

Β.Κ.

Αριθμός 135/2025

**Π Ρ Α Κ Τ Ι Κ Ο Σ Υ Ν Ε Δ Ρ Ι Α Σ Ε Ω Σ
Κ Α Ι Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η
ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ Ε΄**

Μ Ε Λ Η

Ρωξάνη Γιαννουλάτου, Σύμβουλος
της Επικρατείας, Προεδρεύουσα,
σε αναπλήρωση της Προέδρου
του Τμήματος, του αναπληρωτή
της Αντιπροέδρου και των
αρχαιοτέρων της Συμβούλων,
που είχαν κώλυμα,
Χρήστος Παπανικολάου, Σύμβουλος,
Ανδρέας Σκούφαλος, Πάρεδρος.

Α Ν Τ Ι Κ Ε Ι Μ Ε Ν Ο

**Επεξεργασία σχεδίου
προεδρικού διατάγματος**

«Καθορισμός διαδικασίας έγκρισης
Ειδικού Σχεδίου Περιβαλλοντικού
Ισοδυνάμου Αναβάθμισης Πόλεων
για την αντιστάθμιση της χρήσης
κινήτρων του Νέου Οικοδομικού
Κανονισμού και άλλων λεπτομερειών
για την υλοποίηση οικοδομικών
αδειών».

Εισηγητής, ο Πάρεδρος
Ανδρέας Σκούφαλος.

Π ρ α κ τ ι κ ό Σ υ ν ε δ ρ ι ά σ ε ω ς

Ι. Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 30 Ιουνίου 2025, με την παρουσία και της Γραμματέως Γεωργίας Σιμάτη, για να επεξεργασθεί το ανωτέρω σχέδιο προεδρικού διατάγματος, το οποίο διαβιβάσθηκε στο Συμβούλιο της Επικρατείας ηλεκτρονικά από τη Γενική Γραμματεία Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων με αριθμό πρωτοκόλλου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας 547/30.5.2025 και πρωτοκολλήθηκε στις 3 Ιουνίου 2025 (αρ. πρωτ. ΣΤΕ ΣΔ 72/3.6.2025).

./.

Ακολούθησε συζήτηση μεταξύ των μελών και το Τμήμα αποφάσισε να συνεχίσει την επεξεργασία του σχεδίου σε επόμενη συνεδρίαση.

II. Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 8 Αυγούστου 2025, με την παρουσία και της Γραμματέως Ειρήνης Κανάκη, για να συνεχίσει την επεξεργασία του ανωτέρω σχεδίου προεδρικού διατάγματος.

Ακολούθησε συζήτηση μεταξύ των μελών και το Τμήμα αποφάσισε να συνεχίσει την επεξεργασία του σχεδίου σε επόμενη συνεδρίαση.

III. Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 14 Αυγούστου 2025, με την παρουσία και της Γραμματέως Ειρήνης Κανάκη, για να συνεχίσει την επεξεργασία του ανωτέρω σχεδίου προεδρικού διατάγματος.

Κατά τη συνεδρίαση έλαβε τον λόγο ο εισηγητής, ο οποίος αναφέρθηκε στο περιεχόμενο του υπό επεξεργασία σχεδίου προεδρικού διατάγματος και ανέπτυξε τη γνώμη του για τα ζητήματα που προκύπτουν.

Ακολούθησε συζήτηση μεταξύ των μελών και το Τμήμα γνωμοδότησε ως εξής:

Γ ν ω μ ο δ ό τ η σ η

1. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο επιχειρείται, κατ' επίκληση της εξουσιοδοτικής διάταξης του άρθρου 69 παρ. 1 του ν. 5197/2025 (Α' 76), ο καθορισμός της διαδικασίας έγκρισης Ειδικού Σχεδίου Περιβαλλοντικού Ισοδυνάμου Αναβάθμισης Πόλεων (Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π.) για την αντιστάθμιση της χρήσης κινήτρων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ., ν. 4067/2012, Α' 79, διορθ. σφαλμ. Α' 99) καθώς και η ρύθμιση άλλων λεπτομερειών για την υλοποίηση οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν με βάση τέτοια κίνητρα.

2. Με τις 146-149/2025 αποφάσεις της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε, μεταξύ άλλων, ότι το σύστημα των κινήτρων του Ν.Ο.Κ. (άρθρα 10 παρ. 1, 15 παρ. 8, 19 παρ. 2 και 25 παρ. 1), με το οποίο προβλέπονται οριζοντίως προσαυξήσεις στον συντελεστή δόμησης και στο ύψος των οικοδομών, αντίκειται στο άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, για τον λόγο ότι παρέχεται με τις διατάξεις αυτές, απ' ευθείας

στις υπηρεσίες δόμησης, η δυνατότητα να εκδίδουν οικοδομικές άδειες κατ' απόκλιση, και μάλιστα ουσιώδη, από τους ισχύοντες, με βάση το πολεοδομικό καθεστώς κάθε περιοχής, όρους δόμησης. Δύνανται, ωστόσο, τα κίνητρα, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού (πολεοδομικά κριτήρια, ειδική επιστημονική μελέτη), να συμπεριληφθούν στον τοπικό πολεοδομικό σχεδιασμό, στον οποίο σταθμίζονται οι συνέπειες στο οικιστικό περιβάλλον, λαμβάνοντας υπόψη τη φυσιογνωμία του κάθε οικισμού. Συναφώς, έγινε δεκτό ότι τα αποτελέσματα της αντισυνταγματικότητας δεν καταλαμβάνουν τις οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν δυνάμει των αντισυνταγματικών διατάξεων του Ν.Ο.Κ., εφόσον η υλοποίησή τους έχει αποδεδειγμένα αρχίσει έως και τις 11.12.2024, ημερομηνία κατά την οποία το Δικαστήριο, διά του Προέδρου, προέβη σε ανακοίνωση του περιεχομένου των επίμαχων αποφάσεων της Ολομέλειας, κατά το άρθρο 34 παρ. 8 του π.δ. 18/1989 (Α' 8), όπως ισχύει. Επισημάνθηκε δε ότι αιτήσεις ακύρωσης που ασκούνται μετά την κρίσιμη ημερομηνία (11.12.2024) και στρέφονται κατά οικοδομικών αδειών, των οποίων η υλοποίηση έχει ξεκινήσει πριν από την ημερομηνία αυτή, δεν μπορούν να γίνουν δεκτές για λόγους αναγόμενους στην αντισυνταγματικότητα των επίμαχων διατάξεων του Ν.Ο.Κ., χωρίς, βεβαίως, να κωλύεται η προβολή με τις αιτήσεις αυτές λόγων αναγομένων σε οποιαδήποτε άλλη πλημμέλεια της οικοδομικής άδειας. Τουναντίον, ο περιορισμός των αποτελεσμάτων της αντισυνταγματικότητας δεν καταλαμβάνει εκκρεμείς δίκες, δηλαδή δίκες επί αιτήσεων ακύρωσης που έχουν ασκηθεί παραδεκτώς, μέχρι τον κρίσιμο κατά τα ανωτέρω χρόνο (11.12.2024), κατά οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν κατ' εφαρμογή του Ν.Ο.Κ., με το σκεπτικό ότι υπό διαφορετική εκδοχή, θα πλησσόταν το, κατ' άρθρο 20 παρ. 1 του Συντάγματος, δικαίωμα παροχής αποτελεσματικής δικαστικής προστασίας, που περιλαμβάνει πρωτίστως την, κατόπιν αποδοχής αίτησης ακύρωσης παντός έχοντος έννομο συμφέρον, κατ' άρθρο 95 του Συντάγματος, ακύρωση της προσβληθείσης διοικητικής πράξης, η οποία καταργείται από τότε που εκδόθηκε, λογίζεται ως μηδέποτε εκδοθείσα και δεν παράγει έννομο αποτέλεσμα. Εξάλλου, το

Δικαστήριο διευκρίνισε ότι, ως έναρξη υλοποίησης των οικοδομικών αδειών, νοούνται οι εργασίες εκσκαφής για την ανέγερση της οικοδομής, ο χρόνος πραγματοποίησης των οποίων πρέπει να αποδεικνύεται με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως ιδίως: α) Με τη γνωστοποίηση, καθ' οιονδήποτε τρόπο, της έναρξης των εργασιών εκσκαφής σε οποιαδήποτε διοικητική αρχή (ενδεικτικά: Υπουργεία, Δήμους, Αστυνομικά Τμήματα, Περιφέρειες, Επιθεώρηση Εργασίας κ.λπ.), β) Την ηλεκτρονική υποβολή Αναλυτικής Περιοδικής Δήλωσης (Α.Π.Δ.) από τον εργοδότη στη βάση δεδομένων του Ε.Φ.Κ.Α. κ.ο.κ., εφόσον η γνωστοποίηση ή η υποβολή των ως άνω στοιχείων έχει λάβει χώρα έως και την κρίσιμη ημερομηνία της ανακοίνωσης, δηλαδή έως και την 11η Δεκεμβρίου 2024. Δεν αρκούν, όμως, η ηλεκτρονική αυτόματη έκδοση της οικοδομικής άδειας και η λήψη αριθμού άδειας, η οποία απλώς επιτρέπει την έναρξη των οικοδομικών εργασιών (άρθρο 38 του Ν.Ο.Κ.), αλλά δεν αποδεικνύει τον χρόνο έναρξης των εργασιών, ούτε η ηλεκτρονική ενημέρωση άλλων Υπηρεσιών, η οποία αφορά, βάσει του άρθρου 43 παρ. 3 του ν. 4495/2017 (Α' 167), μόνον το γεγονός της έκδοσης της άδειας.

3. Επακολούθησε η δημοσίευση του ν. 5197/2025 «Παρεμβάσεις στο νομοθετικό πλαίσιο της Εθνικής Σχολής Δικαστικών Λειτουργών, στον Κώδικα Οργανισμού Δικαστηρίων και Κατάστασης Δικαστικών Λειτουργών και στον Κώδικα Συμβολαιογράφων και λοιπές διατάξεις» (Α' 76/16.5.2025), με τις διατάξεις των άρθρων 66 έως 71 του οποίου απέβλεψε ο νομοθέτης, όπως προκύπτει από την οικεία αιτιολογική έκθεση, στην εναρμόνιση της νομοθεσίας προς τις 146-149/2025 αποφάσεις της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας. Ειδικότερα, στο άρθρο 68 του ν. 5197/2025, όπως οι υποπερ. αα' και αβ' της περ. α' της παρ. 4 του εν λόγω άρθρου τροποποιήθηκαν με το άρθρο 56 παρ. 2 περ. α' του ν. 5215/2025 (Α' 116/4.7.2025), ορίζεται ότι: «1. Θεσπίζεται περιβαλλοντικό ισοδύναμο για την αντιστάθμιση της χρήσης των κινήτρων και προσαυξήσεων των άρθρων 66 και 71, 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 Ισοδυναμίου 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”, έως και την 16η.10.2025, 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 έως και την 16η.7.2025 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». Περαιτέρω, κατά το άρθρο 69 του ίδιου νόμου: «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 68, β) καθορίζονται: βα) το ύψος και η διαδικασία καταβολής του τέλους της περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 68, ββ) η διαδικασία εκπόνησης του Ειδικού Σχεδίου Περιβαλλοντικού Ισοδυνάμου Αναβάθμισης Πόλεων της περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 68, 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 67 και 68».

4. Το περιεχόμενο του παρόντος σχεδίου π.δ. έχει ως εξής: Το άρθρο 1 παρ. 1 και 2 καθορίζει, ως μέτρα περιβαλλοντικού ισοδυνάμου, τα παρατεθέντα στην προηγούμενη παρατήρηση μέτρα, τα οποία προέβλεψε ο ν. 5197/2025 στο άρθρο 68 παρ. 2 περ. βα' έως βθ' και τα οποία εφαρμόζονται, σύμφωνα με την πρόβλεψη της παρ. 3 του ίδιου άρθρου 68, σε επίπεδο δημοτικής ενότητας εκτός από τις περιπτώσεις των μητροπολιτικών συγκροτημάτων Αττικής και Θεσσαλονίκης που εφαρμόζονται σε επίπεδο δήμου. Περαιτέρω δε, το ίδιο άρθρο 1 ορίζει, στην παρ. 3, ότι «Για την επιλογή των καταλληλότερων μέτρων περιβαλλοντικού ισοδυνάμου ανά δημοτική ενότητα ή δήμο κατά την παρ. 2 εκπονείται Ειδικό Σχέδιο Περιβαλλοντικού Ισοδυνάμου Αναβάθμισης

