



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ**

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από τα πρακτικά της με αριθμό 10ης/2025 τακτικής συνεδρίασης του Περιφερειακού Συμβουλίου, το Σάββατο 17 του μηνός Μαΐου 2025, στην Π.Ε. Λευκάδας.

Αριθ. Απόφασης 97-10/17-05-2025

ΠΕΡΙΛΗΨΗ: Ψήφισμα σχετικό με την οριοθέτηση των οικισμών της χώρας με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων.

Σήμερα, ημέρα Σάββατο 17 Μαΐου 2025 και ώρα 11:00 π.μ., συνήλθαν σε τακτική συνεδρίαση στην Π.Ε. Λευκάδας, τα μέλη του Περιφερειακού Συμβουλίου της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων που αναδείχθηκαν κατά τις εκλογές της 8^{ης} Οκτωβρίου 2023 και ανακηρύχθηκαν με την υπ' αριθμ. 1371/2023 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Κέρκυρας, κατόπιν της υπ' αριθ. πρωτ. οικ. 41366/34/09-05-2025 πρόσκλησης της Προέδρου του Περιφερειακού Συμβουλίου Ιονίων Νήσων, σύμφωνα με την προαναφερθείσα απόφαση και με τα προβλεπόμενα των άρθρων 167 - 169 του Ν.3852/2010: «Πρόγραμμα Καλλικράτης» όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.

Παρόντες στη συνεδρίαση ήταν:

1. Ολυμπία (Ολίβια) Καρδακάρη του Νικολάου, Πρόεδρος Π.Σ.
2. Νικόλαος Μουζακίτης του Σπυρίδωνος, Αντιπρόεδρος Π.Σ.
3. Αλέξανδρος Δήμου του Κωνσταντίνου
4. Αντώνιος Δουβίτσας του Ιωάννη
5. Ευστάθιος – Σωτήριος Κουρής του Σπυρίδωνος
6. Κωνσταντίνος Καποδίστριας του Δημητρίου
7. Σάββας Κουλούρης του Ευαγγέλου
8. Θεόδωρος Κοντζιάλης του Βασιλείου
9. Σπύρος Αργυρός του Νικολάου
10. Ιωάννης Αρμενιάκος του Γεωργίου
11. Μιχαήλ Διαβάτης του Σπυρίδωνος
12. Αιμιλία Μόσχου του Λεωνίδα
13. Γεώργιος Μάμαλος του Ιωάννη
14. Ευτύχιος Ζουριδάκης του Εμμανουήλ
15. Γεώργιος Πλαγιώτης του Ανδρέα
16. Ελένη Παπαναστασάτου του Γεωργίου
17. Νεκτάριος Αραβαντινός – Σιμωνέτος του Χαραλάμπους - Παναγή
18. Σμαραγδούλα Σαρδελή του Θεοδώρου
19. Κωνσταντίνος (Μολοντός) Τσιριγώτης του Διονυσίου
20. Αικατερίνη Μοθωναίου του Διονυσίου
21. Θεόδωρος Γαλιατσάτος του Αποστόλου
22. Διονύσιος Γιακουμέλος του Αναστασίου
23. Αλεξάνδρα Μπαλού του Αριστείδη

24. Νικόλαος Γκισγκίνης του Γεωργίου
25. Παναγιώτης Σοφός του Διονυσίου
26. Μαρία Δρυ του Γεωργίου
27. Αθηνά Αρβανιτάκη του Νικολάου (ΜΑΜΑΛΟΥ)

Απουσίαζαν αν και κλήθηκαν οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι:

1. Χρήστος Άνθης του Κωνσταντίνου
2. Ιωάννης Ζήκος του Κωνσταντίνου
3. Σπυρίδων Ιωάννου του Δημητρίου
4. Ρόδη Κράτσα – Τσαγκαροπούλου συζ. Αποστόλου
5. Κωνσταντίνος Ζορμπάς του Δημητρίου
6. Ανδρέας Κτενάς του Γεωργίου
7. Γιαννούλα (Γιάννα) Κουλουμπή του Ανδρέα - Στεφάνου
8. Αλέξανδρος (Αλέκος) Μιχαλάς του Διονυσίου, Γραμματέας Π.Σ.

Οι οποίοι απουσίαζαν δικαιολογημένα.

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, επειδή σε σύνολο τριάντα πέντε (35) Περιφερειακών Συμβούλων βρέθηκαν παρόντες είκοσι επτά (27) και η Πρόεδρος του Περιφερειακού Συμβουλίου, κ. Ολυμπία (Ολίβια) Καρδακάρη κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

Στην συνεδρίαση ήταν παρών ο Περιφερειάρχης Ιονίων Νήσων, κ. Ιωάννης Τρεπεκλής του Αναστασίου.

Κατά την διάρκεια της συζήτησης των εκτός ημερήσιας διάταξης θεμάτων, προσήλθε ο Περιφερειακός Σύμβουλος – Αναπληρωτής Περιφερειάρχης Ιονίων Νήσων, κ. Χρήστος Άνθης.

-----Παράλειψη-----

Στη συνέχεια, η Πρόεδρος έθεσε προς ψήφιση τα θέματα που κατατέθηκαν εκτός ημερήσιας διάταξης προκειμένου το Σώμα να αποφασίσει για την συζήτησή τους :

1ο ΘΕΜΑ ΕΗΔ : Αίτημα για συζήτηση και λήψη απόφασης αναφορικά με την έλλειψη προσωπικού στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων.

2ο ΘΕΜΑ ΕΗΔ : Έγκριση Τροποποίησης του Πίνακα Δεκτικών Κωδικών Αριθμών εξόδων Χρηματικών Ενταλμάτων Προπληρωμής (ΧΕΠ) Οικονομικού (2025) της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων.

Εισηγητής: Ο Θεματικός Αντιπεριφερειάρχης Οικονομικών & Εμπορίου, κ. Σάββας Κουλούρης.

ΠΡΟΤΑΣΗ ΨΗΦΙΣΜΑΤΟΣ : Ψήφισμα στήριξης των εργαζομένων στις ΔΟΥ για την προωθούμενη κεντριοποίηση των φορολογικών Υπηρεσιών.

Εισηγήτρια: Η επικεφαλής της παράταξης «Λαϊκή Συσπείρωση Ιονίων Νήσων», κ. Αλεξάνδρα Μπαλού.

Το 1ο θέμα εκτός ημερήσιας διάταξης κατατέθηκε από τους Συλλόγους των υπαλλήλων των Περιφερειακών Ενοτήτων της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων και η πρόεδρος του Περιφερειακού Συμβουλίου ενημέρωσε το Σώμα, ότι το εν λόγω θέμα αποσύρεται και θα εισαχθεί ως θέμα στην ημερήσια διάταξη σε επόμενη συνεδρίαση του Περιφερειακού Συμβουλίου.

Το 2ο θέμα εκτός ημερήσιας διάταξης τέθηκε από την Πρόεδρο του Περιφερειακού Συμβουλίου στο Σώμα προς συζήτηση, προκειμένου να συζητηθεί στην τακτική συνεδρίαση του Σαββάτου 17 Μαΐου 2025 ή της Κυριακής 18 Μαΐου 2025 ως θέμα εκτός ημερήσιας διάταξης.

Το Σώμα αποφάσισε ομόφωνα τη συζήτηση του θέματος στην τακτική συνεδρίαση του Σαββάτου 17 Μαΐου 2025.

Η Πρόταση Ψηφίσματος τέθηκε από την Πρόεδρο του Περιφερειακού Συμβουλίου στο Σώμα προς συζήτηση, προκειμένου να συζητηθεί στην τακτική συνεδρίαση του Σαββάτου 17 Μαΐου 2025 ή της Κυριακής 18 Μαΐου 2025.

Το Σώμα αποφάσισε ομόφωνα τη συζήτηση της πρότασης ψηφίσματος στην τακτική συνεδρίαση του Σαββάτου 17 Μαΐου 2025.

Στην συνέχεια το σύνολο των μελών του Περιφερειακού Συμβουλίου Ιονίων Νήσων αποφάσισε ομόφωνα να συζητηθεί στην τακτική συνεδρίαση της Κυριακής 18 Μαΐου 2025 το κάτωθι, ως θέμα εκτός ημερήσιας διάταξης, με τίτλο : «Απένταξη έργων και μελετών που αφορούν την Περιφερειακή Ενότητα Κεφαλληνίας».

Εισηγητής: ο Περιφερειάρχης Ιονίων Νήσων, κ. Ιωάννης Τρεπεκλής.

-----Παράλειψη-----

ΘΕΜΑ 11ο Η.Δ: Ψήφισμα σχετικό με την οριοθέτηση των οικισμών της χώρας με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων.

Με την έναρξη της συζήτησης ο Αναπληρωτής Περιφερειάρχης Ιονίων Νήσων, κ. Χρήστος Άνθης εισηγήθηκε τα κάτωθι :



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗ
ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

Κέρκυρα, 16/05/2025
Αριθ. Πρωτ.οικ.: 43933/20251

Ταχ Δ/νση : Σαμάρα 13
Ταχ. Κωδ. : 49100
Τηλέφωνο : 26613 - 62350
E- mail : anapl_pin@pin.gov.gr

ΠΡΟΣ: Δ/νση Διοίκησης
Τμήμα Συλλογικών Οργάνων
(Περιφερειακό Συμβούλιο)

ΚΟΙΝ.: 1.Γραφείο Περιφερειάρχη
2. Γρ. Χωρικού Αντιπεριφερειάρχη ΠΕ Κέρκυρας
3. Γρ. Χωρικού Αντιπεριφερειάρχη ΠΕ Λευκάδας
4. Γρ. Χωρικού Αντιπεριφερειάρχη ΠΕ Κεφαλονιάς &
Ιθάκης
5. Γρ. Χωρικού Αντιπεριφερειάρχη ΠΕ Ζακύνθου
6.Εκτελεστικό Γραμματέα Π.Ι.Ν.

ΘΕΜΑ: Ψήφισμα σχετικό με την οριοθέτηση των οικισμών της χώρας με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων.

ΕΙΣΗΓΗΣΗ-ΨΗΦΙΣΜΑ ΕΠΙ ΤΟΥ

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟΥ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΟΣ ΦΕΚ 194 Δ' 2025

«Καθορισμός κριτηρίων, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της Χώρας με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923, καθώς και καθορισμός χρήσεων γης και γενικών όρων και περιορισμών δόμησης.»

