



Αθήνα 28 Απριλίου 2025

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς τον κ. Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Θέμα: «Σχετικά με το π.δ. 15.04.2025 (Δ' 194) για τους οικισμούς και τα μεγάλα προβλήματα που έχει προκαλέσει»

Πρόσφατα δημοσιεύθηκε το π.δ. 15.04.2025 (Δ' 194) για τους οικισμούς και προκάλεσε μείζονα αναστάτωση στην ελληνική κοινωνία.

Η αναστάτωση αυτή είναι απολύτως λογική και αναμενόμενη καθώς με το άρθρο 5 του π.δ. ανατρέπονται τα κριτήρια οριοθέτησης των οικισμών με αναδρομική ισχύ, ακυρώνοντας, στη συντριπτική τους πλειοψηφία, τα υφιστάμενα επί δεκαετίες όρια σε χιλιάδες οικισμούς της χώρας.

40 χρόνια και πλέον μετά ο νομοθέτης κρίνει ως εν τοις πράγμασι εσφαλμένη τη μεθοδολογία οριοθέτησης των οικισμών όπως αυτή περιγράφηκε και εφαρμόστηκε στην πολεοδομική νομοθεσία από το 1981 έως σήμερα.

40 χρόνια και πλέον μετά επιβάλλεται αναοριοθέτηση των οικισμών με κριτήρια απογραφής του πληθυσμού και των οικοδομών ως είχαν πριν από το 1983 και μάλιστα με ταυτόχρονη απαγόρευση κάθε επέκτασής τους πέρα από τα όρια που διαμορφώνουν τα κριτήρια του π.δ.

Είναι σαφές ότι με το π.δ. αυτό η κυβέρνηση προσβάλλει για τρίτη συνεχόμενη φορά το υφιστάμενο χωροταξικό και κατ' επέκταση ιδιοκτησιακό καθεστώς στη χώρα μας. Οι προηγούμενες δύο φορές ήταν αφενός το εκβιαστικό «κλείδωμα» των δασικών χαρτών και αφετέρου η κατάργηση των παρεκκλίσεων στην εκτός σχεδίου δόμηση με τον ν.4759/2020.

Η νέα προσέγγιση οδηγεί σε οριζόντια απώλεια της οικοδομησιμότητας για χιλιάδες ιδιοκτησίες, οι οποίες έως σήμερα τελούσαν σε καθεστώς εντός οικισμού και αντιμετωπίζονταν ως πλήρως άρτια και οικοδομήσιμα ακίνητα.

Με την εφαρμογή του π.δ. τα όρια των οικισμών συρρικνώνονται σε μια οικιστική ζώνη που έχει δημιουργηθεί αποκλειστικά και μόνο έως το 1983, το πολύ έως το 1985. Οποιαδήποτε οικοδομή έχει ανεγερθεί αργότερα δεν συμμετέχει στην πλήρωση των κριτηρίων του π.δ. Οτιδήποτε, δηλαδή, βρίσκεται μεταξύ των νέων αυτών ορίων που πληρούν το χρονολογικό

αυτό κριτήριο και των υφιστάμενων ορίων όπως αυτά είχαν εγκριθεί έως σήμερα, βρίσκεται ξαφνικά εκτός ορίων του οικισμού.

Και ενώ οι πολίτες αυτοί κατέβαλαν επί χρόνια ΕΝΦΙΑ ως ιδιοκτήτες «οικοπέδων» βλέπουν τις περιουσίες τους να χάνουν την αξία τους, χωρίς καμία ουσιαστική μεταβατική πρόνοια, χωρίς δυνατότητα προσφυγής ή αποκατάστασης.

Ειδικότερα ενώ ιδιαίτερη βαρύτητα δίνεται στα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και στα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, που θα εκπονούνται παράλληλα με το π.δ. οριοθέτησης των οικισμών, απαγορεύεται κάθε επέκταση των ορίων, ακόμη και εάν υπάρχουν πειστικές ανάγκες δόμησης λόγω πληθυσμιακών ή κοινωνικοοικονομικών παραγόντων. Δεν γίνεται καμία πρόβλεψη δυνατότητας εξαίρεσης εφόσον τεκμηριώνεται επιστημονικά, πολεοδομικά και κοινωνικά η αναγκαιότητα επέκτασης.

Επιπλέον, ο χρόνος υλοποίησης των ΤΠΣ και ΕΠΣ αποτελεί μία μη προβλέψιμη συνθήκη, καθώς οι περισσότεροι δήμοι είναι αντιμέτωποι με ζητήματα έλλειψης χρηματοδότησης και κατάλληλου τεχνικού προσωπικού. Γεγονός που θα καθιστά σε επισφάλεια πολλούς ιδιοκτήτες οικοπέδων και παγώνει τα οποιαδήποτε προγραμματισμένα σχέδια εκμετάλλευσης –οικοδόμησης αυτών των οικοπέδων.

