

Προεδρικό Διάταγμα

Ο υπουργός Περιβάλλοντος
και Ενέργειας
Σταύρος Παπασταύρου

Η νέα ρύθμιση του ΝΟΚ για να ξεμπλοκάρουν οι οικοδομές

Δείτε τις λεπτομέρειες της μεταβατικής διάταξης - Περιβαλλοντικό τέλος 8%-15%
- Ποιοι θα συνεχίσουν να χτίζουν με bonus - Πώς θα πιστοποιείται η έναρξη των εργασιών



Της Μαρίας Τζάννε mariatzanne@yahoo.com



Περιβαλλοντικό τέλος από 8% έως 15% ανάλογα με την κατηγορία της οικοδομικής άδειας (α καταβάλλουν στο ΕΣΤΕ οι ιδιοκτήτες ακινήτων για να διατηρήσουν τα μπόνους του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ), το οποίο θα υπολογίζονται πάνω στην αξία της επιπλέον δόμησης για τη διατήρηση των ακινήτων του νόμου.

Το νέο μέτρο εξειδικεύεται σε σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος που εκδίδεται από τον υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας και αφορά μόνο τις οικοδομικές άδειες οι οποίες έχουν αιωρηθεί με δικαστική απόφαση ή έχουν προσβληθεί στα δικαστήρια και θα καταβάλουν το 8% της αξίας των πρόσθετων τετραγωνικών μέτρων. Για τους έχουν απευθεί να ενταχθούν σε χρηματοδοτικά εργαλεία του Ταμείου Ανάκαμψης και του ΕΣΠΑ θα επιβαρύνονται αντίστοιχα με 15%. Και οι δύο αυτές κατηγορίες πληρώνοντας το περιβαλλοντικό αντίτιμο θα διατηρήσουν τα μπόνους του ΝΟΚ (π.χ. επιπλέον ανεξέλεγκτης δόμησης, πατάρι, δώματα) και τα χρήματα που θα εισπραχθούν θα κατατεθούν στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων και θα αξιοποιηθούν για να «προσταθούν» οι επενδύσεις από την περιβαλλοντική ζηριά που έχει προκαλέσει η πρόσθετη δόμηση. Ως τιμή ζώνης των ακινήτων για τον υπολογισμό του περιβαλλοντικού τέλους υπολογίζεται η απόδοση στις 11 Δεκεμβρίου του 2024.

Ταυτόχρονα, στο σχέδιο Π.Δ., το οποίο αποτελεί συνέχεια της τροπολογίας που ψηφίστηκε πριν 15 μηνών στη Βουλή σε

νομοσχέδιο του υπουργείου Δικαιοσύνης, αποφασίζονται για πρώτη φορά στο ρυθμιστικό πλαίσιο η έννοια της έναρξης εργασιών και τα αποδεικτικά εργαλεία για την ιεραρχία τους.

Τη διάταξη αυτή που εμπριέχει μέχρι σήμερα μια μεγάλη ασάφεια και αποτέλεσε σημείο σφοδρής κριτικής το προηγούμενο διάστημα από την αγορά έρχεται να ξεκαθαρίσει το ΥΠΕΝ, διευκρινίζοντας την περιμετρικότητα των δικαιωμάτων που μπορούν να πάρουν οι ιδιοκτήτες των οικοδομικών Σημειωμάτων της Επιτελείας και να χτίσουν με βάση τις άδειες που έχουν εκδοθεί χωρίς να χρειαστεί να επιβαρυνθούν με επιπλέον κόστη.

Ο υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας Σταύρος Παπασταύρου και ο τριτογενής Νίκος Λαγάρης με διαδικασίες-εξπρές στέλνουν το σχέδιο Π.Δ. για τον ΝΟΚ για έλεγχο στο ΣτΕ με στόχο τη θεώρηση της νομοθετικής ρύθμισης η οποία αφορά χιλιάδες οικοδομικές άδειες που επιβεβαιώνονται από την απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ, η οποία εκδόθηκε τον περασμένο Φεβρουάριο. Οι πλεονέκτες στο υπουργείο, η τροπολογία που έχει ψηφιστεί (Ν5187/2025) σε συνδυασμό με το Π.Δ. δημιουργεί ένα συνεκτικό και ασφαλές πλαίσιο το οποίο εξασφαλίζει τη μέγιστη δυνατή διαφάνεια και προβλεψιμότητα στην έκδοση οικοδομικών αδειών.

«Στόχος είναι να ξεκινήσει η οικοδομική δραστηριότητα χωρίς τις αναρτήσεις που επικρατούσαν το προηγούμενο διάστημα αποκλειστικά την εμπιστοσύνη των πολιτών προς το κράτος», ανέφερε πρόσφατα ο κ. Παπασταύρου στη Βουλή, προσθέτοντας

ότι με τις διατάξεις επιδιώκονται η ασφάλεια δικαίου, η προστασία των πολιτών και η ενωρίσθη με τη νομολογία.

Τι προβλέπει η ρύθμιση

Με το Π.Δ. προσδιορίζεται με ακρίβεια η συνιστώσα «εκκίνηση οικοδομικών εργασιών», μια έννοια κρίσιμη για χιλιάδες αδειών δόμησης, με στόχο την ασφάλεια των επενδύσεων στον τομέα των κατασκευών. Η διάταξη δίνει πλέον νομικό έρεισμα σε ιδιοκτήτες, μηχανικούς και εργολάβους για την υπεράσπιση εμπρόθεσμων οικοδομικών ενεργειών, ορίζοντας ως τεκμήριο για την εκκίνηση εργασιών τις μαρκάριες περιπτώσεις:

1/ Έναρξη με εκκαφέ ή σκυροδέτηση

Στην πραγματοποίηση εκκαφών (για θεμελίωση ή αντιστήριξη πρανών) ή στις περιπτώσεις προσηκόντων (όπου δεν απαιτείται εκκαφή) η σκυροδέτηση τεκμηριώνεται ως εκκίνηση των εργασιών. Στην περίπτωση αυτή, η χρονική απόδειξη της εργασίας γίνεται με γνωστοποίηση της έναρξης σε οποιοδήποτε δημόσιο αρχείο, την υποβολή Αναλυτικής Περιοδικής Δήλωσης από τον εργολάβο στον ΕΦΚΑ με ασφαλιστικές και με συμβάσεις με βέλτιστη χρονολογία που αφορούν την εκκίνηση οικοδομικών εργασιών ή και με μεταγενέστερο στάδιο αυτής.

2/ Κατεδάφιση εντός εξαμήνου

Η κατεδάφιση προκηφισμένων κτισμάτων στο ίδιο οικοδομικό σύνολο επίσης τεκμηριώνεται

εκκίνησης, υπό την προϋπόθεση ότι δεν είναι προγενέστερη των έξι μηνών από τις 11 Δεκεμβρίου του 2024 που ορίζει ως αφετηρία για τη νομιμότητα των αδειών το ΣτΕ.

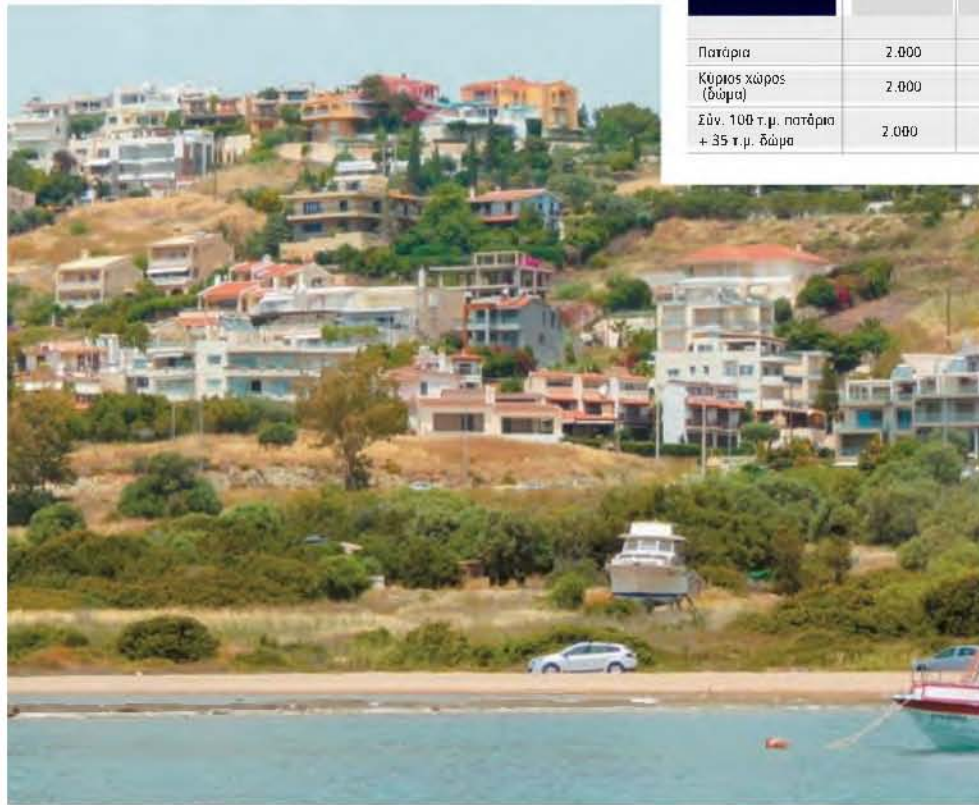
3/ Αρχαιολογικές εργασίες

Αναγνωρίζεται επίσης ως έναρξη εργασιών και η διενέργεια ανακαυρών από την αρμόδια Αρχαιολογική Υπηρεσία, εφόσον πραγματοποιήθηκε έως την 11η Δεκεμβρίου του 2024 και οφείλει να με υφιστάμενη οικοδομική άδεια.

Τι θα ισχύσει για το περιβαλλοντικό ισοδύναμο

Το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας δίνει τη δυνατότητα να καλύψουν οι οικοδομές για τις οποίες υπάρχει ακυρωτική δικαστική απόφαση ή εκκρεμούν προσφυγές σε βάρος τους θεσπίζοντας την έννοια του περιβαλλοντικού ισοδυναμίου σε αποστολή μίσθωσης στη χρήση των μπόνους του ΝΟΚ.

Στο πλαίσιο αυτό, προβλέπεται η εκκίνηση Ειδικού Σχεδίου Περιβαλλοντικού Ισοδυναμίου Αναβάθμισης Πόλεων (ΕΣΠΑΠ) ανά δημοτική ενότητα ή ανά δήμο στην περίπτωση των δύο μητροπολιτικών κέντρων της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης από το ΥΠΕΝ με τη χρηματοδότηση του Πράσινου Ταμείου ή με χορήγηση της μελέτης. Οι ιδιοκτήτες ή ο εργολάβος της οικοδομής θα καταθέσουν στον δήμο (μέσω του Δήμου ή Παρακαταθηκών και Δανείων) το αντίστοιχο που ορίζει η ρύθμιση ώστε τα χρήματα αυτά να αξιοποιηθούν για «μείωση» των μετρήσεων που θα



κατευθύνει το ΕΣΠΑΠ. Οι παρεμβάσεις αυτές θα είναι υπέρ του δημόσιου χώρου και της ποιότητας ζωής και θα εφαρμόζονται όταν σε μια περιοχή επιβεβαιωθεί μεγαλύτερη δόμηση μέσω των κανόνων του ΝΟΚ προκειμένου να ολοκληρωθούν οικοδομικές δραστηριότητες που βρίσκονται σε διάφορα στάδια προοφύγις, αλλά και να ακινητοποιηθούν ενταγμένα στο ΡΡΕ ή στο ΕΣΠΑ.

Πράσινα μέτρα

Ανάμεσα στα μέτρα που θεσπίζονται είναι η προτεραιότητα στην απόκτηση από το Δημόσιο σκελετών για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, η ανάπλαση ή διαμόρφωση αστικών προσώπων και υποδομών (συμπεριλαμβανομένων υπογείων χώρων στάθμευσης), καθώς επίσης η καταδίκη των αυθαίρετων ή επικείμενων κτισμάτων, αλλά και έργων διευθέτησης ρεμάτων. Επιπλέον, τα μέτρα εμπλουτίζονται με την αγορά και αποκατάσταση δικταυριζών κυρίων και μηνυμένων από τους δήμους, καθώς και με την υιοθέτηση δράσεων της ευρωπαϊκής αποστολής των 100 κλιματικά ουδέτερων πόλεων.

Με βάση την τροπολογία που ημειρώθηκε πρόκειται για τον ΝΟΚ, η δυνατότητα συνεισφοράς των οικοδομικών αδειών στις δύο προαναφερόμενες κατηγορίες (με προσφυγές και ένταξη σε χρηματοδοτικά εργαλεία) θα

παρέχεται είτε έχει ολοκληρωθεί ο φέρον οργανισμός του καρίου είτε σε περιπτώσεις όπου δεν έχει ολοκληρωθεί (για παράδειγμα, αν η κατασκευή έχει φτάσει μόνο σε επίπεδο υποφύγιου). Στις περιπτώσεις αυτές απαιτείται έγκριση από το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αρχειοθετήσεων (ΚΕ-ΣΥΠΟΘΑ) και το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΡΕΑ) ώστε να διαπιστωθεί η αναγκαιότητα της συνέχισης υλοποίησης μιας οικοδομικής άδειας βάσει τεχνικών, οικονομικών και νομικών κριτηρίων.

Ωστόσο η επιβολή του περιβαλλοντικού τέλους δεν αποτελεί μια οικονομική προσέγγιση για τους ιδιοκτήτες καθώς επιβαρύνει την οικοδομή με επιπλέον κόστος, δίνοντας φικκικά ως αντίλλαγμα τη νομιμότητα. Αντιθέτως, ενώ τον δρόμο των προσφυγών που ενδέχεται να ανοίξει (ήδη έχουν υποβληθεί προσφυγές στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο και αναμένονται και νέες από οικοδομικές επιχειρήσεις), εκπαιδευτικό κόστος από θαμνωτικό υλικό στους μελλάντες (εφόσον πρόκειται για οικοδομικές επιχειρήσεις) κάνοντας ακόμη πιο ακριβές τις αγροπολιτικές σκέψεις.

Τι θα πληρώσω (παράδειγμα)

Η εφαρμογή του θεσμού του περιβαλλοντικού ισόδυνου φέρνει μια σημαντική αλλαγή στον τρόπο με τον οποίο αντιμετωπίζονται

τα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα, όπως τα πατάρια και οι κλειστοί χώροι στο δώμα. Ανά για μια αυλή και αυλή προύμιον, οι ιδιοκτήτες καθορίζονται πλέον να συμμετάσχουν στο κόστος περιβαλλοντικής αποκατάστασης ανάλογα με τη μέγεθος και την αξία του χώρου που επιθυμούν να τακτοποιήσουν.

Υπενθυμίζεται ότι το ΣΔΕ έκρινε ανισομεταστατικό ότι το σύνολο του ΝΟΚ, αλλά δι-σάσεις του, όπως η μη προσμέτρηση στον συντελεστή δόμησης των παταρίων και του χώρου κύριας χρήσης των 35 τ.μ. στο δώμα της οικοδομής, καθώς και η εξομολόγηση της πτώσης με φερεμένη επιρροή.

Στο εξής, τα κτίρια του ΝΟΚ δεν θα χαρακτηρίζονται οριζόντια καθώς θα μπορούν να εντάσσονται προσαρμοσμένα και επεξεργασμένα από μελέτη στον πολεοδομικό σχεδιασμό κάθε περιοχής μέσω των Τοπικών και Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ και ΤΠΣ) που εκπονούνται ότι θα έχουν ολοκληρωθεί σε περι-που μια διετία. Αυτά συμπληρώνονται με μελέτες θα μπορούν να καθορίσουν, και στην επιση-μονική τεκμηρίωση, ειδικές ζώνες ισότητας όπου θα προβλέπονται μόνον δόμησης του ΝΟΚ που ακινητοποιούνται λαμβάνοντας υπόψη τη θέση, τον βαθμό της οικιστικής ανάπτυξης του κάθε οικισμού, τις διατεταγμένες, τη χαρακτηριστικά και τη φυσιογνωμία του, τη φέρουσα ικανότητα, τις συνολικές επιβαρύνσεις

Το κόστος για το περιβαλλοντικό τέλος (παράδειγμα)

Κατηγορία χώρου	Τιμή ζώνης (€/τ.μ.)	Εμβαδόν (τ.μ.)	Αξία (€)	8% (Ακύρωση)	15% (ΤΑΑ/ΕΣΠΑ)
Πατάρια	2.000	100	200.000	16.000€	30.000€
Κύριος χώρος (δώμα)	2.000	35	70.000	5.600€	10.500€
Σύν. 100 τ.μ. πατάρια + 35 τ.μ. δώμα	2.000	135	270.000	21.600€	40.500€

της περιοχής και την οικιστική πυκνότητα της.

Ας δούμε μερικά παραδείγματα οικοδομικών αδειών με δικαιώματα του ΝΟΚ που κρίθηκαν αντισυνταγματικές από το ΣτΕ και η οποία χρειάζεται να πληρώσει οι ιδιοκτήτες για να διατηρήσουν τα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα με βάση όσα προβλέπει το σκέδιο Π.Δ. για τον ΝΟΚ.

Παράδειγμα 1: Νομιμοποίηση παταριού

Εστω ότι έχουμε πατάρι 100 τ.μ. σε περιοχή με τιμή ζώνης 2.000 ευρώ ανά τ.μ. και αντικειμενική αξία 200.000 ευρώ (100 x 2.000). Υπολογίζοντας το περιβαλλοντικό τέλος με φόρο 8%, που είναι το περιβαλλοντικό ισόδυναμο για την πρώτη κατηγορία αδειών (ακυρωμένα ή με προσφυγές), το συνολικό τίμημα που θα πρέπει να καταβληθεί για να διατηρηθούν τα μόνον του ΝΟΚ είναι 16.000 ευρώ. Απρόκειται για τη δεύτερη κατηγορία (χρηματοδοτικά εργαλεία) όπου το περιβαλλοντικό τέλος ανέρχεται σε 15% (200.000 x 0,15), προκύπτει οφειλή 30.000 ευρώ.

Παράδειγμα 2:

Κύριος χώρος 35 τ.μ. στο δώμα

Για εμβαδόν 35 τ.μ. με την ίδια τιμή ζώνης στα 2.000 ευρώ ανά τ.μ. η αντικειμενική αξία είναι στα 70.000 ευρώ. Στην πρώτη κατηγορία (8%) για το κτίριο θα καταβληθεί τίμημα 5.600 (70.000 x 8%) και αντιστοίχως στη δεύτερη (15%) 10.500 ευρώ (70.000 x 15%).

Παράδειγμα 3: Υπολογισμός για οικοδομική άδεια με 100 τ.μ. πατάρια και 35 τ.μ. κύρια χρήση στο δώμα

Στην περίπτωση αυτή για την πρώτη κατηγορία (τέλος 8%) ο ιδιοκτήτης θα πληρώσει 16.000 ευρώ (πατάρια) + 5.600 ευρώ (δώμα) = 21.600 ευρώ (όσοι ακυρωθούν). Αντίστοιχα, για τη δεύτερη κατηγορία (15%) 30.000 ευρώ (πατάρια) + 10.500 ευρώ (δώμα) = 40.500 ευρώ (όσοι έχουν ενταχθεί σε χρηματοδοτικά προγράμματα).

Τι προβλέπει η ρύθμιση του ΝΟΚ

■ Οι οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν με τα κτίρια του ΝΟΚ και έκαναν ένα ρε εργα-σίων έως τις 11 Δεκεμβρίου του 2024 συνεχίζουν χωρίς καμία αλλαγή ή υποκατάσταση να ισχύουν.

■ Σε όσες περιπτώσεις δεν ξεκίνησε η υλοποίηση, οι άδειες θα αναθεωρηθούν χωρίς επιπλέον κόστος (δεν καταβάλλονται φόροι, μηνύματα, εισφορές και κρατήσεις).

■ Εκπονείται Ειδικό Σχέδιο Περιβαλλοντικού Ισοδυνου Ακατάλληλων Πόλεων (ΕΣΠΑΠ) για όσες οικοδομικές άδειες αντιμετωπίζουν ακυρώσεις, προσφευγές στο ΣτΕ ή εντάσσονται σε χρηματοδοτικά εργαλεία. Οι άδειες αυτές θα πληρώνουν ένα αντίμισμο (περιβαλλοντικό ισόδυναμο) για να «μικρύνουν» γεωνές.

■ Εφαρμόζεται από τις οικονομικές αποφάσεις του ΣΔΕ οικοδομικές άδειες με μόνον του ΝΟΚ οι οποίες μπορούν μελλοντικές (ΕΣΧΑΣΣΕ και ΕΣΧΑΣΑ, Σχέδιο Ολοκληρωμένου Ανάπτυξης - ΣΟΑ) για λόγους δημοσίου συμφέροντος. Στην ίδια εξαιρετική μάλιστα και τα διατηρητέα κτίρια.

Στην πραγματοποίηση εκσκαφών (για θεμελίωση ή αντιστήριξη πρηνών) ή στις περιπτώσεις προσηκκών (όπου δεν απαιτείται εκσκαφή) η σκυροδετήρια τεκμηριώνεται ως εκκίνηση των εργασιών

