Ministry of Digital Governance
Digitally signed by Ministry of Digital Governance
Date: 2026.02.25 09:52:51 EET
Reason:
Location: Athens

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔ/ΣΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΥΜΝΙΩΝ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Εκ του πρακτικού της αριθ. 5ης συνεδριάσεως Του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Καλυμνίων.
ΑΡ.ΑΠΟΦ. 19/2026

ΘΕΜΑ: Κατάθεση προτάσεων αναφορικά με τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του Δήμου Καλυμνίων, στο πλαίσιο της υπό εκπόνηση μελέτης «Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο».

Στην Κάλυμνο, σήμερα 9/2/2026 ημέρα και ώρα 19:00, το ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ συνήλθε σε δημόσια μεικτή συνεδρίαση **στην αίθουσα συνεδριάσεων στον όροφο του Δημοτικού Μεγάρου**, κατόπιν της με αριθμ. πρωτ.: 3937/05-02-2026 πρόσκλησης του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου κ. Μαραγκού Δημητρίου, που δημοσιεύθηκε στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων και κοινοποιήθηκε νομότυπα σε όλους τους Δημ. Συμβούλους με μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, καθώς και στον Δήμαρχο κ. Μαστροκούκο Ιωάννη, ο οποίος προσήλθε και παρίστατο σ' αυτή, σύμφωνα με τις παρ. 1,2 & 4 άρθρο 67 ν.3852/10, όπως αντικαταστάθηκαν από το άρθρο 6 του ν.5056/23), καθώς και:
την αριθμ. 375/απ 39167/02.06.2022 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών με θέμα «Λειτουργία Δημοτικού Συμβουλίου». (ΥΠ.ΕΣ. εγκ.488/35496/25.04.2023)

- την αριθμ. 1237/94548/06.11.2023 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών με θέμα: «Γνωστοποίηση διατάξεων του ν. 5056/2023 (Α΄163) για την αναμόρφωση του συστήματος διακυβέρνησης των δήμων και την κατάργηση των δημοτικών ν.π.δ.δ.»
- την αριθμ. 488/35496/25.04.2023 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών με θέμα: «Τρόποι σύγκλησης των συλλογικών οργάνων των δήμων Άρθρο 11 του ν. 5043/2023 (Α' 91)»,

Διαπιστώθηκε ότι υφίσταται νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι επί συνόλου 25 μελών βρέθηκαν παρόντα τα παρακάτω μέλη (24):

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Μαραγκός Δημήτριος
2. Αλαχούζος Ιωάννης Χρυσόστομος (με τηλεδιάσκεψη)
3. Μαύρου Καλλιόπη(με τηλεδιάσκεψη)
4. Γαλουζής Ιωάννης
5. Διακομιχάλης Δημήτριος (με τηλεδιάσκεψη)
6. Δίκαρος Βασίλειος (με τηλεδιάσκεψη)
7. Ζωίδης Παντελής (με τηλεδιάσκεψη)
8. Θεοφιλίδης Ιωάννης
9. Καμπουράκης Μιχαήλ
10. Καναβούρη Χρυσοβαλάντη
11. Κουτούζη Vogelzang Καλλιόπη(με τηλεδιάσκεψη)
12. Κουτούζης Σταμάτιος
13. Λελέκης Μιχαήλ
14. Μαγκάκης Ιωάννης (με τηλεδιάσκεψη)
15. Μαύρος Γεώργιος
16. Μουσελλής Βασίλειος

17. Πλάτσης Μιχαήλ
18. Ρήγας Μικές
19. Σφουγγαριστός Χαράλαμπος
20. Τρικοίλης Αναστάσιος
21. Χαλίκος Πανορμίτης
22. Χούλλης Γεώργιος (με τηλεδιάσκεψη)
23. Χούλλης Σακελλάριος
24. Ψαράς Γεώργιος

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Μακαρούνας Ευθύμιος

Οι οποίοι δεν προσήλθαν αν και έχουν νόμιμα προσκληθεί.

Τα πρακτικά τηρήθηκαν από τον ειδικό γραμματέα του Δήμου Καλυμνίων κύριο Κουνενάκη Νικόλαο.
Στη συνεδρίαση συμμετείχε με τηλεδιάσκεψη ο Γενικός Γραμματέας του ΤΕΕ κ. Αντώνης Γιαννικουρής, ενώ με φυσική παρουσία συμμετείχαν, ο Πρόεδρος της Μόνιμης Επιτροπής ΤΕΕ Καλύμνου κ. Σακελλάριος Τσικούρης , ο Αντιπρόεδρος του ΤΕΕ κ. Θεόφιλος Καλικάτζαρος και ο Πρόεδρος της Επιτροπής Παρακολούθησης κ. Σάββας Δρόσος.
Στη συνεδρίαση παρευρέθηκε επίσης ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών κ. Μιχάλης Ζωγραφάκης.

Μετά από τα παραπάνω ο κ. Πρόεδρος, εισηγούμενος το μοναδικό θέμα της ημερήσιας διάταξης έδωσε τον λόγο **στον Δήμαρχο Καλυμνίων κ. Μαστροκούκο Ιωάννη**, ο οποίος ανέφερε τα εξής:

Το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο δεν είναι ένα απλό τεχνικό κείμενο. Είναι ο βασικός χάρτης ανάπτυξης του τόπου μας για τις επόμενες δεκαετίες. Είναι το εργαλείο που βάζει τάξη στον χώρο, που διασφαλίζει βιωσιμότητα, ισορροπία και προοπτική, και που μετατρέπει το όραμα σε κανόνες δικαιοσύνης και ασφάλειας για όλους.
Η πρώτη φάση του ΤΠΣ είναι η φάση όπου **ακούμε,** καταγράφουμε, αξιολογούμε και αφορά:

- την **καταγραφή και ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης,**
- τα χωρικά, κοινωνικά, περιβαλλοντικά και αναπτυξιακά χαρακτηριστικά του Δήμου μας,
- τα προβλήματα, τις πιέσεις αλλά και τις **δυνατότητες του τόπου.**

Τα οφέλη για τον Δήμο και τους πολίτες

Με την ολοκλήρωση του Τοπικού ΙΊολεοδομικού Σχεδίου, ο Δήμος Καλυμνίων αποκτά:

- Σαφείς και δίκαιους κανόνες χρήσεων γης,
- προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος,
- ασφάλεια δικαίου για τους πολίτες και τους επενδυτές,
- δυνατότητα οργανωμένης ανάπτυξης του τουρισμού, της κατοικίας και της παραγωγικής δραστηριότητας,
- εργαλείο για ωρίμανση έργων και
- διεκδίκηση χρηματοδοτήσεων.

Πάνω απ' όλα, αποκτά τη δυνατότητα να σχεδιάζει όχι αποσπασματικά, αλλά με μακροπρόθεσμο όραμα.

Προοπτικές για το μέλλον

Για την Κάλυμνο, το ΤΙΊΣ είναι ευκαιρία:

- να αναδείξει την ιδιαιτερότητα της νησιωτικότητας,
- να προστατεύσει τον χαρακτήρα των οικισμών και του τοπίου,
- να στηρίξει τη βιώσιμη ανάπτυξη,
- να συνδέσει την παράδοση με τις σύγχρονες ανάγκες.

Δεν μιλάμε για ανάπτυξη χωρίς όρια, αλλά για ανάπτυξη με μέτρο, σχέδιο και σεβασμό στον τόπο και στους ανθρώπους του.

Συμμετοχή πολιτών και φορέων

Καμία μελέτη δεν μπορεί να είναι επιτυχημένη **χωρίς τη συμμετοχή της κοινωνίας.**
Η γνώση της καθημερινότητας, οι ανάγκες, οι αγωνίες και οι προτάσεις των πολιτών και των τοπικών φορέων είναι **αναγκαίες και πολύτιμες.** Γι' αυτό καλούμε τους πολίτες, τους επαγγελματικούς και κοινωνικούς φορείς, τους επιστημονικούς συλλόγους, τους νέους ανθρώπους, να συμμετάσχουν ενεργά στη διαβούλευση, να καταθέσουν τεκμηριωμένες προτάσεις, παρατηρήσεις και ιδέες.

Το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο είναι μια **συλλογική υπόθεση.** Δεν ανήκει σε μία δημοτική αρχή, ούτε σε μία χρονική περίοδο. Ανήκει στον τόπο και στις επόμενες γενιές.
Σήμερα ξεκινάμε έναν διάλογο ουσίας, με **λογική, ευθύνη και δυναμισμό,** για να διαμορφώσουμε **την Κάλυμνο που θέλουμε να ζούμε και να παραδώσουμε στα παιδιά μας.**

Παρουσιάζοντας τις κεντρικές προτάσεις του Δήμου έθεσε ως βασικές διεκδικήσεις:

- Τη διατήρηση της αρτιότητας των 4 στρεμμάτων στην εκτός σχεδίου δόμηση, αντί των αυξημένων ορίων που προτείνουν οι μελετητές.
- Τη μη συρρίκνωση των ορίων των οικισμών, με δυνατότητα στοχευμένων επεκτάσεων.
- Την εναρμόνιση της γραμμής δόμησης στους παραλιακούς οικισμούς με την υπόλοιπη Ελλάδα (15 μ. από τον αιγιαλό).
- Τον πολεοδομικό διαχωρισμό των οικισμών Πόθιας και Χώρας.
- Την καταγραφή, αποτύπωση και κύρωση του υφιστάμενου οδικού δικτύου εντός οικισμών, η οποία αποτελεί κρίσιμη προϋπόθεση και υποχρέωση του Δήμου, ενώ με πρωτοβουλία του ΤΕΕ εκπονείται ήδη μελέτη καταγραφής του υπάρχοντος οδικού δικτύου της χώρας ανά Δημοτική Ενότητα, στις περιοχές εκτός ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων, εκτός των ορίων των οικισμών των νομίμως υφιστάμενων προ του 1923 και των οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους.
- Την προστασία των αναρριχητικών πεδίων, των εναλλακτικών μορφών τουρισμού, με ιδιαίτερη σημασία στην αξιοποίηση των Θερμοπηγών και στη δημιουργία οργανωνένου Καταδυτικού Πάρκου στον οικισμό των Αργινωντών.
- Την καταγραφή των υποδομών ύδρευσης, ενέργειας και πολιτιστικής κληρονομιάς, την προστασία των θρησκευτικών και αρχαιολογικών χώρων, τις στρατιωτικές εγκαταστάσεις.
- Την καταγραφή των κοιμητηρίων, των παιδικών χαρών των μονάδων αφαλάτωσης, των χώρων πρασίνου, των λιμνοδεξαμενών, των εγκαταστάσεων επεξεργασίας λυμάτων, των αντλιοστάσιων, των λιμένων, του Αερολιμένα, των πράσινων σημείων.
- Τη διατήρηση των ιχθυοκαλλιεργειών στις παρούσες ζώνες χωρίς επεκτάσεις αυτών.

Ο λόγος δόθηκε ακολούθως **στον Γενικό Γραμματέα του ΤΕΕ, κ. Αντώνη Γιαννικουρή**, ο οποίος χαρακτήρισε τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια ως τη μεγαλύτερη οργανωμένη πολεοδομική μεταρρύθμιση των τελευταίων δεκαετιών, χρηματοδοτούμενη από το Ταμείο Ανάκαμψης.
Ο κ. Γιαννικουρής πρόσθεσε ότι ο σχεδιασμός είναι δυναμική διαδικασία και πως οι τοπικές προτάσεις, εφόσον είναι τεκμηριωμένες, μπορούν και πρέπει να ενσωματωθούν, ώστε το τελικό αποτέλεσμα να αντανακλά τη ρεαλιστική τοπική ιδιαιτερότητα.
Τέλος, ο Γραμματέας του ΤΕΕ έκανε ιδιαίτερη αναφορά στα άμεσα και θετικά αντανακλαστικά της Καλύμνου, επισημαίνοντας πως η ενεργοποίηση του Δήμου και του ΤΕΕ αποτελεί παράδειγμα για τα Δωδεκάνησα.
Έπειτα τον λόγο πήρε ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών κ. Μιχάλης Ζωγραφάκης, ο οποίος εξέθεσε στα μέλη τα κάτωθι:

Σε συνέχεια της δημόσιας παρουσίασης των εναλλακτικών σεναρίων του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Καλυμνίων, σας καταθέτω **<u>τις απόψεις των Τεχνικών Υπηρεσιών:</u>**

Η εκπόνηση του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ) για τον Δήμο Καλυμνίων αποτελεί κρίσιμη προϋπόθεση για τη θεσμική οργάνωση του χώρου και τη συγκρότηση ενός εφαρμόσιμου πλαισίου ανάπτυξης. Η Κάλυμνος, ως νησιωτικός και παραμεθόριος δήμος, χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερα περιορισμένη χωρική δυνατότητα ανάπτυξης, λόγω του έντονα ορεινού και βραχώδους αναγλύφου και των σημαντικών δεσμεύσεων που απορρέουν από το ισχύον πλαίσιο περιβαλλοντικής προστασίας. Υπό τα δεδομένα αυτά, ο σχεδιασμός οφείλει να υπηρετεί την περιβαλλοντική προστασία, χωρίς να οδηγεί σε υπέρμετρη δέσμευση του ήδη περιορισμένου δομήσιμου αποθέματος και σε απορρύθμιση της κοινωνικής συνοχής.

<u>Εκτός σχεδίου δόμηση</u>
Στα εναλλακτικά σενάρια που παρουσιάστηκαν καταγράφεται πρόθεση αύξησης της ελάχιστης αρτιότητας εκτός οικισμού πέραν των 4 στρεμμάτων, με ρυθμίσεις ανά ζώνη όπως:

- *ΠΕΧ2 Αγροτικός χώρος: ελάχιστη αρτιότητα 8 στρεμμάτων,*
- *ΠΕΧ3 Περιοχή ήπιας τουριστικής ανάπτυξης: ελάχιστη αρτιότητα 6 στρεμμάτων,*
- *ΠΕΧ4 Περιοχή ελέγχου τουριστικής ανάπτυξης: ελάχιστη αρτιότητα 12 στρεμμάτων και πλήρης απαγόρευση δόμησης κατοικίας.*

Η Κάλυμνος αποτελεί νησί της παραμεθορίου με ιδιαίτερα περιορισμένο ζωτικό και αναπτυξιακό χώρο, λόγω του έντονα ορεινού και βραχώδους αναγλύφου της. Η γεωμορφολογία αυτή, σε συνδυασμό με την περιορισμένη ανάπτυξη οδικού δικτύου εκτός οικισμού, καθώς και τις αυστηρές δεσμεύσεις της δασικής και περιβαλλοντικής νομοθεσίας, καθιστούν ήδη σήμερα σημαντικό ποσοστό της εκτός οικισμού έκτασης πρακτικά μη οικοδομήσιμο.
Ως εκ τούτου, η δυνατότητα αξιοποίησης της εκτός οικισμού περιοχής είναι ήδη ιδιαίτερα περιορισμένη και αφορά μικρό μόνο ποσοστό γεωτεμαχίων που πληρούν σωρευτικά τις προϋποθέσεις οικοδομησιμότητας. Υπό τις συνθήκες αυτές, η οριζόντια αύξηση των ορίων αρτιότητας πέραν των 4.000 τ.μ. για το σύνολο της εκτός οικισμού περιοχής, χωρίς προηγούμενη διερεύνηση της πραγματικής κατανομής των αγροτεμαχίων, ενδέχεται να οδηγήσει σε περαιτέρω μείωση του διαθέσιμου αποθέματος οικοδομήσιμων εκτάσεων και σε ουσιαστική απαξίωση μικρών και μεσαίων ιδιοκτησιών. Αντιθέτως, η διατήρηση της βασικής αρτιότητας στα 4.000 τ.μ.

κρίνεται επιβεβλημένη και είναι περισσότερο συμβατή με τη δομή της ιδιοκτησίας και τα πραγματικά χωρικά δεδομένα της Καλύμνου, χωρίς να συνεπάγεται ουσιώδη μεταβολή της έντασης δόμησης. Άλλωστε, σύμφωνα με τα στοιχεία των εναλλακτικών σεναρίων, το ποσοστό της υλοποιημένης εκτός οικισμού δόμησης (βαθμός αστικοποίησης) ανέρχεται μόλις σε 1,29% από το πολεοδομικά αποδεκτό 10%, γεγονός που καταδεικνύει τον ήδη περιορισμένο χαρακτήρα της εκτός σχεδίου ανάπτυξης στο νησί. Η ρύθμιση αυτή δεν αναμένεται να μεταβάλει ουσιαστικά το ποσοστό αυτό (ο βαθμός αστικοποίησης σε βάθος 30ετίας δεν θα ξεπεράσει επιπλέον το 1%), δεδομένων των γεωμορφολογικών και πολεοδομικών δεσμεύσεων που αφορούν το νησί. Συνεπώς, η διατήρηση της αρτιότητας στα 4.000 τ.μ. εκτιμάται ότι λειτουργεί κυρίως ως μέτρο αποκατάστασης της αναλογικότητας και διασφάλισης της δυνατότητας αξιοποίησης μικρών ιδιοκτησιών, χωρίς ουσιαστική επιβάρυνση του χωρικού και περιβαλλοντικού ισοζυγίου.

<u>Προτείνεται ακόμη η επέκταση της εφαρμογής των ζωνών ΠΕΧ3</u> (ήπια τουριστική ανάπτυξη) σε περιοχές του νησιού όπου διαπιστώνεται αναπτυξιακή δυναμική ήπιας τουριστικής αξιοποίησης και συγκέντρωση μικρού κλήρου. Δεδομένου ότι η πλειονότητα των γεωτεμαχίων στις περιοχές αυτές κυμαίνεται μεταξύ 4–8 στρεμμάτων, κρίνεται σκόπιμη η προσαρμογή της ελάχιστης αρτιότητας της ζώνης στα 4.000 τ.μ., ώστε η ρύθμιση να ανταποκρίνεται στα πραγματικά δεδομένα της ιδιοκτησιακής δομής. <u>Ειδικότερα,</u> προτείνεται η ζώνη ΠΕΧ3 που ήδη περιλαμβάνει την ευρύτερη περιοχή Κεφάλας Εμπορειού – Εμπορειού – Σκαλίων να επεκταθεί προς τον οικισμό Αργινώντα και περιμετρικά αυτού, ώστε να καλυφθούν ενιαία εκτάσεις στις οποίες παρατηρείται συγκέντρωση μικρότερων ιδιοκτησιών και προοπτική ήπιας τουριστικής ανάπτυξης. Παράλληλα, στην κατεύθυνση αυτή πρέπει να ενταχθεί και η περιοχή της «Κεφάλας» Αγίας Αικατερίνης, όπου επίσης παρατηρείται συγκέντρωση μικρού κλήρου και αντίστοιχη αναπτυξιακή δυναμική.

<u>Οριοθέτηση οικισμών</u>

Οι οικισμοί του νησιού διαθέτουν όρια που έχουν καθοριστεί με πράξεις της δεκαετίας του 1980. Στο πλαίσιο της διαδικασίας επαναοριοθέτησης, όπως αυτή προκύπτει από το Π.Δ. 11.4.2025 (ΦΕΚ 194/Δ/15.4.2025), προκύπτει το ενδεχόμενο μείωσης των υφιστάμενων ορίων οικισμών. Η προοπτική αυτή εγείρει σοβαρά ζητήματα χωρικής και αναπτυξιακής συνοχής, ιδίως σε νησιωτικές περιοχές με περιορισμένο διαθέσιμο χώρο.

Λαμβάνοντας υπόψη τη νησιωτικότητα και τους εγγενείς χωρικούς περιορισμούς της Καλύμνου (έντονο ορεινό/βραχώδες ανάγλυφο και περιορισμένο διαθέσιμο δομήσιμο απόθεμα), σε συνδυασμό με τα στοιχεία των εναλλακτικών σεναρίων που καταδεικνύουν πληθυσμιακή αύξηση και συνεπαγόμενη ενίσχυση αναγκών σε κατοικία και υποδομές, καθώς και τον σημαντικό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης που εισάγεται μέσω των προτεινόμενων κατευθύνσεων, η ενδεχόμενη συρρίκνωση των ορίων των οικισμών δεν προκύπτει ως χωρικά ορθολογική ούτε αναπτυξιακά συμβατή επιλογή.

Επιπλέον, θα πρέπει να συνεκτιμηθεί ότι η διαδικασία αναγνώρισης και κύρωσης του υφιστάμενου οδικού δικτύου, η οποία αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για την ασφάλεια δικαίου, θα οδηγήσει σε οριστικοποίηση των πραγματικών συνθηκών πρόσβασης και, κατ' επέκταση, σε σαφή αποτύπωση του αριθμού των οικοπέδων που τελικώς δεν πληρούν τις προϋποθέσεις οικοδομησιμότητας λόγω έλλειψης νομίμως τεκμηριωμένης οδού. Συνεπώς, η πιθανή μείωση του πραγματικά αξιοποιήσιμου αποθέματος εντός οικισμών αποτελεί παράγοντα που πρέπει να ληφθεί υπόψη κατά τον καθορισμό των ορίων και των αναπτυξιακών προβλέψεων του ΤΠΣ.

Υπό τα δεδομένα αυτά, η διατήρηση των υφιστάμενων ορίων των οικισμών κρίνεται κατ' ελάχιστον αναγκαία, ενώ παράλληλα θα πρέπει να διερευνηθεί, όπου προκύπτει τεκμηριωμένα, <u>η δυνατότητα στοχευμένων επεκτάσεων ή αναοριοθετήσεων</u>, ώστε να εξασφαλιστεί επαρκής πολεοδομική χωρητικότητα και να καλυφθούν οι μελλοντικές ανάγκες κατοικίας και υποδομών σε επίπεδο συνόλου Δήμου.

Ειδικότερα, στο βόρειο τμήμα του νησιού παρατηρείται εντονότερη τουριστική δυναμική τα τελευταία έτη (σε συνδυασμό με την ανάπτυξη του αναρριχητικού τουρισμού), γεγονός που καθιστά σκόπιμη την ειδική εξέταση των οικισμών Αργινώντα, Σκαλίων και Εμπορειού. Θα πρέπει

ακόμη να εξεταστούν άτυπες οικιστικές πυκνώσεις όπως αυτή που εντοπίστηκε από την μελέτη στην περιοχή μεταξύ των οικισμών Πόθιας και Πανόρμου.

Παράλληλα, κρίνεται αναγκαία η πολεοδομική αξιολόγηση της Παλιονήσου ως οικιστικής συγκέντρωσης, λαμβάνοντας υπόψη ότι στα στοιχεία της απογραφής ΕΛΣΤΑΤ 2021 καταγράφεται ως διακριτή οικιστική ενότητα με συγκεκριμένο πληθυσμό και κτιριακό απόθεμα. Ωστόσο, η προτεινόμενη ένταξή της σε ζώνη εκτός σχεδίου με ελάχιστη αρτιότητα 6 στρεμμάτων οδηγεί σε σαφώς δυσμενέστερο καθεστώς σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση, περιορίζοντας ουσιωδώς τη δυνατότητα δόμησης, χωρίς να προκύπτει αντίστοιχη πολεοδομική αναγνώριση ή διαφοροποίησή της ως οικισμού έναντι της λοιπής εκτός σχεδίου περιοχής. Η αντιμετώπιση αυτή δημιουργεί ασυνέχεια μεταξύ των απογραφικών δεδομένων (αναγνώριση ως οικιστική συγκέντρωση) και των προτεινόμενων όρων χωρικής ρύθμισης, γεγονός που χρήζει επανεξέτασης στο πλαίσιο του ΤΠΣ. Επομένως η διατήρηση της βασικής αρτιότητας στα 4.000 τ.μ. κρίνεται επιβεβλημένη κατ' ελάχιστον αναγκαία και σε αυτή την περίπτωση.

<u>Κύρωση οδικού δικτύου</u>

Όπως προκύπτει από τα παραπάνω η θεσμική αναγνώριση και κύρωση του υφιστάμενου δημοτικού οδικού δικτύου εντός οικισμών αποτελεί κρίσιμη προϋπόθεση για την ορθολογική εφαρμογή του ΤΠΣ και για τη διασφάλιση της οικοδομησιμότητας των ιδιοκτησιών, καθώς η τεκμηρίωση νόμιμης πρόσβασης συνδέεται άμεσα με την έκδοση οικοδομικών αδειών και την ασφάλεια δικαίου.

Στο πλαίσιο αυτό, ο Δήμος οφείλει να προχωρήσει σε καταγραφή, αποτύπωση και κύρωση του υφιστάμενου οδικού δικτύου εντός οικισμού, ώστε να αποτραπεί η περαιτέρω συρρίκνωση του πραγματικά οικοδομήσιμου χώρου και να αντιμετωπιστούν ζητήματα αμφισβήτησης προσβάσεων. Η ενέργεια αυτή κρίνεται απαραίτητο να υλοποιηθεί παράλληλα και συμπληρωματικά με την πρωτοβουλία του ΤΕΕ για την εκπόνηση μελέτης καταγραφής του υπάρχοντος οδικού δικτύου της χώρας, ανά Δημοτική Ενότητα (ΔΕ), στις περιοχές εκτός ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων, εκτός των ορίων των οικισμών των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 και των οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους.

