

αλσλ

ΧΑΡΩΣ

ΚΕΙΜΕΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΤΕΥΧΟΣ
ISSUE

42

ΕΤΟΣ
YEAR

2025



ISSN: 1109 – 5008

e-ISSN: 2944 - 9847



Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας
και Περιφερειακής Ανάπτυξη

Επιστημονικό Περιοδικό

αειχώρος

Διεύθυνση:

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

Περιοδικό ΑΕΙΧΩΡΟΣ

Πεδίον Άρεως, 383 34 ΒΟΛΟΣ

<http://www.aeihoros.gr>

e-mail: aeihoros@uth.gr

Επιμέλεια έκδοσης: Νεκταρία Σαρρή

Σχεδιασμός εξωφύλλου: Γιώργος Παρασκευάς-Παναγιώτης Μανέτος



Γαβαλάς Βασίλειος 6

Η ανθρωπογεωγραφία της Ελλάδας του Μεσοπολέμου. Μέρος Ι: γαμήλια συμπεριφορά κατά γεωγραφικές περιοχές με διάκριση γηγενών και προσφύγων.

Δαρκαδάκη Μαρία, Τσιάπα Μαρία 31

Οι μεταβολές του μοντέλου απασχόλησης μετά την επίδραση του COVID-19 υπό το πρίσμα των κοινωνικοοικονομικών χαρακτηριστικών: Η περίπτωση των Χανίων

Maravegias Napoleon, Gourgiotis Anestis, Doukas Yannis E., Vardopoulos Ioannis 49

Lignes de faille de l'unité : ajustement économique et politiques spatiales de l'intégration européenne

Λινάκη Ελένη 71

Πρότυπο εργαλείο αποτίμησης της πολιτισμικής ανθεκτικότητας στους οικισμούς της Ελλάδας

ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

Τασοπούλου Αναστασία, Παπακωνσταντίνου Βασίλειος 96

Οριοθετήσεις οικισμών: από τις οριοθετήσεις της δεκαετίας του '80 στο πρόγραμμα 'Κωνσταντίνος Δοξιάδης'

ΚΡΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΕΙΣ

Ασπρογέρακας Ευάγγελος 109

Βασενχόβεν, Λ. (2025) *Η πολεοδομία σε δίνη: Πενήντα χρόνια από το Σύνταγμα του 1975 στα τοπικά πολεοδομικά σχέδια*. Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλα.

Οριοθετήσεις οικισμών: από τις οριοθετήσεις της δεκαετίας του '80 στο πρόγραμμα 'Κωνσταντίνος Δοξιάδης'

Τασοπούλου Αναστασία

Επικ. Καθηγήτρια, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Παπακωνσταντίνου Βασίλειος

Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης, Μελετητής ΔΙΚΤΥΟ Α.Ε.

Περίληψη

Το άρθρο εξετάζει την ιστορική διαδρομή των οριοθετήσεων οικισμών στην Ελλάδα, με έμφαση στη σύγχρονη εφαρμογή τους στο πλαίσιο του Προγράμματος Πολεοδομικών Μεταρρυθμίσεων «Κωνσταντίνος Δοξιάδης». Η ανάλυση εστιάζει σε μεθοδολογικά ζητήματα, χρονικές δεσμεύσεις, εναλλακτικά εργαλεία και παράλληλες μελέτες, καθώς και προκλήσεις συμμετοχής και δημόσιας διαβούλευσης. Αναδεικνύει παράλληλα τις έντονες πολιτικές και κοινωνικές διαστάσεις του θέματος και τη δυσκολία ανταπόκρισης σε σύγχρονα κοινωνικοχωρικά διακυβεύματα, με μια αντίληψη που αντιμετωπίζει τους οικισμούς ως πεδία «ζωνοποίησης» και όχι ως ζωντανούς κοινωνικούς και παραγωγικούς χώρους. Η μελέτη βασίζεται σε ποιοτική ανάλυση θεσμικών κειμένων, νομολογίας, υπουργικών αποφάσεων, διοικητικών εγγράφων και εμπειρικών δεδομένων από την εμπλοκή των συγγραφέων σε μελέτες Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ/ΕΠΣ). Επισημαίνονται σημαντικά προβλήματα, όπως ασάφειες στα κριτήρια, δυσκολίες τεκμηρίωσης λόγω περιορισμένων δεδομένων, αντιφάσεις και ασαφείς διατάξεις της νομοθεσίας και των προδιαγραφών, ασυντόνιστες φάσεις εκπόνησης μελετών και διαφορετικές προσεγγίσεις μεταξύ ΤΠΣ/ΕΠΣ και αυτοτελών μελετών. Οι συγγραφείς υποστηρίζουν ότι οι οριοθετήσεις οικισμών θα έπρεπε να είχαν προηγηθεί της εκπόνησης των μελετών ΤΠΣ/ΕΠΣ και ότι η τρέχουσα προσέγγιση αναπαράγει μεθοδολογικά πρότυπα της δεκαετίας του 1980, αδυνατώντας να ανταποκριθεί στις σύγχρονες ανάγκες και προκλήσεις των μικρών αγροτικών οικισμών της χώρας.

Λέξεις κλειδιά

Οριοθέτηση οικισμών, ΤΠΣ/ΕΠΣ, Πρόγραμμα «Κωνσταντίνος Δοξιάδης», Πολεοδομική πολιτική.

Settlement delimitations: from the 1980s delimitations to the ‘Konstantinos Doxiadis’ program

Abstract

The article examines the historical trajectory of settlement delimitations in Greece, with a focus on their contemporary implementation within the framework of the “Konstantinos Doxiadis” Urban Planning Reform Program. The analysis centers on methodological issues, time constraints, alternative tools, and parallel studies, as well as challenges related to participation and public consultation. It also highlights the significant political and social dimensions of the issue and the difficulty of addressing contemporary socio-spatial challenges, reflecting an approach that treats settlements as “zoning” areas rather than as living social and productive spaces. The study is based on a qualitative analysis of institutional texts, case law, ministerial decisions, administrative documents, and empirical data derived from the authors’ involvement in Local and Special Urban Planning Studies (LUPs/SUPs). Significant problems are identified, including ambiguities in criteria, difficulties in documentation due to limited data, inconsistencies and unclear provisions in legislation and specifications, uncoordinated phases of study preparation, and differing approaches between LUPs/SUPs and standalone studies. The authors argue that settlement delimitations should have preceded the preparation of LUPs/SUPs and that the current approach reproduces methodological patterns from the 1980s, failing to respond to the contemporary needs and challenges of small rural settlements in the country.

Keywords

Settlement delimitations, Local and Special Urban Plans (LUPs/SUPs), “Konstantinos Doxiadis” Urban Planning Reform Program, Urban planning policy.

