

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 τίγεται 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 αδείας 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 ισοδυνάμου 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

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ
ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ

ΚΥΡΙΑΚΟΣ ΠΙΕΡΡΑΚΑΚΗΣ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΛΙΒΑΝΙΟΣ

ΧΡΙΣΤΟΣ ΔΗΜΑΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

ΣΤΑΥΡΟΣ Ν. ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΘΕΟΔΩΡΙΚΑΚΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΦΛΩΡΙΔΗΣ

ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

ΣΤΥΛΙΑΝΗ ΜΕΝΔΩΝΗ

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΗΣ