



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΠΑΣΟΚ-ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ

ΕΡΩΤΗΣΗ

Αθήνα, 23 Απριλίου 2026

ΠΡΟΣ:

Τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κ. Σταύρο Παπασταύρου

ΘΕΜΑ: « Επιμονή σε ένα αποτυχημένο και κοινωνικά άδικο πλαίσιο για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων – Επαναλαμβανόμενες προσχηματικές απαντήσεις και πλήρης απαξίωση της μικρής ιδιοκτησίας »

Κύριε Υπουργέ,

Με την υπ' αριθμ. 6120/12.06.2025 Ερώτησή μας, αλλά και με σειρά συναφών κοινοβουλευτικών παρεμβάσεων, αναδείξαμε εγκαίρως τις δραματικές επιπτώσεις του Π.Δ. 194/2025 για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, ιδίως για περιοχές όπως το Λασίθι και συνολικά η Κρήτη. Δυστυχώς, αντί για ουσιαστική απάντηση και πολιτική διόρθωση, η Κυβέρνηση επιλέγει να επαναλαμβάνει γενικόλογες τοποθετήσεις και να ανακυκλώνει διοικητικά έγγραφα, αποφεύγοντας να τοποθετηθεί επί της ουσίας.

Συγκεκριμένα, στην απάντηση του Υπουργείου γίνεται επίκληση της συμμόρφωσης προς αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, παρουσιάζοντας το Π.Δ. ως δήθεν αναγκαστική επιλογή της Διοίκησης. Την ίδια στιγμή, επιχειρείται να εμφανιστεί το νέο πλαίσιο ως εργαλείο «νομικής ασφάλειας» και «ενιαίου σχεδιασμού». Ωστόσο, η πραγματικότητα που βιώνουν πολίτες, μηχανικοί και πολεοδομικές υπηρεσίες σε όλη τη χώρα διαψεύει πλήρως τον ισχυρισμό.

Αντί για ασφάλεια δικαίου, το Π.Δ. 194/2025 έχει οδηγήσει σε πλήρη αβεβαιότητα, με τις πολεοδομίες να αδυνατούν να εκδώσουν άδειες και την οικοδομική δραστηριότητα να έχει ουσιαστικά παγώσει. Αντί για ενιαίο πλαίσιο, έχει δημιουργηθεί ένα απολύτως δυσλειτουργικό καθεστώς, το οποίο ούτε εφαρμόζεται ομοιόμορφα ούτε παρέχει σαφείς κανόνες.

Ιδιαίτερα προβληματική είναι η επίκληση του έτους 1983 ως κρίσιμου χρόνου για την οριοθέτηση των οικισμών. Με τον τρόπο αυτό αγνοείται πλήρως η πραγματική εξέλιξη των οικισμών κατά τις τελευταίες τέσσερις δεκαετίες, ακυρώνοντας στην πράξη την οικοδομική και κοινωνική δυναμική που αναπτύχθηκε μετά το 1985. Η επιλογή αυτή συνιστά έναν πολεοδομικό αναχρονισμό, που δεν ανταποκρίνεται στις σύγχρονες ανάγκες και συνθήκες.

Και εδώ ανακύπτει ακόμα ένα ιδιαίτερα κρίσιμο ζήτημα που το Υπουργείο αποφεύγει να απαντήσει: τι συμβαίνει με οικισμούς και οικιστικές συγκεντρώσεις που έχουν διαμορφωθεί μετά το 1985 και αποτελούν σήμερα υπαρκτές, λειτουργικές και αναπτυσσόμενες κοινότητες; Τι γίνεται με τις περιοχές όπως τα Αχλιά και τον Άγιο Παντελεήμονα που έχουν αναπτυχθεί με πραγματική κατοίκηση, υποδομές και οικονομική δραστηριότητα; Ωστόσο, το ισχύον πλαίσιο, με την αυστηρή προσήλωση στο έτος 1983, ουσιαστικά αγνοεί πλήρως αυτή τη σύγχρονη πραγματικότητα, δημιουργώντας σοβαρά ερωτήματα για το καθεστώς αυτών των οικισμών, την οικοδομησιμότητα των ιδιοκτησιών και τη δυνατότητα περαιτέρω ανάπτυξής τους. Επί της ουσίας άριο αυτοί οι οικισμοί δεν θα υπάρχουν γιατί το ΠΔ δεν θα τους υπολογίζει. Πρόκειται για μια προσέγγιση που δεν ανταποκρίνεται στις ανάγκες της περιφέρειας, αλλά στην επίσημη ερήμωσή της και δημιουργεί νέες εστίες αβεβαιότητας.

Παράλληλα, το Υπουργείο ισχυρίζεται ότι διασφαλίζεται η αρτιότητα και οικοδομησιμότητα υφιστάμενων οικοπέδων. Ωστόσο, στην πράξη, οι νέες προϋποθέσεις –όπως οι απαιτήσεις εμβαδού και προσώπου– καθιστούν χιλιάδες ιδιοκτησίες μη αξιοποιήσιμες, οδηγώντας σε μαζική απαξίωση της μικρής περιουσίας. Πρόκειται για μια προφανή αντίφαση μεταξύ θεωρίας και πράξης.

Ακόμη, το Υπουργείο υποστηρίζει ότι δεν υπάρχει συρρίκνωση των ορίων των οικισμών, αλλά «εξορθολογισμός». Ωστόσο, τα στοιχεία που έχουν κατατεθεί από επιστημονικούς φορείς και την Τοπική Αυτοδιοίκηση καταδεικνύουν το αντίθετο: δραστική μείωση των ορίων, απώλεια οικοδομησιμότητας και τεράστια υποτίμηση περιουσιών.

Όπως χαρακτηριστικά καταγγέλλει ο Δήμος Σητείας με την υπ' αριθμ. 2650/08.04.2026 επιστολή του, «με το προεδρικό διάταγμα του θέματος και μέσω των Ε.Π.Σ. και Τ.Π.Σ. που εκπονούνται ανά Δήμο σε όλη σχεδόν την επικράτεια της Χώρας επιχειρείται μία βίαιη ανατροπή των πολεοδομικών δεδομένων δεκαετιών, με αποτέλεσμα την πλήρη απαξίωση

ιδιοκτησιών ευρισκομένων εντός οικισμών που ανήκουν στην κατηγορία του θέματος, αφού πλέον δε θα είναι δυνατή η οικοδόμησή τους». Παράλληλα, επισημαίνεται ότι «στους συγκεκριμένους οικισμούς, που αποτελούν τη συντριπτική πλειοψηφία των οικισμών της χώρας, μετά τη θεσμοθέτηση των κατώτερων Ε.Π.Σ. και Τ.Π.Σ. και με βάση τα προαναφερθέντα Π.Δ., εφαρμόζεται ουσιαστικά απαγόρευση εντός των ορίων των οικισμών, που επί της ουσίας καθιστά μη οικοδομήσιμη την πλειονότητα των ιδιοκτησιών που κατά κανόνα είναι μικρές και πάντως κάτω των ορίων που θέτουν οι Ζ.Α.Ο.».

Ο Δήμος Σητείας προειδοποιεί ότι «αυτό θα οδηγήσει σε πλήρη απαξίωση των περιουσιακών στοιχείων της υπαίθρου και τον πλήρη μααρασμό αυτής», ιδίως σε συνδυασμό με ήδη υφιστάμενους περιορισμούς, όπως η εκτός σχεδίου δόμηση, οι ζώνες NATURA και οι αρχαιολογικές δεσμεύσεις. Μάλιστα, τονίζεται με σαφήνεια ότι «είναι προφανές ότι αυτού του είδους οι ρυθμίσεις δεν πρόκειται να γίνουν δεκτές από την Τοπική Κοινωνία ούτε φυσικά και από τη Δημοτική Αρχή».

Στο ίδιο έγγραφο διατυπώνεται και σαφές αίτημα προς την Πολιτεία, καθώς ζητείται «να αναληφθούν άμεσα αρμοδίως νομοθετικές πρωτοβουλίες ώστε να αρθούν τα προβλήματα και οι στρεβλώσεις που επιχειρούνται με τις ανωτέρω ρυθμίσεις», προτείνοντας, μεταξύ άλλων, να οριστεί ότι «στις Ζ.Α.Ο. τα όρια αρτιότητας θα θεωρούνται ως όρια κατάτμησης και ότι όλες οι προϋφιστάμενες του καθορισμού των ορίων των οικισμών ιδιοκτησίες θα θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρτιες και οικοδομήσιμες». Τέλος, ο Δήμος επισημαίνει ότι «αναμένουμε με αγωνία και με ιδιαίτερο ενδιαφέρον τις άμεσες πρωτοβουλίες σας για την επίλυση του θέματος που πλήττει βάνουσα και αδικαιολόγητα το σύνολο σχεδόν της Ελληνικής Περιφέρειας».

Επιπλέον, επανερχόμενοι στις απαντήσεις του Υπουργείου στην Κοινοβουλευτική μας Ερώτηση βλέπουμε πως μεταθέτει τη λύση των προβλημάτων στα υπό εκπόνηση Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ/ΕΠΣ), χωρίς να παρέχει κανένα σαφές χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσής τους. Με τον τρόπο αυτό, οι πολίτες καλούνται να παραμείνουν σε ένα καθεστώς αβεβαιότητας για απροσδιόριστο χρονικό διάστημα, γεγονός που συνιστά πολιτική επιλογή και όχι τεχνική αναγκαιότητα.

Ιδιαίτερα ανησυχητική είναι και η πλήρης απουσία οποιασδήποτε πρόβλεψης για αποζημίωση ή αντιστάθμιση των ιδιοκτητών που υφίστανται σημαντική απώλεια περιουσίας. Πολίτες που επί δεκαετίες κατείχαν νόμιμα και φορολογούμενα ακίνητα, βλέπουν σήμερα την περιουσία τους να απαξιώνεται στην πράξη, καθώς στερούνται πλέον της δυνατότητας αξιοποίησης και οικοδόμησης, χωρίς καμία πρόνοια από την Πολιτεία.

Την ίδια στιγμή, η αναφορά σε συμμετοχή πολιτών και φορέων στη διαδικασία οριοθέτησης

παραμένει απολύτως θεωρητική, καθώς δεν συνοδεύεται από δεσμευτικούς μηχανισμούς ή εγγυήσεις ουσιαστικής συμμετοχής. Πρόκειται περισσότερο για επικοινωνιακή αναφορά παρά για πραγματική θεσμική πρόβλεψη.

Ακόμη πιο προβληματική είναι η επαναλαμβανόμενη πρακτική της Διοίκησης να αποφεύγει να απαντήσει επί της ουσίας, παραπέμποντας σε προηγούμενα έγγραφα. Με τον τρόπο αυτό, δημιουργείται ένας φαύλος κύκλος «απαντήσεων χωρίς περιεχόμενο», που απαξιώνει ευθέως τον κοινοβουλευτικό έλεγχο και τον ρόλο της Βουλής.

Κύριε Υπουργέ,

Η εικόνα που διαμορφώνεται είναι σαφής: το Π.Δ. 194/2025 δεν αποτελεί μια ουδέτερη τεχνική ρύθμιση, αλλά μια βαθιά πολιτική επιλογή, η οποία:

1. αγνοεί την πραγματική εξέλιξη των οικισμών,
2. απαξιώνει τη μικρή ιδιοκτησία,
3. ενισχύει τη συγκέντρωση γης σε λίγους,
4. παγώνει κάθε αναπτυξιακή δραστηριότητα στην ύπαιθρο,
5. και διαρρηγνύει τη σχέση εμπιστοσύνης μεταξύ κράτους και πολιτών.

