



Αθήνα 9.5.2025

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Θέμα: «Απώλεια δικαιώματος δόμησης σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων»

Το 2020 το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ανακοίνωνε το νέο Πολεοδομικό – Χωροταξικό νομοσχέδιο διακηρύσσοντας ότι βασικό εργαλείο είναι η εκπόνηση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων και ότι σύμφωνα με το «δικό της φιλόδοξο σχέδιο», που εντάσσεται στο Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, «όλη η Ελλάδα θα έχει Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια μέχρι το 2028 και πάντως μέχρι το 2023 θα έχουν Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια όλες οι τουριστικές περιοχές της Ελλάδας».

Με μεγάλες και αδικαιολόγητες καθυστερήσεις φτάσαμε αισίως στα μέσα του 2025 με την κατάσταση να παραμένει στάσιμη και τα προβλήματα να πολλαπλασιάζονται. Μετά το φιάσκο με τα περιβαλλοντικά κίνητρα του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ), που το Συμβούλιο της Επικρατείας έκρινε αντισυνταγματικά, ήρθε η σειρά του προεδρικού διατάγματος που ενοποιεί τη νομοθεσία για την οριοθέτηση των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

Μετά από 5 ολόκληρα χρόνια και αφού οι προθεσμίες για την ολοκλήρωση του έργου για τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια που χρηματοδοτείται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας γίνονται πλέον απειλητικές, η κυβέρνηση ήταν υποχρεωμένη να δώσει τις κατευθύνσεις για την εκπόνηση των ΤΠΣ όσον αφορά τα όρια των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων και ενώ είχαν μεσολαβήσει δύο αποφάσεις του ΣτΕ (Ρέθυμνο το 2017 και Πήλιο το 2019) που ακύρωναν οριοθετήσεις οικισμών μετά το 1983 με απόφαση Νομάρχη, σύμφωνα με την τότε ισχύουσα νομοθεσία.

Στο σχέδιο του προεδρικού διατάγματος που υποβλήθηκε για έλεγχο στο ΣτΕ, συμπεριλαμβανόταν και «ζώνη Γ» που αφορούσε τις περιοχές εκείνες που είχαν ενταχθεί σε οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων με αποφάσεις Νομαρχών και ήταν ήδη δομημένες (αραιά ή πυκνά). Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας προφανώς γνώριζε ήδη ότι η «ζώνη Γ» δεν θα εγκρινόταν από το ΣτΕ αφού ήδη υπήρχε αντίθετη νομολογία αλλά προτίμησε να καταφύγει σε ένα επικοινωνιακό τρικ και να πετάξει το μπαλάκι των ευθυνών αλλού προκειμένου η κυβέρνηση να αποφύγει το πολιτικό κόστος. Αυτό εξάλλου επιβεβαιώνεται και από το γεγονός ότι ο Γενικός Γραμματέας Χωρικού Σχεδιασμού ανακοίνωνε σε εκδήλωση του Τεχνικού Επιμελητηρίου στην Κρήτη, ήδη από τις αρχές Μαΐου και πριν τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσης, εναλλακτικές λύσεις και κατευθύνσεις κλείνοντας ταυτόχρονα το μάτι να σπεύσουν οι πολίτες να εκδώσουν οικοδομικές άδειες στις περιοχές που ακόμα ισχύει (και δεν έχει ακυρωθεί από το ΣτΕ) η οριοθέτηση με νομαρχιακές αποφάσεις.

Η δημοσίευση του π.δ 194/2025, χωρίς τη «ζώνη Γ» για τις περιοχές που είχαν ενταχθεί με νομαρχιακές αποφάσεις από το 1983 και έπειτα, η οποία «κόπηκε» αναμενόμενα από το ΣτΕ, προκάλεσε δικαιολογημένη αναστάτωση και αντιδράσεις από πολίτες αλλά και αιρετούς της τοπικής αυτοδιοίκησης. Πολίτες που έχουν στην ιδιοκτησία τους οικοδομήσιμα (έως τώρα) οικόπεδα στις επίδικες περιοχές αντέδρασαν έντονα για την επερχόμενη υποβάθμισή τους, τη μείωση της εμπορικής αξίας, την μη οικοδομησιμότητα κλπ. Οι δε αιρετοί της τοπικής αυτοδιοίκησης καταγγέλλουν κατάργηση ουσιαστικά του ρόλου των ΟΤΑ στον πολεοδομικό και χωρικό σχεδιασμό.

