



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΠΑΣΟΚ - ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ

Αικατερίνη Σπυριδάκη – Βουλευτής Ν. Λασιθίου

Αθήνα, 13 Μαΐου 2025

ΑΝΑΦΟΡΑ

Προς: τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κ. Σταύρο Παπασταύρου

ΘΕΜΑ: « Αίτημα απόσυρσης του Π.Δ. 194/15.04.2025 για την οριοθέτηση οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων »

Κύριε Υπουργέ,

Σας καταθέτω ως Αναφορά την υπ' αριθμ. πρωτ. 446/13.05.2025 επιστολή του Τμήματος Ανατολικής Κρήτης του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ/ΤΑΚ), με την οποία διατυπώνεται **σοβαρός θεσμικός και τεχνικός προβληματισμός** για το Π.Δ. (Τεύχος Δ' 194/15.04.2025) που αφορά την οριοθέτηση των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

Το ΤΕΕ/ΤΑΚ υποστηρίζει ότι η εφαρμογή του εν λόγω διατάγματος εγείρει ευρύτατα **πολεοδομικά, νομικά, οικονομικά και κοινωνικά ζητήματα**, καθώς ακυρώνει συλλήβδην επεκτάσεις ορίων οικισμών που πραγματοποιήθηκαν με αποφάσεις Νομαρχών μετά το 1983, δημιουργώντας αμφισβήτηση για χιλιάδες υφιστάμενα ακίνητα – πολλά εκ των οποίων έχουν ανεγερθεί με νόμιμες άδειες.

Συγκεκριμένα, επισημαίνεται ότι:

- το 92% των οικισμών της χώρας αφορά πληθυσμούς κάτω των 2.000 κατοίκων,

- έως και το 80% των άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων κινδυνεύουν να αποχαρκτηριστούν,
- για την Κρήτη, η εφαρμογή του Π.Δ. συνεπάγεται **ισχυρό πλήγμα στην οικοδομική δραστηριότητα και τη βιωσιμότητα των τοπικών κοινωνιών,**
- ενώ υπολογίζεται ότι η πανελλαδική απώλεια εμπορικής αξίας ακινήτων μπορεί να υπερβεί τα 100 δισ. ευρώ.

Το ΤΕΕ/ΤΑΚ τονίζει ότι **η προσέγγιση του Π.Δ. είναι οριζόντια, συγκεντρωτική και χωρίς επαρκείς μεταβατικές ρυθμίσεις,** οδηγώντας σε έντονη γραφειοκρατική επιβάρυνση, ανασφάλεια δικαίου και πλήρη απουσία πρόβλεψης για προστασία καλόπιστων πολιτών. Επιπλέον, η αναδρομική ισχύς και η επίκληση παλαιών αεροφωτογραφιών ως εργαλείο οριοθέτησης εγείρουν **ζητήματα συνταγματικότητας** (άρθρο 17 Σ).

Το ΤΕΕ/ΤΑΚ αιτείται:

- την **άμεση απόσυρση του Π.Δ.,**
- την **επανεκκίνηση της διαδικασίας με συμμετοχή της Τοπικής Αυτοδιοίκησης,**
- την **θεσμική προστασία της υφιστάμενης κατάστασης και των δικαιωμάτων των ιδιοκτητών,**
- καθώς και την **απλοποίηση των διαδικασιών πολεοδόμησης εντός των ΤΠΣ και ΕΠΣ,** με σαφείς και κοινωνικά δίκαιες προβλέψεις.

Παρακαλούμε όπως εξετάσετε άμεσα τα αιτήματα του ΤΕΕ/ΤΑΚ και μας ενημερώσετε για τις προθέσεις του Υπουργείου αναφορικά με τη διατήρηση ή τροποποίηση του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου.

Επισυνάπτεται το σχετικό έγγραφο.

Η Αναφέρουσα Βουλευτής

Αικατερίνη Σπυριδάκη



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΚΡΗΤΗΣ**

Πρεβελάκη & Γρεβενών
712 02, Ηράκλειο Κρήτης
Τηλ.: 2810-342.520, 2810-341.455
E-mail: teetak@tee.gr,
ιστοσελίδα: www.teetak.gr

Ηράκλειο, 13/5/2025

Προς:

—Πρωθυπουργό κ. Κυριάκο Μητσοτάκη
primeminister@primeminister.gr
—Υπουργό Περιβάλλοντος & Ενέργειας κ. Σταύρο
Παπασταύρου
secmin@ypen.gr

Θέμα: Αίτημα για άμεση απόσυρση του Π.Δ. (Τεύχος Δ') 194/15.04.2025 σχετικά με την οριοθέτηση οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

