



**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**Προς:** Δ/ση Οικοδομικών και  
Κτιριοδομικών Κανονισμών  
ΥΠΕΚΑ

**Αθήνα, 9 Μαρτίου 2012**

**Κοιν:** Γραφείο Αν. Υπουργού

Αρ. Πρωτ.: 621

**Θέμα:** «Οδηγίες για την εφαρμογή των άρθρων 45 (παρ.3) και 11 του Ν.4030/11  
«Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης , ελέγχου κατασκευών και λουπές  
διατάξεις»

1. Α. Με την παράγραφο 3 του άρθρου 45 του Ν.4030/2011 ορίζονται τα εξής : «Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται όλες οι άδειες δόμησης που εκδίδονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος. Οικοδομικές άδειες για τις οποίες έχουν υποβληθεί πλήρεις φάκελοι στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, εκδίδονται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις. Για τις οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, εφαρμόζονται τα άρθρα 6 και 7.»,

Περαιτέρω, στο άρθρο 6 προβλέπεται η ισχύς και η διαδικασία αναθεώρησης των αδειών δόμησης και στο άρθρο 7 η διαδικασία έναρξης των οικοδομικών εργασιών και ελέγχου από τους Ελεγκτές Δόμησης. Συγκεκριμένα το άρθρο 7 περιγράφει ένα σύνολο διαδικασιών για τον κατασταλτικό έλεγχο του κράτους από την πραγματική έναρξη των εργασιών (α. θεώρηση του σχεδίου και του φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου από την αρμόδια Επιθεώρησης Εργασίας, β. θεώρηση της άδειας δόμησης από το οικείο Αστυνομικό Τμήμα κ.ά) έως και την ολοκλήρωσή τους (ελεγκτές δόμησης, ΠΕΚ κ.ά).

Β. Από τη συστηματική ερμηνεία των παραπάνω διατάξεων προκύπτει ότι η διάταξη του άρθρου 45 παράγραφος 3 έχει σκοπό την υπαγωγή στο νέο σύστημα ελέγχου και των αδειών, οι οποίες είχαν εκδοθεί πριν την έναρξη ισχύος του νόμου, με την απαραίτητη προϋπόθεση ότι οι εργασίες τους έχουν αρχίσει μετά την 1<sup>η</sup> Μαρτίου, οπότε και είναι δυνατή η εφαρμογή του άρθρου 7. Αντίθετα , δεν έχει σκοπό την υπαγωγή στο νέο σύστημα ελέγχου των παλιών αδειών για τις οποίες έχουν ήδη αρχίσει οι οικοδομικές εργασίες, αφού δεν ορίστηκε και η διαδικασία ελέγχου στις περιπτώσεις αυτές, όπως θα γινόταν αν αυτός ήταν ο νομοθετικός σκοπός, δεδομένου ότι θα επρόκειτο για εξαιρετικές διατάξεις σε σχέση με τον κανόνα του άρθρου 7.

Συνεπώς , ο ορισμός του νομοθέτη «Για τις οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος» αφορά στις περιπτώσεις εκείνες που

αφενός οι οικοδομικές άδειες έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου και αφετέρου οι οικοδομικές εργασίες που προβλέπονται, ξεκινούν μετά την έναρξη ισχύος του (1<sup>η</sup> Μαρτίου), προϋπόθεση αυτονόητη για την υπαγωγή στο πλέγμα των νέων διατάξεων, σύμφωνα με τα παραπάνω. Με διαφορετική εκδοχή η συγκεκριμένη διάταξη θα καθίστατο άνευ αντικειμένου, καθώς θα ήταν πρακτικά ανεφάρμοστη, αφού θα έπρεπε σε κάθε περίπτωση να εξετάζεται ενδελεχώς ποιες από τις ανωτέρω διαδικασίες ελέγχου του άρθρου 7 εφαρμόζονται και ποιες όχι , αναλόγως του στάδιου των εργασιών .

Καθίσταται δε σαφές ότι οι Υπηρεσίες Δόμησης προκειμένου να αποφαινούνται για την εφαρμογή του άρθρου 7 και ιδίως την υποχρέωση αυτοψίας από ελεγκτές δόμησης θα πρέπει να εξετάζουν το χρονικό σημείο έναρξης των εργασιών (όπως π.χ. με έλεγχο του χρόνου θεώρησης της άδειας από το αστυνομικό τμήμα).

2. Σε συνέχεια της υπ' αριθ. 481/1-3-2012 οδηγίας μας , σας γνωρίζουμε τα εξής:  
Δεδομένου ότι με το νόμο 4030/2011 προβλέπεται η έκδοση υπουργικής απόφασης, με την οποία καθορίζεται το ποσό του παραβόλου για τις επώνυμες καταγγελίες και ειδική διαδικασία για τον έλεγχό τους από τους Ελεγκτές Δόμησης, μέχρι την έναρξη ισχύος της παραπάνω υπουργικής απόφασης οι επώνυμες καταγγελίες πρέπει να διεκπεραιώνονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες (αστυνομικά τμήματα, υπηρεσίες δόμησης) σύμφωνα με το προϊσχύον καθεστώς.

Παρακαλούμε για την εφαρμογή των ανωτέρω.

**Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**

**ΜΑΡΙΑ ΚΑΛΤΣΑ**