

ΕΠΙΚΑΙΡΗ ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Θέμα: «Η οριοθέτηση των μικρών οικισμών δε μπορεί να στηρίζεται στη λογική του “ράβε ξήλωνε”»

Με το ΠΔ 11 (Δ' 194/15.04.2025) καθορίστηκαν τα κριτήρια, ο τρόπος και οι διαδικασίες οριοθέτησης οικισμών της χώρας με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, περιλαμβανομένων και προϋφιστάμενων του 1923 οικισμών. Επιπλέον, με το εν λόγω ΠΔ καθορίστηκαν οι χρήσεις γης και οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης. Ο σχεδιασμός του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας δημιούργησε έντονες αντιδράσεις αλλά και βάσιμες αμφιβολίες καθώς δε λαμβάνει υπόψη τις σημερινές ανάγκες, τα πληθυσμιακά δεδομένα και την αναπτυξιακή προοπτική του κάθε οικισμού αλλά και τα υπό εκπόνηση Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια.

Πιο συγκεκριμένα, ως προς την οριοθέτηση των οικισμών αυτή μπορεί να γίνει με διαδικασία επανέγκρισης, αναοριοθέτησης και οριοθέτησης των μη οριοθετημένων. Ο δε χαρακτηρισμός τους ως προ του 1923 και δημιουργούμενους μεταξύ 1923 και 1983 θα γίνει επί τη βάση απογραφών και αεροφωτογραφιών ενώ, θα προσδιοριστούν εντός των οικισμών Ζώνες Α, Β και Β1 προκειμένου για τους όρους και περιορισμούς δόμησης αλλά και τις χρήσεις γης. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι στη Ζώνη Α, δηλαδή στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού που προϋπάρχει του 1923, άρτια οικόπεδα θεωρούνται πλέον αυτά που έχουν ελάχιστο εμβαδό 2.000 τ.μ. και ελάχιστο μήκος προσώπου 15 μ. σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο, σε αντιδιαστολή, όσα δεν πληρούν το κριτήριο των 2 στρεμμάτων θα είναι μη άρτια και μη οικοδομήσιμα ενώ τα όρια συμπυκνώνονται καθώς αναγνωρίζονται πλέον μόνο εκείνα που τεκμηριώνονται με δόμηση έως το 1983.

Κατόπιν, προκειμένου το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας να κατευνάσει τις αντιδράσεις και να λύσει μερικώς το πρόβλημα που δημιούργησε, νομοθέτησε, σε αντίθετη κατεύθυνση με τα προβλεπόμενα στο πδ 11/2025, με τροπολογία στο ν.5215 (Α' 116/4.7.2025) ότι όσα οικόπεδα θεωρούνταν οικοδομήσιμα με το παλαιό καθεστώς, παραμένουν οικοδομήσιμα ενώ για τα υπόλοιπα προσδιορίστηκαν κατά παρέκκλιση κάθε αντίθετης διάταξης δύο Ζώνες με τη μεν πρώτη Ζώνη Ανάπτυξης Οικισμού (Ζ.Α.Ο.) να αφορά οικισμούς μέχρι 700 κατοίκους όπου άρτια θεωρούνται τα οικόπεδα με ελάχιστο εμβαδόν από 500 έως 2.000 τ.μ. εφόσον διαθέτουν πρόσωπο ελάχιστου μήκους 10 μ. σε κοινόχρηστη οδό και τηρούν απόσταση τουλάχιστον 5 μέτρων από αυτόν και τη δε δεύτερη Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (Π.Ε.Χ.) να αφορά τους οικισμούς από 701 μέχρι και 2.000 κατοίκους στην οποία επανέρχεται η δυνατότητα δόμησης εκτός σχεδίου, υπό την προϋπόθεση όμως ότι το οικόπεδο έχει ελάχιστο εμβαδόν 2.000 έως 4.000 τ.μ. και πρόσωπο τουλάχιστον 15 μέτρων σε κοινόχρηστη οδό.

Σε συνδυασμό με τα ανωτέρω σημειώνονται ότι: στις βασικές εξαγγελίες του πρωθυπουργού από το βήμα της ΔΕΘ 2025 περιλαμβάνεται η μείωση του ΕΝΦΙΑ σε οικισμούς με έως 1.500 κατοίκους δημιουργώντας εύλογα την εντύπωση έλλειψης συνολικού σχεδιασμού καθώς από άποψη οικοδομησιμότητας άλλα θα ισχύουν σε μικρούς οικισμούς με άνω των 700 και έως 2.000 κατοίκους σε αντιδιαστολή με όσα έχουν λιγότερους των 700 κατοίκων ενώ για την ελάφρυνση του ΕΝ.Φ.Ι.Α. τίθεται το όριο των 1.500 κατοίκων.

Με βάση τα ανωτέρω, την αναφορά του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας στη ΔΕΘ 2025 σε ρύθμιση για τους μικρούς οικισμούς, στην ασφάλεια της ιδιοκτησίας και στην αποκέντρωση αλλά και το ότι η νομοθέτηση της οριοθέτησης μικρών οικισμών θα πρέπει να εδράζεται σε ένα συνεκτικό ολιστικό σχέδιο που να λαμβάνει υπόψη τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Τ.Π.Σ.-Ε.Π.Σ.) καθώς και τις επιταγές για την προστασία του περιβάλλοντος

Ερωτάται ο αρμόδιος Υπουργός:

1. Για πόσους και ποιους συγκεκριμένους οικισμούς έχει ολοκληρωθεί η εκπόνηση των Ειδικών και Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Π.Σ.-Τ.Π.Σ.); Αντίστοιχα για πόσους και ποιους εκκρεμεί η ολοκλήρωσή τους;
2. Πως τεκμηριώνεται συγκεκριμένα το όριο των 700 κατοίκων που διαφοροποιεί τους όρους οικοδομησιμότητας σε μικρούς οικισμούς;

Ο Ερωτών Βουλευτής

Μαμουλάκης Χάρης