

ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑΠ/142789/9527/2025 ΦΕΚ 6912 Β/19-12-2025

Ελάχιστο περιεχόμενο της ειδικής τεκμηρίωσης του τελευταίου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 69 του ν. 5197/2025 (Α' 76).

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. β της παρ. 5 του άρθρου 69, σε συνδυασμό με την παρ. 5 του άρθρου 111 του ν. 5243/2025 (Α' 187).
2. Τον ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79).
3. Τον ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α' 241).
4. Τον ν. 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α' 167).
5. Τθν ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).
6. Το π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ.)» (Α' 160).
7. Το π.δ. 79/2023 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 131).
8. 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).
9. 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, και το γεγονός ότι, από τις διατάξεις της παρούσας, δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.
10. Το γεγονός ότι οι διατάξεις της παρούσας δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία, για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο ΕΜΔΔ-ΜΙΤΟΣ, αποφασίζει:

Άρθρο 1

Σκοπός και Πεδίο Εφαρμογής της Ειδικής Τεκμηρίωσης

1. Η Ειδική Τεκμηρίωση του τελευταίου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 69 του ν. 5197/2025 (Α' 76) στοχεύει στην παροχή προς το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, της παρ. 1 του άρθρου 24 του ν. 4495/2017 (Α' 167), όλων των

αναγκαίων στοιχείων τεκμηρίωσης προκειμένου αυτό να γνωμοδοτήσει ως προς τη δυνατότητα εφαρμογής των κινήτρων και προσαυξήσεων των άρθρων 66 και 71 του ν. 5197/2025, στις περιπτώσεις που, 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.

2. Η Έκθεση Ειδικής Τεκμηρίωσης αφορά την έκταση εντός των ορίων έκαστου εκ των ανωτέρω εγκεκριμένου σχεδίου, καθώς και τυχόν ευρύτερων ορίων με τα οποία το χωρικό σύστημα βρίσκεται σε άμεση πολεοδομική εξάρτηση, ιδίως από άποψη πολεοδομικού ισοζυγίου, κατά την κρίση του ενδιαφερόμενου/μελετητή.

3. Σκοπός της Ειδικής Τεκμηρίωσης είναι ιδίως η περιγραφή και αξιολόγηση των πολεοδομικών, οικονομικών, περιβαλλοντικών, κοινωνικών και αναπτυξιακών ωφελειών που εκτιμώνται στο πεδίο εφαρμογής της Έκθεσης Τεκμηρίωσης, ως αντιστάθμισμα της εφαρμογής των κινήτρων του άρθρου 66 του ν. 5197/2025 (Α' 76), ήτοι του άρθρου 10, των περ. γ και δ της παρ. 8 του άρθρου 15 και των παρ. 1 και 2 του άρθρου 25 του ν. 4067/2012 (Α' 79) (εφεξής τα «Κίνητρα»), καθώς και των προσαυξήσεων του άρθρου 71 του ν. 5197/2025, ήτοι της περ. ιδ της παρ. 6 του άρθρου 11 και της περ. α και του δευτέρου εδαφίου της περ. γ της παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 4067/2012 (εφεξής οι «Προσαυξήσεις»), σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 69 του ν. 5197/2025 (Α' 76) και το πώς αυτά έχουν ληφθεί υπόψη στα ανωτέρω εγκεκριμένα σχέδια.

Άρθρο 2

Περιεχόμενο Ειδικής Τεκμηρίωσης

Α. Περιεχόμενα Φακέλου

Ο Φάκελος Ειδικής Τεκμηρίωσης περιλαμβάνει κατ' ελάχιστο την Έκθεση Ειδικής Τεκμηρίωσης και δύναται κατά περίπτωση να συμπληρώνεται με έκθεση περιβαλλοντικής εκτίμησης, μελέτες κυκλοφοριακών επιπτώσεων (εφόσον απαιτείται άλλως τις ήδη εγκεκριμένες), ειδική νομική τεκμηρίωση ή άλλες συμπληρωματικές ενισχυτικές μελέτες κατά την κρίση του ενδιαφερόμενου/μελετητή.

