

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

ΣΕΜΙΝΑΡΙΑ ΝΕΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

Διαδικασία Έκδοσης Οικοδομικών Αδειών

Αναστασία Νικ. Μητρακάκη
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός

Οκτώβριος - Νοέμβριος 2008

Περίληψη

Η οικοδομική Άδεια αποτελεί μια πολύ σημαντική διοικητική πράξη, που καθορίζει σε μεγάλο βαθμό τον τρόπο ζωής και εργασίας των πολιτών αυτής της χώρας, υλοποιεί την χωροταξική της οργάνωση, τον τρόπο ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών, του εμπορίου και των μεταφορών, συνιστά βασικό συνδετικό κρίκο μεταξύ ανάπτυξης και οικονομίας καθώς απασχολεί πληθώρα επαγγελματιών, μπορεί να κατοχυρώσει συνθήκες ασφαλούς, υγιεινής, άνετης κλπ διαβίωσης των διαμενόντων στα κτίρια και γενικά είναι μια πολύ σημαντική επέμβαση-παρέμβαση στο περιβάλλον, η οποία και παραμένει ακόμη και αφού εμείς αποχωρήσουμε.

Για όλα αυτά δεν θα πρέπει ποτέ η οικοδομική άδεια να αντιμετωπίζεται πρόχειρα, αλλά πάντα με ιδιαίτερη σοβαρότητα, συνέπεια, επιστημονική κατάρτιση και επαγγελματική αφοσίωση.

Στο παρόν έντυπο γίνεται μια προσπάθεια γνωριμίας των νέων μηχανικών τόσο με αυτή καθ' αυτή την έκδοση της οικοδομικής Άδειας όσο και με τη συνολική διαδικασία μέχρι και την κατασκευή ενός έργου, από τις αρχικές ενέργειες στις οποίες θα πρέπει να προβεί ο μηχανικός δηλ. συγκέντρωση εγκρίσεων, σύνταξη εγγράφων, εκπόνηση προμελέτης, δημιουργία φακέλου, κλπ μέχρι και την τελική θεώρηση της οικοδομικής άδειας την ηλεκτροδότηση-υδροδότηση δηλ. του έργου.

Περιεχόμενα

Περίληψη	ii
Κατάλογος Πινάκων/Παράρτημα I - έντυπα.....	iv
Εισαγωγή	v
Κεφάλαιο 1. Γενικά για την οικοδομική Άδεια	1
1.1 Έννοια της οικοδομικής Άδειας	1
1.2 Ενέργειες με σκοπό την παραγωγή τεχνικού έργου – Η σημασία της οικοδομικής Άδειας	1-2
1.3 Νομοθεσία	2-3
1.4 Ειδική νομοθεσία	3-4
Κεφάλαιο 2. Διαδικασία έκδοσης οικοδομικής Αδείας – στάδια εργασιών..	4
2.1 Προκαταρκτικές εργασίες	4
2.2 Πρωτοκόλληση φακέλου στην πολεοδομία	5
2.3 Έλεγχος φακέλου/μελετών	5
2.4 Έλεγχος οικοδομικής Άδειας	5-6
2.5 Επίβλεψη - κατασκευή έργου	6-7
2.6 Περάτωση εργασιών – τελική θεώρηση/ηλεκτροδότηση- υδροδότηση έργου	7-8
Κεφάλαιο 3. Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας	9

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1 - Πληρότητα προελέγχου.....	10
Πίνακας 2 - Προδιαγραφές για υποβολή μελέτης.....	11
Πίνακας 3 - Απαιτούμενες μελέτες.....	12-13
Πίνακας 4 - Εγκρίσεις υπηρεσιών.....	14-16
Πίνακας 5 - Επιτροπή αρχιτεκτονικού ελέγχου (ΕΠ.Α.Ε.).....	17-20
Πίνακας 7 - Σχετική νομοθεσία.....	21

Παράρτημα Ι - Έντυπα

Έντυπο 1 – Αίτηση Αδείας.....	
Έντυπο 2 – Ανάθεση	
Έντυπο 3 – Ανάλυση.....	
Έντυπο 4 – Ογκομετρικός προϋπολογισμός.....	
Έντυπο 5 – Έντυπο κατάθεσης αμοιβής μηχανικού (ΕΤΕ).....	
Έντυπο 6 – Έντυπο ΤΣΜΕΔΕ (ΕΤΕ).....	
Έντυπο 7 - Προκαταβλητέος φόρος μηχανικού (ΦΕΜ).....	
Έντυπο 8 – Πολύχρωμο/Κατάθεσης εισφορών/προκ/λή ΙΚΑ.....	
Έντυπο 9 – Στέλεχος οικοδομικής αδείας.....	
Έντυπο 10- Αίτηση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας.....	
Έντυπο 11- Τεχνική περιγραφή.....	

Εισαγωγή

Η διαδικασία του τρόπου με τον οποίο εκδίδονται οι οικοδομικές Άδειες, η υποβολή και ο έλεγχος του φακέλου από το κάθε αρμόδιο πολεοδομικό Γραφείο, που μπορεί να υπάγεται σε Νομαρχία ή σε Δήμο, ο έλεγχος των εργασιών κατά την εκτέλεση του έργου, οι δυνατότητες διαφοροποίησης των εγκεκριμένων σχεδίων, η αποπεράτωση της κατασκευής και πολλά άλλα σχετικά θέματα, ρυθμίζονται εδώ και δεκαετίες με ειδικά προεδρικά διατάγματα.

Η συχνότητα τροποποίησης των διαταγμάτων αυτών κυμαίνεται συνήθως μεταξύ οκτώ και δέκα ετών.

Σήμερα εξακολουθούμε να εφαρμόζουμε το Προεδρικό Διάταγμα 8/13.7.93 (ΦΕΚ 795 Δ'), διότι, παρόλο που με τον Ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308 Α'/31.12.2003), Κεφάλαιο Α, καθορίστηκαν νέες διαδικασίες για όλα τα παραπάνω, δεν τέθηκε ποτέ σε ισχύ.