Τέλος να σημειωθεί ότι η άτυπη πρόταση που έχει δοθεί στη δημοσιότητα προκειμένου την απομείωση των αδικιών που το π.δ προκαλεί, και αφορά το χαρακτηρισμό σε Περιοχή Ειδικών Χρήσεων-ΠΕΧ των εκτάσεων αυτών που πριν από την εφαρμογή του π.δ. ήταν εντός των ορίων των οικισμών και μετά μένουν εκτός, συνιστά μια πρόταση με πολλούς αστάθμητους παράγοντες για τη νομοθέτησή της και την τεκμηρίωσή της.

Ενώ ακόμα πιο αστάθμητος είναι ο παράγοντας για την άμεση δυνατότητα εφαρμογής της καθώς όλοι οι δρόμοι που θα βρίσκονται πλέον εκτός των ορίων των οικισμών και είναι απαραίτητοι για την απόδοση αρτιότητας στις ιδιοκτησίες, θα είναι μη αναγνωρίσιμοι μέχρι να ολοκληρωθεί ο χαρακτηρισμός τους.

Οι μελέτες για την καταγραφή του οδικού δικτύου στην ηπειρωτική Ελλάδα, βάσει των οποίων θα προκύψει ο χαρακτηρισμός τους, ώστε να γνωρίζει το σύνολο των ιδιοκτητών ποια έκταση είναι οικοδομήσιμη και ποια όχι θα καθυστερήσει καθώς δεν αναμένονται ανάδοχοι πριν από τον Ιούλιο.

Οι προκαλούμενες σοβαρές αρνητικές συνέπειες του π.δ. 15.04.2025 (Δ' 194) είναι η οριζόντια υποβάθμιση της μικροϊδιοκτησίας, η ανατροπή σχεδίων ζωής χιλιάδων συμπολιτών μας, η δημιουργία ιδιοκτητών δύο ταχυτήτων, ανάλογα με το αν πρόλαβαν ή όχι να χτίσουν, και η αδυναμία σύνταξης των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων σύμφωνα με την αναπτυξιακή προοπτική του κάθε τόπου.

Και βέβαια σε μία ακόμα περίπτωση δημιουργούνται οι συνθήκες ώστε να ευνοηθούν οι μεγαλοϊδιοκτήτες ή οι μεγαλοκεφαλαιούχοι που μπορούν να προχωρήσουν σε ιδιωτικές

πολεοδομήσεις μεγάλων εκτάσεων βάσει του ισχύοντος πλαισίου, το οποίο προφανώς θα ενισχυθεί υπέρ τους.

Ενάντια στις προβλέψεις του π.δ. τάχθηκε πλήθος δημάρχων καθώς η ΚΕΔΕ η οποία είχε ζητήσει να μην προχωρήσει η δημοσίευσή του προκειμένου, σε από κοινού συνεννόηση, να αναζητηθεί μία εφαρμόσιμη αλλά και δίκαιη λύση. Ωστόσο δεν εισακούστηκε το αίτημα της από την κυβέρνηση και αναμένονται περαιτέρω ενέργειες από μέρους της.

Επομένως,

Επειδή αγνοείται για μια ακόμα φορά το συνταγματικό δικαίωμα της προστασίας της ιδιοκτησίας.

Επειδή η εφαρμογή του π.δ. επιφέρει τραγικές αρνητικές επιπτώσεις στην αξία της γης.

Επειδή, υπάρχουν χιλιάδες πολιτών που θεωρούνταν ιδιοκτήτες οικοπέδων και φορολογούνταν αντιστοίχως και πλέον ελέω π.δ. έχουν μετατραπεί σε ιδιοκτήτες αγρών.

Επειδή υπάρχουν χιλιάδες δικαιοπραξίες, τεχνικές μελέτες ή κατασκευές που διακόπτονται βίαια από το π.δ..

Επειδή, επέρχεται βαρύτατη απαξίωση των κτισμάτων που ήταν εντός οικισμού και πλέον είναι εκτός οικισμού,

Επειδή αναμένεται μια σχεδόν καθολική καθίζηση ολόκληρης της σχετικής κατασκευαστικής και λοιπής παράλληλης δραστηριότητας στις περισσότερες περιοχές της ελληνικής περιφέρειας

Επειδή, το π.δ. δεν περιλαμβάνει υψηλής αξίας οικιστικές / τουριστικές περιοχές δημιουργώντας πλεονεκτικές και μειονεκτικές Περιφέρειες,

Επειδή αναμένεται μια σχεδόν καθολική καθίζηση ολόκληρης της σχετικής κατασκευαστικής και λοιπής παράλληλης δραστηριότητας στις περισσότερες περιοχές της ελληνικής περιφέρειας.

Επειδή υπάρχουν χιλιάδες ημιτελείς δικαιοπραξίες, ημιτελείς τεχνικές μελέτες και εργασίες, **Επειδή** υπάρχουν σε εξέλιξη πληθώρα πρόσφατα ανατεθειμένων και χρηματοδοτούμενων από το Ελληνικό κράτος, μέσα από τα προγράμματα των ΤΠΣ και ΕΠΣ για του Δήμους, μελετών Πολεοδομικών Σχεδίων, των οποίων δεσμεύεται έως ακυρώνεται η δυνατότητα να προτείνουν και να διαμορφώσουν χωροταξική πρόταση.

Επειδή υπάρχουν ακόμα παλαιότερες μελέτες χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού που βρίσκονται στο τελικό στάδιο έγκρισης, έχοντας διανύσει διαδρομή 10ετιών γραφειοκρατικής διαδικασίας, εγκρίσεων και τεχνικών μελετών, που με το π.δ. προσβάλλονται και επί της ουσίας ακυρώνονται ολοσχερώς,

Επειδή υπάρχουν ακόμα νομικές και οικονομικές μη συντελεσμένες απαλλοτριώσεις-εξαγορές οι οποίες τίθενται εκ νέου σε απογραφή, αξιολόγηση και επανεκτίμηση οδηγώντας σε αλυσίδα μεταβολών τις εγκεκριμένες μελέτες που τις συνοδεύουν.

Επειδή χρονικά και τεχνικά είναι πολύ δύσκολα διαχειρίσιμο το πώς και πότε θα εξελιχθούν και θα συγχρονιστούν οι "παράπλευρες" νομοθετικές τακτοποιήσεις (πχ. ρέματα, αρχαιολογικοί χώροι κλπ.) έτσι ώστε να γίνουν συμβατά με το νέο π.δ., με την ελληνική πραγματικότητα να δείχνει ως απαιτούμενο χρόνο για αυτές τις ανάγκες τουλάχιστον μια 10ετία.

Επειδή εκλείπει η ακριβής, άμεση, δημόσια τεκμηρίωση στα άρθρα του π.δ., ότι τα διαλαμβανόμενα σε αυτό, όσον αφορά την υπερ40ετή αναδρομικότητα νόμου και την ακύρωση όλων των καθορισμένων υφιστάμενων ορίων οικισμών με απόφαση Νομάρχη, βάσει του π.δ. της 24.4.1985 (Δ' 181), αντιστοιχούν επακριβώς σε αποφάσεις του ΣΤΕ,

Επειδή το π.δ. αδιαφορεί προκλητικά για τα πραγματικά κοινωνικά προβλήματα των της ελληνικής κοινωνίας όπως είναι το στεγαστικό, η δημογραφική και παραγωγική απίσχναση της περιφέρειας και η επιβαρυνόμενη οικονομική κατάσταση του μέσου πολίτη,

Επειδή συνίσταται θεσμική ασυνέχεια του κράτους σε σχέση με προηγούμενες διοικητικές πράξεις (νομαρχιακές αποφάσεις) και παραβίαση της εμπιστοσύνης του διοικούμενου και των προσδοκιών που δημιουργήθηκαν από διαχρονική πολεοδομική πρακτική,

Επειδή συνίσταται διακριτική μεταχείριση μεταξύ ιδιοκτητών ανάλογα με το αν πρόλαβαν ή όχι να αξιοποιήσουν το ακίνητό τους,

Επειδή προκύπτει αδυναμία οικοδομικής αξιοποίησης περιουσιών που είχαν καταβάλει αντίστοιχη φορολογία (ΕΝΦΙΑ) για χρόνια καθώς και ασάφεια αναφορικά με τον μελλοντικό πολεοδομικό σχεδιασμό (ΠΕΧ και καθορισμός αρτιότητας),

Επειδή οι οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων καλύπτουν περίπου το 80% της γεωγραφικής έκτασης της χώρας, ιδίως στην Περιφέρεια,

Επειδή το αναπτυξιακό μέλλον της Περιφέρειας, κρίσιμο για την αποτροπή της ερήμωσής της, η πολιτεία οφείλει να το διασφαλίσει με προγραμματισμό που να ανταποκρίνεται στις πραγματικές ανάγκες της κοινωνίας σε συνεννόηση με την Τοπική Αυτοδιοίκηση,

