

Αλεξάνδρα Τσαχαλίνα, Αρχιτέκτων Μηχανικός Διεύθυνσης Πολεοδομίας Ν.Α.
Θεσσαλονίκης
Τμήμα Πολεοδομίας Δυτικής Θεσσαλονίκης

ΤΡΟΠΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ

Περιεχόμενα

Πρόλογος	σελ. 2
Γενικά	σελ. 3-5
~ Έννοια οικοδομικής αδείας	σελ. 3
~ Σημασία οικοδομικής αδείας	σελ. 3
~ Νομοθεσία	σελ. 4
~ Ειδική νομοθεσία	σελ. 5
Διαδικασία έκδοσης-στάδια εργασιών	σελ. 6-7
~ Α) Συγκέντρωση στοιχείων-ΥΠΟΒΟΛΗ φακέλου	σελ. 6
~ Β) Έλεγχος και ΕΚΔΟΣΗ αδείας	σελ. 6
~ Γ) Κατασκευή-εκτέλεση ΕΡΓΟΥ	σελ. 7
~ Δ) Παραλαβή-περάτωση εργασιών-ΘΕΩΡΗΣΗ αδείας.	σελ. 7
Πίνακες	σελ. 8-16
~ Τι απαιτείται για προέλεγχο	σελ. 8
~ Υποβολή μελέτης (πίν. 1)	σελ. 8
~ Μελέτες (πίν. 2)	σελ. 9
~ Εγκρίσεις (πίν. 3)	σελ. 10-11
~ ΕΠΑΕ (πίν. 4)	σελ. 12-13
~ Προδιαγραφές τοπογραφικών-Θεσσαλονίκη (πίν. 5)	σελ. 14-16
Συνημμένα	
~ Π.Δ. 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/284/96 ΔΠΘ	
~ Γνωμοδότηση 7/1987 νομικής συμβούλου ΔΠΘ	
~ Έγγρ. οικ.60589/02-ΕΠΑΕ-διαμόρφωση πλατειών	

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

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 μεταξύ οκτώ και δέκα ετών, συνήθως.

Σήμερα εξακολουθούμε να εφαρμόζουμε το Προεδρικό Διάταγμα της 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 η αντίστοιχη υπουργική απόφαση με αριθ. πρωτ. Οικ.8957/2004 (ΦΕΚ 425 Β'/2.3.2004-Απαιτούμενες Μελέτες, Δικαιολογητικά και Διαδικασίες έκδοσης των Αδειών Δόμησης) και βρισκόμαστε σε αναμονή ψήφισης της νεώτερης αντίστοιχης.

Σε εφαρμογή έχει τεθεί μόνον η με αριθ. πρωτ. Οικ.5219/2004 (ΦΕΚ 114 Δ'/17.2.2004) υπουργική απόφαση «Καθορισμός εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για τις οποίες αντί της έκδοσης αδείας δόμησης απαιτείται Έγκριση Εργασιών. Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά.» και στην οποία θα αναφερθούμε στο τέλος.

Πέρα όμως από τον τρόπο που αντιμετωπίζονται κάθε φορά τα διαδικαστικά θέματα, αυτό που πρέπει από την αρχή να αντιληφθούμε είναι το ότι η οικοδομική άδεια αποτελεί μία 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 πόλεων και οικισμών, εμπορίου και μεταφορών, συνιστά βασικό κρίκο ανάπτυξης και οικονομίας που απασχολεί πληθώρα επαγγελματιών, μπορεί να κατοχυρώσει συνθήκες ασφαλούς, υγιεινής, άνετης κτλ διαβίωσης των ενοίκων του αντιστοίχου κτιρίου και γενικά είναι μία πολύ σημαντική επέμβαση στο περιβάλλον, που παραμένει και αφού εμείς αποχωρήσουμε.

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

ΓΕΝΙΚΑ

Έννοια οικοδομικής αδείας.

Οικοδομική άδεια είναι η πράξη της Διοίκησης που επιτρέπει την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών που εγκρίθηκαν με αυτήν, σε συγκεκριμένο ακίνητο.

Οικοδομική άδεια απαιτείται τόσο για τα ιδιωτικά όσο και για τα δημόσια έργα, αλλά και για διαμορφώσεις εδάφους, περιφράξεις και γενικά για κάθε δομικό έργο, ακόμη και για κοπή δένδρων.

Εκδίδεται, πλην εξαιρέσεων, από τα αρμόδια πολεοδομικά γραφεία της χώρας, είτε αυτά ανήκουν στο ΥΠΕΧΩΔΕ ή στην Τοπική αυτοδιοίκηση Α' και Β' βαθμού.

Σημασία της οικοδομικής αδείας.

