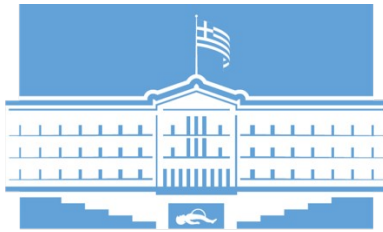


Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 2110
Ημερομ. Κατάθεσης: 4/6/2025



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΕΦΑΛΟΓΙΑΝΝΗΣ
ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ-ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αθήνα, 1 Ιουνίου 2025

ΑΝΑΦΟΡΑ

Προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Σταύρο Παπασταύρου

Θέμα : Διαβίβαση της αριθ. **58/2025** απόφασης Περιφερειακού Συμβουλίου Κρήτης

Σχετ. : Το υπ' αριθ. πρωτ. 178129/30-05-2025 έγγραφο της Περιφέρειας Κρήτης

Υπουργέ,

Σας προωθώ το ανωτέρω σχετικό έγγραφο αναφορικά με το Π.Δ. (ΦΕΚ 194/2025/Δ').

Αφού εξετάσετε το εν θέματι ζήτημα με όλες τους τις κρίσιμες παραμέτρους, παρακαλώ για την απάντηση και τις δικές σας περαιτέρω ενέργειες κατά λόγω αρμοδιότητας.

Ο αναφέρων βουλευτής

Κωνσταντίνος Β. Κεφαλογιάννης
Βουλευτής Ηρακλείου



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ
Αυτοτελές Τμήμα
Συλλογικών Οργάνων**

Ministry of
Digital
Governance

Digitally signed by Ministry
of Digital Governance
Date: 2025.05.30
12:28:36 EEST
Reason:
Location: Athens

ΑΔΑ: ΨΖΑΣ7ΛΚ-Π93

**Ηράκλειο, 30 Μαΐου 2025
Αρ. πρωτ.: 178129**

Ταχ. Δ/ση : Πλατεία Ελευθερίας
Ταχ. Κώδικας : 712 01
Πληροφορίες : Βαρδιάμπαση Νίκη
Τηλέφωνο : 2813 400233
e-mail : tyso@crete.gov.gr

ΠΡΟΣ: - Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
- Βουλευτές Κρήτης

ΚΟΙΝ: - Αντιπεριφερειάρχες ΠΕ και ΠΚ
- Επικεφαλής παρατάξεων ΠΣ
- Δήμους Κρήτης
- ΤΕΕ/ΤΑΚ
- ΤΕΕ Δυτικής Κρήτης
- ΕΝΠΕ
- ΚΕΔΕ
- Γραφείο Τύπου και Δημοσίων Σχέσεων ΠΚ

ΘΕΜΑ: Διαβίβαση της αριθ. **58/2025** απόφασης Περιφερειακού Συμβουλίου

Σας διαβιβάζουμε συνημμένα, για τις δικές σας ενέργειες, αντίγραφο της αριθμ. **58/2025** Απόφασης Περιφερειακού Συμβουλίου (**απόσπασμα πρακτικού Νο 11/29-05-2025**) που αφορά τις θέσεις του **για την απόσυρση του Π.Δ. ΦΕΚ Δ' 194/15.05.2025 με τίτλο "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"**.

Η Προϊσταμένη του Τμήματος

Νίκη Βαρδιάμπαση

Εσωτερική Διανομή:

- Γραφείο Περιφερειάρχη
- Αναπληρωτή Περιφερειάρχη
- Εκτελεστικό Γραμματέα



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

**ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ
ΑΔΑ:**

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ Ν° 11/29-05-2025
Αριθμ. απόφ. 58/2025**

Στο Ηράκλειο σήμερα Πέμπτη 29 Μαΐου 2025 και ώρα 12:00 στο (ξενοδοχείο ΑΤΛΑΝΤΙΣ - αίθουσα ΜΙΝΩΣ - οδός Υγείας αριθμ. 2), συνήλθαν σε μονοθεματική συνεδρίαση τα μέλη του Περιφερειακού Συμβουλίου της Περιφέρειας Κρήτης που αναδείχθηκαν κατά τις εκλογές της 08ης Οκτωβρίου 2023 και ανακηρύχθηκαν με την αριθμ. 39/2023 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ηρακλείου, ύστερα από τη με αριθμ. πρωτ. 159255/16-05-2025 πρόσκληση του προέδρου του.

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκαν ο Περιφερειάρχης Κρήτης κ. Σταύρος Αρναουτάκης, καθώς και οι περιφερειακοί σύμβουλοι κ.κ.: Αλεξάκης Γιώργος, Αναστασάκης Ιωάννης (Αντιπεριφερειάρχης Κλιματικής Αλλαγής και Βιώσιμης Κινητικότητας), Ανδρουλάκης Ιωάννης (Αντιπεριφερειάρχης Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου), Βάμβουκας Μιχάλης (Πατάρης) (Αντιπεριφερειάρχης Επιχειρηματικότητας), Βάρδα Μαρία, Βλάσση Ελένη, Βοργιάς Στυλιανός (Στέλιος) (Αντιπεριφερειάρχης Κοινωνικής Πολιτικής και Αλληλεγγύης), Βρύσαλης Δημήτρης, Δανέλλης Σπυρίδων, Δερμιτζάκη – Ουρανού Ευαγγελία (Λίτσα), Ζάχαρης Ευάγγελος (Πρόεδρος Περιφερειακού Συμβουλίου), Ιερωνυμάκης Πρίαμος, Καλογεράς Νικόλαος (Αντιπεριφερειάρχης Περιφερειακής Ενότητας Χανίων), Καμπουράκης Εμμανουήλ, Καρτσάκης Γεώργιος, Κουτεντάκη Θεοδώρα, Κώτσογλου Κυριάκος (Αντιπεριφερειάρχης Τουρισμού), Λεονταράκης Ιωάννης, Λιονή Μαρία (Αντιπεριφερειάρχης Περιφερειακής Ενότητας Ρεθύμνου), Μαλανδράκη – Κρασουδάκη Σοφία, Μανούσας Ιωάννης (Βλαντάς), Μανουσάκης Νικόλαος, Μαρακή - Μπελαδάκη Ελένη, Μαρινάκης Αλέξανδρος, Ματαλλιωτάκης Γεώργιος (Αντιπεριφερειάρχης Διασύνδεσης με Ερευνητικά και Ακαδημαϊκά Ιδρύματα), Μηλάκη Γεωργία (Γωγή) (Αντιπεριφερειάρχης Πολιτισμού και Ισότητας), Ξυλούρης Νικόλαος (Νικολάτσος) (Αντιπεριφερειάρχης Περιβάλλοντος Π.Κ.), Παπαβασιλείου Νεκτάριος, Παπαδάκης Γεώργιος (πυρηνικός), Πισσούλης Γεώργιος (αναπληρωτής Περιφερειάρχης), Σαρρής Μιχαήλ, Σκουλάς Νικόλαος (Αντιπεριφερειάρχης Συντονισμού και Υποστήριξης Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων ΠΚ), Σμπώκος Βασίλειος, Συριγωνάκης Νικόλαος (Αντιπεριφερειάρχης Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου), Τερζής Λεωνίδας (Δάκης) (Αντιπεριφερειάρχης στον τομέα Αθλητισμού ΠΚ), Τζεδάκης Σταύρος (Αντιπεριφερειάρχης Αγροτικής Οικονομίας ΠΚ), Τσαπάκος Γεώργιος (Αντιπεριφερειάρχης Πολιτικής Προστασίας), Τσουδερός Ευάγγελος, Φασουλάκης Κων/νος, Φλεμετάκης Ευστράτιος (Στρατής), Φραγκάκης Εμμανουήλ (Μανώλης), Χαιρετάκης Μιχαήλ και Χαριτάκη - Μακράκη Χρυσάνθη (Χρύσα).

Από τη συνεδρίαση απουσίαζαν αν και κλήθηκαν νόμιμα οι περιφερειακοί σύμβουλοι κ.κ.: Κλώντζας Μιχαήλ και Μπαλαντίνος Σπυρίδων.

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκαν ακόμα οι κ.κ.: Κοκοσάλης Μανόλης Δήμαρχος Αρχανών – Αστερουσίων, Μπαριτάκης Παύλος Δήμαρχος Βιάννου, Κοκολάκης Μιχαήλ Δήμαρχος Γόρτυνας, Μποκέας Μενέλαος Δήμαρχος Μαλεβιζίου, Κεγκέρογλου Βασίλειος Δήμαρχος Μινώα Πεδιάδας, Δοξαστάκης Ζαχαρίας Δήμαρχος Χερσονήσου, Κουκιανάκης Χαράλαμπος Δήμαρχος Αποκορώνου, Αρχοντάκη Στέλλα Αντιδήμαρχος Δήμου Ηρακλείου, Σκορδύλης Γεώργιος Αντιδήμαρχος Δήμου Ρεθύμνου, Βουκάλης Ιωσήφ Αντιδήμαρχος Δήμου

Μυλοποτάμου, Δραμουντάνης Μιχαήλ πρόεδρος Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Ανωγείων, Γαρεφαλάκη Καλλιόπη Γενική Γραμματέας Δήμου Γόρτυνας, Ταβερναράκης Γεώργιος πρόεδρος ΤΕΕ -Τμήμα Ανατολικής Κρήτης, Χωραφάς Μιχάλης πρόεδρος αντιπροσωπείας ΤΕΕ -Τμήμα Ανατολικής Κρήτης, Κλάδος Ιωάννης, Σωμαράς Ανδρέας και Ρουκουνάκη Μαρία μέλη Διοικούσας Επιτροπής ΤΕΕ/ΤΑΚ, Κανάκης Στέλιος αντιπρόεδρος Συλλόγου Σεισμοπλήκτων, Πυργιανάκης Ηρακλής μηχανικός, Αγαπάκης Γεώργιος προϊστάμενος Γενικής Διεύθυνσης Υποδομών ΠΚ, Επιτροπάκης Σπυρίδων προϊστάμενος Γενικής Διεύθυνσης Δημόσιας Υγείας και Κοινωνικής Μέριμνας ΠΚ, Κριτωτάκης Μαρίνος προϊστάμενος Γενικής Διεύθυνσης Βιώσιμης Ανάπτυξης ΠΚ, Υψηλάντης Κωνσταντίνος προϊστάμενος Γενικής Δ/σης Πρωτογενή Τομέα ΠΚ, Βιδάκης Δημήτριος, προϊστάμενος Γενικής Διεύθυνσης Μεταφορών και Επικοινωνιών ΠΚ, Καγιαμπάκη Άννα προϊσταμένη Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, Καργάκη Ελένη προϊσταμένη τμήματος Κλιματικής Αλλαγής και Ενεργειακού Σχεδιασμού, Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, Καλογιαννάκης Νικόλαος προϊστάμενος τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, Αμαργιανιτάκη Γαλάτεια υπάλληλος τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, Γρηγορίου Μαρία υπάλληλος τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού Δ/σης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού ΠΚ, Ατσαλάκης Μιχαήλ υπάλληλος Αυτοτελούς Γραφείου Τύπου και Δημοσίων Σχέσεων ΠΚ, Μαυράκη Στέλλα υπάλληλος ΠΚ, Μαγκαφάς Κώστας υπάλληλος ΠΚ, Γιακουβής Σταύρος ειδικός σύμβουλος Αντιπεριφερειάρχη Διασύνδεσης με Ερευνητικά και Ακαδημαϊκά Ιδρύματα, Ιγνατιάδης Παναγιώτης ειδικός σύμβουλος Αντιπεριφερειάρχη Επιχειρηματικότητας ΠΚ, Καμπουράκη Γεωργία ειδική σύμβουλος στο Γραφείο Περιφερειάρχη και για την τήρηση των πρακτικών οι: Βαρδιάμπαση Νίκη, Νικάκη Δέσποινα, Γιατρομανωλάκη Ευαγγελία, Θωμά Μισέλ, Πατεράκη Μαρία υπάλληλοι του Αυτοτελούς Τμήματος Συλλογικών Οργάνων ΠΚ και η Χατζάκη Ελευθερία υπάλληλος του Αυτοτελούς Γραφείου Ισότητας Π.Κ.

Αφού διαπιστώθηκε απαρτία ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης με το παρακάτω θέμα ημερήσιας διάταξης:

ΘΕΜΑ: Ενημέρωση του Περιφερειακού Συμβουλίου και ανάληψη πρωτοβουλιών σχετικά με τις εξελίξεις που δρομολογούνται για την απόσυρση του Π.Δ. ΦΕΚ Δ' 194/15.05.2025 με τίτλο "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".

Το Περιφερειακό Συμβούλιο έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

- α) του Ν. 2690/1999:** «Κύρωση του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις»,
- β) του Ν. 3852/10:** «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης»,
- γ) του άρθρου 33 του Ν. 5013/2023:** «Πολυεπίπεδη διακυβέρνηση, διαχείριση κινδύνων στον δημόσιο τομέα και άλλες διατάξεις»,
- δ) του Ν 5056/2023:** «Αναμόρφωση του συστήματος διακυβέρνησης Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμού, κατάργηση νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου δήμων, παρακολούθηση επιδόσεων τοπικής αυτοδιοίκησης οικονομική και διοικητική διαχείριση οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, ευζωία των ζώων συντροφιάς, κατασκευή και αναβάθμιση λειτουργούντων των χερσαίων συνοριακών σταθμών και λοιπές διατάξεις του Υπουργείου Εσωτερικών»,

όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.

2. Το Π.Δ. 149/2010: «Οργανισμός της Περιφέρειας Κρήτης»(ΦΕΚ 242/27-12-2010, τεύχος Α'), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με την αριθμ. **1218/ΦΕΚ 762 τ. Β' / 26-02-2021** Απόφαση Συντονίστριας Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης.
3. Την αριθμ. **01/2024 (πρακτικό Νο 01/02-01-2024) απόφαση του Π.Σ. που αφορά «εκλογή Προεδρείου του Περιφερειακού Συμβουλίου Κρήτης».**
4. Την από 12-05-2025 πρόταση έκδοσης ψηφίσματος, η οποία υποβλήθηκε στο ΠΣ από τον επικεφαλής της παράταξης «Η ΚΡΗΤΗ ΜΑΣ ΑΛΛΙΩΣ» κ. Σπύρο Δανέλλη και τα μέλη της παράταξης, με θέμα την «κατάργηση του ΠΔ ΦΕΚ Δ' 194/15.05.2025 με τίτλο "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».
5. Το αριθμ. πρωτ. 3886/16-05-2025 έγγραφο του Δήμου Βιάννου με το οποίο διαβιβάζεται σχετικό με το θέμα ψήφισμα του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου.
6. Το αριθμ. πρωτ. 3825/19-05-2025 έγγραφο του Δήμου Σητείας με το οποίο διαβιβάζεται το με αριθμ. 77/14-05-2025 σχετικό με το θέμα ψήφισμα του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου.
7. Το με ημερομηνία 16-05-2025 έγγραφο του ΤΕΕ/Τμήμα Ανατολικής Κρήτης με θέμα: «Η απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας για τα μπόνους του Νέου Οικοδομικού κανονισμού και οι συνέπειες της».
8. Τη με ημερομηνία 30-04-2025 ανακοίνωση της Διοικούσας Επιτροπής του ΤΕΕ-Τμήμα Δυτικής Κρήτης με θέμα: «Απόψεις της Διοικούσας Επιτροπής του ΤΕΕ-Τμήμα Δυτικής Κρήτης σχετικά με το νέο Π.Δ. 11-4-2025 (ΦΕΚ 194/Δ/15-4-2025) για την Οριοθέτηση Οικισμών κάτω των 2.000 Κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923».
9. Τη με ημερομηνία 15-05-2025 Απόφαση της Αντιπροσωπείας του ΤΕΕ -Τμήμα Δυτικής Κρήτης.
10. Τη με ημερομηνία 28-05-2025 εισήγηση του κ. Αλεξάκη Γεωργίου Περιφερειακού Συμβούλου, στην οποία αναφέρεται: «Το Προεδρικό Διάταγμα ΦΕΚ Δ'194/15.05.2025 με τίτλο **"Καθορισμός κριτηρίων, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της Χώρας με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923 καθώς και καθορισμός χρήσεων γης και γενικών όρων και περιορισμών δόμησης"**, αλλάζει τα δεδομένα για χιλιάδες ιδιοκτήτες σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων και επιφέρει σημαντικές ανατροπές στον πολεοδομικό χάρτη της υπαίθρου της Πατρίδας μας.

Το Προεδρικό Διάταγμα ΦΕΚ Δ'194/15.05.2025 δημοσιεύθηκε στις 15/04/2025 σε συνέχεια της έκδοσης του Πρακτικού Επεξεργασίας 17/2025 από το Ε' Τμήμα του Συμβουλίου της Επικρατείας. Το νέο πλαίσιο επιφέρει μεγάλες δυσμενείς αλλαγές στον πολεοδομικό χάρτη της υπαίθρου, επηρεάζοντας χιλιάδες ιδιοκτήτες μικρών οικοπέδων σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων.

Ως όρια οικισμών αναγνωρίζονται πλέον μόνο εκείνα που τεκμηριώνονται με δόμηση έως το 1983, αποκλείοντας από τα όρια οικισμού κάθε μεταγενέστερη ανάπτυξη. Ειδικότερα, χιλιάδες οικόπεδα τίθενται πλέον εκτός ορίων οικισμού και παύουν να είναι οικοδομήσιμα.

Το νέο Προεδρικό Διάταγμα καθορίζει τη διαδικασία οριοθέτησης όλων των οικισμών της χώρας, δηλαδή εκείνων που εμφανίζονται στις απογραφές πριν από το 1983 ως αυτοτελείς, με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων και οι οποίοι είναι περίπου 12.000.

Επιπλέον, το ΠΔ θεσπίζει ενιαίο και οριζόντιο πλαίσιο για τους Όρους Δόμησης και τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, αποκλείοντας τη δυνατότητα προσαρμογής στα χαρακτηριστικά κάθε οικισμού. Επισημαίνεται ότι, οι διατάξεις αυτές δεν εφαρμόζονται αυτόματα, αλλά μόνο εφόσον έχει προηγηθεί η έκδοση του σχετικού Προεδρικού Διατάγματος για την οριοθέτηση κάθε οικισμού, μέσα από τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια.

