

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΑ του Τ. Ε. Ε. - ΘΡΑΚΗΣ

Απόφαση της ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΑΣ του Τ.Ε.Ε. - ΘΡΑΚΗΣ

κατά την τακτική συνεδρίαση της 23^{ης} Ιουνίου 2025

για το Θέμα 5^ο : «Οριοθέτηση οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων»

Η Αντιπροσωπεία του Τ.Ε.Ε. - Θράκης σχετικά με το Π.Δ. ΦΕΚ Δ' 194/15.04.2025 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, αποφασίζει:

Το νέο Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 194/Δ'/15.4.2025) περί «Καθορισμού κριτηρίων, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της Χώρας με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923, καθώς και καθορισμός χρήσεων γης και γενικών όρων και περιορισμών δόμησης», το οποίο προέκυψε κατόπιν επεξεργασίας και διαβούλευσης μεταξύ του ΥΠ.ΕΝ. και του Σ.τ.Ε. και σύμφωνα με τις γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου (Σ.τ.Ε.: 74/2024 και 17/2025), καθορίζει τα κριτήρια, τις διαδικασίες και τους όρους για την οριοθέτηση των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, συμπεριλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923, καθώς και τις χρήσεις γης και τους γενικούς όρους δόμησης.

Επίσης οι διατάξεις του παρόντος θέτουν το πλαίσιο κανόνων για την οριοθέτηση του οικισμού και δεν εφαρμόζονται ευθέως από τις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης αν δεν έχει προηγηθεί η έκδοση του Π.Δ. οριοθέτησης του οικισμού. Εξαιρούνται τέλος σαφώς οι οικισμοί :

- α)** Με πληθυσμό άνω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, ανεξαρτήτως του χρόνου δημιουργίας τους,
- β)** οι οποίοι δημιουργήθηκαν μετά την έναρξη εφαρμογής του ν. 1337/1983,
- γ)** οι οποίοι εμπίπτουν σε παραθεριστικές παραλιακές περιοχές, οι οποίες έχουν καθοριστεί μέσα σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) των νομών Αττικής, Εύβοιας, Κορινθίας, Θεσσαλονίκης, Πιερίας και Χαλκιδικής.

ΛΟΓΟΙ ΕΚΔΟΣΗΣ ΤΟΥ Π.Δ. ΚΑΙ ΤΙ ΠΡΟΒΛΕΠΕΙ

Το Υπουργείο είναι φανερό ότι προχώρησε στην έκδοση του ΠΔ με αφορμή την εκπόνηση των ΤΠΣ και ΕΠΣ τα οποία περιλαμβάνουν ως παραδοτέο την οριοθέτηση των οικισμών. Οι περισσότεροι οικισμοί έχουν οριοθετηθεί με αποφάσεις Νομαρχών βασιζόμενοι στο Π.Δ.24/1985 (ΦΕΚ 181/Δ'/3.5.85) και πολλοί εξ' αυτών σήμερα βρίσκονται σε πολεοδομική στασιμότητα εξαιτίας αποφάσεων του Σ.τ.Ε. που γνωμοδότησαν για αναρμοδιότητα των

Νομαρχών, καθώς έκριναν επιστημονικά ανεπαρκή και μη αποδεκτή τη μεθοδολογία που ακολούθησαν. Το νέο Π.Δ. αφορά:

- Οικισμούς της χώρας που φέρονται απογεγραμμένοι ως αυτοτελείς οικισμοί, σε απογραφή προ του έτους 1983 με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, και οι οποίοι εξακολουθούν, κατά την εκάστοτε τελευταία απογραφή, να έχουν πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923 οικισμών.
- Προκρίνει τον καθορισμό ή τον επανακαθορισμό των ορίων, μέσω των εν εξελίξει μελετών Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, λόγω λανθασμένης και αντισυνταγματικής μεθόδου οριοθέτησης και αναρμοδιότητας των προηγούμενων οργάνων (αποφάσεις Νομαρχών σύμφωνα με το Π.Δ. 24/1985) ή και με αυτοτελές Π.Δ.
- Απαγορεύει την διεύρυνση των ορίων των οικισμών με βάση τις νέες πραγματικές καταστάσεις που προέκυψαν μετά το 1983.
- Προβλέπει ότι με τους νέους καθορισμούς ορίων των οικισμών, αυτοί θα χωρίζονται σε τρία τμήματα-ζώνες, Ζώνη Α για το προϋφιστάμενο του 1923 συνεκτικό τμήμα, Ζώνη Β για το συνεκτικό τμήμα που δημιουργήθηκε το διάστημα 1923-1983 και Ζώνη Β1 για το διάσπαρτο τμήμα που δημιουργήθηκε το διάστημα 1923-1983. Ορίζει την αρτιότητα πάνω στα πρότυπα του Π.Δ. 24/1985 και επιπλέον ορίζει ότι τα οικόπεδα που, μέχρι τη δημοσίευση εν λόγω Π.Δ., δημιουργήθηκαν ή κατατμήθηκαν νομίμως με βάση προϊσχύουσες διατάξεις ή με βάση τα ορισθέντα μεγέθη σε προγενέστερη πράξη οριοθέτησης του οικισμού, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, εφόσον έχουν πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.
- Το Π.Δ. με τους περιορισμούς και αλλαγές που επιβάλλει θα εφαρμοσθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες με την ολοκλήρωση των Τ.Π.Σ και Ε.Π.Σ. πλην της περίπτωσης ανέγερσης βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων (κατηγορία Α, της παρ.1 του άρθρου 1 του Ν. 4014/2011 που αφορά τα έργα και τις δραστηριότητες για τις οποίες απαιτείται Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων) εκτός του ορίου οικισμού και σε απόσταση έως και 500μ. περιμετρικά αυτού.
- Κατά τις μεταβατικές διατάξεις διευκρινίζει ότι οι οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί ή θα εκδοθούν μέχρι την ολοκλήρωση των Τ.Π.Σ. και τον καθορισμό νέων ορίων είναι απόλυτα ισχυρές, υλοποιούνται & αναθεωρούνται μέσα στον χρόνο ισχύος τους κανονικά, ορίζει δε ότι οι προσθήκες, εντός ενδεχόμενου υπολοίπου δόμησης θα γίνονται μόνον με τους νέους όρους δόμησης μετά τη δημοσίευση του Π.Δ.

