



Αθήνα, 30 Απριλίου 2025.

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Θέμα: «Απαράδεκτη και πρωτοφανής η απαξίωση ιδιοκτησιών πολιτών σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων»

Στις 15/04/2025 δημοσιεύτηκε το [Προεδρικό Διάταγμα](#) για τον «Καθορισμό κριτηρίων, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της Χώρας με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923, καθώς και καθορισμός χρήσεων γης και γενικών ορών και περιορισμών δόμησης» (ΦΕΚ 194/2025/τ. Δ'), προκαλώντας έντονες αντιδράσεις σε χιλιάδες ιδιοκτήτες οικοπέδων που βλέπουν τις περιουσίες τους να απαξιώνονται.

Αντικείμενο του ΠΔ είναι ο καθορισμός κοινής διαδικασίας και τρόπου οριοθέτησης όλων των οικισμών με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, οι οποίοι προϋφίστανται της 14/03/1983, συμπεριλαμβανομένων και των προϋφισταμένων του 1923. Στο πλαίσιο αυτό, προβλέπονται τρεις ζώνες (Α, Β, Β1) εντός των οικισμών και καθορίζονται οι όροι δόμησης σε κάθε μία από αυτές. Συγκεκριμένα, η «Α Ζώνη» αφορά στο εσώτερο–συνεκτικό τμήμα του οικισμού (ιστορικός πυρήνας), που είχε δημιουργηθεί προ του 1923, και σε αυτήν άρτια θεωρούνται τα οικόπεδα άνω των 2 στρεμμάτων, με πρόσωπο τουλάχιστον 15 μέτρα σε κοινόχρηστο χώρο, ενώ εξαίρεση προβλέπεται για μικρούς, απομονωμένους οικισμούς, όπου η αρτιότητα ξεκινά από 500 τ.μ. με πρόσωπο 10 μέτρα. Η «Β Ζώνη» αφορά στο συνεκτικό τμήμα που έχει δημιουργηθεί μεταξύ των ετών 1923 και του 1983, ενώ η «Β1 Ζώνη» αφορά στο διάσπαρτο τμήμα του οικισμού που έχει δημιουργηθεί μεταξύ του 1923 και του 1983. Σε αυτές τις ζώνες άρτια θεωρούνται τα οικόπεδα από 300 έως 2.000 τ.μ., με ελάχιστο πρόσωπο 10 μέτρα σε κοινόχρηστο χώρο, ενώ για οικόπεδα που δημιουργήθηκαν μετά την 4η Νοεμβρίου 2011, άρτια θεωρούνται όσα είναι έως 500 τ.μ., με πρόσωπο 10 μέτρα, καθώς και όσα είναι άνω των 500 τ.μ., με πρόσωπο 15 μέτρα.

Στόχος του ΠΔ είναι, σύμφωνα με [πληροφορίες](#), η εναρμόνιση με τη νομολογία του ΣτΕ, το οποίο είχε κατ' επανάληψη κρίνει ως αντισυνταγματική την ανεξέλεγκτη επέκταση των ορίων οικισμών, χωρίς σαφή ιστορική ή πολεοδομική τεκμηρίωση. Ωστόσο, οι προβλέψεις του ΠΔ έχουν προκαλέσει κύμα αντιδράσεων σε χιλιάδες ιδιοκτήτες των οποίων τα οικόπεδα μένουν εκτός ορίων και χάνουν την αρτιότητα και την οικοδομησιμότητά τους. Πράγματι, η αδικία, η άνιση μεταχείριση και η οικονομική ζημία που υφίστανται αυτοί οι πολίτες είναι σημαντική. Διότι όσοι έχουν ήδη χτίσει νόμιμα σε τέτοιες περιοχές δεν έχουν -και ορθά ασφαλώς- καμία συνέπεια, ενώ εκείνοι που αγόρασαν οικόπεδα με την προοπτική της οικοδόμησης (και σε αντίστοιχες τιμές), αλλά δεν προλαβαν να χτίσουν, βλέπουν τώρα τις ιδιοκτησίες τους να μετατρέπονται ξαφνικά και «εν μία νυκτί» σε απλά αγροτεμάχια!