Η αιφνιδιαστική έκδοση του προεδρικού διατάγματος χωρίς σοβαρή μελέτη με επιστημονικά κριτήρια που θα λαμβάνουν υπόψη τη νομολογία του ανώτατου Δικαστηρίου προκειμένου να μην «κόβονται» ρυθμίσεις, χωρίς προηγούμενη διαβούλευση με τις τοπικές κοινωνίες, την τοπική αυτοδιοίκηση και τους επιστημονικούς και τεχνικούς φορείς της χώρας, είναι εντελώς αναμενόμενο και προβλέψιμο να έχουν τα αποτελέσματα που βλέπουμε. Προχειρότητα, επικοινωνιακά παιχνίδια και μεσοβέζικες αντιφατικές λύσεις δεν χωρούν σε ένα θέμα τόσο σοβαρό όσο ο πολεοδομικός σχεδιασμός. Και επειδή η συγκεκριμένη κυβέρνηση έχει δώσει σαφή δείγματα γραφής καθ' όλη τη διάρκεια διακυβέρνησης τα τελευταία χρόνια, δεν μπορούμε παρά να ανησυχούμε ότι οι κατευθύνσεις που δίνει θα είναι σε όφελος μεγάλων ιδιωτικών συμφερόντων και όχι για την προστασία χιλιάδων μικρο-ιδιοκτητών που η λιγοστή περιουσία τους θα χάσει την αξία της.

Η δε οριζόντια εφαρμογή του εν λόγω π.δ χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η ιδιαιτερότητα κάθε οικισμού και αγνοώντας την πληθυσμιακή και αναπτυξιακή προοπτική και δυναμική των τοπικών κοινοτήτων έρχεται σε πλήρη αντίφαση στις δεσμεύσεις της κυβέρνησης για την ανάσχεση του δημογραφικού ζητήματος -το οποίο μάλιστα αναγνωρίζει ως εθνική πρόκληση- καθώς θα συντείνει περαιτέρω στην ερημοποίηση της υπαίθρου. Ως εκ τούτου είναι αναμενόμενο να οδηγηθούμε σε σημαντική συρρίκνωση της οικοδομικής δραστηριότητας στην περιφέρεια αλλά και στην ακύρωση ή κατάρρευση μικρομεσαίων επενδυτικών σχεδίων.

Επειδή η οριοθέτηση των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων θα κατευθύνει τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και επομένως θα πρέπει άμεσα να δοθεί μια δίκαιη και ασφαλής λύση για τις επίδικες περιοχές λαμβάνοντας υπόψη τις δημογραφικές, αναπτυξιακές, κλιματικές και λοιπές τοπικές ανάγκες κάθε περιοχής.

Επειδή τα σωρευμένα πολεοδομικά προβλήματα δεκαετιών δεν επιλύονται με οριζόντιους περιορισμούς οι οποίοι εν τέλει υπονομεύουν τις πραγματικές ανάγκες και δυναμικές των τοπικών κοινοτήτων.

Επειδή είναι αναγκαίο να αξιοποιηθεί η τοπική γνώση και να επιτραπεί η συμμετοχή της κοινωνίας των πολιτών, των τοπικών αρχών και των επιστημονικών φορέων στο σκέλος της οριοθέτησης των οικισμών.

Επειδή είναι επιβεβλημένο να υλοποιηθεί επιτέλους στο σύνολο της επικράτειας ένας ολοκληρωμένος σχεδιασμός οικιστικής ανάπτυξης, που θα προβλέπει τις μελλοντικές ανάγκες και θα προχωρήσει σε ορθολογική πολεοδόμηση του χώρου, με τεκμηριωμένα περιβαλλοντικά, κοινωνικά και αναπτυξιακά κριτήρια.

