

Αθήνα, 15/05/2025

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 προϊσχυουσών 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.

Οι προτείνοντες Βουλευτές



Μανούσος Γεώργιος - Β2 Δυτικού Τομέα



Φλώρος Κωνσταντίνος – Λάρισας



Δημητροκάλλης Ιωάννης – Ανατολικής Αττικής



Βαλτογιάννης Διονύσιος - Αιτωλοακαρνανίας