

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

στην πρόταση νόμου «Ρυθμίσεις Δόμησης και Ειδικά Εργαλεία Πολεοδομικού Σχεδιασμού»

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.

Η νομοθετική αυτή πρωτοβουλία των ανεξάρτητων Βουλευτών **Γεωργίου Μανούσου, Κωνσταντίνου Φλώρου, Ιωάννη Δημητροκάλλη και Διονύσιου Βαλτογιάννη** έρχεται να απαντήσει άμεσα στις σοβαρές επιπτώσεις που προκάλεσε το π.δ. 194/2025, με το οποίο επιχειρήθηκε η αποτύπωση των υφισταμένων ορίων οικισμών με τρόπο οριζόντιο, αναδρομικό και αντισυνταγματικό. Χιλιάδες ακίνητα, που βάσει παλαιών αποφάσεων Νομαρχών, δικαστικών πράξεων και πολεοδομικών εγκρίσεων είχαν χαρακτηριστεί ως εντός οικισμού, απώλεσαν ξαφνικά την οικοδομησιμότητά τους, οδηγώντας σε κοινωνική αδικία, οικονομική κατάρρευση και απόγνωση των ιδιοκτητών.

Το παρόν σχέδιο νόμου εδράζεται στις αρχές: **2**

- της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης,
- της προστασίας της ιδιοκτησίας (άρθρο 17 Συντάγματος και άρθρο 1 Πρώτου Πρωτοκόλλου ΕΣΔΑ),
- της αναλογικότητας,
- και της βιώσιμης αποκεντρωμένης ανάπτυξης.

Ειδικότερα:

- Επαναφέρει τη δυνατότητα δόμησης για όσες ιδιοκτησίες βρίσκονταν νομίμως εντός ορίων πριν το π.δ. 194/2025.
- Καθιερώνει σαφείς και προσαρμοσμένες πολεοδομικές προδιαγραφές ανά τύπο οικισμού (ορεινός, πεδινός, τουριστικός).
- Εισάγει κίνητρα για μόνιμη κατοικία και αναπαλαίωση παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.
- Θεσμοθετεί Ζώνες Τοπικού Οικιστικού Ελέγχου (ΖΤΟΕ) για την προσαρμογή των πολεοδομικών προδιαγραφών στις ιδιαιτερότητες κάθε οικισμού και την προσωρινή διαχείριση της δόμησης έως την έγκριση Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ).
- Δημιουργεί ειδικό Ταμείο Δίκαιης Μετάβασης για την ενίσχυση των μικρών οικισμών με χρηματοδότηση πράσινων και αναπτυξιακών δράσεων.
- Εισάγει καθεστώς ηλεκτρονικής Άδειας EXPRESS σε οικισμούς κάτω των 500 κατοίκων.
- Παρέχει δικαίωμα επανεξέτασης σε ιδιοκτήτες ακινήτων που απώλεσαν το δικαίωμα δόμησης αποκλειστικά λόγω του π.δ. 194/2025, μέσω επιτροπών με τεκμηριωμένη κρίση και δεσμευτική απόφαση, ώστε να αποκατασταθούν αδικίες και διοικητικές αστοχίες.
- Αναγνωρίζει ρητά δικαίωμα αποζημίωσης για όποιον αποστερείται τη δυνατότητα αξιοποίησης της περιουσίας του.

Η παρούσα πρόταση νόμου ισορροπεί ανάμεσα στην ανάγκη για πολεοδομική ορθολογικότητα και την επιταγή για κοινωνική δικαιοσύνη και ανάπτυξη της υπαίθρου. Δεν απορρίπτει την ανάγκη θεσμικής τάξης, αλλά αποκαθιστά την εμπιστοσύνη των πολιτών προς τη Διοίκηση και προστατεύει τη συνοχή των τοπικών κοινωνιών. Η προστασία των οικισμών και η διασφάλιση της βιωσιμότητας της υπαίθρου αποτελεί θεμέλιο για την εθνική παραγωγική ανασυγκρότηση και την πληθυσμιακή ισορροπία της χώρας. Επιπλέον, προβλέπει ρητώς ότι υπερισχύει κάθε προγενέστερης ή μεταγενέστερης αντίθετης κανονιστικής πράξης, ενώ οι αναγκαίες κανονιστικές ρυθμίσεις εφαρμογής του πρέπει να εκδοθούν εντός έξι μηνών, χωρίς να μπορούν να περιορίσουν ή να αλλοιώσουν τις θεμελιώδεις διατάξεις του.

