



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

Ταχ. Δ/ση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδικας : 115 23 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Γραφείο Νομικών
Τηλέφωνο : 2131515452,455
Email : gramchora@ypen.gr

ΠΡΟΣ

1. Αποκεντρωμένες Διοικήσεις
(Αναλυτικά ορ. Πίνακα υπό 1 αποδεκτών) προς ενημέρωση των ΥΔΟΜ
2. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας

ΚΟΙΝ:

1. Γραφείο Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας
2. Γραφείο Υπουργού Εσωτερικών
3. Γραφείο Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας
4. Γεν. Δ/ση Πολεοδομίας ΥΠΕΝ

ΘΕΜΑ: Εγκύκλιος οδηγία σχετικά με την εφαρμογή των παρ. 7 και 8 του άρθρου 75 ν. 5261/2025 (Α' 231)

ΣΧΕΤ: 1. Το άρθρο 75 του ν. 5261/2025 (Α' 231)

2. Η υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/28916/1094/24-03-2022 απόφαση «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας Κωνσταντίνου Σκρέκα και του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας Νικόλαου Ταγαρά στον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος Ευθύμιο Μπακογιάννη» (Β' 1701).

Σας γνωρίζουμε ότι προσφάτως δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ Α' 231 ο νόμος 5261/2025, στο άρθρο 75 του οποίου περιλαμβάνονται "Παρατάσεις πολεοδομικών και χωροταξικών ρυθμίσεων".

Δια του παρόντος διευκρινίζεται το περιεχόμενο των παρ. 7 και 8 αυτού προς αποφυγή λανθασμένης εφαρμογής και στο πλαίσιο της διευκόλυνσης του εφαρμοστή, της ασφάλειας δικαίου και στην ενιαία εφαρμογή.

Ειδικότερα:

Σύμφωνα με την παρ. 7 «7. α) Ως προς την προθεσμία του άρθρου 52 του ν. 4710/2020 (Α' 142), περί ισχύος των οικοδομικών αδειών, των αδειών δόμησης και των τυχόν αναθεωρήσεων αυτών:

αα) η προθεσμία έκδοσης των αναφερόμενων αδειών παρατείνεται έως την 31η Δεκεμβρίου 2023, αβ) η προθεσμία ισχύος τους παρατείνεται έως την 31η Δεκεμβρίου 2027.

β) Η προθεσμία του άρθρου 71 του ν. 4342/2015 (Α' 143), περί ισχύος οικοδομικών αδειών υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, παρατείνεται έως την 31η Δεκεμβρίου 2027.»

Ήτοι με την παρ. 7 παρατάθηκε έως 31.12.2027 η ισχύς α) των οικοδομικών αδειών, των αδειών δόμησης και των τυχόν αναθεωρήσεων αυτών που προβλέπονται στις παρ. 5 και 6 του άρθρου 50 του ν. 4495/2017, καθώς και όσων εκδόθηκαν σύμφωνα με τον ν. 4030/2011 (Α' 249) μετά την 31.12.2017 ή τον ν. 4495/2017 έως τις 31.12.2023, β) η ισχύς των οικοδομικών αδειών που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με το από 8.7.1993 προεδρικό διάταγμα (Δ' 795) και αφορούν σε κτίρια ή εγκαταστάσεις του δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ. ή Ν.Π.Ι.Δ. που ανήκουν στο δημόσιο και εποπτεύονται από το κράτος ή των ΟΤΑ Α' και Β' βαθμού ή σε κτίρια που οι μελέτες τους είναι προϊόν αρχιτεκτονικού διαγωνισμού.

Σύμφωνα με την παρ. 8 «8. α) Η προθεσμία στο τέλος του εισαγωγικού εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 40 του ν. 4759/2020 (Α' 245), περί υποβολής αίτησης για έκδοση οικοδομικής άδειας ή προέγκρισης μετά από υποβολή αιτήματος για έκδοση έγγραφης βεβαίωσης, ήτοι η 31η Δεκεμβρίου 2024, η οποία είχε παραταθεί με την περ. στ) της παρ. 1 του άρθρου 35 του ν. 5167/2024 (Α' 207) έως τις 31 Δεκεμβρίου 2025, παρατείνεται έως την 30ή Ιουνίου 2026.

β) Η ισχύς των προεγκρίσεων που εκδίδονται δυνάμει της παρ. 1 του άρθρου 40 του ν. 4759/2020, παρατείνεται έως την 30ή Ιουνίου 2026, σε περίπτωση προγενέστερης λήξης τους.»

Ήτοι με την παρ. 8 παρατάθηκε έως και την 30η Ιουνίου 2026

α) ο χρόνος υποβολής αίτησης για έκδοση οικοδομικής άδειας ή προέγκρισης οικοδομικής άδειας για τις περιπτώσεις που έχει ήδη υποβληθεί εμπροθέσμως αίτημα για βεβαίωση όρων δόμησης σε κατά παρέκκλιση άρθρα γήπεδα,

β) ο χρόνος ισχύος των προεγκρίσεων οικοδομικών αδειών που αφορούν σε κατά παρέκκλιση άρθρα γήπεδα σε περίπτωση προγενέστερης της 30η Ιουνίου 2026 λήξης τους και κατ' επέκταση ο χρόνος υποβολής αίτησης για έκδοση οικοδομικής άδειας σε συνέχεια προέγκρισης.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΥΠΕΝ

ΕΥΘ. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

1. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
Ταχ. Δ/νση: Μεσογείων 239, Τ.Κ. 15451, Ν. Ψυχικό
Email: rexo@attica.gr
2. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
Ταχ. Δ/νση: Στρωμνίτης 53, Τ.Κ. 54248, Θεσσαλονίκη
Email: dpxs-km@m-t.gov.gr
3. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΗΠΕΙΡΟΥ – ΔΥΤ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
- Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΗΠΕΙΡΟΥ
Ταχ. Δ/νση: 5ο χλμ Ε.Ο. Ιωαννίνων - Κοζάνης, Τ.Κ. 45445, Ιωάννινα
Email: pxiras@apdhp-dm.gov.gr
- Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΔΥΤ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
Ταχ. Δ/νση: Περιοχή Ζ.Ε.Π. Κοζάνης, Τ.Κ. 50100, Κοζάνη
Email: dontsios@apdhp-dm.gov.gr
4. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ – ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
- Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
Ταχ. Δ/νση: Σωκράτους 111, Τ.Κ. 41336, Λάρισα
Email: dipexothess@apdthest.gov.gr
- Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
Ταχ. Δ/νση: Θεοδωράτου και Βέλλιου, Τ.Κ. 35133, Λαμία
Email: dipexoster@apdthest.gov.gr
5. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ, ΔΥΤ. ΕΛΛΑΔΑΣ & ΙΟΝΙΟΥ
- Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
Ταχ. Δ/νση: Πλ. Κολοκοτρώνη Θεοδώρου 20, Τ.Κ. 22132, Τρίπολη
Email: rexo.pel@4813.syzefxis.gov.gr
- Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
Ταχ. Δ/νση: Ακτή Δυμαίων 18 & Αρχ.Κυρίλλου, ΤΘ 5036, Τ.Κ. 26222, Πάτρα
Email: mkollia@4863.syzefxis.gov.gr
- Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΙΟΝΙΟΥ
Ταχ. Δ/νση: Εθν. Κέρκυρας- Παλ/τσας, Τ.Κ. 49100, Κέρκυρα
Email: rexo.ion@1745.syzefxis.gov.gr
6. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΙΓΑΙΟΥ
- Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ
Ταχ. Δ/νση: Καβέτσου 1 & Σμύρνης Τ.Κ. 81132, Μυτιλήνη
Email: pnavdrexo@apdaigaiou.gov.gr
- Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ
Ταχ. Δ/νση: Επτανήσου 35, Τ.Κ. 84100, Ερμούπολη Σύρος
Email: p.polychronakis@apdaigaiou.gov.gr

7. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΡΗΤΗΣ

- Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Ταχ. Δ/ση: Μ. Παρλαμά 2 & Λ. 62 Μαρτύρων, Τ.Κ. 71304, Ηράκλειο

Email: dipeho@apdkritis.gov.gr