



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ, ΔΥΤΙΚΗΣ
ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΙ ΙΟΝΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ -
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ & ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &
ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ**

Ταχ. Δ/ση: Αρχιεπισκόπου Κυρίλλου 1

Τ.Κ. 26 222 Πάτρα

Πληροφορίες : Νείλα Αγαθή

Τηλ.: 2613 606561

Πάτρα

ΠΡΟΣ:

1. ΥΠΕΝ

Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού

Αμαλιάδος 17, 115 23 Αθήνα

E-mail: gramchora@ypen.gr

2. Δ. Ήλιδας,

Δ/ση Υπηρεσίας Δόμησης,

Χωροταξίας & Περιβάλλοντος

Καλαβρύτων 9

27200 Αμαλιάδα

Κοιν: Ως ο πίνακας αποδεκτών

Θέμα: Ο οικισμός "Αρκούδι" της Δ.Κ. Λυγιάς του Δ. Πηνείας.

- Σχετ. : 1) Το με αρ. πρωτ. 15099/19-06-2025 έγγραφο της Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης, Χωροταξίας & Περιβάλλοντος του Δ. Ήλιδας (αρ. πρωτ. ΔΙΠΕΧΩΣΧ/ΔΕ. 47768/09-07-2025)
2) Το με αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/73646/2262/14-07-2025 διαβιβαστικό έγγραφο της ΔΑΟΚΑ του ΥΠΕΝ (αρ. πρωτ. ΔΙΠΕΧΩΣΧ/ΔΕ 53301/30-07-2025)
3) Η με Αριθ. ΙΓ. 10446/26-09-1977 (ΦΕΚ 465/Δ/19-11-1977) Απόφαση Νομάρχη Ηλείας υπό τον τίτλο "Περί καθορισμού ορίων οικισμού Αρκούδι κοινότητας Λυγιάς που υπάρχει πριν το έτος 1923 Ν. Ηλείας".
4) Ο Ν. 4495/17 (ΦΕΚ 167/Α/03-11-2017).

Με το (1) σχετ. έγγραφο ζητούνται απόψεις και οδηγίες σχετικά με την έκδοση οικοδομικών αδειών στον οικισμό "Αρκούδι" και το νομοθετικό πλαίσιο που πρέπει να εφαρμοστεί προκειμένου να επιλυθεί το πρόβλημα που έχει ανακύψει ως προς την έκδοση οικοδομικών αδειών στον οικισμό.

Ο παραλιακός οικισμός "Αρκούδι" βρίσκεται στην Δ.Κ. Λυγιάς, της Δ.Ε. Βαρθολομίου, του Δ. Πηνείας και έχει οριοθετηθεί με την (3) σχετική Απόφαση, ως οικισμός προϋφιστάμενός του 1923. Η (3) σχετική Απόφαση οριοθέτησης του οικισμού, έχει εκδοθεί κατ' εφαρμογή της Α-35400/06-12-1975 (ΦΕΚ 10/Δ/12-01-1976) Απόφασης του Υπουργού Δημοσίων Έργων.

Η Υπηρεσία λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο του (1) σχετ. εγγράφου καθώς και τα συνημμένα στοιχεία που το συνοδεύουν, σας ενημερώνει ότι:

1. Έχει κριθεί - κατά πάγια νομολογία του ΣΤΕ (ΣΤΕ 1140/20, 264/2005, 4446/10, 191/88, 1180/84, 2029/78, 2033/78) - ότι οι νομαρχιακές Αποφάσεις καθορισμού ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923, κατ' εφαρμογή της Α-35400/06-12-1975 (ΦΕΚ 10/Δ/12-01-1976) Απόφασης του Υπουργού Δημοσίων Έργων, είναι νομικά ανίσχυρες.



