



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ (Γ')**

**Ταχ. Δ/νση** : Αμαλιάδος 17  
**Ταχ. Κώδικας** : 115 23  
**Πληροφορίες** : Μ. Σερέφoglou  
**Τηλέφωνο** : 2131515 618  
**E-mail** : dpols@prv.ypeka.gr  
m.serefoglou@prv.ypeka.gr

**ΠΡΟΣ:** Υ.Π.ΕΝ.  
Γραφείο Νομικών  
και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων  
Μεσογείων 119, Τ.Κ.10192, Αθήνα

**ΘΕΜΑ:** Σχετικά με Αναφορά που υποβλήθηκε στη Διεύθυνση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου της Βουλής των Ελλήνων μετά την έκδοση του από 11-04-2025 π. δ/τος (ΦΕΚ Δ' 194/15-4-2025)

- ΣΧΕΤ. :**
- (1) Η με αριθμ. πρωτ. 2046/22.04.2026, της Διεύθυνσης Κοινοβουλευτικού Ελέγχου της Βουλής των Ελλήνων, Αναφορά της Αικατερίνης Σπυριδάκη βουλευτή Ν. Λασιθίου προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με θέμα «Έντονες αντιδράσεις για το Π.Δ. οριοθέτησης οικισμών – Απαξίωση περιουσιών και κίνδυνος ερήμωσης της υπαίθρου». (ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/44799/753/22.04.2026).
  - (2) Το άρ. 12 του ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245 Α'/ 09.12.2020) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το αρ. 63 του ν. 5215/2025 (ΦΕΚ 116 Α'/ 04.07.2025)
  - (3) Το από 11.04.2025 προεδρικό διάταγμα, «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» (ΦΕΚ 194 Δ'/ 15.04.2025).

Σε απάντηση της ως άνω σχετικής Αναφοράς, η υπηρεσία μας, περιοριζόμενη στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, στις οποίες σημειώνεται ότι δεν εμπíπτουν οικισμοί που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί, θέτει υπόψη σας ότι για την αντιμετώπιση των προβλημάτων των οικισμών της χώρας, μέσω των διατάξεων του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245 Α') για τον εκσυγχρονισμό της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας, ως ισχύει, προβλέπεται η δυνατότητα οριοθέτησης των οικισμών, είτε στο πλαίσιο Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.), είτε με ειδικό προεδρικό διάταγμα που καλύπτει τουλάχιστον ένα οικισμό, υπό τις προϋποθέσεις των ισχυουσών διατάξεων. Μετά την ισχύ του άρ.12 του ν.4759/2020, όπως αντικαταστάθηκε με το άρ. 85 του ν.4915/2022 (ΦΕΚ 63Α'/24.03.2022), εκδόθηκε η περί «μεθοδολογίας οριοθέτησης οικισμών» απόφαση Υφυπουργού Π.ΕΝ.

Στη συνέχεια, λαμβάνοντας υπόψη ότι βρίσκονται σε εξέλιξη οι μελέτες των Προγραμμάτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού του άρθρου 14 του ως άνω νόμου, κρίθηκε αναγκαία η θέσπιση των ρυθμίσεων του (5) σχετικού διατάγματος, προς επίλυση προβλημάτων που είχαν ανακύψει κατά την εφαρμογή του ισχύοντος πλαισίου, ιδίως δε, αυτών που προέκυψαν μετά από δικαστικές αποφάσεις ακύρωσης ορίων οικισμών. Με το εν λόγω διάταγμα επιχειρείται:

- α) Η συμμόρφωση της Διοίκησης στις αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας και η ενσωμάτωση της νομολογίας που αναφέρεται στα θέματα των οικισμών.
- β) Η θέσπιση ενός ενιαίου κανονιστικού πλαισίου οριοθέτησης των οικισμών της χώρας και η ρύθμιση του πολεοδομικού κανονισμού και των επιτρεπόμενων χρήσεων σε αυτούς, μέχρι την πολεοδόμησή τους, με ταυτόχρονη ενοποίηση των μέχρι σήμερα βασικών διαταγμάτων που αφορούν στους οικισμούς που εμπίπτουν στις διατάξεις των διαταγμάτων αυτών (ΦΕΚ 138Δ/1981 και ΦΕΚ 181Δ/1985), συμπεριλαμβανομένων και των παραδοσιακών οικισμών.
- γ) Η θέσπιση διατάξεων για τη διατήρηση και την προστασία της φυσιογνωμίας τους και της βιωσιμότητάς τους, λαμβάνοντας υπόψη τη διαμορφωμένη κατάσταση.

Η οριοθέτηση έκαστου οικισμού κατά τις διατάξεις του προτεινόμενου προεδρικού διατάγματος, οδηγεί σε κατοχύρωση των ορίων του και του πολεοδομικού καθεστώτος που τον διέπει, χωρίς να αναιρεί τη δυνατότητα ρύθμισης της ευρύτερης των ορίων του οικισμού περιοχής, μέσα στα πλαίσια εκπόνησης των μελετών των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Τ.Π.Σ./Ε.Π.Σ.), λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της υπό μελέτη περιοχής. Με τα Τ.Π.Σ., κατά τα προβλεπόμενα στο άρ. 7 του ν. 4447/2016 - όπως αντικαταστάθηκε με το άρ.10 του ν.4759/2020 - καθορίζονται μέτρα, όροι ή περιορισμοί που απαιτούνται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής μελέτης, συμπεριλαμβανομένων των οικισμών της.

