



εοαλ

ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ
ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΛΑΡΝΑΚΑΣ



ΣΗΜΕΙΑ ΠΟΥ ΧΡΗΣΟΥΝ ΠΡΟΣΟΧΗΣ ΣΕ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΧΑΜΗΛΟΥ ΚΑΙ ΜΕΣΑΙΟΥ ΡΙΣΚΟΥ

Λυγία Λαμπριανού
Λειτουργός Αδειοδότησης

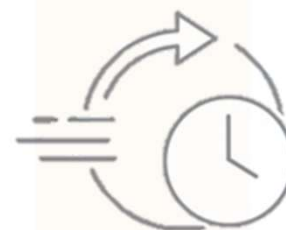
29 Απριλίου 2026

ΣΗΜΕΙΑ ΠΟΥ ΧΡΗΖΟΥΝ ΠΡΟΣΟΧΗΣ ΣΕ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΧΑΜΗΛΟΥ ΚΑΙ ΜΕΣΑΙΟΥ ΡΙΣΚΟΥ



ΝΕΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ

- ✓ Μετάβαση σε fast track διαδικασίες
- ✓ **ΣΤΟΧΟΣ** → Ταχύτερη έκδοση αδειών



ΤΙ ΑΛΛΑΖΕΙ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΑ

✓ Ταχεία έκδοση άδειας



Μεταφορά ευθύνης στον μελετητή

✓ Επιτελικός έλεγχος



Έλεγχος σε μεταγενέστερο στάδιο

πιο γρήγορη άδεια ≠ πιο εύκολη άδεια



ΤΙ ΑΛΛΑΖΕΙ ΣΤΟ ΝΕΟ ΣΥΣΤΗΜΑ

Παλιό Σύστημα

- Έλεγχος πριν
- Καθυστέρηση
- Μικρό ρίσκο

Νέο Σύστημα

- Γρήγορη άδεια
- Έλεγχος μετά
- Μεγαλύτερο ρίσκο

Μεταφορά ευθύνης στον μελετητή



Κ.Δ.Π. 322/2024 ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΕΝΤΟΛΗ 2/2020



Μέχρι 2 κατοικίες



Κ.Δ.Π. 60/2025 ΕΝΤΟΛΗ 1/2025



Μέχρι 2 κατοικίες

3 και 4 κατοικίες



Κ.Δ.Π. 60/2025 ΕΝΤΟΛΗ 1/2025



Μέχρι 2 κατοικίες



3 και 4 κατοικίες



Μέχρι 12 κατοικίες
εν σειρά



Κ.Δ.Π. 60/2025 ΕΝΤΟΛΗ 1/2025



Μέχρι 2 κατοικίες



3 και 4 κατοικίες

≤12



Μέχρι 12 κατοικίες
εν σειρά



20 οικιστικά
διαμερίσματα



ΕΝΤΟΛΗ 2/2025



Μέχρι 2 κατοικίες



3 και 4 κατοικίες

≤12



Μέχρι 12 κατοικίες
εν σειρά



20 οικιστικά
διαμερίσματα



Μεικτή εμπορική /
γραφειακή
Οικιστική ανάπτυξη
μέχρι 1.000. τ.μ.



ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ



Μέχρι 2 κατοικίες



3 και 4 κατοικίες



Μέχρι 12 κατοικίες
εν σειρά



20 οικιστικά
διαμερίσματα



Μεικτή εμπορική /
γραφειακή
Οικιστική ανάπτυξη
μέχρι 1.000. τ.μ.



ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ (ΕΠΒ)

Κ.Δ.Π. 322/2024 – Χαμηλού Ρίσκου Αναπτύξεις

Επιτελικός
Έλεγχος Βασικών
Πτυχών της
Ανάπτυξης

Ολοκλήρωση
εντός 20
εργάσιμων
ημερών

Δειγματοληπτικός
Έλεγχος σε
ποσοστό 10%
κάθε 6 μήνες

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ (ΕΠΒ)

Κ.Δ.Π. 60/2025 – Μεσαίου Ρίσκου Αναπτύξεις

Επιτελικός
Έλεγχος Βασικών
Πτυχών της
Ανάπτυξης

Ολοκλήρωση
εντός 40
εργάσιμων
ημερών

Δειγματοληπτικός
Έλεγχος σε
ποσοστό 15%
κάθε 6 μήνες

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ (ΕΠΒ)

ΠΟΤΕ ΕΦΑΡΜΟΖΕΤΑΙ Η ΕΠΒ

- ✓ Δεν ζητείται άσκηση Διακριτικής Ευχέρειας
- ✓ Δεν βρίσκεται εντός Περιοχής Natura 2000
- ✓ Δεν βρίσκεται εντός Νεκρής Ζώνης
- ✓ Δεν βρίσκεται εντός Κυρίαρχων Περιοχών Βρετανικών Βάσεων (ΚΠΒ)



ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΝΤΟΛΗΣ

ΠΟΤΕ ΔΕΝ ΕΦΑΡΜΟΖΕΤΑΙ Η ΕΠΒ

- Εμπίπτει εντός Νεκρής Ζώνης
- Εμπίπτει εντός ΚΠΒ
- Εμπίπτει εντός Περιοχής NATURA 2000
- Εμπίπτει σε Ελεγχόμενη από το Τμήμα Αρχαιοτήτων Περιοχή ή περιλαμβάνεται η ένδειξη ΑΜ
- Εμπίπτει σε πυρήνα χωριού του Παραρτήματος Ζ της Δήλωσης Πολιτικής για την ύπαιθρο
- Εμπίπτει σε περιοχή όπου καθορίζονται Ειδικές Πρόνοιες στο Σχέδιο Ανάπτυξης
- Ζητείται η Διακριτική Ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχής



ΧΡΗΣΗ ΑΠΕ 5%

Αιτήσεις οι οποίες ζητούν αξιοποίηση κινήτρου για αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 5% με τη χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ) όπως προβλέπεται στην Εντολή 4/2025

- ✓ Υποβάλλονται και εξετάζονται με τα Ειδικά Διατάγματα Ανάπτυξης Κ.Δ.Π. 322/2024 και Κ.Δ.Π. 60/2025.



ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ



ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΙ ΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ

Ευθύνη Μελετητή

- ✓ Υποβολή Υπεύθυνης Δήλωσης
- ✓ Βεβαίωση Επαγγελματικής Ασφάλισης ΕΤΕΚ
- ✓ Πιστοποιητικό Παρακολούθησης Εκπαιδευτικού Σεμιναρίου (ΕΤΕΚ)
- ✓ Χωροταξικό Διάγραμμα Δόμησης



ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ – ΤΙ ΕΛΕΓΧΕΤΑΙ

Διενεργείται ταχύς και συνοπτικός έλεγχος των βασικών πτυχών της ανάπτυξης

- ✓ Ύψος και Αριθμός Ορόφων
- ✓ Αποστάσεις από τα σύνορα
- ✓ Χώροι στάθμευσης
- ✓ Βοηθητικές Οικοδομές



ΣΥΝΗΘΗ ΛΑΘΗ



ΣΥΝΗΘΗ ΛΑΘΗ

ΤΑ ΛΑΘΗ ΠΟΥ ΟΔΗΓΟΥΝ ΣΕ ΑΠΟΡΡΙΨΗ

- Εγγεγραμμένο ως χωράφι
- Εμπίπτει εντός Νεκρής Ζώνης
- Εμπίπτει εντός ΚΠΒ
- Δεν τηρούνται οι απαιτούμενες αποστάσεις από τα σύνορα
- Υφίστανται οικοδομές εντός του τεμαχίου οι οποίες δεν αποτυπώνονται
- Λανθασμένοι υπολογισμοί συντελεστών ανάπτυξης
- Το τεμάχιο επηρεάζεται από δικαιώματα / δουλείες



ΣΥΝΗΘΗ ΛΑΘΗ

- Επηρεάζεται από διεύρυνση οδικού δικτύου
- Δεν διασφαλίζονται οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης
- Δεν έχουν διενεργηθεί οι απαιτούμενες διαβουλεύσεις (π.χ. Τ.Α.Υ. λόγω καναλιού)
- Η πρόσβαση προς την ανάπτυξη γίνεται από υπεραστικό δρόμο ή δρόμο πρωταρχικής σημασίας
- Υπέρβαση ορόφου και ύψος χωρίς να ζητείται Διακριτική Ευχέρεια της Π.Α.



ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ

Ουσιώδεις ανακρίβειες 

ΑΠΟΡΡΙΨΗ

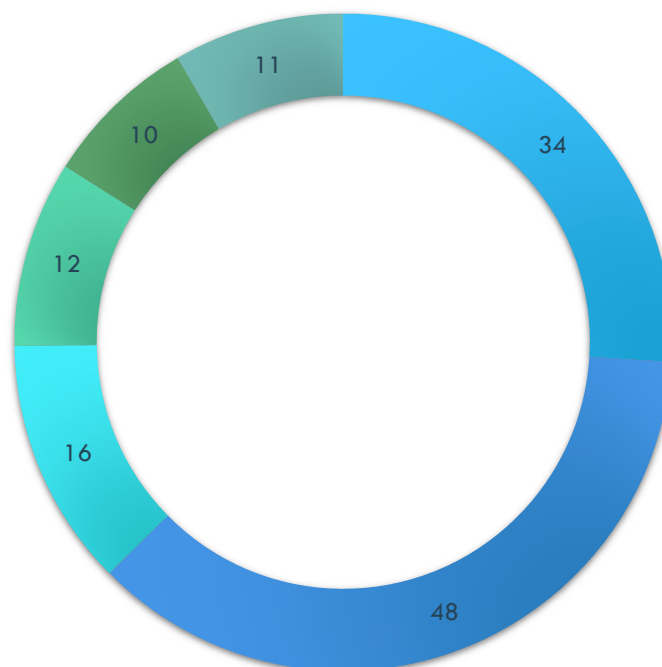
Σε περίπτωση επανάληψης λάθους από τον ίδιο μελετητή



Ενημέρωση ΕΤΕΚ και ΥΠΕΣ



ΑΠΟΡΡΙΨΕΙΣ από 01/07/2024



■ Εντολή 2/2020
 ■ Εντολή 1/2022
 ■ Εντολή 1/2025
 ■ Εντολή 2/2025
 ■ Κ.Δ.Π. 322/2024
 ■ Κ.Δ.Π. 60/2025



ΚΙΝΔΥΝΟΙ



ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΑΠΟ ΑΝΑΚΡΙΒΕΙΕΣ

Το ρίσκο δεν είναι στην άδεια — είναι μετά

- ✓ Γρήγορη Άδεια/Βεβαίωση
- ✓ Έναρξη Έργου
- ✗ Ανάκληση βεβαίωσης
- ✗ Διακοπή εργασιών
- ✗ Αυθαίρετη οικοδομή
- ✗ Ευθύνη μελετητή



Risk shifted to construction phase

ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ

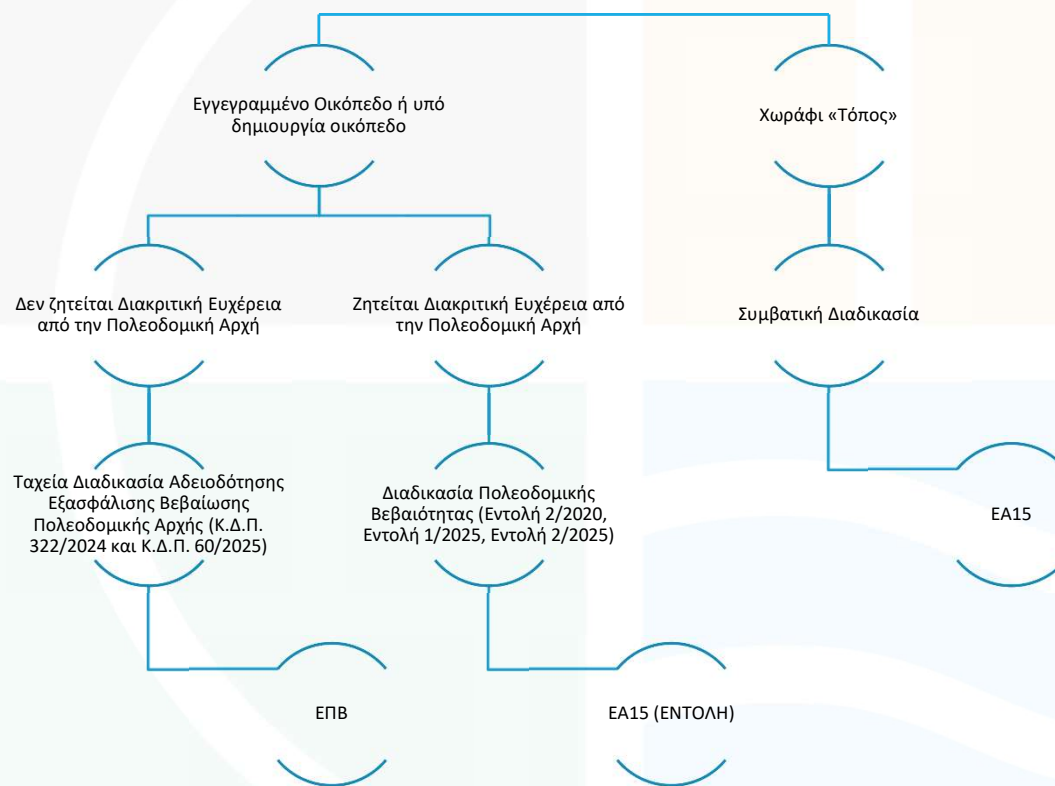
Αν διαπιστωθεί ότι θα ανακληθεί η Πολεοδομική Βεβαίωση, η Άδεια Οικοδομής και έχουν ήδη ξεκινήσει οι εργασίες



ΑΜΕΣΗ ΠΑΥΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ
ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΤΟΜΕΑ ΕΠΙΒΟΛΗΣ



ΠΩΣ ΑΠΟΦΑΣΙΖΩ ΤΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΚΟΛΟΥΘΩ;



CHECK LIST – ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΠΟΒΟΛΗ



- ✓ Είναι εγγεγραμμένο οικόπεδο;
- ✓ Υπάρχουν δικαιώματα / δουλείες;
- ✓ Υπάρχουν αυθαίρετα κτίρια εντός του τεμαχίου;
- ✓ Υπάρχουν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά επηρεασμοί;
- ✓ Τηρούνται οι επιτρεπόμενοι συντελεστές ανάπτυξης;





Η απλοποίηση της διαδικασίας
δεν συνεπάγεται απλοποίηση της ευθύνης



εοαλ
ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ
ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΛΑΡΝΑΚΑΣ



ΕΥΧΑΡΙΣΤΩ