Ερωτάται ο κ. Υπουργός,

(1) Ποιο είναι το χωροταξικό μοντέλο ανάπτυξης στο οποίο συγκλίνουν οι επιλογές που ενσωματώνονται στο π.δ.; Σε ποιο παραγωγικό μοντέλο αντιστοιχεί; Λαμβάνει υπόψη του το μοντέλο αυτό τα δραματικά προβλήματα της ελληνικής περιφέρειας και αν ναι πώς βοηθάει στην επίλυσή τους το συγκεκριμένο π.δ.; Υπάρχει η παράμετρος της αποκέντρωσης στον κυβερνητικό σχεδιασμό και αν ναι πώς ακριβώς δημιουργεί κίνητρα στην κατεύθυνση αυτή το εν λόγω π.δ.;

(2) Πώς διασφαλίζεται η αρχή της θεσμικής συνέχειας και της χρηστής διοίκησης έναντι ιδιοκτητών που βασίστηκαν επί δεκαετίες σε νομίμως εκδοθείσες πράξεις νομαρχιακού επιπέδου και τις συνακόλουθες διοικητικές ρυθμίσεις;

(3) Έχετε εκτιμήσει σε πόσα ακίνητα μεταβάλλεται (εν μέρει ή εν όλω) η προοπτική αξιοποίησης τους σε σχέση με τα ισχύοντα στον τίτλο ιδιοκτησίας τους; Έχετε αποφασίσει πώς θα καλυφθεί αυτό το κενό; Έχετε προβλέψει πώς το όφελος που έχει χαθεί ιδιωτικά θα επιστρέψει στην κοινωνία και ειδικά σε όσους υφίστανται απώλειες από τις ρυθμίσεις αυτές; Προτίθεται η Κυβέρνηση να αναλάβει νομοθετική πρωτοβουλία για να διασφαλιστεί η προστασία των μικρών ιδιοκτητών που απέκτησαν ακίνητα καλόπιστα, που πλήρωναν ανάλογους φόρους και σχεδίαζαν το μέλλον τους, βασιζόμενοι σε καθεστώς το οποίο η ίδια η Πολιτεία διαμόρφωσε;

(4) Ποιες μετρήσεις ή εκτιμήσεις έχετε κάνει για την καταστροφή επενδεδυμένου κεφαλαίου (οικονομικού πλούτου) από τις απώλειες δικαιωμάτων και προοπτικών αξιοποίησης που το π.δ. επιφέρει; Πώς σκοπεύετε να αντισταθμίσετε την απώλεια αυτή;

- (5) Ποια είναι τα χρονοδιαγράμματα για τη θεσμοθέτηση χρήσεων γης και αρτιότητας στις νέες ΠΕΧ, και με ποια κριτήρια θα διασφαλιστεί η ισότιμη μεταχείριση των μικροϊδιοκτητών ώστε να μην μετατραπεί η οικοδομική δραστηριότητα σε «προνόμιο λίγων» ;
- (6) Ποιο είναι το θεσμικό και χρονολογικό πλαίσιο για την ολοκλήρωση των μελετών καθορισμού του οδικού δικτύου στην ηπειρωτική χώρα και την αποσαφήνιση των οικοδομήσιμων εκτάσεων και πώς θα προστατευθούν οι ιδιοκτήτες κατά το μεσοδιάστημα από αυθαίρετες ερμηνείες των υπηρεσιών;
- (7) Γνωρίζετε ποιες Περιφέρειες της χώρας καθίστανται περισσότερο προνομιακές έναντι των άλλων Περιφερειών μέσω του συγκεκριμένου π.δ. και αν ναι πώς σκοπεύετε να αιτιολογήσετε τη μεταχείριση αυτή;
- (8) Τι πρόκειται να συμβεί με τις μελέτες που βρίσκονται σε εξέλιξη με τα πρόσφατα προγράμματα των Δήμων για ΤΠΣ και ΕΠΣ; Χάνουν οι Δήμοι τη δυνατότητα να διαμορφώνουν άποψη και όραμα για τον τόπο τους;
- (9) Η ακύρωση όλων των ορίων των υφιστάμενων οικισμών τα οποία εγκρίθηκαν με Απόφαση Νομάρχη βάσει του π.δ. της 24.4.1985 (Δ' 181), που τους έδινε αυτήν την αρμοδιότητα και το οποίο συνοδεύεται από την 254/1985 γνωμοδότηση του Συμβουλίου Επικρατείας, συνιστά ευθέως οδηγία του ΣΤΕ;

Οι ερωτώντες βουλευτές

Θεοδώρα Τζάκρη

Γιώτα Πούλου

Αλέξανδρος Αυλωνίτης

Κυριακή Μάλαμα

Δρ. Μιχαήλ Χουρδάκης

Ραλλία Χρηστίδου