

ΘΕΜΑ: Έκδοση Οικοδομικών Άδειων με βάση το Νέο Νόμο 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος»

A. Χρονοδιαγράμματα Έκδοσης Οικοδομικών Αδειών:

Ο τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών κατηγοριοποιείται, ανάλογα με την Περιοχή, τη Θέση, τη Χρήση, το Μέγεθος και το Περιβαλλοντικό Αποτύπωμα του Κτιρίου που πρόκειται να ανεγερθεί, σε 3 Κατηγορίες

Κατηγορία 1

- Κτίριο κατοικιών άνω των 2.000 τ.μ., ειδικό κτίριο (π.χ.σχολείο) εντός σχεδίου άνω των 1.000 τ.μ.
- Κτίριο κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή που δεν έχει κτηματογραφηθεί ή σε μη άρτιο κατά τον κανόνα γήπεδο.
- Προσθήκη άνω του 50%.
- Κατασκευές σε διατηρητέα ή μνημεία.
- Κατασκευές σε επαφή με ρέματα, γραμμή αιγιαλού.

Η άδεια εκδίδεται εντός ενός Μηνός ύστερα από έλεγχο της υπηρεσίας δόμησης.

Κατηγορία 2

Ανέγερση κτιρίου εντός οικισμού προ του 1922, νομιμοποίηση κτιρίων ή κατασκευών, εργασίες σε οικόπεδα όπου προβλέπεται αυτοψία από την πολεοδομία. Η άδεια εκδίδεται από την πολεοδομία σε δύο μήνες.

Κατηγορία 3

- Κτίρια κατοικίας έως 2.000 τ.μ. και ειδικών χρήσεων έως 1.000 τ.μ.
- Κατοικία σε εκτός σχεδίου κτηματογραφημένη περιοχή.
- Προσθήκη σε νόμιμη κατοικία έως 50%.
- Κατασκευή πισίνας, αλλαγή διαρρύθμισης.

Οι άδειες εκδίδονται αυτόματα μετά την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις μελέτες.

B. Ορισμοί & Κατηγορίες Αδειών Δόμησης:

Οικοδομική Άδεια: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση σε οικόπεδο ή γήπεδο των οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται στις μελέτες που τη συνοδεύουν, εφόσον οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις. Στην έννοια των οικοδομικών εργασιών για ανέγερση νέας οικοδομής ή προσθήκης σε υφιστάμενη περιλαμβάνονται και οι εργασίες που καθιστούν το κτίριο άρτιο για λειτουργία, όπως οι εργασίες για την κατασκευή περιτοιχίσεων, βόθρων, υπόγειων δεξαμενών, εκσκαφών, επιχώσεων και κοπής δένδρων.

Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών, με προϋπολογισμό έργου έως 25.000,00€.

Προέγκριση Οικοδομικής Άδειας: Η διοικητική πράξη που χορηγείται για την πιστοποίηση του δικαιώματος έκδοσης οικοδομικής άδειας και την εφαρμογή κατά το χρόνο ισχύος της, των πολεοδομικών διατάξεων και πολεοδομικών μεγεθών της (δόμηση, κάλυψη, ύψος), που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της προέγκρισης εφόσον η οικοδομική άδεια εκδοθεί εντός του χρόνου ισχύος της προέγκρισης. Η προέγκριση οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική στις εξής περιπτώσεις:

- Σε νεοαναγειρόμενα κτίρια με επιφάνεια που προσμετράται στη δόμηση μεγαλύτερη των **3.000,00** τ.μ. και προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια με συνολική προκύπτουσα επιφάνεια προσμετρούμενη στη δόμηση μεγαλύτερη των **3.000,00**τ.μ.
- Όπου προβλέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας από άλλες υπηρεσίες, πλην της Υ.ΔΟΜ., η προέγκριση δόμησης είναι υποχρεωτική και χορηγείται από την οικεία Υ.ΔΟΜ.
- Για την κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων, έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή και έργων που άπτονται ειδικού ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης, καθώς και στις περιπτώσεις κτιρίων επιφανείας άνω των **3.000,00**τ.μ.

Γνωστοποίηση Εκτέλεσης Πρόσθετων Εργασιών: Η κατά το χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας δήλωση του κυρίου του έργου, που συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του αρμόδιου επιβλέποντος μηχανικού, με την οποία ενημερώνει την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. ότι προτίθεται να προβεί σε πρόσθετες εργασίες, που επιτρέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις, αλλά εκτελούνται με δική του ευθύνη και καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας. Ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει με δική του ευθύνη την υποχρέωση να υποβάλλει αίτηση για άδεια αναθεώρησης εντός 2 μηνών.

Έγκριση Εκτέλεσης Εργασιών: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Έγκριση Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαίρετων Κατασκευών: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την αποπεράτωση και εκτέλεση αυθαίρετων κατασκευών.

Ενημέρωση Φακέλου Οικοδομικής Άδειας: Η διοικητική πράξη με την οποία καταχωρίζονται στο φάκελο των μελετών, ανεξάρτητα από το χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης και με την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα καθώς και η αλλαγή ιδιοκτήτη.

Γ. Είδη Οικοδομικών Έργων ανα Κατηγορία Δόμησης

Οικοδομικής Άδειας:

1. **Ανέγερση, προσθήκη και επισκευή κτιρίων.**
2. **Κατεδάφιση κατασκευών.**
3. **Εκσκαφές ή επιχώσεις** μεγαλύτερες του συν/πλην 0,80 μέτρα, καθώς και **επιστρώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων** και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση.
4. **Κατασκευή πισίνας.**
5. **Αλλαγή χρήσης**, αν επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο.
6. **Κατασκευή τοίχων αντιστήριξης καθώς και περιτοιχίσεων** και περιφράξεων που δεν καλύπτονται από τις εργασίες μικρής κλίμακας.
7. **Κατασκευή υπόγειων δεξαμενών.**

8. **Τοποθέτηση υπόγειων προκατασκευασμένων δεξαμενών** υγρών και αέριων καυσίμων σε πρατήρια υγρών καυσίμων.
9. **Εργασίες μικρής κλίμακας** με προϋπολογισμό έργου άνω των 25.000,00€.
10. **Νομιμοποίηση κάθε εκτελεσθείσας εργασίας** για την οποία απαιτείται έκδοση άδειας οικοδομής.

Εργασιών Μικρής Κλίμακας:

1. **Δοκιμαστικές τομές εδάφους και εκσκαφή** έπειτα από έγγραφο της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας.
2. **Τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών**, όπου από ειδικά προγράμματα προβλέπεται η στέγαση μειονοτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού.
3. **Αντλητικές εγκαταστάσεις** και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις στέγασης τους, εκτός αν επιβάλλεται η κατασκευή υποστυλωμάτων.
4. **Κατασκευή υπόγειων εγκαταστάσεων νεκροταφείων.**
5. **Εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών** για τις οποίες δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας.
6. **Κατασκευή ανελκυστήρα** για άτομα με κινητικές δυσκολίες.
7. **Κοπή δένδρων** εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων και Ζ.Ο.Ε. καθώς και σε οικισμούς προ του 1923.
8. **Υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης φυσικού αερίου.**
9. **Τοποθέτηση ικριωμάτων** συνοδευόμενα με τεχνική έκθεση ασφαλείας.
10. **Τοποθέτηση εργοταξιακών οικισμών.**
11. **Εκσκαφές καναλιών οδεύσεως** καλωδίων εντός των γηπέδων πρατηρίων υγρών καυσίμων για την εγκατάσταση των συστημάτων εισροών-εκροών.
12. **Εργασίες εξωτερικών χρωματισμών** ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων.
13. **Επένδυση όψεων και αντικατάσταση υαλοπετασμάτων** με χρήση ικριωμάτων.
14. **Κατασκευή πέργκολας** επιφάνειας άνω των 50,00τ.μ. σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια, βεράντες ισογείων. Σε δώματα, υπαίθριους χώρους και ανοιχτούς εξώστες επιβάλλεται η έκδοση έγκρισης ανεξαρτήτως επιφάνειας.
15. **Τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού ή πισίνας** με μέγιστη επιφάνεια 50,00τ.μ.
16. **Αγωγοί αερισμού.**
17. **Εσωτερικές διαρρυθμίσεις** με την προϋπόθεση ότι δε θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού.
18. **Κατασκευή φυτεμένων δωματίων** και φυτεμένων επιφανειών.
19. **Τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης** ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις.
20. **Συντήρηση και επισκευή στεγών** με χρήση ικριωμάτων.
21. **Απλή περιτοίχιση** με λιθοδομή μέχρι ύψους 1,00 μέτρου.
22. **Περίφραξη** με πρόχειρη κατασκευή όπως συρματοπλέγμα σε μη ρυμοτομούμενα οικόπεδα και σε εντός σχεδίου περιοχή.
23. **Κατασκευή μιας και μόνο λιθόκτιστης αποθήκης** εντός καλλιεργούμενου αγροτεμαχίου εφόσον δε γίνεται χρήση οπλισμένου σκυροδέματος.

