

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΥΣΙΚΟΥ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΥΔΑΤΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Ταχ. Δ/ση: Μεσογείων 119, 11523 Αθήνα
Τηλ. 213 1513852
e-mail: ggenvr@ypen.gr

Ημ/νία: 19/02/2026
Α.Π.: ΥΠΕΝ/ΓρΓΓΦΠΥ/19676/814

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ

ΘΕΜΑ: «Υποχρέωση περιβαλλοντικής αδειοδότησης για την πραγματοποίηση ή λειτουργία του έργου ή της δραστηριότητας σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 10 του άρθρου 2 του ν.4014/2011 (Α' 209), όπως ισχύει, κατά την έκδοση οικοδομικής άδειας βάσει της παρ. 1 του άρθρου 40 του ν.4495/2017 (Α' 167), όπως ισχύει»

Έχοντας υπόψη:

1. Την παρ. 1 του άρθρου 2 της Οδηγίας 2011/92 «για την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων δημοσίων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον»
2. Την παρ. 10 του άρθρου 2 του ν. 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων...» (Α' 209).
3. Το άρθρο 8 του ν. 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων ...» (Α' 209).
4. Το ν. 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α' 167).
5. Την απόφαση υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας

ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/92725/3024/2022, Β' 5749.

6. Την απόφαση υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας
ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/28916/1094/2022, Β' 1701.

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 2 της Οδηγίας 2011/92 (σχετ. 1) «Τα κράτη μέλη λαμβάνουν όλα τα αναγκαία μέτρα ώστε να διασφαλισθεί ότι πριν χορηγηθεί άδεια, τα έργα τα οποία ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον λόγω, μεταξύ άλλων, της φύσεως, του μεγέθους ή της θέσεώς τους, υπόκεινται σε υποχρέωση αδειοδότησης και εκτίμησης των επιπτώσεών τους. Αυτά τα έργα ορίζονται στο άρθρο 4».

Σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 2 του ν. 4014/2011 (σχετ. 2) «*Η ΑΕΠΟ αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση κάθε διοικητικής πράξης που απαιτείται κατά περίπτωση, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις για την πραγματοποίηση ή λειτουργία του έργου ή της δραστηριότητας*».

Ήτοι, στα έργα και δραστηριότητες που υπόκεινται σε υποχρέωση περιβαλλοντικής αδειοδότησης, όπως αυτά έχουν καθοριστεί στις σχετικές υπουργικές αποφάσεις, η έκδοση ΑΕΠΟ (ή ΠΠΔ) προηγείται της χορήγησης οποιασδήποτε άλλης άδειας εκτός αν προβλέπεται στη νομοθεσία σχετική ρητή παρέκκλιση. Αντιστοίχως, για την ανανέωση ή αναθεώρηση τυχόν υφιστάμενων αδειών θα πρέπει να υφίσταται περιβαλλοντική αδειοδότηση σε ισχύ (ΑΕΠΟ ή ΠΠΔ).

Επισημαίνεται ότι, ειδικώς για τα έργα ή δραστηριότητες που υπόκεινται σε ΠΠΔ, ακολουθούνται τα προβλεπόμενα στις σχετικές υπουργικές αποφάσεις για τον καθορισμό ΠΠΔ που έχουν εκδοθεί για την κάθε ομάδα έργο ή δραστηριότητα κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 3 του άρθρου 8 του ν. 4014/2011 (σχετ.3), σε εφαρμογή των προβλέψεων της παρ. 2 του ιδίου άρθρου.

Δεδομένου ότι η περιβαλλοντική αδειοδότηση αποτελεί καθοριστικό παράγοντα στην ολοκλήρωση ενός έργου καθώς επηρεάζει τις μελέτες

αυτού και τον εν γένει σχεδιασμό του, εφόσον υφίσταται υποχρέωση περιβαλλοντικής αδειοδότησης, αυτή θα πρέπει να προηγείται της έναρξης της κατασκευής αυτού με την επιφύλαξη της «γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών» της περ. δ του άρθρου 28 του ν. 4495/2017 (οι οποίες εκτελούνται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και του επιβλέποντος μηχανικού καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης και υπό την αίρεση της εκ των υστέρων αναθεώρησης της άδειας). Η υποχρέωση έκδοσης ΑΕΠΟ ή ΠΠΔ πριν από την έκδοση των υπολοίπων άδειων, προδήλως καταλαμβάνει την έκδοση των οικοδομικών αδειών (άρθρο 40 του ν. 4495/2017), την αναθεώρηση για παράταση ή αλλαγή χρήσης των οικοδομικών αδειών (άρθρο 42 του ν. 4495/2017), καθώς και την ενημέρωση οικοδομικών αδειών (παρ. 10 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017) εφόσον η ενημέρωση συνεπάγεται αλλαγή στη χρήση που διαφοροποιεί το έργο ως προς την περιβαλλοντική του κατάσταση.

Σε κάθε περίπτωση, δεν υφίσταται αναγκαιότητα έκδοσης ΑΕΠΟ (ή ΠΠΔ) προ της προέγκρισης της οικοδομικής άδειας του άρθρου 35 του ν. 4495/2017 δεδομένου ότι αυτή, σύμφωνα με την περ. γ του άρθρου 28 του ν. 4495/2017, πιστοποιεί το δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης και την εφαρμογή των πολεοδομικών διατάξεων και πολεοδομικών μεγεθών της (δόμηση, κάλυψη, ύψος), που ισχύουν κατά τον χρόνο έκδοσης της προέγκρισης, **με την επιφύλαξη της εξασφάλισης και υποβολής των απαιτούμενων εγκρίσεων που προβλέπονται στη περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 40 του ν. 4495/2017**, κατά τη διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής αδείας/άδειας αναθεώρησης.

Εκ των ανωτέρω, συνάγεται ότι για την έκδοση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 40 του ν. 4495/2017, συμπεριλαμβανομένων των περιπτώσεων έκδοσης αδειών νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών, **μεταξύ των δικαιολογητικών που υποβάλλονται στο σχετικό ηλεκτρονικό σύστημα (e-Άδειες) είναι και η αναγκαία περιβαλλοντική άδεια (ΑΕΠΟ ή ΠΠΔ)** (περ. β της παρ. 1 του άρθρου 40 του ν. 4495/2017 όπου ρητά αναφέρεται σε «β) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται»), εφόσον

υφίσταται σχετική υποχρέωση.

Αντιθέτως, για την έκδοση άδειας κατεδάφισης δεν απαιτείται προηγούμενη περιβαλλοντική αδειοδότηση. Η παρούσα εγκύκλιος να αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΝ.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΥΔΑΤΩΝ
ΠΕΤΡΟΣ ΒΑΡΕΛΙΔΗΣ

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