



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ &  
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ  
ΑΛΛΑΓΗΣ

**ΓΡΑΦΕΙΟ ΓΕΝΙΚΟΥ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

Προς: 1) Δ/νση Οικοδομικών και  
Κτιριοδομικών Κανονισμών  
ΥΠΕΚΑ

Αθήνα, 9 Αυγούστου 2012  
Α.Π.: οικ.1669

**ΘΕΜΑ:** Έκδοση αδειών δόμησης η αίτηση των οποίων υποβλήθηκε προ της ισχύος του Ν.4067/2012 (04.07.2012) – Αντιμετώπιση περιπτώσεων που χρήζουν ερμηνείας του Ν.4067/2012.

Με αφορμή ερωτήματα υπηρεσιών και πολιτών και προκειμένου να αντιμετωπιστούν και επιλυθούν προβλήματα που ανακύπτουν από την εφαρμογή του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.4067/2012), σας γνωρίζουμε τα εξής :

**A.**

Ως γνωστόν, σύμφωνα με το άρθρο 48 του Ν.4067/2012 ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός τέθηκε σε ισχύ την 04.07.2012.

Δεδομένου ότι κατά τις διατάξεις του Ν.4067/2012 δεν ορίστηκε διαφορετικά, συνεχίζει να ισχύει η γενικού περιεχομένου διάταξη του άρθρου 26 του Ν.2831/2000 (ΦΕΚ-140/Α/13-6-00) ως τροποποιήθηκε και ισχύει με την παρ.2 του άρθρου 12 του Ν. 3212/03 (ΦΕΚ-308/Α/31-12-03) κατά την οποία:

*«Όταν....τροποποιούνται οι γενικές ή ειδικές πολεοδομικές διατάξεις ή οι κανονισμοί που ισχύουν σε περιοχές εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή σε οικισμούς γενικά ή σε εκτός σχεδίου περιοχές, εφαρμόζονται οι προϊσχύουσες διατάξεις, εάν πριν από το θέσπισή τους:*

*α) είχε εκδοθεί και εξακολουθεί να ισχύει νόμιμη άδεια οικοδομής*

β) είχε υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία αίτηση για την έκδοση ή την αναθεώρηση άδειας οικοδομής με όλα τα στοιχεία και δικαιολογητικά, που απαιτούνται από τις οικείες διατάξεις.

γ) είχε εγκριθεί από τον αρμόδιο φορέα μέσα στην τελευταία τριετία και ισχύει μελέτη ειδικού κτιρίου σχετική με τη λειτουργικότητά του με ή χωρίς παρεκκλίσεις με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις.

δ) είχε υποβληθεί στην αρμόδια κατά περίπτωση υπηρεσία μέσα στο τελευταίο έτος αίτηση με πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη η οποία προβλέπεται από σχετικές διατάξεις για τη χορήγηση άδειας οικοδομής. .... Στις παραπάνω περιπτ.β, περιπτ.γ, περιπτ.δ.....οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται **μόνο εάν η οικοδομική άδεια εκδοθεί ή αναθεωρηθεί σε διάστημα το πολύ έξι (6) μηνών από την ισχύ των νέων διατάξεων**».

Ως ημερομηνία "ισχύος των νέων διατάξεων" κατά τον κανόνα του άρθρου 26 του Ν.2831/2000, ως τροποποιήθηκε και ισχύει, λαμβάνεται κατά το άρθρο 48 του Ν.4067/2012 η **04.07.2012**.

## **B.**

Ενόψει της εφαρμογής των διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, στα πλαίσια των εξουσιοδοτήσεων του Ν.4067/2012 και των αρμοδιοτήτων του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, θα εκδοθούν σχετικές κανονιστικές Υπουργικές αποφάσεις, Εγκύκλιοι εφαρμογής και Οδηγίες με σκοπό την τεχνική εφαρμογή του νέου πλαισίου, την παροχή πλήρων οδηγιών προς τις Υπηρεσίες Δόμησης και τη διασφάλιση εφαρμογής του δικαίου κατά την έκδοση διοικητικών πράξεων έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης.

Ειδικότερα , θα συνταχθεί και θα αποσταλεί προς τις Διευθύνσεις Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων της χώρας και τις Υπηρεσίες Δόμησης των Δήμων Τεύχος Οδηγιών ανάλυσης και εφαρμογής των νέων διατάξεων μέχρι την 15.10.2012. Το Τεύχος Οδηγιών όπως και οι νεώτερες Οδηγίες που τυχόν απαιτηθεί να συνταχθούν μετά την 15/10/2012, θα ενσωματωθούν σε Εγκυκλίους του Υπουργείου οι οποίες θα αποσταλούν, θα αναρτηθούν δε παράλληλα στο διαδίκτυο (στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΚΑ και του ΤΕΕ) προκειμένου να τύχουν άμεσης εφαρμογής.

Με βάση τα ανωτέρω, σας ενημερώνουμε ότι εν όψει της εφαρμογής των νέων διατάξεων και σε κάθε περίπτωση που οι ΥΔΟΜ αντιμετωπίζουν ειδικότερα προβλήματα ερμηνείας και εφαρμογής του Ν.4067/2012, θα πρέπει να προβαίνουν στην σύνταξη και υποβολή ερωτημάτων προς τη Δ/ση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών (ΔΟΚΚ) του Υ.Π.Ε.Κ.Α. πριν την έκδοση των σχετικών πράξεων, με σκοπό την επεξεργασία και την απάντηση των σχετικών ερωτημάτων υπό τη μορφή κωδικοποιημένης έκδοσης Εγκυκλίου - Τεύχους Οδηγιών όπως προαναφέρθηκε.

Το σύνολο των ερωτημάτων που θα έχουν συγκεντρωθεί **μέχρι την 10/9/2012** θα πρέπει να υποβληθούν από τις ΥΔΟΜ ηλεκτρονικά στην παρακάτω ηλεκτρονική διεύθυνση: [dokk@prv.ypeka.gr](mailto:dokk@prv.ypeka.gr) προκειμένου οι απαντήσεις να συμπεριληφθούν στο Τεύχος Οδηγιών που θα συνταχθεί.

Ο Γενικός Γραμματέας

Σωκράτης Αλεξιάδης