

## **ΕΓΚΡΙΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΜΙΚΡΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ**

Η Άδεια Μικρής Κλίμακας (κατά το Άρθρο 29 του Ν. 4495/2017) είναι απαραίτητο να εκδοθεί αντί της κανονικής άδειας οικοδομικής σε περιπτώσεις όπου το εύρος των εργασιών είναι περιορισμένο.

**Ενδεικτικά αναφέρονται οι ακόλουθες :**

- 1) η κατασκευή ανελκυστήρα
- 2) κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή σε Ζ.Ο.Ε., καθώς και σε οικισμούς προϋφιστάμενους του ν.δ. 17.7.1923 (Α' 223) και οικισμούς οριοθετημένους με το από 24. 5.1985 π.δ.
- 3) τοποθέτηση ικριωμάτων. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται κατάθεση σχεδίου και φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή.
- 4) εργασίες εξωτερικών χρωματισμών ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων.
- 5) κατασκευή πέργκολας επιφάνειας άνω των πενήντα (50) τ.μ. σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια, βεράντες ισογείων. Σε δώματα, υπαίθριους χώρους και ανοιχτούς εξώστες επιβάλλεται η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως επιφάνειας.
- 6) εσωτερικές διαρρυθμίσεις (πχ. καθαίρεση τοίχων), με την προϋπόθεση ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.
- 7) τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις.
- 8) συντήρηση και επισκευή στεγών με χρήση ικριωμάτων.
- 9) περίφραξη με πρόχειρη κατασκευή, όπως συρματόπλεγμα, σε οικόπεδα μη ρυμοτομούμενα σε εντός σχεδίου περιοχές.
- 10) ανακατασκευή στέγης, με υποβολή δήλωσης στατικής επάρκειας αρμόδιου μηχανικού.
- 11) λειτουργική συνένωση χώρων εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια των κτισμάτων μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις.
- 12) επεμβάσεις στις όψεις κτιρίων για την τροποποίηση ή τη διάνοιξη νέων ανοιγμάτων, εφόσον δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός και οι επεμβάσεις δεν αντίκεινται σε ειδικό.

### **Τονίζονται τα ακόλουθα:**

- Η διάρκεια ισχύος της Έγκρισης Εργασιών Μικρής Κλίμακας είναι δώδεκα (12) μήνες.
- Σε περίπτωση μη ολοκλήρωσης των εργασιών της έγκρισης εντός του ανωτέρω διαστήματος η διάρκεια ισχύος της Έγκρισης Εργασιών δύναται να παραταθεί για έξι (6) μήνες ακόμη μετά από σχετική αίτηση του ιδιοκτήτη και αιτιολογημένη έκθεση ιδιώτη μηχανικού.
- Όταν οι εργασίες αφορούν σε κοινόχρηστους / κοινόκτητους χώρους του ακινήτου απαιτείται να προσκομίζεται έγγραφο από το οποίο θα προκύπτει ότι έχει εξασφαλιστεί η σχετική συναίνεση των συνιδιοκτητών, με ευθύνη του ενδιαφερομένου.
- Σε περίπτωση νομίμως συνιστάμενων αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών με τμήματα αποκλειστικής χρήσης, εφόσον πρόκειται για αυτοτελή κτήρια δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών του ακινήτου με την επιφύλαξη τυχόν υπάρχουσας ειδικής πρόβλεψης σε κανονισμό ιδιοκτησίας.

### **Διαδικασία για την Έκδοση Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας**

Οι αιτήσεις για την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας υποβάλλονται ηλεκτρονικά με ευθύνη του υποβάλλοντος μηχανικού και η έγκριση εκδίδεται αυτόματα, αμέσως μετά την ηλεκτρονική υποβολή των απαιτούμενων δικαιολογητικών, μελετών και στοιχείων. Το έντυπο της έγκρισης με το σχετικό αριθμό δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

### **Δικαιολογητικά για την Έκδοση Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας**

Τα Δικαιολογητικά για ένα πλήρη φάκελο για Έγκριση Άδειας Μικρής Κλίμακας χωρίζονται σε δύο κατηγορίες.

1. Τα Γενικά Δικαιολογητικά που κατατίθενται σε κάθε περίπτωση και

2. Τα Ειδικά Δικαιολογητικά που διαφέρουν **ανάλογα με την περίπτωση των εργασιών** που θέλετε να εκτελέσετε.

