



ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΚΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Το νέο Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 194/2025/τ. Δ') καθορίζει τις προδιαγραφές οριοθέτησης των οικισμών προ του 1923 και κάτω των 2000 κατοίκων (μέχρι την τελευταία απογραφή), καθώς και τους λοιπούς περιοριστικούς όρους δόμησής τους, όπως αρτιότητα, οικοδομησιμότητα, καθορισμός χρήσεων γης και εξαιρούμενων προστατευόμενων περιοχών, βάσει του οποίου θα πραγματοποιηθεί η οριοθέτηση οικισμών ή η επανέγκριση ή η αναοριοθέτησή τους. Τα στοιχεία επανακαθορισμού ή καθορισμού των ορίων θα γίνουν με βάση αεροφωτογραφίες του 1932, του 1945 και του 1983 και για τα κτίρια με βάση τις οικοδομικές άδειες του 1985. Στο πλαίσιο της οριζόντιας αναθεώρησης των ορίων των οικισμών σε όλη τη χώρα, **ως όρια οικισμών αναγνωρίζονται πλέον μόνο εκείνα που τεκμηριώνονται με δόμηση έως το 1983.**

Το Π.Δ. εφαρμόζει τις **ακυρωτικές αποφάσεις του ΣτΕ** από το 2005, που αφορούσαν συγκεκριμένες προσφυγές, οι οποίες ακύρωναν όρια οικισμών όπως υποθέσεις Πήλιου (ΣΤΕ 1268/2019), Ρεθύμνου (ΣΤΕ 56/2017) και 3661/2005 όπου **έκρινε ότι δεν είναι νόμιμες οι αποφάσεις Νομαρχών για τον καθορισμό ορίων των οικισμών και των επεκτάσεών τους που περιλάμβαναν οι αποφάσεις.** Η αρμοδιότητα δε αυτή να καθορίζονται τα όρια οικισμών με απόφαση Νομάρχη, καθορίστηκε από το ΦΕΚ 181Δ/1985 και μέσα σε μια δεκαετία ακολούθησαν οι καθορισμοί ορίων οικισμών, που αφορούσε υποθέσεις συνολικά περί των 11000 σε αριθμό οικισμών, σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία.

Το **νέο Π.Δ. ουσιαστικά ενοποιεί τις νομοθεσίες που ίσχυαν μέχρι σήμερα**, του 1981 περί οικισμών προ του 1923 και του 1985 περί οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, με τροποποιήσεις. Καθορίζονται τρεις ζώνες στους οικισμούς. Το συνεκτικό ιστορικό τμήμα προ του 1923 (Ζώνη Α), το συνεκτικό τμήμα που έχει δημιουργηθεί από το 1923 έως το 1983 (Ζώνη Β) και το διάσπαρτο τμήμα που επίσης έχει δημιουργηθεί μέχρι το 1983 (Ζώνη Β1).

Ο καθορισμός των ορίων θα γίνει μέσα από τον πολεοδομικό σχεδιασμό στα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, στα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια και στις αυτοτελείς μελέτες οριοθέτησης οικισμών των εγκεκριμένων ΓΠΣ -ΣΧΟΟΑΠ με ξεχωριστά ΠΔ για το καθένα. Μέχρι την ολοκλήρωση αυτής της διαδικασίας η έκδοση των οικ. αδειών θα γίνεται με τα προγενέστερα υφιστάμενα διατάγματα. **Χρονικά η διαδικασία αυτή έναρξης του ΠΔ τοποθετείται κατ' εκτίμηση μετά το 2027.**

Δηλαδή μέχρι τότε οι άδειες θα εκδίδονται σύμφωνα με τις οριοθετήσεις των οικισμών που ισχύουν σήμερα δηλαδή με τα όρια που έχουν καθοριστεί από τις αποφάσεις Νομαρχών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται όσοι έχουν ακίνητα στο συνεκτικό τμήμα ή στο διάσπαρτο τμήμα.

Το πρόβλημα αφορά τις αραιοδομημένες περιοχές εκείνες οι οποίες θα βρεθούν εκτός ορίων οικισμών, ενώ μέχρι σήμερα είχαν συμπεριληφθεί με απόφαση Νομάρχη εντός ορίων οικισμού. Πλέον η αρτιότητά τους παύει είτε κατά κανόνα είτε κατά παρέκκλιση και θα μπορούν να οικοδομηθούν με όρους εκτός σχεδίου δόμησης (αρτιότητα 4 στρέμματα και πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο).

Δεν είναι η πρώτη φορά τα τελευταία χρόνια που η κυβέρνηση μέσα από την πολεοδομική νομοθεσία, προβαίνει σε ρυθμίσεις που απαξιώνουν τη μικρή ιδιοκτησία με αφετηρία ακυρωτικές αποφάσεις του ΣΤΕ. Κατά τον ίδιο τρόπο απαξιώθηκαν οι παρεκκλίσεις οικοπέδων στην εκτός σχεδίου δόμηση με τον Ν4759/2020 εκτός σχεδίου, όπου και εκεί υπήρξε περίοδος μεταβατικής κατάστασης για τις κατά παρέκκλιση αυτές ιδιοκτησίες. Στη συνέχεια μέσα από την διαμόρφωση περιοχών γύρω από τους οικισμούς με μη άρτια και μη οικοδομήσιμα οικοπέδα, δημιουργούνται όροι αγοραπωλησίας με χαμηλές τιμές, ενισχύεται η συνένωση και άρα η συγκέντρωση γης σε ευρύτερα οικοπέδα άρτια, είτε ως εκτός σχεδίου είτε ως ΠΕΧ.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον για αυτές τις περιοχές υπάρχει εκεί όπου επενδύει το κτηματομεσιτικό και τουριστικό μεγάλο κεφάλαιο. Οι δε μικροϊδιοκτήτες θα προσπαθήσουν να ξεπουλήσουν ή να αξιοποιήσουν όσο το δυνατόν την περιουσία στην ουσία ενδεχομένως προσέβλεπαν σε κάποιο εισόδημα, πέραν της αξιοποίησης για ιδιοκατοίκηση.

Στη νέα κατάσταση, όπως επιβεβαιώνουν οι παρεμβάσεις του Υπουργού **δεν υπάρχει άμεση εφαρμογή του Π.Δ. επομένως «παρέχεται χρόνος» μέχρι την έγκριση των ΤΠΣ – ΕΠΣ και των αντίστοιχων Π.Δ.** με το υπάρχον πολεοδομικό καθεστώς να εκδίδονται οικοδομικές, με τις ισχύουσες μέχρι τώρα πολεοδομικές διατάξεις και αρτιότητες.

Το γεγονός αυτό όμως δεν αναιρεί την απαξίωση της μικρής ιδιοκτησίας για τις περιοχές αυτές. Οι μη έχοντες την δυνατότητα **στο μεταβατικό διάστημα** να εκδώσουν οικοδομική άδεια ή να χτίσουν προκειμένου να κατοχυρώσουν την αξία του οικοπέδου τους, ή θα προβούν στην άμεση πώλησή του με χαμηλότερη τιμή ή καθίστανται όμηροι αφού η αβεβαιότητα κατά πόσο το οικόπεδό τους είναι άρτιο και οικοδομήσιμο θα συνεχίζεται. Βέβαια θα υφίστανται ο κίνδυνος νέων προσφυγών κατά της νομιμότητας όσων οικοδομικών αδειών εκδωθούν.

Επιπλέον συνεχίζεται η υποστελέχωση των Υπηρεσιών Δόμησης (ΥΔΟΜ) που σε συνδυασμό με το τρέχον σύστημα έκδοσης αδειών, δηλαδή χωρίς ουσιαστικό κρατικό έλεγχο. Αυτό το καθεστώς θα επιφέρει ανεξέλεγκτες συνέπειες τόσο στο διαχωρήτο των εγκρίσεων από ΥΔΟΜ και άλλες υπηρεσίες, όσο και στο ίδιο το δομημένο περιβάλλον, στην επέκταση της δόμησης χωρίς κανένα πολεοδομικό ή περιβαλλοντικό κριτήριο.

Στο μεσοδιάστημα θα συνεχίσουν να αναπτύσσονται και να επεκτείνονται με εντατικοποίηση οι οικισμοί χωρίς τους στοιχειώδεις κανόνες οργάνωσης, χωρίς μελέτη των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, χωρίς την πρόβλεψη των αναγκών υποδομών, της δημιουργίας κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων.

Αυτός είναι ο αντιλαϊκός δρόμος ανάπτυξης του δομημένου περιβάλλοντος της πόλης και της υπαίθρου που εφαρμόστηκε και εφαρμόζεται. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός έρχεται εκ των υστέρων και είτε προσαρμόζεται στην πραγματικότητα της ιδιωτικής πολεοδόμησης είτε δεν πραγματοποιείται ποτέ, γιατί δεν μπορεί να τεκμηριωθεί η οικιστική ανάπτυξη και η πολεοδόμησή της.

Είναι συνυπεύθυνες οι προηγούμενες κυβερνήσεις (ΠΑΣΟΚ, ΣΥΡΙΖΑ – ΑΝΕΛ), καθώς και οι πολιτικές δυνάμεις που στήριξαν είτε συμμετείχαν σε αυτές.

