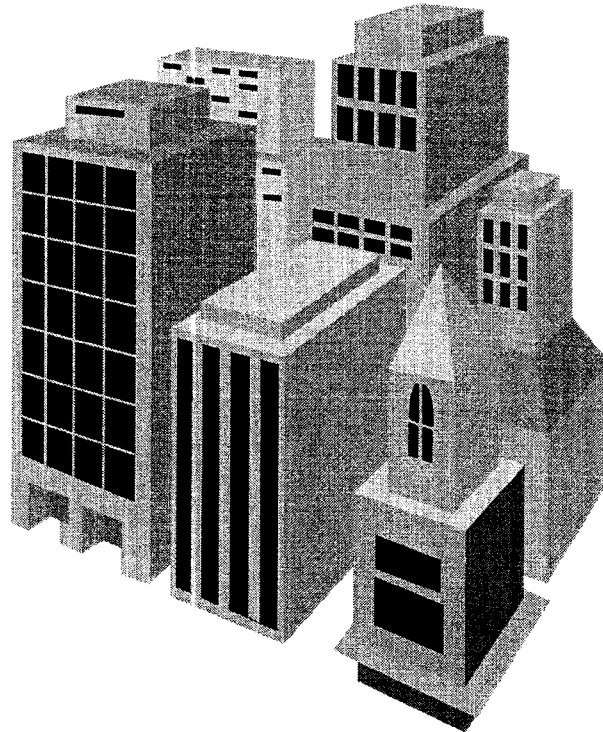


ΗΜΕΡΙΔΑ  
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ - ΤΡΟΠΟΙ ΕΚΔΟΣΗΣ  
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ

24-05-2006

ΚΤΙΡΙΟ Τ.Ε.Ε. Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ  
ΒΟΛΟΣ



ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ -  
ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

Λουκίδου Αναστασία  
Αρχιτέκτων Μηχανικός  
Δ/ντρια ΧΩ.Π.Ε.

## ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

Άδεια οικοδομής: είναι η εκτελεστή διοικητική πράξη ατομικού περιεχομένου και βεβαιωτικού χαρακτήρα. Με την πράξη αυτή της διοίκησης επιτρέπεται να εκτελεστούν, στο ακίνητο, οι οικοδομικές εργασίες που προβλέπονται σε αυτή, με την προϋπόθεση ότι οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Δηλαδή, ακόμα και αν κάποιες εργασίες προβλέπονται στη χορηγηθείσα άδεια οικοδομής, αλλά δεν είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις, αυτές είναι οι αυθαίρετες.

Αυτό άλλωστε αναφέρεται ρητά και στον ισχύων ΓΟΚ/85 άρθρο 22 παρ. 3, σε αποφάσεις του Σ.τ.Ε., ως και στον Ν. 1337/83 περί αυθαιρέτων.

Η άδεια, λοιπόν, που προβλέπει εργασίες που αντίκεινται στις κείμενες Πολεοδομικές διατάξεις ανακαλείται. Αν έχει εκτελεστεί η κατασκευή που αντίκειται στις διατάξεις, τότε τηρείται και η διαδικασία περί αυθαιρέτων. Άλλη μια ιδιότητα της αδειάς είναι ότι η αρμόδια υπηρεσία οφείλει να χορηγεί την αιτούμενη άδεια όταν οι μελέτες που κατατίθενται είναι σύμφωνες με τις κείμενες διατάξεις και τα δικαιολογητικά πλήρη. Δηλαδή, δεν ανήκει στη διακριτική εξουσία της διοίκησης το να χορηγήσει ή όχι την αιτούμενη άδεια. (απόφαση Σ.τ.Ε. 1927/86, 2816/84 κ.ά.).

Επίσης, η άδεια, ως ατομική διοικητική πράξη, πρέπει να είναι αιτιολογημένη. Τούτο, δε, να προκύπτει από τις μελέτες και τα στοιχεία που έχουν υποβληθεί, όπως επιβάλλεται και από τα άρθρα 17 και 24 του Συντάγματος.

Ακόμα, να μη βλάπτεται το γενικό συμφέρον όπως αυτό εκφράζεται στους όρους και στους περιορισμούς δομήσεως που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου κατά την έκδοση της αδειάς. Να μην προσβάλλεται το φυσικό περιβάλλον και να προκύπτει από τη μελέτη ότι εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη του οικισμού και ότι εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης των κατοίκων τόσο του υπό ανέγερση ακινήτου όσο και των γειτονικών.

Πιο συγκεκριμένα σύμφωνα με το άρθρο 3 του Γ.Ο.Κ. κάθε κτίριο ή εγκατάσταση πρέπει να ελέγχεται:

1. Ως προς τη σχέση και τη σύνθεση των όγκων, τις όψεις και τα εν γένει ορατά τμήματά του, να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής, τόσο ως μεμονωμένο κτίριο και εγκατάσταση, όσο και σε σχέση με το οικοδομικό τετράγωνο

2. Να εντάσσεται στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον ώστε στα πλαίσια των στόχων της οικιστικής ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης.

Συνεπώς, η οικοδομική άδεια χορηγείται από την αρμόδια οικοδομική υπηρεσία εφόσον η μελέτη ανταποκρίνεται πλήρως, τόσο γενικά όσο και ειδικά, στις παραπάνω απαιτήσεις.

## ΠΟΤΕ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΕΚΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ – ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, γενικά οποιασδήποτε κατασκευών κι εγκαταστάσεων, σε οικόπεδο ή γήπεδο, εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως, καθώς και για την κοπή δένδρων, μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή σε ΖΟΕ, από οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, απαιτείται προηγουμένως έγγραφη άδεια (Πολοδομική άδεια). Τέτοιες εργασίες είναι ιδίως οι εκσκαφές και οι επιχώσεις, η εγκατάσταση ικριωμάτων, η ανέγερση, επισκευή, διαρρύθμιση και κατεδάφιση κτιρίων και των παραρτημάτων τους, τα αυτοτελώς κατασκευαζόμενα περιφράγματα εφόσον απαιτείται καθορισμός ρυμοτομικής γραμμής. (Αρθ. 22ΓΟΚ, Αρθ. 8 παρ. 2 ΠΔ 13-7-93, Ν1337/83, ΝΔ '23)

Ο τρόπος και η διαδικασία έκδοσης των οικοδομικών αδειών και ελέγχου των ανεγειρόμενων οικοδομών καθορίζεται γενικά με το ΠΔ 8/13-7-93 ΦΕΚ 795Δ

Η Πολοδομική άδεια του κτιρίου ή εγκατάστασης περιλαμβάνει τη διαμόρφωση του εδάφους, τις αναγκαίες εκσκαφές για τη θεμελίωση του κτιρίου ή της εγκατάστασης και την κατασκευή περιφραγμάτων, βόθρων και υπόγειων δεξαμενών ύδατος (αν υπάρχουν στις μελέτες της οικοδ. Άδειας.).

Δεν επιτρέπεται να μεταβάλλεται η χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού και οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσης, που είναι σύμφωνες με την οικοδομική άδεια του κτιρίου, χωρίς προηγούμενη νέα άδεια, εφόσον η μεταβολή αυτή θίγει τις ισχύουσες οικοδομικές διατάξεις. Με απόφαση καθορίζονται οι μεταβολές που επιτρέπονται χωρίς άδεια. (Αρθ. 5 του ΓΟΚ)

Δεν απαιτείται άδεια για εσωτερικούς χρωματισμούς ή για εξωτερικούς χρωματισμούς, εκτός εάν απαιτείται έγκριση ΕΠΑΕ και γίνεται χρήση ικριωμάτων. Επίσης δεν απαιτείται άδεια για μικρές εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν θίγουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου ή την εμφάνισή του, για επισκευές δαπέδου, για επισκευές, διασκευές ή συμπληρώσεις των εγκαταστάσεων και των αγωγών των κτιρίων, για μικρές επισκευές θυρών, παραθύρων, στεγών δωματίων χωρίς χρήση ικριωμάτων και γενικά για μικρές και μεμονωμένες επισκευές για λόγους χρήσης υγιεινής και προστασίας των κτιρίων, που υφίστανται νόμιμο. (Αρθ. 22 ΓΟΚ)

Η διάταξη αυτή δεν ισχύει για κτίρια που είναι διατηρητέα ή βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς και στις περιπτώσεις που απαιτείται έγκριση της ΕΠΑΕ ή του ΥΠΠΟ.

Επίσης δεν απαιτείται άδεια:

- i. Για την κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροτα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών, με την επιφύλαξη του Αρθ. 4 του ΓΟΚ.
- ii. Για την εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας (μόνο) που καθορίζονται από την οικοδομική υπηρεσία σε κτίρια ή κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
- iii. Για την κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις.

Στις παραπάνω περιπτώσεις i, ii, και iii, οι εργασίες εκτελούνται σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια οικοδομική υπηρεσία και ύστερα από

δήλωση ανάληψης της επίβλεψης από αρμόδιο τεχνικό, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα.

Άδεια δεν απαιτείται επίσης για τις μηχανές, τα εργαλεία και τα υπέλυπτα εξαρτήματα λειτουργίας των βιομηχανικών και γενικά των μηχανολογικών και ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων (όπως ορίζεται από ειδικές ως προς τα ζητήματα αυτά διατάξεις), καθώς και για άλλα αντικείμενα που εγκαθίστανται μέσα στους χώρους αυτούς και δεν μπορούν να θεωρηθούν εξαρτήματα των κτιρίων (όπως π.χ. τα έπιπλα, τα σκεύη, τα εμπορεύματα).

## **ΝΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΠΟΥ ΔΙΕΠΕΙ ΤΗΝ ΑΔΕΙΑ**

Η άδεια καταρχήν πρέπει να συμφωνεί με τους όρους δομήσεως που ισχύουν κατά το χρόνο εκδόσεώς της. Όμως, σε περίπτωση που θεσπίζονται δυσμενέστεροι όροι δομήσεως, το πώς θα χορηγηθεί η οικοδομική άδεια καθορίζεται από τις μεταβατικές διατάξεις.

Σε κάθε περίπτωση οι νέοι τυχόν δυσμενέστεροι όροι δόμησης δεν εφαρμόζονται για το τμήμα της υπό ανέγερση οικοδομής για το οποίο έχει πραγματοποιηθεί ο φέρων Οργανισμός της.

## **ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΕΙΣ ΑΔΕΙΩΝ**

Η αναθεώρηση της αδειάς είναι αυτοτελής και εκτελεστή πράξη με την οποία αντικαθίσταται η αρχική άδεια οικοδομής ή άλλη προγενέστερη αναθεώρησή της.

Οι αναθεωρήσεις ελέγχονται και χορηγούνται με βάση τις μεταβατικές ρυθμίσεις των τυχόν νέων διατάξεων. Γίνονται, ανάλογα με την περίπτωση, σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του άρθρου 6 του Π.Δ. 8/13.7.93 ΦΕΚ 795Δ περί τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών και του άρθρου 22 παρ. 3 του ΓΟΚ/85 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

### **A) Ως προς την ισχύ:**

Ο χρόνος ισχύος της αναθεώρησης είναι ο χρόνος ισχύος της αρχικής αδειάς όταν αναθεωρείται μέσα στο χρόνο ισχύος της. Για την παράταση του χρόνου ισχύος της αδειάς διακρίνονται δύο βασικές περιπτώσεις:

- 1) Εάν έχει ολοκληρωθεί ο Φ.Ο. του κτιρίου σύμφωνα με την άδεια και τις ισχύουσες διατάξεις και ύστερα από αυτοψία της αρμόδιας υπηρεσίας, η αναθεώρηση γίνεται με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο που εκδόθηκε η αρχική άδεια, για αόριστο χρόνο.
- 2) Εάν δεν έχει ολοκληρωθεί ο Φ.Ο. του κτιρίου, η αναθεώρηση γίνεται με τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο που ζητείται, δηλαδή εάν έχουν αλλάξει οι διατάξεις, για το τμήμα της οικοδομής που δεν έχει ολοκληρωθεί ο Φ.Ο. εφαρμόζονται οι νέες διατάξεις και νέα διοικητική πράξη ισχύει για 4 χρόνια.

### **B) Ως προς τις μελέτες:**

1. Πρώτη κατηγορία: Χωρίς καμία μεταβολή των μελετών όταν αφορούν παράταση του χρόνου ισχύος, αλλαγή του επιβλέποντος μηχανικού ή αλλαγή ονόματος ιδιοκτήτη στις περιπτώσεις μεταβίβασης των δικαιωμάτων της άδειας ή αναθεωρήσεως.

2. Δεύτερη κατηγορία: Χωρίς μεταβολή του περιεπυπώματος αλλά με τροποποίηση των μελετών που συνοδεύουν την άδεια.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν οι αναθεωρήσεις που αφορούν υποβολή νέων σχεδίων (τοπογραφικό, διάγραμμα κάλυψης, κ.λπ.) ή μελέτης (στατικής ή αντισεισμικής με νέες διατομές των στοιχείων του φέροντος οργανισμού, ηλεκτρομηχανολογικές κ.λπ.).

Οι δύο παραπάνω κατηγορίες αναθεωρήσεων, που μπορούν από αποψη ουσιαστική να χαρακτηριστούν ότι, ενώ είναι νέες και αυτοτελείς διοικητικές πράξεις, δεν είναι «κατ' ουσία» νέες άδειες, ανεξάρτητα από το γεγονός ότι προσβάλλονται αυτοτελώς στο Σ.Τ.Ε.. Σχετική με το θέμα είναι η εγκύκλιος 58/89 με την οποία έγινε δεκτή η γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του ΥΠΕΧΩΔΕ με αριθμό 60/89. Με αυτή έγινε δεκτό ότι η αναθεώρηση ισχύουσας άδειας ως προς το τοπογραφικό διάγραμμα (μεγαλύτερο οικοπέδο και ένδειξη κτισμάτων, που αρχικά δεν είχαν εμφανιστεί, δεν αποτελεί νέα άδεια εφόσον δε γίνεται αλλαγή στο περίγραμμα του κτιρίου για το οποίο εκδόθηκε αρχικά η άδεια, στη χρήση και στον όγκο και εφόσον τα υπάρχοντα κτίσματα που δείχνονται στο νέο τοπογραφικό είναι νόμιμα ή και κατά το άρθρο 22 του **ΓΟΚ/85** δύναται να νομιμοποιηθούν ή να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση με τις διατάξεις του Ν. 1512/85.

3. Τρίτη κατηγορία αναθεωρήσεων είναι η μεταβολή του περιεπυπώματος, αλλά χωρίς αύξηση του όγκου που προβλέπεται από την άδεια.

4. Τέταρτη κατηγορία αναθεωρήσεων είναι με μεταβολή του περιεπυπώματος του κτιρίου ή των προεξοχών του ή της χρήσης του χώρου του, της διαμόρφωσης των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου, με αύξηση του όγκου που προβλεπόταν στην προγενέστερη πράξη.

Οι αναθεωρήσεις που ανήκουν στις δύο αυτές κατηγορίες είναι νέες αυτοτελείς πράξεις και ουσιαστικά «νέες άδειες οικοδομής». Οι αντίστοιχες εργασίες πρέπει να αρχίζουν μετά από τη χορήγηση της σχετικής αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας αν για την αλλαγή της χρήσης του κτιρίου πρέπει να γίνουν τροποποιητικές εργασίες, δηλαδή επιβάλλεται αλλαγή της μελέτης.

Οι αναθεωρήσεις μπορούν να εκδίδονται μέχρις ότου δεν έχει γίνει η θεώρηση της άδειας, για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, δηλαδή δεν έχει παραληφθεί το έργο. Μετά την παραλαβή του έργου είναι δυνατόν να εκτελεστούν εργασίες που προβλέπονται στο άρθρο 22 του ΓΟΚ/85 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, αρκεί να αναφέρονται με συγκεκριμένο τρόπο στην τεχνική έκθεση, που υποβάλλεται για τη χορήγηση και βεβαίωση σύνδεσης με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Διευκρινίζεται ότι το αν χρειάζεται ενημέρωση φακέλου ή αναθεώρηση της άδειας που ισχύει είναι στην κρίση του προϊσταμένου της υπηρεσίας ή ενός ή περισσοτέρων εξουσιοδοτημένων από τον προϊστάμενο υπαλλήλων, ενώ εάν η μελέτη έχει εγκριθεί από την ΕΠΑΕ είναι στην κρίση αυτής όταν αφορά στοιχεία για τα οποία υπάρχει έγκρισή της.

## ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΥΠΕΡΒΑΣΕΩΝ

Στις περιπτώσεις αυτές ισχύουν ταυτόχρονα οι διατάξεις των άρθρων 6 και 7 παρ. 4 του Π.Δ. περί τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών και του άρθρου 22 παρ. 3 του ΓΟΚ/85 όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 3 του άρθρου 19 του Ν. 2831/00 (ΦΕΚ 140Α με τις οποίες τάσσεται προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών για την έκδοση ή την αναθεώρηση οικοδομικής αδειάς, σε περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή δεν παραβιάζει τις ισχύουσες οικοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της.

Η πάροδος απράκτου της προθεσμίας των τεσσάρων μηνών προς έκδοση ή αναθεώρηση της οικοδομικής αδειάς επιφέρει ως συνέπεια την εφαρμογή των διατάξεων περί αυθαιρέτων κατασκευών.

Επιτρέπεται και μετά την πάροδο της τετραμήνου προθεσμίας η υποβολή και η έκδοση οικοδομικής αδειάς ή αναθεώρησης.

Σε περίπτωση που η οικοδομική άδεια βρίσκεται σε ισχύ και εάν η αναθεώρηση εκδοθεί σε τέσσερις μήνες από την έγγραφη ειδοποίηση της υπηρεσίας ή από την αίτηση του ενδιαφερομένου εάν είχε υποβληθεί πριν από τη διαπίστωση της υπηρεσίας, δεν επιβάλλονται τα πρόστιμα της παραγρ. 2 του άρθρου 17 του Ν. 1337/83 εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

Με την αναθεώρηση της άδειας σύμφωνα με το άρθρο 2 του ΓΟΚ/85 πρέπει να αίρονται όλες οι διαπιστωμένες αυθαιρεσίες – εγκύκλιος 23/95.

## ΠΡΟΕΛΕΓΧΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Είναι και αυτή διοικητική πράξη που έχει σκοπό την εξυπηρέτηση των ενδιαφερόμενων πολιτών με τη δυνατότητα που παρέχει σε αυτούς να επιτυγχάνουν έναν ορθότερο προγραμματισμό στα πλαίσια της αρχής της εμπιστοσύνης προς τη διοίκηση (απόφ. Σ.Τ.Ε. **1602/87**).

Η απάντηση της διοικήσεως πρέπει να είναι αιτιολογημένη, καθ' όσον από αυτή δεσμεύεται η κρίση κατά την έκδοση οικοδομικής αδειάς υπό την προϋπόθεση ότι εξακολουθεί να ισχύει το ίδιο νομικό και πραγματικό καθεστώς (οι ίδιοι όροι δόμησης) εκτός αν κατά τον έλεγχο της μελέτης για έκδοση αδειάς διαπιστωθεί ότι συντρέχουν λόγοι ανακλήσεως του προελέγχου που αναφέρονται στη νομιμότητά του. (αποφ. Σ.Τ.Ε. **1602, 3601/87**).

## ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΦΑΚΕΛΟΥ

Δεν είναι εκτελεστή πράξη. Με αυτή πιστοποιείται ότι συμπληρώθηκαν κάποια στοιχεία που συνοδεύουν την άδεια (αρχική ή αναθεώρηση) αν αυτή είναι σε ισχύ.

Στις περιπτώσεις της παρ. 4 εδ. α και β του άρθρου 6 του Π.Δ. **8/13.7.93 (ΦΕΚ 795Δ)** υποχρεούται ο ενδιαφερόμενος να ενημερώσει το φάκελο της αδειάς πριν από τη θεώρησή της για σύνδεση με τα Δίκτυα κοινής ωφέλειας.

## ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ

Είναι «εκτελεστή, διοικητική πράξη ατομικού περιεχομένου και βεβαιωτικού χαρακτήρα» με την οποία πιστοποιείται ότι άδεια οικοδομής (αρχική ή αναθεώρηση αυτής) είναι παράνομη και ανακαλείται.

Οι μη νόμιμες οικοδομικές άδειες, όπως και όλες οι διοικητικές πράξεις, υπόκεινται σε ανάκληση υπό τους περιορισμούς των γενικών αρχών που διέπουν την ανάκληση αυτών (απόφ. Σ.τ.Ε. 3997/87), ανακαλούνται αποπειδήποτε αν συντρέχουν λόγοι προστασίας δημοσίου συμφέροντος ή αν η έκδοσή τους βασίσθηκε σε ψευδή στοιχεία με υπαιτιότητα του ενδιαφερομένου (Σ.τ.Ε. 289, 1223, 1529/93 και εγγρ. 48555/01).

Μετά την πάροδο εύλογου χρονικού διαστήματος (πενταετία) εάν δεν συντρέχουν λόγοι προστασίας δημοσίου συμφέροντος και εφόσον έχει δημιουργηθεί καλόπιστα πραγματική κατάσταση υπέρ του διοικούμενου που χρήζει έννομης προστασίας, η οικοδομική αρχή έχει τη διακριτική ευχέρεια να μην ανακαλεί την Άδεια (Σ.τ.Ε. 1974/94).

Όταν η Διοίκηση ανακαλεί οικοδομική άδεια, πρέπει να διαπιστώνει με τρόπο ειδικό και συγκεκριμένο την παρανομία αυτής και να προσδιορίζεται σαφώς η «εις ταύτην αποδιδόμενη νομική πλημμέλειαν» (απόφ. Σ.τ.Ε. 258/87).

Η παράβαση νόμου πρέπει πάντοτε να αφορά την ίδια την άδεια και όχι την εκτέλεσή τους διότι τυχόν υπερβάσεις που γίνονται κατά την εκτέλεση της αδειας, εμπίπτουν στις διατάξεις που προβλέπει ο νόμος περί αυθαιρέτων κατασκευών και δεν μπορούν να αποτελέσουν λόγο ανακλήσεως της αδειας (απόφ. Σ.τ.Ε. 3595/87).

«Η αρμοδία διά τη χορήγηση των οικοδομικών αδειών αρχή είναι αρμοδία και διά την ανάκλησιν αυτών». (απόφ. Σ.τ.Ε. 3595, 3997/87).

Με τον Ν. 3044 27/8/02 ΦΕΚ 1197 αρθ. 8 εδάφιο 5 στο άρθρο 17 του Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α) προστίθεται παρ. 14 ως εξής.

«14 Τα τρία τελευταία εδάφια της παρ. 1 του άρθρου 15, όπως προστέθηκαν με την παρ. 7 του άρθρου 8 του Ν. 1512/85 (ΦΕΚ 4Α) εφαρμόζονται και για τα αυθαίρετα του παρόντος άρθρου».

Με τα παραπάνω αναστέλλεται η κατεδάφιση των κτισμάτων που ανεγείρονταν με άδεια που εκδόθηκε ύστερα από έλεγχο της αρμόδιας οικοδομικής αρχής και που μεταγενέστερα ανακαλείται για οποιοδήποτε λόγο, εκτός και αν η ανάκληση οφείλεται σε υποβληθέντα αναληθή στοιχεία ή σε ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας πραγματικής κατάστασης.

Η αναστολή από την κατεδάφιση ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή όχι του κτίσματος, που γίνεται με απόφαση του νομάρχη, με σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού, και δεν επιβάλλονται πρόστιμα.

## ΔΙΑΚΟΠΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Η διακοπή εργασιών είναι πράξη της διοίκησης με την οποία διακόπτονται οικοδομικές εργασίες που εκτελούνται χωρίς άδεια ή με άδεια αλλά κατά παράβαση των οικοδομικών διατάξεων που ισχύουν.

Όταν εκδοθεί οικοδομική άδεια από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία, δεν διακόπτει τις οικοδομικές εργασίες εκτός και αν διαπιστωθεί ότι η άδεια ήταν παράνομη ή αν εκτελούνται οικοδομικές εργασίες καθ' υπέρβαση αυτής.

Η πράξη της διακοπής εργασιών πρέπει να είναι πλήρως αιτιολογημένη και να προσδιορίζει σαφώς τη νομική πλημμέλεια της αδείας, ή άλλο που σύμφωνα με το Νόμο επιβάλλει την διακοπή των εργασιών.

Σύμφωνα με την 1755/89 απόφαση του Σ.Τ.Ε. η επί μακρόν χρόνον διακοπή των οικοδομικών εργασιών συνιστά ανάκληση αδείας (**εγκύκλιος Ε78/89**).

Εγκ. 32924/23/95

## **ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ, ΔΙΑΚΟΠΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΕΠΑΝΕΝΑΡΞΗ ΑΥΤΩΝ**

**1) Κατά τη διαδικασία του ελέγχου οικοδομής και της συνεπεία αυτού υποχρεωτικής επιβολής διακοπής οικοδομικών**

**εργασιών θα πρέπει:**

i. Κατά τον πρώτο έλεγχο οικοδομής (εξ οιουδήποτε λόγου και εάν προέρχεται αυτός), να ελέγχεται πλήρως η οικοδομή για να μην διαπιστώνονται εκ των υστέρων προηγούμενες υπερβάσεις, παραβάσεις κ.λπ.

ii. Κατά τη σύνταξη του εγγράφου για τη διακοπή των οικοδ. εργασιών:

- Να καταγράφονται πλήρως όλοι οι λόγοι που επιβάλλουν τη διακοπή αυτή.
- Να καταγράφεται ότι «Συνέχιση των οικοδομικών εργασιών μπορεί να επιτραπεί μόνο ύστερα από νεότερο έγγραφο».
- Να καταγράφεται πλήρως το «στάδιο εργασιών» της οικοδομής όπως είναι κατά το χρόνο ελέγχου της οικοδομής

**2) Κατά τη διαδικασία χορηγήσεως δικαιώματος επανέναρξης (συνεχίσεως) εργασιών θα πρέπει:**

i. Να έχουν αρθεί με κάθε νόμιμο τρόπο όλοι απολύτως οι λόγοι οι οποίοι επέβαλαν τη διακοπή των οικοδομικών εργασιών.

ii. Να έχει καταγραφεί πλήρως και σαφώς στο έγγραφο συνέχισης ο τρόπος με τον οποίο ήρθησαν οι λόγοι για τους οποίους είχε επιβληθεί η διακοπή (για καθένα χωριστά) και ιδίως για τους πολλαπλούς.

**3) Κατά τη διαδικασία χορηγήσεως κάθε αναθεωρήσεως οικοδομικής αδείας ή ενημέρωσης ή αδείας νομιμοποίησεως με τις οποίες αίρονται κάποιοι από τους λόγους που επέβαλαν τη διακοπή των εργασιών θα πρέπει:**

i. Να μη χορηγείται αναθεώρηση ή ενημέρωση ή έγκριση νομιμοποίησεως οικοδομικής αδείας, εάν τα στοιχεία και τα σχέδια αυτής δε συσχετίζονται και δε διασταυρώνονται με τις διαπιστώσεις του ελέγχου που



προηγήθηκε. Για το σκοπό αυτό στο χώρο του «Φύλλου Ελέγχου» της αναθεώρησης κ.λπ. θα πρέπει να καταγράφεται από τον ελεγκτή ότι:

«Επειδή η παρούσα Αναθεώρηση χορηγείται κατόπιν προηγηθείσας διακοπής έγινε συσχέτιση με τις διαπιστώσεις του επιτοκίου ελέγχου που έχουν επιβάλει τη διακοπή οικοδ. εργασιών» ή «η παρούσα Αναθεώρηση χορηγείται χωρίς να έχει προηγηθεί διακοπή των οικοδομικών εργασιών».

ii. Να καταγράφεται στο χώρο του εντύπου που γίνεται η Διοικ. Πράξη χειρόγραφα ή ορθότερα με ειδική σφραγίδα ότι:

«Η παρούσα Αναθεώρηση ισχύει μόνον εφόσον δεν έχει επιβληθεί διακοπή οικοδομικών εργασιών. Εάν έχει επιβληθεί διακοπή οικοδ. εργασιών πριν από την παρούσα, τότε η επανέναρξή τους επιτρέπεται «μόνον» από έγγραφη έγκριση συνέχισης».

**4) Κατά τη διαδικασία χορήγησης οικοδομικής αδείας ή αδείας νομιμοποίησης θα πρέπει να καταγράφεται απαραίτητα στο στέλεχος κάθε τέτοιας διοικητικής πράξεως, με ειδική σφραγίδα.**

2. ΤΡΟΠΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ  
Π.Δ. 8/13 -7-93 ΦΕΚ 795Δ

ΠΔ/8-7-93  
(ΦΕΚ-795/Δ/93)

Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παρ.12 του Αρθ-17 του Ν-1337/83 "Επέκταση των οικοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις" (ΦΕΚ-33/Α) όπως τροποποιήθηκε με την παρ.12 του Αρθ-8 του Ν-1512/85 (ΦΕΚ-4/Α).
2. Τις διατάξεις του Αρθ-29Α του Ν-1558/85 "Κυβέρνηση και Κυβερνητικά όργανα"(ΦΕΚ-137/Α) όπως προστέθηκε με το Αρθ-27 του Ν-2031/92 (ΦΕΚ-154/Α).
3. Την Απόφ-Υ-1958/92 του Πρωθυπουργού και του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ "Ανάθεση αρμοδιοτήτων στους Υφυπουργούς ΠΕΧΩΔΕ Χρήστο Κατσιγιάννη και Γεώργιο Βουληγαράκη" (ΦΕΚ-744/Β).
4. Το υπ' αριθμ.Εγγρ-1121/9-11-92 της Γεν.Δ/σης Πολ/μίας από το οποίο προκύπτει ότι από τις διατάξεις του Δ/γματος αυτού δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και των οικείων ΟΤΑ.
5. Τις Γνωμ-506/92, Γνωμ-118/93 και Γνωμ-416/93 του ΣΤΕ, με πρόταση του Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ.

Αποφασίζουμε:

**ΑΡΘΡΟΝ-1: Η έννοια της οικοδομικής άδειας**

Η οικοδομική άδεια είναι εκτελεστή διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση σε οικόπεδο ή γήπεδο των οικοδομικών εργασιών που προζήλονται στις μελέτες που την συνοδεύουν εφόσον οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις.

**ΑΡΘΡΟΝ-2: Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση Οικοδομικών αδειών**

Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση των οικοδομικών αδειών είναι οι Πολεοδομικές Υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ ή οι αρμόδιες Υπηρεσίες των Δήμων ή Κοινοτήτων, στις οποίες μεταβιβάζονται οι σχετικές αρμοδιότητες κατά τις κείμενες διατάξεις.

**ΑΡΘΡΟΝ-3: Στοιχεία που απαιτούνται για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας**

(Απαιτούμενα Υποχρεωτικά Δικαιολογητικά για την Έκδοση Οικοδομικής Αδειάς)

1. Για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας απαιτούνται τα ακόλουθα σχέδια και δικαιολογητικά:
  - α. Αίτηση του ενδιαφερόμενου στη οποία είναι ενσωματωμένα σε ενιαίο τεύχος έντυπα με τις δηλώσεις αναθέσεως - αναλήψεως (μελέτης - επίβλεψης), φύλλο ελέγχου, ειδικό έντυπο προϋπολογισμού.
  - β. Τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης σύμφωνα με τις προδιαγραφές.
  - γ. Αρχιτεκτονική μελέτη, σύμφωνα με τις προδιαγραφές.
  - δ. Στατική μελέτη, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τους κανονισμούς.
  - ε. Μελέτη θερμομόνωσης.
  - στ. Μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων όπου απαιτούνται, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τους κανονισμούς.
  - ζ. Μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, όπου απαιτούνται, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τους κανονισμούς.
  - η. Μελέτη παθητικής πυροπροστασίας, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τους κανονισμούς.

θ. Μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας, όπου απαιτείται, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τους κανονισμούς.

ι. Μελέτη αερίων καυσίμων, όπου απαιτείται, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τους κανονισμούς.

ια. Εγκρίσεις δήλων Υπηρεσιών, που απαιτούνται κατά τις κείμενες διατάξεις.

ιβ. Τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο η στοποιοιτικό ιδιοκτησίας από το Υποθηκοφυλακείο για κάθε οικόπεδο ή γήπεδο που είναι άρτιο κατά παρέκκλιση ή βρίσκεται εκτός σχεδίου.

ιγ. Αποδεκτικό κατάθεσης αμοιβής του μελετητή μηχανικού.

ιδ. Συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, που προβλέπεται στο Ν-1221/81 και μεταγραφή της ή αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς.

ιε. Αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή μηχανικού της παρ.1 του Αρθ-3 του ΓΟΚ.

2. Η αίτηση για έκδοση οικοδομικής άδειας πρέπει απαραίτητως να συνοδεύεται με τις μελέτες και δικαιολογητικά των εδαφ. α, β, γ, η, ιγ, ιε της παρ.1 του παρόντος άρθρου καθώς και τα δικαιολογητικά των εδαφ. ια, ιβ όπου απαιτούνται.

Σε περίπτωση που η αίτηση δεν συνοδεύεται από τα παραπάνω στοιχεία δεν γίνεται δεκτή και επιστρέφεται ακόμη και αν έχει πρωτοκολληθεί.

3. Οι λοιπές μελέτες και δικαιολογητικά που απαιτούνται για την έκδοση της οικοδομικής άδειας δύναται να υποβληθούν και μετά την έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης, μέσα στην προθεσμία της παρ.8 του Αρθ-5.

#### ΑΡΘΡΟΝ-4: Προέλεγχος μελετών

1. Ο πρόέλεγχος μελετών για έκδοση οικοδομικών αδειών δεν είναι υποχρεωτικός. Είναι δυνατόν να ζητείται ο πρόέλεγχος των μελετών για έκδοση οικοδομικών αδειών, εφόσον υποβληθούν με αίτηση τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις προδιαγραφές, δήλωση ανάθεσης - ανάληψης και αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή μηχανικού της παρ.1 του Αρθ-3 του ΓΟΚ.

2. Τα στοιχεία που υποβάλλονται, ελέγχονται από την Πολεοδομική Υπηρεσία για την εφαρμογή των οικοδομικών διατάξεων, την ορθότητα των υπολογισμών και την τήρηση των προδιαγραφών των σχεδίων που υποβλήθηκαν.

Η Πολεοδομική Υπηρεσία ελέγχει όλα τα στοιχεία που υποβλήθηκαν για πρόελεγχο μέσα σε διάστημα δέκα (10) εργάσιμων ημερών από την ημέρα υποβολής τους και θεωρεί τα υποβληθέντα σχέδια ή τα επιστρέφει αθεώρητα μετά την παρέλευση της παραπάνω προθεσμίας, με αιτιολόγηση της άρνησης της θεώρησης.

3. Σε περίπτωση που απαιτείται έγκριση της μελέτης από την Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ) υποβάλλονται, εκτός από τα αναφερόμενα στην παρ.1 και όλα στοιχεία της μελέτης χρειάζονται για να εξεταστεί το συγκεκριμένο αίτημα.

