

Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 2193
Ημερομ. Κατάθεσης: 6/5/2026



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΠΑΣΟΚ - ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ
Φραγκίσκος Παρασύρης- Βουλευτής Ν. Ηρακλείου
ΑΝΑΦΟΡΑ

Προς τον Υπουργό:

-Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Θέμα: «Νέος Πολεοδομικός Σχεδιασμός σε όλη τη χώρα-ΠΟΙΕΣ ΑΝΑΤΡΟΠΕΣ ΕΡΧΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ».

Ο βουλευτής Ηρακλείου του ΠΑΣΟΚ- Κίνημα Αλλαγής κ. Φραγκίσκος Παρασύρης καταθέτει ως αναφορά στη βουλή δημοσίευμα με θέμα: «Νέος Πολεοδομικός Σχεδιασμός σε όλη τη χώρα-ΠΟΙΕΣ ΑΝΑΤΡΟΠΕΣ ΕΡΧΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ» και αιτείται απαντήσεων.

Σύμφωνα με το δημοσίευμα επίκειται σαφής περιορισμός της δόμησης στον νησιωτικό χώρο, σε αδόμετα διάσπαρτα τμήματα μέσα σε οικισμούς κάτω των 2.000 και κατοίκων και πλήρης ανατροπή στο καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης. Τα παραπάνω συνθέτουν το νέο τοπίο που διαμορφώνει ο πολεοδομικός σχεδιασμός της χώρας, ο οποίος, όπως όλα δείχνουν, θα αρχίσει να θεσμοθετείται σε 12-18 μήνες. Παρά την πολυπλοκότητα του πολεοδομικού σχεδιασμού, ένα από τα βασικά προβλήματα που επισημαίνονται είναι το εξαιρετικά περιορισμένο χρονικό πλαίσιο μέσα στο οποίο επιχειρείται να ολοκληρωθεί ο σχεδιασμός αυτός που έχει ενταχθεί στα χρηματοδοτικά εργαλεία του Ταμείου Ανάκαμψης

Παρακαλούμε αφού λάβετε υπόψη το δημοσίευμα να μας ενημερώσετε αναλυτικά για το στάδιο που βρίσκονται και τις περεταίρω ενέργειες που απαιτούνται για τα περίπου 250 Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, τα οποία καλύπτουν αντίστοιχους δήμους και περιοχές σε ολόκληρη τη χώρα.

Ο Βουλευτής

Φραγκίσκος Παρασύρης

Συν(1)

1. ΠΟΙΕΣ ΑΝΑΤΡΟΠΕΣ ΕΡΧΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ

Μέσο: ΠΡΩΤΟ ΘΕΜΑ _ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ

Ημ. Έκδοσης: . . .03/05/2026 Ημ. Αποδελτίωσης: . . .03/05/2026

Σελίδα: 1



Νέος Πολεοδομικός Σχεδιασμός σε όλη τη χώρα

ΠΟΙΕΣ ΑΝΑΤΡΟΠΕΣ ΕΡΧΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ



ΑΥΣΤΗΡΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΣΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ

30-40 στρέμματα τα όρια αρτιότητας για
τουριστικές μονάδες σε κορεσμένα νησιά

6-8 ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ Η ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΓΙΑ ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΣΕ ΜΥΚΟΝΟ ΚΑΙ ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ

Εως 20% η οικιστική δόμηση στις προστατευόμενες περιοχές

Η αναγνώριση
κοινόχρηστων δρόμων
αλλάζει ριζικά το
καθεστώς της εκτός
σχεδίου δόμησης

ΜΕ ΟΡΙΟ ΤΙΣ 150 ΚΛΙΝΕΣ
Η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ
ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΝΑΤΥΡΑ
ΣΤΙΣ ΝΟΤΙΕΣ ΚΥΚΛΑΔΕΣ



Της
Μαριάννας
Τζάννε
m.tzanne@yahoo.com

Ρεπορτάζ

Νέος Πολεοδομικός Σχεδιασμός σε όλη τη χώρα

ΠΟΙΕΣ ΑΝΑΤΡΟΠΕΣ ΕΡΧΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ

Αυστηροί περιορισμοί στην εκτός σχεδίου δόμηση

30-40 στρέμματα τα όρια αρτιότητας για τουριστικές μονάδες σε κορεσμένα νησιά

6-8 στρέμματα η αρτιότητα για εξοχικές κατοικίες σε Μύκονο και Σαντορίνη

Η αναγνώριση κοινόχρηστων δρόμων αλλάζει ριζικά το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης

Σαφής περιορισμός της δόμησης στον νησιωτικό χώρο, αδόμητα διάσπαρτα τμήματα μέσα σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων και πλήρης ανατροπή στο καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης συνθέτουν το νέο τοπίο που διαμορφώνει ο πολεοδομικός σχεδιασμός της χώρας, ο οποίος, όπως όλα δείχνουν, θα αρχίσει να θεσμοθετείται σε 12-18 μήνες.

Η μεγάλη πολυπλοκότητα του πολεοδομικού σχεδιασμού επιβεβαιώνεται και από το πλήθος εκκρεμοτήτων καθώς απαιτούνται Η διαδοχικά στάδια εγκρίσεων για την έκδοση των Προεδρικών Διαταγμάτων, με χαρακτηριστικές περιπτώσεις τις πολεοδομικές μελέτες της Μυκόνου και της Σαντορίνης που ήταν οι πρώτες που ανατέθηκαν.