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

- πρώτη συζήτηση για ανάθεση με εργοδότη-πελάτη-ιδιοκτήτη (πρόγραμμα κατασκευής, διαθέσιμο κεφάλαιο, θέση κτλ.)
- προμελέτη-προμέτρηση (έρευνα οικοπέδου, όρων δόμησης, απαιτήσεων σε χώρους, σκαριφήματα, συμφωνία για αμοιβή κτλ)
- μελέτη, προϋπολογισμός (κατασκευαστικά σχέδια, επιμέρους μελέτες, είδος κατασκευής, μελέτη εδάφους, συγκέντρωση εγκρίσεων)
- υποβολή φακέλου, έκδοση αδείας (στοιχεία, δικαιολογητικά, μελέτες, υποφάκελοι, παρακολούθηση ελέγχων μελετών, υποβολή διορθώσεων, διακίνηση, πληρωμές ταμείων κτλ)
- προσφορές κατασκευαστών, συμβάσεις, υπεργολαβίες (εργολαβικό ρεύμα, εκσκαφές, συνεργεία, έρευνα αγοράς, κλείσιμο συμφωνιών, επίβλεψη, πληρωμές, μεταφορές κτλ)
- παραλαβή-παράδοση έργου
- επιμέτρηση
- έγκριση ηλεκτροδότησης κτλ

Μέσα λοιπόν στο σύνολο αυτών των εργασιών για την παραγωγή κάθε δομικού έργου η οικοδομική άδεια καταλαμβάνει μόνον ένα μέρος.

Ωστόσο είναι πολύ σημαντική διότι:

- Κατοχυρώνει την αμοιβή του μελετητή**
- Οριστικοποιεί την μορφή του έργου-δημιουργία-επέμβαση σε περιβάλλον**
- Εξασφαλίζει την νομιμότητα της κατασκευής για τον ιδιοκτήτη**

Νομοθεσία.

Η οικοδομική άδεια εκδίδεται μετά από έλεγχο πλήθους στοιχείων, βάσει ογκώδους και πολυδαίδαλου νομοθετικού πλαισίου που αποτελείται από νόμους, προεδρικά διατάγματα, κανονισμούς, αποφάσεις, οδηγίες, έγγραφα κ.α που έχουν εκδοθεί από το 1923 έως και σήμερα και ακόμη ισχύουν.

Και είναι ογκώδες και πολυδαίδαλο το νομοθετικό πλαίσιο επειδή μέσα από την οικοδομική άδεια ελέγχονται όχι μόνον μετρικά στοιχεία όπως:

- ~ Η μορφή-διαστάσεις-όγκος των κτιρίων

- ~ Η εμφάνιση και η θέση τους στον χώρο-ακίνητο-μεταξύ ομόρων οικοπέδων και γενικά η ορθή ένταξή τους στην τοποθεσία

Αλλά και:

- ~ Η εξασφάλιση υγιεινής διαβίωσης ενοίκων και περιοίκων, η βελτίωση της άνεσης, ο σωστός αερισμός φωτισμός, σταθερότητα κατασκευής, ασφάλεια σε συνθήκες κινδύνου (φωτιά, σεισμός κ.α), αντοχή, αισθητική, λειτουργικότητα, εξοικονόμηση ενέργειας.

Επίσης με την άδεια προστατεύονται:

- ~ Οι κοινόχρηστοι χώροι, η αρχιτεκτονική κληρονομιά, δασικές εκτάσεις, ρέματα, αιγιαλός και παραλία, ασφάλεια αεροδρομίων, αρχαιολογικοί χώροι, λατομεία κ.α.

- ~ Οι περιοχές ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους, το ανάγλυφο του εδάφους, η θέα προς μνημεία, εθνικοί δρυμοί κ.α..

Ακόμη ελέγχεται:

- ~ Η εξασφάλιση δικαιωμάτων ιδιωτικού δικαίου, συμβόλαια, εργολαβικά, ποσοστά συνιδιοκτησίας, καταπάτηση κεκτημένων νομής-κατοχής κ.α.

- ~ Η φοροδιαφυγή, αφού για την τελική θεώρηση της αδείας προσκομίζονται στοιχεία από ηλεκτρολόγους, υδραυλικούς κτλ (κόστος κατασκευής)

- ~ Στατιστικά στοιχεία

Και πολλά άλλα.

Ειδική νομοθεσία:

Όπως θα έχει γίνει αντιληπτό η σχετική νομοθεσία είναι ιδιαίτερα ογκώδης για να αναφερθεί εδώ. Θα πρέπει οπωσδήποτε να έχει ο καθένας στο γραφείο του πρόσβαση ή στους τόμους της νομοθεσίας ή στο CD.

Τα βασικά που πρέπει να γνωρίζουμε για τον τρόπο έκδοσης αδειών είναι:

- Το Προεδρικό Διάταγμα της 8/13.7.93 ΦΕΚ 795 Δ'-Έκδοση οικοδομικών αδειών, όπως ισχύει σήμερα.
- Την με αριθ. πρωτ. Οικ.5219/2004 (ΦΕΚ 114 Δ'/17.2.2004) υπουργική απόφαση «Καθορισμός εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για τις οποίες αντί της έκδοσης αδείας δόμησης απαιτείται Έγκριση Εργασιών. Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά.»
- Την απόφαση 53245/2002 ΦΕΚ 6/Β'/10.1.02-Προϋποθέσεις και διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών συνήθων ή απλών δεδομένων και διαδικασιών εντός πέντε (5) ημερών.
- Την 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.
- Την Εγκύκλιο 98/1989 του ΥΠΕΧΩΔΕ Προδιαγραφές μελετών για έκδοση οικοδομικών αδειών.
- Την Εγκύκλιο 4/1977 για τις εγκρίσεις.
- Τυχόν ειδικές αποφάσεις υπηρεσίας. Π.χ. 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.

*(στο τέλος οι προδιαγραφές τοπογραφικών διαγραμμάτων-πίνακας 5)

*(στην βιβλιοθήκη του ΤΕΕ ΚΜ υπάρχει υπόδειγμα μελετών σύμφωνα με τις προδιαγραφές)

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΔΕΙΑΣ-ΣΤΑΔΙΑ ΕΡΓΑΣΙΩΝ (περιληπτικά-επισημάνσεις)

Η όλη διαδικασία μπορεί να χωριστεί σε 4 στάδια:

A) Συγκέντρωση στοιχείων (μελέτες, εγκρίσεις, δηλώσεις κτλ)-ΥΠΟΒΟΛΗ φακέλου

B) Έλεγχος και ΕΚΔΟΣΗ αδείας

Γ) Κατασκευή-εκτέλεση ΕΡΓΟΥ

Δ) Παραλαβή-περάτωση εργασιών-ΘΕΩΡΗΣΗ αδείας.

A) στάδιο-ΥΠΟΒΟΛΗ.

Από τον συνδυασμό των πινάκων ΥΠΟΒΟΛΗ (πίνακας 1), ΜΕΛΕΤΕΣ (πίνακας 2), ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ (πίνακας 3) που ακολουθούν, προκύπτει τι απαιτείται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση.

Ο έλεγχος ΕΠΑΕ (πίνακας 4) μπορεί πάντα να γίνει μετά την υποβολή της μελέτης, μέσα στην υπηρεσία.

Προσοχή! Αν ο φάκελος δεν είναι πλήρης η πολεοδομική υπηρεσία μπορεί και πρέπει να μην τον πρωτοκολλήσει.

Αν τον πρωτοκολλήσει μπορεί να τον επιστρέψει αμέσως.

Αν πρωτοκολληθεί χωρίς να είναι πλήρης και δεν επιστραφεί υπάρχει κίνδυνος να μην καλύπτεται η μελέτη σε περίπτωση αλλαγής κανόνων δόμησης.

B) στάδιο-έλεγχος και ΕΚΔΟΣΗ.

Ο μελετητής πρέπει να παρακολουθεί την πορεία του φακέλου σε όλα τα στάδια. Δεν στέλνονται γραπτές παρατηρήσεις-ειδοποιήσεις.

Οι παρατηρήσεις γράφονται στο φύλλο ελέγχου, μέσα στον φάκελο.

Οι διορθώσεις υποβάλλονται με αίτηση.

Πριν την έκδοση της αδείας επανελέγχεται το τοπογραφικό.

Προσοχή! Αν περάσουν 9 μήνες από την υποβολή και δεν εκδοθεί η άδεια για οποιονδήποτε λόγο ο φάκελος επιστρέφεται. Η διαδικασία μπορεί να παραταθεί μόνον αν μεσολάβησε ανώτερη βία για τον ενδιαφερόμενο ή ευθύνη υπηρεσίας, μετά την έκδοση σχετικής απόφασης Νομάρχη, κατόπιν αιτιολογικής εισήγησης της υπηρεσίας.

Γ) στάδιο-κατασκευή ΕΡΓΟ.

Πρώτη δουλειά η ανάρτηση πινακίδας στο εργοτάξιο με τον αριθμό της αδείας και η λήψη μέτρων ασφαλείας.

Προσοχή! Δεν επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών όταν δεν υπάρχουν αντίστοιχα εγκεκριμένα σχέδια διότι τηρείται διαδικασία αυθαιρέτου (σήμα διακοπής, πρόστιμο κτλ)

Για αλλαγές πρέπει να υποβληθεί φάκελος μελέτης αναθεώρησης της αδείας. Αφού εκδοθεί η αναθεώρηση επιτρέπεται να γίνουν οι αλλαγές επιτόπου.

Εκτός αν χρειάζεται μόνον ενημέρωση που μπορεί να γίνει πριν την τελική θεώρηση της αδείας.

Οι άδειες ισχύουν κατά κανόνα 4 χρόνια και μπορεί να παραταθεί η ισχύς τους για άλλα 4 αν δεν ολοκληρώθηκε ο σκελετός της κατασκευής, ή επ' αόριστον αν αυτός ολοκληρώθηκε. Εάν στα 8 συνολικά χρόνια δεν ολοκληρωθεί ο σκελετός δεν υπάρχει άλλη δυνατότητα παράτασης της ισχύος της αδείας.

Δ) στάδιο-παραλαβή-ΘΕΩΡΗΣΗ αδείας.

Γίνεται όταν η κατασκευή έχει τελειώσει (και ο περιβάλλον χώρος) και είναι έτοιμη να κατοικηθεί.

Η θεώρηση γίνεται είτε ύστερα από επιτόπου έλεγχο της υπηρεσίας ή με βάση τεχνική έκθεση του επιβλέποντα μηχανικού και υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη.

Με την θεώρηση λήγει η ισχύς της αδείας, ακόμη και αν δεν πέρασαν τα 4 χρόνια.

Προσοχή! Μετά την θεώρηση δεν μπορεί να γίνει ούτε ενημέρωση ούτε τροποποίηση-αναθεώρηση της αδείας και ότι δεν είναι απόλυτα σύμφωνο με τα εγκεκριμένα σχέδια και μελέτες θεωρείται αυθαίρετη κατασκευή.

ΤΙ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΓΙΑ ΠΡΟΕΛΕΓΧΟ

1. Αίτηση
2. Τοπογραφικό διάγραμμα (σύμφωνα με τις προδιαγραφές)
3. Διάγραμμα κάλυψης (σύμφωνα με τις προδιαγραφές)
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 αρίθμηση και σημειωμένη σε σκίτσο την θέση λήψης της καθεμιάς
 - ~ υψομετρική αποτύπωση ομόρων αυλών
 - ~ ύψος ομόρων στοών
 - κτλ.

1. ΠΙΝΑΚΑΣ ΓΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗ ΜΕΛΕΤΗΣ (πληρότητα, όχι έκδοση)

1. Αίτηση με ενσωματωμένα σε ενιαίο τεύχος:
 - ~ δηλώσεις ανάθεσης και ανάληψης μελετών και επιβλέψεων
 - ~ 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 κτλ), σύμφωνα με τις προδιαγραφές
 4. Μελέτη παθητικής πυροπροστασίας, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τους κανονισμούς
 5. Αποδεικτικό κατάθεσης αμοιβής του μελετητή μηχανικού
 6. Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών-φορέων (δες πίνακα)
 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
-

2. ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕΛΕΤΩΝ

7. Αρχιτεκτονική.
(στα υφιστάμενα κτίρια περιλαμβάνει αποτύπωση υφιστάμενης κατάστασης και φωτογραφίες)
8. Στατική
(στα υφιστάμενα κτίρια περιλαμβάνει έκθεση αυτοψίας-αντοχής υφισταμένου)
9. Θερμομόνωση
Σε όλα σχεδόν τα νέα κτίρια, προσθήκες, αλλαγή χρήσης και σε όσες αναθεωρήσεις ή ενημερώσεις αλλάζουν στοιχεία της)
10. Ηχομόνωση
11. 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.
12. Ύδρευση-Αποχέτευση
(για κτίρια συνολικού όγκου πάνω από 800 κ.μ. ή ορόφων πάνω από έναν (1) – η πυλωτή μετράει σαν όροφος, συνολικά στις προσθήκες-)
13. Ηλεκτρολογικά
(για κτίρια συνολικού όγκου πάνω από 1.300 κ.μ. και συνολικού συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο από 300 τ.μ. ή με ορόφους πάνω από τρεις (3).
14. Κεντρική Θέρμανση (όπως και το 13)
και Κατανομή δαπανών, όπου υπάρχει κεντρική θέρμανση.
15. Κλιματισμός (όπως το 13)
16. Ιδιωτικός Υποσταθμός (όπου υπάρχει)
17. Μελέτη Ανελκυστήρα (όπου υπάρχει)
18. Καύσιμο αέριο (όπου απαιτείται σύμφωνα με το Π.Δ 420/1987, όπως συμπληρώθηκε και ισχύει σήμερα)

- * στον όγκο συμπεριλαμβάνεται η πυλωτή και οι ημιυπαίθριοι, όχι το υπόγειο
* όλες οι μελέτες θέλουν δήλωση ανάθεσης-επίβλεψης των εργασιών αυτών
-

3. ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΓΚΡΙΣΕΩΝ και λοιπά στοιχεία

19. Εφορείας αρχαιοτήτων-εκσκαφή (άρθρο 50 παρ. 1 Ν. 5351/1932)
(πάντα εντός και εκτός σχεδίου, όταν σκάβουμε)
20. Δασαρχείου
(πάντα εκτός σχεδίου)
21. 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)
22. Συναίνεση Προνοίας
(όταν το οικόπεδο έχει παραχωρηθεί από το Υπουργείο Κοινωνικών
Υπηρεσιών)
23. 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)
24. ΔΕΗ, λόγω γραμμής Υψηλής Τάσης.
(όταν διέρχεται πάνω, δίπλα ή κοντά από το οικόπεδο ή γήπεδο))
25. Έγγραφο ΕΥΑΘ
(όπου υπάρχει δίκτυο αποχέτευσης).
26. Οριογραμμή ρέματος ή έγκριση προστατευτικών τεχνικών έργων
(όταν κτίζουμε κοντά σε ρέμα-μέχρι και 20 μ. από την άκρη του-
συμπεριλαμβάνονται περιφράξεις και διαμορφώσεις)
27. Κόμβος-έγκριση σύνδεσης με Διεθνή, Εθνική, Επαρχιακή, Κοινοτική οδό
(πάντα εκτός σχεδίου, πλην κατοικιών)
28. Καθορισμός αιγιαλού από εφορία Δημοσίων Κτημάτων
(για δόμηση κοντά σε θάλασσα, απαιτείται και εντός σχεδίου)
29. Απόφαση Νομάρχη για διατηρούμενη οδό προ του 1923
(όποτε υπάρχει)
30. Έγκριση αρμόδιας Υπηρεσίας Υπουργείου Πολιτισμού
(για επεμβάσεις σε διατηρητέα από το ΥΠΠΟ κτίρια, για δόμηση σε
περιβάλλοντα χώρο προστασίας τους ή ορατό από αυτά)
31. 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)
32. 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)
 - κ.α.
33. Έγκριση Οργανισμού Θεσσαλονίκης-ΖΟΕ
(εκτός σχεδίου όταν υπάρχει εγκεκριμένο ΓΠΣ ή όταν το ζητάει φορέας ειδικού κτιρίου)
34. Προέγκριση χωροθέτησης (άρθ. 4 & 6 Ν. 1650/1986)
35. Μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων σε ειδικές περιπτώσεις (π.χ. κεραίες κινητής τηλεφωνίας, σταθμούς παραγωγής ενέργειας κ.α.)
36. Έγκριση παρέκκλισης
(όπου γίνεται χρήση παρέκκλισης, π.χ. κάλυψη ή ύψος κτλ κατά παρέκκλιση του διατάγματος της εκτός σχεδίου δόμησης, ή του ΓΟΚ/1985-άρθ. 21- κ.α.)
37. Συμβολαιογραφική δέσμευση χώρων στάθμευσης και μεταγραφή τους
(όπου απαιτείται από τον Ν. 960/1979 ή το άρθ. 7 του ΓΟΚ/1985-μη προσμέτρηση σε συντελεστή δόμησης)
38. Απόσταση από αγωγό φυσικού αερίου
39. Απόσταση από αγωγό πετρελαίου
40. Απόσταση από αγωγό καυσίμων Βάσης καυσίμων Τριαδίου
(Δήμοι Θέρμης, Πανοράματος, Χορτιάτη, Κορώνειας)
41. Έγκριση φορέα ΜΕΤΡΟ Θεσσαλονίκης, σε περίπτωση γεινίασης
42. Έγκριση φορέα εποπτείας λιμνών Βόλβης κτλ, εφόσον εμπίπτει στις ζώνες προστασίας τους
43. Δήλωση εγκατάστασης συλλογικής κεραίας
44. Σχέδιο Ασφάλειας-Υγείας, Φάκελος Ασφάλειας-Υγείας (Π.Δ.305/1996)

Και κάθε άλλη ειδική περίπτωση.

4. ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΠΑΕ
(πότε απαιτείται έγκριση-έλεγχος-γνωμοδότηση
Επιτροπής Πολεοδομικού Αρχιτεκτονικού Ελέγχου)

ΒΑΣΕΙ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 31252/1530/87 για τις ΕΠΑΕ.

45. Μελέτες μη αρτίων οικοπέδων που οικοδομούνται με το άρθρο 25 του Ν. 1337/1983
46. Για επεμβάσεις σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικά κέντρα
47. Για επεμβάσεις σε διατηρητέα κτίρια ή αξιόλογα ή σε άμεση σχέση με αυτά
48. 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.)
49. 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
50. 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
51. 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
52. Αν έχουν όψη σε παραλιακή οδό, άλση, πράσινο
53. Όλα τα ειδικά κτίρια, παντού (δηλαδή χρήση από 100% ως > του 50% άλλη πλην κατοικίας)
54. Για διαμορφώσεις ελευθέρων χώρων (σε παραδοσιακούς οικισμούς, μεγάλα έργα κ.ο.κ. μετά το έγγραφο οικ.60589/2.8.02)
55. Όταν υπάρχουν ειδικά διατάγματα εκτός σχεδίου
56. 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 31252/1530/87.

57. Για κατασκευές στους παρακάτω οικισμούς:
- | | | |
|-------------|-------------|---------------------|
| Λαγκαδά | Σίνδο | Ανω και Κάτω Σταυρό |
| Φίλυρο | Ρετζίκι | Πεύκα Ρετζικίου |
| Ασβεστοχώρι | Εξοχή | Ωραιόκαστρο |
| Περαία | Αγία Τριάδα | Νέοι Επιβάτες |
| Πανόραμα | Επανομή | Νέα Μηχανιώνα |
| Πυλαία | Χορτιάτη | Νέο Ρύσσιο |
| Πλαγιάρι | Τρίλοφο | Καρδία Θέρμη |

ΛΟΓΩ ΕΙΔΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

58. Σε περίπτωση ένστασης κατά του αρχιτεκτονικού ελέγχου της Πολεοδομίας για σύνθεση όγκων, όψεις, ένταξη σε Ο.Τ κτλ (άρθ. 3 παρ. 1 ΓΟΚ/1985)
59. Για κατεδάφιση ή επισκευή αξιολόγου κτιρίου (άρθ. 4 ΓΟΚ/1985)
60. Για ύψος ελευθέρου χώρου πυλωτής >3,00 μ. (άρθ. 7 παρ. 1β ΓΟΚ/1985)
61. Για αρχιτεκτονικές προεξοχές >0,40 μ. και λοιπά στοιχεία όψεων-σκίαστρα, παθητικά ηλιακά συστήματα ως 0,40 μ. σε υφιστάμενα προ της 13.6.00 κτίρια (άρθ. 11 ΓΟΚ/1985)
62. Κλιματιστικά στοιχεία σε όψεις (απόφαση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας)
63. Λέβητες κτλ φυσικού αερίου σε προσόψεις (Ν. 3175/2003, άρθρο 30)
64. Έλεγχο λειτουργικότητας ειδικών κτιρίων χωρίς φορέα
65. Για παρόδια στοά (προβλεπόμενη από το Ρυμοτομικό Σχέδιο) χωρίς υποστυλώματα (άρθ. 15 παρ. 2 ΓΟΚ/1985)
66. 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)
67. Για ύψος συμπαγούς τμήματος περιφράξης >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)
68. Για τοποθέτηση μνημείων, έργων τέχνης και άλλων εγκαταστάσεων σε κοινόχρηστους χώρους (άρθ. 19 ΓΟΚ/1985)
69. Για Ιερούς Ναούς της Ορθοδόξου Εκκλησίας της Ελλάδος (άρθ. 29 παρ. 7 ΓΟΚ/1985)
70. 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 Δ', όπως ισχύει σήμερα)
71. Για διαφημίσεις-επιγραφές
72. 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 Δ', όπως ισχύει σήμερα)
73. 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 ΥΠΕΧΩΔΕ)
74. 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

5. Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικών διαγραμμάτων μελετών για έκδοση οικοδομικών αδειών.

Οι παρακάτω προδιαγραφές είναι αντιγραφή αυτών που καθορίζει η ισχύουσα νομοθεσία (Απόφαση 82070/98/2.12.89, γνωστή σαν Εγκύκλιος 98/1989 και μεταγενέστερες ρυθμίσεις), με προσθήκη με λοξά γράμματα (*italics*) των διευκρινίσεων ή επιπλέον στοιχείων που ζητά η υπηρεσία μας.

Τα διαφορετικά αυτά στοιχεία πάρθηκαν από τις οδηγίες σύνταξης των στοιχείων έρευνας ιδιώτη μηχανικού που, εδώ και περίπου δύο χρόνια, δόθηκαν από τους ελεγκτές τοπογράφους του ΤΧΑ στην υπηρεσία, εκπροσώπους του ΤΕΕ και τον σύλλογο τοπογράφων.

Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικών διαγραμμάτων.

1.1 Εντός σχεδίου περιοχές.

Το τοπογραφικό διάγραμμα προκύπτει από ακριβή αποτύπωση και περιλαμβάνει οπωσδήποτε:

Α) Το οικόπεδο που πρόκειται να κτιστεί η οικοδομή. *Τον Δήμο όπου ανήκει, την περιοχή και τυχόν τοπωνύμιο.*

Όταν υπάρχουν όμορα οικόπεδα με υλοποιημένα όρια για τα οποία ο μελετητής διαπιστώνει ότι δεν είναι οικοδομήσιμα ή υπάγονται στο άρθρο 25 του Ν 1337/83 απαιτείται η αποτύπωση και ο χαρακτηρισμός τους.

Επίσης απαιτείται η αποτύπωση των ομόρων οικοπέδων και των κτισμάτων τους όταν αυτά εμπίπτουν στην παρ. 3 του άρθ. 9 του ΓΟΚ/1985.

Τα όρια του οικοπέδου πρέπει να σημειώνονται με έντονη αξονική γραμμή, να επισημαίνονται οι κορυφές τους, να γράφονται οι διαστάσεις και ότι άλλο στοιχείο χρειάζεται για το σαφή γεωμετρικό προσδιορισμό τους και να υπολογίζεται και να αναγράφεται το εμβαδόν του οικοπέδου, *το συμβόλαιο και ο συμβολαιογράφος.*

Αναγράφεται αν το οικόπεδο είναι άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση ή με το άρθρο 25 του Ν. 1337/83 ή το άρθρο 29 του ΓΟΚ κτλ.

Β) Την θέση (αποστάσεις) και τις διαστάσεις των κτισμάτων που υπάρχουν στο οικόπεδο και αυτών που πρόκειται να κατασκευαστούν *και αριθμό οικοδομικής αδείας τους, το προς ανέγερση κτίσμα με διαστάσεις και αποστάσεις από όρια και υφιστάμενα..*

Γ) Υψόμετρα και κορυφές(υφιστάμενο έδαφος και ερυθρά-από υψόμετρο δήμου) και άλλα χαρακτηριστικά σημεία του οικοπέδου εξαρτημένα από την αφετηρία μέτρησης του ύψους, *υψομετρικές καμπύλες διατάγματος ρυμοτομίας, όπου υπάρχουν, κεφαλές κρασπέδων με υψόμετρα σε διαμορφωμένες οδούς.*

Δ) Το περίγραμμα του Ο.Τ., *τον αριθμό του και τους δρόμους που το περιβάλλουν με τα πλάτη και τις ονομασίες τους.*

Για την περιοχή Θεσσαλονίκης αναγράφεται ο αριθ. πινακίδας του χάρτη 1:4000 του Π.Σ.Θ. και το φύλλο λεπτομερειών, για άλλες αστικές περιοχές ότι αντίστοιχη κωδικοποίηση και υποδιαίρεση υπάρχει.