1.Εισαγωγή

Οι οριοθετήσεις οικισμών αποτέλεσαν από τη δεκαετία του 1980 βασικό εργαλείο ρύθμισης των μικρών αγροτικών οικισμών της χώρας, που είχαν αναπτυχθεί άτυπα ή χωρίς επαρκή πολεοδομικό σχεδιασμό. Η οριοθέτηση ενός οικισμού, η οποία γινόταν με απόφαση Νομάρχη, δεν σήμαινε ένταξη σε σχέδιο, αλλά αποσκοπούσε στη διευκόλυνση της οικοδομικής δραστηριότητας και την έκδοση οικοδομικών αδειών εντός αυτών των περιοχών με ένα ευνοϊκότερο της εκτός σχεδίου δόμησης πλαίσιο. Το Συμβούλιο της Επικρατείας, με αλληπάλληλες αποφάσεις το 2017, 2019 και 2022, ακύρωσε οριοθετήσεις σε περιοχές όπως το Πήλιο και το Ρέθυμνο, καθώς έκρινε ότι οι Νομάρχες δεν διέθεταν την αρμοδιότητα για την έκδοση τέτοιων αποφάσεων, ενώ παράλληλα απέρριψε τη μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε ως επιστημονικά ανεπαρκή και μη αποδεκτή. Οι αποφάσεις αυτές οδήγησαν τους οικισμούς σε πολεοδομική αδράνεια, καθώς επί σειρά ετών δεν ήταν δυνατή η έκδοση οικοδομικών αδειών.

Το ζήτημα επιχειρήθηκε να επιλυθεί τα τελευταία χρόνια με νομοθετικές ρυθμίσεις που το επανέφεραν στο προσκήνιο, με αφετηρία τον Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α, άρθρο 12) με τις διατάξεις του οποίου επιχειρήθηκε «να απλουστευθεί, επιταχυνθεί και να καταστεί πιο εφαρμόσιμο το πλαίσιο οριοθέτησης όλων των οικισμών, χωρίς περιττές διαφοροποιήσεις» (βλ. αιτιολογική έκθεση Ν. 4759/2020) και με κατάληξη το ΠΔ 11/15.04/2025 για τον καθορισμό κριτηρίων, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της Χώρας με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων (ΦΕΚ 194Δ) και την πρόσφατη ψήφιση του Ν. 5215/2025 (ΦΕΚ 116Α, άρθρο 63 που τροποποίησε το άρθρο 12 του Ν. 4759/2020).

Η οριοθέτηση των οικισμών συνιστά έναν από τους πλέον καθοριστικούς, αλλά ταυτόχρονα και προβληματικούς, μηχανισμούς του ελληνικού χωρικού σχεδιασμού. Πρόκειται για ζήτημα που προκάλεσε και εξακολουθεί να προκαλεί κοινωνικές αντιδράσεις και πολιτική αντιπαράθεση, καθώς μεγάλο μέρος των πολιτών θεωρεί ότι τόσο οι διαδοχικές ακυρώσεις οριοθετήσεων όσο και οι σύγχρονες θεσμικές προβλέψεις δημιουργούν συνθήκες ανασφάλειας δικαίου και πλήττουν την περιουσία τους.

Ακολουθώντας μία σύντομη αναδρομή στο ιστορικό των οριοθετήσεων των οικισμών, το άρθρο καταλήγει στην αποτύπωση και αποτίμηση της σύγχρονης διαδικασίας οριοθέτησης οικισμών, όπως αυτή ενσωματώνεται στις μελέτες Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ και ΕΠΣ) του Προγράμματος “Κωνσταντίνος Δοξιάδης», ως μία εναλλακτική οδός έναντι της οριοθέτησης μέσω αυτοτελών μελετών.

Η μεθοδολογική προσέγγιση βασίζεται σε συνδυασμό θεσμικών και ερμηνευτικών πηγών, όπως νομοθεσία, νομολογία, υπουργικές αποφάσεις, διοικητικά έγγραφα και δευτερογενής βιβλιογραφία, αξιοποιούμενων μέσω ποιοτικής ανάλυσης περιεχομένου και πολιτικής ανάλυσης. Η ερμηνευτική ανάλυση υποστηρίζεται από τη θέση των συγγραφέων ως ενημερωμένων παρατηρητών, υπό την έννοια ενός υποκειμένου αξιολόγησης με γνώση του θεσμικού πλαισίου και των διαδικασιών εφαρμογής των οριοθετήσεων οικισμών, λόγω εμπλοκής τους σε μελέτες ΤΠΣ και ΕΠΣ του Προγράμματος. Το άρθρο εστιάζει στη στόχευση, σε μεθοδολογικά ζητήματα, στη σχέση με εναλλακτικά (αυτοτελείς μελέτες) ή παράλληλα (Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες) εργαλεία, στους ανελαστικούς χρόνους του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και σε ζητήματα συμμετοχής και διαβούλευσης, αναδεικνύοντας ταυτόχρονα τις έντονες πολιτικές και κοινωνικές διαστάσεις του θέματος. Σημειώνεται ότι η ανάλυση που ακολουθεί δεν εστιάζει στα τεχνικά χαρακτηριστικά των εφαρμοζόμενων διαδικασιών ούτε στους θεσμικούς όρους της ανάπτυξης, όπως αυτοί διαμορφώνονται μέσω της οριοθέτησης, αλλά επικεντρώνεται κυρίως στις βασικές πτυχές διαμόρφωσης της πολιτικής.

2.Ιστορικές καταβολές

Από το ΝΔ 17.07.1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» (ΦΕΚ 228Α) μέχρι και σήμερα έχει υπάρξει πληθώρα νομοθετημάτων για τους οικισμούς κάτω

των 2.000 κατοίκων, η πλειονότητα των οποίων αφορούσε σχεδόν αποκλειστικά οικισμούς προϋφιστάμενους του έτους 1923 ή τους παραδοσιακούς. Το χρονικό των θεσμικών εξελίξεων γύρω από το θέμα έχει καταγραφεί αναλυτικά από άλλους ερευνητές (Βισβάρδη, χ.χ., Τετώρου, 2014, Γιαννακούρου, 2022), καταγραφή η οποία, ωστόσο, δεν φθάνει μέχρι την πρόσφατη περίοδο.

2.1 Βασική νομοθεσία μέχρι το 1985

Από το πλήθος των οικείων νομοθετημάτων της περιόδου μέχρι το έτος 1985, ορισμένα εκ των σημαντικότερων, ανά κατηγορία οικισμών, είναι τα ακόλουθα:

➤ Οικισμοί με ρυμοτομικό σχέδιο χωρίς καθορισμένους όρους δόμησης

Με το Β.Δ. 1.9.1969 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων οικισμών εχόντων εγκεκριμένον ρυμοτομικόν σχέδιον» (ΦΕΚ 164Δ), όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 20.2.1979 (ΦΕΚ 105 Δ) και το Π.Δ. 26.2.1980 (ΦΕΚ 131 Δ), καθορίστηκαν τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων των περιλαμβανομένων εντός των ορίων οικισμών με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο που στερούνται παντελώς όρων δόμησης.

➤ Οικισμοί προϋφιστάμενοι του έτους 1923 χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο

Με το Β.Δ. 2.7.1968 «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 111Δ), όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 6.11.1973 (ΦΕΚ 298Δ), καθορίστηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης σε οικισμούς προϋφιστάμενους του έτους 1923.

Με το 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 225Δ) καθορίστηκαν εκ νέου οι όροι και περιορισμοί δόμησης σε οικισμούς προϋφιστάμενους του έτους 1923 και καταργήθηκε το Β.Δ. 2.7.1968.

