



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΕΦΑΛΟΓΙΑΝΝΗΣ
ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

Αθήνα, 24 Απριλίου 2025

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς : τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Σταύρο Παπασταύρου

Θέμα: Όρια οικισμών με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων

Υπουργέ,

Όπως πληροφορηθήκαμε, εκδόθηκε στο Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ 194/2025/τ. Δ') το Προεδρικό Διάταγμα με τίτλο : «Καθορισμός κριτηρίων, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της Χώρας με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923, καθώς και καθορισμός χρήσεων γης και γενικών ορών και περιορισμών δόμησης».

Είναι γνωστό ότι, το συγκεκριμένο Π.Δ. εκδόθηκε προκειμένου να εναρμονιστεί η Διοίκηση με την ήδη διαμορφωμένη νομολογία του Συμβουλίου της Επικράτειας (ΣΤΕ), το οποίο έχει ακυρώσει τις προηγούμενες οριοθετήσεις οικισμών που είχαν καθοριστεί μετά το 1983 από τους Νομάρχες, αναρμοδίως κατά την κρίση του Ανώτατου Δικαστηρίου.

Σκοπός του ανωτέρω Προεδρικού Διατάγματος είναι, όλοι οι οικισμοί με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων που προϋφίστανται της 14.03.1983, περιλαμβανομένων και των προϋφισταμένων του 1923, να διέπονται από κοινή διαδικασία και τρόπο οριοθέτησης.

Στο πλαίσιο αυτό, το ως άνω Προεδρικό Διάταγμα προβλέπει τρεις ζώνες εντός των οικισμών, ως εξής :

- ♦ Α Ζώνη: είναι το εσωτέρο – συνεκτικό τμήμα του οικισμού, που είχε δημιουργηθεί προ του 1923 (ιστορικός πυρήνας).
- ♦ Β Ζώνη: είναι το συνεκτικό τμήμα που έχει δημιουργηθεί μεταξύ των ετών 1923 και του 1983.
- ♦ Β1 Ζώνη: είναι το διάσπαρτο τμήμα του οικισμού που έχει δημιουργηθεί μεταξύ του 1923 και του 1983.

Παρόλο που οι ρυθμίσεις του Π.Δ. 194/2025 έγιναν σύμφωνα με τη Νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, με γνώμονα την πολεοδομική ανασυγκρότηση και για να μπει τάξη σε πολλές παραμέτρους, έχει δημιουργηθεί ταυτόχρονα αβεβαιότητα και προβληματισμός σε χιλιάδες ιδιοκτήτες οικοπέδων, όπως επεσήμανε ο Πρόεδρος της Περιφερειακής Ένωσης Δήμων Κρήτης (Π.Ε.Δ.Κ.) και Δήμαρχος Ρεθύμνης, Γιώργος Μαρινάκης.

Συγκεκριμένα, το νέο θεσμικό πλαίσιο έχει προκαλέσει αναστάτωση στην τοπική κοινωνία της Π.Ε. Ηρακλείου αλλά και έντονη ανησυχία στην Τοπική Αυτοδιοίκηση,

γιατί τίθενται εκτός ορίων οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων, οι οποίοι έχουν δημιουργηθεί μετά το 1983 και άρα εγείρεται ζήτημα αρτιότητας και οικοδομησιμότητας των αντίστοιχων οικοπέδων.

Οι πολίτες που είχαν αποκτήσει περιουσίες σε τέτοιες περιοχές έχτισαν νόμιμα οικίες εκδίδοντας οικοδομικές άδειες, πληρώνοντας φόρους και κάνοντας αγοραπωλησίες.

Ως γνωστόν, όσοι έχτισαν νόμιμα σε τέτοιες περιοχές δεν θα έχουν καμία συνέπεια.

Υπάρχουν όμως και πολλοί συμπολίτες μας, που έχουν ιδιόκτητα οικόπεδα στις παραπάνω περιοχές, χωρίς να έχουν ακόμη χτίσει.

Έτσι, πολλά αδόμητα οικόπεδα κινδυνεύουν να γίνουν ξαφνικά αγροτεμάχια.

Ειδικά για όσους αγόρασαν τέτοια οικόπεδα με την προοπτική της οικοδόμησης, η οικονομική ζημιά τους θα είναι ξεκάθαρη, αν δεν λάβει η Πολιτεία εγκαίρως τα απαραίτητα μέτρα, ώστε να μην απαξιωθούν οι περιουσίες τους.

Εξάλλου υπάρχει έντονη ανησυχία μήπως οδηγηθούμε μοιραία στην ιδιωτική πολεοδόμηση, με αναδυόμενες ευκαιρίες για μεγαλοεπενδυτές που μπορούν να δημιουργήσουν νέους οικισμούς με ιδιωτική πολεοδόμηση, ώστε να ικανοποιούνται οι ανάγκες στέγασης όπου εκείνοι επιλέξουν.

Μια τέτοια εξέλιξη είναι απευκταία και θα έχει αρνητικές συνέπειες όχι μόνο στους μικροϊδιοκτήτες που ξαφνικά ανακαλύπτουν ότι τα ακίνητά τους από οικόπεδα έγιναν αγροτεμάχια και απαξιώνονται, αλλά και για τους οικείους Δήμους που κινδυνεύουν να απωλέσουν τον έλεγχο της πολεοδόμησης

Αυτό δημιουργεί μεγάλο κοινωνικό πρόβλημα στην Π.Ε. Ηρακλείου, αφορά πάρα πολλές περιοχές, από τις περιφερειακές του Δήμου Ηρακλείου μέχρι περιοχές στην ενδοχώρα, όπου υπήρχαν ευρεία όρια τα οποία μπορεί να μικρύνουν ακόμα και στο μισό.