Δεδομένων όλων των παραπάνω,

Ερωτάσθε κ. Υπουργέ,

1. Προτίθεστε να αποσύρετε ή να αναθεωρήσετε άμεσα το Π.Δ. 194/2025, λαμβάνοντας υπόψη τις τεκμηριωμένες αντιδράσεις της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, των επιστημονικών φορέων και των τοπικών κοινωνιών;
2. Για ποιο λόγο επιλέχθηκε ως καθοριστικός χρόνος το έτος 1983, αγνοώντας την πραγματική πολεοδομική και οικιστική εξέλιξη των τελευταίων δεκαετιών;
3. Πώς συμβιβάζεται η επίκληση της «νομικής ασφάλειας» με την πραγματική κατάσταση αβεβαιότητας που επικρατεί σήμερα, με παγωμένες οικοδομικές άδειες και αδυναμία εφαρμογής του πλαισίου από τις πολεοδομικές υπηρεσίες;
4. Ποια συγκεκριμένα μέτρα προτίθεστε να λάβετε για την προστασία της μικρής ιδιοκτησίας, ιδίως σε περιοχές με μικρό κλήρο, όπως η Κρήτη και το Λασιθί;
5. Προτίθεστε να θεσπίσετε ρητή μεταβατική διάταξη που θα διασφαλίζει ότι όλες οι προϋφιστάμενες ιδιοκτησίες εντός οικισμών θα παραμείνουν άρτιες και οικοδομήσιμες κατά παρέκκλιση;

6. Πώς απαντάτε στις τεκμηριωμένες καταγγελίες του Δήμου Σητείας ότι, με την εφαρμογή του Π.Δ., «καθίσταται μη οικοδομήσιμη η πλειονότητα των ιδιοκτησιών» και οδηγείται η ύπαιθρος σε μαρασμό;
7. Προτίθεστε να υιοθετήσετε την πρόταση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης ώστε στις Ζ.Α.Ο. τα όρια αρτιότητας να λειτουργούν ως όρια κατάτμησης και όχι ως όρια αποκλεισμού της οικοδομησιμότητας;
8. Ποια μέτρα προτίθεστε να λάβετε για τους ιδιοκτήτες που υφίστανται σημαντική απώλεια αξίας της περιουσίας τους, χωρίς δική τους υπαιτιότητα, και εξετάζετε τη θέσπιση μηχανισμού αποζημίωσης ή αντιστάθμισης;
9. Ποιο είναι το σαφές και δεσμευτικό χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ/ΕΠΣ), στα οποία παραπέμπετε ως λύση;
10. Πώς διασφαλίζετε ότι μέχρι την ολοκλήρωση των ΤΠΣ/ΕΠΣ δεν θα παραμείνει η χώρα σε ένα παρατεταμένο καθεστώς πολεοδομικής αβεβαιότητας και αναπτυξιακής στασιμότητας;
11. Με ποιον τρόπο θα διασφαλιστεί η ουσιαστική συμμετοχή των τοπικών κοινωνιών και των ΟΤΑ στη διαδικασία οριοθέτησης και όχι απλώς μια τυπική, μη δεσμευτική διαβούλευση;
12. Για ποιο λόγο το Υπουργείο αποφεύγει να απαντήσει επί της ουσίας στα κρίσιμα ζητήματα που τίθενται, επιλέγοντας την πρακτική της παραπομπής σε προηγούμενα έγγραφα;
13. Πώς διασφαλίζετε ότι το νέο πλαίσιο δεν οδηγεί σε συγκέντρωση γης και σε μεταβίβαση περιουσίας από μικροϊδιοκτήτες σε λίγους ισχυρούς επενδυτές;
14. Προτίθεστε να ενσωματώσετε τις τεκμηριωμένες προτάσεις του ΤΕΕ/ΤΑΚ και των φορέων της Κρήτης για επιστημονικό επαναπροσδιορισμό των ορίων με βάση τη σημερινή πραγματικότητα;

Οι Ερωτώντες Βουλευτές

Αικατερίνη (Κατερίνα) Σπυριδάκη

Εμμανουήλ (Μανώλης) Χριστοδουλάκης