

Π.Ο. Ε.Μ.Δ.Υ.Δ.Α.Σ.

ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ
ΕΝΩΣΕΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΩΝ ΑΝΩΤΑΤΩΝ ΣΧΟΛΩΝ

Χαρ. Τρικούπη 7α, 106 78 ΑΘΗΝΑ

τηλ: 210-88.16.583 e-mail: emdydas@tee.gr URL: www.emdydas.gr

Αθήνα, 13/07/2026

Αρ. Πρωτ. : 9945

Προς: Πίνακας Αποδεκτών

ΘΕΜΑ: Υπόμνημα τεκμηρίωσης κανονιστικών αστοχιών και ερμηνευτικών κενών κατά την εφαρμογή του νέου Κώδικα Χωροταξίας και Πολεοδομίας (Ν. 5306/2026)

Κύριε Υπουργέ, Κύριε Υφυπουργέ,

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ενώσεων Μηχανικών Δημοσίων Υπαλλήλων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών (Π.Ο. Ε.Μ.Δ.Υ.Δ.Α.Σ.), τελώντας σε θεσμική αποστολή προάσπισης της νομιμότητας και της εύρυθμης λειτουργίας των τεχνικών υπηρεσιών της χώρας, και εκπροσωπώντας το σύνολο των Διπλωματούχων Μηχανικών της Δημόσιας Διοίκησης — οι οποίοι επωμίζονται κατ' αποκλειστικότητα το βάρος της εφαρμογής του δικαίου της δόμησης— απευθύνει το παρόν υπόμνημα προς ανάδειξη των εξαιρετικά κρίσιμων νομικών και κανονιστικών πλημμελειών που ανακύπτουν από τη θέση σε ισχύ του νέου Κώδικα Χωροταξίας και Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς» (Ν. 5306/2026).

Ένας πλήρης Κώδικας της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας οφείλει για να είναι αποτελεσματικός να συγκεντρώνει το σύνολο του εφαρμοστέου πολεοδομικού δικαίου, να καταργεί τις αλληλοεπικαλύψεις και να επιτρέπει σε μηχανικούς, πολίτες και διοίκηση να αναζητούν το ισχύον δίκαιο σε ένα και μόνο νομοθέτημα. Η πρώτη ανάγνωση του νέου Κώδικα, όμως, δείχνει ότι ο στόχος αυτός δεν επιτεύχθηκε και ότι η κωδικοποίηση περιορίστηκε κυρίως στη συγκέντρωση ενός σημαντικού μεν μέρους της νομοθεσίας, χωρίς να επιτευχθεί δε η ουσιαστική ενοποίηση του δικαίου. Παρά τον όγκο του Κώδικα, σημαντικά νομοθετήματα με καθημερινή εφαρμογή δεν περιλαμβάνονται. Μόνο ενδεικτικά σημειώνεται ότι **δεν κωδικοποιήθηκαν:**

- ♦ ο **Κτιριοδομικός Κανονισμός**, η κρισιμότητα του οποίου αναδείχθηκε στην πολύ πρόσφατη κατάρρευση πολυκατοικίας στα Πετράλωνα μια και αυτός προβλέπει πρόσθετα μέτρα για τις θεμελιώσεις, ανά περίπτωση κλπ

- Ο Ν. 4258/2014 κατά το μέρος που αναφέρεται στην **οριοθέτηση και στις επιτρεπτές επεμβάσεις στα υδατορέματα**,

- Οι **πυροσβεστικές διατάξεις του Π.Δ. 41/2018** (Κανονισμός Πυροπροστασίας),
- Τα άρθρα 20-45 του Ν. 4635/2019 κατά το μέρος που αφορούν στην πολεοδομική αδειοδότηση και στον έλεγχο των κατασκευών κεραιών στην ξηρά (κινητής τηλεφωνίας, ραδιοεπικοινωνίας κλπ),
- Τα άρθρα 23-28 του Ν. 4787/2021 κατά το μέρος που αφορούν στη σύσταση ειδικής επιτροπής και τη διαδικασία ελέγχου των **επικινδύνως ετοιμόρροπων κτισμάτων που διέπονται από ειδικό καθεστώς προστασίας** (προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό (100) ετών, πλησίον μνημείου, εντός ή πλησίον αρχαιολογικού χώρου ή ιστορικού τόπου ή τόπου ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους ή εντός Ζώνης Β προστασίας μνημείου),
- Οι πολύπλοκες και διασκορπισμένες σε διάφορα νομοθετήματα διατάξεις που αφορούν στα φορολογικά των αδειών οικοδομής.
- καθώς και πλήθος γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων που βρίσκονται διάσπαρτες σε ειδικούς νόμους, κανονισμούς και υπουργικές αποφάσεις.

Σε κάποιες περιπτώσεις δεν κωδικοποιείται ολόκληρο το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, αλλά μόνο μέρος αυτού. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το άρθρο 316 του Κώδικα, όπου συγκεντρώνονται οι εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας, χωρίς όμως να έχουν ενσωματωθεί όλες οι σχετικές ειδικές διατάξεις που εξακολουθούν να ισχύουν. Έτσι, αντί ο Κώδικας να αποτελεί πλήρη κατάλογο, ο ενδιαφερόμενος (μηχανικός, νομικός, πολίτης) **εξακολουθεί να αναζητά τις εξαιρέσεις σε διάφορα σκόρπια νομοθετήματα.**

→ Ένα ακόμη σοβαρότερο ζήτημα είναι ότι ενώ σύμφωνα με οδηγίες του ΥΠΕΝ οι διατάξεις που δεν κωδικοποιούνται, εξακολουθούν να ισχύουν, σε κάποιες περιπτώσεις, ανατρέχοντας στην αιτιολογική έκθεση του νόμου δίνεται μια διαφορετική εκδοχή.

Το χαρακτηριστικότερο παράδειγμα είναι το άρθρο 25 του Ν. 1337/1983 (δόμηση σε μη άρτια οικόπεδα), για το οποίο δεν υπάρχει καμία σαφής αναφορά στον Κώδικα. Ταυτόχρονα, η αιτιολογική έκθεση του νόμου (άρθρα 201 και 202) οδηγεί στο συμπέρασμα ότι καταργείται, δημιουργώντας εύλογη αμφιβολία και ανασφάλεια δικαίου (ειδικά όταν διαπραγματεύεται ένα τόσο κρίσιμο ζήτημα όπως αυτό της οικοδομησιμότητας ή μη). Παράλληλα, αποφεύχθηκε να κωδικοποιηθούν αρκετές διατάξεις που με κάποιο τρόπο "ακουμπούν" στο αρ. 25, χωρίς να ληφθεί υπόψη ότι το πεδίο εφαρμογής τους είναι ευρύτερο.

→ Αντίστοιχη ασάφεια υπάρχει και στο κρίσιμο ζήτημα του απαιτούμενου προσώπου σε κοινόχρηστο δρόμο στην εκτός σχεδίου δόμηση, προκειμένου να εξασφαλιστεί η δυνατότητα ανοικοδόμησης. Ο νέος Κώδικας φαίνεται να υιοθετεί μία γενική ρύθμιση, χωρίς να αποτυπώνει με σαφήνεια την τύχη παλαιότερων διατάξεων, όπως εκείνων του Π.Δ. του 1985 και των μεταβατικών ρυθμίσεων του Ν. 3212/2003 για τα γήπεδα που δημιουργήθηκαν πριν την 31.12.2003. Το αποτέλεσμα είναι να δημιουργείται μεγάλη αβεβαιότητα σε ένα ήδη ιδιαίτερα σύνθετο αντικείμενο.

→ Σε κάποιες περιπτώσεις ο Κώδικας επιλέγει να ενσωματώσει μόνο τις νεότερες ρυθμίσεις, παρότι προγενέστερες συνεχίζουν, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, να εφαρμόζονται.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα όπου εξακολουθούν να ισχύουν διαφορετικά καθεστώτα, ανάλογα με τον χρόνο έγκρισης κάθε σχεδίου, αποτελεί η περίπτωση των διαταγμάτων χρήσεων γης (Π.Δ.

81/80 και Π.Δ. της 23-2-1987). Ο Κώδικας, όμως, δεν αποτυπώνει αυτή την συνύπαρξη, με αποτέλεσμα να δίνει την εσφαλμένη εντύπωση ότι ισχύει αποκλειστικά το νεότερο πλαίσιο. Αντίστοιχη περίπτωση αποτελεί αυτή της εκτός σχεδίου δόμησης. Στον κώδικα αν και συμπεριλήφθηκαν οι πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στις εκτός σχεδίου περιοχές για τις οποίες δεν υπάρχει σήμερα κανενός είδους πολεοδομικός σχεδιασμός «πρώτου επιπέδου», ωστόσο επιλέχθηκε να μη συμπεριληφθούν οι διατάξεις του Π.Δ. της 24-5-1985 και του Π.Δ. της 6-10-1978, όπως αυτές ισχύουν (σε συνδυασμό με τοπικές ρυθμίσεις) στις υπόλοιπες εκτός σχεδίου περιοχές της χώρας. Άλλο ένα παράδειγμα είναι η μη συμπερίληψη στις διατάξεις του Κώδικα των όρων και περιορισμών δόμησης του Π.Δ. 24-4-1985 (οικισμοί κάτω των 2000 κατοίκων), του Π.Δ. 2-3-1981 (οικισμοί προ '23), του Π.Δ. 6-12-82 (στάσιμοι κάτω των 500 κατοίκων) και του άρθρου 109 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας του 1999 (οικισμοί με εγκεκριμένο σχέδιο που στερούνται όρους δόμησης). Αντί όλων αυτών που σήμερα εξακολουθούν να ισχύουν, επιλέχθηκε να κωδικοποιηθούν μόνο οι διατάξεις του πρόσφατου Π.Δ. 15-4-2025, οι οποίες όμως θα ισχύσουν μετά την έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων ή σε περίπτωση μεμονωμένης νέας οριοθέτησης οικισμού. Το αποτέλεσμα είναι -και στην περίπτωση αυτή- οι ενδιαφερόμενοι να πρέπει να ανατρέξουν σε πλήθος αποσπασματικών διατάξεων, ώστε να προκύψουν οι ισχύοντες όροι και περιορισμοί δόμησης σε κάποια περιοχή.

→ Πέρα από τα ανωτέρω, η ασάφεια εντείνεται από λάθη και ασυμφωνίες που εντοπίζονται τόσο στο ίδιο το κείμενο των άρθρων του κώδικα, όσο και στα παραρτήματα που αναφέρουν τις κωδικοποιούμενες διατάξεις που καταργούνται. Για παράδειγμα, υπάρχουν διαφορές μεταξύ των δύο παραρτημάτων, καθώς άλλη διάταξη αναφέρεται ως καταργούμενη στον κατ' άρθρο πίνακα και άλλη στον χρονολογικό. Περαιτέρω διαπιστώνεται σε άλλες περιπτώσεις ότι το κωδικοποιημένο κείμενο δεν αντιστοιχεί στη διάταξη που οι πίνακες αναφέρουν ότι κωδικοποιείται.

→ Σε συνδυασμό με όλα τα ανωτέρω ζητήματα, η επιλογή να κωδικοποιηθούν σε ενιαίο νομοθέτημα διατάξεις που αφορούν στη χωροταξία και στον σχεδιασμό του χώρου μαζί με τις αμιγώς πολεοδομικές διατάξεις (οικοδομικός κανονισμός, έκδοση αδειών, αντιμετώπιση αυθαιρέτων και επικίνδυνων κατασκευών κλπ), οδηγεί τελικά σε ένα εκτενέστατο, πρακτικά δύσχρηστο, νομοθέτημα που σε πολλές περιπτώσεις προκαλεί μεγαλύτερη ασάφεια από αυτήν που ήδη υπήρχε.

→ Ταυτόχρονα, αν και το ΥΠΕΝ έχει ανακοινώσει ότι στην ιστοσελίδα του **θα λειτουργήσει δωρεάν ψηφιακή πλατφόρμα νομικών δεδομένων με έξυπνες λειτουργίες αναζήτησης, διαρκή ενημέρωση και συνεχή εμπλουτισμό, αυτό δεν έχει γίνει μέχρι σήμερα**. Επιπλέον, διαφαίνεται ότι η πλατφόρμα δεν θα περιλαμβάνει κωδικοποίηση και διαρκή ενημέρωση του συνόλου των πολεοδομικών διατάξεων (δηλαδή και αυτών που δεν έχουν συμπεριληφθεί στον Κώδικα), αλλά μόνο των διατάξεων του Κώδικα. Οπότε οι ενδιαφερόμενοι θα εξακολουθήσουν να πρέπει να διατηρούν συνδρομές σε εξειδικευμένες ιδιωτικές βάσεις νομικών – πολεοδομικών δεδομένων, ώστε να έχουν πρόσβαση στην πλήρη ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία.

Συμπερασματικά, **αντί να καταργηθεί η πολυνομία, απλώς μεταφέρθηκε ένα μέρος της σε ένα νέο, εκτενές νομοθέτημα**, ενώ οι Μηχανικοί εξακολουθούν να πρέπει να ανατρέχουν σε -κυριολεκτικά- εκατοντάδες νόμους, προεδρικά διατάγματα, υπουργικές αποφάσεις, εγκυκλίους

και μεταβατικές διατάξεις, αλλά και επιπρόσθετα στην αιτιολογική έκθεση του Κώδικα, για να διαπιστώσουν τι πραγματικά ισχύει. Είναι προφανές ότι η έκταση του κώδικα είναι τέτοια, ώστε για πολύ καιρό ακόμα θα συνεχίζουμε να εντοπίζουμε ανακολουθίες, παραλείψεις και επισφάλειες.

Οι υπάλληλοι των Υ.ΔΟΜ., στερούμενοι δεσμευτικών οδηγιών και νομικής θωράκισης, αδυνατούν να εκδώσουν διοικητικές πράξεις υπό το κράτος του φόβου καταλογισμού πειθαρχικών ή ποινικών ευθυνών. Επειδή η θέσπιση ενός Πολεοδομικού Κώδικα οφείλει να υπακούει στις **συνταγματικές αρχές της ασφάλειας δικαίου, της σαφότητας των κανόνων και της προστασίας του δικαιολογημένου ενδιαφέροντος του πολίτη**, καλούμε την ηγεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας όπως ενεργήσει άμεσα για τη διόρθωση – αποσαφήνιση των παραπάνω.

Η Π.Ο. Ε.Μ.Δ.Υ.Δ.Α.Σ. δηλώνει έτοιμη να προσέλθει άμεσα σε θεσμικό διάλογο με σκοπό την άρση των ως άνω κανονιστικών αστοχιών, προς διασφάλιση του δημοσίου συμφέροντος, της διαφάνειας και της νομιμότητας.



Πίνακας Αποδεκτών:

1. Τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας
2. Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας
3. Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος

Κοινοποίηση:

1. Πρόεδρο και ΔΕ ΤΕΕ
2. Α' Βάθμιας ΕΜΔΥΔΑΣ