

# Το πλαίσιο παραγωγής και ελέγχου της δόμησης στη Πάρο.

---

Σάββατο, 13 Απριλίου 2024

Συνέδριο:

Στρατηγικές μετάβασης προς ένα διαφορετικό αναπτυξιακό πρότυπο για την Πάρο και τις Κυκλάδες.

# Η «δόμηση» είναι η «εν τοις πράγμασι» έκφραση του πολιτισμού και της ανάπτυξης ενός τόπου.

---

οικοδόμηση      δόμηση      αυθαίρετη δόμηση      πολεοδόμηση  
υπερδόμηση      οργανωμένη δόμηση      ανοικοδόμηση  
όροι δόμησης      συντελεστής δόμησης      επιτρεπόμενη δόμηση  
εντός σχεδίου δόμησης      εκτός σχεδίου δόμησης      πραγματοποιούμενη δόμηση  
ελεγκτές δόμησης      οικοδομή      οικοδομική άδεια      έλεγχος δόμησης  
επιθεωρητές δόμησης      υπηρεσία δόμησης      δικαίωμα δόμησης  
δίκαιο δόμησης      ελεύθερη δόμηση  
αδόμητο      δομικά υλικά  
δομημένο

**τι είναι τελικά η δόμηση;**

Δόμηση: εκ του ρήματος δομέω – δομώ (κτίζω, φτιάχνω κάτι με δομή).

Η «δόμηση» είναι η «εν τοις πράγμασι» έκφραση του πολιτισμού και της ανάπτυξης ενός τόπου.

---

- η δόμηση ακολουθεί κανόνες
  - κατασκευαστικούς
  - νομικούς – πολεοδομικούς
  - εθιμικούς - ηθικούς

Θα προσπαθήσουμε σήμερα να παρουσιάσουμε, κατά το δυνατό συντομότερα, το πλαίσιο παραγωγής και ελέγχου της δόμησης στην Πάρο.

## α) Γενικοί κανόνες – διατάξεις

---

- Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (Ν.4067/2012)
  - περιλαμβάνει κανόνες δόμησης που επηρεάζουν συνολικά τον τρόπο με τον οποίο παράγεται ένα κτίριο και προσδιορίζουν την λογική με την οποία αναπτύσσεται ο όγκος του, η μορφή του και εξυπηρετείται η λειτουργία του.
- Κτιριοδομικός Κανονισμός
  - περιλαμβάνει άρθρα που αφορούν την ταξινόμηση των κτιρίων, την ασφάλεια και αντοχή των κατασκευών, διάφορα δομικά στοιχεία των κατασκευών (τοιχοί, ανοίγματα, κουφώματα κλπ.), τα πεζοδρόμια και τέλος γενικές περιγραφές κάποιων βασικών εγκαταστάσεων (υδραυλικών, θέρμανσης, ανελκυστήρων κλπ.)

## β) Χωροταξικοί κανόνες – διατάξεις (Ν.4447/2016 και Ν.4759/2020)

---

- Εθνική χωρική στρατηγική
- Ειδικά χωροταξικά σχέδια
- Περιφερειακά χωροταξικά σχέδια
- Θαλάσσια χωροταξικά πλαίσια

## γ) Πολεοδομικοί κανόνες – διατάξεις (Ν.4447/2016 και Ν.4759/2020)

---

- πρώτο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού
  - Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια
  - Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ., ΠΟΤΑ, ΕΣΧΑΔΑ, ΕΣΧΑΣΕ)
- δεύτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού
  - Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής

Η σχέση μεταξύ των κατηγοριών και επιπέδων του χωρικού σχεδιασμού είναι ιεραρχική αλλά με περιθώρια ευελιξίας και ανάδρασης,

## δ) Δόμηση εντός οργανωμένων οικιστικών υποδοχέων

---

- Εντός ρυμοτομικού σχεδίου ή σχεδίου πόλης
  - διαθέτουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο που καθορίζει τον τρόπο ανάπτυξης της πόλης ή του οικισμού
- Εντός οικισμών προϋφιστάμενων του 1923
  - οικισμοί οριοθετημένοι ή μη που προϋπάρχουν του έτους 1923
- Εντός παραδοσιακών οικισμών
  - οικισμοί προϋφιστάμενοι του 1923 που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί με σχετικά νομοθετήματα.
- Εντός οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων
  - μικροί οικισμοί που δημιουργήθηκαν – οριοθετήθηκαν μετά το 1985 και έχουν λιγότερο από 2000 κατοίκους

## ε) Δόμηση εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών

---

- Αφορά σε όλους τους χώρους που βρίσκονται πέραν των ορίων των ρυμοτομικών σχεδίων και πέραν των ορίων των οικισμών κάθε είδους.



## στ) Η Δόμηση στην Πάρο

---

- Το σύνολο του νησιού έχει χαρακτηριστεί ήδη από το 1975 ως *«τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, που χρήζει κρατικής προστασίας»*
- 24 οικισμοί εκ των οποίων
  - 10 είναι παραδοσιακοί και
  - 14 είναι οικισμοί κάτω των 2000 κατοίκων
- Πολλοί κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι
- 2 Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου
- 3 μεγάλες περιοχές NATURA 2000

## ζ) Πάρος – Εντός Σχεδίου

---

- Εντός σχεδίου
  - Παροικία (παραδοσιακός οικισμός):
    - το σχέδιο, μετά την ακύρωση δύο φορές της επέκτασης, περιορίζεται μόνο στα συνεκτικά και πυκνοδομημένα τμήματα του οικισμού
    - το διάταγμα, εκτός των όρων δόμησης, καθορίζει αυστηρά μιμητικούς μορφολογικούς κανόνες για τον σχεδιασμό των κτιρίων.
    - Καθώς η Παροικία είναι πλέον κορεσμένη, απαιτείται η επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου.
  - Νάουσα (παραδοσιακός οικισμός):
    - με σχέδιο του 1990, σε ανακριβή χαρτογραφικά υπόβαθρα, σε ισχύ σήμερα, με πάρα πολλά και δυσεπίλυτα προβλήματα στην εφαρμογή.
    - το διάταγμα, εκτός των όρων δόμησης, καθορίζει αυστηρά μιμητικούς μορφολογικούς κανόνες για τον σχεδιασμό των κτιρίων.
    - Χρειάζεται άμεσα τροποποίηση και επέκταση, καθώς και η Νάουσα είναι κορεσμένη.

## η) Πάρος – Εντός Παραδοσιακών Οικισμών

---

- Εντός παραδοσιακών οικισμών (10 οικισμοί)
  - ΦΕΚ 594Δ/1978, χαρακτηρισμός παραδοσιακών οικισμών σε όλη τη χώρα
    - Κώσος, Λεύκες, Μάρμαρα, Μάρπησσα, Νάουσα, Πάρος, Πρόδρομος
  - ΦΕΚ 504Δ/1988, Χαρακτηρισμός οικισμών Ν. Κυκλάδων ως παραδοσιακών
    - Αγκαιριά, Μαράθι, Υστέρνι
  - ΦΕΚ 345Δ/1989, Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης οικισμών Ν. Κυκλάδων που έχουν χαρακτηριστεί παραδοσιακοί με το ΦΕΚ 594Δ/1978

## θ) Πάρος – Εντός Οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων

---

- Εντός οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων (14 οικισμοί)
  - **ΦΕΚ 181Δ/1985**, Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους.
  - **ΦΕΚ 414Δ/1985**, Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους
  - ΦΕΚ 133Δ/1988, Τροποποίηση των Π.Δ. από 24.4.1985 (ΦΕΚ 181/Δ) και από 20.8.1985 (ΦΕΚ 414/Δ).
  - **ΦΕΚ 289ΑΑΠ/2011**, Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους.

