



Αριθ. 103 / 5 / 2025

ΓΕΝΙΚΟ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Ε Κ Θ Ε Σ Η

Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους
(άρθρο 75 παρ. 1 του Συντάγματος)

Στην πρόταση νόμου «Ρυθμίσεις δόμησης και Ειδικά Εργαλεία Πολεοδομικού Σχεδιασμού»

Α. Με την υπόψη πρόταση νόμου προτείνονται τα ακόλουθα:

1.α. Θεωρούνται ότι βρίσκονται εντός οικισμού και διατηρούν την οικοδομησιμότητά τους, ακίνητα, τα οποία βρίσκονταν εντός ορίων οικισμών, βάσει των μνημονευόμενων κανονιστικών πράξεων, μέχρι την έκδοση του από 15.4.2025 π.δ, σχετικά με την οριοθέτηση, τις χρήσεις γης και τους περιορισμούς δόμησης των οικισμών της Χώρας με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων.

β. Επανακαθορίζονται οι ελάχιστες απαιτήσεις αρτιότητας ανάλογα με τον τύπο του οικισμού και ο βασικός συντελεστής δόμησης ακινήτων με ειδική αναφορά όταν πρόκειται για την πρώτη και μόνιμη κατοικία στον οικισμό.

γ. Καθιερώνεται έκπτωση 20% των τελών, για δέκα (10) έτη, σε ανακαινισμένα κτίσματα προ του έτους 1955 και τηρείται κατάλογος ανακαινισμένων παραδοσιακών κατοικιών στον οικείο δήμο.

(άρθρα 1 - 4)

2.α. Ορίζεται Ζώνη Γ περιμετρικά των οικισμών, εντός της οποίας επιτρέπεται η δημιουργία εγκαταστάσεων αγροτικής χρήσης, η οποία μπορεί να επεκτείνεται για ειδικές χρήσεις αγροτικής, αποθηκευτικής ή παραγωγικής φύσης.

β. Εισάγεται ο θεσμός των Ζωνών Τοπικού Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Τ.Ο.Ε.), ως εργαλείο ειδικής πολεοδομικής ρύθμισης για μικρούς οικισμούς με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, με σκοπό τη διαφύλαξη της τοπικής οικιστικής φυσιογνωμίας και την προσαρμογή των όρων δόμησης και των επιτρεπόμενων χρήσεων γης στις ιδιαίτερες συνθήκες κάθε περιοχής.

(άρθρα 5 – 7)

3.α. Δημιουργείται Ταμείο Δίκαιης Μετάβασης Μικρών Οικισμών, το οποίο χρηματοδοτείται από την επιβολή τέλους, σε ποσοστό 0,1%, επί οικοδομικών αδειών σε ακίνητα άνω των χιλίων (1.000) τ.μ. σε αστικά κέντρα και οι πόροι του διατίθενται για υποδομές, αναπαλαίωση, ψηφιοποίηση και πράσινη ανάπτυξη οικισμών με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων.

β. Παρέχεται δικαίωμα πλήρους αποζημίωσης για τα ακίνητα που χάνουν οριστικά το δικαίωμα δόμησης που κατείχαν.

γ. Αναστέλλεται, για το οριζόμενο χρονικό διάστημα, η εφαρμογή του από 15.4.2025 π.δ. και ανακαλούνται αυτοδικαίως διοικητικές πράξεις που καταργούν δικαιώματα δόμησης.

δ. Εισάγεται διαδικασία ψηφιακής αδειοδότησης, μέσω ηλεκτρονικής άδειας EXPRESS, για οικισμούς με πληθυσμό κάτω των πεντακοσίων (500) κατοίκων.

(άρθρο 8 – 11)

4.α. Παρέχεται νομοθετική εξουσιοδότηση για τη σύσταση:

- Επιτροπής Παρακολούθησης της εφαρμογής των προτεινόμενων ρυθμίσεων, η οποία αποτελείται από εκπροσώπους των ο.τ.α., του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Τ.Ε.Ε.) και κοινωνικών φορέων των μικρών οικισμών,

- ειδικής Επιτροπής Επανεξέτασης στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για την υποβολή αίτησης επανεξέτασης για ακίνητα που απώλεσαν το δικαίωμα δόμησης βάσει του από 15.04.2025 π.δ., πέραν της αρμόδιας προς τούτο Επιτροπής Χωρικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού της οικείας Περιφέρειας.

β. Οι προτεινόμενες διατάξεις υπερισχύουν κάθε αντίθετης κανονιστικής πράξης.

(άρθρο 12 -15)

Β. Από τις προτεινόμενες διατάξεις προκαλούνται επί του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού λοιπών φορέων της Γενικής Κυβέρνησης, κατά περίπτωση, τα ακόλουθα οικονομικά αποτελέσματα:

1. Δαπάνη από την ανάπτυξη, συντήρηση και λειτουργία ηλεκτρονικής εφαρμογής για την ψηφιακή αδειοδότηση EXPRESS, για οικισμούς με πληθυσμό κάτω των 500 κατοίκων. **(άρθρο 11)** Η εν λόγω δαπάνη εξαρτάται από πραγματικά γεγονότα.

2. Ενδεχόμενη δαπάνη από την καταβολή αποζημίωσης για τα ακίνητα, τα οποία χάνουν οριστικά το δικαίωμα δόμησης που κατείχαν προηγουμένως. **(άρθρο 9)** Το ύψος της ανωτέρω αποζημίωσης εξαρτάται από πραγματικά περιστατικά (αριθμός ακινήτων, τιμή μονάδας κ.λπ.).

3. Ενδεχόμενη δαπάνη σε περίπτωση καταβολής αποζημίωσης στα μέλη των συνιστώμενων:

α) Επιτροπής Παρακολούθησης της εφαρμογής των προτεινόμενων ρυθμίσεων, **(άρθρο 12)**

β) ειδικής Επιτροπής Επανεξέτασης στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για ακίνητα που απώλεσαν το δικαίωμα δόμησης. **(άρθρο 13)**

Το ύψος της ανωτέρω δαπάνης εξαρτάται από πραγματικά γεγονότα (αριθμός μελών, συχνότητα συνεδριάσεων κ.λπ.) και θα καθορισθεί με σχετική υπουργική απόφαση.

4. Απώλεια εσόδων από την καθιέρωση, για μια δεκαετία, έκπτωσης 20%, στα τέλη που επιβάλλονται σε ανακαινισμένα κτίσματα προ του έτους 1955. **(άρθρο 4)** Η εν λόγω απώλεια εσόδων εξαρτάται από πραγματικά περιστατικά.

5. Ενδεχόμενη αύξηση εσόδων από την είσπραξη των προβλεπόμενων τελών, παραβόλων, εισφορών, σε περίπτωση έκδοσης οικοδομικών αδειών για:

α) την εκτέλεση εργασιών δόμησης:

- επί ακινήτων που διατηρούν την οικοδομησιμότητά τους, **(άρθρο 1)**

- σε γήπεδα που βρίσκονται εντός των Ζωνών Τοπικού Οικιστικού Ελέγχου (ΖΤΟΕ), **(άρθρο 6)**

β) ειδικές χρήσεις αγροτικής, αποθηκευτικής ή παραγωγικής φύσης εντός της Ζώνης Γ, περιμετρικά των οικισμών. **(άρθρο 5)**

Αθήνα, 16 Ιουνίου 2025

Η Γενική Διευθύντρια

Ιουλία Γ. Αρμάγου