Επειδή η κυβέρνηση της ΝΔ καθυστέρησε αδικαιολόγητα να προχωρήσει στην υλοποίηση της κρίσιμης μεταρρύθμισης των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων παρά το γεγονός ότι το 2019 βρήκε εξασφαλισμένη την χρηματοδότησή τους και η καθυστέρηση δημιουργεί περαιτέρω ανασφάλεια δικαίου.

Επειδή με την εκπόνηση και ολοκλήρωση των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ και ΕΠΣ) πρέπει να διασφαλίζεται η ορθολογική χωρική οργάνωση των δραστηριοτήτων με βάση τις αρχές περιβαλλοντικής προστασίας, της κοινωνικής συνοχής και της οικονομικής ανάπτυξης μέσα από τον προσδιορισμό της αναπτυξιακής προοπτικής της κάθε περιοχής.

Επειδή σε μεγάλο τμήμα της επικράτειας μεταβάλλεται το καθεστώς δόμησης και απομειώνεται η περιουσία των πολιτών χωρίς ευθύνη τους.

Επειδή οι Περιφερειακές Ενότητες της χώρας παρουσιάζουν μεγάλες αποκλίσεις μεταξύ τους, με μεγάλο τμήμα των Περιφερειών (Δυτική Ελλάδα, Θράκη, Ήπειρος, Βόρειο Αιγαίο, Θεσσαλία, Κεντρική Μακεδονία) να σημειώνει από τα χαμηλότερα κατά κεφαλήν ΑΕΠ στο σύνολο των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Κατόπιν των ανωτέρω, ερωτάται ο αρμόδιος Υπουργός:

1) Ποια είναι η πορεία υλοποίησης και σε ποιο ακριβώς στάδιο βρίσκεται το έργο «Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) - Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ)»; Έχουν επιτευχθεί τα ορόσημα που θέτει η απόφαση ένταξης και σε τι βαθμό ακολουθείται το χρονοδιάγραμμα; Πότε θα παραληφθούν οι μελέτες και με ποιο τρόπο έχει διασφαλιστεί ότι δεν θα καθυστερήσει η έκδοση των σχετικών Προεδρικών Διαταγμάτων;

2) Πώς θα γίνει η οριοθέτηση των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων και ειδικότερα των περιοχών που έχουν ενταχθεί με νομαρχιακές αποφάσεις μετά το 1983;

3) Με ποιο τρόπο θα διασφαλιστεί άμεσα ότι δεν θα απομειωθεί η αξία ακινήτων σε περιοχές που θα τεθούν εκτός ορίων οικισμών μετά την ολοκλήρωση των ΤΠΣ – ΕΠΣ, κατ' εφαρμογή της αρχής της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του διοικούμενου;

5) Πόσοι και ποιοι οικισμοί επηρεάζονται ανά Περιφερειακή Ενότητα;

6) Ποια είναι τα συγκεκριμένα μέτρα που θα λάβει η κυβέρνηση ειδικότερα για τους οικισμούς που επηρεάζονται από το ΠΔ 194/2025 οι οποίοι βρίσκονται σε Περιφερειακές Ενότητες με χαμηλό ΑΕΠ, περιοχές μη κορεσμένες οικιστικά και τουριστικά, πληττόμενες ιδιαίτερα από την αστυφιλία και με οξύ δημογραφικό πρόβλημα;

Οι ερωτώντες βουλευτές

Χαρίτης Αλέξανδρος (Αλέξης)

Αναγνωστοπούλου Αθανασία (Σία)

Αχτσιόγλου Ευτυχία (Έφη)

Ζειμπέκ Χουσεϊν

Ηλιόπουλος Αθανάσιος (Νάσος)

Πέρκα Θεοπίστη (Πέτη)

Τζανακόπουλος Δημήτριος

Τζούφη Μερóπη

Τσακαλώτος Ευκλείδης

Φερχάτ Οζγκιούρ

Φωτίου Θεανώ