Πόλεων (Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π.) από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή από τον οικείο Δήμο με χρηματοδότηση του Πράσινου Ταμείου ή δωρεάς της μελέτης προς το Υ.ΠΕΝ», στην παρ. 4, ότι «Τα Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π. εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατόπιν γνωμοδότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων της παρ. 2 του άρθρου 24 του ν. 4495/2017 (Α' 167). Για τα Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π. ακολουθείται η διαδικασία φακέλου περιβαλλοντικού προελέγχου» και, στην παρ. 5, ότι «Η εκκίνηση εκπόνησης των Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π. πραγματοποιείται με την υπογραφή της σύμβασης της οικείας μελέτης και διαπιστώνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας». Στο άρθρο 2 του υπό επεξεργασία σχεδίου προβλέπεται το ύψος του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου, η διαδικασία και οι υπόχρεοι καταβολής αυτού και στο άρθρο 3 ορίζονται οι ενέργειες που συνιστούν εκκίνηση των οικοδομικών εργασιών. Τέλος, στο άρθρο 4 του σχεδίου π.δ. προβλέπεται ότι η ισχύς του αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

5. Όπως ήδη εξετέθη, το περιβαλλοντικό ισοδύναμο θεσπίστηκε με τις διατάξεις του άρθρου 68 του ν. 5197/2025 ως αντιστάθμισμα της εφαρμογής σε οικοδομικές άδειες των κινήτρων και προσαυξήσεων του Ν.Ο.Κ. που κρίθηκαν, κατά τα ανωτέρω, ότι αντίκεινται στο Σύνταγμα. Αφορά δε, κατά το άρθρο 68 παρ. 1 περ. α' και β' του ν. 5197/2025 τρεις περιπτώσεις οικοδομικών αδειών: α) Όσες ακυρώθηκαν με δικαστική απόφαση, β) Όσες έχουν προσβληθεί με αίτηση ακύρωσης που είναι εκκρεμής, εφόσον οι οικοδομικές τους εργασίες εκκίνησαν πριν από τις 11.12.2024. Πρόκειται, προφανώς, για εκείνες τις άδειες, οι οποίες έχουν προσβληθεί με αίτηση ακύρωσης μέχρι τις 11.12.2024 και, ως εκ τούτου, καταλαμβάνονται, σύμφωνα με τις 146-149/2025 αποφάσεις της Ολομέλειας, από τη διαγνωσθείσα αντισυνταγματικότητα. Δεν αφορά, όμως, η εν λόγω περίπτωση τις οικοδομικές άδειες με έναρξη εργασιών πριν από τις 11.12.2024, οι οποίες αμφισβητήθηκαν δικαστικώς μετά την ημερομηνία αυτή, καθ' ότι σε αυτές, κατά τα προαναφερθέντα, δεν επεκτάθηκε, κατά τα κριθέντα, το αποτέλεσμα της αντισυνταγματικότητας

και γ) Εκείνες που έχουν εκδοθεί μέχρι τις 11.12.2024, εφόσον έχει έως την ίδια ημερομηνία υποβληθεί αίτηση ένταξης σε χρηματοδοτούμενο πρόγραμμα [από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (Τ.Α.Α.) ή από το Εταιρικό Σύμφωνο Περιφερειακής Ανάπτυξης (Ε.Σ.Π.Α.)], υπό την προϋπόθεση έγκρισης του αιτήματος. Το περιβαλλοντικό ισοδύναμο συνιστά μέτρο που περιλαμβάνει τόσο την καταβολή τέλους εις ολόκληρον από τους ιδιοκτήτες και τον εργολάβο των οικοδομών, όσο και τη λήψη θετικών μέτρων που εξειδικεύονται σε Ειδικό Σχέδιο Περιβαλλοντικού Ισοδυναμίου Αναβάθμισης Πόλεων (Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π.). Τα μέτρα του Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π. εφαρμόζονται σε επίπεδο δημοτικής ενότητας, εκτός από τα μητροπολιτικά συγκροτήματα Αττικής και Θεσσαλονίκης, όπου εφαρμόζονται σε επίπεδο δήμου. Στις περιπτώσεις των ακυρωθεισών οικοδομικών αδειών και εκείνων η νομιμότητα των οποίων έχει αμφισβητηθεί δικαστικώς, οι οικοδομικές εργασίες που επετράπησαν με αυτές μπορούν να συνεχιστούν υπό ειδικότερες προϋποθέσεις, αναλόγως με το αν έχει ολοκληρωθεί ή όχι ο φέρων οργανισμός. Σε αμφότερες τις περιπτώσεις η άδεια, κατά βάση, επανεκδίδεται, κατόπιν αίτησης του ενδιαφερομένου, εντός δύο ημερών από την εκκίνηση εκπόνησης του Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π., εφόσον έχει καταβληθεί το ποσό του περιβαλλοντικού ισοδυναμίου και χωρίς να απαιτείται άλλη καταβολή ποσού προς το Δημόσιο ή τους ο.τ.α. Στην περίπτωση ολοκληρωμένου φέροντος οργανισμού απαιτείται η προσκόμιση στοιχείων που αποδεικνύουν την ολοκλήρωση ενώ στην περίπτωση που αυτός δεν έχει ολοκληρωθεί απαιτείται έγκριση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και του ΚΕ.Σ.Α., σε κοινή συνεδρίαση, με συνεκτίμηση της αναγκαιότητας συνέχισης υλοποίησης της οικοδομικής άδειας δυνάμει τεχνικών, κοινωνικών, οικονομικών και νομικών κριτηρίων. Όσον αφορά τη διακριτή περίπτωση των οικοδομικών αδειών που χρηματοδοτούνται από το Τ.Α.Α. ή το Ε.Σ.Π.Α., προβλέπεται ότι η υλοποίησή τους επιτρέπεται από την έγκριση του Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π., εφόσον καταβληθεί το περιβαλλοντικό ισοδύναμο. Περαιτέρω, όπως προκύπτει από το περιεχόμενο του παρόντος σχεδίου, με τις διατάξεις του επιχειρείται, μεταξύ άλλων, η ρύθμιση της διαδικασίας για την επιλογή των

καταλληλότερων μέτρων περιβαλλοντικού ισοδυνάμου ανά δημοτική ενότητα ή δήμο, η οποία επιτυγχάνεται μέσω της εκπόνησης Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π. σε επίπεδο δημοτικής ενότητας ή δήμου. Το Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π. εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατόπιν γνωμοδότησης του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και εφόσον έχει προηγηθεί διαδικασία υποβολής φακέλου περιβαλλοντικού προελέγχου, ως εκκίνηση δε της εκπόνησης του Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π. ορίζεται η υπογραφή της σύμβασης ανάθεσης της οικείας μελέτης, η οποία διαπιστώνεται με απόφαση του ίδιου Υπουργού. Καθορίζεται, ακόμη, με το παρόν σχέδιο το ύψος του ποσού του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου [ανερχόμενο σε 8% επί της αξίας της δόμησης από την εφαρμογή των κινήτρων και προσαυξήσεων, σύμφωνα με τον υπολογισμό του δεύτερου εδ. της περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 125ΙΓ του ν. 4495/2017 (Α' 167), τούτο στην περίπτωση των ακυρωθεισών αδειών και εκείνων που έχουν προσβληθεί δικαστικώς, και, αντιστοίχως, σε 15% στην άλλη περίπτωση των αδειών που χρηματοδοτούνται από το Τ.Α.Α. και το Ε.Σ.Π.Α.] και ορίζεται ότι τιμή ζώνης για τον υπολογισμό του τέλους είναι η ισχύουσα κατά τις 11.12.2024. Το ποσό καταβάλλεται σε ειδικό λογαριασμό του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων και διατίθεται αποκλειστικά στον δικαιούχο Δήμο για την χρηματοδότηση των οικείων δράσεων. Τέλος, με το υπό επεξεργασία σχέδιο καθορίζονται οι περιπτώσεις που συνιστούν εκκίνηση των οικοδομικών εργασιών πριν από τις 11.12.2024.

6. Η νομιμότητα των προτεινόμενων ρυθμίσεων προϋποθέτει αναγκάως την εξέταση της συμφωνίας προς το Σύνταγμα των διατάξεων του εξουσιοδοτικού ν. 5197/2025, ιδίως εκείνων του άρθρου 68, με τις οποίες θεσπίζεται ο μηχανισμός του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου προκειμένου να αντισταθμισθούν οι περιβαλλοντικές συνέπειες από την υλοποίηση των τριών ως άνω κατηγοριών οικοδομικών αδειών που εμπεριέχουν τα κριθέντα ως αντισυνταγματικά κίνητρα και τις προσαυξήσεις του ΝΟΚ.

7. Με την 2001/42/ΕΚ Οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (ΕΕ L 197) καθιερώθηκε η υποχρέωση προηγούμενης
./.

εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, τα οποία τεκμαίρεται ότι έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον (άρθρο 3 παρ. 2 και 10η αιτιολογική σκέψη του προοιμίου), για δε τα σχέδια και προγράμματα τοπικής σημασίας και τις ήσσονες τροποποιήσεις των προαναφερομένων σχεδίων επιτράπη στα κράτη μέλη να αποφασίζουν εάν συνεπάγονται σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον και εάν, επομένως, πρέπει να υποβάλλονται σε περιβαλλοντική εκτίμηση (άρθρο 3 παρ. 3). Η Οδηγία μεταφέρθηκε στην ελληνική έννομη τάξη με την 107017/28.8.2006 κοινή υπουργική απόφαση (Β' 1225). Η εν λόγω κ.υ.α. προβλέπει τη διενέργεια «στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης» για τις περιπτώσεις σχεδίων και προγραμμάτων που ενδέχεται να έχουν σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον και αφορούν, μεταξύ άλλων, τον πολεοδομικό ή χωροταξικό σχεδιασμό (άρθρο 3 παρ. 1 περ. α'), ενώ για άλλες περιπτώσεις σχεδίων και προγραμμάτων (άρθρο 3 παρ. 2 και Παράρτημα II του άρθρου 11, περίπτωση δεύτερη), τα οποία αφορούν, μεταξύ άλλων, τον πολεοδομικό ή χωροταξικό σχεδιασμό ή τη χρήση γης και καθορίζουν τη χρήση μικρής περιοχής σε τοπικό επίπεδο προβλέπεται η διενέργεια περιβαλλοντικού προελέγχου (άρθρο 5), προκειμένου να κριθεί εάν αυτά, στη συγκεκριμένη περίπτωση, συνεπάγονται σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον και, κατ' ακολουθίαν, εάν απαιτείται να τηρηθεί η διαδικασία της «στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης». Για τους σκοπούς της κ.υ.α., ως αρχή σχεδιασμού, κατά το άρθρο 2 αυτής, όπως ισχύει, νοείται η δημόσια αρχή που προβαίνει στην εκπόνηση ή την έγκριση του σχεδίου ή προγράμματος ή έχει την αρμοδιότητα ελέγχου του σχεδίου ή προγράμματος το οποίο εκπονείται από άλλο φορέα του σχεδίου ή προγράμματος (περ. ζ'), ως αρμόδια αρχή η δημόσια αρχή που ελέγχει την πληρότητα της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.), συντονίζει τη διαδικασία διαβούλευσης με το κοινό και τις δημόσιες αρχές, αξιολογεί τη μελέτη και τα αποτελέσματα της διαβούλευσης και συντάσσει τη διοικητική πράξη περιβαλλοντικής έγκρισης ή μη του σχεδίου ή προγράμματος (περ. η', βλ. και άρθρο 4 της κ.υ.α., όπως ισχύει) και ως φορέας του σχεδίου ή προγράμματος ο φορέας

που εκπονεί ή προωθεί το σχέδιο ή πρόγραμμα, το οποίο υποβάλλεται για έγκριση στην αρχή σχεδιασμού ή/και ο φορέας που είναι υπεύθυνος για την υλοποίηση του σχεδίου ή προγράμματος, περιλαμβανόμενης της ευθύνης τήρησης των μέτρων που θα επιβληθούν με την περιβαλλοντική έγκρισή του (περ. θ'). Εξάλλου, στο πλαίσιο της διαδικασίας του περιβαλλοντικού προελέγχου προκειμένου να διαπιστωθεί αν το σχέδιο ή πρόγραμμα ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και αν πρέπει, κατά συνέπεια, να υποβληθεί σε «στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση» προβλέπεται, στην παρ. 1 του άρθρου 5 της κ.υ.α., όπως ισχύει, ότι « ... Για το σκοπό αυτό η αρχή σχεδιασμού υποβάλλει αίτηση στην αρμόδια αρχή, η οποία συνοδεύεται από ψηφιακό φάκελο με τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα IV του άρθρου 11. Ο φάκελος φέρει ψηφιακή υπογραφή της αρχής σχεδιασμού ή του φορέα του σχεδίου ή προγράμματος», περαιτέρω δε απαιτείται η τήρηση ορισμένων διατυπώσεων, όπως εξέταση του φακέλου από την αρμόδια αρχή και διαβίβαση του φακέλου σε δημόσιες αρχές κατά την παρ. 3 του άρθρου 5 της εν λόγω κ.υ.α. Στην παράγραφο 9 του άρθρου 5 της κ.υ.α., όπως ισχύει, ορίζεται ότι «η αρχή σχεδιασμού προβαίνει ... σε δημοσιοποίηση της θετικής γνωμοδότησης ή αρνητικής απόφασης της αρμόδιας αρχής [η οποία εκδίδεται μετά τη διενέργεια περιβαλλοντικού προελέγχου] για την ενημέρωση του κοινού, αναρτώντας την απόφαση στην επίσημη ιστοσελίδα της». Στα άρθρα 6 και 7 της εν λόγω κ.υ.α., όπως ισχύουν, ρυθμίζονται, ιδίως, ζητήματα περιεχομένου της Σ.Μ.Π.Ε. και διαδικασίας της «στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης», ορίζεται δε, μεταξύ άλλων, στην παράγραφο 11 του άρθρου 7 ότι «η απόφαση έγκρισης ή μη της Σ.Μ.Π.Ε. δημοσιοποιείται με αντίστοιχο τρόπο προς τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 9 του άρθρου 5 της παρούσας απόφασης, για να ενημερωθεί το κοινό». Στο Παράρτημα III του άρθρου 11 της κ.υ.α. καθορίζεται, αναλυτικότερα, το περιεχόμενο των Σ.Μ.Π.Ε. και στο Παράρτημα IV του ίδιου άρθρου 11 ρυθμίζεται το περιεχόμενο του φακέλου διαδικασίας περιβαλλοντικού προελέγχου ως εξής: «Ο φάκελος που υποβάλλεται στα πλαίσια της διαδικασίας περιβαλλοντικού προελέγχου για

την υποβολή σε διαδικασία Σ.Π.Ε. περιέχει τουλάχιστον: Α. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ Δίνονται στοιχεία της αρχής σχεδιασμού του σχεδίου ή προγράμματος. Β. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ Περιγράφονται τα χαρακτηριστικά του σχεδίου ή προγράμματος με ιδιαίτερη αναφορά: στο βαθμό στον οποίο το σχέδιο ή πρόγραμμα θέτει ένα πλαίσιο για έργα και άλλες δραστηριότητες είτε όσον αφορά στην θέση, στο χαρακτήρα, το μέγεθος και τις συνθήκες λειτουργίας τους, είτε στη χρησιμοποίηση φυσικών πόρων, στη σχέση του σχεδίου ή προγράμματος με την εφαρμογή της κοινοτικής και εθνικής νομοθεσίας για το περιβάλλον (π.χ. σχέδια ή πρόγραμμα σχετικά με τη διαχείριση αποβλήτων ή την προστασία των υδάτων), στο βαθμό στον οποίο το σχέδιο ή πρόγραμμα επηρεάζει άλλα σχέδια ή προγράμματα συμπεριλαμβανομένων εκείνων που ανήκουν στο ίδιο ιεραρχημένο σύνολο σχεδιασμού, στη σημασία του σχεδίου ή προγράμματος για την ενσωμάτωση των περιβαλλοντικών ζητημάτων, κυρίως με σκοπό την προαγωγή της αειφόρου ανάπτυξης, στα περιβαλλοντικά προβλήματα που συνδέονται με το σχέδιο ή πρόγραμμα. Γ. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ Περιγράφεται η υφιστάμενη κατάσταση του περιβάλλοντος, ιδίως τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά της περιοχής που ενδέχεται να επηρεασθεί από την υλοποίηση του σχεδίου ή προγράμματος, με ιδιαίτερη έμφαση στη σπουδαιότητα και στην ευαισθησία της περιοχής που ενδέχεται να επηρεασθεί, λόγω: ειδικών φυσικών χαρακτηριστικών ή πολιτιστικής κληρονομιάς, υπέρβασης περιβαλλοντικών ποιοτικών προτύπων ή οριακών τιμών, εντατικής χρήσης γης. Δ. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΤΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ Περιγράφονται τα χαρακτηριστικά των επιπτώσεων στο περιβάλλον ιδιαίτερα όσον αφορά: την πιθανότητα, τη διάρκεια, τη συχνότητα και την αναστρεψιμότητα των επιπτώσεων, το σωρευτικό χαρακτήρα των επιπτώσεων, το διασυννοριακό χαρακτήρα των επιπτώσεων, τους κινδύνους για την ανθρώπινη υγεία ή το περιβάλλον (π.χ. λόγω ατυχημάτων), το μέγεθος και την έκταση στο χώρο των

επιπτώσεων (γεωγραφική περιοχή και μέγεθος πληθυσμού που ενδέχεται να θιγούν), τις επιπτώσεις σε περιοχές ή τοπία τα οποία απολαύουν αναγνωρισμένου καθεστώτος προστασίας σε εθνικό, κοινοτικό ή διεθνές επίπεδο, και εκτιμάται η ενδεχόμενη σημαντικότητά των επιπτώσεων αυτών. Ε. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ Χάρτες - Σχέδια κατάλληλης κλίμακας, κατά την κρίση του μελετητή, ανάλογα με την χωρική διάσταση του σχεδίου ή προγράμματος. Το σύνολο του φακέλου και των χαρτών - σχεδίων παραδίδονται και σε ηλεκτρονική μορφή».

8. Ο μηχανισμός του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου, όπως, κατά τα ανωτέρω, καταστρώνεται, διαδικαστικά και ουσιαστικά, με το υπό επεξεργασία σχέδιο, κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 69 παρ. 1 του ν. 5197/2025, έχει τα ακόλουθα βασικά χαρακτηριστικά: α) Προβλέπει, κατ' εφαρμογήν του νέου θεσμικού πλαισίου, την επανέκδοση των οικοδομικών αδειών, με το ίδιο περιεχόμενο που είχαν οι ακυρωθείσες ή εκείνες που έχουν προσβληθεί δικαστικώς. Η επανέκδοση χωρεί, στην περίπτωση που έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός, δηλαδή όταν κατά βάση έχει συντελεσθεί σε μείζονα βαθμό η περιβαλλοντική βλάβη αλλά και η οικονομική επιβάρυνση του ιδιοκτήτη ή εργολάβου, με την καταβολή του αναλογούντος τέλους και, ευλόγως, με την προσκόμιση στοιχείων που αποδεικνύουν ότι ο φέρων οργανισμός έχει κατασκευασθεί. Στην περίπτωση που αυτός δεν έχει ολοκληρωθεί απαιτείται εξιδιασμένη κρίση διοικητικού οργάνου -εν προκειμένω έγκριση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και του ΚΕ.Σ.Α., σε κοινή συνεδρίαση- με συνεκτίμηση της σκοπιμότητας συνέχισης υλοποίησης της οικοδομικής άδειας δυνάμει τεχνικών, κοινωνικών, οικονομικών και νομικών κριτηρίων. Η διάκριση αυτή τίθεται δικαιολογημένα προκειμένου να συναρτηθεί η επανέκδοση της οικοδομικής άδειας με το στάδιο υλοποίησής της, αναστρέψιμο ή μη. Ωστόσο, η συνέχιση των οικοδομικών εργασιών, μετά την επανέκδοση των αδειών, δεν επέρχεται αυτοδικαίως αλλά προϋποθέτει, σε αμφότερες τις περιπτώσεις, να έχει προηγηθεί η τήρηση, κατά τρόπο ουσιαστικό και πλήρη, της διαδικασίας περιβαλλοντικού προελέγχου του Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π. Το στάδιο περιβαλλοντικού προελέγχου του Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π., σύμφωνα με την

2001/42/ΕΚ Οδηγία και την 107017/28.8.2006 κ.υ.α., απαιτείται, κατά την έννοια της εξουσιοδοτικής διάταξης του άρθρου 69 παρ. 1 του ν. 5197/2025, να κινηθεί με πρωτοβουλία και ευθύνη της Διοίκησης (δηλαδή της αρχής σχεδιασμού, η οποία υποβάλλει, κατά το άρθρο 5 παρ. 1 της κ.υ.α., αίτηση στην αρμόδια αρχή, συνοδευόμενη από ψηφιακό φάκελο, με τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα IV του άρθρου 11) και, οπωσδήποτε, να έχει ολοκληρωθεί πριν από την επανέκδοση των οικοδομικών αδειών, με την έκδοση και δημοσιοποίηση, κατά το άρθρο 5 παρ. 9 της κ.υ.α., όπως ισχύει, της διοικητικής πράξης, με την οποία αποφασίζεται, κατόπιν διενέργειας σχετικού περιβαλλοντικού προελέγχου, ότι δεν απαιτείται η τήρηση της διαδικασίας «στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης». Σε περίπτωση δε που ο διενεργηθείς από τη Διοίκηση περιβαλλοντικός προέλεγχος του Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π. καταλήξει τυχόν στο συμπέρασμα ότι απαιτείται η τήρηση της διαδικασίας της «στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης» με την εκπόνηση Σ.Μ.Π.Ε., για τον λόγο ότι η επανέκδοση των αδειών και η υλοποίηση αυτών σε συγκεκριμένη δημοτική ενότητα ή δήμο συνεπάγονται σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον, η εν λόγω επανέκδοση και υλοποίηση δεν μπορεί να χωρήσει πριν από την ολοκλήρωση της διαδικασίας «στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης» και έγκρισης του Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π. Οι διατάξεις δε του άρθρου 68 παρ. 4 περ. α' υποπερ. αα' και αβ' του ν. 5197/2025, με τις οποίες ο νομοθέτης - προφανώς υπό την αντίληψη ότι ο περιβαλλοντικός προέλεγχος δεν θα καταλήξει καταρχήν σε θετική γνωμοδότηση για την διενέργεια «στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης» αλλά σε αρνητική απόφαση περί μη υπάρξεως τέτοιας υποχρέωσης - απέβλεψε στην επανέκδοση και συνέχιση της υλοποίησης των οικοδομικών αδειών (ακυρωθεισών ή προσβληθεισών δικαστικώς) από την εκκίνηση εκπόνησης του Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π. (πραγματοποιούμενης, κατά το άρθρο 1 παρ. 5 του παρόντος σχεδίου, με την υπογραφή της σύμβασης της οικείας μελέτης) έχουν, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος και την ενωσιακή αρχή της πρόληψης, την προεκτεθείσα έννοια ότι, δηλαδή, η επανέκδοση και υλοποίηση των αδειών χωρεί είτε κατόπιν της τήρησης και

ολοκλήρωσης από τη Διοίκηση του σταδίου περιβαλλοντικού προελέγχου, με την έκδοση και δημοσιοποίηση της διοικητικής πράξης περί μη υποχρεώσεως υποβολής σε διαδικασία «στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης» είτε κατόπιν έγκρισης του Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π., εφόσον έχει προηγηθεί αυτής η διενέργεια «στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης» και η έγκριση της Σ.Μ.Π.Ε., β) Όσον αφορά τη διακριτή περίπτωση των οικοδομικών αδειών που χρηματοδοτούνται από το Τ.Α.Α. ή από το Ε.Σ.Π.Α., η υλοποίησή τους καθίσταται δυνατή, κατά τη διάταξη του άρθρου 68 παρ. 4 περ. β' του ν. 5197/2025, μετά την έγκριση του οικείου Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π. Η χρήση σε αυτές των κινήτρων και προσαυξήσεων του ΝΟΚ δεν αντιβαίνει στα κριθέντα με τις αποφάσεις της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας διότι πρόκειται για οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την κρίσιμη ημερομηνία (11.12.2024) και -μέχρι την ίδια ημερομηνία- έχει υποβληθεί αίτημα ένταξης σε χρηματοδοτούμενο από το Τ.Α.Α. ή το Ε.Σ.Π.Α. πρόγραμμα, δηλαδή έχει τεθεί αναμφίβολα σε κίνηση η διαδικασία υπαγωγής στο οικείο πρόγραμμα, υπό την αυτονόητη, πάντως, προϋπόθεση έγκρισης του αιτήματος και καταβολής του ποσού του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου. Άλλωστε, η διατήρηση της ισχύος των εν λόγω οικοδομικών αδειών εξυπηρετεί, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ν. 5197/2025, το δημόσιο συμφέρον διότι 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 διαφύλαξη της διεθνούς επενδυτικής εμπιστοσύνης. Τυχόν δε ματαίωση έργων που συνδέονται με την απορρόφηση ευρωπαϊκών πόρων θα υπονόμει, κατά την αιτιολογική έκθεση, την αναπτυξιακή στρατηγική της χώρας και την πορεία εναρμόνισης με τις προτεραιότητες και αρχές της ευρωπαϊκής οικονομικής και χρηματοδοτικής πολιτικής, γ) Οι δράσεις του άρθρου 1 παρ. 1 του παρόντος σχεδίου για την αναβάθμιση, βελτίωση ή δημιουργία κοινοχρήστων χώρων και δικτύων πρασίνου, οι οποίες θα αποτελέσουν αντικείμενο μελέτης, εξειδίκευσης και, ιδίως, πολεοδομικού σχεδιασμού με το Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π., συγκροτούν θεμιτό, κατά το άρθρο 24 του Συντάγματος,

μηχανισμό για την εξισορρόπηση των δυσμενών συνεπειών από την χρήση κινήτρων του Ν.Ο.Κ. σε ένα πεπερασμένο, πάντως, αριθμό οικοδομικών αδειών. Πρόκειται, εν τέλει, για μηχανισμό, με τον οποίο ο νομοθέτης, χωρίς να παραβλέπει την περιβαλλοντική επιβάρυνση που επιφέρουν οι ως άνω κατασκευές αλλά, αντιθέτως, αναγνωρίζοντας την επέλευσή της, αποσκοπεί, ακριβώς, στην αντιστάθμιση της βλάβης, με την πρόβλεψη του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου, ως διφυούς μέτρου συνιστάμενου στην καταβολή χρηματικού τέλους στον Δήμο από τους ιδιοκτήτες και εργολάβους των οικοδομών και, ακολούθως, στην χρηματοδότηση, με το ποσό αυτό, των οικείων εξισορροπητικών δράσεων.

9. Όπως έχει κριθεί (ΑΕΔ 14/2013), είναι συνταγματικώς επιτρεπτή η ρύθμιση από τον νομοθέτη με νέους κανόνες δικαίου, και κατά τρόπο διαφορετικό, εννόμων σχέσεων που έχουν γεννηθεί και δικαιωμάτων που έχουν αποκτηθεί βάσει διατάξεων προϊσχυσάντων κανόνων δικαίου, ακόμη και αν οι έννομες σχέσεις ή τα δικαιώματα κρίνονται ενώπιον των δικαστηρίων ή έχουν αναγνωρισθεί με τελεσίδικες ή αμετάκλητες δικαστικές αποφάσεις, υπό την προϋπόθεση ότι οι εν λόγω κανόνες έχουν γενικό χαρακτήρα και δεν ρυθμίζουν μεμονωμένη σχέση. Ειδικότερα, δεν αποκλείεται από τα άρθρα 4 παρ. 1, 20 παρ. 1, 26, 94 παρ. 1 και 95 του Συντάγματος, με τα οποία καταχυρώνονται οι αρχές της ισότητας, της διάκρισης των λειτουργιών, του δικαιώματος της δικαστικής προστασίας, ειδικότερη εκδήλωση του οποίου αποτελούν τα κατά τα άρθρα 94 και 95 ασκούμενα ενώπιον των τακτικών διοικητικών δικαστηρίων και του Συμβουλίου της Επικρατείας ένδικα μέσα της προσφυγής ουσίας και της αίτησης ακύρωσης, η θέσπιση νομοθετικών ρυθμίσεων, που καταλαμβάνουν εκκρεμείς επί προσφυγών ουσίας ή αιτήσεων ακύρωσης δίκες και επηρεάζουν την έκβαση τους, είναι δε δυνατόν να συνεπάγονται ακόμη και την άρση ή τον περιορισμό της συνταγματικής υποχρέωσης της Διοίκησης για συμμόρφωσή της προς ήδη εκδοθείσες ακυρωτικές αποφάσεις, εφόσον οι ρυθμίσεις αυτές είναι γενικής εφαρμογής, υπαγορεύονται από επιτακτικούς λόγους γενικού συμφέροντος και δεν προσβάλλουν τον πυρήνα και την ουσία του δικαιώματος της δικαστικής

προστασίας, σεβόμενες την αρχή της αναλογικότητας.

10. Εν προκειμένω, με τον συνταγματικά θεμιτό, κατά τα ανωτέρω, μηχανισμό του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου επιδιώκεται η προστασία των διοικουμένων που οικοδόμησαν ή εξέδωσαν οικοδομικές άδειες καλόπιστα πριν από τις 11.12.2024, υπό το ισχύον κατά τον χρόνο εκείνο θεσμικό πλαίσιο, αλλά βρέθηκαν εκ των υστέρων αντιμέτωποι, μετά την ανατροπή του πλαισίου αυτού με τις αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, με τις συνέπειες που προκαλούν η ακύρωση ή η δικαστική προσβολή των οικοδομικών αδειών. Αποβλέπει δε ο μηχανισμός, όπως προκύπτει από την αιτιολογική έκθεση του ν. 5197/2025, στην προστασία του δημοσίου συμφέροντος, υπό την έννοια της αποτροπής δημιουργίας ημιτελών και εγκαταλελειμμένων κτηρίων που επιβαρύνουν την δημόσια υγεία, την ασφάλεια, την αισθητική αλλά και την οικονομία, σε συνδυασμό με την σταθμισμένη αντιμετώπιση των συνεπειών που υφίστανται καλόπιστοι τρίτοι από την μαζική ακύρωση των αδειών. Η επανέκδοση δε των ως άνω οικοδομικών αδειών χωρεί με βάση νέο, διαφορετικό, νομοθετικό καθεστώς, το οποίο δεν σκοπεί στην επίλυση συγκεκριμένης διαφοράς αλλά στη θέσπιση γενικής και αφηρημένης ρύθμισης έστω και για περιορισμένο αριθμό τέτοιων αδειών, με κριτήρια αντικειμενικά και απρόσωπα και με τις ειδικότερες διακρίσεις που αναλύθηκαν στην παρατήρηση 8, ιδίως δε με την πλήρη, έγκαιρη και αποτελεσματική τήρηση διαδικασίας περιβαλλοντικού προελέγχου και, εάν χρειαστεί, «στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης» κατά την έγκριση του Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π. Με τα δεδομένα αυτά, οι προεκτεθείσες ρυθμίσεις του άρθρου 68 του ν. 5197/2025, που προβλέπουν την επανέκδοση και, ακολούθως, υλοποίηση των ακυρωθεισών αδειών καθώς και εκείνων που έχουν προσβληθεί δικαστικώς, δεν αντίκεινται στα 4 παρ. 1, 20 παρ. 1, 26, 94 παρ. 1 και 95 του Συντάγματος.

