

Αριθμ. Πρωτ. ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ: 4867
Ημερομ. Κατάθεσης: 24/4/2025



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ



ΞΠΑΡΤΙΑΤΕΣ

Αθήνα, 24 Απριλίου 2025

ΕΡΩΤΗΣΗ

ΠΡΟΣ: 1. Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κ. Σταύρο Παπασταύρο
2. Υπουργό Εσωτερικών, κ. Θεόδωρο Λιβάνιο

Θέμα: «Θεσμική οπισθοδρόμηση και συνταγματική απώλεια δικαιωμάτων για χιλιάδες γεωτεμάχια επιφάνειας μικρότερης των 2 στρεμμάτων, τα οποία αν και ανήκουν σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, εντούτοις με το 129/2025 ΠΔ καθίστανται μη οικοδομήσιμα».

Το Συμβούλιο της Επικρατείας, θέτοντας σαφή νομικά και θεσμικά όρια και περιορισμούς μέσω του υπ. αριθμ. 17/2025 Πρακτικού Επεξεργασίας και της υπ. αριθμ. 74/2024 γνωμοδότησης του Ε' Τμήματός του, αποτέλεσε τη βάση για τον καθορισμό του πλαισίου οριοθέτησης και δόμησης στους μικρούς οικισμούς.

Έτσι, μετά τη νομολογία με την οποία είχε επισημανθεί (κατ' επανάληψη) πως η ανεξέλεγκτη επέκταση των ορίων οικισμών, χωρίς σαφή ιστορική ή πολεοδομική τεκμηρίωση είναι προδήλως αντισυνταγματική, δημοσιεύθηκε το υπ. αριθμ. 129/2025 Προεδρικό Διάταγμα, το οποίο καθορίζει τα όρια, τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης για τους οικισμούς με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων (συμπεριλαμβανομένων και αυτών που προϋφίστανται του 1923), καταγράφοντας σημαντικές ανατροπές στον πολεοδομικό χάρτη της υπαίθρου. Πλέον, ως όρια οικισμών αναγνωρίζονται μόνο εκείνα που τεκμηριώνονται με δόμηση έως το 1983, αποκλείοντας κάθε μεταγενέστερη ανάπτυξη, με ό, τι αυτό συνεπάγεται για τις περιουσίες των μικροϊδιοκτητών.

Ειδικότερα, χιλιάδες γεωτεμάχια μικρής επιφάνειας (κάτω των 2 στρεμμάτων) της Ελληνικής υπαίθρου, παύουν να θεωρούνται οικοδομήσιμα, εκτός αν πληρούν πολύ ειδικά και ενδεχομένως αυστηρά κριτήρια, όπως πχ να διαθέτουν επαρκές «πρόσωπο» σε υφιστάμενο κοινόχρηστο δρόμο.

Το νέο πλαίσιο του Προεδρικού Διατάγματος καθορίζει τρεις βασικές πολεοδομικές ζώνες, με διαφοροποιήσεις στους όρους δόμησης, όπως περιγράφονται παρακάτω:

- **Ζώνη Α:** Το συνεκτικό τμήμα του οικισμού που προϋπάρχει του 1923, με αυστηρότερους όρους δόμησης για τη διατήρηση της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής. Η αρτιότητα καθορίζεται σε οικόπεδα άνω των 2 στρεμμάτων, με «πρόσωπο» τουλάχιστον 15 μέτρα σε κοινόχρηστο χώρο. Εξαίρεση προβλέπεται για μικρούς και απομονωμένους οικισμούς, όπου η αρτιότητα ξεκινά από 500 τμ με «πρόσωπο» στα 10 μέτρα.
- **Ζώνη Β:** Το συνεκτικό τμήμα που αναπτύχθηκε από το 1923 έως το 1983, με μέτριους όρους δόμησης.
- **Ζώνη Β1:** Το διάσπαρτο τμήμα της ίδιας περιόδου, με πιο ελαστικά όρια δόμησης, αλλά πρόσθετους περιορισμούς.

Επισημαίνεται πως στις παραπάνω Ζώνες (**B+B1**), άρτια θεωρούνται τα οικόπεδα από 300 έως 2.000 τμ, με ελάχιστο «πρόσωπο» τα 10 μέτρα σε κοινόχρηστο χώρο.

