



Τρίτη, 29 Απριλίου 2025

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς: τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κ. Σταύρο Παπασταύρου,

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

Κύριε Υπουργέ,

Η δημοσίευση του ΠΔ 194/15-4-2025, για τον καθορισμό κριτηρίου, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της χώρας με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1925, καθώς και ο καθορισμός χρήσεων γης και γενικών όρων και περιορισμών δόμησης, και δημιούργησε μεγάλη αναστάτωση και αγωνία, για την τύχη των περιουσιών τους, σε χιλιάδες ιδιοκτήτες οικοπέδων στη χώρα.

Οι οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων, είναι πάρα πολλοί στις νησιωτικές περιοχές, και αγγίζουν τους 600, συνολικά, στο Βόρειο Αιγαίο, για να γίνει κατανοητό το μέγεθος του προβλήματος που δημιουργείται, όπως φαίνεται και από την αντίδραση της Κεντρικής Ένωσης Δήμων και Κοινοτήτων Ελλάδος (ΚΕΔΕ), η οποία έχει και τον έλεγχο των πολεοδομήσεων.

Το ως άνω ΠΔ που δίνει κατεύθυνση και δεσμεύει ως νόμος του Κράτους τους Μελετητές των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, καθώς και των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, χωρίζει όλους τους οριοθετημένους Οικισμούς της χώρας, κάτω των 2.000 κατοίκων, σε τρεις (3) Ζώνες:

Α' Ζώνη με τον ιστορικό πυρήνα των οικισμών που είχε δημιουργηθεί έως το έτος 1923,

Β' Ζώνη με το συνεκτικό τμήμα του οικισμού που δημιουργήθηκε από το 1923 έως το 1983,

Γ' Ζώνη με το διάσπαρτο τμήμα που δημιουργήθηκε από το 1923 έως το 1983.

Κατά συνέπεια, δημογραφικά, τίθενται εκτός ορίων όλοι οι οικισμοί που δημιουργήθηκαν μετά το 1983, αλλά και οι όποιες επεκτάσεις παλαιότερων έγιναν μετά το 1983, με αποτέλεσμα, όλα τα ευρισκόμενα εντός αυτών οικόπεδα, που αγοράστηκαν ως οικόπεδα, που πλήρωσαν και πληρώνουν φόρους οικοπέδων, μετατρέπονται σε Αγροτεμάχια (χωράφια), προκαλώντας τεράστια οικονομική ζημιά στους ιδιοκτήτες τους.

Πλήττεται, ουσιαστικά, η κοινωνική συνοχή σε αυτούς τους οικισμούς, εάν λάβουμε υπόψιν ότι η μέση εμπορική αξίας των εντός οικισμών οικοπέδων είναι 4 φορές μεγαλύτερη από την αντίστοιχη αξία εκτός ορίων.

Με βάση εκτιμήσεις του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, το 15-25% των εντός ορίων οικοπέδων στους 12.800 οικισμούς της χώρας κάτω των 2.000 κατοίκων, θα βρεθεί εκτός ορίων οικισμού.

Η συνολική απώλεια για τους ιδιοκτήτες, από την απαξίωση των ακινήτων τους, που θα επέλθει με το ΠΔ 194/2025, μπορεί να ξεπεράσει και τα 2 δις ευρώ πανελλαδικά!!!!

Οικόπεδα κάτω των 2 στρεμμάτων χάνουν την αρτιότητα και την οικοδομησιμότητά τους.

Το πλήγμα είναι μεγάλο, καθότι στους παραλιακούς και ορεινούς οικισμούς των νησιών του Αιγαίου, η μικροιδιοκτησία αποτελεί την ραχοκοκαλιά της Ανάπτυξης.

Το Βόρειο Αιγαίο καταρρέει δημογραφικά, όπως έχω καταθέσει με Ερώτησή μου στη Βουλή, και τέτοιες απαράδεκτες ρυθμίσεις, επιτείνουν το πρόβλημα της ερημοποίησης και εγκατάλειψης της υπαίθρου των νησιών με ολέθριες συνέπειες για την χώρα, που στα νησιά του Ανατολικού Αιγαίου, έχουν και μείζονα εθνικό χαρακτήρα.

Δημιουργείται, δυστυχώς, το πλαίσιο για να περάσει, ειδικά στους μικρούς παραλιακούς οικισμούς των νησιών, η απαξιωμένη μικρομεσαία ιδιοκτησία σε τιμή ευκαιρίας σε Μεγάλα Οικονομικά Συμφέροντα, που με τη θεσμοθετημένη, πλέον, Ιδιωτική Πολεοδόμηση, θα δημιουργήσουν νέους οικισμούς, για τους έχοντες Έλληνες και αλλοδαπούς, απαξιώνοντας και την ακίνητη περιουσία στους παλαιούς υφιστάμενες οικισμούς των γηγενών κατοίκων τους.

Η Κυβέρνησή σας, δυστυχώς, με καθυστέρηση έξι (6) ετών, σπεύδει να προσαρμοστεί στην υπ' αριθμ. 1268/2019 Απόφαση του ΣτΕ, αντί να προστατεύσει στο μεσοδιάστημα αυτό, με νέο θεσμικό πλαίσιο τις περιουσίες των πολιτών της χώρας, ως έχουσα υποχρέωση να πράξει, σύμφωνα με το περί προστασίας της περιουσίας άρθρο 17 του Συντάγματος.

Επειδή, το Σύνταγμα της Ελλάδας προστατεύει την ιδιοκτησία και η κάθε κυβέρνηση έχει υποχρέωση να διασφαλίζει την Συνταγματική πρόβλεψη και επιταγή,

Επειδή, το ΠΔ 194/2025 διασπά τους ενιαίους οριοθετημένους μέχρι το 1983 οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, που είναι πάρα πολλοί στις νησιωτικές περιοχές του Αιγαίου, σε 3 Ζώνες (Α, Β, Β1) χωρίς να προσδιορίζεται εάν θα εξακολουθούν να έχουν τις ίδιες προϋποθέσεις αρτιότητας και δόμησης, και με κίνδυνο θέσπισης από τα Τ.Π.Ε. και Ε.Π.Σ. διαφορετικών προϋποθέσεων και όρων δόμησης για κάθε ζώνη,

Επειδή τίθενται εκτός ορίων οικισμού, όσοι οικισμοί δημιουργήθηκαν μετά το 1983 επεκτάθηκαν με αποφάσεις Νομαρχών, νομοτύπως κατά την τότε ισχύουσα Νομοθεσία, με αποτέλεσμα να μετατρέπονται ξαφνικά σε αγροτεμάχια τα εντός αυτών οικόπεδα, προκαλώντας στους μικροϊδιοκτήτες τεράστια οικονομική ζημιά, αφού επένδυσαν όλες τις οικονομίες τους στην αγορά γης με προοπτική δόμησης, πληρώνοντας και τεράστιους φόρους αγοράς και κατοχής οικοπέδων έως σήμερα,

Επειδή εξαλείφεται η αρτιότητα και οικοδομησιμότητα, για μικρότερα των 2 στρεμμάτων οικόπεδα, των οικισμών που οριοθετήθηκαν μετά το 1983,

Επειδή, με την κατάργηση των παρεκκλίσεων για τα εκτός σχεδίου γήπεδα με το Ν. 4759/2020 καθώς και τις επιλεκτικές εφαρμογές Αποφάσεων του ΣΤΕ (176/2023 για την νήσο Πάτμο), ουσιαστικά προκύπτει πλαίσιο συρρίκνωσης της δόμησης για τους πολλούς, την ώρα που κατασκευαστικοί όμιλοι και μεγαλοεπενδυτές απολαμβάνουν ευνοϊκές ρυθμίσεις, μπόνους δόμησης και ιδιωτικής πολεοδόμησης.

