

ΑΠΑΝΤΗΣΗ ΣΕ ΕΡΩΤΗΜΑ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΦΟΡΕΙΑ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ

Ερ.: Η Εφορία αρχαιοτήτων Ευβοίας, λόγω Κανονιστικής διάταξης μας επιβάλλει Προέγκριση για την έκδοση της Οικοδομικής Αδείας (δηλαδή δεν αρκείται στην βεβαίωση όρων δόμησης).

Θα θέλαμε να γνωρίζουμε αν η απαίτηση αυτή είναι ορθή και βάσιμη.

Απ.: Βάσει της υποπερ. αζ΄ της περ. α΄ του άρθρου 322 του Ν.5306/26 (περ. ζ΄ του άρθρου 36 του Ν.4495/17) και καθότι το εν λόγω οικοπέδο χωροθετείται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, η προς έκδοση οικοδομική άδεια είναι **Κατηγορίας 1.**

Άρθρο 322 – Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών

1. Ο τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών κατηγοριοποιείται, ανάλογα με την περιοχή, τη θέση, τη χρήση, το μέγεθος και το περιβαλλοντικό αποτύπωμα του κτηρίου που πρόκειται να ανεγερθεί, ως εξής:

α) Κατηγορία 1:

- αα) ανέγερση ειδικού κτηρίου σε εντός σχεδίου περιοχή, επιφάνειας άνω των 1.000τ.μ. δόμησης και ανέγερση κτηρίου με επικρατούσα χρήση κατοικίας άνω των 2.000τ.μ.,
- αβ) ανέγερση ειδικού κτηρίου, σε εκτός σχεδίου περιοχή ή εντός οριοθετημένου, σύμφωνα με το ΠΔ/24.04-03.05.1985 (ΦΕΚ.181/Δ΄), οικισμού ή εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, με εγκεκριμένα, σύμφωνα με το ΠΔ/02-13.03.1981 (ΦΕΚ.138/Δ΄), όρια,
- αγ) ανέγερση κτηρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή στην οποία δεν υφίσταται κτηματογράφηση ή σε μη άρτιο κατά τον κανόνα γήπεδο,
- αδ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτήριο με χρήση ειδικού κτηρίου, εφόσον υπερβαίνει το 50% της υπάρχουσας δόμησης,
- αε) κατασκευές και εργασίες σε μνημεία χαρακτηρισμένα από το Υπουργείο Πολιτισμού,
- αστ) κατασκευές και εργασίες σε διατηρητέα κτήρια χαρακτηρισμένα από τα Υπουργεία Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού,
- αζ) ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα εντός προστατευόμενων περιοχών του άρθρου 19 του Ν.1650/1986 (ΦΕΚ.160/Α΄) ή ζωνών, όπως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί ή παραδοσιακά τμήματα πόλεως,

Βάσει της §1 του άρθρου 321 του Ν.5306/26 (§1 του άρθρου 35 του Ν.4495/17) η διαδικασία της προέγκρισης είναι **προαιρετική για όλες τις κατηγορίες.**

Άρθρο 321 – Προέγκριση οικοδομικής άδειας

1. Η διαδικασία προέγκρισης για την έκδοση οικοδομικής άδειας είναι προαιρετική και αφορά κάθε κατηγορία έκδοσης άδειας του άρθρου 322. Η διαδικασία προέγκρισης άδειας αναθεώρησης είναι προαιρετική, εφόσον αφορά σε μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, ύψους και όγκου. Εναλλακτικά απαιτείται η έγγραφη βεβαίωση των υποπερ. β) και ββ) της περ. β) της §2 του άρθρου 324.

Συνεπώς, για τη χορήγηση της έγκρισης από την αρμόδια εφορεία αρχαιοτήτων δεν απαιτείται, σύμφωνα με τον νόμο, προέγκριση οικοδομικής άδειας.

Η παρανόηση ίσως προκύπτει από το έγγραφο του ΥΠΠΟ με αρ. πρωτ. **482753/21.10.2025** και το μετέπειτα με αρ. πρωτ. **491287/27.10.2025**, σύμφωνα με τα οποία η προέγκριση οικοδομικής άδειας τέθηκε μεταξύ των απαραίτητων δικαιολογητικών, η οποία παρότι αναγνωρίζονταν ότι είναι προαιρετική, κρίθηκε απαραίτητη, άρα και υποχρεωτική!