Η συνδυαστική υλοποίηση των ανωτέρω παρεμβάσεων (εντός και εκτός οικισμού) αποτελεί βασική προϋπόθεση για τη βέλτιστη αξιοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς διασφαλίζει σαφές και λειτουργικό πλαίσιο πρόσβασης και ενισχύει τη δυνατότητα εφαρμογής των προβλεπόμενων χρήσεων γης.

<u>Παραλιακοί οικισμοί – Γραμμή δόμησης</u>

Με το Π.Δ. 29-08-1980 «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών των οικισμών του Δήμου Καλυμνίων…» (ΦΕΚ 694/Δ/1980) καθορίστηκαν ειδικοί όροι τοποθέτησης κτιρίων στους παραλιακούς οικισμούς.

Η οριζόντια επιβολή της απόστασης των 60 μ. από τη γραμμή αιγιαλού για τους παραλιακούς οικισμούς της Καλύμνου συνιστά διαχρονικά δυσμενή και δυσανάλογη ρύθμιση σε σχέση με το ισχύον πλαίσιο που εφαρμόζεται σε λοιπούς παραλιακούς παραδοσιακούς οικισμούς της χώρας. Ο περιορισμός αυτός δεν ανταποκρίνεται στις πραγματικές πολεοδομικές και γεωμορφολογικές συνθήκες των οικισμών του νησιού, οι οποίοι χαρακτηρίζονται από μικρές ιδιοκτησίες και νόμιμα διαμορφωμένο, συνεκτικό και πυκνό οικιστικό ιστό. Ως αποτέλεσμα, δημιουργείται ουσιαστική αδρανοποίηση ιδιοκτησιών και απομείωση δικαιωμάτων δόμησης ακόμη και εντός προϋφιστάμενων συνεκτικών τμημάτων.

Επιπλέον, η τεκμηρίωση της εν λόγω διάταξης εμφανίζεται ελλιπής, καθώς στο ίδιο άρθρο του Π.Δ. 29.8.1980 (ΦΕΚ 694/Δ/1980) προβλέπεται εναλλακτικά απόσταση 30 μ. από τη γραμμή αιγιαλού για οικισμούς που υπάγονται στους όρους δόμησης του Τομέα Δ. Ωστόσο, στην περίπτωση της Καλύμνου, οι όροι του Τομέα Δ στην πράξη εφαρμόζονται σε μη παραλιακά τμήματα οικισμών, γεγονός που καθιστά την πρόβλεψη των 30 μ. ουσιαστικά ανεφάρμοστη για τους παραλιακούς

οικισμούς και αναδεικνύει την απουσία προσαρμογής της ρύθμισης στα πραγματικά δεδομένα του νησιού.

Συνεπώς, κρίνεται αναγκαία η επικαιροποίηση της ρύθμισης, είτε:

- *με εναρμόνιση προς τις νεότερες προβλέψεις του Π.Δ. 11.4.2025 (ΦΕΚ 194/Δ/15.4.2025), ιδίως του άρθρου 13, μέσω θέσπισης μικρότερης γραμμής δόμησης (ενδεικτικά στα 15 μ.), είτε*
- *με θεσμική αναγνώριση/θεσμοθέτηση της ήδη νόμιμα διαμορφωμένης οικοδομικής γραμμής κατά περίπτωση, ώστε να αποκαθίσταται η αναλογικότητα των περιορισμών.*

Η αναθεώρηση της συγκεκριμένης πρόβλεψης αποτελεί πάγιο και τεκμηριωμένο αίτημα της τοπικής κοινωνίας και κρίνεται αναγκαία, προκειμένου να αποκατασταθεί η αναλογικότητα των περιορισμών και να διασφαλιστεί η λειτουργική και βιώσιμη ανάπτυξη των παραλιακών οικισμών του νησιού. Παράλληλα, η αναπροσαρμογή της ρύθμισης είναι απαραίτητη για λόγους ισονομίας και ίσης μεταχείρισης, ώστε οι παραλιακοί οικισμοί της Καλύμνου να ενταχθούν σε πλαίσιο αντίστοιχο με αυτό που εφαρμόζεται σε συγκρίσιμους παραλιακούς παραδοσιακούς οικισμούς της χώρας, χωρίς αδικαιολόγητες και δυσανάλογες αποκλίσεις.

Προστασία αναρριχητικών πεδίων

Χρέος του πολεοδομικού και χωρικού σχεδιασμού αποτελεί η προστασία, ανάδειξη και βιώσιμη διαχείριση των ιδιαίτερων φυσικών και πολιτιστικών στοιχείων κάθε τόπου. Στην περίπτωση της Καλύμνου, ως θετική και προς τη σωστή κατεύθυνση κρίνεται η πρόβλεψη της ζώνης ΠΕΠ 6 – Προστασία τοπίου και τοποσήμων, η οποία αφορά περιοχές με σηματοδοτημένα και διεθνώς αναγνωρισμένα αναρριχητικά πεδία.

Λαμβανομένης υπόψη της καθοριστικής σημασίας της αναρρίχησης για την τουριστική ταυτότητα και την τοπική οικονομία του νησιού, πρέπει να εξασφαλιστεί ότι η προστασία θα είναι επαρκής, συνεκτική και όχι αποσπασματική, καλύπτοντας το σύνολο των υφιστάμενων αναρριχητικών πεδίων και όχι μόνο επιμέρους τμήματα.

Επιπλέον, προτείνεται να θεσπιστεί αδόμητη ζώνη επαρκούς πλάτους κατάντη των πεδίων με σκοπό την αποτροπή νέας δόμησης και την αποφυγή εγκατάστασης ασύμβατων χρήσεων. Η ζώνη αυτή κρίνεται απαραίτητη για τη διατήρηση της ακεραιότητας και της οπτικής ενότητας του τοπίου.

Η ενίσχυση και διεύρυνση της ζώνης ΠΕΠ 6, με συνεκτικό και χωρικά τεκμηριωμένο τρόπο, καθώς και η ρητή προστασία των διαδρομών πρόσβασης και των μονοπατιών, αποτελούν κρίσιμες προϋποθέσεις για την ορθολογική διαχείριση ενός συγκριτικού πλεονεκτήματος διεθνούς εμβέλειας και για την προώθηση ενός μοντέλου ήπιας, βιώσιμης και θεματικής τουριστικής ανάπτυξης, εναρμονισμένου με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της Καλύμνου.

Εναλλακτικές μορφές τουρισμού

Η ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού αποτελεί στρατηγική κατεύθυνση για τον Δήμο Καλυμνίων, με στόχο τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος και τη διεύρυνση της τουριστικής περιόδου. Στο πλαίσιο αυτό, ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στην αξιοποίηση των Θερμοπηγών στην περιοχή Θέρμα και στη δημιουργία οργανωμένου καταδυτικού πάρκου στον οικισμό Αργινωντών.

Η προτεινόμενη ένταξη της περιοχής σε ζώνη ήπιας τουριστικής ανάπτυξης κρίνεται θετική, υπό την προϋπόθεση ότι για την περιοχή των θερμοπηγών θα προβλεφθούν ειδικοί και στοχευμένοι όροι χρήσεων γης και δόμησης, οι οποίοι θα επιτρέπουν την αξιοποίηση, αναβάθμιση και εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων εγκαταστάσεων, καθώς και τη χωροθέτηση των αναγκαίων συνοδευτικών υποδομών εξυπηρέτησης.

Στόχος του ΤΠΣ θα πρέπει να είναι η διασφάλιση σαφούς και λειτουργικού θεσμικού πλαισίου, ώστε τόσο οι Θερμοπηγές όσο και οι χερσαίες και υποβρύχιες εγκαταστάσεις του καταδυτικού

πάρκου να μπορούν να αξιοποιηθούν οργανωμένα.

<u>Λατομική ζώνη</u>
Για τη διασφάλιση επάρκειας αδρανών υλικών και την ορθολογική οργάνωση της εξορυκτικής δραστηριότητας, προτείνεται να διερευνηθεί η χωροθέτηση εναλλακτικής θέσης λατομικής δραστηριότητας σε περιοχή με κατάλληλα χωρικά χαρακτηριστικά και επαρκείς αποστάσεις από οικισμούς και ασύμβατες χρήσεις. Ως εναλλακτική θέση προτείνεται η περιοχή «Αραμανού», η οποία έχει τεθεί ως πρόταση του Δήμου και στο παρελθόν.

