

Πάτρα, 07/10/2026

ΤΕΕ Δυτικής Ελλάδας για τα ΤΠΣ: Αναγκαίος ο πολεοδομικός σχεδιασμός, αλλά όχι με κόστος την ασφάλεια δικαίου, τη μικρομεσαία ιδιοκτησία και την ύπαιθρο

Πόρισμα της Μόνιμης Επιτροπής Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού για την πορεία των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων στην Αχαΐα

Σοβαρούς προβληματισμούς για την **ασφάλεια δικαίου, τη μικρομεσαία ιδιοκτησία, τη δημογραφική συνοχή και την αναπτυξιακή προοπτική των μικρών οικισμών** αναδεικνύει το πόρισμα της Μόνιμης Επιτροπής Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού του ΤΕΕ Δυτικής Ελλάδας σχετικά με την εκπόνηση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ) στην Αχαΐα.

Το ΤΕΕ Δυτικής Ελλάδας θεωρεί την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού μία από τις σημαντικότερες και πλέον αναγκαίες μεταρρυθμίσεις για τη χώρα. Η Ελλάδα δεν μπορεί να συνεχίσει να οργανώνει τον χώρο με αποσπασματικές ρυθμίσεις, παρωχημένα σχέδια και διαρκείς μεταβατικές διατάξεις. Ακριβώς όμως επειδή τα ΤΠΣ θα καθορίσουν για τις επόμενες δεκαετίες χρήσεις γης, όρους δόμησης, παραγωγικές δραστηριότητες, υποδομές και δυνατότητες αξιοποίησης της ιδιοκτησίας, η ποιότητα και η θεσμική τους ασφάλεια είναι σημαντικότερες από την ταχύτητα ολοκλήρωσής τους.

Ιδιαίτερο προβληματισμό προκαλεί το νέο πλαίσιο οριοθέτησης των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων. Το Π.Δ. 194/2025, σε συνέχεια και της σχετικής νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας, ανέδειξε σοβαρά ζητήματα για εκτάσεις που βρίσκονταν στα εξωτερικά τμήματα των μέχρι σήμερα ορίων των οικισμών, ενώ η μεταγενέστερη θεσμοθέτηση της **Ζώνης Ανάπτυξης Οικισμού (ΖΑΟ)** και της **Περιοχής Ειδικών Χρήσεων (ΠΕΧ)** επιχείρησε να αντιμετωπίσει μέρος αυτών των προβλημάτων.

Οι δυνατότητες αυτές πρέπει πλέον να αξιοποιηθούν ουσιαστικά μέσα από τα ΤΠΣ, με ειδική χωρική, πολεοδομική, δημογραφική και αναπτυξιακή τεκμηρίωση ανά οικισμό και όχι με οριζόντιες προσεγγίσεις. Αντίστοιχα, απαιτείται σαφής αντιμετώπιση των ακινήτων που τέμνονται από τα νέα όρια, καθώς και της σχέσης των οριοθετήσεων με το υφιστάμενο και προς αναγνώριση οδικό δίκτυο και με τον εκτός σχεδίου χώρο, ώστε ο νέος σχεδιασμός να περιορίσει τις πολεοδομικές «γκρίζες ζώνες» και όχι να δημιουργήσει νέες.

Η διάσταση αυτή είναι ιδιαίτερα κρίσιμη για τους μικρούς, ορεινούς και ημιορεινούς οικισμούς της Αχαΐας και συνολικά της ελληνικής περιφέρειας. Σε περιοχές που ήδη αντιμετωπίζουν πληθυσμιακή συρρίκνωση, γήρανση και αποχώρηση των νεότερων ηλικιών, ο πολεοδομικός σχεδιασμός δεν μπορεί να λειτουργεί ως στατική αποτύπωση της σημερινής κατάστασης. Η προστασία του περιβάλλοντος, ο περιορισμός της άναρχης εκτός σχεδίου δόμησης και η ορθολογική οργάνωση του χώρου αποτελούν αυτονόητες αρχές, δεν μπορούν όμως να ταυτίζονται με τη μηχανιστική αφαίρεση κάθε εύλογης δυνατότητας οργανικής εξέλιξης υφιστάμενων οικισμών.