Καταθέτουμε την πρόταση αυτή ως πράξη ευθύνης και καλούμε την κυβέρνηση και τα κόμματα της Βουλής να σταθούν στο ύψος των περιστάσεων και να δώσουν λύση σε ένα ζήτημα που αφορά τη γη, την προοπτική και την ελπίδα των Ελλήνων πολιτών της περιφέρειας.

Επίσης, 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 συμβαδίζει 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.

Ενδεικτική συγκριτική αποτύπωση των βασικών αποκλίσεων του ισχύοντος πλαισίου και της προτεινόμενης ρύθμισης παρατίθεται στο Παράρτημα Ι που ακολουθεί.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: Συγκριτικός Πίνακας

Θέμα	Ισχύον Πλαίσιο (π.δ. 194/2025)	Πρόταση Νόμου
Αρτιότητα	Ενιαία αρτιότητα ανά ζώνη, χωρίς προσαρμογή για μορφολογία.	300 τ.μ. για ορεινούς/νησιωτικούς, 500 τ.μ. για πεδινούς, 750 τ.μ. για τουριστικούς.
Συντελεστής Δόμησης	Σταθερός 0,40, χωρίς πρόβλεψη για πρώτη κατοικία.	0,40 + 15 τ.μ. προσαύξηση για κάθε φυσικό πρόσωπο που δηλώνει πρώτη και μόνιμη κατοικία στον οικισμό τα τελευταία 2 έτη.
Παραδοσιακά Κτίσματα	Καμία ειδική πρόβλεψη για αναπαλαίωση.	20% έκπτωση τελών για 10 χρόνια με τεκμηρίωση ανακαίνισης και βεβαίωση εργασιών μικρής κλίμακας.
Αγροτική Χρήση	Απαγορεύσεις εκτός σχεδίου - προβλήματα σε αποθήκες/στάβλους.	Ζώνη Γ για αγροτικές αποθήκες + πρόβλεψη για στάβλους εκτός 150 μ. με έγκριση Περιφέρειας.
Οριοθέτηση Οικισμών	Μόνο μέσω ΤΠΣ/Π.Δ. και έγκριση ΣτΕ - χρονοβόρο.	Διαδικασία για <500 κατοίκους με έγκριση Περιφέρειας και δειγματοληπτικό ΣτΕ με θεσμική πρόβλεψη.
Χρηματοδότηση	Καμία πρόβλεψη για μικρούς οικισμούς.	Ταμείο Δίκαιης Μετάβασης με τέλος 0,1% σε αστικά έργα >1.000 τ.μ. και κοινωνικά κριτήρια επιλεξιμότητας.

Αδειοδότηση	Κανονική διαδικασία Εγκ. Δόμησης (μηχανικοί, χρόνος, κόστος).	Ψηφιακή Άδεια EXPRESS για <500 κατοίκους εντός 30 ημερών.
-------------	---	---

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 αυτή την κατεύθυνση.

Αθήνα, 26 Μαΐου 2025

Οι Προτείνοντες Βουλευτές

Γεώργιος Μανούσος

Κωνσταντίνος Φλώρος

Ιωάννης Δημητροκάλλης

Διονύσιος Βαλτογιάννης

ΠΡΟΤΑΣΗ ΝΟΜΟΥ***Ρυθμίσεις Δόμησης και Ειδικά Εργαλεία Πολεοδομικού Σχεδιασμού*****Άρθρο 1****Διατήρηση Δομησιμότητας σε Ισχύοντα Διοικητικά Όρια**

1. 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 ότι διατηρούν το καθεστώς εντός οικισμού ως προς τα δικαιώματα δόμησης, υπό την προϋπόθεση ύπαρξης διοικητικής πράξης ένταξης πριν την έναρξη ισχύος του π.δ. 194/2025.
2. 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.
3. Η διατήρηση της οικοδομησιμότητας εδράζεται στην αρχή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης, όπως έχει κριθεί στη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ 197/2023) και προστατεύεται από το Σύνταγμα και την ΕΣΔΑ.

