



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

Προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κ. Σταύρο Παπασταύρου

**Θέμα: «Εξέλιξη εφαρμογής του θεσμικού πλαισίου οριοθέτησης οικισμών με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων και αποτελεσματικότητα των πρόσφατων νομοθετικών παρεμβάσεων- Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 194/Δ' /2025)»**

**ΕΡΩΤΗΣΗ**

Αθήνα, 08.05.2026

Σε συνέχεια της με αριθμό πρωτοκόλλου 910/16.05.2025 επίκαιρης ερώτησής μου, με αντικείμενο το Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 194/Δ' /2025) και τα κριτήρια οριοθέτησης οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, επανέρχομαι με την παρούσα, δεδομένου ότι, παρά τις νομοθετικές παρεμβάσεις που ακολούθησαν, το ζήτημα εξακολουθεί να απασχολεί έντονα τις τοπικές κοινωνίες και τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Η εν λόγω επίκαιρη ερώτησή μου συζητήθηκε την 26<sup>η</sup> Μαΐου 2025 και απαντήθηκε από τον Υφυπουργό κ. Νίκο Ταγαρά. Ο Υφυπουργός είχε επισημάνει ότι *«Το ίδιο το Σύνταγμα προστατεύει την ιδιοκτησία και τη δικαιολογημένη εμπιστοσύνη του πολίτη. Δεν μπορείς να αλλάξεις εκ των υστέρων το καθεστώς ενός οικοπέδου. Πρέπει να βρεθεί συνολική λύση που να λαμβάνει υπόψη και τα δικαιολογημένα παράπονα των πολιτών»* και είχε προτείνει μεταβατικές διατάξεις για καλοπροαίρετους ιδιοκτήτες, σαφή χρονοδιαγράμματα, ένταξη περιοχών μετά το 1983, ΠΕΧ για προστασία περιουσιών, ΤΠΣ & ΕΠΣ ως βάση τοπικής λύσης και Ζώνες Μελλοντικής Πολεοδόμησης ανά Δήμο.

Όπως είχα τονίσει και στην ανωτέρω επίκαιρη ερώτηση, η έκδοση του εν λόγω Προεδρικού Διατάγματος αποτέλεσε αναγκαία συμμόρφωση προς τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, προκειμένου να τεθούν ενιαίοι

Ηράκλειο: Πάπα Αλεξάνδρου 4, Πλ. Αρχαιολογικού Μουσείου, τ.κ. 71202 – Τηλ. 2810 301178  
Μοίρες: 25<sup>η</sup> Μαρτίου 185, τ.κ. 70400 – Τηλ. 28920 29133

κανόνες οριοθέτησης για τους οικισμούς της χώρας με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων. Ωστόσο, η εφαρμογή του στην πράξη δημιούργησε σημαντικές ανησυχίες, ιδίως ως προς την αρτιότητα και οικοδομησιμότητα ιδιοκτησιών που βρέθηκαν εκτός ορίων οικισμών, καθώς και ως προς την προστασία εμπραγμάτων δικαιωμάτων που είχαν αποκτηθεί καλοπίστως .

Ειδικότερα, το νέο πλαίσιο, εξαιρώντας περιοχές μεταγενέστερης ανάπτυξης (μετά το 1983), είχε ως αποτέλεσμα να τίθενται εκτός ορίων εκτάσεις που μέχρι πρότινος θεωρούνταν οικοδομήσιμες, γεγονός που προκάλεσε εύλογη αναστάτωση τόσο στους πολίτες όσο και στους φορείς της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Δύο μήνες έπειτα από την επίκαιρη ερώτησή μου και κατόπιν των έντονων αντιδράσεων που εκδηλώθηκαν, πράγματι τον Ιούλιο του 2025, θεσπίστηκε το άρθρο 63 του ν. 5215/2025 (ΦΕΚ 116/Α'/4.7.2025), με το οποίο τροποποιήθηκε η παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020, επιχειρώντας να δοθεί λύση στο πρόβλημα της δόμησης στους οικισμούς μικρού πληθυσμού.

Συγκεκριμένα, για οικισμούς έως επτακοσίων (700) κατοίκων, προβλέφθηκε, κατά παρέκκλιση κάθε αντίθετης διάταξης, η δυνατότητα διεύρυνσης των ορίων τους πέραν της πολυγωνικής γραμμής του από 11/15.04.2025 π.δ., μέχρι των ορίων που είχαν καθοριστεί με προγενέστερες πράξεις, μέσω της δημιουργίας Ζώνης Ανάπτυξης Οικισμού (Ζ.Α.Ο.). Στη ζώνη αυτή καθορίζονται ειδικοί όροι δόμησης και χρήσεις γης, με στόχο τη συμπληρωματική ανάπτυξη του οικισμού.

Αντίστοιχα, για οικισμούς με πληθυσμό από επτακόσιους έναν (701) έως δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους, δόθηκε η δυνατότητα, κατά την οριοθέτησή τους στο πλαίσιο Τοπικών ή Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ.), οι περιοχές πέραν των νέων ορίων να χαρακτηριστούν ως Περιοχές Ειδικών Χρήσεων (Π.Ε.Χ.), με ήπια αναπτυξιακή κατεύθυνση και χρήσεις που λειτουργούν συμπληρωματικά προς τον οικισμό (όπως αγροτουρισμός, οικοτουρισμός κ.λπ.).

Η ρύθμιση αυτή αποσκοπούσε στην απορρόφηση των οικιστικών πιέσεων, στη διατήρηση της λειτουργικής συνοχής των οικισμών και στην προστασία πραγματικών καταστάσεων που είχαν διαμορφωθεί με την ανοχή ή και τις ενέργειες της διοίκησης, καθώς και εμπραγμάτων δικαιωμάτων που αποκτήθηκαν καλοπίστως.

Ηράκλειο: Πάπα Αλεξάνδρου 4, Πλ. Αρχαιολογικού Μουσείου, τ.κ. 71202 – Τηλ. 2810 301178  
Μοίρες: 25<sup>ης</sup> Μαρτίου 185, τ.κ. 70400 – Τηλ. 28920 29133

Παράλληλα, με μεταβατικές διατάξεις επιχειρήθηκε να διασφαλιστεί η προστασία ήδη γενόμενων συναλλαγών, προβλέποντας ότι οικοπέδα εντός Ζ.Α.Ο., τα οποία είχαν νομίμως δημιουργηθεί πριν την έκδοση του ανωτέρω Προεδρικού Διατάγματος, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, κυρίως υπό τον όρο ύπαρξης προσώπου σε κοινόχρηστη οδό.

Όπως προκύπτει όμως από πραγματικά δεδομένα εφαρμογής του πλαισίου σε περιοχές της Π.Ε. Ηρακλείου, παρατηρούνται σημαντικές αποκλίσεις μεταξύ των προγενέστερων και των νέων ορίων οικισμών, με αποτέλεσμα την ουσιώδη συρρίκνωση των οικιστικών εκτάσεων και τη μεταβολή της πολεοδομικής κατάστασης ιδιοκτησιών που μέχρι πρότινος θεωρούνταν αξιοποιήσιμες.

Ειδικότερα, σε ό,τι αφορά τους οικισμούς έως επτακοσίων (700) κατοίκων, διαπιστώνεται ότι η πρόβλεψη περί ένταξης περιοχών στη Ζώνη Ανάπτυξης Οικισμού (Ζ.Α.Ο.) συνοδεύεται από κριτήρια τα οποία, στην πράξη, περιορίζουν σημαντικά το εύρος εφαρμογής της. Ενδεικτικά, για την αναγνώριση περιοχών μεταξύ των ορίων του 1983 και των ορίων της ζώνης του π.δ. 1985, απαιτείται η ύπαρξη κατοικιών που να συγκροτούν λειτουργικές οικιστικές ενότητες, με συγκεκριμένα πολεοδομικά χαρακτηριστικά. Σε περιπτώσεις όπου οι υφιστάμενες κατοικίες δεν εμφανίζουν επαρκή πυκνότητα (όπως, μεταξύ άλλων, όταν οι αποστάσεις μεταξύ αυτών υπερβαίνουν συγκεκριμένα όρια), οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως αραιοκατοικημένες και, συνεπώς, δεν εντάσσονται στα νέα όρια των οικισμών στο πλαίσιο των Τ.Π.Σ. και Ε.Π.Σ.

Η πρακτική εφαρμογή των ανωτέρω κριτηρίων έχει οδηγήσει, σε πολλές περιπτώσεις, σε ουσιώδη συρρίκνωση των ορίων οικισμών, ιδίως στην Π.Ε. Ηρακλείου, με αποτέλεσμα εκτάσεις που μέχρι πρότινος θεωρούνταν εντός οικισμού να τίθενται εκτός, επηρεάζοντας άμεσα την αξιοποίηση ιδιοκτησιών. Ενδεικτικά, στον Δήμο Ηρακλείου, οικισμοί με πληθυσμό κάτω των 700 κατοίκων παρουσιάζουν σημαντική μείωση των ορίων τους, όπως ο οικισμός Άνω Ασιτών (από περίπου 400 στρέμματα σε 278 στρέμματα), ο οικισμός Πυργού (από 568 σε 252 στρέμματα), ο οικισμός Κυπαρίσσι (από 650 σε 223 στρέμματα) και ο οικισμός Τσαγκαράκι Μετόχι (από 313 σε 147 στρέμματα).

Αντίστοιχα ζητήματα ανακύπτουν και στους οικισμούς με πληθυσμό άνω των επτακοσίων (700) κατοίκων, όπου, κατά την εφαρμογή του νέου πλαισίου, δεν λαμβάνονται υπόψη υφιστάμενες πραγματικές καταστάσεις σε περιοχές που αναπτύχθηκαν κατά το διάστημα μεταξύ 1983 και 1985, ακόμη και όταν σε

Ηράκλειο: Πάπα Αλεξάνδρου 4, Πλ. Αρχαιολογικού Μουσείου, τ.κ. 71202 – Τηλ. 2810 301178  
Μοίρες: 25<sup>ης</sup> Μαρτίου 185, τ.κ. 70400 – Τηλ. 28920 29133

αυτές υφίσταται νόμιμη δόμηση. Ως αποτέλεσμα, περιοχές με υφιστάμενο οικιστικό χαρακτήρα και νομίμως ανεγερθείσες κατοικίες αποχαρακτηρίζονται στην πράξη, δημιουργώντας σοβαρά ζητήματα ως προς τη συνέχιση της οικοδομησιμότητας. Ενδεικτικά, στον ίδιο Δήμο, παρατηρούνται σημαντικές μειώσεις των ορίων σε οικισμούς άνω των 700 κατοίκων, όπως στις Δαφνές (από περίπου 1.004 στρέμματα σε 329 στρέμματα), στα Σταυράκια (από 504 σε 175 στρέμματα), στο Σκαλάνι (από 436 σε 215 στρέμματα), στις Γούρνες Τεμένους (από 317 σε περίπου 20 στρέμματα), στις Βασιλιές (από 629 σε 68 στρέμματα), στις Κάτω Ασίτες (από 245 σε περίπου 80 στρέμματα) και στις Βούτες (από 328 σε 131 στρέμματα). Τα ανωτέρω παραδείγματα καταδεικνύουν τη σημαντική απόκλιση μεταξύ της υφιστάμενης οικιστικής πραγματικότητας και των νέων οριοθετήσεων.

Επιπλέον, η μεταβολή των ορίων συνεπάγεται ότι ακίνητα τα οποία εξέρχονται των ορίων οικισμών υπάγονται πλέον σε αυστηρότερο καθεστώς εκτός σχεδίου δόμησης, με προϋποθέσεις αρτιότητας που συχνά δεν μπορούν να πληρωθούν (όπως ελάχιστο εμβαδόν και πρόσωπο σε αναγνωρισμένη οδό), με συνέπεια να καθίσταται ιδιαίτερος δυσχερής ή και ανέφικτη η αξιοποίησή τους.

Περαιτέρω, ανακύπτει προβληματισμός ως προς την ασφάλεια δικαίου και την προστασία της καλόπιστης εμπιστοσύνης των διοικουμένων, ιδίως σε περιπτώσεις ακινήτων επί των οποίων έχουν εκδοθεί οικοδομικές άδειες και έχουν ανεγερθεί νομίμως κτίσματα. Η αβεβαιότητα ως προς τη μελλοντική πολεοδομική τους μεταχείριση και η πιθανότητα αμφισβήτησης της νομιμότητάς τους δημιουργούν ένα περιβάλλον ανασφάλειας, το οποίο επηρεάζει αρνητικά τόσο τους ιδιοκτήτες όσο και την τοπική οικονομία.

Παράλληλα, φορείς της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και επιστημονικοί οργανισμοί έχουν επισημάνει δυσχέρειες στην εφαρμογή του ισχύοντος πλαισίου, ιδίως σε ό,τι αφορά τη δυνατότητα ομαλής προώθησης των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Έχει, επίσης, τεθεί ζήτημα επαρκούς συμμετοχής των τοπικών κοινωνιών και των οργάνων της αυτοδιοίκησης στη διαδικασία λήψης αποφάσεων που επηρεάζουν άμεσα τον χωρικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό.

Παρά την πρόθεση της Κυβέρνησής μας περί εξορθολογισμού του πολεοδομικού σχεδιασμού, η εμπειρία των τελευταίων μηνών καταδεικνύει ότι εξακολουθούν να υφίστανται σημαντικά ζητήματα εφαρμογής, τα οποία επηρεάζουν τόσο την ασφάλεια δικαίου όσο και την οικονομική δραστηριότητα στις τοπικές κοινωνίες.

Λεδομένον ότι έχουν παρέλθει περίπου δέκα (10) μήνες από τη ψήφιση των ανωτέρω ρυθμίσεων, και λαμβάνοντας υπόψη ότι τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια βρίσκονται σε εξέλιξη.

Κατόπιν των ανωτέρω,

### **ΕΡΩΤΑΤΑΙ Ο ΑΡΜΟΔΙΟΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ**

1. Ποια είναι η αξιολόγηση του Υπουργείου ως προς την αποτελεσματικότητα του άρθρου 63 του ν. 5215/2025 στην επίλυση των ζητημάτων που ανέκυψαν από την εφαρμογή του Π.Δ. 194/2025; Έχουν εντοπιστεί συγκεκριμένες δυσλειτουργίες ή ανάγκη περαιτέρω νομοθετικής παρέμβασης;

2. Σε ποιο στάδιο βρίσκονται τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια στην Π.Ε. Ηρακλείου και πώς ενσωματώνονται σε αυτά οι νέες ζώνες (Ζ.Α.Ο. και Π.Ε.Χ.); Προβλέπεται επανεξέταση των ορίων σε περιπτώσεις όπου διαπιστώνονται σημαντικές αποκλίσεις από την υφιστάμενη πραγματικότητα;

3. Προτίθεστε να λάβετε πρόσθετα μέτρα για την ουσιαστική προστασία των εμπραγμάτων δικαιωμάτων των πολιτών και την αποκατάσταση της ασφάλειας δικαίου, ιδίως σε περιοχές όπου έχουν ήδη διαμορφωθεί πραγματικές καταστάσεις με βάση το προϊσχύον καθεστώς;

4. Υπάρχει σχεδιασμός για περαιτέρω εξειδίκευση των όρων και περιορισμών δόμησης στις Ζ.Α.Ο. και Π.Ε.Χ., ώστε να διασφαλιστεί η ισόρροπη ανάπτυξη και η λειτουργική ένταξη των περιοχών αυτών στον ευρύτερο πολεοδομικό σχεδιασμό;

**Ο ερωτών Βουλευτής**

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

Ηράκλειο: Πάπα Αλεξάνδρου 4, Πλ. Αρχαιολογικού Μουσείου, τ.κ. 71202 – Τηλ. 2810 301178  
Μοίρες: 25<sup>ης</sup> Μαρτίου 185, τ.κ. 70400 – Τηλ. 28920 29133