



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΑΥΓΕΝΑΚΗΣ
Βουλευτής Ν. Ηρακλείου – ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κ. Σταύρο Παπασταύρου

Θέμα: «Επιστολή του Τμήματος Ανατολικής Κρήτης του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ/ΤΑΚ) σχετικά με τη διατήρηση των κατά παρέκκλιση αρτιοτήτων και όρων δόμησης κατά την εκπόνηση των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ και ΕΠΣ)»

ΑΝΑΦΟΡΑ

Αθήνα, 05.03.2026

Το Τμήμα Ανατολικής Κρήτης του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας με τη συνημμένη υπ' αρ. πρωτ. 256/02.03.2026 επιστολή του, επισημαίνει την ανάγκη έκδοσης σαφών οδηγιών προς τους μελετητές των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ και ΕΠΣ), αναφορικά με τη δυνατότητα διατήρησης των κατά παρέκκλιση αρτιοτήτων και των σχετικών όρων δόμησης.

Η υφιστάμενη κατάσταση έχει δημιουργήσει σημαντική αβεβαιότητα στους μελετητές, στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης και στους πολίτες, σχετικά με το εάν και υπό ποιες προϋποθέσεις τα ΤΠΣ και ΕΠΣ μπορούν να προβλέπουν τη διατήρηση των κατά παρέκκλιση αρτιοτήτων στις εκτός σχεδίου περιοχές.

Για τον λόγο αυτό, το ΤΕΕ/ΤΑΚ ζητά την έκδοση εγκυκλίου ή κατευθυντήριας οδηγίας προς τους μελετητές των ΤΠΣ και ΕΠΣ, ώστε να αποσαφηνιστεί ότι μπορούν —όπου αυτό τεκμηριώνεται πολεοδομικά— να προβλέπουν τη διατήρηση των κατά παρέκκλιση αρτιοτήτων και όρων δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές.

Όπως αναφέρεται χαρακτηριστικά στην εν λόγω επιστολή:

«...Η Διοικούσα Επιτροπή του ΤΕΕ/ΤΑΚ, στο πλαίσιο της θεσμικής του ευθύνης για την παρακολούθηση της εξέλιξης του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ανατολική Κρήτη, εξετάζει με ιδιαίτερη προσοχή το ζήτημα της κατά παρέκκλιση δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές, όπως αυτό ανακύπτει κατά την εκπόνηση των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ και ΕΠΣ).

Ηράκλειο: Πάπα Αλεξάνδρου 4, Πλ. Αρχαιολογικού Μουσείου, τ.κ. 71202 – Τηλ. 2810 301178

Μοίρες: 25^{ης} Μαρτίου 185, τ.κ. 70400 – Τηλ. 28920 29133

Η υφιστάμενη κατάσταση έχει δημιουργήσει σημαντική αβεβαιότητα στους μελετητές, στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, αλλά και στους πολίτες. Ειδικότερα, απουσιάζει σαφής και ενιαία κατεύθυνση ως προς το εάν και υπό ποιες προϋποθέσεις δύνανται τα ΤΠΣ και ΕΠΣ να προβλέπουν τη διατήρηση των κατά παρέκκλιση αρτιοτήτων και των σχετικών όρων δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές.

.....Σε πολλές περιοχές της Κρήτης, η πολεοδομική εξέλιξη των τελευταίων δεκαετιών στηρίχθηκε σε καθεστώς παρεκκλίσεων, το οποίο διαμόρφωσε πραγματικές καταστάσεις και εύλογες προσδοκίες.

Παράλληλα, η διαδικασία εκπόνησης των ΤΠΣ και ΕΠΣ αποτελεί τη σημαντικότερη μεταρρύθμιση χωρικού σχεδιασμού των τελευταίων ετών και θα κρίνει οριστικά το καθεστώς δόμησης για τις επόμενες δεκαετίες...

