

ΕΝΩΣΗ ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΥΚΛΑΔΩΝ

Κυκλάδες, 16/10/2026

Προς: Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος

Πανελλήνιος Σύλλογος Αρχιτεκτόνων

Βουλευτές Κυκλάδων

Κοιν.: Τοπικά Μέσα Ενημέρωσης

Θέμα: Το νέο θεσμικό πλαίσιο της δόμησης

Οι σημαντικές αλλαγές που συντελούνται τα τελευταία χρόνια στο θεσμικό πλαίσιο της δόμησης δημιουργούν μία νέα πραγματικότητα για τις Κυκλάδες, η οποία απαιτεί σοβαρή συζήτηση.

Η σταδιακή αμφισβήτηση και κυρίως η ασάφεια της δυνατότητας δόμησης στα εκτός σχεδίου γήπεδα που δεν διαθέτουν πρόσωπο σε νομίμως υφιστάμενο κοινόχρηστο δρόμο, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι το δίκτυο των κοινόχρηστων δρόμων δεν έχει ακόμη ολοκληρωμένα και οριστικά αναγνωριστεί, δημιουργεί ήδη ένα εξαιρετικά αβέβαιο καθεστώς για χιλιάδες ιδιοκτησίες.

Παράλληλα, το Π.Δ. της 11.04.2025 (ΦΕΚ 194/Δ/15.04.2025), το οποίο καθορίζει τα κριτήρια για την εκ νέου οριοθέτηση των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, με αποτέλεσμα σε πολλές περιπτώσεις σημαντικές εκτάσεις που μέχρι σήμερα αντιμετωπίζονταν θεσμικά ως εντός ορίων οικισμών να κινδυνεύουν να βρεθούν εκτός αυτών.

Είναι βεβαίως σαφές ότι ο έλεγχος και ο υπό όρους περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης αποτελεί αναγκαίο στόχο.

Το ερώτημα, όμως, τι θα προκύψει με το διαμορφωθέν νέο θεσμικό πλαίσιο.

Εάν ένα πολύ μεγάλο μέρος της εκτός σχεδίου γης καταστεί πρακτικά μη οικοδομήσιμο, ενώ ταυτόχρονα περιοριστούν οι διαθέσιμες εκτάσεις μέσα στους οικισμούς, η ανάγκη για κατοικία, επαγγελματική δραστηριότητα και τουριστική ανάπτυξη δεν πρόκειται να εξαφανιστεί, αλλά θα μεταφερθεί εκεί όπου θα εξακολουθεί να υπάρχει δυνατότητα δόμησης.

Αυτό το γεγονός εγκυμονεί πολύ σοβαρούς κινδύνους.

Ο πρώτος είναι η συγκέντρωση της νέας δόμησης κατά μήκος των βασικών οδικών αξόνων των νησιών.

Αντί δηλαδή να αντιμετωπίσουμε τη διάσπαρτη εκτός σχεδίου δόμηση μέσω ολοκληρωμένου σχεδιασμού, κινδυνεύουμε να δημιουργήσουμε ένα νέο μοντέλο συνεχούς παρόδιας ανάπτυξης, μετατρέποντας σταδιακά τους βασικούς δρόμους των νησιών σε γραμμικούς οικιστικούς και τουριστικούς διαδρόμους.

Ένα τέτοιο μοντέλο δεν προστατεύει το κυκλαδικό τοπίο. Απλώς μεταφέρει και συγκεντρώνει την πίεση σε διαφορετικά σημεία του.

Ο δεύτερος κίνδυνος είναι ακόμη σοβαρότερος.

Όσο περιορίζεται η διαθέσιμη οικοδομήσιμη γη εκτός οικισμών και στις παρυφές τους, τόσο μεγαλύτερη πίεση θα ασκείται στο υφιστάμενο οικιστικό απόθεμα και στους ιστορικούς πυρήνες.

Οι παραδοσιακοί οικισμοί των Κυκλάδων, όμως, δεν μπορούν να αντιμετωπίζονται ως απλές «δεξαμενές οικοδομήσιμης γης».

Αποτελούν ένα εξαιρετικά ευαίσθητο πολιτιστικό απόθεμα, με συγκεκριμένη κλίμακα, σχέση πλήρους και κενού, ύψη, όγκους, ορίζοντα και σχέση με το φυσικό ανάγλυφο.

Μας προβληματίζει ιδιαίτερα ότι το νέο Π.Δ. του ΦΕΚ 194/Δ/2025 προβλέπει γενικούς όρους δόμησης που μπορούν να οδηγήσουν ακόμη και στους ιστορικούς πυρήνες σε μεγαλύτερα ύψη και αριθμό ορόφων από εκείνους που χαρακτηρίζουν πολλούς κυκλαδικούς οικισμούς.

Η δυνατότητα δύο ορόφων με ύψος 7,50 μ. και, λόγω κλίσης του εδάφους, υπό προϋποθέσεις ακόμη και τρίτου ορόφου με ύψος 10μ., δεν μπορεί να εφαρμόζεται χωρίς ειδική προσαρμογή στη μορφολογία και στην ιστορική κλίμακα κάθε οικισμού.

Δεν είναι δυνατόν η προστασία της εκτός σχεδίου γης να οδηγήσει τελικά στην αλλοίωση των ιδίων των ιστορικών οικισμών που υποτίθεται ότι θέλουμε να προστατεύσουμε.

Υπάρχει και μία τρίτη παράμετρος που δεν πρέπει να αγνοείται.

Η απότομη συρρίκνωση της νόμιμα οικοδομήσιμης γης, χωρίς προηγουμένως να έχουν δημιουργηθεί σχεδιασμένοι οικιστικοί υποδοχείς και χωρίς να έχουν ολοκληρωθεί τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, δημιουργεί συνθήκες που είναι πιθανό να αυξήσουν την πίεση για αυθαίρετη δόμηση. Η εμπειρία δεκαετιών στην Ελλάδα έχει δείξει ότι η ανάγκη για χώρο δεν καταργείται νομοθετικά. Όταν ο πολεοδομικός σχεδιασμός απουσιάζει, η πραγματική οικιστική ανάπτυξη προηγείται του σχεδιασμού και το κράτος καλείται εκ των υστέρων να διαχειριστεί τα αποτελέσματα.

Πολεοδομικές ρυθμίσεις δύο ταχυτήτων

Την ίδια στιγμή, όμως, που η δυνατότητα δόμησης περιορίζεται δραστικά για τη μικρή και μεσαία ιδιοκτησία, η νομοθεσία εξακολουθεί να δημιουργεί ειδικά πολεοδομικά εργαλεία μέσω των οποίων μεγάλες ενιαίες εκτάσεις μπορούν να αποκτήσουν οργανωμένη πολεοδόμηση ή ειδικούς όρους ανάπτυξης.

Οι πρόσφατες ρυθμίσεις για τους μικρούς και φθίνοντες οικισμούς προβλέπουν, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, τη δυνατότητα ιδιωτικής πολεοδόμησης μεγάλων ενιαίων εκτάσεων.

Παράλληλα, μέσω εργαλείων ειδικού πολεοδομικού σχεδιασμού καθίσταται δυνατή η ανάπτυξη τουριστικών επενδύσεων σε κλίμακα η οποία είναι αδύνατον να συγκριθεί με εκείνη της μεμονωμένης ιδιοκτησίας.

Το παράδειγμα των Κολυμπηθρών της Πάρου είναι χαρακτηριστικό. Σε μία περιοχή για την οποία επί δεκαετίες ίσχυαν ιδιαίτερα περιοριστικοί όροι με σκοπό την προστασία του τοπίου, προωθείται σήμερα μέσω Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου οργανωμένη τουριστική ανάπτυξη σε συνολική έκταση άνω των 300 στρεμμάτων.

Αντίστοιχο παράδειγμα είναι η επένδυση στα Μοναστήρια της Τήνου, ενός μεσαιωνικού οικισμού που θα μετατραπεί σε τουριστικό χωριό.

Τι θα προκαλέσουν τελικά οι μεγάλης κλίμακας επενδύσεις?

Ο νομοθέτης, ενισχύει αυτής τις επενδύσεις αυτής της κλίμακας υποστηρίζοντας ότι σε σύγκριση με τις μικρής κλίμακας τουριστικές μονάδες ή τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα, στοχεύουν σε έναν ποιοτικότερο τουρισμό, προσφέροντας επιπλέον τουριστικά έσοδα και θέσεις εργασίας.