Αξιότιμοι κύριοι,

Η Διοικούσα Επιτροπή του ΤΕΕ/ΤΑΚ εκφράζει την έντονη ανησυχία και αντίθεσή της με το πρόσφατα δημοσιευμένο Π.Δ. (Τεύχος Δ') 194/15.04.2025, το οποίο αφορά τη διαδικασία οριοθέτησης των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων. Πρόκειται για ένα ιδιαίτερα σοβαρό θεσμικό ζήτημα, καθώς η εφαρμογή του εν λόγω διατάγματος έχει προκαλέσει έντονες αντιδράσεις εκτεταμένες συνέπειες στην πολεοδομική οργάνωση της υπαίθρου, την καθημερινότητα των πολιτών, τη δυνατότητα δόμησης και την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Η οριοθέτηση των οικισμών αποτελεί διαχρονικά θεμελιώδη παράγοντα για την ανάπτυξη, την κοινωνική συνοχή και την περιφερειακή ισορροπία. Η ένταξη ενός ακινήτου εντός των ορίων ενός οικισμού συνεπάγεται σημαντικά πλεονεκτήματα ως προς τους όρους δόμησης και κατά συνέπεια καθορίζει ουσιαστικά την εμπορική του αξία.

Το Π.Δ. (Τεύχος Δ') 194/15.04.2025 ακυρώνει συλλήβδην όλες τις επεκτάσεις ορίων οικισμών που πραγματοποιήθηκαν μετά το 1983 με αποφάσεις Νομαρχών.

Ορίζει στα πλαίσια των εκπονούμενων Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ) και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ) επαναοριοθέτηση των οικισμών με βάση αεροφωτογραφίες περασμένων δεκαετιών αγνοώντας τις ήδη υπάρχουσες κατασκευές οι οποίες ανεγέρθηκαν με οικοδομική άδεια μετά το 1983 και τις καθιστά εκτός σχεδίου και εν αμφιβόλω την νομιμότητα τους. Επίσης χιλιάδες μη δομημένα ακίνητα που για δεκαετίες θεωρούνταν άρτια και οικοδομήσιμα, αποχαρακτηρίζονται και μετατρέπονται σε «εκτός σχεδίου», χάνοντας το δικαίωμα δόμησης με ανυπολόγιστες συνέπειες για τους ιδιοκτήτες τους.

Η αναφορά του διατάγματος ότι «η έλλειψη αρμοδιότητας των Νομαρχών για οριοθέτηση των οικισμών και επέκταση ορίων», που θεωρούνταν νόμιμες για 40 χρόνια σύμφωνα με αποφάσεις

του ΣτΕ, δεν μπορεί να χρησιμοποιείται ως πρόσχημα για να μετακυλιστεί το κόστος των «εσφαλμένων» κρατικών πρακτικών στους πολίτες. Επίσης δεν είναι θεσμικά αποδεκτό το κράτος να ακυρώνει τετελεσμένα γεγονότα χωρίς μεταβατικές ρυθμίσεις, χωρίς αποζημιώσεις, χωρίς πρόβλεψη προστασίας των ιδιοκτητών που επί δεκαετίες έδρασαν καλόπιστα με βάση τη νομιμότητα.

Ενδεικτικά:

- Οι οριοθετημένοι οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων αποτελούν το 92% επί συνόλου 12.800 οικισμών της χώρας.
- Εκτιμάται ότι το 80% των σημερινών άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων κινδυνεύουν να βρεθούν εκτός ορίων.
- Το 2024 εκδόθηκαν 8.500 οικοδομικές άδειες σε αυτούς τους οικισμούς που αποτελούν το 18% της συνολικής δραστηριότητας.
- Η αναμενόμενη απώλεια εμπορικής αξίας για τους ιδιοκτήτες υπολογίζεται σε πάνω από 100 δις. ευρώ πανελλαδικά.
- Η Κρήτη διαθέτει το υψηλότερο ποσοστό οικισμών στην Ελλάδα και η εφαρμογή του Π.Δ. 194/2025 θα προκαλέσει πλήγμα στην οικοδομική δραστηριότητα, την αξία της ακίνητης περιουσίας και τη βιωσιμότητα των τοπικών κοινωνιών.

Το Π.Δ. 194/2025 επιχειρεί μια πλήρη «επαναφορά» των ορίων όλων αυτών των οικισμών σε παλαιότερες περιόδους το 1923 ή το 1983 με εργαλείο τις παλιές αεροφωτογραφίες. Έτσι, οι άτυπες ή ημιεπίσημες επεκτάσεις που έγιναν μεταξύ 1983–2024, δεν αναγνωρίζονται. Πρακτικά, όλα τα ακίνητα που βρίσκονται σε αυτές τις ζώνες χάνουν το δικαίωμα δόμησης.

Αναλυτικότερα, η μετάβαση των ακινήτων αυτών σε «εκτός σχεδίου» επιφέρει:

1. Αύξηση ελάχιστης αρτιότητας στα 4 στρέμματα.
2. Μείωση συντελεστή δόμησης σε 0,2.
3. Αυστηρότεροι περιορισμοί ύψους και όγκου.
4. Περίπλοκες διαδικασίες έκδοσης αδειών.
5. Οικονομική απαξίωση της περιουσίας.
6. Συνεχιζόμενη φορολόγηση με βάση παλαιές αντικειμενικές αξίες (ΕΝΦΙΑ κτλ.).

