



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

11 Νοεμβρίου 2025

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 196

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 94

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.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 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 της παρ. 1 του άρθρου 69.

2. Την 74103/5569/08.07.2023 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 4408).

3. Την 40/Σ. 7η/20.05.2025 γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

4. 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, όπως προκύπτει από την ΥΠΕΝ/ΓΔΟΥ/59701/1665/30.05.2025 εισήγηση της Προϊσταμένης της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, από τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

5. Το γεγονός ότι με τις διατάξεις του παρόντος θεσπίζεται νέα διοικητική διαδικασία με επίσημο τίτλο: «Καθορισμός διαδικασίας έγκρισης Ειδικού Σχεδίου Περιβαλλοντικού Ισοδυνάμου Αναβάθμισης Πόλεων για την αντιστάθμιση της χρήσης κινήτρων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού».

6. Την 135/2025 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Με πρόταση του Υπουργού και του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Μέτρα περιβαλλοντικού ισοδυνάμου

1. Ως μέτρα περιβαλλοντικού ισοδυνάμου της περ. β της παρ. 2 του άρθρου 68 του ν. 5197/2025 καθορίζονται τα εξής:

α) 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,

β) 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,

γ) η δημιουργία, συμπλήρωση, διαμόρφωση και βελτίωση δικτύων κοινόχρηστων χώρων και δικτύων πράσινων παρεμβάσεων στον αστικό ιστό,

δ) η κατά προτεραιότητα κατεδάφιση αυθαίρετων ή και επικίνδυνων (ετοιμορόπων) κτισμάτων.

ε) 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,

στ) η χρηματοδότηση δράσεων που περιλαμβάνονται στο από 3 Φεβρουαρίου 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,

ζ) η χρηματοδότηση της απόκτησης διατηρητέων κτιρίων και μνημείων από τον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης Α' βαθμού, καθώς και η αποκατάσταση δημοσίων διατηρητέων κτιρίων και μνημείων,

η) ο καθαρισμός και η οριοθέτηση ρεμάτων και έργα διευθέτησης και ανάδειξης αυτών,

θ) η χρηματοδότηση της δημιουργίας χώρων πρασίνου.

2. Τα μέτρα περιβαλλοντικού ισοδυνάμου εφαρμόζονται σε επίπεδο δημοτικής ενότητας εκτός από τις περιπτώσεις των μητροπολιτικών συγκροτημάτων Αττικής και Θεσσαλονίκης που εφαρμόζονται σε επίπεδο δήμου.

3. 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 δια δωρεάς της μελέτης προς το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

4. 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. Η επανέκδοση των οικοδομικών αδειών της περ. α της παρ. 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.

5. Ως εκκίνηση εκπόνησης του Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π., κατά την έννοια της υποπερ. αα της περ. α της παρ. 4 του άρθρου 68 του ν. 5197/2025, νοείται η ολοκλήρωση της διαδικασίας περιβαλλοντικού προελέγχου, κατά το άρθρο 5 παρ. 9 της 107017/28.8.2006 κοινής υπουργικής απόφασης, με την έκδοση και δημοσιοποίηση της σχετικής διοικητικής πράξης, με την οποία κρίνεται ότι δεν απαιτείται η τήρηση της διαδικασίας «στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης». Στην περίπτωση που απαιτείται 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, η επανέκδοση των οικοδομικών αδειών γίνεται μετά την έγκριση του Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π.

Άρθρο 2

Ύψος περιβαλλοντικού ισοδυνάμου, διαδικασία και υπόχρεοι καταβολής

1. Το ύψος του ποσού του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου της περ. α της παρ. 2 του άρθρου 68 του ν. 5197/2025, που αντιστοιχεί στη δόμηση από την εφαρμογή των κινήτρων και προσαυξήσεων των άρθρων 66 έως 71 του ν. 5197/2025, υπολογίζεται ως εξής: α) για τις περιπτώσεις της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 68 του ν. 5197/2025 το οκτώ τοις εκατό (8%) της αξίας της δόμησης από την εφαρμογή των κινήτρων και προσαυξήσεων, σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 125ΙΓ του ν. 4495/2017, β) για τις περιπτώσεις της περ. β της παρ. 1 του άρθρου 68 του ν. 5197/2025 το δεκαπέντε τοις εκατό (15%) της αξίας

της δόμησης από την εφαρμογή των κινήτρων και προσαυξήσεων, σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 125ΙΓ του ν. 4495/2017. Ως Τιμή Ζώνης για τον υπολογισμό του τέλους λαμβάνεται η ισχύουσα κατά την 11.12.2024.

2. Το ποσό περιβαλλοντικού ισοδυνάμου της περ. α της παρ. 2 του άρθρου 68 του ν. 5197/2025 καταβάλλεται σε ειδικό λογαριασμό στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων και διατίθεται αποκλειστικά στον δικαιούχο δήμο για την υλοποίηση των δράσεων περιβαλλοντικού ισοδυνάμου του άρθρου 1.

Άρθρο 3

Όροι και προϋποθέσεις εκκίνησης εργασιών

Ως εκκίνηση των οικοδομικών εργασιών νοούνται:

α) Η πραγματοποίηση εργασιών εκσκαφής για την ανέγερση της οικοδομής (ενδεικτικά εργασίες εκσκαφής για αντιστήριξη πρανών ή θεμελίωση) ή σε περίπτωση προσθήκης (για την οποία δεν απαιτείται εκσκαφή) η πραγματοποίηση εργασιών σκυροδέτησης, ο χρόνος πραγματοποίησης των οποίων αποδεικνύεται με κάθε πρόσφορο τρόπο, ιδίως με: αα) τη γνωστοποίηση της έναρξης των εργασιών σε οποιαδήποτε διοικητική αρχή, αβ) την ηλεκτρονική υποβολή Αναλυτικής Περιοδικής Δήλωσης από τον εργοδότη στη βάση δεδομένων του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης, εφόσον η γνωστοποίηση ή η υποβολή των ως άνω στοιχείων έχει λάβει χώρα εμπροθέσμως, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, αγ) αεροφωτογραφίες που έχουν ληφθεί από δημόσιο ή άλλον τυχόν εγκεκριμένο φορέα, ώστε να καθίσταται βεβαία η σχετική ημερομηνία, αδ) συμβάσεις με βέβαιη χρονολογία που αφορούν στην εκκίνηση οικοδομικών εργασιών ή και σε μεταγενέστερο στάδιο αυτής,

β) η κατεδάφιση προϋφιστάμενων κτισμάτων εντός του ιδίου ακινήτου, εφόσον δεν είναι προγενέστερη των έξι (6) μηνών από την 11η Δεκεμβρίου 2024,

γ) η διενέργεια έως την 11η Δεκεμβρίου 2024 ανασκαφικών εργασιών της αρχαιολογικής υπηρεσίας στο πλαίσιο υφιστάμενης οικοδομικής άδειας, η οποία αποδεικνύεται με κάθε πρόσφορο μέσο, όπως και η διενέργεια δοκιμαστικών τομών της αρχαιολογικής υπηρεσίας, στο πλαίσιο υφιστάμενης οικοδομικής άδειας.

Άρθρο 4

Έναρξη ισχύος

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 5 Νοεμβρίου 2025

Ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΑΝ. ΤΑΣΟΥΛΑΣ

Ο Υπουργός
Περιβάλλοντος
και Ενέργειας

ΣΤΑΥΡΟΣ Ν. ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ

Ο Υφυπουργός
Περιβάλλοντος
και Ενέργειας

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