Με το Π.Δ. 25.7.1979 «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» (ΦΕΚ 401Δ) τροποποιήθηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης σε οικισμούς προϋφιστάμενους του έτους 1923.

Με το Π.Δ. 1.11.1979 «Περί καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου» (ΦΕΚ 693Δ) καθορίστηκε η διαδικασία για την οριοθέτηση των οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923.

Με το Π.Δ. ΦΕΚ 13.3.1981 «Περί των ληπτέων 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» (ΦΕΚ 138Δ) καθορίστηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης σε οικισμούς προϋφιστάμενους του έτους 1923, καθώς και η διαδικασία οριοθέτησης αυτών και καταργηθήκαν όλες οι προηγούμενες διατάξεις.

➤ Παραδοσιακοί Οικισμοί

Με το Π.Δ. 13.11.1978 «Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» (ΦΕΚ 594Δ) χαρακτηρίστηκαν ορισμένοι οικισμοί ως παραδοσιακοί και καθορίστηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης.

➤ Οικισμοί <500 κατοίκων

Με το Π.Δ. 23.12.1982 «Καθορισμός όρων και περιορισμών δομήσεως οικισμών της χώρας» (ΦΕΚ 588Δ) καθορίστηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης σε οικισμούς που δεν έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, που έχουν πληθυσμό λιγότερο από 500 κατοίκους (απογραφή 1981) και τάσεις δημογραφικής συρρίκνωσης, που δεν είναι παραδοσιακοί, ούτε παραλιακοί, ούτε πόλοι τουριστικού ενδιαφέροντος, ούτε περιαστικοί.

Συνολικά, το θεσμικό πλαίσιο μέχρι το έτος 1985 παρουσιάζεται ως αποσπασματικό, ελλιπές και ανομοιογενές. Βασική αδυναμία του ήταν η απουσία ενιαίου πλαισίου για τους λοιπούς, πλην παραδοσιακών και προ του 1923, μικρούς οικισμούς της χώρας, που να ρυθμίζει με σαφήνεια τη διαδικασία οριοθέτησης και να προβλέπει ειδικές ρυθμίσεις και όρους δόμησης προσαρμοσμένους στις τοπικές ιδιαιτερότητες.

2.2 Το ΠΔ 24.4/1985 (ΦΕΚ 181Δ)

Το προηγούμενο θεσμικό κενό, την πολυδιάσπαση και την έλλειψη ολοκληρωμένου πλαισίου ήρθε να καλύψει το Π.Δ. 24.4/1985 «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τους» (ΦΕΚ 181Δ), καθιερώνοντας για πρώτη φορά τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων ως αυτοτελή πολεοδομική κατηγορία με ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης. Με την αρμοδιότητα για την οριοθέτηση των οικισμών να ανήκει στους Νομάρχες, με το εν λόγω διάταγμα οριοθετήθηκε η πλειονότητα των οικισμών με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, σύμφωνα με τα στοιχεία της τελευταίας απογραφής, καλύπτοντας και αντικαθιστώντας όλες τις προγενέστερες αντίστοιχες πράξεις καθορισμού ορίων.

Για την εφαρμογή του Π.Δ. 24.4/1985 οι οικισμοί διακρίθηκαν σε κατηγορίες: περιαστικοί, παραλιακοί, τουριστικοί, αξιόλογοι, ενδιαφέροντες, αδιάφοροι, συνεκτικοί, διάσπαρτοι, δυναμικοί, στάσιμοι, μικροί, μεσαίοι, μεγάλοι. Ακολουθώντας, ο τρόπος καθορισμού των ορίων οικισμού γινόταν αναλόγως της κατηγορίας τους (βλ. και Σχήματα 1 και 2):

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, τυχόν περιοχές με εγκεκριμένα σχέδια και περιοχές του οικισμού με αραιότερη δόμηση που στο σύνολο αποτελούν τον διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό του οικισμού.

β) Για τους λοιπούς οικισμούς, το όριό τους προσδιορίζεται από ακτίνα μέχρι 800μ. από το κέντρο του οικισμού για μεγάλους οικισμούς, μέχρι 500μ. για μεσαίους και μέχρι 300μ. για μικρούς οικισμούς. Στα πιο πάνω όρια δεν περιλαμβάνονται δάση, δασικές εκτάσεις και αναδασωτέες περιοχές, περιοχές γεωλογικά ή εδαφοτεχνικά ακατάλληλες για δόμηση, αρχαιολογικοί χώροι, λατομικές ζώνες, και λοιπές ακατάλληλες για δόμηση περιοχές.

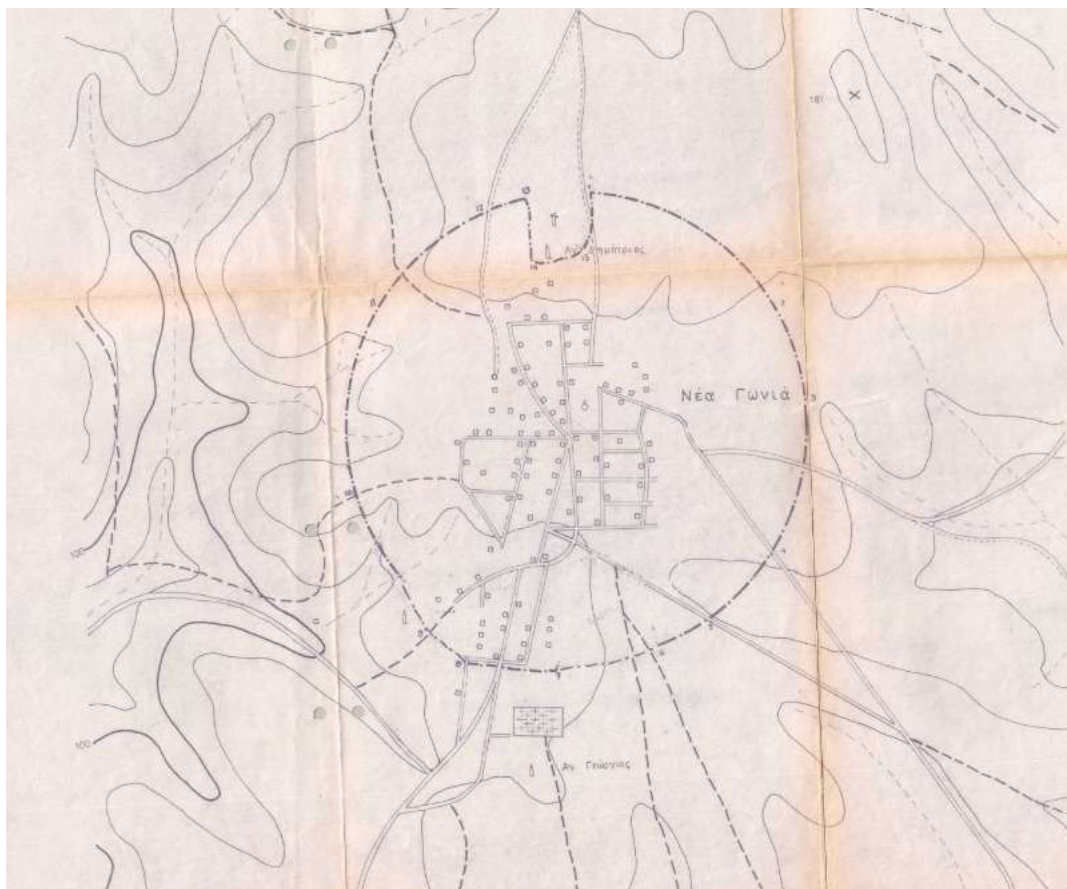
Σε γενικές γραμμές, η βασική συμβολή του Π.Δ. 1985 ήταν η καθιέρωση ενός ενιαίου και ξεκάθολου πλαισίου για την οριοθέτηση των οικισμών. Ωστόσο, η εφαρμογή της οριοθέτησης από τις κατά τόπους Νομαρχίες είχε ως αποτέλεσμα να υπάρξει ανομοιογένεια στον τρόπο εφαρμογής των κριτηρίων και συνακόλουθα στα αποτελέσματα. Η έλλειψη επαρκούς πληροφόρησης σε συνδυασμό με την επίδραση ποικίλων συμφερόντων οδήγησε σε διαφορετικές προσεγγίσεις: σε ορισμένες περιοχές υιοθετήθηκε μια αυστηρή στάση με περιορισμένες εκτάσεις και περιοριστικούς όρους δόμησης, ενώ σε άλλες εγκρίθηκαν οριοθετήσεις μεγάλου εύρους, συνοδευόμενες από γενναιόδωρους όρους δόμησης.

