



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

11 Νοεμβρίου 2025

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 6015

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑΠ/125753/8426

Ελάχιστο περιεχόμενο και τεχνικές προδιαγραφές των μελετών των Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικού Ισοδύναμου Αναβάθμισης Πόλεων.

**Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΚΑΙ Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τα άρθρα 66 έως 71 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) και ιδίως την περ. α της παρ. 5 του άρθρου 69.

2. Τον ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79).

3. Τον ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).

4. Το π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.Ε.Ν.)» (Α' 160).

5. Το π.δ. 27/2025 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτή Υπουργού, Υφυπουργών και Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης» (Α' 44).

6. Το π.δ. 79/2023 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 131).

7. Την υπ' αρ. 74103/5569/8.7.2023 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 4408).

8. Το άρθρο 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133), και το γεγονός ότι, από τις διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, η οποία κατά το παρόν στάδιο δεν δύναται να υπολογιστεί.

9. Το γεγονός ότι οι διατάξεις της παρούσας δεν αφορούν σε νέα διοικητική διαδικασία, για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο ΕΜΔΔ-ΜΙΤΟΣ, αποφασίζει:

Άρθρο 1

Σκοπός και Αντικείμενο της Μελέτης

1. Σκοπός της μελέτης των Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικού Ισοδύναμου Αναβάθμισης Πόλεων είναι η αξιολόγηση και προετοιμασία βιώσιμων λύσεων για την περιβαλλοντική αναβάθμιση πόλεων μέσω Ειδικών Σχεδίων για την αντιστάθμιση της χρήσης των κινήτρων και προσαυξήσεων των άρθρων 66 και 71 του ν. 5197/2025 (Α' 76).

2. Αντικείμενο της μελέτης είναι η συμπερίληψη, ανάλυση και αξιολόγηση στοιχείων σχετικά με οικοδομικές άδειες των περ. α και β της παρ. 1 του άρθρου 68 του ν. 5197/2025 και η επιλογή των καταλληλότερων μέτρων περιβαλλοντικού ισοδύναμου της περ. β της παρ. 2 του άρθρου 68 του ν. 5197/2025, ως αυτά καθορίζονται στο προεδρικό διάταγμα της παρ. 1 του άρθρου 69 του ν. 5197/2025, που εφαρμόζονται σε επίπεδο δημοτικής ενότητας, εκτός από τις περιπτώσεις των μητροπολιτικών συγκροτημάτων Αττικής και Θεσσαλονίκης, όπου εφαρμόζονται σε επίπεδο δήμου.

Άρθρο 2

Περιεχόμενο της Μελέτης

Η μελέτη των Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικού Ισοδύναμου Αναβάθμισης Πόλεων περιλαμβάνει υποχρεωτικά:

Εισαγωγή:

- Σκοπός, πεδίο εφαρμογής και η σημασία της ολοκληρωμένης αξιολόγησης περιβαλλοντικών και νομικών ζητημάτων.

Ανάλυση υφιστάμενης κατάστασης:

- Περιβαλλοντικά, κοινωνικά και χωροταξικά χαρακτηριστικά.

- Καταγραφή και ανάλυση των οικοδομικών αδειών της παρ. 1 του άρθρου 68 του ν. 5197/2025, οι οποίες γνωστοποιήθηκαν δυνάμει της διαδικασίας της απόφασης της παρ. 4 του άρθρου 69.

Εκτίμηση περιβαλλοντικών και νομικών επιπτώσεων:

- Ανάλυση των επιπτώσεων.
- Αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης και των πιθανών μελλοντικών επιπτώσεων.

Προτάσεις και λύσεις:

- Επιλογή (συμπεριλαμβανομένης αιτιολόγησης της επιλογής) των καταλληλότερων μέτρων περιβαλλοντι-

κού ισοδύναμου της περ. β της παρ. 2 του άρθρου 68 του ν. 5197/2025, ως αυτά καθορίζονται στο προεδρικό διάταγμα της παρ. 1 του άρθρου 69 του ν. 5197/2025, που εφαρμόζονται σε επίπεδο δημοτικής ενότητας, εκτός από τις περιπτώσεις των μητροπολιτικών συγκροτημάτων Αττικής και Θεσσαλονίκης, όπου εφαρμόζονται σε επίπεδο δήμου.

Προδιαγραφές και τεχνικές λύσεις:

- Περιγραφή τεχνικών και περιβαλλοντικών παρεμβάσεων.

Χρονοδιάγραμμα και οικονομική αποτίμηση:

- Αναλυτικό χρονοδιάγραμμα υλοποίησης της μελέτης.

- Εκτίμηση κόστους και πόρων.

Μηχανισμοί παρακολούθησης και αξιολόγησης:

- Όπως KPIs, δείκτες και συστήματα αναφοράς.

Άρθρο 3

Μεθοδολογία και Τεχνικές Προσεγγίσεις

1. Η προτεινόμενη μεθοδολογία περιλαμβάνει:

α) Αναλυτική καταγραφή και αξιολόγηση των οικοδομικών αδειών της παρ. 1 του άρθρου 68 του ν. 5197/2025, οι οποίες γνωστοποιήθηκαν δυνάμει της διαδικασίας της απόφασης της παρ. 4 του άρθρου 69.

β) Χρήση γεωχωρικών εργαλείων (GIS) για χαρτογράφηση και ανάλυση.

γ) Ανάλυση νομικών και περιβαλλοντικών δεδομένων και αποφάσεων.

2. Σε κάθε περίπτωση ενδείκνυται η συνεργασία με νομικούς και περιβαλλοντολόγους για την ερμηνεία και αξιολόγηση των νομικών ζητημάτων.

3. Συνιστάται: α) σε κάθε ενότητα να ενσωματώνονται αναφορές στα συγκεκριμένα στοιχεία (π.χ. αριθμοί αδειών, αποφάσεις ΣτΕ, περιβαλλοντικά δεδομένα), β) να γίνεται σαφής σύνδεση των νομικών ζητημάτων και των προτεινόμενων λύσεων.

Άρθρο 4

Δομή της Μελέτης

1. Περιεχόμενα
2. Εισαγωγή
3. Αντικείμενο και περιοχή μελέτης
4. Νομική αξιολόγηση
5. Περιβαλλοντική αξιολόγηση
6. Προτάσεις και λύσεις
7. Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης
8. Οικονομική ανάλυση
9. Μηχανισμοί παρακολούθησης και αξιολόγησης
10. Συμπεράσματα και συστάσεις
11. Παραρτήματα

Άρθρο 5

Παραδοτέα

Τα παραδοτέα της μελέτης περιλαμβάνουν:

1. Αναλυτική τεχνική έκθεση με πλήρη στοιχεία και τεκμηρίωση.

2. Συνοδευτικά αυτής αρχεία, όπως ενδεικτικά:

α) Χάρτες, διαγράμματα και γραφήματα που απεικονίζουν την κατάσταση και τις προτάσεις.

β) Πίνακες με καταγραφή των ακυρωμένων/ανενεργών οικοδομικών αδειών.

γ) Αναφορές σε νομολογία και σχετικές νομικές εκθέσεις.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Υπόδειγμα Τεχνικής Μελέτης για τα Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικού Ισοδύναμου Αναβάθμισης Πόλεων (ΕΣΠΙΑΠ)

A. Αναλυτική τεχνική έκθεση

1. Εξώφυλλο

Τίτλος μελέτης

Φορέας εκπόνησης

Ημερομηνία

Αριθμός πρωτοκόλλου

2. Περίληψη

Σύντομη περιγραφή του σκοπού, των βασικών ευρημάτων και των προτεινόμενων λύσεων.

3. Περιεχόμενα

Λίστα με τα κεφάλαια, τυχόν υποενότητες και αριθμηση σελίδων τους.

4. Εισαγωγή

Σκοπός της μελέτης

Πεδίο εφαρμογής

Ανασκόπηση αναγκαιότητας της ολοκληρωμένης αξιολόγησης περιβαλλοντικών και νομικών ζητημάτων (Περιβαλλοντική, κοινωνική, και χωροταξική διάσταση.)

Νομικό πλαίσιο (Αναφορά σε νομοθεσία και νομολογία).

5. Αντικείμενο και περιοχή μελέτης

Περιγραφή της γεωγραφικής περιοχής.

Χωροταξικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά.

Καταγραφή οικοδομικών αδειών της παρ. 1 του άρθρου 68 του ν. 5197/2025, οι οποίες γνωστοποιήθηκαν δυνάμει της διαδικασίας της απόφασης της παρ. 4 του άρθρου 69 που αφορούν στην περιοχή.

Πίνακας με:

- Αριθμό οικοδομικής άδειας ή και Αριθμό πράξης

- Ημερομηνία έκδοσης

- Τυχόν δικαστική απόφαση ή Αίτησης ακύρωση (σε περίπτωση που δεν έχει εκδοθεί δικαστική απόφαση) και ημερομηνία της αίτησης ή αριθμό πρωτοκόλλου αιτήματος ένταξης σε πρόγραμμα που χρηματοδοτείται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ή από το Εταιρικό Σύμφωνο Περιφερειακής Ανάπτυξης ή έγκριση του αιτήματος (εφόσον υφίσταται).

- Κατάσταση οικοδομικής άδειας (ανεκτέλεστη, ακυρωμένη, υπό αναθεώρηση)

- Περιγραφή έργου

6. Νομική αξιολόγηση

Αναφορά στις αποφάσεις του ΣτΕ που ακύρωσαν ή ανέστειλαν οικοδομικές άδειες.

Ανάλυση των αιτιολογιών των αποφάσεων.

Ανάλυση και αξιολόγηση των επιπτώσεων από οικοδομικές άδειες της παρ. 1 του άρθρου 68 του ν. 5197/2025, οι οποίες γνωστοποιήθηκαν δυνάμει της διαδικασίας της απόφασης της παρ. 4 του άρθρου 69 από νομική σκοπιά.

Συμπεράσματα σχετικά με τη νομιμότητα των υφιστάμενων/υποβληθέντων έργων.

7. Περιβαλλοντική αξιολόγηση

Ανάλυση των υφιστάμενων περιβαλλοντικών δεδομένων.

Ανάλυση και αξιολόγηση επιπτώσεων από οικοδομικές άδειες της παρ. 1 του άρθρου 68 του ν. 5197/2025, οι οποίες γνωστοποιήθηκαν δυνάμει της διαδικασίας της απόφασης της παρ. 4 του άρθρου 69 από περιβαλλοντική σκοπιά.

Προτάσεις για αποφυγή αρνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

8. Προτάσεις και λύσεις

Επιλογή (συμπεριλαμβανομένης αιτιολόγησης της επιλογής) των καταλληλότερων μέτρων περιβαλλοντικού ισοδυνάμου της περ. β της παρ. 2 του άρθρου 68 του ν. 5197/2025, ως αυτά καθορίζονται στο προεδρικό διάταγμα της παρ. 1 του άρθρου 69 του ν. 5197/2025, που εφαρμόζονται σε επίπεδο δημοτικής ενότητας, εκτός από τις περιπτώσεις των μητροπολιτικών συγκροτημάτων Αττικής και Θεσσαλονίκης, όπου εφαρμόζονται σε επίπεδο δήμου.

Άλλες προτάσεις.

9. Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης

Αναλυτικό χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των προτεινόμενων παρεμβάσεων. Φάσεις και χρονικά όρια.

10. Οικονομική ανάλυση

Εκτίμηση κόστους υλοποίησης.

Χρηματοδοτικά εργαλεία και πηγές χρηματοδότησης.

11. Μηχανισμοί παρακολούθησης και αξιολόγησης ΚΡIs και δείκτες επιτυχίας.

Συστήματα αναφοράς και ελέγχου προόδου.

12. Συμπεράσματα και συστάσεις

Περίληψη των βασικών ευρημάτων.

Προτάσεις για επόμενα βήματα.

13. Παραρτήματα

Αναφέρεται το σύνολο των αριθμημένων συνοδευτικών αρχείων.

Περιλαμβάνεται τυχόν ειδική τεκμηρίωση

Β. Συνοδευτικά αυτής αρχεία

Άρθρο 6

Έναρξη ισχύος

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 10 Νοεμβρίου 2025

Ο Υπουργός

**ΣΤΑΥΡΟΣ Ν.
ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ**

Ο Υφυπουργός

**ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΤΑΓΑΡΑΣ**



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Το Εθνικό Τυπογραφείο αποτελεί δημόσια υπηρεσία υπαγόμενη στην Προεδρία της Κυβέρνησης και έχει την ευθύνη τόσο για τη σύνταξη, διαχείριση, εκτύπωση και κυκλοφορία των Φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ), όσο και για την κάλυψη των εκτυπωτικών - εκδοτικών αναγκών του δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα (ν. 3469/2006/Α' 131 και π.δ. 29/2018/Α' 58).