### 1) Γενικά Δικαιολογητικά (κατά το Ν. 4495/2017)

- α) αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα,
  - β) εγκρίσεις των αρμόδιων υπηρεσιών και συλλογικών οργάνων, όπως δασαρχείου, Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού και Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, όπου αυτές απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις, κατά περίπτωση,
  - γ) τεχνική έκθεση μηχανικού και προϋπολογισμός έργου,
  - δ) βεβαίωση για την υποβολή δήλωσης στο κτηματολόγιο ή πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου ή απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος ή, ελλείψει αυτού, το προσαρτώμενο σε δικαιοπραξία τοπογραφικό, διάγραμμα της οικοδομικής αδειάς ή της άδειας δόμησης,
  - ε) φωτογραφίες του ακινήτου,
  - στ) αντίγραφο της οικοδομικής αδειάς ή της άδειας δόμησης του κτιρίου, εφόσον υφίσταται κτίριο ή κτίσματα. Σε περίπτωση κτισμάτων ή διηρημένων ιδιοκτησιών, που έχουν υπαχθεί σε οποιονδήποτε νόμο εξαίρεσης από την κατεδάφιση ή τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών, κατατίθεται βεβαίωση εξαίρεσης ή περαίωσης από την αρμόδια αρχή που εξέδωσε την πράξη ή την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. ή βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τ.Ε.Ε. ή βεβαίωση εξόφλησης του τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τ.Ε.Ε., ανάλογα με τις διατάξεις του νόμου στον οποίο έχουν υπαχθεί,
  - ζ) δήλωση συναίνεσης των συνιδιοκτητών του ακινήτου, εφόσον οι εργασίες πραγματοποιούνται σε κοινόχρηστους χώρους, όπως ακάλυπτους χώρους οικοπέδου ή γηπέδου ή κοινόκτητα τμήματα του κτιρίου, όπως όψεις, φέροντα οργανισμό, δώμα και στέγη.
- Τα **γενικά δικαιολογητικά** οφείλουν να συνοδεύουν όλες τις αιτήσεις για **Έγκριση Αδειών Μικρής Κλίμακας**.

### 2) Ειδικά Δικαιολογητικά

Τα **ειδικά δικαιολογητικά** κατατίθενται ανάλογα με την περίπτωση. Δείτε εδώ τα δικαιολογητικά για τις πιο συχνές περιπτώσεις:

- **Καθαίρεση εσωτερικών τοίχων**
- **Αντικατάσταση Στέγης**
- **Κατασκευή Πέργκολας**
- **Περίφραξη Οικοπέδου ή Αγροτεμαχίου**
- **Κοπή Δέντρων**
- **Τοποθέτηση Ικριωμάτων (Σκαλωσιές)**
- **Κατασκευή Ανελκυστήρα**

## **Προσοχή! Κάθε περίπτωση είναι ξεχωριστή**

- **Καθαίρεση εσωτερικών τοίχων**

**Ποιές εργασίες μηχανικού απαιτούνται για την έκδοση της απαιτούμενης οικοδομικής άδειας;**

Οι εργασίες μηχανικού που απαιτούνται στα πλαίσια της “Έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας” είναι οι ακόλουθες:

- 1) Βεβαίωση μηχανικού ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτηρίου.
- 2) Κάτοψη του εξεταζόμενου χώρου (πχ. διαμέρισμα, επαγγελματικός χώρος κτλ) σε κλίμακα 1:100 ή 1:50.

3) Τεχνική Έκθεση μηχανικού συνοδευόμενη από σκαριφήματα ή σχέδια εφόσον απαιτούνται για να τεκμηριωθεί επαρκώς αυτή.

4) Σύνταξη προϋπολογισμού έργου.

**Ποιά έγγραφα απαιτείται να προσκομίσει ο πολίτης στο μηχανικό για την έκδοση της άδειας;**

1) Βεβαίωση περί υποβολής δήλωσης στο κτηματολόγιο ή απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος. Διαφορετικά αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος της οικοδομικής άδειας.

2) Αντίγραφο του στελέχους της Οικοδομικής άδειας του κτηρίου.

3) Τα ακόλουθα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας: α) Κάτοψη του εξεταζόμενου ορόφου του ακινήτου. β) Στατικό σχέδιο (ξυλότυπος) του εξεταζόμενου ορόφου του ακινήτου.

**Γιατί πρέπει να απευθυνθώ σε ένα έμπειρο μηχανικό για την έκδοση της συγκεκριμένης άδειας;**

Σε κάθε περίπτωση, είναι απαραίτητο να απευθυνθείτε σε έμπειρο μηχανικό προκειμένου να αξιολογήσει την περίπτωση σας και να σας κατευθύνει σχετικά με τη διαδικασία για την έκδοση της άδειας για την καθαίρεση του τοίχου (ή των τοίχων) που σας ενδιαφέρει. Κι αυτό διότι:

Α. Προκειμένου να είστε διασφαλισμένοι ότι η καθαίρεση δεν θα επηρεάσει τη στατική επάρκεια του κτηρίου. Ο μηχανικός που θα αναλάβει την υπόθεση σας, θα διενεργήσει αυτοψία στο εξεταζόμενο ακίνητο και ακολούθως θα γνωμοδοτήσει επιστημονικά αν είναι εφικτή η καθαίρεση χωρίς να επηρεαστεί η στατικότητα του κτηρίου.

Εξυπακούεται ότι στην περίπτωση που ο τοίχος είναι φέρων (πχ. στην περίπτωση πέτρινων κτηρίων), η καθαίρεση είναι δύσκολη και προκειμένου να επιτευχθεί πρέπει να προηγηθεί ολοκληρωμένη στατική μελέτη που να αποδεικνύει ότι δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτηρίου από την καθαίρεση του συγκεκριμένου τοίχου και να εκδοθεί ακολούθως **οικοδομική Άδεια Δόμησης**.

Β) Προκειμένου να μην εμπλακείτε σε χρονοβόρες γραφειοκρατικές διαδικασίες που θα καθυστερήσουν τις εργασίες που θέλετε να πραγματοποιήσετε. Ένας έμπειρος μηχανικός μπορεί να διεκπεραιώσει τη διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας σε σύντομο χρονικό διάστημα.

**Αξίζει να ρισκάρω να κάνω τις εργασίες καθαίρεσης τοίχου χωρίς οικοδομική άδεια;**

Σε καμία περίπτωση δεν αξίζει. Η όχληση που θα δημιουργηθεί κατά τις εργασίες καθαίρεσης σε γειτονικά διαμερίσματα ή σπίτια είναι πολύ πιθανόν να οδηγήσει την αστυνομία (κατόπιν σχετικών κλήσεων) στην πόρτα της οικίας σας ή του επαγγελματικού σας χώρου. Άλλωστε, πρόσφατη είναι η περίπτωση που η αστυνομία με συνοδεία υπαλλήλων της Πολεοδομίας έκανε έφοδο σε διαμέρισμα όπου η ιδιοκτήτρια καθαίρεσε τοίχους χωρίς οικοδομική άδεια.

## • Αντικατάσταση Στέγης

Για την Αντικατάσταση Στέγης με τη **χρήση ικριωμάτων (σκαλωσιές)** σύμφωνα με το νόμο απαιτείται **Έγκριση Άδειας Μικρής Κλίμακας**.

Για να λάβετε την **Έγκριση Άδειας Μικρής Κλίμακας** θα πρέπει να καταθέσετε τα **γενικά δικαιολογητικά** συν τα ακόλουθα ειδικά δικαιολογητικά:

1. **Βεβαίωση του μηχανικού** ότι αυτή έχει τις ίδιες διαστάσεις, ότι δεν μεταβάλλεται ο όγκος της καθώς και ότι δεν αυξάνεται το τελικό ύψος του κτηρίου και της στέγης,
2. Κάτοψη, όψη και τομή σε κλίμακα 1:100,
3. **Υπεύθυνη Δήλωση του μηχανικού** ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτηρίου
4. **Δήλωση στατικής επάρκειας** από αρμόδιο μηχανικό.

- Κατασκευή Πέργκολας

Για την κατασκευή πέργκολας σε ισόγειους ακάλυπτους χώρους, ή στον περιβάλλοντα ακάλυπτο χώρο, ή στην πρασιά ή στο δώμα ή στους ανοιχτούς εξώστες ή σε βεράντες ισογείων και ορόφων κατατίθενται τα εξής ειδικά δικαιολογητικά:

1) κάτοψη και όψη σε κλίμακα 1:100

2) αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος της οικοδομικής αδείας ή της άδειας δόμησης εφόσον υφίσταται ή του προσαρτώμενου σε δικαιοπραξία, με την υπό κλίμακα, αποτύπωση των εγκαταστάσεων (Θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κτλ).

3) δήλωση του Μηχανικού ότι δεν παραβιάζεται το ιδεατό στερεό του κτηρίου.

- Κοπή Δέντρων

Για την κοπή δέντρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή τις Ζ.Ο.Ε. κατατίθενται τα εξής ειδικά δικαιολογητικά:

1) Βεβαίωση του μηχανικού ότι αυτά δεν προστατεύονται από τις διατάξεις για την προστασία των δασών και των δασικών γενικά εκτάσεων ή από διατάξεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας ή της νομοθεσίας για τις προστατευόμενες περιοχές ή άλλης συναφούς νομοθεσίας,

2) Τεχνική Έκθεση του μηχανικού στην οποία περιγράφεται ο λόγος για τον οποίο επιβάλλεται η κοπή. Ειδικότερα για τις περιπτώσεις που εμπίπτουν σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο δηλώνεται ότι εξασφαλίζεται ο ελάχιστος υποχρεωτικός αριθμός δέντρων όπως αυτός ορίζεται στις διατάξεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού Υπουργική Απόφαση 3046/304/1989 (Δ'59), όπως εκάστοτε ισχύει.

3) Αντίγραφο Τοπογραφικού Διαγράμματος της οικοδομικής αδείας ή της άδειας δόμησης εφόσον υφίσταται ή του προσαρτώμενου σε δικαιοπραξία, στο οποίο θα σημειώνεται η θέση των δέντρων που θα κοπούν, τα σημεία λήψης των φωτογραφιών και τυχόν μελλοντικές θέσεις φύτευσης δέντρων.

**Επισημαίνεται ότι στην Τεχνική Έκθεση του μηχανικού πρέπει να αιτιολογηθεί επαρκώς ο λόγος της κοπής:**

- αν έχει γείρει το δέντρο και υπάρχει κίνδυνος πτώσης
- αν έχει ξεραθεί και υπάρχει κίνδυνος πτώσης
- αν εμποδίζει ενδεχόμενες οικοδομικές εργασίες εντός του οικοπέδου
- αν οι ρίζες του δέντρου έχουν φουσκώσει την πλακόστρωση και υπάρχει κίνδυνος τραυματισμού για τους διερχόμενους πολίτες

Σε ειδικές περιπτώσεις (πχ. παραδοσιακοί οικισμοί) η διαδικασία της έκδοσης άδειας ενδέχεται να χρειαστεί να περάσει και από το συμβούλιο αρχιτεκτονικής.

- Περίφραξη Οικοπέδου ή Αγροτεμαχίου

Για απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ύψους ενός μέτρου (1,00 μ.) ή περίφραξη από ελαφρύ υλικό, γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές ή περίφραξη με πρόχειρη κατασκευή (όπως συρματόπλεγμα) σε οικόπεδα μη ρυμοτομούμενα σε εντός σχεδίου περιοχές καθώς και για την οριοθέτηση με πασσάλους των κορυφών οικοπέδου ή γηπέδου κατατίθεται: αντίγραφο του Τοπογραφικού διαγράμματος της οικοδομικής αδείας ή της άδειας δόμησης εφόσον υπάρχει ή το προσαρτώμενο σε δικαιοπραξία στο οποίο σημειώνεται η περίφραξη ή η θέση των πασσάλων και οι διαστάσεις της.

Σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε παραθαλάσσια περιοχή κατατίθεται και υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού στην οποία δηλώνει ότι το γήπεδο απέχει περισσότερο από 500 μέτρα από τη θάλασσα.

Ειδικά για γήπεδα όπου προβλέπεται η λειτουργία κέντρων κράτησης λαθρομεταναστών, δεν απαιτείται η ως άνω έγκριση εργασιών έστω και αν η περιφραγή γίνεται με χρήση οποιουδήποτε υλικού και σενάζ όπως ορίζεται με την υπ' αριθμ. 18908/2012 (ΦΕΚ 121 ΑΑΠ) Υπουργική Απόφαση.

- Τοποθέτηση Ικριωμάτων (Σκαλωσιές)

### **Ποιά είναι τα ειδικά δικαιολογητικά για την έκδοση άδειας μικρής κλίμακας για τοποθέτηση σκαλωσιάς;**

Για την τοποθέτηση ικριωμάτων απαιτείται κατάθεση Σχεδίου και Φακέλου Ασφάλειας και Υγείας του έργου, με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Π.Δ. 305/1996 (Α'305) καθώς και δήλωση ανάθεσης και ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου.

#### **Ποιές είναι οι γενικές προϋποθέσεις για την έκδοση της άδειας σκαλωσιάς;**

Η γενική προϋπόθεση είναι να μην υπάρχουν αυθαιρεσίες στο ακίνητο καθώς σύμφωνα με τον ισχύοντα πολεοδομικό νόμο (ν. 4495/2017) δεν επιτρέπεται η εκτέλεση οποιουδήποτε τύπου οικοδομικών εργασιών σε χώρους που υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές.

### **Μπορεί ο πολίτης να εντοπίσει μόνος του τις αυθαιρεσίες σε ένα ακίνητο;**

Στο σημείο αυτό πρέπει να τονίσουμε ένα γενικό λάθος που γίνεται από τους πολίτες σε σχέση με το “**τι είναι αυθαίρετο**” σε ένα ακίνητο. Οι πολίτες μην έχοντας την απαιτούμενη εμπειρία προεξοφλούν ότι δεν υπάρχουν αυθαίρετα και όταν έρχεται η ώρα της έκδοσης της οικοδομικής άδειας η Πολεοδομία σταματά τη διαδικασία επειδή εντοπίστηκαν αυθαίρετα. Γι' αυτό και μια πρωταρχική αυτοψία στο ακίνητο από έναν -έμπειρο σε θέματα αυθαιρέτων- μηχανικό κρίνεται απαραίτητη προκειμένου να διευκρινιστεί αν μπορεί να προχωρήσει η διαδικασία ή αν πρέπει να γίνει κάποια τακτοποίηση αυθαιρέτου. Αυτό είναι πολύ σημαντικό καθώς αν ο πολίτης έχει υπολογίζει ένα συγκεκριμένο μπατζετ για την όλη διαδικασία, αν προκύψει το επιπλέον κόστος της τακτοποίησης αυθαιρέτων (πρόστιμο και αμοιβή μηχανικού), αυτό θα τον βγάλει αρκετά εκτός του αρχικά εκτιμώμενου προϋπολογισμού.

### **Τι είναι το Σχέδιο Ασφάλειας και Υγείας και ο φάκελος Ασφάλειας και Υγείας που απαιτούνται για την έκδοση της οικοδομικής άδειας;**

Το ΣΑΥ είναι ένα Σχέδιο Ασφάλειας και Υγείας, δηλαδή ένα είδος μελέτης που περιλαμβάνει τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν στο συγκεκριμένο κάθε φορά έργο, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο που πρέπει να εφαρμόζεται στο εργοτάξιο ώστε να βελτιωθούν οι συνθήκες εργασίας και να αποφευχθούν τα εργατικά ατυχήματα και οι επαγγελματικές ασθένειες.

Το ΦΑΥ είναι ένας φάκελος Ασφάλειας και Υγείας, δηλαδή μια καταγραφή των στοιχείων του έργου έτσι όπως αυτό τελικά κατασκευάστηκε, καθώς και μια καταγραφή οδηγιών και χρήσιμων στοιχείων τα οποία πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά τη μετέπειτα ζωή του έργου (εργασίες συντήρησης, καθαρισμού, μετατροπών κλπ.)

### **Τι γίνεται σε περίπτωση που πρέπει να τοποθετηθεί σκαλωσιά σε πολυκατοικία;**

Σε αυτή την περίπτωση πρέπει να γίνει γενική συνέλευση της πολυκατοικίας η οποία θα δώσει την προβλεπόμενη στο καταστατικό της πολυκατοικίας- συναίνεση για την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

### Κατασκευή Ανελκυστήρα

Για την κατασκευή ανελκυστήρα, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 27 του ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α') που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτήρια στα οποία κατά τον χρόνο κατασκευής τους δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή ανελκυστήρα από τις



ισχύουσες τότε διατάξεις, ή κατά τον χρόνο ανέγερσής τους ήταν υποχρεωτική η κατασκευή ανελκυστήρα και η σχετική αλλαγή κατά την κατασκευή έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαιρέτων ή σε κτήρια που διαθέτουν ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ – EN 81-70, ή σε κτήρια όπου πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα προκειμένου να εξυπηρετηθούν άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα κατατίθενται τα εξής:

- 1) **Δήλωση ανάθεσης και ανάληψης της μελέτης** καθώς και της επίβλεψης εγκατάστασης των ικριωμάτων και του έργου μέχρι την αποπεράτωσή του **από αρμόδιο μηχανικό**
- 2) **Υπεύθυνη Δήλωση Μηχανικού**, στην οποία αναφέρεται ότι οι μελέτες προσθήκης ανελκυστήρα και του χώρου πρόσβασης σ' αυτόν, συντάχθηκαν σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς, είναι πλήρεις και τα στοιχεία και οι διαστάσεις τους συμφωνούν με τις προδιαγραφές και τους κανονισμούς που ισχύουν. Δηλώνεται επίσης ότι στο υφιστάμενο κτήριο, κατά τον χρόνο ανέγερσής του δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή ανελκυστήρα από τις ισχύουσες τότε διατάξεις, ή ότι ήταν υποχρεωτική αλλά η σχετική αλλαγή κατά την κατασκευή έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαιρέτων ή ότι, ή ότι το κτήριο διαθέτει ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ – EN 81-70, ή ότι στο κτήριο πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα προκειμένου να είναι δυνατή η πρόσβαση
- 3) **Σχέδιο και Φάκελος Ασφαλείας και Υγείας του έργου**, με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή κατά τα οριζόμενα στο ΠΔ 305/1996 (Α'212),
- 4) **Αντίγραφο Τοπογραφικού Διαγράμματος της Οικοδομικής Άδειας ή της Άδειας Δόμησης** εφόσον υφίσταται ή του προσαρτώμενου σε δικαιοπραξία ή συντασσόμενο κατά τις ισχύουσες προδιαγραφές, με την υπό κλίμακα, σκαριφηματική αποτύπωση του ανελκυστήρα και του απαιτούμενου χώρου πρόσβασης σε αυτόν,
- 5) **Σχηματική κάτοψη και τομή σε κλίμακα 1:100**. Όταν τοποθετείται εκτός του περιγράμματος του υφιστάμενου κτιρίου κατατίθεται και όψη στην ίδια κλίμακα,
- 6) **Στατική μελέτη από αρμόδιο μηχανικό** όταν πρόκειται για προσθήκη νέας κατασκευής / εγκατάστασης ανελκυστήρα σε υφιστάμενο κτήριο, ή πιστοποιητικό στατικής επάρκειας στην περίπτωση επέμβασης σε υπάρχον κέλυφος σύμφωνα με τις ισχύουσες ελληνικές (Ελοτ 81-70) ή ευρωπαϊκές προδιαγραφές,
- 7) **Ηλεκτρομηχανολογική μελέτη ή τεχνική έκθεση αρμοδίου Μηχανικού για την ασφάλεια της εγκατάστασης** στην περίπτωση επέμβασης σε υπάρχον κέλυφος σύμφωνα με τις ισχύουσες ελληνικές (ΕΛΟΤ 81-70) ή ευρωπαϊκές προδιαγραφές,
- 8) **Δήλωση αρμοδίου μηχανικού με την οποία αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας** της κατασκευής και των εγκαταστάσεων,
- 9) **Πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης της πολυκατοικίας με πλειοψηφία του 51% του συνόλου των ψήφων**, κατά το άρθρο 11 του Ν. 3209/2003 για την κατά παρέκκλιση του ΝΟΚ κατασκευή ανελκυστήρα στις περιπτώσεις που η οικοδομή έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 3741/1929 «Περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους».

## **Παρατηρήσεις**

1. Έως την ψήφιση και εφαρμογή του Ν. 4495/2017, ως περίπτωση οικοδομικής άδειας νοούνταν και η "Εγγραφή ενημέρωση προ 48 ωρών" ή **άδεια 48-ωρης ενημέρωσης** η οποία και καταργήθηκε με τον προαναφερόμενο νόμο.  
Δείτε ΕΔΩ τις οικοδομικές εργασίες που δεν απαιτούν την έκδοση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με το Ν. 4495/2017.

Προκειμένου να εκτελεστούν οι εργασίες αυτής της κατηγορίας, απαιτείται, προ 48ωρών, έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης (**Υ.ΔΟΜ.**) και γνωστοποίηση στο οικείο αστυνομικό τμήμα.

**Συγκεντρώσαμε και απαντάμε τις πιο συχνές ερωτήσεις που σχετίζονται με την έκδοση της οικοδομικής άδειας τύπου Έγγραφης Ενημέρωσης προ 48 ωρών (Άρθρο 3, παράγραφος 4, Ν.Ο.Κ. Ν.4067/12).**

### **1) Πώς είναι η επίσημη ονομασία της Άδειας Έγγραφης Ενημέρωσης προ 48 ωρών;**

Εργασίες του Άρθρου 4 , Παρ.3 (Ν.4067/12 ΦΕΚ 79 Α 9-4-2012). Εάν ψάχνετε πληροφορίες στο google πολλές φορές αναφέρεται ως **48ωρη ενημέρωση ή 48ωρη άδεια εργασιών ή απλά άδεια 48ωρών.**

### **2) Που εκδίδεται η 48ώρη Άδεια Εργασιών;**

Στην οικεία πολεοδομία όπου βρίσκεται το Ακίνητο.

### **3) Πόσο κοστίζει μια 48ωρη Άδεια Εργασιών;**

Το τυπικό **κόστος για μια 48ωρη Άδεια Εργασιών** ξεκινάει από 200€ για τις πιο απλές περιπτώσεις κι αυξάνεται όταν απαιτούνται περισσότερα δικαιολογητικά ή δράσεις. Σε μια τυπική ανακαίνιση συνήθως δεν απαιτούνται extra δικαιολογητικά οπότε μπορείτε να υπολογίζετε σε 200€ κόστος έκδοσης της Άδειας.

### **4) Για πόσο διάστημα διαρκεί η 48ωρη Άδεια Εργασιών;**

Δεν αναφέρεται κάπου σαφώς το χρονικό διάστημα διάρκειας της. Υπολογίστε ένα χρονικό διάστημα περίπου 6 μηνών.

### **5) Σε ποιές περιπτώσεις εργασιών απαιτείται να εκδοθεί αυτού του τύπου η οικοδομική άδεια;**

Η οικοδομική άδεια τύπου έγγραφης ενημέρωσης προ 48 ωρών απαιτείται να εκδοθεί για τις ακόλουθες τεχνικές εργασίες σε ένα ακίνητο

**α.** Μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτηρίου ή τις όψεις του, συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών που απαιτούνται για τη μετακίνηση ή την κάθε μορφής εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Δεν συμπεριλαμβάνεται η κατασκευή ανελκυστήρα της παραγράφου 2 του άρθρου 27 του Ν. 4067/2012.

**β.** Εξωτερικούς χρωματισμούς ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων χωρίς χρήση ικριωμάτων.

**δ.** Συντήρηση, επισκευή ή διασκευή, ή τμηματική αντικατάσταση εγκαταστάσεων και αγωγών κτηρίων.

**ε.** Αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων στο ίδιο άνοιγμα.

**στ.** Συντήρηση, επισκευή στεγών χωρίς χρήση ικριωμάτων.

**ζ.** Μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80 μέτρων από το φυσικό έδαφος.

**η.** Τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοιχίων λέβητων αερίου για θέρμανση και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης, σε υφιστάμενα κτήρια σύμφωνα με την παράγραφο 10 του άρθρου 16 του Ν. 4067/2012, εγκατάσταση συστοιχίας επιτοιχίων λεβήτων αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών, εγκατάσταση συστημάτων τροφοδοσίας, ρύθμισης και μέτρησης φυσικού αερίου (ρυθμιστές, μετρητές, παροχετευτικοί αγωγοί), εγκατάσταση συστημάτων Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), υπέργειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4067/2012.

**θ.** Τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων σύμφωνα με την παράγραφο 2β' και γ' του άρθρου 19 του Ν. 4067/2012.

**ι.** Στο πλαίσιο του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον», εργασίες τοποθέτησης εξωτερικής θερμομόνωσης ή θερμομόνωση στεγών ή τοποθέτηση παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάσταση εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης/αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφισταμένων κτηρίων χωρίς χρήση ικριωμάτων.

**6) Αν σε κάποια από τις προαναφερόμενες εργασίες απαιτηθεί η τοποθέτηση ικριωμάτων (σκαλωσιές) αλλάζει κάτι;**

**Ναι.**

Για τις προαναφερόμενες εργασίες όπου απαιτείται η χρήση ικριωμάτων απαιτείται : α) κατάθεση Σχεδίου και Φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ. 305/1996 (Α'305) και δήλωση ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου και β) έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας της παρ.2 του άρθρου 4 του ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α').

**7) Ποια δικαιολογητικά απαιτούνται για να εκδοθεί η Άδεια Έγγραφης Ενημέρωσης προ 48 ωρών;**

Δείτε ΕΔΩ ποια είναι τα απαιτούμενα **δικαιολογητικά** για να εκδοθεί μια 48ώρη άδεια εργασιών. Τα δικαιολογητικά αυτά κατατίθενται στην **πολεοδομία** όπου ανήκει το ακίνητο.

- Συμπληρωμένο το έντυπο "Εργασίες του Άρθρου 4 , Παρ.3 (Ν.4067/12 ΦΕΚ 79 Α 9-4-2012)". Στην περίπτωση που οριστεί αντίκλητος, απαιτείται γνήσιο της υπογραφής του ιδιοκτήτη από το Κ.Ε.Π. ή από αστυνομικό τμήμα
  - Υπάρχουσα οικοδομική άδεια του ακινήτου. Αν δεν είναι διαθέσιμη, πρέπει να αναζητηθεί από την οικεία πολεοδομία
  - Φύλλο καταγραφής ακινήτου στο κτηματολόγιο ή το συμβόλαιο του ακινήτου (ώστε να αποδειχθεί η ιδιοκτησία)
  - Αν έχει γίνει τακτοποίηση αυθαίρετου στο ακίνητο, το σχετικό έγγραφο θα πρέπει να συμπεριληφθεί
- Σε **περιπτώσεις παραδοσιακών οικισμών ή διατηρητέων κτισμάτων ενδέχεται να απαιτηθούν** επιπλέον **δικαιολογητικά** όπως:
- **Φωτογραφίες του ακινήτου**
  - **Λεπτομερή αποτύπωση όψεων υπό κλίμακα υπογεγραμμένη από Μηχανικό**
  - **Αιτιολογική Έκθεση από Μηχανικό**

Έχετε στο μυαλό σας πως η κάθε περίπτωση είναι διαφορετική και πως για να γνωμοδοτήσουμε υπεύθυνα σχετικά με το τι απαιτείται θα πρέπει να δούμε την περίπτωση σας.

**8) Απαιτείται κοινοποίηση στο ΙΚΑ πριν την έναρξη των εργασιών;**

Μια συχνή ερώτηση που λαμβάνουμε στο **τεχνικό μας γραφείο** είναι αν οι **άδειες μικρής κλίμακας** και οι **48ωρες άδειες εργασιών** κοινοποιούνται στο **ΙΚΑ**.

Η αλήθεια είναι ότι με την έκδοση της άδειας δεν τελειώνουν οι υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη...