Δεν σχεδιάζουμε την ύπαιθρο για να καταγράψουμε την ερήμωσή της, αλλά για να δημιουργήσουμε τις προϋποθέσεις ώστε να παραμείνει ζωντανή.

Μια αναγκαία μεταρρύθμιση με λάθος αλληλουχία

Τα ΤΠΣ προαναγγέθηκαν ως η μεγαλύτερη παρέμβαση στον χωρικό και πολεοδομικό σχεδιασμό της χώρας εδώ και δεκαετίες. Η αναγκαιότητα και η φιλοδοξία του εγχειρήματος είναι αδιαμφισβήτητες. Η μέχρι σήμερα εφαρμογή του, ωστόσο, ανέδειξε μία βασική αδυναμία: επιχειρήθηκε σχεδόν ταυτόχρονα ο σχεδιασμός ολόκληρης της χώρας, μέσα σε ασφυκτικές χρηματοδοτικές προθεσμίες, ενώ κρίσιμες θεσμικές και τεχνικές προϋποθέσεις παρέμεναν ανοικτές ή μεταβάλλονταν κατά τη διάρκεια εκπόνησης των ίδιων των μελετών.

Η οριοθέτηση των οικισμών, η εκτός σχεδίου δόμηση, η αναγνώριση του οδικού δικτύου, τα ζητήματα αρτιότητας και οικοδομησιμότητας, οι Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες και τα ειδικά καθεστώτα προστασίας εξελίχθηκαν σε σημαντικό βαθμό παράλληλα με τα ίδια τα ΤΠΣ. Με τον τρόπο αυτό, κράτος, Δήμοι, υπηρεσίες και μελετητές κλήθηκαν να διαχειριστούν έναν πρωτοφανή όγκο χωρικού σχεδιασμού χωρίς να έχουν προηγουμένως σταθεροποιηθεί όλες οι θεσμικές, διοικητικές και τεχνικές παράμετροι στις οποίες αυτός θα έπρεπε να βασιστεί.

Πρόκειται για μία **αντίστροφη αλληλουχία σχεδιασμού**: ζητήθηκε από τα ΤΠΣ να δώσουν οριστικές απαντήσεις, ενώ κρίσιμοι κανόνες και δεδομένα εξακολουθούσαν να παράγονται ή να

τροποποιούνται. Οι διαδοχικές νομοθετικές παρεμβάσεις που απαιτήθηκαν στην πορεία επιβεβαιώνουν ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός δεν μπορεί να αντιμετωπίζεται ως ένα ακόμη χρηματοδοτούμενο έργο με συγκεκριμένη ημερομηνία παράδοσης.

Η σύνδεση του εγχειρήματος με τα ορόσημα του Ταμείου Ανάκαμψης δημιούργησε έναν χρόνο χρηματοδότησης που δεν ταυτίζεται με τον πραγματικό χρόνο που απαιτεί ο σοβαρός χωρικός σχεδιασμός. Η παράδοση μιας μελέτης δεν ισοδυναμεί με ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό, ο οποίος προϋποθέτει επαρκή τεκμηρίωση, ουσιαστική διαβούλευση, επίλυση θεσμικών αντιφάσεων, έλεγχο νομιμότητας και τελικά θεσμοθέτηση.

Η επιτυχία της μεταρρύθμισης δεν μπορεί επομένως να μετρηθεί μόνο με την απορρόφηση πόρων και τον αριθμό των μελετών που παραδόθηκαν, αλλά με το εάν τα σχέδια που τελικά θα θεσμοθετηθούν είναι επιστημονικά τεκμηριωμένα, εφαρμόσιμα, συνεκτικά και ανθεκτικά στον χρόνο και στον δικαστικό έλεγχο.

Αξιόπιστα δεδομένα και ουσιαστική συμμετοχή

Εξίσου κρίσιμο ζήτημα αποτελεί η ποιότητα και η διαλειτουργικότητα των δεδομένων. Κτηματολόγιο, δασικοί χάρτες, οδικό δίκτυο, αιγιαλός, ρέματα, αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές Natura και λοιπές διοικητικές πράξεις πρέπει να συγκροτούν ένα ενιαίο, επικαιροποιημένο και αξιόπιστο γεωχωρικό υπόβαθρο. Δεν είναι δυνατόν να επιδιώκεται σύγχρονος ψηφιακός πολεοδομικός σχεδιασμός όταν οι δημόσιες βάσεις χωρικών δεδομένων δεν επικοινωνούν πλήρως μεταξύ τους ή παρουσιάζουν αποκλίσεις.

