



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΣΥΝΟΧΗΣ  
ΚΑΙ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ**

**ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ  
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ  
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ**

Ταχ. Δ/ση: Δραγατσανίου 8  
Ταχ. Κώδικας: 10559 – Αθήνα  
Πληροφορίες: Σταυρούλα Σπυροπούλου  
Τηλέφωνο : 2144055230  
e -mail: [tmima.nomothetikou@minscfa.gov.gr](mailto:tmima.nomothetikou@minscfa.gov.gr)  
[s.spyropoulou@minscfa.gov.gr](mailto:s.spyropoulou@minscfa.gov.gr)

**ΠΡΟΣ**

Τη Βουλή των Ελλήνων  
Διεύθυνση Κοινοβουλευτικού  
Ελέγχου-Τμήμα Ερωτήσεων και Αιτήσεων  
Καταθέσεως Εγγράφων

**Κοιν.:**

Πολιτική Γραμματεία  
Υπουργού Κοινωνικής Συνοχής  
και Οικογένειας

**ΘΕΜΑ:** «Πορεία υλοποίησης του οικιστικού προγράμματος των Ενόπλων Δυνάμεων, της εφαρμογής των διατάξεων των ν.5223/2025 και ν.5229/2025 και της πολεοδομικής ωρίμανσης του πρώην στρατοπέδου “Όπλαρχηγού Θεόδωρου Ζιάκα”»

**ΣΧΕΤ:** η με αριθμ. 7291 με ΑΚΕ 784/24.07. 2026 Ερώτηση

Σε απάντηση της εν θέματι Ερώτησης που κατατέθηκε στη Βουλή σας ενημερώνουμε ως εξής:

Το εν λόγω ακίνητο, ευρισκόμενο εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Κορδελιού-Ευόσμου, ανήκει κατά κυριότητα στο Ταμείο Ακινήτων Εθνικής Άμυνας (Τ.Α.ΕΘ.Α.), σύμφωνα με την περ. β΄ της παρ. 2Β του άρθρου 28 του ν. 5223/2025, όπως η εν λόγω παράγραφος προστέθηκε με το άρθρο 94 του ίδιου νόμου.

Για την αξιοποίηση του ακινήτου με σκοπό την ανάπτυξη προγράμματος κοινωνικής κατοικίας εφαρμόζεται η ειδική διαδικασία καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης του άρθρου 199Α του ν. 5306/2026, το οποίο προστέθηκε με το άρθρο 57, και όχι η διαδικασία εκπόνησης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Η προβλεπόμενη ειδική διαδικασία περιλαμβάνει περιβαλλοντικό προέλεγχο και, εφόσον απαιτείται, στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση, σύμφωνα με την περ. α΄ και την υποπερ. ββ΄ της περ. β΄ του άρθρου 199Α. Προβλέπεται, επίσης, η διατύπωση γνώμης από το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, κατόπιν υποβολής της απαιτούμενης τεχνικής και πολεοδομικής τεκμηρίωσης, σύμφωνα με την περ. β΄ του ίδιου άρθρου.

Η εν λόγω τεκμηρίωση περιλαμβάνει, κατ' ελάχιστον, τεχνική έκθεση, τοπογραφικό διάγραμμα συνοδευόμενο από πρόταση γενικής διάταξης, μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας, τεκμηρίωση της δυνατότητας πρόσβασης και, όπου συντρέχει σχετική περίπτωση, μελέτη οριοθέτησης ρέματος, σύμφωνα με τις υποπερ. β' έως βε' της περ. β' του άρθρου 199Α του ν. 5306/2026. Κατά συνέπεια, τα αναφερόμενα στάδια ήτοι η έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, η σύνταξη Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής και η κύρωση Πράξης Εφαρμογής, δεν συνιστούν τα προβλεπόμενα από την ισχύουσα νομοθεσία στάδια για την πολεοδομική και διοικητική ωρίμανση του συγκεκριμένου έργου.

Περαιτέρω, η αρμοδιότητα για την εκπόνηση των απαιτούμενων μελετών, τη διενέργεια των σχετικών διαγωνιστικών διαδικασιών, καθώς και την εκτέλεση και επίβλεψη των κατασκευαστικών εργασιών ανήκει στο Υπουργείο Εθνικής Άμυνας, σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της παρ. 2Α του άρθρου 28 του ν. 5223/2025, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 94 του ν. 5322/2026. Ως εκ τούτου, πληροφορίες και στοιχεία που αφορούν τις αναθέσεις, τους αναδόχους ή μελετητές, τα προβλεπόμενα παραδοτέα, τα επιμέρους χρονοδιαγράμματα, καθώς και το ακριβές στάδιο εξέλιξης των τεχνικών, διαγωνιστικών και διοικητικών διαδικασιών, παρέχονται από το καθ' ύλην αρμόδιο Υπουργείο Εθνικής Άμυνας.