Από το πεδίο εφαρμογής του νέου ΠΔ εξαιρούνται:

- οι οικισμοί με πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων
- οι νέοι οικισμοί που δημιουργήθηκαν μετά την έναρξη ισχύος του Ν.1337/1983
- οι παραθεριστικοί παραλιακοί οικισμοί που εντάσσονται σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) σε συγκεκριμένους νομούς όπως η Αττική, η Εύβοια, η Κορινθία, η Θεσσαλονίκη, η Πιερία και η Χαλκιδική.

Το νέο ΠΔ καθορίζει τρεις ζώνες, με διαφοροποιήσεις στους όρους δόμησης:

- Ζώνη Α : Το συνεκτικό τμήμα του οικισμού που προϋπάρχει του 1923, με αυστηρότερους όρους δόμησης για τη διατήρηση της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.
- Ζώνη Β : Το συνεκτικό τμήμα που αναπτύχθηκε από το 1923 έως το 1983, με μέτριους όρους δόμησης.
- Ζώνη Β1 : Το διάσπαρτο τμήμα της ίδιας περιόδου, με πιο ελαστικά όρια δόμησης αλλά πρόσθετους περιορισμούς.
- Η Ζώνη Γ που αναφερόταν στο προηγούμενο σχέδιο του Π.Δ. και θα περιλάμβανε τις περιοχές του οικισμού μετά τη Β1 Ζώνη μέχρι και το εγκεκριμένο όριο του οικισμού το 1985, αφαιρέθηκε έπειτα από παρατήρηση του Σ.Τ.Ε..

Το Συμβούλιο της Επικρατείας διαδραμάτισε κρίσιμο ρόλο στη διαμόρφωση του Προεδρικού Διατάγματος, θέτοντας σαφή νομικά και θεσμικά όρια μέσω του Πρακτικού Επεξεργασίας 17/2025 και της γνωμοδότησης 74/2024 του Ε' Τμήματος. Οι αποφάσεις αυτές αποτέλεσαν τη βάση για τον καθορισμό του πλαισίου οριοθέτησης και δόμησης στους μικρούς οικισμούς. Η νομολογία του ΣτΕ είχε επισημάνει κατ' επανάληψη ότι η ανεξέλεγκτη επέκταση των ορίων οικισμών, χωρίς σαφή ιστορική ή πολεοδομική τεκμηρίωση είναι αντισυνταγματική. Αντιθέτως, η δόμηση πρέπει να περιορίζεται αυστηρά εντός ορίων ιστορικά αναγνωρισμένων. Σύμφωνα με το ανώτατο δικαστήριο, η διατήρηση της φυσιογνωμίας των οικισμών, καθώς και η προστασία του περιβάλλοντος, αποτελούν συνταγματικές επιταγές που υπερτερούν κάθε άλλης χωροταξική ή αναπτυξιακή σκοπιμότητα.

Οι αποφάσεις του ΣτΕ είναι σεβαστές αλλά τίθενται κι αυτές στην κρίση της κοινωνίας και της επιστήμης, για το αν εξυπηρετούν η όχι συγκεκριμένες σκοπιμότητες και εμμονές.

Το νέο ΠΔ έχει προκαλέσει εύλογη ανησυχία και έντονες αντιδράσεις τόσο στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης όσο και στην κοινωνία, λόγω της αυστηρής, αναδρομικής προσέγγισης στην οριοθέτηση των οικισμών, με βάση την κατάσταση που επικρατούσε το 1983. Η επιλογή αυτή οδηγεί στον αποκλεισμό μεταγενέστερα ανεπτυγμένων περιοχών, με αποτέλεσμα χιλιάδες οικόπεδα να χάνουν την οικοδομησιμότητά τους και να σημειώνεται σοβαρή αυτόματη απαξίωση περιουσιών, πλήττοντας κυρίως τη μικροϊδιοκτησία στην ύπαιθρο.

Επιπλέον, το ΠΔ απαγορεύει ρητά κάθε δυνατότητα επέκτασης των υφιστάμενων ορίων, ακόμη και σε περιπτώσεις αποδεδειγμένης ανάγκης, παραπέμποντας

αποκλειστικά στη χρονοβόρα και κοστοβόρα διαδικασία εκπόνησης Πολεοδομικής Μελέτης και Πράξης Εφαρμογής, κάτι που κρίνεται ανέφικτο για πολλούς Δήμους λόγω έλλειψης πόρων και τεχνικής υποστήριξης.

Επιπλέον, οι φορείς σχολιάζουν ότι το νέο Π.Δ. δεν λαμβάνει υπόψη τη σημερινή αναπτυξιακή δυναμική πολλών περιοχών – ιδιαίτερα σε οικισμούς κοντά σε νέα έργα υποδομής ή περιοχές με πληθυσμιακή πίεση.