Το 2011, το Π.Δ. 4.11/2011 «Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους» (ΦΕΚ 289ΑΑΠ) τροποποίησε τα άρθρα 5 και 7 του Π.Δ. 24.4/1985 ως προς τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης που ισχύουν εντός των ορίων των οικισμών.

Σχήμα 1. Παράδειγμα οριοθέτησης συνεκτικού οικισμού. Πηγή: Απόφαση Νομάρχη υπ' αριθμ. 3060/09.10.1986 «Ένταξη σε κατηγορία και καθορισμός ορίων του οικισμού Νέας Απολλωνίας, Νομού Θεσσαλονίκης με καθορισμό όρων και περιορισμού δόμησης» (ΦΕΚ 1152Δ).



Σχήμα 2. Παράδειγμα οριοθέτησης στάσιμου οικισμού. Πηγή: Απόφαση Νομάρχη υπ' αριθμ. 57140/11.5.1987 «Καθορισμός κατηγορίας ορίων και όρων δόμησης του οικισμού Νέας Γωνιάς του Νομού Χαλκιδικής» (ΦΕΚ 492Δ).



3. Οι αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας και οι επιπτώσεις τους στην ιδιοκτησία

Όπως ήδη αναφέρθηκε στην εισαγωγή, το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ), με αποφάσεις του το 2017, 2019 και 2022 (ενδεικτικά ΣτΕ 1268/2019 και ΣτΕ 56/2017), ακύρωσε οριοθετήσεις σε διάφορες περιοχές της χώρας λόγω αναρμοδιότητας των αρχών και επιστημονικά ανεπαρκούς μεθοδολογίας οριοθέτησης, επιφέροντας άμεσες πρακτικές επιπτώσεις. Συγκεκριμένα, σε περιοχές όπου ακυρώθηκαν τα όρια υπήρξε «πάγωμα» στη δυνατότητα έκδοσης οικοδομικών αδειών, καθώς οι πολεοδομικές υπηρεσίες αδυνατούσαν να καθορίσουν το πολεοδομικό καθεστώς οικοδόμησης των ακινήτων, αφήνοντας χιλιάδες ιδιοκτήτες σε αβεβαιότητα.

Οι συγκεκριμένες αποφάσεις του ΣτΕ ανέδειξαν χρόνια προβλήματα στον πολεοδομικό σχεδιασμό και τη διαδικασία καθορισμού ορίων ειδικότερα, η οποία σε πολλές περιπτώσεις δεν βασιζόταν σε επιστημονικά κριτήρια. Με την υπ' αριθμ. 27656/2017 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Προϋποθέσεις και προδιαγραφές επανέγκρισης πολεοδομικών ρυθμίσεων που εγκρίθηκαν με διοικητικές πράξεις από αναρμόδια όργανα» (ΦΕΚ 2106Β) δόθηκε η δυνατότητα επανέγκρισης ορίων που είχαν ακυρωθεί με προγενέστερες πράξεις αναρμόδιου οργάνου, με Π.Δ.

4. Το σύγχρονο νομικό πλαίσιο για τις οριοθετήσεις οικισμών και οι κοινωνικές αντιδράσεις

Με τις διατάξεις του Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 245Α, άρθρο 12) προβλέφθηκε «η οριοθέτηση οικισμών που προϋπάρχουν του 1923 και δεν έχουν οριοθετηθεί, καθώς και οικισμών κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων που δεν έχουν οριοθετηθεί αλλά φέρονται απογεγραμμένοι ως αυτοτελείς, ανεξάρτητοι οικισμοί σε απογραφή προ του έτους 1983». Η οριοθέτηση γίνεται στο πλαίσιο είτε Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.), είτε Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.), είτε αυτοτελούς προεδρικού διατάγματος που καλύπτει τουλάχιστον έναν (1) οικισμό.

Στο άρθρο 12 ενσωματώνονται οι νομολογιακές κατευθύνσεις για οικισμούς κάτω των δύο χιλιάδων κατοίκων:

«Οι βασικές νομολογιακές κατευθύνσεις είναι ...: Η πράξη οριοθέτησεως 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» (Βισβάρδη, χ.χ.).

Ακολούθησε η έκδοση της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/73670/1765/2022 «Περί μεθοδολογίας οριοθέτησης οικισμών» (ΦΕΚ 3733Β) που αφορά τις αυτοτελείς μελέτες οριοθέτησης οικισμών, στην οποία επίσης ενσωματώνονται οι κατευθύνσεις της νομολογίας, και επαναπροσδιορίζεται όλο το θεσμικό πλαίσιο, για τη διαφύλαξη και προστασία της φυσιογνωμίας των οικισμών αλλά και την ανάγκη διασφάλισης των διοικητικών πράξεων (οικοδομικές άδειες).

Για τα ΤΠΣ και ΕΠΣ είχε αναρτηθεί από τον Μάρτιο του 2024 στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ) το σχέδιο προεδρικού διατάγματος οριοθέτησης των οικισμών, το οποίο -ως σχέδιο Π.Δ.- θα έπρεπε οι μελετητές να λάβουν υπόψη κατά την εκπόνηση των οικείων μελετών. Το σχέδιο Π.Δ. προέβλεπε τον καθορισμό τεσσάρων ζωνών, Α, Β, Β1 και Γ, που αντιστοιχούν

- στο συνεκτικό τμήμα προ του 1923,
- στο συνεκτικό τμήμα που δημιουργήθηκε από το 1923 έως το 1983,
- στο διάσπαρτο τμήμα που δημιουργήθηκε από το 1923 έως το 1983 αντίστοιχα, και
- στην περιοχή μεταξύ των ανωτέρω και του ορίου του οικισμού που είχε καθοριστεί με προγενέστερη μη ακυρωθείσα διοικητική πράξη.

