

Ε.Μ.Δ.Υ.Δ.Α.Σ. ΑΤΤΙΚΗΣ

ΕΝΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΩΝ ΑΝΩΤΑΤΩΝ ΣΧΟΛΩΝ

ΤΗΛ: 210 64.64.282

ΠΑΝΟΡΜΟΥ 2, 115 23 - ΑΘΗΝΑ

e-mail : emdydasattikis@tee.gr

url: www.emdydas-attikis.gr

Αθήνα, 24 Ιουλίου 2026

Αρ. Πρωτ.: 6013

Προς: Τη Διαρκή Επιτροπή
Παραγωγής & Εμπορίου
Κοιν.: Π.Ο. ΕΜΔΥΔΑΣ

Θέμα: Αποτίμηση του ΜΕΡΟΥΣ Β' (Άρθρα 43-50) του σχεδίου νόμου «Επέκταση αρμοδιοτήτων της Εταιρείας Υδρεύσεως και Αποχετεύσεως Πρωτευούσης και της Εταιρείας Ύδρευσης και Αποχέτευσης Θεσσαλονίκης, ενίσχυση της Ρυθμιστικής Αρχής Αποβλήτων, Ενέργειας και Υδάτων, ρυθμίσεις για τον Οργανισμό Διαχείρισης Υδάτων Θεσσαλίας Ανώνυμη Εταιρεία και λουπές διατάξεις»

Μια πρώτη κριτική αποτίμηση του ΜΕΡΟΥΣ Β' (Άρθρα 43-50) του σχεδίου νόμου «Επέκταση αρμοδιοτήτων της Εταιρείας Υδρεύσεως και Αποχετεύσεως Πρωτευούσης και της Εταιρείας Ύδρευσης και Αποχέτευσης Θεσσαλονίκης, ενίσχυση της Ρυθμιστικής Αρχής Αποβλήτων, Ενέργειας και Υδάτων, ρυθμίσεις για τον Οργανισμό Διαχείρισης Υδάτων Θεσσαλίας Ανώνυμη Εταιρεία και λουπές διατάξεις» - το οποίο τέθηκε σε διαβούλευση για εξαιρετικά σύντομο χρονικό διάστημα και τροποποιεί τον Κώδικα Χωροταξίας-Πολοδομίας μόλις ένα μήνα μετά τη θεσμοθέτησή του! - αναδεικνύει μια **θεμελιώδη αντίφαση ανάμεσα στον διακηρυγμένο στόχο και στα προτεινόμενα μέσα**: Ενώ το νομοσχέδιο παρουσιάζεται ως «σωσίβιο» για την αρχιτεκτονική κληρονομιά της υπαίθρου, καταλήγει σε Δούρειο Ίππο για τη **νομιμοποίηση εκτεταμένης εκτός σχεδίου δόμησης** και, μάλιστα, χωρίς κοινωνικό πρόσημο. Συγκεκριμένα:

1. Σκοπός η Αναβίωση ή Πρόσχημα για Real Estate;

Η προτεινόμενη «αναβίωση» δεν εστιάζει στην αποκατάσταση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος και της πολεοδομικής λειτουργίας των οικισμών. Αντίθετα, επιτρέπει τη δημιουργία νέων, πολλαπλάσιων σε έκταση ιδιωτικών οικιστικών συνόλων σε όμορη και αδόμητη γη. Αυτό συνιστά βίαιη αλλοίωση της κλίμακας και της φυσιογνωμίας τους.

2. Θεσμικό Χάος & Παράκαμψη του Σχεδιασμού

Σε ένα σύστημα που υποφέρει ήδη από ασάφειες και τεχνικές αστοχίες, το ΥΠΕΝ - αντί να ενισχύει τον ολοκληρωμένο σχεδιασμό - εισάγει ένα ακόμη παράθυρο fast-track ρυθμίσεων, επαναφέροντας ένα εργαλείο του 2014 (Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α.). Αυτές οι ρυθμίσεις λειτουργούν αποσπασματικά και παρακάμπτουν τα υπό εξέλιξη Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) καθώς θεωρούνται Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.). Παράλληλα, η μεταφορά κρίσιμων ελέγχων (όπως της γεωλογικής καταλληλότητας και των τίτλων) σε ιδιώτες επαγγελματίες εξασθενεί τη δημόσια εποπτεία σε ζητήματα προστασίας της δημόσιας περιουσίας.