## ι) Πάρος – Εκτός Σχεδίου και Εκτός Οικισμών

---

- Εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών
  - **ΦΕΚ 538Δ/1978**, Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών.
  - **ΦΕΚ 270Δ/1985**, Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών.
  - **ΦΕΚ 732Δ/1993**, Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης των εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχών των νήσων Πάρου και Αντιπάρου. (Ν. Κυκλάδων)
  - **ΦΕΚ 148ΑΑΠ/2014**, Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δήμου Πάρου

## ΦΕΚ 732Δ/1993

---

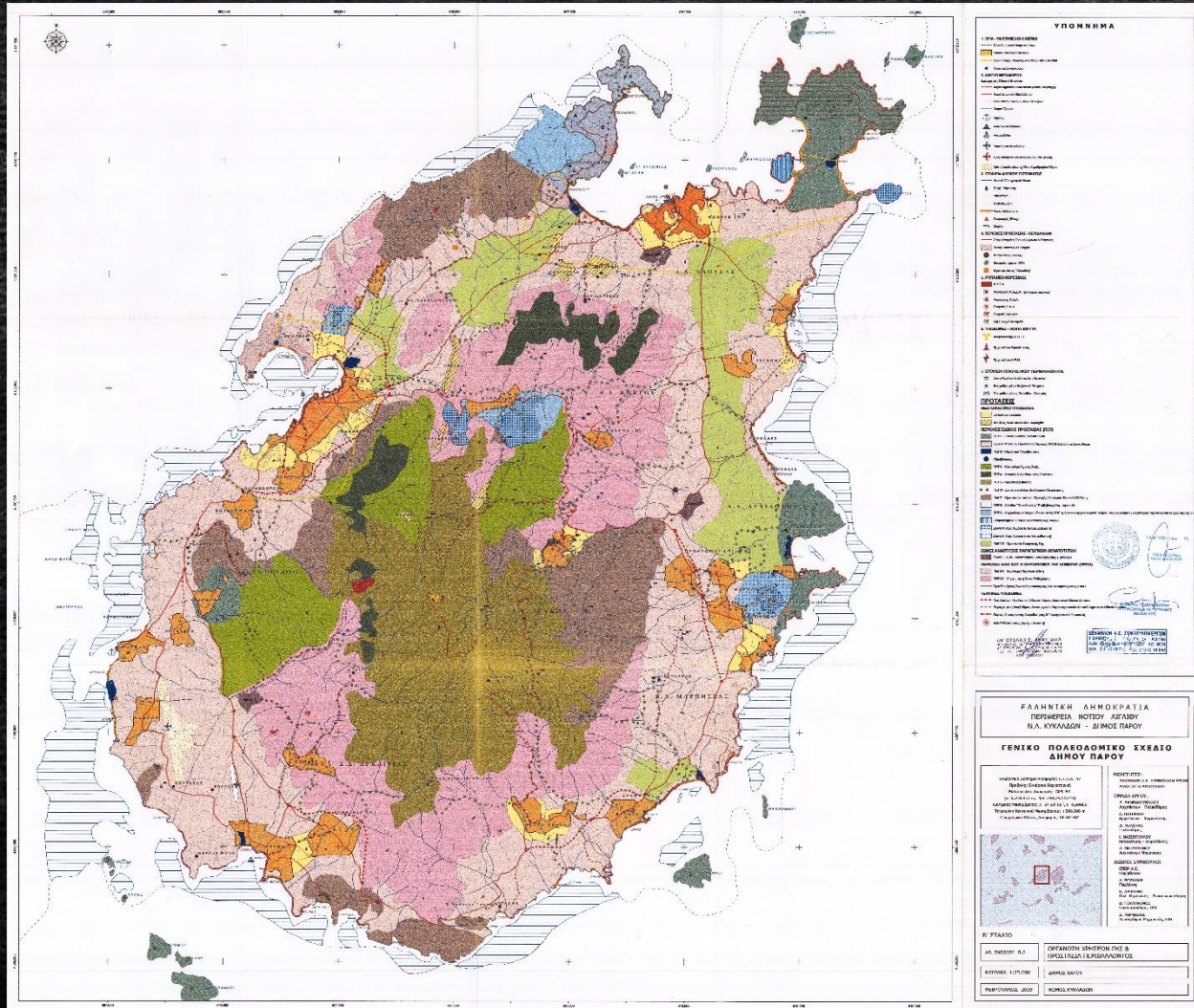
- Πρώτη προσπάθεια ελέγχου και περιορισμού της δόμησης των εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχών:
  - Αρτιότητα στο 8000 τ.μ. για κατοικία, 15000 τ.μ. για ξενοδοχεία
  - Καθορισμός χρήσεων γης
  - Μείωση Σ.Δ. για τουριστικές και εμπορικές χρήσεις
  - Περιορισμός μεγέθους ορόφου στο 30% του Σ.Δ.
  - Διάσπαση όγκων για την προσαρμογή στην κλίμακα του χώρου
  - Μορφολογία κτιρίων σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα
  - Υποχρεωτικός έλεγχος νέων οικοδομών από την τότε ΕΠΑΕ