Ως Διοικούσα Επιτροπή του ΤΕΕ/ΤΑΚ θεωρούμε ότι:

- Τα ΤΠΣ και ΕΠΣ, ως εργαλεία ολοκληρωμένου πολεοδομικού σχεδιασμού, διαθέτουν τη θεσμική δυνατότητα να προβλέπουν ρυθμίσεις κατά παρέκκλιση, εφόσον αυτές εντάσσονται σε τεκμηριωμένο σχεδιασμό.*
- Η διατήρηση των παρεκκλίσεων, ιδίως σε περιοχές με διαμορφωμένη πραγματική κατάσταση και έντονη ιδιοκτησιακή κατάτμηση, αποτελεί αναγκαία επιλογή για την αποφυγή απότομων και δυσανάλογων μεταβολών.*
- Η μη παροχή σαφούς οδηγίας δημιουργεί κίνδυνο άνισης μεταχείρισης μεταξύ περιοχών και αδικαιολόγητων κοινωνικών και οικονομικών επιπτώσεων.*

Για τους λόγους αυτούς, ζητούμε την έκδοση ρητής εγκυκλίου ή κατευθυντήριας οδηγίας προς τους μελετητές των ΤΠΣ και ΕΠΣ, με την οποία να αποσαφηνίζεται ότι δύνανται και οφείλουν, όπου αυτό τεκμηριώνεται πολεοδομικά, να προβλέπουν τη διατήρηση των κατά παρέκκλιση αρτιοτήτων και όρων δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές...

Η διατήρηση των παρεκκλίσεων μέσω των ΤΠΣ και ΕΠΣ, με τεκμηριωμένο και οργανωμένο τρόπο, αποτελεί κρίσιμη επιλογή για την ομαλή μετάβαση στο νέο καθεστώς χωρικού σχεδιασμού. Η Διοικούσα Επιτροπή του ΤΕΕ/ΤΑΚ παραμένει στη διάθεσή σας για θεσμική συνεργασία και τεχνική υποστήριξη επί του ζητήματος...».

Παρακαλούμε, όπως εξεταστούν τα ζητήματα που αναφέρονται στην επιστολή και ληφθούν οι κατάλληλες πρωτοβουλίες, ώστε να εξασφαλιστεί η προστασία της ιδιοκτησίας και η αναπτυξιακή προοπτική της υπαίθρου, ιδίως σε περιοχές με έντονη ιδιοκτησιακή κατάτμηση, όπως συμβαίνει σε πολλές περιοχές της Κρήτης.

Ο αναφέρων Βουλευτής

**Λευτέρης Κ. Αυγενάκης
Βουλευτής Ν. Ηρακλείου**

Ηράκλειο: Πάπα Αλεξάνδρου 4, Πλ. Αρχαιολογικού Μουσείου, τ.κ. 71202 – Τηλ. 2810 301178
Μοίρες: 25^{ης} Μαρτίου 185, τ.κ. 70400 – Τηλ. 28920 29133



**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, 02/03/2026

Προς:

—Υπουργό Περιβάλλοντος & Ενέργειας κ. Σταύρο
Παπασταύρου
secmin@ypen.gr
—Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και
Αστικού Περιβάλλοντος κ. Ευθύμη Μπακογιάννη
secmin@ypen.gr

Θέμα: Αίτημα έκδοσης ρητής οδηγίας προς τους μελετητές ΤΠΣ και ΕΠΣ για διατήρηση των κατά παρέκκλιση αρτιοτήτων και όρων δόμησης.

Αξιότιμοι κύριοι,

Η Διοικούσα Επιτροπή του ΤΕΕ/ΤΑΚ, στο πλαίσιο της θεσμικής της ευθύνης για την παρακολούθηση της εξέλιξης του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ανατολική Κρήτη, εξετάζει με ιδιαίτερη προσοχή το ζήτημα της κατά παρέκκλιση δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές, όπως αυτό ανακύπτει κατά την εκπόνηση των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ και ΕΠΣ).

Η υφιστάμενη κατάσταση έχει δημιουργήσει σημαντική αβεβαιότητα στους μελετητές, στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, αλλά και στους πολίτες. Ειδικότερα, απουσιάζει σαφής και ενιαία κατεύθυνση ως προς το εάν και υπό ποιες προϋποθέσεις δύνανται τα ΤΠΣ και ΕΠΣ να προβλέπουν τη διατήρηση των κατά παρέκκλιση αρτιοτήτων και των σχετικών όρων δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές.

Η αβεβαιότητα αυτή δεν αποτελεί μόνο τεχνικό ή ερμηνευτικό ζήτημα. Έχει άμεσες συνέπειες στην ασφάλεια δικαίου, στην προστασία της ιδιοκτησίας, στη βιωσιμότητα μικρών και μεσαίων ιδιοκτησιών, καθώς και στη συνολική αναπτυξιακή προοπτική της υπαίθρου. Σε πολλές περιοχές της Κρήτης, η πολεοδομική εξέλιξη των τελευταίων δεκαετιών στηρίχθηκε σε καθεστώς παρεκκλίσεων, το οποίο διαμόρφωσε πραγματικές καταστάσεις και εύλογες προσδοκίες.

Παράλληλα, η διαδικασία εκπόνησης των ΤΠΣ και ΕΠΣ αποτελεί τη σημαντικότερη μεταρρύθμιση χωρικού σχεδιασμού των τελευταίων ετών και θα κρίνει οριστικά το καθεστώς δόμησης για τις επόμενες δεκαετίες. Είναι, συνεπώς, κρίσιμο οι μελετητές να διαθέτουν σαφή, ρητή και τεκμηριωμένη κατεύθυνση από το Υπουργείο, ώστε να μη διαμορφώνονται διαφορετικές προσεγγίσεις ανά περιοχή, ούτε να υιοθετούνται υπέρμετρα περιοριστικές λύσεις λόγω ερμηνευτικής ανασφάλειας.

Ως Διοικούσα Επιτροπή του ΤΕΕ/ΤΑΚ θεωρούμε ότι:

- Τα ΤΠΣ και ΕΠΣ, ως εργαλεία ολοκληρωμένου πολεοδομικού σχεδιασμού, διαθέτουν τη θεσμική δυνατότητα να προβλέπουν ρυθμίσεις κατά παρέκκλιση, εφόσον αυτές εντάσσονται σε τεκμηριωμένο σχεδιασμό.

- Η διατήρηση των παρεκκλίσεων, ιδίως σε περιοχές με διαμορφωμένη πραγματική κατάσταση και έντονη ιδιοκτησιακή κατάτμηση, αποτελεί αναγκαία επιλογή για την αποφυγή απότομων και δυσανάλογων μεταβολών.
- Η μη παροχή σαφούς οδηγίας δημιουργεί κίνδυνο άνισης μεταχείρισης μεταξύ περιοχών και αδικαιολόγητων κοινωνικών και οικονομικών επιπτώσεων.

Για τους λόγους αυτούς, ζητούμε την έκδοση ρητής εγκυκλίου ή κατευθυντήριας οδηγίας προς τους μελετητές των ΤΠΣ και ΕΠΣ, με την οποία να αποσαφηνίζεται ότι δύνανται και οφείλουν, όπου αυτό τεκμηριώνεται πολεοδομικά να προβλέπουν τη διατήρηση των κατά παρέκκλιση αρτιοτήτων και όρων δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές.

Μια τέτοια κατεύθυνση θα ενισχύσει την ενιαία εφαρμογή του σχεδιασμού, θα διασφαλίσει τη νομική θωράκιση των μελετών και θα αποτρέψει την παραγωγή σχεδίων που ενδέχεται να οδηγήσουν σε μάζικη απαξίωση ιδιοκτησιών χωρίς επαρκή πολεοδομική αιτιολόγηση.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός οφείλει να υπηρετεί το δημόσιο συμφέρον, την περιβαλλοντική προστασία και τη βιώσιμη ανάπτυξη. Ταυτόχρονα, όμως, οφείλει να διασφαλίζει τη συνέχεια του δικαίου, την αναλογικότητα των ρυθμίσεων και την προστασία της κοινωνικής συνοχής. Η διατήρηση των παρεκκλίσεων μέσω των ΤΠΣ και ΕΠΣ, με τεκμηριωμένο και οργανωμένο τρόπο, αποτελεί κρίσιμη επιλογή για την ομαλή μετάβαση στο νέο καθεστώς χωρικού σχεδιασμού.

Η Διοικούσα Επιτροπή του ΤΕΕ/ΤΑΚ παραμένει στη διάθεσή σας για θεσμική συνεργασία και τεχνική υποστήριξη επί του ζητήματος.

Για τη ΔΕ του ΤΕΕ/ΤΑΚ

Πρόεδρος

Γεώργιος Ταβερναράκης
Πολιτικός Μηχανικός



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
- Περιφερειακά Τμήματα ΤΕΕ
- 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