



ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΚΥΡΙΑΚΗΣ

Βουλευτής Ν. Πρέβεζας - ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αθήνα, 12 Μαΐου 2025

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς: Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κ. Σταύρο Παπασταύρου

ΘΕΜΑ: "Σχετικά με την εφαρμογή του νέου πδ (Δ' 194/15-4-25) για την οριοθέτηση και τους όρους δόμησης των οικισμών με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων"

Μόλις πρόσφατα δημοσιεύτηκε το νέο Προεδρικό Διάταγμα (Δ' 194/15-4-25) σχετικά με τον «Καθορισμό κριτηρίων, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της Χώρας με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923, καθώς και καθορισμό χρήσεων γης και γενικών όρων και περιορισμών δόμησης».

Το εν λόγω πδ, λαμβάνει υπόψη του τις σχετικές γνωμοδοτήσεις του ΣτΕ υπ' αριθμ. 74/2024 και 17/2025, με τις οποίες δεν απαγορεύεται η επέκταση των οικισμών, αρκεί αυτή να αιτιολογείται επαρκώς. Απώτερος στόχος, η πολεοδομική και επιστημονικά τεκμηριωμένη ανασυγκρότηση των οικισμών με λιγότερους από 2000 κατοίκους και η προστασία του φυσικού, ιστορικού και πολιτιστικού περιβάλλοντός τους.

Μέσω των διατάξεων του πδ, προβλέπονται τρεις πολεοδομικές ζώνες, με αντίστοιχες διαφοροποιήσεις στην αρτιότητα και τους όρους δόμησης:

- Ζώνη Α: το συνεκτικό τμήμα του οικισμού που προϋφίσταται του 1923 (ιστορικός πυρήνας).
- Ζώνη Β: το συνεκτικό τμήμα που αναπτύχθηκε από το 1923 έως το 1983.
- Ζώνη Β1: το διάσπαρτο τμήμα που αναπτύχθηκε από το 1923 έως το 1983.

Παράλληλα, ως οριοθέτηση νοείται ο καθορισμός του ορίου του οικισμού και του πολεοδομικού κανονισμού αυτού στο πλαίσιο εκπόνησης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ), Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) ή Προεδρικού Διατάγματος (πδ). Όσον αφορά τον νομό της Πρέβεζας, βρίσκεται σε εξέλιξη η εκπόνηση ΤΠΣ του Δήμου Πρέβεζας (ΔΕ Λούρου) και του Δήμου Ζηρού (ΔΕ Φιλιππιάδας), καθώς και το ΕΠΣ του παραλιακού μετώπου.

Οι νέες διατάξεις δεν τίθενται άμεσα σε ισχύ, αλλά εφαρμόζονται μέχρι την έκδοση πδ οριοθέτησης εκάστου οικισμού.

Αναμφισβήτητα, μέσω του νέου πλαισίου επιχειρείται η αποτροπή οικιστικών αυθαιρεσιών και η θέσπιση ενός ενιαίου τρόπου καθορισμού χρήσεων γης και όρων δόμησης. Παράλληλα, αποκαθίσταται η τάξη και η ασφάλεια δικαίου για τους οικισμούς χωρίς σχέδιο πόλης και <2000 κατοίκων, καθώς εξαλείφεται ο κίνδυνος ακυρότητας της οριοθέτησής τους. Άλλωστε, χωρίς ένα πδ που να περιλαμβάνει τη διαδικασία, τη μεθοδολογία και τις προδιαγραφές οριοθέτησης, δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί οριοθέτηση οικισμών διαμέσου των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ).

Παρόλα αυτά, το νέο πδ έχει προκαλέσει την ανησυχία χιλιάδων συμπολιτών μας σε οικισμούς <2000 κατοίκων ανά την ελληνική επικράτεια και φυσικά, των κατοίκων και των φορέων της τοπικής αυτοδιοίκησης του νομού της Πρέβεζας. Οι προβληματισμοί αφορούν τη μεταβολή της αρτιότητας των οικοδομήσιμων οικοπέδων, αλλά κυρίως υπάρχει διάχυτη ανησυχία όσον αφορά την περιοικιστική ζώνη, τη λεγόμενη ζώνη Γ.

