

ΕΝΙΑΙΟ ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΘΕΣΕΩΝ & ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ ΟΛΟΜΕΛΕΙΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΑΛΥΜΝΟΥ

ΘΕΜΑ: Ενστάσεις και Προτάσεις επί του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Καλυμνίων μετά την παρουσίαση των εναλλακτικών σεναρίων από τον ανάδοχο την 1.2.2026.

Λαμβάνοντας υπόψη την αρχή της Νησιωτικότητας (άρθρο 101 του Συντάγματος) – σύμφωνα με την οποία ο νομοθέτης και η Διοίκηση οφείλουν να λαμβάνουν υπόψη τις ιδιαίτερες συνθήκες των νησιωτικών περιοχών, ειδικά δε των παραμεθόριων, μεριμνώντας για την ανάπτυξή τους – καθώς και τις ιδιαιτερότητες της Καλύμνου (ανάγλυφο, περιορισμένη έκταση παράκτιου πεδίου, διάρθρωση ιδιοκτησιών και παραδοσιακή δόμηση), υποβάλλουμε το παρόν υπόμνημα.

1. Εκτός Σχεδίου Δόμηση & Αρτιότητα

1.1 Διατήρηση Αρτιότητας 4.000 τ.μ. («Κόκκινη Γραμμή»)

Διατήρηση του ορίου των 4 στρεμμάτων για κατοικία, σε όλο το νησί, καθώς τυχόν αύξηση στα 6.000 τ.μ. θα καθιστούσε π.χ. μη άρτια το 85% έως 99,5% των γηπέδων στις περιοχές από το Καστέλι έως τον Εμπορειό.

Στατιστικά: Σύμφωνα με τους δείκτες και τον βαθμό αστικοποίησης, που παρουσιάστηκαν από την μελετητική ομάδα, μόνο το 1,29% των εκτός σχεδίου εκτάσεων έχουν δομηθεί, με όριο το 10%. Ακόμα και να δομηθούν όλα τα υπολειπόμενα άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα, εκτιμάται πως το ποσοστό αυτό δεν πρόκειται να ξεπεράσει ούτε το 2%. Θα πρέπει να ληφθεί υπόψιν το υψηλό ποσοστό των δασικών εκτάσεων που χαρακτηρίστηκαν πρόσφατα στον Δήμο Καλυμνίων και οι περιορισμένες αναγνωρισμένες οδοί καθώς μονάχα πολύ μικρές και συγκεκριμένες εκτάσεις είναι άρτιες και οικοδομήσιμες – ποσοστό το οποίο θα εκμηδενιστεί με οποιαδήποτε υπέρβαση στο όριο αρτιότητας.

1.2 Εξειδίκευση στις Ζώνες Τουριστικού Ενδιαφέροντος

Ζητείται ρητά η εφαρμογή της αρτιότητας των **4.000 τ.μ.** (4 στρεμμάτων) συγκεκριμένα στις περιοχές που συγκεντρώνουν το οικιστικό και αναπτυξιακό ενδιαφέρον και εμφανίζονται στον χάρτη ως ζώνες «ήπιας» ανάπτυξης.

Ενδεικτικά αναφέρονται οι περιοχές: **Σκάλια, Αργινώντα, «Κεφάλια» Εμπορειού, «Κεφάλια» Αγίας Αικατερίνης, Παλιόνησος.**

1.3 Περιβαλλοντική Αντισταθμιστική Μέτρα για τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης, προτείνεται μία από τις παρακάτω προτάσεις:

- Αυστηρή **απαγόρευση κατάτμησης** νέων γηπέδων κάτω από τα 6 ή 8 στρέμματα.
- **Αύξηση ορίου αρτιότητας** για τουριστικά καταλύματα (πλην των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών).

2. Μείωση Απόστασης Δόμησης από τη Γραμμή Αιγιαλού

2.1 Απόσταση από Αιγιαλό

Η θεσμοθέτηση της ελάχιστης απόστασης των 60 μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού με το Π.Δ. 29.8.1980 ΦΕΚ 694 8.12.1980 «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών των οικισμών του Δήμου Καλυμνίων και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως εις αυτούς και στις εκτός αυτών περιοχές», η οποία δεν προέκυψε από πολεοδομική ανάλυση και μελέτη και δεν έχει ανάλογο προηγούμενο σε κανένα

παραδοσιακό οικισμό της χώρας, κρίνεται γεωμορφολογικά άδικη.

Προτείνεται μείωση της απόστασης στα **15 μέτρα** (εναρμόνιση με άρθρο 13 του Π.Δ. 11.4.2025 ΦΕΚ 194Δ' 15.4.2025) ή πλήρης αποδοχή της ήδη διαμορφωμένης νόμιμης γραμμής δόμησης και τη διατήρηση των 30 μ. για τα εκτός σχεδίου γήπεδα.

Τεκμηρίωση: Οι μικρές σε επιφάνεια ιδιοκτησίες, οι οποίες χαρακτηρίζουν όλο τον Δήμο Καλύμνου και βρίσκονται στους παραλιακούς οικισμούς, με την εφαρμογή της συγκεκριμένης διάταξης **έχουν καταστεί αδόμητες**, ακόμα και όταν αυτές βρίσκονται μέσα στο συνεκτικό, προϋφιστάμενο του 1923 τμήμα των οικισμών. Η νόμιμα υφιστάμενη πυκνή δόμηση έχει ήδη διαμορφώσει έναν πολεοδομικό ιστό, που δεν μπορεί να αγνοηθεί, αποφεύγοντας έτσι την πλήρη απαξίωση των παραλιακών ακινήτων.

Τρανταχτό παράδειγμα υπέρβασης, είναι στον οικισμό του Μασουριού. Τον οικισμό διατρέχει ο κεντρικός δημοτικός δρόμος, ο οποίος απέχει κατά μέσο όρο περίπου 45 μέτρα από την ακτογραμμή. Κάτωθεν του δρόμου (προς την πλευρά της ακτογραμμής), υπάρχουν κάποιες νομίμως υφιστάμενες παλιές οικοδομές, ενώ άνωθεν του δρόμου, υφίστανται επίσης νόμιμες οικοδομές. Αυτό δεν συμβαίνει μόνον τοπικά σε ένα σημείο του οικισμού – τελικά, σχεδόν ολόκληρος ο οικισμός έχει πυκνή δόμηση σε όλο το μήκος της ακτογραμμής, όπως, εξ άλλου και όλοι οι υπόλοιποι παραλιακοί οικισμοί της Καλύμνου. Θα αναμέναμε ο πολεοδομικός σχεδιασμός, να επέτρεπε την δόμηση στην ίδια σειρά με τις πρώτες νομίμως υφιστάμενες οικοδομές, στην υπάρχουσα-νόμιμη γραμμή δόμησης δηλαδή ή έστω σε μία αποδεκτή πανελλήνια νόμιμη απόσταση ασφαλείας από την γραμμή του αιγιαλού (στα 15 μέτρα), λαμβάνοντας υπόψιν και την γεωμορφολογία της περιοχής.

3. Όρια Οικισμών

3.1 Κατίσχυση Ειδικών Διατάξεων περί των παραδοσιακών οικισμών Δήμου Καλυμνίων

Ζητείται η ρητή επιβεβαίωση ότι οι διατάξεις του Π.Δ. της **29.8/8.12.1980 (ΦΕΚ 694Δ')** θα κατισχύουν οποιασδήποτε μεταγενέστερης γενικής ρύθμισης, εξασφαλίζοντας τη διατήρηση των επιτρεπόμενων μεγεθών και χωρίς την χωροθέτηση ζωνών με διαφορετικούς συντελεστές εκμετάλλευσης στους υφιστάμενους παραδοσιακούς οικισμούς Δήμου Καλυμνίων.

3.2 Πρόταση Επεκτάσεων / Ζωνών Πολεοδόμησης

Λόγω της αυξημένης τουριστικής δραστηριότητας (αναρριχητικός τουρισμός) και των πιεστικών οικιστικών αναγκών, προτείνεται η διεύρυνση των ορίων ή η πρόβλεψη ζώνης προς πολεοδόμηση ή χαρακτηρισμός των εκτάσεων με τέτοιο τρόπο που να επιτυγχάνεται η ιδιωτική πολεοδόμηση.