Β. Σημεία ενδιαφέροντος της Ειδικής Τεκμηρίωσης

Τα βασικότερα στοιχεία που ενδιαφέρουν στο πλαίσιο της Ειδικής Τεκμηρίωσης αφορούν:

στη θέση του χωρικού συστήματος οικιστικού συνόλου υπό εξέταση σε σχέση με το περιβάλλον ένταξής του, σύμφωνα με τις εγκεκριμένες μελέτες των σχεδίων των περ. α έως ε της παρ. 1 άρθρου 1,

στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και τη φυσιογνωμία του μελετώμενου χωρικού συστήματος πριν και μετά την εφαρμογή του σχεδιασμού, λαμβάνοντας υπόψη τυχόν χωροταξικές κατευθύνσεις ή κατευθύνσεις που προκύπτουν βάσει στρατηγικού σχεδιασμού, σύμφωνα με τις εγκεκριμένες μελέτες των σχεδίων των περ. α έως ε της παρ. 1 του άρθρου 1,

στο βαθμό οικιστικής ανάπτυξης και πυκνότητας, ή έντασης αναπτύξεων άλλου είδους και σκοπού, πριν και μετά την εφαρμογή του σχεδιασμού, σύμφωνα με τις εγκεκριμένες μελέτες των σχεδίων των περ. α έως ε παρ. 1 του άρθρου 1,

στα πολεοδομικά μεγέθη κατόπιν εφαρμογής του σχεδίου, πριν και μετά την εφαρμογή των Κινήτρων και Προσαυξήσεων,

στην αξιολόγηση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος και τυχόν προκύπτοντος περιβαλλοντικού ισοζυγίου πριν και μετά την εφαρμογή των Κινήτρων και Προσαυξήσεων.

Γ. Γενικά Περιεχόμενα Έκθεσης Τεκμηρίωσης

1. Ανάλυση

Ανάλυση των διατάξεων των επιμέρους Κινήτρων και Προσαυξήσεων που εφαρμόζονται σε έκαστη υπαγόμενη στις περ. α έως ε της παρ. 1 του άρθρου 1 περίπτωση, συμπεριλαμβανομένων:

1. Παρουσίασης Θεσμικού Πλαισίου των Κινήτρων και Προσαυξήσεων (νομική και ρυθμιστική συμβατότητα).
2. Αναφορά ακολουθούμενων υπερκείμενων κατευθύνσεων, στρατηγικών στόχων και αρχών σχεδιασμού.
3. Προσδιορισμού θέσης σχεδίου και πολεοδομικών συνεργειών με την περιοχή ένταξης.
4. Περιγραφής δομικών στοιχείων του σχεδίου, εφόσον προβλέπεται, ήτοι:

Δομικό σχέδιο, κατανομή ζωνών χρήσεων, ζώνες εφαρμογής Κινήτρων και Προσαυξήσεων, ζώνες προστασίας, ζώνες και σημεία ειδικής ρύθμισης ή/και αντιμετώπισης, εφόσον υφίστανται.

5. Περιγραφής μετρητικών στοιχείων δόμησης πολεοδομικών μεγεθών, ήτοι:

Πινάκων, διαγραμμάτων και περιγραφής στοιχείων δόμησης χωρίς και με την εφαρμογή των Κινήτρων και Προσαυξήσεων.

6. Εκτίμησης εξυπηρετούμενου πληθυσμού χρηστών, ήτοι:

Για περιοχές εντός του σχεδιασμού που η χωρική τους ταυτότητα προορίζεται κυρίως για κατοικία, είτε κύρια, είτε δευτερεύουσα παραθεριστική, Πινάκων πληθυσμού/χρηστών εξυπηρέτησης και εκτιμώμενης προσαύξησή τους σε περίπτωση που υφίσταται λόγω εφαρμογής των Κινήτρων και Προσαυξήσεων.

7. Ανάλυσης επάρκειας Κοινόχρηστων Χώρων πολεοδομικό ισοζύγιο, ήτοι:

Περιγραφής των κοινόχρηστων ή και κοινωφελών χώρων του σχεδιασμού, αντιστοίχισης με τον εξυπηρετούμενο πληθυσμό, επάρκειας περιβαλλοντικών και τεχνικών υποδομών.

8. Περιγραφής ειδικών στοιχείων της εφαρμογής του σχεδιασμού, ήτοι:

Φυτεύσεις, σκίαστρα, υλικά, αντισταθμιστικές ενέργειες, ειδικά χρηματοδοτικά εργαλεία κ.λπ.

2. Αξιολόγηση

Αξιολόγηση των ωφελειών που προκύπτουν από την εφαρμογή των Κινήτρων και Προσαυξήσεων στη βάση εθνικής, αλλά και διεθνούς βιβλιογραφίας, χρησιμοποιώντας κριτήρια όπως βιώσιμης ανάπτυξης, πολεοδομικών σταθεροτύπων, ποιότητας ζωής, περιβαλλοντικά, κοινωνικά, βιώσιμης κινητικότητας, προστασίας πολιτιστικής κληρονομιάς, ενίσχυσης κοινόχρηστων χώρων, ενεργειακής απόδοσης και μείωσης ενεργειακού αποτυπώματος, ασφάλειας, αισθητικής, ανθεκτικού σχεδιασμού, θωράκισης απέναντι στην και αντιμετώπιση της κλιματικής κρίσης, τεχνικών, οικολογικών και επιστημονικών εξελίξεων και προτύπων (π.χ. νέες τεχνολογίες, οικολογικά υλικά κ.λπ.), καινοτομίας, ειδικών χρηματοδοτικών εργαλείων, επίτευξης εθνικών και ευρωπαϊκών στόχων για την κλιματική ουδετερότητα, την Πράσινη Ανάπτυξη και την κυκλική οικονομία, έντονου δημοσίου συμφέροντος (ενδεικτικά: επίτευξη των στρατηγικών στόχων των έργων, η ενίσχυση της οικονομικής ανάπτυξης και των στρατηγικών επενδύσεων, η βελτίωση της διαχείρισης των δημόσιων ακινήτων, καθώς και η ενίσχυση κοινωνικής και τοπικής ευημερίας μέσω της δημιουργίας θέσεων εργασίας) κ.α.

3. Συμπεράσματα Σύνοψη μετρητικών στοιχείων

Σύνοψη των μετρητικών στοιχείων της εφαρμογής των Κινήτρων και Προσαυξήσεων, της κατανομής τους στο χώρο του σχεδίου, των τυχόν συνεργειών με παρακείμενα πολεοδομικά συστήματα, των περιοχών εντός σχεδιασμού με ειδικά κριτήρια και αντιμετώπιση καθώς και των βασικών συμπερασμάτων που προκύπτουν από την αξιολόγηση.

Άρθρο 3

Αρμόδια Αρχή

Επί των αιτημάτων που συνοδεύονται από την ειδική τεκμηρίωση της παρούσας γνωμοδοτεί το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ. ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 69 του ν. 5197/2025. Η εισαγωγή του θέματος στο ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. πραγματοποιείται σύμφωνα με το τρίτο εδάφιο του άρθρου 25B του ν. 4495/2017, ενώ δύναται να ζητούνται, κατόπιν αιτήματος του Προέδρου του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., οι απόψεις των αρμοδίων υπηρεσιών του Υπουργείου Ανάπτυξης για τις περιπτώσεις Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων και Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων και του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών για τις περιπτώσεις Σχεδίων Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης.

Άρθρο 4

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, 16 Δεκεμβρίου 2025