24. **Κατασκευή εστιών και φούρνων με τις καπνοδόχους τους**, για την εξυπηρέτηση επαγγελματικής χρήσης, με υποβολή τεχνικής έκθεσης αρμόδιου μηχανικού ότι δε θίγονται τα στοιχεία του φέροντα οργανισμού.
25. **Κατασκευή τζακιών με τις καπνοδόχους** για χρήσεις κατοικίας και με τεχνική έκθεση μηχανικού ότι δε θίγονται τα φέροντα στοιχεία του οργανισμού.
26. **Ανακατασκευή στέγης** με υποβολή δήλωσης στατικής επάρκειας μηχανικού.
27. **Λειτουργική συνένωση χώρων.**
28. **Προσθήκη επιφάνειας** εμβαδού 5,00τ.μ. για λόγους υγιεινής και χρήσης.
29. **Εργασίες τοποθέτησης εξωτερικής θερμομόνωσης** ή θερμομόνωση στεγών στα πλαίσια του προγράμματος **ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΩ ΚΑΤ' ΟΙΚΟΝ.**
30. **Εγκατάσταση αυτόνομου συστήματος θέρμανσης.**
31. **Στέγαστρα** και προστεγάσματα.
32. **Επεμβάσεις στις όψεις** για την τροποποίηση ή τη διάνοιξη νέων ανοιγμάτων εφόσον δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός.

Δεν ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ Έκδοση Οικοδομικής Άδειας ή Εργασιών Μικρής Κλίμακας:

1. **Εργασίες εσωτερικών χρωματισμών**, επισκευών θυρών και παραθύρων ή μεμονωμένων επισκευών για λόγους χρήσης και υγιεινής.
2. **Μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές** ή διασκευές που δεν επηρεάζουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου καθώς και κατασκευές που απαιτούνται για τη μετακίνηση ατόμων με κινητικές δυσκολίες.
3. **Εξωτερικοί χρωματισμοί** κλπ που γίνονται χωρίς τη χρήση ικριωμάτων.
4. **Συντήρηση, επισκευή, διασκευή ή και τμηματική αντικατάσταση εγκαταστάσεων** και αγωγών κτιρίων.
5. **Αντικατάσταση εξωτερικών και εσωτερικών κουφωμάτων** και υαλοπινάκων στο ίδιο άνοιγμα.
6. **Συντήρηση και επισκευή στεγών** και δωματίων χωρίς χρήση ικριωμάτων.
7. **Μικρές διαμορφώσεις του εδάφους** μέχρι 0,80 μέτρα.
8. **Τοποθέτηση κλιματιστικών** και επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση και ζεστό νερό χρήσης.
9. **Τοποθέτηση ηλιακών θερμοσίφωνων.**
10. **Εγκατάσταση παθητικών ηλιακών συστημάτων** χωρίς τη χρήση ικριωμάτων.
11. **Τοποθέτηση ή εγκατάσταση εξοπλισμού** σε κτίρια καθώς και μόνιμων διακοσμητικών στοιχείων.
12. **Κατασκευή εστιών**, φούρνων και τζακιών σε οικοπέδο με την προϋπόθεση ότι υπάρχει κτίριο με χρήση κατοικία εντός αυτού.
13. **Κατασκευή πέργκολας** επιφάνειας έως 50,00τ.μ.
14. **Κατασκευές όπως σκάλες, ράμπες ή πεζούλια**, σε **ακάλυπτους** χώρους οικοπέδων.
15. **Τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων.**
16. **Διάστρωση δαπέδου ακάλυπτου χώρου** με την προϋπόθεση ότι αυτή δεν υπερβαίνει το 1/3 αυτού.
17. **Κατασκευές εντός οικοπέδου για την είσοδο** σε αυτό με διαστάσεις ύψους έως 2,50 μέτρα, πλάτους έως 2,50 μέτρα και βάθους έως 1,00 μέτρο.

18. **Κατασκευές για την τοποθέτηση μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος** στα όρια των οικοπέδων ή εντός ακάλυπτων χώρων αυτών και σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές αυτών.

Δ. Απαραίτητα Δικαιολογητικά για την Έκδοση Αδειών Δόμησης

Για την Έκδοση Οικοδομικής Άδειας:

1. **Αίτηση του κυρίου** ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων-αναλήψεων.
2. **Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων όπου απαιτούνται.** Όπου απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, προσκομίζεται και βεβαίωση περί μη υποβολής ένστασης ή η απόφαση του Π.Ε.Σ.Α.
3. **Τίτλοι ιδιοκτησίας,** πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο και απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο.
4. **Αποδεικτικά στοιχεία της νομιμότητας** των τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων.
5. **Αρχιτεκτονική μελέτη,** στην οποία εμπεριέχεται η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας και η μελέτη προσβασιμότητας για άτομα με αναπηρία όπου απαιτείται.
6. **Στατική μελέτη.**
7. **Μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.**
8. **Μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτιρίου.**
9. **Μελέτη χρονικού προγραμματισμού** εκτέλεσης έργου.
10. **Μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων.**
11. **Μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας,** σύμφωνα με τις διατάξεις περί πυροπροστασίας, όπου απαιτείται.
12. **Μελέτη καύσιμου αερίου** εγκεκριμένη από την εταιρεία παροχής αερίου.
13. **Σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου.**
14. **Σχέδιο διαχείρισης αποβλήτων.**
15. **Συμβολαιογραφική δήλωση** των προβλεπόμενων θέσεων στάθμευσης ή αποδεικτικό καταβολής εισφοράς σε περίπτωση αγοράς.
16. **Αιτιολογική έκθεση** σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 3 του ν. 1577/1986-ΦΕΚ Α'210.
17. **Αποδεικτικά κατάθεσης** των απαιτούμενων εισφορών του ιδιοκτήτη του έργου υπέρ του Δημοσίου, Ε.Φ.Κ.Α. και Δήμου.
18. **Αντίγραφο απόδειξης παροχής υπηρεσιών** ή τιμολόγιο που αφορά την καταβολή της συμφωνηθείσας αμοιβής των μελετητών μηχανικών, καθώς και το ΦΕΜ αυτής.

Για την Έκδοση Προέγκρισης Οικοδομικής Άδειας:

1. **Αίτηση του κυρίου του έργου** ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, με τις δηλώσεις αναθέσεων-αναλήψεων και επιβλέψεων μελετών.
2. **Τοπογραφικό διάγραμμα** εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές.
3. **Διάγραμμα κάλυψης** σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές.
4. **Τίτλος ιδιοκτησίας,** πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο ή απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο.
5. **Αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας** των υφιστάμενων κτισμάτων.

Για την Χορήγηση της Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας:

1. **Αίτηση του ιδιοκτήτη** ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα.
2. **Εγκρίσεις των αρμόδιων υπηρεσιών** και συλλογικών οργάνων όπως Δασαρχείου, Υπουργείου Πολιτισμού και Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, όπου αυτές απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις.
3. **Τεχνική έκθεση μηχανικού και προϋπολογισμός έργου.**
4. **Βεβαίωση για την υποβολή δήλωσης στο Κτηματολόγιο** ή πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου ή απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος ή ελλείπει αυτού, το προσαρτώμενο σε δικαιοπραξία τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης.
5. **Φωτογραφίες του ακινήτου.**
6. **Αντίγραφο της οικοδομικής άδειας** του κτιρίου εφόσον υφίσταται. Σε περίπτωση κτισμάτων που έχουν υπαχθεί σε οποιονδήποτε νόμο εξαιρέσης από την κατεδάφιση ή τακτοποίησης ή νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών, κατατίθεται βεβαίωση εξαιρέσης ή περαίωσης από την αρμόδια που εξέδωσε την πράξη ή βεβαίωση από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τ.Ε.Ε. ή βεβαίωση εξόφλησης του 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου.
7. **Δήλωση συναίνεσης των συνδιοκτητών** του ακινήτου εφόσον οι εργασίες πραγματοποιούνται σε κοινόχρηστο χώρο.