- **Αργινώντα, Σκάλια, Εμπορείος:** αύξηση των ορίων των οικισμών σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 11.4.2025 ΦΕΚ 194Δ' 15.4.2025.
- **Παλιόνησος:** Οριοθέτηση της οικιστικής πυκνώσης βάσει των δεδομένων της ΕΛΣΤΑΤ (2021).
- **Πόθια Χώρα - Πάνορμος:** Συνένωση ορίων οικισμού Χώρας προς την πλευρά του Πανόρμου (τμήμα περίπου 200 μέτρων).

3.3 Προστασία Ιδιοκτησιών

Στο υπόλοιπο νησί η διατήρηση των υφιστάμενων ορίων χωρίς περαιτέρω συρρίκνωση, οδηγεί στο να μην πληγεί η κοινωνική συνοχή. **Ζητείται η επανέγκριση και ταυτοποίηση των υφιστάμενων ορίων (τα οποία είχαν καθοριστεί με αποφάσεις Νομάρχη τη δεκαετία του '80) ή η ορθολογική αναοριοθέτησή τους χωρίς καμία συρρίκνωση.** Κατά την οριοθέτηση, να ληφθούν υπόψιν τα γεωτεμάχια

του Κτηματολογίου, ειδικώς σε όσα έχουν συσταθεί κάθετες ιδιοκτησίες, ώστε να μην τέμνονται από το όριο του οικισμού και δημιουργηθούν ιδιοκτησιακά ζητήματα.
(άρθρο 5 § 4 Π.Δ. 11.4.2025 ΦΕΚ 194Δ 15.4.2025 «ταυτοποίηση του εγκεκριμένου με προγενέστερη πράξη άλλου διοικητικού οργάνου ορίου του οικισμού»)

- Στις περιπτώσεις αναγκαστικής δημιουργίας Ζ.Α.Ο., ζητείται η διατήρηση της αρτιότητας των 2.000 τ.μ. για τους παραδοσιακούς οικισμούς (και των σχετικών παρεκκλίσεων και όρων δόμησης) και των 1.500 τ.μ. για τον μοναδικό μη παραδοσιακό οικισμό «Βλυχάδια», ως έχουν έως σήμερα δηλαδή.

Αιτούμαστε επίσης:

- Τη διατήρηση της κατ' εξαίρεση δόμησης μικρών οικοπέδων με μέγιστη δόμηση 100 τ.μ. και κάλυψη 90% (Άρθ. 2 Παρ. 8 του ΦΕΚ 694/Δ/1980).
- Τη διευκρίνηση της δυνατότητας και των προϋποθέσεων αποκατάστασης ή αναστήλωσης ασκεπών κτισμάτων/ερείπιών που βρίσκονται μέσα στην περιοριστική ζώνη από τη γραμμή του κατά το Άρθ. 2 Παρ. 16ε του ΦΕΚ 694/Δ/1980, καθώς και την προσθήκη καθ' ύψος επί νομίμων υφιστάμενων κτισμάτων – χωρίς την αύξηση της κάλυψης.
- Τη δυνατότητα δόμησης χωρίς πρόσωπο των οικοπέδων υφιστάμενων την 2α/07/1968, κατά το Άρθ. 2 Παρ. 4 του Π.Δ. 29-08-1980, (ΦΕΚ 694/Δ/1980).

3.4 Ψέριμος/Τέλενδος

Δεδομένου ότι σχεδόν το 99% των εκτός σχεδίου περιοχών των νήσων Ψερίμου και Τελένδου αποτελούν ιδιοκτησία του Δήμου Καλυμνίων, δεν συμφωνούμε με την αναφορά για αύξηση των ορίων αρτιότητας και τον καθορισμό αγροτικών χρήσεων. Το ΤΠΣ είναι μία μοναδική ευκαιρία, ειδικά για την Ψέριμο, για την πρόβλεψη μελλοντικής πολεοδόμησής της, τη διάνοιξη δρόμων και τον καθορισμό χρήσεων γης που θα επιτρέψουν την άμεση εξέλιξή της, και με κύρια εθνικό στόχο την αύξηση των μόνιμων κατοίκων της. Η μη αξιοποίηση της μέσω του ΤΠΣ, ουσιαστικά οδηγεί στην πλήρη αδυναμία ανάπτυξής της για τα επόμενα χρόνια.