Στην πραγματικότητα όμως αυτές οι επενδύσεις:

- Είναι εκτός κλίμακας του τοπίου και των οικισμών των Κυκλάδων και υποβαθμίζουν ανεπανόρθωτα ολόκληρες περιοχές μοναδικής ομορφιάς. Με τον τρόπο αυτό χάνεται το συγκριτικό πλεονέκτημα των νησιών και εν τέλει θα πληγεί ο ίδιος ο τουρισμός.
- Συμπιέζουν τις υφιστάμενες υποδομές και πόρους των νησιών.
- Οι θέσεις εργασίας που προσφέρουν αφορούν όχι την τοπική κοινωνία αλλά ξένους εργαζόμενους χαμηλού εισοδήματος που μένουν συνήθως στα υπόγεια των τουριστικών μονάδων.
- Προσφέρουν all inclusive υπηρεσίες, περιορίζοντας την κατανάλωση εντός των μονάδων.
- Τα έσοδα συνήθως μεταφέρονται και φορολογούνται στις μητρικές εταιρίες που εδρεύουν στο εξωτερικό.

Το ζήτημα δεν είναι να αντιπαραθέσουμε τη μικρή ιδιοκτησία στη μεγάλη επένδυση. Το ζήτημα είναι εάν μπορεί να υπάρχει διαφορετικός πολεοδομικός κανόνας ανάλογα με το μέγεθος και την οικονομική δυνατότητα του επενδυτή. Δεν μπορεί από τη μία πλευρά να υποστηρίζεται ότι η διάσπαρτη δόμηση λίγων εκατοντάδων τετραγωνικών μέτρων αποτελεί απειλή για το κυκλαδικό τοπίο και από την άλλη να θεωρείται αυτονόητα συμβατή με αυτό η δημιουργία συγκροτημάτων πολλαπλάσιας κλίμακας, (με σχετικές εγκρίσεις από συμβούλια του κέντρου που καμία ιδέα δεν έχουν για τις ιδιαιτερότητες των Κυκλάδων) που πραγματοποιείται μέσα από ένα ειδικό πολεοδομικό εργαλείο.

Το πρόβλημα των οριζόντιων ρυθμίσεων.

Ένα μεγάλο μέρος της σημερινής κατάστασης είναι αποτέλεσμα της προσπάθειας να επιλυθούν πραγματικά προβλήματα δεκαετιών μέσα από αλλεπάλληλες νομοθετικές ρυθμίσεις και δικαστικές αποφάσεις.

Οι αποφάσεις της Δικαιοσύνης οφείλουν προφανώς να γίνονται σεβαστές.

Δεν μπορούν όμως να υποκαταστήσουν τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Οι ίδιοι οριζόντιοι κανόνες δεν μπορούν να αποτελούν από μόνοι τους ολοκληρωμένη χωρική πολιτική για τόσο διαφορετικές περιοχές της χώρας.

Η Κοζάνη δεν είναι Μύκονος. Η Πάρος δεν είναι ένας ηπειρωτικός αγροτικός Δήμος. Η Σίκινος δεν έχει τις ίδιες πιέσεις με τη Σαντορίνη.

Κάθε τόπος έχει διαφορετικό τοπίο, διαφορετικούς φυσικούς πόρους, διαφορετικό οικιστικό απόθεμα, διαφορετικές υποδομές, διαφορετική οικονομία και διαφορετική φέρουσα ικανότητα.

Η λύση βρίσκεται στα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια

Ακριβώς γι' αυτό εκπονούνται σήμερα τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ).

Αυτά πρέπει να αποτελέσουν το βασικό εργαλείο μέσα από το οποίο θα αποφασιστεί, με επιστημονικά δεδομένα και δημόσια διαβούλευση:

τι χτίζεται, πού χτίζεται, πόσο χτίζεται και με ποιους όρους.

