

Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 2046
Ημερομ. Κατάθεσης: 22/4/2026



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΠΑΣΟΚ - ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ

Αικατερίνη Σπυριδάκη – Βουλευτής Ν. Λασιθίου

ΑΝΑΦΟΡΑ

Αθήνα, 20 Απριλίου 2026

Προς:

τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κ. Σταύρο Παπασταύρου

**Θέμα: Έντονες αντιδράσεις για το Π.Δ. οριοθέτησης οικισμών – Απαξίωση
περιουσιών και κίνδυνος ερήμωσης της υπαίθρου**

Κύριε Υπουργέ,

Σας καταθέτω ως Αναφορά το από 19.04.2026 δημοσίευμα του περιφερειακού Τύπου, το οποίο αναδεικνύει τις έντονες αντιδράσεις που έχουν προκληθεί σε ολόκληρη τη χώρα και ιδίως στην Κρήτη, σε σχέση με το νέο Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ Δ' 194/15-4-2025) για την οριοθέτηση οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

Σύμφωνα με το δημοσίευμα, το εν λόγω Προεδρικό Διάταγμα επιφέρει δραστικούς περιορισμούς στη δόμηση, καθώς με τη νέα ζωνοποίηση μεταβάλλεται το καθεστώς χρήσεων γης εντός των οικισμών, με αποτέλεσμα σημαντικός αριθμός οικοπέδων να χάνει την οικοδομησιμότητά του και να μετατρέπεται ουσιαστικά σε αγροτεμάχια.

Όπως επισημαίνεται, η ρύθμιση αυτή προκαλεί θύελλα αντιδράσεων στην Τοπική Αυτοδιοίκηση, με την Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδας (ΚΕΔΕ) να ζητά το άμεσο «πάγωμα» της εφαρμογής του Προεδρικού Διατάγματος και να διεκδικεί τροποποιήσεις, στη βάση αρχών δικαιοσύνης, αναπτυξιακής λογικής και συνταγματικής συνέπειας, ενώ παράλληλα ζητά άμεση συνάντηση με το Υπουργείο για την εξεύρεση εφαρμόσιμης λύσης.

Ιδιαίτερα έντονες είναι οι αντιδράσεις από την πλευρά των Δήμων της Κρήτης. Ο Δήμαρχος Σητείας επισημαίνει ότι με το νέο πλαίσιο καταργείται ουσιαστικά η μέχρι

σήμερα αντίληψη για τα όρια των οικισμών, καθώς εκτός του συνεκτικού πυρήνα εισάγονται ζώνες με αυστηρούς περιορισμούς δόμησης, ιδίως για μικρές ιδιοκτησίες. Ως αποτέλεσμα, πολλά υφιστάμενα οικόπεδα καθίστανται μη οικοδομήσιμα.

Παράλληλα, τονίζεται ότι επηρεάζονται σχεδόν όλοι οι οικισμοί του Δήμου Σητείας, συμπεριλαμβανομένων και περιοχών με σημαντική αναπτυξιακή δυναμική, όπως το Παλαίικαστρο και ο Μόχλος, γεγονός που αναμένεται να ανακόψει την οικιστική και τουριστική τους εξέλιξη.

Αντίστοιχα, ο Δήμαρχος Γόρτυνας επισημαίνει ότι η νέα ρύθμιση ανατρέπει το ισχύον πλαίσιο δεκαετιών, περιορίζοντας τη δόμηση μόνο στο συνεκτικό τμήμα των οικισμών, όπως αυτό είχε διαμορφωθεί έως το 1923. Αυτό έχει ως συνέπεια ιδιοκτησίες εντός οικισμών να καθίστανται μη αξιοποιήσιμες, πλήττοντας άμεσα τους κατοίκους, ιδίως σε περιοχές χωρίς εγκεκριμένα σχέδια πόλης.

Στο ίδιο πλαίσιο, επισημαίνεται ότι η εξέλιξη αυτή δημιουργεί σοβαρούς κινδύνους:

- απαξίωση ιδιωτικών περιουσιών,
- αναστολή της οικιστικής ανάπτυξης,
- δημιουργία ανισοροπιών μεταξύ περιοχών,
- ενίσχυση της εσωτερικής μετανάστευσης και επιτάχυνση της ερήμωσης της υπαίθρου.

Επιπλέον, ειδικοί επιστήμονες του κλάδου επισημαίνουν ότι η νέα διαδικασία οριοθέτησης οδηγεί σε σημαντική μείωση των ορίων των οικισμών, με αποτέλεσμα μέχρι πρότινος οικοδομήσιμα ακίνητα να καθίστανται μη οικοδομήσιμα, πλήττοντας την περιφερειακή ανάπτυξη και τον στόχο της αποσυγκέντρωσης του πληθυσμού από τα αστικά κέντρα.

Τέλος, γίνεται αναφορά σε μεταβατικό διάστημα εφαρμογής, κατά το οποίο οι ιδιοκτήτες δύνανται να εκδώσουν οικοδομικές άδειες, χωρίς ωστόσο να υπάρχει σαφής χρονικός ορίζοντας, γεγονός που εντείνει την ανασφάλεια και την αβεβαιότητα.

Παρακαλώ για τις άμεσες ενέργειές σας και για την ενημέρωσή μας σχετικά με τον σχεδιασμό του Υπουργείου, τις ενδεχόμενες τροποποιήσεις του πλαισίου και τα μέτρα που προτίθεται να λάβει για την προστασία των ιδιοκτησιών, τη στήριξη των μικρών οικισμών και τη διασφάλιση της βιώσιμης περιφερειακής ανάπτυξης.

Επισυνάπτεται το σχετικό δημοσίευμα.

Η αναφέρουσα Βουλευτής

Αικατερίνη Σπυριδάκη



Κρήτη

«Βράζει» η ύπαιθρος: Το Προεδρικό Διάταγμα που μετατρέπει οικόπεδα σε χωράφια - Θύελλα αντιδράσεων στην Κρήτη

19.04.2622:31

Έντονες αντιδράσεις προκαλεί το νέο ΠΔ για οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, καθώς περιορίζει τη δόμηση και μετατρέπει οικόπεδα σε αγροτεμάχια. Δήμοι και ΚΕΔΕ ζητούν «πάγωμα», προειδοποιώντας για απαξίωση περιουσιών και ερήμωση της υπαίθρου

Βράζει η ύπαιθρος αλλά και οι παραλιακοί οικισμοί, στη σκιά του Προεδρικού Διατάγματος (ΦΕΚ Δ' 194/15-4-2025) για την οριοθέτηση οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, το οποίο μετατρέπει οικόπεδα σε χωράφια, απαξιώνει περιουσίες και επιταχύνει την ερήμωση της υπαίθρου.

Παράλληλα, με την προβλεπόμενη ζωνοποίηση εντός των ορίων των οικισμών, περιορίζεται δραστικά η δυνατότητα δόμησης, κυρίως για μικρές ιδιοκτησίες. Το ζήτημα προκαλεί θύελλα αντιδράσεων στην Τοπική Αυτοδιοίκηση. Την ίδια ώρα, και η ΚΕΔΕ λέει «όχι» στο Προεδρικό Διάταγμα, ζητώντας το άμεσο «πάγωμά» του και

διεκδικώντας αλλαγές, με αιτήματα που στηρίζονται, όπως αναφέρει, σε αρχές δικαιοσύνης, αναπτυξιακής λογικής και συνταγματικής συνέπειας. Παράλληλα, ζητά άμεση συνάντηση με το Υπουργείο Περιβάλλοντος, ώστε να βρεθεί μια εφαρμόσιμη λύση.

Για ένα θέμα που πλήττει βάνουσα και αδικαιολόγητα το σύνολο σχεδόν της ελληνικής επικράτειας κάνει λόγο ο Δήμαρχος Σητείας Γιώργος Ζερβάκης, ο οποίος απέστειλε επιστολή προς το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ξεκαθαρίζοντας ότι τέτοιου είδους ρυθμίσεις δεν πρόκειται να γίνουν αποδεκτές.

«Μετά από συνεργασία που είχαμε με τον μελετητή και τις υπηρεσίες του αρμόδιου υπουργείου, φαίνεται ότι τα όρια των οικισμών, ενώ υπήρχε η διάταξη του οριοθετημένου καθορισμού των ορίων του 1982, εντούτοις ζωνοποιούνται κάποιες περιοχές. Δηλαδή, εκτός του συνεκτικού πυρήνα, υπάρχει η περιμετρική ζώνη, στην οποία μέχρι τώρα θεωρούνταν ότι όλα τα αγροτεμάχια είναι οικόπεδα. Δυστυχώς, το όριο των οικισμών καταργείται και στην τρίτη ζώνη δίνεται δυνατότητα δόμησης μόνο υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, αν υπάρχει δηλαδή οικόπεδο δύο στρεμμάτων. Αντιλαμβάνεται κανείς ότι όλοι οι τοπικοί οικισμοί, οι οποίοι είναι μικρότεροι των 2.000 κατοίκων, οδηγούνται στο να χάνουν τη δυνατότητα δόμησης σε πολλά από τα υφιστάμενα οικόπεδα. Αυτομάτως, όλα τα υπάρχοντα οικόπεδα αυτή τη στιγμή, δυστυχώς, μετατρέπονται σε αγροτεμάχια. Ιδιαίτερα οι οικισμοί που είναι παραλιακοί και έχουν αναπτυξιακή δυναμική δεν θα μπορούν να αναπτυχθούν και να επεκταθούν. Εμείς, δεν θα το δεχτούμε ως Δήμος», δήλωσε στο neakriti.gr ο Δήμαρχος Σητείας Γιώργος Ζερβάκης.

Παράλληλα, επισήμανε ότι πρέπει να υπάρξει ενιαία στάση από την ΠΕΔ και την ΚΕΔΕ, ώστε το συγκεκριμένο σχέδιο να τροποποιηθεί, για να μην καταστραφούν περιουσίες και να δημιουργηθούν προβλήματα και ανισορροπίες. Στον Δήμο Σητείας επηρεάζονται σχεδόν όλα τα χωριά, αλλά και τα παραλιακά τμήματά του, όπως του Παλαικάστρου, του Μόχλου και άλλων περιοχών, τα οποία παρουσιάζουν σημαντική οικιστική ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια.

«Αυτή τη στιγμή συντελείται ένα έγκλημα από το κεντρικό κράτος σε βάρος ολόκληρης της χώρας. Αν δεν το δούμε συνολικά και με σοβαρότητα, θα δημιουργηθούν προβλήματα που θα επηρεάσουν τη ζωή των οικογενειών και των νέων ανθρώπων, οι οποίοι θα δυσκολευτούν να παραμείνουν και να δημιουργήσουν στον τόπο τους», δήλωσε στο neakriti.gr ο Δήμαρχος Γόρτυνας Μιχάλης Κοκολάκης.

Όπως επισήμανε, εκδόθηκε μία απόφαση του ΣτΕ, η οποία έκρινε ότι τα όρια των οικισμών που είχαν καθοριστεί με αποφάσεις της τότε νομαρχίας τη δεκαετία του '80 είναι παράνομα, δηλαδή μετά από σαράντα χρόνια. Η απόφαση αυτή ανατρέπει ολόκληρη τη φιλοσοφία που ίσχυε μέχρι σήμερα για την έκδοση οικοδομικών αδειών στους οικισμούς. «Για εμάς αυτό είναι ιδιαίτερα σοβαρό, γιατί έχουμε μεγάλους οικισμούς στον δήμο μας, όπως η Γέργερη, οι Άγιοι Δέκα, ο Άγιος Θωμάς, η Μεγάλη Βρύση, η Βαγιωνιά και άλλοι. Πρόκειται για ζωντανούς οικισμούς, με ανθρώπους που παλεύουν και χτίζουν για να μείνουν τα παιδιά τους εκεί. Με τη νέα κατάσταση, περιορίζονται τα όρια δόμησης μόνο στο συνεκτικό τμήμα που υπήρχε το 1923. Αυτό είναι τραγικό. Ο νόμος αφορά οικισμούς από επτακόσιους έως δύο χιλιάδες κατοίκους, και αυτοί οι άνθρωποι θα χάσουν ουσιαστικά τις περιουσίες τους», πρόσθεσε.

Σύμφωνα με τον ίδιο, στα χωριά δεν υπάρχουν σχέδια πόλης, για τα οποία απαιτούνται τεράστια ποσά. «Πώς μπορεί να γίνει σχέδιο πόλης σε έναν δήμο με δεκάδες οικισμούς, όταν καμία κοινότητα δεν διαθέτει σήμερα σχέδιο πόλης; Είναι τραγικό να έχει κάποιος ένα μικρό οικόπεδο μέσα σε έναν οικισμό και να μην μπορεί πλέον να χτίσει ούτε ένα μικρό σπίτι. Ουσιαστικά, αυτό που γίνεται είναι ότι το κεντρικό κράτος οδηγεί τους κατοίκους της χώρας σε εσωτερική μετανάστευση», κατέληξε ο κ. Κοκολάκης.

Από την πλευρά του, ο πολιτικός μηχανικός, μελετητής – πολεοδόμος – χωροτάκτης Γιώργος Αλεξάκης επισημαίνει ότι η διαδικασία οριοθέτησης, όπως προβλέπεται από το νέο πλαίσιο, οδηγεί σε σημαντική μείωση των ορίων των οικισμών, ιδιαίτερα σε εκείνους με πληθυσμό άνω των 700 κατοίκων. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα οικόπεδα που μέχρι σήμερα βρίσκονταν εντός οικισμού και ήταν οικοδομήσιμα να μετατρέπονται σε μη οικοδομήσιμα. «Αυτό αποτελεί πλήγμα για την ανάπτυξη των οικισμών, την περιφερειακή ανάπτυξη και γενικότερα για την ύπαιθρο, καθώς στόχος είναι η αποσυγκέντρωση του πληθυσμού από τα αστικά κέντρα και η ενίσχυση των μικρών οικισμών.

Οι αντιδράσεις από την Τοπική Αυτοδιοίκηση και τους πολίτες είναι δικαιολογημένες, καθώς η εξέλιξη αυτή οδηγεί σε αρνητικά αποτελέσματα αντί για θετικά», ανέφερε στο neakriti.gr ο κ. Αλεξάκης. Παράλληλα, σημειώνει ότι, προς το παρόν, υπάρχει ένα μεταβατικό διάστημα κατά το οποίο οι ιδιοκτήτες μπορούν να προχωρήσουν στην έκδοση οικοδομικών αδειών, προκειμένου να διασφαλίσουν τα ακίνητά τους. «Το χρονικό περιθώριο για την έκδοση αδειών εκτιμάται ότι είναι τουλάχιστον έξι μήνες μέχρι την εφαρμογή των νέων ορίων, ενώ ενδέχεται να φτάσει και έως έναν χρόνο, χωρίς ωστόσο να υπάρχει απόλυτη βεβαιότητα», κατέληξε.

