



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ

ΔΗΜΟΣ ΛΕΙΨΩΝ

Λειψοί 09/02/2026

Αριθ. Πρωτ. 462

Εισήγηση Δημάρχου για την Τεκμηρίωση ανάγκης ειδικών πολεοδομικών ρυθμίσεων στο πλαίσιο ΤΠΣ

Θέμα: Ανάγκη πρόβλεψης ειδικών και κατ' εξαίρεση πολεοδομικών ρυθμίσεων στο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΤΠΣ) μικρών ακριτικών νησιών

Ο Δήμος Λειψών, ως μικρός νησιωτικός, ακριτικός και μειονεκτικός Δήμος, με έναν και μοναδικό βασικό οικισμό και περιορισμένο χωρικό και οικιστικό απόθεμα, τελεί υπό ειδικές κοινωνικές, δημογραφικές, γεωγραφικές, περιβαλλοντικές και αναπτυξιακές συνθήκες, οι οποίες καθιστούν αναγκαία την υιοθέτηση προσαρμοσμένου και τεκμηριωμένου πολεοδομικού σχεδιασμού στο πλαίσιο του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ).

Ως Δήμαρχος της μικρής νησιωτικής και ακριτικής περιοχής των Λειψών, και στο πλαίσιο της εκπόνησης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ), επιθυμώ να επισημάνω την ανάγκη υιοθέτησης μιας **ειδικής και προσαρμοσμένης πολεοδομικής προσέγγισης**, η οποία να λαμβάνει υπόψη τις ιδιαίτερες κοινωνικές, δημογραφικές, γεωγραφικές, περιβαλλοντικές και αναπτυξιακές συνθήκες του Δήμου μας.

Η εφαρμογή οριζόντιων και ενιαίων πολεοδομικών κανόνων, χωρίς δυνατότητα εξειδίκευσης ή κατ' εξαίρεση ρυθμίσεων, σε περιοχές με **μικρό πληθυσμό, έντονη νησιωτικότητα, περιορισμένο οικιστικό απόθεμα και γεωγραφική απομόνωση**, ενέχει τον βέβαιο κίνδυνο περαιτέρω συρρίκνωσης του πληθυσμού, εγκατάλειψης της κατοικίας και αναστολής κάθε αναπτυξιακής προοπτικής για το νησί μας.

Στο πλαίσιο της εκπόνησης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ) του Δήμου μας, και κατ' εφαρμογή των διατάξεων του ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας», κρίνεται αναγκαίο να επισημανθεί η ανάγκη υιοθέτησης **ειδικής**

και προσαρμοσμένης πολεοδομικής προσέγγισης, απολύτως συμβατής με το θεσμικό πλαίσιο, για μικρούς νησιωτικούς, ακριτικούς και μειονεκτικούς Δήμους.

Ο ν. 4759/2020 εισάγει τα ΤΠΣ και ΕΠΣ ως ευέλικτα **στρατηγικά εργαλεία ολοκληρωμένου χωρικού σχεδιασμού**, με ρητό στόχο τη βιώσιμη ανάπτυξη, τη χωρική συνοχή και την προσαρμογή του σχεδιασμού στις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής, αποφεύγοντας ενιαίες και άκαμπτες ρυθμίσεις ικανά να

- καθορίζουν χρήσεις γης, όρους και περιορισμούς δόμησης,
- δύνανται να εξειδικεύουν και να προσαρμόζουν τις ρυθμίσεις χωρικού σχεδιασμού σε τοπικό επίπεδο,
- λαμβάνουν υπόψη κοινωνικά, δημογραφικά, αναπτυξιακά και γεωγραφικά χαρακτηριστικά.
- Αντιμετωπίζουν ειδικές χωρικές συνθήκες και ιδιαιτερότητες.

Το ΤΠΣ γνωρίζουμε ότι οφείλει να προβεί σε σαφή και ρεαλιστική οριοθέτηση των υφιστάμενων οικισμών, καθώς και στην αναγνώριση μικρών ή διάσπαρτων οικιστικών συγκεντρώσεων με διαχρονική κατοίκηση αποκαθιστώντας την ασφάλεια δικαίου για τους κατοίκους.

Η αποκλειστική εφαρμογή τυποποιημένων κριτηρίων, χωρίς τοπική τεκμηρίωση, αντιβαίνει στον σκοπό του νόμου και παράγει αποτελέσματα δυσανάλογα σε σχέση με τον επιδιωκόμενο στόχο της προστασίας.

Για μικρούς νησιωτικούς Δήμους όπως είναι ο Δήμος Λειψών ο προσδιορισμός των ορίων της μοναδικής οικιστικής περιοχής του νησιού με βάση στοιχεία που ανάγονται στο 1983 σε συνδυασμό με τους περιορισμούς που θα διέπουν τον περιβάλλοντα χώρο της καθοριζόμενης οικιστικής περιοχής, (απαγόρευση ένταξης σε ρυμοτομικό σχέδιο, περιορισμοί στα όρια αρτιότητας και χρήσεων που δεν εξυπηρετούν την οικιστική οργάνωση) λόγω του ειδικού τοπικού καθεστώ των περιοχών του Δικτύου NATURA 2000 δεν επιτρέπει την εφαρμογή ενιαίας πολεοδομικής οργάνωσης με συμπερίληψη διάσπαρτων και αραιοδομημένων εκτάσεων που διαμορφώθηκαν εντός των ορίων Νομάρχης μετά το 1983 και ως σήμερα. **Η οριζόντια εφαρμογή των διατάξεων για την οριοθέτηση των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, σε συνδυασμό με το θεσμικό πλαίσιο των προστατευόμενων περιοχών του Δικτύου NATURA 2000 θα οδηγούσε σε κατακερματισμό του διαμορφωμένου οικιστικού ιστού θα στερούσε από τους κατοίκους την αναγκαία γη για την εξυπηρέτηση των σύγχρονων και μελλοντικών λειτουργικών αναγκών σε χώρους πρασίνου, αθλητισμού, πολιτικής προστασίας, κ.ο.κ. οδηγώντας σε αδυναμία χωρικής και κοινωνικής αναπαραγωγής.**

Η ανάγκη ειδικής μεταχείρισης των νησιωτικών περιοχών ερείδεται αρχικά στο άρθρο 101 παρ. 4 του Συντάγματος, στη νομοθετικά κατοχυρωμένη αρχή της νησιωτικότητας, καθώς και στις κατευθύνσεις της εθνικής χωρικής πολιτικής.