Καθοριστικό ρόλο σε αυτή τη νέα πραγματικότητα διαδραματίζει και η εκκρεμότητα αναγνώρισης των κοινόχρηστων δρόμων, η οποία επηρεάζει άμεσα το δικαίωμα δόμησης: χιλιάδες ιδιοκτησίες ενδέχεται να βρεθούν εκτός δυνατότητας αξιοποίησης εφόσον δεν διαθέτουν πρόσοπο σε δρόμο που θα αναγνωριστεί με τα νέα αυστηρά κριτήρια. Σε συνδυασμό με τις αλλαγές στα όρια αρτιότητας, η

παράμετρος αυτή αναδεικνύεται σε έναν από τους βασικούς μηχανισμούς περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης.

Κεντρικό χαρακτηριστικό της μεταρρύθμισης, άλλωστε, είναι οι αυστηροί περιορισμοί στην εκτός σχεδίου δόμηση, με σημαντικές συνέπειες κυρίως στις τουριστικές περιοχές. Σε νησιά υψηλής πίεσης, τα όρια αρτιότητας για τουριστικές αναπτύξεις αυξάνονται σημαντικά, φτάνοντας έως τα 40 στρέμματα στη Σαντορίνη και έως τα 30 στρέμματα στη Μύκονο (αν δεν αναθεωρηθούν περαιτέρω), ενώ για κατοικία -χωρίς να αποκλείονται αναθεωρήσεις κατά το στάδιο της επόμενης διαβούλευσης- διαμορφώνονται σε επίπεδα 6-8 στρεμμάτων, περιορίζοντας σημαντικά τις δυνατότητες αξιοποίησης μικρότερων ιδιοκτησιών. Προστατευμένη εμφανίζεται μόνο η πρώτη κατοικία, με τα όρια αρτιότητας να παραμένουν στα 4 στρέμματα.

Οι προβλέψεις για τις Natura

Οι νέες ρυθμίσεις επεκτείνονται και στις προστατευόμενες περιοχές Natura του Νοτίου Αιγαίου, καθώς το υπουργείο Περιβάλλοντος ενέκρινε πρόσφατα τις Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες για τις Νότιες Κυκλάδες. Οι μελέτες αυτές εισάγουν ένα νέο, πιο αυστηρό πλαίσιο για την

εκτός σχεδίου τουριστική ανάπτυξη, θέτοντας, μεταξύ άλλων, ανώτατο όριο δυναμικότητας τις 150 κλίνες ανά τουριστική εγκατάσταση στην εκτός σχεδίου, σε συνάρτηση πάντα με το πολεοδομικό σχέδιο κάθε περιοχής. Για παράδειγμα, σύμφωνα με πληροφορίες σε μικρότερα τουριστικά νησιά (π.χ. Αντίπαρος, Σχοινούσα, Παξοί) η δυναμικότητα θα κυμανθεί από 30 έως 50 κλίνες.

Το πλαίσιο για τις περιοχές Natura συμπληρώνεται από πρόσφατη νομοθετική διάταξη του ΥΠΕΝ που ψηφίστηκε την περασμένη εβδομάδα από τη Βουλή και προβλέπει, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, τη δυνατότητα πολεοδομίας έως και του 20% των προστατευόμενων περιοχών του δικτύου Natura 2000, επιχειρώντας να εξισορροπήσει την ανάγκη προστασίας σε περιοχές που καλύπτουν το κεραιαίο τμήμα της χώρας σε ποσοστό 28% με την αναπτυξιακή αξιοποίηση.

Παρά τις αντιδράσεις που ξεσήκωσε η ρύθμιση, το υπουργείο υπεραμύνθηκε της διάταξης υποστηρίζοντας ότι οι περιοχές αυτές γεννιάζουν με υφιστάμενους οικισμούς και αστικά κέντρα και πόλεις όπως τα Ιωάννινα, η Καστοριά και το Ναύπλιο με συνολικό πληθυσμό περίπου 470.000 κατοίκων, άρα δίνουν μεγαλύτερη εκτίμηση στην οικιστική πίεση.

Μέσα σε αυτό το περιβάλλον, θεωρεί-

ται πλέον εξαιρετικά δύσκολο να υπάρξει ουσιαστική πρόοδος εντός του 2026. Το πιθανότερο σενάριο μεταθέτει την εφαρμογή των περισσότερων σχεδίων, και μάλιστα με αισιόδοξες προβλέψεις για το 2027, χρονιά που συμπιέζει με τον επόμενο εκλογικό κύκλο, γεγονός που εντείνει την αβεβαιότητα.

Παράγοντες της αγοράς εκφράζουν προβληματισμό για το κατά πόσο ένα τόσο αυστηρό και ανατρεπτικό πλαίσιο για τη δόμηση που αφορά χιλιάδες πολίτες σε όλη τη χώρα θα μπορέσει να προχωρήσει χωρίς τροποποιήσεις σε μια προεκλογική συγκυρία, αφήνοντας ανοιχτό το ενδεχόμενο καθυστερήσεων, ακόμη και επαναπροσδιορισμού βασικών επιλογών του σχεδιασμού.

