π. 1281/15.11.1988 της Νομάρχη Ρεθύμνου που δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως χωρίς να συνδημοσιευθούν τα διαγράμματα που τις συνόδευαν. Από το ως άνω πρακτικό επεξεργασίας του ΣτΕ προκύπτει ότι οι αποφάσεις αυτές αναδημοσιεύθηκαν με τα εν λόγω διαγράμματα στο φύλλο ΑΑΠ 272/11.6.2009 σύμφωνα με το άρθρο 36 του ν. 3756/2009 και με εντολή του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης. Οι εν λόγω αποφάσεις, μαζί και η απόφαση Τ.Π. 1281/15.11.1988 της Νομάρχη Ρεθύμνου για τον οικισμό “Αδελιανός Κάμπος”, ακυρώθηκαν με τις 56 και 57 /2017 αποφάσεις του Ε □ Τμήματος του Δικαστηρίου καθώς “η οριοθέτηση οικισμού με πληθυσμό έως 2000 κατοίκους βάσει των κριθέντων με την ... απόφαση 3661/2005 της Ολομελείας του Δικαστηρίου, η οριοθέτηση των εν λόγω οικισμών πρέπει να γίνεται με προεδρικό διάταγμα, αδιαφόρως αν περιλαμβάνει ή όχι και τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης».

## 5.2 Κύρωση δικτύου κοινόχρηστων χώρων οικισμών στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου

**5.2.1** Με το άρθρο 35 του ν. 3937/2011 ορίζονται τα ζητήματα τα σχετικά με την κύρωση του κοινόχρηστου οδικού δικτύου των οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Ειδικότερα ορίζεται ότι η Αποκεντρωμένη Διοίκηση οίκοθεν ή μετά από πρόταση του οικείου δήμου ή μετά από αίτημα οποιουδήποτε προσώπου έχει έννομο συμφέρον μπορεί να επισπεύδει τη διαδικασία κύρωσης του υφιστάμενου, κατά τη δημοσίευση του παρόντος, δικτύου κοινόχρηστων χώρων οικισμών στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, είτε πρόκειται για οικισμούς

με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, οριοθετημένους κατά τις διατάξεις του από 24.4-3.5.1985 π.δ. (ΦΕΚ 181 Δ'), όπως ισχύει, είτε για οικισμούς προϋφιστάμενους του έτους 1923, οριοθετημένους, κατά τις σχετικές διατάξεις όπως ισχύουν, είτε πρόκειται για μη οριοθετημένους οικισμούς, συμπεριλαμβανομένων και των κηρυγμένων ως παραδοσιακών, καθώς και των στάσιμων οικισμών

Ως δίκτυο κοινόχρηστων χώρων, για την εφαρμογή της ως άνω παραγράφου, νοούνται ιδίως οι οδοί, οι πεζόδρομοι, οι πλατείες και άλλοι ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι.

β. Η έναρξη της διαδικασίας γίνεται με τη σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος ή ορθοφωτοχάρτη κατάλληλης κλίμακας, για το σύνολο ή για τμήματα της έκτασης των οικισμών, στο οποίο αποτυπώνεται το παραπάνω δίκτυο κοινόχρηστων χώρων. Στο τοπογραφικό διάγραμμα ή στον ορθοφωτοχάρτη σημειώνονται τα συνεκτικά τμήματα του οικισμού, καθώς και τα ισχύοντα εγκεκριμένα όρια του, όπου υπάρχουν.

γ. Εδαφικά τμήματα ακινήτων που, μέχρι τη δημοσίευση του ως άνω νόμου έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με πράξεις παραχώρησης που έχουν μεταγραφεί αλλά δεν έχουν διαμορφωθεί ως κοινόχρηστοι χώροι του οικισμού, μπορούν να ενταχθούν στο παραπάνω δίκτυο και διαμορφώνονται ως κοινόχρηστοι χώροι.

Η Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης εξετάζει την καταλληλότητα των χώρων αυτών, θέτει τους όρους για τη διαμόρφωσή τους και κρίνει ως προς την αναγκαιότητα υποβολής συμπληρωματικών μελετών.

δ. Το παραπάνω τοπογραφικό διάγραμμα ή ο ορθοφωτοχάρτης αναρτάται στο κατάστημα του οικείου δήμου, στην ιστοσελίδα του και σε κεντρικό σημείο του οικισμού για είκοσι (20) ημέρες και σχετική ανακοίνωση δημοσιεύεται σε δύο (2) εφημερίδες του οικείου δήμου και, εάν δεν υπάρχουν, της οικείας περιφέρειας. Από την κατά τα ως άνω ανάρτηση και εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την τελευταία ανακοίνωση στον Τύπο υποβάλλονται από τους ενδιαφερόμενους στοιχεία για τη διόρθωση τυχόν σφαλμάτων ή τη συμπλήρωση ελλείψεων της αποτύπωσης των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων. Η παραπάνω αρμόδια υπηρεσία της Αποκεντρωμένης Διοίκησης εξετάζει και ελέγχει τα στοιχεία και τις παρατηρήσεις που υποβλήθηκαν και επιφέρει τις αναγκαίες διορθώσεις και

συμπληρώσεις στο διάγραμμα εντός τριάντα (30) ημερών από τη λήξη της παραπάνω προθεσμίας.

ε. Το δίκτυο κοινόχρηστων χώρων, όπως αποτυπώνεται στο παραπάνω τοπογραφικό διάγραμμα ή στον ορθοφωτοχάρτη, κυρώνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως συνοδευόμενη από φωτοσμίκρυνση του παραπάνω διαγράμματος ή ορθοφωτοχάρτη. Για τους οικισμούς που δεν έχουν εγκεκριμένα όρια το δίκτυο κοινόχρηστων χώρων κυρώνεται μόνο για το συνεκτικό τμήμα ή τμήματα αυτού.

στ. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται το ειδικότερο περιεχόμενο, τα στοιχεία που αποτυπώνονται και απεικονίζονται, οι προδιαγραφές και ο τρόπος σύνταξης του τοπογραφικού διαγράμματος και των άλλων, κατά περίπτωση, αναγκαίων ειδικών μελετών, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια αναγκαία για την εφαρμογή των διατάξεων της παρούσας.

Περαιτέρω ορίζεται ρητά ότι οι παράγραφοι 2, 3 και 4 του άρθρου 6 του από 24.4-3.5.1985 π.δ. (ΦΕΚ 181 Δ'), όπως ισχύει, καταργούνται.

**5.2.2** Ακολουθως η ως άνω διάταξη του άρθρου 35 περιέχει μεταβατικές διατάξεις σχετικές με τις εν τω μεταξύ εκδοθείσες οικοδομικές άδειες και ειδικότερα προβλέπεται ότι :

α. Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση της ως άνω διατάξεως ή για την έκδοση των οποίων είχαν υποβληθεί πλήρεις φάκελοι κατά την 12.3.2010, κατ' εφαρμογή των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 6 του προεδρικού διατάγματος περί οικισμών ( Δ' 181) εκτελούνται, εκδίδονται και αναθεωρούνται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις.

β. Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης της ως άνω διατάξεως, κατ' εφαρμογή της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος εκτελούνται με τις διατάξεις της παραγράφου αυτής και αναθεωρούνται μέχρι την κύρωση του δικτύου των κοινόχρηστων χώρων χωρίς νέα προσαύξηση της δομήσιμης επιφάνειας των ακινήτων.

γ. Οικοδομικές άδειες για την έκδοση των οποίων έχουν υποβληθεί πλήρεις φάκελοι, μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του ως άνω νόμου κατ' εφαρμογή

της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος, εκδίδονται κατά τις ισχύουσες διατάξεις χωρίς την προσαύξηση της δομήσιμης επιφάνειας των ακινήτων βάσει της παραγράφου αυτής.

**5.2.3** Ακολουθως θεσπίζεται γενική μεταβατική διάταξη σύμφωνα με την οποία μέχρι την κατά τις διατάξεις του ως άνω άρθρου, κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, επιτρέπεται η δόμηση σε οικόπεδα που εμπίπτουν εντός εγκεκριμένων ορίων, κατά τις διατάξεις του από 24.4-3.5.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ` 181), όπως ισχύει, με την εφαρμογή των προϋποθέσεων και διαδικασιών της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του ίδιου προεδρικού διατάγματος.

**5.2.4** Για τη δόμηση σε οικόπεδα που έχουν πρόσωπο αποκλειστικά και μόνο σε εδαφική λωρίδα που έχει παραχωρηθεί σε κοινή χρήση, κατ` εφαρμογή των διατάξεων 2 και 3 του άρθρου 6 του από 24.4/3.5.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ` 181), όπως ίσχυαν, μέχρι την κατά τα παραπάνω κατάργησή τους, απαιτείται η προηγούμενη κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

Κατ` εξαίρεση η δόμηση στα οικόπεδα αυτά μπορεί να επιτρέπεται πριν την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, εφόσον συντρέχουν αθροιστικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) η εδαφική λωρίδα που έχει παραχωρηθεί, έχει τεθεί σε κοινή χρήση και έχει γίνει η σχετική μεταγραφή της στον οικείο δήμο,

β) ο κοινόχρηστος χώρος της παραχωρημένης εδαφικής λωρίδας συνδέεται λειτουργικά με κοινόχρηστο χώρο του οικισμού που δεν δημιουργήθηκε, κατ` εφαρμογή των παραπάνω καταργηθεισών διατάξεων είτε άμεσα είτε μέσω άλλων παραχωρημένων εδαφικών λωρίδων, για τις οποίες ισχύουν οι προϋποθέσεις της προηγούμενης περίπτωσης και

γ) έχει παρέλθει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των τριών (3) μηνών από την υποβολή στην αρμόδια Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, του φακέλου στοιχείων κατά τις διατάξεις της παραγράφου 1 του παρόντος, με πρόταση για την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων του οικισμού ή τμήματος αυτού, στην οποία συμπεριλαμβάνεται και η ιδιοκτησία για την οποία αιτείται η άδεια δόμησης.

Στην περίπτωση αυτή, πέραν των λοιπών απαιτούμενων στοιχείων για την έκδοση της έγκρισης δόμησης, υποβάλλεται και αντίγραφο του τοπογραφικού

διαγράμματος ή του ορθοφωτοχάρτη της πρότασης για την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, με ειδική ένδειξη της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας, για την οποία έχει υποβληθεί αίτηση για την έκδοση έγκρισης ή άδειας δόμησης.

Θεωρημένο αντίγραφο της έγκρισης δόμησης που εκδίδεται, αποστέλλεται άμεσα από την Υπηρεσία Δόμησης που την εξέδωσε στην αρμόδια Διεύθυνση της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και λαμβάνεται υπόψη υποχρεωτικά κατά την έκδοση της διοικητικής πράξης κύρωσης του δικτύου των κοινοχρήστων χώρων για το σύνολο ή για τμήμα του οικισμού.

**5.2.5** Πέραν των ανωτέρω, κατ' εξαίρεση, στα οικόπεδα του πρώτου εδαφίου της παρούσας παραγράφου και ανεξαρτήτως της ύπαρξης πράξης παραχώρησης, καθώς και στα οικόπεδα του δεύτερου εδαφίου της παρούσας παραγράφου, η δόμηση μπορεί να επιτρέπεται πριν την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων εφόσον έχουν υλοποιηθεί από την αρμόδια δημόσια αρχή εργασίες οδοστρωσίας ή συντήρησης ή και διέλευση κοινοχρήστου δικτύου.

Σε αυτή την περίπτωση για την έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης προσκομίζεται βεβαίωση της Τεχνικής Υπηρεσίας του αρμοδίου Ο.Τ.Α. για τη διαπίστωση της υλοποίησης έργων επιστρώσεως ή συντήρησης ή και διέλευσης κοινοχρήστων δικτύων χωρίς να απαιτείται η προηγούμενη κύρωση του κοινοχρήστου δικτύου. Για την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων αποστέλλεται από την αρμόδια Τεχνική Υπηρεσία στην αρμόδια Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης έκθεση συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα όπου περιγράφονται αναλυτικά οι κοινόχρηστοι χώροι όπου έχουν γίνει δημόσια έργα, σύμφωνα με τα ανωτέρω. Στις ανωτέρω περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου εφόσον έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη παραχώρησης και δεν έχει μεταγραφεί δύναται η μεταγραφή να πραγματοποιηθεί μετά την κύρωση των κοινοχρήστων χώρων μετά από την απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.

**5.2.6** Διοικητικές πράξεις με τις οποίες καθορίστηκε, πλάτος κοινοχρήστου χώρου μεγαλύτερο των τεσσάρων (4) μέτρων, για την εφαρμογή των παραγράφων 1 και 2 του από 24.4/ 3.5.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ' 181), εξακολουθούν να ισχύουν. Επιτρέπεται για λόγους περιβαλλοντικούς, κυκλοφοριακούς ή πολεοδομικούς να ορίζεται πλάτος κοινοχρήστου χώρου μεγαλύτερο των τεσσάρων (4) μέτρων, με τη διοικητική πράξη έγκρισης της οριοθέτησης

οικισμού, κατά τις διατάξεις του παραπάνω προεδρικού διατάγματος ή με τροποποίηση αυτής.

**5.2.7** Η διαδικασία κύρωσης του δικτύου κοινόχρηστων χώρων του άρθρου 35 του ν. 3937/2011 δύναται να περιλαμβάνει και τμήματα ακινήτων που είχαν τεθεί, μέχρι τη δημοσίευση του, σε κοινή χρήση, εφόσον εξυπηρετούν οικοπέδα για την κτήση των οποίων έχουν συνταχθεί συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης οικοπέδων πριν την 29.1.2010 μετά από απόφαση του αρμόδιου Δημοτικού Συμβουλίου. Απαραίτητη προϋπόθεση για τη διαδικασία κύρωσης στις ανωτέρω περιπτώσεις είναι η μεταγραφή των συμβολαιογραφικών πράξεων μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, καθώς και η αναφορά στις συμβολαιογραφικές πράξεις ότι τα συγκεκριμένα εδαφικά τμήματα συνορεύουν με δρόμο. Κατά τα λοιπά τηρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 35 του ν. 3937/2011. Για την έκδοση της εγκριτικής απόφασης από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, όπως ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 35 του ν. 3937/2011 προσκομίζονται από τον αρμόδιο Δήμο όλα τα απαιτούμενα στοιχεία. Στις ανωτέρω περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου, εφόσον έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη παραχώρησης και δεν έχει μεταγραφεί, δύναται η μεταγραφή να πραγματοποιηθεί μετά την κύρωση των κοινοχρήστων χώρων μετά από την απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.»

**5.2.8** Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ορίζονται ο τρόπος και οι διαδικασίες καθορισμού των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης ή ειδικότερων προϋποθέσεων και περιορισμών που αφορούν στις επιτρεπόμενες χρήσεις ή τη δόμηση των ακινήτων, ανάλογα με την κατηγορία και τη θέση του οικισμού, ο τρόπος δημιουργίας νέων κοινόχρηστων χώρων ή τροποποίησης των υφιστάμενων, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια για την πολεοδομικά λειτουργική και βιώσιμη αναμόρφωση και ανάπτυξη των οικισμών αυτών.

**5.2.9** Τέλος με το άρθρο 34 παρ.16 Ν.4030/2011,ΦΕΚ Α 249/25.11.2011ορίστηκε ότι η διαδικασία κύρωσης του δικτύου κοινόχρηστων χώρων του άρθρου 35 του ν. 3937/2011 μπορεί να περιλάβει και τμήματα ακινήτων που είχαν τεθεί, μέχρι τη δημοσίευση του προαναφερθέντος νόμου, σε κοινή χρήση, ακόμα και αν οι σχετικές πράξεις παραχώρησης δεν έχουν μεταγραφεί, εφόσον πρόκειται για συμβολαιογραφικές πράξεις που έχουν

συνταχθεί πριν την 29.1.2010, τηρουμένων και των λοιπών προϋποθέσεων του άρθρου 35 του ν. 3937/2011.

### 5.3 Ισχύον πλαίσιο περί οριοθέτησης και άλλων πολεοδομικών ρυθμίσεων οικισμών - εξουσιοδοτικές διατάξεις άρθρου 12 του ν.4759/2020

Το βασικό νομοθετικό κείμενο, που παρέχει κωδικοποιημένα τις σχετικές εξουσιοδοτικές διατάξεις και συνοψίζει ουσιαστικά όπως άλλωστε αναφέρεται και στην εισηγητική έκθεση που το συνοδεύει την νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, ενσωματώνοντας τις νομολογιακές κατευθύνσεις είναι το άρθρο 12 του ν.4759/2020 όπως τροποποιημένο ισχύει που φέρει τον δηλωτικό τίτλο « Οριοθέτηση και άλλες πολεοδομικές ρυθμίσεις οικισμών» .

Το ως άνω άρθρο θεσπίστηκε προκειμένου να ενσωματωθεί η ήδη παγιωμένη νομολογία στις επικαιροποιημένες ρυθμίσεις περί οριοθέτησης οικισμών, τόσο ως προς το όργανο οριοθέτησης αλλά και ως προς την τήρηση της όλης διαδικασίας.

Με το ως άνω άρθρο 12 τίθενται κατά κύριο λόγο, σ' ένα ενιαίο κείμενο όλα τα ζητήματα που αφορούν τους όρους και τις προϋποθέσεις οριοθέτησης των οικισμών της χώρας, σ' ότι αφορά τις προαναφερόμενες δύο ομάδες οικισμών και περαιτέρω τίθενται εξουσιοδοτικές διατάξεις για την έκδοση των αναγκαίων προεδρικών διαταγμάτων.

**5.3.1** Ειδικότερα στο άρθρο 2 ενόψει της μετονομασίας των πολεοδομικών εργαλείων αλλά και της θεσπίσεως νέων ρυθμίσεων στο πλαίσιο εκπόνησης αυτών, ορίζεται ότι η οριοθέτηση των οικισμών της παρ. 1, γίνεται στο πλαίσιο είτε Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.), είτε Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.), είτε με αυτοτελές προεδρικό διάταγμα που καλύπτει τουλάχιστον έναν (1) οικισμό.

Στη τελευταία περίπτωση το προεδρικό διάταγμα εκδίδεται μετά από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ.) ή του αρμοδίου Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ.) για τις περιπτώσεις παραδοσιακών οικισμών και οικισμών της περ. δ), και πρόταση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού και ειδικότερα:

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



- β) με πρόταση του αρμοδίου για τα νησιά του Αιγαίου Υπουργού, στην περίπτωση παραδοσιακών οικισμών των περιφερειών Βορείου και Νοτίου Αιγαίου,
- γ) με πρόταση του αρμοδίου Υπουργού για τη Μακεδονία και Θράκη, στην περίπτωση παραδοσιακών οικισμών των περιφερειών Δυτικής και Κεντρικής Μακεδονίας και Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης,
- δ) στις περιπτώσεις οικισμών της Επικράτειας οι οποίοι, στο σύνολό τους ή σε τμήμα τους, έχουν κηρυχθεί αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι ή περιλαμβάνονται στον Κατάλογο της Παγκόσμιας Κληρονομιάς της UNESCO, πέραν των ανωτέρω κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών, το προεδρικό διάταγμα προτείνεται από κοινού με τον Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού.

Επίσης ορίζεται ότι με το ίδιο Προεδρικό Διάταγμα οριοθέτησης κάθε οικισμού καθορίζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, ανάλογα με την κατηγορία, τη φυσιογνωμία και τον βαθμό προστασίας του.

Το ως άνω Προεδρικό Διάταγμα δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, συνοδευόμενο από τοπογραφικό διάγραμμα ή ορθοφωτοχάρτη κατάλληλης κλίμακας (1:1.000 έως 1:5000), στο οποίο σημειώνονται τα όρια του οικισμού, ως κορυφές κλειστής ή κλειστών πολυγωνικών γραμμών με τις ψηφιακές συντεταγμένες αυτών εξαρτημένες από το Εθνικό Τριγωνομετρικό Δίκτυο (ΕΓΣΑ' 87).

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

**5.3.3** Μεταβατικά ορίζεται ότι μέχρι τη δημοσίευση του Προεδρικού Διατάγματος της παρ. 1, για τον προσδιορισμό των ορίων των οικισμών, βάσει της παρ. 2, λαμβάνονται υπόψη τα προσφορότερα διαθέσιμα ιστορικά και σύγχρονα χαρτογραφικά στοιχεία κατάλληλης κλίμακας και εφαρμόζονται τα κριτήρια που ορίζονται κατά περίπτωση στα άρθρα 81 έως 84 και 100 του Κώδικα Βασικής

Πολυεδομικής Νομοθεσίας (Α' 580), ανάλογα με το είδος, τη φυσιογνωμία και την κατηγορία του οικισμού.

**5.3.4** Το Προεδρικό Διάταγμα της παρ. 1 δεν εφαρμόζεται σε οικισμούς που δημιουργήθηκαν μετά την έναρξη εφαρμογής του ν. 1337/1983 (Α' 33) και σε οικισμούς που προϋπάρχουν του 1923, με πληθυσμό πάνω από δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους.

**5.3.5** Οικισμοί προϋφιστάμενοι του 1923, που έχουν συμπεριληφθεί σε όρια Γενικών Πολυεδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.), εγκεκριμένων με τον ν. 1337/1983, δεν απαιτείται να οριοθετηθούν με το άρθρο αυτό. Κατά την δε πολυεδομική τους ως περιοχή εντός ορίων οικισμού, λαμβάνεται το όριο της περιοχής που έχει απεικονιστεί στο εγκεκριμένο Γενικό Πολυεδομικό σχέδιο, ως οικισμός προϋφιστάμενος του 1923 ή ως πυκνοδομημένο τμήμα αυτού ή, ελλείψει τέτοιας ένδειξης, ως το πυκνοδομημένο τμήμα του οικισμού.

Για την πολυεδομική και την επέκταση των οικισμών που έχουν δημιουργηθεί μέχρι την ισχύ του ν. 1337/1983, περιλαμβανομένων και των οικισμών, προϋφισταμένων του έτους 1923, που οριοθετούνται σύμφωνα με την παρ. 2, απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένου Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ., σύμφωνα με τα άρθρα 7 και 8 του ν. 4447/2016 (Α' 241).

**5.3.6** Μέχρι την έγκριση των σχεδίων αυτών για την πολυεδομική και επέκταση οικισμού της παρ. 1, που οριοθετείται με την παρ. 2 του παρόντος, απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. ή Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) του ν. 2508/1997 (Α' 124), με το οποίο προβλέπεται η πολυεδομική και επέκταση του συγκεκριμένου οικισμού.

Σε περίπτωση που για το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. δεν έχει τηρηθεί η διαδικασία της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και δεν έχει εκπονηθεί Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Π.Μ.Ε.), σύμφωνα με την υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/ ΕΥΠΕ/οικ. 107017/28.8.2006 κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β' 1225), είναι δυνατό να εκπονηθεί και να εγκριθεί Σ.Μ.Π.Ε. για τον εκάστοτε οικισμό, για τον οποίο απαιτείται επίσης η εκπόνηση πολυεδομικής μελέτης, σύμφωνα με το π.δ. 20/30.8.1985 (Α' 414). Η έγκριση της πολυεδομικής και επέκτασης του οικισμού γίνεται σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012 (Α' 79).

**5.3.7** Προβλέπεται στη παρ. 7 ότι κατ' εξαίρεση στην περιοχή εντός των ορίων των οικισμών, δύναται και πριν την εκπόνηση των γενικών σχεδίων της παρ. 6 του παρόντος, να εγκριθεί και ανεξάρτητη πολεοδομική μελέτη που μπορεί να περιορίζεται σε τμηματική πολεοδομική ρύθμιση κατά μήκος των κυρίων οδικών αξόνων ή σε άλλα πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία. Με τη μελέτη αυτή καθορίζονται κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης. Για τη μελέτη αυτή εκπονείται και εγκρίνεται ρυμοτομικό σχέδιο, κατά το ν.δ. της 17.7.1923 (Α' 228).

**5.3.8** Με απόφαση του αρμοδίου για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οργάνου, που εκδίδεται μετά από πρόταση του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου, μπορεί να επιβληθεί στις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στην περιοχή εντός των ορίων του οικισμού ή σε τμήμα της, η υποχρέωση συμμετοχής, είτε μόνο εισφοράς σε γη, είτε μόνο εισφοράς σε χρήμα, είτε εισφοράς σε γη και σε χρήμα, σύμφωνα με τις παρ. 4 και 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 και του άρθρου 21 του ν. 2508/1997 (Α' 124). Η έγκριση της πολεοδόμησης του οικισμού γίνεται σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012 και συνοδεύεται από εγκεκριμένη Σ.Μ.Π.Ε. που εκπονείται και εγκρίνεται σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της παρ. 6 του παρόντος.

**5.3.9** Στη παρ. 8 ορίζεται ότι για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης των οικισμών της παρ. 1, εφαρμόζεται ανάλογα το άρθρο 12 του ν. 1337/1983.

Στις περιπτώσεις που η επέκταση συγκεκριμένου οικισμού προβλέπεται από εγκεκριμένο Τοπικό ή Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο των άρθρων 7 και 8 του ν. 4447/2016 (Α' 241) εγκρίνεται Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε.).

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

#### 5.4 Εφαρμοστικές Υπουργικές αποφάσεις που προβλέπονται από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο.

'Κατ' εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων, καθώς και της παρ. 2 του άρθρου 16 του ν. 4759/2020 με την οποία τίθεται εξουσιοδοτική διάταξη του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «*να δύναται να ορίζονται οι προδιαγραφές, τα*

ληπτέα στοιχεία και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εκπόνηση των μελετών οριοθέτησης των οικισμών σύμφωνα με το άρθρο 12». εκδόθηκαν οι πιο κάτω υπουργικές αποφάσεις.

Α) .Η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/36607/1330 (ΦΕΚ Β' 2504/20.05.2022) Ορισμός Αναθέτουσας αρχής και καθορισμός κάθε αναγκαίας σχετικής λεπτομέρειας για την εκπόνηση των μελετών οριοθέτησης οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων, στο πλαίσιο των Προγραμμάτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού της παρ. 1.β του άρθρου 14 του ν. 4759/2020 (Α' 245) με την οποία ορίζεται ως αναθέτουσα αρχή το ΤΕΕ και στο πλαίσιο της οποίας θα εκπονηθούν και οι μελέτες οριοθέτησης οικισμών των Δήμων Βόλου, Νοτίου Πηλίου, Ζαγοράς - Μουρεσίου και Ρήγα Φεραίου

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

Γ).Ακολούθως και δεδομένου ότι επιβάλλεται η παροχή μεθοδολογίας στους μελετητές των Τοπικών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων ως προς την οριοθέτηση των οικισμών, σε συμμόρφωση και με τις νομολογιακές κατευθύνσεις, ακολούθησε η έκδοση της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/73670/1765(Β' 3733/14.07.2022 «)περί μεθοδολογίας οριοθέτησης οικισμών» στην οποία επίσης ενσωματώνονται οι κατευθύνσεις της νομολογίας, και επαναπροσδιορίζεται όλο το θεσμικό πλαίσιο, για την διαφύλαξη και προστασία της φυσιογνωμίας των οικισμών αλλά και την ανάγκη διασφάλισης των διοικητικών πράξεων (οικοδομικές άδειες).

Δ)η υπ' Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΓΓΧΣΑΠ/119866/33(ΦΕΚ Β' 5852/16.11.2022) «Τροποποίηση της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΓΓΧΣΑΠ/59445/11/9-06-2022 υπουργικής απόφασης «Κατάρτιση και έγκριση του Δ' τμήματος των Προγραμμάτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Οριοθετήσεις οικισμών Ι), σε εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4759/2020, με χρηματοδότηση του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και ειδικότερα του Προγράμματος

Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) - ΣΑΤΑ 075, υπό την ονομασία τίτλου έργου «(Sub.4) Αυτοτελείς Μελέτες για Οριοθέτηση Οικισμών» (Β' 2931).»

#### 5.5 Προγράμματα οριοθέτησης οικισμών του άρθρου 14 του ν.4759/2020.

Με το άρθρο 14 του ν.4759/2020, ορίζεται ότι τα προγράμματα οριοθέτησης οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων, αποτελούν σημαντικό τμήμα του πολεοδομικού σχεδιασμού της χώρας και αποσκοπούν στην ταχεία ολοκλήρωσή του για το σύνολο της Επικράτειας, εξασφαλίζοντας τη βιώσιμη εν γένει χωρική ανάπτυξη, με γνώμονα την ορθολογική οργάνωση του χώρου, την εξάλειψη της άναρχης δόμησης και την αποφυγή της αστικής διάχυσης στον αγροτικό χώρο.

Τα Προγράμματα Πολεοδομικού Σχεδιασμού της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4759/2020 σκοπό έχουν την ταχεία ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού της χώρας και παράλληλα την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, της βιοποικιλότητας, την αειφόρο χρήση των φυσικών πόρων και εν γένει την ορθολογική οργάνωση του χώρου με όρους βιωσιμότητας. Παράλληλα, διασφαλίζουν την προστασία που επιβάλλει το σύνταγμα σε όσους εκ των οικισμών έχουν παραδοσιακό χαρακτήρα, με την ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους. Η ολοκλήρωση των μελετών των Προγραμμάτων οριοθέτησης οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων, με αναθέτουσα αρχή το ΤΕΕ, η εν συνεχεία παράδοσή τους στον κύριο των προγραμμάτων και η έκδοση από τις καθ' ύλην αρμόδιες Υπηρεσίες του ΥΠΕΝ των σχετικών βεβαιώσεων περί της ολοκλήρωσής τους, θα συντελείται σταδιακά.

#### **5.5.1 Κατάρτιση και έγκριση Προγράμματος οριοθετήσεων οικισμών**

Με την Υπουργική απόφαση ΥΠΕΝ/ΓΓΧΣΑΠ/59445/11 (ΦΕΚ Β' 2931/09.06.2022) *κατάρτιση και έγκριση του Δ' τμήματος των Προγραμμάτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Οριοθετήσεις οικισμών Ι), σε εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4759/2020, με χρηματοδότηση του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και ειδικότερα του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) - ΣΑΤΑ 075, υπό την ονομασία τίτλου έργου «(Sub.4) Αυτοτελείς Μελέτες για Οριοθέτηση Οικισμών».* εγκρίθηκε η Κατάρτιση και έγκριση του Δ' τμήματος των Προγραμμάτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Οριοθετήσεις οικισμών Ι), σε

εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4759/2020, με χρηματοδότηση του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και ορίζονται τα εξής:

**5.5.2.** Οι εν λόγω μελέτες οριοθέτησης δύναται να εκπονούνται και ανεξάρτητα από τις μελέτες Τοπικών ή Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ/ΕΠΣ) όταν συντρέχουν ειδικοί λόγοι, ή επιβάλλεται η αποκατάσταση της αρχής της νομιμότητας που πηγάζει από την αρχή του κράτους δικαίου, ή διαπιστώνονται προβλήματα που πρέπει να αντιμετωπιστούν με ταχείες διαδικασίες - όπως η νομική θωράκιση του ερείσματος των εκδιδομένων εκτελεστών διοικητικών πράξεων, ιδίως του κύρους των Οικ. αδειών - στις περιπτώσεις οικισμών μη οριοθετημένων, ή οικισμών τα όρια των οποίων έχουν ακυρωθεί, στους οποίους παρατηρούνται έντονες οικιστικές πιέσεις.

Εφόσον οι εν λόγω μελέτες οριοθέτησης εκπονούνται ανεξάρτητα από τις μελέτες ΤΠΣ/ΕΠΣ, οι ρυθμίσεις τους δύναται να ενσωματώνονται στα εκπονούμενα ΤΠΣ/ΕΠΣ της εκάστοτε περιοχής αναφοράς και η έγκριση των ορίων ακολουθεί τις διαδικασίες έγκρισης των μελετών και των αντιστοίχων Π. Δ/γματων έγκρισης των ΤΠΣ/ΕΠΣ.

**5.5.3** Οι μελέτες του Δ' τμήματος των Προγραμμάτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Οριοθετήσεις οικισμών Ι), δύναται να περιλαμβάνουν περισσότερους του ενός (1) Δήμου ή μίας (1) Δημοτικής Ενότητας, αναλόγως του χαρακτήρα και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περιοχής.

Με το άρθρο 2 εγκρίνεται, κατ' εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4759/2020, το Δ' τμήμα των Προγραμμάτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Οριοθετήσεις οικισμών Ι), το οποίο περιλαμβάνει την εκπόνηση μελετών Οριοθέτησης Οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων σε δεκατρείς (13) Δήμους και ειδικότερα στις αναφερόμενες Δημοτικές Ενότητες αυτών, ως εξής: 1. ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ (Δ.Ε. ΛΑΜΠΗΣ, ΦΟΙΝΙΚΑ) 2. ΔΗΜΟΣ ΑΓΡΑΦΩΝ (Δ.Ε. ΑΣΠΡΟΠΟΤΑΜΟΥ, ΑΠΕΡΑΝΤΙΩΝ, ΒΙΝΙΑΝΗΣ, ΦΡΑΓΚΙΣΤΑΣ, ΑΓΡΑΦΩΝ) 3. ΔΗΜΟΣ ΑΜΑΡΙΟΥ (Δ.Ε. ΣΙΒΡΙΤΟΥ, ΚΟΥΡΗΤΩΝ)" 4. ΔΗΜΟΣ ΑΠΟΚΟΡΩΝΟΥ (Δ.Ε. ΑΡΜΕΝΩΝ, ΚΡΥΟΝΕΡΙΔΑΣ, ΓΕΩΡΓΙΟΥΠΟΛΕΩΣ, ΑΣΗ ΓΩΝΙΑΣ, ΒΑΜΟΥ, ΦΡΕ)" 5. ΔΗΜΟΣ ΖΙΤΣΑΣ (Δ.Ε. ΖΙΤΣΑΣ, ΕΚΑΛΗΣ, ΜΟΛΟΣΣΩΝ, ΠΑΣΣΑΡΩΝΟΣ, ΕΥΡΥΜΕΝΩΝ)" 6. ΔΗΜΟΣ ΚΑΝΤΑΝΟΥ - ΣΕΛΙΝΟΥ (Δ.Ε. ΚΑΝΤΑΝΟΥ, ΑΝΑΤΟΛΙΚΟΥ ΣΕΛΙΝΟΥ, ΠΕΛΕΚΑΝΟΥ)" 7. ΔΗΜΟΣ ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ (Δ.Ε. ΚΟΡΕΣΤΙΩΝ, ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ, ΒΙΤΣΙΟΥ, ΚΑΣΤΡΑΚΙΟΥ, ΑΓΙΩΝ ΑΝΑΡΓΥΡΩΝ, ΑΓΙΑΣ ΤΡΙΑΔΟΣ, ΜΕΣΟΠΟΤΑΜΙΑΣ, ΚΛΕΙΣΟΥΡΑΣ,

ΜΑΚΕΔΝΩΝ)"8. ΔΗΜΟΣ ΜΑΛΕΒΙΖΙΟΥ (Δ.Ε. ΤΥΛΙΣΟΥ, ΓΑΖΙΟΥ, ΚΡΟΥΣΩΝΑ)" 9. ΔΗΜΟΣ ΜΕΤΣΟΒΟΥ (Δ.Ε. ΜΗΛΕΑΣ, ΜΕΤΣΟΒΟΥ, ΕΓΝΑΤΙΑΣ)10. ΔΗΜΟΣ ΝΕΣΤΟΡΙΟΥ (Δ.Ε. ΑΚΡΙΤΩΝ, ΝΕΣΤΟΡΙΟΥ, ΓΡΑΜΜΟΥ, ΑΡΡΕΝΩΝ)11. ΔΗΜΟΣ ΠΡΕΣΠΩΝ (Δ.Ε. ΠΡΕΣΠΩΝ, ΚΡΥΣΤΑΛΛΟΠΗΓΗΣ)12. ΔΗΜΟΣ ΠΩΓΩΝΙΟΥ (Δ.Ε. ΠΩΓΩΝΙΑΝΗΣ, ΛΑΒΔΑΝΗΣ, ΑΝΩ ΠΩΓΩΝΙΟΥ, ΔΕΛΒΙΝΑΚΙΟΥ, ΚΑΛΠΑΚΙΟΥ, ΑΝΩ ΚΑΛΑΜΑ)13. ΔΗΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ (Δ.Ε. ΑΚΡΩΤΗΡΙΟΥ, ΝΕΑΣ ΚΥΔΩΝΙΑΣ, ΧΑΝΙΩΝ, ΣΟΥΔΑΣ, ΚΕΡΑΜΙΩΝ, ΘΕΡΙΣΟΥ, ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ)

Τα Προγράμματα εκπόνησης των μελετών Οριοθέτησης Οικισμών εγκρίνονται τμηματικά, με χρονικό επιμερισμό των αναθέσεων των μελετών, με στόχο την ολοκλήρωσή τους έως την 30η Ιουνίου 2025.

**5.5.4** Οι μελέτες του Δ' τμήματος των Προγραμμάτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Οριοθετήσεις οικισμών Ι), δύναται να περιλαμβάνουν περισσότερους του ενός (1) Δήμου ή μίας (1) Δημοτικής Ενότητας, αναλόγως του χαρακτήρα και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περιοχής. Το Δ' τμήμα των Προγραμμάτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού, περιλαμβάνει μελέτες Οριοθέτησης Οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων σε δεκατρείς (13) Δήμους και ειδικότερα στις αναφερόμενες Δημοτικές Ενότητες αυτών, όπως παρατίθενται στο άρθρο 2 της ως άνω σχετικής Υπουργικής απόφασης.

#### 5.6 Μεθοδολογία οριοθέτησης οικισμών υπό το ισχύον θεσμικό πλαίσιο. αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/73670/1765/2022 (Β' 3733)

Με την ως άνω απόφαση σκοπείται η επικαιροποίηση της μεθοδολογίας για τον καθορισμό των διαδικασιών οριοθέτησης οικισμών και για τις δυο ομάδες οικισμών, με γνώμονα την ενοποίηση και την εισαγωγή και αξιοποίηση σύγχρονων δεδομένων και στοιχείων (όπως χαρτογραφικά υπόβαθρα, συμβολισμοί εναρμονισμένοι με τα τα πολεοδομικά σχέδια της ισχύουσας νομοθεσίας, διαθέσιμα στοιχεία θεσμικών γραμμών κλπ)

Παράλληλα είναι εμφανής η συμμόρφωση της Διοίκησης με την πάγια νομολογία και η προσπάθεια κατά ομοιόμορφο μεθοδολογικά τρόπο εκπόνησης των σχετικών μελετών οριοθέτησης οικισμών.

Στην ως άνω απόφαση αναφέρεται ότι η οριοθέτηση οικισμών προϋφισταμένων του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων αποτελούν εξειδικευμένες πολεοδομικές μελέτες, οι οποίες δύναται να εκπονούνται αυτοτελώς και ανεξάρτητα από τις μελέτες Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, όταν συντρέχουν ειδικοί λόγοι ή επιβάλλεται για λόγους αποκατάστασης της νομιμότητας ή όταν διαπιστώνονται

προβλήματα που πρέπει να αντιμετωπιστούν με ταχείες διαδικασίες (όπως η νομική θωράκιση του ερείσματος των εκτελεστών διοικητικών πράξεων, ιδίως του κύρους των εκδιδόμενων οικ. αδειών) στις περιπτώσεις οικισμών μη οριοθετημένων ή οικισμών τα όρια των οποίων έχουν ακυρωθεί, στους οποίους παρατηρούνται έντονες οικιστικές πιέσεις.

Για την οριοθέτηση των οικισμών ακολουθείται η μεθοδολογία της ως άνω υπουργικής απόφασης στην οποία ενσωματώνονται εκ νέου οι κατευθύνσεις της νομολογίας και ορίζεται ότι η οριοθέτηση των οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.00 κατοίκων αποτελεί ρύθμιση γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού και εγκρίνεται με την έκδοση σχετικών π.δ. στο πλαίσιο εκπόνησης ΤΠΣ ή ΕΠΣ οι ρυθμίσεις των οποίων, εφόσον ως αυτοτελείς μελέτες προηγηθούν των αντίστοιχων μελετών των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ) και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ), ενσωματώνονται σε αυτές.

- ❖ Για την οριοθέτηση οι οικισμοί διακρίνονται σε δύο βασικές ομάδες, ως και ο νόμος ορίζει.

#### **5.6.1. Ομάδα 1η: Οικισμοί προϋφιστάμενοι του 1923**

α. Το θεσμικό πλαίσιο που εφαρμόζεται είναι το π.δ. 02/13-03-1981 (Δ` 138), όπως έχουν κωδικοποιηθεί στα άρθρα 100 - 108 (ΚΒΠΝ - Δ` 580/1999) και τα υπόλοιπα άρθρα του παραπάνω π.δ.

β. Για τον προσδιορισμό της πολυγωνικής γραμμής των ορίων που περικλείει την περιοχή εντός ορίων του οικισμού:

Ερευνάται τόσο ο χρόνος δημιουργίας του οικισμού, όσο και η διατήρησή του στην ίδια/αρχική θέση. Συνεκτιμάται/αξιολογείται το γεγονός ότι ορισμένοι οικισμοί μεταφέρθηκαν / μετεγκαταστάθηκαν σε άλλη θέση καθώς και ότι, μέχρι το 1985 (οπότε εκδόθηκε το π.δ για τους οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατ.)

Ο προσδιορισμός της οριογραμμής οφείλει να αιτιολογείται με τη συνδρομή των κριτηρίων του θεσμικού πλαισίου και με συγκεκριμένα αποδεικτικά πραγματικά στοιχεία. Τα στοιχεία που προσδιορίζουν τα σημεία της πολυγωνικής γραμμής των ορίων πρέπει να ανάγονται, κατά το δυνατόν, σε χρόνο προ του έτους 1923 (ή στο χρόνο της μετακίνησης του οικισμού σε άλλη θέση).

Από χαρτογραφικά ή άλλα στοιχεία (π.χ. συμβόλαια) πρέπει να προκύπτει τόσο η ύπαρξη του οικισμού ως αυτοτελούς οικιστικού συνόλου, με κτίρια (κατοικίες,



αποθήκες κ.ά) και στοιχειώδεις κοινόχρηστες λειτουργίες (κατάστημα εξυπηρέτησης καθημερινών αναγκών, Εκκλησία, σχολείο, πλατεία κ.ά), όσο και τα σημεία των κορυφών των ορίων του κατά το δυνατό.

Η έρευνα περιλαμβάνει τουλάχιστον τα παρακάτω στοιχεία:

β.1. Απογραφή: Διερευνάται κατά πόσον ο οικισμός καταγράφεται στην απογραφή του έτους 1920 και σε επόμενες απογραφές της ΕΣΥΕ/ΕΛΣΤΑΤ. ού σε επόμενη φάση.

β.2. Θέση: Ταυτοποιείται η ύπαρξή του στην εξεταζόμενη θέση έως σήμερα, διερευνώντας τυχόν μετονομασία του και τυχόν μεταφορά/μετεγκατάστασή του σε άλλη θέση/τοποθεσία.

β.3. Μέγεθος/έκταση: Συσχετίζεται η έκταση που καταλαμβάνει σήμερα ο οικισμός με τις μεταβολές του πληθυσμού, όπως αυτός εξελίχθηκε βάσει των καταγραφών επομένων απογραφών, συνεκτιμώντας και λοιπά χωρικά/πολεοδομικά δεδομένα και στοιχεία που αφορούν στην μορφολογία του εδάφους, τη συνεκτικότητα της δομής/συγκρότησης της δόμησης και τον τύπο της πληθυσμιακής πυκνότητας (χαμηλή, μεσαία, ή υψηλή).

Παράλληλα, λαμβάνονται υπόψη στοιχεία ιστορικής εξέλιξης και πράξεις της διοίκησης που συνετέλεσαν στη δημιουργία της «πραγματικής» κατάστασης της οικιστικής περιοχής που δομείται μέχρι σήμερα με το πολεοδομικό καθεστώς των οικισμών προ του 1923. Ανάλογα με την εξέλιξη της δόμησης, στον οικισμό μπορεί να διακριθούν τμήματα ή τμήμα που έχουν δομηθεί ως προϋφιστάμενα του 1923 και άλλα τμήματα ή τμήμα ως μεταγενέστερα, με τις διατάξεις των οικισμών μέχρι 2.000 κατ. προϋφιστάμενα του 1983.

Στις περιπτώσεις αυτές, τα μεν κριτήρια οριοθέτησης είναι αυτά του άρθρου 84 του ΚΒΠΝ για το σύνολο της έκτασης του οικισμού, αλλά είναι υποχρεωτικό να καθορίζεται διακριτό όριο τμήματος ή τμημάτων που προϋφίστανται του 1923. Η διάκριση αυτή επηρεάζει τους όρους δόμησης που εφαρμόζονται κατά τομείς

γ. Για τον προσδιορισμό της πολυγωνικής γραμμής των ορίων οικισμού προϋφιστάμενου του 1923, αντλούνται στοιχεία από:

γ.1. Υφιστάμενες πράξεις της Διοίκησης περί καθορισμού του ορίου του οικισμού, τυχόν νομολογία σχετική με τον καθορισμό των ορίων του οικισμού. Δεδομένου ότι η αναζήτηση αναλυτικών στοιχείων σε βάθος περίπου 100 χρόνων είναι εξαιρετικά δυσχερής, εξαιτίας πραγματικών περιστατικών που

μεσολάβησαν από το 1923 έως σήμερα, καθώς και του γεγονότος ότι οι παραπάνω εγκύκλιοι εξακολουθούν να ισχύουν, οι πράξεις αυτές θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά τον προσδιορισμό των ορίων σε συνδυασμό με τα λοιπά στοιχεία που αποδεικνύουν την ύπαρξη του οικισμού και με την επιφύλαξη ότι δεν αφορούν περιοχές που δεν επιτρέπεται βάσει των νόμιμων κριτηρίων και προϋποθέσεων να περιλαμβάνονται εντός των ορίων (δάση, ρέματα κ.λπ.).

γ.2. Αεροφωτογραφίες, καρτογραφικό υλικό (Γ.Υ.Σ, Κτηματολόγιο κ.λπ.) στα οποία εμφανίζεται ο οικισμός.υ.3. Στοιχεία, γνωμοδοτήσεις και κάθε σχετική διοικητική πράξη άλλων συναρμόδιων υπηρεσιών που διαχειρίζονται περιοχές που εμπίπτουν σε ίδιο νομικό καθεστώς (δάση, αρχαιολογικοί χώροι, παραδοσιακοί οικισμοί κ.λπ.), ή περιοχές προστασίας φυσικού περιβάλλοντος (NATURA, κ.ά.).

#### **5.6.2 Ομάδα 2η: Οικισμοί δημιουργημένοι μετά το 1923 και έως το 1983**

α. Το θεσμικό πλαίσιο που εφαρμόζεται είναι το π.δ. 24.04/03.05.1985 (Δ` 181), όπως ισχύει και όπως έχει κωδικοποιηθεί στα άρθρα 80 - 88 και 96-98 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΚΒΠΝ - Δ` 580/1999).

β. Για τον προσδιορισμό της πολυγωνικής γραμμής των ορίων που περικλείει την περιοχή εντός ορίων του οικισμού:

Γίνεται έρευνα για την πραγματική κατάσταση που υπήρχε κατά τη δημοσίευση του ν. 1337/1983 ή έστω του παραπάνω π.δ του 1985. Δεν επιτρέπεται ο καθορισμός να γίνεται με βάση τη διαμορφωθείσα μετά την ισχύ του προαναφερθέντος νόμου πραγματική κατάσταση, ούτε επιτρέπεται ο επανακαθορισμός των ορίων οικισμού με βάση νέα πραγματική κατάσταση διαμορφωθείσα μεταγενέστερα της αρχικής οριοθέτησης, η οποία συνεπάγεται διεύρυνση των αρχικών ορίων. Επιτρέπεται η διαδικασία αυτή μόνο στις περιπτώσεις διόρθωσης σφαλμάτων που τεκμηριώνονται βάσει πραγματικών δεδομένων, τα οποία δεν είχαν ληφθεί υπόψη κατά την αρχική οριοθέτηση. Το περιεχόμενο των στοιχείων πρέπει να ανάγεται, κατά το δυνατόν, σε χρόνο προγενέστερο του έτους 1985, από αυτό δε να προκύπτει τόσο η ύπαρξη του οικισμού ως αυτοτελούς οικιστικού συνόλου με 10 τουλάχιστον κτίρια (κατοικίες, αποθήκες κ.ά) ή και τυχόν άλλες κοινόχρηστες λειτουργίες (κατάστημα εξυπηρέτησης καθημερινών αναγκών, σχολείο, Εκκλησία, πλατεία κ.ά), όσο και τα όριά του.

Η έρευνα περιλαμβάνει τουλάχιστον τα παρακάτω στοιχεία: β.1. απογραφή: β.2. θέση: β.3. μέγεθος/έκταση. Παράλληλα, λαμβάνονται υπόψη στοιχεία και πράξεις της διοίκησης που συνετέλεσαν στη δημιουργία της «πραγματικής» κατάστασης της περιοχής που δομείται μέχρι σήμερα με το πολεοδομικό καθεστώς των οικισμών μέχρι 2.000 κατ. βάσει Νομαρχιακής απόφασης, ή άλλης διοικητικής πράξης, η οποία πρέπει να αντικατασταθεί με προεδρικό διάταγμα.

Ανάλογα με την εξέλιξη της δόμησης στον οικισμό μπορεί - όπως και στους οικισμούς της 1ης Ομάδας - να διακριθούν τμήμα ή τμήματα που έχουν δομηθεί ως προϋφιστάμενα του 1923.

Στις περιπτώσεις αυτές, τα μεν κριτήρια οριοθέτησης είναι αυτά του άρθρου 84 του ΚΒΠΝ για το σύνολο της έκτασης του οικισμού, αλλά είναι υποχρεωτικό να καθορίζεται διακριτό όριο τμήματος ή τμημάτων του οικισμού που προϋφίστανται του 1923 και αποτελούν, κατά περίπτωση τον/τους ιστορικό «πυρήνα»/νες» του οικισμού. Η διάκριση αυτή επηρεάζει τους όρους δόμησης που εφαρμόζονται κατά τομείς

γ. Για τον προσδιορισμό της πολυγωνικής γραμμής των ορίων οικισμού προ του 1983 αντλούνται στοιχεία από:

γ.1. την απογραφή του 1981 ή προγενέστερη της ΕΣΥΕ/ΕΛΣΤΑΤ, όπου ο οικισμός απογράφεται ως διακεκριμένο οικιστικό σύνολο και ότι είχε και έχει κατά την τελευταία απογραφή πληθυσμό έως 2.000 κατοίκους.

γ.2. αεροφωτογραφίες πλησιέστερες της ημερομηνίας ισχύος του ν. 1337/1983, χαρτογραφικό υλικό (Γ.Υ.Σ., Κτηματολόγιο κ.λπ.) στα οποία ο οικισμός εμφανίζεται ως διαμορφωμένο οικιστικό σύνολο.

γ.3. Στοιχεία, γνωμοδοτήσεις και κάθε σχετική διοικητική πράξη άλλων συναρμόδιων υπηρεσιών που διαχειρίζονται περιοχές που εμπίπτουν σε ίδιο νομικό καθεστώς (δάση, αρχαιολογικοί χώροι, παραδοσιακοί οικισμοί κ.λπ.), ή περιοχές προστασίας φυσικού περιβάλλοντος (NATURA κ.ά.).

γ.4. Στοιχεία της παραγράφου Α.1.γ. του παρόντος άρθρου προκειμένου να διερευνηθεί ο προσδιορισμός της πολυγωνικής γραμμής των ορίων τυχόν τμημάτων του οικισμού προϋφισταμένων του 1923.

γ.5. Νομολογία σχετική με τον καθορισμό των ορίων του οικισμού.

**5.6.3** Στο άρθρο 5 παρατίθεται οι διατάξεις για την δομή και την διάρθρωση των μελετών αυτών, στο δε άρθρο 6 τίθεται μεταβατική διάταξη που ορίζει ότι *«Εκκρεμείς διαδικασίες οριοθέτησης, ή διόρθωσης εγκεκριμένης οριοθέτησης, ή επανέγκρισης οριοθέτησης που ακυρώθηκε ή κρίθηκε ανίσχυρη ή ανυπόστατη, ακολουθούν τα άρθρα 1 έως 4 της παρούσας και όσων στοιχείων του άρθρου 5 και των Παραρτημάτων I, II και III κρίνονται αναγκαία κατά την κρίση της αρμόδιας Υπηρεσίας του ΥΠΠΕΝ για τον κατά περίπτωση οικισμό.»*

**5.6.4** Είναι γεγονός ότι στην παραγόμενη νομοθεσία, συμβαίνει συχνά οι διατάξεις να αλληλοεπικαλύπτονται, η να έρχονται σε αντίθεση και να πρέπει να καταφεύγει η διοίκηση εν γένει σε ερμηνευτικές – διευκρινιστικές εγκυκλίους.

Στην προκειμένη περίπτωση εξετάζοντας το περιεχόμενο και το ρυθμιστικό πεδίο των δύο υπουργικών αποφάσεων, ήτοι αυτής του 2017 περί επανέγκρισης και προδιαγραφές επανέγκρισης πολεοδομικών ρυθμίσεων που εγκρίθηκαν με διοικητικές πράξεις από αναρμόδια όργανα, με την τελική- μεταβατική διάταξη του άρθρου 6 της απόφασης περί μεθοδολογίας οριοθέτησης των οικισμών, ΥΠΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/73670/1765/2022 (Β' 3733), φαίνεται ότι το περιεχόμενο της πρώτης επικαλύπτεται ή και καταργείται σιωπηρά από την δεύτερη ως προς την επιλεγείσα μεθοδολογία στις περιπτώσεις ειδικά που έχουμε επανέγκριση ορίων οικισμού με διαφορετικό από το αρχικό περιεχόμενο.

Αν και σε μια πρώτη ανάγνωση οι ρυθμίσεις της υπουργικής του 2017, είναι εμφανές ότι αφορούν την κατ' εφαρμογή της διατάξεως του άρθρου 31 του ν3937/2011 δυνατότητα επανέγκρισης ορίων και θεοπίστηκαν προς επίλυση του σοβαρού ζητήματος που προέκυψε από τις ακυρώσεις των αποφάσεων περί καθορισμού ορίων των Νομαρχών, και συνεπώς λόγω του ορισμένου εύρους του πεδίου ρύθμισης φαίνονται ειδικότερες, εντούτοις στο βαθμό που η πρόσφατη Υπουργική απόφαση περί μεθοδολογίας οριοθέτησης των οικισμών, ορίζει έστω και μεταβατικά ότι στις διατάξεις της εμπίπτουν και οι εκκρεμείς διαδικασίες οριοθέτησης, ή διόρθωσης εγκεκριμένης οριοθέτησης, ή επανέγκρισης οριοθέτησης που ακυρώθηκε ή κρίθηκε ανίσχυρη ή ανυπόστατη, διαπιστώνεται ότι κατ' ουσίαν ρυθμίζεται το ίδιο θέμα και μάλιστα αδιακρίτως, αν η επανέγκριση των ορίων του οικισμού με προεδρικό διάταγμα, ακολουθεί ακριβώς τα ακυρωμένα όρια ως έχουν ή αν αυτά διαφοροποιούνται.

Ενόψει της αλληλοεπικάλυψης από πλευράς μεθοδολογίας του ζητήματος επανέγκρισης ορίων, ιδίως εκεί που το όριο του οικισμού δεν εγκρίνεται ως έχει

το αρχικό αλλά με διαφοροποιήσεις και μετά από ανακλύπτοντα θέματα, το υπουργείο Περιβάλλοντος εξετάζει την περίπτωση έκδοσης σχετικής ερμηνευτικής απόφασης.

## Κεφάλαιο 6ο ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ

### 6.1 Αποτίμηση Θεσμικού πλαισίου για όλες τις κατηγορίες των οικισμών.

#### Διαπιστώσεις – στρεβλώσεις .

Μέσα από την ανασκόπηση της ιστορίας της ελληνικής πολεοδομίας και ειδικότερα του θεσμικού πλαισίου που διέπει τους οικισμούς καθίσταται σαφές ότι νομοθετικά αρχίζουν οι οικισμοί να αποτελούν αντικείμενο ρυθμίσεως από το έτος 1923 περισσότερο, με την έννοια της πόλεως και ελάχιστα με την έννοια ενός μικρού οικισμού με χαρακτηριστικά δηλαδή χωριού.

Από την συνολική αποτίμηση του θεσμικού πλαισίου προκύπτουν οι πιο κάτω διαπιστώσεις ή και στρεβλώσεις.

Οι δύο βασικές ομάδες οικισμών, φαίνεται να αντιμετωπίζονται από την πολιτεία οργανωμένα με κανονιστικό πλαίσιο από την δεκαετία του 80 και εντεύθεν.

Στην ομάδα των προϋφισταμένων του 23 οικισμών εμπίπτουν οι οικισμοί που ήδη λειτουργούσαν με πλήρη οικιστικό ιστό (δρόμους, πλατείες, εκκλησίες, κλπ) κατά την ημερομηνία έκδοσης του ν.δ/τος του 23.

Στην ομάδα των μικρών οικισμών μέχρι δύο χιλιάδων κατοίκων, εμπίπτουν οι οικισμοί που δημιουργήθηκαν από το 1923 έως το 1983.

Με το άρθρο 62 του ν.947/1979 θεσπίστηκε διάταξη για την οριοθέτηση των οικισμών με την οποία ορίζεται ότι τα όρια των υφισταμένων προ της 16.8.1923 οικισμών δύνανται να καθορίζονται με απόφαση του οικείου Νομάρχη.

Αρχικά η νομολογία έκρινε νόμιμη την οριοθέτηση των ορίων τους με απόφαση Νομάρχη.

Είναι αξιοσημείωτο ότι πριν το ν. 947/1979 "περί οικιστικών περιοχών" (Α` 169) και των κατ` εξουσιοδότηση του άρθρου 62 παρ. 8 του νόμου τούτου εκδοθέντων π.δ. της 21.11/1.12.1979 (Δ` 693) και της 2/13.3.1981 (Δ` 138), δεν υφίσταντο,

ούτε στο ν.δ. της 17.7/16.8.1923, ούτε στη λοιπή πολεοδομική νομοθεσία, διατάξεις που να καθορίζουν αρμοδιότητες και διαδικασία προς έκδοση πράξεως, για τη διαπίστωση της υπάρξεως οικισμού διαμορφωθέντος ήδη προ του 1923 και την εξακρίβωση, βάσει των προ του έτους 1923 υφιστάμενων πραγματικών δεδομένων, των ορίων του εν λόγω οικισμού.

Τα όρια των οικισμών των προϋφιστάμενων του 23, καθορίστηκαν με το π.δ/μα του 1985 (Δ' 181) καθώς παρά την επισταμένη έρευνα, δεν εντοπίστηκε οικισμός οριοθετημένος με τις διατάξεις του π.δ/τος του 81 (Δ' 138) περί του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Προϋφιστάμενοι του 23 οικισμοί είναι πολύ πιθανόν σήμερα να έχουν περισσότερους των 2000 κατοίκων, δεδομένου όμως ότι οριοθετούνται ως μικροί οικισμοί, δηλαδή με τις διατάξεις του διατάγματος του 181Δ' του 1985 (κάτω των 2000 κατοίκων) και όχι με αυτές του Δ' 138, είναι πιθανόν να έχουν παραμείνει χωρίς καθορισμό ορίων.

Την πολιτεία μετά την ρύθμιση του τρόπου οριοθέτησης των οικισμών, έστω και καθυστερημένα άρχισε να απασχολούν και τα μορφολογικά στοιχεία των οικισμών καθώς αυτά συνδέονται άρρηκτα με την φυσιογνωμία του κάθε οικισμού.

Με τη ρύθμιση του άρθρου 19 παρ. 1 ν. 2508/1997 (ανεξάρτητα αν πρόσφατα καταργήθηκε) δεν μπορεί παρά να έχει το νόημα ότι απαγορεύεται η διεύρυνση των ορίων οικισμού με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, πλην των περιπτώσεων όπου η αρχική οριοθέτηση ήταν παράνομη λόγω ουσιαστικού σφάλματος. Ο νόμος επιτρέπει την επέκταση του οικισμού κατ' ουσίαν μόνο με σύνταξη πολεοδομικής μελέτης, ακόμη και σε αδόμητες περιοχές, προκειμένου να καλυφθούν ανάγκες για κατοικία, καθώς και για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους **(ΣτΕ 384/2002, 2675/2001, 3756/2000, 1027/1999, 1507/1997).**

Οι περισσότερες οριοθετήσεις οικισμών δεν περιλαμβάνουν ξεχωριστή οριοθέτηση ή έστω σήμανση του συνεκτικού τμήματος, αυτού δηλαδή που υπήρχε προ του 23 ή του προ του 1983 με βάση τα προβλεπόμενα στα άρθρα 83 και 84 του ΚΒΠΝ.

Επίσης σε μεγάλο αριθμό οικισμών δεν υφίσταται, αυτό που αποκαλούμε “κέντρο οικισμού” που συγκεντρώνει τις κύριες κοινωνικές λειτουργίες, όπως πλατεία, σχολείο, κοινοτικό κατάστημα κλπ συνεπώς δεν μπορεί ευχερώς να ορισθεί το συνεκτικό του τμήμα.

Επίσης οι χρήσεις γης εντός οικισμών αποτελούν πάντα ένασημείο διασταύρωσης πολλών αντίθετων απόψεων. Οι χρήσεις γης που έχουν καθορισθεί με εγκεκριμένο ΓΠΣ /ΣΧΟΟΑΠ περίξ των ακυρωθέντων ορίων του οικισμού εξακολουθούν να ισχύουν.

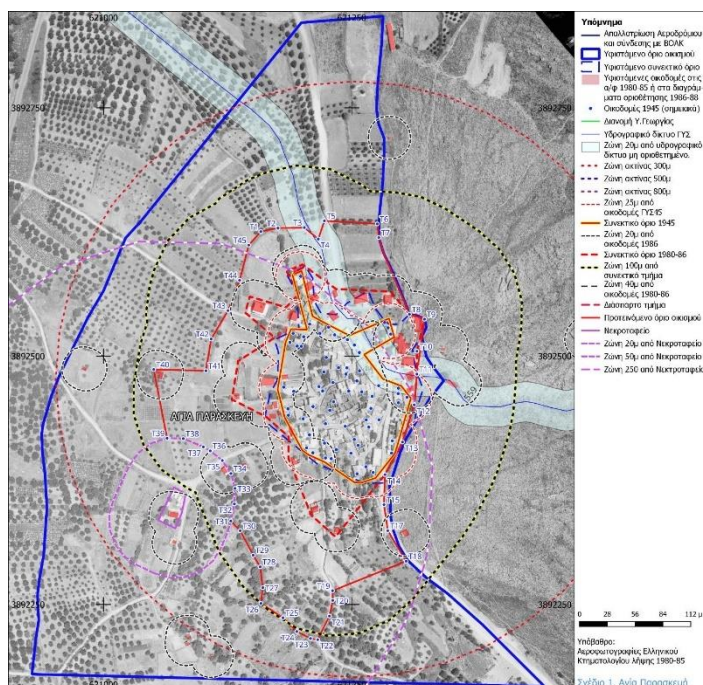
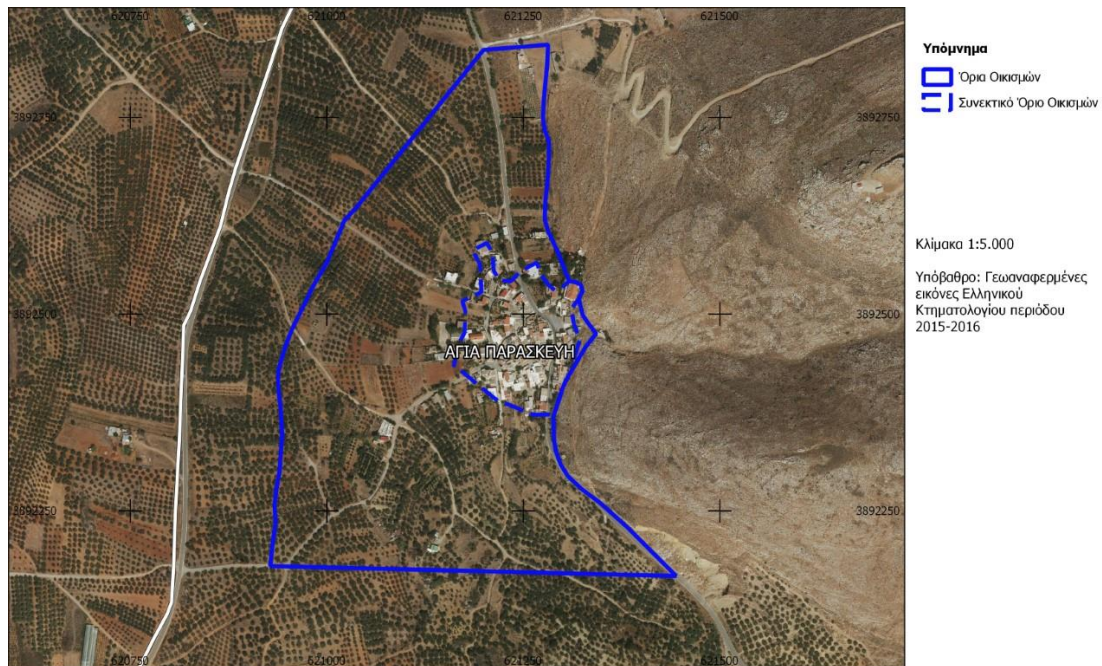
Το σύνολο των οικισμών που οριοθετήθηκαν το χρονικό διάστημα 1980-2000, χρησιμοποίησαν αναλογικά υπόβαθρα και για τον λόγο αυτό δεν διέπονται από μεγάλη ακρίβεια, σε αντίθεση με το ισχύον πλαίσιο όπου οι σχετικές μελέτες οριοθέτησης και εν γένει οι πάσης φύσεως πολεοδομικές μελέτες, εκπονούνται σε ψηφιακά υπόβαθρα, χρησιμοποιώντας ως υπόβαθρα τους ορθοφωτοχάρτες του κτηματολογίου (ΕΓΣΑ87)

Στην περίπτωση που η ακυρωθείσα απόφαση Νομάρχη περιέχει και όρους δόμησης του οικισμού, δεν μπορούν να εκδοθούν οικοδομικές άδειες πριν τον επανακαθορισμό αυτών (Περίπτωση οικισμών Πηλίου).

Από την μελέτη μεγάλου αριθμού πράξεων Νομαρχών περί οριοθέτησεως οικισμών ανά την επικράτεια, παρατηρείται ότι στο προοίμιο αυτών δεν αναφέρονται αν ελήφθησαν υπόψη πράξεις δασαρχείου, ή άλλων υπηρεσιών, ως ο νόμος προέβλεπε για την καταλληλότητα των εδαφών, ή για τα ζητήματα του αιγιαλού, ζητήματα που όπως προκύπτει από την σχετική έρευνα, ανεφύησαν στην πορεία, με την ανάρτηση των δασικών χαρτών, με τον καθορισμό αιγιαλού και παραλίας, η δε επίλυση αυτών, υπό τις ήδη διαμορφωμένες πραγματικές καταστάσεις, παρίσταται αρκετά δυσχερής λόγω της εν τω μεταξύ διαμορφώσεως καλοπίστως πραγματικών καταστάσεων δεκτικών εννόμου προστασίας.

Από τις επανειλημμένες ακυρώσεις ορίων αποδεικνύεται ότι ο τρόπος καθορισμού των ορίων των οικισμών της χώρας στην συντριπτική πλειοψηφία **εφαρμόσθηκε από τους Νομάρχες, λανθασμένα, ηθελημένα η και από άγνοια, με αποτέλεσμα τα όριά τους να εκτείνονται σε πολύ μεγαλύτερη ακτίνα από τα πραγματικά ή φυσικά όρια του οικισμού, γεγονός που προκάλεσε κατ' επανάληψη ακυρότητες αυτών, πέραν της αναρμοδιότητας του οργάνου (Νομάρχη) που καθόρισε αυτά.**

Ενδεικτικά αναφέρεται η χαρακτηριστική περίπτωση του οικισμού Αγίας Παρασκευής Δήμου Μινώας Πεδιάδας στην Κρήτη, όπου τα όρια του οικισμού, όπως προκύπτουν στο σχετικό υπόβαθρο του κτηματολογίου, καταδεικνύουν μια γνώριμη πραγματικότητα, του καθορισμού ορίων οικισμού σε έκταση σχεδόν πενταπλάσια του πραγματικού οικισμού.



Αυτή η εικόνα του καθορισμού υπερβολικά διευρυμένων ορίων οικισμών, φαίνεται από την σχετική έρευνα να είναι η συνήθης μορφή για τους περισσότερους οικισμούς της Κρήτης και όχι μόνο, καθώς και στους



περισσότερους οικισμούς της Επικράτειας τα όρια τους καθορίστηκαν κατά την ίδια τακτική.

Άλλη περίπτωση λανθασμένου καθορισμού ορίων, συνιστά και ο προσδιορισμός αυτών με τη στρεβλή και οπωσδήποτε ανεπαρκή πρακτική, μέθοδο του διαβήτη. Στην περίπτωση αυτή τα όρια καθορίζονται μη λαμβάνοντας υπόψη όσα ορίζουν οι προαναφερόμενες διατάξεις, όπως κτίσματα ή συνεκτικό τμήμα του οικισμού ή κάποιο συγκεκριμένο όριο ή άλλο φυσικό όριο, αλλά με τον ορισμό ενός σταθερού σημείου μέτρησης που η κοινότητα το προσδιόριζε/ θεωρούσε ως κέντρο (συνήθως αφορούσε ένα χαρακτηριστικό σημείο του οικισμού όπως την κεντρική πλατεία, ένα πλάτωμα, μια εκκλησία κλπ ) και χάραξη των ορίων σε κυκλική μορφή ( ως ακτίνα διαβήτη) πέριξ του σημείου αυτού, στην ακτίνα που επιτρεπόταν με βάση την κατηγορία του οικισμού.(τα όρια των οικισμών αυτών είναι κυκλικά), αγνοώντας για το αν στην έκταση αυτή εκτείνεται πράγματι ο οικισμός και αν πράγματι αποτελούν αυτά τα όρια του όπως θα προέκυπταν από τον νόμιμο καθορισμό τους.

Το συνολικό θεσμικό πλαίσιο των οικισμών “δοκιμάστηκε” με την προσβολή διαφόρων διατάξεων αυτού, εκ των οποίων άλλες κρίθηκαν αντισυνταγματικές, π.χ διάταξη περί δομήσεως οικοπέδου μετά από παραχώρηση τμήματος αυτού για δημιουργία κοινοχρήστου χώρου, που άλλαξε άρδην τα δεδομένα δόμησης των οικοπέδων εντός οικισμών της χώρας. Ήδη σήμερα **οικόπεδα εντός ορίων οικισμού που δεν έχουν πρόσωπο σε δημοτικό δρόμο η σε κυρωμένο κοινόχρηστο δίκτυο, δεν δομούνται** αν δεν κυρωθεί το κοινόχρηστο δίκτυο και με την προϋπόθεση ότι το οικόπεδο έχει πρόσωπο σ' αυτό.

Περαιτέρω σημαντικό ζήτημα απετέλεσε και η δυνατότητα διεύρυνσης των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους και απολύτως συναφές είναι και το πρόβλημα της επέκτασης του οικισμού με την έγκριση πολεοδομικής μελέτης για περιοχές οι οποίες βρίσκονται εκτός των ορίων του. Η νομολογία επ αυτού σταθερή ΣτΕ 601, 602/2002ΣΤΕ 26

Επίσης σοβαρό ζήτημα γεννάται στις περιπτώσεις που μπορεί να μην έχουν ακυρωθεί από το Δικαστήριο οι εγκρίσεις των ορίων αλλά με βάση την πάγια νομολογία θεωρούνται λόγω αναρμοδιότητας του οργάνου που τις εξέδωσε ανίχυρες. Οι άδειες στην περίπτωση αυτή εκδίδονται μετά από αυτοψία της πολεοδομίας με βάση τη διαδικασία της εγκυκλίου 124/1982.Η πράξη της

ΥΔΟΜ που διαπιστώνει την θέση του ακινήτου, έχει διαπιστωτικό χαρακτήρα και πρέπει να αναφέρεται και στο τοπογραφικό διάγραμμα.

Γενικά από το συνολικό πλαίσιο παρατηρείται μία αδυναμία της πολιτείας στη συστηματοποίηση των κριτηρίων προστασίας των οικισμών και περαιτέρω αδυναμία ελέγχου των σοβαρών στρεβλώσεων κατά την μεθοδολογική εφαρμογή του καθορισμού των ορίων τους από τον Νομόρχη

Με το πρόσφατο νομοθετικό πλέγμα διατάξεων περί οικισμών, διαφαίνεται ότι η πολιτεία έχει θέσει σε υψηλή προτεραιότητα την οριστική διευθέτηση των ζητημάτων που έχουν ανακύψει στους οριοθετημένους ή μη οικισμούς της χώρας, στους οποίους συμπεριλαμβάνονται και οι παραδοσιακοί.

Έτσι με τις διατάξεις που θεσπίστηκαν προσφάτως - αν και ακόμα δεν έχει εκδοθεί το προεδρικό διάταγμα της παρ.1 του άρθρου 12 του ν.4759/2020, που θα καθορίσει τα κριτήρια, τον τρόπο και τις διαδικασίες οριοθέτησης- **προκύπτει πάντως η σοβαρή πρόθεση της διοίκησης να επιλύσει ζητήματα και στρεβλώσεις πολλών ετών και να προχωρήσει στη ρύθμιση όχι μόνο των ζητημάτων που σχετίζονται με την οριοθέτηση των οικισμών αλλά και με τους όρους που αυτοί δομούνται, με τον βαθμό προστασίας που απαιτείται αναλόγως της φυσιογνωμίας τους**, με τον καθορισμό των απαραίτητων ζωνών πέριξ αυτών, αλλά και με την δια παντός επίλυση των αμφισβητήσεων που εγείρονται ως προς την ακριβή θέση των εκάστοτε θεσμικών γραμμών λόγω των αναλογικών υποβάθρων που χρησιμοποιούνται κατά το παρελθόν, για τον προσδιορισμό του πολεοδομικού καθεστώτος που διέπει τα ακίνητα πέριξ αυτών.

Άλλωστε η οριοθέτηση ή επαναοριοθέτηση των οικισμών μπορεί να συντελεστεί και κατά την εκπόνηση μελετών ΕΠΣ ή και ΤΠΣ εφόσον η νομοθεσία συμμορφούμενη με τη νομολογία προβλέπει αυτή την περίπτωση εκεί όπου πραγματικά ενόψει των στοιχείων που εξετάζει ο μελετητής, διαπιστώνεται αυτή η αναγκαιότητα.

Πρέπει να τονισθεί ότι η αξιοποίηση των χρηματοδοτούμενων Προγραμμάτων πολεοδομικού σχεδιασμού, αποτελούν μια μοναδική ιστορική ευκαιρία να αποκτήσει επιτέλους η χώρα έναν ορθολογικό σχεδιασμό με βάση και τις συνταγματικές επιταγές.

## 6.2 Νομολογιακές αρχές για το σύνολο του θεσμικού πλαισίου των οικισμών της χώρας.

Με βάση όλο το κανονιστικό πλαίσιο για τους οικισμούς της χώρας και την εν τω μεταξύ παγιωθείσα νομολογία, μπορούμε να επικαλεστούμε την διαμόρφωση βασικών νομολογιακών αρχών και κανόνων, προς τις οποίες συμμορφώθηκε και το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, όπως προκύπτει από τις προπαρατιθέμενες διατάξεις του πέμπτου κεφαλαίου της παρούσας.

Έτσι μπορούμε να ορίσουμε ως νομολογιακές αρχές τις εξής:

**1.Αρχή της έγκρισης με π.δ/τα των ορίων και της πολεοδόμησης των οικισμών (ήτοι παραδοσιακών, παραλιακών, νησιωτικών κλπ.)** (ΣΕ 3661/2005 Ολομ., 1481/2015, 4446/2010, 1712/1998, 2072/1997 7μ. κ.ά.), των μεν προ του 1923 σύμφωνα με το π.δ. της 2-13.3.1981 (άρθρα 100 επόμε. ΚΒΠΝ), των δε δημιουργηθέντων μέχρι το 1983 σύμφωνα με το π.δ. της 24.4-3.6.1985 (άρθρα 83 επόμε. ΚΒΠΝ),

**2.Αρχή της λήψεως υπόψη του συνεκτικού τμήματος του οικισμού για την οριοθέτηση.** Η οριοθέτηση αφορά το συνεκτικό τμήμα και τα όρια του οικισμού όπως είχαν αυτά, βάσει σχετικής τεκμηρίωσης, μέχρι το 1923 και το 1983, αντιστοίχως (ΣΕ 5248/1995 7μ., 922/2017 κ.ά.), ενώ κατ' άρθ. 19 παρ. 1 του ν. 2508/1997 (Α' 124) οι διατάξεις του π.δ. της 24.4-3.6.1985 δεν εφαρμόζονται σε οικισμούς που δημιουργήθηκαν μετά το 1983.

**3.Αρχή της μη συμπερίληψης εκτάσεων πέραν των πραγματικών ορίων του οικισμού.** Η οριοθέτηση δεν επιτρέπεται να περιλαμβάνει εκτάσεις πέραν των πραγματικών ορίων του οικισμού, διότι τούτο συνεπάγεται την κατάτμηση και τη δόμηση εκτός σχεδίου ακινήτων με τους ευνοϊκούς όρους που ισχύουν για τα εντός οριοθετημένων οικισμών ακίνητα και ισοδυναμεί με παράνομη επέκταση, που συντελείται χωρίς την επιβαλλόμενη καταβολή εισφοράς σε γη και σε χρήμα για την εξασφάλιση των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων, αλλά με την εφαρμογή των ευνοϊκών για τον ιδιοκτήτη διατάξεων των άρθρων 32-39 του ν.δ. της 17.7.1923 και του άρθ. 6 του ν. 5269/1931 (άρθρα 92-93 του Κ.Β.Π.Ν., βλ. ΣΕ 922/2017 κ.ά.).

**4.Η αρχή της λελογισμένης επέκτασης των οικισμών.** Με βάση αυτή την αρχή μόνο κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η επέκταση των οικισμών, κατ' ουσίαν μόνο με την πολεοδόμηση νέων περιοχών και μόνον «στο απολύτως αναγκαίο για την

αντιμετώπιση των επιτακτικών αναγκών τους μέτρο, το οποίο πάντως δεν μπορεί να υπερβαίνει ένα εύλογο όριο σε σχέση με το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού» ΣτΕ 3692/1998, 6211/1996. Δεδομένου ότι ασκούνται αντίρροπες δυνάμεις πάνω σε μικρούς οικισμούς που λόγω της γεωγραφικής τους θέσης αποτελούν σημαντικό τουριστικό προορισμό, η αγορά πιέζει για την επέκταση αλλά η αρχή της αειφορίας επιβάλλει τη σοβαρή διαχείριση από το κράτος του χώρου, ως αναντικατάστατου φυσικού πόρου, προκειμένου να διασφαλισθούν αδόμητα αποθέματα γης προς απόλαυση και διαχείριση από τις μελλοντικές γενιές.

**5. Αρχή της βιωσιμότητας** επιβάλλει την ικανοποίηση των οικιστικών αναγκών κατά πρώτο λόγο εντός των υφιστάμενων οικισμών, ενδεχομένως δε και με την λελογισμένη επέκτασή τους ΣτΕ 1588/1999, ΣτΕ ΠΕ 362/1998, ΠερΔικ 1999, σ. 99 επ. με σημείωμα Γ. Τράντα, ΣτΕ ΠΕ 273/1998.

**6. Αρχή του παρεμπόδιου ελέγχου χωρίς χρονικό περιορισμό** για πλημμέλειες της οριοθέτησης, λόγω του κανονιστικού της χαρακτήρα (ΣΕ 1304/2016 κ.ά.) (βλ. ΣΕ 3839/2009 Ολομ.).

**7. Αρχή της αναγκαίας αξιολόγησης των ειδικότερων χαρακτηρισμών και της φυσιογνωμίας του οικισμού.** Κατά την οριοθέτηση ή την θέσπιση όρων και περιορισμών δόμησης ή την οποιαδήποτε μεταβολή αυτών, είτε επιβαλλόμενη είτε με π.δ/γμα είτε με νόμο πρέπει να στηρίζεται σε αξιολόγηση των ειδικότερων χαρακτηρισμών και της φυσιογνωμίας του οικισμού και να αποσκοπεί στην επιβαλλόμενη κατά τα ανωτέρω από το Σύνταγμα διατήρηση και ανάδειξή του. Χαρακτηριστικά στους παραδοσιακούς οικισμούς του Πηλίου δεν επιτρέπεται η δόμηση περισσότερων αυτοτελών κτιρίων κατοικίας με το σύστημα της διηρημένης ιδιοκτησίας

**8. Αρχή της απαγόρευσης εγκατάστασης οκληρών δραστηριοτήτων** όπως η εγκατάσταση συνεργείων συντήρησης και επισκευής συνήθων αυτοκινήτων, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων και μεγάλων και βαρέων οχημάτων εντός των ορίων των προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων παραδοσιακών οικισμών ή οικισμών χαρακτηρισμένων ως ιστορικών τόπων ούτε στην ζώνη των 500 μέτρων από τα όρια τους.

**9. Αρχή του δεσπόζοντος χαρακτηρισμού επί διπλοχαρακτηρισμένων οικισμών** που έχουν χαρακτηριστεί ως έχοντες μνημειακό χαρακτήρα, και ως παραδοσιακοί. Με την νομολογιακή αυτή αρχή δεσπόζων είναι ο μνημειακός τους χαρακτήρας. (ΣτΕ 1029/2020). Ειδικές διατάξεις χαρακτηρισμού οικισμού ως

παραδοσιακού και επιβολής ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως προς προστασία του παραδοσιακού χαρακτήρα αυτού, κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος διατάγματος των ρυθμιζόντων το αυτό θέμα». Όπως έχει κριθεί, το ανωτέρω διάταγμα είναι ληπτέο υπ' όψη και από την αρχαιολογική υπηρεσία κατά τη χορήγηση εγκρίσεως δομικών εργασιών και αλλαγής χρήσεως κτιρίων που ευρίσκονται εντός παραδοσιακών οικισμών (ΣΕ 1808/2016, 3382/2015, πρβλ. ΣΕ 3837/2012), οι θεσπιζόμενοι δε με αυτό όροι και περιορισμοί δομήσεως και χρήσεις γης εφαρμόζονται ως ελάχιστο πλαίσιο προστασίας των χαρακτηριζομένων παραδοσιακών οικισμών, εφ' όσον δεν έχουν θεσπισθεί αυστηρότεροι (ΣΕ 4757/2014, 4976/2013, 3844/2006, 2160/2003). Τέλος, όπως έχει κριθεί, επί οικισμών που έχουν χαρακτηρισθεί αφ' ενός ως χρήζοντες ειδικής κρατικής προστασίας, ήτοι ως έχοντες μνημειακό χαρακτήρα, και αφ' ετέρου ως παραδοσιακοί, δεσπύζων είναι, κατά το άρθρο 24 παρ. 1 και 6 του Συντάγματος, ο μνημειακός τους χαρακτήρας, ο οποίος συνεπάγεται αυξημένο καθεστώς προστασίας (ΣΕ 912/2017 σκ. 11, 1191/1996, 2445/1997, 3347/1999 κ.ά.), οι δε διατάξεις περί παραδοσιακών οικισμών εφαρμόζονται μόνο στο μέτρο που εναρμονίζονται προς την προστασία του μνημειακού τους χαρακτήρα. ΣτΕ 2526/2020.

**10.Αρχή του μη επανακαθορισμού των ορίων οικισμού με βάση νέα πραγματική κατάσταση,** η οποία προέκυψε μετά τον αρχικό καθορισμό τους, αφού, άλλωστε, μεταβολή της πραγματικής κατάστασης, σχετιζόμενη με κριτήρια που προβλέπονται στο παραπάνω από 24.4/3.5.1985 π.δ. για τον καθορισμό των ορίων οικισμού, είναι δυνατό να επέλθει και λόγω των νέων οικιστικών δεδομένων, τα οποία δημιουργούνται από την ίδια την οριοθέτηση και την παρεπόμενη εφαρμογή των όρων δόμησης που θεσπίζονται με το διάταγμα αυτό για τους οριοθετημένους οικισμούς.

**11.Αρχή της δυνατότητας διεύρυνσης των ορίων οικισμού μόνο για λόγους νομιμότητας** ήτοι πλάνης περί τα πράγματα. (ΣτΕ 5248/1995 7μ., πρβλ. 893/2005). Τα όρια οικισμού που καθορίζονται με βάση τις προαναφερόμενες διατάξεις, επιτρέπεται να τροποποιηθούν μόνο για λόγους νομιμότητας, όπως είναι η πλάνη περί τα πράγματα, με πράξη, η οποία επιβάλλεται να αιτιολογείται ειδικώς με αναφορά σε συγκεκριμένα πραγματικά περιστατικά και στοιχεία (ΣτΕ 5248/1995 7μ., πρβλ. 893/2005 πρβλ. ΠΕ 274/2014).

**12.Αρχή της παρεμπόμπουσας κρίσης ως προς τα όρια του οικισμού** όταν δεν υφίσταται έγκυρη οριοθέτηση οικισμού προϋφισταμένου του 1923, η πολεοδομική αρχή προκειμένου να χορηγήσει οικοδομική άδεια

**13.Αρχή τής υπαγωγής σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς των παραδοσιακών οικισμών.**

Μεταξύ των ληπτών μέτρων προστασίας των οικισμών είναι η καταγραφή, η αξιολόγηση και ο χαρακτηρισμός τους ως παραδοσιακών, που συνεπάγεται την υπαγωγή τους σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς με σκοπό τη διατήρηση στο διηνεκές των παραδοσιακών τους στοιχείων και τον έλεγχο της δόμησης, προκειμένου οι νέες οικοδομές να εναρμονίζονται με τα παραδοσιακά πρότυπα, η οριοθέτησή τους, η σύνταξη πολεοδομικής μελέτης και η θέσπιση ειδικών προστατευτικών όρων δομήσεως (ΣΕ 3921/2010 Ολομ. σκ. 6, 3024/2015 σκ. 4, 4501/2011 σκ. 7, ΠΕ 228/2011, κ.ά.)

**14.Αρχή της “προσωρινής ισχύος” των σχετικών διατάξεων περί οικισμών μέχρι την απόκτηση σχεδίου πόλεως.** Όπως έχει κριθεί « ενόψει της συνταγματικής επιταγής (άρθρο 24 παρ. 2 Σ), η οποία εξειδικεύθηκε με τις διατάξεις του ως άνω από 17.7./16.8.1923 ν.δ/τος και με την οποία επιτάσσεται όλοι ανεξαιρέτως οι οικισμοί της χώρας να αποκτήσουν σχέδιο, έτσι ώστε να σχηματισθούν με βάση πολεοδομικά κριτήρια οι δρόμοι, οι πλατείες, οι κοινόχρηστοι χώροι, τα οικοδομικά τετράγωνα κλπ., διατάξεις διαταγμάτων, που προβλέπουν οριοθετήσεις οικισμών ως σχηματισθέντων προ του έτους 1923, θεσπίζουν δε σε αυτούς όρους και περιορισμούς δομήσεως, και μάλιστα για το σύνολο της χώρας, έχουν αυτονοήτως την έννοια, ότι ισχύουν προσωρινά, μέχρις ότου δηλαδή θεσπισθεί για την οικεία περιοχή σχέδιο πόλεως με βάση πολεοδομική μελέτη.»Στε 5205/20

**15.Αρχή προστασίας της περιμετρικής ζώνης των οικισμών.**

Η ανωτέρω προστασία εκτείνεται και στην περιμετρική ζώνη των οικισμών, η οποία είναι απαραίτητη για τη διαφύλαξη και ανάδειξη της φυσιογνωμίας τους (ΣΕ 2526/2003 Ολομ., 2888/2014 7μ., 3077, 3844/2006 κ.ά.).

### 6.3 Η συμβολή του Συμβουλίου της Επικρατείας στην αναμόρφωση του θεσμικού πλαισίου των οικισμών και ως θεματοφύλακα περιβαλλοντικών αξιών και αγαθών.

Ο ρόλος του Ανώτατου Ακυρωτικού Δικαστηρίου της χώρας υπήρξε καθοριστικός καθώς με την σταθερή νομολογία του, απετέλεσε σημαντικό θεματοφύλακα των περιβαλλοντικών αξιών και αγαθών παράλληλα δε βοήθησε και στην διαμόρφωση της περιβαλλοντικής συνείδησης τόσο σε πολίτες όσο και στη δημόσια διοίκηση. (Μενουδάκος Κ, 1997) και εν τέλει οδήγησε κατ' ανάγκη την πολιτεία σε συμμόρφωση με τις πιο πάνω αναφερόμενες αρχές.

Σ όλη αυτή τη μακρά διαδρομή της θέσπισης κανόνων για την δόμηση εντός των οικισμών, το Ανώτατο ακυρωτικό Δικαστήριο με τη νομολογία του, είτε στο πλαίσιο επεξεργασίας και ελέγχου της νομιμότητας των Προεδρικών Διαταγμάτων που σχετίζονται είτε έμμεσα είτε άμεσα με τους οικισμούς, όπως τον χαρακτηρισμό αυτών ως παραδοσιακών και του τρόπου οριοθέτησης είτε στο πλαίσιο της ακυρωτικής του αρμοδιότητας, ελέγχει επ' αφορμή προσβολής τους, τις πράξεις της διοίκησης και κατ' επέκταση αποφαινεται περί των σχετικών διατάξεων περί οικισμών θέτοντας αυστηρά πλαίσια, καθιερώνοντας πάγιες Αρχές που σκοπό έχουν την προάσπιση της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής μορφής ιδίως της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας αυτών, επιμένοντας κατ' εξοχήν στους παραδοσιακούς και τους προϋφιστάμενους του 1923 οικισμούς που λόγω χρόνου δημιουργίας τους απολαμβάνουν μεγαλύτερης προστασίας, τουλάχιστον ως προς το συνεκτικό τμήμα αυτών.

Παράλληλα με την νομολογία αναδείχθηκαν και ζητήματα συνταγματικής φύσεως και υπεροχής των συνταγματικά προστατευτέων δικαιωμάτων. Χαρακτηριστική είναι η «σύγκρουση», συνταγματικά προστατευτέων δικαιωμάτων, όπως αυτό του δικαιώματος στο περιβάλλον (άρθρο 24) έναντι της προστασίας της ιδιοκτησίας (άρθρο 17 του Συντάγματος) και της οικονομικής ελευθερίας (άρθρο 5 του Συντάγματος). Ζητήματα που οδήγησαν υποθέσεις και στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο των ανθρωπίνων δικαιωμάτων.

Ενδεικτικά αναφέρουμε την περίπτωση της μη δυνατότητας αξιοποίησης γηπέδων στην εκτός σχεδίου περιοχή, προς ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων για την οποία το ως άνω Δικαστήριο μετά από προσφυγή των εταιρειών «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρία Ξενοδοχεία Κρήτης» και Ζ.Α.Ν.Τ.Ε ΜΑΡΑΘΩΝΗΣΙ ΑΕ έκρινε με δύο αποφάσεις το ζήτημα καταλήγοντας στο κυρίαρχο σκεπτικό ότι «*Η εξομοίωση κάθε οικοπέδου που βρίσκεται εκτός της*

αστικής ζώνης με ένα οικοπέδο που προορίζεται για γεωργική, πτηνοτροφική, δασοπονική εκμετάλλευση ή για αναψυχή, εισάγει ένα αμάχητο τεκμήριο το οποίο παραγνωρίζει τις ιδιαιτερότητες κάθε οικοπέδου που δε συμπεριλαμβάνεται στην αστική ζώνη. Ειδικότερα, η αναφορά στον «προορισμό» ενός οικοπέδου, όρος αφ' εαυτού του ασαφής και απροσδιόριστος, δεν επιτρέπει στον εθνικό δικαστή να λάβει υπόψη το δικαίωμα που μπορούσε, ευδεχομένως, να διέπει *in concreto* την εκμετάλλευσή του πριν την επιβολή του επίδικου περιορισμού. Στις περιπτώσεις όπου η εφαρμοστέα νομοθεσία δεν προβλέπει παρά μόνο τη γεωργική εκμετάλλευσή του, «ο προορισμός» του οικοπέδου είναι, πράγματι, μόνο η γεωργία. Ωστόσο, στις περιπτώσεις όπου το εφαρμοστέο δίκαιο προβλέπει ρητά την οικοδομησιμότητα ενός οικοπέδου, ο εθνικός δικαστής δεν μπορεί να παραγνωρίσει το στοιχείο αυτό παραπέμποντας απλά στον «προορισμό» κάθε οικοπέδου κείμενου εκτός της αστικής ζώνης."»

Σε κάθε περίπτωση όμως το Συμβούλιο της Επικρατείας αντιμετωπίζοντας αυτή την σύγκρουση σηματοδότησε τον τρόπο που πρέπει να αντιμετωπίζονται, αφού για παράδειγμα δέχθηκε ότι οι όποιοι περιορισμοί οικιστικής ανάπτυξης που υπάρχουν εντός των ορίων παραδοσιακών οικισμών δεν κρίνονται αντισυνταγματικοί, καθώς η έννοια της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος εμπεριέχει και τους περιορισμούς αυτούς.

Συναφώς επισημαίνεται, ότι σε αρκετές περιπτώσεις, ο ακυρωτικός έλεγχος κρίσιμων πολεοδομικών διατάξεων από το ΣτΕ, και οι συνεπακόλουθες κρίσεις αυτού, **εκφέρονται ερήμην του αρμόδιου Υπουργού, λόγω μη λήψεως γνώσης αυτού** στις περιπτώσεις, που η προσβαλλόμενη πράξη δεν του Υπουργού Περιβάλλοντος ως επί παραδείγματι όταν προσβάλλεται μία οικοδομική άδεια εντός ορίων οικισμού. Το γεγονός αυτό της έλλειψης ακρόασης του Υπουργού Περιβάλλοντος μπορεί να αποβαίνει κρίσιμο αν όχι καθοριστικό για το αποτέλεσμα της δίκης και την βαλλόμενη διάταξη που αποτελούσε το νόμιμο έρεισμα της προσβαλλόμενης οικοδομικής αδειας, καθώς το κατ'εξοχήν αρμόδιο για την πολεοδομική νομοθεσία Υπουργείο δεν έχει την ευκαιρία να αναπτύξει την επιχειρηματολογία σχετικά με την βαλλόμενη εμμέσως πολεοδομική διάταξη.

#### 6.4 Αναφυόμενα ζητήματα από την διαμορφωθείσα νομολογία.

Το βασικότερο ζήτημα που καλείται να αντιμετωπίσει σήμερα η Διοίκηση, είναι πως θα αντιμετωπισθούν οι οριοθετημένοι οικισμοί κατά το στάδιο της εκπόνησης ΤΠΣ ή ΕΠΣ, στην περίπτωση που τα όρια τους έχουν καθορισθεί με



απόφαση Νομάρχη και κατά την νομολογία, αυτές οι πράξεις οριοθέτησης θεωρούνται ανίσχυρες και περαιτέρω πως θα αντιμετωπισθούν οι περιπτώσεις των οριοθετημένων οικισμών με όρια που ξεπερνούν κατά πολύ τα πραγματικά όρια του οικισμού κατά τον χρόνο καθορισμού τους.

Περαιτέρω οι στρεβλώσεις στον καθορισμό των ορίων των οικισμών δεδομένου ότι κατά τον καθορισμό τους, δεν ελήφθη υπόψη το συνεκτικό τμήμα του οικισμού, ή τα στοιχεία που έπρεπε να ληφθούν κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις των ως άνω δύο βασικών διαταγμάτων, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι θεωρούνται ανίσχυρα τα καθορισμένα όρια αυτών, είτε λόγω αναρμοδιότητας οργάνου ή για άλλο λόγο, δημιουργούν πλείστα όσα ζητήματα, τα οποία συνοπτικά συνίστανται στα εξής:

- Πως αντιμετωπίζονται κατά την επαναοριοθέτηση εκτάσεις εντός των ορίων των οικισμών παντελώς αδόμητες και μη συνεχόμενες με τα πραγματικά όρια του οικισμού, αμιγούς γεωργικής γης ή γης υψηλής παραγωγικότητας ή ακόμα και δασικής γης κλπ.
- Πως αντιμετωπίζονται οικισμοί που παρουσιάζουν ακαταλληλότητα εδαφών κυρίως διότι δεν έχουν γίνει κατά την οριοθέτησή τους γεωλογικές μελέτες.
- Πως θα αντιμετωπισθεί η επαχθής μεταβολή του πολεοδομικού καθεστώτος ολόκληρων περιοχών του οικισμού και των εντός αυτών ιδιοκτησιών, η αξία των οποίων απομειούται σε περίπτωση που κατά την επαναοριοθέτηση τίθενται εκτός ορίων οικισμού.
- πως υπολογίζεται η φορολογική αξία των ιδιοκτησιών που εμπίπτουν στις ως άνω παρανόμως συμπεριληφθείσες εντός ορίων οικισμών περιοχές, μετά την ακύρωση των ορίων του οικισμού.
- Πως θα αντιμετωπισθούν οι καλοπίσως δημιουργηθείσες πραγματικές καταστάσεις οι δεκτικές εννόμου προστασίας (οικοδομές εντός αυτών των περιοχών)
- Πως αντιμετωπίζονται οι οικοδομικές άδειες που έχουν ως νόμιμο έρεισμα τα ακυρωθέντα όρια του οικισμού ή σε κάθε περίπτωση τα θεωρούμενα ως ανίσχυρα για τους προαναφερόμενους στα πιο πάνω κεφάλαια λόγους, αφού είναι ευάλωτες σε οποιαδήποτε προσβολή τους, είτε έχουν υλοποιηθεί τα προβλεπόμενα κτίσματα είτε όχι, τουλάχιστον οι εντός πενταετίας εκδοθείσες.

- Πως θα αντιμετωπισθούν κτήρια ή και οικόπεδα σε οικισμούς που μετά την εφαρμογή των ψηφιακών υποβάθρων και ορθοφωτοχαρτών του κτηματολογίου φέρονται εκτός ορίων οικισμών, γιατί τα αναλογικά υπόβαθρα δεν είχαν μεγάλη ακρίβεια.
- πως εκδίδονται οι οικοδομικές άδειες, αναθεωρήσεις κλπ (Περίπτωση οικισμών Πηλίου) στην περίπτωση που η ακυρωθείσα απόφαση Νομάρχη περιέχει και όρους δόμησης του οικισμού.
- Πως αντιμετωπίζεται το ζήτημα των ιδιοκτησιών οριοθετημένων παράλιων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων που εμπίπτουν εντός της μεταγενέστερα καθορισθείσας ως ζώνης αιγιαλού, της οποίας ο καθορισμός, σε αντίθεση με την ζώνη παραλίας, δεν είναι διοικητικός αλλά διαπιστωτικός του φυσικού φαινομένου.
- Πως αντιμετωπίζεται το κοινόχρηστο οδικό δίκτυο εντός ακυρωθέντων ορίων οικισμών.
- Ομοίως τίθεται και το ζήτημα της επανεξέτασης των χρήσεων γης στους παράλιους κυρίως οικισμούς, ιδίως λόγω της ανάπτυξης μιας ιδιότυπης μη θεσμοθετημένης χρήσης, αυτής των κατοικιών που χρησιμοποιούνται ως βραχυχρόνια τουριστική μίσθωση, που οπωσδήποτε αλλάζει ή επιδρά στην φυσιογνωμία και κυρίως στην ταυτότητα του οικισμού.
- Οι «κοινόχρηστοι δημοτικοί δρόμοι» εντός των ακυρωθέντων ορίων των οικισμών ως τι κατηγορία οδών εκλαμβάνεται.
- Ζήτημα γεννάται και με την οριοθέτηση των οικισμών που στο όριό τους έχουν συμπεριλάβει και διανομές που θεωρείται ότι υπέχουν θέση σχεδίου πόλεως (με δρόμους , πλατείες κλπ) Πως αντιμετωπίζονται κατά την επανέγκριση των ορίων του οικισμού;
- Για όλα τα ανωτέρω μία λύση είναι η πολιτεία και ο σύγχρονος νομοθέτης στο πλαίσιο των κριτηρίων του προς έκδοση προεδρικού διατάγματος της παρ. 1 του άρθρου 12 του ν.4759/2020, σταθμίζοντας την σοβαρότητα αυτών, να τα αντιμετωπίσει με ειδικές προς τούτο ή και μεταβατικές ρυθμίσεις.

Επίσης η πολιτεία στο ως άνω πλαίσιο μπορεί να εξετάσει σ' αυτές τις "γκρίζες" περιοχές των οριοθετημένων οικισμών, την δυνατότητα με θεσμική πρόβλεψη ζωνοποίησης αυτών με πρόβλεψη ειδικών κατά περίπτωση όρων δόμησης αλλά και χρήσεων, με την απαγόρευση της κατάτμησης, της θέσπισης

μεγάλων αρτιοτήτων με χαμηλό συντελεστή δόμησης, ώστε να προστατευθεί το περιβάλλον αλλά και να μην απαξιωθούν οι περιουσίες των ιδιοκτητών.

Εναλλακτικά μπορεί να εισάγει ειδική ρύθμιση που να αφορά αποκλειστικά αυτές τις περιοχές των οικισμών προσδιορίζοντας με βάση την αρχή της αναλογικότητας αλλά και με σεβασμό προς το περιβάλλον το καθεστώς αυτών.

## Κεφάλαιο 7ο ΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΖΑΚΥΝΘΟΥ

### 7.1 Ζάκυνθος - Γενικά χαρακτηριστικά- φυσιογνωμία







*Εικόνα 2: Λούχα Ζακύνθου, Φωτ. Ζωής Βισβάρδη*



*Εικόνα 3: Εκκλησία και Κεντρική Πλατεία Λούχας Ζακύνθου*

Η Ζάκυνθος είναι ένα νησί του Ιονίου κατάφυτο παρά τις επανειλημμένες πυρκαγιές στα ορεινά κυρίως του νησιού. Οι παράλιοι οικισμοί του, έχουν παραδοθεί στο καθεστώς ενός άναρχου και ακαλαισθητού τρόπου “δομείν’ για να ικανοποιήσουν τις ανάγκες ενός μαζικού τουρισμού, οι απαιτήσεις του οποίου, άλλαξαν την αυθεντική τους όψη ενώ οι ορεινοί οικισμοί του, έχουν “εγκαταλειφθεί” από τη πολιτεία, χωρίς καμμία ειδικότερη προστασία.

Οι βουνοπλαγιές του νησιού έχουν άναρχα καταληφθεί από πολυτελείς βίλες, συνήθως μη συμβατές με το φυσικό περιβάλλον και το αρχιτεκτονικό ύφος του νησιού. Η αλματώδης αύξηση του τουριστικού προϊόντος, η υπερεκμετάλλευση των φυσικών πόρων, οι χαμηλής ποιότητας κατασκευές, η αδυναμία ουσιαστικής εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού, έχουν δημιουργήσει νέα δεδομένα τα οποία αποτελούν την βάση του προβληματισμού που διατυπώνονται στην παρούσα. Προστατεύονται οι οικισμοί της Ζακύνθου από την αδιαφοροποίητη δόμηση και ιδίως οι ορεινοί που ακόμα και σήμερα παρουσιάζουν εξαιρετικό ενδιαφέρον.

Η Ζάκυνθος επιλέχθηκε κυρίως γιατί παρουσιάζει μια πύκνωση αρκετών χαρακτηριστικών που αντιστοιχούν ή συναντάμε σε αρκετά νησιά του Ελλαδικού χώρου τα οποία επίσης γνώρισαν τα τελευταία χρόνια, μία

ραγδαία «ανάπτυξη» συνεπεία των πιέσεων του τουρισμού, αλλά κυρίως επιλέχθηκε, γιατί σε αντίθεση με τα υπόλοιπα νησιά της Ελλάδας, αν και πρωταγωνιστεί τα τελευταία τριάντα χρόνια στην κορυφή του τουριστικού χάρτη, με ότι αυτό συνεπάγεται, δεν έχει τεθεί σε καθεστώς ειδικότερης προστασίας ούτε ένας οικισμός της, αν και παρουσιάζουν εξαιρετικό ενδιαφέρον.

### **7.1.1 Γεωγραφικά Δημογραφικά και Διοικητικά χαρακτηριστικά του νησιού.**

Η Ζάκυνθος είναι το νοτιότερο και το τρίτο σε έκταση και πληθυσμό νησί των Επτανήσων στο Ιόνιο πέλαγος το ενδέκατο δε πανελλαδικά, βρισκόμενο απέναντι από τις ακτές της βορειοδυτικής Πελοποννήσου. Η έκτασή του νησιού ανέρχεται στα 406 τ.χλμ. και η περίμετρος των ακτών του φθάνει τα 160 χλμ ο δε πληθυσμός της ανέρχεται στους 40.758 κατοίκους με βάση την απογραφή 2011.

Το σχήμα της Ζακύνθου είναι ακανόνιστο τριγωνικό με το μεν βορειότερο άκρο του νησιού να καταλήγει στο ακρωτήριο Σκινάρι, ενώ στο νότιο-νοτιοανατολικό σχηματίζεται ο κόλπος του Λαγανά μεταξύ των δύο ακρωτηρίων, Μαραθιά δυτικά και Γέρακας, ή Γεράκι, ανατολικά.

Μέσα στον κόλπο του Λαγανά υπάρχουν τρία μοναδικής ομορφιάς νησιά, το Μαραθνήσι, ο Άγιος Σώσης και το Πελούζο, ενώ 37 ναυτικά μίλια νότια του Λαγανά βρίσκονται οι νήσοι Στροφάδες ή τα Στροφάδια που αποτελούν συστάδα νησίδων από δυο μικρά νησιά στο Ιόνιο πέλαγος, σε απόσταση 27 νμ νότια από το ακρωτήρι Γεράκ ή Γέρακα της Ζακύνθου και σε ίδια περίπου απόσταση από τη νησίδα Πρώτη των δυτικών ακτών της Πελοποννήσου.

Έδρα του Καλλικρατικού δήμου Ζακύνθου ορίστηκε η χώρα της Ζακύνθου. Ιστορική έδρα ωστόσο, δυνάμει της υπ αριθμ. 28106 (ΦΕΚ Β 3022 21.9.2016) απόφασης Υπουργού Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης αποτελεί η Μπόχαλη (μικρός γραφικός οικισμός με πανοραμική θέα του νησιού, δύο χιλιόμετρα περίπου από το κέντρο της χώρας του νησιού) που παλιά αποτελούσε το εξοχικό προάσιο των ευγενών του νησιού.

Το νησί αποτελείται από τις δημοτικές ενότητες Ζακυνθίων, Αλυκών, Αρκαδίων, Αρτεμισίων, Ελατίων και Λαγανά. Οι γεωλογικοί σχηματισμοί που δομούν το νησί οδηγούν στην ανεπαρκή υδροδότηση και άρδευση. Το έδαφος του νησιού αποτελείται από γεωργική γη (42,2%), φυσικοί βοσκότοποι (37,3%), δασικές

εκτάσεις(11,2%) και άγονες εκτάσεις(9,3%). Το μεγαλύτερο υψόμετρο του νησιού είναι ο όρος Βραχιώνας μεμεγαλύτερο υψόμετρο 758 μέτρων(Δήμος Ζακύνθου:2017).

Το κλίμα της Ζακύνθου είναι ήπιο μεσογειακό με πολλές βροχές από Νοέμβριο μέχρι Ιανουάριο(ήπιος χειμώνας)και μεγάλη ηλιοφάνεια αλλά και υγρασία όλο το έτος. Τα καλοκαίρια είναι συνήθως θερμά και ξηρά, χαρακτηριζόμενα από θερμές ημέρες και πτώση της θερμοκρασίας το βράδυ.

### **7.1.2 Φυσικό περιβάλλον Ζακύνθου**

Το νησί είναι διάσημο για τα κρυστάλλινα νερά τις λευκές εντυπωσιακές αμμώδεις παραλίες της, (νότιο τμήμα) οι οποίες αποτελούν παγκόσμια, μοναδικό σχεδόν τόπο ωοτοκίας της χελώνας ,τις γαλάζιες σπηλιές στα βόρεια του νησιού και τις απόκρημνες ακτές της, στα βορειοδυτικά, για τον εντυπωσιακό βυθό της, και τη παγκοσμίου φήμης και εμβληματική παραλία -τοπόσημο - σήμα κατατεθέν του νησιού, το Ναυάγιο που αποτελεί μία από τις πιο πολυφωτογραφημένες ακτές στην Ελλάδα.

Το ιδιαίτερα ενδιαφέρον ανάγλυφο τοπίο με την αρμονική συνύπαρξη ορεινών όγκων προς την βορειοδυτική πλευρά και πεδινών εκτάσεων, εξαιρετικής γεωργικής, οικολογικής και αισθητικής αξίας, προς την νοτιοανατολική πλευρά δημιουργούν ένα εξαιρετο οικολογικό σύμπλεγμα. Οι μεγάλες σε έκταση αμμώδεις παραλίες του Λαγανά, του Τσιλιβί, των Αλυκών, του Βασιλικού. αλλά και οι μικρότερες και πεντακάθαρες ακτές στη βορειοδυτική πλευρά του νησιού αποτελούν ισχυρά στοιχεία του ενεργητικού της Ζακύνθου.

Το νησί έχει μια φυσική και ήρεμη ομορφιά, με χαμηλούς καταπράσινους λόφους , μικρούς κατάφυτους αγροτικούς δρόμους πνιγμένους στο πράσινο και γι αυτό δικαιολογεί το γεγονός ότι οι Βενετσιάνοι την ονόμασαν «Φιόρο του Λεβάντε» (Il Fiore di Levante), που σημαίνει «Άνθος της Ανατολής».

Με το όνομα αυτό θέλησαν να περιγράψουν την πλούσια φυσική ομορφιά του νησιού, που ξεχωρίζει για την πυκνή βλάστηση ποικιλία των λουλουδιών, των δέντρων και των άγριων βοτάνων του.

Οι δυτικές και βορειοανατολικές ακτές του νησιού είναι προστατευόμενη τοποθεσία του δικτύου Natura 2000, με κωδικό GR2210001.Το Εθνικό Θαλάσσιο Πάρκο περιλαμβάνει την θαλάσσια έκταση τις νησίδες του Κόλπου



του Λαγανά, τις παραλίες ωτοκίας της θαλάσσιας χελώνας και μία ζώνη γης, που περιβάλλει αυτές, τον υγρότοπο της Λίμνης Κεριού και τις Νήσους Στροφάδες

Η ποικιλομορφία του τοπίου και η αντιπροσωπευτικότητα των μεσογειακών και νησιωτικών οικοσυστημάτων καθώς και οι οικότοποι και τα είδη προτεραιότητας που συναντώνται στον χώρο του Ε.Θ.Π.Ζ, καθιστούν την Προστατευόμενη Περιοχή ιδιαίτερα σημαντική σε Τοπικό, Εθνικό, Ευρωπαϊκό αλλά και παγκόσμιο επίπεδο.

Το νησί χαρακτηρίζεται από διάφορα είδη οικοσυστημάτων, που παρουσιάζουν όχι μόνον εθνικό, αλλά και διεθνές ενδιαφέρον, όπως συστήματα αμμοθινών, υποθαλάσσια λιβάδια ποσειδωνίας (*Posidonia oceanica*) και παράκτια οικοσυστήματα. Σε αυτά συναντώνται εκατοντάδες είδη χλωρίδας και πανίδας.

Η περιοχή όμως είναι και η μοναδική στην Ευρώπη, στην οποία ωτοκοούν συστηματικά και σε μεγάλο αριθμό οι θαλάσσιες χελώνες *caretta caretta*. Επίσης στις δυτικές ακτές του νησιού καταγράφεται ένας μόνιμος πληθυσμός του κινδυνεύοντος με εξαφάνιση είδους φώκιας *Monachus monachus*.

### **7.1.3 Πολιτισμός και ιστορία της Ζακύνθου**

Η Ζάκυνθος είναι ένα σημαδεμένο από το σεισμό του 1953 νησί που πέρα από το εξαιρετικά ενδιαφέρον φυσικό περιβάλλον, διαχρονικά ανέπτυξε μια πολύ ενδιαφέρουσα και ξεχωριστή πολιτιστική κουλτούρα, έτσι που μπορούμε και σήμερα ακόμη να την κατατάξουμε σε ένα και ξεχωρήν νησί της μουσικής, της ποίησης και της ζεστής φιλοξενίας.

Η κουλτούρα των κατοίκων της από τις πλέον χαρακτηριστικές των Ιονίων νήσων, που γέννησε κλασσικές φιγούρες της λογοτεχνίας όπως "ο σερ Νιόνιος" και ενέπνευσε χαρακτήρες με το χαρακτηριστικό δείγμα της νιοπιολαλιάς της με ένα ηχώχρωμα επηρεασμένο σαφώς από την Ενετική κατοχή.

Στο νησί καλλιεργήθηκαν κι αναπτύχθηκαν όλες οι μορφές της Τέχνης. Γι' αυτό κι η Ζάκυνθος ονομάστηκε Φλωρεντία της Ανατολής.

Η «ωραία και μόνη» Ζάκυνθος του Κάλβου, η «materna mia terra» του Ούγκο Φώσκολου, η «γη που 'ναι απ' ανθούς κι από τραγούδια ηλιοχυμένη» του Κωστή Παλαμά, η Ξανθούλα του Διονύσιου Σολωμού, η «fair island, the fairest of all flowers» του Έντγκαρ Άλαν Πόε, η γενέτειρα δύο εθνικών ποιητών –της Ελλάδας και της Ιταλίας έχει μια εξαιρετικά πλούσια ιστορία και πολιτισμό που φθάνει

μέχρι τους προϊστορικούς χρόνους και τον Όμηρο. Ο Όμηρος την αναφέρει ως Υλήεσσα (δασωμένη) και χθαμαλή (χαμηλή χωρίς ψηλά βουνά). *(Πενταετές επιχειρησιακό πρόγραμμα Ζακύνθου 2014-2019)*

Χάρη στη γεωγραφική της θέση, στις πηγές πίσσας που διέθετε, στην ενασχόληση των κατοίκων της με την γεωργία κτηνοτροφία γνώρισε διαχρονικά μεγάλη εμπορική και πολιτιστική άνθηση.

Η Ενετοκρατία (1484 -1797)“μπόλιασε” τον ζακυνθινό πολιτισμό με δικά της στοιχεία και οργάνωσε το νησί σε πολιτεία. Κάτω από την προστασία των Ενετών, η νέα πόλη ξέφυγε από τα όρια του Κάστρου σωζόμενου έως και σήμερα και έφτασε ως τη θάλασσα, με ωραία ρυμοτομία (τότε) και επιβλητικά κτίρια, που δυστυχώς η συντριπτική πλειοψηφία αυτών καταστράφηκε από τον καταστροφικό σεισμό, και αμέσως μετά από την φωτιά που ξέσπασε με την σημερινή εικόνα του νησιού, ελάχιστα να θυμίζει την παλιά Ζάκυνθο.

Ο Γρηγόριος Ξενόπουλος όπου το 1931 ανακηρύχτηκε μέλος της ακαδημίας μέσα από το σπουδαίο έργο του, κατάφερε να αποδώσει με τον πιο γλαφυρό τρόπο την ψυχοσύνθεση των Ζακυνθινών, την ηθογραφία της εποχής εκείνης, ασχολούμενος κατά κύριο λόγο με τους πλούσιους και τιλούχους της εποχής εκείνης (Κόντηδες, κοντέσες, Βαρώνους κλπ).

Η μουσική "κυλάει στις φλέβες" των Ζακυνθινών. Η επίδοσή τους στην τέχνη αυτή άρχισε από τα πανάρχαια χρόνια, τότε που λατρευόταν στο νησί ο θεός της Μουσικής, Απόλλωνας. Το μαντολίνο αποτελεί μέρος της μουσικής παιδείας σχεδόν των περισσότερων παιδιών του νησιού. Οι καντάδες αποτελούν ιδιαίτερο Ζακυνθινό είδος μουσικής μέσα από τις οποίες μελοποιείται ο λόγος και περιγράφονται τα συναισθήματα των κατοίκων, για την ζωή, την δουλειά τον έρωτα. Εκτός όμως από τις καντάδες οι Ζακυνθινοί δημιούργησαν την αρεκία ή αρέκιατο τετράφωνο λαϊκό τραγούδι.

Μαζί με τη μουσική και τους παραδοσιακούς χορούς, αποδίδεται μεγάλη σημασία στο θέατρο, το οποίο άκμασε την εποχή της Βενετοκρατίας και επηρεάστηκε σε μεγάλο βαθμό από το ιταλικό λαϊκό θέατρο του Μεσαίωνα και της Αναγέννησης. Η σάτυρα στις «Ομιλίες,» ένα είδος λαϊκής επιθεώρησης, που πρωταγωνιστούν μόνο άντρες, βρίσκει μεγάλη απήχηση στο λαό, ενώ η όπερα ενώνει αριστοκράτες και ποπολάρους (λαϊκούς χωρίς τίλους ευγενείας) στη βάση μιας καλλιτεχνικής ιδιοσυγκρασίας των ανθρώπων του νησιού.

Τα μουσεία του νησιού είναι: Το Βυζαντινό Μουσείο, στην πόλη της Ζακύνθου, Το Μουσείο Σολωμού και Επιφανών Ζακυνθινών, στην πλατεία Αγίου Μάρκου, Το Μιλάνειο Ναυτικό Μουσείο, στο Τσιλιβί, Το Αγροτικό Μουσείο Βερτζάγειο, στις Αλυκές, Το Μουσείο Χέλμη Φυσικής Ιστορίας, στην Αγία Μαρίνα, Το Εκκλησιαστικό Μουσείο, στην πόλη της Ζακύνθου, Το Αρχοντικό Ρώμα, στην πόλη της Ζακύνθου.

Στο νησί αναπτύχθηκε έντονα η λαογραφία και η παράδοση μέσα από εκδόσεις βιβλίων παραστάσεις, και την δημιουργία χορευτικών συγκροτημάτων για να κρατηθεί και να μεταλαμπαδευτεί η μνήμη και ιστορία. Σημαντική συμβολή στα πολιτιστικά δρώμενα του νησιού είχε το χορευτικό συγκρότημα με διεθνείς συμμετοχές και βραβεία το φθινόπωρο του Λεβάντε υπό την καθοδήγηση του καθηγητή φυσικής αγωγής, ιδρυτή και δάσκαλου κ. Άγγελου Βισβάρδη που ασχολήθηκε εντατικά με την λαογραφία του νησιού διασώζοντας σπάνιους χορούς, όπως η άμοιρη παραστατικός μιμητικός χορός, ο Γιαργητός κ.ά.

Η περιοχή της Μπόχαλης, αποτελεί την πιο φημισμένη περιοχή του νησιού γιατί συνδυάζει την παρουσία του φυσικού στοιχείου, παράλληλα με το αξιόλογο κτισμένο περιβάλλον που συνίσταται στον ιστορικό οικισμό, καθώς και στο ενετικό κάστρο -Φρούριο της Ζακύνθου που δεσπόζει στην ψηλότερη κορυφή του χαρακτηριστικού λόφου πάνω από την πόλη της Ζακύνθου.(Περιφερειακό Χωροταξικό πλαίσιο Ιονίων νήσων)

#### **7.1.4 Αρχιτεκτονική του νησιού**

Η αρχιτεκτονική του νησιού πριν τον σεισμό, ήταν εμφανώς επηρεασμένη από τους Ενετούς, τους Γάλλους και τους Άγγλους είχε έντονα δυτικοευρωπαϊκά στοιχεία με κυριαρχία στους κεντρικούς οδικούς άξονες (παλιά ρούγες) την ανάπτυξη των κτιρίων τοξωτού σχήματος (καμάρες).

Οι όψεις των κατοικιών είχαν ένταση χρωματική με το ροδί, το δαμασκηνί και βαθύ γαλάζιο μαζί με την ώχρα να κυριαρχούν. Οι στέγες με κεραμίδια σ ένα γλυκό υποκίτρινο χρώμα χαρακτηριστικό επτανησιώτικης στέγης.

Η σημερινή της μορφή, δυστυχώς μετά από τον καταστροφικό σεισμό του 1953 που ισοπεδώθηκε το μεγαλύτερο μέρος του νησιού, δεν έχει καμμία σχέση με τα καλαισθητά κτίρια του πριν, καθώς ελάχιστα διασώθηκαν ή διατήρησαν την αρχική τους αρχιτεκτονική και μόνο ο κεντρικός εσωτερικός δρόμος, η οδός

Αλεξάνδρου Ρώμα κράτησε στο μεγαλύτερο μέρος της , και μόνο στα ισόγεια, το τοζωτό ύψος στα κτίρια.

Η πόλη της Ζακύνθου, μετά τον σεισμό, έχασε το ιδιαίτερο ιστορικό χρώμα της, κτίστηκαν μικρά σπίτια “αρωγής ” για να στεγασθούν οι οικογένειες και πλέον μόνο κάποια ελάχιστα σημεία θυμίζουν το παρελθόν, όπως η πλατεία του Αγίου Μάρκου η πλατεία Σολωμού κλπ.

Οι εκκλησίες της Ζακύνθου είναι κτισμένες με ρυθμό της τρίκλητης Βασιλικής, με όψη μακριά και χαμηλή και χαρακτηρίζονται από τα μεγάλα και εξαιρετικής αρχιτεκτονικής καμπαναριά ή καμπαναρία (έργα τέχνης)

όπως χαρακτηριστικό δείγμα αποτελεί αυτό της εκκλησίας του Αγ. Νικολάου στο χωριό Κοιλιωμένο, το ξακουστό καμπαναριό της Αγίας Μαύρας στο χωριό Μαχαιράδο.



*Εικόνα 4: Καμπαναριό Εκκλησίας Αγ. Νικολάου, Κοιλιωμενος*

Τα καμπαναρία της Ζακύνθου, πυργοειδή ή απλά αποτελούν δείγμα της επανησιακής αρχιτεκτονικής που με το ύψος και τη περικλειστή πυργοειδή μορφή τους, ξεπροβάλλουν συνήθως από μακριά και μ ένα μοναδικό τρόπο συμβάλλουν στην αισθητική του Ζακυνθινού τοπίου.

Εξαιρετικό ενδιαφέρον επίσης έχουν το μουσείο της Ζακύνθου όπου φιλοξενούνται μεγάλης αξίας βυζαντινές εικόνες.

### **7.1.5 Οικονομικά χαρακτηριστικά ,απασχόληση, τουρισμός**

Στη Ζάκυνθο αναπτύχθηκε κατά κύριο λόγο ,η γεωργία και η κτηνοτροφία,η οινοποιία (κρασιά Σολωμού ,Κουμούτου ,Γράμψα κλπ) η καλλιέργεια σταφίδας

,αμπελιών,η ελαιουργία η τυροκομία με τα πολύ γνωστά πικάντικα τυριά το λαδοτύρι Ζακύνθου (κίτρινο τυρί)και την πρέντζα (άσπρο πρόβειο ή κατοικίσιο πικάντικο τυρί σε μορφή κοπανιστής που κατασκευάζεται στα ορεινά χωριά της Ζακύνθου)Στο επιχειρησιακό Πρόγραμμα Ζακύνθου 2014-2019 σημειώνεται ότι χρησιμοποιώντας τον γενικά αποδεκτό ορισμό περί «αγροτικότητας» (rurality), η Αγροτική Ζάκυνθος κατέχει το 95% της συνολικής έκτασης του νησιού, όπου κατοικεί το 70% περίπου του συνολικού πληθυσμού της. Η Αγροτική Ζάκυνθος περιλαμβάνει μία μεγάλη ποικιλία πεδινών και ορεινών κοινοτήτων, όπου διαφυλάσσονται τα ήθη, τα έθιμα και οι παραδόσεις του λαού της.« Η αγροτική οικονομία συμβάλλει σημαντικά στον πλούτο της Ζακύνθου (δηλ. στο σχηματισμό του Ακαθάριστου Εγχώριου Ζακυνθινού Προϊόντος) με ποικιλία οικονομικών δραστηριοτήτων που επεκτείνονται από την πρωτογενή γεωργική παραγωγή και τη μεταποίηση (π.χ. παραγωγή τροφίμων και ποτών), μέχρι τον τριτογενή τομέα των υπηρεσιών (τουρισμός, αναψυχή, υγεία, παιδεία, εμπόριο, συμβουλευτικές και άλλες υπηρεσίες, κλπ.).

Η αγροτική οικονομία και κοινωνία έχουν μεγάλη σημασία, όχι μόνο για τη συμβολή τους στον οικονομικό πλούτο του νησιού, αλλά επίσης γιατί αποτελούν αστείρευτη πηγή κοινωνικών, παραδοσιακών, και περιβαλλοντικών αγαθών και αξιών ανεκτίμητης αξίας. Ο ρόλος της γεωργίας, η επιρροή του φυσικού περιβάλλοντος, τα αγροτικά τοπία, η κλωρίδα και η πανίδα, είναι μερικά μόνον από τα στοιχεία που προσδιορίζουν τις διαφορές ανάμεσα στην αστική και στις αγροτικές περιοχές της Ζακύνθου και αποτελούν πηγή απόλαυσης, αλλά και πλούτου, αφού χάριν σ' αυτούς προσελκύονται στη Ζάκυνθο εκατοντάδες χιλιάδες επισκέπτες που δημιουργούν έτσι προϋποθέσεις για αύξηση της απασχόλησης και τη δημιουργία εισοδήματος και πλούτου. Η διατήρηση, συνεπώς, αυτών των φυσικών και συνεχώς ανανεούμενων πλουτοπαραγωγικών πηγών σε κατάσταση συνεχούς αειφορίας και βιωσιμότητας, είναι μία *sine qua non* προϋπόθεση για την μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα αυτής καθ' αυτής της Ζακυνθινής κοινωνίας».

Από τα μέσα της δεκαετίας του 1970, άρχισε να εισβάλλει ορμητικά στο νησί, ο μαζικοποιημένος τουρισμός καθώς το νησί έπαψε να αποτελεί εσωτερικό τουριστικό προορισμό και μετατράπηκε σε χώρο υποδοχής ενός νεανικού και χωρίς πολλές απαιτήσεις" τουρισμού από χώρες της Ευρώπης κατά κύριο λόγο Αγγλία, Ολλανδία,Σερβία, Κροατία και σταδιακά οδήγησε στην παράδοση της Ζακυνθινής οικονομίας στον τριτογενή τομέα των υπηρεσιών, με κυρίαρχο

τον τουρισμό. Χαρακτηριστικό της διάρθρωσης της απασχόλησης στη Ζάκυνθο αποτελεί ο μεγάλος αριθμός αυτοαπασχολούμενων. Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της απασχόλησης στη Ζάκυνθο είναι η έντονη εποχικότητά της, λόγω του προσανατολισμού της οικονομίας της στην τουριστική δραστηριότητα, που έχει έντονα εποχικά χαρακτηριστικά. Στη τομεακή διάρθρωση της απασχόλησης του νησιού, η πλειονότητα των απασχολούμενων εργάζεται στον τριτογενή τομέα.

Το μέσο δηλωθέν ατομικό εισόδημα στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων για το έτος 2011 όπου υπάρχουν στοιχεία, ήταν 9.458,56€ (83% του εθνικού). Από την δεκαετία του 80 και εντεύθεν, το νησί έχει μετατραπεί σε ένα από τους πλέον δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς, κυρίως ενός τυποποιημένου, αδιαφοροποίητου και μαζικοποιημένου τουρισμού, χωρίς την κουλτούρα του ταξιδιώτη περιηγητή χωρίς ενδιαφέρον για τον πολιτισμό του νησιού, οι επιπτώσεις του οποίου μεταξύ άλλων απεικονίζονται στο πλήθος ακαλαιόσθιτων στην πλειοψηφία τους καταλυμάτων που κατασκευάστηκαν στους οικισμούς που απορροφούσαν το μεγαλύτερο μέρος των τουριστών ήτοι στις περιοχές Λαγανά και Αργάσι.

Αυτή η έκρηξη στο τουριστικό προϊόν, βασισμένη στις στρεβλές αντιλήψεις των tour operators που διαμορφώνουν την αγορά, επέφερε εν αρχή κάποια σημαντικά οφέλη στο νησί αλλά την ίδια στιγμή φαίνεται να άφησε ανεξίτηλα τα σημάδια της σε πολλούς τομείς πέραν της οικονομίας, μεταξύ των οποίων αλλοίωσε και την εικόνα των οικισμών του νησιού, με την ανέγερση χωρίς ιδιαίτερους προστατευτικούς ορους δόμησης και κυρίως χωρίς τήρηση του θεσμικού πλαισίου ειδικά στη ζώνη περίξ των οικισμών

Ο τουρισμός του νησιού φαίνεται να δημιουργεί συνθήκες κορεσμού και ασφυξίας ιδίως τους μήνες Ιούλιο Αύγουστο «ασυμβατότητας» και συγκρούσεων σε αρκετές περιπτώσεις με αξιόλογα στοιχεία φυσικού και πολιτιστικού αποθέματος, έτσι που φαίνεται ότι οι όποιες ωφέλειες δεν αντισταθμίζουν την διαρκώς εντεινόμενη και επικίνδυνη υποβάθμιση.

Περαιτέρω οι αλλαγές που επιφέρει ο τουρισμός στην κοινωνική δομή είναι εμφανείς, καθώς όλο και περισσότεροι νέοι, εγκαταλείπουν τις παραδοσιακές ενασχολήσεις και τις αγροτικές δουλειές για να ασχοληθούν στα τουριστικά επαγγέλματα, καθώς τα τελευταία θεωρούνται πιο επικερδή (Haralambopoulos & Pizam, 1996:505; Κοκκώσης & Τσάρτας, 2001:32).

Παράλληλα, εξαφανίζεται ένα κομμάτι της γνησιότητας έχει φανεί πως ο μαζικός τουρισμός αλλοιώνει ακόμα και τη γλώσσα των κατοίκων, καθώς οι τελευταίοι τείνουν να εγκαταλείπουν τις διαλέκτους (Haralambopoulos & Pizam, 1996:508), ενώ κλονίζονται και οι κοινωνικές σχέσεις και πολύ συχνά και οι ενδοοικογενειακές σχέσεις και ισορροπίες (Haralambopoulos & Pizam, 1996:505; Κοκκώσης & Τσάρτας, 2001:33; Akis, 2011:295).

Ο τοπικός πολιτισμός γίνεται «εμπόρευμα» τουριστικών πακέτων για να προσελκύονται οι τουρίστες (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2001:33; Akis, 2011:295), ενώ παράλληλα, εγκαταλείπονται οι παραδοσιακές συνήθειες από τους κατοίκους ιδίως των χωριών.

#### **7.1.6 Πρωτογενής Τομέας**

Ο πρωτογενής τομέας απασχόλησης και ειδικότερα η γεωργία αποτελεί ακόμη σημαντικότερη πηγή εισοδήματος του νησιού μαζί με τον τουρισμό, παρά το γεγονός της μείωσης των αροτριάων εκτάσεων κατά 19,98% εξ αιτίας της διόγκωσης του τουρισμού.

Ο αγροτικός τομέας εξακολουθεί να συμβάλει κατά 12% στην οικονομία του νησιού. Κύριες Καλλιέργειες είναι της ελιάς και του αμπελιού που υποστηρίζει την πλούσια οινική παράδοση της Ζακύνθου. Ένα από τα βασικά αμπελουργικά προϊόντα είναι η μαύρη κορινθιακή σταφίδα. Στη Ζάκυνθο υπάρχουν καλλιεργούμενες ποικιλίες φυτών προσαρμοσμένων στις τοπικές συνθήκες όπως το Ζακυνθινό Πεπόνι, το Ζακυνθινό Νεροκρέμμυδο. (Επιχειρησιακό πρόγραμμα Ζακύνθου.)

#### **7.1.7 Δευτερογενής Τομέας**

Ο Δευτερογενής τομέας συμμετέχει με μικρότερο ποσοστό στην οικονομία του Νησιού. Ο έντονος τουριστικός χαρακτήρας του Νησιού αποτρέπει ανάλογες δραστηριότητες Το μεγαλύτερο ποσοστό των μονάδων του δευτερογενούς τομέα αφορά δύο συγκεκριμένες ομάδες στην πρώτη είναι τα οινοποιεία, σταφιδεργαστήρια, σφαγεία, τυροκομεία, αλευρόμυλοι κλπ και στην δεύτερη οι μονάδες παραγωγής αμμοχάλικου και έτοιμου σκυροδέματος, τα οχιστήρια πέτρας και μαρμάρου, τα ξυλουργεία, σιδηρουργεία κλπ. (Επιχειρησιακό πρόγραμμα Ζακύνθου)

#### **7.1.8 Τριτογενής Τομέας**

Ο τομέας των υπηρεσιών, εκτός από τις υπηρεσίες του δημοσίου τομέα και των συναφών υπηρεσιών (ασφαλιστικά ταμεία κλπ) συμβάλλει κατά 68% στην τοπική οικονομία. Το εμπόριο κυρίως είναι λιανικό. Τα προηγούμενα χρόνια παρατηρήθηκε ανάπτυξη υποδομών και δραστηριοτήτων χονδρικού εμπορίου ευρισκόμενου σε συνάρτηση με τις τουριστικές δραστηριότητες. Υπολογίζεται ότι την τελευταία εικοσαετία τα καταστήματα λιανικού εμπορίου στο Νομό Ζακύνθου σχεδόν τριπλασιάστηκαν. (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Ζακύνθου)

### 7.2 Οικισμοί της Ζακύνθου- Γενικά Χαρακτηριστικά

Οι οικισμοί της Ζακύνθου πεδινοί παράλιοι ή ορεινοί, μπορούν ανάλογα με την γεωγραφική τους θέση, και τον ρόλο που επιτελούν να χωριστούν παράλιους/τουριστικούς και αξιόλογους .

Το σύνολο σχεδόν των σημερινών οικισμών της Ζακύνθου, είναι οικισμοί προϋφιστάμενοι του 23 καθώς έχουν καταγραφεί ως οικισμοί από τις προ του 1920 απογραφές του πληθυσμού της Ελλάδας και όλοι φέρονται οριοθετημένοι με τις διατάξεις του π.δ/τος των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων (Δ' 181) την περίοδο της δεκαετίας του 1980.

Η γεωγραφική τους θέση, προσδίδει σ' αυτούς ξεχωριστή φυσιογνωμία καθώς αυτή αλλάζει, όπως αλλάζει και η διάταξη των σπιτιών ,το είδος των κατασκευών και η πυκνότητα αυτών αλλά και το σχήμα. Για παράδειγμα οι παραθαλάσσιοι οικισμοί αναπτύσσονται ακανόνιστα και όχι συμπαγώς και σε αρκετές περιπτώσεις ο οικισμός έχει δύο οικιστικούς πυρήνες, με την μορφή αυτή που πέρα από την πολεοδομική ορολογία, απλοϊκά θα λέγαμε το πάνω και το κάτω χωριό.

Στο νησί υπάρχουν πολλά όμορφα παραδοσιακά ( αλλά μη χαρακτηρισμένα ως παραδοσιακά) χωριά, ιδίως στα ορεινά μέρη στα βορειοδυτικά του νησιού, όπου ο επισκέπτης μπορεί να έχει την εμπειρία του λαϊκού πολιτισμού και των φυσικών αξιοθέατων.

Στο ΝΔ άκρο του νησιού ξεχωρίζει ο ορεινός παραδοσιακός οικισμός Κερί, που δεσπόζει πάνω από τις εντυπωσιακές νοτιοδυτικές ακτές με τα θαυμάσια φυσικά αξιοθέατα τον φάρο του Κεριού και τις κωνικές βραχώδεις εξάρσεις που αποκαλούνται Μυζήθρες.





Εικόνα 5:Μυζήθρες Κερί Ζακύνθου

Στα 25 χλμ δυτικά της πόλης βρίσκεται ο ορεινός αγροτικός οικισμός Αγ. Λέων,. Λίγο παραπάνω, στα δυτικά του Αγ. Λέοντα, συναντάμε τον ορεινό οικισμό Καμπί, με το φημισμένο ηλιοβασίλεμα πάνω από τους θαλάσσιους γκρεμούς και το όχι τόσο γνωστό μυκηναϊκό νεκροταφείο και 10 χλμ βόρεια από το Καμπί (30 χλμ ΒΔ της πόλης) βρίσκεται η Αναφωνήτρια, το μικρό χωριό που πήρε το όνομά του από το παρακείμενο ιστορικό μοναστήρι του νησιού, την βυζαντινή Μονή Παναγίας Αναφωνήτριας, ενώ μόλις 3 χλμ βορειότερα βρίσκεται το άλλο σημαντικό μοναστήρι του νησιού, η Μονή Αγ. Γεωργίου Κρημνών, που στέκει πάνω από τη παγκοσμίου φήμης και εμβληματική για το νησί παραλία Ναυάγιο. Ελάχιστα βορειότερα (5 χλμ από την Αναφωνήτρια και 32 χλμ από την πόλη) βρίσκονται οι Βολίμες, ένα αυθεντικό, παραδοσιακό, ορεινό χωριό με αρκετές τουριστικές υποδομές για τον επισκέπτη και λαϊκό πολιτισμό.

Στα βορειοδυτικά του νησιού συναντάμε τους τρεις εξαιρετικά ενδιαφέροντες ημιορεινούς οικισμούς **Λούχα, Γύρι και Εξωχώρα, όλοι οικισμοί προύφιστάμενοι του 23.**

Με βάση την Αριθ.: ΓΠ-189 Τροποποίηση της Απόφασης με αριθμό 6519/31.07.2012(ΦΕΚ 2230/Β □/31.07.2012) και θέμα «Αποτελέσματα της

Απογραφής Πληθυσμού–Κατοικιών 2011 που αφορούν στο Νόμιμο Πληθυσμό (δημότες) της Χώρας».Δ' 697/2014 οι Δημοτικές Ενότητες Ζακύνθου έχουν πληθυσμό ως κατωτέρω: Δημοτική ενότητα Ζακυνθίων 17.230, Αλυκών 4.834, Αρκαδίων 4.450, Αρτεμισίων 4.541 Ελατίων 2.413, Λαγανά 5.174

Στον Δήμο Ζακύνθου ανήκουν ο Αγαλάς, η Αγία Θέκλη, η Αγία Μαρίνα, οι Άγιοι Πάντες, ο Άγιος Ανδρέας (νησίδα), ο Άγιος Δημήτριος, ο Άγιος Ιωάννης, ο Άγιος Ιωάννης (νησίδα), ο Άγιος Κήρυκας, ο Άγιος Λέων, ο Άγιος Νικόλαος, ο Άη Γιάννης, το Ακρωτήρι, ο Αλικανάς, τα Αλώνια, οι Αμπελόκηποι, η Άμπελος, η Αναφωνήτρια, ο Άνω Βασιλικός, οι Άνω Βολίμες, το Άνω Γερακάρι, το Απελάτι, το Αργάσι, ο Ασκός, το Βανάτο, η Βαρβάρα, ο Βασιλικός, οι Βολίμες, το Βουγιάτο, το Γαϊτάνι, το Γαλάρο, ο Δράκας, η Δροσιά, οι Ελιές, η Έξω Χώρα, η Ζάκυνθος, το Καλαμάκι, το Καλιπάδο, η Καλλιθέα, ο Καλλιτέρος, το Καλονήσι (νησίδα), το Καλπάκι, το Καμπί, τα Καστέλια, το Καταστάρι, το Κάτω Γερακάρι, το Κερί, ο Κοιλιωμένος, το Κορίθι, η Κορώνη, το Κυδώνι, η Κυψέλη, ο Λαγανάς, τα Λαγκαδάκια, το Λαγωπόδο, η Λιθακιά, η Λίμνη Κερίου, τα Λιμονταϊϊκα, η Λούχα, ο Μαραθιάς, τα Μαργαράικα, οι Μαριές, το Μαχαιράδο, το Μελινάδο, το Μέσο Γερακάρι, το Μικρό Νησί, η Μονή Στροφάδων, το Μουζάκι, η Μπόχαλη, ο Νερόμυλος, το Ξηροκάστελλο, οι Ορθονιές, ο Παντοκράτωρας, τα Πευκάκια, τα Πηγαδάκια, ο Πλάνος, το Ρομίρι, το Σαρακηνάδο, τα Σκινάρια, το Σκουληκάδο, οι Σημιές, το Τραγάκι, ο Φιολίτης, το Φτερίνι, ο Χαμουζάς, τα Ψαραίικα, και η Ψαρού

### **7.2.1 Συνοπτικά η ιστορική αυτοδιοικητική διαδρομή Δ. Ζακύνθου (Ζακύνθου) ΦΕΚ 9Α - 28/01/1866**

Το 1866 συστήνεται ο Δήμος Ζακύνθου με έδρα τον οικισμό Ζακύνθου

Με το ΦΕΚ 87Α - 07/06/2010<sup>οι</sup> οικισμοί της Ζακύνθου αποσπώνται από τους Δήμους που ανήκαν μέχρι τότε και προσαρτώνται στον Δήμο Ζακύνθου.

Με το ΦΕΚ 955Β - 16/04/2014 οι τοπικές κοινότητες Αργασιού, Μπόχαλης , Βανάτου, Καλαμακίου μετατρέπονται σε δημοτική κοινότητα

Με το ΦΕΚ 3022Β - 21/09/2016 ο οικισμός Μπόχαλη ορίζεται ιστορική έδρα του Δήμου Ζακύνθου.

### **7.2.2 Περιφερειακή Ενότητα Ζακύνθου- Δήμος Ζακύνθου- Δημοτικές Ενότητες**

Με το άρθρο 1 του ν3852/2010 περ.14 Συνιστάται ο Δήμος Ζακύνθου με έδρα τη Ζάκυνθο αποτελούμενος από τους δήμους α. Ζακυνθίων β. Αλυκών γ. Αρκαδίων δ.Αρτεμισίων ε. Ελατίων και στ. Λαγανά, οι οποίοι καταργούνται

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΛΥΚΩΝ συμπεριλαμβάνει την Δημοτική Κοινότητα Κατασταρίου και τις τοπικές κοινότητες Αγίου Δημητρίου,Αλικανά, Άνω Γερακαρίου, Καλλιθέας, Κάτω Γερακαρίου, Μέσου Γερακαρίου, Πηγαδακίων, Σκουληκάδου

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΚΑΔΙΩΝ συμπεριλαμβάνει τις τοπικές κοινότητες Αγίου Κηρύκου, Βανάτο, Καλιπάδου, Κυψέλης,Πλάνου, Σαρακηνάδου, Τραγακίου

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΤΕΜΙΣΙΩΝ συμπεριλαμβάνει τις Τοπική Κοινότητα Αγίας Μαρίνης Τοπική Κοινότητα Αγίου Λέονα Τοπική Κοινότητα Αγίων Πάντων Τοπική Κοινότητα Βουγιάτου Τοπική Κοινότητα Γαλάρου (τ.Μεγάλου Γαλάρου)Τοπική **Κοινότητα Γυρίου** Τοπική Κοινότητα Κοιλιωμένου (Αγίου Νικολάου)Τοπική Κοινότητα Λαγκαδακίων, Τοπική Κοινότητα Λαγωπόδου,Τοπική Κοινότητα **Λούχα**, Τοπική Κοινότητα Μαχαιράδου, Τοπική Κοινότητα Ρομφίου,Τοπική Κοινότητα Φιολίτη

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΕΛΑΤΙΩΝ συμπεριλαμβάνει τις Τοπικές Κοινότητες Αναφωνητριάς, Άνω Βολιμών, Βολιμών, **Έξω Χώρας**, Μαριών, Ορθονιών.

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΖΑΚΥΝΘΙΩΝ συμπεριλαμβάνει τις Δημοτικές κοινότητες Αμπελοκήπων, Γαϊτανίου, Ζακυνθίων, την Τοπική Κοινότητα Αργασιού, την Τοπική Κοινότητα Βασιλικού και την Τοπική Κοινότητα Μποχάλης.

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΓΑΝΑ συμπεριλαμβάνει τις Δημοτικές Κοινότητες Λιθακιάς, Μουζακίου, Παντοκράτορος, και την Τοπική Κοινότητα Αγαλά, Τοπική Κοινότητα Καλαμακίου και Τοπική Κοινότητα Κερίου.

**7.2.3** Η Ζάκυνθος έχει ενταχθεί με την Υπουργική απόφαση ΥΠΕΝ/ΓρΥΦΧΑΠ/121492/1903 ΦΕΚ Β' 6046 2021 Κατάρτιση κ' έγκριση προγραμμάτων εκπόνησης μελετών Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων στο Β' μέρος των προγραμμάτων εκπόνησης των σχετικών μελετών

## Κεφάλαιο 8ο ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΗΜΙΟΡΕΙΝΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΗΣ ΖΑΚΥΝΘΟΥ

### 8.1 Οι ημιορεινοί οικισμοί προϋφιστάμενοι του 23, Γύρι -Λούχα- Εξωχώρα Ζακύνθου.

Αν και η Ζάκυνθος έχει παραδοθεί σχεδόν καθολικά στις απαιτήσεις ενός μαζικοποιημένου αδιαφοροποίητου και μη ποιοτικού τουρισμού, γεγονός που έχει αλλοιώσει σε μεγάλο βαθμό την εικόνα του δομημένου τοπίου του νησιού, το γεγονός ότι οι ως άνω τρεις ημιορεινοί οικισμοί κρατούν έντονα τα στοιχεία της αυθεντικότητας τους, εντυπωσιάζει και κυρίως πυροδοτεί την έρευνα ως προς τους λόγους που συνέδρασαν στην μη απώλεια της φυσιογνωμίας τους.

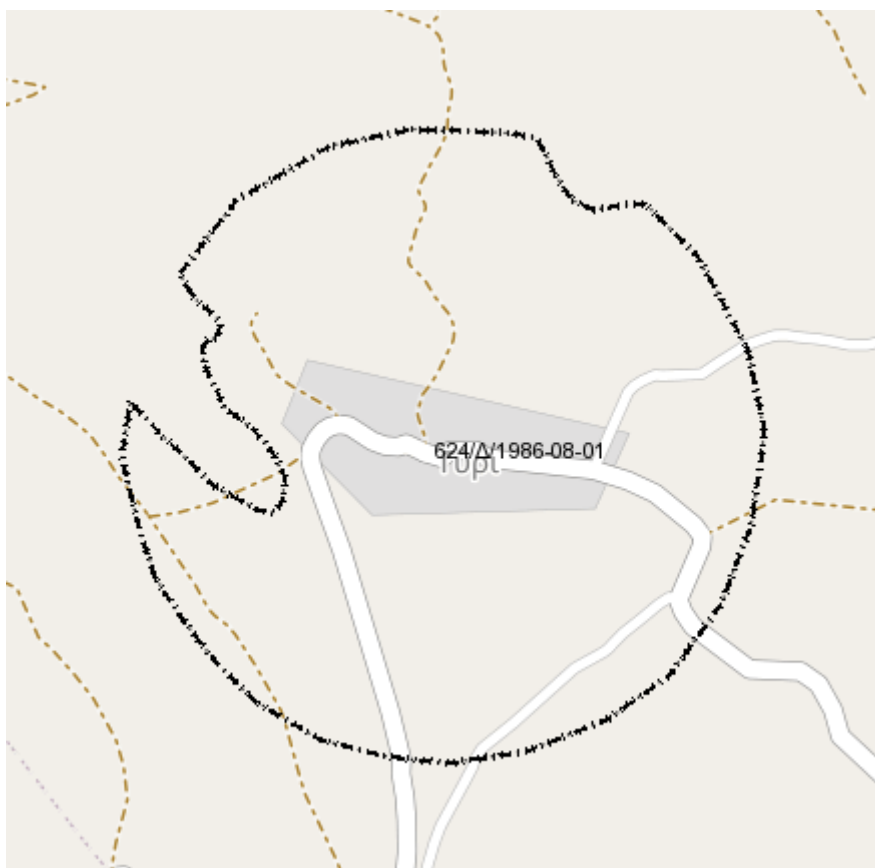
Οι κατάφυτοι ημιορεινοί οικισμοί της Ζακύνθου Γύρι, Λούχα και Εξωχώρα, αποτελούν για τους επισκέπτες μια πραγματική αποκάλυψη αφού αναδύουν ακόμα μέσα από ένα καταπράσινο περιβάλλον, τα κτίρια, τα στενά καλντερίμια, τους πέτρινους φράχτες, μια εικόνα σχεδόν ανέγγιχτη απ' τον χρόνο και κυρίως ανέγγιχτη από τον τουριστικό κατακλυσμό.

Ποιοι παράγοντες άραγε συνετέλεσαν, ώστε να παρά το γεγονός ότι δεν τυγχάνουν ιδιαίτερης προστασίας, λόγω μη κήρυξης αυτών ως παραδοσιακών, οι οικιστικές επεμβάσεις σ' αυτά είναι λελογισμένες και οι νέες οικοδομές πλην μεμονωμένων ακραίων περιπτώσεων, ενσωματώνονται στο περιβάλλον και κρατούν το μέτρο και το ύψος και κυρίως την ταυτότητα του κάθε οικισμού.

Αρχικά πολλά σπίτια των οικισμών αυτών φαίνεται ότι άντεξαν τον καταστροφικό σεισμό του 53 που ισοπέδωσε το νησί, πλην όμως γρήγορα εγκαταλείφθηκαν από τους ιδιοκτήτες τους, καθώς για πολλά χρόνια έχουν εμφανή τα σημάδια της εγκατάλειψης.

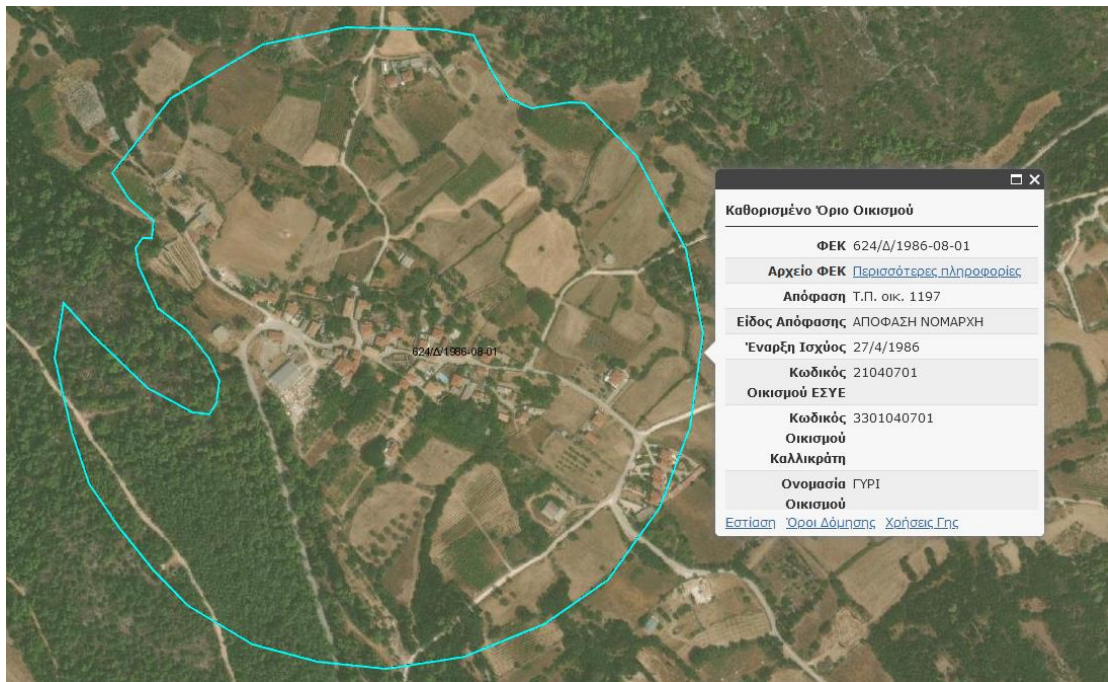
Οι οικισμοί απέχουν από την χώρα της Ζακύνθου περίπου μισή ώρα, και από τις πλησιέστερες παραλίες επίσης το ίδιο. Και οι τρεις οικισμοί που μελετώνται είναι προϋφιστάμενοι του 1923 καθώς έχουν καταγραφεί από την Στατιστική Υπηρεσία στην απογραφή του πληθυσμού το 1920 και η διαδρομή προς αυτούς είναι κατάφυτη, δασώδης ή με ελιές και η πρόσβαση μόνο οδική. Η Λούχα και το Γύρι ανήκουν στην Δημοτική ενότητα Αρτεμισίων ενώ η Εξωχώρα στην Δημοτική Ενότητα Ελατίων.

## 8.1 Χαρακτηριστικά – ιδιαιτερότητες των οικισμών Γύρι, Λούχα, Εξωχώρα



Εικόνα 6: Περίγραμμα Καθορισμένου Οικισμού Γυρίου

**8.1.1 Το Γύρι** (Τοπική Κοινότητα Γυρίου - Δημοτική Ενότητα ΑΡΤΕΜΙΣΙΩΝ), ανήκει στον δήμο ΖΑΚΥΝΘΟΥ της Περιφερειακής Ενότητας ΖΑΚΥΝΘΟΥ που βρίσκεται στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων, σύμφωνα με τη διοικητική διαίρεση της Ελλάδας όπως διαμορφώθηκε με το πρόγραμμα “Καλλικράτης”. Η επίσημη ονομασία είναι “το Γύριον”. Κατά τη διοικητική διαίρεση της Ελλάδας με το σχέδιο “Καποδίστριας”, μέχρι το 2010, το Γύρι ανήκε στο Τοπικό Διαμέρισμα Γυρίου, του πρώην Δήμου Αρτεμισίων του Νομού Ζακύνθου. Στην ίδια Δημοτική ενότητα (Αρτεμισίων), ανήκουν: η Αγία Μαρίνα, οι Άγιοι Πάντες, ο Άγιος Λέων, το Βουγιάτο, το Γαλάρο, ο Κοιλιωμένος, τα Λαγκαδάκια, το Λαγωπόδο, η Λούχα, το Μαχαιράδο, το Μελινάδο, το Ρομίρι, ο Φιολίτης, και το Φτερίνι.



Εικόνα 7: Αεροφωτογραφία Γυρίου

Το Γύρι είναι ένας μικρός οικισμός με έντονο συνεκτικό ιστό και όμορφες περιπατητικές διαδρομές, έχει υψόμετρο 551 μέτρα από την επιφάνεια της θάλασσας.

Από βιβλιογραφικές αναφορές φαίνεται να δημιουργήθηκε τον 15ο αιώνα και είναι ένας από τους οικισμούς του νησιού που διαθέτουν ακόμη στοιχεία της τοπικής αρχιτεκτονικής της Ζακύνθου.

Ζακυνθινοί ιστορικοί και ιστοριοδίφες αναφέρουν ότι το όνομά του μπορεί να προέρχεται από παραφθορά της λέξης Υρία, που ήταν – κατά Πλίνιο – η παλιά ονομασία της Ζακύνθου. Αναφέρεται σε τοπικά έγγραφα από το 16ο αιώνα.

Με την υπ αριθμ Τ11οικ.1197 απόφαση της Νομάρχη Ζακύνθου φεκ Δ'624/1986 οριοθετείται με τις διατάξεις του από 24.4.1985 (φεκ Δ'181) και καθορίζονται όροι δόμησης στον οικισμό Γυρίου. Ειδικότερα ο οικισμός χαρακτηρίζεται μικρός, συνεκτικός, στάσιμος, ενδιαφερών, ούτε περιαστικός ή παραλιακός ή τουριστικός και καθορίζεται αρτιότητα δόμησης τα 300τμ.

Κατά την τελευταία απογραφή του 2011 είχε μόνιμους κατοίκους 34.

Το Γύρι έχει μεγάλη παράδοση στην επεξεργασία της πέτρας, που συνεχίζεται μέχρι σήμερα. Αξίζει να επισκεφτεί κανείς το Ναό του Προφήτη Ηλία, ο οποίος χτίστηκε αμέσως μετά τους σεισμούς του 1953 όπως ακριβώς ήταν η παλιότερη εκκλησία που είχε ανακαινιστεί το 1887. Ενδιαφέρον επίσης παρουσιάζει το εσωτερικό του ναού με το ξυλόγλυπτο τέμπλο του και την επαργυρωμένη ελαιογραφία του Προφήτη Ηλία.



*Εικόνα 8: Αποψη από λιθόστρωτο, Γύρι Ζακύνθου*

Στο Γύρι οι ελάχιστες νέες οικοδομές, πέραν κάποιων εξαιρέσεων σεβάστηκαν σχετικά το ύψος του χωριού και έδωσαν αρμονικά με το περιβάλλον.



*Εικόνα 9: Πλατεία και Εκκλησία στο Γύρι*

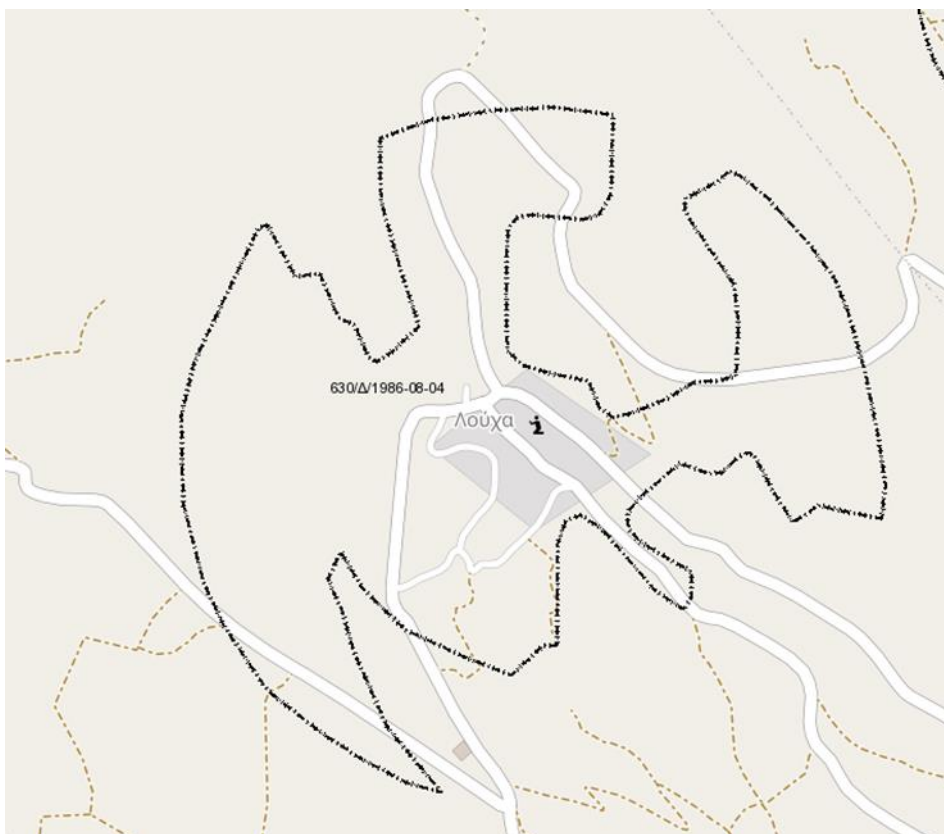


*Εικόνα 10: Εκκλησία- Πλατεία Λούχας*





*Εικόνα 11: Εικόνες από τον οικισμό Λούχας Ζακυνθού,  
φωτ. Ζωής Βισβάρδη*



Εικόνα 12: Περίγραμμα Ορίων Οικισμού Λούχας

**8.1.2 Ο οικισμός Λούχα** ( πρὼν Τοπική Κοινότητα Λούχας - Δημοτική Ενότητα ΑΡΤΕΜΙΣΙΩΝ), ανήκει στον δήμο Ζακύνθου. Υπήρχε στα τέλη του 15<sup>ου</sup> αιώνα και δεν αποκλείεται να ονομαζόταν αρχικά του Λούκα όπως είδε σε παλιό έγγραφο του Αρχαιοφυλακίου ο ιστοριοδίφης Λ. Χ. Ζώης. Το μικρό αλλά πυκνοκατοικημένο χωριό διατήρησε σχεδόν ανέπαφα τα προσεισμικά κτίσματά του που αποτελούν αντιπροσωπευτικά δείγματα της λαϊκής αρχιτεκτονικής. (Ντίνος Κονόμος Ζακυνθος 1478-1978 Υπαιθρος χώρα.) Ο οικισμός βρίσκεται σε υψόμετρο 504 μέτρα από την επιφάνεια της θάλασσας, σε γεωγραφικό πλάτος 37,7881619701 και γεωγραφικό μήκος 20,7231184881 Είναι τοποθετημένος σε μια εκπληκτική θέση, στο κέντρο ενός κατάφυτου οροπεδίου, περιβάλλεται από αμπέλια και κήπους αλλά και από δασώδη έκταση και κρατά σε μεγάλο βαθμό την αυθεντικότητά του, με πέτρινα κτίσματα με

έντονα χρωματιστές εξώπορτες, γλάστρες με λουλούδια, πέτρινα καντούνια, , περιποιημένες αυλές, πολύχρωμα ξύλινα παράθυρα, πέτρινους φράκτες και πλακόστρωτα ανηφορικά στενά και απότομες κατηφοριές.

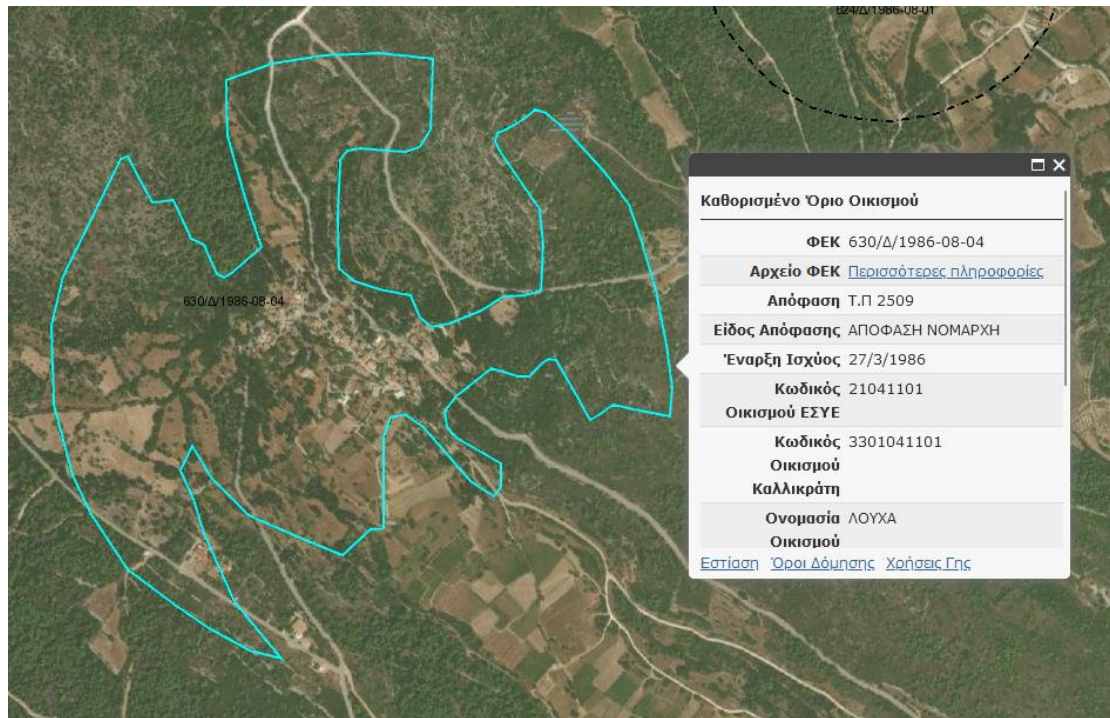
Διατήρησε σχεδόν ανέπαφα από τον σεισμό τα κτίσματά του που αποτελούν αντιπροσωπευτικά δείγματα της λαϊκής αρχιτεκτονικής του νησιού.(Ντίνος Κονόμος Ζάκυνθος 1979)

Είναι ένας από τους ελάχιστους οικισμούς της Ζακύνθου που δεν έχουν αλλοιωθεί και έχουν μείνει σχεδόν άθικτα από τον τουρισμό. Η παραδοσιακή του αρχιτεκτονική έχει διατηρηθεί σχεδόν ατόφια δίνοντας μια αίσθηση που έρχεται από το παρελθόν της Ζακύνθου, αν και κάποια σπίτια καταστράφηκαν από τον σεισμό.

Η Λούχα έχει σύμφωνα με την απογραφή του 2011, 46 μόνιμους κατοίκους, βρίσκεται 28 χλμ. βορειοδυτικά της Χώρας της Ζακύνθου και έχει έντονα συνεκτικό ιστό.

Με την 2509/1986 απόφαση Νομάρχη Ζακύνθου, (φεΔ' 630) καθορίστηκαν τα όρια και οι όροι δόμησης του οικισμού. Μετά από αίτημα της κοινότητας Λούχα και εισήγηση του Συμβουλίου ΧΟΠ αποφασίστηκε η αύξηση της ακτίνας του οικισμού από 300 σε 500 μ<sup>2</sup> και καθορίστηκε ελάχιστον εμβαδόν αρτιότητας για τα δημιουργημένα από κατάτμηση γήπεδα μετά τις 3.5.1985 (ημέρα δημοσίευσης του από 24.5.1985 π.δ/τος τα 300 μ<sup>2</sup>. Ο οικισμός χαρακτηρίστηκε μικρός, συνεκτικός, στάσιμος, ενδιαφέρων ούτε περιαστικός η παραλιακός ή τουριστικός. Εν προκειμένω δεν γίνεται αντιληπτό, ούτε αιτιολογείται , ενώ κατατάσσεται στους στάσιμους και μικρούς οικισμούς γιατί το όριο της ακτίνας επεκτείνεται από τα 300 στα 500μ.

Ο οικισμός Λούχα όπως και το Γύρι από προγράμματα συγχρηματοδοτούμενα από την Ευρωπαϊκή Ένωση **έχουν αναδείξει περιηγητικές διαδρομές, μέσα από παλαιά μονοπάτια και δρομίσκους όπου ο πεζοπόρος ταυτίζεται με την ηρεμία της φύσης.**



Εικόνα 13:Αεροφωτογραφία Οικισμού Λούχας





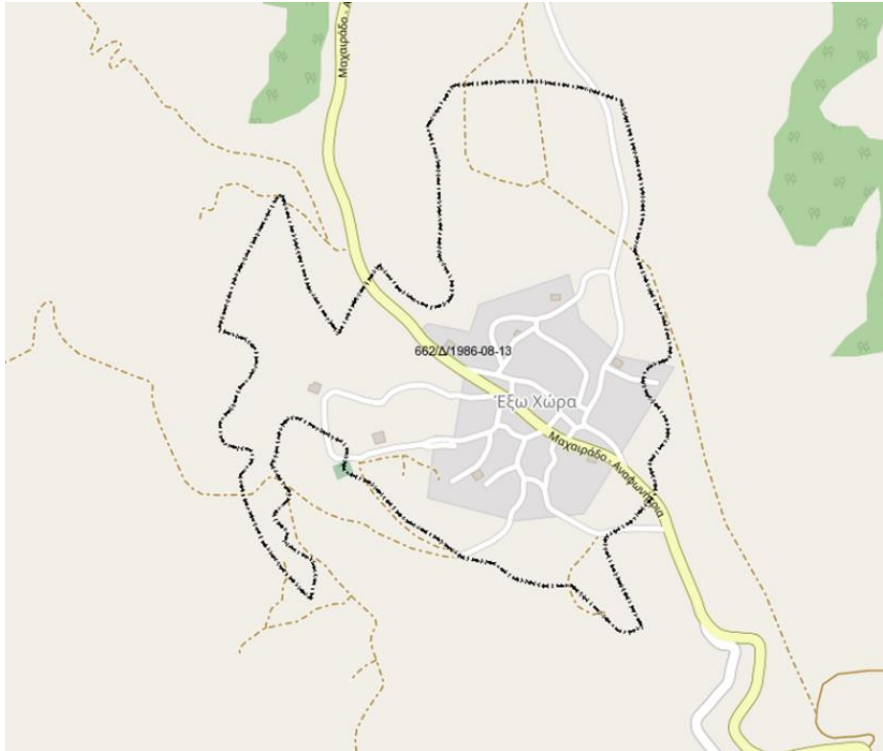
*Εικόνα 14: Εικόνες από Λούχα και Γύρι Ζακύνθου*



Γύρι Ζακύνθου



Εικόνα 15: Λούχα Ζακύνθου



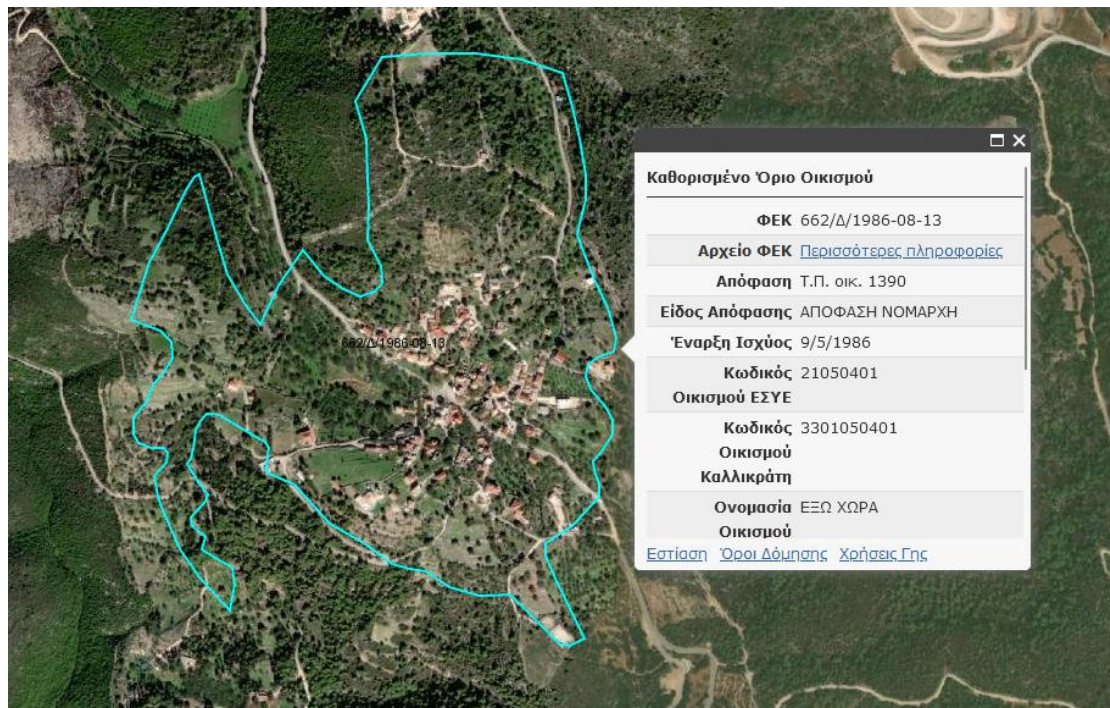
Εικόνα 16: Περίγραμμα Ορίων Οικισμού Έξω Χώρας

**8.1.3 Η Εξωχώρα** ανήκει στη Δημοτική ενότητα Ελατίων και με βάση βιβλιογραφικές αναφορές είναι ένα χωριό πέντε και πλέον αιώνων. Στον καταστροφικό σεισμό του Αυγούστου του 1953 επειδή η ένταση αυτού στα ημιορεινά μέρη ήταν μάλλον μικρότερη άντεξαν πολλά κτίσματα, μεταξύ των οποίων και ένα παμπάλαιο σπίτι επάνω στον κεντρικό δρόμο με το χαρακτηριστικό κόκκινο χρώμα του το «κολόρο» του όπως λέγεται. Έτσι ονομάζεται το βαθυκόκκινο χρώμα με το οποίο έβαφαν παλιότερα τους εξωτερικούς τοίχους των κτιρίων στο νησί. Λέγεται ότι το χρώμα προέκυπτε από την ανάμειξη κοπριάς αλόγου και οινολάσπης από το μαυροκόκκινο ντόπιο κρασί Αυγουσιάτης και η λαϊκή πίστη το ήθελε να προστατεύει τις προσόψεις από την ανελέητη υγρασία του Ιονίου. Η Εξωχώρα ήταν ένα από τα πλουσιότερα χωριά της Ζακύνθου βρίσκεται 33 χλμ. βορειοδυτικά της Χώρας της Ζακύνθου και κατά την τελευταία απογραφή 2011 είχε μόνιμους κατοίκους 128.

Με την 1390/1986 απόφαση Νομάρχη Ζακύνθου (Δ'662) ο οικισμός της Εξωχώρας χαρακτηρίστηκε μικρός, συνεκτικός, στάσιμος, ενδιαφέρων ούτε περιαστικός η παραλιακός ή τουριστικός και καθορίστηκε η αρτιότητα των οικοπέδων στα 300τμ.

Αξιοθαύμαστο μνημείο του οικισμού, είναι η εκκλησία - μνημείο του Αγίου Νικολάου. Ο χρόνος της ίδρυσης της εκκλησίας αυτής που αφήφησε σεισμούς

τριών αιώνων εξακολουθώντας να μένει όρθια και ασάλευτη, αναγράφεται στο πανέμορφο ξυλόγλυπτο και χρυσωμένο τέμπλο της που είναι σημαντικό έργο του Νικόλα Βιδάλε . Τα έργα τέχνης της εκκλησίας αυτής αποτελούν αληθινή κληρονομιά και παρακαταθήκη του μεγάλου ιστορικού και καλλιτεχνικού παρελθόντος του Νησιού. Δίπλα στην ευρύχωρη και πανύψηλη αυτή εκκλησία σώζεται και το «μονό» χαριτωμένο καμπαναριό της. Η εκκλησία βρίσκεται δίπλα στο δρόμο, μπροστά σε μία πλατεία, που έχει στη μέση ένα γέρικο πλάτανο. Το μνημείο αυτό είναι ένα από τα πολυτιμότερα του Νησιού.(Ντίνος Κονόμος Ζάκυνθος 1478-1978)

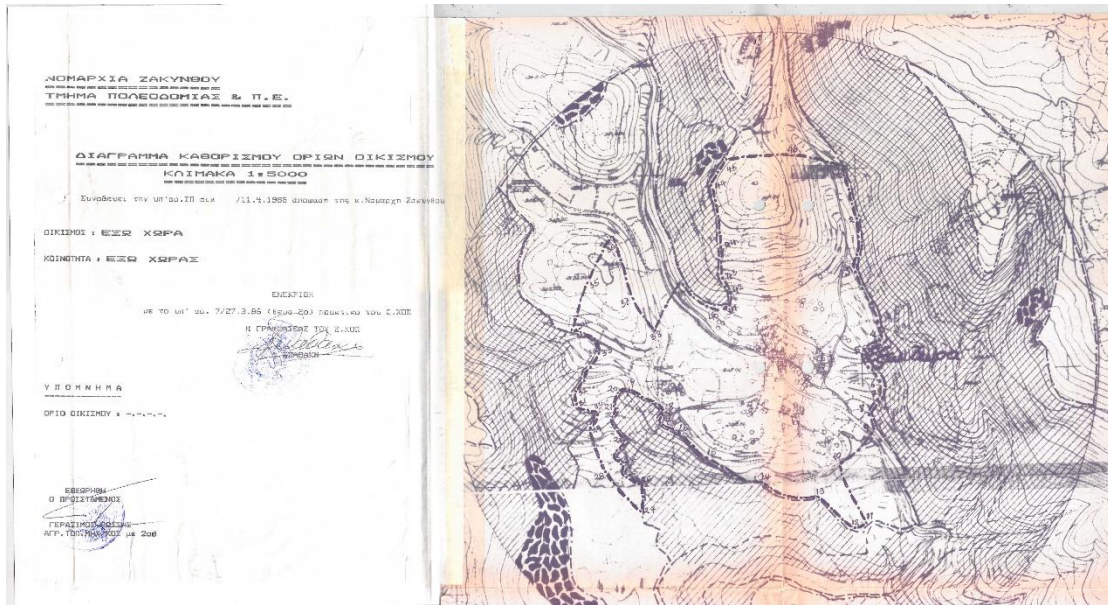


Εικόνα 17: Αεροφωτογραφία Οικισμού Έξω Χώρας





*Ἡ ἐκκλησία καὶ τὸ καμπαναριὸ τοῦ Ἁγίου Ἰωάννη τῆς  
Λούγας, ὅπως σώζονται σήμερα.*



Εικόνα 19: Καθορισμών Ορίων Έξω Χώρας



Εικόνα 20: Εικόνες από οικισμό Έξω Χώρα Ζακύνθου



## 8.2 Έλλειψη ιδιαίτερου προστατευτικού πλαισίου- Διαπιστώσεις

Από την πρώτη στιγμή καθίσταται αντιληπτό, ότι οι τρεις ως άνω μικροί ημιορεινοί οικισμοί της Ζακύνθου από πλευράς χαρακτηριστικών έχουν την ίδια μορφολογική ιδιαιτερότητα και εξ αυτού του λόγου κατατάσσονται στις ίδιες ακριβώς κατηγορίες, έχουν κοινά χαρακτηριστικά και κατά την οριοθέτησή τους η κατάταξή τους δεν είχε καμμία απολύτως διαφοροποίηση. Κρίσιμο στοιχείο για την οριοθέτηση αυτών και τον αντίστοιχο χαρακτηρισμό τους, είναι ο χρόνος που έλαβε χώρα και οι επικρατούσες τότε το 1986 κοινωνικοοικονομικές συνθήκες στο νησί. Αρχικά η οριοθέτηση και κατηγοριοποίηση αυτών, έλαβε χώρα μέσα στον επόμενο χρόνο από την θέσπιση του διατάγματος του 85(Δ' 181) και αυτό σημαίνει ότι διατάξεις του ως άνω διατάγματος δεν είχε γίνει δυνάμει εγκυκλίων γνωστός ο τρόπος εφαρμογής τους.

Και στις τρεις περιπτώσεις των οικισμών, όπως προκύπτει από τις προπαρατιθέμενες εικόνες υπ' αριθμ 8,12, 14,15, 16 γίνεται αντιληπτό ότι τα όρια των οικισμών εκτείνονται σε υπερβολικά μεγάλη και οπωσδήποτε αναντίστοιχη έκταση του προϋφιστάμενου του 23 οικισμού και του εν τοις πράγμασι συνεκτικού ιστού τους, καταλαμβάνοντας εκτάσεις καλλιεργούμενες αν όχι και δασικές.

Πρέπει βέβαια να τονισθεί ότι ο χρόνος οριοθέτησης των μικρών αυτών οικισμών, συμπίπτει με την περίοδο που το νησί, είχε μόλις μια δεκαετία πριν αρχίσει να αποτελεί τουριστικό προορισμό, να εγκαταλείπεται σταδιακά ο πρωτογενής τομέας, οι κάτοικοι των χωριών άρχισαν να απασχολούνται στον τουρισμό, τα χωριά συρρικνώνονταν ενώ το μεγάλο ενδιαφέρον, τουριστικό επενδυτικό συγκέντρωναν οι παραθαλάσσιοι οικισμοί του νησιού. Σ αυτό το πλαίσιο, ήδη από την δεκαετία του 70 είχε ξεκινήσει και η σχετική εγκατάλειψη των ημιορεινών οικισμών από τους μόνιμους κατοίκους τους, καθώς το ενδιαφέρον συγκέντρωναν μόνο τα παράλια μέρη και η απασχόληση των κατοίκων με την γεωργοκτηνοτροφία συνεχώς μειωνόταν.

Σ' αυτό το πλαίσιο οι ως άνω οικισμοί ενώ διατήρησαν σ' ένα σημαντικό βαθμό την αυθεντικότητά τους από πλευράς κτιρίων, προϊόντος του χρόνου και λόγω ελλείψεως οικονομικής στήριξης της αγροτικής ζωής, άρχισαν τα αξιόλογα τυπικά δείγματα αγροτικών οικιών να καταρρέουν λόγω της αδυναμίας συντήρησης αυτών από τους ιδιοκτήτες τους.

Έτσι οι ως άνω μικροί οικισμοί με έντονο συνεκτικό πυρήνα, όλοι προϋφιστάμενοι του 23 αν και αντικειμενικά και με την σημερινή τους ακόμα εικόνα φαίνεται ότι συγκέντρωναν πολλά αξιόλογα αρχιτεκτονικά στοιχεία κυρίως τυπικά δείγματα παραδοσιακών αγροτικών κατοικιών του νησιού, λιθόστρωτα καλντερίμια, δεν τέθηκαν σε κάποιο ιδιαίτερο καθεστώς προστασίας, που θα τους προστάτευε περισσότερο τον χαρακτήρα και την φυσιογνωμία που είχαν.

Αυτό το γεγονός σε συνδυασμό με την μετατόπιση του ενδιαφέροντος στα παράλια του νησιού και τις έντονες και ανεξέλεγκτες οικιστικές πιέσεις στις περιοχές αυτές, είχε δύο συνέπειες αφενός "άφησε" μεν σχετικά ανέγγιχτους τους οικιστικούς πυρήνες τους, αλλά ταυτόχρονα επήλθε εικόνα εγκατάλειψης και λόγω αδυναμίας συντήρησης και διατήρησης των παραδοσιακών στοιχείων των κατοικιών και εν γένει λόγω έλλειψης επενδυτικού ή τουριστικού ενδιαφέροντος, τους "άφησε" εκτεθειμένους στην φθορά του χρόνου.

Το βέβαιο είναι ότι αν είχε προστατευτεί η λαϊκή παραδοσιακή αρχιτεκτονική, ο πολεοδομικός πυρήνας τους, τα γραφικά καλντερίμια, θα είχε διασφαλιστεί καλύτερα το φυσικό και παραδοσιακό δομημένο περιβάλλον τους, και επιπλέον θα ακολουθούσε και ο χαρακτηρισμός ως διατηρητέων κάποιων κτισμάτων που αποτελούν συγκεντρώνουν αξιόλογα χαρακτηριστικά στοιχεία και ύφους της ντόπιας αρχιτεκτονικής, τα οποία κατάφεραν να διασωθούν του σεισμού. Αυτό δυστυχώς δεν συνέβη.

Σήμερα η εικόνα των τριών οικισμών όπως παρουσιάζεται, δείχνει τους οικισμούς να έχουν κρατήσει σημαντικό μέρος του χαρακτήρα τους, με τους δημόσιους λιθόστρωτους χώρους, την κεντρική πλατεία στον περίβολο της εκκλησίας, με πλακόστρωτα καλντερίμια, στενά οφιδοειδή δρομάκια και προσεισμικά σπίτια ή σπίτια αρωγής. Παράλληλα δίπλα σε κατοικίες που αποτελούν χαρακτηριστικά δείγματα λαϊκής αρχιτεκτονικής έχουν ανεγερθεί σύγχρονες κατοικίες, όχι πολλές οι περισσότερες φαίνεται να ενσωματώνονται στο περιβάλλον, χωρίς όμως να λείπουν και οι κραυγαλέες περιπτώσεις κτισμάτων που αλλοιώνουν βάνουσα την μορφή του οικισμού και το τοπίο.

Χαρακτηριστικό δείγμα αλλοίωσης και έλλειψη προστασίας η διώροφη και χωρίς κεραμοσκεπή στέγη, οικοδομή της δεκαετίας του 70 στην Εξωχώρα δίπλα ακριβώς από το χαρακτηριστικό κόκκινο σπίτι εμβληματικό τοπόσημο του χωριού.(βλ εικόνα 17)

Συμπερασματικά για το θέμα των τριών ημιορεινών οικισμών της Ζακύνθου θα λέγαμε ότι :

Το γεγονός της μη κήρυξης των μικρών αυτών οικιστικών συνόλων ως παραδοσιακών, δεν στέρησε απ' αυτούς την αρχιτεκτονική τους ταυτότητα πλην όμως τους στέρησε την δυνατότητα να διατηρήσουν στην ολότητά τους την αυθεντική εικόνα τους, που παρουσίαζε εξαιρετικό ενδιαφέρον.

Από την άλλη η στροφή των tour operators σχεδόν αποκλειστικά στα παράλια μέρη του νησιού και η ανεξέλεγκτη ένταση στην οικιστική ανάπτυξη αυτών, συγκράτησε σε μεγάλο βαθμό την άναρχη και χωρίς ιδιαίτερους μορφολογικούς κανόνες ανοικοδόμηση και κυρίως την οικιστική εξάπλωση (νόμιμη ή αυθαίρετη) εντός των οικισμών αυτών, που στο μεγαλύτερο μέρος τους κράτησαν την δόμηση στο συνεκτικό ιστό τους και την αξιόλογη φυσιογνωμία τους.

Ενδεχομένως να συνέβαλε σ' αυτό, και το γεγονός ότι για τις κατασκευές εντός των οικισμών επιλαμβάνεται και το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Η περίπτωση των οικισμών αυτών είναι χαρακτηριστική κυρίως γιατί η έλλειψη τουριστικού και εν γένει επενδυτικού ενδιαφέροντος, λειτούργησε ευεργετικά καθώς απέτρεψε την αλλοίωσή της φυσιογνωμίας τους.

Εξ άλλου ( όπως προέκυψε από την έρευνα πεδίου και με βάση πληροφορίες από την πολεοδομική υπηρεσία για την έκδοση οικοδομικών αδειών και το είδος των εργασιών την τελευταία δεκαετία), η επιλογή των ελάχιστων μόνιμων κατοίκων ή όσων επέστρεψαν στο χωριό, να ανακαινίσουν τις ημιερειπωμένες κατοικίες τους, με σεβασμό στην αρχιτεκτονική παράδοση και με τα υλικά ( πέτρα ειδική τεχνοτροπία στο χρώμα κλπ ) που χρησιμοποιούν οι ντόπιοι μάστορες, πλην κάποιων κραυγαλέων περιπτώσεων, αποδεικνύει ότι έχουν προφανώς υιοθετήσει ένα άλλο μοντέλο ζωής, κοντά στην φύση, λιτό και γνήσιο, μακριά από τον θόρυβο των παραθαλάσσιων” παραδείσων” του νησιού και από το life style που υπαγορεύει πολυτελείς βίλλες στο νησί, που σε τίποτα δεν θυμίζουν την ντόπια αρχιτεκτονική.

## Κεφάλαιο 9ο ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Από την παράθεση του νομοθετικού πλαισίου περί οικισμών, όσο και από τα ζητήματα που η εφαρμογή του γέννησε, όπως εκτενώς αναφέρθηκαν ανωτέρω, το ζήτημα της εξέλιξης αλλά και της προστασίας των οικισμών της χώρας,

χαρακτηρίζεται από αντίρροπες δυνάμεις και τάσεις, η εξισορρόπηση των οποίων παρίσταται δύσκολη.

Η καθυστέρηση στην θέσπιση οργανωμένου κανονιστικού πλαισίου οριοθέτησης και χαρακτηρισμού των οικισμών οδήγησε κατά κύριο λόγο την δεκαετία του 70 σε μη αναστρέψιμες καταστάσεις, με την ανέγερση κτισμάτων που δεν ανταποκρίνονταν στην φυσιογνωμία και την ταυτότητα οικισμών που παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον.

Ο νομοθέτης αρχικά προσπάθησε να τονώσει λόγω αστυφιλίας και διαφαινόμενου μαρασμού τους οικισμούς με την με γενικούς πολεοδομικούς κανόνες διατήρηση της φυσιογνωμίας τους και της οργάνωσης αυτών.

Για τον λόγο αυτό με το άρθρο 42 παρ. 5 ν. 1337/1983 έθεσε εξ υπαρχής σχεδόν το πλαίσιο πολεοδομικών ρυθμίσεων που εξειδικεύθηκε από τα Προεδρικά Διατάγματα της 24.4./3.5.1985 (Δ' 181) και της 20/30.8.1985

Τα νομοθετήματα αυτά στόχο είχαν να προάγουν τις δυνατότητες δόμησης εντός των ορίων των μικρών οικισμών, η συντριπτική πλειονότητα των οποίων προϋπήρχε του 1923 και στερούνταν σχεδίου πόλεως, με προνομιακούς όρους πολεοδόμησης και επέκτασης, σε μια σαφή προσπάθεια του νομοθέτη να αναζωογονήσει τους εν λόγω οικισμούς και να αποτρέψει την περαιτέρω απονέκρωσή τους.

Στην πορεία με την αλματώδη άνοδο του τουρισμού, μικροί οικισμοί οι οποίοι βρίσκονται σε ενδιαφέρουσες τουριστικά περιοχές, για χειμερινό ή θερινό παραθερισμό, απετέλεσαν και αποτελούν αντικείμενο έντονων και δυσανάλογων προς το μέγεθός τους οικιστικών πιέσεων, ιδίως για χρήσεις δεύτερης κατοικίας. Στο επίκεντρο του οικοδομικού και επενδυτικού ενδιαφέροντος βρίσκονται κατά κύριο λόγο οι παράκτιοι και νησιωτικοί οικισμοί, αλλά και κάποιοι ορεινοί χαρακτηρισμένοι ως παραδοσιακοί που προστατεύονται με ειδικά διατάγματα είτε βρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.(Κωνσταντίνος Γώγος 2005).

Προβαίνοντας σε μία συνολική αποτίμηση του θεσμικού πλαισίου των οικισμών μπορεί να υποστηριχθεί βάσιμα ότι παρά την προσπάθεια του νομοθέτη να συγκρατήσει τις οικιστικές πιέσεις που δέχονται με συγκεκριμένους κανόνες, και να διασφαλίσει τον χαρακτήρα και την φυσιογνωμία τους, το εγχείρημα δεν φαίνεται να στέφθηκε με επιτυχία.

Η συνεχής μεταβολή των βασικών ρυθμίσεων μαρτυρά πως το θεσμικό πλαίσιο είναι ευάλωτο, δεν μπορεί να παραμείνει ενιαίο και συμπαγές αλλά νομοτελειακά φαίνεται να παρακολουθεί και να επηρεάζεται από τις σύγχρονες χωρικές -πολεοδομικές αντιλήψεις αλλά και από τις αντίρροπες δυνάμεις αφενός της αγοράς που πιέζει για επεκτάσεις και αφετέρου της επιτακτικής ανάγκης για βιώσιμη ανάπτυξη.

Στο “κάδρο” προστίθενται και οι στρεβλώσεις τις οποίες καλείται να διορθώσει ο σύγχρονος νομοθέτης ,συμμορφούμενος και με τις νομολογιακές κατευθύνσεις.

Το ζήτημα της κωδικοποίησης όλων των διάσπαρτων διατάξεων περί οικισμών παραμένει πάντα επίκαιρο και αναμένεται να αντιμετωπισθεί από την ήδη συσταθείσα επιτροπή Κωδικοποίησης της πολεοδομικής νομοθεσίας.

Εν κατακλείδι το στοιχείο για την πολιτεία παραμένει διαχρονικά το ίδιο, ανάδειξη της φυσιογνωμίας των οικισμών χωρίς αλλοίωση της ταυτότητας και του χαρακτήρα τους και ανάπτυξη αυτών με όρους βιωσιμότητας.

## Βιβλιογραφία

Αγγελίδης, Μ., 2000. Χωροταξικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη. Αθήνα: Συμμετρία.

Αναιρούση, Φ. (2004) “Η Πορεία του Πολεοδομικού Σχεδιασμού και τα Αδιέξοδα”, στο Οικονόμου, Δ., Σαρηγιάννης, Γ., Σερράος, Κ. (επ.) Πόλη και Χώρος από τον 20ο στον 21ο αιώνα, Αθήνα: Μέμφις ΑΕ, σελ.: 25-39.

Αραβαντινός, Α. (1972) Στοιχεία Πολεοδομίας (Λειτουργία οικισμού – πολεοδομικά μελέται), Αθήνα.

Αραβαντινός, Α. (2007) Πολεοδομικός Σχεδιασμός, Αθήνα: Συμμετρία.

Γώγος Κωνσταντίνος [HTTPS://nomosphysis.org.gr/9665/i-oriothetisi-kai-epektasi-oikismon-me-plithusmo-mexri-2000-katoikous-sti-nomologia-tou-sumbouliou-tis-epikrateias-mia-ekdilosi-tis-arxis-tis-aeiforias-sto-poleodomiko-dikaio-maios-2005](https://nomosphysis.org.gr/9665/i-oriothetisi-kai-epektasi-oikismon-me-plithusmo-mexri-2000-katoikous-sti-nomologia-tou-sumbouliou-tis-epikrateias-mia-ekdilosi-tis-arxis-tis-aeiforias-sto-poleodomiko-dikaio-maios-2005)

Δεκλερής, Μ., 1996. Ο Δωδεκάδελτος του περιβάλλοντος. Εγκόλπιο βιωσίμου αναπτύξεως. Αθήνα: Σάκκουλας.

Δήμος Ζακύνθου(2023) <https://www.zakynthos.gov.gr>

Δήμος Ζακύνθου (2013-2014) Επιχειρησιακό Σχέδιο Οικονομικής και Κοινωνικής Ανάπτυξης της Ζακύνθου. Ζάκυνθος:

Δήμος Ζακύνθου. Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία (ΕΛ.ΣΤΑΤ.)

<<http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE>

Ζερβός, Γ., 2011. Η στρατηγική της ενσωματωμένης διατήρησης στην ευρωπαϊκή σύμβαση του τοπίου. Εισήγηση στην Ημερίδα: "Η πολιτισμική διάσταση του Τοπίου", Τεχνόπολις Δήμου Αθηναίων, 3 Μαΐου 2011. Διαθέσιμο σε: <http://www.e-archimedes.gr/latest/item/3712->

Ζερβός, Γ., 2012. Η εξέλιξη των παραδοσιακών οικισμών και ο σύγχρονος σχεδιασμός στα θεσμικά κείμενα προστασίας της ακίνητης πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς της Ευρώπης. Εισήγηση στην Ημερίδα «Προστασία Παραδοσιακών Οικισμών & Σύγχρονος Αρχιτεκτονικός Σχεδιασμός». Αθήνα, 23 Ιανουαρίου 2012. Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος & Πολιτισμού.

Κοκκώσης, Χ., & συν., (2006) Κείμενα Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Ανάπτυξης. Αειχώρος 5(1): 58-91

Κοκκώσης, Χ., Τσάρτας, Π. (2001) Βιώσιμη Τουριστική Ανάπτυξη και Περιβάλλον. Αθήνα : Κριτική

Κονόμος Ντίνος Ζάκυνθος 1478-1978 Υπαιθρος χώρα

Μέλισσας 2010 σελ.248 Οι χρήσεις γης το πολεοδομικό σχέδιο και η Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου)

Μικαλόπουλος, Α. και Μηνακάκης, Β. 2003. Παραδοσιακοί Οικισμοί. Αθήνα Explorer.

Παπαγρηγορίου, Β. (2007) Πολεοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική), Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.

Παπαπετρόπουλος, Α., 2004. Η προστασία των παραδοσιακών οικισμών. Διοικητική και πρακτική Νομολογία. Στο: Τροβά, Ε. (επ.), 2004. Η πολιτιστική κληρονομιά και το δίκαιο. Αθήνα: Σάκκουλας, σελ. 527-550.

Φιλιππίδης Δ. (2003), Νησιά του Αιγαίου: αρχιτεκτονική, Αθήνα: Εκδόσεις Μέλισσα

Φιλιππίδης Δ. (1983), Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική. Τόμος

Α', Αθήνα: Εκδόσεις Μέλισσα. 1983

Χριστοφιλόπουλος, Δ. (2007) Πράξη Εφαρμογής Πολεοδομικής Μελέτης, Αθήνα: Σάκκουλα.

## **Νομοθεσία**

### **ΝΟΜΟΙ -ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ**



- 1.Ν.Δ 17-//1923 ( ΦΕΚ Α' 228 1923): «περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους.»
- 2.Β.Δ 15.6/2.7.1968 β.δ. (Δ'111)της 15 Ιουνίου/2 Ιουλίου 1968 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών, των σερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου»
- 3.Ν.Δ. 8/1973 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» (ΦΕΚ 124/9.6.1973 Α').
- 4.Ψήφισμα ΙΒ' Της 9.6.1975 «Περί Ψηφίσεως και θέσεως εις ισχύν του νέου Συντάγματος της χώρας» (ΦΕΚ 40/9.6.1975 Α').
- 5.Ν.Δ. 360/1976 «Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 131/22.6.1976 Α').
- 6.Ν 947/1979 της 13/26.7.1979«Περί οικιστικών περιοχών».(Α' 169)
7. Ν.1126/1981 «Περί κυρώσεως της εις Παρισίους την 23ην Νοεμβρίου 1972 υπογραφείσης Διεθνούς Συμβάσεως δια την προστασίαν της Παγκοσμίου Πολιτιστικής και Φυσικής κληρονομιάς» (ΦΕΚ 32/10.2.1981 Α').
- 8.Ν. 1127/1981 «Περί κυρώσεως της εις Λονδίνον την 6η Μαΐου 1969 υπογραφείσης Ευρωπαϊκής Συμβάσεως δια την προστασίαν της Αρχαιολογικής κληρονομιάς» (ΦΕΚ 32/10.2.1981 Α').
- 9.Ν.1337/1983 « Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»(Α' 33).»
- 10.Ν.1577/1985 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού», (ΦΕΚ Α' 210/18.12.1985 ).
- 11.Ν.1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος.» (Α' 160).
12. Ν.1735 της 9/11.11.87.« Προσλήψεις στο δημόσιο τομέα, κοινωνικός έλεγχος στη δημόσια διοίκηση, πολιτικά δικαιώματα και άλλες διατάξεις.» (Α' 195).
- 13.Ν.2039/1992 «Περί Κύρωσης της Σύμβασης για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης» (ΦΕΚ 61/13.4.1992 Α').

- 14.N. 2242/1994 «Πολεοδομία περιοχών δεύτερης κατοικίας σε Ζώνες Οικιστικού ελέγχου, προστασία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις.» (Α' 162)
15. Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της Χώρας»(ΦΕΚ 124/13.6.1997 Α').
- 16.N. 2742/1999 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αιεφόρος ανάπτυξη & άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 207/7.10.1999 Α').
17. Ν. 2831/2000 «Περί τροποποίησης των διατάξεων του Ν.1577/1985 Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός και άλλες πολεοδομικές διατάξεις» (ΦΕΚ 140/13.6.2000
- 18.N.3028/2002 «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς»( ΦΕΚ 153/28.6.2002 Α').).
- 19.N.3044/2002 « Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρύθμισης άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (Α' 197)
- 20.N.3889/2010 «Χρηματοδότηση Περιβαλλοντικών Παρεμβάσεων, Πράσινο Ταμείο, Κύρωση Δασικών Χαρτών και άλλες διατάξεις.»(Α' 182)
21. Ν.3937/2011 (ΦΕΚΑ' 60),
- 22 Ν.4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (Α' 249)
- 23 Ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ Α' 79)
24. Ν. 4178/2013 « Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις». (Α' 174/08/08/2013)
- 25.N 4269/2014« Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη.» (ΦΕΚ Α 142/28.6.2014)
- 26.N 4447/2016 « Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» ( Α' 241/23.12.2016)
- 27.N.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 167/3.11.2017 )«

28.N.4759/2020«Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις.» (Α' 245/9.12.2020)

29.N.4858/2021(ΦΕΚ Α' 220)« Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς»

30.N.4915./2022 «Εθνικό Στρατηγικό Σχέδιο Καταπολέμησης της Διαφθοράς, διατάξεις για θέματα ανθρώπινου δυναμικού και Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, νομοθετικό πλαίσιο εκπαίδευσης των σπουδαστών/σπουδαστριών της Εθνικής Σχολής Δημόσιας Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης για την ένταξη στον κλάδο Π.Ε. Επιτελικών Στελεχών, διατάξεις για την ολοκλήρωση της μεταφοράς των δασικών υπηρεσιών στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, διατάξεις για την εφαρμογή του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0», Εθνική Σύμβαση Ομογενών και άλλες επείγουσες διατάξεις»(ΦΕΚ Α' 63/24.03.2022)

#### **ΠΡΟΕΔΡΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ**

1. Π.Δ 15.6/7.7.1977 π.δ/τος «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμού δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών, των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.» (Δ' 225)

2.Π.Δ 9/23.3.1978 «Περί τροποποίησης και συμπλήρωσης του Π.Δ. 15.6.1977 "περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών, των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου» (ΦΕΚ 225/Δ'/1977) (Δ' 131).

3.Π.Δ της 19.10/13.11.1978: (Δ' 594) «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» (ΦΕΚ Δ' 594).

4.Π.Δ/25.7.1979 π.δ/μα «Περί τροποποίησης των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών, των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου".(Δ' 401).»

5.Π.Δ της 24.4/5.5.1980: «Περί τροποποίησης και συμπλήρωσης του απο 21.11-1.12.1979 π.δ/τος "περί καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923

υφισταμένων οικισμών των στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.»  
(Δ' 267)

6.Π.Δ. της 2/13.3.81: « Περὶ των ληπτέων υπ' ὄψιν στοιχείων και του τρόπου καθορισμοῦ των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου , ως και καθορισμοῦ των ὄρων και περιορισμῶν δομήσεως των οικοπέδων αυτών.» (Δ' 138).

7.Π.Δ. 6.12.82 "Καθορισμὸς ὄρων και περιορισμῶν δομήσεως οικισμῶν της χώρας"( Δ' 588).

8.Π.Δ 24.4./3.5.1985 «περὶ καθορισμοῦ των ορίων και των ὄρων και περιορισμῶν δομήσεων των οικισμῶν μέχρι και 2.0008.» (Δ' 181)

9.Π.Δ από 30.8.1985 « Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμῶν της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24.4.1985 Π. Δ/τος (ΦΕΚ 181/Δ).»ΦΕΚ (Δ' 414)

10.π.δ. 28/4/1988«Περὶ διατήρησης, επισκευῆς αποκατάστασης αρχιτεκτονικῶν & στατικῶν στοιχείων διατηρητέων κτηρίων» ( Δ' 317)

11.π.δ της 25.4/16.5.89( Δ' 293) τροποποιείται εκ νέου το από 24.4.1985 π. δ/γμα "Τρόπος καθορισμοῦ ορίων οικισμῶν της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους κατηγορίες αυτών και καθορισμὸς ὄρων και περιορισμῶν δόμησης τους" (Δ' 181).

12.Π.Δ της 11.5/2.6.89 « καθορισμὸς ειδικῶν ὄρων και περιορισμῶν δόμησης των οικοπέδων των οικισμῶν του νομοῦ Κυκλάδων, που ἔχουν χαρακτηρισθεῖ ως παραδοσιακοί με το από 19.10.1978 (ΦΕΚΔ' 594)»(Δ' 345)

13.Π.Δ. 293/1989 «Τροποποίηση του από 24.4.1985 Π.Δ./τος. Τρόπος καθορισμοῦ ορίων οικισμοῦ της Χώρας μέχρι 2000 κατοίκους κατηγορίες αυτών και καθορισμὸς ὄρων και περιορισμῶν δόμησης τους.» (ΦΕΚ 293/16.5.1989 Δ').

14. π.δ 4-11-2011 «Ὅροι και περιορισμοὶ δόμησης εντὸς των ορίων των οικισμῶν με πληθυσμὸ μέχρι 2.000 κατοίκους». (ΑΑΠ 289 4.11.2011)

15.π. δ/τος 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενα χρήσεων γης»(α' 114)

16.π.δ/τος 90/2018«Αρμόδια διοικητικά ὄργανα, διαδικασίες και προθεσμίες ἔγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των πλαισίων και σχεδίων του

συστήματος χωρικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016 καθώς και ειδικότερο περιεχόμενο αυτών»(Α'241)

### **ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ**

1. υπ' αριθμ Ε.35400 της 6 Δεκ.1975/12 Ιαν.1976 απόφαση Υπουργού Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ Δ' 10)

2. υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/36607/1330/2022 « Ορισμός Αναθέτουσας αρχής και καθορισμός κάθε αναγκαίας σχετικής λεπτομέρειας για την εκπόνηση των μελετών οριοθέτησης οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων, στο πλαίσιο των Προγραμμάτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού της παρ. 1.β του άρθρου 14 του ν. 4759/2020 (Α' 245)».ΦΕΚ 2504/Β/20-5-2022

3. υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/73670/1765 «Μεθοδολογία οριοθέτησης οικισμών». (ΦΕΚ Β' 3733/14.07.2022)

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

### **ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ**

#### **Αποφάσεις Συμβουλίου της Επικρατείας**

2401/2011,5205/2012, 1222/2004, 4689/2015,56/2017 ,1295/2008, 2637/2013,178/2003,4989/2013,1402/2014,1358/2010,1578/2003,4062/2001. 1578/2003, 1402/2014, (βλ. ΣτΕ 1742/1994, 3534/1988, 191/1988, 1060/1985,5205/2012,3669/1999,2319/2007,864/2020,3965/2008,1304/2018,1595/2015, 3218/2010, 2513/2001, 1503/1997, 730/1996, 1742/1994, 2345/1987, 1060/1985 ΣτΕ 1742/1994, 3534/1988, 191/1988, 1060/1985,264/2005, 4139/2001, 1969/2000, 770/1989, (ΣΕ 2690/1994 7μ.). 2887/2014,602/2022, 3068/2001, 2308/00, 3370/1988, 3186/1982,3580/1997,730/1996,922/2017, ΣτΕ 3603/2007, 32/2009, 74/2008,864/2020,602/2002,56,57/2017,2057/2014,2292/2017,1653/2018 ,2699/2006,1330/2021, 973/2013,5017/2013,1624/2015, 1358/2010, 646/ 1995, 2133/2002, 2169/2006 7μελους, 3260/2010,3262/2009,1947/2007, 646/ 1995, 2133/2002, 2169/2006 7μελους, 3260/2010,1358/2010, 5248/1995,2315/2018,4996/1988,1502,1530/1984, 2888/2014 7μ., 3077/2006, 2160/2003, 3748/2000,4446/2010,3921/2010 Ολομ. σκ. 6,

3024/2015 οικ. 4, 4501/2011 οικ. 7, 384/2002, 2675/2001, 3756/2000, 1027/1999, 1507/1997, 1268/2019, 384/2002, 2675/2001, 3756/2000, 1027/1999, 1507/1997, 3661/2015, 4446/2010, 2318/2004, 2052/2003, 2128/2014, 3844/2006, 4004/2004, 2133/2002, 2769/1998, 3149/1992, 2887, 2888/2014 επταμ, 3303/2007, 3077/2006, 2526/2003 Ολομ., 4392/1997, 1901/32017, 977/2005, 842/2002, 461/2022, 2887, 2888/2014 επταμ, ΣτΕ 1915/1994, 4707, 3677/1987, Ολομ. 2526/2003, 3844/2006, 2887/2015, 2698/1981, 2345/1987. 2887/2015, 1325/21, 2887, 2888/2014 επταμ, 1915/1994, 4707, 3677/1987, 1712/1998,

### **Διοικητικά Εφετεία**

19/2011 Διοικ.Εφ.Πειραιά Ακ Σε συμβούλιο) 194/2006 ΔΕΦ ΠΕΙΡ (ΑΚΥΡ-ΜΕΤ.ΡΟΔ)

### **Πρακτικά Επεξεργασίας ΣτΕ**

ΠΕ 284/2011, 236/2011, 178/2011, 187/2011, 72/2019, 228/2011, 284/1992, 529/1997, 444/2000, ΣτΕ 3748/2000, 2160/2003, 1588/1999, 254/1985

### **Γνωμοδοτήσεις Νομικού Συμβουλίου του Κράτους**

ΓΝΜ ΝΣΚ 2017/2009 εκκρεμεί αποδοχή, 341/2005, 140/2004, 745/2001 εκκρεμεί αποδοχή, 182/1993, 169/1972, ΝΣΚ 163/2015, 142/2021, 571/2002

### **Εγκύκλιοι-έγγραφα ΥΠΕΝ**

- 1.Εγκ. 14450/2880/26/83 ΥΧΟΠ
- 2.Εγκ. 117/82 και 124/82 ( σχετ αρ. πρωτ.27433/7753/5.7.82).
3. Εγκ-78933/10889/90 (27-8-90) της ΔΟΚΚ
- 4.Εγκ-57161/13/02 ΔΟΚΚ ΥΠΕΧΩΔΕ (Εγκ-13/02) Τήρηση αποστάσεων από τις γραμμές αιγιαλού και παραλίας
5. Εγκ-62297/5033/58/8-10-90
6. Εγκ-2311/916/2/30-1-98,
7. Έγγ-44370/05 (ΔΟΚΚ),
- 8.Εγκ-30198/1020/22 και ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/61305/2556-01/04/2022,
9. Εγκ-51/87 ΣΤΕ-1239/87
- 10.Αποφ-30095/9-11-04 (Εγκ-30094/04)

11. εγκύκλιο 3991/12.6.86 του Ν.Κυκλάδων ότι σαν "οδικό κυκλοφοριακό δίκτυο" που αναφέρεται στην παρ. 2 νοούνται οι δρόμοι οι οποίοι είναι βατοί από αυτοκίνητο. Σ' αυτές περιλαμβάνονται και αυτοί που πρόκειται να διανοιχτούν μετά από κατάτμηση ιδιοκτησιών και έγκριση του ΤΠ-ΠΕ.

Εγγρ-8193/13 ΔΠΣ ΥΠΕΚΑ Καθορισμός ρέματος σε οικισμό με πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων

Εγγρ-11684/2685/23-6-99 ΔΑΟΚΚΑ Δυνατότητα ανεγέρσεως θερμοκηπίων εντός ορίων οικισμών.

Εγγρ-22326/12ΔΝΕ

Εγγρ-27918/12 ΔΝΕ

Εγγρ-33757/12 ΔΝΕ