

ΤΡΟΠΟΛΟΓΙΑ / ΠΡΟΣΘΗΚΗ
ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ
ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΜΕ ΤΙΤΛΟ

«Παρεμβάσεις στο νομοθετικό πλαίσιο της Εθνικής Σχολής Δικαστικών Λειτουργιών, στον Κώδικα Οργανισμού Δικαστηρίων και Κατάστασης Δικαστικών Λειτουργιών και στον Κώδικα Συμβολαιογράφων και λοιπές διατάξεις του Υπουργείου Δικαιοσύνης»

Άρθρο 1

Ένταξη των κινήτρων και προσαυξήσεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού στον πολεοδομικό σχεδιασμό – Προσθήκη παρ. 6 στο άρθρο 1 Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

Στο άρθρο 1 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ., ν. 4067/2012, Α' 79, διορθ. σφαλμ. Α' 99), περί πεδίου εφαρμογής, προστίθεται παρ. 6 ως εξής:

«6. Τα κίνητρα και οι προσαυξήσεις του άρθρου 10, των περ. γ) και δ) της παρ. 8 του άρθρου 15 και των παρ. 1 και 2 του άρθρου 25 δύναται να εφαρμόζονται, εφόσον ενσωματώνονται στα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, μέσω καθορισμού ζωνών κινήτρων. Για τον καθορισμό ζωνών κινήτρων, τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια λαμβάνουν υπόψη τη θέση, τον βαθμό της οικιστικής ανάπτυξης του κάθε οικισμού, τις ιδιαιτερότητες, τα χαρακτηριστικά και την εν γένει φυσιογνωμία του, τη φέρουσα ικανότητα, τη συνολική επιβάρυνση της περιοχής και την οικιστική πυκνότητά της.»

Άρθρο 2

Αναθεωρήσεις οικοδομικών αδειών που έχουν εκδοθεί με χρήση κινήτρων

1. Οι οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί με χρήση των κινήτρων και προσαυξήσεων των άρθρων 1 και 6, έως και την 11η Δεκεμβρίου 2024 και δεν έχουν εκκινήσει οι οικοδομικές εργασίες έως την ημερομηνία αυτή, υλοποιούνται μόνο αν προηγηθεί αναθεώρησή τους για την αφαίρεση των κινήτρων αυτών, με την επιφύλαξη του άρθρου 3 και της παρ. 2 του άρθρου 5. Η αναθεώρηση του πρώτου εδαφίου διενεργείται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης αμελλητί και κατά προτεραιότητα έναντι των λοιπών αιτήσεων, χωρίς την καταβολή οποιουδήποτε φόρου, παραβόλου, εισφοράς και κράτησης υπέρ του Δημοσίου ή του Δήμου. Φόροι, παράβολα, εισφορές ή κρατήσεις που καταβλήθηκαν υπέρ του Δημοσίου ή του Δήμου για την έκδοση της αναθεωρούμενης άδειας, κατά το μέρος που αντιστοιχούν στη διαφορά της δόμησης λόγω της αφαίρεσης των κινήτρων και προσαυξήσεων των άρθρων 1 και 6, επιστρέφονται.

2. Σε περίπτωση αναθεώρησης των οικοδομικών αδειών που έχουν εκδοθεί με χρήση των κινήτρων και προσαυξήσεων των άρθρων 1 και 6, αν, έως και την 11η Δεκεμβρίου 2024, έχουν εκκινήσει οι οικοδομικές εργασίες:

α) δεν θίγεται η προ της αναθεώρησης χρήση κινήτρων και προσαυξήσεων,

β) δεν επιτρέπεται η επέκταση της χρήσης των κινήτρων διά της αναθεώρησης, εκτός αν η επέκταση δύναται να προσμετρηθεί στα πολεοδομικά μεγέθη, σύμφωνα με τις ισχύουσες, κατά τον χρόνο αναθεώρησης, διατάξεις, και

γ) εφαρμόζονται το δεύτερο και τρίτο εδάφιο της παρ. 1, περί μη καταβολής και επιστροφής φόρων, παραβόλων, εισφορών και κρατήσεων.

3. Η τήρηση της προϋπόθεσης εκκίνησης των οικοδομικών εργασιών έως και την 11η Δεκεμβρίου 2024 ελέγχεται:

- α) από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης σε περίπτωση αναθεώρησης οικοδομικής αδειάς ή αυτεπαγγέλτως, ή
β) κατόπιν παρατήρησης Ελεγκτή Δόμησης κατά τη διαδικασία ελέγχου του άρθρου 44 του ν. 4495/2017 (Α' 167).

Άρθρο 3

Περιβαλλοντικό ισοδύναμο

1. Θεσπίζεται περιβαλλοντικό ισοδύναμο για την αντιστάθμιση της χρήσης των κινήτρων και προσαυξήσεων των άρθρων 1 και 6, των οικοδομικών αδειών που:

- α) ακυρώνονται με δικαστική απόφαση ή έχουν προσβληθεί με αίτηση ακυρώσεως, η οποία εκκρεμεί και εφόσον έχουν εκκινήσει οικοδομικές εργασίες, έως και την 11η Δεκεμβρίου 2024, και
β) έχουν εκδοθεί έως και την 11η Δεκεμβρίου 2024 και για τις οποίες έχει, έως την ίδια ημερομηνία, υποβληθεί αίτημα ένταξης σε πρόγραμμα που χρηματοδοτείται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ή από το Εταιρικό Σύμφωνο Περιφερειακής Ανάπτυξης, υπό την προϋπόθεση έγκρισης του αιτήματος.

2. Το περιβαλλοντικό ισοδύναμο περιλαμβάνει:

α) την καταβολή τέλους εις ολόκληρον από τους ιδιοκτήτες και τον εργολάβο των κτισμάτων των περ. α) και β) της παρ. 1 σε ειδικό λογαριασμό στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ του οικείου δήμου, και

β) τη λήψη μέτρων, τα οποία εξειδικεύονται σε Ειδικό Σχέδιο Περιβαλλοντικού Ισοδύναμου Αναβάθμισης Πόλεων (Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π.), το οποίο εκπονείται εντός δύο (2) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Τα μέτρα περιβαλλοντικού ισοδυναμίου είναι ιδίως:

βα) Η κατά προτεραιότητα απόκτηση από το Δημόσιο ακινήτων με αγορά ή αναγκαστική απαλλοτρίωση για τον καθορισμό κοινόχρηστων χώρων για την εξασφάλιση μέγιστης περιβαλλοντικής ποιότητας σε αναλογία ίση ή μεγαλύτερη του ποσοστού που προκύπτει από τα πολεοδομικά πρότυπα, κατ' αντιστοιχία του ποσοστού του συντελεστή δόμησης που έχει επιτραπεί καθ' υπέρβαση των όρων δόμησης της κάθε περιοχής,

ββ) η διαμόρφωση νέων και η αναδιαμόρφωση, βελτίωση και αναβάθμιση υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων στον αστικό ιστό, περιλαμβανόμενης και της δυνατότητας εξοπλισμού τους με υπόγειους χώρους στάθμευσης οχημάτων,

βγ) η δημιουργία, συμπλήρωση, διαμόρφωση και βελτίωση δικτύων κοινόχρηστων χώρων και δικτύων πράσινων παρεμβάσεων στον αστικό ιστό,

βδ) η κατά προτεραιότητα κατεδάφιση αυθαίρετων ή επικίνδυνων (ετοιμορρόπων) κτισμάτων,

βε) οι ολοκληρωμένες παρεμβάσεις ανάπλασης σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά υποβαθμισμένες ή κορεσμένες περιοχές, καθώς και σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας, με σκοπό την ανάδειξη και προστασία των περιοχών, τη διεύρυνση του αδόμητου - ελεύθερου χώρου και την αύξηση της αστικής βιωσιμότητας των περιοχών,

βστ) η χρηματοδότηση δράσεων που περιλαμβάνονται στο από 3.2.2023 Μνημόνιο συνεργασίας με τη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την αποδοχή πρόσκλησης ενδιαφέροντος προς υποστήριξη της ευρωπαϊκής αποστολής των εκατό (100) κλιματικά ουδέτερων και έξυπνων πόλεων,

βζ) η χρηματοδότηση της απόκτησης διατηρητέων κτιρίων και μνημείων από τον οικείο δήμο, καθώς και η αποκατάσταση δημοσίων διατηρητέων κτιρίων και μνημείων,

βη) ο καθαρισμός και η οριοθέτηση ρεμάτων και τα έργα διευθέτησης και ανάδειξης αυτών, και

βθ) η χρηματοδότηση της δημιουργίας χώρων πρασίνου.

3. Τα μέτρα περιβαλλοντικού ισοδυνάμου της περ. β) της παρ. 2 εφαρμόζονται σε επίπεδο δημοτικής ενότητας, εκτός από τις περιπτώσεις των μητροπολιτικών συγκροτημάτων Αττικής και Θεσσαλονίκης, όπου εφαρμόζονται σε επίπεδο δήμου.

4. α) Η συνέχιση της υλοποίησης των οικοδομικών αδειών της περ. α) της παρ. 1 επιτρέπεται:

αα) αν έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός, από την επανέκδοση της οικοδομικής άδειας, από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης, η οποία πραγματοποιείται υποχρεωτικά εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από την εκκίνηση της εκπόνησης του Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π. της περ. β) της παρ. 2 και μετά από σχετική αίτηση του υπόχρεου στο ηλεκτρονικό σύστημα «e-adeies», εντός τριών (3) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, η οποία συνοδεύεται από το αποδεικτικό καταβολής του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου και στοιχεία που αποδεικνύουν την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού. Για την επανέκδοση της οικοδομικής άδειας, καμία άλλη έγκριση, γνώμη ή καταβολή προς το Δημόσιο ή τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης δεν απαιτείται, πλην της διαδικασίας του πρώτου εδαφίου.

αβ) Αν δεν έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός απαιτείται, επιπροσθέτως των αναφερόμενων στο πρώτο εδάφιο της υποπερ. αα), έγκριση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατόπιν κοινής συνεδρίασης, κατά την οποία συνεκτιμάται η αναγκαιότητα της συνέχισης υλοποίησης της οικοδομικής άδειας δυνάμει τεχνικών, κοινωνικών, οικονομικών και νομικών κριτηρίων. Οι αιτήσεις προς τα Κεντρικά Συμβούλια του πρώτου εδαφίου υποβάλλονται εντός ενός (1) μηνός από την έναρξη ισχύος του παρόντος και εξετάζονται κατά προτεραιότητα εντός ενός (1) μηνός από την υποβολή τους. Η σχετική έγκριση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και του ΚΕ.Σ.Α. επισυνάπτεται στην αίτηση του υπόχρεου στο ηλεκτρονικό σύστημα «e-adeies».

β) Η υλοποίηση της οικοδομικής άδειας της περ. β) της παρ. 1, επιτρέπεται από την έγκριση του Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π., εφόσον καταβληθεί το περιβαλλοντικό ισοδύναμο.

Άρθρο 4

Εξουσιοδοτικές διατάξεις

1. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται κατόπιν πρότασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και μετά από συνεκτίμηση των μελετών που εκπονούνται στο πλαίσιο της διαδικασίας έγκρισης των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων ή των μελετών για παρόμοιου επιπέδου σχέδια, εφόσον υφίστανται:

α) δύνανται να εξειδικεύονται τα μέτρα περιβαλλοντικού ισοδυνάμου της παρ. 2 του άρθρου 3,

β) καθορίζονται:

βα) το ύψος και η διαδικασία καταβολής του τέλους της περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 3,

ββ) η διαδικασία εκπόνησης του Ειδικού Σχεδίου Περιβαλλοντικού Ισοδυνάμου Αναβάθμισης Πόλεων της περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 3, συμπεριλαμβανομένης της διαπίστωσης της εκκίνησης αυτής, και

βγ) οι όροι και προϋποθέσεις με τις οποίες αποδεικνύεται ότι έχει γίνει εκκίνηση εργασιών έως και την 11η Δεκεμβρίου 2024, για την εφαρμογή των άρθρων 2 και 3.

2. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται κατόπιν πρότασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από γνώμη του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., δύνανται να εγκρίνεται η εφαρμογή των κινήτρων και προσαυξήσεων των άρθρων 1 και 6 αν, έως την 11η Δεκεμβρίου του 2024, έχουν ληφθεί υπόψη σε εγκεκριμένα:

α) Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων,

β) Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων,

- γ) Σχέδια Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης,
- δ) τροποποιηθέντα ρυμοτομικά σχέδια με άρση απαλλοτρίωσης, και
- ε) προεδρικά διατάγματα καθορισμού χρήσεων γης.

Για την εφαρμογή της παρούσας απαιτείται η υποβολή αιτήματος στο ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., που συνοδεύεται από ειδική τεκμηρίωση, εντός προθεσμίας τριών (3) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος.

3. α) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, κατόπιν εισήγησης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, καθορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία επιστροφής των φόρων, παραβόλων, εισφορών ή κρατήσεων και το χρονικό διάστημα έκδοσης των αναθεωρήσεων της παρ. 1 του άρθρου 2.

β) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να εξειδικεύεται και να απλοποιείται η διαδικασία αναθεώρησης για τις περιπτώσεις των οικοδομικών αδειών του άρθρου 2 και να καθορίζεται κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται η διαδικασία και το χρονικό διάστημα εντός του οποίου γνωστοποιούνται προς το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας οι περιπτώσεις εφαρμογής των περ. α) και β) της παρ. 1 του άρθρου 3.

5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να καθορίζονται:

- α) το ελάχιστο περιεχόμενο και οι τεχνικές προδιαγραφές των μελετών των Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικού Ισοδύναμου Αναβάθμισης Πόλεων της περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 3, και
- β) το ελάχιστο περιεχόμενο της ειδικής τεκμηρίωσης του τελευταίου εδαφίου της παρ. 2 του παρόντος.

Άρθρο 5

Μεταβατικές διατάξεις

1. Μέχρι την έκδοση του προεδρικού διατάγματος της παρ. 1 του άρθρου 4, αναστέλλεται η επιβολή των κυρώσεων του άρθρου 125Θ του ν. 4495/2017 (Α' 167) επί των κτισμάτων των οποίων οι οικοδομικές άδειες έχουν ακυρωθεί ή ακυρώνονται κατά το μέρος που αφορούν σε χρήση των κινήτρων και προσαυξήσεων των άρθρων 1 και 6 και δεν εφαρμόζεται επ' αυτών το άρθρο 82 του ν. 4495/2017, περί απαγόρευσης δικαιοπραξιών.

2. Τα άρθρα 1 έως 6 δεν εφαρμόζονται για ακίνητα για τα οποία εκδόθηκαν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος υπουργικές αποφάσεις, με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις, που ανάγονται στην προστασία και ανάδειξη διατηρητέων κτιρίων και μνημείων, υπό την προϋπόθεση ότι μέχρι την 11η Δεκεμβρίου 2024 είχαν εκδοθεί οι σχετικές γνωμοδοτήσεις του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Στις περιπτώσεις αυτές, η έκδοση και η υλοποίηση οικοδομικών αδειών διενεργούνται σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στις υπουργικές αποφάσεις του πρώτου εδαφίου.

Άρθρο 6

Καταργούμενες διατάξεις

Από την έναρξη ισχύος του παρόντος, με την επιφύλαξη του άρθρου 3, καταργούνται:

- α) η περ. ιδ) της παρ. 6 του άρθρου 11 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ., ν. 4067/2012, Α' 79, διορθ. σφαλμ. Α' 99), περί μη προσμέτρησης στον συντελεστή δόμησης εσωτερικών εξωστών (πατάρια),

β) η περ. α) και το δεύτερο εδάφιο της περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 19 του Ν.Ο.Κ., περί δυνατότητας κατασκευής χώρου κύριας χρήσης επιφάνειας τριάντα πέντε τετραγωνικών μέτρων (35 τ.μ.) πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και εξομοίωσης της πισίνας με φυτεμένη επιφάνεια, αντίστοιχα.

Αθήνα, 13 Μαΐου 2025

**ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

ΚΥΡΙΑΚΟΣ
ΠΙΕΡΡΑΚΑΚΗΣ
13.05.2025 21:10

ΚΥΡΙΑΚΟΣ ΠΙΕΡΡΑΚΑΚΗΣ

**ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

ΣΤΑΥΡΟΣ
ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ
13.05.2025 21:50

ΣΤΑΥΡΟΣ Ν. ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ

**ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ**

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΛΙΒΑΝΙΟΣ
13.05.2025 20:56

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΛΙΒΑΝΙΟΣ

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΘΕΟΔΩΡΙΚΑΚΟΣ
13.05.2025 21:11

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΘΕΟΔΩΡΙΚΑΚΟΣ

ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

ΣΤΥΛΙΑΝΗ ΜΕΝΔΩΝΗ
13.05.2025 20:50

ΣΤΥΛΙΑΝΗ ΜΕΝΔΩΝΗ

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

**ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΗΣ
13.05.2025 21:09

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΗΣ

Αριθμ. **362**
Ειδ. **33**
Κατατέθηκε σήμερα στις **13.5.2025** και ώρα **23:10**
α. Διεύθυνση Ν.Ο.Κ. Εργασ.
α. 9
Κ. Πιερρακάκης
Θ. Λιβανίος
Χρ. Δημάς κ.ά.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΝΕΠΕΙΩΝ ΡΥΘΜΙΣΗΣ

ΤΙΤΛΟΣ ΑΞΙΟΛΟΓΟΥΜΕΝΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ

Τροπολογία – Προσθήκη
στο σχέδιο νόμου:
«Παρεμβάσεις στο νομοθετικό πλαίσιο της Εθνικής Σχολής Δικαστικών Λειτουργών, στον Κώδικα Οργανισμού Δικαστηρίων και Κατάστασης Δικαστικών Λειτουργών και στον Κώδικα Συμβολαιογράφων και λοιπές διατάξεις του Υπουργείου Δικαιοσύνης»

Επισπεύδον Υπουργείο
Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
Στοιχεία επικοινωνίας: Παναγιώτης Ηλιόπουλος, 2131513272, legal@prv.ypeka.gr

Επιλέξατε από τον παρακάτω κατάλογο τον τομέα ή τους τομείς νομοθέτησης στους οποίους αφορούν οι βασικές διατάξεις της αξιολογούμενης ρύθμισης:

ΤΟΜΕΙΣ ΝΟΜΟΘΕΤΗΣΗΣ

ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ - ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ ¹	
ΕΘΝΙΚΗ ΑΜΥΝΑ – ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ²	
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ / ΔΗΜΟΣΙΟΝΟΜΙΚΗ / ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ³	
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ⁴	
ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ – ΔΗΜΟΣΙΑ ΤΑΞΗ – ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗ ⁵	
ΑΝΑΠΤΥΞΗ – ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ⁶	X

¹ Τομέας νομοθέτησης επί θεμάτων Υπουργείου Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού, και Υπουργείου Πολιτισμού.

² Τομέας νομοθέτησης επί θεμάτων Υπουργείου Εθνικής Άμυνας και Υπουργείου Εξωτερικών.

³ Τομέας νομοθέτησης επί θεμάτων Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

⁴ Τομέας νομοθέτησης επί θεμάτων Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης και Υπουργείου Υγείας.

⁵ Τομέας νομοθέτησης επί θεμάτων Υπουργείου Εσωτερικών, Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, Υπουργείου Προστασίας του Πολίτη και Υπουργείου Δικαιοσύνης.

⁶ Τομέας νομοθέτησης επί θεμάτων Υπουργείου Ανάπτυξης, Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, Υπουργείου Τουρισμού και Υπουργείου Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας.

Α. Αιτιολογική έκθεση




















































	Η «ταυτότητα» της αξιολογούμενης ρύθμισης
1.	<p>Ποιο ζήτημα αντιμετωπίζει η αξιολογούμενη ρύθμιση;</p> <p>Επιλύεται μια σειρά ζητημάτων που άπτονται της εφαρμογής των κινήτρων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ., ν. 4067/2012, Α' 79, διόρθ. σφάλ. Α' 99), σε εναρμόνιση με τις αποφάσεις της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας 146-149/2025 (ΣΤΕ). Μέσω των προτεινόμενων ρυθμίσεων, θωρακίζονται οι οικοδομικές άδειες με αποδεδειγμένη έναρξη εργασιών έως την 11^η Δεκεμβρίου 2024 και αναθεωρούνται υποχρεωτικά αυτές των οποίων οι εργασίες δεν είχαν εκκινήσει έως την ανωτέρω ημερομηνία. Παράλληλα, εισάγεται το μέτρο του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου για οικοδομικές άδειες στις οποίες έχει γίνει χρήση των κινήτρων του Ν.Ο.Κ., οι οποίες ακυρώνονται με δικαστική απόφαση ή έχουν προσβληθεί με αίτηση ακυρώσεως, ώστε να αποτραπεί η δημιουργία ημιτελών κτισμάτων στον αστικό και περιαστικό ιστό, με συνέπειες στο περιβάλλον και στη δημόσια υγεία και ασφάλεια. Αντίστοιχα, μέσω του μέτρου του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου, εξασφαλίζεται η προστασία των οικοδομικών αδειών οι οποίες συνδέονται με χρηματοδοτικά προγράμματα, προκειμένου να αποτραπεί η απώλεια πολύτιμων δημόσιων και ευρωπαϊκών πόρων και να ενισχυθεί περαιτέρω η χρηματοδοτική αξιοπιστία του Κράτους. Προς πλήρη εναρμόνιση με τη νομολογία, καταργούνται τα κίνητρα και οι προσαυξήσεις του Ν.Ο.Κ. που κρίθηκαν αντισυνταγματικά και ενσωματώνονται στο πολεοδομικό σχεδιασμό τα κίνητρα των οποίων κρίθηκε ως αντισυνταγματική η οριζόντια εφαρμογή τους.</p> <p>Συνολικώς, με τις προτεινόμενες διατάξεις, επιδιώκεται ο συγκερασμός της ασφάλειας δικαίου, της προστασίας των διοικουμένων που οικοδόμησαν βασιζόμενοι στο τότε ισχύον νομοθετικό καθεστώς, καθώς και της υποχρέωσης εναρμόνισης με τη νομολογία του Ανώτατου Διοικητικού Δικαστηρίου.</p> <p>Όσον αφορά τις αποφάσεις 146-149/2025 της Ολομέλειας του ΣΤΕ, κρίθηκε ότι:</p> <p>α) Το σύστημα των άρθρων του Ν.Ο.Κ. , ήτοι της παρ. 1 του άρθρου 10, της παρ. 8 του άρθρου 15, της παρ. 2 του άρθρου 19 και της παρ. 1 του άρθρου 25, με τα οποία παρέχονται προσαυξήσεις στον συντελεστή της δόμησης και το ύψος, ως κίνητρα για την ανέγερση κτηρίων, δεν αντίκεινται, κατ' αρχήν, από μόνα τους, στην παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος. Εντούτοις, τα κίνητρα του Ν.Ο.Κ., λόγω του προέχοντος πολεοδομικού χαρακτήρα τους, δεν μπορούν να υλοποιούνται απευθείας με την έκδοση οικοδομικών αδειών κατ' εφαρμογή του, αλλά πρέπει να συμπεριληφθούν στον τοπικό πολεοδομικό σχεδιασμό, στον οποίο σταθμίζονται οι συνέπειες στο οικιστικό περιβάλλον, λαμβάνοντας υπόψη τη φυσιογνωμία του κάθε οικισμού.</p> <p>β) Οι προβλέψεις της παρ. 6 του άρθρου 11 του Ν.Ο.Κ. για την προσμέτρηση ή μη στον συντελεστή δόμησης διαφόρων χώρων, θεμιτώς θεσπίζονται οριζοντίως με τον Ν.Ο.Κ., διότι δεν αποτελούν ζήτημα που ανάγεται στον τοπικό πολεοδομικό σχεδιασμό. Ωστόσο, είναι αντισυνταγματικός ο μη συνυπολογισμός στον συντελεστή δόμησης των παταριών, του κτίσματος - δώματος έως τριάντα πέντε (35)</p>

	<p>τετραγωνικών μέτρων (τ.μ.), καθώς και η εξομοίωση της πισίνας με φυτεμένη επιφάνεια. Αντιθέτως, συνταγματικός κρίθηκε ο μη συνυπολογισμός στον συντελεστή δόμησης των έρκερ, ήτοι αρχιτεκτονικών στοιχείων περιορισμένων διαστάσεων και των κλιμακοστασίων που δεν συνιστούν χώρους κατοίκησης, καθώς δεν αυξάνουν την οικιστική πυκνότητα.</p> <p>γ) Τα αποτελέσματα της αντισυνταγματικότητας δεν καταλαμβάνουν καταρχήν τις οικοδομικές άδειες των οποίων η υλοποίηση έχει αποδεδειγμένα αρχίσει έως και την 11^η Δεκεμβρίου 2024, ημερομηνία κατά την οποία το Δικαστήριο ανακοίνωσε το περιεχόμενο των αποφάσεων.</p>
2.	<p>Γιατί αποτελεί πρόβλημα;</p> <p>Άνευ των προτεινόμενων ρυθμίσεων εντείνεται η ανασφάλεια δικαίου, η οποία έχει προκληθεί στους ιδιοκτήτες ακινήτων, τους αγοραστές - επενδυτές, τους εργολάβους, αλλά και στη διοίκηση. Παράλληλα, διασφαλίζεται το δημόσιο συμφέρον το οποίο απορρέει από την ανάγκη υλοποίησης χρηματοδοτικών προγραμμάτων, τα οποία είναι κρίσιμα για την εθνική οικονομία. Τέλος, η ύπαρξη ημιτελών κτηρίων εντός του αστικού και περιαστικού ιστού έχει σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον και τους όρους διαβίωσης, στη δημόσια υγεία και ασφάλεια, ενώ σε κάθε περίπτωση συντείνει στην αισθητική υποβάθμιση των περιοχών, με επιπτώσεις και στο κοινωνικοοικονομικό επίπεδό τους.</p>
3.	<p>Ποιους φορείς ή πληθυσμιακές ομάδες αφορά;</p> <p>Τους ιδιοκτήτες ακινήτων, αγοραστές και επενδυτές, εργολάβους, μηχανικούς, αρχιτέκτονες και έμμεσα το σύνολο των πολιτών.</p>

	<p>Η αναγκαιότητα της αξιολογούμενης ρύθμισης</p>	
4.	<p>Το εν λόγω ζήτημα έχει αντιμετωπιστεί με νομοθετική ρύθμιση στο παρελθόν;</p> <p style="text-align: center;">ΝΑΙ Χ ΟΧΙ</p> <p>Εάν ΝΑΙ, ποιο είναι το ισχύον νομικό πλαίσιο που ρυθμίζει το ζήτημα;</p> <p>ν. 4067/2012 (Α' 79)</p>	
5.	<p>Γιατί δεν είναι δυνατό να αντιμετωπιστεί στο πλαίσιο της υφιστάμενης νομοθεσίας</p>	
	<p>i) με αλλαγή προεδρικού διατάγματος, υπουργικής απόφασης ή άλλης κανονιστικής πράξης;</p>	<p>Ο σκοπός που επιδιώκεται με τις αξιολογούμενες ρυθμίσεις δεν είναι δυνατό να αντιμετωπισθεί με αλλαγή προεδρικού διατάγματος, υπουργικής απόφασης ή άλλης κανονιστικής πράξης, ελλείψει σχετικής νομοθετικής εξουσιοδότησης.</p>
	<p>ii) με αλλαγή διοικητικής πρακτικής συμπεριλαμβανομένης της δυνατότητας νέας ερμηνευτικής</p>	<p>Ο σκοπός που επιδιώκεται με τις αξιολογούμενες ρυθμίσεις δεν είναι δυνατό να αντιμετωπιστεί με αλλαγή διοικητικής πρακτικής, ούτε με ερμηνευτική προσέγγιση της υφιστάμενης νομοθεσίας.</p>

	προσέγγισης της υφιστάμενης νομοθεσίας;	
	iii) με διάθεση περισσότερων ανθρώπινων και υλικών πόρων;	Ο σκοπός που επιδιώκεται με τις αξιολογούμενες ρυθμίσεις δεν είναι δυνατό να αντιμετωπιστεί με διάθεση περισσότερων ανθρώπινων και υλικών πόρων.