Το σχέδιο περιέλαβε διαβαθμίσεις στα δικαιώματα και τις προϋποθέσεις δόμησης ανάλογα τη ζώνη, και προέβλεπε τη δυνατότητα είτε εξ αρχής οριοθέτησης, σε περιπτώσεις οικισμών που στερούνται ορίου, είτε αναοριοθέτησης είτε επανέγκρισης προγενέστερων ορίων.

Τον Σεπτέμβριο του 2024, το αρχικό αυτό σχέδιο Π.Δ. πέρασε από τον έλεγχο του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ 74/2024), το οποίο ήγειρε πλήθος αντιρρήσεων επί αυτού, κυρίως όσον αφορά στη ζώνη Γ, η οποία οριζόταν ως η ζώνη έξω από τις Ζώνες Α, Β και Β1 έως το όριο του οικισμού που είχε καθοριστεί με προγενέστερη μη ακυρωθείσα διοικητική πράξη. Εν συνεχεία, μετά από επεξεργασίες του ΥΠΕΝ και υποβολή εκ νέου προς έλεγχο στο ΣτΕ τον Δεκέμβριο του 2024, εκδόθηκε το νέο Π.Δ. τον Απρίλιο του 2025 (ΠΔ 11/15.4.2025 «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», ΦΕΚ 194Δ), χωρίς να περιλαμβάνεται σε αυτό η Ζώνη Γ.

Οι αντιδράσεις ήταν άμεσες και σφοδρές (βλ. Σχήμα 3 με ενδεικτικά δημοσιεύματα από τον ηλεκτρονικό τύπο). Η μεθοδολογία του νέου Π.Δ. προκάλεσε έντονη κριτική, όχι μόνο για τις επιπτώσεις του εξαιτίας των διατάξεων που περιορίζουν τη δόμηση, αλλά και για τις ίδιες τις διαδικασίες και τα κριτήρια που χρησιμοποιεί, με αποτέλεσμα να επηρεάζονται αρνητικά χιλιάδες ιδιοκτήτες, οι οποίοι χάνουν το δικαίωμα δόμησης σε εκτάσεις που είχαν αποκτηθεί με σκοπό την οικοδόμηση, εγείροντας ζητήματα ακόμη και για παραβίαση του πολεοδομικού κεκτημένου, δηλαδή πολεοδομικών δικαιωμάτων που έχουν θεμελιωθεί με βάση προηγούμενες διατάξεις.

Σχήμα 3. Ενδεικτικά δημοσιεύματα σε συνέχεια της έκδοσης του Π.Δ. 11/15.4.2025.



Με το άρθρο 63 του Ν. 5215/2025 (ΦΕΚ 116Α) διαμορφώθηκε το άρθρο 12 ως ισχύει σήμερα. Στις νέες διατάξεις συμπεριλήφθηκε η δυνατότητα, «κατά παρέκκλιση κάθε αντίθετης διάταξης», κατά την οριοθέτηση βάσει του ΠΔ 11/15.4.2025 (ΦΕΚ 194Δ), διεύρυνσης του ορίου οικισμού που έχει μέχρι επτακόσιους (700) κατοίκους και οριοθετήθηκε με πράξη αναρμοδίου οργάνου, μέχρι του με προγενέστερη πράξη καθορισμένου ορίου τους με ορισμένες επιφυλάξεις (βλ. άρθρο 6 ως άνω ΠΔ) και μετά από τεκμηρίωση. Η πρόβλεψη αυτή επιχείρησε να κάμψει τις αντιδράσεις από την προηγούμενη κατάργηση της Ζώνης Γ σε μικρούς οικισμούς. Η περιοχή μεταξύ της πολυγωνικής γραμμής που προκύπτει από την εφαρμογή της καταρχάς μεθοδολογίας οριοθέτησης του Π.Δ. 11/15.4.2025 και της αναφερόμενης παραπάνω γραμμής διεύρυνσης του ορίου ορίζεται ως Ζώνη Ανάπτυξης Οικισμού (Ζ.Α.Ο.), και σε αυτήν προβλέπονται οι ίδιοι όροι δόμησης με τις ζώνες Β και Β1, εκτός από το όριο αρτιότητας που είναι συγκριτικά υψηλότερο. Επίσης κατά παρέκκλιση κάθε αντίθετης διάταξης, για οικισμούς από επτακόσιους ένα (701) μέχρι και δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους, κατά την τελευταία απογραφή, που οριοθετήθηκαν με προγενέστερη πράξη αναρμοδίου οργάνου, είναι δυνατόν, στο πλαίσιο ΤΠΣ ή ΕΠΣ, η περιοχή που εκτείνεται πέραν της καταρχάς καθοριζόμενης πολυγωνικής γραμμής και μέχρι του, με προγενέστερη πράξη, καθορισμένου ορίου τους, να καθορίζεται ως Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (ΠΕΧ)¹,

¹ Υπενθυμίζεται ότι οι ΠΕΧ, σύμφωνα με το άρθρο του Ν. 4759/2020, είναι περιοχές που δεν προορίζονται για πολεοδόμηση, βρίσκονται εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, πέραν των οικιστικών περιοχών ή των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, για τις οποίες καθορίζονται ειδικοί περιορισμοί στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης, με σκοπό την ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης, ώστε να αποφεύγονται πιθανές μεταξύ τους συγκρούσεις και ανεξέλεγκτη κατανάλωση φυσικών πόρων.

για την υποστήριξη και ενίσχυση του περιφερειακού δικτύου οικισμών, προσαρμοσμένου στα σύγχρονα πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης. Σημειωτέον ότι, στη συγκεκριμένη ΠΕΧ προβλέπεται μικρότερη αρτιότητα σε σχέση με την εκτός σχεδίου δόμηση.

5. Συμπεράσματα και Προβληματισμοί

Οι οριοθετήσεις οικισμών, κυρίως από τη δεκαετία του '80 και εφεξής, λειτούργησαν ως ένα γρήγορο αλλά άμεσο εργαλείο μετάβασης από την απρογραμματίστη δόμηση των μικρών οικισμών προς μια στοιχειώδη μορφή οργανωμένου ελέγχου της χωρικής ανάπτυξης. Η εφαρμοζόμενη μεθοδολογία βασίστηκε στην αναγνώριση της υφιστάμενης δομημένης κατάστασης και «κλείδωνε» τα όρια του οικισμού στην τότε πραγματική του έκταση και αποτυπώνοντας την ιστορικά διαμορφωμένη χωρική του μορφή. Εντούτοις, η εφαρμογή της διαδικασίας οριοθέτησης από τις κατά τόπους Νομαρχιακές αρχές οδήγησε σε διαφοροποιήσεις ως προς την ερμηνεία και εφαρμογή των κριτηρίων, με αποτέλεσμα την εμφάνιση ανομοιογενών χωρικών ρυθμίσεων.

Σήμερα, παρά τις μεταβολές στο θεσμικό πλαίσιο και τις σύγχρονες απαιτήσεις του χωρικού σχεδιασμού, οι οριοθετήσεις χιλιάδων οικισμών εξακολουθούν να στηρίζονται σε παρόμοια σχεδιαστική λογική, επιδιώκοντας τη διατήρηση του «πραγματικού» οικισμού στην έκταση που αυτός είχε πριν από περίπου τέσσερις δεκαετίες. Η προσέγγιση αυτή επικεντρώνεται κατά κύριο λόγο σε ζητήματα αρτιότητας και λοιπών δικαιωμάτων δόμησης, παραγνωρίζοντας σε μεγάλο βαθμό κρίσιμα σύγχρονα κοινωνικοχωρικά διακυβεύματα, όπως οι δημογραφικές, παραγωγικές και λειτουργικές μεταβολές που επηρεάζουν καθοριστικά τη βιωσιμότητα των μικρών αγροτικών οικισμών. Παρά ταύτα, το υφιστάμενο πλαίσιο αφήνει περιθώρια άτυπης ερμηνευτικής ευελιξίας στους μελετητές, οι οποίοι δύνανται να ενσωματώσουν τις παραπάνω προκλήσεις και να τεκμηριώσουν τις σχεδιαστικές τους επιλογές στη βάση αρχών χωρικής δικαιοσύνης, όπως το δικαίωμα παραμονής και αναπαραγωγής του οικισμού, η αποφυγή αναδρομικών περιορισμών που θέτουν υπό αμφισβήτηση τη συνέχιση της κατοίκησης και η αναγνώριση του ρόλου των οικισμών ως χωρικών ενότητων με κοινωνικό και λειτουργικό περιεχόμενο και όχι απλώς ως «ζωνών».

Στο παρόν στάδιο, η διαδικασία οριοθέτησης οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων στη Χώρα πραγματοποιείται με δύο παράλληλες ταχύτητες, λόγω της ύπαρξης δύο διακριτών προσεγγίσεων: (α) της οριοθέτησης στο πλαίσιο των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ, ΕΠΣ) και (β) της εκπόνησης αυτοτελών μελετών οριοθέτησης, αμφότερες στο πλαίσιο του Προγράμματος Πολεοδομικών Μεταρρυθμίσεων «Κωνσταντίνος Δοξιάδης». Οι οικισμοί αυτοί είτε οριοθετούνται για πρώτη φορά είτε αναοριοθετούνται είτε τα όριά τους επανεγκρίνονται.

Μέχρι σήμερα έχουν ανατεθεί 227 Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, καλύπτοντας 731 Δημοτικές Ενότητες, καθώς και 18 Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια που αφορούν 99 Δημοτικές Ενότητες. Παράλληλα, βρίσκονται σε εξέλιξη 12 αυτοτελείς μελέτες οριοθέτησης. Η συσσώρευση περίπου 70 ερωτημάτων από τους μελετητές προς το ΥΠΕΝ έως τον Σεπτέμβριο του 2025 καταδεικνύει το πλήθος των μεθοδολογικών ζητημάτων, των ερμηνευτικών ασαφειών και των πρακτικών δυσχερειών που συνοδεύουν τη διαδικασία. Από την ανάγνωση των ερωτημάτων, τα κύρια προβλήματα αφορούν:

- σε αντιφάσεις και ασαφείς διατάξεις της νομοθεσίας και των προδιαγραφών,
- στην ελλιπή διαθεσιμότητα και αξιοπιστία των χωρικών δεδομένων (π.χ. αεροφωτογραφίες) και την αδυναμία τεκμηρίωσης,
- στη δυσχέρεια συνδυασμού της οριοθέτησης με προϋφιστάμενα ρυμοτομικά σχέδια ή διανομές,
- σε ασάφειες των κριτηρίων κατηγοριοποίησης και ζωνοποίησης, καθώς και
- στη διαχείριση ειδικών κατηγοριών οικισμών και εξαιρέσεις.

Σε ότι αφορά καταρχάς τις αναφερόμενες παραπάνω προσεγγίσεις οριοθέτησης δύο ταχυτήτων, κατά την άποψη των συγγραφέων, παρότι ορισμένες μεθοδολογικές διαφοροποιήσεις μεταξύ των ΤΠΣ/ΕΠΣ και των αυτοτελών μελετών είναι υπαρκτές, το κρίσιμο ζήτημα δεν έγκειται τόσο στις τεχνικές

διαδικασίες, όσο στη διαφορετική φιλοσοφία και εκτέλεση του πολεοδομικού σχεδιασμού. Στις αυτοτελείς μελέτες, η οριοθέτηση αποτελεί το κεντρικό αντικείμενο, υποστηριζόμενο από εξειδικευμένες επιστημονικές ομάδες με επαρκή χρονικό ορίζοντα τεκμηρίωσης. Αντιθέτως, στα ΤΠΣ και ΕΠΣ η οριοθέτηση αντιμετωπίζεται ως μία επιμέρους ενότητα στο ευρύτερο σώμα της μελέτης, που καλείται να ολοκληρωθεί εντός περιορισμένων προθεσμιών. Αυτό επιφέρει αφενός επιβάρυνση στη συνολική πρόοδο της κύριας μελέτης, επηρεάζοντας κρίσιμα πεδία, όπως την εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας του οικισμού, την εκτίμηση αναγκών σε κοινωνική υποδομή, την τεκμηρίωση επεκτάσεων, κ.ά., και αφετέρου καθυστερήσεις στην εκπόνηση των συνοδευτικών μελετών (γεωλογικής, υδραυλικής, τοπογραφικής).

Ιδιαίτερα για τους οικισμούς που οριοθετούνται για πρώτη φορά, απαιτείται, σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, η εκπόνηση μελέτης προσωρινής οριοθέτησης υδατορεμάτων εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών. Η αλληλουχία αυτή των ενεργειών, ωστόσο, οδηγεί σε συνεχή αλληλεξάρτηση μεταξύ των σταδίων της μελέτης, προκαλώντας σωρευτικές καθυστερήσεις τόσο στην κύρια μελέτη όσο και στις παράλληλες υποστηρικτικές εργασίες.

Για τους οικισμούς που διαθέτουν ήδη καθορισμένα όρια, αλλά εντάσσονται σε διαδικασία επανέγκρισης ή αναοριοθέτησης, το ισχύον θεσμικό πλαίσιο παραμένει ασαφές ως προς:

- την υποχρέωση δέσμευσης για την ολοκλήρωση της διαδικασίας εντός συγκεκριμένου χρονικού ορίζοντα (πενταετία),
- την κατανομή της ευθύνης για τον χρονικό προγραμματισμό υλοποίησης της συγκεκριμένης διαδικασίας, και
- τη δυνατότητα έγκρισης της μελέτης ΤΠΣ/ΕΠΣ εφόσον αυτή παραπέμπει σε μελλοντικές ρυθμίσεις χωρίς σαφές θεσμικό αντίκρισμα.

