



ΕΠΙΡΑΪΣΤΙΚΟΣ ΚΑΙ ΕΚΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΜΕΤΟΧΙΟΥ - ΜΕΓΑΛΑ ΠΕΥΚΑ-ΚΕΡΑΤΕΑΣ
ΑΦΜ 998290369 ΔΟΥ ΚΟΡΩΠΙΟΥ

ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ

Ποιοι χτίζουν και ποιοι όχι με τον νέο Πολεοδομικό Σχεδιασμό, θα εφαρμοστεί από το 2027 .

**Η επανεξέταση των ορίων οικισμών μετατρέπει οικόπεδα σε μη
οικοδομήσιμα.**

Αδόμητα διάσπαρτα τμήματα μέσα σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων και πλήρης ανατροπή στο καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης συνθέτουν το νέο τοπίο που διαμορφώνει ο [πολεοδομικός σχεδιασμός](#) της χώρας, ο οποίος, όπως όλα δείχνουν, θα αρχίσει να θεσμοθετείται σε 12-18 μήνες.

Απαιτούνται **11 διαδοχικά στάδια εγκρίσεων** για την έκδοση των Προεδρικών Διαταγμάτων.

Προστατευμένη εμφανίζεται μόνο η πρώτη κατοικία, με τα όρια αρτιότητας να παραμένουν στα 4 στρέμματα.

Καθοριστικό ρόλο σε αυτή τη νέα πραγματικότητα διαδραματίζει και η εκκρεμότητα αναγνώρισης των κοινόχρηστων δρόμων, η οποία επηρεάζει άμεσα το δικαίωμα δόμησης: **χιλιάδες ιδιοκτησίες ενδέχεται να βρεθούν εκτός δυνατότητας αξιοποίησης εφόσον δεν διαθέτουν πρόσωπο σε δρόμο που θα αναγνωριστεί με τα νέα αυστηρά κριτήρια.** Σε συνδυασμό με τις **αλλαγές στα όρια αρτιότητας**, η παράμετρος αυτή αναδεικνύεται σε έναν από τους βασικούς μηχανισμούς περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης.

Σε έναν από τους πιο κρίσιμους πυλώνες του πολεοδομικού σχεδιασμού εξελίσσεται το ζήτημα της αναγνώρισης των κοινόχρηστων δρόμων, το οποίο αναμένεται να επανακαθορίσει συνολικά το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης στη χώρα.

Μέχρι σήμερα η πρακτική ήταν σαφώς πιο ελαστική. Παλιότερα μάλιστα η δόμηση επιτρεπόταν ακόμη και χωρίς πρόσωπο σε δρόμο, με απλή χρήση δουλειάς διόδου (δικαίωμα διέλευσης μέσω ξένου οικοπέδου). Μετέπειτα για την έκδοση οικοδομικής άδειας αρκούσε η ύπαρξη αρτιότητας και πρόσωπο σε δρόμο που θεωρούνταν

κοινόχρηστος, ακόμη κι αν αυτός είχε διαμορφωθεί στην πράξη και πιστοποιούνταν με σχετική βεβαίωση του δήμου. Το πλαίσιο αυτό επέτρεψε επί δεκαετίες την εκτεταμένη ανάπτυξη εκτός σχεδίου.

Ωστόσο, το νομοθετικό πλαίσιο τροποποιήθηκε το 2003. Η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας ανέτρεψε τη βάση αυτής της πρακτικής, θέτοντας ως προϋπόθεση ότι ο δρόμος που εξασφαλίζει πρόσβαση σε ένα ακίνητο πρέπει να έχει προκύψει από πολεοδομικό σχεδιασμό και όχι απλώς να υφίσταται ή να χρησιμοποιείται. Η διαφοροποίηση αυτή μετατοπίζει το κέντρο βάρους από τη «λειτουργική» στη «θεσμική» ύπαρξη του δρόμου.

Τα κριτήρια που εξετάζονται για την αναγνώριση ενός δρόμου είναι αυστηρά και αφορούν κυρίως την ιστορική και τεχνική του τεκμηρίωση.

Συγκεκριμένα, απαιτείται να προϋφίσταται του 1977, να αποτυπώνεται σε αεροφωτογραφίες της περιόδου, να εμφανίζεται σε χάρτες της **Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού** και να επιβεβαιώνεται η ύπαρξή του από πρόσθετα στοιχεία, όπως το **Κτηματολόγιο**.

Παράλληλα, ιδιαίτερη βαρύτητα αποδίδεται στο πλάτος των δρόμων, με αρχικές τεχνικές προσεγγίσεις να κινούνται σε ελάχιστα όρια της τάξεως των 3,5 μέτρων για κατοικία και 5,5 μέτρων για επαγγελματικές χρήσεις. Ωστόσο, οι τελικές προδιαγραφές δεν έχουν ακόμη οριστικοποιηθεί, καθώς αναμένεται η έκδοση σχετικού **Προεδρικού Διατάγματος** από το υπουργείο Περιβάλλοντος.

Το εν λόγω [Προεδρικό Διάταγμα](#), που εκτιμάται ότι θα εκδοθεί προς το τέλος του τρέχοντος έτους ή στις αρχές του επόμενου, θα αποτελέσει το βασικό εργαλείο καθορισμού του πλαισίου.

Μετά την έκδοσή του και την ολοκλήρωση των καταγραφών, η διοίκηση θα προχωρήσει στην επίσημη αναγνώριση των δρόμων, προσδιορίζοντας ποιοι εξ αυτών πληρούν τις προϋποθέσεις.

Η μεγάλη πολεοδομική μεταρρύθμιση.

