



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ (Γ')**

Ταχ. Δ/νση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδικας : 115 23
Πληροφορίες : Μ. Σερέφoglou
Τηλέφωνο : 213 1515 618
E-mail : dpols@prv.ypeka.gr
m.serefoglou@prv.ypeka.gr

ΠΡΟΣ: Υ.Π.ΕΝ.
Γραφείο Νομικών
και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων
Μεσογείων 119, Τ.Κ.10192, Αθήνα

ΘΕΜΑ: Σχετικά με Ερωτήσεις βουλευτών που υποβλήθηκαν στη Διεύθυνση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου της Βουλής των Ελλήνων μετά την έκδοση του από 11-04-2025 π. δ/τος (ΦΕΚ Δ' 194/15-4-2025)

- ΣΧΕΤ. :**
- (1) Η με αριθμ. πρωτ. 5035/30.04.2025, της Διεύθυνσης Κοινοβουλευτικού Ελέγχου της Βουλής των Ελλήνων, Ερώτηση προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με θέμα «Σημαντικά προβλήματα από την απώλεια δικαιώματος δόμησης σε χιλιάδες ιδιοκτησίες σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων» (ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/46681/975/02.05.2025).
 - (2) Η με αριθμ. πρωτ. 5022/30.04.2025, της Διεύθυνσης Κοινοβουλευτικού Ελέγχου της Βουλής των Ελλήνων, Ερώτηση προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με θέμα «Απαράδεκτη και πρωτοφανής η απαξίωση ιδιοκτησιών πολιτών σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων» (ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/46673/976/02.05.2025).
 - (3) Η με αριθμ. πρωτ. 5017/30.04.2025, της Διεύθυνσης Κοινοβουλευτικού Ελέγχου της Βουλής των Ελλήνων, Ερώτηση προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με θέμα «Αρνητικές επιπτώσεις σε κατοίκους και ιδιοκτήτες ακινήτων εντός οικισμών σε αγροτικές περιοχές με πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων, βάσει της νέας οριοθέτησής τους, με το Π.Δ. 129/2025 (ΦΕΚ Δ' 194/15-4-2025)» (ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/46670/974/02.05.2025).
 - (4) Η με αριθμ. πρωτ. 4984/29.04.2025, της Διεύθυνσης Κοινοβουλευτικού Ελέγχου της Βουλής των Ελλήνων, Ερώτηση προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με θέμα «Νέο ΠΔ 194/2025 – Απαξίωση μικροϊδιοκτησιών και εγκατάλειψη της ελληνικής υπαίθρου μέσω περιορισμών στους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων» (ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/46267/960/30.04.2025).
 - (5) Η με αριθμ. πρωτ. 4983/29.04.2025, της Διεύθυνσης Κοινοβουλευτικού Ελέγχου της Βουλής των Ελλήνων, Ερώτηση προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με θέμα «Προεδρικό Διάταγμα σχετικά με την οριοθέτηση των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων» (ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/46260/958/30.04.2025).
 - (6) Η με αριθμ. πρωτ. 4981/29.04.2025, της Διεύθυνσης Κοινοβουλευτικού Ελέγχου της Βουλής των Ελλήνων, Ερώτηση προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με θέμα «Να ληφθούν μέτρα ώστε να μη χάσουν το δικαίωμα οικοδόμησης μικροϊδιοκτησίες κάτω των δύο στρεμμάτων σε οικισμούς με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων»

(ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/46125/957/30.04.2025).

- (7) Η με αριθμ. πρωτ. 4978/29.04.2025, της Διεύθυνσης Κοινοβουλευτικού Ελέγχου της Βουλής των Ελλήνων, Ερώτηση προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με θέμα «*Αντιμετώπιση του προβλήματος της απαξίωσης της ακίνητης περιουσίας πολιτών κάτω των δύο στρεμμάτων μετά το ΠΔ για την αναοριοθέτηση των οικισμών*» (ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/46123/956/30.04.2025).
- (8) Η με αριθμ. πρωτ. 4973/29.04.2025, της Διεύθυνσης Κοινοβουλευτικού Ελέγχου της Βουλής των Ελλήνων, Ερώτηση προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με θέμα «*Απαξίωση της μικρομεσαίας ιδιοκτησίας σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, μέσω του νέου ΠΔ 194/2025 – Επιτείνεται η ερημοποίηση και εγκατάλειψη της Ελληνικής Επαρχίας*» (ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/46231/954/30.04.2025).
- (9) Το από 11.04.2025 προεδρικό διάταγμα, «*Καθορισμός κριτηρίων, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της Χώρας με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923, καθώς και καθορισμός χρήσεων γης και γενικών όρων και περιορισμών δόμησης*» (ΦΕΚ 194 Δ'/ 15.04.2025).