<u>Αθλητικές εγκαταστάσεις</u>
Σύμφωνα με το Π.Δ. 29-08-1980 (ΦΕΚ 694/Δ/1980) αλλά και τις προβλέψεις του ισχύοντος ΓΠΣ Καλύμνου, τμήμα όπου στεγάζονται και σήμερα οι αθλητικές εγκαταστάσεις του νησιού (γήπεδο ποδοσφαίρου – μπάσκετ – κολυμβητήριο) είναι εκτός οικισμού Πόθιας – Χώρας. Η εν λόγω έκταση, βρίσκεται εντός του λειτουργικού και πολεοδομικά διαμορφωμένου ιστού του οικισμού και εμφανίζεται ως ενδοοικιστικός θύλακας εκτός ορίων οικισμού για την χρήση του ως αθλητικό κέντρο. Προτείνεται η πρόβλεψη ειδικών όρων δόμησης για την περεταίρω αξιοποίησης του, όπως η κατασκευή νέου κλειστού γηπέδου μπάσκετ σύμφωνα με τις νέες προδιαγραφές.

Συνοψίζοντας το ΤΠΣ του Δήμου Καλυμνίων πρέπει να εκπονηθεί ως εφαρμόσιμο εργαλείο ισορροπίας: προστασία περιβάλλοντος και τοπίου με στοχευμένα μέτρα, χωρίς υπέρμετρη συρρίκνωση του δομήσιμου αποθέματος και χωρίς ανατροπή της υφιστάμενης χωρικής/κοινωνικής πραγματικότητας. Η Κάλυμνος, ως νησί παραμεθορίου, απαιτεί ρυθμίσεις προσαρμοσμένες στις ιδιαιτερότητες του τόπου, με αναλογικότητα περιορισμών και με σαφείς, τεκμηριωμένες επιλογές που υποστηρίζουν βιώσιμη ανάπτυξη, κοινωνική συνοχή και ασφάλεια δικαίου.

Ακολούθησε **<u>το Ενιαίο Υπόμνημα Θέσεων της Ολομέλειας Μηχανικών</u>** δια στόματος του Προέδρου και του Αντιπροέδρου της Μόνιμης Επιτροπής του ΤΕΕ Καλύμνου, ως εξής:

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

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**, **«Κεφάλα» Εμπορειού**, **«Κεφάλα» Αγίας Αικατερίνης, Παλιόνησος**.

1.3 Περιβαλλοντική Αντιστάθμιση: Ως αντισταθμιστικά 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, Εμπορειός:** αύξηση των ορίων των οικισμών σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 11.4.2025 ΦΕΚ 194Δ' 15.4.2025.
- **Παλιόνησος:** Οριοθέτηση της οικιστικής πύκνωσης 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/ερειπίων που βρίσκονται μέσα στην περιοριστική ζώνη από τη γραμμή του αιγιαλού 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).

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 άρθρου7 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» Εμπορειού) 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 Χρήσης 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. <u>Οδικό Δίκτυο & Υποδομές</u>

6.1 Αναγνώριση & Διάνοιξη Οδών Διάνοιξη & Πρόσβαση

Επιτακτική ανάγκη για δημιουργία **δημοτικών δρόμων,** ώστε να καταστούν προσβάσιμες περιαστικές 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. <u>Ποιότητα Ζωής & Περιβάλλον</u>

- **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. <u>Συμπέρασμα</u>

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.

Μάλιστα, ο Πρόεδρος της Επιτροπής Παρακολούθησης , Επίβλεψης και Παραλαβής **κ. Σάββας Δρόσος** παρουσίασε το αναλυτικό χρονοδιάγραμμα, τονίζοντας ότι:

- η οριστική μελέτη παραδίδεται έως **31 Μαρτίου 2026**,
- απαιτείται **άμεση κατάθεση προτάσεων** και συνεχής παρακολούθηση,
- το Υπουργείο και το ΣτΕ έχουν καθοριστικό ρόλο στην τελική έγκριση.

Μετά την ενημέρωση και την κατάθεση των προτασεων από τις Τεχνικές Υπηρεσίες και τη Μόνιμη Επιτροπή Καλύμνου του ΤΕΕ ο λόγος δόθηκε στους επικεφαλής των Δημοτικών Παρατάξεων των οποίων οι απόψεις και τοποθετήσεις τους αναλυτικά είναι καταγεγραμμένες στα πρακτικά της συνεδρίασης και παρατίθενται αυτούσιες ως κάτωθι:

ΓΑΛΟΥΖΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ: Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) αποτελούν το βασικό εργαλείο για τον χωροταξικό σχεδιασμό και την οργάνωση του αστικού και αγροτικού χώρου. Μέσω αυτών επιδιώκεται η βιώσιμη ανάπτυξη των περιοχών, η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και η ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής. Στο πλαίσιο αυτό, οφείλουμε να λάβουμε υπόψη **το άρθρο 101 παρ.4 του Συντάγματος** όπως αναγράφεται: **<< Ο κοινός νομοθέτης και η Διοίκηση, όταν δρουν κανονιστικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν υπόψη τις ιδιαίτερες συνθήκες των νησιωτικών και ορεινών περιοχών, μεριμνώντας για την ανάπτυξή τους.>>**

Καταθέτουμε τις κάτωθι προτάσεις:

1. **Επαναβεβαίωση των ορίων των υφιστάμενων οικισμών**, όπως είχαν καθορισθεί με απόφαση Νομάρχη την Δεκαετία του 1980. Να εξετασθεί η δυνατότητα επέκτασης των ορίων των οικισμών Αργινώντα, Σκάλια, Εμπορειός και να οριοθετηθεί ο νέος οικισμός Παλιονήσου (απογραφή ΕΛΣΤΑΤ 2021).
2. **Εκτός Σχεδίου Δόμηση** , να διατηρηθεί η αρτιότητα στα 4.000 τ.μ σε όλες τις περιοχές της Καλύμνου. Η Κάλυμνος αποτελεί νησί της παραμεθορίου με ορεινό και βραχώδες ανάγλυφο και πληθυσμό συνεχώς αυξανόμενο τελευταία απογραφή 17.700 κατοίκους.
3. **Διατήρηση της αρτιότητας δόμησης στα 4000 τ.μ με δυνατότητα δόμησης και κατοικίας στην αγροτική περιοχή του οικισμού ΒΑΘΥ** .
4. Να προστατευθούν οι κάθετες ιδιοκτησίες όπου έχουν συσταθεί για να μην δημιουργηθούν ιδιοκτησιακά ζητήματα και διενέξεις.
5. **Διατήρηση δόμησης των μικρών οικοπέδων 100τ.μ με εξαίρεση των χωρίς πρόσωπο -τυφλών**.
6. **Παραλιακοί οικισμοί – Γραμμή δόμησης**

Η θεσμοθέτηση της γραμμής δόμησης σε απόσταση 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 εναρμόνιση των παραλιακών οικισμών της Καλύμνου με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 13 του Π.Δ.11.4.2025 ΦΕΚ 194Δ 15.4.2025 **και θέσπιση της γραμμής δόμησης στα 15 μέτρα.**

-Διαφύλαξη της απρόσκοπτης και ελεύθερης πρόσβασης στις παραλίες (από 50μ - 250μ), Νόμος 5092/2024

-Πρόσβαση σε ΑΜΕΑ

7. **Χρήσεις Γης**

Θεσμοθέτηση αδόμητης ζώνης προστασίας φυσικού περιβάλλοντος και τοποσήμων : **Ζητείται η θεσμοθέτηση αδόμητης ζώνης κάτω από τα αναρριχητικά πεδία για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος** το οποίο αποτελεί τον κυρίαρχο παράγοντα καθιέρωσης της Καλύμνου ως εναλλακτικού τουριστικού προορισμού, λόγω της αναρρίχησης η οποία στηρίζει την τοπική οικονομία σχεδόν καθ όλη τη διάρκεια του χρόνου.

Θεσμοθέτηση περιοικιστικής ζώνης όπως αυτή προτείνεται με το στοιχείο ΠΕΧ1 στο εναλλακτικό σενάριο 2 για το Δήμο Καλυμνίων

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 -Σκαλιών και Εμπορειού.

8. Πρόβλεψη για κατασκευή δεύτερου λιμένα στο Ν.Α τμήμα του νησιού.
9. Πρόβλεψη για λατομική ζώνη στην περιοχή Αραμανού
10. Επέκταση της υπάρχουσας Βιοτεχνικής – Βιομηχανικής Ζώνης.

11.Καταγραφή και Διάνοιξη νέων δημοτικών δρόμων σε εκτός σχεδίου περιοχές. Διάνοιξη περιφερειακού δρόμου απο Θερμα- Βοθυνοι- Άργος -Χώρα.

12. Πρόβλεψη για κατασκευή νέου αεροδρομίου στην χερσόνησο μεταξύ Παλιονήσου και Σικάτης, θέση η οποία είχε υποδειχθεί από την ΥΠΑ.

13. Να ληφθεί υπόψη η μελέτη αξιοποίησης της Ψερίμου που εκπονήθηκε από τον Δήμο το 2016 από τεχν συμβ κ. Ρώτα Ι.

Οι ανωτέρω προτάσεις στοχεύουν στην Βιώσιμη ανάπτυξή της Καλύμνου χωρίς να απαξιώνονται οι μικρές ιδιοκτησίες.

ΜΑΥΡΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ: Το θέμα σήμερα είναι καθαρά τεχνικό και όχι πολιτικό. Ήρθαμε να ακούσουμε τις τεχνοκρατικές τοποθετήσεις των ανθρώπων του κλάδου. Το πιο ελπιδοφόρο πράγμα που ακούστηκε σήμερα είναι ακόμη και μετά το πέρας της διαβούλευσης μπορούν να γίνουν παρεμβάσεις προς την ανάδοχο εταιρεία που εκπονεί τη μελέτη του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Είναι ένα καλό ξεκίνημα αυτό που γίνεται, ώστε να προχωρήσουμε στην παρακολούθηση του σχεδίου, ενώ είμαι απόλυτα σύμφωνος με τη σύσταση της διαπαραταξιακής επιτροπής του δημοτικού συμβουλίου, που θα αναλάβει το έργο αυτό.

ΔΙΑΚΟΜΙΧΑΛΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ: Αντιπαρέρχομαι λόγω του καλού κλίματος που υπάρχει για το τι έπρεπε να κάνει ο Δήμος , ο κύριος Μαστροκούκος από την υπογραφή της σύμβασης της Εταιρείας Ροϊκός και Συνεργάτες με το Υπουργείο για το Τ.Π.Σ του νησιού. Συμμετείχα στην ολομέλεια των μηχανικών για την διαμόρφωση των θέσεων που πρέπει να αποτελέσουν κόκκινη γραμμή προκειμένου να διασφαλίσουμε τα κεκτημένα των συμπατριωτών μας. Το ζήτημα του Τ.Π.Σ είναι μια δύσκολη και σύνθετη υπόθεση που έχει τεράστιες δυσκολίες στη χρονική στιγμή που βρισκόμαστε γιατί τελειώνει η διαβούλευση και στις 31/3/2026 και η Ροϊκός θα παραδώσει στο Υπουργείο την πρόταση του.

Στη συνέχεια το Υπουργείο μετά τον έλεγχο των παραδοτέων θα το αναρτήσει δια των Δήμων στις 30-4-2026 για υποβολή των ενστάσεων εντός συγκεκριμένου χρόνου, αυτές θα εκδικαστούν και στη συνέχεια θα φύγει για το Συμβούλιο Επικρατείας.

Οι κόκκινες γραμμές είναι οι εξής: 1) Όχι συρρίκνωση των ορίων των οικισμών λόγω της επαναοριοθέτησης που προβλέπει το Π.Δ 194/15-4-25.

Δηλαδή τα νέα όρια πρέπει να περιλαμβάνουν όλες τις ιδιοκτησίες όπως είναι σήμερα, γιατί εάν εφαρμοστούν οι διατάξεις του Π.Δ 194/15-4-25 τεύχος Δ! θα κοιμηθούν εκατοντάδες άνθρωποι με τα οικόπεδα τους να κτίζονται και θα ξυπνήσουν να τα βρουν εκτός οικισμού και να μην μπορούν τα οικοδομήσουν.

2) Όχι σε ζώνες εντός των ορίων οικισμού

3) Αλλαγή της απόστασης των 60 μέτρων από την γραμμή του Αιγιαλού και να εναρμονιστεί και η Κάλυμνος με αυτό που ισχύει σε όλη την Ελλάδα, δηλαδή να πάμε στα 15 μέτρα.

Για τον σκοπό αυτό να ψαχθεί η Εισηγητική Έκθεση του Π.Δ 694 Δ/8-12-80 γιατί από όσο γνωρίζω δεν υπάρχει τεκμηρίωση για τα 60 μέτρα που ισχύουν στη Κάλυμνο από το 1980.

4) Να Δημοτικοποιηθεί το υπάρχον οδικό Δίκτυο που είναι τώρα σε κοινή χρήση. Για το σκοπό αυτό πρέπει ο Δήμος παράλληλα να ξεκινήσει τις απαιτούμενες μελέτες.

5) Στα εκτός οικισμού να παραμείνει η αρτιότητα στα 4 στρέμματα.

6) Ψέριμος : Α) Έχω πει πολλές φορές δημόσια ότι η Ψέριμος μπορεί να γίνει μέσα από σωστή ανάπτυξη τα επόμενα χρόνια ο οικονομικός πνεύμονας της Καλύμνου. Στη 1η φάση του Τ.Π.Σ δεν γίνονται αναφορές ξεκάθαρες. Γι' αυτό επειδή έχετε αναθέσει στη Δάφνη την μελέτη της στρατηγικής Ανάπτυξης της Ψερίμου, πρέπει να συνεργαστούν οι δύο εταιρείες και να ενσωματωθούν τα συμπεράσματα και οι προτάσεις της ΔΑΦΝΗΣ στο Τ.Π.Σ.

Β) Επειδή ανάπτυξη του νησιού χωρίς οδικό δίκτυο δεν μπορεί να υπάρξει, πρέπει την

προγραμματική σύμβαση που υπέγραψα το 2023 με το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας για το έργο της " Βελτίωσης της Δημοτικής Οδοποιΐας Ψερίμου„ να το συμπεριλάβει το Τ.Π.Σ.
7) Στο Τ.Π.Σ πρέπει να ενσωματωθούν και οι 15 νησίδες – βραχονησίδες που βρίσκονται στα Διοικητικά όρια του Δήμου Καλύμνου με χρήσεις γης γιατί αυτές μισθώνονται από τον Δήμο σε βοσκούς. Η αξιοποίηση των νησίδων – βραχονησίδων και η ενσωμάτωση τους στο Τ.Π,Σ είναι και εθνική επιταγή.
8) Να προστατευθεί η θέα στο περιφερειακό δρόμο του Μασουριού με ιδιαίτερη επισήμανση ότι το ύψος των νέων οικοδομών από το ταμπάνι του οδοστρώματος δεν μπορεί να ξεπερνά το ένα μέτρο.

ΧΟΥΛΛΗΣ ΣΑΚΕΛΛΑΡΙΟΣ: Κατά τη δική μου άποψη το θέμα είναι καθαρά πολιτικό και πιστεύω ότι έτσι πρέπει να αντιμετωπιστεί. Με τον τρόπο αυτό θίγεται άμεσα το πολύ σημαντικό ζήτημα της στέγης και το ΤΕΕ πολύ ορθά έχει προσεγγίσει την υπόθεση. Συμφωνούμε απόλυτα με τις θέσεις του τεχνικού κόσμου και θα τις ψηφίσουμε με τις όποιες δικές μας παρατηρήσεις. Τέλος δεν είμαστε αρνητικοί στη σύσυαση οποιασδήποτε επιτροπής, η οποία θα αναλάβει την παρακολούθηση της διαδικασίας του υπό εκπόνηση ΤΠΣ.

Μετά την ολοκλήρωση των απόψεων των επικεφαλής των παρατάξεων, ακολούθησαν σύντομες τοποθετήσεις από τους δημοτικούς συμβούλους **κ.κ. Λελέκη Μιχαήλ και Κουτούζη Σταμάτιο**, ενώ ακολούθησαν παρεμβάσεις από τον πρώην Δήμαρχο **κ. Γεώργιο Ρούσσο**, τη δικηγόρο **και τέως Δημοτική Σύμβουλο κα Μελίνα Κατέρη** και τον Πρόεδρο του Συλλόγου Σκαλίων κ. **Νικόλαο Πελεκάνο.**

Κατόπιν, Πρόεδρος πήρε τον λόγο και αφού κήρυξε την περαίωση της πιο πάνω διαδικασίας κάλεσε το Σώμα να αποφασίσει σχετικά, προτείνοντας την αποδοχή της ανωτέρω εισήγησης της υπηρεσίας.

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη :

1. Την εισήγηση-πρόταση της τεχνικής υπηρεσίας.
2. Την εισήγηση του Δημάρχου.
3. Την πρόταση Προέδρου.
4. Τις απόψεις των Δημοτικών Συμβούλων και ιδιωτών που εκφράστηκαν κατά τη διαλογική συζήτηση και την ευρεία ανταλλαγή τους.
5. Τις διατάξεις των άρθρων 65 & 67 του Ν.3852/10 όπως αντικαταστάθηκαν από το άρθρο 6 του ν.5056/23.
6. Το ενιαίο υπόμνημα των θέσεων και προτάσεων της Ολομέλειας των Μηχανικών της Καλύμνου.
7. Την ανάγκη θεσμικής οργάνωσης του χώρου και διαμόρφωσης εφαρμόσιμου πλαισίου ανάπτυξης για τα επόμενα 20–30 έτη.
8. Τις ιδιαίτερες γεωμορφολογικές και νησιωτικές συνθήκες του Δήμου.
9. Τη συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας και την ανάγκη περιβαλλοντικής προστασίας.

Αποφασίζει Ομόφωνα,

Α. Το Δημοτικό Συμβούλιο, με γνώμονα την ανάγκη συντονισμένης και τεκμηριωμένης παρέμβασης του Δήμου στη διαδικασία εκπόνησης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου και αναγνωρίζοντας τη σημασία του για τον μελλοντικό χωρικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό του Δήμου, αφού συνεκτίμησε το σύνολο των προτάσεων , υιοθετεί ένα ενιαίο υπόμνημα θέσεων και προτάσεων, το οποίο εκφράζει τη συλλογική βούληση του οργάνου και θα υποβληθεί στους αρμόδιους φορείς, με το ακόλουθο περιεχόμενο:

ΥΠΟΜΝΗΜΑ
Επί του υπό εκπόνηση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ) Δήμου Καλύμνου

1. Εκτός Σχεδίου Δόμηση – Αρτιότητα

- Να διατηρηθεί η αρτιότητα των 4 στρεμμάτων στην εκτός σχεδίου δόμηση.
- Η αρτιότητα των 4.000 τ.μ. να εφαρμοστεί ιδίως στις περιοχές ήπιας ανάπτυξης που συγκεντρώνουν οικιστικό και αναπτυξιακό ενδιαφέρον, όπως Σκάλια, «Κεφάλα» Εμπορειού, Παλιόνησος και να επεκταθεί στις ζώνες μεταξύ των οικισμών Σκαλίων και Αργινωντών, όπως και περιμετρικά αυτών, όπως και στην περιοχή της «Κεφάλας» Αγ. Αικατερίνης.

Ως αντισταθμιστικά μέτρα για τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης προτείνονται εναλλακτικά:

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

2. Όρια Οικισμών – Πολεοδομική Οργάνωση

- Να μη συρρικνωθούν τα όρια των οικισμών, με δυνατότητα στοχευμένων επεκτάσεων.
- Κατά την οριοθέτηση να ληφθούν υπόψη τα γεωτεμάχια του Κτηματολογίου, ιδίως όπου έχουν συσταθεί κάθετες ιδιοκτησίες, ώστε να αποφευχθούν ιδιοκτησιακά ζητήματα (άρθρο 5 §4 Π.Δ. 11.4.2025, ΦΕΚ 194Δ/15.4.2025).
- Την εναρμόνιση της γραμμής δόμησης στους παραλιακούς οικισμούς , όπως ισχύει και στην υπόλοιπη Ελλάδα, σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 13 του Π.Δ. 11.4.2025 ΦΕΚ 194Δ’ 15.4.2025, (ήτοι 15 μ. από τον αιγιαλό και όχι τα 60 μέτρα που αναφέρονται στο Π.Δ. 29.8.1980 ΦΕΚ 694 8.12.1980), καθώς και θεσμική αναγνώριση/θεσμοθέτηση της ήδη νόμιμα διαμορφωμένης οικοδομικής γραμμής κατά περίπτωση, ώστε να αποκαθίσταται η αναλογικότητα των περιορισμών.
- Να μη δημιουργηθούν ζώνες εντός των οικισμών.
- Διεύρυνση ορίων ή πρόβλεψη ζωνών προς πολεοδόμηση (ιδιωτική πολεοδόμηση):
  - Αργινώντα, Σκάλια, Εμπορειός: αύξηση ορίων σύμφωνα με Π.Δ. 11.4.2025.
  - Παλιόνησος: οριοθέτηση οικιστικής πύκνωσης βάσει στοιχείων ΕΛΣΤΑΤ 2021 ή κατ΄ελάχιστον διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης.
  - Χώρα – Πάνορμος: συνένωση ορίων Χώρας προς Πάνορμο (~200 μ.).

- Πολεοδομικός διαχωρισμός οικισμών Πόθιας και Χώρας.
- Πολεοδομικκός διαχωρισμός οικισμών Λαφασιού και Πόθιας.

3. Μορφολογικοί Όροι – Αρχιτεκτονικός Έλεγχος

- Να προβλεφθεί δυνατότητα απόκλισης από τα μορφολογικά χαρακτηριστικά κατόπιν έγκρισης του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (άρθρο 7 παρ.1ε Ν. 4495/2017), τροποποιώντας την απαίτηση του άρθρου 3 παρ.5 ΦΕΚ 694/Δ/1980. Να επιτρέπεται χρήση σύγχρονων υλικών και τεχνολογιών, εφόσον:
  - είναι τεχνικά και ποιοτικά αποδεκτά και αδειοδοτημένα,
  - προσομοιάζουν αισθητικά στα παραδοσιακά πρότυπα,
  - ακολουθούν συγκεκριμένη χρωματική παλέτα (RAL).

- Να προστατευθεί η θέα στον περιφερειακό δρόμο του Μασουριού, όπως και για τους δρόμους από Αρμεό έως Εμπορειόκαι από Αγ. Βασίλειο έως Βοθύνους, με ιδιαίτερη επισήμανση ότι το ύψος των νέων οικοδομών από το ταμπάνι του οδοστρώματος δεν μπορεί να ξεπερνά το ένα μέτρο.

4. Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις – Υποδομές

- Υποχρεωτική κατασκευή στέρνας (δεξαμενής ομβρίων) σε νέες οικοδομές (εντός & εκτός οικισμού), λόγω λειψυδρίας και αντιπλημμυρικής προστασίας.
- Πρόβλεψη θέσεων εγκατάστασης αφαλατώσεων.
- Θεσμοθέτηση Περιοικιστικής Ζώνης (ΠΕΧ1 – εναλλακτικό σενάριο 2).
- Ενσωμάτωση αξιόλογης αγροτικής γης με χρήσεις άρθρου 14 Π.Δ. 59/2018 **συμπεριλαμβανομένης και της κατοικίας**, με απαγόρευση τουριστικών καταλυμάτων και άσχετων μεταποιητικών εγκαταστάσεων.
- Προστασία δασικών εκτάσεων (μη οικοδομήσιμες, ιδίως χωρίς οδικό δίκτυο).

5. Τουριστική Ανάπτυξη – Πολιτισμός – Αναρρίχηση – Θερμοπηγές

- Θεσμοθέτηση ζώνης ήπιας τουριστικής ανάπτυξης (διεύρυνση ΠΕΧ3 – σενάριο 2) και επέκταση της ζώνης μεταξύ Αργινώντων – Σκαλιών (συμπ. «Κεφάλα» Εμπορειού) και δημιουργία αντίστοιχης ζώνης στην «Κεφάλα» Αγίας Αικατερίνης.
- Πρόβλεψη ειδικών όρων για την αξιοποίηση των Θερμοπηγών και του Καταδυτικού πάρκου.
- Ρητή διατήρηση αρτιότητας 4 στρεμμάτων για την εκτός σχεδίου δόμηση.
- Καθορισμός αδόμητης ζώνης ΠΕΠ6 για το σύνολο των αναρριχητικών πεδίων, με προστασία διαδρομών πρόσβασης και μονοπατιών.
- Προστασία των περιοχών γύρω από τους αρχαιολογικούς χώρους του νησιού (Κάστρο Χώρας, Κάστρο Χρυσοχεριάς, Κυκλώπεια Τείχη Βαθύ κλπ).