Ε. Ισχύς, Αναθεώρηση και Ενημέρωση Οικοδομικών Αδειών και Προεγκρίσεων

Οικοδομική άδεια

Ισχύει για **τέσσερα (4)** έτη από τη χορήγησή της. Κατ' εξαίρεση, άδειες για την ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των πέντε χιλιάδων (5.000) τετραγωνικών μέτρων ισχύουν για έξι (6) έτη, ενώ οι άδειες κατεδαφίσεων, εκσκαφών, επιχώσεων, διαμορφώσεων και κοπής δέντρων ισχύουν για ένα (1) έτος από τη χορήγησή τους.

Αναθεώρηση

Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και αυτοψία από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ.:

- i. Για **τέσσερα (4) έτη** από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της πράξης αναθεώρησης, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας δεν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου,
 - ii. Για **τέσσερα (4) έτη** από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου,
 - iii. Για **αόριστο χρόνο** και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας ή της πράξης αναθεώρησής της έχουν περατωθεί ο φέρων οργανισμός, οι όψεις του κτιρίου και η στέγη του κτιρίου, όπου αυτή είναι υποχρεωτική και εφόσον ο ιδιοκτήτης και ο επιβλέπων μηχανικός του έργου υποβάλλουν υπογεγραμμένο χρονοδιάγραμμα προόδου της εκτέλεσης του έργου στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ.
- Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται **κατά το χρόνο ισχύος της**, αν παραιτηθεί ή αντικατασταθεί /αλλάξει ο επιβλέπων μηχανικός.
 - Άδειες δόμησης και εγκρίσεις δόμησης, **οι οποίες έχουν εκδοθεί** σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4030/2011 (δηλαδή τον προηγούμενο νόμο), **αναθεωρούνται ως προς το χρόνο ισχύος** σύμφωνα με τα όσα ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής τους και τις διατάξεις

του ν. 4030/2011. Σε περίπτωση εκτέλεσης πρόσθετων οικοδομικών εργασιών, οι ανωτέρω άδειες αναθεωρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Προέγκριση οικοδομικής άδειας

Ισχύει για ένα (1) έτος για κτίρια συνολικής επιφανείας έως και πέντε χιλιάδες (5.000) τ.μ. και για δύο (2) έτη για κτίρια συνολικής επιφανείας άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) τ.μ..

Αναθεώρηση

Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας αναθεωρείται, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου **μέσα στο χρόνο ισχύος της**, αν τροποποιηθούν δικαιολογητικά στοιχεία ή διαγράμματα που έχει εγκρίνει η Υ.ΔΟΜ..

Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας, ανεξάρτητα από το χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, πραγματοποιείται στις εξής περιπτώσεις:

- i. **Αλλαγή ιδιοκτήτη**,
- ii. **Τροποποιήσεις των μελετών**, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης και με την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα,
- iii. **Μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου**, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα δέκα (10) εκατοστά όσον αφορά το κτίσμα, ή μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα είκοσι (20) εκατοστά όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου.

Άδειες Μικρής κλίμακας

Οι εγκρίσεις εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ισχύουν για 1 έτος από την έκδοσή τους, με δυνατότητα αναθεώρησης του χρόνου ισχύος της για ακόμη 1 έτος.

Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών

Απαιτείται κατά την εκτέλεση εργασιών οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, για την εκτέλεση πρόσθετης εργασίας ή προσθήκης, κατ' επέκταση ή καθ' ύψος της εκδοθείσας άδειας, η οποία δεν περιλαμβάνεται στα εγκεκριμένα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια και υπάρχει η δυνατότητα να εκδοθεί άδεια αναθεώρησης για την εκτέλεση αυτής, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο υποβολής της άδειας αναθεώρησης.

Για το **ΤΜΗΜΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΚΑΤΑΤΑΞΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ**

Βαρύτης Νικόλαος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός
Διεύθυνση Τεχνικών
Μελετών & Κατάταξης
Τουριστικών Μονάδων
τηλ: + 30 210-3822218
φαξ: + 30 210-3822213
κιν: + 30 6947-776857
varytis@energygroup.gr

Μπίτσης Ηλίας
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός
Διεύθυνση Τεχνικών
Μελετών & Κατάταξης
Τουριστικών Μονάδων
τηλ: + 30 210-3822218
φαξ: + 30 210-3822213
κιν: + 30 6976-580625
bitsis@energygroup.gr