Μετά τον πρόελεγχο, η ΕΠΑΕ ελέγχει την αρχιτεκτονική μελέτη μέσα σε διάστημα δέκα (10) εργάσιμων ημερών.

#### ΑΡΘΡΟΝ-5: Έλεγχος φακέλου μελέτη. Χορήγηση οικοδομικής άδειας

(Προσοχή Βλέπε και Αρθ-4 παρ.8 του Ν-2508/97 ΦΕΚ-124/Α/13-6-97)

1. Ο έλεγχος των υποβληθέντων μελετών γίνεται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας υπαλλήλους διπλωματούχους μηχανικούς (Αρχιτέκτονες μηχανικούς, Πολιτικούς μηχανικούς, Τοπογράφους μηχανικούς, Μηχανολόγους μηχανικούς, Ηλεκτρολόγους μηχανικούς, ανάλογα με την ελεγχόμενη μελέτη) και σε περίπτωση έλλειψής των από τεχνικούς κατώτερων βαθμίδων (υπομηχανικούς, τεχνολόγους, εργαθολογούς).

2. Ο έλεγχος αυτός περιλαμβάνει:

Α. Τον έλεγχο της Αρχιτεκτονικής Μελέτης που αναφέρεται:

α. Στον πλήρη και λεπτομερή έλεγχο του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών οικοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών και τον έλεγχο όσων στοιχείων περιλαμβάνονται σ' αυτά.

β. Στον έλεγχο των λοιπών σχεδίων της Αρχιτεκτονικής Μελέτης όπου ειδικότερα ελέγχεται: --

- Η ταύτιση των διαστάσεων των κατόψεων του κτιρίου, των ημιυπαίθριων χώρων και των εξωστών και του ολικού ύψους των τόμων με το διάγραμμα κάλυψης.

- Η τήρηση των κάτωθι άρθρων του ισχύοντος κτιριοδομικού κανονισμού και συγκεκριμένα των Αρθ-6 (δόμηση κοινά σε ρέματα), Αρθ-8 (ελεύθερο ύψος και καθαρός όγκος των χώρων των κτιρίων), Αρθ-10 (τοιχοί στα όρια των οικοπέδων - μεσότοιχοι), Αρθ-12 (πχομόνωση), Αρθ-13 (κλίμακες), Αρθ-14 (ράμπες), Αρθ-19 (εσωτερικές στοές), Αρθ-20 (πλήρη παροδίων στοών), Αρθ-21 (προσπέλαση προς εισόδους - εξόδους κτιρίων), Αρθ-22 (κατασκευές και εγκαταστάσεις κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων), Αρθ-29 (ανελικυστήρες), Αρθ-32 (γραμματοκιβώτια) και Αρθ-33 (αποθήκες απορριμμάτων).

γ. Στον έλεγχο του υπολογισμού των διαφόρων επιφανειών του κτιρίου που λαμβάνονται υπόψη για τον προϋπολογισμό της συνολικής δαπάνης του έργου και τις οποίες ο ελεγκτής μεταφέρει στο ειδικό έντυπο προϋπολογισμού που είναι ενσωματωμένο στο ενιαίο τεύχος. Επίσης ελέγχεται και θεωρείται η αναλυτική προμέτρηση που τυχόν προσαρτάται στη μελέτη.

δ. Παράλληλα με την Αρχιτεκτονική ελέγχεται και η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας.

ε. Αν έχει προηγηθεί προέλεγχος, τα στοιχεία που έχουν ελεγχθεί υποβάλλονται και δεν επανελέγχονται εφόσον δεν έχει μεταβληθεί το νομικό καθεστώς με το οποίο και ελέγχθηκαν.

Εφόσον δεν έχει προηγηθεί προέλεγχος στη φάση αυτή ελέγχεται και η αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή μηχανικού της παρ. 1 του Αρθ-3 του ΓΟΚ.

στ. Ο έλεγχος της Αρχιτεκτονικής μελέτης πραγματοποιείται μέσα σε οκτώ (8) εργάσιμες ημέρες από την ημερομηνία παραλαβής του φακέλλου της μελέτης από τον ελεγκτή. Σε περίπτωση που αποκειται έγκριση από την ΕΠΑΕ ο έλεγχος της γίνεται μέσα σε έξι (6) εργάσιμες ημέρες από τη διαβίβαση του φακέλλου στην Επιτροπή.

Β. Τον έλεγχο της στατικής μελέτης που αναφέρεται:

α. Εάν τα σχέδια της στατικής μελέτης (ξυλότυποι) ανταποκρίνονται στα αντίστοιχα αρχιτεκτονικά και περιλαμβάνουν τα προβλεπόμενα από τις προδιαγραφές στοιχεία, και

β. Εάν η τεχνική έκθεση του έργου που συνοδεύει το τεύχος υπολογισμών είναι πλήρης, σαφής και σύμφωνα με τις προδιαγραφές.

γ. Εάν η μέθοδος που ακολουθήθηκε είναι σύμφωνη με τους Ελληνικούς Κανονισμούς.

Ο έλεγχος της στατικής μελέτης ολοκληρώνεται μέσα σε διάστημα τριών (3) εργάσιμων ημερών από τη διαβίβαση του φακέλλου της μελέτης στον αρμόδιο τεχνικό για έλεγχο.

Γ. Τον έλεγχο των άλλων μελετών που αναφέρεται:

Στην πληρότητα και τη συμφωνία των στοιχείων τους προς τις προδιαγραφές και τους κανονισμούς.

Στη συμφωνία τους με την Αρχιτεκτονική Μελέτη και μεταξύ τους.

Ο έλεγχος των μελετών αυτών πραγματοποιείται μέσα σε τέσσερις (4) εργάσιμες ημέρες από τη διαβίβασή τους μετά τον έλεγχο της Αρχιτεκτονικής και στατικής μελέτης.

3. Ο υπολογισμός του ύψους των ομοιζών μηχανικών και των πάσης φύσεως φόρων και εισφορών γίνεται από εντεταλμένο υπάλληλο. Ο υπάλληλος αυτός με βάση τα εμβιά που έχουν ήδη σημειωθεί κατά τον έλεγχο της Αρχιτεκτονικής μελέτης από τον ελεγκτή - μηχανικό στο ειδικό έντυπο προϋπολογισμού ή την αναλυτική προμέτρηση των εργασιών ελέγχει τον προϋπολογισμό του έργου, τις α-

μοιβές μηχανικών όπως προκύπτουν από την εφαρμογή των εκάστοτε ισχυουσών σχετικών διατάξεων και τις λοιπές οικονομικές επιβαρύνσεις υπέρ των διάφορων ταμείων, χωρίς να καθυστερεί ανατρέχοντας στα σχέδια της μελέτης. Η διαδικασία αυτή ολοκληρώνεται μέσα σε τέσσερις (4) εργάσιμες ημέρες από τη διαβίβαση του φακέλου για φορολογικό έλεγχο. Η πληρωμή των πάσης φύσεως οικονομικών υποχρεώσεων μελετητών και ιδιοκτητών γίνεται με αντίστοιχα έντυπα χωρίς την προηγούμενη θεώρησή τους από την Υπηρεσία και ελέγχεται από τον εντεταλμένο κατά τα παραπάνω υπάλληλος μέσα σε δύο (2) εργάσιμες ημέρες από την προσκόμιση των αντίστοιχων παραστατικών.

4. Σε όλη τα στάδια των ελέγχων τυχόν παρατηρήσεις για ελλείψεις ή λάθη, διατυπώνονται με σαφήνεια στα φύλλα ελέγχου.

5. Οι παραπάνω προθεσμίες ελέγχου, παρατείνονται αν κριθούν απαραίτητες και άλλες διαδικασίες (τακτοποιήσεων, αυθαιρέτων, έγκριση μελέτης ενεργητικής πυροπροστασίας κλπ.)

6. Οι οικοδομικές άδειες υπογράφονται τελικώς από τους εξουσιοδοτημένους ελεγκτές μετά από επανέλεγχο του τοπογραφικού ως προς το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο και τους όρους δόμησης και χορηγούνται καταχωρούμενες σε ειδικό βιβλίο αφού ενημερωθούν τα πρωτόκολλα του τμήματος και της Υπηρεσίας.

7. Οι μελετητές ευθύνονται για την εκπόνηση όλων των επιμέρους μελετών, ενώ οι ιδιοκτήτες δηλώνουν ενυπογράφως στο τοπογραφικό διάγραμμα και ευθύνονται για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων των οικοπέδων τους και για την ύπαρξη και την αιτία του δικαιώματος αυτών να ζητήσουν την έκδοση οικοδομικής άδειας.

8. Ο υποβαλλόμενος φάκελος για την έκδοση οικοδομικής άδειας θεωρείται ως ουδέποτε υποβληθείς και αφού τεθεί στο Αρχείο ή αίτηση και οι δηλώσεις ανάληψης - ανάθεσης, ο υπόλοιπος φάκελος επιστρέφεται στον ιδιοκτήτη με ενημέρωση του μελετητή, αν μέσα σε διάστημα εννέα (9) μηνών από της υποβολής δεν συμπληρωθούν οι τυχόν διαπιστωθείσες στα διάφορα στάδια ελέγχου ή την ΕΠΑΕ ελλείψεις ή διορθώσεις και δεν έχει χορηγηθεί η άδεια. Αν όμως για την καθυστέρηση μεσολήθησε ανωτέρα βία για τους ενδιαφερόμενους ή υπαιτιότητα της Υπηρεσίας ή άλλων Υπηρεσιών, παρατείνεται αναλόγως ή ανωτέρω προθεσμία με απόφαση του οικείου Νομάρχη, μετά από σχετική και αιτιολογική εισήγηση της Υπηρεσίας. Οι άδειες που εκδίδονται καθώς και οι αναθεωρήσεις του ανακοινώνονται στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα.

#### ΑΡΘΡΟΝ-6: Ισχύς και αναθεώρηση Οικοδομικής Άδειας

(μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου αποκλίσεις)

(Προσσχέ Βλέπε και Αρθ-4 παρ.8 του Ν-2508/97 ΦΕΚ-124/Α/13-6-97)

1. Οι οικοδομικές άδειες αν δεν ανακληθούν ή ακυρωθούν ισχύουν μέχρι την αποπεράτωση των προβλεπόμενων από αυτές οικοδομικών εργασιών που πιστοποιείται με τη σχετική θεώρηση της άδειας και όχι περισσότερο από τέσσερα (4) χρόνια από την έκδοσή τους.

Κατ' εξαίρεση ο χρονικός περιορισμός των τεσσάρων (4) χρόνων αυξάνεται σε έξι (6) χρόνια στις περιπτώσεις ανέγερσης ξενοδοχειακών μονάδων δυναμικότητας άνω των 300 κλινών ή κτιριακών εγκαταστάσεων παραγωγικών δραστηριοτήτων βιομηχανικής χρήσης εμβαδού άνω των 5.000 τετραγωνικών μέτρων ή όγκου άνω των 15.000 κυβικών μέτρων.

2. Κατά τη διάρκεια ισχύος της άδειας και για το υπόλοιπο του χρόνου ισχύος της απαιτείται και επιβάλλεται αναθεώρηση στις πιο κάτω περιπτώσεις:

α. Αλληλαγή ή παραίτηση του επιβληθέντος το έργο μηχανικού.

β. Αλληλαγή τίτλου τριτονόμος στο οποίο εκδόθηκε η άδεια.

γ. Μερική ή ολική τροποποίηση της αρχιτεκτονικής ή στατικής ή και των λοιπών μελετών με ή χωρίς αλλαγή του περιτυπώματος του κτιρίου αλλιά χωρίς αύξηση του συντελεστή δόμησης που χρησιμοποιήθηκε κατά την έκδοση της άδειας και του όγκου του κτιρίου.

δ. Αύξηση του συντελεστή δόμησης που χρησιμοποιήθηκε κατά την έκδοση της άδειας.

ε. Αύξηση του όγκου της οικοδομής, και

στ. Αλλαγή της χρήσης του κτιρίου.

Ειδικότερα, στην υπό στοιχείο α' περίπτωση, η αίτηση για αναθεώρηση της άδειας συνοδεύεται από ημερομερή τεχνική έκθεση του νέου επιβλήοντος, στην οποία περιγράφεται το στάδιο των εργασιών και από φωτογραφίες του κτιρίου στις οποίες φαίνεται και ο διαμορφωμένος ή μη ακόμη περιβάλλον χώρος. Οι οικοδομικές εργασίες στην περίπτωση αυτή διακόπτονται αμέσως και επαναλαμβάνονται μόνο μετά την αναθεώρηση της άδειας. Για τις υπό στοιχεία γ', δ', ε' περιπτώσεις, οι αντίστοιχες εργασίες πρέπει να αρχίζουν μετά από τη χορήγηση της σχετικής αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας, όπως και για την περίπτωση στ' αν για την αλλαγή της χρήσης του κτιρίου πρέπει να γίνουν τροποποιητικές εργασίες, δηλαδή επιβάλλεται αλλαγή της μελέτης.

3. Η Πλεuroδομική άδεια αναθεωρείται για την παράταση της ισχύος της μετά από αυτόψια με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α. Αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας, έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός της οικοδομής, η άδεια αναθεωρείται για αόριστο χρόνο επιφυλασσομένων των διατάξεων της παρ.5 του Αρθ-22 του Ν-1577/85 (ΓΟΚ/85).

β. Αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας δεν έγιναν οικοδομικές εργασίες ή δεν έχει περατωθεί πλήρως ο φέρων οργανισμός της οικοδομής η άδεια αναθεωρείται για τέσσερα (4) χρόνια από την ημερομηνία λήξης της.

γ. Αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της αναθεώρησης, κατά τα ανωτέρω έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός της οικοδομής, εφαρμόζονται οι διατάξεις της περίπτωσης α' της παρούσας παραγράφου.

4. Δεν απαιτείται αναθεώρηση της άδειας, στις παρακάτω περιπτώσεις:

α. Για μικρής σημασίας τροποποιήσεις της Αρχιτεκτονικής Μελέτης (που δεν αλλιάζουν τη χρήση) και τοπικής σημασίας μεταβολές του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, ως και των λοιπών μελετών, μετά από κρίση του Προϊσταμένου της Υπηρεσίας ή ενός ή περισσότερων εξουσιοδοτημένων από τον Προϊστάμενο υπαλλήλων.

β. Για μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου και του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται ο συντελεστής δόμησης που χρησιμοποιήθηκε κατά την έκδοση της άδειας και οι υποχρεωτικές αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του 2% των μηκών των πλευρών του οικοπέδου με μέγιστο 20 εκ. και 2% με μέγιστο 10 εκατοστά των διαστάσεων του κτιρίου.

γ. Στις παραπάνω περιπτώσεις α' και β' υποχρεούται ο ενδιαφερόμενος να ενημερώσει το φάκελο της οικοδομικής άδειας πριν από τη θεώρηση της άδειας για ηλεκτροδότηση - υδροδότηση.

δ. Σε κάθε περίπτωση αναθεώρησης ή ενημέρωσης άδειας για στοιχεία για τα οποία υπάρχει έγκριση της ΕΠΑΕ, απαιτείται νέα έγκριση της ΕΠΑΕ η οποία και κρίνει αν η τροποποίηση είναι μικρής σημασίας, οπότε υπάγεται στην περίπτωση της ενημέρωσης ή αντιθέτως είναι ουσιώδης οπότε απαιτείται αναθεώρηση.

5. Κατά τις αναθεωρήσεις των οικοδομικών αδειών οι πάσης φύσεως κρατήσεις και εισφορές που καταβλήθηκαν κατά την έκδοση της άδειας συμψηφίζονται κατά τη χορήγηση της αναθεώρησης.

● Για τις περιπτώσεις που δεν είναι απαραίτητη η αναθεώρηση, αλλιά μόνο η ενημέρωση του φακέλου της άδειας, δεν απαιτούνται πρόσθετες οικονομικές επιβαρύνσεις.

6. Οι άδειες καταδράφησης, επίκωσης ή εκκαφών ισχύουν για έξι (6) μήνες από την έκδοσή τους, εφόσον δεν ανακληθούν ή σκυρωθούν. Μετά την παρέλευση των έξι (6) μηνών, η άδεια αναθεωρείται για

άλλους έξι (6) μήνες από την ημερομηνία λήξεως της ισχύος της. Μετά το πέρας και του δεύτερου εξαμήνου η άδεια παύει να ισχύει.

7. Σε περίπτωση διακοπής των οικοδομικών εργασιών στο διάστημα της πρώτης τετραετίας που δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα των ενδιαφερομένων (π.χ. διακοπή λόγω εύρεσης αρχαιοτήτων) ή λόγω ανωτέρω βίας, παρατείνεται η ισχύς της άδειας για όσο χρόνο έχουν διακοπεί οι εργασίες. Για την εξακρίβωση ότι συντρέχουν οι παραπάνω λόγοι, απαιτείται απόφαση του οικείου Νομάρχη, που εκδίδεται με αίτηση του ενδιαφερομένου, με σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού.

Τυχόν παρατάσεις που έχουν δοθεί εξακολουθούν να ισχύουν εάν δεν ανακληθούν για οποιοδήποτε λόγο". (Σ.Σ Η παρ.7 προσετέθη με το Αρθ-1 του ΠΔ/27-2-95 ΦΕΚ-123/Δ/8-3-95)

### ΑΡΘΡΟΝ-7: Έλεγχος των οικοδομικών εργασιών.

(Προσοχή Βλέπε και Αρθ-4 παρ.8 του Ν-2508/97 ΦΕΚ-124/Α/13-6-97)

1. Προκειμένης της έναρξης των οικοδομικών εργασιών επιβάλλεται η θεώρηση της άδειας από το οικείο Αστυνομικό Τμήμα.
2. Με την έναρξη των οικοδομικών εργασιών τοποθετείται σε εμφανές σημείο του εργοταξίου πινακίδα διαστάσεων τουλάχιστον 30 εκ. x 40 εκ. με τον αριθμό και τη χρονολογία έκδοσης της οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με την οποία εκτελούνται οι οικοδομικές εργασίες στο οικόπεδο. Επιβάλλεται επίσης να βρίσκεται στο εργοτάξιο, φωτοαντίγραφο της άδειας της οικοδομής που φέρει την υπογραφή και σφραγίδα του μηχανικού, όταν εκτελούνται οι οικοδομικές εργασίες. Αν έστω και ένα από τα παραπάνω στοιχεία παραλεφθεί διακόπτονται αμέσως οι οικοδομικές εργασίες από την υπηρεσία που διαπιστώνει την παράβαση (αστυνομία, οικοδομική υπηρεσία), η οποία τις επιτρέπει μετά τη συμπλήρωσή τους. Αν η παράβαση διαπιστώνεται από την αστυνομία εκτός από την επιβολή της διακοπής των οικοδομικών εργασιών, ειδοποιεί αμέσως την αρμόδια οικοδομική υπηρεσία για την επιβολή του προστίμου που προβλέπεται από την παρ.13 του Αρθ-17 του Ν-1337/83, που προστέθηκε με την παρ.7 περ.γ του Αρθ-5 του Ν-2052/92 (ΦΕΚ-94/Α) στην περίπτωση μη τοποθέτησης πινακίδας.
3. Ο έλεγχος των οικοδομικών εργασιών γίνεται οποτεδήποτε από τις οικοδομικές Υπηρεσίες.
4. Αν κατά τον επιτόπου έλεγχο (αυτοψία) διαπιστωθεί ότι η κατασκευή δεν συμφωνεί με τα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας και η ασυμφωνία δεν εμπήπτει στις περιπτ.4α και 4β του Αρθ-6 του παρόντος, εφαρμόζεται το Αρθ-22 παρ.3 του ΓΟΚ/85.  
5.α. Η αίτηση για τη θεώρηση της άδειας προκειμένου να ηλεκτροδοτηθεί - υδροδοτηθεί η οικοδομή υποβάλλεται στην υπηρεσία αφού έχει περατωθεί η οικοδομή και έχει διαμορφωθεί η τελική στάθμη του περιβάλλοντος χώρου.

Η πιο πάνω αίτηση συνοδεύεται από:

1. Τεχνική έκθεση του επιβλέποντος μηχανικού η οποία αναφέρει ότι το περιτύπωμα της οικοδομής στο χώρο και η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου του κτιρίου έγιναν όπως προβλέπεται από την άδεια, καθώς και τις εργασίες που ενδεχομένως υπολείπονται προς αποπεράτωση του έργου. Θεωρούνται περατωμένες οι οικοδομικές εργασίες, έστω και αν υπολείπονται εργασίες για τις οποίες σύμφωνα με το Αρθ-22 παρ.2 του Ν-1577/85 "ΓΟΚ" δεν απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας.
2. Υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οικοδομής, με την οποία δηλώνει ότι έλαβε γνώση της πιο πάνω έκθεσης του επιβλέποντος μηχανικού, ότι συμφωνεί με τα αναφερόμενα σ' αυτήν και ότι αναλαμβάνει πλήρως την ευθύνη για κάθε εργασία που θα εκτελεσθεί πέραν των αναφερομένων στην πιο πάνω έκθεση του επιβλέποντος μηχανικού.



3. Απόδειξη κατάθεσης αμοιβής επίβλεψης του μηχανικού, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία.

● Κατά την αυτοψία που ακολουθεί από εντατατημένο υπάλληλο της οικοδομικής υπηρεσίας εξετάζεται αν η οικοδομή συμφωνεί με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας και ιδιαίτερα ως προς τα ακόλουθα:

1. Τη θέση του κτιρίου στο οικόπεδο.

2. Τις εξωτερικές διαστάσεις των κατόψεων και τις διαστάσεις των ημιυπαιθρίων χώρων και εξωστών (ως διαστάσεις για τον έλεγχο αυτό νοούνται οι διαστάσεις μεταξύ των οπτοπληθοδομών. Δεν υπολογίζονται τα πάχη επικρισμάτων και τυχόν επενδύσεων).

3. Το συνολικό ύψος της οικοδομής.

4. Τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου ως προς τις τελικές στάθμες.

γ. Αν κατά την αυτοψία διαπιστωθεί ότι η οικοδομή κατασκευάστηκε σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια η άδεια θεωρείται από την Υπηρεσία.

δ. Σε περίπτωση που δεν έχει αποπερατωθεί η οικοδομή στο σύνολό της η θεώρηση της άδειας μπορεί να γίνει μόνο για το τμήμα της που έχει αποπερατωθεί, εφόσον αποτελείται από χώρους με αυτοτελή λειτουργία και το κτίριο κατασκευάστηκε σύμφωνα με τα σχέδια και ιδιαίτερα πληρούνται οι προϋποθέσεις 1, 2, 3, και 4 της παρ.β.

ε. Η θεώρηση φέρει τις υπογραφές του υπαλλήλου στον οποίο χρεώθηκε η αίτηση καθώς και του Προϊσταμένου της Υπηρεσίας ή του εξουσιοδοτημένου από αυτόν αναπληρωτή του.

#### ΑΡΘΡΟΝ-8 Έννοια οικοδομικών εργασιών.

1. Ο τρόπος σύνταξης και παρουσίασης των μελετών γίνεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές.

2. Στην έννοια των οικοδομικών εργασιών για ανέγερση νέας οικοδομής ή προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή, περιλαμβάνονται και όλες εκείνες οι εργασίες που καθιστούν το κτίριο άρτιο για λειτουργία, όπως οι εργασίες για την κατασκευή περιτοιχίσεων, ή περιφράξεων, βόθρων, υπογείων δεξαμενών νερού εκκακίων επιχώσεων, κοπής δέντρων.

3. Απαιτείται άδεια για αυτοτελείς εργασίες περιτοιχίσεων, επιχώσεων ή εκκακίων ως και για την κοπή δένδρων, σύμφωνα με το Αρθ-40 του Ν-1337/83.

#### ΑΡΘΡΟΝ-9: Μεταβατικές διατάξεις.

1. Οικοδομικές άδειες για τις οποίες οι αντίστοιχοι φάκελοι έχουν υποβληθεί στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος εκδίδονται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις.

2. Για τις παραπάνω οικοδομικές άδειες και για τις άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος και βρίσκονται σε ισχύ εφαρμόζονται τα Αρθ-6 και 7 του παρόντος.

3. Όπου στις κείμενες διατάξεις αναφέρεται το ΠΔ/3-9-83 (ΦΕΚ-394/Δ), νοείται εφεξής το παρόν διάταγμα.

#### ΑΡΘΡΟΝ-10: Ισχύς Διατάγματος.

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΙΣΧΥΕΙ από 13-7-93)

Στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ Π.Ε.ΧΩ.ΔΕ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Εγκύκλιος 38  
Αθήνα 28/7/1993  
Αριθ.Πρωτ.: 33455

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.  
ΤΜΗΜΑ Β

ΠΡΟΣ: Αποδέκτες Πολεοδομικών Εγκυκλίων

Ταχ. Δ/ση : Τρικαίων και Μεσογείων  
Ταχ. Κώδικας : 115 26  
Γληροφωρίτες:  
Τηλέφωνα: 210-6929903-5

### ΘΕΜΑ: Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών

Με το από 8-7-93 Π.Δ. που δημοσιεύτηκε στο με αριθμ.: ΦΕΚ 795/Δ/13-7-93 αλλιάζει ο τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών.

Κύριος στόχος του Π.Δ. είναι να ελαχιστοποιηθεί ο χρόνος που απαιτείται για την έκδοση των οικοδομικών αδειών και να γίνει ουσιαστικός έλεγχος των κτιρίων κατά το στάδιο της κατασκευής τους, για να αντιμετωπιστεί αποτελεσματικότερα η αυθαίρετη δόμηση, που επηρεάζει δυσμενώς το δομημένο και φυσικό περιβάλλον. Με το Π.Δ. αυτό διευσαφηνίζεται σε τι συνίσταται ο έλεγχος της οικοδομικής υπηρεσίας κατά την έκδοση της άδειας και επί τύπου του έργου, ώστε τα ελεγχόμενα στοιχεία να είναι τα ίδια σε όλες τις υπηρεσίες που εκδίδουν αιδεις.

Το οριζόμενο αριθμητικά, με το παρόν διάταγμα, περιθώριο χρόνου για κάθε στάδιο ελέγχου των μελετών, έχει σκοπό να βοηθήσει αποτελεσματικά, ώστε οι υπηρεσίες να οργανωθούν κατάλληλα, αφενός για να εκδίδονται σε μικρό χρονικό διάστημα οι άδειες και αφετέρου για να μείνει ικανός ελεύθερος χρόνος για ελέγχους επιτόπου των έργων των κτιρίων που επηρεάζουν το δομημένο ή φυσικό περιβάλλον.

Οι διατάξεις του εν λόγω Π.Δ./γματος είναι σαφείς και δεν χρειάζονται επεξηγήσεις. Δίδονται όμως με την παρούσα εγκύκλιο ορισμένες οδηγίες, οι οποίες θα βοηθήσουν στην αποτελεσματική εφαρμογή των διατάξεών του και τονίζονται τα σημαντικά σημεία αυτού.

Επίσης αναφέρεται το κύριο περιεχόμενο κάθε άρθρου.

Το άρθρο 1: Θεσμοθετεί την έννοια της οικοδομικής άδειας. Τονίζεται ότι η οικοδομική άδεια δεν δημιουργεί ευπρόσδεκτα δικαιώματα σ' εκείνον στον οποίο χορηγήθηκε.

Το άρθρο 2: Αναφέρεται στα όργανα τα οποία έχουν αρμοδιότητα να χορηγούν τις οικοδομικές άδειες.

Το άρθρο 3: Αναφέρεται σε όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας.

Διευκρινίζεται ότι εάν ο φάκελλος δεν είναι πλήρης, δεν έχει δηλαδή τα δικαιολογητικά των εδαφίων α, β, γ, ή, γ, με της παρ.1 του παρόντος άρθρου καθώς και τα διακαιολογητικά των εδαφίων ια και ιβ, ό-που απαιτούνται, επιστρέφεται αμέσως και δεν πρωτοκολλείται.

Εάν εκ παραδρομής πρωτοκολληθεί με τυχόν ελλείψεις, ο φάκελλος επιστρέφεται με έγγραφο της υπηρεσίας, στο οποίο αναγράφονται οι ελλείψεις. Διευκρινίζεται επίσης ότι οι λοιπές μελέτες δύνανται να υποβληθούν είτε με την αρχική αίτηση είτε μετά την έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης.

Μετά την έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης οι σχετικοί φακέλοι παραδίδονται σε υπάλληλο, ο οποίος θα φροντίζει για την αυθημερόν παράδοσή τους στο αρμόδιο τμήμα ή στους αρμόδιους υπαλλήλους του σχετικού ελέγχου.

Το άρθρο 4: Με το άρθρο αυτό προβλέπεται ο προέλεγχος των μελετών.

Διευκρινίζεται ότι σε περίπτωση που κατά τον προέλεγχο απαιτείται και έγκριση της ΕΠΑΕ, μετά τη θεώρηση των δικαιολογητικών του προελέγχου, αυτά θα πρέπει να παραδίδονται την επόμενη ημέρα στο γραμματέα της ΕΠΑΕ.

Στις περιπτώσεις που δεν στεγάζεται η γραμματεία της ΕΠΑΕ στον ίδιο οικισμό ή δεν υπάρχει δυνατότητα παράδοσης του φακέλλου ιδιοχέρως την επομένη, λόγω μεγάλης αποστάσεως, τότε τα σχετικά δικαιολογητικά θα στέλνονται με έγγραφο, που θα διεκπεραιώνεται μέσα σε διάστημα τριών (3) ημερών και η προθεσμία των 10 ημερών θα αρχίζει από την ημερομηνία παραλαβής των δικαιολογητικών αυτών από τη Γραμματεία της ΕΠΑΕ.

Το άρθρο 5: Με το άρθρο αυτό ρυθμίζονται ο τρόπος και ο βαθμός ελέγχου των μελετών για την έκδοση των οικοδομικών αδειών.

Η έκδοση των οικοδομικών αδειών θα γίνεται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο, με την απόφασή του, υπαλλήλους (διπλωματούχους Μηχανικούς ή ελλείψει αυτών τεχνικούς κατωτέρων βαθμίδων).

Διευκρινίζεται ότι εφόσον δεν υπάρχουν στα Πολεοδομικά γραφεία υπάλληλοι που να έχουν τις απαιτούμενες γνώσεις για τους ελέγχους των μελετών, οι μελέτες αυτές μπορεί να διαβιβάζονται στα Τμήματα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών του Νόμου για έλεγχο, η οικοδομική όμως άδεια θα εκδίδεται από το αρμόδιο οικοδομικό γραφείο.

Κατά τον έλεγχο των σχεδίων της αρχιτεκτονικής μελέτης θα ελέγχεται μεταξύ των άλλων και η τήρηση των άρθρων του Κτιριοδομικού Κανονισμού, που αναφέρονται στην παράγραφο 2.Α.Β. του άρθρου αυτού.

Διευκρινίζεται ότι κατά την κατασκευή του έργου θα πρέπει να εφαρμόζονται εκτός των αναφερομένων ανωτέρω και όλες οι λοιπές διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού.

Όταν απαιτείται έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης από την ΕΠΑΕ θα ακολουθείται για την διακίνηση των φακέλλων η παραπάνω αναφερόμενη διαδικασία στον προέλεγχο των μελετών.

Διευκρινίζεται ότι σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παρ.3 του άρθρου αυτού, η τυχόν υποβληθείσα αναλυτική προμέτρηση θα ελέγχεται και ως προς το αποτέλεσμα των πράξεων.

Εφόσον κατά τον έλεγχο των μελετών χρειαστεί να προσκομισθούν τροποποιητικά σχέδια ή τυχόν άλλα συμπληρωματικά στοιχεία αυτά θα υποβάλλονται με νέα αίτηση και θα προωθούνται αμέσως (αυθημερόν) στον αρμόδιο υπάλληλο, οπότε η προθεσμία του ελέγχου αρχίζει από την ημέρα των συμπληρωματικών στοιχείων.

Επίσης διευκρινίζεται ότι όλες οι οικοδομικές άδειες που εκδίδονται, ως και οι αναθεωρήσεις τους, θα ανακοινώνονται στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα με αντίγραφο του σκεπτικού της άδειας.

Το άρθρο 6: Στο άρθρο αυτό αναφέρεται ο χρόνος που ισχύουν οι οικοδομικές άδειες ως και οι διαδικασίες αναθεώρησής τους.

Σας διευκρινίζουμε ότι με την αποπεράτωση του έργου λήγει η ισχύς της οικοδομικής άδειας. Τούτο βεβαιώνεται με τη θεώρηση της άδειας για ηλεκτροδότηση.

Η αναθεώρηση που αναφέρεται στην παρ.3 γίνεται για τη χρήση για την οποία εκδόθηκε η αρχική άδεια ή για άλλη χρήση που δεν απαγορεύεται κατά την ημέρα αναθεώρησης της άδειας.

Διευκρινίζεται ότι, όταν χρειάζεται ενημέρωση φακέλλου ή αναθεώρηση της άδειας είναι στην κρίση του Προϊστάμενου της υπηρεσίας ή ενός ή περισσότερων εξουσιοδοτημένων από τον Προϊστάμενο

υπολήθητων, ενώ εάν η μελέτη έχει εγκριθεί από την ΕΠΑΕ είναι στην κρίση αυτής.

Το άρθρο 7 Στο άρθρο αυτό περιγράφεται ο τρόπος ελέγχου των οικοδομικών εργασιών, ο οποίος γίνεται οποτεδήποτε από την Πολεοδομική Υπηρεσία κατόπιν αυτοψίας. Με το άρθρο αυτό καθιερώνεται η διαδικασία επιβολής προστίμου γι' αυτούς που δεν έχουν αναρτημένη πινακίδα στο εργοτάξιο, στην οποία αναγράφεται ο αριθμός και η χρονολογία έκδοσης της άδειας.

Ο Προϊστάμενος της υπηρεσίας θα πρέπει με απόφασή του να ορίζει συνεργείο για τον αυτεπάγγελτο έλεγχο των οικοδομών.

Με το άρθρο αυτό δίνεται η δυνατότητα να γίνει θεώρηση για ηλεκτροδότηση κ.λπ. σε τμήμα της οικοδομής που έχει αποπερατωθεί και το οποίο έχει αυτοτελή λειτουργία δηλ. κατάσταση, διαμέρισμα, χώροι συνέθροισης κοινού κ.λπ.

Το άρθρο 8: Στο άρθρο αυτό αναφέρονται γενικές διατάξεις.

Το άρθρο 9: Το άρθρο 9 αναφέρεται στις μεταβατικές διατάξεις και διευκρινίζει ότι όπου στις κείμενες διατάξεις αναφέρεται το από 8.9.83 Π.Δ./γμ (ΦΕΚ 394Δ/83) νοείται εφεξής το παρόν διάταγμα.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ:

Κείμενο Π.Δ. /τος

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΧΡ. ΚΑΤΣΙΓΙΑΝΝΗΣ

Ε.Δ.

Κρ. Αρχείο (50)

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
Προϊστάμενος Γραμματείας  
α.α

ΑΓΓ. ΤΖΑΝΟΓΛΟΥ