3. Ευρύτητα Κριτηρίων & «Φωτογραφικές» Διατάξεις

Το πληθυσμιακό όριο κάτω των 150 κατοίκων για τον «μικρό και φθίνοντα» οικισμό είναι υπερβολικά γενικό. Παγιδεύει στο πεδίο εφαρμογής ζωντανούς, παραδοσιακούς οικισμούς ή περιοχές υψηλού επενδυτικού και τουριστικού ενδιαφέροντος (π.χ. Σαντορίνη, Τήνος, Πάπιγκο). Περαιτέρω, ο ορισμός του «εγκαταλελειμμένου» με μοναδικό κριτήριο τον μηδενικό πληθυσμό μπορεί να ανοίξει την πόρτα για δόμηση ακόμα και σε ακατοίκητες νησίδες ή προστατευόμενες περιοχές.

4. Περιβαλλοντική Επιβάρυνση & Φέρουσα Ικανότητα

Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις αφορούν - δυνητικά - πάνω από 1.300 δημοτικές κοινότητες και 6.500 στάσιμους οικισμούς. Παρά το τεράστιο χωρικό αποτύπωμα, δεν έχει προηγηθεί καμία περιβαλλοντική αξιολόγηση ούτε μελέτη φέρουσας ικανότητας. Παραγνωρίζεται το γεγονός ότι η προσθήκη οργανωμένων resorts ή οικιστικών συμπλεγμάτων δίπλα σε ευαίσθητα οικοσυστήματα θα προκαλέσει ασφυκτική πίεση στα δίκτυα (οξεία λειψυδρία, διαχείριση αποβλήτων).

Η αντίφαση γίνεται ακόμη πιο σαφής εάν ανατρέξει κανείς στη σχετική **Ανάλυση Συνεπειών Ρύθμισης (ΑΣΥΡ)**, η οποία βρίθκει «πράσινης» και κοινωνικής ρητορικής, αποκαλύπτοντας τη συνήθη τακτική επικοινωνιακού χαρακτήρα, γνωστή ευρύτερα ως [greenwashing](#) ή «πράσινο ξέπλυμα».

- Τι λέει η ΑΣΥΡ: Στόχος ο «εκσυγχρονισμός του θεσμικού πλαισίου για την αναβίωση... παράλληλα με την ανάγκη ανάδειξης και προστασίας της αρχιτεκτονικής παράδοσης».
- Τι κάνει το Νομοσχέδιο (Άρθρο 46): Αντί να δίνει κίνητρα για την αποκατάσταση των υφιστάμενων, επιτρέπει την οργανωμένη ιδιωτική πολεοδόμηση σε εκτός σχεδίου, αδόμητες όμορες εκτάσεις (έως 200 στρέμματα).
- Η Αντίφαση: Η «διάσωση» της παράδοσης λειτουργεί ως πρόσχημα για να κτιστούν τουριστικοί υποδοχείς δίπλα στα παλιά χωριά.
- Τι λέει η ΑΣΥΡ: Οι ρυθμίσεις συνίστανται από «αυστηρούς κανόνες πολεοδόμησης στον αντίποδα της άναρχης δόμησης» και προωθούν τον «εκσυγχρονισμό του χωρικού σχεδιασμού».
- Τι κάνει το Νομοσχέδιο (Άρθρο 44): Κανονικοποιεί τα Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α. ως εργαλεία κατ' εξαίρεση σχεδιασμού, παρακάμπτοντας την ιεραρχία του συστήματος χωρικού σχεδιασμού.
- Η Αντίφαση: Ενώ υπόσχεται τάξη, εισάγει έναν θεσμικό κατακερματισμό, επιτρέποντας σε ιδιώτες επενδυτές και οικοδομικούς συνεταιρισμούς να σχεδιάζουν fast-track «κατά παρέκκλιση».
- Τι λέει η ΑΣΥΡ: Στοχεύει στη «διατήρηση της κοινωνικής και οικονομικής ζωής... ιδιαίτερα στα μικρά νησιά» μέσω της «βιώσιμης ανάπτυξης».
- Τι κάνει το Νομοσχέδιο (Άρθρο 43 & 45): Επεκτείνει οριζόντια την εφαρμογή των διατάξεων σε όλα τα κατοικημένα νησιά (για εγκαταλελειμμένους οικισμούς). Στο πεδίο εφαρμογής μπαίνουν ακόμα και ακατοίκητες νησίδες (που εμφανίζουν μηδενικό πληθυσμό) ή ήδη κορεσμένοι τουριστικά προορισμοί.
- Η Αντίφαση: Δεν προβλέπεται καμία προηγούμενη μελέτη φέρουσας ικανότητας (π.χ. για τη διαθεσιμότητα νερού ή τη διαχείριση αποβλήτων). Έτσι, το μέσο (γιγάντωση του δομημένου περιβάλλοντος) έρχεται σε ευθεία σύγκρουση με το ευαίσθητο και ήδη επιβαρυνόμενο νησιωτικό οικοσύστημα.
- Τι λέει η ΑΣΥΡ: Στον πίνακα κινδύνων (Ενότητα 20), το Υπουργείο σημειώνει με πρωτοφανή βεβαιότητα: «Από το σύνολο των ρυθμίσεων δεν διαφαίνεται η ύπαρξη αβέβαιων παραμέτρων από τις οποίες να πιθανολογείται επέλευση κινδύνου». Παράλληλα, υπόσχεται «ενίσχυση της ασφάλειας δικαίου».
- Τι κάνει το Νομοσχέδιο: Οι ρυθμίσεις έρχονται σε ευθεία αντίθεση με την πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) για το Άρθρο 24 του Συντάγματος, η οποία απαγορεύει την αποσπασματική οικιστική επέκταση στην εκτός σχεδίου γη χωρίς επιστημονική τεκμηρίωση.
- Η Αντίφαση: Η άρνηση του Υπουργείου να αναγνωρίσει τον κίνδυνο δικαστικών εμπλοκών στην ΑΣΥΡ αποτελεί τη μεγαλύτερη αυταπάτη. Το μέσο που επιλέγει (δόμηση εκτός ορίων) είναι σχεδόν βέβαιο ότι θα οδηγήσει σε μαζικές ακυρώσεις σχεδίων στο ΣτΕ, προκαλώντας ακριβώς το αντίθετο: απόλυτη ανασφάλεια δικαίου για τους επενδυτές.

Ειδικά όσον αφορά στις περιοχές του δικτύου Natura 2000, η αντίφαση ανάμεσα στους «πράσινους» στόχους και στα πολεοδομικά μέσα του νομοσχεδίου αποκτά την πιο επικίνδυνη διάστασή της:

Ενώ η ΑΣΥΡ υπόσχεται την «ενίσχυση της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και της βιοποικιλότητας», δημιουργούνται θεσμικά «παράθυρα» που **απειλούν άμεσα την ακεραιότητα των προστατευόμενων οικοσυστημάτων**. Η επιρροή αυτής της αντίφασης εντοπίζεται σε συγκεκριμένα σημεία:

1. Θεσμοθέτηση «Παραθύρων» για Συμβατές Χρήσεις εντός ή πλησίον των ζωνών Natura:

Με πρόσχημα την υποστήριξη ενός φθίνοντος οικισμού, μπορούν να χωροθετηθούν μεγάλες τουριστικές υποδομές ακριβώς δίπλα ή μέσα σε προστατευόμενες εκτάσεις.

2. Νομιμοποίηση της Οργανωμένης Δόμησης Όμορων Εκτάσεων με τη θεσμοθέτηση των Περιοχών Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (Π.Π.Α.Ι.Π.):

Επιτρέποντας τη χωρική επέκταση και τη δόμηση της εκτός σχεδίου γης (έως 200 στρέμματα ανά οικισμό), ουσιαστικά μετατρέπει φυσικά οικοσυστήματα σε δομημένο περιβάλλον.

3. Απουσία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης:

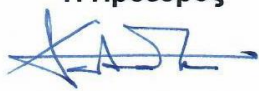
Το νομοσχέδιο εισάγει τα Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α. ως fast-track εργαλεία, χωρίς να επιβάλλει οριζόντια την υποχρέωση ΣΜΠΕ και μελέτης φέρουσας ικανότητας.

4. Σύνδεση με προηγούμενους «Δασοκτόνους» Νόμους:

Το εργαλείο των Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α. έλκει την καταγωγή του από τον ν.4280/2014, ενώ συνδέεται άμεσα με τον πρόσφατο ν.5299/2026. Ο νόμος αυτός θεσμοθέτησε ήδη τη δυνατότητα οργανωμένης πολεοδόμησης μέσα σε ζώνες βιώσιμης διαχείρισης των περιοχών Natura 2000, εφόσον αυτές είναι όμορες με οικισμούς. Το νέο νομοσχέδιο έρχεται να «κουμπώσει» πάνω σε αυτό το πλαίσιο, διευκολύνοντας την ιδιωτική πολεοδόμηση.

Εν τέλει, η ρητορική περί «βιώσιμης ανάπτυξης και περιφερειακής πολιτικής» λειτουργεί ως άλλοθι. Στην πραγματικότητα, το ΥΠΕΝ εισάγει ένα ακόμη εργαλείο που θυσιάζει τον πολεοδομικό σχεδιασμό και την προστασία των περιοχών στο βωμό της Real Estate κερδοφορίας και των μεγάλων τουριστικών επενδύσεων ενώ την ίδια στιγμή – με το ν. 5299/2026 – ουσιαστικά καταργεί το δικαίωμα ατομικής οικοδόμησης για τις μικρές και εκτός ορίων του (όποιου) σχεδίου ιδιοκτησίες.

Για το Δ.Σ.
της
ΕΜΔΥΔΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Η Πρόεδρος

Αγγελική Γαλάτη



Ο Γεν. Γραμματέας

Ηλίας Αλευράς