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

21.10.2025 14:58:20
ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αθήνα, 21/10/2025
Α. Π.: 482753

ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
Γραφείο Γενικού Γραμματέα Πολιτισμού

Ταχ. Δ.νση: Μπουμπουλίνας 20-22
Ταχ. Κώδικας: 106 82, Αθήνα
Τηλέφωνο: 213 1322 789, 712
Email: gsecoff@culture.gr

Προς: 1. Γενική Διεύθυνση Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς (για την ενημέρωση όλων των Υπηρεσιών)
2. Γενική Διεύθυνση Αναστήλωσης Μουσείων και Τεχνικών Έργων (για την ενημέρωση όλων των Υπηρεσιών)

Κοιν: Γραφείο Υπουργού Πολιτισμού

ΘΕΜΑ: Σχετικά με την τήρηση ισχύουσας πολεοδομικής νομοθεσίας για αιτήματα προς εξέταση από τα όργανα και τις υπηρεσίες του ΥΠΠΟ

ΣΧΕΤ. 1) Το υπ' αριθμ. πρωτ. 365582/07-08-2025 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Αναστήλωσης Μουσείων και Τεχνικών Έργων με θέμα «Ενημερωτικό σχετικά με τήρηση ισχύουσας πολεοδομικής νομοθεσίας για αιτήματα προς εξέταση από τα όργανα και τις υπηρεσίες του ΥΠΠΟ» και τα σε αυτό σχετικά αναφερόμενα υπ' αριθμ. πρωτ. 53971/09-02-2022, 79859/24-02-2022 και 256548/01-06-2022 και λοιπές σε αυτά αναφερόμενες αποφάσεις ΣτΕ

2) Το υπ' αρ. πρ. 47459/10-03-2022 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς με θέμα «Διευκρινίσεις για την προέγκριση οικοδομικών αδειών Κατηγορίας 1, μετά τη θέση σε ισχύ του ν.4759/2020»

3) Το υπ' αριθμ. πρωτ. 436882/25-09-2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Βυζαντινών και Μεταβυζαντινών Αρχαιοτήτων προς την Προϊσταμένη της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς με θέμα «Απόψεις της ΔΒΜΑ σχετικά με ερώτημα της ΕΦΑ Κυκλάδων για ζητήματα απόδομα οικοδομικών αιτημάτων»

Σε συνέχεια των ανωτέρω σχετικών και προς διευκρίνιση των θεμάτων που έχουν προκύψει ως προς θέματα πολεοδομικών αδειοδοτήσεων, εφιστούμε την προσοχή σας στα κάτωθι:

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

27.10.2025/13820
ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ & ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ
ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ
ΕΦΟΡΕΙΑ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΩΝ
ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΚΑΙ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ

Λαμία, 27/10/2025
Α. Π.: 491287

ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ

ΠΡΟΣ: 1. ΤΕΕ/Τμήμα Ανατολικής Στερεάς
Ελλάδας
Πλατεία Ελευθερίας 3
35131 Λαμία
(email:tee_lamia@tee.gr – info@teetas.gr)
2. ΕΕΤΕΜ/Τμήμα Φθιώτιδας – Ευρυτανίας
Καραϊσκάκη 62
35150 Λαμία
(eetemfe@otenet.gr)

Ταχ. Δ/ση : Κ. Καραμανλή & Ζαφείρη
Ταχ. Κώδικας : 351 33 Λαμία
FAX : 22310-47633
Πληροφορίες : Κ. Διαμαντής
Τηλέφωνο : 22310- (47628-29)
(Εσ. 231)
Email : efafeu@culture.gr

ΚΟΙΝ.

ΘΕΜΑ: Ενημέρωση μελών σας για απαίτηση έκδοσης προέγκρισης οικοδομικής αδείας

ΣΧΕΤ: α) το με αρ. πρωτ. 482753/21-10-2025 έγγραφο του Γενικού Γραμματέα Πολιτισμού
β) το με αρ. πρωτ. 482753/23-10-2025 έγγραφο της ΓΔΑΠ για την τήρηση πολεοδομικής νομοθεσίας από τα όργανα και Υπηρεσίες ΥΠΠΟ.

Στο πλαίσιο εφαρμογής των ανωτέρω σχετικών, σχετικά α - β, τα οποία σας επισυνάπτουμε, παρακαλούμε για την ενημέρωση των μελών σας σχετικά με την κατάσταση, πλέον των μέχρι σήμερα απαραίτητων δικαιολογητικών, της προέγκρισης για έκδοση οικοδομικής αδείας, για την διασφάλιση της καταρχήν πολεοδομικής συμβατότητας των υπό εξέταση, από πλευράς αρχαιολογικής νομοθεσίας εργασιών, η οποία παρότι είναι προαιρετική κρίνεται απαραίτητη, άρα και υποχρεωτική.

Συν: 1, το με αρ. 482753/21-10-2025 έγγραφο Γ.Γ.Π. του ΥΠΠΟ
2, το με αρ. 482753/23-10-2025 έγγραφο Γ.ΔΑΠ.Π. του ΥΠΠΟ

Η Προϊσταμένη της Εφορείας
Ευθυμία Καράντζαλη
Αρχαιολόγος

Μετά τις διαμαρτυρίες περιφερειακών τμημάτων του ΤΕΕ και ιδιωτών μηχανικών, το ΥΠΠΟ αντιλήφθηκε το λάθος του, ότι δηλαδή μια εγκύκλιος δεν μπορεί να τροποποιεί έναν νόμο που ψηφίζεται στη βουλή, παρά μόνο να τον ερμηνεύει. Ως συνέπεια αυτού ακολούθησε το διορθωτικό έγγραφο του ΥΠΠΟ με αρ. πρωτ. 518815/10.11.2025 με το οποίο ανακλήθηκαν τα προηγούμενα.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

10.11.2025 15:54:06
ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
Γραφείο Γενικού Γραμματέα Πολιτισμού

Αθήνα, 10/11/2025
Α. Π.: 518815

ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ

Ταχ. Δ.ση: Μπουμπουλίνας 20-22
Ταχ. Κώδικας: 106 82, Αθήνα
Τηλέφωνο: 213 1322 789, 712
Email: gsecoff@culture.gr

Προς: 1. Γενική Διεύθυνση Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς (για την ενημέρωση όλων των Υπηρεσιών)
2. Γενική Διεύθυνση Αναστήλωσης Μουσείων και Τεχνικών Έργων (για την ενημέρωση όλων των Υπηρεσιών)

Κοιν: Γραφείο Υπουργού Πολιτισμού

ΘΕΜΑ: Ανάκληση οδηγίας σχετικά με την τήρηση ισχύουσας πολεοδομικής νομοθεσίας για αιτήματα προς εξέταση από τα όργανα και τις υπηρεσίες του ΥΠΠΟ

ΣΧΕΤ. 1) Το υπ' αριθμ. πρωτ. 482753/21-10-2025 έγγραφο του Γενικού Γραμματέα Πολιτισμού με τίτλο «Σχετικά με την τήρηση ισχύουσας πολεοδομικής νομοθεσίας για αιτήματα προς εξέταση από τα όργανα και τις υπηρεσίες του ΥΠΠΟ»

Με το παρόν σας ενημερώνουμε ότι το ανωτέρω σχετικό έγγραφο υπ' αρ. πρωτ. 482753/21-10-2025 ανακαλείται.

Παρακαλείστε για την άμεση ενημέρωση όλων των υφιστάμενων Υπηρεσιών αρμοδιότητάς σας.

Ο Γενικός Γραμματέας Πολιτισμού

Γεώργιος Διδασκάλου

Για τη διενέργεια των **δοκιμαστικών τομών του εδάφους**, έπειτα από έγγραφο της αρχαιολογικής υπηρεσίας, απαιτείται βάσει της περ. α΄ της §2 του άρθρου 315 του Ν.5306/26 (περ. α΄ του άρθρου 29 του Ν.4495/17) Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας.

2. Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας απαιτείται για τις εξής εργασίες:

- α) δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή ύστερα από έγγραφο της αρχαιολογικής υπηρεσίας εκτός εάν η έγκριση οι δοκιμαστικές τομές του εδάφους διενεργούνται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού, καθώς για εργασίες που απαιτούνται για γεωτεχνικές έρευνες σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (Ε.Α.Κ.) 2003,

Τα απαιτούμενα δικαιολογητικά αναφέρονται στην Υπουργική Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174 (ΦΕΚ.1843/Β΄/13.05.2020), άρθρο 3 (γενικά δικαιολογητικά) και §1.α άρθρου 4 (ειδικά δικαιολογητικά).

ΥΑ.43266/1174/13.05.2020 | Άρθρο 4 – Απαιτούμενα ειδικά δικαιολογητικά ανά είδος εργασίας

Άρθρο 4 – Απαιτούμενα ειδικά δικαιολογητικά ανά είδος εργασίας

(σ.σ.: Βλ. Ορισμός: [Άρθρο 28 §β](#) |

Δικαιολογητικά: [Άρθρο 41](#) |

Γενικά δικαιολογητικά: [ΥΑ.43266/1174/13.05.2020 άρθρο 3](#) |

Διαδικασία: [ΥΑ.48123/6983/31.07.2018 – e-Άδειες, Άρθρο 3](#))

1. α) (σ.σ.: δοκιμαστικές τομές του εδάφους & εργασίες που απαιτούνται για γεωτεχνικές έρευνες)
Για τις περιπτώσεις της [περίπτωσης α της §2 του άρθρου 29](#) του Ν.4495/2017, όπως έχει τροποποιηθεί από το [άρθρο 3 §1](#) (σ.σ.: εννοεί του άρθρου 2) της παρούσας κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του [άρθρου 3](#) της παρούσας:
 - αα) Το έγγραφο της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού το οποίο ορίζει τη σχετική υποχρέωση για την περίπτωση δοκιμαστικών τομών,
ή βεβαίωση Μηχανικού ότι δεν απαιτούνται εργασίες αντιστήριξης για την [περίπτωση εργασιών για γεωτεχνικές έρευνες](#).
 - ββ) [Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος](#).

Εν κατακλείδι:

- 1) Η [προέγκριση οικοδομικής άδειας](#) δεν απαιτείται από τον νόμο και η σχετική εγκύκλιος του ΥΠΠΟ που την απαιτούσε ανακλήθηκε.
- 2) Για τη διενέργεια των [δοκιμαστικών τομών](#) εκδίδεται [Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας](#) για την οποία απαιτείται έγγραφο της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας το οποίο ορίζει τη σχετική υποχρέωση για την περίπτωση δοκιμαστικών τομών.
- 3) Η [Βεβαίωση Όρων Δόμησης](#), το [Τοπογραφικό](#), το [Διάγραμμα Κάλυψης](#) και η συνοδευτική [Τεχνική Έκθεση](#) υπογεγραμμένη από τον μηχανικό, ο οποίος φέρει και την ευθύνη για την τήρηση των όρων δόμησης, αποτελούν επαρκή [δικαιολογητικά](#) για την Εφορεία Αρχαιοτήτων και το Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων με τα οποία μπορούν να διαπιστώσουν τι θα οικοδομηθεί και πού.

Δήλωση αποποίησης ευθύνης

Οι παραπάνω απαντήσεις απηχούν τις προσωπικές μου απόψεις και ερμηνεία της νομοθεσίας. Δεν σημαίνει ότι είναι και ορθές ή ότι είναι κοινές με τις απόψεις των ΥΔΟΜ ή των ελεγκτών δόμησης που θα κληθούν να προβούν σε ελέγχους.

Θεσσαλονίκη, 08 Ιουλίου 2026

Ο Συντάξας Μηχανικός

Χαράλαμπος (Χάρης) Παπαδόπουλος

Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός - Αρ. Μητρώου ΤΕΕ: 65914

Νόμιμος εκπρόσωπος της

«win2 – Σύμβουλοι Μηχανικοί Ι.Κ.Ε.»