Εάν μπροστά η απέναντι από το πρόσωπο η τα πρόσωπα του οικοπέδου η δίπλα του υπάρχουν ρυμοτομούμενες ιδιοκτησίες, αυτές αποτυπώνονται ακριβώς για να διαπιστώνεται ο πραγματικός κοινόχρηστος χώρος.

Αναγράφονται οι πράξεις τακτοποίησης-αναλογισμού ή πράξεις εφαρμογής που αφορούν το ακίνητο και το εμβαδόν των προσκυρώσεων ή αναλογισμών ανά πράξη.

Ε) Το τμήμα του ρέματος, τον προϋφιστάμενο του 1923 δρόμο και τις εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ, που τυχόν διασχίζουν το Ο.Τ. η βρίσκονται σε απόσταση ως και 30 μ. από τα όρια του ακινήτου, την γειτνίαση με αεροβοήθημα η αεροδρόμιο (απόσταση 5.000 μ.), αιγιαλό-παραλία, αρχαιολογικό χώρο ή μνημείο, λατομείο κ.α. παρεμφερή.

Στ) Απόσπασμα από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο που απεικονίζει το Ο.Τ. όπου το οικόπεδο και τα Ο.Τ. που το περιβάλλουν.

Ζ) Τους όρους δόμησης, δηλαδή αριθμοί ΦΕΚ διαταγμάτων ένταξης και τροποποιήσεων σχεδίου ή-και όρων δόμησης, τα ισχύοντα στην περιοχή ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου (κατά κανόνα και κατά παρέκκλιση), τα επιτρεπόμενα μεγέθη Σ.Δ., κάλυψης, ύψους και το οικοδομικό σύστημα που ίσχυε πριν τον ΓΟΚ/1985.

Η) Τον προσδιορισμό με τρόπο σαφή της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, σύμφωνα με τη ρυμοτομία που ισχύει, βάσει των τεχνικών εκθέσεων που ήδη υπάρχουν.

Όταν δεν υπάρχουν τεχνικές εκθέσεις ούτε σαφώς διαμορφωμένη οικοδομική γραμμή, ακολουθείται η διαδικασία σύνταξης τεχνικής έκθεσης σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις- Αναγράφονται οι αποστάσεις από σαφή σημεία αποτύπωσης (εξασφαλίσεις) ή γίνονται ανάλογες τοπικές εργασίας εφαρμογής.

Ο προσδιορισμός της ΟΓ δεν απαιτείται σε περίπτωση προσθήκης σε κτίσμα που κατασκευάστηκε με άδεια και βάσει αυτής έχει προσδιοριστεί η ΟΓ.

Θ) Η δήλωση ιδιοκτήτη του άρθρου 5, παράγρ. 7, του ΠΔ από 13.7.93 περί τρόπου έκδοσης αδειών (Ο κάτωθι υπογράφων Ιδιοκτήτης του οικοπέδου με στοιχεία, που φαίνεται στο παρόν τοπογραφικό διάγραμμα, δηλώνω υπεύθυνα ότι το εμβαδόν και τα όρια είναι σωστά και ότι έχω κάθε δικαίωμα να οικοδομήσω στο οικόπεδο αυτό).

Η) Αναγράφεται αν το ακίνητο βρίσκεται ή όχι σε αναστολή εργασιών.

Το τοπογραφικό διάγραμμα συντάσσεται σε κλίμακα 1:200 η 1:500 ανάλογα με το μέγεθος του οικοδομικού τετραγώνου και είναι προσανατολισμένο.

1.2 Εκτός σχεδίου περιοχές-οικισμοί χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.

Το τοπογραφικό διάγραμμα προκύπτει από ακριβή αποτύπωση και περιλαμβάνει οπωσδήποτε:

Α) Το γήπεδο η οικόπεδο που πρόκειται να κτιστεί η οικοδομή σε κλίμακα 1:200 η 1:500 ανάλογα με την έκτασή του. Τα όρια του γηπέδου η οικόπεδου πρέπει να σημειώνονται με έντονη αξονική γραμμή, να επισημαίνονται οι κορυφές του, να γράφονται οι διαστάσεις και να υπολογίζεται και να αναγράφεται το εμβαδόν του, το συμβόλαιο και ο συμβολαιογράφος.

