ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Αριθμ. Πρωτ. ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ: 1448
Ημερομ. Κατάθεσης: 16/11/2026

ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Περικλής Π. Μαντάς
Βουλευτής Μεσσηνίας
Νέα Δημοκρατία

Αθήνα, 16/11/2026

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς: Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κ. Σταύρο Παπασταύρου

Θέμα: «Ανάγκη αποσαφήνισης πολεοδομικού πλαισίου — Διασφάλιση αναπτυξιακής προοπτικής της Δυτικής Μάνης»

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ,

Σοβαρά προβλήματα και σημαντική αναστάτωση έχουν προκύψει το τελευταίο διάστημα στη Δυτική Μάνη αναφορικά με την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας και την έκδοση οικοδομικών αδειών, δημιουργώντας ένα περιβάλλον αβεβαιότητας για ιδιοκτήτες ακινήτων, μηχανικούς και επαγγελματίες της περιοχής. Το ζήτημα δεν αφορά μία μεμονωμένη διοικητική εκκρεμότητα, αλλά ένα ευρύτερο σύνολο πολεοδομικών ζητημάτων, τα οποία απαιτούν σαφείς κανόνες και ουσιαστικές παρεμβάσεις από την Πολιτεία.

Όπως επισημαίνει και ο Δήμος Δυτικής Μάνης σε πρόσφατη δημόσια ανακοίνωσή του, τα προβλήματα που έχουν ανακύψει αφορούν τρεις διακριτές κατηγορίες δόμησης: (1) την εκτός σχεδίου δόμηση, (2) τη δόμηση εντός των ορίων των οικισμών και (3) τη δόμηση στις ακτίνες των 800μ. των στάσιμων οικισμών. Σε κάθε μία από αυτές καταγράφονται διαφορετικές δυσκολίες, οι οποίες, ωστόσο, έχουν

Μητροπόλεως 1, 105 57 Αθήνα, Τ. 210-3248763, F. 210-3709410
Κ. Γεωργούλη 1, 241 00 Καλαμάτα, Τ. 27211-16245
Ελ. Βενιζέλου 33, 245 00 Κυπαρισσία, Τ. 27610-24547
e-mail: p.mantas@parliament.gr

ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Περικλής Π. Μαντάς
Βουλευτής Μεσσηνίας
Νέα Δημοκρατία

κοινό παρονομαστή την ανάγκη ύπαρξης ενός σαφούς, σταθερού και εφαρμόσιμου θεσμικού πλαισίου.

Ειδικότερα:

1. Στο πεδίο της **εκτός σχεδίου δόμησης**, η παρατεταμένη εκκρεμότητα ως προς την οριστική αποσαφήνιση των εφαρμοστέων κανόνων έχει προκαλέσει ουσιαστική αναστολή της οικοδομικής δραστηριότητας, σύμφωνα και με τις επισημάνσεις της Δημοτικής Αρχής. Η κατάσταση αυτή όχι μόνο επιβαρύνει τους ιδιοκτήτες που αδυνατούν να αξιοποιήσουν την περιουσία τους, αλλά επηρεάζει ευρύτερα την οικονομική δραστηριότητα της περιοχής.

   Δεδομένου ότι σημαντικό μέρος των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, όπως ξενοδοχεία, βιοτεχνίες, εμπορικές αποθήκες και λοιπές χρήσεις, αναπτύσσεται σε εκτός σχεδίου περιοχές, οι εκκρεμότητες αυτές επηρεάζουν άμεσα την επαγγελματική δραστηριότητα μηχανικών και κατασκευαστών και δημιουργούν αρνητικές συνέπειες για την τοπική οικονομία και την αναπτυξιακή της δυναμική.

   Επιπλέον, σημαντικές δυσκολίες καταγράφονται κατά την εφαρμογή των γενικών όρων της εκτός σχεδίου δόμησης στις ιδιαίτερες συνθήκες της Δυτικής Μάνης, εξαιτίας τόσο του μικρού και κατακερματισμένου κλήρου της περιοχής όσο και των ιδιαιτεροτήτων που παρουσιάζει η πρόσβαση σε πολλά ακίνητα μέσω δουλειών διόδου. Είναι γεγονός ότι η επιλογή να θεωρούνται οικοδομήσιμα ακίνητα που έχουν πρόσωπο σε δρόμους οι οποίοι προϋφίστανται του 1977 δημιουργεί μια σειρά από ζητήματα δεδομένου ότι:

   - Στη Δυτική Μάνη πολλοί από αυτούς τους δρόμους διανοίχθηκαν τις δεκαετίες 1950-1960.

Μητροπόλεως 1, 105 57 Αθήνα, Τ. 210-3248763, F. 210-3709410
Κ. Γεωργούλη 1, 241 00 Καλαμάτα, Τ. 27211-16245
Ελ. Βενιζέλου 33, 245 00 Κυπαρισσία, Τ. 27610-24547
e-mail: p.mantas@parliament.gr

Περικλής Π. Μαντάς
Βουλευτής Μεσσηνίας
Νέα Δημοκρατία

- Εξυπηρετούσαν τις ανάγκες της εποχής τους, δηλαδή κυρίως την αγροτική και τοπική μετακίνηση.
- Δεν σχεδιάστηκαν με βάση τις σημερινές ανάγκες οικιστικής ανάπτυξης, κυκλοφορίας και πολιτικής προστασίας.
- Η απλή αναγνώριση της ύπαρξής τους δεν εγγυάται ότι διαθέτουν το απαιτούμενο πλάτος και τις κατάλληλες προδιαγραφές.

Συνεπώς, τα δεδομένα αυτά καθιστούν αναγκαία την εξέταση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής κατά τη διαμόρφωση και εφαρμογή των σχετικών πολεοδομικών κανόνων. Ταυτόχρονα είναι προφανές ότι <u>οι αναπτυξιακές προοπτικές μιας περιοχής για τις επόμενες δεκαετίες δεν μπορεί να βασίζεται σε δρόμους που είχαν διανοιχτεί πριν από 60-70 χρόνια</u>.

2. Αντίστοιχο φαινόμενο διαπιστώνεται επίσης και στους **<u>οικισμούς της Δυτικής Μάνης</u>**, η πολεοδομική φυσιογνωμία των οποίων διαμορφώθηκε σε διαφορετικές ιστορικές και κοινωνικές συνθήκες, γεγονός που δημιουργεί σήμερα αντικειμενικές δυσκολίες στην εξυπηρέτηση των σύγχρονων αναγκών.

   Το περιορισμένο πλάτος των δρόμων, τα στενά καλντερίμια και η πυκνή δόμηση που χαρακτηρίζει αρκετούς από τους οικισμούς δυσχεραίνουν την πρόσβαση οχημάτων έκτακτης ανάγκης, όπως ασθενοφόρων και πυροσβεστικών, αλλά και των ιδιοκτητών με τα οχήματά τους. Στους περισσότερους οικισμούς υπάρχουν επίσης σημαντικές πρακτικές δυσκολίες για την κατασκευή και λειτουργία συστήματος αποχέτευσης, με αποτέλεσμα οι οικισμοί αυτοί να μην μπορούν να ικανοποιήσουν με βάση το ισχύον πλαίσιο τις σύγχρονες ανάγκες στέγασης και λειτουργικής διαβίωσης.

Μητροπόλεως 1, 105 57 Αθήνα, Τ. 210-3248763, F. 210-3709410
Κ. Γεωργούλη 1, 241 00 Καλαμάτα, Τ. 27211-16245
Ελ. Βενιζέλου 33, 245 00 Κυπαρισσία, Τ. 27610-24547
e-mail: p.mantas@parliament.gr

Πρόκειται για ζητήματα που απαιτούν ολοκληρωμένη πολεοδομική αντιμετώπιση, ώστε η προστασία της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής ταυτότητας των οικισμών να συνδυάζεται με την ασφάλεια και τη λειτουργικότητα.

3. Ιδιαίτερη αβεβαιότητα καταγράφεται και στους **στάσιμους οικισμούς**, όπου, παρά την ύπαρξη συγκεκριμένου θεσμικού πλαισίου, παρατηρούνται διαφορετικές ερμηνείες και απαιτήσεις από την ΥΔΟΜ Καλαμάτας ως προς τα δικαιολογητικά και τις προϋποθέσεις έκδοσης οικοδομικών αδειών. Ενδεικτική είναι η τοποθέτηση του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος – Τμήματος Πελοποννήσου ότι, βάσει των σχετικών διατάξεων, δεν προβλέπεται απαίτηση ύπαρξης προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο για τη δόμηση στην ακτίνα των 800μ. στους συγκεκριμένους οικισμούς, στοιχείο που ωστόσο δεν γίνεται αποδεκτό από την υπηρεσία. Η διαφορετική αντιμετώπιση αντίστοιχων περιπτώσεων, μάλιστα, δημιουργεί εύλογα ερωτήματα για την ενιαία εφαρμογή της νομοθεσίας και την ισότιμη μεταχείριση των πολιτών.

   Στο πλαίσιο αυτό, ο Δήμος Δυτικής Μάνης ζητά την έκδοση σαφούς διευκρινιστικής οδηγίας για την εφαρμογή του ισχύοντος ΠΔ στους στάσιμους οικισμούς, ειδικά ως προς τις προϋποθέσεις δόμησης εντός της ακτίνας των 800μ. για την ανέγερση κατοικίας. Κεντρικό ζήτημα αποτελεί η δυνατότητα αναγνώρισης της πρόσβασης ενός γεωτεμαχίου μέσω ανεμπόδιστης δουλείας διόδου, η οποία το συνδέει με κοινόχρηστο χώρο, χωρίς να απαιτείται κατ' ανάγκη πρόσωπο σε αυτόν. Η αποσαφήνιση του συγκεκριμένου ζητήματος είναι απαραίτητη, ώστε να διασφαλιστεί η ενιαία εφαρμογή των σχετικών διατάξεων και να αποφεύγονται διαφορετικές ερμηνείες από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

Μητροπόλεως 1, 105 57 Αθήνα, Τ. 210-3248763, F. 210-3709410
Κ. Γεωργούλη 1, 241 00 Καλαμάτα, Τ. 27211-16245
Ελ. Βενιζέλου 33, 245 00 Κυπαρισσία, Τ. 27610-24547
e-mail: p.mantas@parliament.gr

ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Περικλής Π. Μαντάς
Βουλευτής Μεσσηνίας
Νέα Δημοκρατία

Πέραν όλων των ανωτέρω, ο Δήμος Δυτικής Μάνης έχει ήδη αναλάβει συγκεκριμένες πρωτοβουλίες, απευθυνόμενος στην πολιτική ηγεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ζητώντας την αποσαφήνιση των σχετικών ζητημάτων. Μάλιστα, σε συνάντηση εκπροσώπων της αυτοδιοίκησης με την αρμόδια Υφυπουργό Περιβάλλοντος είχε αναγνωριστεί η ανάγκη αντιμετώπισης των προβλημάτων, με ιδιαίτερη αναφορά στη δόμηση εντός της ακτίνας των 800μ. από το κέντρο των στάσιμων οικισμών σε ό,τι αφορά το ζήτημα της πρόσβασης. Το ειδικό καθεστώς όρων και περιορισμών δόμησης καθορίζεται από το Προεδρικό Διάταγμα της 6/12/1982 (ΦΕΚ 588/Δ΄/23.12.1982), το οποίο προβλέπει, μεταξύ άλλων, τη δυνατότητα δόμησης εντός της ακτίνας των 800μ. από το κέντρο των συγκεκριμένων οικισμών, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

Στο πλαίσιο αυτό, η ΥΔΟΜ Καλαμάτας, με έγγραφό της προς το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, στις 18/9/2026, ζήτησε διευκρινίσεις σχετικά με την εφαρμογή των διατάξεων του συγκεκριμένου ΠΔ, σε συνάρτηση με τις υπ' αριθ. 176/2023 και 350/2024 αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, οι οποίες αφορούν ζητήματα εκτός σχεδίου δόμησης, χωρίς όμως να έχει ληφθεί έως σήμερα απάντηση. Η εκκρεμότητα αυτή έχει ως πρακτικό αποτέλεσμα την αναστολή της έκδοσης βεβαιώσεων όρων δόμησης και προεγκρίσεων οικοδομικών αδειών για ακίνητα που δεν διαθέτουν πρόσωπο σε επίσημα αναγνωρισμένο κοινόχρηστο δρόμο, γεγονός που αφορά τη συντριπτική πλειονότητα των ακινήτων της περιοχής, δημιουργώντας σημαντικά προβλήματα στους ιδιοκτήτες και στους μηχανικούς που δραστηριοποιούνται στην περιοχή αυτή.

