



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΠΑΣΟΚ - ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ

Αικατερίνη Σπυριδάκη – Βουλευτής Ν. Λασιθίου

Αθήνα, 26 Νοεμβρίου 2025

ΑΝΑΦΟΡΑ

Προς:

Τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κ. Σταύρο Παπασταύρου

ΘΕΜΑ: «Σοβαρές επιπτώσεις του Π.Δ. 194/2025 στους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων»

Κύριε Υπουργέ,

Σας καταθέτω ως Αναφορά το Δελτίο Τύπου της Αντιπροσωπείας του ΤΕΕ/ΤΑΚ σχετικά με την εφαρμογή του Προεδρικού Διατάγματος 194/2025 (ΦΕΚ Δ' 194/15.04.2025), το οποίο ορίζει το νέο πλαίσιο οριοθέτησης οικισμών προ του 1923 και κάτω των 2.000 κατοίκων. Το έγγραφο αναλύει τεχνικά, νομικά και κοινωνικά ζητήματα που ανακύπτουν από την εφαρμογή του Π.Δ. και περιλαμβάνει σοβαρές επισημάνσεις και τεκμηριωμένη κριτική.

Το ΤΕΕ/ΤΑΚ επισημαίνει ότι το νέο Π.Δ. 194/2025 προκαλεί μια συνολική ανατροπή στο χωρικό καθεστώς των οικισμών, καθώς ακυρώνει όλες τις οριοθετήσεις μετά το 1983 λόγω των σχετικών αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας. Η νέα κατάταξη των οικισμών σε ζώνες Α, Β και Β1 οδηγεί σε σημαντική συρρίκνωση της οικοδομήσιμης γης και αποκλείει περιοχές που μέχρι σήμερα θεωρούνταν νόμιμα οικοδομήσιμες, με άμεση συνέπεια την απώλεια δικαιωμάτων ιδιοκτησίας και τη δημιουργία τεράστιων αβεβαιοτήτων για τους πολίτες. Το πρόβλημα αποκτά ακόμη μεγαλύτερη διάσταση αν ληφθεί υπόψη ότι το 92% των οικισμών της χώρας είναι κάτω των 2.000 κατοίκων και ότι έως και το 80% των άρτιων οικοπέδων κινδυνεύουν πλέον

να βρεθούν εκτός ορίων, με συνολική εκτιμώμενη απώλεια αξίας που ξεπερνά τα 100 δισ. ευρώ.

Ιδιαίτερα για την Κρήτη, όπου συγκεντρώνεται ο υψηλότερος αριθμός οικισμών αυτής της κατηγορίας, οι επιπτώσεις είναι δυσανάλογες: επηρεάζονται η οικοδομική δραστηριότητα, η αξία της περιουσίας και η δυνατότητα ανάπτυξης μικρών κοινοτήτων, με άμεσο αντίκτυπο στην τοπική οικονομία και κοινωνική συνοχή. Παράλληλα, η τροπολογία του Ιουλίου 2025, που εισήγαγε την έννοια της Ζώνης Ανάπτυξης Οικισμού, δεν επιλύει ουσιαστικά το ζήτημα, καθώς εφαρμόζεται μόνο σε οικισμούς έως 700 κατοίκους και δεν καλύπτει τη μεγάλη πλειονότητα των περιπτώσεων, αφήνοντας τα προβλήματα άθικτα.

Στο πλαίσιο αυτό, αναδεικνύονται σημαντικές αλλαγές σε αρτιότητες και όρους δόμησης: στη Ζώνη Α απαιτείται πλέον ελάχιστο εμβαδόν 2.000 τ.μ., όριο που είναι πρακτικά ανέφικτο για τα περισσότερα οικόπεδα, ενώ στις Ζώνες Β, Β1 και ΖΑΟ καταργούνται πλήρως όλες οι παρεκκλίσεις. Επιπλέον, χάνεται η δυνατότητα αξιοποίησης μικρών οικοπέδων στα παλιά συνεκτικά τμήματα των οικισμών, οδηγώντας σε απότομη απαξίωση περιουσίας. Πολλά ακίνητα μικρών ιδιοκτητών κινδυνεύουν πλέον να αντιμετωπίζονται ως «αγροί», παρότι φορολογούνται ως οικόπεδα, γεγονός που δημιουργεί σοβαρά ζητήματα ασφάλειας δικαίου, ισονομίας και συνταγματικότητας.

Υπό αυτό το πρίσμα, το ΤΕΕ/ΤΑΚ προτείνει την κατάργηση ή ουσιαστική αναθεώρηση του Π.Δ., την επαναφορά των οριοθετήσεων του 1985 ή τη χρήση πιο πρόσφατων αεροφωτογραφιών, καθώς και τη θέσπιση μιας νέας, συμμετοχικής διαδικασίας οριοθέτησης με επιστημονική τεκμηρίωση και ενεργό ρόλο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Παράλληλα, ζητείται νομοθετική πρόβλεψη μη αναδρομικότητας, ώστε να προστατευθούν τα ήδη κατοχυρωμένα δικαιώματα των ιδιοκτητών.

Παρακαλώ για τις άμεσες ενέργειές σας και για την ενημέρωσή μας.

Επισυνάπτεται το σχετικό Δελτίο Τύπου.

Η αναφέρουσα Βουλευτής

Αικατερίνη Σπυριδάκη



ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

Απόφαση Αντιπροσωπείας του ΤΕΕ/ΤΑΚ σχετικά με το Π.Δ. 194/2025 για οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων

Η Αντιπροσωπεία του ΤΕΕ/ΤΑΚ συνεδρίασε την 10η Σεπτεμβρίου του 2025 και αποφάσισε τα παρακάτω :

Με την ψήφιση του Προεδρικού Διατάγματος (Π.Δ.) (ΦΕΚ 194/15-04-2025/τ. Δ') καθορίζονται οι προδιαγραφές οριοθέτησης των οικισμών προ του 1923 & κάτω των 2000 κατοίκων (με βάση την τελευταία απογραφή) αλλά και οι όροι δόμησης αυτών , χρήσεις γης κλπ. , αποτελώντας το εργαλείο-οδηγό για τους μελετητές των εκπονούμενων Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ) και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ), για την οριοθέτηση των μη οριοθετημένων και την επαναοριοθέτηση των ήδη οριοθετημένων οικισμών. Σύμφωνα με το παραπάνω Π.Δ. οι οριοθετήσεις θα γίνουν με αυτοτελείς μελέτες οριοθέτησης και Π.Δ. για κάθε οικισμό, αποκλείοντας την διεύρυνση τους.

Με πρόσχημα και αφορμή τις ακυρωτικές αποφάσεις του ΣΤΕ (για συγκεκριμένους οικισμούς σε Πήλιο & Ρέθυμνο (1268/2019, 56/2017, 3661/2005) διαπιστώνοντας «έλλειψη αρμοδιότητας των Νομαρχών για οριοθέτηση των οικισμών και επέκταση ορίων», ακυρώνονται συλλήβδην όλες τις οριοθετήσεις ορίων οικισμών που πραγματοποιήθηκαν μετά το 1983.

Έτσι καθορίζονται τρεις ζώνες στους οικισμούς: Το συνεκτικό - ιστορικό τμήμα προ του 1923 (Ζώνη Α), το συνεκτικό τμήμα που έχει δημιουργηθεί από το 1923 έως το 1983 (Ζώνη Β) και το διάσπαρτο τμήμα που επίσης έχει δημιουργηθεί μέχρι το 1983 (Ζώνη Β1) . Συρρικνώνονται έτσι δραματικά τα υφιστάμενα όρια των οικισμών (περιοχές οι οποίες δομήθηκαν νόμιμα μετά το 1983), ενώ τροποποιούνται και οι προϋποθέσεις αρτιότητας - οικοδομησιμότητας καθώς και οι όροι δόμησης.

Ενδεικτικά στοιχεία , όπως αποτυπώθηκαν και στην απόφαση της Δ.Ε του ΤΕΕ-ΤΑΚ (13/5/2025) :

- 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.

