

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΤΜΗΜΑ ΗΠΕΙΡΟΥ
ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΥ 6-8, 45444-ΙΩΑΝΝΙΝΑ
☎ 26510 27475/31323
E-mail: tee_ioan@tee.gr

Ιωάννινα, 1.10.2026
Αριθ. πρωτ.: 551

ΠΡΟΣ:

1. Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας
Γενική Δ/νση Χωρικού Σχεδιασμού
Μεσογείων 119 – 11526 Αθήνα
info@ypen.gov.gr
2. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Ηπείρου– Δυτ. Μακεδονίας
Δ/νση Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Ηπείρου
Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Εφαρμογών
Ιωάννινα
mtheodoraki@e-dm.gov.gr
3. Δήμο Πρέβεζας
Γραφείου Δημάρχου
Ελ. Βενιζέλου & Μπαχούμη 2 – 48100 Πρέβεζα
info@dimosprevezas.gr

Θέμα :ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΟΥΣΑΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΤΟΥ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΕΛΛΑΔΑΣ – ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΗΠΕΙΡΟΥ

Για την προτεινόμενη τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στα Ο.Τ. 159 και 160 της περιοχής «Κυανή Ακτή» του Δήμου Πρέβεζας

Η Διοικούσα Επιτροπή του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας – Τμήματος Ηπείρου, αφού έλαβε υπόψη την επισυναπτόμενη Τεχνική Γνωμοδότηση, τα στοιχεία του διοικητικού φακέλου, το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, τις σχετικές δικαστικές αποφάσεις και τις ιδιαίτερες πολεοδομικές και περιβαλλοντικές συνθήκες της περιοχής, το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, ως ο θεσμοθετημένος τεχνικός σύμβουλος της Πολιτείας, οφείλει να διατυπώνει τεκμηριωμένες θέσεις που υπηρετούν τη νομιμότητα, τον ορθολογικό χωρικό σχεδιασμό, τη βιώσιμη ανάπτυξη και την προστασία του δημοσίου συμφέροντος,

ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΠΑΡΑΠΑΝΩ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ

1. Υιοθετεί στο σύνολό της την επισυναπτόμενη Τεχνική Γνωμοδότηση και την απόφαση της Ν.Ε Πρέβεζας, οι οποίες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας απόφασης και τεκμηριώνουν πλήρως τα πραγματικά περιστατικά, το ισχύον θεσμικό πλαίσιο και τις τεχνικές παραμέτρους της υπόθεσης. Η παρούσα απόφαση αποτυπώνει τη θεσμική θέση της Διοικούσας Επιτροπής επί των συμπερασμάτων της Γνωμοδότησης και της απόφασης.
2. Διαπιστώνει ότι η περιοχή της Κυανής Ακτής αποτελεί χώρο ιδιαίτερης πολεοδομικής, περιβαλλοντικής και κοινωνικής σημασίας για την πόλη της Πρέβεζας. Η συμβολή της στο παραλιακό μέτωπο, στη συνέχεια των κοινόχρηστων χώρων, στο αστικό πράσινο, στην Ιαματική πηγή Πρέβεζας και στη συνολική φυσιογνωμία της

πόλης καθιστά την υπόθεση ζήτημα ευρύτερου δημοσίου συμφέροντος και επιβάλλει την προστασία της απέναντι σε μη αναστρέψιμες πολεοδομικές μεταβολές.

3. Αναγνωρίζει ότι η συμμόρφωση της Διοίκησης προς τις αμετάκλητες δικαστικές αποφάσεις αποτελεί συνταγματική και νόμιμη υποχρέωση, όπως επίσης και η πλήρης αποκατάσταση των δικαιωμάτων των ιδιοκτητών. Η υποχρέωση αυτή, όμως, δεν απαλλάσσει τα αρμόδια όργανα από την ευθύνη διαφύλαξης του κοινόχρηστου χώρου και από την υποχρέωση, ειδικής και επαρκούς αιτιολόγησης της προτεινόμενης πράξης, σύμφωνα με τις αρχές της χρηστής διοίκησης και της βιώσιμης ανάπτυξης.

4. Κρίνει ότι η προτεινόμενη πολεοδομική ρύθμιση δεν μπορεί να θεωρηθεί τεκμηριωμένη καθώς στερείται ολοκληρωμένης αξιολόγησης όλων των πολεοδομικών, περιβαλλοντικών και υδρογεωλογικών δεδομένων της περιοχής. Ιδιαίτερη βαρύτητα πρέπει να αποδοθεί στη μη συμβατότητα της προτεινόμενης λύσης με τον υπερκείμενο χωρικό σχεδιασμό, στις επιπτώσεις επί του αναγνωρισμένου ιαματικού φυσικού πόρου και της Ζώνης II προστασίας του, καθώς και στη διασφάλιση του περιβαλλοντικού ισοζυγίου, της ανθεκτικότητας του αστικού χώρου και του δημοσίου συμφέροντος.

