ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΝΟΜΟΥ
Ρυθμίσεις Δόμησης και Ειδικά Εργαλεία Πολεοδομικού Σχεδιασμού

Τι επιδιώκει: Να προστατεύσει ακίνητα που θεωρούνταν οικοδομήσιμα πριν από το π.δ. 194/2025, να διευκολύνει τη δόμηση στους μικρούς οικισμούς και να στηρίξει την ελληνική ύπαιθρο.

Οι βασικές αλλαγές

• Προστασία ιδιοκτησίας: Ακίνητα που ήταν εντός οικισμού βάσει παλαιών διοικητικών πράξεων προτείνεται να διατηρούν τα δικαιώματα δόμησης. Προβλέπεται αναστολή εφαρμογής του π.δ. 194/2025 για δύο χρόνια ή μέχρι την έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων.

• Μικρότερα οικόπεδα: Προτείνονται ελάχιστα όρια 300 τ.μ. για ορεινούς και νησιωτικούς οικισμούς, 500 τ.μ. για πεδινούς και 750 τ.μ. για τουριστικούς, με δυνατότητα μείωσης έως 20% σε ειδικές περιπτώσεις.

• Πρώτη κατοικία: Βασικός συντελεστής δόμησης 0,40 και πρόσθετα 15 τ.μ. για κάθε φυσικό πρόσωπο που δηλώνει αποδεδειγμένα πρώτη και μόνιμη κατοικία στον οικισμό τα τελευταία δύο χρόνια.

• Ανακαινίσεις και αγροτική χρήση: Έκπτωση 20% στα τέλη για δέκα χρόνια σε ανακαινισμένα κτίσματα πριν από το 1955. Προβλέπονται ειδικές ζώνες για αγροτικές αποθήκες και παραγωγικές εγκαταστάσεις.

• Γρηγορότερες διαδικασίες: Για οικισμούς κάτω των 500 κατοίκων προτείνεται ψηφιακή οικοδομική άδεια EXPRESS εντός 30 ημερών και απλούστερη οριοθέτηση.

• Επανεξέταση και αποζημίωση: Ιδιοκτήτες που έχασαν το δικαίωμα δόμησης θα μπορούν να ζητούν επανεξέταση μέσα σε 18 μήνες, με απόφαση εντός 90 ημερών από πλήρη φάκελο. Προβλέπεται πλήρης αποζημίωση σε περίπτωση οριστικής απώλειας δικαιώματος.

• Στήριξη μικρών οικισμών: Προτείνονται Ζώνες Τοπικού Οικιστικού Ελέγχου και ειδικό ταμείο για έργα σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, με πόρους από τέλος 0,1% σε μεγάλες οικοδομικές άδειες αστικών κέντρων.

Οικονομικές συνέπειες

Το Γενικό Λογιστήριο του Κράτους επισημαίνει πιθανές δημόσιες δαπάνες για αποζημιώσεις, επιτροπές και την ηλεκτρονική πλατφόρμα, καθώς και μεταβολές στα έσοδα από τέλη. Δεν προσδιορίζει συνολικό ποσό.

Με απλά λόγια

Η πρόταση θέλει να μη χάνουν οι ιδιοκτήτες την οικοδομησιμότητα ακινήτων που είχαν αναγνωριστεί ως εντός οικισμού και να γίνονται ευκολότερα έργα σε χωριά. Πρόκειται για πρόταση νόμου, όχι για ήδη ισχύουσες αλλαγές.

Σημαντική ενημέρωση

Το παρόν αποτελεί συνοπτική και απλουστευμένη παρουσίαση του νομοσχεδίου με σκοπό την ενημέρωση των πολιτών. Δεν αποτελεί νομική συμβουλή ούτε υποκαθιστά το επίσημο κείμενο. Για την πλήρη και ακριβή ενημέρωσή σας, παρακαλούμε να ανατρέχετε στο πρωτότυπο κείμενο του νομοσχεδίου, όπως δημοσιεύεται από τη Βουλή των Ελλήνων.