ΤΟ ΒΑΣΙΚΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ

Με βάση τα όσα διατύπωσε το ΥΠΕΝ έγινε προσπάθεια από μέρους του προκειμένου στο Π.Δ. να ενσωματωθεί μία τρίτη Ζώνη Γ, η οποία περιλαμβάνει το αραιοδομημένο τμήμα μεταξύ Ζώνης Β1 και ορίων Νομάρχη δλδ την μεταγενέστερη του 1983 επέκταση του οικισμού πράγμα το οποίο δεν έγινε αποδεκτό από το Σ.τ.Ε.

Συνέπεια αυτού του γεγονότος είναι ότι με τις αποφάσεις Νομάρχη έχουν δημιουργηθεί ιδιοκτησίες οικόπεδα τα οποία με βάση τις οδηγίες του ΠΔ κινδυνεύουν έπειτα από τη δημοσίευση του ΠΔ οριοθέτησης να γίνουν αγροτεμάχια ενώ παράλληλα οικισμοί που έχουν ήδη χαρακτηριστεί τα όριά τους αντισυνταγματικά, να μην τακτοποιούνται μέχρι τη ζώνη Β1 σε βάθος τριετίας και μόνο εφόσον εκπονούν οι Δήμοι που ανήκουν ΤΠΣ ή ΕΠΣ, αφήνοντας το αραιοδομημένο μεταγενέστερο τμήμα τους εκτός ορίων.

Θέσεις και Επιστημονικές του Τ.Ε.Ε. - Θράκης :

Ως ΤΕΕ Θράκης, αναγνωρίζουμε την ανάγκη για ένα σύγχρονο σταθερό θεσμικό πλαίσιο που θα βάζει τάξη και λαμβάνοντας υπ' όψη ιστορικά καταγεγραμμένες οικιστικές αυθαιρεσίες με προβληματικές οριοθετήσεις κάποιων οικισμών και στην Θράκη, κυρίως τουριστικού ενδιαφέροντος, θεωρούμε απαραίτητη τη δημιουργία ενός ορθά τεκμηριωμένου σχεδίου οριοθέτησης των οικισμών σεβόμενο όμως τα θεμελιώδη συνταγματικά δικαιώματα περί ιδιοκτησίας.

Το σύνολο σχεδόν των οικισμών της Θράκης είναι οικισμοί κάτω των 2000 κατοίκων και επηρεάζεται άμεσα από το νέο Π.Δ. Είναι δεδομένο επαναπροσδιορίζοντας τα όρια των οικισμών - κατ' εφαρμογή του νέου Π.Δ. - ότι θα υπάρξουν περιπτώσεις οικοπέδων εντός οικισμού οριοθετημένου με Απόφαση Νομάρχη του 1985, τα οποία θα μετατραπούν σε αγροτεμάχια. Επιπλέον υπάρχουν περιπτώσεις όπου η κατάτμηση οικοπέδων, μετά την ημερομηνία δημοσίευσης του νέου Π.Δ. (15.04.2025) μπορεί να μετατρέψει κάποια οικόπεδα σε αγροτεμάχια εφόσον αλλάξει η ζώνη ή η αρτιότητα σε σχέση με τα προκαθορισμένα μεγέθη.

Σύμφωνα με τις ανακοινώσεις του ΥΠΕΝ εξετάζεται η ένταξη των τμημάτων της Ζώνης Γ στα πλαίσια των Τ.Π.Σ. σε Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων (Π.Ε.Χ.). Σε περιπτώσεις οικισμών που δεν έχουν τις απαραίτητες προϋποθέσεις να οριοθετηθούν στο πλαίσιο του νέου Διατάγματος (π.χ. έλλειψη απογραφής) θα εξεταστούν πιθανά στις μελέτες των Τ.Π.Σ. ως Περιοχές Παραγωγικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.).