Σε εφαρμογή έχει τεθεί μόνο η με αρ. πρωτ. Οικ. 5219/2004 (ΦΕΚ 114 Δ'/17.2.2004) υπουργική Απόφαση σχετική με τον καθορισμό «Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας» (βλέπε κεφ. 3), που αφορά εργασίες για τις οποίες αντί της έκδοσης οικοδομικής Άδειας, απαιτείται η έγκριση αυτή. Σχετικά με τη διαδικασία έκδοσης τέτοιων εγκρίσεων και των δικαιολογητικών που απαιτούνται κατά περίπτωση για τις εγκρίσεις αυτές, θα αναφερθούμε παρακάτω στο κεφάλαιο 3.

1. Γενικά για την οικοδομική Άδεια.

Αναφερόμαστε τόσο στην έννοια της οικοδομικής Άδειας, όσο και στη σημασία της, στα βασικά στάδια παραγωγής του τεχνικού έργου με αναφορά στις σχετικές νομοθετικές διατάξεις που το διέπουν.

1.1 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 τη συνοδεύουν, εφόσον οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις.

Οικοδομική άδεια απαιτείται τόσο για τα ιδιωτικά όσο και για τα δημόσια έργα, αλλά και γενικά για κάθε έργο όπως π.χ. διαμορφώσεις εδάφους, περιφράξεις, κοπή δένδρων κλπ.

Εκδίδεται πλήν εξαιρέσεων από τα αρμόδια πολεοδομικά Γραφεία της χώρας, είτε αυτά ανήκουν στο ΥΠΕΧΩΔΕ είτε στην Τοπική αυτοδιοίκηση Α΄ και Β΄ βαθμού.

1.2 Ενέργειες με σκοπό την παραγωγή τεχνικού έργου - Σημασία της οικοδομικής άδειας.

Για την παραγωγή ενός οικοδομικού έργου απαιτούνται πολλές ενέργειες και εργασίες, όπως:

- Συζήτηση με εργοδότη-πελάτη-ιδιοκτήτη σχετική με την ανάθεση του έργου (θέση ακινήτου, είδος κατασκευής, διαθέσιμο κεφάλαιο κλπ).
- Έρευνα σχετική με το οικόπεδο, τους όρους δόμησης, τις απαιτήσεις των χώρων του κτίσματος, προμελέτες-σκαριφήματα, συμφωνία αμοιβής κλπ.
- Σύνταξη προϋπολογισμού έργου, συγκέντρωση απαιτούμενων εγκρίσεων, εκπόνηση μελετών, προετοιμασία φακέλου αδείας.
- Υποβολή φακέλου έκδοση αδείας με ότι αυτός πρέπει κατά περίπτωση να περιλαμβάνει (δικαιολογητικά, μελέτες, αμοιβές κλπ), διακίνηση φακέλου - παρακολούθηση ελέγχων μελετών, υποβολή διορθώσεων - πληρωμές κρατήσεων και λοιπών φοροτεχνικών αδείας.

- Επίβλεψη έργου
- Έγκριση οριστικής ρευματοδότησης-υδροδότησης (διαδικασία τελικής θεώρησης αδειάς).

Μέσα λοιπόν σε αυτό το σύνολο των εργασιών από τη σχεδίαση έως και την παραγωγή του δομικού έργου, η οικοδομική άδεια καταλαμβάνει μόνον ένα μέρος αυτής της διαδικασίας.

Ωστόσο είναι ιδιαίτερος σημαντική καθώς :

- Κατοχυρώνει την αμοιβή του μελετητή.
- Οριστικοποιεί τη μορφή του έργου (δημιουργία – επέμβαση στο περιβάλλον).
- Εξασφαλίζει τη νομιμότητα της κατασκευής για τον ιδιοκτήτη.

1.3 Νομοθεσία.

Η οικοδομική άδεια εγκρίνεται μετά από έλεγχο πλήθους στοιχείων, βάσει ογκώδους και πολυδαίδαλου νομοθετικού πλαισίου που αποτελείται από νόμους, προεδρικά διατάγματα, κανονισμούς, αποφάσεις, εγκυκλίους, έγγραφα κ.α. που έχουν εκδοθεί από το 1923 έως και σήμερα και ακόμη ισχύουν (Πίνακας 7). Το νομοθετικό πλαίσιο αυτό απαιτείται να είναι ογκώδες καθώς μέσα από την οικοδομική άδεια ελέγχονται όχι μόνο μετρικά στοιχεία, όπως:

- Η μορφή, οι διαστάσεις, ο όγκος κτιρίου κλπ
- Η θέση των κτισμάτων στο χώρο, τόσο στο ίδιο το οικόπεδο όσο και σε σχέση με τα όμορα οικόπεδα και κτίσματα, αλλά και γενικά η ορθή του ένταξη στην τοποθεσία.

Αλλά ελέγχονται και άλλα στοιχεία με σκοπό την εξασφάλιση:

- Της υγιεινής και άνετης διαβίωσης ενοίκων και περιοίκων, τον σωστό αερισμό-φωτισμό, τη στατική επάρκεια, την πυρασφάλεια, την αισθητική, τη λειτουργικότητα, την εξοικονόμηση ενέργειας κλπ.
- Της προστασίας κοινόχρηστων χώρων, αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, δασικών εκτάσεων, αρχαιολογικών χώρων, αιγιαλού-παραλίας, ασφάλειας αεροδρομίων, λατομείων, των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους-εθνικούς δρυμούς, του ανάγλυφου του εδάφους, της θέας προς τα μνημεία κλπ.