6. Βιοτεχνία – Λατομεία – Υποδομές Παραγωγής

- Διατήρηση της υφιστάμενης Βιομηχανικής Ζώνης και διερεύνηση θεσμοθέτησης νέας ρεαλιστικής ΒΙΟΠΑ (αντί ΠΕΔ/πάρκου εξυγίανσης), προσαρμοσμένης στις ανάγκες της Καλύμνου.
- Ολοκληρωμένο πλαίσιο για δραστηριότητες υψηλής όχλησης (SEVESO III).
- Καθορισμός ζωνών λατομικής δραστηριότητας και διαχείρισης ΑΕΚΚ.
- Διερεύνηση εναλλακτικής θέσης λατομείου στην περιοχή «Αραμανού», στη Νότια ή Βορειοανατολική πλευρά του νησιού.
- Πιθανή πρόβλεψη νέων λιμένων εξυπηρέτησης, καθώς και νέου αεροδρομίου στην περιοχή της Παλιονήσου.

7. Ζ.Α.Ο. – Παρεκκλίσεις – Ειδικές Ρυθμίσεις

- Διατήρηση αρτιότητας 2.000 τ.μ. για παραδοσιακούς οικισμούς και 1.500 τ.μ. για τον οικισμό Βλυχάδια.
- Διατήρηση κατ' εξαίρεση δόμησης μικρών οικοπέδων (100 τ.μ., κάλυψη 90%).
- Διευκρίνιση δυνατότητας αποκατάστασης ασκεπών κτισμάτων εντός ζώνης αιγιαλού και καθ' ύψος προσθήκης χωρίς αύξηση κάλυψης.
- Δυνατότητα δόμησης οικοπέδων χωρίς πρόσωπο, υφιστάμενων την 2.7.1968.

8. Ψέριμος – Τέλενδος – Βραχονησίδες

- Δεδομένου ότι το 99% των εκτός σχεδίου εκτάσεων των νήσων Ψέριμος και Τέλενδος ανήκουν στον Δήμο, προτείνεται πρόβλεψη μελλοντικής πολεοδόμησης, διάνοιξης δρόμων και καθορισμού χρήσεων γης, με στόχο την αύξηση μόνιμου πληθυσμού.
- Στο Τ.Π.Σ πρέπει να ενσωματωθούν και οι 15 νησίδες – βραχονησίδες που βρίσκονται στα Διοικητικά όρια του Δήμου Καλύμνου με χρήσεις γης γιατί αυτές μισθώνονται από τον Δήμο σε βοσκούς. Η αξιοποίηση των νησίδων – βραχονησίδων και η ενσωμάτωση τους στο Τ.Π,Σ είναι και εθνική επιταγή.

9. Οδικό Δίκτυο – Προσβασιμότητα

- Δημιουργία δημοτικών δρόμων (Βοθύνοι, Σκάλια, Παλιόνησος).
- Κύρωση και θεσμική αναγνώριση υφιστάμενου οδικού δικτύου (εντός/εκτός οικισμών).
- Άμεση εκκίνηση μελέτης κύρωσης σε όλο τον Δήμο.
- Δημιουργία χώρων στάθμευσης από Μυρτιές έως Καστέλι.
- Χωροθέτηση ποδηλατικής διαδρομής Μυρτιές – Καστέλι.
- Δημόσιοι σταθμοί φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων (λιμένας, τουριστικοί πόλοι κ.λπ.).
- Πρόβλεψη ελεύθερων χώρων πρασίνου και πλήρης προσβασιμότητα ΑμεΑ.

10. Αθλητικές Εγκαταστάσεις Πόθιας – Χώρας

Η έκταση όπου στεγάζονται οι υφιστάμενες αθλητικές εγκαταστάσεις (ποδόσφαιρο, μπάσκετ, κολυμβητήριο), παρότι λειτουργικά εντός του πολεοδομικού ιστού Πόθιας – Χώρας, εμφανίζεται ως εκτός οικισμού.

Προτείνεται:

- Πρόβλεψη ειδικών όρων δόμησης για την περαιτέρω αξιοποίησή της.
- Δυνατότητα κατασκευής νέου κλειστού γηπέδου μπάσκετ σύμφωνα με σύγχρονες προδιαγραφές.
-

Συμπέρασμα

Οι ανωτέρω προτάσεις αποσκοπούν:

- στη διατήρηση της ιδιοκτησιακής ασφάλειας,
- στην ισόρροπη και ήπια ανάπτυξη,
- στην προστασία του φυσικού και πολιτιστικού αποθέματος,
- στη διασφάλιση βιώσιμης τουριστικής και παραγωγικής προοπτικής και
- στη δημιουργία ενός σαφούς και λειτουργικού θεσμικού πλαισίου για το μέλλον της Κάλυμνος.

Β. Τη σύσταση διαπαραταξιακής επιτροπής του Δημοτικού Συμβουλίου, αποτελούμενης από εκπροσώπους όλων των δημοτικών παρατάξεων, με επικεφαλής τον Δήμαρχο Καλυμνίων, καθώς και μελών του ΤΕΕ της Μόνιμης Επιτροπής Καλύμνου, με αντικείμενο την υποστήριξη και παρακολούθηση της διαδικασίας εκπόνησης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου Καλύμνου.

Έργο της επιτροπής θα είναι ιδίως:

α) η διαμόρφωση και υποβολή τεκμηριωμένων προτάσεων και παρατηρήσεων προς τον ανάδοχο μελετητή για ζητήματα που αφορούν τον χωρικό σχεδιασμό και την αναπτυξιακή προοπτική του Δήμου,

β) η συνεργασία και επικοινωνία με τα αρμόδια όργανα και τις υπηρεσίες του Δήμου για τη συλλογή στοιχείων και απόψεων,

γ) η πραγματοποίηση, εφόσον κριθεί αναγκαίο, επισκέψεων στα γραφεία της αναδόχου εταιρείας με σκοπό τη διενέργεια επιτόπιων επαφών και συζητήσεων εργασίας, καθώς και την άμεση ενημέρωση για την πορεία εκπόνησης της μελέτης,

δ) η εν γένει παρακολούθηση της εξέλιξης των διαδικασιών εκπόνησης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου και η ενημέρωση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Η επιτροπή λειτουργεί συμβουλευτικά και υποβάλλει τις εισηγήσεις και τα πορίσματά της προς το Δημοτικό Συμβούλιο για τις περαιτέρω ενέργειες.

Υπέρ της πρότασης ψήφισαν **22** και ειδικότερα οι:
Μαραγκός Δημήτριος, Αλαχούζος Ιωάννης Χρυσόστομος, Μαύρου Καλλιόπη, Γαλουζής Ιωάννης, Διακομιχάλης Δημήτριος, Δίκαρος Βασίλειος, Ζωίδης Παντελής, Θεοφιλίδης Ιωάννης, Καμπουράκης Μιχαήλ, Κουτούζη Vogelzang Καλλιόπη, Κουτούζης Σταμάτιος, Λελέκης Μιχαήλ, Μαγκάκης Ιωάννης, Μαύρος Γεώργιος, Πλάτσης Μιχαήλ, Ρήγας Μικές, Σφουγγαριστός Χαράλαμπος, Τρικοίλης Αναστάσιος, Χαλίκος Πανορμίτης, Χούλλης Γεώργιος, Χούλλης Σακελλάριος, Ψαράς Γεώργιος

Κατά της πρότασης ψήφισαν **0** και ειδικότερα οι:

Λευκή ψήφο έδωσαν **0** και ειδικότερα οι:

Παρών δήλωσαν **0** και ειδικότερα οι:

Από την ψηφοφορία **απείχαν 2** και ειδικότερα οι:
Μουσελλής Βασίλειος, Καναβούρη Χρυσοβαλάντη, οι οποίο είχαν αποχωρήσει κατά τη διάρκεια συζήτησης του θέματος.

Η παρούσα απόφαση έλαβε α.α. **19/2026**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Μαραγκός Δημήτριος

ΤΑ ΜΕΛΗ

1. Αλαχούζος Ιωάννης Χρυσόστομος
2. Μαύρου Καλλιόπη
3. Γαλουζής Ιωάννης
4. Διακομιχάλης Δημήτριος
5. Δίκαρος Βασίλειος
6. Ζωίδης Παντελής
7. Θεοφιλίδης Ιωάννης
8. Καμπουράκης Μιχαήλ
9. Κουτούζη Vogelzang Καλλιόπη
10. Κουτούζης Σταμάτιος
11. Λελέκης Μιχαήλ
12. Μαγκάκης Ιωάννης
13. Μαύρος Γεώργιος
14. Πλάτσης Μιχαήλ
15. Ρήγας Μικές
16. Σφουγγαριστός Χαράλαμπος
17. Τρικοίλης Αναστάσιος
18. Χαλίκος Πανορμίτης
19. Χούλλης Γεώργιος
20. Χούλλης Σακελλάριος
21. Ψαράς Γεώργιος

Ακριβές Απόσπασμα
Κάλυμνος 9/2/2026
ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