



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

**ΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ** : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
**ΤΑΧ. ΚΩΔ.** : 11526  
**ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ** : Κ. Μακρίδου  
**ΤΗΛΕΦΩΝΟ** : 210-6980333  
**FAX** : 210-6918088

**ΠΡΟΣ :** 1. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου  
Γεν. Δ/ση Χωροταξικής &  
Περιβαλλοντικής Πολιτικής  
Μπότσαρη 2-8  
18538, Πειραιάς  
Τηλ. : 213 2026836  
Fax : 2104291264  
[I.yfantidis@apdaigaiou.gov.gr](mailto:I.yfantidis@apdaigaiou.gov.gr)

2. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής  
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ.  
Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού  
& Εφαρμογών  
Μεσογείων 239  
15451, Νέο Ψυχικό  
Τηλ.: 210 3725759  
Fax : 210 3725770

**ΚΟΙΝ :** 1. ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ. Αιγαίου  
Καβέτσου 1, Μυτιλήνη  
811 32, Λέσβος  
2. Δήμος Αθηναίων  
Υπηρεσία Δόμησης  
Σωκράτους 57  
10431, Αθήνα

**ΘΕΜΑ : Αρμοδιότητα ανάκλησης οικοδομικής άδειας κατηγορίας 3**

**ΣΧΕΤ. :** α) Το υπ' αριθμ. 27438/21.05.2019 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου  
β) Το υπ' αριθμ. 10312 /05.02.2019 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής  
γ) Το υπ' αριθμ. 25361/10.05.2019 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Βορείου Αιγαίου

Σε συνέχεια των ανωτέρω σχετικών, που αφορούν στο θέμα, σας γνωρίζουμε στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων μας τα εξής:

- Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 31 του Ν. 4495/2017, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει :  
«Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση των διοικητικών πράξεων, που σχετίζονται με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των δήμων, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από ειδικές διατάξεις».
- Στην παρ.3 του άρθρου 33 του Ν. 4495/2017, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, αναφέρεται ότι :  
«Οι οικοδομικές άδειες, τα συνοδευτικά έγγραφα και οι μελέτες τηρούνται ηλεκτρονικά στο αρχείο κάθε Υπηρεσίας Δόμησης και στο κεντρικό αρχείο της Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού».

- Επιπρόσθετα, στην παρ.6 του άρθρου 33 του Ν. 4495/2017, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, αναφέρεται ότι : «Σε περίπτωση μη λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος ηλεκτρονικής υποβολής, η αίτηση για χορήγηση διοικητικής πράξης υποβάλλεται με συνημμένο φάκελο με τα απαραίτητα δικαιολογητικά σε έντυπη μορφή στα Κέντρα Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π.) και διαβιβάζεται αρμοδίως στην Υ.ΔΟΜ».
  
- Επίσης, με βάση την παρ.3 του άρθρου 38 του Ν. 4495/2017, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει : «Υποχρεωτικός έλεγχος διενεργείται σε περίπτωση καταγγελίας για νομιμότητα της εκδοθείσας αδείας, ανεξαρτήτως της κατηγορίας αυτής, καθώς και σε περίπτωση καταγγελίας για τη νομιμότητα της εκδοθείσας έγκρισης Εργασιών μικρής κλίμακας».
  
- Σύμφωνα με την παρ.2γ του άρθρου 38 του Ν. 4495/2017, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει : «Οι άδειες που εμπíπτουν στον τρόπο έκδοσης της Κατηγορίας 3 του άρθρου 36, εκδίδονται αυτόματα ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες μελέτες, που προβλέπονται στο άρθρο 40.  
Μέσα σε διάστημα τριών (3) ημερών από την έκδοση της ανωτέρω οικοδομικής άδειας διενεργείται από την Υ.ΔΟΜ. ο έλεγχος των απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου, Δήμου, ΕΦΚΑ.  
Μεταξύ των υποβαλλόμενων ηλεκτρονικά στοιχείων συμπεριλαμβάνεται υποχρεωτικά έγγραφη βεβαίωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., στην οποία αναγράφονται οι όροι δόμησης που ισχύουν στη θέση του ακινήτου και οι κατά περίπτωση απαραίτητες εγκρίσεις φορέων και υπηρεσιών. Η ανωτέρω έγγραφη βεβαίωση εκδίδεται εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την υποβολή της σχετικής αίτησης και δεν απαιτείται εάν έχει προηγηθεί η έκδοση προέγκρισης».
  