Αναφορικά με την προβλεπόμενη προγραμματική σύμβαση μεταξύ του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας, του Τ.Α.ΕΘ.Α. και του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, σημειώνεται ότι η σύναψή της προβλέπεται στην παρ. 2Α του άρθρου 28 του ν. 5223/2025, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 94 του ως άνω νόμου. Η διαδικασία κατάρτισης της σχετικής προγραμματικής σύμβασης βρίσκεται σε τελικό προπαρασκευαστικό στάδιο. Επισημαίνεται, περαιτέρω, ότι από τις σχετικές διατάξεις δεν προκύπτει ως προϋπόθεση για τη σύναψη της προγραμματικής σύμβασης η προηγούμενη ένταξη του έργου στο Κοινωνικό Κλιματικό Ταμείο. Ειδικότερα, η παρ. 2Β του άρθρου 28 του ν. 5223/2025 προβλέπει τη χρηματοδότηση της πρώτης εφαρμογής του προγράμματος από πόρους του εν λόγω Ταμείου, χωρίς να συναρτά ρητώς τη σύναψη της προγραμματικής σύμβασης με την προηγούμενη έκδοση πράξης ένταξης.

Παράλληλα, βρίσκεται σε εξέλιξη η διαδικασία για την επίσημη ένταξη του έργου στο Κοινωνικό Κλιματικό Ταμείο, σύμφωνα με το πρώτο εδάφιο της παρ. 2Β του άρθρου 28 του ν. 5223/2025. Σύμφωνα με τον ισχύοντα σχεδιασμό, στο πρώην στρατόπεδο «Ζιάκα» προβλέπεται η ανέγερση συνολικά τουλάχιστον χιλίων (1.000) διαμερισμάτων. Το σύνολο των κατοικιών που θα ανεγερθούν κατ' εφαρμογή του ειδικού κανονιστικού πλαισίου του άρθρου 199Α του ν. 5306/2026 και με χρηματοδότηση κατά τα προβλεπόμενα στην παρ. 2Β του άρθρου 28 του ν. 5223/2025,

προορίζεται να παραχωρηθεί κατά χρήση στο Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, με σκοπό την ανάπτυξη και λειτουργία προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας. Η παραχώρηση της χρήσης των οικημάτων προβλέπεται στο τέταρτο εδάφιο της παρ. 2Α του άρθρου 28 του ν. 5223/2025, ενώ η υπαγωγή ειδικότερα του πρώην στρατοπέδου «Ζιάκα» στην πρώτη εφαρμογή του προγράμματος προβλέπεται στην περ. β' της παρ. 2Β του ίδιου άρθρου.

Διευκρινίζεται ότι καμία από τις τουλάχιστον χίλιες (1.000) προβλεπόμενες κατοικίες δεν προορίζεται για τη στέγαση στελεχών των Ενόπλων Δυνάμεων. Το συγκεκριμένο έργο αποτελεί αυτοτελή δράση κοινωνικής κατοικίας, εντασσόμενη στο πλαίσιο των παρ. 2Α και 2Β του άρθρου 28 του ν. 5223/2025, και δεν συνιστά τμήμα προγράμματος στρατιωτικής στέγασης.

Κατά συνέπεια, δεν προβλέπεται επιμερισμός του οικιστικού αποθέματος που θα δημιουργηθεί μεταξύ κατοικιών κοινωνικής κατοικίας και κατοικιών προοριζόμενων για το στρατιωτικό. Ως προς τα έσοδα που θα προκύπτουν από την εκμίσθωση των κατοικιών, δεν προβλέπεται η διάθεση συγκεκριμένου ποσοστού αυτών για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών των στελεχών των Ενόπλων Δυνάμεων.

Ειδικότερα, σύμφωνα με το πέμπτο εδάφιο της παρ. 2Α του άρθρου 28 του ν. 5223/2025, τα μισθώματα, καθώς και τα έσοδα από τις κοινόχρηστες δαπάνες, αποτελούν έσοδα του κρατικού προϋπολογισμού, καταχωρίζονται σε διακριτό Αναλυτικό Λογαριασμό Εσόδου και εγγράφονται ως πιστώσεις του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, προκειμένου να καλύπτονται οι ανάγκες λειτουργίας, διαχείρισης, συντήρησης, επισκευής, αποκατάστασης και ανακαίνισης των οικημάτων και των κοινόχρηστων χώρων τους. Περαιτέρω, τα έσοδα από τις κοινόχρηστες δαπάνες διατίθενται αποκλειστικά για την κάλυψη των αντίστοιχων αναγκών του έργου, σύμφωνα με το έκτο εδάφιο της ίδιας παραγράφου. Τυχόν θετικό υπόλοιπο δύναται να διατίθεται για τη χρηματοδότηση δράσεων κοινωνικής ή προσιτής κατοικίας, καθώς και λοιπών στεγαστικών προγραμμάτων του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, σύμφωνα με το έβδομο εδάφιο.

Εξαίρεση προβλέπεται ως προς τη δυνατότητα εγγραφής μέρους των εσόδων ως πίστωσης του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας, αποκλειστικά στην περίπτωση κατά την οποία, βάσει της προγραμματικής σύμβασης, ανατεθούν στο εν λόγω Υπουργείο υποχρεώσεις που αφορούν τη συντήρηση, επισκευή, αποκατάσταση ή ανακαίνιση των οικημάτων ή των κοινόχρηστων χώρων. Στην περίπτωση αυτή, τα σχετικά ποσά διατίθενται αποκλειστικά για την κάλυψη των αντίστοιχων δαπανών, σύμφωνα με το όγδοο εδάφιο της παρ. 2Α του άρθρου 28 του ν. 5223/2025. Ο επιμερισμός των σχετικών εσόδων καθορίζεται σε ετήσια βάση με κοινή απόφαση των Υπουργών

Εθνικής Άμυνας, Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, λαμβανομένων υπόψη των υποχρεώσεων που έχουν αναληφθεί στο πλαίσιο της οικείας προγραμματικής σύμβασης, σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της ίδιας παραγράφου.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 2Β του άρθρου 28 του ν. 5223/2025 (Α' 137), το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας υποχρεούται να καταβάλει στο Τ.Α.ΕΘ.Α. αντάλλαγμα για τη μακροχρόνια παραχώρηση της χρήσης των τριών ανενεργών στρατοπέδων, με σκοπό την ανάπτυξη και λειτουργία προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται και το πρώην στρατόπεδο «Ζιάκα». Το προβλεπόμενο αντάλλαγμα ανέρχεται στο ποσό των εβδομήντα εκατομμυρίων (70.000.000) ευρώ και πρόκειται να αξιοποιηθεί από το Τ.Α.ΕΘ.Α., σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, αποκλειστικά για τη χρηματοδότηση του σχεδίου δράσεων που αφορά τη διαχείριση των στεγαστικών αναγκών των στελεχών των Ενόπλων Δυνάμεων.

Σε ό,τι αφορά το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του έργου, επισημαίνεται ότι τα άρθρα 57 και 94 του ν. 5322/2026 δεν προβλέπουν αναλυτικά ορόσημα ως προς τη δημοπράτηση, την κατασκευή ή την παράδοση των κατοικιών. Τα επιμέρους στάδια και οι χρόνοι υλοποίησης αναμένεται να εξειδικευθούν μέσω της προγραμματικής σύμβασης, καθώς και στο πλαίσιο των τεχνικών και διαγωνιστικών διαδικασιών που εμπίπτουν στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας, σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της παρ. 2Α του άρθρου 28 του ν. 5223/2025. Αντίστοιχα, η διάρκεια της παραχώρησης της χρήσης των οικημάτων θα καθοριστεί με την προγραμματική σύμβαση, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο τέταρτο εδάφιο της ίδιας παραγράφου.

Τέλος, αναφορικά με την Αίτηση Κατάθεσης Εγγράφων, διευκρινίζεται ότι, κατά τον παρόντα χρόνο, δεν υφίσταται υπογεγραμμένη προγραμματική σύμβαση προς κατάθεση, δεδομένου ότι η διαδικασία κατάρτισής της βρίσκεται ακόμη σε τελικό προπαρασκευαστικό στάδιο. Τα δε διοικητικά έγγραφα και οι πράξεις που αφορούν την ανάθεση των πολεοδομικών, περιβαλλοντικών και τεχνικών μελετών, καθώς και τα σχετικά χρονοδιαγράμματα και οι εκθέσεις προόδου των διαγωνιστικών και κατασκευαστικών διαδικασιών, εμπίπτουν στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας, σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της παρ. 2Α του άρθρου 28 του ν. 5223/2025.

Κατόπιν των ανωτέρω, προκύπτει ότι η ανάπτυξη κοινωνικών κατοικιών στο πρώην στρατόπεδο «Ζιάκα» διέπεται από ειδικό θεσμικό και πολεοδομικό πλαίσιο, το οποίο καθορίζει διακριτά τις αρμοδιότητες των εμπλεκόμενων φορέων, τη διαδικασία πολεοδομικής και τεχνικής ωρίμανσης, το χρηματοδοτικό σχήμα, καθώς και τον προορισμό και τη διαχείριση του παραγόμενου οικιστικού αποθέματος. Η υλοποίηση του έργου αποσκοπεί αποκλειστικά στην ανάπτυξη και λειτουργία

προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας, σύμφωνα με τις προβλέψεις της κείμενης νομοθεσίας, ενώ τα επιμέρους ζητήματα τεχνικής και κατασκευαστικής υλοποίησης θα εξειδικευθούν στο πλαίσιο των αρμοδίως προβλεπόμενων διαδικασιών.

**Η ΥΠΟΥΡΓΟΣ**

**ΔΟΜΝΑ ΜΑΡΙΑ ΜΙΧΑΗΛΙΔΟΥ**