Επίσης, σημειώνονται τα σημεία τομής της περιμέτρου του γηπέδου η οικόπεδου με τις πλευρές των ομόρων και οι κατευθύνσεις των πλευρών αυτών, όσα ονόματα ιδιοκτητών είναι γνωστά, καθώς και το όριο απαλλοτρίωσης δρόμου η σιδηροδρομικής γραμμής η δασικής έκτασης η αιγιαλού και παραλίας για την σωστή τοποθέτηση της οικοδομής η της περίφραξης για την οποία ζητείται η άδεια.

Β) Την θέση (αποστάσεις) και τις διαστάσεις των κτισμάτων που υπάρχουν στο οικόπεδο με χαρακτηρισμό (αριθμό ορόφων, χρήση κτιρίου) και αριθμό

οικοδομικής αδείας τους, το προς ανέγερση κτίσμα με διαστάσεις και αποστάσεις από όρια και υφιστάμενα.

Γ) Τους δρόμους που τυχόν το περιβάλλουν με τα πλάτη, τις ονομασίες τους και το χαρακτηρισμό τους (εθνικός, επαρχιακός, δημοτικός, κοινοτικός, αγροτικός, ιδιωτικός).

Δ) Το τμήμα του ρέματος και τις εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ, που τυχόν διασχίζουν το γήπεδο η βρίσκονται σε απόσταση ως και 30 μ. από τα όρια του ακινήτου, την γειτνίαση με αεροβοήθημα η αεροδρόμιο (απόσταση 5.000 μ.), αιγιαλό-παραλία, αρχαιολογικό χώρο ή μνημείο, λατομείο κ.α. παρεμφερή..

Ε) Οδοιπορικό σκαρίφημα που απεικονίζει το οικόπεδο η το γήπεδο με τις αποστάσεις του από κοντινά σημεία (εκκλησίες, δημόσιος δρόμους κ.α.) κατά τρόπο που να μπορεί η υπηρεσία να το εντοπίσει στο έδαφος.

Για την εντός ζώνης δόμηση στο τοπογραφικό διάγραμμα απεικονίζονται επίσης οι ιδεατές προεκτάσεις των απέναντι οδών του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, καθώς και η απόσταση του οικοπέδου η γηπέδου από το όριο του εγκεκριμένου σχεδίου η το όριο του πριν από το 1923 οικισμού.

Στις περιπτώσεις ειδικών διαταγμάτων όρων δόμησης, υποβάλλεται απόσπασμα από το σχέδιο που συνοδεύει το Διάταγμα και για τους οικισμούς χωρίς σχέδιο απόσπασμα από το σχέδιο καθορισμού των ορίων του οικισμού όπου φαίνεται η θέση του οικοπέδου.

Στ) Τους όρους δόμησης, δηλαδή επιτρεπόμενα μεγέθη Σ.Δ., κάλυψη, ύψους, τυχόν αποφάσεις παρεκκλίσεων.

Ζ) Υψόμετρα στις κορυφές και άλλα χαρακτηριστικά σημεία του οικοπέδου-ευρύτερη υψομετρική αποτύπωση.

Η) Η δήλωση ιδιοκτήτη του άρθρου 5, παράγρ. 7, του ΠΔ από 13.7.93 περί τρόπου έκδοσης αδειών (Ο κάτωθι υπογράφων Ιδιοκτήτης του οικοπέδου με στοιχεία, που φαίνεται στο παρόν τοπογραφικό διάγραμμα, δηλώνω υπεύθυνα ότι το εμβαδόν και τα όρια είναι σωστά και ότι έχω κάθε δικαίωμα να οικοδομήσω στο οικόπεδο αυτό).

1.3 Παλιά τοπογραφικά.

Για αλλαγή χρήσης, επισκευές, διαρρυθμίσεις, συντήρηση όψεων και γενικά όταν δεν απαιτείται νέο τοπογραφικό, στο παλιό τοπογραφικό διάγραμμα χρειάζεται η υπεύθυνη δήλωση του μελετητή ότι:

Α) Δεν έχει αλλάξει η ρυμοτομία και οι όροι δόμησης.

Εάν κάτι από τα παραπάνω άλλαξε (π.χ. επιβλήθηκαν χρήσεις γής=νέοι όροι δόμησης), απαιτείται τοπογραφικό διάγραμμα όπως στις περιπτώσεις 1.1 και 1.2.

Β) Δεν υπάρχουν υποχρεώσεις από πράξεις τακτοποίησης, διαπλατύνσεις κτλ.

Γ) Στην περιοχή δεν υπάρχει αναστολή.

Δ) Η δήλωση ιδιοκτήτη του άρθρου 5, παράγρ. 7, του ΠΔ από 13.7.93 περί τρόπου έκδοσης αδειών (Ο κάτωθι υπογράφων Ιδιοκτήτης του οικοπέδου με στοιχεία, που φαίνεται στο παρόν τοπογραφικό διάγραμμα, δηλώνω υπεύθυνα ότι το εμβαδόν και τα όρια είναι σωστά και ότι έχω κάθε δικαίωμα να οικοδομήσω στο οικόπεδο αυτό).

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

Με 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 αδείας.

Οι εργασίες αυτές αναγράφονται συγκεκριμένα στην πίσω σελίδα του ειδικού εντύπου 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.