Σε απάντηση των ως άνω σχετικών ερωτήσεων, η υπηρεσία μας, περιοριζόμενη στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, στις οποίες σημειώνεται ότι δεν εμπίπτουν οικισμοί που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί, θέτει υπόψη σας ότι για την αντιμετώπιση των προβλημάτων των οικισμών της χώρας, μέσω των διατάξεων του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245 Α') για τον εκσυγχρονισμό της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας, ως ισχύει, προβλέπεται η δυνατότητα οριοθέτησης των οικισμών, είτε στο πλαίσιο Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.), είτε με ειδικό προεδρικό διάταγμα που καλύπτει τουλάχιστον ένα οικισμό, υπό τις προϋποθέσεις των ισχυουσών διατάξεων. Μετά την ισχύ του άρ.12 του ν.4759/2020, όπως αντικαταστάθηκε με το άρ. 85 του ν.4915/2022 (ΦΕΚ 63Α'/24.03.2022), εκδόθηκε η περί «*μεθοδολογίας οριοθέτησης οικισμών*» απόφαση Υφυπουργού Π.ΕΝ.

Στη συνέχεια, λαμβάνοντας υπόψη ότι βρίσκονται σε εξέλιξη οι μελέτες των Προγραμμάτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού του άρθρου 14 του ως άνω νόμου, κρίθηκε αναγκαία η θέσπιση των ρυθμίσεων του (9) σχετικού διατάγματος, προς επίλυση προβλημάτων που είχαν ανακύψει κατά την εφαρμογή του ισχύοντος πλαισίου, ιδίως δε, αυτών που προέκυψαν μετά από δικαστικές αποφάσεις ακύρωσης ορίων οικισμών. Με το εν λόγω διάταγμα επιχειρείται:

- α) Η συμμόρφωση της Διοίκησης στις αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας και η ενσωμάτωση της νομολογίας που αναφέρεται στα θέματα των οικισμών
- β) Η θέσπιση ενός ενιαίου κανονιστικού πλαισίου οριοθέτησης των οικισμών της χώρας και η ρύθμιση του πολεοδομικού κανονισμού και των επιτρεπόμενων χρήσεων σε αυτούς, μέχρι την πολεοδόμησή τους, με ταυτόχρονη ενοποίηση των μέχρι σήμερα βασικών διαταγμάτων που αφορούν στους οικισμούς που εμπίπτουν στις διατάξεις των διαταγμάτων αυτών (ΦΕΚ 138Δ/1981 και ΦΕΚ 181Δ/1985), συμπεριλαμβανομένων και των παραδοσιακών οικισμών
- γ) Η θέσπιση διατάξεων για τη διατήρηση και την προστασία της φυσιογνωμίας τους και της βιωσιμότητάς τους, λαμβάνοντας υπόψη τη διαμορφωμένη κατάσταση.

Η οριοθέτηση έκαστου οικισμού κατά τις διατάξεις του προτεινόμενου προεδρικού διατάγματος, οδηγεί σε κατοχύρωση των ορίων του και του πολεοδομικού καθεστώτος που τον διέπει, χωρίς να

αναιρεί τη δυνατότητα ρύθμισης της ευρύτερης των ορίων του οικισμού περιοχής, μέσα στα πλαίσια εκπόνησης των μελετών των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Τ.Π.Σ./Ε.Π.Σ.), λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της υπό μελέτη περιοχής. Με τα Τ.Π.Σ., κατά τα προβλεπόμενα στο άρ. 7 του ν. 4447/2016 - όπως αντικαταστάθηκε με το άρ.10 του ν.4759/2020 - καθορίζονται μέτρα, όροι ή περιορισμοί που απαιτούνται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής μελέτης, συμπεριλαμβανομένων των οικισμών της.