Είναι αυτονόητο ότι η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, του παραδοσιακού χαρακτήρα και της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας της Μάνης αποτελεί

Μητροπόλεως 1, 105 57 Αθήνα, Τ. 210-3248763, F. 210-3709410
Κ. Γεωργούλη 1, 241 00 Καλαμάτα, Τ. 27211-16245
Ελ. Βενιζέλου 33, 245 00 Κυπαρισσία, Τ. 27610-24547
e-mail: p.mantas@parliament.gr

Περικλής Π. Μαντάς
Βουλευτής Μεσσηνίας
Νέα Δημοκρατία

αδιαπραγμάτευτη προτεραιότητα. Η προστασία αυτή, όμως, δεν μπορεί να μεταφράζεται σε καθεστώς γενικευμένης αβεβαιότητας, διοικητικών εμποδίων ή διαφορετικής αντιμετώπισης πολιτών που βρίσκονται σε αντίστοιχες πολεοδομικές συνθήκες. Αντίθετα, προϋποθέτει σαφείς κανόνες, αποτελεσματική διοίκηση και ένα σταθερό πλαίσιο που θα επιτρέπει την ορθολογική ανάπτυξη, με σεβασμό στις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής.

Η διασφάλιση της δυνατότητας νόμιμης αξιοποίησης της ιδιωτικής περιουσίας, η ενίσχυση της κατοίκησης των χωριών και η διατήρηση της οικονομικής και κοινωνικής ζωής τους αποτελούν κρίσιμες προϋποθέσεις για τη βιώσιμη προοπτική της Δυτικής Μάνης.

Κατόπιν των ανωτέρω, ερωτάσθε:

1. **Ποιος είναι ο σχεδιασμός του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την οριστική αποσαφήνιση του θεσμικού πλαισίου της εκτός σχεδίου δόμησης, ειδικά σε περιοχές με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά όπως η Δυτική Μάνη, ώστε να αποκατασταθεί η ασφάλεια δικαίου και να καταστεί δυνατή η έκδοση οικοδομικών αδειών στις περιπτώσεις που πληρούν τις νόμιμες προϋποθέσεις;**

2. **Προτίθεται το Υπουργείο να προχωρήσει σε συγκεκριμένες κατευθύνσεις ή θεσμικές παρεμβάσεις για την αντιμετώπιση των πολεοδομικών και λειτουργικών προβλημάτων στους οικισμούς της Δυτικής Μάνης, διασφαλίζοντας ταυτόχρονα την προστασία της αρχιτεκτονικής τους φυσιογνωμίας, την ασφάλεια και τις σύγχρονες ανάγκες των κατοίκων;**

Μητροπόλεως 1, 105 57 Αθήνα, Τ. 210-3248763, F. 210-3709410
Κ. Γεωργούλη 1, 241 00 Καλαμάτα, Τ. 27211-16245
Ελ. Βενιζέλου 33, 245 00 Κυπαρισσία, Τ. 27610-24547
e-mail: p.mantas@parliament.gr

ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Περικλής Π. Μαντάς
Βουλευτής Μεσσηνίας
Νέα Δημοκρατία

3. **Προτίθεται το Υπουργείο να εκδώσει σαφείς οδηγίες προς την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης Καλαμάτας σχετικά με την εφαρμογή των διατάξεων για τους στάσιμους οικισμούς και ειδικότερα ως προς τις προϋποθέσεις δόμησης στην ακτίνα των 800μ. για την ανέγερση κατοικίας, ώστε να αποφεύγονται διαφορετικές ερμηνείες και απαιτήσεις διαφορετικών δικαιολογητικών σε αντίστοιχες περιπτώσεις;**

4. **Σε ποιες συγκεκριμένες ενέργειες προτίθεται να προβεί το Υπουργείο, σε συνεργασία με τον Δήμο Δυτικής Μάνης και τους αρμόδιους τεχνικούς και επιστημονικούς φορείς, προκειμένου να αντιμετωπιστούν συνολικά οι εκκρεμότητες και να διασφαλιστεί ένα σαφές, ενιαίο και λειτουργικό πλαίσιο δόμησης;**

Ο ερωτών βουλευτής

Περικλής Π. Μαντάς
Βουλευτής Μεσσηνίας

Μητροπόλεως 1, 105 57 Αθήνα, Τ. 210-3248763, F. 210-3709410
Κ. Γεωργούλη 1, 241 00 Καλαμάτα, Τ. 27211-16245
Ελ. Βενιζέλου 33, 245 00 Κυπαρισσία, Τ. 27610-24547
e-mail: p.mantas@parliament.gr