Η αρχή της νησιωτικότητας επιβάλλει την προσαρμογή των δημόσιων πολιτικών —και ιδίως του πολεοδομικού σχεδιασμού— στις ιδιαίτερες συνθήκες της γεωγραφικής απομόνωσης, του μικρού μεγέθους και πληθυσμού των νησιών, περιορισμένου οικιστικού αποθέματος, αυξημένου κόστους κατασκευής και μεταφορών.

Ο Δήμος Λειψών χαρακτηρίζεται από:

- δημογραφική ευθραυστότητα και γήρανση πληθυσμού (σύμφωνα με στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ),
- περιορισμένη προσβασιμότητα και έντονη γεωγραφική απομόνωση,
- περιορισμένο και κορεσμένο οικιστικό απόθεμα,
- καθολική ένταξη του νησιού σε περιοχές του δικτύου Natura,
- επιβολή αυξημένης αρτιότητας (10 στρέμματα) με οριζόντιο χαρακτήρα.

Η συνδυαστική εφαρμογή αυστηρών μαθηματικών ορισμών οικισμού, αυξημένης περιβαλλοντικής προστασίας και οριζόντιων περιορισμών οδηγεί πρακτικά σε αδυναμία κάλυψης βασικών αναγκών μόνιμης κατοικίας και σε αναστολή της κοινωνικής και χωρικής αναπαραγωγής του νησιού.

Υπό τις συνθήκες αυτές, η αυστηρή εφαρμογή γενικών και οριζόντιας εφαρμογής πολεοδομικών περιορισμών, χωρίς κατ' εξαίρεση ρυθμίσεις, αντιστρατεύεται τον βασικό στόχο του ΤΠΣ ως εργαλείου **στήριξης της βιωσιμότητας του οικιστικού δικτύου**.

Απαιτείται σαφώς μέσω του ΤΠΣ η άρση ή ο εξορθολογισμός των περιορισμών στην οριοθέτηση των οικισμών που επιβάλλονται οριζόντια χωρίς τοπική εξειδίκευση και καταλήγουν να παρεμποδίζουν ήπιες και αναγκαίες παρεμβάσεις.

Στο πλαίσιο του ΤΠΣ ζητείται η ελεγχόμενη και στοχευμένη δυνατότητα διεύρυνσης των ορίων του οικισμού σε μεγαλύτερες αποστάσεις έως φυσικά ή τεχνητά όρια της εκτός σχεδίου κυρίως με κοινωνικά κριτήρια, προσανατολισμένη αποκλειστικά στην εξυπηρέτηση μόνιμου πληθυσμού, λαμβάνοντας υπόψη και τις σύγχρονες λειτουργικές ανάγκες.

Επιπλέον στο πλαίσιο του ΤΠΣ και κατ' εφαρμογή του ν. 4759/2020, ζητείται η δυνατότητα πρόβλεψης χαμηλότερων ορίων αρτιότητας κατά παρέκκλιση σε περιοικιστικές περιοχές, ιδίως σε υφιστάμενους και ιστορικά δομημένους οικιστικούς πυρήνες ακόμη και αν με το πρόσφατα εκδοθέν ΠΔ του 2025 περί της ανάγκης οριοθέτησης των οικισμών και την αυστηρή ερμηνεία του ορισμού «οικισμός» οι πυρήνες αυτοί δεν εντάσσονται στο συνεκτικό ή διάσπαρτο τμήμα αυτού, για την κάλυψη των αναγκών μόνιμης κατοικίας.

Η ρύθμιση αυτή εντάσσεται στη λογική της **προσαρμογής του σχεδιασμού στις πραγματικές συνθήκες** και όχι της ενίσχυσης της άναρχης δόμησης. Κάτι τέτοιο καθίσταται σαφές και από την ύπαρξη των κτισμάτων και στις αεροφωτογραφίες του 1980 γεγονός που υποδεικνύει ότι ο τρόπος ζωής των κατοίκων του νησιού και η ενασχόλησή τους δεν εξαρτάται αποκλειστικά από

τη θάλασσα αλλά η κατοίκηση εμφανίζει διασπορά στο νότιο τμήμα του νησιού για περισσότερες από 4 δεκαετίες.

Ο νομοθέτης του ν. 4759/2020 δεν είχε ως στόχο την επιβολή άκαμπτων λύσεων, αλλά την παροχή στους επιστήμονες πολεοδόμους των εργαλείων για **στοχευμένο, τεκμηριωμένο και δίκαιο πολεοδομικό σχεδιασμό**.

Για τους μικρούς νησιωτικούς, ακριτικούς και μειονεκτικούς Δήμους, το ΤΠΣ οφείλει να ενσωματώνει την αρχή της νησιωτικότητας και να προβλέπει **κατ' εξαίρεση πολεοδομικές ρυθμίσεις**, ώστε να διασφαλίζεται η μόνιμη κατοίκηση, η κοινωνική συνοχή και η βιωσιμότητα του χώρου.

Με εκτίμηση,

Ο Δήμαρχος