



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

Προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κ. Σταύρο Παπασταύρου

Θέμα: «Αντιμετώπιση της άνισης εφαρμογής της πολεοδομικής νομοθεσίας και του παγώματος έκδοσης οικοδομικών αδειών εκτός σχεδίου στην Κρήτη – Κίνδυνος σοβαρών επιπτώσεων στην Περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου»

ΕΡΩΤΗΣΗ

Αθήνα, 26.06.2026

Οι Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ) αποτελούν βασικές θεσμικές μονάδες της πολεοδομικής διοίκησης και της αναπτυξιακής διαδικασίας της χώρας. Η ομοιόμορφη εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας, η ασφάλεια δικαίου, η προστασία της ιδιοκτησίας και η εύρυθμη λειτουργία της αγοράς ακινήτων αποτελούν θεμελιώδεις προϋποθέσεις για την οικονομική ανάπτυξη και την εμπιστοσύνη των πολιτών προς τη Διοίκηση.

Με την υπ' αριθ. 5142/08.05.2026 κοινοβουλευτική μου ερώτηση είχα ήδη επισημάνει τα σοβαρά προβλήματα, που αντιμετωπίζουν οι Υπηρεσίες Δόμησης, την ανάγκη ενίσχυσής τους και τους κινδύνους που δημιουργεί η απουσία ενιαίου διοικητικού σχεδιασμού. Δυστυχώς, οι εξελίξεις επιβεβαιώνουν τις ανησυχίες αυτές.

Σύμφωνα με τις διαμαρτυρίες πολιτών, μηχανικών και επαγγελματιών φορέων, έχει δημιουργηθεί στην Κρήτη ένα εξαιρετικά προβληματικό καθεστώς διαφορετικής εφαρμογής της ίδιας πολεοδομικής νομοθεσίας από Υπηρεσία Δόμησης σε Υπηρεσία Δόμησης, με αποτέλεσμα όμοιες περιπτώσεις να αντιμετωπίζονται διαφορετικά ανάλογα με τον Δήμο, στον οποίο υπάγεται κάθε ακίνητο.

Ειδικότερα, στον Δήμο Αγίου Νικολάου παραμένουν ουσιαστικά παγωμένες οικοδομικές άδειες εκτός σχεδίου, ενώ σε άλλες περιοχές της Κρήτης αντίστοιχες άδειες εξακολουθούν να εκδίδονται. Χαρακτηριστική είναι η

περίπτωση δεκάδων ιδιοκτητών στην περιοχή Βραχασίου, οι οποίοι αδυνατούν να αξιοποιήσουν τις περιουσίες τους, μολονότι εξακολουθούν να επιβαρύνονται κανονικά με ΕΝΦΙΑ και λοιπές φορολογικές υποχρεώσεις.

Το πρόβλημα αποδίδεται στις διαφορετικές ερμηνείες, που υιοθετούν οι κατά τύπους ΥΔΟΜ, ως προς την εφαρμογή της νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ 176/2023), σχετικά με την εκτός σχεδίου δόμηση και ειδικότερα με την ύπαρξη προσώπου σε νομίμως υφιστάμενο κοινόχρηστο δρόμο (άρθρο 23 παρ. 3 του Ν. 3212/2003). Η έλλειψη σαφών και δεσμευτικών οδηγιών από το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας έχει οδηγήσει σε ένα καθεστώς διοικητικής αβεβαιότητας, όπου η δυνατότητα αξιοποίησης μιας ιδιοκτησίας εξαρτάται πλέον από την ερμηνεία που ακολουθεί κάθε Υπηρεσία Δόμησης.

Η κατάσταση αυτή υπονομεύει την προστασία της ιδιωτικής περιουσίας και δημιουργεί σοβαρές δυσλειτουργίες στην αγορά ακινήτων, στις επενδύσεις και στον τεχνικό κόσμο, καθώς αναστέλλονται επενδύσεις και συναλλαγές.

Ιδιαίτερα ανησυχητικό είναι ότι το πρόβλημα δεν περιορίζεται στον Δήμο Αγίου Νικολάου. Αντιθέτως, δημιουργεί ένα ιδιαίτερα επικίνδυνο προηγούμενο για ολόκληρη την Κρήτη και κυρίως για την Περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου, όπου συγκεντρώνεται ο μεγαλύτερος όγκος οικοδομικής δραστηριότητας του νησιού, σημαντικό μέρος των τουριστικών επενδύσεων, χιλιάδες εκτός σχεδίου ιδιοκτησίες και εκατοντάδες μικρές και μεγάλες αναπτυξιακές πρωτοβουλίες.

Στην Περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου η οικοδομική δραστηριότητα συνδέεται άμεσα με την τουριστική ανάπτυξη, την κατασκευή κύριας και παραθεριστικής κατοικίας, την αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας, αλλά και την απασχόληση χιλιάδων μηχανικών, τεχνικών, εργοληπτών, συμβολαιογράφων, δικηγόρων και επαγγελματιών του κατασκευαστικού κλάδου. Εάν η σημερινή κατάσταση γενικευθεί και στην Περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου, οι οικονομικές και κοινωνικές συνέπειες θα είναι εξαιρετικά σοβαρές, καθώς θα ανασταλούν ιδιωτικές επενδύσεις, θα απαξιωθούν περιουσίες μεγάλης αξίας και θα πληγεί συνολικά η αναπτυξιακή δυναμική της περιοχής.

Δεδομένου ότι η Πολιτεία δεν μπορεί να επιτρέψει την ύπαρξη διαφορετικών κανόνων εφαρμογής της ίδιας νομοθεσίας ανά Υπηρεσία Δόμησης, δημιουργώντας πολίτες δύο ταχυτήτων.

ΕΡΩΤΑΤΑΙ Ο ΑΡΜΟΔΙΟΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

1. Προτίθεστε να εκδώσετε ερμηνευτική εγκύκλιο ή άλλη διοικητική οδηγία, που να αποσαφηνίζει τον τρόπο εφαρμογής της ισχύουσας νομοθεσίας

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

υπό το φως της πρόσφατης νομολογίας, ώστε να διασφαλιστεί η ενιαία εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας από όλες τις Υπηρεσίες Δόμησης;

2. Προτίθεστε να προχωρήσετε σε νομοθετική ή άλλη μεταβατική ρύθμιση για την αντιμετώπιση των εκκρεμών υποθέσεων οικοδομικών αδειών εκτός σχεδίου, προκειμένου να προστατευθεί η ιδιωτική περιουσία;

3. Έχει καταγραφεί από το Υπουργείο ο αριθμός των οικοδομικών αδειών, που έχουν ανασταλεί ή παραμένουν σε εκκρεμότητα ανά Υπηρεσία Δόμησης για την εκτός σχεδίου δόμηση;

4. Ποιο είναι το συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα των πρωτοβουλιών του Υπουργείου για την αποκατάσταση της ενιαίας εφαρμογής της πολεοδομικής νομοθεσίας και την προστασία της αναπτυξιακής προοπτικής της Κρήτης και ιδίως της Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου;

Ο ερωτών Βουλευτής

Λευτέρης Κ. Αυγενάκης
Βουλευτής Ν. Ηρακλείου