



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ (Τ.Ε.Ε.)
ΤΜΗΜΑ ΚΕΡΚΥΡΑΣ



Λ.ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 13 – 49100 ΚΕΡΚΥΡΑ

Πληροφορίες: Α. Στραβοράβδη

Κέρκυρα, 29 Μαΐου 2025

Αρ. πρωτ.: 467

Θέση Αντιπροσωπείας Π. Τμήματος Κέρκυρας του ΤΕΕ περί του Π.Δ. 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, καθώς και καθορισμός χρήσεων γης και γενικών όρων και περιορισμών δόμησης».

Το από 15.4.2025 Π.Δ. (ΦΕΚ 194Δ) καθορίζει κριτήρια, μεθοδολογία και διαδικασίες οριοθέτησης των οικισμών της χώρας με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923, καθώς και χρήσεις γης και γενικούς όρους και περιορισμούς δόμησης.

Οι διατάξεις του θέτουν το πλαίσιο κανόνων για την οριοθέτηση του οικισμού δεν εφαρμόζονται εάν δεν έχει προηγηθεί η έκδοση του Π.Δ. οριοθέτησης του οικισμού ή έγκρισης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου για μια περιοχή.

Οι συνεχόμενες αλλαγές στη νομοθεσία όπως η κατάργηση των παρεκκλίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης, η κατάργηση των μόνον του ΝΟΚ, και τώρα η ενδεχόμενη συρρίκνωση των οικισμών, συντελούνται αποσπασματικά, βάσει δικαστικών αποφάσεων σε αρκετές περιπτώσεις και χωρίς να ολοκληρώνεται ποτέ ο χωροταξικός σχεδιασμός σε επίπεδο επικράτειας. Το αποτέλεσμα είναι να υπονομεύεται κατά κύριο λόγο η μικρή ιδιοκτησία και οι πολίτες να αισθάνονται απροστάτευτοι. Το πλαίσιο αυτής της ασάφειας εντείνεται από το γεγονός ότι μετά την υλοποίηση και τη θεσμοθέτηση των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων θα προκύψουν περιοχές στα μη συνεκτικά τμήματα των οικισμών που θα βρεθούν σε θέση εκτός σχεδίου. Επιπλέον, δεν προβλέπεται εξασφάλιση των οικοδομικών αδειών που έχουν εκδοθεί ως εντός ορίων οικισμών που καθορίστηκαν από αναρμόδιο όργανο.

Η εγχώρια πρακτική για την αντιμετώπιση του οικιστικού προβλήματος της χώρας, τα τελευταία 45 χρόνια, δεν αποτέλεσε διαδικασία που υποβάλλονταν στους κανόνες της επιστημονικής μεθοδολογίας. Αποτέλεσε περισσότερο μια «πρακτική» ενός πολιτικού συστήματος, παρά μια επίσημη έκφραση της πολιτείας. Σε κάθε

περίπτωση με ένα κείμενο δεν είναι δυνατόν να καλυφθούν όλες οι πτυχές ενός αναπτυξιακού μοντέλου το οποίο επί χρόνια διαχειρίζονταν την έλλειψη και τη δυστοκία στην παραγωγή των προβλεπόμενων ρυθμιστικών σχεδίων, με θεσμοθέτηση διατάξεων για την διαχείριση των αυθαιρέτων και την εκτός σχεδίου δόμηση.

Στο πλαίσιο αυτό, και με δεδομένη τη θεσμική και πολιτική αδυναμία, οι κοινωνικές ανάγκες και τα οικονομικά μεγέθη που τις εξυπηρετούν, αφέθηκαν στην αυτορρύθμιση με συγκυριακό τρόπο. Η έννοια της χωροταξίας που είναι άμεσα συνδεδεμένη με την περιφερειακή ανάπτυξη μετατράπηκε σε επίκληση προκειμένου να ερμηνεύεται κάθε φορά το δομημένο περιβάλλον που παραλαμβάνουμε, και να τεκμηριώνεται πολιτικά το λειτουργικό έλλειμμα των οικισμών, οι συγκρούσεις στις χρήσεις γης και το υποβαθμισμένο περιβάλλον μέσα στο οποίο ζούμε.