Η εξέλιξη των μελετών αναδεικνύει ουσιώδεις διαφοροποιήσεις μεταξύ των πολύ μικρών οικισμών (κάτω των 700 κατοίκων) και των λοιπών αγροτικών οικισμών έως 2.000 κατοίκους. Στην πρώτη κατηγορία, η θεσμοθέτηση Ζώνης Ανάπτυξης Οικισμού (ΖΑΟ) λειτουργεί, εν τοις πράγμασι, ως μηχανισμός ανάκτησης ή επαναφοράς σημαντικού μέρους των προϋφιστάμενων δικαιωμάτων δόμησης και συμβάλλει στη διατήρηση του χαρακτήρα των οικισμών και στη συγκράτηση της πληθυσμιακής και οικονομικής τους φθοράς. Αντιθέτως, στους λοιπούς αγροτικούς οικισμούς, οι περιοχές που αντιστοιχούν σε παλαιότερες οριοθετήσεις και που ταυτίζονται με το αραιοδομημένο τμήμα, περιέρχονται πλέον σε καθεστώς εκτός σχεδίου δόμησης με σχετικώς ευνοϊκότερες αρτιότητες, γεγονός που επιφέρει ουσιαστική μεταβολή του θεσμικού καθεστώτος, με επιπτώσεις τόσο στην ιδιοκτησία όσο και στις προοπτικές ανάπτυξης. Παράλληλα, παραμένει αδιευκρίνιστη η μελλοντική δυνατότητα πολεοδομικής ένταξης των περιοχών αυτών, καθώς το ισχύον πλαίσιο δεν προβλέπει ρητά αυτή την προοπτική.

Η έκδοση, τον Σεπτέμβριο του 2025 (απ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΧΣΑΠ/101224/6926/17.9.2025), της Οδηγίας του ΥΠΕΝ για τη δομή του Φακέλου Οριοθέτησης Οικισμών, σηματοδοτεί ένα σημαντικό βήμα θεσμικής οργάνωσης. Ο φάκελος αυτός αποτελεί αυτοτελή τεχνική υποδομή τεκμηρίωσης για κάθε οικισμό που οριοθετείται για πρώτη φορά, αναοριοθετείται ή τα όριά του επανεγκρίνονται. Ωστόσο, η απαίτηση σύνταξης πλήρους φακέλου για δεκάδες ή και εκατοντάδες οικισμούς στο πλαίσιο μίας μόνο μελέτης δημιουργεί έντονη πίεση στις διαθέσιμες προθεσμίες, οι οποίες έχουν τεθεί από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας που χρηματοδοτεί τις μελέτες. Επιπλέον, η ανάθεση στον οικείο Δήμο της ευθύνης για τη δημόσια διαβούλευση των ορίων εισάγει νέα θέματα διοικητικής και χρονικής πολυπλοκότητας. Ζητήματα όπως η διάρκεια της διαβούλευσης, η αξιολόγηση των ενστάσεων, η μεθοδολογία ελέγχου, η τροφοδότηση των μελετητών με διορθωτικές παρατηρήσεις, ο ενδεχόμενος επηρεασμός των συνοδευτικών μελετών και ο συντονισμός των εμπλεκόμενων φορέων (βλ. για παράδειγμα ανάγκη γνωμοδότησης δασικών υπηρεσιών), παραμένουν μερικώς αδιευκρίνιστα.

Ένα ακόμη κρίσιμο ζήτημα αφορά την έλλειψη συντονισμού μεταξύ των μελετών ΤΠΣ/ΕΠΣ και των Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών (ΕΠΜ). Η εκπόνηση των ΕΠΜ προηγείται στην πλειονότητα των περιπτώσεων χρονικά, αλλά οι ρυθμίσεις τους δεσμεύουν τις αντίστοιχες μελέτες ΤΠΣ/ΕΠΣ, παρότι

βασίζονται σε διαφορετικά δεδομένα και κυρίως εμβάθυνση όσον αφορά στη μεθοδολογία οριοθέτησης. Το αποτέλεσμα είναι η έγκριση, μέσω της ίδιας διαδικασίας (Προεδρικού Διατάγματος), δύο παράλληλων σχεδίων με διαφορετικά όρια οικισμών, γεγονός που αποτυπώνει την έλλειψη ενιαίου πλαισίου τεκμηρίωσης και επικοινωνίας μεταξύ των μελετητών από τα πρώτα στάδια του σχεδιασμού.

Εν κατακλείδι, η ανάγκη επίλυσης του ζητήματος των ορίων των οικισμών είναι αδιαμφισβήτητη. Εντούτοις, τα ευρήματα της ανάλυσης που προηγήθηκε συνηγορούν υπέρ της άποψης ότι η διαδικασία θα έπρεπε να είχε προηγηθεί της εκπόνησης των ΤΠΣ και ΕΠΣ. Ο υφιστάμενος σχεδιασμός των μικρών οικισμών επιβαρύνεται από ασυντόνιστες φάσεις, περιορισμένους χρόνους υλοποίησης και προσκόλληση σε μεθοδολογικά πρότυπα του παρελθόντος. Η χρήση εργαλείων και προσεγγίσεων που ανάγονται στη δεκαετία του 1980, χωρίς ουσιαστική προσαρμογή στα σύγχρονα κοινωνικο-χωρικά δεδομένα, εγκυμονεί τον κίνδυνο αναπαραγωγής ενός σχεδιαστικού μοντέλου που απαντά σε παρωχημένα και περιορισμένα ζητούμενα.

Βιβλιογραφία

- Αιτιολογική έκθεση επί του Σχεδίου Νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας» (2020). Διαθέσιμο στο <https://www.opengov.gr/minenv/wp-content/uploads/downloads/2020/08/Αιτιολογική-έκθεση.pdf> [10 Σεπτεμβρίου 2025]
- Απόφαση Νομάρχη υπ' αριθμ. 3060/9.10.1986 «Ένταξη σε κατηγορία και καθορισμός ορίων του οικισμού Νέας Απολλωνίας, Νομού Θεσσαλονίκης με καθορισμό όρων και περιορισμού δόμησης» (ΦΕΚ 1152Δ)
- Απόφαση Νομάρχη υπ' αριθμ. 57140/11.5.1987 «Καθορισμός κατηγορίας ορίων και όρων δόμησης του οικισμού Νέας Γωνιάς του Νομού Χαλκιδικής» (ΦΕΚ 492Δ)
- Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας υπ' αριθμ. 27656/2017 «Προϋποθέσεις και προδιαγραφές επανέγκρισης πολεοδομικών ρυθμίσεων που εγκρίθηκαν με διοικητικές πράξεις από αναρμόδια όργανα» (ΦΕΚ 2106Β)
- Οδηγία Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΧΣΑΠ/101224/6926/17.9.2025 «Οδηγία για τη δομή του Φακέλου Οριοθέτησης Οικισμών που το όριο τους επανεγκρίνεται, αναοριοθετείται ή οριοθετείται για πρώτη φορά στο πλαίσιο μελέτης ΤΠΣ/ΕΠΣ ή ΜΟΟ»
- Απόφαση Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/73670/1765/2022 «Περί μεθοδολογίας οριοθέτησης οικισμών» (ΦΕΚ 3733Β)
- Β.Δ. 2.7.1968 «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 111Δ)
- Β.Δ. 1.9.1969 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων οικισμών εχόντων εγκεκριμένον ρυμοτομικόν σχέδιον» (ΦΕΚ 164Δ)
- Βισβάρδη, Ζ. (χ.χ.) *Διαχρονική εξέλιξη του θεσμικού πλαισίου των οικισμών. Μελέτη περίπτωσης τριών ημιορεινών οικισμών Ζακύνθου*. Διπλωματική εργασία. Δ.Π.Μ.Σ. «Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του χώρου», Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ. Διαθέσιμο στο <https://dspace.lib.ntua.gr/xmlui/handle/123456789/57836> [10 Σεπτεμβρίου 2025]
- Γιαννακούρου, Γ. (2022) *Δίκαιο Χωροταξίας & Πολεοδομίας*, 2η έκδοση, Αθήνα: ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ ΑΕΕΤΕ
- Τετώρου, Μ. (2014), *Οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων και διερεύνηση όρων δόμησης*. Διπλωματική εργασία. Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ. Διαθέσιμο στο <https://dspace.lib.ntua.gr/xmlui/handle/123456789/39034> [10 Σεπτεμβρίου 2025]
- Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 245Α)