Αντίστοιχα, η διαβούλευση δεν μπορεί να περιορίζεται στην παρουσίαση σχεδόν διαμορφωμένων επιλογών. Δήμοι, επιστημονικοί και παραγωγικοί φορείς και τοπικές κοινωνίες πρέπει να συμμετέχουν εγκαίρως στη διαδικασία, έχοντας πρόσβαση στα πραγματικά δεδομένα και στις συνέπειες των εναλλακτικών επιλογών.

Η θέση του ΤΕΕ Δυτικής Ελλάδας δεν είναι θέση υπέρ περισσότερης ή ανεξέλεγκτης δόμησης. Είναι θέση **υπέρ καλύτερου σχεδιασμού**, ο οποίος θα συνδυάζει φέρουσα ικανότητα, κλιματική ανθεκτικότητα, προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, δημογραφική συνοχή, αναπτυξιακή προοπτική και ασφάλεια δικαίου.

Οι προτάσεις του ΤΕΕ Δυτικής Ελλάδας

Με βάση τα παραπάνω, το ΤΕΕ Δυτικής Ελλάδας προτείνει:

1. **Θεσμική βελτίωση, όπου απαιτείται, του πλαισίου οριοθέτησης των οικισμών** και ουσιαστική αξιοποίηση των ΖΑΟ και ΠΕΧ, με ειδική τεκμηρίωση ανά οικισμό και συνεκτίμηση της δημογραφικής και αναπτυξιακής του προοπτικής.
2. **Σαφή αντιμετώπιση των ακινήτων που τέμνονται από τα νέα όρια και επιτάχυνση της αναγνώρισης του οδικού δικτύου**, ώστε να περιοριστεί η ανασφάλεια ως προς την αρτιότητα, την οικοδομησιμότητα και τη δυνατότητα αξιοποίησης της ιδιοκτησίας.
3. **Εξασφάλιση του αναγκαίου χρόνου για την επιστημονική ολοκλήρωση και θεσμοθέτηση των ΤΠΣ**, χωρίς η ποιότητα του σχεδιασμού να υποτάσσεται στις προθεσμίες ενός χρηματοδοτικού εργαλείου.
4. **Δημιουργία ενιαίας, επικαιροποιημένης και διαλειτουργικής γεωχωρικής βάσης δεδομένων**, ως κοινού και αξιόπιστου υποβάθρου για τον πολεοδομικό σχεδιασμό.
5. **Θεσμικό έλεγχο ωριμότητας πριν από την οριστικοποίηση κάθε ΤΠΣ**, ώστε να επιβεβαιώνεται ότι έχουν ενσωματωθεί οι κρίσιμες χωρικές, περιβαλλοντικές και κανονιστικές παράμετροι.
6. **Ουσιαστική και έγκαιρη συμμετοχή της Αυτοδιοίκησης, των επιστημονικών φορέων και των τοπικών κοινωνιών**, πριν από την οριστικοποίηση των κρίσιμων χωρικών επιλογών.

Το ΤΕΕ Δυτικής Ελλάδας στηρίζει την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού της χώρας ως μία ιστορική ευκαιρία να κλείσουν εκκρεμότητες δεκαετιών. Ακριβώς γι' αυτό θεωρεί ότι δεν πρέπει να επαναληφθούν, υπό την πίεση της ταχύτητας, οι ίδιες παθογένειες που η μεταρρύθμιση επιχειρεί να θεραπεύσει.

Το ζητούμενο δεν είναι απλώς να αποκτήσει η χώρα ΤΠΣ, αλλά να αποκτήσει σωστά ΤΠΣ: σχέδια που θα προστατεύουν το περιβάλλον χωρίς να ακυρώνουν την αναπτυξιακή προοπτική, θα δημιουργούν ασφάλεια δικαίου αντί για νέες αβεβαιότητες και θα αντιμετωπίζουν την ελληνική ύπαιθρο όχι ως χώρο διαχείρισης της συρρίκνωσης, αλλά ως ζωντανό τμήμα της παραγωγικής, κοινωνικής και δημογραφικής προοπτικής της χώρας.