Πιο αναλυτικά, ως προς το περιεχόμενο του (3) σχετικού προεδρικού διατάγματος και τους ισχυρισμούς που προβάλλονται στη σχετική αναφορά, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

- Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και η φυσιογνωμία έκαστου οικισμού, λαμβάνονται υπόψη σε κάθε περίπτωση οριοθέτησης. Για το λόγο αυτό, κατά την οριοθέτηση των οικισμών σύμφωνα με το (3) προεδρικό διάταγμα, λαμβάνονται υπόψη, σύμφωνα με το άρθρο 4 αυτού, «*στοιχεία εκτίμησης για τον προσδιορισμό του ορίου και των Ζωνών οικισμού*» τα οποία συμπεριλαμβάνουν όχι μόνο στοιχεία του παρελθόντος, αλλά και δεδομένα για την εξέλιξη του οικισμού μέχρι σήμερα, προκειμένου να συνεκτιμηθεί το σύνολο των στοιχείων που επηρεάζουν τη λειτουργική οργάνωσή του. Για την εξυπηρέτηση του σκοπού αυτού, η προβλεπόμενη Τεχνική Έκθεση που θα συνοδεύει τη μελέτη οριοθέτησης του οικισμού κατά το ισχύον (3) σχετικό προεδρικό διάταγμα, οφείλει να κάνει αναφορά στη λειτουργική οργάνωση και τα χαρακτηριστικά της υφιστάμενης κατάστασης, καθώς και σε πληθώρα στοιχείων που συνεκτιμώνται για τον καθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης καθώς και των επιτρεπόμενων, μέχρι την πολεοδόμηση αυτού, χρήσεων γης.

- Ως προς το θέμα των αρτιοτήτων των οικοπέδων εντός των οριοθετούμενων, σύμφωνα με το (3) σχετικό διάταγμα, οικισμών, επισημαίνονται οι προβλεπόμενες, στην παρ. Γ του άρθρου 9, διατάξεις που αναφέρονται σε όλες τις ζώνες του οικισμού, ιδιαίτερα δε, η πρόβλεψη ώστε να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα «*οικόπεδα που, μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, δημιουργήθηκαν ή κατατμήθηκαν νομίμως με βάση προϊσχύουσες διατάξεις ή με βάση τα ορισθέντα μεγέθη σε προγενέστερη πράξη οριοθέτησης του οικισμού, ... .., εφόσον έχουν πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο*».

- Η ρητή απαγόρευση διεύρυνσης των ορίων του οικισμού, πέραν του ότι επαναλαμβάνει προϊσχύουσα του ν.4759/2020 διάταξη και εκφράζει την πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, δεν οδηγεί σε συρρίκνωση των ορίων του οικισμού. Η ουσιαστική ρύθμιση της έκτασης του οικισμού - όπως αυτή καθορίζεται με βάση τα στοιχεία εκτίμησης και τα κριτήρια αποκλεισμού από την οριοθέτηση, αλλά και με βάση τις προβλεπόμενες διαδικασίες του εν λόγω προεδρικού

διατάγματος - αποδίδει την πρόθεση ενσωμάτωσης της ανάπτυξης και της οργάνωσης των οικισμών και της ευρύτερης περιοχής τους, μέσω των Τ.Π.Σ. λαμβανομένων υπόψη και των διατάξεων του άρ. 12 του ν. 4759/2020 ως ισχύει.

Ειδικότερα με τις διατάξεις του άρ.63 του ν. 5215/2025 (ΦΕΚ 116Α'/04.07.2025) λαμβάνεται ειδική μέριμνα για τους οικισμούς που έχουν μέχρι επτακόσιους (700) κατοίκους κατά την τελευταία απογραφή και οριοθετήθηκαν με πράξη αναρμόδιου οργάνου, με τη δυνατότητα καθορισμού Ζώνης Ανάπτυξης Οικισμού (Ζ.Α.Ο.) – υπό την επιφύλαξη των κριτηρίων του άρ. 6 του (3) σχετικού π.δ/τος. Η ζώνη αυτή καθορίζεται «... για την υποστήριξη και ενίσχυση του περιφερειακού δικτύου οικισμών, προσαρμοσμένου στα σύγχρονα πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης. Ο χαρακτήρας της ζώνης αυτής είναι συμβατός με τον χαρακτήρα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των υπολοίπων ζωνών του οικισμού και λειτουργεί συμπληρωματικά με αυτές.». Στη Ζώνη Ανάπτυξης Οικισμού (Ζ.Α.Ο.) τα ελάχιστα όρια αρτιότητας, οι όροι, οι περιορισμοί δόμησης και οι χρήσεις γης δύναται να καθοριστούν κατά τα αναφερόμενα στην παρ. 2(β) του άρ. 12 του ν. 4759/2020, ως ισχύει.

Η Αν. Προϊσταμένη της Διεύθυνσης

ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΙΟΥ