

Νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις ΑΠΕ (ΦΕΚ Δ' 694/19.08.2026)

Κύριες αλλαγές στο καθεστώς χωροθέτησης



21 Σεπτεμβρίου 2026

Νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις ΑΠΕ (ΦΕΚ Δ' 694/19.08.2026) – Κύριες αλλαγές στο καθεστώς χωροθέτησης

Με την υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/89998/3072 απόφαση του Υπουργού και των Υφυπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΦΕΚ Δ' 694/19.08.2026) εγκρίνεται το νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΕΧΠ-ΑΠΕ), σε αντικατάσταση του προϋσχύοντος (ΦΕΚ Β' 2464/3.12.2008), το οποίο εισάγει νέους κανόνες και κριτήρια χωροθέτησης των έργων ΑΠΕ, καθώς και τους αναγκαίους περιορισμούς χάριν της περιβαλλοντικής προστασίας και διαχείρισης.

Το νέο πλαίσιο δομείται στους ακόλουθους βασικούς πυλώνες:

- Καθορισμός κατηγοριών δραστηριότητας και κατηγοριών χώρου για τη χωρική διάρθρωση και οργάνωση των ΑΠΕ. Ειδικότερα, ο εθνικός χώρος διακρίνεται στην ηπειρωτική χώρα (που συμπεριλαμβάνει την Εύβοια και την Κρήτη), στην Αττική και τη Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης, στη νησιωτική χώρα και στον υπεράκτιο θαλάσσιο χώρο (αιγιαλίτιδα ζώνη και Αποκλειστική Οικονομική Ζώνη - ΑΟΖ). Η, δε, ηπειρωτική χώρα διακρίνεται περαιτέρω α) σε *περιοχές καταλληλότητας*, δηλαδή περιοχές σε επίπεδο δημοτικής ενότητας, οι οποίες διαθέτουν σημαντικό αιολικό δυναμικό και στις οποίες επιτρέπεται, κατά κανόνα, η χωροθέτηση αιολικών εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τους κανόνες του νέου πλαισίου, και β) σε *περιοχές επιτάχυνσης*, οι οποίες αποτελούν υποσύνολο των, ως άνω, περιοχών καταλληλότητας.
- Εισαγωγή ειδικών κανόνων χωροθέτησης ανά τεχνολογία ΑΠΕ.
- Αναθεώρηση των περιοχών αποκλεισμού και προσδιορισμός ευρύτερων περιοχών καταλληλότητας και προτεραιότητας.
- Προώθηση νέων μορφών ΑΠΕ,

συμπεριλαμβανόμενης της υπεράκτιας αιολικής ενέργειας, πλωτών φωτοβολταϊκών και αγρο-φωτοβολταϊκών.

- Εναρμόνιση της σχέσης του ΕΧΠ-ΑΠΕ με τα υπόλοιπα ΕΧΠ, καθώς και με τον περιφερειακό (ΠΧΠ) και τοπικό χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό (ΤΠΣ και ΕΠΣ), αντίστοιχα.
- Εναρμόνιση με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2024/1252 (CRMA), έτσι ώστε η χωροθέτηση των ΑΠΕ να μην παρεμποδίζει την πρόσβαση σε κοιτάσματα Κρίσιμων Πρώτων Υλών (CRMs).

Οι σπουδαιότερες ρυθμίσεις του νέου πλαισίου συνοψίζονται ως ακολούθως:

Ρυθμίσεις για τα αιολικά έργα

Για τα αιολικά έργα προβλέπονται όροι και προϋποθέσεις ανά κατηγορία χώρου και, συγκεκριμένα, θεσπίζονται διευρυμένες περιοχές αποκλεισμού και ζώνες ασυμβατότητας, και ειδικά κριτήρια χωροθέτησης στην ηπειρωτική χώρα, στο νησιωτικό χώρο, στο θαλάσσιο χώρο, καθώς και στην Αττική και στη Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης. Επίσης, θεσπίζονται νέες προϋποθέσεις για την έκδοση νέων Βεβαιώσεων Παραγωγού/Βεβαιώσεων Ειδικών Έργων, καθώς και για την τροποποίηση αυτών αιτία της μεταβολής της διαμέτρου των ανεμογεννητριών, οι οποίες έγκεινται, μεταξύ άλλων, στη θέσπιση ανώτατων, και ειδικών, ανά περιοχή, ποσοτικών ορίων φέρουσας ικανότητας. Στις, δε, προαναφερθείσες ζώνες αποκλεισμού και ασυμβατότητας, εντάσσονται εφεξής οι περιοχές με υψόμετρο μεγαλύτερο των 1.200 μ., τα νησιά με έκταση μικρότερη των 300 τ.χλμ., οι Ζώνες Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) με δυνατότητα, κατ' εξαίρεση, εγκατάστασης μόνο δυνάμει εγκεκριμένης ΕΠΜ και με συγκεκριμένο, σύμφωνα με τη ΡΑΑΕΥ, αιολικό δυναμικό, τα Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ), οι «Περιοχές Άνευ Δρόμων» που καθορίζονται με οικείες αποφάσεις του ΥΠΕΝ. Εντάσσονται, επίσης, περιοχές επεκτάσεων ή εντάξεων

νέων οικιστικών περιοχών βάσει πολεοδομικού σχεδιασμού, λοιποί, πέραν των Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) και των Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ), υποδοχείς οικιστικών/τουριστικών χρήσεων [Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ), Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ), Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) και Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημόσιων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ)]. Τέλος, στις προαναφερθείσες περιοχές εντάσσονται και θεματικά πάρκα, τουριστικοί λιμένες, με δυνατότητα, κατ' εξαίρεση, εγκατάστασης δυνάμει συγκατάθεσης του αντίστοιχου φορέα, καθώς και δημοτικές ενότητες που, σύμφωνα με το ΕΧΠ Τουρισμού ή τα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, χαρακτηρίζονται ως υψηλής τουριστικής ανάπτυξης.

Ρυθμίσεις για τις εγκαταστάσεις ηλιακής ενέργειας

Για τις εγκαταστάσεις ηλιακής ενέργειας καθορίζεται ανώτατο ποσοστό εδαφικής κάλυψης από φωτοβολταϊκές εγκαταστάσεις, συνδυαζόμενες ή μη, με εγκαταστάσεις αποθήκευσης ενέργειας ανά Περιφερειακή Ενότητα, οριζόμενο σε 1,5% της συνολικής έκτασης. Το ως άνω ποσοστό τυγχάνει διαφοροποιούμενο αναλόγως της δυναμικότητας των εκάστοτε εγκαταστάσεων και της απόστασης από περιοχές όπως πόλεις, οικισμοί, παραδοσιακοί οικισμοί, περιοχές περιβαλλοντικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος κλπ.. Στις ρυθμίσεις για τις εν λόγω εγκαταστάσεις συμπεριλαμβάνεται και διάταξη, βάσει της οποίας οι ως άνω δύνανται να εγκαθίστανται εντός ζώνης 1500 μ. από εγγεγραμμένα στον Κατάλογο Παγκόσμιας Κληρονομιάς της UNESCO μνημεία και άλλους μείζονος ιστορικής και αρχαιολογικής σημασίας χώρους, καθώς και εντός ζώνης 1.000 μ. από θεσμοθετημένες Ζώνες Α' απολύτου προστασίας, λοιπούς αρχαιολογικούς χώρους, μνημεία και ιστορικούς τόπους, με την προσκόμιση *ειδικής μελέτης θέασης* κατά το στάδιο της περιβαλλοντικής αδειοδότησής τους.

Ρυθμίσεις για τα μικρά υδροηλεκτρικά έργα (ΜΥΗΕ)

Εισάγονται κριτήρια και κανόνες χωροθέτησης των ΜΥΗΕ, βάσει και της φέρουσας ικανότητας των υποδοχέων των ως άνω στο χώρο. Επίσης, θεσπίζονται περιοχές αποκλεισμού για τη χωροθέτησή τους, που είναι οι εξής: ζώνες προστασίας και απολύτου προστασίας της φύσης, οικότοποι προτεραιότητας των Ειδικών Ζωνών Διατήρησης (ΕΖΔ) του Δικτύου Natura 2000, πυρήνες εθνικών δρυμών, κηρυγμένα μνημεία της φύσης και αισθητικά δάση, Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους, παραδοσιακοί οικισμοί και ιστορικά κέντρα ή τμήματα πόλεων, συγκεκριμένα τμήματα μεταλλευτικών και λατομικών χώρων, καθώς και υδατορέματα χαρακτηρισμένα ως δυσμενούς οικολογικής

κατάστασης/δυναμικού.

Ρυθμίσεις για εγκαταστάσεις βιομάζας, βιοαερίου και βιορευστών

Καθορίζονται περιοχές προτεραιότητας για τη χωροθέτηση εγκαταστάσεων εκμετάλλευσης ενέργειας από βιομάζα, βιοαέριο και βιορευστά, με βάση την εγγύτητα με χώρους παραγωγής της πρώτης ύλης, περιοχές επιτάχυνσης, καθώς και περιοχές αποκλεισμού. Παράλληλα, προβλέπονται ειδικά κριτήρια χωροθέτησης, συναρτώμενα, ιδίως, μεταξύ άλλων, με τη Γη Υψηλής Παραγωγικότητας (ΓΥΠ) και με τις προστατευόμενες περιοχές.

Ρυθμίσεις για τη γεωθερμία

Βάσει της εκ του Ν. 4602/2019 διάκρισης των γεωθερμικών πεδίων σε εθνικού και τοπικού ενδιαφέροντος, καθορίζονται περιοχές προτεραιότητας και περιοχές επιτάχυνσης για την αξιοποίηση της γεωθερμικής ενέργειας, καθώς και περιοχές αποκλεισμού. Επίσης, θεσπίζονται ειδικοί κανόνες χωροθέτησης, σχετιζόμενοι, ιδίως, με λατομικούς και μεταλλευτικούς χώρους, ταμιευτήρες, σημεία διάθεσης ή ταφής αποβλήτων, δίκτυα μεταφορών κλπ. συναφείς χώρους.

Ρυθμίσεις για θαλάσσιους πλωτούς φωτοβολταϊκούς σταθμούς

Καινοτομία του νέου πλαισίου αποτελεί η εισαγωγή ειδικών κανόνων χωροθέτησης για θαλάσσιους πλωτούς φωτοβολταϊκούς σταθμούς. Οι ως άνω επιτρέπονται εντός κάθε είδους λιμνοδεξαμενών, τεχνητών λιμνών, ταμιευτήρων, τεχνητών υδάτινων σωμάτων, καθώς και δεξαμενών αποθήκευσης νερού (μη χαρακτηρισμένων ως υδάτινων σωμάτων), ενώ απαγορεύονται στις ζώνες αποκλεισμού, δηλαδή σε θεσμοθετημένα θαλάσσια πάρκα, σε διαδρόμους ναυσιπλοΐας, σε καταδυτικά πάρκα, σε λιβάδια Posidonia και σε συναφείς περιοχές.

Ρυθμίσεις για εγκαταστάσεις αποθήκευσης ενέργειας

Για πρώτη φορά, το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο περιλαμβάνει περιοχές αποκλεισμού και κανόνες και κριτήρια χωροθέτησης για εγκαταστάσεις αποθήκευσης ηλεκτρικής ενέργειας. Οι περιοχές αποκλεισμού εμφορούνται από όμοιο πνεύμα με τις ανωτέρω αναφερθείσες περιπτώσεις ΑΠΕ, ενώ οι κανόνες και τα κριτήρια χωροθέτησης διέπονται, κυρίως, από τον κανόνα της εναρμόνισης με τα κριτήρια που εφαρμόζονται και ισχύουν για τις εγκαταστάσεις ΑΠΕ, στις οποίες ενσωματώνονται ή με τις οποίες συν-εγκαθίστανται οι υποδομές αποθήκευσης.

Ρυθμίσεις για την ένταξη των ΑΠΕ στο τοπίο

Με το νέο πλαίσιο, θεσπίζονται ειδικοί κανόνες για την ένταξη των εγκαταστάσεων ΑΠΕ στο τοπίο, σε εναρμόνιση με την Ευρωπαϊκή Σύμβαση για το Τοπίο που κυρώθηκε από την ελληνική έννομη τάξη με το Ν. 3827/2010, ενώ ειδικά για την ένταξη των αιολικών έργων στο τοπίο προβλέπεται η εκπόνηση *ειδικής μελέτης τοπίου* στο πλαίσιο της περιβαλλοντικής αδειοδότησης.

Εξαιρούμενα του ρυθμιστικού πεδίου του ΕΧΠ - ΑΠΕ έργα

Σύμφωνα με το νέο πλαίσιο, οι εξής δραστηριότητες, εξαιρούνται του ρυθμιστικού του πεδίου:

- οι σταθμοί παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ που εξαιρούνται από την υποχρέωση έκδοσης Αδείας Παραγωγής ή Βεβαίωσης Παραγωγού ή Βεβαίωσης Ειδικών Έργων, με εξαίρεση τα φωτοβολταϊκά συστήματα
- τα Μεγάλα Υδροηλεκτρικά Έργα και οι σταθμοί αποθήκευσης τεχνολογίας αντλησιοταμίευσης,
- τα σταθερά φωτοβολταϊκά συστήματα στις στέγες των κτιρίων, στους ακάλυπτους, καθώς και σε τεχνητές και κατασκευασμένες επιφάνειες,
- οι σταθμοί παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από κυματική και λοιπές μορφές ενέργειας των ωκεανών,
- οι εγκαταστάσεις παραγωγής ανανεώσιμου υδρογόνου, και
- τα συνοδά των ΑΠΕ & ΣΗΘΥΑ έργα, οι Υβριδικοί Σταθμοί, τα έργα ΑΠΕ & ΣΗΘΥΑ με ενσωματωμένη αποθήκευση ηλεκτρικής ενέργειας, καθώς και οι εγκαταστάσεις αποθήκευσης ενέργειας.

Μεταβατικές διατάξεις

Προβλέπονται ειδικές μεταβατικές ρυθμίσεις για έργα που βρίσκονται σε διαφορετικά στάδια αδειοδότησης. Ειδικότερα, διατηρείται, υπό προϋποθέσεις, η ισχύς ήδη εκδοθεισών αδειών και εγκρίσεων, ενώ καθορίζονται ειδικοί κανόνες για έργα που διαθέτουν ήδη άδειες εγκατάστασης, Αποφάσεις Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ), Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ), βεβαιώσεις απαλλαγής από περιβαλλοντική αδειοδότηση ή εκκρεμείς διαδικασίες περιβαλλοντικής αδειοδότησης κατά την έναρξη ισχύος του πλαισίου, ώστε να διευκρινίζεται σε ποιο βαθμό και υπό ποιες προϋποθέσεις τα έργα αυτά υπάγονται στο νέο καθεστώς χωροθέτησης.

Επικοινωνία

Θεοδόσης Τόμπρας
Δικηγόρος/Managing Partner

T: + 30 210 60 62 460
E: ttompras@cpalaw.gr

Νέλλη Παλαμίτη
Δικηγόρος/Manager

T: + 30 210 60 62 460
E: epalamiti@cpalaw.gr

www.cpalaw.gr

Η παρούσα έκδοση έχει σκοπό να παράσχει στον αναγνώστη γενική ενημέρωση επί των αναφερομένων θεμάτων. Καμία ενέργεια δεν πρέπει να γίνει χωρίς προηγουμένως να ληφθεί κατάλληλη επαγγελματική συμβουλή που θα στηρίζεται στα πραγματικά περιστατικά της κάθε περίπτωσης.

© 2026 Παπακωστόπουλος και Συνεργάτες, Δικηγορική Εταιρεία, ανεξάρτητη Ελληνική δικηγορική εταιρεία, ανεξάρτητο μέλος του διεθνούς νομικού και φορολογικού δικτύου της KPMG. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.

Το όνομα και το λογότυπο CPA Law αποτελούν σήματα κατατεθέντα της Παπακωστόπουλος και Συνεργάτες, Δικηγορική Εταιρεία.