- 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 225Δ)
- Π.Δ. 13.11.1978 «Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» (ΦΕΚ 594Δ)
- Π.Δ. 25.7.1979 «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» (ΦΕΚ 401Δ)
- Π.Δ. 1.11.1979 «Περί καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου» (ΦΕΚ 693Δ)
- Π.Δ. ΦΕΚ 13.3.1981 «Περί των ληπτέων 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» (ΦΕΚ 138Δ)
- Π.Δ. 23.12.1982 «Καθορισμός όρων και περιορισμών δομήσεως οικισμών της χώρας» (ΦΕΚ 588Δ)
- Π.Δ. 24.4/1985 «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους» (ΦΕΚ 181Δ)
- Π.Δ. 4.11/2011 «Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους» (ΦΕΚ 289ΑΑΠ)
- ΠΔ 11/15.04/2025 «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» (ΦΕΚ 194Δ)

Τασοπούλου Αναστασία
Επίκ. Καθηγήτρια
Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης
Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
email: atasopoulou@uth.gr

Παπακωνσταντίνου Βασίλειος
Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης
Μελετητής ΔΙΚΤΥΟ Α.Ε.
email: vaspapakon@gmail.com

ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Νίκος Τριανταφυλλόπουλος
Ευάγγελος Ασπρογέρακας
Νικόλαος Γαβανάς
Ανέστης Γουργιώτης
Σπύρος Νιαβής

ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΣΥΝΤΑΞΗΣ

Ελένη Ανδρικοπούλου – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Πασχάλης Αρβανιτίδης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Παναγιώτης Αρτελάρης – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Σοφία Αυγερινού-Κολώνια – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Αθηνά Βιτοπούλου – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Γιώργος Βλόντζος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Νικολός Βογιαζίδης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Γεωργία Γεμεντζή – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Ηλίας Γεωργαντάς – Πανεπιστήμιο Κρήτης
Αθηνά Γιαννακού – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Σπύρος Γκολφινόπουλος – Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Άσπα Γοσποδίνη – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Δημήτρης Γούσιος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Πάυλος-Μαρίνος Δελλαδέτσιμας – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Αλέξης Δέφνερ – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Δέσποινα Διμέλλη – Πολυτεχνείο Κρήτης
Ασπασία Ευθυμιάδου – Ελληνικός Γεωργικός Οργανισμός «Δήμητρα»
Μιχάλης Ζουμπουλάκης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Ελισάβετ Θωίδου – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Γιώργος Κανδύλης – Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών
Νικόλαος-Γεώργιος Καραχάλης – Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Κώστας Καρτάλης – Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Γρηγόρης Καυκαλάς – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Ειρήνη Κλαμπατσέα – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Χάρης Κοκκώσης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Παναγιώτης Κοσμόπουλος – Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης
Βύρων Κοτζαμάνης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Χρήστος Κουσιδώνης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Αλέξανδρος-Φαίδων Λαγόπουλος – Ακαδημία Αθηνών & Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Κώστας Λαλένης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Λόης Λαμπριανίδης – Πανεπιστήμιο Μακεδονίας
Λίλα Λεοντίδου – Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο
Πάυλος Λουκάκης – Πάντειο Πανεπιστήμιο
Θωμάς Μαλούτας – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Δημήτρης Μέλισσας – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Αγγελική Μενεγάκη – Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών

Θεόδωρος Μεταξάς – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Κώστας Μπαγινέτας – Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδος
Νίκος Μπάτης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Ηλίας Μπεριάτος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Κώστας Μωραΐτης – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Σπύρος Νιαβής – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Μαρί-Νοέλ Ντυκέν – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Δημήτρης Οικονόμου – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Απόστολος Παπαγιαννάκης – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Κωνσταντίνος Περάκης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Γιώργος Πετράκος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Μάγδα Πισιιάβα-Λατινοπούλου – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Σεραφείμ Πολύζος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Αντώνης Ροβολής – Πάντειο Πανεπιστήμιο
Νίκος Σαμαράς – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Άρης Σαπουνάκης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Κώστας Σερράος – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Παντολέων (Παντελής) Σκάγιαννης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Σοφία Σκορδίλη – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Νίκος Σουλιώτης – Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών
Δημήτρης Σταθάκης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Αναστασία Τασοπούλου – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Πάρις Τσάρτας – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Γιώργος Τσιλιμίκας – Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Δημήτρης Τσιώτας – Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Δημήτρης Φουτάκης – Διεθνές Πανεπιστήμιο
Γιώργος Φωτόπουλος – Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου
Μάριος Χαϊνταρλής – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Όλγα Χριστοπούλου – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Μανώλης Χριστοφάκης – Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Γιάννης Ψυχάρης – Πάντειο Πανεπιστήμιο

Περιεχόμενα

Τεύχος 42 Έτος 2025
ISSUE YEAR

- Γαβαλάς Βασίλειος** 6
Η ανθρωπογεωγραφία της Ελλάδας του Μεσοπολέμου. Μέρος Ι: γαμήλια συμπεριφορά κατά γεωγραφικές περιοχές με διάκριση γηγενών και προσφύγων.
- Δαρκαδάκη Μαρία, Τσιάπα Μαρία** 31
Οι μεταβολές του μοντέλου απασχόλησης μετά την επίδραση του COVID-19 υπό το πρίσμα των κοινωνικοοικονομικών χαρακτηριστικών: Η περίπτωση των Χανίων
- Maravegias Napoleon, Gourgiotis Anestis, Doukas Yannis E., Vardopoulos Ioannis** 49
Lignes de faille de l'unité : ajustement économique et politiques spatiales de l'intégration européenne
- Λινάκη Ελένη** 71
Πρότυπο εργαλείο αποτίμησης της πολιτισμικής ανθεκτικότητας στους οικισμούς της Ελλάδας
- ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**
- Τασοπούλου Αναστασία, Παπακωνσταντίνου Βασίλειος** 96
Οριοθετήσεις οικισμών: από τις οριοθετήσεις της δεκαετίας του '80 στο πρόγραμμα 'Κωνσταντίνος Δοξιάδης'
- ΚΡΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΕΙΣ**
- Ασπρογέρακας Ευάγγελος** 109
Βασενχόβεν, Λ. (2025) Η πολεοδομία σε δίνη: Πενήντα χρόνια από το Σύνταγμα του 1975 στα τοπικά πολεοδομικά σχέδια. Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλα

ISSN: 1109-5008

e-ISSN: 2944 – 9847

<https://journals.lib.uth.gr/index.php/aeihoros/index>
de