Μετά από τις δίκαια έντονες αντιδράσεις που προκάλεσε στο σύνολο της χώρας (και ειδικότερα στην Κρήτη) , η κυβέρνηση, προκειμένου να «αμβλύνει» τις αντιδράσεις και να «ηρεμήσει» τους αναστατωμένους κατοίκους της υπαίθρου , ψηφίζει τροπολογία (ΦΕΚ 116/4-7-2025/τ.Α') , προσπαθώντας να μη χάσουν την οικοδομησιμότητα τα οικόπεδα και σχετικά να διατηρηθούν τα υφιστάμενα όρια σε οικισμούς μέχρι 700 κατοίκους.

Σύμφωνα με την παραπάνω τροπολογία: «Κατά παρέκκλιση κάθε αντίθετης διάταξης, το όριο των οικισμών που έχουν μέχρι επτακόσιους (700) κατοίκους, κατά την τελευταία απογραφή και οριοθετήθηκαν με πράξη αναρμοδίου οργάνου, δύναται, κατά την οριοθέτησή τους βάσει του από 11/15.4.2025 π.δ. (Δ' 194), να διευρύνεται, πέραν της πολυγωνικής γραμμής της παρ. Β5 του άρθρου 5 του εν λόγω διατάγματος και μέχρι του με προγενέστερη πράξη καθορισμένου ορίου τους υπό την επιφύλαξη των κριτηρίων του άρθρου 6 αυτού, αναλόγως με την περίπτωση και μετά από τεκμηρίωση..».

Έχουμε δηλαδή μια νέα Ζώνη, την Ζώνη Ανάπτυξης Οικισμού (Ζ.Α.Ο.) (από την Β1 μέχρι τα υφιστάμενα όρια του οικισμού) , όπου ορίζεται αρτιότητα από 500 m² έως 2000 m² , με απαίτηση ελάχιστου προσώπου 10 m σε κοινόχρηστη οδό.

Τι ίσχυε μέχρι τώρα (και θα ισχύει μέχρι να εκδοθούν τα καινούρια Π.Δ. οριοθέτησης κάθε οικισμού) σε οριοθετημένους οικισμούς:

- **Στο σύνολο του οικισμού** : Ελάχιστο εμβαδόν (κατά κανόνα): 300 m² (με όποιο πρόσωπο για γήπεδα προϋφιστάμενα της 4/11/2011, για γήπεδα μετά την 4/11/2011 , Π:10m για E<500m² & Π:15m για E>500m²)- Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα με όποιο εμβαδόν είχαν στις 3-5-1985 - Ποσοστό κάλυψης : 60% - Δόμηση: για γήπεδα<700 m² -> max τα 240 m² για γήπεδα≥700m² -> max τα 400 m² , για γήπεδα<200m² , Σ.Δ.=1.00 με κάλυψη 60%<K<70%.

Τι θα ισχύει μετά τα νέα Π.Δ. οριοθέτησης κάθε οικισμού έως 700 κατοίκων.
(που έχουν οριοθετηθεί με πράξη αναρμοδίου οργάνου):

(Ζώνη Α) : Ελάχιστο εμβαδόν (κατά κανόνα): 2000 m² & πρόσωπο 15 m (Στο παλιό συνεκτικό τμήμα δεν υπάρχουν τόσο μεγάλα οικόπεδα). Κατ' εξαίρεση σε μικρούς απομακρυσμένους οικισμούς E:500 m² & πρόσωπο 10 m .

Κατά παρέκκλιση:

-Ε:2000 m² & πρόσωπο σε κ/χ (οικόπεδα που έχουν δημιουργηθεί προ της 15/4/2025).

-Ε:300 m² & πρόσωπο σε κ/χ (οικόπεδα που έχουν δημιουργηθεί προ της 13/3/1981).

-Ε:150 m² & πρόσωπο σε κ/χ (οικόπεδα που έχουν δημιουργηθεί προ της 25/7/1979).

