

Αθήνα, 26/5/2025

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

«Ρυθμίσεις Δόμησης και Ειδικά Εργαλεία Πολεοδομικού Σχεδιασμού»

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 Π.Δ. 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 Προεδρικό Διάταγμα 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:

- 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 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.

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 Προεδρικό Διάταγμα 194/2025 και αναμένουμε από την κυβέρνηση να αναλάβει συντόμως πρωτοβουλίες προς αυτή την κατεύθυνση.

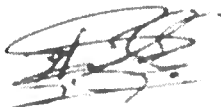
Οι προτείνοντες Βουλευτές



Μανούσος Γεώργιος - Β2 Δυτικού Τομέα



Φλώρος Κωνσταντίνος – Λάρισας



Δημητοκάλλης Ιωάννης – Ανατολικής Αττικής



Βαλτογιάννης Διονύσιος - Αιτωλοακαρνανίας