



ΦΙΛΙΠΠΟΣ ΦΟΡΤΩΜΑΣ
Βουλευτής Κυκλάδων – ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κ. Σταύρο Παπασταύρου

Θέμα: Κίνδυνος εκμηδενισμού της αξίας ακινήτων χιλιάδων πολιτών σε οικισμούς ειδικά στις Κυκλάδες

Το νέο πλαίσιο για την οριοθέτηση των οικισμών, το οποίο διαμορφώνεται με το προεδρικό διάταγμα που δημοσιεύθηκε στις 15.04.2025 (Δ'194), έρχεται να ρυθμίσει ενιαία σε όλη την χώρα συνολικά, τον καθορισμό των κριτηρίων, του τρόπου και των διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της χώρας προ του έτους 1983 με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923 οικισμών. Επιπλέον με το ως άνω νέο πλαίσιο καθορίζονται και οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και επιτρεπόμενων χρήσεων γης των οικισμών ανάλογα με την κατηγορία του οικισμού, για την προστασία της φυσιογνωμίας του.

Είναι προφανές ότι πρόκειται για μία αξιέπαινη προσπάθεια συνολικής ρύθμισης για όλη την χώρα του τρόπου με τον οποίο οριοθετούνται οι οικισμοί, καθώς και ότι με το προεδρικό αυτό διάταγμα επιχειρείται συμμόρφωση προς τις αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Ωστόσο, οι ρυθμίσεις αυτές έχουν σημαντικές αρνητικές συνέπειες για χιλιάδες πολίτες, ιδιοκτήτες ακινήτων ειδικά στα νησιά των Κυκλάδων. Και τούτο διότι με τον σχεδιασμό που αποτυπώνεται στο επίμαχο ΠΔ, ένα τμήμα των σημερινών οικισμών, τίθεται πλέον εκτός οικισμού, και άρα ανατρέπεται η αρτιότητα και η οικοδομησιμότητά του.

Είναι γνωστό ότι το Υπουργείο είχε καταβάλει σημαντικές προσπάθειες, ώστε να μην επέλθουν οι ως άνω συνέπειες πλην όμως τελικά οι προσπάθειες αυτές δεν ευοδώθηκαν. Συγκεκριμένα, όπως είναι γνωστό και έχει ήδη δημοσιευθεί σε πλήθος μέσων, το υπουργείο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας είχε προτείνει να συμπεριληφθεί μία ακόμη Ζώνη, η λεγόμενη Ζώνη Γ, στην οποία θα ανήκαν τα τμήματα ενός οικισμού που είχαν συμπεριληφθεί σε παλαιότερη οριοθέτηση. Με τον τρόπο αυτό επιχειρήθηκε από το Υπουργείο να ενταχθούν στα όρια των οικισμών οι επεκτάσεις που είχαν γίνει με απόφαση νομάρχης τις δεκαετίες του '80-'90, γεγονός που θα προστάτευε τα εμπράγματα δικαιώματα των πολιτών και δεν θα επερχόταν καμία ανατροπή. Όμως τελικώς αυτό δεν κατέστη δυνατόν.

Σήμερα με το ως άνω Προεδρικό Διάταγμα, πολίτες που είχαν προβεί σε αγοραπωλησίες ακινήτων, τα οποία θεωρούσαν άρτια και οικοδομήσιμα (και τα οποία βρίσκονται πέρα από το όριο της Ζώνης Β1 του νέου επίμαχου ΠΔ, αλλά εντός των ορίων των σημερινών οικισμών), πλέον βρίσκονται αντιμέτωποι με το ενδεχόμενο τα ακίνητά τους να καταστούν μη άρτια και μη οικοδομήσιμα, μετά την έκδοση προεδρικού διατάγματος οριοθέτησης του οικισμού στο πλαίσιο Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή αυτοτελούς προεδρικού διατάγματος.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το ως άνω προεδρικό διάταγμα, οικισμοί (μεγάλοι, μεσαίοι, μικροί) που, πριν από τη δημοσίευση αυτού, οριοθετήθηκαν με βάση την απόσταση ή την ακτίνα από το κέντρο τους, αναοριοθετούνται υποχρεωτικά με τις διατάξεις κατά την εκπόνηση ΤΠΣ ή ΕΠΣ ή και αυτοτελούς π.δ.. Επιπλέον, κατά τη διαδικασία επανέγκρισης ή αναοριοθέτησης, απαγορεύεται η διεύρυνση του ορίου του οικισμού με βάση τη νέα κατάσταση που προέκυψε μετά τον καθορισμό του. Το όριο του οικισμού επιτρέπεται να διευρυνθεί μόνο για λόγους νομιμότητας. Οι πολίτες αυτοί, πέραν του ότι απέκτησαν ένα ακίνητο καταβάλλοντας ένα τίμημα που αντιστοιχεί σε ακίνητο άρτιο και οικοδομήσιμο και όχι σε αγροτεμάχιο, αφενός είχαν πεποίθηση ότι μπορούν να κτίσουν, αφετέρου φορολογούνται όλα αυτά τα χρόνια ως αν να κατέχουν ακίνητο άρτιο και οικοδομήσιμο, το οποίο σύμφωνα με τον νέο ΠΔ θα πάψει να είναι.

Είναι προφανές ότι τίθενται σοβαρά ζητήματα προστασίας της ιδιοκτησίας τόσο εκ του Συντάγματος όσο και εκ του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ.

Κατόπιν αυτών, ερωτάται ο κ. Υπουργός:

Τι προτίθεστε να πράξετε προκειμένου να μην μετατραπούν σε αγροτεμάχια με μηδενική αξία, με την εκπόνηση ΤΠΣ ή ΕΠΣ ή και αυτοτελούς π.δ., τα ακίνητα των εν λόγω πολιτών που αποκτήθηκαν ως άρτια και οικοδομήσιμα;

Αθήνα, 2 Μαΐου 2025

Ο ερωτών Βουλευτής

Φίλιππος Φόρτωμας