«Αν δεν δούμε μέσα στο 2026 τις πρώτες μελέτες της Μυκόνου και της Σαντορίνης και άλλες δέκα που ακολούθησαν να προχωρούν και να γίνουν Προεδρικά Διατάγματα για να αδειολογηθούν από το ΣτΕ, τότε το ΥΠΕΝ στην πράξη θα έχει αποτύχει», προειδοποιεί ο πρόεδρος του ΤΕΕ Γιώργος Στασινός, ο οποίος έχει τον κεντρικό συντονισμό και την υλοποίηση του προγράμματος για την εκπόνηση των πολεοδομικών σχεδίων. Όπως επισμαίει χαρακτηριστικά, το στόχημα δεν είναι πλέον η εκπόνηση των μελετών, αλλά η εφαρμογή τους μέσα από μια τιτάνια

1. ΠΟΙΕΣ ΑΝΑΤΡΟΠΕΣ ΕΡΧΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ

Μέσο: ΠΡΩΤΟ ΘΕΜΑ _ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ

Ημ. Έκδοσης: . . .03/05/2026 Ημ. Αποδελτίωσης: . . .03/05/2026

Σελίδα: 5



Με όριο τις 150 κλίνες η τουριστική δόμηση στις περιοχές Natura στις Νότιες Κυκλάδες Εως 20% η οικιστική δόμηση στις προστατευόμενες περιοχές Εως και 11 στάδια χρειάζονται για την έκδοση Προεδρικών Διαταγμάτων

προσιάθει διαγωνιστικών διαδικασιών και πιέσεων για να επιτευχθούν οι όροι χρηματοδότησης (Ταμείο Ανάκαμψης).

Καθοριστικός παράγοντας οι δρόμοι

Σε έναν από τους πιο κρίσιμους πλόκους του πολεοδομικού σχεδιασμού εξελίσσεται το ζήτημα της αναγνώρισης των κοινόχρηστων δρόμων, το οποίο αναμένεται να επανακαθορίσει συνολικά το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης στη χώρα.

Μέχρι σήμερα η πρακτική ήταν σαφώς πιο ελαστική. Παλιότερα μάλιστα η δόμηση επιτρεπόταν ακόμη και χωρίς πρόσωπο σε δρόμο, με απλή χρήση δουλειάς διόδου (δικαίωμα διέλευσης μέσω Ξένου οικοπέδου). Μετέπειτα για την έκδοση οικοδομικής άδειας αρκούσε η ύπαρξη αρμόδιου και πρόσωπο σε δρόμο που θεωρούνταν κοινόχρηστος, ακόμη κι αν αυτός είχε διαμορφωθεί στην πράξη και πιστοποιούνταν με σχετική βεβαίωση του δήμου. Το πλαίσιο αυτό επέτρεψε επί δεκαετίες την εκτεταμένη ανάπτυξη εκτός σχεδίου, ιδιαίτερα σε τουριστικές περιοχές.

Ωστόσο, το νομοθετικό πλαίσιο τροποποιήθηκε το 2003. Η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας ανέτρεψε τη βάση αυτής της πρακτικής, θέτοντας ως προϋπόθεση ότι ο δρόμος που εξασφαλίζει πρόσβαση σε ένα ακίνητο πρέπει να

έχει προκύψει από πολεοδομικό σχεδιασμό και όχι απλώς να υφίσταται ή να χρησιμοποιείται. Η διαφοροποίηση αυτή μετατοπίζει το κέντρο βάρους από τη «λεπτομερική» στη «θεσμική» ύπαρξη του δρόμου.

Στο πλαίσιο αυτό, βρίσκεται σε εξέλιξη εκτεταμένη διαδικασία καταγραφής και αξιολόγησης του οικικού δικτύου, με πρώτους τους διαγωνισμούς που αφορούν τις νησιωτικές περιοχές (Ιόνιο, Βόρειο και Νότιο Αιγαίο).

Στις περιοχές αυτές έχει πραγματοποιηθεί πλήρης αποτύπωση των δρόμων με στόχο τη δημιουργία βάσης δεδομένων που θα επιτρέψει τη θεσμική τους αξιολόγηση.

Τα κριτήρια που εξετάζονται για την αναγνώριση ενός δρόμου είναι αυστηρά και αφορούν κυρίως την ιστορική και τεχνική του τεκμηρίωση.

Συγκεκριμένα, απαιτείται να προϋφίσταται του 1977, να αποτυπώνεται σε αεροφωτογραφίες της περιόδου, να εμφανίζεται σε χάρτες της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού και να επιβεβαιώνεται η ύπαρξή του από πρόσθετα στοιχεία, όπως το Κτηματολόγιο.

Παράλληλα, ιδιαίτερη βαρύτητα αποδίδεται στο πλάτος των δρόμων, με αρχικές τεχνικές προσεγγίσεις να κινούνται σε ελάχιστα όρια της τάξεως των 3,5 μέτρων

για κατοικία και 5,5 μέτρων για επαγγελματικές χρήσεις. Ωστόσο, οι τελικές προδιαγραφές δεν έχουν ακόμη οριστικοποιηθεί, καθώς αναμένεται η έκδοση σχετικού Προεδρικού Διατάγματος από το υπουργείο Περιβάλλοντος.

Το εν λόγω Προεδρικό Διάταγμα, που εκτιμάται ότι θα εκδοθεί προς το τέλος του τρέχοντος έτους ή στις αρχές του επόμενου, θα αποτελέσει το βασικό εργαλείο καθορισμού του πλαισίου.

Μετά την έκδοσή του και την ολοκλήρωση των καταγραφών, η διοίκηση θα προχωρήσει στην επίσημη αναγνώριση των δρόμων, προσδιορίζοντας ποιοι εξ αυτών πληρούν τις προϋποθέσεις.

Οι δύο προϋποθέσεις για να κτίσεις

Η εξέλιξη αυτή έχει άμεσες συνέπειες στην οικοδομοσιμότητα των εκτός σχεδίου ακινήτων. Πλέον η δυνατότητα δόμησης θα εξαρτάται από δύο προϋποθέσεις: αφενός τη συμβατότητα της χρήσης γης με τον πολεοδομικό σχεδιασμό, αφετέρου την ύπαρξη προσόπου σε αναγνωρισμένο κοινόχρηστο δρόμο. Η απουσία οποιασδήποτε εκ των δύο καθιστά το ακίνητο μη οικοδομήσιμο.

Οι εκτιμήσεις συγκλίνουν στο ότι, εφόσον τα κριτήρια διατηρηθούν αυστηρά, το ποσοστό των δρόμων που θα αναγνω-

ριστεί, ιδίως στα νησιά, θα είναι περιορισμένο. Ο βασικός λόγος είναι η μορφολογία του υφιστάμενου δικτύου, το οποίο αποτελείται κατά κύριο λόγο από στενούς αγροτικούς δρόμους που δεν πληρούν τις τεχνικές προδιαγραφές.

Αντίστοιχα προβλήματα εντοπίζονται και στην ηπειρωτική Ελλάδα, ιδίως σε περιοχές όπου το οδικό δίκτυο προέρχεται από αγροτικές διανομές, με πλάτη που σε πολλές περιπτώσεις δεν υπερβαίνει τα 2,5 μέτρα. Το γεγονός αυτό διευρύνει την επίδραση των νέων ρυθμίσεων πέραν των νησιωτικών περιοχών.

Συνολικά, η αναγνώριση των δρόμων εξελίσσεται σε βασικό παράγοντα της εκτός σχεδίου δόμησης, με άμεσες συνέπειες στην αγορά γης, στις επενδύσεις και τη δυνατότητα αξιοποίησης υφιστάμενων ιδιοκτησιών. Η μετάβαση από ένα καθεστώς ανοχής σε ένα καθεστώς αυστηρής θεσμικής τεκμηρίωσης δημιουργεί ένα νέο τοπίο, στο οποίο μεγάλο μέρος της μέχρι σήμερα οικοδομήσιμης γης τίθεται υπό επανεξέταση.

Η μεγάλη πολεοδομική μεταρρύθμιση

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός αποτελεί μία από τις πιο εκτεταμένες πολεοδομικές και χωροταξικές μεταρρυθμίσεις των τελευταίων δεκαετιών στην Ελλάδα που ανα-





Νέος πολεοδομικός σχεδιασμός σε όλη τη χώρα

ΣΥΝΕΧΕΙΑ ΑΠΟ ΤΗ ΣΕΛΙΔΑ 5

μένεται να καθορίσει τη φυσιογνωμία της για τα επόμενα 20-30 χρόνια.

Παρά τη σημασία της, ωστόσο, φαίνεται ότι το εύρος και τα αποτελέσματά της δεν έχουν ακόμη γίνει πλήρως αντιληπτά ούτε από την κοινωνία ούτε από την επιχειρηματική κοινότητα.

Στο επίκεντρο αυτής της στρατηγικής βρίσκονται περίπου 250 Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, τα οποία καλύπτουν αντίστοιχους δήμους και περιοχές σε ολόκληρη τη χώρα. Δεν πρόκειται για απλές τεχνικές μελέτες, αλλά για εργαλεία στρατηγικού σχεδιασμού που θα καθορίσουν πού μπορεί να αναπτυχθεί ο τουρισμός, πού θα ενισχυθεί η παραγωγική δραστηριότητα, πού θα ελεγχθούν οι οικισμοί και πού θα τεθούν αυστηροί περιορισμοί δόμησης για λόγους περιβαλλοντικής προστασίας.

Με άλλα λόγια, τα νέα αυτά σχέδια δεν επηρεάζουν μόνο τον τρόπο με τον οποίο χτίζουμε, αλλά αγγίζουν άμεσα την αεία της γης, την κατεύθυνση των επενδύσεων, την ανάπτυξη της κατοικίας και τελικά την ίδια την οικονομική και κοινωνική ταυτότητα κάθε περιοχής.

Η πολυπλοκότητα του σχεδιασμού

Παρά την πολυπλοκότητα του πολεοδομικού σχεδιασμού, ένα από τα βασικά προβλήματα που επισημαίνονται είναι το εξαιρετικά περιορισμένο χρονικό πλαίσιο μέσα στο οποίο επιχειρείται να ολοκληρωθεί ο σχεδιασμός αυτός που έχει ενταχθεί στα χρηματοδοτικά εργαλεία του Ταμείου Ανάκαμψης.

Αν και τυπικά προβλέφθηκε περίοδος περίπου ενάμιση έτους, στην πράξη ο διαθέσιμος χρόνος αποδείχθηκε σημαντικά μικρότερος λόγω καθυστερήσεων στην έναρξη των μελετών, στις υπογραφές συμβάσεων, αλλά και στη συγκέντρωση κρίσιμων δεδομένων από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

Σύμφωνα με τον κ. Δημήτρη Σαμαρά, διευθύνοντα σύμβουλο της Σαμαράς & Συνεργάτες Α.Ε., από τα πιο έμπειρα μελετητικά γραφεία που εκπονούν 35 Ειδικά και Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια σε όλη τη χώρα, μεταξύ των οποίων σε Μύκονο, Σαντορίνη, Μίλο, Δοδεκάνησο, Σηοράδες, Χαλκιδική, Κέρκυρα, Μακεδονία, ο πολεοδομικός σχεδιασμός δεν αποτελεί μια απλή τεχνική άσκηση. Δεν είναι μια διαδικασία που περιορίζεται στη χάραξη χρήσεων γης πάνω σε έναν χάρτη. Αντίθετα, όπως τονίζει στο «business stories», προϋποθέτει βαθιά κατανόηση της κάθε περιοχής: του πληθυσμού της, της οικονομικής της δραστηριότητας, των κοινωνικών της χαρακτηριστικών, των περιβαλλοντικών της ορίων και των αναπτυξιακών της προοπτικών.