11. Με το προεκτεθέν περιεχόμενο, το υπό επεξεργασία σχέδιο, συνοδευόμενο από την Πράξη 40/Συνεδρίαση 7η/20.5.2025 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), ευρίσκει, καταρχήν, νόμιμο έρεισμα στην εξουσιοδοτική
./.

διάταξη του άρθρου 69 παρ. 1 του ν. 5197/2025, προτείνεται δε αρμοδίως από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας Σ. Παπασταύρου, ο οποίος έχει τις αρμοδιότητες της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ενόψει της ρύθμισης του σχεδίου περί διενέργειας περιβαλλοντικού προελέγχου) καθώς και από τον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας Ν. Ταγαρά, στον οποίο έχει ανατεθεί, δυνάμει της 74103/5569/8.7.2023 κοινής απόφασης του Πρωθυπουργού και Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 4408), η άσκηση των αρμοδιοτήτων της Γενικής Γραμματείας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου. Περαιτέρω, όπως βεβαιώνεται στην ΥΠΕΝ/ΓΔΟΥ/59701/1685/30.5.2025 εισήγηση της Προϊσταμένης της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του εν λόγω Υπουργείου, από τις διατάξεις του σχεδίου δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού. Το σχέδιο προκαλεί, κατά τα λοιπά, τις ακόλουθες παρατηρήσεις.

12. Στην εξουσιοδοτική διάταξη αναφέρεται ότι κατά την έκδοση του π.δ. για το περιβαλλοντικό ισοδύναμο συνεκτιμώνται μελέτες που εκπονούνται στο πλαίσιο της διαδικασίας έγκρισης των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων ή των μελετών για παρομοίου επιπέδου σχέδια «εφόσον υφίστανται». Εν προκειμένω, στην από 16.5.2025 κοινή εισήγηση των Διευθύνσεων Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία υιοθετήθηκε με την Πράξη 40/Συνεδρίαση 7η/20.5.2025 γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., αναφέρεται ότι, επί του παρόντος, δεν έχουν παραληφθεί οι εκπονούμενες μελέτες Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Ενόψει τούτου, δεν τίθεται, κατά την έννοια της εξουσιοδοτικής διάταξης, ζήτημα συνεκτίμησης τέτοιων μελετών κατά το στάδιο έκδοσης του προκείμενου π.δ. Οι μελέτες, πάντως, αυτές, εφόσον εκπονηθούν, είναι, οπωσδήποτε, συνεκτιμητέες στο στάδιο εκπόνησης του οικείου Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π.

13. Τα στοιχεία 1α, 2, 3 και 6 του προοιμίου του σχεδίου είναι περιττά και πρέπει να απαλειφθούν. Κατόπιν τούτου να αναριθμηθούν τα λοιπά στοιχεία του.

14. Στο άρθρο 1 παρ. 4 του σχεδίου πρέπει να προστεθεί, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην παρατήρηση 8 του παρόντος, το ακόλουθο εδάφιο: «Η επανέκδοση των οικοδομικών αδειών της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 του άρθρου 68 του ν. 5197/2025 χωρεί είτε μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας περιβαλλοντικού προελέγχου, με την έκδοση και δημοσιοποίηση της, κατά το άρθρο 5 παρ. 9 της

107017/28.8.2006 κοινής υπουργικής απόφασης (Β΄ 1225), όπως ισχύει, διοικητικής πράξης είτε μετά την έγκριση του Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π. στην περίπτωση που έχει προηγηθεί η τήρηση διαδικασίας “στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης” και η έγκριση της οικείας στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων, κατά το άρθρο 7 της ίδιας κοινής υπουργικής απόφασης, όπως ισχύει». Κατόπιν τούτου, η Διοίκηση οφείλει να αναδιατυπώσει αναλόγως την παρ. 5 του άρθρου 1 του παρόντος σχεδίου, ώστε να στοιχεί με την παρούσα παρατήρηση, σε συνδυασμό με την παρατήρηση 8.

15. Στο άρθρο 3 περ. α΄ υποπερ. αγ΄ του σχεδίου αναφέρονται οι αεροφωτογραφίες ως μέσο απόδειξης της ημερομηνίας εκκίνησης των οικοδομικών εργασιών πριν από τις 11.12.2024. Η χρήση, όμως, των αεροφωτογραφιών, εν γένει, ως αποδεικτικού μέσου της έναρξης των εργασιών πριν από την κρίσιμη ημερομηνία, χωρίς οι αεροφωτογραφίες αυτές να προέρχονται από δημόσιο ή άλλο τυχόν εγκεκριμένο φορέα, ώστε να καθίσταται βεβαία η σχετική ημερομηνία, δεν παρέχει τέτοια εχέγγυα και, ως εκ τούτου, η ρύθμιση δεν τίθεται νομίμως.

16. Στην περ. β΄ του άρθρου 3 του σχεδίου προβλέπεται ότι ως εκκίνηση των οικοδομικών εργασιών νοείται η κατεδάφιση προϋφιστάμενων κτισμάτων εντός του ίδιου ακινήτου, εφόσον δεν είναι προγενέστερη των έξι (6) μηνών από την 11η Δεκεμβρίου 2024. Η ρύθμιση αυτή τίθεται νομίμως διότι η κατεδάφιση των προϋφιστάμενων κτισμάτων, ως αναγκαία προϋπόθεση για την υλοποίηση της οικοδομικής άδειας ανέγερσης των νέων κτισμάτων εντός του ίδιου ακινήτου, πρέπει να έχει συντελεσθεί εντός του χρονικού διαστήματος των έξι (6) μηνών πριν από τις 11.12.2024, δηλαδή τελεί σε εύλογη χρονική συνάρτηση με την οικοδομική άδεια ανέγερσης.

17. Στην περ. γ΄ του άρθρου 3 του σχεδίου αναφέρεται ότι ως εκκίνηση των οικοδομικών εργασιών νοείται η διενέργεια μέχρι τις 11.12.2024 ανασκαφικών εργασιών της αρχαιολογικής υπηρεσίας στο πλαίσιο υφιστάμενης οικοδομικής άδειας, η οποία αποδεικνύεται με κάθε πρόσφορο μέσο. Ενόψει των αναφερομένων στην ανωτέρω από 16.5.2025 κοινή εισήγηση των Διευθύνσεων Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων, πρέπει να προστεθεί στην εν λόγω διάταξη και η περίπτωση διενέργειας

Αριθμός 135/2025

-21-

δοκιμαστικών τομών της αρχαιολογικής υπηρεσίας, στο πλαίσιο
υφιστάμενης οικοδομικής άδειας.