Ταυτόχρονα, **η ανάγκη για οικιστικά σύνολα που να μπορούν να ικανοποιήσουν σύγχρονες κοινωνικές ανάγκες εντείνεται και είναι επιτακτική.** Η συγκράτηση πληθυσμού στην ύπαιθρο είναι βασικό ζητούμενο, όχι μόνο για την αποσυμφόρηση των αστικών κέντρων αλλά και για την εξασφάλιση της ποιότητας ζωής. Ιδιαίτερα σε μια περίοδο, όπου η στεγαστική κρίση εντείνεται στο σύνολο της επικράτειας, αλλά και στην περιφέρεια ιδιαιτέρως, η δυνατότητα δημιουργίας πρώτης κατοικίας σε μικρά οικόπεδα περιμετρικά των οικισμών αποτελεί κρίσιμο ζήτημα κοινωνικής συνοχής και παραμονής του πληθυσμού στην ύπαιθρο. Η άρση της εγκατάλειψης των οικισμών της υπαίθρου μπορεί να επιτευχθεί μόνο απ' τη διαστασιολόγηση των προϋποθέσεων που θα οδηγήσουν σε οικισμούς βιώσιμους, σύγχρονους που θα μπορούν να εξυπηρετήσουν κατ' ελάχιστον τον όρο κατοικία όπως αρμόζει στις σύγχρονες συνθήκες ζωής. **Σε κάθε περίπτωση οι οικισμοί όπως είναι σήμερα διαμορφωμένοι είναι αποτέλεσμα ενός παρωχημένου ημιτελούς και αποσπασματικού σχεδιασμού που δεν εστίαζε στην εξυπηρέτηση της πραγματικής κοινωνικής ανάγκης, αλλά στα οικονομικά μεγέθη.** Με τον τρόπο αυτό παραλάβαμε οικιστικά σύνολα που το παραδοσιακό εκτοπίζεται απ' το νέο ή το νεωτερικό, σε ένα πλαίσιο έλλειψης δικτύων και υποδομών που διαμορφώνουν ένα περιβάλλον συμβιβασμού και προσαρμογής παρά διευκόλυνσης της ζωής.

Είναι ώρα να μιλήσουμε **όχι για τη συμμόρφωση με τις αποφάσεις του ΣτΕ, αλλά για την ανασύνταξη του σχεδιασμού με κοινωνικούς όρους.** Δεν μπορούμε να δεχτούμε άλλες αποσπασματικές λύσεις που τυπικά “συμμορφώνονται συνταγματικά”, αλλά ουσιαστικά αναπαράγουν τα προβλήματα.

Αναγνωρίζοντας τον ελλειμματικό τρόπο με τον οποίο προσεγγίζεται το ζήτημα, και διαπιστώνοντας ότι ο τρόπος επέμβασης εγκυμονεί συσσώρευση επιπλέον προβλημάτων, κοινωνικού αναβρασμού και σύγχυσης σημειώνουμε ότι η πολιτεία θα πρέπει να αναγνωρίσει το πρόβλημα και να προβεί στις

απαραίτητες ενέργειες που θα εξασφαλίσουν την περιουσία του πληθυσμού της υπαίθρου και ταυτόχρονα θα εξυπηρετήσουν τις διοικητικές διαδικασίες για το χωροταξικό σχεδιασμό στη χώρα, ώστε να αποτελέσουν σύγχρονα αναπτυξιακά εργαλεία.

Με βάση τα παραπάνω ζητάμε:

- Την άμεση αναθεώρηση του 194Δ/2025 ΠΔ με τρόπο που θα αναγνωρίζει την οικιστική ανάπτυξη των οικισμών απ' το 1983 και έπειτα. Τα έως σήμερα διαμορφωμένα τμήματα των οικισμών, αποτελούν οικιστικά σύνολα που δημιουργήθηκαν ως αποτέλεσμα του σχεδιασμού της πολιτείας που έχει την διαχρονική ευθύνη για την οργάνωση και τη διαχείρισή τους και θα πρέπει να τα αντιμετωπίζουμε ως περιοχές εξισορρόπησης, προστασίας και αποτύπωσης της πραγματικής κατάστασης. Η αναγνώρισή τους αποτελεί μέθοδο για την ευρύτερη προστασία της υπαίθρου.
- Την εξασφάλιση της ολοκλήρωσης του χωροταξικού σχεδιασμού σε επίπεδο χώρας. Η εξασφάλιση πόρων και περισσότερου χρόνου κρίνονται απαραίτητες προϋποθέσεις για την ωρίμανση των σχεδίων και των προτάσεων αλλά και των απαραίτητων διαδικασιών διαβούλευσης που βρίσκονται σε εξέλιξη, μέσω των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων , όπου είναι κρίσιμο όλοι οι εμπλεκόμενοι φορείς – συμπεριλαμβανομένου του ΤΕΕ ως αναθέτουσας αρχής – να διασφαλίζουν την επάρκεια θεσμικών εργαλείων και την έγκαιρη προετοιμασία των τοπικών κοινωνιών και των μελετητών.
- Τη θεσμοθέτηση ενός ευέλικτου και εύκολα υλοποιήσιμου εργαλείου – πλαισίου για την πολεοδόμηση, με ρυμοτομικά σχέδια, των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων. Ενός συστήματος που θα επιτρέπει, υπό όρους, τη σταδιακή και λειτουργική επέκταση των οικισμών και όχι τη στασιμότητα και τη συρρίκνωση. Θα πρέπει να διευκολύνεται η ζωή στην ύπαιθρο και να εξομαλύνονται οι αντιφάσεις και οι συγκρούσεις που διαπιστώνονται σήμερα.
- Τη θεσμοθέτηση διαδικασιών για την ειδική πολεοδομική μελέτη - ανάπλαση των οικισμών που έχουν παραδοσιακό χαρακτήρα ή αποτελούν ιδιαίτερα συνεκτικά σύνολα. Τα οικιστικά σύνολα της υπαίθρου έχουν ανάγκη θεραπείας και εξυγίανσης.
- Τη θεσμοθέτηση πλαισίου διαβούλευσης που θα επιτρέπει την ενεργή συμμετοχή του τεχνικού κόσμου στα ζητήματα χωροταξίας και σχεδιασμού.

Ενός πλαισίου που θα προβλέπει τη δημοσίευση των νομικών σχεδίων, σε όλη τη διάρκεια του σχεδιασμού και της υλοποίησής τους, και με τη συμμετοχή και τη σύσταση επιστημονικών επιτροπών του ΤΕΕ.

- Την ενσωμάτωση, στην υφιστάμενη νομοθεσία τεχνικών προδιαγραφών που θα τεκμηριώνουν τα ζητήματα που αφορούν την ακρίβεια των γεωχωρικών δεδομένων για τον επιτόπου προσδιορισμό και την εφαρμογή των θεσμικών γραμμών για την περίπτωση των οικισμών, την αποσαφήνιση του τρόπου δόμησης οικοπέδων που εντάσσονται σε περισσότερες από μία ζώνες, τη σύνδεση του εντός οικισμού τμήματος των οικοπέδων με ποσοστό του εμβαδού της αρτιότητας του κάθε οικισμού και όχι με το εμβαδόν του οικοπέδου (αλλαγή από 30 σε 10% ή 15% της αρτιότητας), τη βελτίωση και την αποσαφήνιση των διατάξεων που αφορούν τη διατήρηση της οικοδομησιμότητας στις ιδιοκτησίες που είναι οικοδομήσιμες.

Η έως τώρα έλλειψη ρυθμιστικών σχεδίων, οι αποσπασματικές ρυθμίσεις, η προσαρμογή στις πιέσεις των αυθαιρέτων, η ένταση της εκτός σχεδίου δόμησης καθώς και η απουσία ενεργών μηχανισμών παρακολούθησης και ελέγχου, καθιστούν σαφές πως η πολεοδομική και χωροταξική μεταρρύθμιση δεν αρκεί να είναι νομοτεχνική – πρέπει να είναι πολιτικά γενναία, συμμετοχική και μακροπρόθεσμη.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

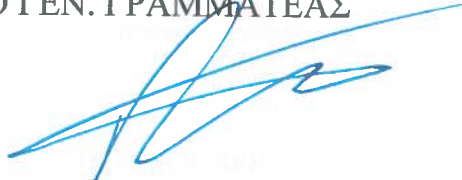

ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ
ΟΡΦΑΝΟΥΔΑΚΗΣ



Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ
ΜΠΑΤΣΟΥΛΗΣ

Ο ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ


ΝΑΠΟΛΕΩΝ –
ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΣ ΤΡΙΒΥΖΑΣ