Πιο συγκεκριμένα, τα πιο απομακρυσμένα από το κέντρο του οικισμού οικοπέδα (Ζώνη Γ), δεν περιλαμβάνονται στο νέο πδ, καθώς σύμφωνα με το ΣτΕ δεν μπορούν να μπουν στην επαναριοθέτηση, εφόσον δεν υπάρχει τεκμηρίωση και επιστημονική απάντηση για κάτι τέτοιο. Υπάρχουν βάσιμες λοιπόν ανησυχίες για την αρτιότητα, οικοδομησιμότητα και τις χρήσεις γης των οικοπέδων της συγκεκριμένης περιοικιστικής ζώνης, η οποία αφορά έναν μεγάλο αριθμό οικισμών και ιδιοκτητών ακινήτων αντίστοιχα.

Ως εκ τούτου, αναδύεται επιτακτικά η ανάγκη είτε επιστημονικής επεξεργασίας και επαναριοθέτησης των περιοχών αυτών εντός ορίων οικισμού, είτε ιδιαίτερου καθορισμού των ζωνών αυτών, ως περιοχών πέριξ των οικισμών, με αντίστοιχο καθορισμό των αρτιοτήτων, όρων δόμησης και των χρήσεων γης, οι οποίες να αποτελούν ενδιάμεσες ζώνες μεταξύ της εντός των ορίων οικισμού και της εκτός σχεδίου περιοχής.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι στις περισσότερες περιοχές, βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη η εκπόνηση ΤΠΣ και ΕΠΣ, ο καθορισμός των περιοικιστικών αυτών ζωνών, της αρτιότητας και των όρων δόμησης τους, ειδικά για οικισμούς πριν το 1923 ή με πληθυσμό <2000 κατοίκων, θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί μέσω των ΤΠΣ.

Επιπλέον, με δεδομένο ότι υπάρχει συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα για την ολοκλήρωση των ΤΠΣ, τα οποία υλοποιούνται στα πλαίσια του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0», θα πρέπει οι όποιες παρεμβάσεις για τους όρους δόμησης και τις χρήσεις γης των περιοικιστικών αυτών περιοχών, να πραγματοποιηθούν άμεσα, ώστε να καθοριστεί το πλαίσιο με τις προδιαγραφές και να μην δημιουργηθούν καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση των ΤΠΣ.

Λαμβανομένων υπόψη των παραπάνω, ερωτάται ο αρμόδιος Υπουργός:

1. Υπάρχει πρόθεση επιστημονικής επεξεργασίας και τυχόν νομοθετικής παρέμβασης για την περιοικιστική λεγόμενη ζώνη Γ, των οικισμών πριν το 1923 ή με πληθυσμό <2000 κατοίκων, ώστε να μπορεί να πραγματοποιηθεί επαναριοθέτηση της, εντός ορίων οικισμού;
2. Υπάρχει πρόθεση καθορισμού ενδιάμεσων ζωνών, μεταξύ της εντός ορίων οικισμού και της εκτός σχεδίου περιοχής, καθώς και των αρτιοτήτων, των όρων δόμησης και

των χρήσεων γης αυτών, σε οικισμούς πριν το 1923 ή με πληθυσμό <2000 κατοίκων, και αν ναι, υπάρχει πρόθεση ο καθορισμός αυτός να πραγματοποιηθεί μέσω των ΤΠΣ;

3. Υπάρχει πρόθεση παροχής συγκεκριμένων κατευθύνσεων και επιτάχυνσης των διαδικασιών εκπόνησης ΤΠΣ και ΕΠΣ, ώστε να μην υπάρχουν καθυστερήσεις, κενά και δυσανάλογες συνέπειες από την εφαρμογή του νέου πλαισίου;

Ο ερωτών βουλευτής

ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΚΥΡΙΑΚΗΣ

Βουλευτής Ν. Πρέβεζας