Οι Δήμοι της Θράκης δεν εκπονούν στο σύνολό τους ΤΠΣ ή ΕΠΣ και όσα εκπονούνται βρίσκονται σε αρχικό στάδιο. Μόνο δύο εξ' αυτών δημοπρατήθηκαν με προδιαγραφές του Ν.4759/2020 στο πρόγραμμα Κωνσταντίνος Δοξιάδης ενώ τα υπόλοιπα που δημοπρατήθηκαν ως ΤΧΣ θα χρειαστούν αναπροσαρμογή του φυσικού τους αντικειμένου άρα επιπλέον χρηματοδότηση η οποία σε κάποιες περιπτώσεις μπορεί και να ξεπερνά το 50% της αρχικής σύμβασης με συνέπεια να μην μπορούν να οδηγηθούν σε ΠΔ.

Η απαγόρευση οριοθέτησης των οικισμών με βάση την πραγματική κατάσταση δόμησης των χρόνων μετά το έτος 1985 οδηγεί με βεβαιότητα στην απαξίωση της υπαίθρου. Ο χαρακτηρισμός των Ζωνών με μόνο κριτήριο την ιστορικότητα (1923-1983) χωρίς την δυνατότητα προσαρμοσμένης αύξησης, όπου αυτό είναι επιστημονικά και κοινωνικά δικαιολογημένο, αντιβαίνει στις αρχές του περιφερειακού αναπτυξιακού σχεδιασμού.

Επισημαίνεται ότι με το θεσμικό πλαίσιο που θεσμοθετήθηκε, επιχειρείται να αντιμετωπισθούν διαφορετικά προβλήματα με τον ίδιο τρόπο. Η ενιαία και οριζόντια αντιμετώπιση όλων των οικισμών, είναι προφανές ότι δημιουργεί στρεβλώσεις, με το μεγαλύτερο κόστος να αποδίδεται στους μειονεκτούντες οικισμούς.

Προτάσεις του Τ.Ε.Ε. Θράκης :

- **Δυνατότητα Επέκτασης των Οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων πέρα της Ζώνης Β1** με αναθεώρηση των κριτηρίων οριοθέτησης βασιζόμενοι σε πραγματικά στοιχεία και όχι ιστορικά δεδομένα , που αποδεικνύουν τη λειτουργία του οικιστικού συνόλου κατ' έτος, με χαρακτηριστικά οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων (π.χ. αριθμός υδρομέτρων, συνδέσεις ηλεκτροδότησης, αξιοποίηση της τοπικής γνώσης κλπ) στο πλαίσιο της ενίσχυσης της πολιτικής για περιφερειακή ανάπτυξη.
- Να εισαχθεί η έννοια της **φέρουσας οικιστικής ικανότητας**, η οποία θα λειτουργεί με ποσοτικοποιημένο κριτήριο. Συγκεκριμένα θα παρέχεται bonus στον τύπο των σταθερότυπων των μειονεκτούντων, των φθινόντων και στάσιμων οικισμών. Οι οικισμοί που έχουν υπερβεί την φέρουσα οικιστική ικανότητα, θα έχουν penalty με πολεοδομικά κριτήρια.
- Να διευκρινιστεί άμεσα κατά πόσον, μετά τη δημοσίευση του Π.Δ., η οικοδομησιμότητα είναι ευάλωτη σε προσφυγές, λόγω κατάτμησης σε χρόνο μετά την 15η Απριλίου 2025 εντός των σημερινών ορίων.
- **Άμεση ένταξη των Δήμων της Θράκης** (Κομοτηνής, Σουφλίου, Μαρωνείας-Σαπών, Αρριανών) που έχουν αιτηθεί ένταξης στο Πράσινο Ταμείο για εκπόνηση Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων και εκπόνηση Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων στα παραλιακά μέτωπα της Θράκης.
- Δημιουργία μηχανισμού για την εξασφάλιση χρηματοδότησης :
 - α. Για την μετατροπή των ΤΧΣ που εκπονούνται στη Θράκη σε ΤΠΣ
 - β. Για την εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης σε οικισμούς με δυναμικό χαρακτήρα που αναπτύσσονται πέρα των 2000 κατοίκων.
- **Αξιοποίηση της τοπικής γνώσης** στην οριοθέτηση των οικισμών με συμμετοχή αντιπροσώπων των Περιφερειακών Τμημάτων του Τ.Ε.Ε. στην διαδικασία έγκρισης των Τ.Π.Σ. των Δήμων με δικαίωμα διατύπωσης ένστασης.
- **Παρακίνηση των Δήμων από το ΤΕΕ για κοινές δράσεις** με στόχο την ευαισθητοποίηση των τοπικών κοινωνιών για συμμετοχικότητα στη διαβούλευση εκπόνησης των ΤΠΣ ώστε να προκύψει ουσιαστικός διάλογος που θα αναδείξει τις πραγματικές ανάγκες.

Ο Πρόεδρος
της Αντιπροσωπείας
του Τ.Ε. Ε. - Θράκης

Μαυρίδης Σπυρίδων

Η Γενική Γραμματέας
της Αντιπροσωπείας
του Τ.Ε.Ε. - Θράκης

Ξανθοπούλου Βαρβάρα