Ωστόσο, τα οικόπεδα που δημιουργήθηκαν μετά την **4^η Νοεμβρίου 2011**, θεωρούνται άρτια εάν έχουν επιφάνεια έως 500 τμ και «πρόσωπο» στα 10 μέτρα, ενώ όσα είναι άνω των 500 τμ, θα πρέπει να έχουν «πρόσωπο» σε κοινόχρηστο χώρο τουλάχιστον 15 μέτρα.

Η Ζώνη Γ που αναφερόταν στο προηγούμενο σχέδιο του ΠΔ και θα περιλάμβανε τις περιοχές του οικισμού μετά τη Β1 Ζώνη, μέχρι και το καθορισμένο όριο του οικισμού, αφαιρέθηκε έπειτα από παρατήρηση του ΣτΕ.

Αξίζει να σημειωθεί, πως το ΠΔ εφαρμόζεται σε περιπτώσεις όπου δεν έχει γίνει (ως σήμερα) επίσημη οριοθέτηση ή όπου απαιτείται επανεξέταση και αναθεώρηση των υφιστάμενων ορίων, εφόσον αυτά είχαν καθοριστεί από αναρμόδιες αρχές.

Ερωτώνται οι αρμόδιοι Υπουργοί:

1. Έχετε λάβει υπόψη σας το γεγονός πως οι ρυθμίσεις του νέου ΠΔ προκαλούν άμεσες και σοβαρές οικονομικές συνέπειες - με κοινωνικές και δημογραφικές μάλιστα επιπτώσεις - για χιλιάδες ιδιοκτήτες Γης, οι οποίοι, αντί να διατηρήσουν

το δικαίωμα δόμησης στα μικρά οικόπεδα (εντός ορίων οικισμού), θα βρεθούν εξ απορόπτου, αντικρίζοντας τις περιουσίες τους να απαξιώνονται πλήρως, κάτι που τους οδηγεί με μαθηματική ακρίβεια σε νέα ιδιοκτησιακή φτωχοποίηση;

2. Τι ενέργειες και ποιες πρωτοβουλίες σκοπεύει να λάβει η ηγεσία του υπουργείου, προκειμένου να αντιμετωπίσει το ανυπέρβλητο πλέον πρόβλημα απώλειας του δικαιώματος δόμησης που δημιουργείται για χιλιάδες μικροϊδιοκτήτες;
3. Λαμβάνοντας υπόψη ότι το ΠΔ απαγορεύει ρητά κάθε δυνατότητα επέκτασης των υφιστάμενων ορίων στους υπάρχοντες οικισμούς (ακόμη και σε περιπτώσεις αποδεδειγμένης ανάγκης), παραπέμποντας αποκλειστικά στη χρονοβόρα, αλλά και κοστοβόρα διαδικασία εκπόνησης Τ.Π.Σ και Ε.Π, πως σκοπεύετε να ενισχύσετε την Τοπική Αυτοδιοίκηση (πχ Δήμους), η οποία στερείται οικονομικών πόρων και κατάλληλης τεχνικής υποστήριξης;
4. Αληθεύει ότι το νέο ρυθμιστικό πλαίσιο βασίζεται αποκλειστικά σε παλιές απογραφές και αποτυπώσεις ή ακόμα και σε αεροφωτογραφίες περασμένων δεκαετιών, χωρίς να λαμβάνει υπόψη του τη σημερινή αναπτυξιακή δυναμική πολλών περιοχών και ιδιαίτερα όσων βρίσκονται κοντά σε νέα έργα υποδομής ή όσων κατέχονται από τεράστια πληθυσμιακή «πίεση»; Τι σκοπεύετε να κάνετε γι' αυτό;
5. Πιστεύετε πως είναι δικαιολογημένη και πρόδηλη η ανησυχία μας πως με το 129/2025 ΠΔ ελλοχεύει κίνδυνος νέας εγκατάλειψης και περιθωριοποίησης της Ελληνικής υπαίθρου, με ταυτόχρονη μετακίνηση του αγροτικού πληθυσμού στα αστικά κέντρα ή επιμένετε πως η παρούσα νομοθέτηση είναι για το συμφέρον του Ελληνικού λαού;

Ο ερωτών Βουλευτής

Αθανάσιος Χαλκιάς
Α' Αθήνας