Η εφαρμογή του ΠΔ θα οδηγήσει στην περαιτέρω ερημοποίηση της υπαίθρου, αλλά και στον κίνδυνο συγκέντρωσης γης και μεταφοράς πλούτου σε λίγους. Η κυβέρνηση αντί να προχωρήσει στην γρήγορη εκπόνηση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (έχει καθυστερήσει δραματικά εδώ και έξι χρόνια) που αποτελεί το θεμελιώδες εργαλείο για τον καθορισμό των ορίων οικισμών, των χρήσεων γης και των όρων δόμησης, μέσω διαδικασιών που εγγυώνται την επιστημονική

τεκμηρίωση και τη δημόσια διαβούλευση επιχειρεί με το ΠΔ να υποκαταστήσει και να ακυρώσει στην πράξη αυτή τη διαδικασία για ένα κρίσιμο τμήμα του χωρικού σχεδιασμού.

Συνεπώς:

Επειδή με το εν λόγω ΠΔ προκαλείται σοβαρή απαξίωση περιουσίας για χιλιάδες μικροϊδιοκτήτες, μολονότι η Πολιτεία είναι εκ του Συντάγματος (αρ. 17) υποχρεωμένη να προστατεύει την ιδιοκτησία,

επειδή, όπως [επισημαίνουν](#) αρμόδιοι φορείς, το νέο περιοριστικό πλαίσιο βασίζεται αποκλειστικά σε παλιές απογραφές και αεροφωτογραφίες, χωρίς να λαμβάνεται υπόψιν η τρέχουσα αναπτυξιακή δυναμική πολλών περιοχών,

επειδή της δημοσίευσης του ΠΔ δεν προηγήθηκε ουσιαστική ενημέρωση των τοπικών κοινωνιών και ολοκληρωμένη διαβούλευση με την Τοπική Αυτοδιοίκηση και τους φορείς, και

επειδή το εν λόγω ΠΔ κλονίζει την ασφάλεια δικαίου στη χώρα,

ερωτάται ο αρμόδιος Υπουργός:

1. Μήπως τελικός σκοπός είναι η απαξίωση της μικρής ιδιοκτησίας, για να δοθεί φθηνή γη σε μεγάλα επενδυτικά συμφέροντα (π.χ. funds, τουριστική εκμετάλλευση, φωτοβολταϊκά κ.λπ.);
2. Με ποια μέτρα σκοπεύει να εξασφαλίσει την προστασία των μικροϊδιοκτητών από την απαξίωση των οικοπέδων τους, εφόσον το ΠΔ 194/2025 που έχει προκαλέσει αναστάτωση σε χιλιάδες πολίτες και στην Τοπική Αυτοδιοίκηση δεν μπορεί να αποσυρθεί;
3. Θα προβλεφθούν, στο πλαίσιο των ΤΠΣ και ΕΠΣ, επεκτάσεις των ορίων των οικισμών (και αντιστοίχως των προϋποθέσεων αρτιότητας και οικοδόμησης των οικοπέδων) των Δήμων;
4. Θα προχωρήσει στην ανάκληση του ΠΔ; Θα δώσει λύσεις μέσω της εκπόνησης των ΤΠΣ του προγράμματος «Δοξιάδης», αναγνωρίζοντας την ανάγκη εκσυγχρονισμού του πλαισίου οριοθέτησης των οικισμών, συνδυάζοντας τις αρχές του ορθολογικού χωροταξικού σχεδιασμού, την προστασία του περιβάλλοντος, με σεβασμό των δικαιωμάτων των πολιτών και με διαβούλευση με την κοινωνία;

Οι Ερωτώντες Βουλευτές και οι Ερωτώσες Βουλευτρίες

Κεδίκογλου Συμεών

Ζαμπάρας Μιλτιάδης (Μίλτος)

Ακρίτα Έλενα

Βέττα Καλλιόπη

Γαβρήλος Γεώργιος

Γεροβασίλη Όλγα

Γιαννούλης Χρήστος

Δούρου Ειρήνη (Ρένα)

Καραμέρος Γεώργιος
Μαμουλάκης Χαράλαμπος (Χάρης)
Μεϊκόπουλος Αλέξανδρος
Μπάρκας Κωνσταντίνος
Νοτοπούλου Αικατερίνη
Παναγιωτόπουλος Ανδρέας
Παπαηλιού Γεώργιος
Ψυχογιός Γεώργιος