- Νομοθέτησαν και εγκατέλειψαν την ύπαιθρο χωρίς πολεοδομικό σχεδιασμό ενώ γνώριζαν τις επιπτώσεις των νομοθεσιών αυτών (όπως ακυρωτική απόφαση ΣΤΕ από το 2005).
- Αντιμετώπισαν την ανάγκη του πολεοδομικού σχεδιασμού ως «μεγάλο» μη επιλέξιμο κόστος για το κράτος, για τους «τόσους οικισμούς»...
- Την ίδια ώρα προέκριναν τις προτεραιότητες του πολεοδομικού σχεδιασμού και τις ιεραρχήσεις των χρηματοδοτήσεων μελετών με γνώμονα την εξασφάλιση υποδομών οργάνωσης, λειτουργιών και χρήσεων γης για τις μεγάλες επενδύσεις του κεφαλαίου.

Όσον αφορά τα περί «δικαίου» και περί «ανισοτήτων», που κόπτεται η αντιπολίτευση των ΠΑΣΟΚ –ΣΥΡΙΖΑ κλπ, η ίδια η ζωή αποδεικνύει ότι η πολεοδομική νομοθεσία και τα «συνταγματικά δικαιώματα» προσαρμόζονται ανάλογα στην κατεύθυνση της εξισορρόπησης των αντιθέσεων των συμφερόντων τμημάτων του κεφαλαίου. Το κριτήριο του σχεδιασμού είναι η εξασφάλιση του κέρδους των μονοπωλιακών ομίλων και όχι οι πραγματικές λαϊκές ανάγκες για ανθρώπινο βιώσιμο δομημένο περιβάλλον, για το δικαίωμα στην ασφαλή και ποιοτικά αναβαθμισμένη κατοικία, με υποδομές σύμφωνα με τις σύγχρονες ανάγκες και με την προστασία του περιβάλλοντος και της υπαίθρου.

Αντίστοιχο χαρακτήρα αντιπολίτευσης «εντός πλαισίου» καπιταλιστικής ανάπτυξης έχουν τοποθετήσεις όπως ότι με το νέο Π.Δ. θα υπάρξει έλλειψη κατοικίας και άρα θα δυσχεραίνει το στεγαστικό πρόβλημα, ή ότι θα επέλθει «υποβάθμιση της τοπικής ανάπτυξης».

- Η «ανάπτυξη» την οποία ευαγγελίζονται, ιδιαίτερα των οικισμών, υποτάσσεται στην τουριστική ανάπτυξη που υπηρετεί το νέο Π.Δ. με τις προβλέψεις του οποίου διευκολύνεται η εξεύρεση φτηνής γης για τις μεγάλες τουριστικές επενδύσεις.
- Όσον αφορά το στεγαστικό «πρόβλημα» είναι αποτέλεσμα της πολιτικής για τη στέγη και του τρόπου παραγωγής της κατοικίας -εμπόρευμα, καθώς και της εκμετάλλευσης της γης -εμπόρευμα. Δεν επιλύεται με την εξασφάλιση καθορισμού μόνο της οικιστικής ανάπτυξης των περιοχών αυτών, καθώς και την δυνατότητα οικοδόμησης της μικρής ιδιοκτησίας που ούτως ή άλλως περιορίζεται απ' τη συρρίκνωση του λαϊκού εισοδήματος και το κέρδος των ομίλων κατασκευών και δομικών υλικών.

Η κυβέρνηση της ΝΔ, συνεχίζοντας το «έργο» των προκατόχων της ενώ έχει θεσμοθετήσει την κατάργηση περιορισμών χρήσης γης, προς όφελος μεγάλου κεφαλαίου, έχει διαμορφώσει το πλαίσιο χωροθέτησης προς όφελος μεγάλων ομίλων σε τουρισμό και κατασκευές (πχ Ιδιωτική Πολεοδόμηση), δημιουργεί πρόβλημα σε χιλιάδες μικροϊδιοκτήτες, αφού εγείρεται ζήτημα αρτιότητας και οικοδομησιμότητας των οικοπέδων τους.

Είναι ολοφάνερο ότι αυτή η εξέλιξη θα οδηγήσει σε μεγαλύτερη συγκέντρωση γης από το κεφάλαιο για μεγάλες επενδύσεις και επιβάρυνση μικρομεσαίων ιδιοκτητών. Άλλωστε, η συγκέντρωση της γης σε λίγα χέρια επιταχύνεται το τελευταίο διάστημα και με μια σειρά νόμων (Δασικοί χάρτες, ΕΧΣ για τον τουρισμό, κτλ), ενώ με το παρόν ΠΔ εντείνεται, αφού μπαίνουν περισσότερα εμπόδια στη δόμηση για μικροϊδιοκτήτες.

