

Τι ισχύει και τι δεν ισχύει για τη δόμηση στους οικισμούς – Ο πρόεδρος του ΤΕΕ/ΤΚΜ, Ηλίας Περτζινίδης, στο TheOpinion



Facebook Twitter WhatsApp Email «Φως» στο τι ισχύει στην πράξη για το δικαίωμα δόμησης στους οικισμούς, μετά το Προεδρικό Διάταγμα που προκάλεσε αναστάτωση σε ιδιοκτήτες γης ανά την Ελλάδα, ρίχνει ο πρόεδρος του ΤΕΕ Τμήματος Κεντρικής Μακεδονίας, Ηλίας Περτζινίδης. Σε δήλωσή του στο TheOpinion ο κ. Περτζινίδης εξηγεί συνοπτικά το

νομοθετικό πλαίσιο που διέπει το δικαίωμα δόμησης στους οικισμούς, διευκρινίζοντας ότι στην παρούσα φάση και πιθανότατα και μέχρι 2-3 χρόνια, που θα μεσολαβήσουν για την έκδοση των Προεδρικών Διαταγμάτων με τα Τοπικά ή Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, κάποιος μπορεί να εκδώσει άδεια και να οικοδομήσει με βάση τα υφιστάμενα όρια του οικισμού και τους υφιστάμενους όρους δόμησης. «Δημοσιεύθηκε σε ΦΕΚ (194 Δ'/15-4-2025) το ΠΔ 129/2025, με αντικείμενο τον καθορισμό κριτηρίων, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της χώρας με πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων, καθώς και τον καθορισμό χρήσεων γης και γενικών όρων και περιορισμών δόμησης», τονίζει ο πρόεδρος και προσθέτει: «Το ΣτΕ έκρινε νόμιμο με παρατηρήσεις το εν λόγω Διάταγμα και συγκεκριμένα, έκρινε νόμιμη την ενοποίηση των δύο Π.Δ. που ισχύουν σήμερα (ΠΔ 2 – ΦΕΚ 138Δ-1981 και του ΠΔ ΦΕΚ 181Δ-1985). Κρίθηκε επίσης νόμιμη η πρόβλεψη Ζωνών, Α (συνεκτικό προ του 1923 τμήμα), Β (από 1923 έως 1983 συνεκτικό τμήμα) και Β1 (διάσπαρτο τμήμα αυτού). Αντιθέτως δεν κρίθηκε νόμιμη η Ζώνη Γ η οποία προβλεπόταν στο σχέδιο του ΠΔ και η οποία περιλάμβανε, εκτάσεις οι οποίες είχαν περιληφθεί εντός οριοθετήσεων που είχαν γίνει στο παρελθόν αναρμοδίως (κυρίως με νομαρχιακές αποφάσεις και όχι με Π.Δ.) αλλά δεν είχαν τις προϋποθέσεις να ενταχθούν εντός των ορίων του οικισμού, σύμφωνα με τα κριτήρια που περιλαμβάνει το ίδιο το Π.Δ. Διευκρινίζεται ότι η επέκταση των ορίων του οικισμού δεν αποκλείεται, αλλά είναι δυνατή μόνο κατόπιν προηγούμενης πολεοδόμησης των εκτάσεων της επέκτασης». Όπως επισημαίνει, «σε ό,τι αφορά τις διατάξεις του ΠΔ για τους όρους, περιορισμούς δόμησης και χρήσεις εντός οικισμού, αυτές απευθύνονται προς τους μελετητές προκειμένου να συντάσσουν τις μελέτες πολεοδομικού σχεδιασμού των οικισμών, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και τη φυσιογνωμία τους. Οι διατάξεις αυτές δεν εφαρμόζονται ευθέως από τις αρμόδιες ΥΔΟΜ για την έκδοση οικοδομικών αδειών, χωρίς να έχει προηγηθεί η έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος οριοθέτησης του οικισμού». Επομένως, όπως διευκρινίζει, το νέο Προεδρικό Διάταγμα για τους οικισμούς θα εφαρμοστεί όταν εγκριθούν ή επανεγκριθούν ή επανακαθοριστούν τα όρια των οικισμών με Τοπικά ή Ειδικά Πολεοδομικά

Σχέδια (ΤΠΣ-ΕΠΣ) ή με αυτοτελή μελέτη οριοθέτησης οικισμού με ΠΔ. Αυτό σημαίνει ότι μέχρι να ολοκληρωθούν αυτοί οι σχεδιασμοί και να εκδοθούν τα σχετικά Προεδρικά Διατάγματα, ισχύει ό,τι ίσχυε μέχρι και σήμερα. «Στην παρούσα φάση και πιθανότατα και μέχρι 2-3 χρόνια, που θα μεσολαβήσουν για την έκδοση των ΠΔ, κάποιος μπορεί να εκδώσει άδεια και να οικοδομήσει με βάση τα υφιστάμενα όρια του οικισμού και τους υφιστάμενους όρους δόμησης», καταλήγει ο πρόεδρος του **ΤΕΕ / ΤΚΜ**.