Όπως επίσης έχει κριθεί - κατά πάγια νομολογία του ΣΤΕ (ΣΤΕ 4446/10, ΣΤΕ 264/05 7μ. κ.ά.) - ότι "όταν δεν υφίσταται έγκυρη οριοθέτηση οικισμού προϋφιστάμενου του 1923, η αρμόδια πολεοδομική αρχή, προκειμένου να χορηγήσει οικοδομική άδεια για ακίνητο το οποίο, κατά τον αιτούμενο την άδεια, εμπίπτει στα όρια τέτοιου οικισμού, οφείλει να εκφέρει παρεμπόδιουσα, ειδικώς αιτιολογημένη κρίση, ως προς τα όρια του οικισμού και τη θέση του ακινήτου ως προς αυτά, βάσει στοιχείων αναγομένων στο προ του 1923 χρονικό διάστημα, εκτός αν ειδικές διατάξεις προβλέπουν διαφορετική ρύθμιση, τα αυτά δε ισχύουν, για την ταυτότητα του λόγου, και προκειμένου περί οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους μετά το 1923 και πριν τις 14-3-83" (ΣΤΕ 2052/03, ΣΤΕ 2033/78, ΣΤΕ 2029/78, ΣΤΕ 2318/04).

Με βάση τα ανωτέρω,

η άποψη της Υπηρεσίας είναι ότι, η αρμόδια πολεοδομική αρχή (ΥΔΟΜ), η οποία σύμφωνα με την παρ. 1. του αρθ. 31 του (4) σχετ. νόμου, έχει αρμοδιότητα χορήγησης οικοδομικών αδειών, προκειμένου να προβεί σε έκδοση **οικοδομικής αδείας** για ακίνητο, το οποίο κατά τον αιτούμενο την άδεια βρίσκεται εντός οικισμού - του οποίου τα όρια δεν είναι έγκυρα - θα πρέπει να διενεργήσει σχετική έρευνα, ειδικώς αιτιολογημένη, με την επίκληση συγκεκριμένων στοιχείων (απογραφή, συμβόλαια, παλαιά κτίσματα, κ.ά.) από τα οποία πρέπει να προκύπτει τόσο η ύπαρξη του οικισμού ως συγκεκριμένου λειτουργικού οικιστικού συνόλου με οικοδομές, κοινόχρηστους χώρους και χώρους κοινωφελών εγκαταστάσεων, όσο και η θέση του ακινήτου ως προς τα ακριβή όρια του οικισμού (ΣΤΕ 1180/84, 1004/87, ΣΕ 2052/03, Π.Ε. 187/11, 32/09, 74/08 κ.ά.). Η κρίση αν ο οικισμός "Αρκουδίου" είναι προϋφιστάμενος του 1923 ή μη και ποια είναι τα όριά του, αποτελεί αρμοδιότητα της πολεοδομικής αρχής (ΥΔΟΜ), διότι το ζήτημα αυτό ανάγεται στις προϋποθέσεις χορήγησης της οικοδομικής άδειας. Η αρμόδια ΥΔΟΜ αφού διαπιστώσει την ύπαρξη και την κατηγορία του οικισμού, για μεν τους **οικισμούς τους προϋφιστάμενους του 1923**, εφαρμόζει τις διατάξεις του ΠΔ/2-3-81 (ΦΕΚ 138/Δ/13-03-1981), για δε τους **οικισμούς μέχρι 2000 κατοίκους**, που αναπτύχθηκαν ως οικιστικό σύνολο **μετά το 1923 και πριν τις 14-3-1983**, τις διατάξεις του ΠΔ/24-04-1985 (ΦΕΚ 181/Δ/03-05-1985). Για τα υπόλοιπα οικόπεδα τα οποία διαπιστώνεται ότι δεν αποτελούν μέρος του διαμορφωμένου πολεοδομικού ιστού του οικισμού, ισχύουν αποκλειστικά και μόνον οι διατάξεις του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ 270/Δ/85) που αφορά τις εκτός σχεδίου περιοχές.

2. Σχετικά με τα τοπογραφικά διαγράμματα που αναφέρετε στο (1) σχετ. έγγραφό σας όπως:

- "Τοπογραφικό Διάγραμμα οικοπέδων Αρκουδίου ιδιοκτησίας Ι.Ν. Κοιμήσεως Θεοτόκου Βαρθολομιού" κλ.1:500, σύνταξης **το έτος 1967**.

- "Τοπογραφικό Διάγραμμα οικοπέδων Ν. Αγ. Νικ. Αρκουδίου" κλ.1:500, σύνταξης **το έτος 1976**.

- "Τοπογραφικό Διάγραμμα οικοπέδων Ν. Αγ. Νικ. Αρκουδίου" κλ.1:500 σύνταξης **το έτος 1977**, το οποίο δημοσιεύτηκε σε ΦΕΚ και συνοδεύει το κείμενο της (3) σχετ. Απόφασης.

Τα οποία παρουσιάζουν πρόταση πολεοδόμησης (ρυμοτομικό σχέδιο) μιας ευρείας παραλιακής - **εκτός σχεδίου** - περιοχής, με χάραξη δρόμων, πλατειών και αριθμημένα οικόπεδα.

Η Υπηρεσία θεωρεί ότι, εάν δεν είχε εκδοθεί ειδική νομοθετική ρύθμιση που να επιτρέπει την υλοποίηση της επιχειρηθείσας πρότασης, τα προαναφερόμενα Τοπογραφικά Διαγράμματα δεν έχουν καμία υπόσταση (νομική, πολεοδομική, θεσμική) διότι η σύνταξη τους καταστρατηγεί τις διατάξεις του αρθ. 20 του Ν.Δ. 17.7/16.8.1923 (ΦΕΚ 228 Α) - αρθ. 411 του Κ.Β.Π.Ν., οι οποίες **απαγορεύουν** στην εκτός σχεδίου περιοχή, **την δημιουργία οδών ή άλλων κοινοχρήστων χώρων με ιδιωτική πρωτοβουλία και εν γένει την εφαρμογή ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας** (ΣΤΕ 2521/2000 7μ, 749/2014, 302/17).

3. Σχετικά με τα προβλήματα που έχουν προκύψει στα πλάτη των υλοποιημένων οδών στον οικισμό σε σχέση με τα προαναφερόμενα τοπογραφικά, η άποψη της ΔΙΠΕΧΩΣΧ/ΔΕ είναι ότι, μετά την οριοθέτηση του οικισμού, ο Δήμος θα πρέπει να προωθήσει την πολεοδόμηση του παραλιακού οικισμού, με πολεοδομική μελέτη (Π.Μ.), σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Ο Διευθυντής

Εσωτερική Διανομή

1. Χρον. αρχείο
2. Φ. 5.19.1/3
3. Νείλα Αγαθή

Τσακαρέστος Ιωάννης
Πολιτικός Μηχανικός

Πίνακας αποδεκτών:

1. Γραμματέας
Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου,
Δυτικής Ελλάδας & Ιονίου
Ν.Ε.Ο. Πατρών – Αθηνών 158, 26442, Πάτρα
2. Γενικός Διευθυντής Χωροταξικής Περιβαλλοντικής & Αγροτικής Πολιτικής
Ν.Ε.Ο. Πατρών – Αθηνών 158, 26442, Πάτρα
3. Δ/νση Υπηρεσίας Δόμησης, Χωροταξίας &
Περιβάλλοντος του Δήμου Ήλιδας
e-mail: poleodomia@1254.syzefxis.gov.gr
4. Δήμο Πηνειού
(Υπόψη: Δήμαρχο κ. Αλέξιο Καστρινό & Δημοτικού Συμβουλίου)
e-mail: dimospineiou@1312.syzefxis.gov.gr
5. ΦΑΜΠΟΥΣ Α.Ε. μέσω του πληρεξούσιου δικηγόρου Πέτρου Κιούνις
Αγ. Ιωάννου 3, Βαρθολομιό
e-mail: petroskiounis@gmail.com
6. Δήμαρχο Ήλιδας κ. Χρήστο Χριστοδουλόπουλο
e-mail: info@1254.syzefxis.gov.gr
7. Εθνική Αρχή Διαφάνειας
Περιφερειακή Υπηρεσία Πάτρας
Λεωφόρος Καλαβρύτων 52-56,
26334, Πάτρα
e-mail: grammateia@aead.gr