

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 πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις" (ΦΕΚ-33/Α) όπως τροποποιήθηκε με την παρ.12 του Αρθ-8 του Ν-1512/85ΦΕΚ-4/Α

2. Τις διατάξεις του Αρθ-29Α του Ν-1558/85 "Κυβέρνηση και Κυβερνητικά όργανα"ΦΕΚ-137Α όπως προστέθηκε με το Αρθ-27 του Ν-2081/92ΦΕΚ-154Α

3. Την Αποφ-Υ-1958/92 του Πρωθυπουργού και του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ "Ανάθεση αρμοδιοτήτων στους Υφυπουργούς ΠΕΧΩΔΕ Χρήστο Κατσιγιάννη και Γεώργιο Βουλγαράκη" (ΦΕΚ-744/Β).

4. Το υπ' αρ.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 προβλέπονται 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.

1. Για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας απαιτούνται τα ακόλουθα σχέδια και δικαιολογητικά: *[για την υποβολή της αίτησης απαιτούνται όσα σημειώνονται με bold]*

α. Αίτηση του ενδιαφερόμενου [εννοεί του ιδοκτήτη] στην 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 άλλων Υπηρεσιών, που απαιτούνται κατά τις κείμενες διατάξεις.

ιβ. Τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό 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 την 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 προέλεγχος μελετών για έκδοση οικοδομικών αδειών δεν είναι υποχρεωτικός. Είναι δυνατόν να ζητείται ο προέλεγχος 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 πολεοδομικών διατάξεων, την ορθότητα των υπολογισμών και την τήρηση των προδιαγραφών των σχεδίων που υποβλήθηκαν.

Η Πολεοδομική Υπηρεσία ελέγχει όλα τα στοιχεία που υποβλήθηκαν για προέλεγχο 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 όσα στοιχεία της μελέτης χρειάζονται για να εξεταστεί το συγκεκριμένο αίτημα.

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

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

1. Ο έλεγχος των υποβαλλόμενων 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, εργοδηγούς).

2. Ο έλεγχος αυτός περιλαμβάνει:

A. 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 πολεοδομικών 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 κοντά σε ρέματα), Αρθ-8 (ελεύθερο ύψος και καθαρός όγκος των χώρων των κτιρίων), Αρθ-10 (τοιχοί στα όρια των οικοπέδων - μεσότοιχοι),

Αρθ-12 (ηχομόνωση), Αρθ-13 (κλίμακες), Αρθ-14 (ράμπες), Αρθ-19 (εσωτερικές στοές), Αρθ-20 (πλάτη παρόδιων στοών), Αρθ-21 (προσπέλαση προς εισόδους - εξόδους κτιρίων), Αρθ-22 (κατασκευές και εγκαταστάσεις κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων), Αρθ-29 (ανελκυστήρες), 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 απαιτείται έγκριση από την ΕΠΑΕ ο έλεγχος της γίνεται μέσα σε έξι (6) εργάσιμες ημέρες από τη διαβίβαση του φακέλου στην Επιτροπή.

B. 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 φακέλου 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 αμοιβών μηχανικών και των πάσης φύσεως φόρων και εισφορών γίνεται από εντεταλμένο υπάλληλο.

Ο υπάλληλος αυτός με βάση τα εμβαδά 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 αμοιβές μηχανικών όπως προκύπτουν από την εφαρμογή των εκάστοτε ισχυουσών σχετικών διατάξεων και τις λοιπές οικονομικές επιβαρύνσεις υπέρ των διαφόρων 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 υπάλληλο, μέσα σε δύο (2) εργάσιμες ημέρες από την προσκόμιση των αντιστοιχών παραστατικών.

4. Σε όλα τα στάδια των ελέγχων τυχόν παρατηρήσεις για ελλείψεις ή λάθη, διατυπώνονται με σαφήνεια στο φύλλο 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.** *[εννοεί τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα]*

8. Ο υποβαλλόμενος φάκελος για την έκδοση οικοδομικής άδειας θεωρείται ως ουδέποτε υποβληθείς και αφού τεθεί στο Αρχείο η 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 μεσολάβησε 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 τους ανακοινώνονται στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα.

ΑΡΘΡΟΝ-6: Ισχύς και αναθεώρηση οικοδομικής άδειας.

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. Αλλαγή ή παραίτηση του επιβλέποντος το έργο μηχανικού.

β. Αλλαγή τίτλου ή ονόματος 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 αλλά 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 λεπτομερή τεχνική έκθεση του νέου επιβλέποντος, 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 οικοδομική άδεια αναθεωρείται για την παράταση της ισχύος της μετά από αυτοψία 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 αλλάζουν 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 κατεβλήθησαν κατά την έκδοση της άδειας συμψηφίζονται κατά τη χορήγηση της αναθεώρησης.

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

6. Οι άδειες κατεδάφισης, επίχωσης ή εκσκαφών ισχύουν για έξι (6) μήνες από την εκδοσή τους, εφόσον δεν ανακληθούν ή ακυρωθούν. 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".

[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.

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 παραλειφθεί διακόπτονται αμέσως οι οικοδομικές εργασίες από την υπηρεσία που διαπιστώνει την παράβαση (αστυνομία, πολεοδομική 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 πολεοδομική 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 πολεοδομικές Υπηρεσίες.

4. Αν κατά τον επι τόπου έλεγχο (αυτοψία) διαπιστωθεί ότι η κατασκευή δεν συμφωνεί με τα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας και η ασυμφωνία δεν εμπίπτει 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.

β. Κατά την αυτοψία που ακολουθεί από εντεταλμένο υπάλληλο της πολεοδομικής 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 ημιύπαιθριων χώρων και εξωστών (ως διαστάσεις για τον έλεγχο αυτό νοούνται οι διαστάσεις μεταξύ των οπτοπλινθοδομών. Δεν υπολογίζονται τα πάχη επιχρισμάτων 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 εκσκαφών επιχώσεων, κοπής δέντρων.

3. Απαιτείται άδεια για αυτοτελείς εργασίες περιτοιχίσεων, επιχώσεων ή εκσκαφών 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.

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