	Συναφείς πρακτικές	
6.	Έχετε λάβει υπόψη συναφείς πρακτικές;	ΝΑΙ <input type="checkbox"/> ΟΧΙ <input checked="" type="checkbox"/>
	Εάν ΝΑΙ, αναφέρατε συγκεκριμένα:	
	i) σε άλλη/ες χώρα/ες της Ε.Ε. ή του ΟΟΣΑ:	
	ii) σε όργανα της Ε.Ε.:	
	iii) σε διεθνείς οργανισμούς:	

	Στόχοι αξιολογούμενης ρύθμισης																																									
7.	Σημειώστε ποιοι από τους στόχους βιώσιμης ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών επιδιώκονται με την αξιολογούμενη ρύθμιση																																									
	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>																																		
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>																																		
<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>																																		
		<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>																																			
8.	Ποιοι είναι οι στόχοι της αξιολογούμενης ρύθμισης;																																									
	i) βραχυπρόθεσμοι:	Η εναρμόνιση με τη νομολογία του ΣτΕ.																																								

	ii) μακροπρόθεσμοι:	Η ενίσχυση του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού, της ασφάλειας δικαίου και της βιώσιμης ανάπτυξης.
--	---------------------	---

Ψηφιακή διακυβέρνηση		
10.	Σε περίπτωση που προβλέπεται η χρήση πληροφοριακού συστήματος, ποια θα είναι η συμβολή αυτού στην επίτευξη των στόχων της αξιολογούμενης ρύθμισης; ΑΜΕΣΗ <input type="checkbox"/> ή/και ΕΜΜΕΣΗ <input type="checkbox"/>	
	i) Εάν είναι άμεση, εξηγήστε:	
	ii) Εάν είναι έμμεση, εξηγήστε:	
11.	Το προβλεπόμενο πληροφοριακό σύστημα είναι συμβατό με την εκάστοτε ψηφιακή στρατηγική της χώρας (Βίβλος Ψηφιακού Μετασχηματισμού); ΝΑΙ <input type="checkbox"/> ΟΧΙ <input type="checkbox"/>	
	Εξηγήστε:	
12.	Διασφαλίζεται η διαλειτουργικότητα του εν λόγω πληροφοριακού συστήματος με άλλα υφιστάμενα συστήματα; ΝΑΙ <input type="checkbox"/> ΟΧΙ <input type="checkbox"/>	
	Αναφέρατε ποια είναι αυτά τα συστήματα:	
13.	Έχει προηγηθεί μελέτη βιωσιμότητας του προβλεπόμενου πληροφοριακού συστήματος; ΝΑΙ <input type="checkbox"/> ΟΧΙ <input type="checkbox"/>	
	Εξηγήστε:	

Κατ' άρθρο ανάλυση αξιολογούμενης ρύθμισης	
14.	Σύνοψη στόχων κάθε άρθρου
<i>Άρθρο</i>	<i>Στόχος</i>
Άρθρο 1 Ένταξη των κινήτρων και προσαυξήσεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού στον πολεοδομικό σχεδιασμό – Προσθήκη παρ. 6 στο άρθρο 1 Νέου	Εντάσσονται συγκεκριμένα κίνητρα και προσαυξήσεις του Ν.Ο.Κ. στον πολεοδομικό σχεδιασμό (Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια – ΤΠΣ/ΕΠΣ), προς εναρμόνιση με τη νομολογία, σύμφωνα με την οποία, τα παραπάνω δεν μπορούν να υλοποιούνται μέσω της απευθείας έκδοσης οικοδομικών αδειών, αλλά διά του τοπικού πολεοδομικού σχεδιασμού. Με την προτεινόμενη ρύθμιση, παρέχεται η δυνατότητα ενσωμάτωσης αυτών εντός ζωνών κινήτρων στα ΤΠΣ και ΕΠΣ, λαμβάνοντας υπόψη κριτήρια όπως: α) η θέση του ακινήτου, β) ο βαθμός της οικιστικής ανάπτυξης του κάθε οικισμού, γ) οι ιδιαιτερότητές του, τα χαρακτηριστικά και η εν γένει φυσιογνωμία του,

<p>Οικοδομικού Κανονισμού</p>	<p>δ) η φέρουσα ικανότητα και η συνολική επιβάρυνση της περιοχής, καθώς και ε) η οικιστική πυκνότητά της.</p>
<p>Άρθρο 2 Αναθεωρήσεις οικοδομικών αδειών που έχουν εκδοθεί με χρήση κινήτρων</p>	<p>Λαμβανομένης υπόψη της νομολογίας του ΣτΕ, εισάγεται υποχρέωση αναθεώρησης των οικοδομικών αδειών που έχουν κάνει χρήση των κινήτρων και προσαυξήσεων των άρθρων 1 και 6, χωρίς να έχουν εκκινήσει οικοδομικές εργασίες έως και την 11^η Δεκεμβρίου 2024, ήτοι την ημερομηνία κατά την οποία δημοσιεύθηκε η ανακοίνωση του Προέδρου του ΣτΕ σχετικά με το περιεχόμενο των αποφάσεων 146-149/2025.</p> <p>Προς διευκόλυνση των υπόχρεων προβλέπεται ότι:</p> <p>α) επιστρέφονται οι φόροι, παράβολα, εισφορές και κρατήσεις που καταβλήθηκαν για την έκδοση της αναθεωρούμενης άδειας, κατά το μέρος που αντιστοιχούν στη διαφορά της δόμησης λόγω της αφαίρεσης των κινήτρων και προσαυξήσεων των άρθρων 1 και 6, εξαιρουμένων των πάγιων - κατ' αποκοπή - φόρων, παραβόλων, εισφορών ή κρατήσεων που δεν επηρεάζονται από την αναθεώρηση,</p> <p>β) δεν καταβάλλονται άλλοι φόροι, παράβολα, εισφορές ή κρατήσεις για τις αναθεωρήσεις αυτές,</p> <p>γ) η αναθεώρηση διενεργείται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης αμελλητί και κατά προτεραιότητα έναντι των λοιπών αιτήσεων.</p> <p>Παράλληλα, παρέχονται οι αναγκαίες κατευθύνσεις στη διοίκηση σχετικά με την αναθεώρηση οικοδομικών αδειών που έχουν εκδοθεί με χρήση των προαναφερόμενων κινήτρων και προσαυξήσεων και έχουν εκκινήσει εργασίες έως την 11^η Δεκεμβρίου 2024, χωρίς να θίγονται τα υφιστάμενα κίνητρα και προσαυξήσεις (τα οποία η ίδια η νομολογία αναγνωρίζει στις περιπτώσεις αυτές), αλλά ούτε και να επιτρέπεται η εκ νέου (και περαιτέρω) δυνατότητα αξιοποίησης αυτών.</p>
<p>Άρθρο 3 Περιβαλλοντικό ισοδύναμο</p>	<p>Θεσπίζεται περιβαλλοντικό ισοδύναμο για την αντιστάθμιση της χρήσης των ανωτέρω αναφερόμενων κινήτρων και προσαυξήσεων του ΝΟΚ. Το περιβαλλοντικό ισοδύναμο συνιστά ένα διφυές μέτρο που περιλαμβάνει τόσο την καταβολή τέλους εις ολόκληρον από τους ιδιοκτήτες και τον εργολάβο, όσο και τη λήψη θετικών μέτρων που εξειδικεύονται σε Ειδικό Σχέδιο Περιβαλλοντικού Ισοδύναμου Αναβάθμισης Πόλεων (Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π.).</p> <p>Τα μέτρα αυτού εφαρμόζονται σε επίπεδο δημοτικής ενότητας, εκτός από τα μητροπολιτικά συγκροτήματα Αττικής και Θεσσαλονίκης, όπου εφαρμόζονται σε επίπεδο δήμου. Η αντιστάθμιση της χρήσης των πολεοδομικών κινήτρων έχει την έννοια της διαμόρφωσης συνθηκών που συνολικά βελτιώνουν τους όρους διαβίωσης των περιοίκων, προς αναπλήρωση των τυχόν πολεοδομικών συνεπειών των προσαυξήσεων του Ν.Ο.Κ., διασφαλίζοντας περιβαλλοντική και οικιστική ισορροπία. Το περιβαλλοντικό ισοδύναμο αφορά οικοδομικές άδειες που:</p> <p>α) περιλαμβάνουν χρήση των κινήτρων και έχουν προσβληθεί δικαστικά (συμπεριλαμβανομένων όσων έχουν ήδη ακυρωθεί με</p>

δικαστική απόφαση αλλά και όσων εκκρεμούν προς συζήτηση ή έκδοση απόφασης), εφόσον έχουν εκκινήσει οικοδομικές εργασίες έως και την 11^η Δεκεμβρίου 2024, για την αποτροπή συνεπειών στο περιβάλλον, τη δημόσια υγεία και ασφάλεια από τα εγκαταλελειμμένα ημιτελή κτίσματα με οικοδομικές άδειες, οι εργασίες των οποίων είχαν εκκινήσει βάσει του τότε ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου. Στην περίπτωση αυτή οι οικοδομικές εργασίες μπορούν να συνεχιστούν υπό ειδικότερες προϋποθέσεις, αναλόγως με το αν έχει ή όχι ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός. Η διάκριση αυτή τίθεται προκειμένου να συναρτηθεί ο χρόνος ενεργοποίησης της δυνατότητας συνέχισης της οικοδομικής άδειας με το στάδιο υλοποίησής της. Τούτο, διότι στις περιπτώσεις κτιρίων με ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό η συνέχιση των εργασιών είναι πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και οικονομικά επιβεβλημένα, δεδομένου ότι η κατεδάφισή του συνεπάγεται σημαντική περιβαλλοντική και οικονομική επιβάρυνση, ενώ η μη ολοκλήρωση θα οδηγούσε στη δημιουργία ενός ημιτελούς κτιρίου, με συνέπειες στο περιβάλλον, τη δημόσια υγεία και ασφάλεια, στην οικονομία και στην αισθητική. Αντιθέτως, αν δεν έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός, καθίσταται αναγκαία η στάθμιση της σκοπιμότητας υλοποίησης του έργου και βάσει τεχνικών, κοινωνικών, οικονομικών και νομικών κριτηρίων.