Τα ΤΠΣ (τα οποία πρέπει να ολοκληρωθούν άμεσα, αλλιώς θα έχουν το αντίθετο από το επιθυμητό αποτέλεσμα), πρέπει να προσδιορίσουν τις περιοχές προστασίας, τις περιοχές στις οποίες μπορεί να υπάρξει οργανωμένη ανάπτυξη, τα όρια και τους όρους δόμησης των οικισμών, τις παραγωγικές και τουριστικές χρήσεις, τις ανάγκες κατοικίας και κοινωνικών υποδομών και το οδικό δίκτυο, λαμβάνοντας υπόψη τη φέρουσα ικανότητα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε νησιού.

Και οι κανόνες που θα προκύψουν πρέπει να είναι σαφείς, σταθεροί και κοινοί για όλους.

Δεν μπορεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός να λειτουργεί με έναν κανόνα για τον κάτοικο και τον μικρό ιδιοκτήτη και με έναν διαφορετικό για όποιον έχει τη δυνατότητα να συγκεντρώσει εκατοντάδες στρέμματα και να ενεργοποιήσει ειδικά εργαλεία σχεδιασμού.

Τι ζητάμε:

Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια που εκπονούνται αυτή την περίοδο αποτελούν ίσως την τελευταία μεγάλη ευκαιρία να οργανώσουμε τον χώρο των νησιών πριν οι σημερινές πιέσεις δημιουργήσουν μη αναστρέψιμες καταστάσεις.

Ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Κυκλάδων ζητά:

- την επιτάχυνση και ουσιαστική ολοκλήρωση εντός εξαμήνου των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων,
- την αντιμετώπιση της εκτός σχεδίου δόμησης μέσα από ολοκληρωμένο χωρικό σχεδιασμό και όχι μέσα από αποσπασματικές, οριζόντιες ρυθμίσεις,
- την άμεση ολοκλήρωση του θεσμικού προσδιορισμού του κοινόχρηστου οδικού δικτύου,

- ειδικούς όρους προστασίας για τους ιστορικούς και παραδοσιακούς οικισμούς των Κυκλάδων, προσαρμοσμένους στην πραγματική κλίμακα και φυσιογνωμία τους,
- εκσυγχρονισμό και οριοθέτηση των αισθητικών κανόνων που αφορούν τη δόμηση στα νησιά,
- την κατάργηση του καθεστώτος των στρατηγικών επενδύσεων τουριστικού χαρακτήρα στις Κυκλάδες,
- επιβεβλημένη συμμετοχή των τοπικών συμβουλίων αρχιτεκτονικής στις εγκρίσεις και αποφάσεις.
- Στο μεσοδιάστημα να αποσταλεί εγκύκλιος προς τις ΥΔΟΜ ώστε να εξασφαλίζεται η ενιαία αντιμετώπιση προδιαγραφών δόμησης.

Για τον Σύλλογο Αρχιτεκτόνων Κυκλάδων

Ο Πρόεδρος

Χρυσόστομος Κυπριτζής



Ο Γραμματέας

Γιάννης Κουζούμης

Για τον Σύλλογο Μελετητών Μηχανικών Ν. Κυκλάδων

ο πρόεδρος

Νίκος Λούβαρης

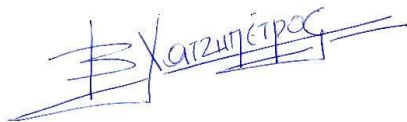


η γραμματέας

Άρια Χαραλαμπίδη

Για τον Σύλλογο Μηχανικών Επαρχίας Θήρας

Ο Πρόεδρος



Βασίλειος Χατζηπέτρος

Για τον Σύλλογο Μηχανικών Νάξου

Ο Πρόεδρος



Χρυσόστομος Κυπριτζής

Για τον Σύλλογο Μηχανικών Τήνου

Η Πρόεδρος



 **ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΗΝΟΥ**
email: smtinou@gmail.com

Αναστασία Ψάλτη

Για τον Σύλλογο Μηχανικών και Αρχιτεκτόνων Πάρου –Αντιπάρου

Ο Πρόεδρος



Αναστάσιος Κονοπισόπουλος

Για τον Σύλλογο Αρχιτεκτόνων Μυκόνου Άνδρου Τήνου

Ο Πρόεδρος

Ανδρέας Γιοβάνος



ΕΑΡΑΙ ΤΗΝΟΣ • ΤΗΛ: 6948786737 - ΑΦΜ: 997193479 - ΔΟΥ ΣΥΡΟΥ