ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Αριθμ. Πρωτ. ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ: 1373
Ημερομ. Κατάθεσης: 13/11/2026



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΣΩΚΡΑΤΗΣ ΦΑΜΕΛΛΟΣ
ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ Β ‘ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αθήνα, 13 Νοεμβρίου 2026

Ερώτηση

Προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος & Ενέργειας

Θέμα: «Μεταφορά συντελεστή δόμησης: Αποσπασματικές παρεμβάσεις πριν από την ολοκλήρωση του χωρικού σχεδιασμού – Πρόσθετη επιβάρυνση των πόλεων και ερωτήματα για το δημόσιο συμφέρον»

Η μεταφορά συντελεστή δόμησης αποτελεί παλαιό πολεοδομικό θεσμό, για τον οποίο ο ν. 4495/2017, επί κυβέρνησης ΣΥΡΙΖΑ, διαμόρφωσε ένα οργανωμένο πλαίσιο εφαρμογής. Ειδικότερα, προέβλεψε την Ηλεκτρονική Πολεοδομική Ταυτότητα Δήμου και εργαλεία επίσπευσης του χωρικού σχεδιασμού, την Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, καθώς και διαδικασίες καθορισμού Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ) και περιβαλλοντικής εξισορρόπησης.

Το αρχικό άρθρο 72 προέβλεπε, μεταξύ άλλων, περιβαλλοντική αξιολόγηση και ειδική πολεοδομική μελέτη, με συνεκτίμηση της οικιστικής πυκνότητας, του κυκλοφοριακού φόρτου, της επάρκειας κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και της φέρουσας ικανότητας της περιοχής. Το πλαίσιο τροποποιήθηκε στη συνέχεια ουσιωδώς, ιδίως με τον ν. 4759/2020, ο οποίος εισήγαγε την Ψηφιακή Τράπεζα Γης και αντικατέστησε σειρά σχετικών διατάξεων.

Η κυβέρνηση της ΝΔ, αντί να προχωρήσει στην ολοκληρωμένη ενεργοποίηση και εφαρμογή ενός συνεκτικού συστήματος μεταφοράς συντελεστή, επαναφέρει σήμερα τον θεσμό μέσω της προώθησης Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή, χωρίς να έχει προηγηθεί η ολοκλήρωση του χωρικού σχεδιασμού στο σύνολο της χώρας, η οποία μάλιστα έχει καθυστερήσει με αποκλειστική ευθύνη της ΝΔ. Η επιλογή αυτή προκαλεί εύλογα ερωτήματα για τις προτεραιότητες της κυβέρνησης και τη διασφάλιση του δημόσιου συμφέροντος.

Η προώθηση του καθορισμού ΖΥΣ προκαλεί ήδη σοβαρές αντιδράσεις από την Τοπική Αυτοδιοίκηση και ανησυχία στις τοπικές κοινωνίες. Στο επίκεντρο βρίσκονται οι επιπτώσεις της πρόσθετης δόμησης στις υφιστάμενες υποδομές, στους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, στο περιβάλλον και στην ποιότητα ζωής. Η μεταφορά συντελεστή δεν μπορεί να αντιμετωπίζεται ως αποσπασματικός μηχανισμός δημιουργίας πρόσθετων δικαιωμάτων δόμησης, αποκομμένος από τις πραγματικές ανάγκες των πόλεων, τη φέρουσα ικανότητα των περιοχών, τις δημόσιες υποδομές και τον δημοκρατικό σχεδιασμό του χώρου.

Η υπόθεση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης δεν αφορά μόνο τα βόρεια προάστια της Αθήνας, όπως επιχειρείται να παρουσιαστεί στη δημόσια συζήτηση. Πρόκειται για σχεδιασμό πανελλαδικής κλίμακας, με 197 προτεινόμενες Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή σε 13 Περιφερειακές Ενότητες και δυνατότητα πρόσθετης δόμησης 4,57 εκατομμυρίων τετραγωνικών μέτρων. Ήδη το ΥΠΕΝ έχει δημοσιοποιήσει αντίστοιχη μελέτη για την Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης. Ενώ οι μελέτες βρίσκονται σε δημόσια διαβούλευση, μετά τις

έντονες αντιδράσεις δημάρχων της Βόρειας Αττικής, οι κυβερνητικές παρεμβάσεις δημιουργούν την εικόνα υπαναχώρησης από τον αρχικό σχεδιασμό. Δημοσιεύματα αναφέρουν ότι ο κυβερνητικός εκπρόσωπος Παύλος Μαρινάκης και ο αντιπρόεδρος της κυβέρνησης Κωστής Χατζηδάκης παρενέβησαν για να περιορίσουν τις σχεδιαζόμενες αλλαγές στη Βόρεια Αθήνα και ακολούθησε ο κ. Παπασταύρου, ο αρμόδιος υπουργός !