β) έχουν εκδοθεί έως και την 11η Δεκεμβρίου 2024, και για τις οποίες, έως την ίδια ημερομηνία, έχει υποβληθεί αίτημα ένταξης σε πρόγραμμα που χρηματοδοτείται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ή από το Εταιρικό Σύμφωνο Περιφερειακής Ανάπτυξης, εφόσον εγκριθεί το αίτημα. Με τον τρόπο αυτό εξυπηρετούνται προφανείς σκοποί προάσπισης υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος, όπως η διασφάλιση της ομαλής υλοποίησης έργων δημόσιας χρηματοδότησης, στο πλαίσιο της οικονομικής στήριξης της Ευρωπαϊκής Ένωσης στα κράτη μέλη, η αποτροπή απώλειας πολύτιμων δημόσιων και ευρωπαϊκών πόρων, η ενίσχυση της χρηματοδοτικής πίστης και η διατήρηση της αξιοπιστίας απέναντι σε θεσμικούς εταίρους, επενδυτές και δικαιούχους. Η διατήρηση της ισχύος των αδειών αυτών συνδέεται άρρηκτα με την ενίσχυση της χρηματοδοτικής πίστης του Ελληνικού Δημοσίου, την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από τις συμβατικές δεσμεύσεις έναντι της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τη διατήρηση της διεθνούς επενδυτικής εμπιστοσύνης. Η ενδεχόμενη απώλεια της ευρωπαϊκής χρηματοδότησης θα είχε σοβαρές νομικές και δημοσιονομικές συνέπειες, καθώς και δυσμενείς συνέπειες στην εικόνα της χώρας ως αξιόπιστου εταίρου στο ευρωπαϊκό χρηματοδοτικό οικοδόμημα. Η ματαίωση έργων που συνδέονται με την απορρόφηση ευρωπαϊκών πόρων θα υπονόμει την αναπτυξιακή στρατηγική της χώρας και τη σταθερή πορεία εναρμόνισης με τις προτεραιότητες και τις αρχές της ευρωπαϊκής οικονομικής και χρηματοδοτικής πολιτικής. Στην περίπτωση αυτή η δυνατότητα

	<p>υλοποίησης της οικοδομικής άδειας ενεργοποιείται από την έγκριση του Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π., εφόσον καταβληθεί το περιβαλλοντικό ισοδύναμο.</p>
<p>Άρθρο 4 Εξουσιοδοτικές διατάξεις</p>	<p>Περιλαμβάνονται οι απαραίτητες εξουσιοδοτικές διατάξεις. Ειδικότερα:</p> <p>α) Στις προτεινόμενες παρ. 1 και 2 προβλέπονται εξουσιοδοτήσεις για την έκδοση προεδρικών διαταγμάτων σχετικά με:</p> <p>αα) την εξειδίκευση των μέτρων και του ύψους του περιβαλλοντικού ισοδυναμού,</p> <p>αβ) τη διαδικασία εκπόνησης του Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π., συμπεριλαμβανομένης της διαπίστωσης της εκκίνησης αυτής,</p> <p>αγ) τους όρους και τις προϋποθέσεις με τις οποίες αποδεικνύεται ότι έχει γίνει εκκίνηση εργασιών έως και την 11^η Δεκεμβρίου 2024,</p> <p>β) την έγκριση εφαρμογής των κινήτρων και προσαυξήσεων των άρθρων 1 και 6 στις περιπτώσεις που έχουν εκδοθεί ειδικότερα χωρικά σχέδια, κατόπιν ειδικής τεκμηρίωσης.</p> <p>Στόχος των ρυθμίσεων είναι η δυνατότητα άμεσης χρήσης των ανωτέρω αναφερόμενων κινήτρων και προσαυξήσεων, όταν η χρήση αυτών εξυπηρετεί σκοπούς δημοσίου συμφέροντος, όπως η επίτευξη των στρατηγικών στόχων των έργων, η ενίσχυση της οικονομικής ανάπτυξης και των στρατηγικών επενδύσεων, η βελτίωση της διαχείρισης των δημόσιων ακινήτων, η προώθηση της περιβαλλοντικής και ενεργειακής βιωσιμότητας, καθώς και η ενίσχυση της κοινωνικής και τοπικής ευημερίας μέσω της δημιουργίας θέσεων εργασίας.</p> <p>β) Οι παρ. 3 έως 5 αφορούν σε εξουσιοδοτήσεις για την έκδοση υπουργικών αποφάσεων για τον καθορισμό των ειδικότερων ζητημάτων.</p>
<p>Άρθρο 5 Μεταβατικές διατάξεις</p>	<p>Περιλαμβάνονται οι μεταβατικές διατάξεις για την προστασία της καλής πίστης και του πολιτιστικού περιβάλλοντος. Ειδικότερα:</p> <p>α) Στην προτεινόμενη παρ. 1 προβλέπεται η αναστολή επιβολής κυρώσεων του άρθρου 125Θ του ν. 4495/2017 (Α' 167) για τα κτίσματα των οποίων οι οικοδομικές άδειες έχουν ακυρωθεί ή ακυρώνονται κατά το μέρος που αφορούν τα ανωτέρω κίνητρα και προσαυξήσεις, έως την έκδοση του προεδρικού διατάγματος του προηγούμενου άρθρου, μη εφαρμοζομένης και της απαγόρευσης δικαιопραξιών του άρθρου 82 του ν. 4495/2017, περί απαγόρευσης δικαιопραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις.</p> <p>β) Στην προτεινόμενη παρ. 2 προβλέπεται η εξαίρεση από την εφαρμογή των άρθρων 1 έως 6 των ακινήτων, για τα οποία εκδόθηκαν, μέχρι την έναρξη ισχύος των προτεινόμενων ρυθμίσεων, υπουργικές αποφάσεις, με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις που ανάγονται στην προστασία και ανάδειξη διατηρητέων κτιρίων και μνημείων. Αυτό γίνεται υπό την προϋπόθεση ότι μέχρι την 11η Δεκεμβρίου 2024 είχαν εκδοθεί οι σχετικές γνωμοδοτήσεις του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, δεδομένου ότι οι ανωτέρω</p>

	<p>γνωμοδοτήσεις ενσωματώνουν τις αναγκαίες τεχνικές κρίσεις ως προς τα ανωτέρω κτίρια και μνημεία.</p> <p>Στόχος είναι η προστασία και ανάδειξη διατηρητέων κτιρίων και μνημείων της χώρας, η προώθηση της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης και η ενίσχυση της πολιτιστικής κληρονομιάς, η οποία συμβάλλει στην αναβάθμιση του πολιτιστικού περιβάλλοντος.</p>
Άρθρο 6 Καταργούμενες διατάξεις	Καταργούνται, προς πλήρη εναρμόνιση με τη νομολογία, οι διατάξεις του ΝΟΚ, που κρίθηκαν αντισυνταγματικές από την Ολομέλεια του ΣτΕ.

Ε. Έκθεση διαβούλευσης

22.	Διαβούλευση κατά τη διάρκεια της νομοπαρασκευαστικής διαδικασίας από την έναρξη κατάρτισης της αξιολογούμενης ρύθμισης μέχρι την υπογραφή από τους συναρμόδιους Υπουργούς
Συνεργασία με άλλα υπουργεία / υπηρεσίες	
Συνεργασία με κοινωνικούς φορείς / Ανεξάρτητες Αρχές	Από τις 16 Δεκεμβρίου 2024 και έως τις 31 Δεκεμβρίου 2024 ενεργοποιήθηκε πλατφόρμα δημόσιας διαβούλευσης στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (https://ypen.gov.gr/diavouleusi/forums/forum/nok/) για την καταγραφή περιπτώσεων και ζητημάτων που ανέκυψαν μετά την ανακοίνωση της 11 ^{ης} Δεκεμβρίου 2024 του Προέδρου του ΣτΕ. Κατά τη διαβούλευση αυτή αναδείχθηκαν ζητήματα που σχετίζονται με τις αρχές της ασφάλειας δικαίου, της προβλεψιμότητας και της προστατευόμενης εμπιστοσύνης των διοικουμένων που οικοδόμησαν, βασιζόμενοι στο νομοθετικό καθεστώς και στα επί σειρά ετών θεσπισθέντα κίνητρα του Ν.Ο.Κ..
Διεθνής διαβούλευση	

Δ. Έκθεση γενικών συνεπειών

18.	Οφέλη αξιολογούμενης ρύθμισης					
		ΘΕΣΜΟΙ, ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ	ΑΓΟΡΑ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ, ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΣ	ΚΟΙΝΩΝΙΑ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΟΜΑΔΕΣ	ΦΥΣΙΚΟ, ΑΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	ΝΗΣΙΩΤΙΚΟΤΗΤΑ
ΟΦΕΛΗ ΡΥΘΜΙΣΗΣ	ΑΜΕΣΑ	Αύξηση εσόδων				
		Μείωση δαπανών				

		Εξοικονόμηση χρόνου					
		Μεγαλύτερη αποδοτικότητα / αποτελεσματικότητα	X	X		X	X
		Άλλο					
	ΕΜΜΕΣΑ	Βελτίωση παρεχόμενων υπηρεσιών					
		Δίκαιη μεταχείριση πολιτών	X	X		X	
		Αυξημένη αξιοπιστία / διαφάνεια θεσμών	X	X		X	
		Βελτιωμένη διαχείριση κινδύνων	X	X		X	
		Άλλο					

Σχολιασμός / ποιοτική αποτίμηση:

	19.	Κόστος αξιολογούμενης ρύθμισης
--	-----	--------------------------------

			ΘΕΣΜΟΙ, ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ	ΑΓΟΡΑ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ, ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΣ	ΚΟΙΝΩΝΙΑ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΟΜΑΔΕΣ	ΦΥΣΙΚΟ, ΑΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	ΝΗΣΙΩΤΙΚΟΤΗΤΑ
ΚΟΣΤΟΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ	ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΑΡΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ	Σχεδιασμός / προετοιμασία					
		Υποδομή / εξοπλισμός					
		Προσλήψεις / κινητικότητα					
		Ενημέρωση εκπαίδευση εμπλεκομένων					
		Άλλο					
	ΓΙΑ ΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ & ΑΠΟΔΟΣΗ ΤΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ	Στήριξη και λειτουργία διαχείρισης					
		Διαχείριση αλλαγών κατά την εκτέλεση					
		Κόστος συμμετοχής στη νέα ρύθμιση					
		Άλλο					

Σχολιασμός / ποιοτική αποτίμηση:

--

20.	Κίνδυνοι αξιολογούμενης ρύθμισης
-----	----------------------------------

			ΘΕΣΜΟΙ, ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ	ΑΓΟΡΑ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ, ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΣ	ΚΟΙΝΩΝΙΑ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΟΜΑΔΕΣ	ΦΥΣΙΚΟ, ΑΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	ΝΗΣΙΩΤΙΚΟΤΗΤΑ
ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΡΥΘΜΙΣΗΣ	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	Αναγνώριση / εντοπισμός κινδύνου					
		Διαπίστωση συνεπειών κινδύνων στους στόχους					
		Σχεδιασμός αποτροπής / αντιστάθμισης κινδύνων					
		Άλλο					
	ΜΕΙΩΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	Πilotική εφαρμογή					
		Ανάδειξη καλών πρακτικών κατά την υλοποίηση της ρύθμισης					
		Συνεχής αξιολόγηση διαδικασιών διαχείρισης κινδύνων					
		Άλλο					

Σχολιασμός / ποιοτική αποτίμηση:

--

Στ. Έκθεση νομιμότητας

24.	Συναφείς συνταγματικές διατάξεις
	Άρθρο 24
25.	Ενωσιακό δίκαιο
Πρωτογενές ενωσιακό δίκαιο (συμπεριλαμβανομένου	

του Χάρτη Θεμελιωδών Δικαιωμάτων)	
Κανονισμός	
Οδηγία	
Απόφαση	
26.	Συναφείς διατάξεις διεθνών συνθηκών ή συμφωνιών
Ευρωπαϊκή Σύμβαση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου	
Διεθνείς συμβάσεις	

27.	Συναφής νομολογία των ανωτάτων και άλλων εθνικών δικαστηρίων, καθώς και αποφάσεις των Ανεξάρτητων Αρχών
	<i>Στοιχεία & βασικό περιεχόμενο απόφασης</i>
Ανώτατο ή άλλο εθνικό δικαστήριο (αναφέρατε)	Αποφάσεις 146-149/2025 Ολομέλειας ΣΤΕ
Ανεξάρτητη Αρχή (αναφέρατε)	
28.	Συναφής ευρωπαϊκή και διεθνής νομολογία
	<i>Στοιχεία & βασικό περιεχόμενο απόφασης</i>
Νομολογία Δικαστηρίου Ε.Ε.	
Νομολογία Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Δικαιωμάτων του Ανθρώπου	
Άλλα ευρωπαϊκά ή διεθνή δικαστήρια ή διαιτητικά όργανα	

Ζ. Πίνακας τροποποιούμενων ή καταργούμενων διατάξεων

29.	Τροποποίηση – αντικατάσταση – συμπλήρωση διατάξεων	
	<i>Διατάξεις αξιολογούμενης ρύθμισης</i>	<i>Υφιστάμενες διατάξεις</i>
	Άρθρο 1 Ένταξη των κινήτρων και προσαυξήσεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού στον πολεοδομικό σχεδιασμό – Προσθήκη παρ. 6 στο άρθρο 1 Νέου Οικοδομικού Κανονισμού	Το άρθρο 1 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012, Α' 79) έχει ως εξής: Άρθρο 1

Στο άρθρο 1 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ., ν. 4067/2012, Α' 79, διορθ. σφαλμ. Α' 99), περί πεδίου εφαρμογής, προστίθεται παρ. 6 ως εξής:

«6. Τα κίνητρα και οι προσαυξήσεις του άρθρου 10, των περ. γ) και δ) της παρ. 8 του άρθρου 15 και των παρ. 1 και 2 του άρθρου 25 δύναται να εφαρμόζονται, εφόσον ενσωματώνονται στα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, μέσω καθορισμού ζωνών κινήτρων. Για τον καθορισμό ζωνών κινήτρων, τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια λαμβάνουν υπόψη τη θέση, τον βαθμό της οικιστικής ανάπτυξης του κάθε οικισμού, τις ιδιαιτερότητες, τα χαρακτηριστικά και την εν γένει φυσιογνωμία του, τη φέρουσα ικανότητα, τη συνολική επιβάρυνση της περιοχής και την οικιστική πυκνότητά της.»

Πεδίο Εφαρμογής

1. Σε περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εφαρμόζονται όλες οι διατάξεις του παρόντος.

2. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος:

α) το άρθρο 2, εξαιρουμένων των παραγράφων που αναφέρονται στην εντός σχεδίου δόμηση,

β) οι παρ. 4 και 5,

γ) το άρθρο 4,

δ) το άρθρο 5,

ε) το άρθρο 6,

στ) η παρ. 3 του άρθρου 8,

ζ) το άρθρο 11 εκτός από την παρ. 2 και τις περ. ιγ', ιδ' και την περ. ιστ' της παρ. 6 του άρθρου 11 για το άρθρο 19,

η) οι παρ. 3 και 4 του άρθρου 12,

θ) το άρθρο 13,

ι) το άρθρο 16, εκτός από την περ. γ' της παρ. 5 και την παρ. 6,

ια) το άρθρο 17 εκτός από τις περ. α', β' και στ' της παρ. 2, την περ. β' της παρ. 3, τις περ. ζ' και ια' της παρ. 4, την περ. β' της παρ. 6, τις περ. ιγ' και ιδ' της παρ. 7 και την παρ. 8,

ιβ) η παρ. 5 του άρθρου 20,

ιγ) το άρθρο 21,

ιδ) το άρθρο 23,

ιε) το άρθρο 25,

ιστ) το άρθρο 26,

ιζ) οι παρ. 2, 5 και 7 του άρθρου 27,

ιη) το άρθρο 28,

ιθ) τα άρθρα 29 έως 37.

3. Σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος:

α) το άρθρο 2,

β) οι παρ. 4 και 5,

γ) το άρθρο 4,

δ) το άρθρο 5,

ε) το άρθρο 6,

στ) το άρθρο 9,

ζ) το άρθρο 11, εκτός από την περ. ιδ' της παρ. 6,

η) οι παρ. 3 και 4 του άρθρου 12,

θ) το άρθρο 13,

ι) το άρθρο 16,

ια) το άρθρο 17,

ιβ) το άρθρο 18,

ιγ) το άρθρο 19,

ιδ) το άρθρο 20, εφόσον υπάρχει κυρωμένο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων,

ιε) το άρθρο 21, εφόσον υπάρχει κυρωμένο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων,

ιστ) το άρθρο 23,

ιζ) το άρθρο 25,

ιη) το άρθρο 26,

ιθ) οι παρ. 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 27,

κ) το άρθρο 28 και

κα) τα άρθρα 29 έως 37.

4. Όλα τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται στις διατάξεις του παρόντος, θεωρούνται ως τα ανώτατα επιτρεπόμενα.

5. α) Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, με την επιφύλαξη της περ. β', κατ'εξουσιοδότηση των γενικών διατάξεων, που περιέχονται στον παρόντα νόμο.

β) Οι διατάξεις του παρόντος κατ'εξουσιοδότηση των κανονιστικών πράξεων της Διοίκησης, όπως αποφάσεων περιφερειάρχη/νομάρχη και πράξεων Δημοτικού Συμβουλίου, με τις οποίες θεσπίζονται όροι δόμησης, όπως ύψος, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων, θέση υπογείου, εκτός από: 1) οποιουδήποτε είδους διατάγματα, 2) πράξεις, με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις, όπως για διατηρητέα κτίρια, μνημεία, και ειδικά κτίρια. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ορίζεται η μη εφαρμογή των παραπάνω κανονιστικών πράξεων της διοίκησης.

γ. Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις του τρίτου μέρους του ν. 3982/2011 (Α' 143), καθώς και του άρθρου 14 του ν. 4302/2014 (Α' 225) κατ'εξουσιοδότηση των γενικών διατάξεων που περιέχονται στον παρόντα νόμο.

δ. Οι διατάξεις του παρόντος νόμου δεν θίγουν την ισχύ του άρθρου 42 του ν. 4662/2020 (Α' 27) και δεν κατ'εξουσιοδότηση των διατάξεων που αφορούν στις δομές και λειτουργίες του Εθνικού Μηχανισμού Διαχείρισης Κρίσεων και Αντιμετώπισης Κινδύνων του ίδιου νόμου.»

30. Κατάργηση διατάξεων

Διατάξεις αξιολογούμενης ρύθμισης που προβλέπουν κατάργηση	Καταργούμενες διατάξεις
<p>Άρθρο 6 Καταργούμενες διατάξεις</p> <p>Από την έναρξη ισχύος του παρόντος, με την επιφύλαξη του άρθρου 3, καταργούνται:</p> <p>α) η περ. ιδ) της παρ. 6 του άρθρου 11 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ., ν. 4067/2012, Α' 79, διορθ. σφαλμ. Α' 99), περί μη προσμέτρησης στον συντελεστή δόμησης εσωτερικών εξωστών (πατάρια),</p> <p>β) η περ. α) και το δεύτερο εδάφιο της περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 19 του Ν.Ο.Κ., περί δυνατότητας κατασκευής χώρου κύριας χρήσης επιφάνειας τριάντα πέντε τετραγωνικών μέτρων (35 τ.μ.) πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και εξομίωσης της πισίνας με φυτεμένη επιφάνεια, αντίστοιχα.</p>	<p>Η περ. ιδ) της παρ. 6 του άρθρου 11 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ., ν. 4067/2012) έχει ως εξής:</p> <p>ιδ. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) με συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι τους) μικρότερο ή ίσο του 25% της δόμησης του κτιρίου, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο, χωρίς να δημιουργούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και εφόσον ο χώρος κάτω από αυτόν διασφαλίζει προϋποθέσεις ύψους χώρου κύριας χρήσης. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, με συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι τους) μικρότερο ή ίσο του 25% της επιτρεπόμενης δόμησης, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης προσθήκης. Στην υπολογισμό των παραπάνω ποσοστών των εσωτερικών εξωστών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου και οι διάδρομοι προς αυτούς.</p> <p>Η περ. α) και το δεύτερο εδάφιο της περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 19 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ., ν. 4067/2012) έχουν ως εξής</p> <p>2. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπονται:</p> <p>α) i. Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας τριάντα πέντε (35) τ.μ. και μέγιστου ύψους τριών κόμματα σαράντα μέτρων (3,40 μ.), με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το ογδόνα τοις εκατό (80%) της συνολικής επιφάνειας του δώματος. Στην παραπάνω συνολική επιφάνεια του δώματος κτιρίου εξαιρείται η επιφάνεια των στηθαίων, της απόληξης κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα με το φρεάτιό του. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειάς τους, καθώς και οι φυτεμένες επιφάνειες κάτω από πέργκολες.</p> <p>ii. Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας τριάντα πέντε τετραγωνικών μέτρων (35 τ.μ.) και μέγιστου ύψους τριών κόμματα σαράντα μέτρων (3,40 μ.), με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το πενήντα τοις εκατό (50%) της συνολικής επιφάνειας του δώματος κτιρίου και επιπλέον τη δημιουργία φυτεμένων υπαίθριων χώρων, δωμάτων ορόφων (που προκύπτουν από υποχώρηση ορόφων) και ανοικτών εξωστών που συνολικά καλύπτουν το πενήντα τοις εκατό (50%) της συνολικής επιφάνειας του δώματος κτιρίου. Στην παραπάνω συνολική επιφάνεια του δώματος κτιρίου εξαιρείται η επιφάνεια των στηθαίων, της απόληξης κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα με το φρεάτιό του. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειάς τους, καθώς και οι φυτεμένες επιφάνειες κάτω από πέργκολες.</p> <p>Στις παραπάνω περιπτώσεις οι χώροι κύριας αποκλειστικής χρήσης δύνανται να συνδέονται λειτουργικά με ιδιοκτησίες του υποκείμενου ορόφου. Στις παραπάνω περιπτώσεις είναι δυνατή η προσαύξηση του ύψους του κτιρίου, σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 15.</p> <p>[...]</p> <p>γ) [...] Σε αυτήν την περίπτωση ο χώρος κύριας χρήσης της παρ. 2.α) δύνανται να έχει μέγιστο εξωτερικό ύψος τεσσάρων κόμματα είκοσι μέτρων (4,20 μ.) από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου.</p>

Αθήνα, 13 Μαΐου 2025

**ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

ΚΥΡΙΑΚΟΣ
ΠΙΕΡΡΑΚΑΚΗΣ
13.05.2025 21:10

ΚΥΡΙΑΚΟΣ ΠΙΕΡΡΑΚΑΚΗΣ

**ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

ΣΤΑΥΡΟΣ
ΠΑΡΑΣΤΑΥΡΟΥ
13.05.2025 21:54

ΣΤΑΥΡΟΣ Ν. ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ

**ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ**

THEODOROS LIVANIOS
13.05.2025 21:58

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΛΙΒΑΝΙΟΣ

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΤΗΕΟΔΩΡΙΚΑΚΟΣ
13.05.2025 22:02

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΘΕΟΔΩΡΙΚΑΚΟΣ

ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

ΣΤΥΛΙΑΝΗ ΜΕΝΔΩΝΗ
13.05.2025 20:50

ΣΤΥΛΙΑΝΗ ΜΕΝΔΩΝΗ

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

**ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΗΣ
13.05.2025 22:29

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΗΣ

**ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ
ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ**

CHRISTOS DIMAS
13.05.2025 22:13

ΧΡΙΣΤΟΣ ΔΗΜΑΣ

ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

GEORGIOS FLORIDIS
13.05.2025 21:55

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΦΛΩΡΙΔΗΣ



Ε Κ Θ Ε Σ Η
Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους
(άρθρο 75 παρ.2 του Συντάγματος)

Επί τροπολογίας στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Δικαιοσύνης «Παρεμβάσεις στο νομοθετικό πλαίσιο της Εθνικής Σχολής Δικαστικών Λειτουργών, στον Κώδικα Οργανισμού Δικαστηρίων και Κατάστασης Δικαστικών Λειτουργών και στον Κώδικα Συμβολαιογράφων και λοιπές διατάξεις του Υπουργείου Δικαιοσύνης»

Α. Με την υπόψη τροπολογία ρυθμίζονται ζητήματα αναφορικά με την εφαρμογή των κινήτρων και προσαυξήσεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ.. ν. 4067/2012). Ειδικότερα, προβλέπονται τα ακόλουθα:

1. Επιτρέπεται η εφαρμογή των ειδικά μνημονευόμενων κινήτρων και προσαυξήσεων του Ν.Ο.Κ., αναφορικά με τον συντελεστή δόμησης και το ύψος των κτιρίων καθώς και τη σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας αυτών, εφόσον ενσωματώνονται στα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια μέσω καθορισμού ζωνών κινήτρων, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

2.α. Ορίζεται ότι:

- οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί, έως τη μνημονευόμενη ημερομηνία, με χρήση των προαναφερόμενων κινήτρων και προσαυξήσεων καθώς και εκείνων που αναφέρονται σε εσωτερικούς εξώστες, στην κατασκευή κύριων χώρων πάνω από το επιτρεπόμενο ύψος και στην εξομοίωση πισίνας με φυτεμένη επιφάνεια, υλοποιούνται, εφόσον δεν έχουν εκκινήσει οι οικοδομικές εργασίες έως την ημερομηνία αυτή, μόνο αν προηγηθεί αφαίρεση των κινήτρων αυτών, με τις προβλεπόμενες επιφυλάξεις,

- δεν καταβάλλονται υπέρ του Δημοσίου ή του Δήμου φόροι, παράβολα, εισφορές και κρατήσεις για την κατά τα ανωτέρω αναθεώρηση οικοδομικών αδειών,

- επιστρέφονται φόροι, παράβολα, εισφορές και κρατήσεις που καταβλήθηκαν υπέρ του Δημοσίου ή του Δήμου για την έκδοση της αναθεωρούμενης άδειας, κατά το μέρος που αντιστοιχούν στη διαφορά της δόμησης λόγω της αφαίρεσης των κινήτρων και προσαυξήσεων.

β. Σε περίπτωση αναθεώρησης οικοδομικών αδειών, με βάση τις οποίες έχουν εκκινήσει οι οικοδομικές εργασίες έως την οριζόμενη ημερομηνία:

- δεν τίγεται η προ της αναθεώρησης χρήση κινήτρων και προσαυξήσεων,

- δεν επιτρέπεται η επέκταση χρήσης των κινήτρων αυτών δια της αναθεώρησης, εκτός αν η επέκταση δύναται να προσμετρηθεί στα πολεοδομικά μεγέθη, σύμφωνα με τις ισχύουσες, κατά τον χρόνο αναθεώρησης, διατάξεις,
- εφαρμόζονται οι ρυθμίσεις περί μη καταβολής και επιστροφής φόρων, παραβόλων, εισφορών και κρατήσεων.

3.α. Θεσπίζεται περιβαλλοντικό ισοδύναμο, για την αντιστάθμιση της χρήσης των μνημονευόμενων κινήτρων και προσανυξήσεων των οικοδομικών αδειών που:

- ακυρώνονται με δικαστική απόφαση ή έχουν προσβληθεί με αίτηση ακυρώσεως η οποία εκκρεμεί και εφόσον έχουν εκκινήσει οικοδομικές εργασίες έως και την οριζόμενη ημερομηνία,
- έχουν εκδοθεί έως τη μνημονευόμενη ημερομηνία και έχει υποβληθεί αίτημα ένταξης σε πρόγραμμα που χρηματοδοτείται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ή από το Εταιρικό Σύμφωνο Περιφερειακής Ανάπτυξης, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

β. Το περιβαλλοντικό ισοδύναμο περιλαμβάνει:

- την καταβολή τέλους εις ολόκληρον από τους ιδιοκτήτες και τον εργολάβο των κτισμάτων που εμπίπτουν στη ρύθμιση, σε ειδικό λογαριασμό στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ του οικείου δήμου,
- τη λήψη μέτρων, τα οποία εξειδικεύονται σε Ειδικό Σχέδιο Περιβαλλοντικού Ισοδύναμου Αναβάθμισης Πόλεων (Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π.).

