



την επιλογή των καταλληλότερων μέτρων περιβαλλοντικού ισοδυνάμου από αυτά που προβλέπει ο ν. 5197/2025 (άρθρο 68 παρ. 2) σε επίπεδο δημοτικής ενότητας ή, για τα μητροπολιτικά συγκροτήματα Αθήνας και Θεσσαλονίκης, δήμου, τούτο δε βάσει περιβαλλοντικού προελέγχου ή, εφόσον συντρέχει περίπτωση, στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Το σκεπτικό

Το Ε' Τμήμα, επαναλαμβάνοντας νομολογία του Ανώτατου Ειδικού Δικαστηρίου, δέχθηκε ότι στην περίπτωση εννόμων σχέσεων που έχουν κριθεί αμετακλήτως με δικαστικές αποφάσεις, ο νομοθέτης δεν κωλύεται να ρυθμίσει και πάλι τις σχέσεις αυτές με νέους κανόνες δικαίου, εφόσον αυτοί

έχουν γενικό χαρακτήρα και δεν ρυθμίζουν μεμονωμένη σχέση. Κατά συνέπεια, το προ-περιγραφόμενο σύστημα, που εισήχθη μετά την έκδοση των παραπάνω ακυρωτικών αποφάσεων του δικαστηρίου, κρίθηκε ως συμβατό με το Σύνταγμα, διότι η τυχόν επανέκδοση των παραπάνω οικοδομικών αδειών θα είναι προϊόν νέου διαφορετικού νομοθετικού καθεστώτος, το οποίο δεν αποσκοπεί στην επίλυση συγκεκριμένης διαφοράς, αλλά στη θέσπιση γενικής και αφηρημένης ρύθμισης με κριτήρια αντικειμενικά (ολοκλήρωση ή μη, φέροντος οργανισμού κ.λπ.) και πρόσωπα. Κρίθηκε, όμως, ότι, κατά την έννοια των εξουσιοδοτικών διατάξεων, η τυχόν επανέκδοση των παραπάνω οικοδομικών αδειών προϋποθέτει την ολοκλήρωση περιβαλλοντικού προελέγχου του σχεδίου, που εκπονείται, κατά τα προαναφερόμενα, σε τοπικό επίπεδο ή, εάν χρειάζεται, στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Νέες προσφυγές;

Η περιβαλλοντική προ-εκτίμηση είναι η αξιολόγηση πιθανών επιπτώσεων του έργου στο περιβάλλον, προτού αυτό εγκριθεί και υλοποιηθεί. Εξετάζει πώς θα επηρεάσει το φυσικό, κοινωνικό και πολιτιστικό περιβάλλον (ρύπανση, θόρυβος, τοπίο, βιοποικιλότητα, υδάτινοι πόροι, κυκλοφορία κ.λπ.) και προσδιορίζει μέτρα πρόληψης/περιορισμού ως αντιστάθμιση στις επιπτώσεις. Ο φάκελος υποβάλλεται στις αρμόδιες Αρχές, ώστε να εκδοθεί περιβαλλοντική έγκριση, ενώ, μεταξύ άλλων, αποφασίζεται εάν το έργο απαιτεί μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Σε περίπτωση που κριθεί απαραίτητο, η ΜΠΕ υποβάλλεται μαζί με τα σχέδια του έργου, αξιολογείται από τις αρμόδιες Αρχές, και εάν εγκριθεί, εκδίδεται απόφαση που καθορίζει τους περιβαλλοντικούς όρους. Η αποίτηση για προελέγχο και η πιθανή ανάγκη για ΣΜΠΕ εκτιμάται ότι θα αυξήσουν το διοικητικό και τεχνικό βάρος, ειδικά την ώρα που οι δυνατότητες των υπηρεσιών δόμησης (πολεοδομίες) είναι περιορισμένες λόγω υποστελέχωσης, ενώ οι προβλέψεις για το περιβαλλοντικό ισοδύναμο μπορεί να οδηγήσουν σε καθυστερήσεις και δεν αποκλείεται και το ενδεχόμενο νέων προσφυγών ύστερα από την κατάρτιση – μέσα στο επόμενο διάστημα – του οριστικού Π.Δ., το οποίο αναμένεται να υπογραφεί από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας ώστε να τεθεί σε ισχύ.

Τα έργα που είχαν ξεκινήσει νόμιμα έως τις 11 Δεκεμβρίου 2024 μπορούν να συνεχιστούν χωρίς εμπόδια



Απλοποίηση διαδικασιών και νομική ασφάλεια

Ο ΝΟΚ θα έχει μόλις 20 άρθρα, αντί της σημερινής πολυπλοκότητας, δηλαδή το Ν. 4067/2012 που έχει πάνω από 40, και πολλές τροποποιήσεις, και θα απλοποιεί ριζικά τις διαδικασίες, ενώ, παράλληλα, φέρνει νομική ασφάλεια στις οικοδομικές άδειες. Μεταξύ άλλων, θα ενοποιεί και θα εξορθολογίζει έννοιες όπως: συντελεστής δόμησης, ύψος και όγκος κτιρίου, πλάγιες αποστάσεις, κάλυψη οικοπέδου, ειδικά κίνητρα δόμησης (που πλέον θα συνδυάζονται με περιβαλλοντικά/πολεοδομικά ισοδύναμα).

Σύμφωνα με το γενικό γραμμάτσα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος Ευθύμιο Μπακογιάννη, οι παλαιότερες νομοθετικές ρυθμίσεις ήταν «βίαιες» και κρίθηκαν αντισυνταγματικές, καθώς η χώρα δεν είχε τα μέσα για ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό, ενώ ο ΝΟΚ χτίστηκε από το μηδέν, με βάση τα νέα τοπικά σχέδια, ώστε να μη χρειάζονται διορθώσεις ή ακυρώσεις στο μέλλον.

Οι αλλαγές που επήλθαν

Για να αντιμετωπιστούν οι συνέπειες των αποφάσεων του ΣτΕ και να αποκατασταθεί η νομική ασφάλεια των οικοδομικών αδειών ψηφίστηκε ο νόμος 5197/2025 που εισήγαγε ρυθμίσεις προσαρμογής του ΝΟΚ στις προηγούμενες αποφάσεις του ΣτΕ. Ειδικότερα, περιλαμβάνει:

- ➡ Τα άρθρα 66-71 του νόμου 5197/2025 προσαρμόζουν τον ΝΟΚ, ώστε να εναρμονιστεί με τις αποφάσεις του ΣτΕ.
- ➡ Ένταξη των κινήτρων και προσαυξήσεων στον πολεοδομικό σχεδιασμό. Τα κίνητρα (μπόνους) και οι προσαυξήσεις θα πρέπει πια να ενσωματώνονται τοπικά μέσω των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ) ή Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ), με καθορισμένες ζώνες κινήτρων. Δεν μπορούν να δίνονται αυτόματα μέσω του ΝΟΚ χωρίς σχεδιασμό.
- ➡ Αναθεώρηση αδειών. Οι άδειες που είχαν εκδοθεί με χρήση κινήτρων αλλά δεν είχαν αρχίσει εργασίες έως την 11η Δεκεμβρίου 2024, θα αναθεωρηθούν ώστε να απαλειφθούν τα μπόνους και προσαυξήσεις – χωρίς κόστος για τον ιδιοκτήτη (χωρίς νέα παράβολα, φόρους, εισφορές).
- ➡ Μεταβατική ρύθμιση. Τα έργα που είχαν ξεκινήσει νόμιμα έως την 11η Δεκεμβρίου 2024 μπορούν να συνεχιστούν χωρίς αναθεώρηση.
- ➡ Εισάγεται για πρώτη φορά ο μηχανισμός του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου ως εργαλείο αντιστάθμισης για τις περιπτώσεις όπου εξαιρούνται ή ακυρώνονται μπόνους.
- ➡ Σε άλλες κατηγορίες έργων (π.χ. στρατηγικές επενδύσεις, διατηρητέα), προβλέπεται εξαίρεση από την ακύρωση των κινήτρων.

Πρακτικές επιπτώσεις

- ➡ Οι νέες άδειες με μπόνους ΝΟΚ παραμένουν «παγωμένες» μέχρι να καθοριστούν οι νέες τοπικές ζώνες κινήτρων και να ολοκληρωθούν τα ΤΠΣ/ΕΠΣ.
- ➡ Οι ιδιοκτήτες που είχαν αδειοδοτήσει «μπόνους» αλλά δεν άρχισαν έργο, θα πρέπει να αναθεωρήσουν και να χάσουν τα μπόνους – αλλά χωρίς πρόσθετα έξοδα.
- ➡ Ο μηχανισμός περιβαλλοντικού ισοδυνάμου μπορεί να απαιτήσει να καταβληθεί ένα ποσό (π.χ. ως «τέλος») για να διατηρηθεί κάποιο μπόνους.
- ➡ Τα ΤΠΣ αναμένονται έως το 2027, με χρηματοδότηση 400 εκατ. € από το Ταμείο Ανάκαμψης.
- ➡ Αυτά θα είναι η βάση του νέου σχεδιασμού, ώστε κάθε δήμος να έχει πλήρη καθορισμό χρήσεων γης, όρων δόμησης, περιοχών προστασίας (περιβάλλοντος, πολιτισμού, κ.λπ.), ειδικών ζωνών κινήτρων ή περιορισμών.
- ➡ Θα εξασφαλίζουν σταθερότητα και σαφείς κανόνες, κάτι που λείπει σήμερα.