Επίσης, το νέο ΠΔ δημιουργεί σοβαρές ανισότητες: π.χ. δύο όμορα οικόπεδα που βρίσκονται στην ίδια περιοχή, αντιμετωπίζονται διαφορετικά ως προς τη δυνατότητα δόμησης : αν το ένα οικοδομήθηκε μέχρι σήμερα το άλλο δεν θα μπορεί να οικοδομηθεί σε ένα έτος από σήμερα.

Με βάση όλα τα παραπάνω δεδομένα, ζητούμε από τους συναδέλφους μας Περιφερειακούς συμβούλους, να υπερψηφίσουν στην προγραμματισμένη συνεδρίαση του Περιφερειακού συμβουλίου Κρήτης της 28η Μαΐου 2025 το παρακάτω ψήφισμα:

«Το Περιφερειακό Συμβούλιο Κρήτης, εκφράζει ομόφωνα την αντίθεσή του στο Προεδρικό Διάταγμα ΦΕΚ Δ' 194/15.05.2025 με τίτλο "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".

Η οριζόντια εφαρμογή του εν λόγω Προεδρικού Διατάγματος, το οποίο προβλέπει όχι μόνο την απαγόρευση διεύρυνσης των ορίων των οικισμών, αλλά και την αυτοματοποιημένη συρρίκνωση αυτών, δημιουργεί σειρά από ανορθολογισμούς και αδικίες προς του πολίτες, υπονομεύοντας κατάφορα την ασφάλεια δικαίου όπως και θεμελιώδη συνταγματικά δικαιώματα περί ιδιοκτησίας.

Με το Προεδρικό Διάταγμα 194/2025 επέρχονται σημαντικές αλλαγές στα δεδομένα που αφορούν χιλιάδες ιδιοκτήτες γης σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων.

Το Π.Δ. οδηγεί σε δραματική κατακόρυφη απαξίωση της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας στους οικισμούς αυτούς, καθώς χιλιάδες ακίνητα (και ειδικά μικρά οικόπεδα) καθίστανται μη οικοδομήσιμα, με αποτέλεσμα την πλήρη απώλεια της αξίας τους.

Το νέο πλαίσιο που θα δημιουργηθεί με την εφαρμογή του Π.Δ., θα οδηγήσει σε "πολεοδομικό αποκλεισμό" πολλών περιοχών της Ελληνικής υπαίθρου, με αποτέλεσμα την αναπτυξιακή υποβάθμιση, το μαρασμό και την ερήμωση της, ενώ ταυτόχρονα ακυρώνει κάθε προσπάθεια αποκέντρωσης και αποσυγκέντρωσης που τόσο πολύ έχουν ανάγκη τα μεγάλα αστικά κέντρα.

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.

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..

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.

Επίσης, το νέο ΠΔ αντί να αμβλύνει επιτυγχάνει την όξυνση της Στεγαστική Κρίσης.

Το Περιφερειακό Συμβούλιο Κρήτης καλεί το Υπουργείο Περιβάλλοντος :

- Να προβεί πρώτα σε απλοποίηση, ενοποίηση και κωδικοποίηση της Πολεοδομικής και Χωροταξικής Νομοθεσίας με διάλογο με την Τοπική και Περιφερική Αυτοδιοίκηση και το ΤΕΕ, μετά σε οικονομική χρηματοδότηση των ΟΤΑ και τέλος στην εκπόνηση Πολεοδομικών Σχεδίων σε κάθε οικισμό (όχι για να ικανοποιηθεί το ΣΤΕ αλλά για την ευημερία των πολιτών).
- Να επιδείξει εμπιστοσύνη στον Πολίτη – οικιστή καθώς και στην Αυτοδιοίκηση με αποκέντρωση αρμοδιοτήτων και πόρων,
- Να δείξει εμπιστοσύνη στα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια που εκπονούνται τώρα να καθορίσουν αυτά τα όρια των οικισμών με επιστημονικά κριτήρια και είτε να τα μειώσουν, είτε να τα διατηρήσουν, είτε να τα αυξήσουν με τεκμηρίωση και όχι να απαγορεύσει εξ' ορισμού κάθε αύξηση και να επιβάλει εξ' ορισμού τη μείωση των ορίων των οικισμών.
- Να εξαιρεθούν της οριοθέτησης όλοι οι οικισμοί που έχουν χαρακτηριστεί ως Πολεοδομικές Ενότητες από τα εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) του ν.2508/97.
- Να διερευνηθεί και η τροποποίηση του άρθρου 12 του Ν. 4759/2020.