Καμία άλλη παρέκκλιση δεν αναφέρεται για μικρότερα οικόπεδα , οποτεδήποτε και εάν δημιουργήθηκαν. Τα κατά περίπτωση πρόσωπα θα καθορίζονται εξειδικευμένα για κάθε οικισμό....

(Ζώνη Β & Β1) :Ελάχιστο εμβαδόν (κατά κανόνα): από 300 m² έως 2000 m² & πρόσωπο 10 m (Το εμβαδόν αρτιότητας και το πρόσωπο σε κ/χ εξειδικεύονται με το Π.Δ. οριοθέτησης του οικισμού).

Ζώνη Ανάπτυξης Οικισμού (Ζ.Α.Ο.): Ελάχιστο εμβαδόν από 500 m² έως 2000 m² & πρόσωπο 10 m.

Η Κάλυψη θα είναι στο 60% & η δόμηση θα είναι κλιμακωτή (από 0,8) και ανάλογα την χρήση.

Στις Ζώνες Β , Β1 και Ζ.Α.Ο. ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΕΙΣ!!

Για οικισμούς από 701 κατοίκους έως 2000 κατοίκους (που έχουν οριοθετηθεί με πράξη αναρμοδίου οργάνου):

(Ζώνη Α) & (Ζώνη Β & Β1) όπως ανωτέρω.

Εδώ έχουμε από την Β1 μέχρι τα σημερινά όρια του οικισμού την

Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (Π.Ε.Χ.) ,όπου έχουμε Ελάχιστο εμβαδόν από 2000 m² έως 4000 m² & πρόσωπο 15 m.

Για τα λοιπά μεγέθη, όρους και περιορισμούς δόμησης, εδώ ισχύει το από 24.5.1985 Π.Δ. (Δ' 270)(εκτός σχεδίου Δόμηση).

Σχόλια και επισημάνσεις για τα παραπάνω:

Το εμβαδόν κατά κανόνα της αρτιότητας στο παλιό συνεκτικό τμήμα (πιθανώς) θα είναι μεγαλύτερο από το αντίστοιχο στις λοιπές –έξω- ζώνες. Οικόπεδα μικρότερα των 150 m² στην Ζώνη Α (σύνθετες στα συνεκτικά τμήματα των οικισμών) πλέον δεν οικοδομούνται, ανεξάρτητα από το πόσο παλιά υπήρχαν. Επίσης απίθανο να μπορούν να συνενωθούν με όμορα, καθώς θα πρέπει μετά να «φτάσουν» τα 2000 m².

Δυσκολευόμαστε να ερμηνεύσουμε και χρήζει διευκρινήσεων το περιεχόμενο της παραγράφου 3 του άρθρου 9 σε σχέση με οικόπεδα που μέχρι 15-04-2025 δημιουργήθηκαν ή κατατμήθηκαν νομίμως με βάση προ ισχύουσες διατάξεις.

Έχει ενδιαφέρον ότι αναφέρει : αρ10,παρ.Α,γ,α: Για οικόπεδα εμβαδού έως και

εκατό (100) τ.μ., ΣΔ: ένα και έξι δέκατα (1,6), με δυνατότητα το ποσοστό κάλυψης να υπερβαίνει το εξήντα τοις εκατό (60%) και να φθάνει έως και το ογδόντα τοις εκατό (80%), αλλά προηγουμένως αναφέρεται ότι 100 m² οικόπεδο δεν οικοδομείται με καμία παρέκκλιση.....

Σημαντικό ζήτημα προκύπτει και για τις κατατμήσεις οικοπέδων : με βάση τους ισχύοντες όρους δόμησης θα μπορούσαν να κατατμηθούν οικόπεδα σε νέα με εμβαδόν >300 m² & το αντίστοιχο πρόσωπο , αλλά από την άλλη, με βάση το ΠΔ δεν θα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα (όταν γίνει η νέα οριοθέτηση) αφού θα έχουν δημιουργηθεί μετά τις 15/4/2025.