Η διαδικασία αυτή απαιτεί χρόνο, επιβεργασία δεδομένων, διαβούλευση και συνεχή επικοινωνία με φορείς και υπηρεσίες. Όταν όλα αυτά επιχειρείται να συμπιεστούν σε λίγους μήνες, είναι αναπόφευκτο να προκύπτουν αδυναμίες και κενά.



Γιώργος Στασινός

Πρόεδρος του ΤΕΕ

«Αν δεν δούμε μέσα στο 2026 τις πρώτες μελέτες της Μυκόνου και της Σαντορίνης και άλλες δέκα που ακολούθησαν να προχωρούν και να γίνουν Προεδρικά Διατάγματα για να αξιολογηθούν από το ΣΤΕ, τότε το ΥΠΕΝ στην πράξη θα έχει αποτύχει»



Δημήτρης Σαμαράς

Διευθύνων σύμβουλος του γραφείου Σαμαράς & Συνεργάτες

«Ο πολεοδομικός σχεδιασμός δεν αποτελεί μια απλή τεχνική άσκηση. Δεν είναι μια διαδικασία που περιορίζεται στη χάραξη χρήσεων γης πάνω σε έναν χάρτη. Αντίθετα, προϋποθέτει βαθιά κατανόηση της κάθε περιοχής: του πληθυσμού της, της οικονομικής της δραστηριότητας, των κοινωνικών της χαρακτηριστικών, των περιβαλλοντικών της ορίων και των αναπτυξιακών της προοπτικών»

πα πολεοδομικά σχέδια κατατέθηκαν από τη Σαμαράς & Συνεργάτες καθώς και άλλα μελετητικά γραφεία έως τα τέλη του 2025. Απόρροια αυτών των καθυστερήσεων είναι και το γεγονός ότι το 50%-60% του πολεοδομικού σχεδιασμού θα χρηματοδοτηθεί από το Ταμείο Ανάκαμψης, καθώς το υπόλοιπο είναι αδύνατο να προλάβει τις ασφικτικές προθεσμίες, οι οποίες ήδη έχουν λήξει από τις 30 Απριλίου, που ήταν το ορόσημο για την παράδοση των σχετικών μελετών. Υπολογίζεται ότι από τις 700 δημοτικές ενότητες θα παραδοθούν περίπου 500 (περί το 70%).

Το γραφείο Σαμαράς υποστηρίζει ότι το βασικό φρένο δεν είναι τόσο το ΥΠΕΝ όσο η πολυπλοκότητα των συναρμοστικών με άλλες υπηρεσίες και υπουργεία, τα οποία δεν κινούνται με τον ίδιο ρυθμό. Επιπλέον, νέες ρυθμίσεις όπως αυτές για την οριοθέτηση των οικισμών και οι επικαιροποιούμενες προδιαγραφές φαίνεται να επιβραδύνουν περαιτέρω την εξέλιξη του έργου.

Ασυμβατότητα με χωροταξικά πλαίσια

Ενα ακόμη κρίσιμο ζήτημα είναι η απουσία σαφούς εθνικής στρατηγικής. Αν και υπάρχουν τεχνικές προδιαγραφές για την εκπόνηση των μελετών, δεν υπάρχει πάντα ξεκάθαρη πολιτική κατεύθυνση για το τι επιδιώκεται σε κάθε περιοχή.

Τι είδους τουριστική ανάπτυξη θέλει η χώρα; Ποιος είναι ο στόχος για τις Κυκλάδες; Πώς πρέπει να ισορροπηθούν ο τουρισμός και η αγροτική παραγωγή σε νησιά όπως η Νάξος που διαθέτει αγροτική παραγωγή ή η Σαντορίνη με τους Ξακουστούς αμπελώνες; Ποια είναι η στρατηγική για περιοχές υψηλής πίεσης όπως η Μύκονο και η Σαντορίνη;

Αυτά τα ερωτήματα θα έπρεπε να είχαν απαντηθεί σε κεντρικό επίπεδο προτού ξεκινήσει ο τοπικός σχεδιασμός, αναφέρουν οι μελετητές των Ειδικών και Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Αντίθετα, καλούνται συχνά να πάρουν αποφάσεις χωρίς πλήρες πλαίσιο, κάτι που δημιουργεί ασάφεια και αυξάνει τον κίνδυνο αναγκαστικών επιλογών. Το πρόβλημα εντείνεται από το γεγονός ότι τα υπερκείμενα χωροταξικά πλαίσια, όπως τα ειδικά πλαίσια για τον τουρισμό ή τα περιφερειακά σχέδια, δεν έχουν ολοκληρωθεί ή επικαιροποιηθεί σε όλες τις περιπτώσεις. Έτσι, ο τοπικός σχεδιασμός προχωρά χωρίς τον απαραίτητο οδηγό.