Το Περιφερειακό Συμβούλιο Κρήτης αφού έλαβε υπόψη τις απόψεις επιστημονικών φορέων, των Δήμων της Κρήτης και τις απόψεις των μελών του, καλεί την Κυβέρνηση :

- να προχωρήσει στην κατάργηση του Π.Δ. ΦΕΚ Δ'194/15.05.2025,
- να ξεκινήσει συζήτηση από μηδενική βάση με τους εκπροσώπους των φορέων της Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α' και Β' βαθμού καθώς και με τη διοίκηση του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, για ένα επιστημονικά τεκμηριωμένο και αυτοδιοικητικά συμμετοχικό πλαίσιο οριοθέτησης των οικισμών και την εξεύρεση μιας ρεαλιστικής και εφαρμόσιμης λύσης, που δεν θα υποβαθμίζει την αναπτυξιακή προοπτική της Ελληνικής υπαίθρου.
- Να λάβει υπόψη της όλες τις προτάσεις που έχουν υποβληθεί από τις Περιφέρειες (και την ΕΝΠΕ), τους Δήμους, (τις ΠΕΔ και ΚΕΔ) το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, από τους Δικηγορικούς Συλλόγους, από το Σύλλογο Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών, κλπ.
- Να λάβει υπόψη της τα ισχυρά θεμελιωμένα εμπράγματα δικαιώματα της μικρο-ιδιοκτησίας που διασφαλίζονται από το άρθρο 17 του Ελληνικού Συντάγματος και την αρχή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης των πολιτών, που όμως θίγονται από το ΠΔ 194/25».

11. Την εισήγηση του κ Ξυλούρη Νικολάου Αντιπεριφερειάρχη Περιβάλλοντος ΠΚ
 12. Τις απόψεις των Δημάρχων κ.κ.: Κεγκέρογλου Βασίλη Δημάρχου Δήμου Μινώα Πεδιάδος, Δοξαστάκη Ζαχαρία Δημάρχου Δήμου Χερσονήσου, Μπαριτάκη Παύλου Δημάρχου Δήμου Βιάννου, Κοκολάκη Μιχαήλ Δημάρχου Δήμου Γόρτυνας, Κοκοσάλη Εμμανουήλ Δημάρχου Δήμου Αρχανών – Αστερουσίων, Μποκέα Μενέλαου Δημάρχου Δήμου Μαλεβιζίου, Κουκιανάκη Χαράλαμου Δημάρχου Δήμου Αποκορώνου.
 13. Τις απόψεις των Αντιδημάρχων κ.κ. Αρχοντάκη Στέλλας Αντιδημάρχου Δήμου Ηρακλείου, Βουκάλη Ιωσήφ Αντιδημάρχου Δήμου Μυλοποτάμου και Σκορδύλη Γεωργίου Αντιδημάρχου Δήμου Ρεθύμνου.
 14. Τις απόψεις του κ. Δραμουντάνη Μιχαήλ, προέδρου Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Ανωγείων
 15. Τις απόψεις του κ. Ταβερναράκη Γεωργίου Προέδρου ΤΕΕ - Τμήμα Ανατολικής Κρήτης και του κ. Χωραφά Μιχαήλ Προέδρου αντιπροσωπείας ΤΕΕ - Τμήμα Ανατολικής Κρήτης.
 16. Τις απόψεις του Περιφερειάρχη και των Επικεφαλής των παρατάξεων του Περιφερειακού Συμβουλίου
 17. Τις απόψεις του προέδρου του Π.Σ. κ. Ζάχαρη Ευάγγελου και των μελών του
- Ύστερα από διαλογική συζήτηση

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Το Περιφερειακό Συμβούλιο Κρήτης κατά τη συνεδρίαση του, που πραγματοποιήθηκε την **Πέμπτη 29 Μαΐου 2025 και ώρα 12:00**, στο Ηράκλειο (ξενοδοχείο ΑΤΛΑΝΤΙΣ - αίθουσα ΜΙΝΩΣ - οδός Υγείας αριθμ. 2) **εκφράζει ομόφωνα** την αντίθεσή του στο Προεδρικό Διάταγμα 194/2025 (ΦΕΚ Δ' 194/15.05.2025) με τίτλο "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".

Η οριζόντια εφαρμογή του εν λόγω Προεδρικού Διατάγματος, το οποίο προβλέπει όχι μόνο την απαγόρευση διεύρυνσης των ορίων των οικισμών, αλλά και την αυτοματοποιημένη συρρίκνωση αυτών, δημιουργεί σειρά από ανορθολογισμούς και αδικίες προς του πολίτες, υπονομεύοντας κατάφορα την ασφάλεια δικαίου όπως και θεμελιώδη συνταγματικά δικαιώματα περί ιδιοκτησίας.

Με το Προεδρικό Διάταγμα 194/2025 επέρχονται σημαντικές αλλαγές στα δεδομένα που αφορούν χιλιάδες ιδιοκτήτες γης σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων.

Το Π.Δ. οδηγεί σε δραματική κατακόρυφη απαξίωση της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας στους οικισμούς αυτούς, καθώς χιλιάδες ακίνητα (και ειδικά μικρά οικοπέδα) καθίστανται μη οικοδομήσιμα, με αποτέλεσμα την πλήρη απώλεια της αξίας τους.

Το νέο πλαίσιο που θα δημιουργηθεί με την εφαρμογή του Π.Δ., θα οδηγήσει σε "πολεοδομικό αποκλεισμό" πολλών περιοχών της Ελληνικής υπαίθρου, με αποτέλεσμα την αναπτυξιακή υποβάθμιση, το μαρασμό και την ερήμωση της, ενώ ταυτόχρονα ακυρώνει κάθε προσπάθεια αποκέντρωσης και αποσυγκέντρωσης που τόσο πολύ έχουν ανάγκη τα μεγάλα αστικά κέντρα.

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.

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..

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.

Επίσης, το νέο ΠΔ αντί να αμβλύνει επιτυγχάνει την όξυνση της Στεγαστική Κρίσης.

Το Περιφερειακό Συμβούλιο Κρήτης **καλεί ΟΜΟΦΩΝΑ** το Υπουργείο Περιβάλλοντος :

- Να προβεί πρώτα σε απλοποίηση, ενοποίηση και κωδικοποίηση της Πολεοδομικής και Χωροταξικής Νομοθεσίας με διάλογο με την Τοπική και Περιφερική Αυτοδιοίκηση και το ΤΕΕ, μετά σε οικονομική χρηματοδότηση των ΟΤΑ και τέλος στην εκπόνηση Πολεοδομικών Σχεδίων σε κάθε οικισμό (όχι για να ικανοποιηθεί το ΣτΕ αλλά για την ευημερία των πολιτών).
- Να επιδείξει εμπιστοσύνη στον Πολίτη – οικιστή καθώς και στην Αυτοδιοίκηση με αποκέντρωση αρμοδιοτήτων και πόρων,
- Να δείξει εμπιστοσύνη στα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια που εκπονούνται τώρα να καθορίσουν αυτά τα όρια των οικισμών με επιστημονικά κριτήρια και είτε να τα μειώσουν, είτε να τα διατηρήσουν, είτε να τα αυξήσουν με τεκμηρίωση και όχι να απαγορεύσει εξ' ορισμού κάθε αύξηση και να επιβάλει εξ' ορισμού τη μείωση των ορίων των οικισμών.
- Να εξαιρεθούν της οριοθέτησης όλοι οι οικισμοί που έχουν χαρακτηριστεί ως Πολεοδομικές Ενότητες από τα εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) του ν.2508/97.
- Να διερευνηθεί και η τροποποίηση του άρθρου 12 του Ν. 4759/2020.

Το Περιφερειακό Συμβούλιο Κρήτης αφού έλαβε υπόψη τις απόψεις επιστημονικών φορέων, των Δήμων της Κρήτης και τις απόψεις των μελών του, **ΟΜΟΦΩΝΑ καλεί την Κυβέρνηση :**

- να προχωρήσει στην κατάργηση του Π.Δ. ΦΕΚ Δ'194/15.05.2025
- να ξεκινήσει συζήτηση από μηδενική βάση με τους εκπροσώπους των φορέων της Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α' και Β' βαθμού καθώς και με τη διοίκηση του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, για ένα επιστημονικά τεκμηριωμένο και αυτοδιοικητικά συμμετοχικό πλαίσιο οριοθέτησης των οικισμών και την εξεύρεση μιας ρεαλιστικής και εφαρμόσιμης λύσης, που δεν θα υποβαθμίζει την αναπτυξιακή προοπτική της Ελληνικής υπαίθρου.

- Να λάβει υπόψη της όλες τις προτάσεις που έχουν υποβληθεί από τις Περιφέρειες (και την ΕΝΠΕ), τους Δήμους, (τις ΠΕΔ και ΚΕΔ) το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, από τους Δικηγορικούς Συλλόγους, από το Σύλλογο Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών, κλπ.
- Να λάβει υπόψη της τα ισχυρά θεμελιωμένα εμπράγματα δικαιώματα της μικρο-ιδιοκτησίας που διασφαλίζονται από το άρθρο 17 του Ελληνικού Συντάγματος και την αρχή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης των πολιτών, που όμως θίγονται από το ΠΔ 194/25».

σύμφωνα και με όσα αναφέρονται και στο σκεπτικό της παρούσας απόφασης.

Αφού συντάχθηκε το παρόν υπογράφεται ως παρακάτω:
Ηράκλειο, **29-05-2025**

Ο Πρόεδρος του Π.Σ

Ο Γραμματέας

Τα μέλη

Ευάγγελος Ζάχαρης

Δημήτριος Βρύσαλης