Άρθρο 2**Τροποποίηση Κριτηρίων Αρτιότητας**

1. Οι ελάχιστες απαιτήσεις αρτιότητας διαφοροποιούνται ως εξής:
 - Ορεινοί & νησιωτικοί οικισμοί: 300 τ.μ.
 - Πεδινοί ή διάσπαρτοι εκτός σχεδίου: 500 τ.μ.
 - Τουριστικοί ή υπό ένταξη: 750 τ.μ.
2. Επιτρέπεται μείωση έως 20% σε περίπτωση τεκμηριωμένης ανάγκης πρώτης κατοικίας ή κοινωνικής ευαλωτότητας.

Άρθρο 3**Συντελεστής Δόμησης και Πρώτη Κατοικία**

1. Ο βασικός συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,40.
2. Προστίθεται επιπλέον 15 τ.μ. για κάθε φυσικό πρόσωπο που αποδεδειγμένα δηλώνει πρώτη και μόνιμη κατοικία στον οικισμό τα τελευταία 2 έτη.
3. Η προσαύξηση δεν εφαρμόζεται σε ακίνητα που διατίθενται για τουριστική εκμετάλλευση εντός 3ετίας.

Άρθρο 4**Ανακαίνιση Παραδοσιακής Δόμησης**

1. Καθιερώνεται 20% έκπτωση τελών για 10 έτη σε ανακαινισμένα κτίσματα προ του 1955 με τεκμηρίωση εργασιών.
2. Οι Δήμοι διατηρούν κατάλογο ανακαινισμένων παραδοσιακών κατοικιών.

Άρθρο 5
Ειδικές Ρυθμίσεις Αγροτικής Χρήσης

1. Ορίζεται Ζώνη Γ περιμετρικά των οικισμών, όπου επιτρέπεται η ανέγερση αγροτικών αποθηκών έως 40 τ.μ. χωρίς Σ.Δ..
2. Επιτρέπεται η δημιουργία εγκαταστάσεων πρωτογενούς παραγωγής πέραν των 150 μ. από τα όρια του οικισμού, με έγκριση Περιφέρειας.
3. Η Ζώνη Γ μπορεί να εκτείνεται έως και 500 μέτρα περιμετρικά των ισχυόντων ορίων οικισμού για ειδικές χρήσεις αγροτικής, αποθηκευτικής ή παραγωγικής φύσης.

Άρθρο 6
Ορισμός “Ζωνών Τοπικού Οικιστικού Ελέγχου” (ΖΤΟΕ)

1. Με τον παρόντα νόμο θεσπίζεται ο θεσμός των Ζωνών Τοπικού Οικιστικού Ελέγχου (ΖΤΟΕ), ως εργαλείο ειδικής πολεοδομικής ρύθμισης για μικρούς οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων. Οι ΖΤΟΕ αποσκοπούν στη διαφύλαξη της τοπικής οικιστικής φυσιογνωμίας, την ενίσχυση της μόνιμης κατοικίας και της αγροτικής χρήσης, καθώς και στη δυνατότητα προσαρμογής των όρων δόμησης στις ιδιαίτερες κοινωνικές, ιστορικές ή γεωγραφικές συνθήκες κάθε περιοχής.
2. Εντός των ΖΤΟΕ, επιτρέπεται η οικοδομική αξιοποίηση γηπέδων συνολικής επιφάνειας άνω των 2.000 τ.μ. με πρόσωπο σε αναγνωρισμένο δημοτικό ή αγροτικό δρόμο, με όρους δόμησης ανάλογους προς αυτούς που ίσχυαν πριν την έναρξη ισχύος του π.δ. 194/2025, υπό την προϋπόθεση ότι αυτοί θα εξειδικεύονται με πράξεις εφαρμογής και ειδικούς κανονισμούς της ΖΤΟΕ.
3. Εντός των ΖΤΟΕ δύναται να προβλέπονται ειδικές αποκλίσεις στους όρους δόμησης, στα όρια αρτιότητας και στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, εφόσον αιτιολογείται τεκμηριωμένα η ανάγκη τοπικής παρέκκλισης.
4. Οι ΖΤΟΕ εντάσσονται στο σύστημα πολεοδομικού και χωρικού σχεδιασμού μέσω ειδικής πρόβλεψης στον ν. 4447/2016 ή άλλου ισχύοντος θεσμικού πλαισίου. Η σύστασή τους πραγματοποιείται με απόφαση του Περιφερειάρχη, κατόπιν πρότασης του δημοτικού συμβουλίου και τεκμηριωμένης εισήγησης αρμόδιου μηχανικού.