Εύλογα τίθεται το ερώτημα: Πρόκειται για επιστημονικά τεκμηριωμένο χωρικό σχεδιασμό ή για καιροσκοπικές αποφάσεις που αναθεωρούνται ανάλογα με τις πολιτικές πιέσεις; Τι θα ισχύσει **τελικά για τη Θεσσαλονίκη και τις υπόλοιπες περιοχές της χώρας;** Μπορεί η κυβέρνηση να προωθεί πρόσθετη δόμηση χωρίς ολοκληρωμένα πολεοδομικά σχέδια και στη συνέχεια να αναδιπλώνεται αποσπασματικά, χωρίς σαφείς, ενιαίους κανόνες και ουσιαστική συμμετοχή της Αυτοδιοίκησης και των τοπικών κοινωνιών;

Την ίδια στιγμή, οι δημόσιες τοποθετήσεις της πολιτικής ηγεσίας του ΥΠΕΝ και του προέδρου του ΤΕΕ αναδεικνύουν ότι η ολοκλήρωση του σχεδιασμού παραμένει ζητούμενο αλλά δεν υπάρχει. Ο πρόεδρος του ΤΕΕ, κ. Γιώργος Στασινός, είχε τοποθετηθεί υπέρ της διαμόρφωσης απλούστερου Οικοδομικού Κανονισμού έως τα μέσα του 2026, εκτιμώντας παράλληλα ότι μεγάλο μέρος των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων θα ήταν έτοιμο εντός του έτους.

Στις 2 Νοεμβρίου 2026, ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κ. Σταύρος Παπασταύρου, αναφέρθηκε σε περίπου 170 μελέτες Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ) και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ)που βρίσκονται σε εξέλιξη και στη σταδιακή έναρξη της δημόσιας διαβούλευσής τους από τον Νοέμβριο. Αναφέρθηκε επίσης στη συνεργασία ΥΠΕΝ και ΤΕΕ για απλούστερο Οικοδομικό Κανονισμό.

Τα ανωτέρω απέχουν πολύ από την ολοκλήρωση των πολεοδομικών σχεδίων και δημιουργούν σοβαρές αμφισβητήσεις για το αν και πότε θα ολοκληρωθούν, λαμβάνοντας υπόψη και την ασυνέπεια της κυβέρνησης ΝΔ στο θέμα. Για το λόγο αυτό, η κυβέρνηση οφείλει να εξηγήσει πώς συντονίζει τις παράλληλες παρεμβάσεις, ώστε ο καθορισμός ΖΥΣ να μην προκαταλαμβάνει τις επιλογές των υπό εκπόνηση ΤΠΣ και ΕΠΣ, κάτι που φαίνεται πολύ πιθανό. Άλλωστε, οι ίδιες οι οδηγίες του ΥΠΕΝ προβλέπουν τη διερεύνηση των αναγκών μεταφοράς συντελεστή και τη διαδικασία καθορισμού ΖΥΣ στο πλαίσιο των πολεοδομικών μελετών, υπό τις προβλεπόμενες προϋποθέσεις.

Πρόσθετο ζήτημα δημιουργείται από τις κυβερνητικές διαβεβαιώσεις για περιορισμό της μεταφοράς συντελεστή εντός του ίδιου δήμου, ενώ η αναρτημένη ενημέρωση του ΥΠΕΝ περιγράφει δυνατότητες μεταφοράς και σε ευρύτερες γεωγραφικές ενότητες. Απαιτείται, επομένως, να διευκρινιστεί ποια θα είναι η εφαρμοστεά νομική βάση και οι τυχόν αλλαγές που σχεδιάζονται.

Η κυβέρνηση οφείλει να απαντήσει εάν προτεραιότητά της είναι η ολοκλήρωση του χωρικού σχεδιασμού και η προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος ή μόνο η επιτάχυνση της δυνατότητας πρόσθετης δόμησης, χωρίς προηγούμενη ολοκληρωμένη αξιολόγηση των επιπτώσεων στις πόλεις και στις τοπικές κοινωνίες.

Επειδή η μεταφορά συντελεστή δόμησης οφείλει να υπηρετεί το δημόσιο συμφέρον, την περιβαλλοντική προστασία, την εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων και την προστασία των διατηρητέων.

Επειδή τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια αποτελούν αναγκαία βάση και προϋπόθεση για τον καθορισμό χρήσεων γης, όρων δόμησης, υποδομών και της φέρουσας ικανότητας κάθε περιοχής,

Επειδή η πρόσθετη δόμηση απαιτεί τεκμηριωμένη αξιολόγηση των σωρευτικών επιπτώσεων και αποδεδειγμένη επάρκεια των υποδομών.

Επειδή οι δήμοι και οι τοπικές κοινωνίες πρέπει να έχουν ουσιαστικό ρόλο στις αποφάσεις που επηρεάζουν άμεσα το οικιστικό τους περιβάλλον.

Επειδή η ενεργοποίηση του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης πρέπει να συνοδεύεται από διαφάνεια, σαφείς κανόνες και εγγυήσεις προστασίας του δημόσιου συμφέροντος.

Επειδή οι εξαγγελίες πρέπει να συνοδεύονται από μετρήσιμα αποτελέσματα, εξασφαλισμένη χρηματοδότηση και δεσμευτικά χρονοδιαγράμματα.

Ερωτάται ο αρμόδιος Υπουργός:

1. **Ποιος είναι ο απολογισμός εφαρμογής του πλαισίου μεταφοράς συντελεστή δόμησης του ν. 4495/2017, όπως διαδοχικά τροποποιήθηκε; Ποιες προβλέψεις ενεργοποιήθηκαν από το 2019 μέχρι σήμερα, ποιες κανονιστικές και διοικητικές πράξεις εξακολουθούν να εκκρεμούν και για ποιους λόγους; Γιατί η κυβέρνηση δεν προχώρησε στην ολοκληρωμένη ενεργοποίηση του αρχικού πλαισίου και ποιες ουσιαστικές αλλαγές εισήγαγε στην πολιτική της για τη μεταφορά συντελεστή;**
2. **Ποια είναι η πραγματική πρόοδος των ΤΠΣ και ΕΠΣ; Πόσες μελέτες έχουν παραδοθεί, πόσες έχουν ολοκληρώσει τη δημόσια διαβούλευση, πόσα σχέδια έχουν διαβιβαστεί για επεξεργασία στο Συμβούλιο της Επικρατείας και πόσα έχουν θεσμοθετηθεί με Προεδρικά Διατάγματα; Ποιο είναι το αντίστοιχο στάδιο για κάθε περιοχή στην οποία προτείνονται ΖΥΣ και ποιο το επικαιροποιημένο χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης του συνολικού πολεοδομικού σχεδιασμού;**
3. **Πώς αιτιολογείται η παράλληλη προώθηση αυτοτελών μελετών ΖΥΣ και πολεοδομικών σχεδίων στις ίδιες περιοχές; Με ποια συγκεκριμένη διαδικασία διασφαλίζεται η εναρμόνισή τους, ώστε ο καθορισμός των ΖΥΣ να μην προκαταλαμβάνει ή αναιρεί τις επιλογές των υπό εκπόνηση ΤΠΣ και ΕΠΣ ως προς τις χρήσεις γης, τις πυκνότητες και τους όρους δόμησης; Προτίθεται το Υπουργείο να συνδέσει την ενεργοποίηση των ΖΥΣ με την ολοκλήρωση και θεσμοθέτηση του πολεοδομικού σχεδιασμού κάθε περιοχής;**
4. **Επιβεβαιώνει το Υπουργείο τα δημοσιευμένα στοιχεία για 62 προτεινόμενες ζώνες στον Βόρειο Τομέα Αθηνών και στην Ανατολική Αττική, με δυνατότητα υποδοχής άνω των 1,58 εκατομμυρίων τ.μ.; Ποια είναι, ανά ζώνη, η προβλεπόμενη πρόσθετη επιφάνεια, η εκτιμώμενη πληθυσμιακή μεταβολή και τα πολεοδομικά και περιβαλλοντικά κριτήρια επιλογής της; Πώς διασφαλίζεται ότι οι επιλογές αυτές δεν εξυπηρετούν συγκεκριμένα οικονομικά ή πολεοδομικά συμφέροντα εις βάρος του δημόσιου συμφέροντος;**
5. **Με ποιες συγκεκριμένες μελέτες τεκμηριώνονται η φέρουσα ικανότητα και η επάρκεια των υποδομών κάθε προτεινόμενης ΖΥΣ; Συνυπολογίζονται η ήδη επιτρεπόμενη αλλά μη υλοποιημένη δόμηση, η υφιστάμενη πραγματική επιβάρυνση και οι λοιπές σχεδιαζόμενες παρεμβάσεις; Θα δημοσιοποιηθούν οι σχετικοί υπολογισμοί και οι μελέτες; Θα αποτελούν προϋπόθεση για την ενεργοποίηση πρόσθετης δόμησης η αποδεδειγμένη επάρκεια των υποδομών και η προηγούμενη ολοκλήρωση των αναγκαίων έργων; Ποια έργα προβλέπονται για ύδρευση, αποχέτευση, αντιπλημμυρική προστασία, συγκοινωνίες, σχολική στέγη και κοινόχρηστους χώρους, με ποιο κόστος, χρηματοδότηση και χρονοδιάγραμμα;**
6. **Ποιοι ακριβώς γεωγραφικοί περιορισμοί θα ισχύουν για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης; Με ποια διάταξη κατοχυρώνεται η κυβερνητική διαβεβαίωση για μεταφορά αποκλειστικά εντός του ίδιου δήμου, δεδομένου ότι η αναρτημένη ενημέρωση του ΥΠΕΝ περιγράφει ευρύτερες δυνατότητες μεταφοράς; Εάν απαιτείται νομοθετική αλλαγή, πότε θα προωθηθεί και πώς θα επηρεάσει τις υπό διαβούλευση μελέτες; Πώς θα διασφαλιστεί ουσιαστικός ρόλος της Τοπικής Αυτοδιοίκησης στον καθορισμό των ΖΥΣ;**
7. **Σε ποιο στάδιο βρίσκεται η Ψηφιακή Τράπεζα Γης και ποιες ενέργειες απομένουν για την πλήρη λειτουργία της; Πώς θα διασφαλίζονται η διαφάνεια των συναλλαγών, ο έλεγχος των τίτλων και η αντιστοίχιση της δυνατότητας υποδοχής με τα πραγματικά διαθέσιμα και εκτιμώμενα μελλοντικά δικαιώματα ανά δήμο; Παράλληλα, ποιο είναι το αντικείμενο, το στάδιο και το χρονοδιάγραμμα της**

συνεργασίας ΥΠΕΝ–ΤΕΕ για τον νέο Οικοδομικό Κανονισμό και πώς θα αξιολογηθεί η συνδυασμένη επίδρασή του με τις ΖΥΣ και τα νέα πολεοδομικά σχέδια;

8. **Μετά τις αντιδράσεις των δημάρχων και τις δημόσιες κυβερνητικές παρεμβάσεις, προτίθεται το Υπουργείο να αναστείλει, να αναθεωρήσει ή να αποσύρει τις προτεινόμενες ΖΥΣ; Αφορά ενδεχόμενη αλλαγή σχεδιασμού μόνο τους δήμους της Βόρειας Αττικής ή και τις υπόλοιπες περιοχές της χώρας, συμπεριλαμβανομένης της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης; Με ποια ενιαία επιστημονικά και πολεοδομικά κριτήρια θα αξιολογηθούν οι αντιρρήσεις των δήμων και πώς θα διασφαλιστεί η ισότιμη αντιμετώπιση όλων των τοπικών κοινωνιών;**

Ο Ερωτών Βουλευτής

Φάμελλος Σωκράτης