



**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, 22/10/2025

Προς:

— Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας
κ. Σταύρο Παπασταύρου secmin@ypen.gr

— Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού &
Αστικού Περιβάλλοντος κ. Ευθύμιο
Μπακογιάννη secmin@ypen.gr

Θέμα: Αύξηση Συντελεστή Δόμησης στους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς.

Αξιότιμοι κύριοι,

Η Διοικούσα Επιτροπή του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας Τμήματος Ανατολικής Κρήτης (ΤΕΕ/ΤΑΚ), έπειτα από την εισήγηση της ΜΕ Χωροταξικού – Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Ανάπτυξης ΤΕΕ/ΤΑΚ η οποία εξέτασε το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο που διέπει την πολεοδόμηση των οικοδομικών συνεταιρισμών, διαπίστωσε σημαντικές αποκλίσεις και ανισότητες σε σχέση με τις ιδιωτικές πολεοδομήσεις.

Σύμφωνα με τη μέχρι σήμερα ισχύουσα νομοθεσία, η πολεοδόμηση οικοδομικών συνεταιρισμών πραγματοποιείται βάσει του Π.Δ. 93/ΦΕΚ 52 Α'/1987 και των μεταγενέστερων τροποποιήσεών του, το οποίο θέτει περιορισμό στη συνολική επιφάνεια δόμησης των κατοικιών.

Αντίθετα, ο Ν. 4280/2014 (ΦΕΚ 159 Α'/2014), ο οποίος διέπει τις Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΠ) που αντικατέστησαν τις παλαιότερες Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης ΠΕΡΠΟ δεν διατηρεί αυτόν τον περιορισμό, επιτρέποντας μάλιστα συντελεστή δόμησης έως 0,4, σε αντίθεση με τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς όπου ο συντελεστής περιορίζεται ουσιαστικά στο 0,24, λόγω της ελάχιστης αρτιότητας των 500 τ.μ. και του περιορισμού συνολικής δόμησης των 120 τ.μ..

Η διαφοροποίηση αυτή συνιστά σαφή αδικία εις βάρος των οικοδομικών συνεταιρισμών, οι οποίοι αποτελούν οργανωμένες και θεσμοθετημένες μορφές οικιστικής ανάπτυξης με κοινωνικό χαρακτήρα και αυστηρό έλεγχο νομιμότητας και τήρησης πολεοδομικών κανόνων.

Η Μόνιμη Επιτροπή Χωροταξικού – Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Ανάπτυξης ΤΕΕ/ΤΑΚ και η Διοικούσα Επιτροπή τάσσονται υπέρ της ίσης μεταχείρισης των οικοδομικών συνεταιρισμών με τις ιδιωτικές πολεοδομήσεις, προτείνοντας:

1. Τροποποίηση του Π.Δ. 93/1987 και κάθε συναφούς νομοθετικής διάταξης, ώστε να επιτραπεί η αύξηση του συντελεστή δόμησης στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, τουλάχιστον στο επίπεδο που ισχύει για τις ιδιωτικές πολεοδομήσεις (0,4).
2. Τροποποίηση των ρυμοτομικών σχεδίων όπου απαιτείται, ώστε να ενσωματωθεί η νέα ρύθμιση, χωρίς καθυστερήσεις στην εφαρμογή.

3. Διευκρίνιση ότι η αύξηση του συντελεστή δόμησης δεν συνεπάγεται ανάγκη αναθεώρησης των μελετών υποδομής (οδοποιίας, ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτροφωτισμού κ.λπ.), δεδομένου ότι οι μελέτες αυτές έχουν εκπονηθεί με επαρκείς παραμέτρους ασφαλείας και μπορούν να εξυπηρετήσουν τις νέες οικιστικές επιφάνειες.

Το ΤΕΕ/ΤΑΚ θεωρεί ότι η παρούσα ρύθμιση είναι ώριμη, δίκαιη και τεχνικά εφικτή, και θα αποκαταστήσει μια άνιση μεταχείριση που διατηρείται για δεκαετίες, συμβάλλοντας παράλληλα στην ορθολογική αξιοποίηση των πολεοδομημένων περιοχών και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών.



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
- Μέλη ΤΕΕ/ΤΑΚ
- ΜΜΕ

Εσωτερική διανομή:

- Μέλη της «Α» ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Μέλη Πειθαρχικού Συμβουλίου μελών ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Νομαρχιακή Επιτροπή Λασιθίου ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Εκλεγμένοι στη Κεντρική Αντιπροσωπεία μέλη ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Γραφείο Προϊσταμένης
- Γραφείο Μηχανικών
- Χρονολογικό αρχείο
- Φάκελος Δ.Ε.
- Ιστοσελίδα ΤΕΕ/ΤΑΚ