- Σύμφωνα με την παρ.5 του άρθρου 2 της Υ.Α. ΥΠΕΝ.ΥΠΡΓ/48123/6983/18 (ΦΕΚ 3136 Β/31.07.2018): «... Επίσης ο προϊστάμενος της αρμόδιας Υπηρεσίας αναθέτει σε υπαλλήλους τον δειγματοληπτικό έλεγχο της παρ.2γ ή τον υποχρεωτικό έλεγχο της παρ.3 του άρθρου 38, με βάση αλγόριθμο που αποστέλλεται ανά εξάμηνο από το....σε ποσοστό 30%».
  
- Στην παρ. 6 του άρθρου 2 της προαναφερθείσας Υπουργικής Απόφασης επισημαίνεται ότι : «**Για τη διενέργεια από την ΥΔΟΜ του υποχρεωτικού ελέγχου της παρ.3 του άρθρου 38 του Ν. 4495/2017,** δίνεται η δυνατότητα σε κάθε ενδιαφερόμενο να καταχωρήσει στο πληροφοριακό σύστημα σχετικό αίτημα που συνοδεύεται από τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία αιτιολογείται η βασιμότητα της καταγγελίας.» ενώ στο άρθρο 12 της ίδιας υπουργικής απόφασης, το οποίο αφορά στις ενέργειες των αρμόδιων υπηρεσιών των άρθρων 31 και 32 του Ν. 4495/2017 αναγράφεται ότι : «Ο προϊστάμενος της

υπηρεσίας, έχει πρόσβαση σε όλους τους ηλεκτρονικούς φακέλους των οικοδομικών αδειών και δύναται να τους ενημερώνει σε περίπτωση ανάκλησης, διακοπής εργασιών, ηλεκτροδότησης, έκδοσης του ΠΕΚ, δειγματοληπτικού ελέγχου, κ.ά. Για την εφαρμογή του δειγματοληπτικού ελέγχου και του υποχρεωτικού ελέγχου σε περίπτωση καταγγελίας, **ο προϊστάμενος της υπηρεσίας μέσω του πληροφοριακού συστήματος αναθέτει σε εξουσιοδοτημένο υπάλληλο τον έλεγχο, προκειμένου να αποφανθεί η υπηρεσία και στη συνέχεια ο ίδιος να προβεί στις προβλεπόμενες κατά νόμο ενέργειες».**

Από τον συνδυασμό των ανωτέρω, άποψη της υπηρεσίας μας είναι ότι και στην περίπτωση έκδοσης οικοδομικής άδειας κατηγορίας 3 του Ν. 4495/17, ο νομοθέτης νοεί ως εκδούσα αρχή την Υπηρεσία Δόμησης στην οποία υπάγεται το συγκεκριμένο έργο, ανεξαρτήτως του γεγονότος ότι η διαδικασία έκδοσης της συγκεκριμένης κατηγορίας άδειας πραγματοποιείται αυτόματα από το πληροφοριακό σύστημα. Επομένως, και σύμφωνα με τον Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας (Ν.2690/99, άρθρο 21) η ίδια αρχή (Υ.ΔΟΜ.) είναι αρμόδια για την ανάκληση της αντίστοιχης διοικητικής πράξης, όταν αυτό απαιτείται.

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ**

**ΝΙΚΟΣ ΜΠΙΑΣ**

Αρχιτέκτων Μηχανικός