



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ

Θέμα: Καθορισμός διαδικασίας, δικαιολογητικών και εντύπου διαβίβασης για την έγκριση παρεκκλίσεων από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης περιοχών.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπ' όψιν:

1. Τον ν.4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (ΦΕΚ 133 Α').
2. Το άρθρο 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του Π. Δ/τος 63/2005 (ΦΕΚ 98 Α').
3. Το υπ' αριθμ. 70/22-9-2015 Π.Δ/γμα «Ανασύσταση των Υπουργείων Πολιτισμού και Αθλητισμού, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Ανασύσταση του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου και μετονομασία του σε Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής. Μετονομασία του Υπουργείου Πολιτισμού, Παιδείας και Θρησκευμάτων σε Υπουργείο Παιδείας, Έρευνας και Θρησκευμάτων, του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού σε Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού και του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μεταφορά Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας στο Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού.» (ΦΕΚ 114 Α').
4. Το π.δ/γμα 83/2019 «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (ΦΕΚ 121 Α').
5. Το π.δ/γμα 84/2019 «Σύσταση και κατάργηση Γενικών Γραμματειών και Ειδικών Γραμματειών / Ενιαίων Διοικητικών Τομέων Υπουργείων» (ΦΕΚ 123 Α').
6. Την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/67414/8290/23-7-2019 Υπουργική Απόφαση «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Δημήτριο Οικονόμου» (ΦΕΚ 3107 Β').
7. Το π.δ/γμα 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας» (ΦΕΚ 160 Α').
8. Τον ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 79 Α').

9. Το π.δ. της 24/31-5-1985 «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κείμενων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (ΦΕΚ 270 Δ')
10. Το π.δ. 31-3/6-4-1987 «Καθορισμός των όρων και περιορισμών δόμησης για κατασκευή βιομηχανικών εγκαταστάσεων στα γήπεδα και οικόπεδα που βρίσκονται στο ηπειρωτικό τμήμα του Ν. Αττικής και στα νησιά Σαλαμίνα και Αίγινα πλην της περιοχής ισχύος του Π.Δ/τος της 20.12.1985» (ΦΕΚ 303 Δ').
11. Το π.δ. 6/17-10-1978 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεων των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (ΦΕΚ 538Δ').
12. Την υπ' αριθμ. 69509/1079/8-12-86 «Καθορισμός δικαιολογητικών – πιστοποιητικών στις σχέσεις Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ και Πολίτη» (ΦΕΚ 854 Β').
13. Τον ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 167 Α'), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και ειδικότερα το άρθρο 40 παρ. 5, 6 και 7 αυτού.
14. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Άρθρο 1

Διαδικασία έγκρισης παρεκκλίσεων

Με την παρούσα απόφαση καθορίζεται η διαδικασία που ακολουθείται για την έγκριση παρεκκλίσεων από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης περιοχών, οι οποίες υποβάλλονται κατά την παρ. 1β του άρθρου 40 του ν.4495/17 στο ηλεκτρονικό σύστημα έκδοσης οικοδομικών αδειών για την πληρότητα του φακέλου της αίτησης για έκδοση οικοδομικής άδειας και λαμβάνονται υπόψη κατά τον έλεγχο της τήρησης των ισχυουσών διατάξεων.

Η αίτηση για τη χορήγηση της έγκρισης παρέκκλισης υποβάλλεται κατά την παρ. 5 του άρθρου 40 του ν.4495/17 (167 Α') στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης με συνημμένο φάκελο που περιέχει όλα τα απαραίτητα κατά περίπτωση στοιχεία και δικαιολογητικά του άρθρου 2 της παρούσας.

Η ΥΔΟΜ αφού ελέγξει την πληρότητα του ανωτέρω φακέλου δικαιολογητικών, προβαίνει στον έλεγχο του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης, διαπιστώνοντας την τήρηση των πολεοδομικών διατάξεων στο κτίριο, πλην των τμημάτων για τα οποία ζητείται παρέκκλιση, καθώς και τις αιτούμενες παρεκκλίσεις από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής.

Μετά τη θεώρηση του τοπογραφικού διαγράμματος ως προς τους ισχύοντες όρους δόμησης, συντάσσεται έντυπο διαβίβασης του αιτήματος προς την αρμόδια υπηρεσία, σύμφωνα με το πρότυπο έντυπο του παραρτήματος του παρόντος, στο οποίο επισυνάπτεται ο φάκελος δικαιολογητικών και στοιχείων.

Η αρμόδια υπηρεσία εξετάζει το αίτημα παρέκκλισης λαμβάνοντας υπόψη όλα τα στοιχεία του φακέλου και εισηγείται στο κατά περίπτωση γνωμοδοτικό συλλογικό όργανο θετικά ή αρνητικά. Μετά τη γνωμοδότηση του συλλογικού οργάνου συντάσσεται από την αρμόδια

υπηρεσία σχέδιο απόφασης χορήγησης της παρέκκλισης, το οποίο υπογράφεται από το κατά περίπτωση αποφασιστικό όργανο (Υπουργός, Συντονιστής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης κλπ).

Η έγκριση παρέκκλισης, μετά τη χορήγησή της, υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα έκδοσης αδειών του ΥΠΕΝ (e-adeies) προκειμένου να ληφθεί υπόψη κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Επισημαίνεται, ότι η έγκριση παρέκκλισης από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης χορηγείται ατομικά στον ενδιαφερόμενο για συγκεκριμένους λειτουργικούς – κτιριοδομικούς λόγους, η αναγκαιότητα των οποίων έχει βεβαιωθεί αρμοδίως. Συνεπώς, οποιαδήποτε τροποποίηση των παραμέτρων που λήφθηκαν υπόψη κατά τον έλεγχο για τη χορήγησή της (πχ αλλαγή χρήσης του κτιρίου, αλλαγή ιδιοκτήτη ή δραστηριότητας, κτιριακή προσθήκη) επιφέρει την ανάγκη επανεξέτασής της, για τη διατήρησή της ή μη, ακολουθούμενης εκ νέου της οριζόμενης στην παρούσα Απόφαση διαδικασίας.

Άρθρο 2

Στοιχεία και Δικαιολογητικά για την έγκριση παρεκκλίσεων

Για την ανέγερση κτιρίων κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων και των ισχυόντων όρων και περιορισμών δόμησης περιοχών, υποβάλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) τα εξής στοιχεία – δικαιολογητικά:

1. Αίτηση του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα.
 2. Τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου ή γηπέδου σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές.
Για τις περιπτώσεις γηπέδων εκτός σχεδίου, μαζί με το τοπογραφικό διάγραμμα υποβάλλεται απόσπασμα χάρτη με οδοιπορικό σκαρίφημα της περιοχής με ακριβή εντοπισμό του γηπέδου, χαρακτηρισμό δρόμων (κοινοτικός, επαρχιακός, εθνικός, διεθνής), αποστάσεις από εγκεκριμένα σχέδια, θάλασσα, όρια οικισμών, όρια λατομικών ζωνών κλπ.
 3. Διάγραμμα κάλυψης σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές.
 4. Αρχιτεκτονική μελέτη (κατόψεις, όψεις και τομές).
 5. Τίτλοι ιδιοκτησίας, πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο και απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο.
 6. Αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων.
 7. Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται, όπως δασαρχείου, αρχαιολογίας, έγκριση κυκλοφοριακής σύνδεσης, άδεια ίδρυσης, προέγκρισης χωροθέτησης, έγκρισης περιβαλλοντικών όρων, έγκριση ύψους λόγω γειτνίασης με αεροδρόμιο ή με γραμμές υψηλής τάσης της ΔΕΗ κλπ.
 8. Τεχνική έκθεση του μελετητή μηχανικού στην οποία δίδεται πλήρης εικόνα της εγκατάστασης από απόψεως κατασκευής και λειτουργίας και αιτιολογείται η αναγκαιότητα της έκτασης και του όγκου των προτεινόμενων κατασκευών και των αιτούμενων παρεκκλίσεων.
 9. Γνώμη του αρμόδιου φορέα ως προς την αναγκαιότητα της παρέκκλισης, συνοδευόμενη από θεωρημένη σειρά αρχιτεκτονικής μελέτης.
 10. Καθορισμός γραμμής αιγιαλού και παραλίας σε περίπτωση που τα γήπεδα είναι παραθαλάσσια.
 11. Φωτογραφίες του περιβάλλοντος χώρου και των υφιστάμενων κτισμάτων.
- Επιπρόσθετα των ανωτέρω, υποβάλλεται και κάθε άλλο κατά περίπτωση ειδικό δικαιολογητικό, εφόσον προβλέπεται στην ειδική διάταξη περί χορήγησης παρέκκλισης, ή εφόσον κρίνεται απαραίτητο για την καλύτερη τεκμηρίωση του θέματος.