Προβλήματα που εντοπίζονται στο αρ.6 (Κριτήρια αποκλεισμού από την οριοθέτηση) : Α2. Οικισμοί που είναι ολόκληροι (ή υπάρχουν εντός αυτών) Αρχαιολογικοί χώροι. Α12. Έκταση πλάτους διακοσίων (200) m από τον άξονα υπεραστικών τμημάτων του βασικού (πρωτεύοντος) εθνικού οδικού δικτύου. Α13. Έκταση, η οποία δεν περιλαμβάνει συνεκτικό ή διάσπαρτο τμήμα οικισμού και η οποία αποκόπτεται από τον οικισμό με φυσικούς, τεχνητούς ή διοικητικούς φραγμούς γύρω από τον οικισμό (ρέματα, χαράδρες, ακτές, λίμνες, σημαντικούς οδικούς άξονες, σιδηροδρομικές γραμμές ή διοικητικά όρια Δήμου), δεν περιλαμβάνεται εντός του ορίου του. Γ. Κοιμητήρια.

Όσον αφορά τις ΠΕΧ και τι θα επιφέρει η «μετάβαση» των ακινήτων στις Περιοχές Ειδικών Χρήσεων :

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

Συμπερασματικά:

Το Π.Δ. (ΦΕΚ 194/15-04-2025/τ. Δ') και πάρα τις προσπάθειες «καλλωπισμού» με την ψηφισμένη τροπολογία (ΦΕΚ 116/4-7-2025/τ.Α'), δημιουργεί πλήθος ανορθολογισμών και αδικιών απέναντι στους πολίτες, απαξιώνοντας ή και εξαυλώνοντας την ακίνητη περιουσία κυρίως των μικροϊδιοκτητών.

Ακίνητα που έχουν αγοραστεί ή κληρονομηθεί (και έχουν φορολογηθεί & φορολογούνται ακόμα) ως οικόπεδα καταλήγουν να θεωρούνται αγροί, εγείροντας σοβαρά ζητήματα συνταγματικότητας και ασφάλειας δικαίου.

Δυσχεραίνει ασφυκτικά τους μικροϊδιοκτήτες από την αξιοποίηση της περιουσίας τους (επιστρέφοντας στους οικισμούς απέναντι στην εντεινόμενη αστυφιλία), οδηγώντας τους στο «ξεπούλημα» -γρήγορα για να προλάβουν- σε πιθανώς

μεγαλύτερους επενδυτές που θα μπορούν να χτίσουν άμεσα ή συνενώνοντας μικρά γήπεδα σε άρτια αργότερα.

Αιτούμαστε:

- Την κατ' ουσία απόσυρση του Π.Δ. (Τεύχος Δ') 194/15.04.2025 - Να τροποποιηθεί το ΠΔ 194/2025 επαναφέροντας τις οριοθετήσεις που έγιναν με βάση το ΠΔ του 1985, καθώς αυτό είχε εγκριθεί από το ΣΤΕ
- Σε περίπτωση που δεν διατηρηθούν τα υφιστάμενα όρια , να ληφθούν υπόψη οι πλέον πρόσφατες αεροφωτογραφίες στις οποίες αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση σήμερα αντί της αεροφωτογραφίας του 1983 , καθώς για λόγους ισονομίας και δικαιοσύνης δεν δύνανται να αγνοηθούν
- Τη δρομολόγηση μιας ουσιαστικής, θεσμικά κατοχυρωμένης και συμμετοχικής διαδικασίας επαναπροσδιορισμού των ορίων των οικισμών, με ενεργό ρόλο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και μέσω των ΤΠΣ/ΕΠΣ, με επιστημονικό, εξειδικευμένο τοπικά , ορθολογικό και δίκαιο τρόπο
- Την απλοποίηση και άμεση δρομολόγηση των διαδικασιών πολεοδόμησης 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. Ο

Για τη Αντιπροσωπεία του ΤΕΕ/ΤΑΚ

Ο Πρόεδρος

Ο Αντιπρόεδρος

Μιχαήλ Χωραφάς

Εμμανουήλ Μπικάκης