4. Δομικά - Μορφολογικά Στοιχεία & Υποδομές

4.1 Υλικά & Όψεις

Ζητάμε να προβλεφθεί στο διάταγμα της οριοθέτησης των οικισμών η απόκλιση από τα μορφολογικά χαρακτηριστικά μετά από έγκριση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής κατ' εφαρμογή του άρθρου 7 της παρ. 1 περ. ε του Ν. 4495/2017 (Α 167). Με τον τρόπο αυτό θα έχει τροποποιηθεί η απαίτηση του αρθ. 3 παρ. 5 του ΦΕΚ 694/Δ/1980, και η απελευθέρωση της χρήσης οποιουδήποτε υλικού και τεχνολογίας, τεχνικά και ποιοτικά αποδεκτού και αδειοδοτημένου, τόσο για τους φέροντες οργανισμούς των ό,ποιων οικοδομικών κατασκευών, όσο και για τα μορφολογικά και διακοσμητικά στοιχεία αυτών, με την προϋπόθεση, ότι αισθητικά προσομοιάζουν στα παραδοσιακά πρότυπα και ακολουθούν συγκεκριμένη χρωματική παλέτα (RAL)

4.2 Υποχρεωτική Κατασκευή Στέρνας

Λόγω λειψυδρίας και ανάγκης αντιπλημμυρικής προστασίας, προτείνεται η υποχρεωτική κατασκευή στέρνας (δεξαμενής ομβρίων) σε εξ ολοκλήρου νέες οικοδομές (εντός & εκτός οικισμού).

5. Χρήσεις Γης: Βιοτεχνική Ζώνη (ΒΙΟΠΑ)

5.1 Περιοικιστική Ζώνη (ΠΕΧ1)

Συμφωνούμε με την πρόταση θεσμοθέτησης Περιοικιστικής Ζώνης (όπως αποτυπώνεται στο εναλλακτικό σενάριο 2 με το στοιχείο ΠΕΧ1), καθώς καλύπτει ορθά

τη μετάβαση από τον οικισμό στην ύπαιθρο.

5.2 ΠΕΠ 2 Αξιόλογης Αγροτικής Γης

Ενσωμάτωση αξιόλογης αγροτικής γης, ανάπτυξη χρήσεων του άρθ. 14, π.δ. 59/2018 (και κατοικίας) απαγόρευση τουριστικών καταλυμάτων και μεταποιητικών εγκαταστάσεων που δεν συνδέονται με τον πρωτογενή τομέα.

5.2 Ζώνες Ήπιας Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΕΧ3)

Ζητείται η θεσμοθέτηση ζώνης ήπιας τουριστικής ανάπτυξης και αναψυχής με διεύρυνση της προτεινόμενης με το στοιχείο ΠΕΧ3 στο εναλλακτικό σενάριο 2 για το Δήμο Καλυμνίων και επέκταση της στην περιοχή μεταξύ των οικισμών Αργινώντων και Σκαλιών (συμπεριλαμβανομένης της «Κεφάλας» Εμπορείου) και δημιουργία αντίστοιχης ζώνης στην «Κεφάλα» Αγίας Αικατερίνης.

Στις ανωτέρω περιοχές, η αρτιότητα πρέπει να παραμείνει ρητά στα **4 στρέμματα**.

5.3 Βιοτεχνική Ζώνη (ΒΙΟΠΑ) vs Πάρκο Εξυγίανσης

Νέα Βιοτεχνική Ζώνη:

Ζητείται η θεσμοθέτηση σε **νέα περιοχή** ρεαλιστικής Βιοτεχνικής Ζώνης (ΒΙΟΠΑ) για τη στήριξη της τοπικής παραγωγής με αναπτυξιακή προοπτική, λαμβανομένου υπ' όψιν και του υποβάθρου των δασικών χαρτών και όχι η προτεινόμενη περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων (ΠΕΔ) ή/και πάρκου εξυγίανσης, που ουδόλως συνάδουν με τις ανάγκες και τις συνθήκες της Καλύμνου, όταν μάλιστα για την τεκμηρίωση χρησιμοποιείται το παράδειγμα βιομηχανικών εγκαταστάσεων για τις οποίες εφαρμόζεται η οδηγία SEVESO III (ήτοι υπαγόμενες σε ειδικό και ολοκληρωμένο θεσμικό πλαίσιο ρύθμισης δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης, ιδίως μέσω της εφαρμογής της Οδηγίας SEVESO III και της περιβαλλοντικής και πολεοδομικής νομοθεσίας).

5.4 Λατομεία – ΑΕΚΚ

Καθορισμού ζωνών λατομικής δραστηριότητας και ζωνών διαχείρισης αποβλήτων οικοδομών, ώστε να αξιοποιηθεί η φυσική πέτρα του νησιού – με πιθανή πρόβλεψη κατασκευής νέων λιμένων κοντά σε αυτές τις ζώνες για ευνόητους λόγους.

5.5 Χρήσεις Γης Εντός Οικισμού

Ένας παραδοσιακός οικισμός αποτελεί ζωντανό σύνολο και όχι μουσειακό χώρο. Η προστασία του χαρακτήρα του δεν διασφαλίζεται με την οριζόντια επιβολή της χρήσης «Γενική Κατοικία» σε όλη την έκτασή του, όπως είχε προβλεφθεί στο παλαιότερο ΓΠΣ· του 87, **αλλά με την ορθολογική οργάνωση των χρήσεων γης** σύμφωνα με τη σημερινή λειτουργία του οικισμού αλλά και την μελλοντική ανάπτυξη του.

- Ζητείται να προβλεφθούν διαφοροποιημένες και συμβατές χρήσεις γης οι οποίες να σέβονται την κλίμακα και τη φυσιογνωμία του παραδοσιακού οικισμού, επιτρέποντας όμως παράλληλα τη διατήρηση υφιστάμενων επαγγελματικών και εμπορικών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης αλλά και την ανάπτυξη νέων αντίστοιχων δραστηριοτήτων χωρίς την όχληση της κατοικίας.
- Παράλληλα προτείνεται καθορισμός ζωνών κοινωνικής κατοικίας, προς αξιοποίηση δημοτικών ακινήτων.

6. Οδικό Δίκτυο & Υποδομές

6.1 Αναγνώριση & Διάνοιξη Οδών

Διάνοιξη & Πρόσβαση

Επιτακτική ανάγκη για δημιουργία **δημοτικών δρόμων**, ώστε να καταστούν προσβάσιμες περιφερειακές περιοχές, προς αξιοποίηση των αδόμητων μέχρι σήμερα ιδιοκτησιών, ιδιαίτερα στις περιοχές Βοθύνοι, Σκάλια και Παλιόνησο, αλλά και την αποφόρτιση του υφιστάμενου οδικού δικτύου.

Αναγνώριση Κοινόχρηστων Οδών

Επιτακτική η κύρωση και αναγνώριση του υφιστάμενου οδικού δικτύου (εντός και εκτός των οικισμών) καθώς το αναγνωρισμένο τμήμα του οδικού δικτύου του νησιού είναι ελάχιστο και υπάρχει σοβαρό ενδεχόμενο αναστολής της οικοδομικής δραστηριότητας.

*Άμεση επικοινωνία με την ανάδοχο εταιρεία που έχει αναλάβει την καταγραφή του οδικού δικτύου στις **εκτός σχεδίου περιοχές**, για τον έλεγχο, την παρακολούθηση και την αποφυγή χονδροειδών λαθών στην μελέτη, τα οποία δύσκολα θα μπορούν να τροποποιηθούν μετά τη δημοσίευσή της.*

Άμεση έναρξη επίσης των διαδικασιών από τον Δήμο για την μελέτη κύρωσης του οδικού δικτύου σε όλο τον Δήμο, καθώς ούτε το 5% των υφιστάμενων οδών δεν έχουν αναγνωριστεί θεσμικά ως δημοτικοί οδοί. Με την επερχόμενη μεταφορά των Υ.ΔΟΜ. στην Κτηματολόγιο Α.Ε. ενέχει ο σοβαρός κίνδυνος της παύσης νέων οικοδομικών δραστηριοτήτων, λόγω έλλειψης αναγνωρισμένου οδικού δικτύου.

7. Ποιότητα Ζωής & Περιβάλλον

- **Κοινόχρηστοι Χώροι:** Πρόβλεψη για ελεύθερους χώρους πρασίνου και πλήρη προσβασιμότητα για **Α.Μ.Ε.Α.** στους νέους σχεδιασμούς.
- **Αναρριχητικά Πεδία:** Καθορισμός αδόμητης ζώνης στην περιοχή η οποία προτείνεται στο εναλλακτικό σενάριο 2 για τον Δήμο Καλυμνίων ως περιοχή με το στοιχείο ΠΕΠ6.
- **Προστασία Δασών:** Οι δασικές εκτάσεις, ειδικά εκείνες που στερούνται οδικού δικτύου, πρέπει να παραμείνουν μη οικοδομήσιμες.
- **Πάρκινγκ:** Προτείνεται ο σχεδιασμός και η χωροθέτηση δημόσιων χώρων στάθμευσης (parking) στις τουριστικές περιοχές από τις Μυρτιές έως το Καστέλι για την αποσυμφόρηση του οδικού δικτύου.
- **Δημιουργία Ποδηλατοδρόμου:** Προτείνεται ο σχεδιασμός και η χωροθέτηση ποδηλατικής διαδρομής από την περιοχή **Μυρτιές έως το Καστέλι**. Η παρέμβαση αυτή θα συνδέσει το τουριστικό μέτωπο με τις περιοχές υψηλού αναρριχητικού ενδιαφέροντος, αποσυμφορώντας το οδικό δίκτυο και προωθώντας εναλλακτικές μορφές μετακίνησης.
- **Δίκτυο Φόρτισης Ηλεκτρικών Οχημάτων:** Πρόβλεψη και χωροθέτηση **δημόσιων σταθμών φόρτισης (EV Charging)** σε κομβικά σημεία του νησιού (λιμένας, τουριστικοί πόλοι, δημόσιοι χώροι στάθμευσης), ώστε να εναρμονιστεί η Κάλυμνος με τις εθνικές και ευρωπαϊκές οδηγίες για την ηλεκτροκίνηση.

8. Συμπέρασμα

Οι ανωτέρω προτάσεις στοχεύουν στη **βιώσιμη ανάπτυξη της Καλύμνου**, αποφεύγοντας την ακραία απαξίωση της μικροϊδιοκτησίας που αποτελεί τη βάση του κοινωνικού ιστού του νησιού μας.

Ως τεχνικοί, πιστεύουμε ακράδαντα στην αναγκαιότητα του Πολεοδομικού Σχεδιασμού — ο οποίος καθυστέρησε ανεπίτρεπτα για τον τόπο μας— και επιθυμούμε να συμβάλουμε εποικοδομητικά στη διαμόρφωσή του. Το **Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΤΠΣ)** αποτελεί τον χωροταξικό "χάρτη" των επόμενων 20-30 ετών και, ως εκ τούτου, οφείλει να ισορροπεί με σύνεση μεταξύ της περιβαλλοντικής προστασίας και του συνταγματικά κατοχυρωμένου δικαιώματος της ιδιοκτησίας.

Λαμβάνοντας δε υπόψη τον ιδιαίτερο χαρακτήρα της Καλύμνου ως **ευαίσθητης παραμεθορίου περιοχής**, η τελική μελέτη θα πρέπει να διασφαλίζει την ανθεκτικότητα της τοπικής οικονομίας και την ποιότητα ζωής των κατοίκων, θέτοντας τις βάσεις για ένα σύγχρονο και λειτουργικό μέλλον.

Με εκτίμηση,

Η Ολομέλεια Μηχανικών Καλύμνου