Ενάντια στο σχεδιασμό των ομίλων για Πολεοδομικό –Χωροταξικό σχεδιασμό σε ένα δρόμο ανάπτυξης που να υπηρετεί τις ανάγκες του λαού

Ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός του αστικού κράτους διαχρονικά υπηρετεί το καπιταλιστικό κέρδος, την εμπορευματοποίηση της γης και γενικά την οργάνωση της καπιταλιστικής οικονομίας στο χώρο και τη δόμηση με κριτήριο το κέρδος. Με αυτές τις προτεραιότητες αντιμετωπίζονται η οριοθέτηση οικισμών, η οριοθέτηση υδατορεμάτων, δασών, αιγιαλού. Γι' αυτό και μπορούν με «ταχύτητα φωτός» να σχεδιάζονται και να επιλύονται για τις επενδύσεις του κεφαλαίου, με τις fast track διαδικασίες και με μια διοίκηση και νομοθετικό πλαίσιο που λειτουργεί προς όφελος του κεφαλαίου και όχι του λαού.

Η απαξίωση της μικρής ιδιοκτησίας τόσο στην εκτός σχεδίου δόμηση ευρύτερα όσο και στα πέριξ όρια των οικισμών που θα δημιουργηθούν με τον επανακαθορισμό τους έρχεται να εξυπηρετήσει την γενικότερη πολιτική γης, η οποία μέσα από τους ίδιους θεσμικούς μηχανισμούς οργάνωσης του δομημένου περιβάλλοντος (ΤΠΣ και ΕΠΣ, καθώς και γενικότερα τα χωροταξικά σχέδια), υποτάσσεται στις γενικότερες επιδιώξεις του κεφαλαίου.

Οι μικροϊδιοκτήτες πλήττονται με τις τελευταίες νομοθετικές ρυθμίσεις και την απόφαση του ΣΤΕ γιατί για επενδύσεις στην ύπαιθρο σε στρατηγικής σημασίας οργανωμένους υποδοχείς επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, η μικρή και κατακερματισμένη λαϊκή ιδιοκτησία αποτελεί εμπόδιο, προκειμένου να συγκεντρωθούν οι απαιτούμενες εκτάσεις. Επομένως δεν είναι τυχαία η σημερινή επιλογή απαξίωσης της γης των περιοχών πέριξ των οικισμών όπως και στην εκτός σχεδίου περιοχή.

- **Καταγγέλλουμε** τις πολιτικές ευθύνες όλων των κυβερνήσεων στην αντιμετώπιση της νομοθεσίας για την οικιστική ανάπτυξη της υπαίθρου, τόσο στο επίπεδο της νομικής κάλυψης, στα πλαίσια του αστικού κράτους, όσο και στην πολιτική κατεύθυνση αυτής της νομοθεσίας.
- **Απαιτούμε** εδώ και τώρα νομοθετική κάλυψη όλων των ΥΔΟΜ που θα εκδίδουν οικ. άδειες στους οικισμούς, μέχρι την ολοκλήρωση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ – ΕΠΣ) και την οριοθέτηση των οικισμών προ του 1923 και των κάτω των 2000 κατοίκων.

Απαιτείται κατάργηση της εμπορευματοποίησης της γης και κεντρικός επιστημονικός χωροταξικός σχεδιασμός στην οργάνωση της υπαίθρου, γενικότερα στην εκτός σχεδίου περιοχή για την ικανοποίηση των κοινωνικών αναγκών για κατοικία και αναψυχή, με σεβασμό στο περιβάλλον, με οργάνωση των χρήσεων γης και με την αντιμετώπιση των τυχόν αντιθέσεων μεταξύ τους, πχ ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και πρωτογενής τομέας, οικιστική ανάπτυξη και φυσικό περιβάλλον, ή αξιοποίηση του υδάτινου δυναμικού της χώρας με αντιπλημμυρικό σχεδιασμό και αντιτυρική προστασία, μόνο μια εργατική εξουσία μπορεί να επιτύχει επιλύοντας ταυτόχρονα το θέμα της κατάργησης της εμπορευματοποίησης της γης μέσω της κοινωνικής ιδιοκτησίας. Όσο το κέρδος αποτελεί κριτήριο χωροθέτησης χρήσεων και αξιοποίησης πλουτοπαραγωγικών πηγών, δεν μπορούν να ικανοποιηθούν οι λαϊκές ανάγκες.