



# Τι θα περιλαμβάνει ο απλοποιημένος ΝΟΚ

Ο νέος κανονισμός που ετοιμάζει το υπ. Περιβάλλοντος αποτελείται από 20 άρθρα. Τα κίνητρα που καταργούνται, τι θα γίνει με το ισοδύναμο

Από τον  
**Βασίλη Παπακωνσταντόπουλο**  
vpapakonstantopoulos@dimokratia.gr

**Ε**ναν νέο, απλοποιημένο οικοδομικό κανονισμό, που θα περιλαμβάνει μόλις 20 άρθρα, ετοιμάζει το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μετά και τη θετική γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας για τη συνταγματικότητα του Προεδρικού Διατάγματος, η ηγεσία του ΥΠΕΝ «πρέπει» να θεσμοθετήσει έναν νέο κανονισμό προκειμένου να βάλει ένα τέλος στο χάος που έχει δημιουργηθεί στην οικοδομή.

Όπως ιόνισε ο γενικός γραμματέας Χωρικού Σχεδιασμού Ευθύμιος Μπακογιάννης, ο ΝΟΚ έρχεται να αντικαταστήσει τον υφιστάμενο, η εφαρμογή του οποίου τα τελευταία δύο χρόνια οδήγησε σε δικαστικές διαμάχες αλλά και στην ακύρωση οικοδομικών αδειών ύστερα από προσφυγές των δήμων. Ο νέος κανονισμός θα επικεντρώνεται σε τρεις βασικές οιαθερές και συγκεκριμένα στο περιγραμμά του κτηρίου, στις πλάγιες αποστάσεις και στον συντελεστή δόμησης.

«Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός θα έχει 20 άρθρα και θα είναι πολύ απλοποιημένος. Δεν θα έχει τα χαρακτηριστικά που έχει σήμερα. Όλα αυτά τα κίνητρα, τα οποία ήταν του ΝΟΚ του 2012 και για εκείνη την εποχή που θεσμοθετήθηκαν ήταν πολύ μπροστά, σήμερα είναι πολύ ξεπερασμένα» εξήγησε ο γενικός γραμματέας Χωρικού Σχεδιασμού, μιλώντας στο συνέδριο του Συμβουλίου Αιφύρων Κτηρίων. Υπογράμμισε δε ότι δεν θα έχει όλα αυτά τα συνθετότητα και την πολυπλοκότητα εξαιτίας των οποίων «πασκάλονται»

οι μηχανικοί με τις υπηρεσίες Δόμησης και δυσχεραίνει η εφαρμογή του.

«Στην πράξη θα μειράνε το περίγραμμα, οι πλάγιες αποστάσεις και ο συντελεστής δόμησης. Θα έχει βέβαια και κάπ που θα διαφοροποιεί τον όγκο, για να μη γυρίσουμε στον κανονισμό του 1973 που κάναμε κάρια-κουτιά. Θα πρέπει να σπάμε τον όγκο, να δώσουμε μια ευελιξία στους μηχανικούς και τους αρχιτέκτονες να κάνουν το έργο τους» είπε ο κ. Μπακογιάννης.

## Μετάβαση

Ανέφερε ακόμα πως καταργούνται τα κίνητρα που προέβλεπε ο ΝΟΚ του 2012 (ίδιως η ενεργειακή κατηγορία), καθώς για την εποχή που θεσμοθετήθηκαν ήταν πολύ μπροστά, σήμερα όμως θεωρούνται ξεπερασμένα.

Στάθηκε επίσης στο περιβαλλοντικό ισοδύναμο, το οποίο θα επιτρέψει τη χρησιμοποίηση κινήτρων στο μεταβατικό στάδιο μέχρι τον πολυεθνικό σχεδιασμό. Ο ιδιοκτήτης ή ο φορέας υλοποίησης μιας οικοδομής θα πρέπει να καταβάλει αντίστοιχο ποσό στο Πράσινο Ταμείο.

«Το περιβαλλοντικό ισοδύναμο είναι ουσιαστικά μια αναλογία κόστους, την οποία καλεχτεί να πληρώσει στο Πράσινο Ταμείο ο φορέας ή ο ιδιοκτήτης κτηρίου και αντισταθμιστικά θα υπάρχουν δράσεις οι οποίες σχετίζονται είτε με την ανάπτυξη και τη βελτίωση των κοινόχρηστων χώρων της γειτονιάς είτε με δράσεις ενίσχυσης του αστικού πράσινου ή περιορισμού της θερμικής νησιδας ή δράσεις οι οποίες προβλέπονται από τον δήμο στο σύμφωνο για τη μετάβαση στην κλιματική ουδετερότητα» πρόσθεσε ο κ. Μπακογιάννης. Στο θέμα του ΝΟΚ αναφέρθηκε και ο υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας Σταύρος Πανα-

σταύρου, χαρακτηρίζοντας «σημαντικό και θηικό» το γεγονός ότι το ΣτΕ έκρινε συνταγματικό το Προεδρικό Διάταγμα για τη δόμηση. Σύμφωνα με τον υπουργό, το Π.Δ. βάζει τέλος στις οικοδομικές ασάφειες, οι οποίες είχαν ακινητοποιήσει την οικοδομή. «Υπάρχει νομοθετική ρύθμιση που «περάσαμε» την άνοιξη, τώρα με το Προεδρικό Διάταγμα που το Συμβούλιο της Επικρατείας φέρει ότι έκρινε συνταγματικό -αναμένουμε τη δημοσίευση της Απόφασης-, το θεσμικό πλαίσιο είναι ξεκάθαρο στο τι μπορείς και τι δεν μπορείς να κάνεις. Βάζουμε ένα τέρμα σε όλη αυτή την οικοδομική ασάφεια που υπήρχε, η οποία είχε ακινητοποιήσει την οικοδομή» ιόνισε ο κ. Παπανσταύρου.

Υπευθυμίζεται πως το Ε' Τμήμα του Ανώτατου Ακυρωτικού Δικαστηρίου έκρινε συνταγματικό και νόμιμο το σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος του ΥΠΕΝ για την εφαρμογή του ΝΟΚ. Το σχέδιο προβλέπει τη διαδικασία έγκρισης του Ειδικού Σχεδίου Περιβαλλοντικού Ισοδυνάμου Αναβάθμισης Πόλεων (ΕΣΠ-ΑΠ) για την αντιστάθμιση της χρήσης κινήτρων του ΝΟΚ.

Παράλληλα, με το Π.Δ. παρέχεται ένας σαφής ορισμός για την εκκίνηση των οικοδομικών εργασιών, θεσπίζοντας συγκεκριμένα αποδεικτικά μέσα για την τεκμηρίωσή της. Συγκεκριμένα, στον ορισμό της εκκίνησης των οικοδομικών εργασιών θα συμπεριλαμβάνονται η έναρξη των εκσκαφών ή σε περίπτωση προσθήκης ή ουεροδότησης, αποδεικνυόμενη με έγγραφα. Επίσης, η κατεδάφιση εντός του ακινήτου, εάν έγινε μετά την 11η Ιουνίου 2024, όπως και οι αρχαιολογικές εκσκαφές στο πλαίσιο υφιστάμενης οικοδομικής άδειας, αν έχουν διενεργηθεί έως την 11η Δεκεμβρίου 2024.