

Εισήγηση για το ΠΔ ΦΕΚ Δ 194/15.04.2025/2025 “Καθορισμός κριτηρίων, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της Χώρας με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923.»

Εγκρίθηκε με καθυστέρηση το ΠΔ ΦΕΚ Δ 194/15.04.2025/2025 για τον Καθορισμό κριτηρίων, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της Χώρας με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923.

Με βάση το ΠΔ θα οριοθετηθούν και θα επαναοριοθετηθούν τα όρια των οικισμών της χώρας μας στο πλαίσιο εκπόνησης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ), Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) ή αυτοτελούς προεδρικού διατάγματος (Π.Δ).

Σήμερα με καθυστέρηση ετών η δημόσια συζήτηση επικεντρώνεται για την επερχόμενη μέσα από το ΠΔ μείωση των ορίων σε πολλούς οικισμούς της χώρας. Αυτούς τους οικισμούς που επί δεκαετίες η Πολιτεία τους έχει αφήσει στην τύχη τους, χωρίς καμία μέριμνα και ενίσχυση, χωρίς καμία ρύθμιση πολεοδομική, αναπτυξιακή, βιώσιμη.

Είναι οι χιλιάδες οικισμοί που χαρακτηρίζονται συνήθως ως απλοί, αφού δεν είναι αξιόλογοι ή ενδιαφέροντες, ευρισκόμενοι οι περισσότεροι στην ενδοχώρα, ορεινοί και ημιορεινοί και στους οποίους υπάρχουν αραιοδομημένες ή και αδόμητες εκτάσεις, μετά από το συνεκτικό αλλά και τα διάσπαρτα τμήματα τους.

Σε αυτούς τους οικισμούς ο ισχυρισμός του ΣτΕ είναι ότι τα όρια που καθορίστηκαν με απόφαση Νομάρχης ήταν πολύ μεγάλα και ότι από την πράξη και από την πληθυσμιακή εξέλιξη του οικισμού διαπιστώθηκε ότι δεν απαιτούνταν αφού εμπεριέχουν αδόμητες εκτάσεις. Κατά συνέπεια δεν επιτρέπεται η οριοθέτηση των οικισμών στην αδόμητη ζώνη Γ όπως ζητούσε το ΥΠΕΝ, δηλαδή σε εκτάσεις που δεν εντάσσονται στην ζώνη Β όπου υπάρχει συνεκτική δόμηση (δέκα (10) τουλάχιστον οικοδομές σε απόσταση 40 μ μεταξύ τους), ή στην ζώνη Β1 όπου υπάρχει έστω διάσπαρτη δόμηση (σπίτια σε απόσταση 80 μ μεταξύ τους). Επανέλαβε δηλαδή το ΣτΕ αυτά που συστηματικά σε κάθε απόφαση του διατυπώνει από το 2005 και μετά, ότι δεν επιτρέπεται η οριοθέτηση των οικισμών σε εκτάσεις που δεν υπάρχει συνεκτική δόμηση ή

έστω διάσπαρτη δόμηση, με σκοπό μόνο την παραθεριστική κατοικία χωρίς να τεκμαίρεται από τα στατιστικά στοιχεία η αύξηση του πληθυσμού και η μόνιμη κατοίκηση. Τίποτα το καινούργιο .

Με αφορμή την χρηματοδότηση της εκπόνησης των ΤΠΣ από το Ταμείο Ανάκαμψης με χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσης το 2026, γνωρίζαμε ότι αυτό που θα κερδίσουμε από την διαδικασία αυτή είναι ο καθορισμός χρήσεων γης και η οριοθέτηση των χιλιάδων οικισμών στην χώρα μας, που επί δεκαετίες ήταν στον αέρα, αφού η διαδικασία οριοθέτησης τους είχε κριθεί αντισυνταγματική ως εκδοθείσα από αναρμόδια όργανα (Νομάρχες)

Όφειλε λοιπόν η πολιτεία πριν από την εκκίνηση της διαδικασίας εκπόνησης των ΤΠΣ, να έχει έτοιμα τα εργαλεία για την εκπόνηση τους . Απαραίτητο λοιπόν εργαλείο ήταν και το ΠΔ της οριοθέτησης των οικισμών λαμβάνοντας υπόψη τις αποφάσεις που είχαν προηγηθεί όπως του Ρεθύμνου (2017), του Πηλίου (2019) κλπ, και γνωρίζοντας ότι έπρεπε να δημιουργήσει τις κατάλληλες ρυθμίσεις και προϋποθέσεις για να αντιμετωπίσει το πρόβλημα που δημιουργείται από την αδόμητη ζώνη που υπάρχει σε πολλούς οικισμούς και που η αφαίρεση της από τα όρια θα μετατρέψει οικόπεδα με συγκεκριμένα εμπράγματα δικαιώματα σε χωράφια.

Αντιθέτως το Υπουργείο και **ενώ απομένει μόνο ένας χρόνος για την εκπνοή του προγράμματος εκπόνησης των ΤΠΣ και την χρηματοδότηση του**, άφησε να περάσει πολύτιμος χρόνος, για να προχωρήσει στην έκδοση του ΠΔ οριοθέτησης των οικισμών, επιλέγοντας τελικά την λύση της μείωσης των ορίων των οικισμών,

Τα όρια των οικισμών δεν πρέπει να μειωθούν (με την εξαίρεση από την ένταξη εντός των ορίων των περιοχών προστασίας του Άρθρου 6 του ΠΔ), γιατί στις ευνομούμενες χώρες πρέπει να υπάρχει ασφάλεια δικαίου, εμπιστοσύνη στους θεσμούς που δεν απαξιώνουν ιδιοκτησίες σε μία ημέρα , σταθερότητα που είναι το γόνιμο έδαφος για ανάπτυξη και προοπτική . Δεν πρέπει να μειωθούν γιατί χρειαζόμαστε πολεοδομημένη, οικονομικά προσιτή γη , με τις απαιτούμενες υποδομές εντός των οικισμών, ώστε να περιορισθεί η εκτός σχεδίου άναρχη δόμηση.

Επιτέλους να σταματήσει το γαϊτανάκι του ξαφνικού θανάτου των ιδιοκτησιών που χάνουν την αξία τους σε μία νύχτα εμπεδώνοντας το κλίμα

ανασφάλειας δικαίου που έχει πλέον εδραιωθεί στην χώρα μας και που πορεύεται με το δόγμα << όποιος πρόλαβε τον Κύριο είδε >> . Να σταματήσει επιτέλους το έργο που παρακολουθούμε συνεχώς είτε με την κατάργηση των παρεκκλίσεων στην εκτός σχεδίου δόμηση σε μία νύκτα με μία τροπολογία του 4759/20, είτε με την απώλεια της αρτιότητας των οικοπέδων που δεν έχουν πρόσωπο (Απόφαση ΣτΕ 176/2023), είτε με την αιφνίδια κατάργηση των μπόνους του ΝΟΚ. Προφανώς αυτό το έργο έχει θεατές μόνο τους μικροϊδιοκτήτες γιατί το μεγάλης έντασης εδαφικό κεφάλαιο ρυθμίζεται από ένα παράλληλο πολεοδομικό σύστημα που μέσω των ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ, ΠΟΤΑ, Ελληνικό, διέπεται από άλλες ειδικές ευεργετικές για την δόμηση διατάξεις.

Λαμβάνοντας υπόψιν τα παραπάνω η Αντιπροσωπεία ΤΕΕ αποφασίζει:

- Να προτείνει την άμεση συγκρότηση επιτροπής με συμμετοχή του ΥΠΕΝ, του ΤΕΕ και των σχετικών επιστημονικών επιτροπών, για κατάθεση εναλλακτικών προτάσεων ώστε μέσα από ένα δημιουργικό διάλογο με το ΣτΕ να ρυθμίσει το ζήτημα της οριοθέτησης με τρόπο περιβαλλοντικά, αναπτυξιακά, ιδιοκτησιακά δίκαιο σύμφωνο με το άρθρο 24 αλλά και 17 του Συντάγματος .
Θα μπορούσε να προβλεφθεί ώστε στο πλαίσιο των ΓΠΣ οι επίμαχες αραιοδομημένες εκτάσεις (ζώνη Γ) να ΠΑΡΑΜΕΪΝΟΥΝ Εντός ΟΙΚΙΣΜΟΥ αλλά με αρτιότητα 4 στρεμμάτων από την εκπόνηση των ΤΠΣ και μετά και διατήρηση των παρεκκλίσεων στις υφιστάμενες αρτιότητες που προσδίδουν οικοδομησιμότητα σήμερα , με ταυτόχρονη υποχρεωτική πολεοδόμηση της ζώνης Γ.
- Να προτείνει Πολεοδόμηση των οικισμών αλλά με διαδικασία ευέλικτη και σύντομη. Σημασία δεν έχουν μόνο τα όρια αλλά και τι υπάρχει μέσα σε αυτά . Αν υπάρχουν δρόμοι, πρασιές , πράσινο, παιδικές χαρές, πλατεία, κοινόχρηστοι χώροι, χώροι για αθλητισμό, για πρόνοια, για εκπαίδευση.
- Να προτείνει ουσιαστική διαβούλευση και όχι προσχηματική στο πλαίσιο εκπόνησης των ΤΠΣ και ΕΠΣ με τις τοπικές κοινωνίες για ανίχνευση και εντοπισμό των πραγματικών αναγκών των οικισμών.

- Να προτείνει άμεσα μέτρα με χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσης για την αναζωογόνηση και την ενίσχυση των οικισμών μέσα από τα ΤΠΣ. Τεχνικές υποδομές ,για ψηφιακές υποδομές για παροχές υπηρεσιών , για διευκολύνεις τηλεργασίας, για τηλεϊατρική , για πολιτιστική ζωή στα χωριά μας.
 - Να διεκδικήσει από την κυβέρνηση άμεση δέσμη μέτρων που να καλύπτει το φάσμα της στέγασης , της εργασίας, της απασχόλησης, της εκπαίδευσης, της υγείας, της πρόνοιας, των υποδομών στους οικισμούς στο πλαίσιο μιας ολοκληρωμένης αναπτυξιακής στρατηγικής ενίσχυσης της περιφέρειας και αποκέντρωσης που θα δημιουργήσει τις προϋποθέσεις δόμησης των οικισμών για μόνιμη κατοίκηση , ώστε να μην απαιτείται τελικά συρρίκνωση των ορίων τους.
 - Να προτείνει ισχυρά κίνητρα με πολιτική χρηματοδότησης της στέγασης με άτοκα δάνεια και ελαφρύνσεις για αυτούς που επιλέγουν την μόνιμη κατοίκηση στους απλούς οικισμούς της ενδοχώρας, ορεινούς και ημιορεινούς που δεν έχουν τουριστικό ενδιαφέρον και διαρκώς φθίνουν και εγκαταλείπονται.
- Πολιτική ενίσχυσης της μικρής και μεσαίας επιχειρηματικότητας, φορολογικά κίνητρα, ενίσχυσης αυτών που θα επιλέξουν να εργασθούν στην ύπαιθρο είτε στην γεωργία, κτηνοτροφία, μεταποίηση, οικιακή βιοτεχνία, επαγγελματικά εργαστήρια .

