



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

**Ταχ. Δ/ση** : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
**Ταχ. Κώδ.** : 11526  
**Πληροφορίες** : Ε. Τσαρτίνογλου  
**Τηλέφωνο** : 210-6980333  
**FAX** : 210-6918088

**Προς:** Δήμο Ελληνικού – Αργυρούπολης  
ΥΔΟΜ  
Αργυρουπόλεως 94-96  
16451 Αργυρούπολη

**Κοιν.:** Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής  
ΔΙΠΕΧΩΣΧ  
Μεσογείων 239 & Ν. Παρίτη  
154 51 Ν. Ψυχικό

**Θέμα :** Σχετικά με τη δυνατότητα παράλληλης έκδοσης οικοδομικών αδειών

**Σχετ. :** α) Το υπ' αριθμ. 13294/26-11-2018 έγγραφο της ΥΔΟΜ του Δήμου Ελληνικού - Αργυρούπολης

Σε απάντηση του ανωτέρω (α) σχετικού, σας γνωρίζουμε στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της υπηρεσίας μας τα εξής:

Μετά την έκδοση του ν.4495/17 και την ΥΑ 48123/6983/23-7-2018 (3136 Β΄), καταργήθηκαν σύμφωνα με το άρθρο 51 του ν.4495/17 τα άρθρα 1 έως 8 του ν.4030/11 εκτός από την παρ. 6 του άρθρου 2α του ν.4030/2011 και ισχύει πλέον ο νέος τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών.

Στο άρθρο 40 του ν.4495/17 ορίζονται τα δικαιολογητικά για την έκδοση των οικοδομικών αδειών, τα οποία και διαφοροποιούνται για τις περιπτώσεις αδειών κατεδάφισης. Επίσης στο άρθρο 42 παρ. 2 του ανωτέρω νόμου ορίζεται η ισχύς των οικοδομικών αδειών, όπου και πάλι διαφοροποιούνται οι άδειες κατεδάφισης με χρονική ισχύ το 1 έτος, χωρίς περαιτέρω δυνατότητα αναθεώρησής τους ως προς το χρόνο ισχύος.

Απο τις διατάξεις του νέου τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών, δεν υφίσταται περιορισμός ως προς τη δυνατότητα έκδοσης άδειας κατεδάφισης και παράλληλα οικοδομικής άδειας για προσθήκη νέου κτιρίου χωρίς να έχουν λήξει οι εργασίες της άδειας κατεδάφισης. Αντίθετα λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, δηλαδή ότι η οικοδομική άδεια για κατεδάφιση είναι μια διοικητική πράξη με ειδικό θεσμικό πλαίσιο διαφορετικό από αυτό που ισχύει για τις οικοδομικές άδειες (δικαιολογητικά, χρόνος ισχύος κλπ), έχουμε την άποψη ότι είναι δυνατή η έκδοση νέας οικοδομικής άδειας για ανέγερση νέου κτιρίου σε οικόπεδο, όπου στην ίδια θέση που πρόκειται να κατασκευαστεί το νέο κτίριο βρίσκεται σε ισχύ άδεια κατεδάφισης, η οποία δεν έχει υλοποιηθεί ακόμη.

Άλλωστε κατά τον 1<sup>ο</sup> έλεγχο (αρχικό βάσει της παρ. 2 του άρθρου 44 του ν.4495/17) της οικοδομικής άδειας που αφορά στην ανέγερση του νέου κτιρίου, ο οποίος διενεργείται αμέσως μετά την ολοκλήρωση ξυλοτύπων, οπλισμού θεμελίωσης και τοιχίων υπογείου, ο ελεγκτής δόμησης ελέγχει τη τήρηση του ξυλοτύπου, το βάθος θεμελίωσης, τη θέση του κτιρίου στο οικόπεδο ή στο γήπεδο, των

πλάγιων αποστάσεων και των διαστάσεων του κτιρίου και εφόσον διαπιστώσει την τυχόν μη κατεδάφιση του υφιστάμενου κτιρίου, θα το καταγράψει στο πόρισμα ελέγχου ως παράβαση.

Τέλος επισημαίνεται ότι στο τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας για την ανέγερση του νέου κτιρίου, θα πρέπει να αποτυπώνεται το υφιστάμενο κτίριο με ειδική μνεία στην ισχύουσα άδεια κατεδάφισης, ούτως ώστε να μην προσμετραι στους υπολογισμούς του συνημμένου διαγράμματος κάλυψης.

**Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ  
ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ**

**ΝΙΚΟΣ ΜΠΙΑΣ**  
**Αρχιτέκτων Μηχανικός**