1. ΦΥΛΛΟ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΦΕΚ)

- Τα **ΦΕΚ σε ηλεκτρονική μορφή** διατίθενται δωρεάν στο www.et.gr, την επίσημη ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου. Όσα ΦΕΚ δεν έχουν ψηφιοποιηθεί και καταχωριστεί στην ανωτέρω ιστοσελίδα, ψηφιοποιούνται και αποστέλλονται επίσης δωρεάν με την υποβολή αιτήματος στην ηλεκτρονική διεύθυνση feksales@et.gr.
- Τα **ΦΕΚ σε έντυπη μορφή** διατίθενται σε μεμονωμένα φύλλα είτε απευθείας από το Τμήμα Πωλήσεων και Συνδρομητών, είτε ταχυδρομικά με την αποστολή αιτήματος παραγγελίας στην ηλεκτρονική διεύθυνση feksales@et.gr.
 - Το κόστος ενός ασπρόμαυρου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,00 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσαυξάνεται κατά 0,20 €. Το κόστος ενός έγχρωμου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,50 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσαυξάνεται κατά 0,30 €.
 - Το τεύχος Α.Σ.Ε.Π. διατίθεται δωρεάν.
 - Υπάρχει δυνατότητα ετήσιας συνδρομής οποιουδήποτε τεύχους σε έντυπη μορφή μέσω του Τμήματος Πωλήσεων και Συνδρομητών.

• Τρόποι αποστολής κειμένων προς δημοσίευση:

- A.** Αποστολή των εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση <https://eservices.et.gr>. Σχετικές εγκύκλιοι και οδηγίες στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Εθνικού Τυπογραφείου (www.et.gr) στη διαδρομή **Ανακοινώσεις** → **Εγκύκλιοι**.
- B.** Κατ' εξαίρεση, όσοι πολίτες δεν διαθέτουν προηγμένη ψηφιακή υπογραφή μπορούν είτε να αποστέλλουν ταχυδρομικά, είτε να καταθέτουν με εκπρόσωπό τους κείμενα προς δημοσίευση εκτυπωμένα σε χαρτί στο Τμήμα Παραλαβής και Καταχώρισης Δημοσιευμάτων.

• Πληροφορίες, σχετικά με την αποστολή/κατάθεση εγγράφων προς δημοσίευση, την ημερήσια κυκλοφορία των Φ.Ε.Κ., με την πώληση των τευχών και με τους ισχύοντες τιμοκαταλόγους για όλες τις υπηρεσίες μας, περιλαμβάνονται στον ιστότοπο (www.et.gr). Επίσης μέσω του ιστότοπου δίδονται πληροφορίες σχετικά με την πορεία δημοσίευσης των εγγράφων, με βάση τον Κωδικό Αριθμό Δημοσίευματος (ΚΑΔ). Πρόκειται για τον αριθμό που εκδίδει το Εθνικό Τυπογραφείο για όλα τα κείμενα που πληρούν τις προϋποθέσεις δημοσίευσης.

2. ΕΚΤΥΠΩΤΙΚΕΣ - ΕΚΔΟΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Το Εθνικό Τυπογραφείο ανταποκρινόμενο σε αιτήματα υπηρεσιών και φορέων του δημοσίου αναλαμβάνει να σχεδιάσει και να εκτυπώσει έντυπα, φυλλάδια, βιβλία, αφίσες, μπλοκ, μηχανογραφικά έντυπα, φακέλους για κάθε χρήση, κ.ά.

Επίσης σχεδιάζει ψηφιακές εκδόσεις, λογότυπα και παράγει οπτικοακουστικό υλικό.

Ταχυδρομική Διεύθυνση: **Καποδιστρίου 34, 10432 Αθήνα**

ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: 210 5279000

Ιστότοπος: **www.et.gr**

Πληροφορίες σχετικά με την λειτουργία του ιστότοπου: **helpdesk.et@et.gr**

Αποστολή εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση

<https://eservices.et.gr>

ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΟΙΝΟΥ

Πωλήσεις - Συνδρομές: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279178 - 180)

Πληροφορίες: (Ισόγειο, Γραφείο 3 και τηλεφ. κέντρο 210 5279000)

Παραλαβή Δημοσιευτέας Ύλης: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279139)

Ωράριο για το κοινό: Δευτέρα έως και Παρασκευή: 8:00 - 13:30