γ. Εξειδικεύονται τα μέτρα του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου, τα οποία αναφέρονται μεταξύ άλλων:

- στην κατά προτεραιότητα απόκτηση από το Δημόσιο ακινήτων, με αγορά ή αναγκαστική απαλλοτρίωση, για τον καθορισμό κοινόχρηστων χώρων για την εξασφάλιση μέγιστης περιβαλλοντικής ποιότητας σε αναλογία ίση ή μεγαλύτερη του ποσοστού που προκύπτει από τα πολεοδομικά πρότυπα.

- στη διαμόρφωση νέων και στην αναδιαμόρφωση, βελτίωση και αναβάθμιση υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων στον αστικό ιστό, καθώς και δικτύων κοινόχρηστων χώρων και δικτύων πράσινων παρεμβάσεων,

- στην κατά προτεραιότητα κατεδάφιση αυθαιρέτων και επικίνδυνων κτισμάτων,

- στην υλοποίηση ολοκληρωμένων παρεμβάσεων ανάπλασης σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά υποβαθμισμένες ή κορεσμένες περιοχές, καθώς και σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας,

- στη χρηματοδότηση συγκεκριμένων δράσεων για τη δημιουργία κλιματικά ουδέτερων και έξυπνων πόλεων, για τη δημιουργία χώρων πρασίνου, καθώς και για την απόκτηση διατηρητέων κτιρίων και μνημείων από τον οικείο δήμο, την αποκατάσταση δημοσίων διατηρητέων κτιρίων και μνημείων κ.α..

δ. Ρυθμίζονται θέματα αναφορικά με το ειδικότερο πλαίσιο:

- εφαρμογής των μέτρων περιβαλλοντικού ισοδυνάμου,
- συνέχισης της υλοποίησης των οικοδομικών αδειών, κατά βάση με την καταβολή του περιβαλλοντικού τέλους, χωρίς να απαιτούνται, για τις περιπτώσεις που έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός, άλλες εγκρίσεις, γνώμες ή καταβολή προς το Δημόσιο ή τους ο.τ.α..

4.α. Παρέχονται νομοθετικές εξουσιοδοτήσεις για τον καθορισμό, με κανονιστικές πράξεις, επιμέρους ζητημάτων εφαρμογής των προτεινόμενων ρυθμίσεων.

β. Εισάγονται μεταβατικής ισχύος διατάξεις, προβλέπεται δε η αναστολή, της επιβολής των κυρώσεων για την αυθαίρετη δόμηση του άρθρου 125Θ του ν. 4495/2017 (κατεδάφιση, πρόστιμα ανέγερσης και μη έγκαιρης κατεδάφισης κ.λπ.), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

γ. Καταργούνται, υπό την επιφύλαξη εφαρμογής των ρυθμίσεων για το περιβαλλοντικό ισοδύναμο, οι διατάξεις του Ν.Ο.Κ. που προβλέπουν τη μη προσμέτρηση στον συντελεστή δόμησης εσωτερικών εξωστών καθώς και τη δυνατότητα κατασκευής χώρου κύριας χρήσης επιφάνειας πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και εξομοίωσης της πισίνας με φυτεμένη επιφάνεια.

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

1. Δαπάνη του κρατικού προϋπολογισμού και των προϋπολογισμών των οικείων δήμων από την επιστροφή στα δικαιούχα πρόσωπα ποσών που αντιστοιχούν στη διαφορά της δόμησης, λόγω της αφαίρεσης των μνημονευόμενων κινήτρων και προσαυξήσεων του Ν.Ο.Κ., στο πλαίσιο αναθεώρησης οικοδομικών αδειών σύμφωνα με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις.

2. Ενδεχόμενη δαπάνη του κρατικού προϋπολογισμού, σύμφωνα με το αρμόδιο Υπουργείο, από την κάλυψη του κόστους εκπόνησης του Ειδικού Σχεδίου Περιβαλλοντικού Ισοδυναμού Αναβάθμισης Πόλεων (Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π.), σε περίπτωση που αυτό δεν καλυφθεί μέσω δωρεάς.

3. Ενδεχόμενη πρόσθετη δαπάνη του κρατικού προϋπολογισμού και των προϋπολογισμών των οικείων δήμων, κατά περίπτωση, από την υλοποίηση των μνημονευόμενων μέτρων περιβαλλοντικού ισοδυναμού, όπως αυτά εξειδικεύονται στο Ειδικό Σχέδιο Περιβαλλοντικού Ισοδυναμού Αναβάθμισης Πόλεων (Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π.), σε σχέση με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.

4. Απώλεια εσόδων του κρατικού προϋπολογισμού και των προϋπολογισμών των οικείων δήμων, λόγω:

- του επανακαθορισμού του πλαισίου εφαρμογής των μνημονευόμενων κινήτρων και προσαυξήσεων του Ν.Ο.Κ.,
- της αναθεώρησης οικοδομικών αδειών χωρίς την καταβολή άλλων φόρων, παραβόλων, εισφορών ή κρατήσεων,
- της συνέχισης της υλοποίησης των οικοδομικών αδειών, χωρίς να απαιτούνται, για τις περιπτώσεις που έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός, άλλες εγκρίσεις, γνώμες ή καταβολή ποσών.

5. Αύξηση εσόδων των δήμων, λόγω της καταβολής υπέρ αυτών στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, τέλους περιβαλλοντικού ισοδυναμού από τους

ιδιοκτήτες και τους εργολάβους, ως αντιστάθμισμα της χρήσης των μνημονευόμενων κινήτρων και προσαυξήσεων και της συνέχισης υλοποίησης οικοδομικών αδειών σύμφωνα με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις.

Τα ανωτέρω οικονομικά αποτελέσματα εξαρτώνται, κατά περίπτωση, από την έκδοση των προβλεπόμενων κανονιστικών πράξεων και από πραγματικά περιστατικά.

Αθήνα, 13 Μαΐου 2025

Η Γενική Διευθύντρια

IOULIA ARMAGOU

13/05/2025 21:34

Ιουλία Γ. Αρμάγου

ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
(άρθρο 75 παρ.3 του Συντάγματος)

Επί τροπολογίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας στο σχέδιο νόμου «Παρεμβάσεις στο νομοθετικό πλαίσιο της Εθνικής Σχολής Δικαστικών Λειτουργιών, στον Κώδικα Οργανισμού Δικαστηρίων και Κατάστασης Δικαστικών Λειτουργιών και στον Κώδικα Συμβολαιογράφων και λοιπές διατάξεις του Υπουργείου Δικαιοσύνης»

Από τις διατάξεις της υπόψη τροπολογίας, προκαλούνται επί του κρατικού προϋπολογισμού και επί του προϋπολογισμού λοιπών φορέων Γενικής Κυβέρνησης, τα ακόλουθα οικονομικά αποτελέσματα:

1. Δαπάνη του κρατικού προϋπολογισμού και των προϋπολογισμών των οικείων δήμων από την επιστροφή στα δικαιούχα πρόσωπα ποσών που αντιστοιχούν στη διαφορά της δόμησης, λόγω της αφαίρεσης των μνημονευόμενων κινήτρων και προσαυξήσεων του Ν.Ο.Κ., στο πλαίσιο αναθεώρησης οικοδομικών αδειών σύμφωνα με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις.
2. Ενδεχόμενη δαπάνη του κρατικού προϋπολογισμού από την κάλυψη του κόστους εκπόνησης του Ειδικού Σχεδίου Περιβαλλοντικού Ισοδύναμου Αναβάθμισης Πόλεων (Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π.), σε περίπτωση που αυτό δεν καλυφθεί μέσω δωρεάς.
3. Ενδεχόμενη πρόσθετη δαπάνη του κρατικού προϋπολογισμού και των προϋπολογισμών των οικείων δήμων, κατά περίπτωση, από την υλοποίηση των μνημονευόμενων μέτρων περιβαλλοντικού ισοδυναμίου, όπως αυτά εξειδικεύονται στο Ειδικό Σχέδιο Περιβαλλοντικού Ισοδύναμου Αναβάθμισης Πόλεων (Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π.), σε σχέση με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.

Οι ανωτέρω δαπάνες, οι οποίες εξαρτώνται από την έκδοση των προβλεπόμενων κανονιστικών πράξεων και από πραγματικά περιστατικά, θα αντιμετωπίζονται από τις πιστώσεις του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού δήμων, κατά περίπτωση.

4. Απώλεια εσόδων του κρατικού προϋπολογισμού και των προϋπολογισμών των οικείων δήμων, λόγω:
 - του επανακαθορισμού του πλαισίου εφαρμογής των μνημονευόμενων κινήτρων και προσαυξήσεων του Ν.Ο.Κ.,
 - της αναθεώρησης οικοδομικών αδειών χωρίς την καταβολή άλλων φόρων, παραβόλων, εισφορών ή κρατήσεων,
 - της συνέχισης της υλοποίησης των οικοδομικών αδειών, χωρίς να απαιτούνται, για τις περιπτώσεις που έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός, άλλες εγκρίσεις, γνώμες ή καταβολή ποσών.

Η ανωτέρω απώλεια εσόδων, η οποία εξαρτάται από την έκδοση των προβλεπόμενων κανονιστικών πράξεων και από πραγματικά περιστατικά, θα

αναπληρώνεται από άλλες πηγές εσόδων του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού των οικείων δήμων, κατά περίπτωση.

Αθήνα, 13 Μαΐου 2025

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

**ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

**ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

ΚΥΡΙΑΚΟΣ ΠΙΕΡΡΑΚΑΚΗΣ
13.05.2025 21:09

ΣΤΑΥΡΟΣ ΠΑΡΑΣΤΑΥΡΟΥ
13.05.2025 21:26

Κ. ΠΙΕΡΡΑΚΑΚΗΣ

Σ. Ν. ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