Εφόσον μάλιστα εγκριθεί το νέο Χωροταξικό για τον τουρισμό -πιθανότατα εντός Ιουνίου-, ο κ. Σαμαράς δεν αποκλείει το ΥΠΕΝ να ζητήσει επιστροφή των μελετών για αναθεώρηση ΣΤΕ και τελικά έκδοση νέας καθυστερημένης.

Με αυτά τα δεδομένα, οι πιο αισιόδοξες εκτιμήσεις των μελετητών μεταθέτουν την ολοκλήρωση των πρώτων πολεοδομικών σχεδίων για το καλοκαίρι του 2027.

Η καθυστέρηση αυτή δεν αφορά μόνο τα πρώτα έργα, αλλά και νεότερες μελέτες που κατατέθηκαν μεταγενέστερα επιβραδύνοντας ότι το σύστημα σχεδιασμού

Τουλάχιστον 11 στάδια μέχρι την έγκριση

Ηδη σημαντικές καθυστερήσεις καταγράφονται στην προώθηση των πολεοδομικών σχεδίων στην Ελλάδα, καθώς καμία μελέτη, είτε αφορά Ειδικά είτε Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, δεν έχει φτάσει ακόμη στο κρίσιμο στάδιο της περιβαλλοντικής αδειοδότησης.

Σύμφωνα με πληροφορίες, η διαδικασία έγκρισης παραμένει κολλημένη ήδη από τα πρώτα βήματα, καθώς οι μελέτες δεν έχουν καν διαβιβαστεί στη Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΠΑ), που αποτελεί κομβικό σημείο στην αλυσίδα των εγκρίσεων.

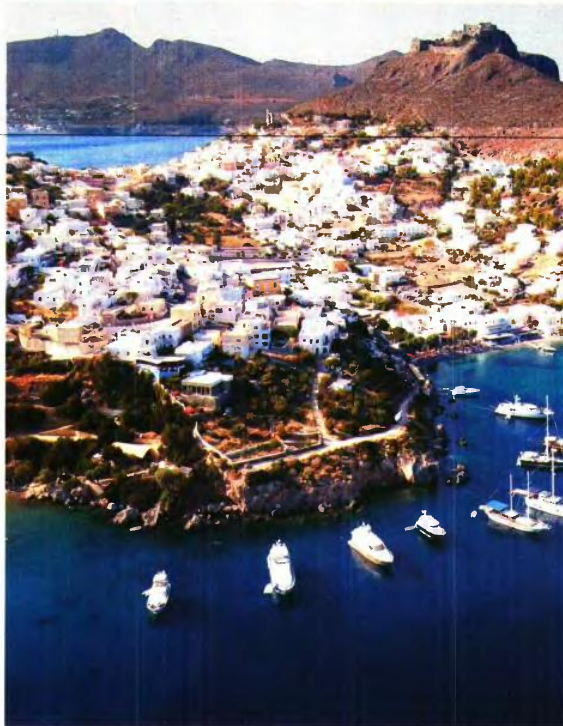
Είναι αξιοσημείωτο ότι η πορεία μιας πολεοδομικής μελέτης είναι σύνθετη και πολυεπίπεδη, περιλαμβάνοντας τουλάχιστον 11 βασικά στάδια:

- 1/ Υποβολή στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΥΠΕΝ) και έλεγχος πληρότητας φακέλου.
- 2/ Διαβίβαση στη ΔΠΑ και νέος έλεγχος πληρότητας από την ίδια.
- 3/ Διαβούλευση με συναρμοστικούς φορείς (Αρχαιολογία, **υπουργείο Τουρισμού** κ.ά.).

- 4/ Αποστολή φακέλου στην Περιφέρεια.
- 5/ Γνωμοδότηση Δημοτικού Συμβουλίου.
- 6/ Απόφαση Περιφερειακού Συμβουλίου.
- 7/ Έγκριση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) που θα βγει σε διαβούλευση.
- 8/ Διαβίβαση στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και στο ΚΕΣΥ-ΠΟΘΑ (Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων).
- 9/ Νομοτεχνικός έλεγχος στο ΥΠΕΝ.
- 10/ Σύνταξη και αποστολή Σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος στο Συμβούλιο της Επικρατείας.
- 11/ Γνωμοδότηση ΣΤΕ και τελικά έκδοση Πρ. Διατάγματος.

Πού εντοπίζεται το πρόβλημα

Παρά τη σαφή διαδικασία, η πρόοδος είναι αναμικτή. Για παράδειγμα, οι μελέτες για τα πολεοδομικά σχέδια της Μυκόνου και της Σαντορίνης υποβλήθηκαν πριν από αρκετούς μήνες στο ΥΠΕΝ ενώ τα υπόλοι-



παραμένει βαρύ και δύσκαμπτο, με σημαντικές επιπτώσεις στον χωρικό σχεδιασμό και την αναπτυξιακή προοπτική της χώρας.

Οι «παγίδες» με τα όρια των οικισμών

Η επανεξέταση των ορίων των μικρών οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, τόσο σε νησιωτικές όσο και σε ορεινές περιοχές, αποτελεί μία από τις σημαντικότερες προκλήσεις που καλούνται να αντιμετωπίσουν τα Ειδικά και Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια.

Σύμφωνα με τον κ. Σαμαρά, η αρχική προσέγγιση στις πολεοδομικές μελέτες για τους οικισμούς επικεντρωνόταν κυρίως στον καθορισμό ή την επικαιροποίηση των χρήσεων γης. Ωστόσο, με τις πρόσφατες αλλαγές που επιβλήθηκαν κατόπιν κατευθύνσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας, το αντικείμενο των μελετών έχει πλέον μεταβληθεί ουσιαστικά: δεν πρόκειται πλέον απλώς για ρύθμιση χρήσεων γης, αλλά για εκ νέου οριοθέτηση των οικισμών.