## Γ.Π.Σ. Πάρου

---

- Χωρικός σχεδιασμός πρώτου βαθμού
- Εκπόνηση 2006-2009, θεσμοθέτηση 2012
- Στρατηγική επιλογή η τουριστική ανάπτυξη προσανατολισμένη στην ποιότητα και στα υψηλότερα εισοδήματα με ταυτόχρονη προσπάθεια προστασίας της φυσιογνωμίας της Πάρου
- Μεγάλη μείωση συντελεστών δόμησης
- Κατάργηση υπογείων και ορόφου και κολυμβητικών δεξαμενών
- Ο ΝΟΚ που ακολούθησε, έφερε διατάξεις που εμμέσως αυξάνουν τη δόμηση (υπόσκαφα, πατάρια κλπ) και ανατρέπουν κάπως την φιλοσοφία του Γ.Π.Σ.

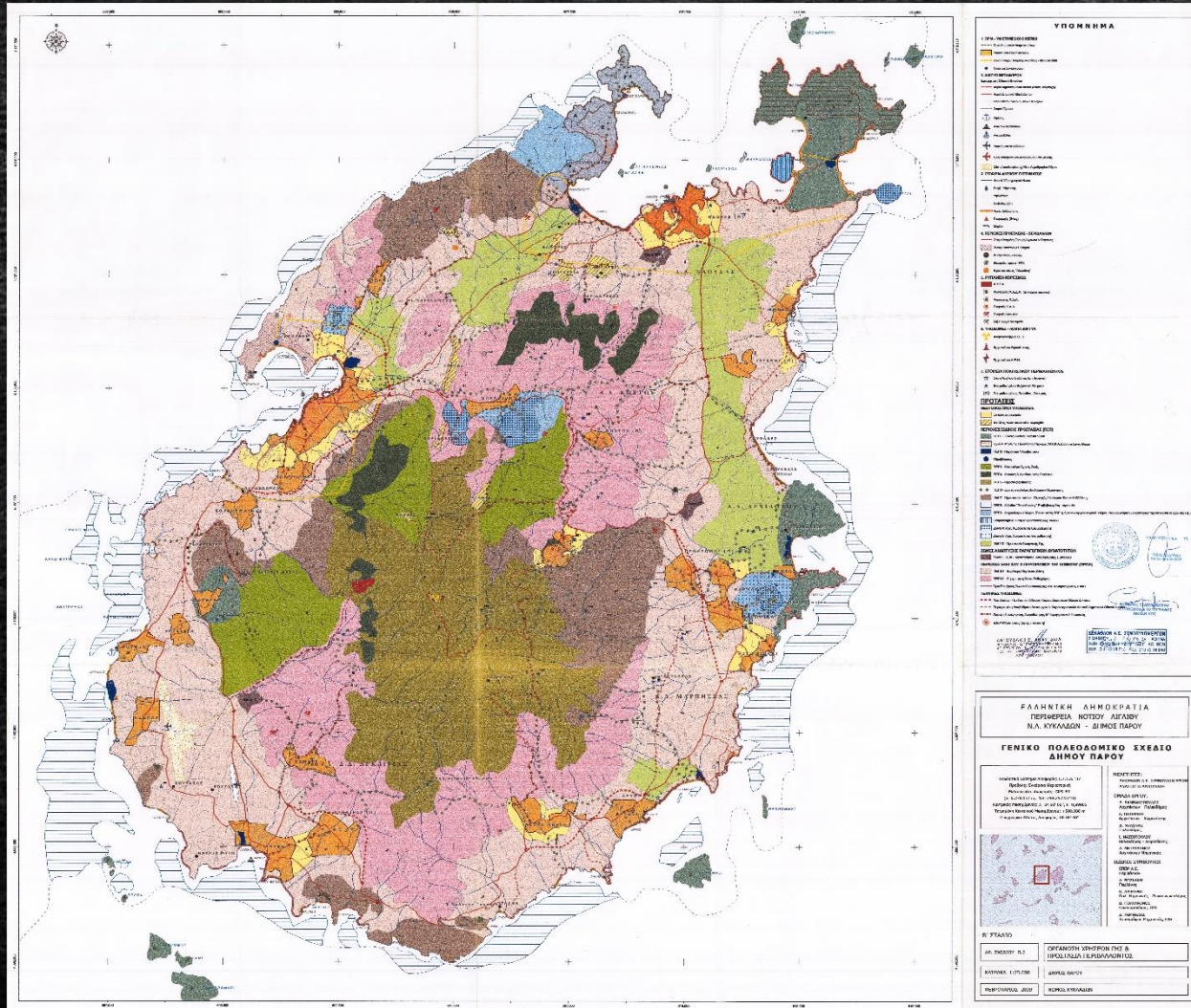
# Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Πάρου



