

N. 4030/2011

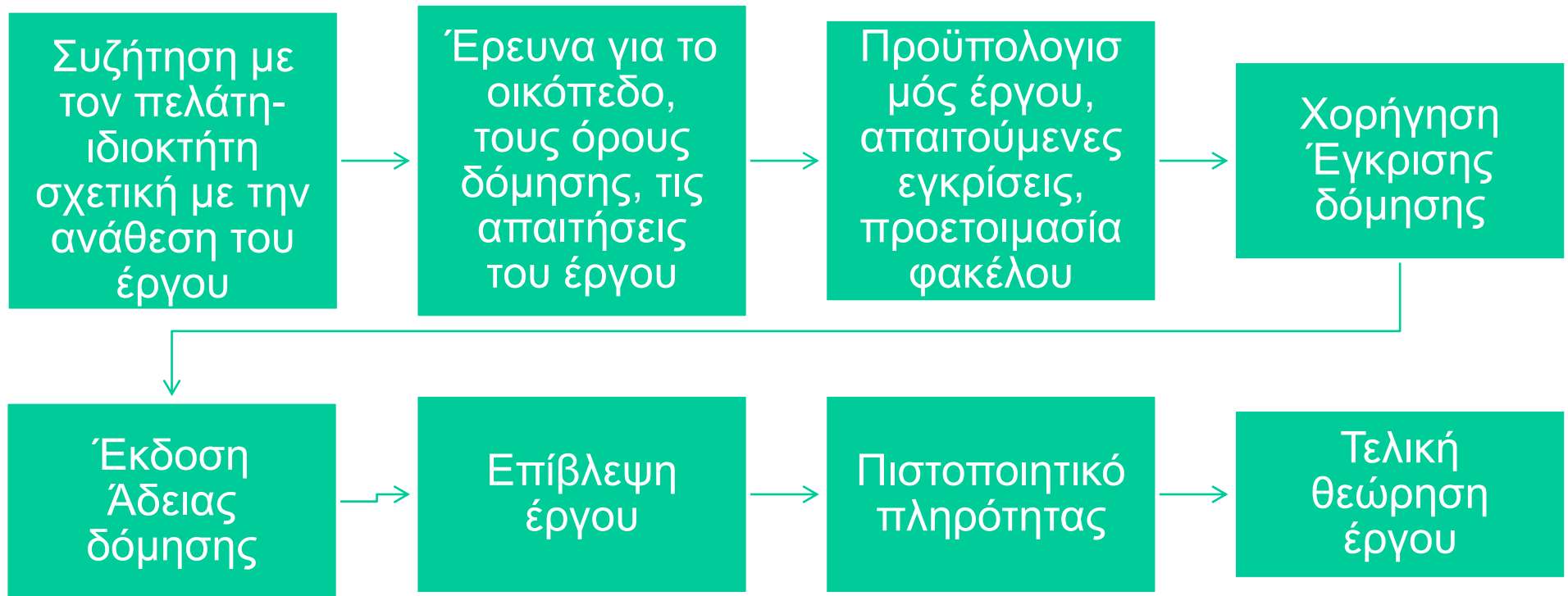
**ΕΚΔΟΣΗ ΑΔΕΙΩΝ
ΔΟΜΗΣΗΣ**

Μητρακάκη Αναστασία,
διπλ. Πολιτικός Μηχανικός,
MSc



ΤΕΕ/ΤΚΜ
Νοέμβριος 2014

Οργάνωση διαδικασιών για την παραγωγή έργου





Ορισμοί της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης

Έγκριση δόμησης:

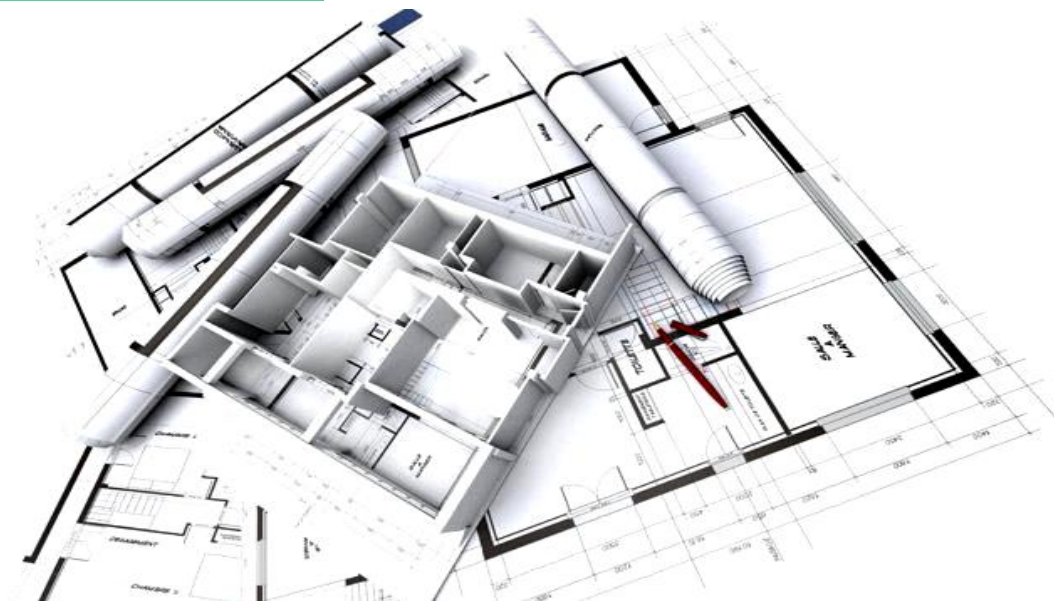
Επιτρέπει την
έκδοση της άδειας
δόμησης

(Σύμφωνα με τους
όρους δόμησης)

Άδεια δόμησης:

Επιτρέπει την
εκτέλεση των
οικοδομικών
εργασιών

(Σύμφωνα με τις
εγκεκριμένες
μελέτες)



Έγκριση δόμησης και Άδεια δόμησης

Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των Δήμων



Δικαιολογητικά χορήγησης Έγκρισης Δόμησης

Για την Έγκριση Δόμησης
απαιτούνται:

Αίτηση
Αναθέσεις
Αναλήψεις
Φύλλο
ελέγχου

Τοπογραφ.
διάγραμμα

Διάγραμμα
δόμησης

Αποδεικτικά
καταβολής
εισφορών
και
κρατήσεων
αμοιβών κλπ

Τίτλος
ιδιοκτησίας
Πιστοποιητ.
Κτηματογρ.
απόσπασμα

Αποδεικτικά
στοιχεία
νομιμότητας
υφιστάμ.
κτισμάτων

Εγκρίσεις
άλλων
υπηρεσιών



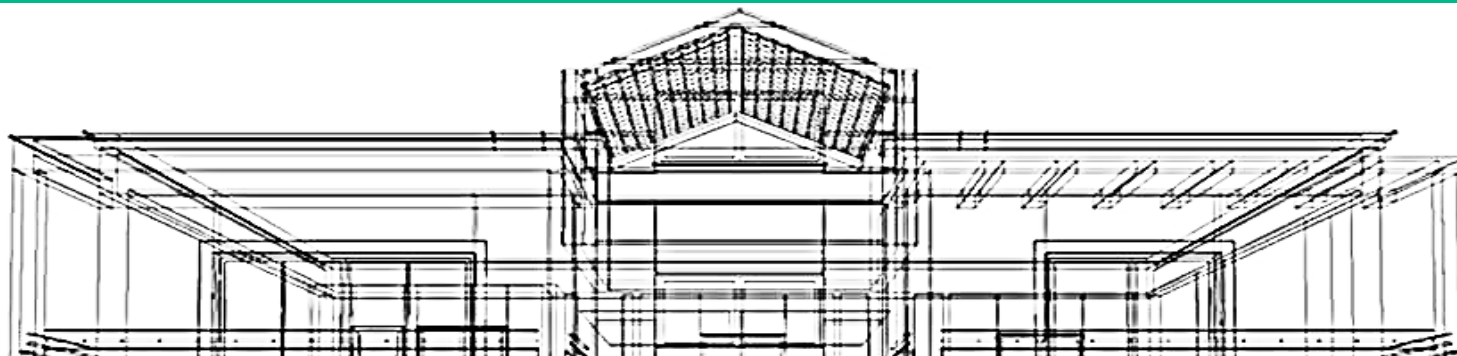
Δικαιολογητικά χορήγησης Άδειας Δόμησης –1-

Για την Άδεια Δόμησης απαιτούνται:

Έγκριση Δόμησης
Αίτηση
Αναθέσεις
Αναλήψεις
Φύλλο ελέγχου

Αρχιτεκτονικά
Παθητική
πυροπροστασία
Μελέτη
προσβασιμότητας
(όπου απαιτείται)

Στατικά
Η/Μ μελέτες
Ενεργητική πυροπροστασία
ΚΕΝΑΚ
Καύσιμο αέριο
Υδρευση – Αποχέτευση
Χρονικός προγραμματισμός
Διαμόρφωση ακαλύπτου



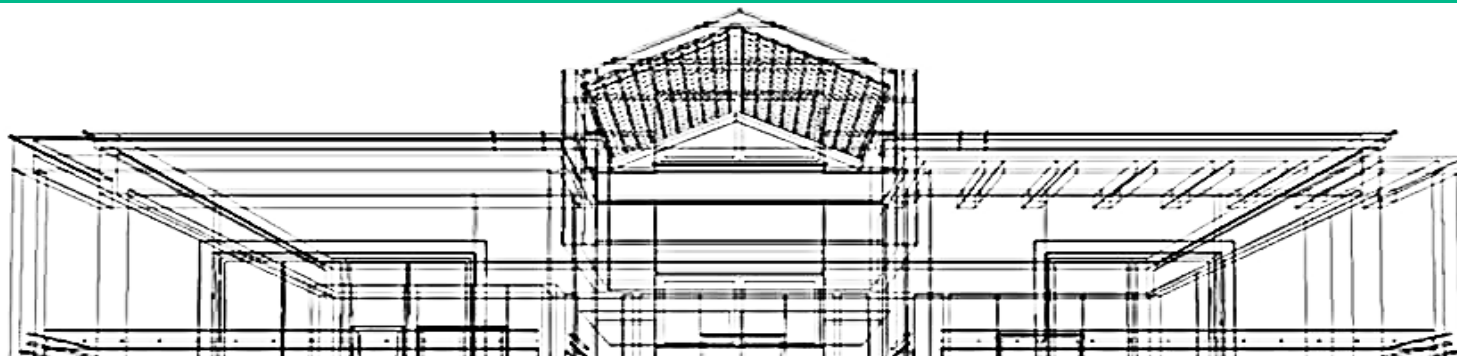
Δικαιολογητικά χορήγησης Άδειας Δόμησης –2-

Για την Άδεια Δόμησης
απαιτούνται:

Υ.Δ. μελετητών
Αιτιολογική έκθεση
ΣΑΥ - ΦΑΥ
Συμβολαιογραφική
δέσμευση θέσεων
στάθμευσης
Φύλλο ελέγχου

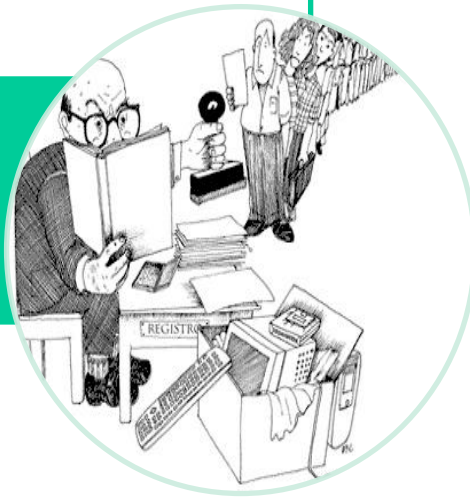
Αποδεικτικά καταβολής
εισφορών και
κρατήσεων αμοιβών κλπ

Ταυτότητα κτιρίου

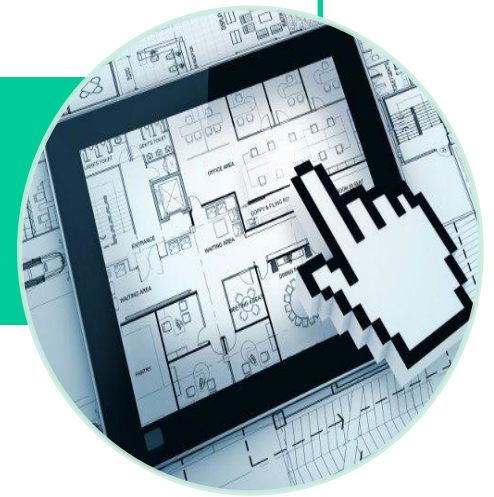


Υποβολή δικαιολογητικών & στοιχείων

- Έντυπη υποβολή (Ισχύει σήμερα)



- Ηλεκτρονική υποβολή (Ξεκινάει σύντομα)



Έλεγχος δικαιολογητικών & στοιχείων -1-



Έλεγχος δικαιολογητικών και στοιχείων -2-

Έλεγχος Ε.Δ.

Διπλ, Μηχανικούς
ΑΕΙ

ή ΤΕΙ και κατώτερης
βαθμίδας (όταν
απαραίτητο)

Ελλείψεις παρατηρήσεις

Προσκομίζονται σε 2
μήνες από την
υποβολή αίτησης
Ε.Δ.

Ελλιπής αίτηση Ε.Δ,
δεν γίνεται δεκτή (ή
και επιστρέφεται)

Έλεγχος δικαιολογητικών και στοιχείων -3-

Έλεγχος Α.Δ.

Διπλ, Μηχανικοί ΑΕΙ

**ΤΕΙ ή και κατώτερης
βαθμίδας (όταν
απαραίτητο)**

Χορήγηση Α.Δ.

Σε 2 μέρες από την
προσκόμιση όλων των
δικαιολογητικών

**Διαπιστώνεται η
πληρότητα του φακέλου
και ελέγχονται τα
αποδεικτικά καταβολής
εισφορών και κρατήσεων**

Έλεγχος δικαιολογητικών & στοιχείων -4-

Οι άδειες κατεδάφισης δεν θεωρούνται στο Α.Τ. αλλά και δεν εκτελούνται παρά μόνο 20 μέρες μετά από την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο με φωτογραφίες και τεχνική περιγραφή του κατεδαφιστέου

Η Έγκριση & και η Άδεια δόμησης αποτελούν ενιαίο έντυπο και αναρτάται στο διαδίκτυο

Αν διακοπούν οι οικοδομικές εργασίες από σχετικό πόρισμα Ελεγκτή δόμησης, ελέγχονται όλες οι μελέτες και τα στοιχεία που υποβλήθηκαν, από την ΥΔΟΜ



Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση -1- Ισχύς Έγκρισης & Άδειας δόμησης

Ισχύς Έγκρισης δόμησης

1 έτος για
κτίρια
επιφανείας
= \leq 2000 τμ

2 έτη για
κτίρια
επιφανείας
>2000 τμ

Ισχύς Άδειας δόμησης

4 έτη για
κτίρια
= \leq 5000 τμ

6 έτη για
κτίρια
Επιφανείας
>5000 τμ

Για
κατεδαφίσεις,
εκσκαφές,
επιχώσεις,
διαμορφώσεις,
κοπή δέντρων,
εκδίδεται
ταυτόχρονα
έγκριση και
άδεια
δόμησης, που
ισχύει **1 έτος**

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση -2-

Αναθεώρηση εντός της ισχύος

Αναθεώρηση Έγκρισης δόμησης

- Εφόσον τροποποιηθούν δικαιολογητικά ή διαγράμματα που έχει εγκρίνει η ΥΔΟΜ

Αναθεώρηση Έγκρισης δόμησης και Άδειας δόμησης

- Εφόσον τροποποιηθούν διαγράμματα, ή αρχιτεκτονική μελέτη ή μεταβληθούν οι λοιπές μελέτες ή αν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς κλπ. Κρατήσεις, εισφορές κλπ συμψηφίζονται

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση -3- Αναθεώρηση μετά τη λήξη, για παράταση ισχύος

Παράταση ισχύος

4 έτη από τη λήξη της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν **κατά το χρόνο έκδοσης της Πράξης Αναθεώρησης αν δεν έχει περατωθεί ο Φ.Ο**

Παράταση ισχύος

4 έτη από τη λήξη της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν **κατά το χρόνο έκδοσής της άδειας δομ. αν έχει περατωθεί ο Φ.Ο** του κτιρίου μέχρι τη λήξη της

Παράταση ισχύος

Για αόριστο χρόνο, και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν **κατά το χρόνο έκδοσής της,** αν μέχρι τη λήξη της αδείας ή της αναθεώρησης, **έχει περατωθεί ο Φ.Ο του κτιρίου, οι όψεις και η στέγη** (όπου είναι υποχρεωτική)

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση -4- Παράταση ισχύος άδειας κατεδάφισης, διαμορφώσεων κλπ

Παράταση ισχύος

1 έτος από τη
λήξη της.


Η άδεια παύει
να ισχύει μετά
το πέρας του
δεύτερου
έτους.




Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση -5-

Ολοκλήρωση κτιρίου


Κατασκευές εντός ειδικών περιοχών, πρέπει να ολοκληρώνονται το αργότερο σε 4 μήνες μετά τη λήξη ισχύος της άδειας (ο δήμος ειδοποιεί τον ιδιοκτήτη)



Αν όχι, τάσσεται νέα προθεσμία όχι μεγαλύτερη του ενός μήνα (από τον δήμο)



Αν όχι, υλοποιούνται εργασίες στον περιβάλλοντα χώρο της, στο όριο του οικοπέδου της ημιτελούς κατασκευής, κατά την κρίση της τεχνικής υπηρεσίας του δήμου (ο ιδιοκτήτης βαρύνεται με έξοδα / πρόστιμα)



Αν όχι, τις παραπάνω ενέργειες, αναλαμβάνει η Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων του Άρθρου 28, ν. 4014/2011

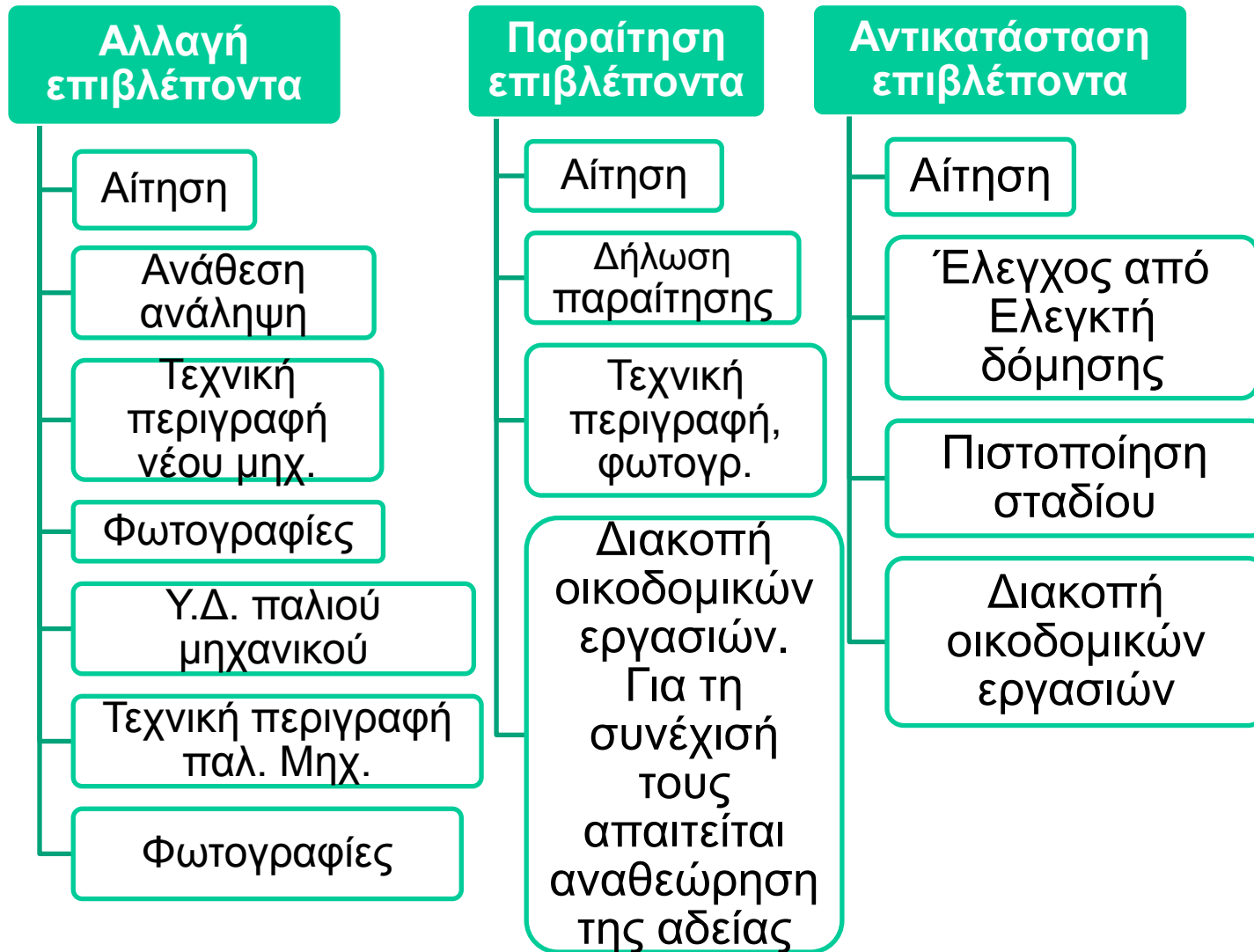
Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση -6- Ολοκλήρωση κτιρίου

6 χρόνια μετά την έκδοση της άδειας δόμησης, πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί οι όψεις

Αν όχι, επιβάλλεται ετήσιο πρόστιμο διατήρησης (διαδικασία επιβολής, ύψος προστίμου καθορίζεται με σχετική ΚΥΑ)

Το πρόστιμο διαγράφεται αν οι όψεις αποπερατωθούν μέσα σε 6 μήνες από την επιβολή του

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση -7- Αλλαγή επιβλέποντα - Απαλλαγή ευθυνών



Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση -8- Ενημέρωση Άδειας δόμησης

Ενημέρωση
Άδειας
δόμησης,
όταν:

Αλλάζει ιδιοκτήτης
Τροποποιούνται μελέτες
χωρίς αλλαγή στο σχέδιο
δόμησης ή τον
προϋπολογισμό

Δεν απαιτούνται
εγκρίσεις φορέων

Μεταβάλλονται οι
διαστάσεις:

Κτιρίου (2%, max 10cm)

Οικοπέδου (2%, max
20cm)



Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση -9-
Νεώτερες διατάξεις έκδοσης εγκρίσεων και αδειών
δόμησης

N. 4030/11
Άρθρο 6

N.4258/14
Άρθρο 11

Έλεγχος εργασιών δόμησης -1-

Έναρξη εργασιών

Θεώρηση Άδειας δόμησης

Θεώρηση ΣΑΥ - ΦΑΥ

Έναρξη
εργασιών
δόμησης

Τοποθέτηση πινακίδας έργου
Διατήρηση αντιγράφων Άδειας
δόμησης, στο εργοτάξιο

Προσοχή: Η μη τήρηση
αποτελεί λόγο **άμεσης**
διακοπής εργασιών

Έλεγχος εργασιών δόμησης -2-

Στάδια ελέγχων

- Ο έλεγχος των εργασιών δόμησης είναι **ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΟΣ**
- Διενεργείται κάθε φορά από **διαφορετικό Ελεγκτή δόμησης**

ΣΤΑΔΙΑ ΕΛΕΓΧΩΝ:

Αμέσως μετά την ολοκλήρωση ξυλοτύπων, σπλισμού θεμελίωσης και τοιχίων υπογείου

Αμέσως μετά την ολοκλήρωση του Φ.Ο. και της τοιχοποιίας

Μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου

Έλεγχος εργασιών δόμησης -3-

Ο αριθμός των ελέγχων καθορίζεται ανάλογα με το είδος των εργασιών που προβλέπονται από την άδεια δόμησης

Σε κάθε περίπτωση γίνεται τουλάχιστον ένας έλεγχος, μετά την ολοκλήρωση των εργασιών

Ο γενικός επιβλέπων πρέπει να ενημερώνει 10 ημέρες πριν την ολοκλήρωση κάθε σταδίου, την Υ.ΔΟΜ.

Οι έλεγχοι διενεργούνται το αργότερο μέσα σε 5 ημέρες από την ορισθείσα ημερομηνία ολοκλήρωσης κάθε σταδίου

Έλεγχος εργασιών δόμησης -4-

Η Υ.ΔΟΜ. ενημερώνει ηλεκτρονικά την Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας, η οποία ορίζει αυθημερόν τον ελεγκτή δόμησης, τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα

Οι υποχρεωτικοί έλεγχοι διενεργούνται από τον ορισθέντα ελεγκτή δόμησης με την παρουσία των επιβλεπόντων μηχανικών

Ελέγχεται αν οι μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και αν οι οικοδομικές εργασίες δεν υλοποιήθηκαν βάσει των εγκεκριμένων μελετών

Έλεγχος εργασιών δόμησης -5- Κυρώσεις

3-12 μήνες απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής μελετών και διενέργειας επιβλέψεων

Τα όρια των κυρώσεων διπλασιάζονται σε περίπτωση υποτροπής

Όταν οι παραβάσεις αφορούν παραδοσιακούς οικισμούς κλπ

Δεν επιβάλλεται κύρωση αν εγγράφως είχε ενημερωθεί η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. για τις σχετικές παραβάσεις

Για μικρές παραβάσεις στη δόμηση επιβάλλεται σε

βάρος του επιβλέποντος μηχανικού χρηματικό πρόστιμο

ύψους από 1.000 - 20.000 €

Σε περίπτωση περαιτέρω υποτροπής οι παραπάνω κυρώσεις είναι οριστικές

Έλεγχος εργασιών δόμησης -6- Τελική Θεώρηση Αδείας

Περατωμένη οικοδομή ή τμήματα, θεωρούνται όταν σε αυτά υπολείπονται εργασίες που δεν απαιτείται Άδεια δόμησης

Μερική θεώρηση, μπορεί να γίνει εφόσον αυτοτελές τμήμα μιας οικοδομής, έχει περατωθεί

Έλεγχος αποδεικτικών κατάθεσης αμοιβών και κρατήσεων των επιβλέψεων

Για το τμήμα που θεωρείται η Έγκριση και η Άδεια δόμησης, παύουν να ισχύουν

Μητρώο Μελετητών και Επιβλεπόντων Μηχανικών και καθήκοντα -1-

Μοναδικός αριθμός μητρώου (αποτελεί στοιχείο που ελέγχεται από την ΥΔΟΜ)

Οι μελετητές μηχανικοί ευθύνονται για την εκπόνηση όλων των επί μέρους μελετών σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις

Για τις άδειες δόμησης που αφορούν κτίρια σε παραδοσιακό οικισμό, παραδοσιακό ή ιστορικό τμήμα πόλης κλπ

Οι αρχιτεκτονικές μελέτες εκπονούνται και υπογράφονται **αποκλειστικά από αρχιτέκτονες μηχανικούς**

Οι στατικές μελέτες από τους αρμόδιους **πολιτικούς μηχανικούς**

Μητρώο Μελετητών και Επιβλεπόντων Μηχανικών και καθήκοντα -2-

Σχετικά με την επίβλεψη των οικοδομικών εργασιών κατά την Ε.Δ και την Α.Δ

Για την ενημέρωση της Υ.ΔΟΜ. για τον ορισμό της ημερομηνίας ελέγχου.

Σχετικά με τη συμπλήρωση των προβλεπόμενων στοιχείων της Ταυτότητας του Κτιρίου (παρ. 2 & 3 άρθρ. 4 του ν. 3843/2010

Δεν ευθύνονται για την επιλογή των συνεργείων και την προμήθεια υλικών κλπ – Δεν είναι οι κατασκευαστές του έργου.

Ειδικές διατάξεις -1-

Τα στοιχεία της Β.Χ.Κ.Χ. ενσωματώνονται στα έντυπα της ταυτότητας κτιρίου, για τα τμήματα της οικοδομής που περιλαμβάνουν επαγγελματικούς χώρους

Ο τρόπος σύνταξης και παρουσίασης των μελετών γίνεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές

Οι κύριοι ή οι έχοντες νόμιμο δικαίωμα ενυπόγραφα δηλώνουν στο τοπογραφικό διάγραμμα και ευθύνονται: Για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων των οικοπέδων τους & για την ύπαρξη και την αιτία του δικαιώματός τους να ζητήσουν την έκδοση άδειας δόμησης

Ειδικές διατάξεις -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 περιφράξεων, βόθρων, υπογείων δεξαμενών νερού, εκσκαφών, επιχώσεων, κοπής δένδρων

Απαιτείται άδεια για αυτοτελείς εργασίες περιτοιχίσεων, επιχώσεων ή εκσκαφών ως και για την κοπή δένδρων

Ευχαριστώ

? what why when ?
when who ? where what why
? QUESTIONS who ?
who ? what ? where
why how how
when where ?