Συγκεκριμένα, το Συμβούλιο της Επικρατείας έκρινε ότι τα υφιστάμενα όρια πολλών χωριών δεν είναι επαρκώς τεκμηριωμένα και σε αρκετές περιπτώσεις θεωρούνται άκυρα, θέτοντας παράλληλα νέες κατευθύνσεις για τον καθορισμό τους. Με βάση αυτές, το συνεκτικό τμήμα του οικισμού (ο πυρήνας του χωριού) που προϋφίσταται του 1923 αναγνωρίζεται ως Ζώνη Α εντός ορίων, επιπλέον ζώνες με αραιότερη δόμηση και λειτουργικά σχέδια με τον οικισμό όπως οι Β και Β1 περιλαμβάνονται εντός ορίων εφόσον πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια, ενώ άλλα τμήματα που δεν ανταποκρίνονται στις νέες προϋποθέσεις χαρακτηρίζονται πλέον ως εκτός ορίων.

«Η εφαρμογή αυτών των κανόνων οδηγεί σε ένα κρίσιμο αποτέλεσμα: δημιουργούνται «ασυνέχειες» ή «τρύπες» εντός των υφιστάμενων ορίων, δηλαδή τμήματα που μέχρι σήμερα θεωρούνταν εντός, πλέον κατατάσσονται ως εκτός ορίων», λέει κ. Σαμαράς.

Οι συνέπειες για την ιδιοκτησία και τη δόμηση είναι σημαντικές. Σε αυτές τις περιοχές:

- Παύουν να ισχύουν οι ευνοϊκότεροι όροι δόμησης των εντός οικισμού οικοπέδων (χαμηλά όρια αριότητας 500-2.000 τ.μ. ανάλογα με τον οικισμό) και
- εφαρμόζονται οι αυστηρότεροι όροι της εκτός σχεδίου δόμησης με ελάττωση αριότητας τα 4 στρέμματα.

«Διαμορφώνεται έτσι ένα νέο, πιο αυστηρό χωρικό καθεστώς, όπου εντός του ίδιου οικισμού μπορεί να συνυπάρχουν περιοχές με διαφορετικά πολεοδομικά αντιμετώπιση, γεγονός που αναμένεται να προκαλέσει πρακτικές δυσκολίες, αλλά και έντονες αντιδράσεις από ιδιοκτήτες και τοπικές κοινωνίες», επισημαίνει ο κ. Σαμαράς.

Όπως εξηγεί ο ίδιος, ένα ακίνητο που μέχρι πχες ο ιδιοκτήτης του το θεωρούσε οικόπεδο εντός οικισμού, αύριο μπορεί να αντιμετωπίζεται ως γήπεδο εκτός σχεδίου.

Τι είδους τουριστική ανάπτυξη θέλει η χώρα; Ποιος είναι ο στόχος για τις Κυκλάδες; Πώς πρέπει να ισορροπήσουν ο τουρισμός και η αγροτική παραγωγή σε νησιά όπως η Νάξος που διαθέτει αγροτική παραγωγή ή η Σαντορίνη με τους Ξακουστούς αμπελώνες; Ποια είναι η στρατηγική για περιοχές υψηλής πίεσης όπως η Μύκονος και η Σαντορίνη; Αυτά τα ερωτήματα θα έπρεπε να είχαν απαντηθεί σε κεντρικό επίπεδο προτού ξεκινήσει ο τοπικός σχεδιασμός, αναφέρουν οι μελετητές των ΕΠΣ και ΤΠΣ. Αντίθετα, καλούνται συχνά να πάρουν αποφάσεις χωρίς πλήρες πλαίσιο, κάτι που δημιουργεί ασάφεια και αυξάνει τον κίνδυνο αντικρουόμενων επιλογών

Και εκεί αλλάζουν όλα. Αυτό σημαίνει άμεση απαξίωση περιουσίας. «Και εδώ υπάρχει μεγάλη κοινωνική διάσταση. Δεν μιλάμε μόνο για μεγάλους επενδυτές ή για οργανωμένη ανάπτυξη. Μιλάμε για μικρές οικογενειακές ιδιοκτησίες. Για ανθρώπους που έχουν ένα οικόπεδο στο χωριό τους, που το θεωρούσαν μέρος της περιουσίας τους, που ίσως σκόπευαν να χτίσουν ένα σπίτι για τα παιδιά τους ή να το πουλήσουν κάποια στιγμή. Αυτοί οι άνθρωποι μπορεί να βρεθούν μπροστά σε μια πραγματικότητα που δεν περιμένα», αναφέρει σε άλλο σημείο ο κ. Σαμαράς.

Όταν η πραγματικότητα δεν αποτυπώνεται

Καθοριστικό ρόλο στον πολεοδομικό σχεδιασμό, όπως τονίζουν οι μελετητές, είναι και τα δεδομένα, τα οποία όμως δεν είναι πάντα επαρκή ή αξιόπιστα. Οι μελέτες απαιτούν συνδυασμό δημογραφικών, οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών στοιχείων.

Η πληθυσμιακή εξέλιξη μιας περιοχής, για παράδειγμα, επηρεάζει άμεσα αποφάσεις για επεκτάσεις οικισμών και ανάγκες σε υποδομές. Αντίστοιχα, η οικονομική

φυσιογνωμία -το αν μια περιοχή βραδύεται στον τουρισμό, στη γεωργία ή στη μεταποίηση- καθορίζει τις χρήσεις γης και τις αναπτυξιακές κατευθύνσεις. Ιδιαίτερα στα νησιά το πρόβλημα γίνεται ακόμη πιο σύνθετο. Οι επίσημες απογραφές συχνά δεν αντικατοπτρίζουν την πραγματική εικόνα, καθώς δεν λαμβάνουν πλήρως υπόψη την έντονη εποχικότητα. Ένα νησί μπορεί να εμφανίζεται με συγκεκριμένο μέγιστο πληθυσμό, αλλά στην πράξη δεχεται πολλαπλάσιο αριθμό κατοίκων και εποκεπτικών κατά τους θερινούς μήνες.

Αυτό σημαίνει ότι ο σχεδιασμός των υποδομών, όπως η ύδρευση, η ενέργεια και η διαχείριση απορριμμάτων, δεν μπορεί να βασίζεται μόνο στα επίσημα στοιχεία. Απαιτούνται συμπληρωματικά δεδομένα, όπως ενεργειακές και υδατικές καταναλώσεις ή στοιχεία τουριστικής κίνησης. Όταν λοιπόν αυτά λείπουν ή είναι ελλιπή, ο σχεδιασμός στηρίζεται σε ασταθές έδαφος.

Τουρισμός: Μεταξύ ανάπτυξης και περιορισμού

Ο τουρισμός αποτελεί το βασικό πεδίο έντασης, ιδιαίτερα στα νησιά. Σε ορισμέ-

νες περιπτώσεις, όπως στη Μύκονο και τη Σαντορίνη, τα φαινόμενα υπερτουρισμού είναι υπαρκτά και πιεστικά. Ωστόσο, δεν είναι όλες οι περιοχές στην ίδια κατάσταση. Η γενίκευση του προβλήματος οδηγεί συχνά σε λανθασμένα συμπεράσματα. Νησιά με περιορισμένη τουριστική ανάπτυξη, όπως η Λήμνος, δεν αντιμετωπίζουν τα ίδια ζητήματα.

Παράλληλα, δεν μπορεί να αγνοηθεί και μια άλλη διάσταση: σε ορισμένες περιπτώσεις οι τοπικές αντιδράσεις στην περαιτέρω τουριστική ανάπτυξη δεν σχετίζονται μόνο με την προστασία του περιβάλλοντος, αλλά και με τον περιορισμό του ανταγωνισμού. Οι τοπικοί επιχειρηματίες και επαγγελματίες ενδorses ασκούν επιρροή στη δημόσια συζήτηση και τις αποφάσεις των τοπικών αρχών, γεγονός που περιπλέκει ακόμη περισσότερο τον σχεδιασμό.

Κοιμητική έννοια στον σχεδιασμό συνιστά η φέρουσα ικανότητα των περιοχών, ιδιαίτερα των νησιών, τα οποία λειτουργούν ως κλειστά συστήματα με συγκεκριμένα όρια. Η διαθεσιμότητα νερού, η επάρκεια ενέργειας, η δυνατότητα διαχείρισης απορριμμάτων και οι υποδομές μεταφοράς καθορίζουν το πόσο μπορεί να αντέξει μια περιοχή. Η ανάπτυξη δεν μπορεί να είναι απεριόριστη.

Από την άλλη πλευρά, η πλήρης αναστολή κάθε δραστηριότητας δεν είναι λύση, ιδίως για περιοχές που έχουν αναγκάσει οικονομικές ενισχύσεις. Η πρόκληση είναι η εύρεση ισορροπίας, με διαφοροποιημένες πολιτικές ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε περιοχής.

Η τραπεζική χρηματοδότηση

Η αυξανόμενη πολεοδομική αβεβαιότητα σε τουριστικές περιοχές της χώρας αρχίζει να αποτυπώνεται με σαφήνεια και στο πεδίο της χρηματοδότησης, με τράπεζες και επενδυτές να τηρούν στάση αναμονής ή ακόμη και να αποσύρονται από πρότζεκτ που μέχρι πρότινος θεωρούνταν όρια.

Καθοριστικό ρόλο διαδραματίζουν οι πρόσφατες εξελίξεις σε επίπεδο νομολογίας, με το Συμβούλιο της Επικρατείας να παρεμβαίνει σε υποθέσεις οικοδομικών αδειών, ιδίως σε περιπτώσεις όπου δεν πληρούνται βασικές προϋποθέσεις, όπως η ύπαρξη πρόσφυσης σε αναγνωρισμένο δρόμο. Οι αποφάσεις αυτές, σε συνδυασμό με τη συζήτηση για αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών σε νησιά με αυξημένες τουριστικές πιέσεις, εντείνουν το αίσθημα αβεβαιότητας στην αγορά.

Σε αυτό το περιβάλλον, τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα επαναδιοργανώνουν το ρίσκο. Ο κ. Σαμαράς επισημαίνει ότι η νομική θοράκιση μιας επένδυσης είναι πλέον προσαρμοσμένο για την έγκριση δανειοδότησης, ενώ ακόμη και έργα με εξασφαλισμένες άδειες εξετάζονται εκ νέου υπό το πρίσμα πιθανών προσφυγών ή ακυρώσεων. Το αποτέλεσμα είναι οι κατασκευαστές, αυστηρότεροι όροι χρηματοδότησης ή και πλήρης αναδίπλωση.