Όπως πληροφορηθήκαμε, πρόθεση της Κυβέρνησης είναι, να δοθεί η δυνατότητα στις περιοχές αυτές που τίθενται με το Π.Δ. 194/2025 εκτός ορίων οικισμών να αποτελέσουν Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧ). Να πάρουν δηλαδή χρήσεις και να τους δοθεί μια αρτιότητα μεταξύ υπό την προϋπόθεση ότι θα έχουν «πρόσωπο» σε κοινόχρηστη οδό. Μία τέτοια λύση, προϋποθέτει ανάλογη νομοθετική ρύθμιση.

Συναφής διαδικασία είναι, η εκπόνηση μελέτης για το οδικό δίκτυο στην Κρήτη, και κατά πόσο μπορεί σε συγκεκριμένα σημεία να υπάρξει οικοδομησιμότητα.

Παράλληλα, με τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ και ΕΠΣ) που προωθούνται εδώ και 3-4 χρόνια, επιδιώκεται από την Κυβέρνηση, η ορθολογική χωρική οργάνωση των δραστηριοτήτων με βάση τις αρχές περιβαλλοντικής προστασίας, της κοινωνικής συνοχής και της οικονομικής ανάπτυξης μέσα από τον προσδιορισμό της αναπτυξιακής προοπτικής της κάθε περιοχής, ώστε τα όρια των οικισμών να περνούν μέσα από το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο της κάθε περιοχής.

Επειδή, σύμφωνα με το Π.Δ. 194/2025 ο τελικός καθορισμός ορίων οικισμών με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, δεν είναι άμεσα εφαρμοστέος, αλλά θα γίνει στο πλαίσιο των ΤΠΣ και ΕΠΣ που είναι σε εξέλιξη για τους Δήμους της Π.Ε. Ηρακλείου.

Επειδή, ο καθορισμός των ορίων οικισμών με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων θα πρέπει να εξελίσσεται παράλληλα με την υλοποίηση των ΤΠΣ και ΕΠΣ των Δήμων, για να υπάρχει ολοκληρωμένος πολεοδομικός σχεδιασμός και μάλιστα σε συνάρτηση με το αύριο και το μέλλον αλλά και την αναπτυξιακή προοπτική κάθε οικισμού (π.χ. στο Δήμο Μινώα Πεδιάδας, Π.Ε. Ηρακλείου με την εγκατάσταση του νέου Διεθνούς Αεροδρομίου για τον οποίο επίσημες μελέτες δείχνουν ότι θα διπλασιαστεί και θα τριπλασιαστεί ο πληθυσμός), όπως έχει δημόσια τοποθετηθεί ο Δήμαρχος Μινώα Πεδιάδος, Βασίλης Κεγκέρογλου, καθώς και άλλοι Δήμαρχοι της Κρήτης εκφράζοντας την έντονη ανησυχία και τον προβληματισμό τους, όπως επεσήμανε σε πρόσφατη συνάντηση ο Πρόεδρος της Περιφερειακής Ένωσης Δήμων Κρήτης.

Επειδή, το Π.Δ. 194/2025 (άρθρο 5 Β παρ. 4) προβλέπει δυνητική λελογισμένη και τεκμηριωμένη επέκταση ορίων που θα πρέπει να προκύπτει από τις μελέτες των εν εξελίξει Τ.Π.Σ.

Επειδή, το απόθεμα αδόμητων οικοπέδων στους οικισμούς που θα δημιουργηθεί με την οριοθέτηση των οικισμών, οδηγεί στην ανάγκη να προβλεφθούν για κάθε Δήμο ζώνες προς μελλοντική πολεοδόμηση στο πλαίσιο των εν εξελίξει Τ.Π.Σ.

Επειδή, είναι ανάγκη να θεσπιστούν νομοθετικά οι Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων για τους οικισμούς μετά το 1983 και να οριστούν οι προϋποθέσεις αρτιότητας των αντίστοιχων οικοπέδων σε σχέση με την επιφάνεια του ακινήτου και την επαφή του με αναγνωρισμένη οδό.

Επειδή, είναι συνταγματικό καθήκον της Πολιτείας η προστασία της ιδιοκτησίας.

Ερωτάστε :

(α) Ποια μέτρα σκοπεύετε να λάβετε ώστε να θεσπιστούν νομοθετικά οι Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων, για τις (δυνάμει του Π.Δ. 194/2025) εκτός ορίων οικισμών περιοχές; Ποιες θα είναι οι προϋποθέσεις δόμησης στις περιοχές αυτές;

(β) Σε ποιο στάδιο βρίσκεται η μελέτη για την αναγνώριση οδών στην Κρήτη;

(γ) Ποια είναι τα επόμενα βήματα της διαδικασίας ολοκλήρωσης των Τ.Π.Σ. και Ε.Π.Σ, της Π.Ε. Ηρακλείου και πώς θα εφαρμοστεί το άρθρο 5 Β παρ. 4 του Π.Δ. 194/2025 για κάθε περίπτωση;

(δ) Θα προβλεφθούν στο πλαίσιο των εν εξελίξει Τ.Π.Σ. και Ε.Π.Σ. ζώνες μελλοντικής πολεοδόμησης των Δήμων της Π.Ε. Ηρακλείου; Με ποια κριτήρια θα γίνει η επιλογή;

(ε) Ποια μέτρα σκοπεύετε να λάβετε για την προστασία των μικροιδιοκτητών από τυχόν απαξίωση των οικοπέδων τους;

Ο ερωτών Βουλευτής

Κωνσταντίνος Β. Κεφαλογιάννης
Βουλευτής Ηρακλείου, Ν.Δ.