5. Κρίνει ότι με βάση το ΦΕΚ καθορισμού της Ιαματική Πηγή Πρέβεζας (ΦΕΚ 4744/Β/2017), τις ζώνες προστασίας και τα ειδικά της χαρακτηριστικά, η εν λόγω έκταση εμπίπτει στις περιπτώσεις της παραγρ. 1 του άρθρου 187 του Ν.5306/2026 δλδ «που χαρακτηρίστηκαν ως κοινόχρηστοι χώροι από το ρυμοτομικό σχέδιο ή μεταγενέστερα υπήχθησαν σε ειδικό καθεστώς που απαγορεύει τη μετατροπή τους σε οικοδομήσιμο χώρο, όπως το προβλεπόμενο σε διατάξεις περί ρεμάτων, αιγιαλού και παραλίας, ζωνών προστασίας και αστικών αλσών».

6. Ζητεί από το Δημοτικό Συμβούλιο Πρέβεζας να υιοθετήσει την παρούσα απόφαση μας, λαμβάνοντας υπόψιν και το σχετικό έγγραφο της αποκεντρωμένης να προχωρήσει σε νέα απόφαση η οποία θα ακυρώνει την αρ. 90/2026 που όριζε όρους δόμησης στο Ο.Τ. 159 και να αξιοποιήσει κάθε διαθέσιμη θεσμική δυνατότητα αποζημίωσης των ιδιοκτητών.

7. Ζητεί από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας να απόσχει από την έκδοση οποιασδήποτε οριστικής διοικητικής πράξης για την προτεινόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, πριν την ερμηνευτική και θεσμική αξιολόγηση της δυνατότητας εφαρμογής των άρθρων του Κεφαλαίου Γ (άρθρα 123, 124 125 και 126) του Ν. 5306/2026, λαμβάνοντας υπόψη και τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 187 του Ν. 5306/2026, καθώς και κάθε άλλου συναφούς θεσμικού εργαλείου που δύναται να εφαρμοστεί στην εξεταζόμενη υπόθεση.

Η Διοικούσα Επιτροπή θεωρεί ότι βρίσκονται στην διάθεση του Δήμου Πρέβεζας εργαλεία αποζημίωσης των ιδιοκτητών όπως το Πράσινο Ταμείο, η Ανταλλαγή Οικοπέδων, ο Τραπεζικός Δανεισμός κα. Πρόσθετα θεωρεί ότι το νέο θεσμικό πλαίσιο (μεταφορά συντελεστή δόμηση, κα) παρέχει δυνατότητες αποζημίωσης που δεν υφίσταντο κατά τον χρόνο έκδοσης των σχετικών δικαστικών αποφάσεων, οπότε και δεν έχουν αξιολογηθεί. Τέλος εκτιμά πως και η Κεντρική Κυβέρνηση, με βάση την κείμενη νομοθεσία, θα μπορούσε να προχωρήσει σε απαλλοτρίωση εκτάσεων αυτής της σπουδαιότητας.

Κατά συνέπεια, η Διοικούσα Επιτροπή θεωρεί ότι δεν πρέπει να προχωρήσει η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου και να εκδοθεί οριστική διοικητική πράξη, τα Οικοδομικά Τετράγωνα 159 & 160 της

περιοχής «Κυανή Ακτή» του Δήμου Πρέβεζας θα πρέπει να διατηρηθούν ως Ελεύθεροι Χώροι Αστικού Πρασίνου.

8. Επισημαίνει ότι η εξεύρεση λύσης που θα επιτυγχάνει την προστασία των κατοχυρωμένων δικαιωμάτων των ιδιοκτητών και τη διατήρηση ενός χώρου ιδιαίτερης πολεοδομικής και περιβαλλοντικής αξίας αποτελεί υποχρέωση της Διοίκησης και βασική αρχή του σύγχρονου χωρικού σχεδιασμού.

9. Αποφασίζει τη διαβίβαση της παρούσας απόφασης, συνοδευόμενης από την Τεχνική Γνωμοδότηση, στον Δήμο Πρέβεζας, στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, στο Υπουργείο Πολιτισμού, στο Υπουργείο Τουρισμού, στο Υπουργείο Εσωτερικών στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Ηπείρου – Δυτικής Μακεδονίας και σε κάθε άλλη αρμόδια αρχή, προκειμένου να ληφθεί υπόψη κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους.

Για τη Διοικούσα Επιτροπή
του ΤΕΕ\ΤΗ



Ο Πρόεδρος
Ιωάννης Τσίγκρος

Κοινοποίηση:

1. Πρόεδρο Τ.Ε.Ε.
2. Περιφερειακά Τμήματα Τ.Ε.Ε.
3. Υπουργείο Πολιτισμού
4. Υπουργείο Εσωτερικών
5. Υπουργείο Τουρισμού
6. Αντιπεριφερειάρχη Π.Ε. Πρέβεζας
7. Μ.Μ.Ε. Ηπείρου