Επίσης ελέγχεται:

- Η εξασφάλιση δικαιωμάτων ιδιωτικού δικαίου, συμβόλαια, εργολαβικά, ποσοστά συνιδιοκτησίας, καταπάτηση κεκτημένων νομής-κατοχής κ.α.
- Η φοροδιαφυγή, αφού για την τελική θεώρηση της αδειάς προσκομίζονται στοιχεία από ηλεκτρολόγους, υδραυλικούς κλπ (έλεγχος ελαχίστου κόστους κατασκευής στη εφορία).
- Στατιστικά και πολλά άλλα στοιχεία.

1.4 Ειδική νομοθεσία

Όπως γίνεται κατανοητό, είναι αδύνατο να συμπεριληφθεί η ισχύουσα σχετική νομοθεσία στις παρούσες σημειώσεις λόγω του όγκου της, παρόλα αυτά, χρήσιμο είναι να έχει ο καθένας στο γραφείο του πρόσβαση σε αυτή.

Βασική νομοθεσία (Διατάγματα-Αποφάσεις κλπ) σχετική με την έκδοση οικοδομικών αδειών είναι:

- Το Προεδρικό Διάταγμα της 8/13.7.93 ΦΕΚ 795 Δ' Έκδοση οικοδομικών αδειών, όπως ισχύει σήμερα.
- Η με αρ. πρωτ. Οικ. 5219/2004 (ΦΕΚ 114 Δ'/17.2.2004) υπουργική απόφαση «Καθορισμός εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για τις οποίες αντί της έκδοσης άδεια δόμησης απαιτείται Έγκριση Εργασιών. Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά».

- Η απόφαση 53245/2002 ΦΕΚ 6/Β'/10.1.02 – Προϋποθέσεις και διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών συνήθων ή απλών δεδομένων και διαδικασιών εντός (5) ημερών.
- Η Απόφαση 53244/2002 ΦΕΚ 6/Β'/10.1.02 – Απλούστευση διαδικασίας βεβαίωσης από τους ΟΤΑ α' βαθμίδας της στάθμης (υψόμετρο) του οριστικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου των οδών κατά την έκδοση των οικοδομικών αδειών.
- Η εγκύκλιος 98/1989 του ΥΠΕΧΩΔΕ Προδιαγραφές μελέτων για έκδοση οικοδομικών αδειών.
- Η εγκύκλιος 4/1977 για τις εγκρίσεις .
- Τυχόν ειδικές Αποφάσεις υπηρεσίας πχ στην Πολεοδομία Θεσσαλονίκης (ΔΠΘ) μετά το ΔΠ/ΕΑ/οικ. 29407/11.5.93 έγγραφο ζητείται η αποτύπωση των υψομετρικών καμπυλών των αρχικών διαταγμάτων ρυμοτομίας, εκτός από τις υψομετρικές καμπύλες του σήμερα υφισταμένου εδάφους.

2. Διαδικασία έκδοσης οικοδομικής Αδείας

Η διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας μπορεί να χωριστεί στα παρακάτω στάδια:

2.1 Προκαταρκτικές εργασίες:

Συλλογή στοιχείων για την ετοιμασία του φακέλου της αδείας καταρχήν με την απαραίτητη -για την υποβολή του φακέλου- πληρότητα, δηλ. εγκρίσεις υπηρεσιών (Πίνακας 4), στοιχεία ιδιοκτήτη (αντίγραφο αστυνομικής ταυτότητας, αντίγραφο τίτλου ιδιοκτησίας κλπ), προϋπολογισμό έργου (υπολογισμός αμοιβών/φοροτεχνικών) προς υπογραφή έγγραφα (αίτηση αδείας, δηλώσεις ανάθεσης-ανάληψης κλπ) και τεχνική περιγραφή. Τέλος εκπόνηση τουλάχιστον των απαραίτητων -για την πρωτοκόλληση του φακέλου- μελετών, δηλ. τοπογραφικών, αρχιτεκτονικών και παθητικής πυροπροστασίας.

2.2 Πρωτοκόλληση φακέλου στην πολεοδομία:

Απαραίτητη διαδικασία αποτελεί ο προέλεγχος του φακέλου με σκοπό τον έλεγχο πληρότητας (Πίνακας 1) του φακέλου ως προς τα απαραίτητα έγγραφα, μελέτες κλπ που πρέπει να περιλαμβάνει. Κατόπιν αυτού ο φάκελος πρωτοκολείται. Σε αντίθετη περίπτωση και εφόσον ο φάκελος παρουσιάζει ελλείψεις η υπηρεσία μπορεί και πρέπει να μην τον πρωτοκολλήσει. Αν παρά ταύτα έχει πρωτοκολληθεί, η υπηρεσία δύναται να τον επιστρέψει.

2.3 Έλεγχος φακέλου/μελετών:

Ελέγχονται οι μελέτες από την υπηρεσία καθώς αυτές πρέπει να εκπονούνται σύμφωνα με τις κείμενες νομοθετικές και πολεοδομικές διατάξεις. Η συνήθης σειρά ελέγχου μελετών είναι: τοπογραφικά, αρχιτεκτονικά/παθητική πυροπροστασία/ΕΠΑΕ, στατικά, μηχανολογικά, φοροτεχνικά (Πίνακες 2, 3, 5 και 6).

2.4 Έκδοση οικοδομικής αδείας:

Αφού γίνει και ο έλεγχος των φοροτεχνικών της άδειας όπου ελέγχονται οι αμοιβές του/των μηχανικών, οι προκαταβλητέοι φόροι (ΦΕΜ) που αφορούν τις αμοιβές τους, οι εισφορές στο ΤΣΜΕΔΕ που αφορούν τόσο τις αμοιβές των μηχανικών όσο και τον προϋπολογισμό του έργου, τα φοροτεχνικά της οικοδομικής αδείας, ανταποδοτικό τέλος προς την υπηρεσία της πολεοδομίας, η προκαταβολή στο ΙΚΑ κατά την αναγγελία του έργου στο ΙΚΑ, γίνεται έλεγχος επίπλέον των ΣΑΥ-ΦΑΥ (σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας αντίστοιχα) και των ΚΚΟ (ελάχιστο κόστος κατασκευών) και κατόπιν εκδίδεται η οικοδομική άδεια.

Κατά το στάδιο έκδοσης της έκδοσης της οικοδομικής αδείας επανελέγχονται τα τοπογραφικά.

Η έκδοση μιας οικοδομικής άδειας δεν αποτελεί μη αναστρέψιμη διαδικασία καθώς αυτή δύναται να ανακληθεί στην περίπτωση που αποδειχθεί ότι ο φάκελός της παρουσιάζει προβλήματα ή ελλείψεις.

Ο τρόπος διακίνησης του φακέλου στα πολεοδομικά Γραφεία, οι χρόνοι μεταξύ των χρεώσεων των ελέγχων, καθώς και η διαδικασία ενημέρωσης των μηχανικών που παρακολουθούν το φάκελο σχετικά με τις τυχόν παρατηρήσεις επί των μελετών που ενδέχεται να προκύψουν κατά τα στάδια ελέγχου του φακέλου ποικίλουν από υπηρεσία σε υπηρεσία και εξαρτώνται από διάφορους παράγοντες όπως την εσωτερική τους διαδικασία χρεώσεων, τον φόρτο εργασίας τους κλπ.

2.5 Επίβλεψη κατασκευής τεχνικού έργου:

Πρώτη απαραίτητη ενέργεια στην οποία θα πρέπει να προβεί ο επιβλέπων μηχανικός πριν την έναρξη των εργασιών είναι η φροντίδα για την ανάρτηση πινακίδας από τον ιδιοκτήτη ή τον εργολάβο, όπου θα αναγράφεται ο αριθμός της οικοδομικής άδειας καθώς και τα απαραίτητα μέτρα ασφαλείας. Καμία εργασία δεν επιτρέπεται να ξεκινήσει πριν την έκδοση της άδειας και κατά την κατασκευή πρέπει να τηρούνται οι εγκεκριμένες μελέτες, γιατί σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση η πολεοδομία έχει το δικαίωμα να εκδώσει σήμα διακοπής εργασιών και να σταματήσει έτσι το έργο σε οποιοδήποτε στάδιο κι αν βρίσκεται αυτό.

Για οποιαδήποτε αλλαγή που αποφασίζεται να λάβει χώρα σχετικά με το έργο μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας, θα πρέπει να γίνεται Αναθεώρηση της Αδείας ως προς την αλλαγή αυτή και μετά να συνεχίζεται η κατασκευή του.

Η κατασκευή του έργου πρέπει να ολοκληρωθεί μέσα στα 4 χρόνια ισχύος της οικοδομικής άδειας. Αν παρόλα αυτά δεν ολοκληρωθεί ο σκελετός της κατασκευής μέσα στην ισχύ της, μπορεί αυτή να παραταθεί για άλλα 4 χρόνια, αν πάλι έχει ολοκληρωθεί ο σκελετός μέσα στην ισχύ της άδειας, τότε αυτή δύναται να παραταθεί επ' αόριστον.

2.6 Περάτωση εργασιών – τελική θεώρηση/ηλεκτροδότηση-υδροδότηση έργου

Λαμβάνει χώρα όταν η κατασκευή έχει τελειώσει και ο περιβάλλον χώρος της έχει διαμορφωθεί. Αφού προηγηθεί ο έλεγχος των φοροτεχνικών στοιχείων που αφορούν την επίβλεψη δηλ. οι καταθέσεις των αμοιβών των επιβλεπόντων μηχανικών, οι προκαταβλητέοι φόροι και οι κρατήσεις υπέρ ΤΣΜΕΔΕ-ΕΜΠ, γίνεται η τελική θεώρηση της Αδείας με βάση τις τεχνικές εκθέσεις των μηχανικών, τις υπεύθυνες δηλώσεις των επιβλεπόντων μηχανικών και την υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, τη δήλωση του υδραυλικού, κατά περίπτωση φωτογραφιών της κατασκευής, ή και με επί τόπου έλεγχο της υπηρεσίας.

Με τη θεώρηση της Αδείας λήγει και η ισχύς της οικοδομικής αδείας ακόμη και αν δεν πέρασαν τα 4 χρόνια, πράγμα που σημαίνει ότι παύει πια και η δυνατότητα αναθεώρησής αυτής. Οποιαδήποτε δηλ. αλλαγή στην κατασκευή από το χρονικό αυτό σημείο και μετά χαρακτηρίζεται ως αυθαίρετη και πρέπει να νομιμοποιείται καθώς δεν δύναται να εντάσσεται πλέον σε αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας.

Η παραπάνω διαδικασία φαντάζει δύσκολη και πολύπλοκη, καθώς δείχνει να παρουσιάζει επιπλέον δυσκολία, διότι εκτός από τη διερεύνηση της αντίστοιχης κατά περίπτωση νομοθεσίας, με στόχο την ορθή εκπόνηση των απαραίτητων μελετών, που προφανώς ο κάθε νέος μηχανικός να ήταν προετοιμασμένος ότι θα έπρεπε να αντιμετωπίσει, βλέπουμε να εμπλέκονται εξωγενείς παράγοντες και πιθανότατα υποκειμενική – λόγω επικαλυπτόμενων νομοθετικών διατάξεων της νομοθεσίας - κατά περίπτωση αντιμετώπιση κατά τον έλεγχο μελετών και του χρόνου διακίνησης του φακέλου της Αδείας. Γεγονός που δυσχεραίνει τη δουλειά του μηχανικού και ιδιαίτερα του νέου, ο οποίος πιθανότατα να θεωρούσε ότι εκτός από κύριος υπεύθυνος της ποιότητας των μελετών που θα εκπονούσε θα ήταν και κύριος της οργάνωσης του χρόνου του κατά τη διεκπεραίωση της κάθε υπόθεσης πράγμα που από τα παραπάνω γίνεται φανερό ότι είναι πολύ δύσκολο όχι όμως και αδύνατο.

Ενάντια λοιπόν στις παραπάνω αντίξοες συνθήκες λόγω του αρκετά πολύπλοκου νομοθετικού πλαισίου και πιθανών ακούσιων ή εκούσιων δυσλειτουργιών των εμπλεκόμενων υπηρεσιών, ο νέος μηχανικός πρέπει να έχει σαν όπλο του, συγκροτημένη σκέψη για την εργονομικότερη χρήση του χρόνου του, υπομονή και επιμονή, πάνω απ' όλα όμως σωστή τεχνική κατάρτιση, συνεχή ενημέρωση πάνω στις νέες τεχνολογίες και τη σχετική νομοθεσία , ώστε κάθε φορά να είναι ικανός να τεκμηριώνει την άποψή του, αποφεύγοντας έτσι τυχόν κακοτοπιές και άσκοπες καθυστερήσεις κατά την άσκηση του επαγγέλματός του.

3. Έγκριση Μικρής Κλίμακας.

(Υπουργική Απόφαση Οικ.5219/2004 (ΦΕΚ 114 Δ'/17.2.2004) «Καθορισμός εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για τις οποίες αντί της έκδοσης αδειας δόμησης απαιτείται Έγκριση Εργασιών. Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά.»)

Με αυτήν την υπουργική αυτή Απόφαση καθορίστηκαν ορισμένες δομικές εργασίες, όπως επισκευές διαφόρων ειδών, κάποιες εσωτερικές διαρρυθμίσεις, δοκιμαστικές τομές εδάφους, γεωτεχνικές έρευνες, κατασκευή ξύλινης πέργολας, τοποθέτηση κλιματιστικών, ηλιακών θερμοσιφώνων Κ.α., για την εκτέλεση των οποίων δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής Αδειας.

Οι εργασίες αυτές αναγράφονται συγκεκριμένα στην πίσω σελίδα του ειδικού εντύπου (Εντυπο 10) που χορηγείται από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο σε τέτοιες περιπτώσεις και είναι συνολικά 18, ενώ δεν επιτρέπεται καμία παρέκκλιση από αυτές, δηλαδή οποιαδήποτε διαφοροποίηση θεωρείται υπέρβαση της έγκρισης και επισύρει διαδικασία και κυρώσεις αυθαιρέτου.

Η λήψη τέτοιας έγκρισης από την υπηρεσία δεν συνεπάγεται απαλλαγή από την τήρηση σχετικής νομοθεσίας (π.χ. αρτιότητα γηπέδου, απόσταση από ρέμα, παράκαμψη απαιτούμενης συναίνεσης συνιδιοκτητών κ.α.), υποχρεώσεις που παραμένουν στην ευθύνη των ενδιαφερομένων.

Οι εγκρίσεις αυτές ισχύουν για 6 μήνες, με δυνατότητα παράτασης μία φορά για 6 μήνες ακόμη.

Πίνακας 1 – Απαιτήσεις προελέγχου

- 1) Αίτηση
- 2) Τοπογραφικό διάγραμμα (σύμφωνα με τις προδιαγραφές)
- 3) Διάγραμμα κάλυψης
- 4) Δήλωση ανάθεσης – ανάληψης
- 5) Αιτιολογική έκθεση άρθρου 3 παρ. 1 ΓΟΚ/1985
- 6) Εάν απαιτείται ή ζητείται και έλεγχος ΕΠΑΕ υποβάλλονται επιπλέον όσα στοιχεία χρειάζονται για να εξεταστεί το συγκεκριμένο θέμα όπως:
 - Ανάλογη συμπλήρωση της αιτιολογικής έκθεσης
 - Φωτογραφίες οικοπέδου/κτιρίου και περιβάλλοντα χώρου με αριθμηση και σημειωμένη σε σκίτσο τη θέση λήψης της καθεμιάς.
 - Υψομετρική αποτύπωση ομόρων αυλών

Πίνακας 2 – Προδιαγραφές για υποβολή μελέτης

- 1) Αίτηση με ενσωματωμένα σε ενιαίο τεύχος:
 - δηλώσεις ανάθεσης και ανάληψης μελετών και επιβλέψεων όλων των εργασιών
 - φύλλο ελέγχου
 - ειδικό έντυπο προϋπολογισμού (με αναφορά όγκου κατασκευής)
- 2) Τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις προδιαγραφές
- 3) Αρχιτεκτονική μελέτη (και μελέτη αποτύπωσης υφισταμένου με φωτογραφίες όπου υπάρχει π.χ. για άδεια διαρρύθμισης, προσθήκης κλπ), σύμφωνα με τις προδιαγραφές
- 4) Μελέτη παθητικής πυροπροστασίας, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και κανονισμούς
- 5) Αποδεικτικό κατάθεσης αμοιβής του μελετητή μηχανικού
- 6) Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών – φορέων (Πίνακας 4))
- 7) Τίτλο ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό υποθηκοφυλακείου εκτός σχεδίου πάντα και σε κατά παρέκκλιση άρθρα οικόπεδα εντός σχεδίου
- 8) Αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή του άρθρου 3 παρ. 1 του ΓΟΚ/1985

Πίνακας 3 – Απαιτούμενες μελέτες

- 1) Τοπογραφική
 - στα υφιστάμενα εκπονείται νέα μελέτη μόνο εφόσον υπάρχουν αλλαγές στο οικόπεδο
- 2) Αρχιτεκτονική
 - στα υφιστάμενα κτίρια περιλαμβάνει αποτύπωση υφιστάμενης κατάστασης και φωτογραφίες
- 3) Στατική
 - στα υφιστάμενα κτίρια περιλαμβάνει έκθεση αυτοψίας – αντοχής υφισταμένου
- 4) Θερμομόνωση
 - σε όλα τα νέα κτίρια, προσθήκες, αλλαγή χρήσης και σε όσες αναθεωρήσεις ή ενημερώσεις αλλάζουν στοιχεία της
- 5) Ηχομόνωση (όπου απαιτείται)
- 6) Πυροπροστασία
 - παθητική και ενεργητική, όπου απαιτείται σύμφωνα με το Π.Δ. 71/1988
 - για αλλαγή χρήσης, διαρρύθμισης, προσθήκη καθ' ύψος σε κτίρια προ του 1988 δεν υποβάλλεται μελέτη με το διάταγμα αυτό
- 7) Ύδρευση – Αποχέτευση
 - για κτίρια συνολικού όγκου πάνω από 800κ.μ. ή ορόφων πάνω από έναν όροφο (η πυλωτή μετράει σαν όροφος ενώ στις προσθήκες μετρούν συνολικά οι όροφοι)
- 8) Ηλεκτρολογικά
 - για κτίρια συνολικού όγκου πάνω από 1300κ.μ. και συνολικού συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο από 300κ.μ. ή με ορόφους πάνω από τρείς
- 9) Κεντρική θέρμανση (όπως το 8)
- 10) Κλιματισμός (όπως το 8)

- 11) Ιδιωτικός υποσταθμός (όπου υπάρχει)
- 12) Μελέτη ανελκυστήρα (όπου υπάρχει)
- 13) Καύσιμο αέριο (όπου απαιτείται σύμφωνα με το Π.Δ. 420/1987, όπως συμπληρώθηκε και ισχύει σήμερα).

Σημείωση: Στον όγκο συμπεριλαμβάνεται η πυλωτή και οι ημιυπαίθριοι χώροι, όχι όμως το υπόγειο.

Πίνακας 4 – Εγκρίσεις υπηρεσιών

- Εφορείας αρχαιοτήτων-εκσκαφή (άρθρο 50 παρ. 1 Ν. 5351/1932)
(πάντα εντός και εκτός σχεδίου, όταν σκάβουμε)
- Δασαρχείου
(πάντα εκτός σχεδίου)
- Υψόμετρο Δήμου-Κοινότητας
(πάντα εντός σχεδίου και οικισμών, εκτός αν η οδός είναι οριστικά διαμορφωμένη και με την προϋπόθεση πλήρους εφαρμογής της απόφασης 53244/02)
- Συναίνεση Προνοίας
(όταν το οικόπεδο έχει παραχωρηθεί από το Υπουργείο Κοινωνικών Υπηρεσιών)
- ΔΕΗ για Υποσταθμό
(όταν ο προβλεπόμενος όγκος των κατασκευών στο οικόπεδο, με εξάντληση του συντελεστή δόμησης, είναι ή θα είναι μεγαλύτερος από 2.500 κ.μ.-συμπεριλαμβάνονται υπόγεια, ημιυπαίθριοι κτλ)
- ΔΕΗ, λόγω γραμμής Υψηλής Τάσης.
(όταν διέρχεται πάνω, δίπλα ή κοντά από το οικόπεδο ή γήπεδο)
- Έγγραφο ΕΥ ΑΘ
(όπου υπάρχει δίκτυο αποχέτευσης).
- Οριογραμμή ρέματος ή έγκριση προστατευτικών τεχνικών έργων
(όταν κτίζουμε κοντά σε ρέμα-μέχρι και 20 μ. από την άκρη του-συμπεριλαμβάνονται περιφράξεις και διαμορφώσεις)
- Κόμβος-έγκριση σύνδεσης με Διεθνή, Εθνική, Επαρχιακή, Κοινοτική οδό
(πάντα εκτός σχεδίου, πλην κατοικιών)
- Καθορισμός αιγιαλού από εφορία Δημοσίων Κτημάτων
(για δόμηση κοντά σε θάλασσα, απαιτείται και εντός σχεδίου)
- Απόφαση Νομάρχη για διατηρούμενη οδό προ του 1923
(όποτε υπάρχει)

- Έγκριση αρμόδιας Υπηρεσίας Υπουργείου Πολιτισμού
(για επεμβάσεις σε διατηρητέα από το ΥΠΠΟ κτίρια, για δόμηση σε περιβάλλοντα χώρο προστασίας τους ή ορατό από αυτά)
- Έγκριση αεροπορίας
(για κατασκευή σε απόσταση μέχρι και 5.000 μ. από πολιτικό ή στρατιωτικό αεροδρόμιο, εντός ή εκτός σχεδίου ή κοντά σε αεροβοήθημα-πλην εξαιρέσεων)
- Έγκριση φορέα ειδικού κτιρίου:
 - Διεύθυνση Γεωργίας (Γεωργικές αποθήκες)
 - Διεύθυνση Υγιεινής (Βουστάσια, Πτηνοτροφεία κτλ)
 - Διεύθυνση Βιομηχανίας (Βιομηχανίες, Βιοτεχνίες, Εργαστήρια, Βιομηχανικές αποθήκες στο ίδιο οικόπεδο-για κάθε μεταποιητική δραστηριότητα)
 - Διεύθυνση Συγκοινωνιών (Συνεργεία αυτοκινήτων-μοτοποδηλάτων, Πρατήρια υγρών καυσίμων)
 - Διεύθυνση Προνοίας (κλινικές, νοσοκομεία, παιδικοί σταθμοί κτλ)
 - ΟΣΚ-Υπ. Παιδείας-Επιτροπή Φροντιστηρίων (σχολικά κτίρια, φροντιστήρια)
 - Γενική Γραμματεία Αθλητισμού-Απόφαση όρων δόμησης (Αθλητικές εγκαταστάσεις-εκτός σχεδίου)
 - Εμποροβιομηχανικό Επιμελητήριο (εμπορική αποθήκη εκτός σχεδίου)
 - Επιτροπή Κινηματογράφων (κινηματογράφοι, θέατρα)
 - ΕΟΤ (Ξενοδοχία, Ξενώνες κτλ)
- Έγκριση Οργανισμού Θεσσαλονίκης-ZOE
(εκτός σχεδίου όταν υπάρχει εγκεκριμένο ΓΠΣ ή όταν το ζητάει φορέας ειδικού κτιρίου)
- Προέγκριση χωροθέτησης (άρθ. 4 & 6 Ν. 165011986)
- Μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων σε ειδικές περιπτώσεις (Π.χ. κεραίες κινητής τηλεφωνίας, σταθμούς παραγωγής ενέργειας κ.α.)

- Έγκριση παρέκκλισης
(όπου γίνεται χρήση παρέκκλισης, π.χ. κάλυψη ή ύψος κτλ κατά παρέκκλιση του διατάγματος της εκτός σχεδίου δόμησης, ή του ΓΟΚΙ1985-άρθ. 21- κ.α.)
- Συμβολαιογραφική δέσμευση χώρων στάθμευσης και μεταγραφή τους
(όπου απαιτείται από τον Ν. 96011979 ή το άρθ. 7 του ΓΟΚΙ1985-μη προσμέτρηση σε συντελεστή δόμησης)
- Απόσταση από αγωγό φυσικού αερίου
- Απόσταση από αγωγό πετρελαίου
- Απόσταση από αγωγό καυσίμων Βάσης καυσίμων Τριαδίου
(Δήμοι Θέρμης, Πανοράματος, Χορτιάτη, Κορώνειας)
- Έγκριση φορέα ΜΕΤΡΟ Θεσσαλονίκης, σε περίπτωση γειτνίασης
- Έγκριση φορέα εποπτείας λιμνών Βόλβης κτλ, εφόσον εμπίπτει στις ζώνες προστασίας τους
- Δήλωση εγκατάστασης συλλογικής κεραιάς
- Σχέδιο Ασφάλειας-Υγείας, Φάκελος Ασφάλειας-Υγείας (Π.Δ.305/1996)

Και κάθε άλλη ειδική περίπτωση.

Πίνακας 5 - ΕΠΑΕ

(πότε απαιτείται έγκριση-έλεγχος-γνωμοδότηση
Επιτροπής Πολεοδομικού Αρχιτεκτονικού Ελέγχου)

ΒΑΣΕΙ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 31252/1530/87 για τις ΕΠΑΕ.

- Μελέτες μη αρτίων οικοπέδων που οικοδομούνται με το άρθρο 25 του Ν. 1337/1983
- Για επεμβάσεις σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικά κέντρα
- Για επεμβάσεις σε διατηρητέα κτίρια ή αξιόλογα ή σε άμεση σχέση με αυτά
- Για κατασκευές σε οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2000 κατ. που η απόφαση Νομάρχη χαρακτηρίζει αξιόλογους ή ενδιαφέροντες (π.χ. Άνω Σχολάρι, Περιστέρα, Μελισσοχώρι, Πεντάλοφος, Χορτιάτης, Νέα Φιλαδέλφεια, Τρίλοφος, Μεσημέρι, Δρυμός κ.α.)
- Κατασκευές εκτός σχεδίου επί Διεθνούς, Εθνικής και Επαρχιακής οδού ή επί δημοτικής και κοινοτικής οδού που οδηγεί σε αρχαιολογικό χώρο ή σε ζώνη 500 μ. από την θάλασσα
- Κτίρια σε τόπους ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, ιστορικούς ή σε οικόπεδα σε άμεση σχέση με διατηρητέο κτίριο ή τον περιβάλλοντα χώρο του ή ορατό από αυτά
- Αν βλέπουν σε πλατείες, δρόμους πλάτους >20 μ. ή κτίζονται σε δρόμους με στοές ή σε δρόμους και ζώνες ιδιαίτερης σημασίας κατά την κρίση του πολεοδομικού γραφείου
- Αν έχουν όψη σε παραλιακή οδό, άλση, πράσινο
- Όλα τα ειδικά κτίρια, παντού (δηλαδή χρήση από 100% ως > του 50% άλλη πλην κατοικίας)
- Για διαμορφώσεις ελευθέρων χώρων (σε παραδοσιακούς οικισμούς, μεγάλα έργα κ.ο.κ. μετά το έγγραφο οικ.60589/2.8.02)
- Όταν υπάρχουν ειδικά διατάγματα εκτός σχεδίου
- Για ενστάσεις κατά του ελέγχου της Υπηρεσίας

ΒΑΣΕΙ ΠΑΛΙΑΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ Ν.
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ (ΔΠ/ΕΑ/23554/15.6.82) σε συνδυασμό με το άρθ. 6 παρ. ιβ
της παραπάνω απόφασης 31252/1530187.

- . Για κατασκευές στους παρακάτω
οικισμούς:

Λαγκαδά	Σίνδος	Ανω και Κάτω Σταυρό
Φίλυρο	Ρετζίκι	
Ασβεστοχώρι	Εξοχή	Πεύκα Ρετζικίου
Περαία	Αγία Τριάδα	Ωραιόκαστρο
Πανόραμα	Επανομή	Νέοι Επιβάτες
Πυλαία	Χορτιάτη	Νέα Μηχανιώνα
Πλαγιάρι	Τρίλοφο	Νέο Ρύσσιο
		Καρδία
		Θέρμη

ΛΟΓΩ ΕΙΔΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

Σε περίπτωση ένστασης κατά του αρχιτεκτονικού ελέγχου της Πολεοδομίας για:

- σύνθεση όγκων, όψεις, ένταξη σε στ κτλ (άρθ. 3 παρ. 1 ΓΟΚ/1985)
- Για κατεδάφιση ή επισκευή αξιολόγου κτιρίου (άρθ. 4 ΓΟΚ/1985)
- Για ύψος ελευθέρου χώρου πυλωτής >3,00 μ. (άρθ. 7 παρ. 181 ΓΟΚ/1985)
- Για αρχιτεκτονικές προεξοχές >0,40 μ. και λοιπά στοιχεία όψεων-σκιάστρα, παθητικά ηλιακά συστήματα ως 0,40 μ. σε υφιστάμενα προ της 13.6.00 κτίρια (άρθ. 11 ΓΟΚ/1985)
- Κλιματιστικά στοιχεία σε όψεις (απόφαση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας)
- Λέβητες κτλ φυσικού αερίου σε προσόψεις (Ν. 3175/2003, άρθρο 30)
- Έλεγχο λειτουργικότητας ειδικών κτιρίων χωρίς φορέα
- Για παρόδια στοά (προβλεπόμενη από το Ρυμοτομικό Σχέδιο) χωρίς υποστυλώματα (άρθ. 15 παρ. 2 ΓΟΚ/1985)
- Για διαμορφώσεις εδάφους >1,50 μ. ή γεφυρωτή προσπέλαση σε προκήπιο ή κλειστή θέση στάθμευσης σε ανηφορικό προκήπιο ή κλιματιστικά στοιχεία σε ακάλυπτο υφισταμένων προ της 13.6.00 κτιρίων (άρθ. 17 ΓΟΚ/1985)
- Για ύψος συμπαγούς τμήματος περίφραξης >1,00 μ. και έως 2,50 μ. σε παραδοσιακό οικισμό ή >1,00 μ. γενικά σε ειδικό κτίριο για λειτουργικούς λόγους (άρθ. 18 ΓΟΚ/1985)
- Για τοποθέτηση μνημείων, έργων τέχνης και άλλων εγκαταστάσεων σε κοινόχρηστους χώρους (άρθ. 19 ΓΟΚ/1985)
- Για Ιερούς Ναούς της Ορθοδόξου Εκκλησίας της Ελλάδος (άρθ. 29 παρ. 7 ΓΟΚ/1985)

- Εκτός σχεδίου για διάσπαση όγκου (όπου δεν υπάρχει αρμόδιος φορέας ειδικών κτιρίων, δηλαδή για κατοικίες, καταστήματα, γραφεία, γενικές αποθήκες) (άρθ. 1 παρ. 4 Π.Δ. της 24/31.5.85, ΦΕΚ 270 ΔΙ όπως ισχύει σήμερα)
- Για διαφημίσεις-επιγραφές
- Για παρεκκλίσεις από τους ειδικούς όρους δόμησης οικισμών <2000 κατοίκων (σύμφωνα με την αντίστοιχη απόφαση Νομάρχη-σχετικό το Π.Δ. της 24.4/3.5.85, ΦΕΚ 181 ΔΙ όπως ισχύει σήμερα)
- Για εξαίρεση μικροπαράβασης από κατεδάφιση με το άρθ. 9 παρ. 8 του Ν. 1512/1985, όταν η κατασκευή ελέγχεται από ΕΠΑΕ (έγγραφο ΟΙΚ.18928/27.3.90 ΔΟΚΚ γΠΕΧΩΔΕ)
- Μελέτες Οικογενειακής Στέγης (άρθ. 41 Ν. 1337/1983)

Καθώς και άλλες ειδικές περιπτώσεις.

Σημείωση: Δεν καταγράφεται ότι απαιτεί έλεγχο Β' ΕΠΑΕ π.χ. Άνω Πόλη, κτίρια-τύποι πολλαπλής εφαρμογής κτλ

Πίνακας 7 - Σχετική Νομοθεσία

- ΠΔ της 8/13.7.93 - Έκδοση οικοδομικών αδειών
- Απόφαση Οικ. 5219/2004 – Έγκριση Εργασιών μικρής κλίμακας (και εγκύκλιος 13/2004)
- Απόφαση 53245/02 – Άδειες 5 ημερών
- Απόφαση 53244/02 – Βεβαίωση υψομέτρου
- Εγκύκλιος 98/1989 – Προδιαγραφές μελετών
- Εγκύκλιος 4/1977 (σχετική με εγκρίσεις)
- Έγγραφο 28113/91 – Τελική θεώρηση χωρίς αυτοψία
- Έγγραφο ΔΠ/ΕΑ/οικ./29409/ΧΑ/93 ΔΠΘ
- Έγγραφο ΔΠ/ΕΑ/οικ./5068/ΧΑ/284/96ΔΠΘ
- Γνωμοδότηση 7/1987 νομικής συμβούλου ΔΠΘ
- Έγγρ. Οικ. 60589/02 – ΕΠΑΕ – διαμόρφωση πλατειών
- ΠΔ 515/1989 – Περί αμοιβών μηχανικών
- Απόφαση 31304/8083/6-12-1989 (ΦΕΚ 886 Β/7-13-1989) – Σύνταξη προϋπολογισμών έργων
- Εγκύκλιος 8/1990 – Παροχή οδηγιών σχετικά με το ΠΔ 515/89 και της 81304/89 Απόφασης
- Εγκύκλιος 21/92 – Συμπλήρωση της εγκυκλίου 8/90 σχετικά με την εφαρμογή για τον καθορισμό «περί τιμών μονάδος επιφανείας οικοδομικών έργων»
- Εγκύκλιος 57/1990 – Παροχή οδηγιών σχετικά με το ΠΔ 515/89 και της 81304/89 Απόφασης
- Εγκύκλιος 64/90 – Παροχή οδηγιών σχετικά με την 57/90
- Απόφαση 58286/4546/90 – Καθορισμός μονάδων επιφανείας οικοδομικών έργων (ΦΕΚ 566/Β)
- ΦΕΚ 635/Β/7-8-91 Τροποποίηση της 58286/4546/90 Απόφασης