



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

ΠΡΟΣ: Τις ΔΙΠΕΧΩΣΧ της Επικράτειας
(για την ενημέρωση των ΥΔΟΜ
Χωρικής τους αρμοδιότητας)

TAX. Δ/ΝΣΗ : Αμαλιάδος 17
TAX. ΚΩΔ. : 115 23
ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 210 6437266
E-MAIL : daoka@prv.ypeka.gr

Θέμα: Προέγκριση οικοδομικών αδειών, εγκρίσεις φορέων και κατηγορίες έκδοσης αδειών μετά την ισχύ του ν. 4759/2020.

Σας ενημερώνουμε ότι με τα άρθρα 54 και 55 του ν.4759/20, όπως ισχύει, τροποποιήθηκαν τα άρθρα 35 και 36 του ν.4495/17, όπως ίσχυαν αντίστοιχα.

Α. Ως προς το άρθρο 35 του ν.4495/17 που αφορά στις προεγκρίσεις οικοδομικών αδειών, όπως ισχύει, σας γνωρίζουμε ότι εφεξής η διαδικασία προέγκρισης:

➤ **είναι υποχρεωτική** για την έκδοση οικοδομικών αδειών:

α) που εμπίπτουν στην κατηγορία 1 και 2 του τρόπου έκδοσης αδειών και
β) ανεξαρτήτως κατηγορίας, εφόσον:

- αφορούν σε νέα κτίρια ή προσθήκες, επιφανείας προσμετρούμενης στη δόμηση μεγαλύτερης των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ.,
- αφορούν στην κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων και έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή και έργων που άπτονται ειδικού ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης
- από την κείμενη νομοθεσία ορίζεται ότι εκδίδονται από άλλες υπηρεσίες, πλην της οικείας Υπηρεσίας Δόμησης
- αφορούν αναθεώρηση οικοδομικής άδειας σε ισχύ, με μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, δόμησης και όγκου.

➤ **δεν απαιτείται:**

α) για τις οικοδομικές άδειες που δεν εμπίπτουν στις παραπάνω περιπτώσεις, καθώς και
β) για τις Στρατηγικές Επενδύσεις που έχουν υπαχθεί ή υπάγονται στον ν.3894/2010 (Α' 204) ή στον ν.4608/2019 (Α' 66), καθώς και για τις επενδύσεις του ν.3986/2011 (Α' 152).

Στις περιπτώσεις όπου δεν απαιτείται προέγκριση, τυχόν αίτηση για έκδοσή της **παραμένει προαιρετική**.

Για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας υποβάλλονται ηλεκτρονικά στην αρμόδια υπηρεσία **αποκλειστικά και μόνον τα κάτωθι δικαιολογητικά:**

- α) αίτηση του κυρίου του έργου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, με τις δηλώσεις αναθέσεων αναλήψεων και επιβλέψεων μελετών
- β) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές
- γ) διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,
- δ) τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο ή απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο,
- ε) αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των υφιστάμενων κτισμάτων,
- στ) τεχνική έκθεση που να περιγράφει με ακρίβεια το έργο, τα μεγέθη και τις χρήσεις.

Σε περίπτωση άδειας νομιμοποίησης (οικοδομική άδεια κατηγορίας 1 ή 2) επισυνάπτεται η έκθεση αυτοψίας, εφόσον υπάρχει, η απόφαση επιβολής προστίμου (χρηματικός κατάλογος της Υ.ΔΟΜ. με αποστολή στη Δ.Ο.Υ.) ή/και η δήλωση υπαγωγής αυθαίρετου στον ν. 4495/2017 προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης.

Επισημαίνεται ότι πέραν των προαναφερομένων δικαιολογητικών, **δεν απαιτείται κατά το στάδιο της προέγκρισης η υποβολή καμίας έγκρισης φορέα, υπηρεσίας ή συλλογικού οργάνου**, λόγω της θέσης του έργου, της φύσης του, της χρήσης του ή των τυχόν ειδικών χαρακτηριστικών του.

Επίσης, **δεν απαιτείται η υποβολή εγκρίσεων φορέων, υπηρεσιών ή συλλογικών οργάνων για τη λήψη της βεβαίωσης όρων δόμησης της παρ. 2 β του άρθρου 38 του ν.4495/17**, όπως ισχύει, η οποία είναι απαραίτητη για την έκδοση οικοδομικών αδειών της Κατηγορίας 3.

Το σύνολο των απαιτούμενων εγκρίσεων υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα αδειών κατά το στάδιο της έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Επισημαίνεται ότι **η διαδικασία προέγκρισης άδειας αναθεώρησης είναι υποχρεωτική, εφόσον αφορά σε μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, δόμησης και όγκου** (παρ. 1 του άρθρου 35 του ν.4495/2017, όπως ισχύει), **όπως και στην περίπτωση τροποποίησης του διαγράμματος κάλυψης, όταν η προέγκριση εκδίδεται από αρμόδια για την έκδοση της υπηρεσία σύμφωνα με ειδικότερες διατάξεις** (παρ. 3 του άρθρου 35 του ν.4495/2017, όπως ισχύει). Για την ειδικότερη περίπτωση αναθεώρησης άδειας κατηγορίας 3 με μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών δεν είναι υποχρεωτική η προέγκριση, καθώς δύναται να εκδοθεί κατόπιν χορήγησης βεβαίωσης όρων δόμησης.

Β. Ως προς το άρθρο 36 του ν.4495/17, όπως ισχύει, και αναφορικά με την **κατηγοριοποίηση των οικοδομικών αδειών σε συνάρτηση με την απαίτηση ή μη έγκρισης από την κατά περίπτωση αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού**, και διευκρινίζοντας περαιτέρω τη διατύπωση του δεύτερου αστερίσκου του εντύπου της «Βεβαίωσης όρων δόμησης & απαιτούμενων εγκρίσεων Ν. 4495/17 (άρθρο 38 παρ. 2γ)» της υπ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/88894/12666/5-12-2018 Υπουργικής Απόφασης (Β' 5716), σας γνωρίζουμε ότι:

- Στην Κατηγορία 1 τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών, εμπίπτουν:

α) περιπτώσεις **ανέγερσης ή προσθήκης** σε οικόπεδα ή γήπεδα εντός **αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων** (παρ. ιζ), καθώς και

β) **κατασκευές και εργασίες σε μνημεία** χαρακτηρισμένα από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού (παρ. ε).

Στην έννοια των μνημείων, εμπίπτουν και οι περιπτώσεις **εργασιών** σε οικόπεδα ή γήπεδα που είναι **όμορα σε κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια ή μνημεία, καθώς και κατασκευές και εργασίες** σε κτίρια που βρίσκονται εντός τμημάτων πόλεων ή οικισμών που έχουν χαρακτηριστεί **ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία, ή Μνημεία Παγκόσμιας Κληρονομιάς.**

➤ Αντιθέτως, δεν εμπίπτουν στην Κατηγορία 1 περιπτώσεις:

α) **ανέγερσης ή προσθήκης** κατ' έκταση σε οικόπεδα ή γήπεδα που **δεν βρίσκονται εντός χαρακτηρισμένων αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων, ακόμη και εάν υφίσταται υποχρέωση ελέγχου των εκσκαφών** από την αρχαιολογική υπηρεσία, λόγω αρχαιολογικού ενδιαφέροντος.

β) οι περιπτώσεις **αλλαγής χρήσης** νομίμως υφιστάμενων κτιρίων ή αυτοτελών οριζόντιων / κάθετων ιδιοκτησιών που βρίσκονται **εντός αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων.**

Οι ανωτέρω περιπτώσεις εμπίπτουν στην Κατηγορία 3 του τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών. Ωστόσο, ανεξαρτήτως του τρόπου έκδοσής τους, προϋπόθεση για τη χορήγησή τους είναι η λήψη και υποβολή στο σύστημα e-Άδειες των κατά περίπτωση απαραίτητων εγκρίσεων φορέων και συλλογικών οργάνων που απαιτούνται λόγω του καθεστώτος προστασίας τους.

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