Έως την έναρξη των εργασιών θα πρέπει οπωσδήποτε να έχετε κοινοποιήσει αντίγραφο της άδειας σας στην αστυνομία. Αυτό είναι απαραίτητο βήμα και σας προστατεύει από οποιαδήποτε καταγγελία σχετικά με τις εργασίες που πραγματοποιείτε.

Από τη στιγμή που έχετε άδεια και την έχετε κοινοποιήσει στην αστυνομία, αυτή δεν μπορεί να διακόψει τις εργασίες που εκτελείτε.

Σε περίπτωση που εκτελείτε εργασίες χωρίς άδεια τότε κινδυνεύετε με άμεση σύλληψη και ποινή φυλάκισης. Μην ρισκάρете σε καμία περίπτωση τη μη έκδοση άδειας για τις εργασίες που θέλετε να εκτελέσετε.



Το **κόστος έκδοσης μιας τυπικής άδειας 48ώρης ενημέρωσης ανέρχεται σε 200€** και σας προστατεύει από πολλά προβλήματα.

Η κοινοποίηση της άδειας στην αστυνομία είναι δωρεάν και γίνεται με την επίσκεψη του ιδιοκτήτη ή του αντίκλειτου στην οικεία πολεοδομία.

### **Ποιες άδειες κοινοποιούνται στο ΙΚΑ**

1. **Η Άδεια Μικρών Εργασιών κοινοποιείται υποχρεωτικά στο ΙΚΑ**
2. **Η 48ωρη άδεια εργασιών ΔΕΝ κοινοποιείται υποχρεωτικά στο ΙΚΑ**

Στην περίπτωση **άδειας μικρής κλίμακας** η απογραφή στο **ΙΚΑ** είναι **ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ** και από αυτήν προκύπτει ο ελάχιστος αριθμός ημερομηνιών για το έργο. Τα ημερομίσθια αυτά θα πρέπει να τα πληρώσει ο ιδιοκτήτης του έργου στο ΙΚΑ για λογαριασμό των εργαζομένων στο έργο.

**Η 48ώρη άδεια εργασιών δεν κοινοποιείται υποχρεωτικά στο ΙΚΑ.** Αυτό σημαίνει πως επίσημα το ΙΚΑ δε λαμβάνει γνώση για το έργο. Σε περίπτωση όμως καταγγελίας στην Επιτροπή Εργασίας, εάν διαπιστωθεί πως οι εργαζόμενοι δουλεύουν ανασφάλιστοι στο έργο, τότε ο ιδιοκτήτης κινδυνεύει με τον καταλογισμό προστίμου.

Οπότε λοιπόν, παρότι δεν είναι απαραίτητο βάσει νόμου, αν θέλετε να είστε 100% νόμιμος και οι εργάτες που θα εκτελέσουν το έργο να είναι ασφαλισμένοι και να μην κινδυνεύεται με καταγγελία, θα πρέπει να απογράψετε το έργο στο ΙΚΑ.

### **9) Πότε μπορούν να ξεκινήσουν οι εργασίες που αφορούν την οικοδομική άδεια αυτού του τύπου;**

Οι εργασίες μπορούν να ξεκινήσουν 48 ώρες μετά την κοινοποίηση του σχετικού εγγράφου στο αστυνομικό τμήμα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο.

### **10) Σε περίπτωση εργασιών σε κοινόχρηστο χώρο πολυκατοικίας, σε ποιού το όνομα εκδίδεται η άδεια;**

Σε αυτή την περίπτωση, η άδεια εκδίδεται στο όνομα του διαχειριστή της πολυκατοικίας.

### **11) Ποιές είναι οι προβλεπόμενες από το νόμο ποινές στην περίπτωση που είτε δεν έχει εκδοθεί η Άδεια Έγγραφης Ενημέρωσης προ 48 ωρών ή έχει εκδοθεί με παρατυπίες;**

Στην περίπτωση που γίνουν αντιληπτές σχετικές εργασίες χωρίς να υπάρχει η απαιτούμενη άδεια, κινείται η αυτόφωρη διαδικασία τόσο για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου όσο και για το εργατοτεχνικό προσωπικό που πραγματοποιεί τις εργασίες.

Όταν εκδίδεται η άδεια αλλά με παρατυπίες, ισχύει το ακόλουθο σύμφωνα με το ισχύον νομικό πλαίσιο: Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών.

### **12) Αν χρειάζεται και κάδος για την απομάκρυνση των μπαζών κατά τις εργασίες χρειάζομαι άλλη άδεια;**

Ναι. Η άδεια κατάληψης πολεοδομίας ή δρόμου είναι ξεχωριστή άδεια και εκδίδεται από το δήμο που βρίσκεται το ακίνητο. Για να εκδώσετε την άδεια για την τοποθέτηση του κάδου προαπαιτούμενο είναι η ύπαρξη οικοδομικής άδειας (Είτε **άδειας μικρών εργασιών** είτε **48ωρης άδειας εργασιών**).