Ιδιαίτερη ανησυχία προκαλεί η απουσία οποιασδήποτε πρόβλεψης προστασίας των πολιτών που έχουν ήδη χτίσει ή σχεδιάζουν να χτίσουν, ενώ η λογική των «τριών ζωνών» (Α, Β, Β1) δεν απαντά σε καμία ουσιαστική ανάγκη των τοπικών κοινωνιών, δημιουργώντας επιπλέον γραφειοκρατικά εμπόδια.

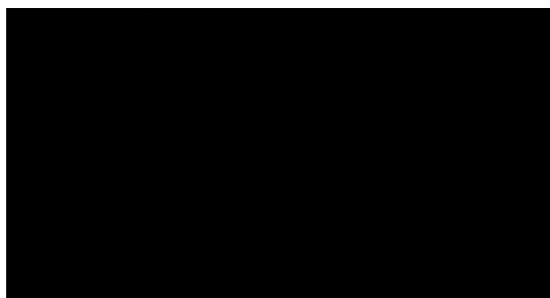
Το Π.Δ. προωθεί μια συγκεντρωτική, άκαμπτη και οριζόντια προσέγγιση στον πολεοδομικό σχεδιασμό, αγνοώντας τις χωρικές, κοινωνικές και οικονομικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής και απαξίωση της υπαίθρου αντί της ενεργοποίησης κινήτρων για την αποτροπή της αστυφιλίας στα πλαίσια της αλλαγής του παραγωγικού μοντέλου και της ισόρροπης ανάπτυξης της χώρας. Η συμμετοχή των Δήμων και της Τοπικής Αυτοδιοίκησης απουσιάζει, ενώ ακόμα και ο ρόλος των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων περιορίζεται στην τυπική επικύρωση προαποφασισμένων επιλογών, ακολουθώντας τις «οδηγίες» του Π.Δ..

Η χωρική πολιτική δεν μπορεί να είναι τιμωρητική ούτε να παραβλέπει την αρχή της χρηστής διοίκησης και του σεβασμού των δικαιωμάτων των πολιτών. Η ισόρροπη ανάπτυξη, ιδίως στην περιφέρεια, απαιτεί ορθολογικό σχεδιασμό με κοινωνική συναίνεση, επιστημονικά κριτήρια και δημοκρατική λογοδοσία.

Ως Διοικούσα Επιτροπή του ΤΕΕ/ΤΑΚ, ζητούμε άμεσα:

- Την απόσυρση του Π.Δ. (Τεύχος Δ') 194/15.04.2025.
- Τη δρομολόγηση μιας ουσιαστικής, θεσμικά κατοχυρωμένης και συμμετοχικής διαδικασίας επαναπροσδιορισμού των ορίων των οικισμών, με ενεργό ρόλο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και των ΤΠΣ/ΕΠΣ.
- Απλοποίηση και άμεση δρομολόγηση των διαδικασιών πολεοδομησης εντός του πλαισίου των ΤΠΣ και ΕΠΣ με χρηματοδότηση από την Πολιτεία.
- Τη νομοθετική κατοχύρωση της προστασίας της υφιστάμενης διαμορφωμένης κατάστασης, με ρητή πρόβλεψη σαφώς διατυπωμένη μη αναδρομικότητας του Π.Δ. και αποτροπής ανατροπών που θίγουν ιδιοκτησιακά και πολεοδομικά δικαιώματα.
- Το εν λόγω διάταγμα εγείρει σοβαρά ζητήματα συνταγματικότητας, καθώς παραβιάζει ευθέως το άρθρο 17 του Συντάγματος που κατοχυρώνει την προστασία της ιδιοκτησίας.

Η χώρα μας έχει ανάγκη από σταθερότητα, σαφείς κανόνες και εμπιστοσύνη των πολιτών προς την Πολιτεία και όχι από οριζόντιες ανατροπές και δημιουργία νέων αδιεξόδων.



Κοινοποίηση:

- Βουλευτές Ανατολικής Κρήτης
- Δημάρχους Ανατολικής Κρήτης
- Περιφερειάρχη Κρήτης κ. Σταύρο Αρναουτάκη arnaoutakis@crete.gov.gr
- Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης κ. Μαρία Κοζυράκη
- Πρόεδρο ΠΕΔ Κρήτης κ. Γιώργο Μαρινάκη marinakis@rethymno.gr
- Πρόεδρο ΤΕΕ κ. Γιώργο Στασινό
- Μέλη ΤΕΕ/ΤΑΚ
- ΜΜΕ

Εσωτερική διανομή:

- Διοικούσα Επιτροπή ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Προεδρείο «Α» ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Πρόεδρο Πειθαρχικού Συμβουλίου
- Νομαρχιακή Επιτροπή Λασιθίου ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Κλαδικοί Σύλλογοι των Μηχανικών Ανατ. Κρήτης
- Εκλεγμένοι στη Κεντρική Αντιπροσωπεία μέλη ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Γραφείο Προϊσταμένης
- Γραφείο Μηχανικών
- Χρονολογικό αρχείο
- Φάκελος Δ.Ε.
- Ιστοσελίδα ΤΕΕ/ΤΑΚ