Κέρκυρα, Μάιος 2025

Περιεχόμενα

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	2
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	3
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΤΙ ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΜΕ ΤΟ ΝΕΟ ΠΔ	6
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ / ΑΛΛΑΓΕΣ ΠΟΥ ΕΠΙΦΕΡΕΙ ΤΟ ΝΕΟ ΠΔ.....	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΤΟ ΑΠΟΤΥΠΩΜΑ ΤΟΥ ΠΔ ΣΤΗΝ ΠΙΝ.....	9
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ-ΨΗΦΙΣΜΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	12
ΨΗΦΙΣΜΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	14
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	16

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός στην Ελλάδα αποτελεί ένα διαχρονικά εξελισσόμενο σύστημα κανόνων, αρχών και εργαλείων με στόχο την ορθολογική οργάνωση του χώρου, την προστασία του περιβάλλοντος και τη βιώσιμη ανάπτυξη. Διέπεται από συνταγματικές επιταγές (άρθρα 24 και 117 του Συντάγματος), ευρωπαϊκές οδηγίες και εθνική νομοθεσία.

Ωστόσο, είναι ένας σχεδιασμός, ο οποίος ήρθε στην ουσία σαν υποχρέωση της εκάστοτε κυβέρνησης απέναντι στις ολοένα και παραπάνω διευρυνόμενες στεγαστικές ανάγκες της Ελληνικής κοινωνίας.

Αν μελετήσει κανείς τον ελλαδικό χώρο θα διαπιστώσει τεράστιες ανισότητες τόσο σε ύπαρξη όσο και σε απαιτήσεις δομημένου χώρου, πχ τα κέντρα των πόλεων εξακολουθούν μέχρι και σήμερα να υπερσυγκεντρώνουν τον πληθυσμό ενώ αντίστοιχα δεν έχει βρεθεί το αντίμετρο που θα ωθήσει τους κατοίκους στην αποκέντρωση.

Έτσι, ο σχεδιασμός με τον τρόπο που έχει υλοποιηθεί στην Ελλάδα αλλά και το γεγονός ότι τόσο η γραφειοκρατία, αλλά κυρίως η ίδια η διαδικασία που απαιτείται για την εφαρμογή του σχεδιασμού, καθυστερεί τρομερά την έγκριση και υλοποίηση ενός σχεδίου, πιο πολύ **λειτουργεί ως διορθωτικός παράγοντας και όχι ως τρόπος ανάπτυξης του χώρου**, καθώς **έπεται της δόμησης**.

Στην εισήγηση ακολουθούν τα παρακάτω κεφάλαια:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1—ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: παρουσιάζεται επιγραμματικά η ιστορία του σχεδιασμού στην Ελλάδα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2—ΤΙ ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΜΕ ΤΟ ΝΕΟ ΠΔ: Αναλύονται κάποιες γενικές παρατηρήσεις επί του Προεδρικού Διατάγματος με αναφορά στις βασικές του διαδικασίες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3—ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ/ΑΛΛΑΓΕΣ ΠΟΥ ΕΠΙΦΕΡΕΙΑ ΤΟ ΝΕΟ ΠΔ: Γίνεται μία αναφορά σε γενικά συμπεράσματα ως προς το νέο διάταγμα καθώς και μία σύγκριση για το τι τροποποιείται σε σχέση με τα διατάγματα του παρελθόντος.

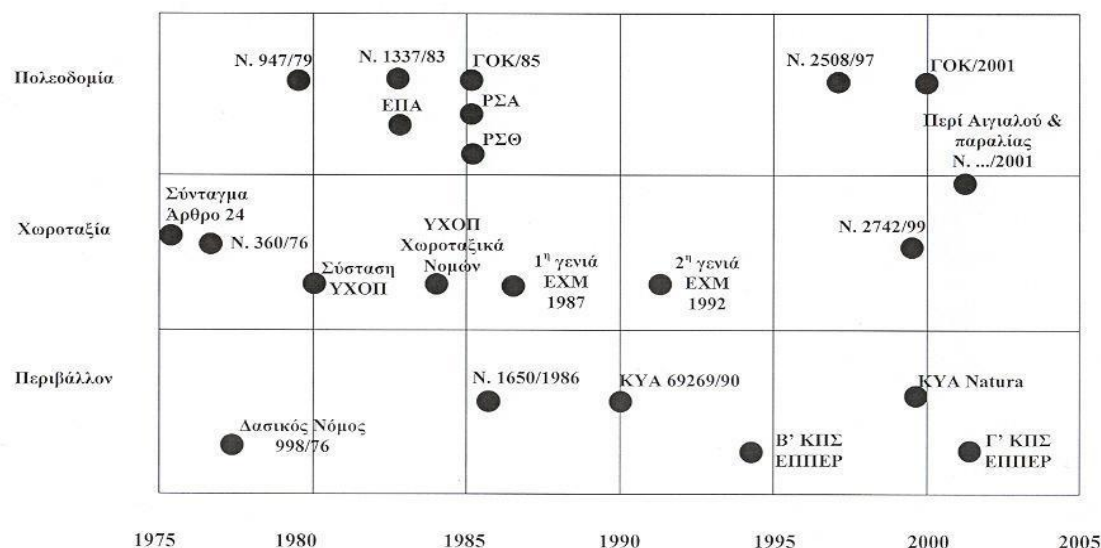
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4—ΤΟ ΑΠΟΤΥΠΩΜΑ ΤΟΥ ΠΔ ΣΤΗΝ ΠΙΝ: Αναλύεται το πολεοδομικό καθεστώς των νησιών αλλά και το πως το ΠΔ θα επηρεάσει τα νησιά της Περιφέρειας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5—ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ-ΨΗΦΙΣΜΑ: Εκφράζονται οι προτάσεις της Περιφερειακής Αρχής σε σχέση με το διάταγμα.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ—Πίνακας με τις βασικές πληροφορίες που εισαγάγει το ΠΔ ως προς αρτιότητες, συντελεστές κάλυψης και δόμησης και άλλα σχετικά.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Ο σχεδιασμός του χώρου σε ευρύτερο πλαίσιο περιλαμβάνει τη Χωροταξία, την Πολεοδομία και το Περιβάλλον. Έτσι έχουμε τους κυριότερους σταθμούς Χωροταξικού, Πολεοδομικού και Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού στην Ελλάδα:



ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Σύνταγμα, Άρθρο 24: Προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, Κράτος οφείλει να εφαρμόζει προληπτικά-κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας

N.360/76: Καθορίζονται έννοιες χωροταξικού σχεδίου και προγράμματος και έννοιες χρήσης του χώρου

1980 Σύσταση Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος

Χωροταξικά Νομών: Πρόταση σχεδιασμού του υπουργείου όπου προσδιορίζονται η επιθυμητή δομή παραγωγικού συστήματος στον χώρο, η οικιστική δομή αλλά και ζώνες ειδικής προστασίας.

Ο Ν.2742/1999 Αποτελούσε για πολλά χρόνια το βασικό εργαλείο Χωροταξικού Σχεδιασμού στην Ελλάδα. Σκοπός του νόμου ήταν θέσπιση θεμελιωδών αρχών και θεσμοθέτηση σύγχρονων οργάνων, διαδικασιών και μέσων άσκησης χωροταξικού σχεδιασμού που προωθούν την αειφόρο και ισόρροπη ανάπτυξη, κατοχυρώνουν την παραγωγική και κοινωνική συνοχή, διασφαλίζουν την προστασία του περιβάλλοντος και ενισχύουν τη θέση της χώρας στο διεθνές και ευρωπαϊκό

πλαίσιο. Με το Ν.2742/1999 καταρτίστηκαν στρατηγικά σχέδια για τις μητροπολιτικές περιοχές της χώρας, Αθήνα – Θεσσαλονίκη και καταρτίστηκαν στρατηγικά σχέδια για τους ΟΤΑ.

Ο Ν. 4447/2016 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής νομοθεσίας» «Χωρικός σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» εισάγει τις έννοιες του Συστήματος χωρικού σχεδιασμού ως το σύνολο των πλαισίων (ανάλογα με την κλίμακα και το περιεχόμενο) και υιοθετείται η έννοια του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού. Αποτελεί το τελευταίο νομοθέτημα σύμφωνα με το οποίο υλοποιείται ο σχεδιασμός του χώρου στην Ελλάδα σήμερα.¹

Ο χωροταξικός σχεδιασμός υλοποιείται σε τρία βασικά επίπεδα:

- Εθνικό: Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για βασικούς τομείς πολιτικής (τουρισμός, ενέργεια, βιομηχανία κ.ά.) και το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού (ν. 4447/2016).

- Περιφερειακό: Μέσω των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων (ΠΧΠ), τα οποία καθορίζουν τις στρατηγικές προτεραιότητες ανάπτυξης ανά Περιφέρεια.

- Τοπικό: Εκπονείται κυρίως μέσω Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ) και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ).

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός συνδέεται άμεσα με τη χωροταξία αλλά εστιάζει στην οργάνωση του οικιστικού ιστού και στη ρύθμιση της δόμησης.

Ο Ν. 1337/1983 (γνωστός και ως «Νόμος Τρίτση» αποτέλεσε θεμελιώδη σταθμό στην ανάπτυξη της πολεοδομίας στην Ελλάδα. Εισήχθη από τον Αντώνη Τρίτση και είχε ως στόχο τη ρύθμιση της άναρχης δόμησης και την προώθηση μιας πιο οργανωμένης και βιώσιμης ανάπτυξης στις πόλεις. Ο συγκεκριμένος νόμος εισήγαγε τις βάσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού. Ο βασικός σκοπός του Νόμου 1337/1983 ήταν η αναμόρφωση και η εκσυγχρονισμένη ρύθμιση της πολεοδομίας στην Ελλάδα. Ο νόμος αποσκοπούσε κυρίως στη ρύθμιση του αστικού χώρου, τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών και τη διασφάλιση της βιώσιμης ανάπτυξης των πόλεων. Επιπλέον, στόχευε στη μείωση της άναρχης δόμησης και στην προστασία του περιβάλλοντος, τα οποία είχαν δημιουργήσει σοβαρά προβλήματα στην ανάπτυξη των αστικών κέντρων.

¹ Έχουν επέλθει και μερικές τροποποιήσεις με τον Ν. 4759/2020 στον Ν.4447/2016, και είναι αυτές οι οποίες ισχύουν σήμερα.

Ο Ν. 2508/1997 ακολούθησε χρόνια αργότερα αποτελεί συνέχεια και ολοκλήρωση του οικιστικού νόμου 1337/1983, ενώ με αυτόν εισάγονται δύο επίπεδα Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Το πρώτο-ευρύτερο πλαίσιο σχεδιασμού-που περιλαμβάνει τα ρυθμιστικά σχέδια για τα μεγάλα αστικά κέντρα, τα ΓΠΣ και τα ΣΧΟΟΑΠ και το δεύτερο επίπεδο που περιλαμβάνει τις κάθε είδους πολεοδομικές μελέτες, μελέτες επεκτάσεων οικισμών, μελέτες αναπλάσεων κλπ και τις Πράξεις εφαρμογής-εφαρμογή του σχεδιασμού στον χώρο, ρυμοτομικός σχεδιασμός.

Με σκοπό να υλοποιηθεί με λογική ως προς τις ανάγκες των χρηστών του οικιστικού συνόλου ο σχεδιασμός αυτού, προσδιορίστηκαν με την ΥΑ 10788/5-3-04 (ΦΕΚ 285Δ) τα πολεοδομικά σταθερότυπα και τα ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση πολεοδομικών μελετών (όλων των ειδών)

Η σημαντική τομή ήρθε με τον Ν. 4447/2016, ο οποίος ενοποίησε τα επίπεδα σχεδιασμού και αντικατέστησε τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ με τα νέα ΤΠΣ, παρέχοντας ευελιξία και συντομότερους χρόνους έγκρισης.

ΔΟΜΗΣΗ ΣΕ ΜΙΚΡΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ

Ιδιαίτερη κατηγορία συνιστούν οι μικροί οικισμοί, και ειδικά όσοι προϋφίστανται του 1923 ή στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου. Η αναγνώριση και η οριοθέτηση των μικρών οικισμών της χώρας αποτελεί εργασία στα πλαίσια του Πολεοδομικού σχεδιασμού Α' επιπέδου. Το νομοθετικό καθεστώς για αυτούς εξελίχθηκε σταδιακά, ενώ υπάρχει πλήθος διαταγμάτων που διέπει την δόμηση διαφορετικών κατηγοριών χώρου και οικισμών. Μερικά εκ των σημαντικότερων διαταγμάτων είναι:

- Ο Ν.1337/1983: Εισάγει τον θεσμό της ένταξης στο σχέδιο πόλης και επιφέρει ρυθμίσεις για τους άτυπους οικισμούς.
- Το Π.Δ. της 24.4.1985 (ΦΕΚ 181 Δ): Καθορίζει τα κριτήρια κατηγοριοποίησης των οικισμών και τους όρους δόμησης ανά κατηγορία.
- Το Π.Δ. 85/1981 και το Π.Δ. 270/1985: Ρυθμίσεις για τους όρους και περιορισμούς δόμησης στους παραδοσιακούς και μικρούς οικισμούς.

Πέρα, όμως, από αυτά υπάρχουν πολεοδομικές διατάξεις (πχ ΦΕΚ 293 Δ ΤΟΥ 1989) οι οποίες θεσμοθέτησαν προδιαγραφές για την οριοθέτηση μικρών οικισμών αλλά και νομοθετήματα (πχ Ν.4315/2014) οι οποίοι τροποποιούσαν τα διατάγματα του παρελθόντος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΤΙ ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΜΕ ΤΟ ΝΕΟ ΠΔ

Με το από 15.4.2025 Π.Δ. (ΦΕΚ 194Δ) καθορίζονται τα κριτήρια, ο τρόπος και οι διαδικασίες οριοθέτησης των οικισμών² της χώρας που φέρονται απογεγραμμένοι ως αυτοτελείς οικισμοί, σε απογραφή προ του έτους 1983 με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, και οι οποίοι εξακολουθούν, κατά την εκάστοτε τελευταία απογραφή, να έχουν πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923 οικισμών.

Σύμφωνα με το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας από τις διατάξεις του Π.Δ. **εξαιρούνται** (α) οι οικισμοί άνω των 2000 κατοίκων, (β) οι νέοι οικισμοί μετά το 1983 και (γ) οι παραλιακοί οικισμοί που εντάσσονται σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) σε συγκεκριμένες περιφερειακές ενότητες όπως η Αττική, η Εύβοια, η Κορινθία, η Θεσσαλονίκη, η Πιερία και η Χαλκιδική

Για τον προσδιορισμό των ορίων του κάθε οικισμού θα συνεκτιμώνται:

α) Απογραφή: ο οικισμός πρέπει να καταγράφεται σε απογραφή προ του έτους 1983 με πληθυσμό μη υπερβαίνοντα τους δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους και σε επόμενες απογραφές της ΕΛΣΤΑΤ να μην έχει υπερβεί τους δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους.

β) Απογραφή: για οικισμούς προϋφιστάμενους του 1923 θα συνεκτιμηθεί επίσης η απογραφή του 1920 και αεροφωτογραφίες

γ) Θέση: ταυτοποιείται η ύπαρξη του οικισμού στην εξεταζόμενη θέση και ερευνάται τυχόν μετονομασία του ή μεταφορά/μετακίνησή του από άλλη θέση/τοποθεσία

δ) Μέγεθος/έκταση: συνεκτιμώνται μεταβολές του πληθυσμού, βάσει των καταγραφών και των απογραφών, και λοιπά χωρικά ή πολεοδομικά δεδομένα και στοιχεία που αφορούν στη μορφολογία του εδάφους, τη συνεκτικότητα της δομής/συγκρότησης της δόμησης και στον τύπο της πληθυσμιακής πυκνότητας

ε) Αεροφωτογραφίες κατά το δυνατόν εγγύτερες στην 14.03.1983 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν.1337/1983)

στ) Κάθε σχετική προγενέστερη διοικητική πράξη, γνωμοδοτήσεις και έγγραφα στοιχεία των αρμόδιων Υπηρεσιών

ζ) Νομολογία σχετική με τον καθορισμό των ορίων οικισμού (δικαστικές αποφάσεις, γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας).

²Οι οικισμοί αυτοί είτε δεν έχουν οριοθετηθεί είτε το όριό τους επανεγκρίνεται βάσει των διατάξεων του παρόντος, λόγω καθορισμού του ορίου τους από αναρμόδια όργανα

Οι οικισμοί θα είναι διαχωρισμένοι σε τομείς-ζώνες, οι οποίες θα καθορίζονται κατά τον καθορισμό του ορίου με βάση τα πραγματικά δεδομένα, το χρόνο δημιουργίας και εν γένει τα οικιστικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά του οικισμού.

Ενδεικτικά, οι οικισμοί προτείνεται να διαχωρίζονται σε τρεις (3) ζώνες:

- **ΖΩΝΗ Α:** Το συνεκτικό τμήμα του οικισμού που προϋφίσταται του 1923 και αποτελεί τον ιστορικό πυρήνα αυτού. Εξετάζεται κατά πόσον ο οικισμός καταγράφεται στην απογραφή του έτους 1920, η θέση αυτού, εάν ταυτοποιείται η ύπαρξή του στην εξεταζόμενη θέση έως σήμερα (καθώς και άλλα δεδομένα).
- **ΖΩΝΗ Β:** Ο τομέας του οικισμού περιμετρικά του ιστορικού πυρήνα που περιλαμβάνει το συνεκτικό τμήμα αυτού, που δημιουργήθηκε από το 1923 έως το 1983.
- **ΖΩΝΗ Β1:** Ο τομέας του οικισμού περιμετρικά του ιστορικού πυρήνα που περιλαμβάνει το διάσπαρτο τμήμα αυτού, που δημιουργήθηκε από το 1923 έως το 1983.

Σύμφωνα με το νέο ΠΔ προτείνονται συγκεκριμένοι κανόνες αρτιότητας, οικοδομησιμότητας, όροι δόμησης αλλά και επιτρεπτές χρήσεις γης ανά ζώνη³ με σαφή όρια και κριτήρια σύμφωνα με τα οποία θα μπορεί κάποιος να οικοδομήσει εντός των ορίων των οικισμών.

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ

Η διαδικασία οριοθέτησης του οικισμού κινείται είτε από τον οικείο Δήμο (σύμφωνη γνώμη Δημοτικού Συμβουλίου) είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας στο πλαίσιο εκπόνησης ΤΠΣ, ΕΠΣ ή και με αυτοτελές Π.Δ.. Η οριοθέτηση ενός οικισμού ολοκληρώνεται με την έγκριση ενός ΤΠΣ. Το Π.Δ. που θα αφορά τον οικισμό θα συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα ή ορθοφωτοχάρτη, στο οποίο θα σημειώνονται το όριο και οι ζώνες και θα αποδίδονται οι κορυφές του οικισμού στο Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ '87.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ / ΑΛΛΑΓΕΣ ΠΟΥ ΕΠΙΦΕΡΕΙ ΤΟ ΝΕΟ ΠΔ

1. Ο σχεδιασμός στην Ελλάδα από τη δεκαετία του 1980 και μετά δεν παρουσιάζει ουσιώδεις αλλαγές στις διαδικασίες του. Ο Τρίτης ήδη από το 1983 κατάφερε και εισήγαγε στην ελληνική πραγματικότητα θεμελιώδεις αρχές, πάνω στις οποίες στηρίχθηκαν σχεδόν όλοι οι επόμενοι νόμοι του πολεοδομικού σχεδιασμού αλλά και οποιοδήποτε Π.Δ. εγκρίθηκε το οποίο προσδιόριζε κανόνες και όρους δόμησης σε εντός σχεδίου-εντός οικισμού περιοχές.

Έτσι, και το Π.Δ. του 1985 (ΦΕΚ 181 Δ) με το οποίο κατηγοριοποίησε τους οικισμούς στην Ελλάδα αλλά ταυτόχρονα προσδιόρισε και τον τρόπο καθορισμού ενός οικισμού δεν είναι τυχαίο που

³Παρουσιάζεται μία περιγραφή αυτών στο παράρτημα.

χρησιμοποίησε σαν **έτος βάσης δημιουργίας ενός οικιστικού συνόλου το 1923** και αυτό γιατί αποτελεί ορόσημο στην ελληνική και πολεοδομική νομοθεσία τόσο για ιστορικού όσο και για νομικούς λόγους, καθώς τότε (α) υπεγράφη η συνθήκη της Λωζάνης και ακολούθησε η ανταλλαγή των πληθυσμών, (β) ακολούθησε-λόγω της άφιξης περίπου 1,5εκ. προσφύγων-έκρηξη στην άναρχη οικιστική ανάπτυξη και (γ) εγκρίθηκε στις 17/07/1923 Νομοθετικό Διάταγμα το οποίο προστάτευε ιδιαίτερα τους οικισμούς που υπήρχαν ήδη το 1923 ως παραδοσιακούς και πιο οργανωμένους. Άξιο αναφοράς είναι πως και το νέο Π.Δ. σαν αρχικό κριτήριο προσδιορισμού των ζωνών εντός ενός οικιστικού συνόλου διατηρεί την ίδια χρονολογία, δηλαδή το 1923. Εισάγει, όμως, πλέον και το έτος 1983 σαν νέο ορόσημο καθώς τότε εγκρίθηκε για πρώτη φορά ο **‘οικιστικός νόμος’** του Τρίτη.

Με τον τρόπο αυτό Θεσμοθετεί την ενοποίηση των από 2.3.1981 και από 24.4.1985 Προεδρικών Διαταγμάτων που ήδη ισχύουν για τους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων, διατηρώντας ή θεσπίζοντας διαδικασίες για τα τμήματα των οικισμών που θα πρέπει να προστατεύονται.

2. Σύμφωνα με το ΠΔ του 1985, οι οικισμοί έχουν συνεκτικό (10 κτήρια με απόσταση ανά δύο 40 μέτρα) και διάσπαρτο τμήμα (10 κτήρια με απόσταση ανά δύο 80 μέτρα), ενώ σύμφωνα με το Άρθρο 5 του νέου ΠΔ για τον καθορισμό ορίου του οικισμού, **κρίσιμος χρόνος είναι η πραγματική κατάσταση κατά την 14.03.1983** (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1337/1983). Όλα τα στοιχεία που αφορούν τα κτίσματα πρέπει να **ανάγονται υποχρεωτικά σε χρόνο προγενέστερο του έτους 1985 και να προκύπτει η ύπαρξη του οικισμού ως αυτοτελούς οικιστικού συνόλου με δέκα (10) τουλάχιστον κτίρια** (π.χ. κατοικίες, αποθήκες κ.ά.) ή και άλλες κοινόχρηστες ή κοινωφελείς λειτουργίες ή κοινόχρηστους χώρους (π.χ. σχολείο, εκκλησία, πλατεία κ.ά.).

3. Σύμφωνα με το τι ίσχυε μέχρι τώρα, για να οριοθετηθεί ένας οικισμός αρκούσε μία απόφαση νομάρχη και η ύπαρξη συγκεκριμένου αριθμού κτιρίων. Βασική προϋπόθεση της οριοθέτησης ήταν η αποτύπωση των ιδιοκτησιών αυτών σε σχέδιο που συνόδευε τις αποφάσεις και το οποίο έπρεπε να λάβει (όχι σε όλες τις περιπτώσεις) τη σύμφωνη γνώμη αρμόδιων επιτροπών. Κατά κύριο λόγο, το σχέδιο έπρεπε να στηρίζεται πάνω στα αποσπάσματα ΓΥΣ που είχαν συνταχθεί σχεδόν για το σύνολο της Ελληνικής επικράτειας. Η απόφαση αυτή του νομάρχη λάμβανε ΦΕΚ και πλέον οριζόταν ο νέος οικισμός. **Σήμερα**, σύμφωνα με το νέο ΠΔ για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, οι οικισμοί πλέον θα προσδιοριστούν αυστηρά μέσα από τα ΤΠΣ ακολουθώντας τις κατευθύνσεις και τα κριτήρια του ΠΔ σχετικά με την παλαιότητα των κτιρίων-κυρίως. Σαν γενική κατεύθυνση από το ΠΔ είναι η **μη επέκταση των ορίων των οικισμών**, παρά μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις που κάτι τέτοιο τεκμαίρεται επαρκώς ή και στην περίπτωση

που ο οικισμός πολεοδομηθεί. Σε κάθε περίπτωση, **το ΦΕΚ έγκρισης του οικισμού θεωρείται το ΦΕΚ με το οποίο θα εγκριθεί το κάθε ΤΠΣ.**

4. Με το νέο ΠΔ εισάγονται νέα δεδομένα σε ότι έχει να κάνει με αρτιότητες κατά κανόνα, χρήσεις γης εντός των οικισμών αλλά και παραχωρήσεις τμημάτων σε κοινή χρήση-ίσως ευνοϊκότερα από ότι σε σχέση με το παρελθόν.

5. Στο παρελθόν χρησιμοποιούνταν κατά κόρον η δόμηση «εντός ζώνης οικισμού» μέχρι και σε απόσταση 500μ. από τον οικισμό, κυρίως σε παραδοσιακούς οικισμούς. Αυτό είχε δώσει το δικαίωμα σε πολλές περιοχές πέριξ των οικισμών να δομηθούν με δυσμενέστερους όρους από ότι σαν εντός οικισμού αλλά ευμενέστερους σε σχέση με την εκτός σχεδίου δόμηση. Αυτή την δυνατότητα, ήρθε η κυβέρνηση και την κατήργησε. Το νέο ΠΔ **αδυνατεί να λάβει υπόψη του**, κατά τον προσδιορισμό των ζωνών, **τυχόν κατασκευές και κατοικίες μεταγενέστερες του 1983**. Αυτό από μόνο του **θα προκαλέσει σημαντικό πρόβλημα στην αναγνώριση των οικιστικών συνόλων καθώς μεγάλο μέρος αυτών, δομήθηκε μετά το ΠΔ του 1985.**

6. Απαγορεύει την εγκατάσταση βιομηχανικών χρήσεων εντός οικισμών και σε απόσταση 500 μέτρων από το όριο τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΤΟ ΑΠΟΤΥΠΩΜΑ ΤΟΥ ΠΔ ΣΤΗΝ ΠΙΝ

Είναι γεγονός πως ο ελληνικός χώρος δεν παρουσιάζει τα ίδια δεδομένα σε ότι έχει να κάνει με οικιστικά σύνολα, οικισμούς και κατασκευές εν γένει. Σε αυτό το γεγονός έχουν συμβάλλει διάφορα όπως η ιστορικότητα ενός τόπου, κατακτητές ή όχι μίας περιοχής, φυσικές καταστροφές, πόλεμοι ακόμα και η οικονομική ανάπτυξη μίας περιοχής αλλά και το παραγωγικό της πρότυπο.

Η Περιφέρεια Ιονίων Νήσων έχει επηρεαστεί από πλήθος εκ των παραπάνω παραγόντων αλλά λόγω της νησιωτικότητας της κάθε περιοχή παρουσιάζει διαφορετικά πολεοδομικά και οικιστικά δεδομένα και συνεπώς επηρεάζονται σε διαφορετικό βαθμό από το νέο Προεδρικό Διάταγμα όπως θα αναλυθεί ξεχωριστά ανά νησί παρακάτω.

ΚΕΡΚΥΡΑ

Στην Κέρκυρα βασικό χαρακτηριστικό είναι η οίκησή της ήδη από πολύ παλιά σε κάποια σημεία του νησιού αλλά και στην νεότερη ιστορία παρουσιάζει μεγάλη ιστορικότητα στους οικισμούς της καθώς μεγάλο μέρος αυτών είναι κατασκευασμένο ήδη από τα τέλη του 19^{ου} αιώνα με πολλούς εξ αυτών να διαθέτουν κατασκευές ήδη από τα τέλη του 1800.

Πιο συγκεκριμένα, στην Κέρκυρα υπάρχει εγκεκριμένο ΓΠΣ για την πόλη της Κέρκυρας με πολλές εκ των Πολεοδομικών Ενοτήτων του να διαθέτουν εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη αλλά και αρκετές εξ αυτών να μην έχουν πολεοδομηθεί ακόμα. Στην ύπαιθρο υπάρχει πολύ μεγάλος

αριθμός των λεγόμενων «παραδοσιακών οικισμών» οι οποίοι προϋφίσταντο του 1923 αλλά και ακόμα μεγαλύτερος αριθμός οικισμών που εγκρίθηκαν με το ΠΔ του 1985. Ο λόγος για τον οποίο συνέβη αυτό είναι διπλός, καθώς αφενός οι στεγαστικές ανάγκες των κατοίκων του νησιού αυξάνονταν σχεδόν διαρκώς και αφετέρου η στήριξη της τοπικής οικονομίας στον τουρισμό ήδη από τα τέλη της δεκαετίας του 1960 έκαναν ιδιαίτερα επιτακτική την ανάγκη δόμησης της υπαίθρου είτε σε οργανωμένους υποδοχείς-οικισμούς είτε σε εκτός σχεδίου περιοχές.

Το βασικά χαρακτηριστικά των οικισμών στο νησί είναι πως (α) το μεγαλύτερο μέρος αυτών είναι δομημένο μετά το 1983-όπου στις περιπτώσεις των παραδοσιακών οικισμών έχει διατηρηθεί ο ιστορικός πυρήνας του οικισμού, (β) υπάρχουν πολλοί οικισμοί που έχουν εγκριθεί περιμετρικά της πόλης με το διάταγμα του 1985 με σκοπό να καλυφθούν οι στεγαστικές ανάγκες των μόνιμων κατοίκων και (γ) υπάρχουν αρκετοί οικισμοί *παραθεριστικής κατοικίας* και οι οποίοι στην ουσία κατοικούνται κατά τους θερινούς μήνες είτε από πρόσκαιρους επισκέπτες-τουρίστες είτε από τους ίδιους τους ιδιοκτήτες των ακινήτων. Πρέπει να σημειωθεί εδώ πως οι περισσότεροι εκ των οικισμών διαθέτουν σχέδιο, οι περισσότεροι με υπόβαθρο της ΓΥΣ αλλά και πολλοί με αυθαίρετο σχέδιο στο χέρι, ωστόσο υπάρχουν και αρκετοί που δεν διαθέτουν καν σχέδιο.

Τέλος, κανένας εκ των οικισμών δεν διαθέτει πολεοδομική μελέτη.

ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ

Η Κεφαλονιά σε σχέση με την Κέρκυρα παρουσιάζει σημαντικές διαφοροποιήσεις καθώς δύο γεγονότα είναι αυτά που συνέβαλλαν στην μορφή που έχουν σήμερα τα οικιστικά σύνολα στο νησί.

(Α) Ο καταστροφικός σεισμός του 1953 προκάλεσε εκτεταμένες και καταστροφικές ζημιές σε όλο το νησί, με τις πιο σοβαρές να σημειώνονται στην πρωτεύουσα, το Αργοστόλι, αλλά και σε άλλες περιοχές όπως η Σάμη, το Ληξούρι και το Φισκάρδο. Σχεδόν όλα τα κτίρια στο Αργοστόλι και σε άλλες πόλεις του νησιού υπέστησαν σοβαρές ζημιές ή κατέρρευσαν ολοκληρωτικά. Οι περισσότερες από τις παραδοσιακές πέτρινες κατοικίες δεν άντεξαν στη σφοδρότητα του σεισμού. Ακόμη, στις αγροτικές περιοχές τα σπίτια και οι αγροτικές υποδομές καταστράφηκαν, αφήνοντας πολλές οικογένειες χωρίς καταφύγιο.

(Β) Η καταγωγή του Αντώνη Τρίτση από το νησί.

Ο συνδυασμός των δύο παραπάνω, δηλαδή οι σοβαρές καταστροφές που είχαν υποστεί τα κτίρια και οι οικισμοί στο νησί, αλλά και η νομοθετική εργασία του παραπάνω Υπουργού με τον Ν.

1337/1983 συνέβαλλαν στη θεσμοθέτηση-οριοθέτηση οικισμών σχεδόν στο σύνολο του νησιού όπου σε πολλές εκ των περιπτώσεων οριοθέτησης των οικισμών υπάρχει και πολεοδομική-ρυμοτομική μελέτη.

Η Κεφαλονιά είναι, στην ουσία, πολεοδομημένη.

