

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

στην πρόταση νόμου «Προστασία Δικαιωμάτων Δόμησης και Διατήρηση Οικοδομησιμότητας Εντός Περιοχών Πρώην Αναγνωρισμένων Οικισμών»

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

Επί της Αρχής

Η ψήφιση του π.δ. 194/2025 αποτέλεσε απόπειρα αποκατάστασης της πολεοδομικής νομιμότητας, επιχειρώντας την αναγνώριση των «υφισταμένων οικισμών» αποκλειστικά με βάση την αποδεδειγμένη δόμηση πριν το έτος 1983. Ωστόσο, η μονομερής αυτή αποτύπωση των ορίων προκάλεσε σοβαρές κοινωνικές, νομικές και αναπτυξιακές επιπτώσεις. Χιλιάδες ακίνητα που βρίσκονταν εντός ορίων βάσει μεταγενέστερων αποφάσεων νομαρχών, πολεοδομικών εγκρίσεων ή δικαστικών αναγνωρίσεων, ξαφνικά χαρακτηρίζονται εκτός οικισμού, με συνέπεια την απώλεια οικοδομησιμότητας και την κατάρρευση της αξίας τους.

Η ρύθμιση αυτή:

- **Παραβιάζει θεμελιώδεις αρχές του Κράτους Δικαίου και της Προστασίας της Ιδιοκτησίας**, όπως κατοχυρώνονται στα άρθρα 17 και 24 του Συντάγματος, αλλά και στο άρθρο 1 του Πρώτου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ.
- **Αγνοεί τη νομολογιακή και διοικητική πρακτική δεκαετιών**, που είχε αποδεχθεί την οικοδομησιμότητα βάσει μεταγενέστερων πράξεων ένταξης.
- **Καταστρατηγεί την αρχή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του διοικούμενου**, καθώς πολλοί πολίτες επένδυσαν νόμιμα και καλόπιστα σε ακίνητα που είχαν θεωρηθεί οικοδομήσιμα επί σειρά ετών.

Ταυτόχρονα, το προεδρικό διάταγμα δημιουργεί **σοβαρά εμπόδια για την αναζωογόνηση των μικρών οικισμών**, οδηγώντας σε:

- Πλήρη αποεπένδυση από την ελληνική ύπαιθρο.
- Αποθάρρυνση επιστροφής νέων ανθρώπων και επαγγελματιών σε μη αστικές περιοχές.
- Ακινητοποίηση μεταβιβάσεων, λόγω της πτώσης εμπορικής αξίας και του φόβου μελλοντικών αμφισβητήσεων.

Το παρόν σχέδιο νόμου δεν έρχεται σε σύγκρουση με την ανάγκη πολεοδομικής τάξης. Αντιθέτως, προβλέπει:

- **Προσωρινή διατήρηση δικαιωμάτων**, μέχρι την ολοκλήρωση των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων.
- **Θεσμοθέτηση μεταβατικών Περιοχών Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧ)**, ως εργαλείο μερικής ρύθμισης σε κρίσιμες ζώνες πέριξ των οικισμών.

- **Καθιέρωση δικαιώματος αποζημίωσης**, όπου η διοίκηση αφαιρεί οριστικά τη δυνατότητα δόμησης.

Η παρούσα πρόταση νόμου αποτελεί **πράξη θεσμικής ευθύνης και κοινωνικής αποκατάστασης**. Σέβεται το δικαίωμα στην ιδιοκτησία, ενισχύει την αναπτυξιακή δυναμική των περιφερειακών περιοχών και διαμορφώνει ένα ισορροπημένο μεταβατικό πλαίσιο, έως την έγκριση των πλήρων πολεοδομικών εργαλείων της Πολιτείας.

Η εθνική ανασυγκρότηση δεν μπορεί να συμβαδίσει με την απαξίωση της περιφέρειας ενώ παράλληλα, θα πρέπει η νομοθετική και εκτελεστική εξουσία να προωθούν την αποκέντρωση με μέτρα που να ευνοούν την ανάπτυξη της υπαίθρου και όχι να διώχνουν τους νέους μας από τις πατρογονικές τους εστίες. Η εγκατάλειψη της υπαίθρου, θα αποτελέσει βαρύτατο πλήγμα για την πρωτογενή μας παραγωγή αφού εκεί βρίσκεται η καρδιά της, ενώ ταυτόχρονα θα μπει ένα ακόμα λιθαράκι στην ερήμωση των χωριών μας και των ακριτικών μας περιοχών με ότι αυτό συνεπάγεται για το δημογραφικό αλλά και την Εθνική μας ασφάλεια.

Η ψήφιση της πρότασης νόμου που παρουσιάζουμε, κρίνεται επιτακτική για να επιλύσει το τεράστιο πρόβλημα που παρουσιάστηκε με το π.δ. 194/2025 και αναμένουμε από την κυβέρνηση να αναλάβει συντόμως πρωτοβουλίες προς αυτήν την κατεύθυνση.

Αθήνα, 15 Μαΐου 2025

Οι Προτείνοντες Βουλευτές

Γεώργιος Μανούσος

Κωνσταντίνος Φλώρος

Ιωάννης Δημητροκάλλης

Διονύσιος Βαλτογιάννης

ΠΡΟΤΑΣΗ ΝΟΜΟΥ***Προστασία Δικαιωμάτων Δόμησης και Διατήρηση Οικοδομησιμότητας Εντός Περιοχών
Πρώην Αναγνωρισμένων Οικισμών*****Άρθρο 1****Διατήρηση Δομησιμότητας σε Ισχύοντα Διοικητικά Όρια**

Όλα τα ακίνητα που έως την έκδοση του π.δ. 194/2025 βρίσκονταν εντός ορίων οικισμών βάσει αποφάσεων νομαρχών, κοινών υπουργικών αποφάσεων ή διοικητικών πράξεων, θεωρούνται ως εντός οικισμού για πολεοδομικούς σκοπούς.

Τα ακίνητα της παρ. 1 διατηρούν την οικοδομησιμότητά τους σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης της σχετικής διοικητικής πράξης ένταξης.

Η διατήρηση της οικοδομησιμότητας σύμφωνα με την παρ. 1 εδράζεται στην αρχή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης των διοικούμενων, όπως αυτή κατοχυρώνεται στη συνταγματική και ενωσιακή έννομη τάξη και στην πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Άρθρο 2**Δημιουργία Προσωρινών Περιοχών Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧ)**

Σε ακτίνα έως 500 μέτρων από τα ισχύοντα όρια κάθε οικισμού, δημιουργούνται προσωρινές Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧ) για τη ρύθμιση των χρήσεων γης.

Εντός των ΠΕΧ επιτρέπεται η δόμηση σε γήπεδα αρτιότητας τουλάχιστον δύο (2) στρεμμάτων με πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο δρόμο, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν προ της έκδοσης του π.δ. 194/2025.

Οι ΠΕΧ ισχύουν προσωρινά, έως την έγκριση Τοπικών ή Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων.

Άρθρο 3**Δικαίωμα Αποζημίωσης**

Σε κάθε περίπτωση κατά την οποία, μετά την έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, ακίνητο χάνει το δικαίωμα δόμησης που κατείχε προηγουμένως, αναγνωρίζεται δικαίωμα αποζημίωσης σύμφωνα με το άρθρο 17 του Συντάγματος.

Η αποζημίωση καταβάλλεται από το Δημόσιο ή τον φορέα που προκάλεσε τη στέρηση του δικαιώματος, βάσει αντικειμενικής αξίας του ακινήτου και της δυνητικής του εκμετάλλευσης.

Άρθρο 4**Μεταβατικές Διατάξεις**

Η εφαρμογή του π.δ. 194/2025 αναστέλλεται για δύο (2) έτη από την ψήφιση του παρόντος νόμου, ή έως την έγκριση των αρμόδιων Πολεοδομικών Σχεδίων, εφόσον αυτά εγκριθούν νωρίτερα.

Διοικητικές πράξεις που εκδόθηκαν δυνάμει του π.δ. 194/2025 και καταργούν δικαίωμα δόμησης ανακαλούνται αυτοδικαίως.

Η διατήρηση του δικαιώματος δόμησης ισχύει ιδίως για ακίνητα για τα οποία είχε εκδοθεί ή μπορούσε να εκδοθεί οικοδομική άδεια βάσει των προϋσχυουσών διοικητικών πράξεων ή είχαν μεταβιβαστεί ως άρτια και οικοδομήσιμα με πιστοποιήσεις δημοσίων αρχών.

Άρθρο 5**Έναρξη ισχύος**

Ο παρών νόμος τίθεται σε ισχύ από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Άρθρο 6**Ερμηνευτική διάταξη**

Η παρούσα ρύθμιση υπερισχύει κάθε προηγούμενης κανονιστικής πράξης ή διοικητικής απόφασης που περιορίζει αναδρομικά τη δυνατότητα δόμησης σε περιοχές αναγνωρισμένες ως εντός οικισμού από αποφάσεις των αρμόδιων αρχών. Ερμηνεύεται δε, υπέρ της διατήρησης δικαιωμάτων που είχαν αναγνωριστεί μέχρι την έκδοση του π.δ. 194/2025.

Αθήνα, 15 Μαΐου 2025

Οι Προτείνοντες Βουλευτές

Γεώργιος Μανούσος

Κωνσταντίνος Φλώρος

Ιωάννης Δημητροκάλλης

Διονύσιος Βαλτογιάννης