Επειδή, προκαλείται το περί δικαίου αίσθημα των πολιτών με τις διατάξεις του ΠΔ 194/2025, καθότι αγνοεί μια πολεοδομική, κοινωνική, οικονομική, πραγματικότητα. Ανάπτυξη και Εξέλιξη 40 και πλέον, ετών, από το έτος 1983!!!!

Επειδή, το ΠΔ 194/2025, που αποτελεί πλέον Νόμο του Κράτους, δεσμεύει τους Μελετητές με τις διατάξεις του και ουσιαστικά μηδενίζει την δυνατότητα να καθορίσουν τα όρια των οικισμών τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, σύμφωνα με τις προοπτικές ανάπτυξης κάθε τόπου,

Επειδή, ο μικρός αριθμός οικοπέδων με την οριοθέτηση των οικισμών οδηγεί στην ανάγκη να προβλεφθούν σε κάθε Δήμο με τα Τ.Π.Σ. Ζώνες Πολεοδόμησης και δη, στους περιαστικούς οικισμούς, που δέχονται μεγάλη οικιστική πίεση λόγω της εγκατάλειψης της υπαίθρου, που επιτείνει δυστυχώς και το παρόν ΠΔ,

Επειδή το ΠΔ 194/2025 θα διογκώσει περισσότερο το ήδη οξύ στεγαστικό πρόβλημα στους Νησιωτικούς Δήμους του Αιγαίου,

Επειδή το άρθρο 5B παρ. 4 του ΠΔ 194/2025, προβλέπει δυνητικά την τεκμηριωμένη επέκταση ορίων, που τυχόν θα προκύπτει από τις Μελέτες των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων,

Ο κ. Υπουργός,

ΕΡΩΤΑΤΑΙ

1. Προτίθεστε να αναλάβετε άμεσα νομοθετική πρωτοβουλία στην Βουλή για τις περιοχές των οικισμών που τίθενται Εκτός Σχεδίου, με το ΠΔ 194/2025, εξασφαλίζοντας τις προϋποθέσεις δόμησης που είχαν έως τις 14/4/2025, ώστε να αποτρέψετε την απαξίωση των οικοπέδων, που επιφέρει το παραπάνω ΠΔ, δίνοντας τέλος στην αγωνία, οργή και αγανάκτηση χιλιάδων ιδιοκτητών;
2. Πως θα εφαρμοστεί το άρθρο 5B παρ. 4 του ΠΔ 194/2025 για κάθε περίπτωση, κατά την διαδικασία της Β' φάσης και ολοκλήρωσης των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Τ.Π.Σ.) και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Π.Σ.);
3. Θα προβλεφθούν στα πλαίσια των εκπονούμενων ήδη Τ.Π.Σ. και Ε.Π.Σ., ζώνες μελλοντικής πολεοδόμησης των Δήμων των Περιφερειακών Ενοτήτων Λέσβου, Λήμνου, Σάμου - Ικαρίας; Και ποια θα είναι τα κριτήρια επιλογής αυτών των ζωνών;
4. Σε ποιο στάδιο βρίσκεται η διαδικασία Αναγνώρισης οδών στους Δήμους των Π.Ε. Λέσβου, Λήμνου, Σάμου - Ικαρίας;
5. Με ποια άλλα μέτρα σκοπεύετε να αντιμετωπίσετε τις μεγάλες αρνητικές οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις, από την απαξίωση της μικρής και μεσαίας, εντός οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, ιδιοκτησίας, αποζημιώνοντας τους οικοπεδούχους για την οικονομική ζημιά που υφίστανται από την Πολιτεία, κατά πως επιτάσσει, το περί προστασίας της ιδιωτικής περιουσίας, άρθρο 17 του Συντάγματος;

Ο ερωτών Βουλευτής

Παναγιώτης Παρασκευαΐδης