ΖΑΚΥΝΘΟΣ

Η Ζάκυνθος από την πλευρά της έχει επηρεαστεί, επίσης, τόσο από την ιστορία της όσο και από φυσικές καταστροφές. Πιο συγκεκριμένα, η πρωτεύουσα του νησιού διέθετε ιστορικό κέντρο κατασκευασμένο από τους διάφορους κατακτητές του νησιού, το οποίο όμως καταστράφηκε και αυτό από τον σεισμό του 1953 που έπληξε και την Κεφαλονιά. Στην ύπαιθρο πολλοί εκ των οικισμών ήταν παραδοσιακοί, κατασκευασμένοι προ του 1923 και οι οποίοι υπέστησαν σοβαρές ζημιές από τον σεισμό όχι συνολική καταστροφή αλλά κυρίως σε μεμονωμένα κτίρια.

Η Ζάκυνθος συνέταξε Πολεοδομικό Σχέδιο ήδη μετά τον σεισμό, ενώ προχώρησε στην έναρξη αναθεώρησης αυτού το 2010.

Πολλοί εκ των οικισμών της Ζακύνθου διαθέτουν Πολεοδομική Μελέτη και Πράξη Εφαρμογής (π.χ. η πόλη της Ζακύνθου και ο Λαγανάς), ενώ άλλοι διαθέτουν την μελέτη της Πράξης Εφαρμογής, όχι όμως και την έγκρισή της (π.χ. Πλάνος).

ΛΕΥΚΑΔΑ

Η Λευκάδα, από την άλλη, αποτελεί μία διαφορετική περίπτωση. Διαθέτει εγκεκριμένες πολεοδομικές μελέτες για την πόλη της Λευκάδας, τη Βασιλική και το Νυδρί, ενώ στην ύπαιθρο εντοπίζεται πλήθος παραδοσιακών οικισμών με σχέδιο, χωρίς πολεοδομική μελέτη-όπως και στην Κέρκυρα.

Παράλληλα εφαρμόζονται ειδικές κατευθύνσεις και πολεοδομικές ρυθμίσεις που αποσκοπούν στην προστασία του φυσικού κα πολιτιστικού περιβάλλοντος καθώς και στην ορθολογική ανάπτυξη του νησιού.

ΙΘΑΚΗ

Η Ιθάκη διαθέτει πλήθος οικισμών, άλλοι παραδοσιακοί και άλλοι παραλιακοί-παραθεριστικοί. Όλοι οι οικισμοί διαθέτουν σχέδιο, όχι όμως και πολεοδομική μελέτη.

ΠΑΞΟΙ

Οι Παξοί διαθέτουν μεγάλο αριθμό οικισμών. Το σύνολο αυτών είναι παραδοσιακοί οικισμοί που διαθέτουν εγκεκριμένο σχέδιο αλλά όχι και πολεοδομική μελέτη. Η υπέρμετρη τουριστική ανάπτυξη του νησιού, όμως, την τελευταία εικοσιπενταετία έχει οδηγήσει στην εκτόξευση της δόμησης στο νησί. Την μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζουν οι παραλιακοί οικισμοί όπως η πρωτεύουσα-Γάϊος-αλλά και η Λάκκα και ο Λογγός.

Για τους Παξούς είχε ξεκινήσει προ δεκαετίας η εκπόνηση ΓΠΣ, το οποίο όμως δεν πήρε ποτέ την έγκριση.

Ένα ακόμα σοβαρό χαρακτηριστικό του νησιού είναι η καθολική του ένταξη στο δίκτυο Natura, καθώς ανήκει όλο χωρίς να εξαιρούνται οι οικισμοί του νησιού.

ΜΙΚΡΑ ΝΗΣΙΑ

Η Περιφέρεια απαρτίζεται, επίσης, από πλήθος μικρών νησιών τα οποία κατοικούνται επί μονίμου βάσεως, ωστόσο κατά κύριο λόγο στηρίζονται οικονομικά στον τουρισμό. Το μεγαλύτερο ποσοστό των νησιών αυτών κατοικούνταν από πριν τα τέλη του 19^{ου} αιώνα, συνεπώς διαθέτει σοβαρό κτιριακό περιεχόμενο και οικιστικά σύνολα που σίγουρα προϋφίστανται του 1923.

Εδώ, όμως, μπορεί να εντοπίσει κανείς μία σημαντική διαφοροποίηση, καθώς μερικά εκ των νησιών αυτών διαθέτουν θεσμοθετημένους οικισμούς, ενώ άλλα ενόσω πληρούν τις προϋποθέσεις δεν διαθέτουν εγκεκριμένους οικισμούς, όπως για παράδειγμα τα Διαπόντια Νησιά.

Παράλληλα, σχεδόν το σύνολο των μικρών νησιών, και λόγω της τροπής που έχει πάρει ο τουρισμός, έχει ανοικοδομηθεί σε πολύ μεγάλο βαθμό την τελευταία εικοσαετία, και όπως μπορεί κανείς να καταλάβει, στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει σχέδιο οικισμού αυτό γίνεται χωρίς καμία προφύλαξη για τον χώρο.

Αναλύοντας, λοιπόν, τα χαρακτηριστικά των νησιών της Περιφέρειας, μπορεί κανείς εύκολα να καταλάβει πως το **σοβαρότερο πρόβλημα εντοπίζεται κυρίως στους οικισμούς της Κέρκυρας, της Ζακύνθου και της Λευκάδας**, καθώς σε πολύ μεγάλο μέρος τους έχουν δομηθεί μετά το 1985. Ένα **ακόμη σοβαρό πρόβλημα είναι και η έντονη ανοικοδόμηση των μικρών νησιών**, καθιστώντας δύσκολη πλέον την οριοθέτηση των οικισμών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ-ΨΗΦΙΣΜΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Είναι γεγονός πως η εγχώρια πρακτική για την αντιμετώπιση του οικιστικού προβλήματος της χώρας, τα τελευταία 45 χρόνια, **δεν αποτέλεσε διαδικασία που υποβάλλονταν στους κανόνες της**

επιστημονικής μεθοδολογίας. Αποτέλεσε περισσότερο μια «πρακτική» ενός πολιτικού συστήματος, παρά μια επίσημη έκφραση της πολιτείας. Είναι, επίσης, γεγονός πως **η διαδικασία πολεοδόμησης ενός οικιστικού συνόλου** είτε αυτό είναι πολεοδομική ενότητα ενός σχεδίου πόλεως, πόσο δε μάλλον η πολεοδόμηση ενός περιαστικού οικισμού, **κάθε άλλο παρά γρήγορη** είναι, καθώς για να ολοκληρωθεί απαιτεί τη «συμμετοχή» σε αυτήν των ιδιοκτητών και των κατοίκων είτε με γη είτε με χρήμα.

Παράλληλα, τα τελευταία χρόνια, **παρατηρείται έντονη επιρροή του πολεοδομικού σχεδιασμού από νομολογίες και αποφάσεις-παρεμβολές του Συμβουλίου της Επικρατείας,** οι οποίες **κάθε άλλο παρά συνεισφέρουν στην ορθή υλοποίηση του σχεδιασμού του χώρου.** Δεν είναι δυνατόν, λοιπόν, ο σχεδιασμός να υλοποιείται από εργαλεία της δικαστικής εξουσίας και όχι από τους καθ' ύλην αρμόδιους επιστήμονες.

Όλα αυτά **έχουν σαν αποτέλεσμα την αδυναμία ορθής πολεοδόμησης του αδόμητου χώρου,** κάτι το οποίο δεν φαίνεται να επιλύεται επί της ουσίας με το παρόν Προεδρικό Διάταγμα.

Στα **θετικά** του νέου διατάγματος είναι ο σαφής, πλέον, **προσδιορισμός των ορίων των οικισμών με συγκεκριμένες συντεταγμένες ΕΓΣΑ '87,** όχι όμως η αντιμετώπιση της ανάγκης για **απομάκρυνση του πληθυσμού από τα κέντρα των πόλεων.**

Εμείς, από την πλευρά μας, **δεν επιθυμούμε σε καμία περίπτωση την κατάργηση του ΠΔ,** καθώς η ύπαρξή του σε συνδυασμό με την έγκριση των ΤΠΣ ανά Δήμο **θα παραμετροποιήσει με σαφείς όρους την ανάπτυξη του χώρου.** Θα επιτευχθεί, για πρώτη φορά, επί της ουσίας σχεδιασμός του χώρου αλλά και των οικιστικών συνόλων. Από την άλλη, **δεν μπορούμε όμως να παραβλέψουμε τις σημαντικές ελλείψεις του ΠΔ,** οι οποίες **θα έχουν σοβαρότατο αντίκτυπο στα νησιά της Περιφέρειάς μας.** Για τον λόγο αυτό, προτείνουμε την έγκριση από το Περιφερειακό Συμβούλιο την έγκριση του ψηφίσματος όπως αυτό φαίνεται παρακάτω:

ΨΗΦΙΣΜΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ

Θέμα: Έκφραση θέσης του Περιφερειακού Συμβουλίου σχετικά με το ΠΔ 194/2025

Λαμβάνοντας υπόψη:

- Το Προεδρικό Διάταγμα **194/2025** που δημοσιεύθηκε στο **ΦΕΚ Δ' αρ. 194** και αφορά τον καθορισμό κριτηρίων, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της Χώρας με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923, καθώς και καθορισμός χρήσεων γης και γενικών όρων και περιορισμών δόμησης.
- Τις σχετικές διατάξεις του Ν.3852/2010 («Καλλικράτης») και του Ν.4555/2018 («Κλεισθένης Ι»), οι οποίες καθορίζουν τις αρμοδιότητες του Περιφερειακού Συμβουλίου σε θέματα χωρικού σχεδιασμού, ανάπτυξης και περιβάλλοντος.
- Τις θέσεις φορέων, συλλόγων και πολιτών της Περιφέρειας που έχουν εκφράσει σχετικά με τις διατάξεις του ΠΔ.
- Τις επιπτώσεις που ενδέχεται να έχει η εφαρμογή του διατάγματος στην τοπική κοινωνία, την οικονομία, το περιβάλλον και τον χωρικό σχεδιασμό της περιοχής.

Εκτιμώντας ότι:

- Η Περιφέρεια Ιονίων Νήσων παρουσιάζει σοβαρές ιδιαιτερότητες τόσο λόγω της μορφής της-απαρτίζεται από νησιά-όσο και λόγω της ιστορικότητας των νησιών αυτών.
- Η εφαρμογή του ΠΔ 194/2025 χωρίς προηγούμενη ουσιαστική διαβούλευση με την τοπική αυτοδιοίκηση δημιουργεί σοβαρά ζητήματα δημοκρατικής νομιμοποίησης.
- Υπάρχει ανάγκη επανεξέτασης συγκεκριμένων άρθρων του διατάγματος ώστε να διασφαλιστούν τα συμφέροντα της Περιφέρειας και των κατοίκων της.
- Η Περιφέρεια οφείλει να υπερασπίζεται τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, της τοπικής συμμετοχής και της κοινωνικής συνοχής.

Το Περιφερειακό Συμβούλιο Ιονίων Νήσων Αποφασίζει:

1. Εκφράζει την αντίθεσή του και τις επιφυλάξεις του ως προς το περιεχόμενο του ΠΔ 194/2025, θεωρώντας ότι **δεν μπορεί να αποτελέσει το μοναδικό εκτελεστικό κείμενο που θα προσδιορίζει την οίκηση και πολεοδόμηση των νησιών μας**, καθώς δεν συμπεριλαμβάνει την ιδιαίτερη νησιωτικότητα, τις τοπικές ιδιαιτερότητες και κυρίως δεν αναγνωρίζει τις τοπικές ανάγκες.

2. **Ζητά** από το αρμόδιο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας **την επανεξέταση / τροποποίηση** των σχετικών διατάξεων του ΠΔ που σχετίζονται με τον προσδιορισμό των ορίων των οικισμών συμπεριλαμβάνοντας εντός αυτών και τις κατασκευές που έγιναν νόμιμα και μετά το έτος 1983. Και πιο συγκεκριμένα **προτείνει: την αναθεώρηση του διατάγματος ως προς τις Ζώνες με σκοπό την πρόβλεψη για ένταξη σε αυτό των οικοδομών που κατασκευάστηκαν νόμιμα και μετά το 1983.** Αν αυτό επιφέρει επέκταση των ορίων, πέραν της Ζώνης Β1, αυτό να γίνεται αποδεκτό από τον εκάστοτε έλεγχο πριν την έγκριση του ΠΔ, εφόσον οι όροι που θα προτείνονται για την ζώνη αυτή είναι σαφέστερα πιο ευνοϊκοί από την εκτός σχεδίου δόμηση.

3. **Ζητά** από τα αρμόδια Υπουργεία **να εξετάσουν λύσεις και προτάσεις που θα προωθήσουν την παροχή κινήτρων στον πληθυσμό της χώρας για την επιστροφή στην ύπαιθρο** μέσω της υποστήριξης-ενίσχυσης της κατασκευής αλλά και της λειτουργίας των απαραίτητων πολιτιστικών, κοινωνικών, νοσοκομειακών αλλά και υπηρεσιακών υποδομών σε μη αστικές περιοχές **αλλά και την παράλληλη πρόβλεψη για σύνδεση των περιοχών αυτών με τακτική συγκοινωνία.**

3. Προτείνει τη σύσταση επιτροπής εργασίας με συμμετοχή υπηρεσιακών και επιστημονικών φορέων για την κατάθεση περαιτέρω τεκμηριωμένων εναλλακτικών προτάσεων.

4. Εξουσιοδοτεί τον Περιφερειάρχη να προωθήσει το παρόν ψήφισμα στα αρμόδια Υπουργεία και να ζητήσει άμεση ανταπόκριση επί των ζητουμένων.

5. Καλεί τους βουλευτές της Περιφέρειας να τοποθετηθούν δημόσια επί του ζητήματος και παράλληλα να προωθήσουν σχετική νομοθετική τροπολογία στην Βουλή των Ελλήνων που να αναθεωρεί το εν λόγω Π.Δ..

Κατατέθηκε από:

(σύνολο συνυπογραφόντων)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Επισυνάπτεται συνοπτικός πίνακας με παρουσίαση των κανόνων αρτιότητας, οικοδομησιμότητας αλλά και των όρων δόμησης που προτείνει το νέο ΠΔ.

	ΖΩΝΗ Α	ΖΩΝΗ Β	ΖΩΝΗ Β1
ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΕΣ ΖΩΝΗΣ	Το συνεκτικό τμήμα του οικισμού που προϋφίσταται του 1923 και αποτελεί τον ιστορικό πυρήνα αυτού. Εξετάζεται κατά πόσον ο οικισμός καταγράφεται στην απογραφή του έτους 1920, η θέση αυτού, εάν ταυτοποιείται η ύπαρξή του στην εξεταζόμενη θέση έως σήμερα (καθώς και άλλα δεδομένα)	Ο τομέας του οικισμού που περιλαμβάνει το συνεκτικό τμήμα αυτού, που δημιουργήθηκε από το 1923 έως το 1983.	Ο τομέας του οικισμού που περιλαμβάνει το διάσπαρτο τμήμα αυτού, που δημιουργήθηκε από το 1923 έως το 1983.
ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ	KANONΑΣ: ελάχιστο εμβαδόν δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ. και ελάχιστο μήκος προσώπου δεκαπέντε (15) μ.	KANONΑΣ: εμβαδόν αρτιότητας από τριακόσια (300) τ.μ. έως δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. και πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ελάχιστου μήκους δέκα (10) μ. Το εμβαδόν αρτιότητας και το πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο εξειδικεύονται με το π.δ. οριοθέτησης του οικισμού. Εντός του ως άνω εύρους αρτιότητας είναι δυνατόν να ορίζονται, κατά περίπτωση, τομείς με διαφορετική αρτιότητα οικοπέδων. Για οικοπέδα που δημιουργήθηκαν μετά την 04.11.2011, ημερομηνία δημοσίευσης του από 04.11.2011 π.δ. (ΑΑΠ 289), ισχύει πρόσθετη προϋπόθεση ελάχιστου μήκους προσώπου δέκα (10) μ. για εμβαδόν οικοπέδου έως πεντακοσίων (500) τ.μ. και δεκαπέντε (15) μ. για εμβαδόν μεγαλύτερο των πεντακοσίων (500) τ.μ.	
	ΕΞΑΙΡΕΣΗ: τα οικοπέδα μικρών οικισμών, απομακρυσμένων από αστικά κέντρα, όπως ορεινοί, ημιορεινοί, θεωρούνται άρτια εφόσον έχουν ελάχιστο εμβαδόν πεντακοσίων (500) τ.μ. και πρόσωπο ελάχιστου μήκους δέκα (10) μ.		
	ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ: α) Κατά τη δημοσίευση του παρόντος: ελάχιστο εμβαδόν δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. και πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.		
	β) Κατά την 13.03.1981, ημερομηνία δημοσίευσης του από 02.03.1981 π.δ.: ελάχιστο εμβαδόν τριακόσια (300) τ.μ. και πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.		

	γ) Κατά την 25.07.1979, ημερομηνία δημοσίευσης του από 19.07.1979 π.δ. (Δ' 401): ελάχιστο εμβαδόν εκατόν πενήντα (150) τ.μ. και πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.	
	δ) Στις ανωτέρω υποπερ. α, β και γ, με το π.δ. οριοθέτησης καθορίζεται και ελάχιστο μήκος προσώπου του οικοπέδου σε κοινόχρηστο χώρο	

ΔΟΜΗΣΗ (Σ.Δ.)/ΚΑΛΥΨΗ	Σ.Κ.: 60% ΔΟΜΗΣΗ: α) Για τις χρήσεις των περ. β, γ, ε και η της παρ. Α του άρθρου 14: (Κοινωνική Πρόνοια, Εκπαίδευση, Θρησκευτικοί Χώροι, Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία) αα. Για οικόπεδα εμβαδού έως και δύο χιλιάδες πεντακόσια (2.500) τ.μ., ΣΔ: οκτώ δέκατα (0,8), ββ. για οικόπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των δύο χιλιάδων πεντακοσίων (2.500) τ.μ., ΣΔ: οκτώ δέκατα (0,8) για τα πρώτα δύο χιλιάδες πεντακόσια (2.500) τ.μ. και για το επιπλέον των δύο χιλιάδων πεντακοσίων (2.500)τ.μ. εμβαδόν του οικοπέδου ΣΔ: τέσσερα δέκατα (0,4). β) Για κτίρια αμιγούς χρήσεως των περ. θ, ι, ια, ιβ, ιγ και ιδ της παρ. Α του άρθρου 14: (Εμπορικά καταστήματα, Γραφεία, Εστιατόρια, Αναψυκτήρια, Τουριστικά καταλύματα<50 κλίνες, Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης) αα. Για οικόπεδα εμβαδού έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., ΣΔ: οκτώ δέκατα (0,8). ββ. για οικόπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., ΣΔ: οκτώ δέκατα (0,8) για τα πρώτα δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. και για το επιπλέον των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ. εμβαδόν του οικοπέδου ΣΔ: τέσσερα δέκατα (0,4).	Σ.Κ.: 60% ΔΟΜΗΣΗ α) Για τις χρήσεις των περ. β, γ, ε και η της παρ. Β του άρθρου 14: οκτώ δέκατα (0,8), ο οποίος δύναται, με την έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου κατά τις ισχύουσες διατάξεις, να καθορίζεται μεγαλύτερος, ανάλογα με τις ανάγκες του οικισμού, χωρίς να υπερβαίνει το ένα και οκτώ δέκατα (1,8) (Κοινωνική Πρόνοια, Εκπαίδευση, Θρησκευτικοί Χώροι, Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία) β) για κτίρια αμιγούς χρήσεως των περ. θ, ι, ια, ιβ, ιγ και ιε της παρ. Β του άρθρου 14, ο ΣΔ ορίζεται κλιμακωτός, ως εξής: (Εμπορικά καταστήματα, Γραφεία Εστιατόρια, Αναψυκτήρια, Τουριστικά καταλύματα<100 κλίνες, Επαγγελματικά εργαστήρια) αα. Για τα πρώτα χίλια (1.000) τ.μ. του εμβαδού του οικοπέδου: έξι δέκατα (0,6), ββ. για τα επόμενα χίλια (1.000) τ.μ. του εμβαδού του οικοπέδου: πέντε δέκατα (0,5), γγ. για τα επόμενα χίλια (1.000) τ.μ. του εμβαδού του οικοπέδου: τέσσερα δέκατα (0,4), δδ. για τα επόμενα χίλια (1.000) τ.μ. του εμβαδού του οικοπέδου: τρία δέκατα (0,3), εε. για το άνω των τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. τμήμα του εμβαδού του οικοπέδου: δύο δέκατα (0,2).
---------------------------------------	--	---

γ) Για κατοικία και χρήσεις των λοιπών περιπτώσεων της παρ. Α του άρθρου 14: αα. Για οικόπεδα εμβαδού έως και εκατό (100) τ.μ., ΣΔ: ένα και έξι δέκατα (1,6), με δυνατότητα το ποσοστό κάλυψης να υπερβαίνει το εξήντα τοις εκατό (60%) και να φθάνει έως και το ογδόντα τοις εκατό (80%), ββ. για οικόπεδα εμβαδού άνω των εκατό (100) τ.μ. έως και διακόσια (200) τ.μ., ΣΔ: ένα και δύο δέκατα (1,2), με δυνατότητα ελάχιστης συνολικής δόμησης εκατόν εξήντα (160) τ.μ. και δυνατότητα το ποσοστό κάλυψης να υπερβαίνει το εξήντα τοις εκατό (60%) και να φθάνει έως και το ογδόντα τοις εκατό (80%), γγ. για οικόπεδα εμβαδού άνω των διακοσίων (200) τ.μ. έως και τριακόσια (300) τ.μ., ΣΔ: ένα (1,0), με δυνατότητα ελάχιστης συνολικής δόμησης διακόσια σαράντα (240) τ.μ., δδ. για οικόπεδα εμβαδού άνω των τριακοσίων (300) τ.μ. έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., ΣΔ: οκτώ δέκατα (0,8), με δυνατότητα ελάχιστης συνολικής δόμησης τριακόσια (300) τ.μ. και μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης τετρακόσια (400) τ.μ., εε. για οικόπεδα εμβαδού άνω των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζεται βάσει του τύπου: $\text{Επιτρεπόμενη Δόμηση} = 400 \text{ τ.μ.} + (\text{εμβαδόν οικοπέδου} - 2.000 \text{ τ.μ.}) \times 0,05$.	γ) Για κατοικία και χρήσεις των λοιπών περιπτώσεων της παρ. Β του άρθρου 14: αα. Για οικόπεδα εμβαδού έως διακοσίων (200) τ.μ., ΣΔ: ένα (1,0), ββ. για οικόπεδα εμβαδού από διακόσια (200) τ.μ. έως επτακόσια (700) τ.μ., επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίου μέγιστης δόμησης διακοσίων σαράντα (240) τ.μ., γγ. για οικόπεδα εμβαδού ίσου ή μεγαλύτερου των επτακοσίων (700) τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίου μέγιστης δόμησης τετρακοσίων (400) τ.μ.
---	---

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗΣ ΠΙΝ
ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΘΗΣ

Στη συνέχεια τοποθετήθηκε και έδωσε διευκρινήσεις επί του θέματος ο Αναπληρωτής Περιφερειάρχης Ιονίων Νήσων, κ. Χρήστος Άνθης.

Κατά την διάρκεια της συζήτησης του θέματος συνδέθηκε η επιστημονική συνεργατίδα του Θεματικού Αντιπεριφερειάρχη Χωροταξίας, Περιβάλλοντος & Κλιματικής Αλλαγής - κ. Ελευθερία Βάλμη, η οποία περιέγραψε το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει το όλο θέμα.

Ακολούθησε εκτενής διαλογική συζήτηση, όπου τέθηκαν ερωτήσεις και τοποθετήθηκαν επί του θέματος οι επικεφαλής των παρατάξεων και οι περιφερειακοί σύμβουλοι.

Ο Θεματικός Αντιπεριφερειάρχης Μικρών Νησιών & Ενδοπεριφερειακών Συγκοινωνιών - κ. Σπυρίδων Αργυρός τόνισε, ότι το υπό διαμόρφωση Νομοσχέδιο του Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας, θα πρέπει να λάβει σοβαρά υπ' όψιν ότι στη Χώρα μας υπάρχουν μικρά νησιά, τα οποία στο σύνολό τους κατοικούνται από λίγους κατοίκους, συμπερασματικά λοιπόν, οι οικισμοί είναι μικροί με μικροϊδιοκτησίες. Επίσης, σε πολλά από αυτά ισχύει το καθεστώς Natura.

Ο Περιφερειακός Σύμβουλος της παράταξης «Ιόνιο Δυνατά! Κάθε Νησί Ψηλά», κ. Νικόλαος Μουζακίτης δήλωσε τα κάτωθι :

« Η πρόσφατη δημοσίευση του ΠΔ 194/2025 αποτελεί μια προσπάθεια αντιμετώπισης ενός υπαρκτού και χρόνιου προβλήματος : της έλλειψης σαφούς πολεοδομικού πλαισίου για τους μικρούς οικισμούς της χώρας. Η προσέγγιση που επιχειρείται, κινείται γενικά προς τη σωστή κατεύθυνση, καθώς η ανάγκη για οριοθέτηση, καθορισμό χρήσεων γης και κανόνες δόμησης είναι αυτονόητη σε ένα κράτος δικαίου και προγραμματισμού.

Ωστόσο, η εφαρμογή αυτού του διατάγματος, όπως έχει κατατεθεί, δημιουργεί σοβαρά προβλήματα τόσο στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων, όσο και σε ολόκληρη τη χώρα. Οι επιπτώσεις στα Ιόνια Νησιά και κυρίως στα μικρότερα εξ αυτών όπως οι Παξοί, οι Οθωνοί, το Μεγανήσι, η Ερέικουσα και το Μαθράκι, είναι πολλαπλάσιες σε σχέση με τον ηπειρωτικό κορμό.

Συγκεκριμένα:

1. Απειλή για την περιουσία των πολιτών : Ο αποχαρκτηρισμός μεγάλου μέρους των οικοπέδων ως «εκτός ορίων» θέτει σε κίνδυνο την αξιοποίησή τους, οδηγώντας σε απότομη απαξίωση της ιδιωτικής περιουσίας. Στα Ιόνια Νησιά, όπου η γη είναι περιορισμένη και η πίεση για κατοικία ή τουριστική ανάπτυξη υψηλή, αυτό προκαλεί κοινωνικές και οικονομικές αναταράξεις.
2. Έλλειψη θεσμοθετημένων χρήσεων γης : Πολλοί από τους οικισμούς των νησιών μας δεν διαθέτουν κανένα εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού. Σε συνδυασμό με την απουσία Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ) ή Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), το ΠΔ ουσιαστικά «παγώνει» οποιαδήποτε μορφή ανάπτυξης ή κατοικίας, επιτείνοντας την ερήμωση.
3. Δημογραφικές και κοινωνικές συνέπειες : Η αδυναμία αξιοποίησης ακινήτων οδηγεί σε αποτροπή εγκατάστασης νέων ανθρώπων στους μικρούς οικισμούς, στερώντας από τα νησιά μας τη δυνατότητα δημογραφικής ανανέωσης. Ταυτόχρονα, εμποδίζεται η ενίσχυση της τοπικής οικονομίας μέσω του μικρής κλίμακας τουρισμού και της αγροτικής ανάπτυξης.
4. Επιβάρυνση των Δήμων και τεχνικών υπηρεσιών : Οι νησιωτικοί Δήμοι, με περιορισμένο δυναμικό και τεχνική υποστήριξη, καλούνται τώρα να διαχειριστούν χιλιάδες ενστάσεις και αιτήσεις αναθεώρησης, χωρίς τους απαραίτητους πόρους.

Η πρόθεση ορθής πολεοδομικής οργάνωσης είναι προς την σωστή κατεύθυνση. Όμως η εφαρμογή του ΠΔ 194/2025, χωρίς να έχουν προηγηθεί οι απαραίτητες μελέτες, διαβουλεύσεις και τοπικές προσαρμογές, κινδυνεύει να δημιουργήσει περισσότερα προβλήματα από όσα επιχειρεί να λύσει.

Δηλώνω ξεκάθαρα τη διαφωνία μου με την εφαρμογή του ΠΔ στη σημερινή του μορφή. Ζητώ την άμεση απόσυρσή του και την εκ νέου επεξεργασία του, με ουσιαστική συμμετοχή των ΟΤΑ, των πολιτών, των τεχνικών επιμελητηρίων και των φορέων των νησιών.

Αν θέλουμε να μιλάμε για βιώσιμη ανάπτυξη των μικρών οικισμών, αυτή δεν μπορεί να γίνεται με οριζόντιες ρυθμίσεις, αλλά με προσαρμοσμένες λύσεις που σέβονται τη φυσιογνωμία, τις ανάγκες και τις προοπτικές των τοπικών κοινωνιών».

Ο επικεφαλής της παράταξης «ΑΝ.Α.Σ.Α. για Ιόνια Νησιά» - Περιφερειακός Σύμβουλος, κ. Θεόδωρος Γαλιατσάτος τοποθετήθηκε και πέραν των άλλων δήλωσε ότι το Περιφερειακό Συμβούλιο έχει εικόνα για το σύνολο του ζητήματος. Τόνισε όμως ότι το Σώμα πρέπει να εκτιμήσει το μείζον : Το μείζον αυτή τη στιγμή είναι η λογική της απόσυρσης του ΠΔ 194/2025, ως προς την λογική της «ζωνοποίησης» των οικισμών, αυτό ήταν και το βασικό σημείο που απασχόλησε το σύνολο της επικράτειας.

Με βάση τα ανωτέρω πρότεινε στα μέλη και προκειμένου να συγκεραστούν οι απόψεις όλων των παρατάξεων του Περιφερειακού Συμβουλίου, να παραμείνει το σκεπτικό της εισήγησης, όμως το δια ταύτα του Συμβουλίου να είναι η απόσυρση του ΠΔ 194/2025, ώστε να αποτραπεί το ζήτημα της «ζωνοποίησης».

Η επικεφαλής της παράταξης «Λαϊκή Συσπείρωση Ιονίων Νήσων» - Περιφερειακή Σύμβουλος, κ. Αλεξάνδρα Μπαλού δήλωσε την αντίθεση τους στο ΠΔ 194/2025 «περί οριοθέτησης οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων» και την απόσυρση του εν λόγω διατάγματος. Θεωρώντας ότι η διαδικασία είναι επιζήμια για τους πολίτες και ενθαρρύνει την απαξίωση της γης, ενώ δεν λύνει τα προβλήματα της οικιστικής ανάπτυξης. Τόνισε επίσης την ανάγκη για σχεδιασμό, που να λαμβάνει υπόψη τις ανάγκες των κατοίκων και να προωθεί την βιώσιμη ανάπτυξη. Η διαδικασία αυτή δεν είναι αποτελεσματική για την επίλυση των πολεοδομικών προβλημάτων και θα επιφέρει οικονομική ζημιά στους ιδιοκτήτες των ακινήτων. Κατέληξε λέγοντας, ότι η έκδοση του συγκεκριμένου ΠΔ είναι άλλη μια πράξη, που επιβεβαιώνει ότι ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός που εφαρμόζεται διαχρονικά από τις διαδοχικές κυβερνήσεις, έχει κριτήριο τους σχεδιασμούς και την κερδοφορία του κεφαλαίου και όχι τις λαϊκές ανάγκες και τον σεβασμό στο περιβάλλον. Οδηγεί δε στην απώλεια του δικαιώματος οικοδόμησης για μικροϊδιοκτήτες κάτω των δύο στρεμμάτων, σε οικισμούς με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων. Στόχος είναι η συγκέντρωση της γης σε λίγα χεριά και αυτό έχει διαφανεί από μια σειρά νόμων, το τελευταίο διάστημα, όπως η έκδοση Δασικών Χαρτών, ο Ε.Χ.Σ. για τον Τουρισμό κτλ.

Η επικεφαλής της παράταξης «Μένουμε Ιόνιο» - Περιφερειακή Σύμβουλος, κ. Μαρία Δρυ δήλωσε τα κάτωθι :

« Ένα ακόμη πασχαλινό «δωράκι» φέρνει η Κυβέρνηση για τους μικροϊδιοκτήτες αδόμετων οικοπέδων αυτή τη φορά. Τα οικοπέδα τους μετατρέπονται σε «μποςτάνια», άρα «με ένα σμπάρο δυο τρυγόνια» θα μας πει η Κυβέρνηση καθώς θα μειωθεί και ο ΕΝΦΙΑ.

Η Κυβέρνηση επεφύλαξε για τους μικροϊδιοκτήτες αδόμετων οικοπέδων εντός οικισμών μικρότερων των 2.000 κατοίκων ένα ακόμη χτύπημα.

- Μετά την κύρωση των δασικών χαρτών, που ναι μεν οι μικροϊδιοκτήτες αδυνατούν να οικοδομήσουν εντός των δασικών περιοχών, επιτρέπεται όμως η εγκατάσταση ανεμογεννητριών και η ανέγερση πολυτελών ξενοδοχείων!

Τυχαίο; Μάλλον αυτές οι εγκαταστάσεις δεν έχουν περιβαλλοντικό αποτύπωμα ούτε επιβαρύνουν τις υπάρχουσες υποδομές!

- Μετά την κύρωση των δασικών χαρτών, ξαφνικά θυμήθηκαν την «προσωπική ευθύνη» για τον υποχρεωτικό, επί χρηματικού προστίμου, καθαρισμό των οικοπέδων για την πυροπροστασία! Το ίδιο το κράτος βέβαια ξεχνάει τη δική του «κρατική μέριμνα» και δεν ανοίγει δρόμους δασοπυρόσβεσης, δεν προσλαμβάνει πυροσβέστες και δεν συντηρεί την αγροτική οδοποιία.
- Μετά την κατάργηση της δυνατότητας της κατά παρέκκλισης εκτός σχεδίου δόμησης σε οικόπεδα κάτω των 4 στρεμμάτων
- Μετά την αδυναμία οικοδόμησης σε οικόπεδα μεγαλύτερα των 4 στρεμμάτων αν δεν έχουν πρόσωπο σε χαρακτηρισμένο κοινόχρηστο δρόμο
- Μετά το Νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό που προωθεί κατ' εξοχήν σύνθετα τουριστικά καταλύματα και τουριστικά χωριά σε μεγάλες εκτάσεις που θα αδειοδοτούνται απευθείας από τα συναρμόδια Υπουργεία μακριά από τις τοπικές κοινωνίες που καλούνται να επωμίζονται τις συνέπειες
- Μετά την άρον άρον κτηματογράφηση «όποιος πρόλαβε-πρόλαβε» από τον κ. Κυρανάκη, που δεν θέλει να δίνει παρατάσεις γιατί είναι λάθος νοοτροπία.
- Τέλος, η κατάργηση και επαναχάραξη των όριων των οικισμών μικρότερων των 2.000 κατοίκων (δηλαδή το 80% των οικισμών της χώρας), τα οικόπεδα μικρότερα των δύο στρεμμάτων καθίστανται μη οικοδομήσιμα!

Που αποσκοπεί όλο αυτό από μέρους της κυβέρνησης; Σίγουρα όχι στην «προστασία του περιβάλλοντος» όπως επικαλείται!

Η μεθοδευμένη απαξίωση της ιδιωτικής μικρής περιουσίας προς όφελος των funds που έχουν αγοράσει ή θα αγοράσουν «κοψοχρονιά» την υποτιμημένη περιουσία του κοσμάκη έχει μόνο ένα κίνητρο και στόχο: την συνένωση μικρών μη άρτιων γεωτεμαχίων για την δημιουργία μεγάλων εκτάσεων ώστε να προχωρήσουν σε «μπαράζ» ιδιωτικών πολεοδομήσεων με υπερπολλαπλάσια δόμηση και κάλυψη, όπως συνέβη στο Ελληνικό, στον Ερμιόνη, στο ΙΚΟΣ-πρώην ClubMediterranee, στο νέο σύνθετο τουριστικό χωριό στην Ερμιόνη, στο Σάνιρεςort στην Κασσάνδρα, στο Μεγατουριστικό χωριό στην Αστυπάλαια με έκταση και δόμηση μεγαλύτερη και από τους δυο μεγαλύτερους οικισμούς του νησιού αθροιστικά κλπ τα οποία παράλληλα υψώνουν τείχη και απομονώνουν ολόκληρες περιοχές.

Ποιο όμως το αποτέλεσμα όλων αυτών των ενεργειών και «μεταρρυθμίσεων»;

- η ερημοποίηση της επαρχίας να εντείνεται
- το στεγαστικό να διογκώνεται,
- το περιβαλλοντικό αποτύπωμα να μεγεθύνεται δυσανάλογα,
- η κλιματική κρίση και τα ακραία καιρικά φαινόμενα να εντείνονται,
- η πλειονότητα των πολιτών να φτωχοποιείται περαιτέρω,
- η έννοια της «φέρουσας ικανότητας» να αναπαράγεται χωρίς ουσία
- οι υπάρχουσες γερασμένες υποδομές να επιβαρύνονται διαρκώς και να έχουν ήδη φτάσει στα όρια τους
- οι καιροσκόποι να «κάνουν πάρ-τ(η)υ»,
- και οι κάτοικοι να νιώθουν ξένοι στον τόπο τους!

Παραδόξως σε όλο αυτό «μπροστάρης» είναι η «ανεξάρτητη» δικαστική εξουσία, με τις αποφάσεις του ΣτΕ, και την Κυβέρνηση να νομοθετεί «κατόπιν εορτής», αφού μετά από 40 χρόνια πολεοδομικής νομοθεσίας μέσα σε δύο χρόνια, με αποφάσεις του ΣτΕ έχουν ακυρωθεί ισχύουσες νομοθεσίες οικοδόμησης ιδιωτικών μικροϊδιοκτησιών, συρρικνώνοντας έτσι την αξία των ιδιοκτησιών, με πρόφαση την «προστασία του περιβάλλοντος», ενώ το ίδιο το ΣτΕ επιτρέπει τις ανεμογεννήτριες,

τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα, και τα ξενοδοχεία σε δασικές εκτάσεις και σε περιοχές προστασίας Natura!

Προτείνουμε να προωθηθεί ένα νέο μοντέλο οικιστικής και πολεοδομικής ανασυγκρότησης λαμβάνοντας υπόψη την πραγματική και ουσιαστική «φέρουσα ικανότητα» της χώρας μας, δηλαδή τι υπάρχει, πόσο αντέχει και μετά τι θα ήθελε η εκάστοτε Κυβέρνηση ή τί ορέξεις έχουν τα «funds». Μια πολεοδόμηση που θα χαρακτηρίζεται από περιβαλλοντική, κοινωνική και πολιτισμική ευαισθησία και θα διαφοροποιείται από την πεπατημένη δεκαετιών. Η νέα πολεοδομική νομοθεσία θα έπρεπε να αποτελεί μια ευκαιρία διατύπωσης ενός μακρόπνοου οράματος για την αναβάθμιση της χωρικής οργάνωσης της χώρας. Η χρυσή τομή θα ήταν οι διαπιστωμένες επιπτώσεις του τομέα του Τουρισμού, η επέκταση των πόλεων και των οικισμών, η κλιματική κρίση, η ανθεκτικότητα στις φυσικές καταστροφές, η προστασία των φυσικών πόρων, να συνδυάζονταν με παράλληλη άμβλυνση των αρνητικών επιπτώσεων, προστασία και αναβάθμιση των υποδομών και υφιστάμενων κτηριακών εγκαταστάσεων και κατοικιών».

Στη συνέχεια το σύνολο των μελών του Περιφερειακού Συμβουλίου αποφάσισε ομόφωνα την κάτωθι συνδιαμορφωθείσα πρόταση :

Το Π.Δ. 194/2025 δημιουργεί πρόβλημα σε χιλιάδες νόμιμους μικροϊδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας στους οικισμούς της χώρας, καθώς κατά παράβαση της «ασφάλειας δικαίου» που κατοχυρώνεται στο Σύνταγμα εγείρεται ζήτημα αρτιότητας και οικοδομησιμότητας των οικοπέδων τους. Το πρόβλημα αυτό είναι ιδιαίτερα έντονο στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων, λόγω της νησιωτικότητας και της ανυπαρξίας σαφούς πλαισίου στις χρήσεις γης, οξύνεται δε ακόμη περισσότερο στα μικρά νησιά. Οι κάτοικοι των νησιών μας αγωνιούν και διαμαρτύρονται για αυτήν την εξέλιξη, που απαξιώνει τη γη και την περιουσία.

Το Περιφερειακό Συμβούλιο της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων ζητά από την κυβέρνηση να αποσύρει το συγκεκριμένο Π.Δ..

-----Παράλειψη-----

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Το Περιφερειακό Συμβούλιο Ιονίων Νήσων αποφάσισε ομόφωνα το ακόλουθο ψήφισμα:

Το Π.Δ.194/2025 δημιουργεί πρόβλημα σε χιλιάδες νόμιμους μικροϊδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας στους οικισμούς της χώρας, καθώς κατά παράβαση της «ασφάλειας δικαίου» που κατοχυρώνεται στο Σύνταγμα εγείρεται ζήτημα αρτιότητας και οικοδομησιμότητας των οικοπέδων τους. Το πρόβλημα αυτό είναι ιδιαίτερα έντονο στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων, λόγω της νησιωτικότητας και της ανυπαρξίας σαφούς πλαισίου στις χρήσεις γης, οξύνεται δε ακόμη περισσότερο στα μικρά νησιά. Οι κάτοικοι των νησιών μας αγωνιούν και διαμαρτύρονται για αυτήν την εξέλιξη, που απαξιώνει τη γη και την περιουσία.

Το Περιφερειακό Συμβούλιο της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων ζητά από την κυβέρνηση να αποσύρει το συγκεκριμένο Π.Δ..

-----Παράλειψη-----

Αφού εξαντλήθηκαν τα θέματα λύεται η συνεδρίαση.
Συντάχθηκε το πρακτικό και αφού διαβάστηκε και βεβαιώθηκε υπογράφεται.

Η παρούσα απόφαση έλαβε αυξ. Αριθμό **97-10/17-05-2025**

Η Πρόεδρος Π.Σ.

Ο Γραμματέας Π.Σ.

Ολυμπία (Ολίβια) Καρδακάρη

Μιχαήλ Διαβάτης