Στο επίκεντρο αυτής της στρατηγικής βρίσκονται περίπου **250 Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια**, τα οποία καλύπτουν αντίστοιχους δήμους και περιοχές σε ολόκληρη τη χώρα. Δεν πρόκειται για απλές τεχνικές μελέτες, αλλά για εργαλεία στρατηγικού σχεδιασμού που θα καθορίσουν πού μπορεί να αναπτυχθεί ο τουρισμός, πού θα ενισχυθεί η παραγωγική δραστηριότητα, πού θα επεκταθούν οι οικισμοί και πού θα τεθούν αυστηροί περιορισμοί δόμησης για λόγους περιβαλλοντικής προστασίας.

Τουλάχιστον 11 στάδια μέχρι την έγκριση

Καμία μελέτη, είτε αφορά Ειδικά είτε Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, δεν έχει φτάσει ακόμη στο κρίσιμο στάδιο της περιβαλλοντικής αδειοδότησης.

Σύμφωνα με πληροφορίες, η διαδικασία έγκρισης παραμένει κολλημένη ήδη από τα πρώτα βήματα, καθώς οι μελέτες δεν έχουν καν διαβιβαστεί στη **Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΠΑ)**, που αποτελεί κομβικό σημείο στην αλυσίδα των εγκρίσεων.

Είναι αξιοσημείωτο ότι η πορεία μιας πολεοδομικής μελέτης είναι σύνθετη και πολυεπίπεδη, περιλαμβάνοντας τουλάχιστον 11 βασικά στάδια:

- 1/ Υποβολή στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΥΠΕΝ) και έλεγχος πληρότητας φακέλου.
- 2/ Διαβίβαση στη ΔΠΑ και νέος έλεγχος πληρότητας από την ίδια.
- 3/ Διαβούλευση με συναρμόδιους φορείς (Αρχαιολογία, υπουργείο Τουρισμού κ.ά.).
- 4/ Αποστολή φακέλου στην Περιφέρεια.
- 5/ Γνωμοδότηση Δημοτικού Συμβουλίου.
- 6/ Απόφαση Περιφερειακού Συμβουλίου.
- 7/ Εγκριση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) που θα βγει σε διαβούλευση.
- 8/ Διαβίβαση στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ (Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων).
- 9/ Νομοτεχνικός έλεγχος στο ΥΠΕΝ.
- 10/ Σύνταξη και αποστολή Σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος στο Συμβούλιο της Επικρατείας.
- 11/ Γνωμοδότηση ΣτΕ και τελική έκδοση Προεδρικού Διατάγματος.

Οι πιο αισιόδοξες εκτιμήσεις των μελετητών μεταθέτουν την ολοκλήρωση των πρώτων πολεοδομικών σχεδίων για το καλοκαίρι του 2027.

Οι «παγίδες» με τα όρια των οικισμών.

Η αρχική προσέγγιση στις πολεοδομικές μελέτες για τους οικισμούς επικεντρωνόταν κυρίως στον καθορισμό ή την επικαιροποίηση των χρήσεων γης. Ωστόσο, με τις πρόσφατες αλλαγές που επιβλήθηκαν κατόπιν κατευθύνσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας, το αντικείμενο των μελετών έχει πλέον μεταβληθεί ουσιαστικά: δεν πρόκειται πλέον απλώς για ρύθμιση χρήσεων γης, αλλά για εκ νέου οριοθέτηση των οικισμών.

Συγκεκριμένα, το [Συμβούλιο της Επικρατείας](#) έκρινε ότι τα υφιστάμενα όρια πολλών χωριών δεν είναι επαρκώς τεκμηριωμένα και σε αρκετές περιπτώσεις θεωρούνται άκυρα, θέτοντας παράλληλα νέες κατευθύνσεις για τον καθορισμό τους. **Με βάση αυτές, το συνεκτικό τμήμα του οικισμού (ο πυρήνας του χωριού) που προϋφίσταται του 1923 αναγνωρίζεται ως Ζώνη Α εντός ορίων, επιπλέον ζώνες με αραιότερη δόμηση και λειτουργική σχέση με τον οικισμό όπως οι Β και Β1 περιλαμβάνονται εντός ορίων εφόσον πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια, ενώ άλλα τμήματα που δεν ανταποκρίνονται στις νέες προϋποθέσεις χαρακτηρίζονται πλέον ως εκτός ορίων.**

«Η εφαρμογή αυτών των κανόνων οδηγεί σε ένα κρίσιμο αποτέλεσμα: δημιουργούνται “ασυνέχειες” ή “τρύπες” εντός των υφιστάμενων οικισμών, δηλαδή τμήματα που μέχρι σήμερα θεωρούνταν εντός, πλέον κατατάσσονται ως εκτός ορίων», λέει κ. Σαμαράς.

Οι συνέπειες για την ιδιοκτησία και τη δόμηση είναι σημαντικές. Σε αυτές τις περιοχές:

- ■ Παύουν να ισχύουν οι ευνοϊκότεροι όροι δόμησης των εντός οικισμού οικοπέδων (χαμηλά όρια αρτιότητας 500-2.000 τ.μ. ανάλογα με τον οικισμό) και
- ■ εφαρμόζονται οι αυστηρότεροι όροι της εκτός σχεδίου δόμησης με ελάχιστη αρτιότητα τα 4 στρέμματα.

«Διαμορφώνεται έτσι ένα νέο, πιο αυστηρό χωρικό καθεστώς, όπου εντός του ίδιου οικισμού μπορεί να συνυπάρχουν περιοχές με διαφορετική πολεοδομική αντιμετώπιση, γεγονός που αναμένεται να προκαλέσει πρακτικές δυσκολίες, αλλά και έντονες αντιδράσεις από ιδιοκτήτες και τοπικές κοινωνίες».

ΠΗΓΗ: ΠΡΩΤΟ ΘΕΜΑ.