- Οργάνωση των εκτός σχεδίου περιοχών
- Προστασία φυσιογνωμίας και έλεγχος και περιορισμός της δόμησης
- Αναπτυξιακό εργαλείο
- 10 Περιοχές Ειδικής Προστασίας
- 2 Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης
- 3 περιοχές χωροθέτησης παραγωγικών δραστηριοτήτων
- Πρόβλεψη για επέκταση οικισμών και δημιουργία νέων
- Πρόβλεψη για βελτίωση και εκσυγχρονισμό υποδομών

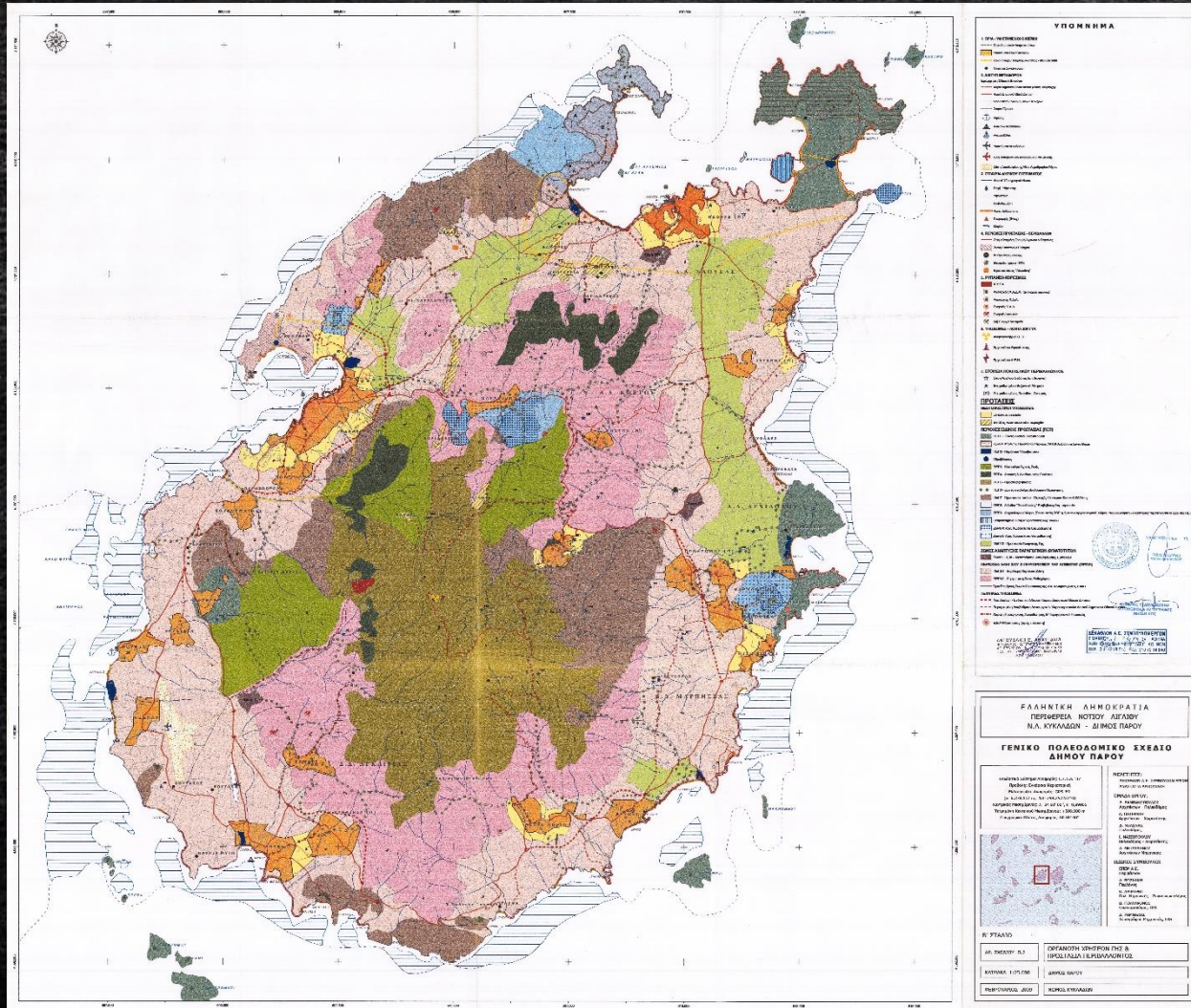


# Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Πάρου



- Περιοχές Ειδικής Προστασίας
- περίπου το 45%-50% του νησιού
  - αδόμητες περιοχές
  - στις υπόλοιπες επιτρέπεται μια (1) ισόγεια κατοικία 100 τ.μ. μέγιστου ύψους 3,50 μ.
  - Προστασία του τοπίου και του περιβάλλοντος

# Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Πάρου



## Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης

- ΠΕΠΔ 1: Ευρύτερη Παράκτια Ζώνη: περιοχή ανάπτυξης οικιστικών, τουριστικών και ήπιων εμπορικών δραστηριοτήτων (ξενοδοχεία 4\* & 5\* έως 80 κλίνες, καταστήματα 200 τ.μ.)
- ΠΕΠΔ 2: Περιμετρική Ζώνη Ενδοχώρας: περιοχή ανάπτυξης οικιστικών, και ήπιων τουριστικών και εμπορικών δραστηριοτήτων (ξενοδοχεία 4\* & 5\* έως 30 κλίνες, καταστήματα 150 τ.μ.)

## τα) Έλεγχος της Δόμησης στην Πάρο

---

- Πριν την έκδοση οικοδομικών αδειών
  - Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής
    - αισθητικός και μορφολογικός έλεγχος των κτισμάτων,
    - έλεγχος εφαρμογής των ειδικών διαταγμάτων
    - προσαρμογή των κτισμάτων στο περιβάλλον και το τοπίο
  - Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου
    - δευτεροβάθμιο όργανο, για επανέλεγχο των αποφάσεων του Σ.Α. αν υπάρχει διαφωνία με τον μελετητή
  - Αρχαιολογικές Υπηρεσίες
    - έλεγχος υπεδάφους στα σημεία των νέων οικοδομών για τυχόν αρχαία
    - Έλεγχος ένταξης νέων κτισμάτων εντός αρχαιολογικών χώρων και εντός ζωνών προστασίας μνημείων

## τα) Έλεγχος της Δόμησης στην Πάρο

---

- Μετά την έκδοση οικοδομικών αδειών
  - Έλεγχοι Δόμησης – Ελεγκτές Δόμησης
    - Αρχικός έλεγχος πριν την σκυροδέτηση των θεμελίων
    - Ενδιάμεσος έλεγχος, μετά την ολοκλήρωση της τοιχοποιίας (για κτίρια άνω των 2000 τ.μ.)
    - Τελικός έλεγχος, μετά την ολοκλήρωση όλων των οικοδομικών εργασιών
  - Επιθεωρητές Δόμησης
    - ΥΠΕΝ, έλεγχος του έργου των Ελεγκτών δόμησης
  - ΣΥΠΟΘΑ – Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων κα Αμφισβητήσεων
    - Προσφυγή σε περίπτωση διαφωνίας με το πόρισμα των ελεγκτών δόμησης

## ιβ) Υπόσκαφα κτίρια

---

- Ο ΝΟΚ εισήγαγε την έννοια των υπόσκαφων κτιρίων
  - διπλασιασμός Σ.Δ. για κατοικίες
  - υπόγεια στα υπόσκαφα
  - μορφολογία πέραν της επιβαλλόμενης με ειδικά διατάγματα
  - κανένας περιορισμός στην κλίση του εδάφους
  - τεράστιες εκσκαφές κατά τη φάση της κατασκευής
  - αποκατάσταση τη αρχικής μορφής του εδάφους με χρήση των προϊόντων εκσκαφής
  - φύτευση νέων φυτών, τις περισσότερες φορές διαφορετικών από αυτά που υπήρχαν

## τγ) Αυθαίρετη Δόμηση στην Πάρο

---

- Αυθαίρετα χωρίς οικοδομική άδεια
  - Αδυναμία έκδοσης οικοδομικής άδειας
  - Μακρόχρονες διαδικασίες αδειοδότησης
  - Νοοτροπία
- Αυθαίρετα μετά την ολοκλήρωση των ελέγχων δόμησης και την ηλεκτροδότηση των κτισμάτων
  - Εξαντλημένος συντελεστής δόμησης
  - Μετατροπή σε χρήσεις που δεν επιτρέπονται στην περιοχή
- Έλεγχος Αυθαίρετων
  - μετά από καταγγελία
  - από την ΥΔΟΜ Πάρου, επιβολή προστίμου και κατεδάφιση ...

## 1δ) Έξαρση οικοδομικής δραστηριότητας στην Πάρο

---

- Κεντρική πολιτική η τουριστική ανάπτυξη της χώρας
- Αυξημένη ζήτηση για πολυτελή τουριστικά καταλύματα
- Αυξημένη ζήτηση για κατοικίες (ως επί το πλείστον εξοχικές)
- Παλαιές οικοδομικές άδειες (προ ΓΠΣ) λήγουν 31-12-2024
- Ανασφάλεια δικαίου για την εκτός σχεδίου δόμηση (αποφάσεις ΣτΕ)
- Μεγάλες τουριστικές επενδύσεις σε ξενοδοχεία 5\*
- Επενδύσεις μέσω ΕΣΠΑ σε κατοικίες για βραχυχρόνια μίσθωση

## 1ε) Ενδεχόμενοι κίνδυνοι από την κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης

---

- Η αξία και η υπεραξία των αδόμητων ακινήτων είναι η δυνατότητα δόμησης
- Η διαφαινόμενη κατά πολύ μείωση της δόμησης εκτός σχεδίου σε συνδυασμό με την ανασφάλεια δικαίου από τις αποφάσεις του ΣΤΕ για την εκτός σχεδίου δόμηση, οδηγεί όλο και περισσότερους να εκδίδουν οικοδομικές άδειες και να κτίζουν, για να μη χαθεί η αξία του ακινήτου
- Μετά την οποιαδήποτε μείωση ή κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης η αξία της γης θα καταρρεύσει.
- Ανοίγει ο δρόμος για την απόκτηση πολύ φτηνής γης σε μεγάλες εκτάσεις.
- ΕΠΣ και ΕΣΧΑΣΕ θα ακολουθήσουν (10-15 χρόνια μετά).



Ευχαριστώ πολύ.

---

Γιάννης Χ. Κουζούμης  
Αρχιτέκτων Μηχανικός Ε.Μ.Π./IMAD

Παροικία, Πάρος, 2024-04-13