Άρθρο 7
Ταχύτερη Οριοθέτηση Μικρών Οικισμών

1. Για οικισμούς <500 κατοίκων, η οριοθέτηση γίνεται με τεχνική έκθεση, απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου και έγκριση Περιφερειάρχη.
2. Το ΣτΕ παρεμβαίνει μόνο δειγματοληπτικά.

Άρθρο 8
Δημιουργία Ταμείου Δίκαιης Μετάβασης Μικρών Οικισμών

1. Το Ταμείο χρηματοδοτείται από τέλος 0,1% επί οικοδομικών αδειών άνω των 1.000 τ.μ. σε αστικά κέντρα.
2. Οι πόροι διατίθενται για υποδομές, αναπαλαίωση, ψηφιοποίηση και πράσινη ανάπτυξη σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων.

Άρθρο 9
Δικαίωμα Αποζημίωσης

1. Εφόσον η Πολιτεία αφαιρεί οριστικά δικαίωμα δόμησης, αποδίδεται πλήρης αποζημίωση βάσει αντικειμενικής αξίας και απώλειας δυνητικής εκμετάλλευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν την αποζημίωση λόγω απαλλοτρίωσης ή στέρησης χρήσης.

Άρθρο 10
Αναστολή Εφαρμογής π.δ. 194/2025

1. Αναστέλλεται η εφαρμογή του π.δ. 194/2025 για δύο (2) έτη ή μέχρι την έγκριση των ΤΠΣ.
2. Διοικητικές πράξεις που καταργούν δικαιώματα ανακαλούνται αυτοδικαίως.

Άρθρο 11
Άδεια EXPRESS

1. Για οικισμούς κάτω των 500 κατοίκων, εφαρμόζεται διαδικασία ψηφιακής αδειοδότησης EXPRESS με υποβολή μόνο από μηχανικό και έγκριση εντός 30 ημερών.

Άρθρο 12
Ρήτρα παρακολούθησης/εφαρμογής

1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας συνιστάται Επιτροπή Παρακολούθησης της εφαρμογής του παρόντος νόμου, αποτελούμενη από εκπροσώπους των ΟΤΑ, του ΤΕΕ και κοινωνικών φορέων των μικρών οικισμών.

Άρθρο 13
Επανεξέταση δικαιώματος δόμησης σε ακίνητα που επλήγησαν από το π.δ. 194/2025

1. Για ακίνητα που απώλεσαν το δικαίωμα δόμησης αποκλειστικά λόγω των διατάξεων του π.δ. 194/2025, παρέχεται η δυνατότητα υποβολής αίτησης επανεξέτασης εντός προθεσμίας δεκαοκτώ (18) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.
2. Η αίτηση υποβάλλεται στην Επιτροπή Χωρικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού της οικείας Περιφέρειας, η οποία εξετάζει τεκμηριωμένα την ύπαρξη συνθηκών που να δικαιολογούν την αποκατάσταση του δικαιώματος δόμησης. Κατά περίπτωση, μπορεί να εξετάζεται από ειδική Επιτροπή Επανεξέτασης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία συστήνεται με απόφαση του Υπουργού.
3. Η απόφαση της αρμόδιας Επιτροπής είναι δεσμευτική για την οικεία πολεοδομική αρχή και εκδίδεται εντός 90 ημερών από την υποβολή του πλήρους φακέλου.

Άρθρο 14
Ερμηνευτική Διάταξη

1. Η παρούσα ρύθμιση υπερισχύει κάθε προγενέστερης ή μεταγενέστερης αντίθετης κανονιστικής πράξης.
2. Ερμηνεύεται υπέρ της διατήρησης αναγνωρισμένων δικαιωμάτων μέχρι την έκδοση του π.δ. 194/2025.

3. Οι τυχόν αναγκαίες κανονιστικές πράξεις για την εφαρμογή του παρόντος νόμου εκδίδονται εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του.
4. Οι κανονιστικές πράξεις που προβλέπονται δεν μπορούν να τροποποιούν ή να περιορίζουν τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Άρθρο 15
Έναρξη Ισχύος

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

Αθήνα, 26 Μαΐου 2025

Οι Προτείνοντες Βουλευτές

Γεώργιος Μανούσος

Κωνσταντίνος Φλώρος

Ιωάννης Δημητροκάλλης

Διονύσιος Βαλτογιάννης