Άρθρο 3
Έκταση εφαρμογής – Ισχύς

1. Η εφαρμογή των ανωτέρω είναι υποχρεωτική για τις αρμόδιες υπηρεσίες, καθώς και για τα αρμόδια συλλογικά όργανα.
2. Η ισχύς της παρούσας άρχεται από την ημερομηνία δημοσίευσής της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΠΡΟΤΥΠΟ ΕΝΤΥΠΟ ΔΙΑΒΙΒΑΣΗΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
 ΔΗΜΟΣ.....
 ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

Προς:

ΘΕΜΑ: Διαβίβαση της υπ' αριθμ. αιτήσεως για χορήγηση παρέκκλισης σύμφωνα με (1)

Με την υπ' αριθμ. αίτηση κατατέθηκε αίτημα στην υπηρεσία μας για τη χορήγηση παρέκκλισης από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις για την κατασκευή

ιδιοκτησίας.....

στη θέση..... της περιοχής.....

Αναλυτικά ζητούνται: (2)

α.....

β.....

γ.....

δ.....

ε.....

Στην περιοχή, που βρίσκεται το οικόπεδο / γήπεδο ισχύουν οι όροι δόμησης που καθορίζονται από τις διατάξεις (3).....

δηλαδή

α.....

β.....

γ.....

δ.....

ε.....

Με την αίτηση υποβλήθηκαν τα παρακάτω δικαιολογητικά:

α.....

β.....

γ.....

δ.....

ε.....

Ο αρμόδιος φορέας (π.χ. Δ/ση Ανάπτυξης, Δ/ση Γεωργικής Ανάπτυξης, Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών κλπ) γνωμοδοτεί υπέρ της αιτούμενης παρέκκλισης με το με αρ. έγγραφό του, καθόσον κρίνεται απαραίτητη για τις λειτουργικές ανάγκες της συγκεκριμένης δραστηριότητας επειδή

Η υπηρεσία μας, αφού έλεγξε την πληρότητα του φακέλου, το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης του εν λόγω ακινήτου και διαπίστωσε ότι πέραν της αιτούμενης παρέκκλισης, τηρούνται οι ισχύουσες για την περιοχή πολεοδομικές διατάξεις και θα είναι μετά τη χορήγηση της

παρέκκλισης δυνατή η έκδοση της οικοδομικής άδειας για
(4).....

....., σας διαβιβάζει με το παρόν, την εν θέματι αίτηση, καθώς και συνημμένο φάκελο στοιχείων και δικαιολογητικών, για τις δικές σας ενέργειες.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ: Φάκελος Δικαιολογητικών (5)

Ο προϊστάμενος της ΥΔΟΜ

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

- (1) Αναγράφεται η ειδική διάταξη, σύμφωνα με την οποία χορηγείται η ζητούμενη παρέκκλιση.
- (2) Αναγράφονται αναλυτικά οι αιτούμενες παρεκκλίσεις.
- (3) Αναγράφονται οι πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για τη συγκεκριμένη θέση.
- (4) Αναγράφεται ο τίτλος του έργου.
- (5) Περιλαμβάνει το αρχικό αίτημα παρέκκλισης, το θεωρημένο ως προς τους όρους δόμησης τοπογραφικό διάγραμμα καθώς και το ελεγμένο από την ΥΔΟΜ διάγραμμα κάλυψης.