Πιο αναλυτικά, ως προς το περιεχόμενο του (9) σχετικού προεδρικού διατάγματος και τους ισχυρισμούς που προβάλλονται στις σχετικές ερωτήσεις, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

- Τα όρια των οικισμών που προβλέπονται με τις διατάξεις του ν.4389/2016 για την απόδοση σε χαρτογραφικά υπόβαθρα των ορίων διαφόρων οριοθετημένων ή μη οικισμών, αφορούν στην κατάρτιση των δασικών χαρτών και δεν αποτελούν διαδικασία οριοθέτησης των οικισμών. Το (9) σχετικό π.δ/γμα βρίσκει έρεισμα στις διατάξεις του άρ.12 του ν.4759/2020, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ.1 του άρθρου 85 του ν.4915/2022.

- Το άρθρο 5 του (9) σχετικού π.δ/τος, θέτει ως κρίσιμο χρόνο για τον καθορισμό του ορίου του οικισμού την πραγματική κατάσταση κατά τις 14.03.1983, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν.1337/1983, διότι με τον νόμο αυτό, δόθηκε εξουσιοδότηση για την έκδοση προεδρικού διατάγματος που καθόριζε κάθε λεπτομέρεια για την οριοθέτηση οικισμών πληθυσμού μέχρι 2.000 κατοίκων. Το εν λόγω, από 24.4.1985 (ΦΕΚ 181Δ/1985), π.δ. είχε ως πεδίο αναφοράς οικιστικά σύνολα που αναφέρονται σε απογραφή πριν από την ίδια ως άνω ημερομηνία. Επιπλέον, με το ισχύον σήμερα, (9) σχετικό, προεδρικό διάταγμα, προσδιορίζονται οι ζώνες των συνεκτικών τμημάτων (προ του 1923 και του διαστήματος 1923-1983), καθώς και διάσπαρτων και αραιοδομημένων τμημάτων του οικισμού, λαμβανομένου υπόψη του ορισμού για το «*αραιοδομημένο τμήμα οικισμού*» στο άρθρο 2 του εν λόγω διατάγματος. Επίσης, αναγνωρίζεται η πιθανότητα ύπαρξης, πέριξ των προσδιοριζόμενων ζωνών του οικισμού ή μεταξύ των ζωνών αυτών, και αραιοδομημένων τμημάτων του οικισμού, μεριμνώντας ώστε αυτά να συμπεριληφθούν στο όριο του οικισμού, ως Ζώνη Β1. Επισημαίνεται δε, ότι σύμφωνα με την παρ.Β.8 του ίδιου ως άνω άρθρου:

«Ο καθορισμός του ορίου του οικισμού, πέραν του διαπιστωτικού χαρακτήρα, επιβάλλεται να ακολουθεί τους κανόνες της πολεοδομικής επιστήμης και εν γένει του πολεοδομικού εξορθολογισμού της υφιστάμενης κατάστασης και να περιέχει ειδική τεκμηρίωση της πρότασης οριοθέτησης, όπου απαιτείται σημειακά και στο σύνολό της».

- Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και η φυσιογνωμία έκαστου οικισμού, λαμβάνονται υπόψη σε κάθε περίπτωση οριοθέτησης. Για το λόγο αυτό, κατά την οριοθέτηση των οικισμών σύμφωνα με το (9) προεδρικό διάταγμα, λαμβάνονται υπόψη, σύμφωνα με το άρθρο 4 αυτού, «*στοιχεία εκτίμησης για τον προσδιορισμό του ορίου και των ζωνών οικισμού*» τα οποία συμπεριλαμβάνουν όχι μόνο στοιχεία του παρελθόντος, αλλά και δεδομένα για την εξέλιξη του οικισμού μέχρι σήμερα, προκειμένου να συνεκτιμηθεί το σύνολο των στοιχείων που επηρεάζουν τη λειτουργική οργάνωσή του. Για την εξυπηρέτηση του σκοπού αυτού, η προβλεπόμενη Τεχνική Έκθεση που θα συνοδεύει τη μελέτη οριοθέτησης του οικισμού κατά το ισχύον (9) σχετικό προεδρικό διάταγμα, οφείλει να κάνει αναφορά στη λειτουργική οργάνωση και τα χαρακτηριστικά της υφιστάμενης κατάστασης, καθώς και σε πληθώρα στοιχείων που συνεκτιμώνται για τον καθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης καθώς και των επιτρεπόμενων, μέχρι την πολεοδόμηση αυτού, χρήσεων γης.

- Η σύνταξη του Δελτίου Αναγνώρισης Οικισμού, όπως προκύπτει από το άρθρο 8, παρ.2.1, του (9) σχετικού π.δ/τος, αποβλέπει στην καταγραφή της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας κάθε οικισμού και του τοπίου στο οποίο εντάσσεται, καθώς και στα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά των κτιρίων, τα οποία συγκροτούν το οικιστικό σύνολο ή άλλα κρίσιμα πολιτιστικά, ιστορικά, λαογραφικά ή ενδιαφέροντα

στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, που προσδίδουν ενδιαφέρον στον οικισμό και συνθέτουν τη φυσιογνωμία του.

- Η πρόταση οριοθέτησης του οικισμού υποβάλλεται στη διαδικασία του περιβαλλοντικού προελέγχου του αρ.5 της ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.08.2006 ΚΥΑ, όπως ισχύει.

- Με το άρθρο 7 του (9) σχετικού προεδρικού διατάγματος, κατά τη διαδικασία οριοθέτησης των οικισμών, πέραν των προβλεπόμενων διαδικασιών ανάρτησης και δημοσιοποίησης που ορίζονται, προβλέπεται για πρώτη φορά, να λαμβάνεται μέριμνα από τον οικείο Δήμο ή τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τη συμμετοχή των φορέων που δραστηριοποιούνται στην περιοχή καθώς και όλων των πολιτών, με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως αναφέρεται στην παρ. 2 του άρθρου αυτού.

- Ως προς το θέμα των αρτιοτήτων των οικοπέδων εντός των οριοθετούμενων, σύμφωνα με το (9) σχετικό διάταγμα, οικισμών, επισημαίνονται οι προβλεπόμενες, στην παρ.Γ του άρθρου 9, διατάξεις που αναφέρονται σε όλες τις ζώνες του οικισμού, ιδιαίτερα δε, η πρόβλεψη ώστε να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα «οικόπεδα που, μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, δημιουργήθηκαν ή κατατμήθηκαν νομίμως με βάση προϋσχύουσες διατάξεις ή με βάση τα ορισθέντα μεγέθη σε προγενέστερη πράξη οριοθέτησης του οικισμού,, εφόσον έχουν πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο».

- Η ρητή απαγόρευση διεύρυνσης των ορίων του οικισμού, πέραν του ότι επαναλαμβάνει προϋσχύουσα του ν.4759/2020 διάταξη και εκφράζει την πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, δεν οδηγεί σε συρρίκνωση των ορίων του οικισμού. Η ουσιαστική ρύθμιση της έκτασης του οικισμού - όπως αυτή καθορίζεται με βάση τα στοιχεία εκτίμησης και τα κριτήρια αποκλεισμού από την οριοθέτηση, αλλά και με βάση τις προβλεπόμενες διαδικασίες του εν λόγω προεδρικού διατάγματος - αποδίδει την πρόθεση ενσωμάτωσης της ανάπτυξης και της οργάνωσης των οικισμών και της ευρύτερης περιοχής τους, μέσω των Τ.Π.Σ. Ρητά δε αναφέρεται ότι, το εν λόγω προεδρικό διάταγμα, θέτει το πλαίσιο κανόνων για την οριοθέτηση του οικισμού και οι διατάξεις του δεν εφαρμόζονται ευθέως από τις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης, αν δεν έχει προηγηθεί η μελέτη και η διαδικασίες που προβλέπονται με αυτό (βλ. περιεχόμενο άρ.1 του (9) σχετικού).

Η Αν. Προϊσταμένη της Διεύθυνσης

ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΙΟΥ