

N. 4030/2011
«Νέος τρόπος έκδοσης αδειών
δόμησης,
Ελέγχου κατασκευών και
λοιπές διατάξεις»

- Άρθρα 1 έως 37 -

Μητρακάκη Αναστασία,
Πολιτικός Μηχανικός, MSc

Θεσσαλονίκη, Απρίλιος 2014

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄ ΕΚΔΟΣΗ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 1 Ορισμοί της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης

Άρθρο 1

Ορισμοί της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης

□ Έγκριση δόμησης:

Επιτρέπει την έκδοση της άδειας δόμησης
(πιστοποιώντας το δικαίωμα δόμησης σύμφωνα με τους όρους δόμησης)

□ Άδεια δόμησης:

Επιτρέπει την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών
(που περιγράφονται σε αυτήν και στις μελέτες που τη συνοδεύουν)



Άρθρο 2 Αρμόδια όργανα χορήγησης

Άρθρο 2

Αρμόδια όργανα χορήγησης

Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των Δήμων

(εκτός εάν από ειδικές διατάξεις ορίζεται διαφορετικά.)

Άρθρο 3 Δικαιολογητικά στοιχεία και μελέτες

Άρθρο 3

Δικαιολογητικά στοιχεία και μελέτες -1-

□ Για τη χορήγηση Έγκρισης Δόμησης:

- Αίτηση / Αναθέσεις – Αναλήψεις / Φύλλο ελέγχου
- Τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα δόμησης,
- Αποδεικτικά καταβολής εισφορών και κρατήσεων αμοιβών κλπ
- Τίτλος ιδιοκτησίας / πιστοποιητικό / κτηματογραφικό απόσπασμα
- Αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας υφιστάμ. κτισμάτων
- Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών

Άρθρο 3

Δικαιολογητικά στοιχεία και μελέτες -2-

□ Για τη χορήγηση Άδειας Δόμησης:

- Έγκριση δόμησης/ Αναθέσεις – Αναλήψεις / Φύλλο ελέγχου
- Αρχιτεκτονική μελέτη / παθητ.πυροπροστασίας / μελέτη προσβασιμότητας (όπου απαιτείται)
- Στατική μελέτη
- Μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων
- Μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτιρίου
- Μελέτη χρονικού προγραμματισμού
- Μελέτη ύδρευσης / αποχέτευσης

Άρθρο 3

Δικαιολογητικά στοιχεία και μελέτες -3-

- Μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας (θεωρημένη, από Πυροσβεστική Υπηρεσία)
- Μελέτη καυσίμου αερίου (εγκεκριμένη, από εταιρεία παροχής αερίου)
- Υπεύθυνη δήλωση κάθε μελετητή μηχανικού
- Αιτιολογική έκθεση
- Σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου
- Συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης
- Αποδεικτικά καταβολής εισφορών και κρατήσεων αμοιβών
- Ταυτότητα κτιρίου

Άρθρο 3

**Υποβολή δικαιολογητικών και
στοιχείων -
Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες**

Άρθρο 4

Υποβολή δικαιολογητικών και στοιχείων - Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες -1-

□ Με ΚΥΑ, των αρμόδιων Υπουργών και του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ), καθορίζεται η διαδικασία έντυπης υποβολής (Ισχύει σήμερα)

Άρθρο 4

Υποβολή δικαιολογητικών και στοιχείων - Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες -2-

□ Με ΚΥΑ και τη σύμφωνη γνώμη του ΤΕΕ, καθορίζεται:

- Η αποκλειστικά ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων
- Η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής
- Το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που θα προσφέρονται στους πολίτες / δημόσιες αρχές
- Οι διαδικασίες και τεχνικές προδιαγραφές της ψηφιοποίησης των αρχείων
- Οι όροι πρόσβασης και διάθεσης στα πληροφοριακά συστήματα
- Κάθε άλλο σχετικό θέμα

Άρθρο 4

Υποβολή δικαιολογητικών και στοιχείων - Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες -3-

□ Με τη δημοσίευση της ΚΥΑ, ισχύουν:

- Κάθε είδους επικοινωνία, συναλλαγή ή υποβολή εκτελείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά
- Η διεκπεραίωση των διαδικασιών Κάθε εγκριτικό στάδιο και ενδιάμεσο βήμα, απόφαση ή στάδιο δημοσιεύονται στο διαδίκτυο.

Άρθρο 5

Έλεγχος δικαιολογητικών στοιχείων

Άρθρο 5

Έλεγχος δικαιολογητικών στοιχείων -1-

□ Η Έγκριση δόμησης, χορηγείται σε 5 ημέρες, ύστερα από έλεγχο:

- Του τίτλου ιδιοκτησίας για τη διαπίστωση του χρόνου κατάτμησης σε κατά παρέκκλιση άρτια οικόπεδα και στοιχείων νομιμότητας υφιστάμενων κτισμάτων στο ακίνητο,
- Του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγρ/τος δόμησης για την τήρηση των γενικών / ειδικών πολεοδομικών διατάξεων & των στοιχείων και των υπολογισμών
- Των αποδεικτικών καταβολής εισφορών/ κρατήσεων για τις υπηρεσίες μηχανικού

Άρθρο 5

Έλεγχος δικαιολογητικών στοιχείων -2-

- Ο έλεγχος των δικαιολογητικών, στοιχείων κλπ, γίνεται από εξουσιοδοτημένους υπαλλήλους διπλ. Μηχανικούς ΑΕΙ, ή όταν δεν υπάρχουν πτυχιούχους ΤΕΙ, ή τεχνικούς κατώτερης βαθμίδας
- Παρατηρήσεις για ελλείψεις ή λάθη οφείλουν να προσκομίζονται μέσα σε 2 μήνες από την υποβολή της αίτησης
- Αν η αίτηση για έγκριση δόμησης δεν συνοδεύεται από τα απαραίτητα στοιχεία και δικαιολογητικά, δεν γίνεται δεκτή, ή ακόμη και επιστρέφεται

Άρθρο 5

Έλεγχος δικαιολογητικών στοιχείων -3-

- Η Άδεια δόμησης, χορηγείται σε 2 ημέρες, από την προσκόμιση των απαραίτητων δικαιολογητικών και μελετών
- Για την έκδοσή της άδειας δόμησης, διαπιστώνεται η πληρότητα του υποβαλλόμενου φακέλου και ελέγχονται τα αποδεικτικά καταβολής εισφορών και κρατήσεων
- Ο φάκελος για την έκδοση άδειας δόμησης υποβάλλεται μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία χορήγησης της έγκρισης δόμησης

Άρθρο 5

Έλεγχος δικαιολογητικών στοιχείων -4-

□ Αν διακοπούν οι οικοδομικές εργασίες λόγω σχετικού πορίσματος Ελεγκτή Δόμησης, όλες οι μελέτες και τα στοιχεία που υποβλήθηκαν για την έκδοσή της Α.Δ. ελέγχονται από την ΥΔΟΜ

□ Η έγκριση και η άδεια δόμησης έργου αποτελούν ενιαίο έντυπο και αναρτώνται στο διαδίκτυο

□ Οι άδειες κατεδάφισης των κτιρίων δεν θεωρούνται από το Αστ. Τμήμα και δεν εκτελούνται πριν να συμπληρωθούν 20 ημέρες από την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, μαζί με φωτογραφίες του προς κατεδάφιση κτιρίου και συνοπτική περιγραφή αυτού

Άρθρο 6

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση

Άρθρο 6

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση -1-

Η έγκριση δόμησης ισχύει για:

- 1 έτος για κτίρια επιφάνειας ≤ 2.000 τ.μ.
- 2 έτη για κτίρια επιφάνειας > 2.000 τ.μ.

Η άδεια δόμησης ισχύει για:

- 4 έτη για κτίρια επιφάνειας ≤ 5.000 τ.μ.
- 6 έτη για κτίρια επιφάνειας > 5.000 τ.μ.

Για κατεδαφίσεις, εκσκαφές, επιχώσεις, διαμορφώσεις, κοπή δέντρων εκδίδεται **ταυτόχρονα έγκριση και άδεια δόμησης και ισχύει για 1 έτος**

Άρθρο 6

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση -2-

□ Η έγκριση δόμησης αναθεωρείται ύστερα **μέσα στο χρόνο ισχύος της** αν τροποποιηθούν δικαιολογητικά στοιχεία ή διαγράμματα που έχει εγκρίνει η Υ.ΔΟΜ.

□ Η έγκριση δόμησης και η άδεια δόμησης **αναθεωρούνται μέσα στο χρόνο ισχύος της άδειας δόμησης**, αν τροποποιηθούν διαγράμματα ή αρχιτεκτονική μελέτη, ή μεταβληθούν οι λοιπές μελέτες, ή αν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς κλπ

Άρθρο 6

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση -3-

□ Η άδεια δόμησης αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και κατόπιν αυτοψίας:

▪ Για 4 έτη από τη λήξη της, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της πράξης αναθεώρησης, αν δεν έχει περατωθεί ο Φ.Ο. του κτιρίου.

▪ Για 4 έτη από τη λήξης της, σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της έχει περατωθεί ο Φ.Ο. του κτιρίου.

▪ Για αόριστο χρόνο και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας / αναθεώρησής της, έχουν περατωθεί ο Φ.Ο, οι όψεις και η στέγη του κτιρίου (όπου είναι υποχρεωτική)

Άρθρο 6

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση -4-

- **Για 1 έτος** για κατεδαφίσεις, εκσκαφές, επιχώσεις, διαμορφώσεις, κοπή δέντρων.
Η άδεια παύει να ισχύει με το πέρας και του 2ου έτους.

Άρθρο 6

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση -5-

□ Κατασκευές, που παραμένουν ημιτελείς μετά τη λήξη της Άδειας δόμησης και βρίσκονται σε:

- Περιοχές με τουριστικές εγκαταστάσεις
- Παραδοσιακά τμήματα πόλεων
- Παραδοσιακούς οικισμούς
- Περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους
- Αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους

οφείλουν να ολοκληρωθούν μέσα σε **4 μήνες και 1 επιπλέον μήνα**, στην περίπτωση μη συμμόρφωσης (μέγιστη προθεσμία)

Άρθρο 6

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση -6-

□ Σε αντίθετη περίπτωση, ο δήμος προβαίνει στην εκτέλεση εργασιών και κατασκευών, στον περιβάλλοντα χώρο ή στο όριο του οικοπέδου της ημιτελούς κατασκευής, με σκοπό να:

- Αποκόψει την αισθητικά επαχθή ημιτελή κατασκευή από τη δημόσια θέα
- Αναβαθμίσει αισθητικά τον περιβάλλοντα χώρο
- Είναι γενικότερα καλαίσθητη
- Έχει τέτοια κατασκευαστική δομή, ώστε να εξασφαλίζεται η ασφάλεια των πολιτών

□ Τα έξοδα των εργασιών βαρύνουν τον ιδιοκτήτη του ακινήτου, στον οποίο επιπλέον επιβάλλεται και πρόστιμο.

Άρθρο 6

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση -7-

Οι όψεις πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα 6 ετών από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας δόμησης, αλλιώς επιβάλλεται ετήσιο πρόστιμο διατήρησης
Το πρόστιμο διαγράφεται αν οι όψεις αποπερατωθούν μέσα σε έξι μήνες από την επιβολή του.

Άρθρο 6

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση -8-

□ Η άδεια δόμησης αναθεωρείται κατά το χρόνο ισχύος της αν αλλάξει ο επιβλέπων μηχανικός

□ Για την αναθεώρηση αλλαγής επιβλέποντα μηχανικού, απαιτούνται:

- Αίτηση, για την αλλαγή μηχανικού επίβλεψης / ανάθεση / ανάληψη

- Λεπτομερή τεχνική έκθεση του νέου επιβλέποντος μηχανικού, στην οποία περιέχεται η περιγραφή του σταδίου των εργασιών και φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου,

- Δήλωση του μηχανικού, που αντικαθίσταται για τη σύννομη περάτωση των εργασιών που έχει επιβλέψει, που συνοδεύεται από τεχνική έκθεση, φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου.

Άρθρο 6

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση -9-

- ❑ Η υποβολή δήλωσης παραίτησης του επιβλέποντα μηχανικού, συνοδεύεται από τεχνική έκθεση με τις εκτελεσθείσες εργασίες και σημαίνει αμέσως διακοπή των οικοδομικών εργασιών, για τη συνέχιση των οποίων απαιτείται αναθεώρηση της αδειάς.
- ❑ Ο επιβλέπων, απαλλάσσεται των ευθυνών του, μόνο εάν δηλώσει εγγράφως την αποχή από την επίβλεψη στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ.
- ❑ Ο κύριος του έργου, ή ο έχων το νόμιμο δικαίωμα μπορεί να προχωρήσει στην αντικατάστασή του επιβλέποντα μηχανικού, ύστερα από έλεγχο που διενεργείται από Ελεγκτή Δόμησης για την πιστοποίηση του σταδίου των εργασιών και καταβολής της αμοιβής.
- ❑ Οι κρατήσεις και οι εισφορές που καταβλήθηκαν κατά την έκδοση των αδειών συμψηφίζονται κατά την αναθεώρησή τους.

Άρθρο 6

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση -10-

□ **Ενημέρωση** του φακέλου της άδειας δόμησης, κατά τον χρόνο ισχύος της άδειας δόμησης, πραγματοποιείται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- Αλλαγής ονόματος ιδιοκτήτη
- Τροποποίησης των μελετών (χωρίς αλλαγές στο διάγραμμα δόμησης ή εγκρίσεις από άλλους φορείς).
- Μεταβολών των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον δεν παραβιάζονται οι διατάξεις που καθορίζουν την επιτρεπόμενη κάλυψη, το συντελεστή δόμησης και το συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.) ή τις υποχρεωτικές αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου.

Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι:

- > του 2% με μέγιστο τα 10 εκ. (κτίσμα)
- > του 2% με μέγιστο τα 20 εκ. (πλευρές του οικοπέδου).

Άρθρο 7

Έλεγχος των εργασιών δόμησης

«Ο έλεγχος είναι υποχρεωτικός για κάθε έργο που εκτελείται με άδεια δόμησης»

Άρθρο 7

Έλεγχος των εργασιών δόμησης -1-

Έναρξη οικοδομικών εργασιών – απαραίτητες ενέργειες:

□ Για την έναρξη των οικοδομικών εργασιών επιβάλλεται με ευθύνη του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα:

- Θεώρηση του σχεδίου και του φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου από την αρμόδια Επιθεώρησης Εργασίας
- Θεώρηση της άδειας δόμησης από το οικείο Αστυνομικό Τμήμα.

Άρθρο 7

Έλεγχος των εργασιών δόμησης -2-

□ Τοποθέτηση πινακίδας με διαστάσεις 0.50X0.70 μ. σε εμφανές σημείο του ακινήτου και σε ύψος άνω του 1.20 μ. από το έδαφος στο εργοτάξιο, στην οποία αναγράφονται:

- Ο αριθμός / χρονολογία έκδοσης της άδειας /εκδούσα Αρχή
- Τα στοιχεία των μελετητών / επιβλεπόντων μηχανικών / στοιχεία επικοινωνίας τους

□ Στο εργοτάξιο επιβάλλεται η διατήρηση αντιγράφων της άδειας δόμησης και των μελετών

Η μη τήρηση των παραπάνω αποτελεί λόγο άμεσης διακοπής των οικοδομικών εργασιών

Άρθρο 7

Έλεγχος των εργασιών δόμησης -3-

Στάδιο κατασκευή – Έλεγχοι ελεγκτών δόμησης:

- Αμέσως μετά την ολοκλήρωση ξυλοτύπων, οπλισμού θεμελίωσης και τοιχείων υπογείου
- Αμέσως μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της τοιχοποιίας
- Μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου

Ο αριθμός των ελέγχων καθορίζεται ανάλογα με το είδος των εργασιών που προβλέπονται από την άδεια δόμησης

Σε κάθε περίπτωση γίνεται τουλάχιστον ένας έλεγχος μετά την ολοκλήρωση των εργασιών

Άρθρο 7

Έλεγχος των εργασιών δόμησης -4-

- Ο γενικός επιβλέπων πρέπει να ενημερώνει 10 ημέρες πριν την ολοκλήρωση κάθε σταδίου την Υ.ΔΟΜ.
- Οι έλεγχοι διενεργούνται το αργότερο μέσα σε 5 ημέρες από την ορισθείσα ημερομηνία ολοκλήρωσης κάθε σταδίου
- Η Υ.ΔΟΜ. ενημερώνει ηλεκτρονικά την Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας, η οποία ορίζει αυθημερόν τον ελεγκτή δόμησης, τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα
- Οι υποχρεωτικοί έλεγχοι διενεργούνται από τον ορισθέντα ελεγκτή δόμησης με την παρουσία των επιβλεπόντων μηχανικών

Άρθρο 7

Έλεγχος των εργασιών δόμησης -5-

□ Ποινές μελετητών – επιβλεπόντων

▪ 3-12 μήνες απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής μελετών, και επίβλεψης οικοδ. εργασιών, σε βάρος του μελετητή, αν οι υποβαλλόμενες μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης

▪ 3-12 μήνες επίβλεψης οικοδ. εργασιών και απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής μελετών, σε βάρος του επιβλέποντα, αν οι οικοδ. εργασίες δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης

□ Κύρωση σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού δεν επιβάλλεται αν εγγράφως είχε ενημερώσει την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. για τις σχετικές παραβάσεις

Άρθρο 7

Έλεγχος των εργασιών δόμησης -6-

□ Τα όρια των κυρώσεων διπλασιάζονται:

▪ Σε περίπτωση υποτροπής

▪ Όταν οι παραβάσεις αφορούν παραδοσιακούς οικισμούς, αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και μνημεία, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και σε προστατευόμενες περιοχές

□ Σε περίπτωση περαιτέρω υποτροπής οι παραπάνω κυρώσεις είναι οριστικές

□ Για μικρές παραβάσεις στη δόμηση επιβάλλεται σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού χρηματικό πρόστιμο ύψους από 1.000 - 20.000 €

Άρθρο 7

Έλεγχος των εργασιών δόμησης -7-

□ Κατά την ολοκλήρωση του έργου:

- Οι επιβλέποντες μηχανικοί σφραγίζουν το πιστοποιητικό πληρότητας και διενεργείται η τελευταία αυτοψία
- Μετά την τελευταία αυτοψία, εκδίδεται από την Υ.ΔΟΜ. το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.)
- Μετά την έκδοση του Π.Ε.Κ., για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφελείας υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη αίτηση στην Υ.ΔΟΜ., ελέγχονται τα αποδεικτικά κατάθεσης αμοιβών και κρατήσεων των επιβλέψεων των μηχανικών και θεωρείται η άδεια δόμησης

Άρθρο 7

Έλεγχος των εργασιών δόμησης -8-

- Η οικοδομή ή τμήμα της με αυτοτελή λειτουργία θεωρούνται περατωμένα αν υπολείπονται εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια δόμησης, σύμφωνα με τον ισχύοντα οικοδομικό κανονισμό.
- Θεώρηση της άδειας δόμησης μπορεί να γίνει και για περατωμένο τμήμα της οικοδομής, εφόσον αποτελείται από χώρους με αυτοτελή λειτουργία.

Άρθρο 8

Μητρώο Μελετητών και Επιβλεπόντων Μηχανικών και καθήκοντα

«Στο ΥΠΕΚΑ, τηρείται μητρώο στο οποίο παρέχεται δημόσια πρόσβαση, με τα στοιχεία των μηχανικών»

Άρθρο 8

Μητρώο Μελετητών και Επιβλεπόντων Μηχανικών και καθήκοντα -1-

- ❑ Ο αριθμός του μητρώου είναι μοναδικός για κάθε μηχανικό
- ❑ Η δήλωσή του και ο έλεγχος του στοιχείου από την Υ.ΔΟΜ. αποτελούν προϋπόθεση για την έκδοση Έγκρισης και Άδειας δόμησης
- ❑ Οι μελετητές μηχανικοί ευθύνονται για την εκπόνηση όλων των επί μέρους μελετών σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και συγκεκριμένα:
Για τις άδειες δόμησης που αφορούν κτίρια σε παραδοσιακό οικισμό, παραδοσιακό ή ιστορικό τμήμα πόλης, οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο, καθώς και κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια ή νεότερα μνημεία
 - Οι αρχιτεκτονικές μελέτες εκπονούνται και υπογράφονται **αποκλειστικά από αρχιτέκτονες μηχανικούς**
 - Οι στατικές μελέτες από τους **αρμόδιους πολιτικούς μηχανικούς**

Άρθρο 8

Μητρώο Μελετητών και Επιβλεπόντων Μηχανικών και καθήκοντα -2-

□ Οι επιβλέποντες μηχανικοί ευθύνονται ανά τομέα επίβλεψης:

- Για την επίβλεψη των οικοδομικών εργασιών σύμφωνα με τις μελέτες που συνοδεύουν την έγκριση δόμησης και την άδεια δόμησης
- Για τη συμπλήρωση των προβλεπόμενων στοιχείων της Ταυτότητας του Κτιρίου σύμφωνα με τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 4 του ν. 3843/2010
- Για την ενημέρωση της Υ.ΔΟΜ. για τον ορισμό της ημερομηνίας ελέγχου.

Άρθρο 9

Ειδικές διατάξεις

«Ο τρόπος σύνταξης και παρουσίασης των μελετών γίνεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές»

Άρθρο 9

Ειδικές διατάξεις -1-

- ❑ Τα στοιχεία της Β.Χ.Κ.Χ. ενσωματώνονται στα έντυπα της ταυτότητας κτιρίου, για τα τμήματα της οικοδομής που περιλαμβάνουν επαγγελματικούς χώρους
- ❑ Οι κύριοι ή οι έχοντες νόμιμο δικαίωμα ενυπόγραφα δηλώνουν στο τοπογραφικό διάγραμμα και ευθύνονται:
 - για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων των οικοπέδων τους
 - για την ύπαρξη και την αιτία του δικαιώματος τους να ζητήσουν την έκδοση άδειας δόμησης
- ❑ Ο τρόπος σύνταξης και παρουσίασης των μελετών γίνεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές

Άρθρο 9

Ειδικές διατάξεις -2-

- ❑ Στην έννοια των οικοδομικών εργασιών για ανέγερση νέας οικοδομής ή προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή, περιλαμβάνονται και όλες εκείνες οι εργασίες που καθιστούν το κτίριο άρτιο για λειτουργία, όπως οι εργασίες για την κατασκευή περιτοιχίσεων περιφράξεων, βόθρων, υπογείων δεξαμενών νερού, εκσκαφών, επιχώσεων, κοπής δένδρων
- ❑ Απαιτείται άδεια για αυτοτελείς εργασίες περιτοιχίσεων, επιχώσεων ή εκσκαφών ως και για την κοπή δένδρων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 10 Ιδιότητα

«Ο Η ιδιότητα του ελεγκτή δόμησης αποκτάται με τη χορήγηση Άδειας Ελεγκτή Δόμησης από τον Υπουργό ΥΠΕΚΑ και την εγγραφή του στο Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης»

Άρθρο 10

Ιδιότητα -1-

❑ Η ιδιότητα του ελεγκτή δόμησης είναι ασυμβίβαστη με την ιδιότητα του δημοσίου υπαλλήλου ή υπαλλήλου Ν.Π.Δ.Δ. ή υπαλλήλου στον ευρύτερο δημόσιο τομέα με σχέση δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου

❑ Οι Ελεγκτές Δόμησης υποχρεούνται στην υποβολή δήλωσης περιουσιακής κατάστασης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3213/2003

Άρθρο 11

Αρμοδιότητες

Άρθρο 11

Αρμοδιότητες -1-

□ Οι ελεγκτές δόμησης έχουν τις αρμοδιότητες:

- Ελέγχου όλων των κατασκευών, για τις οποίες εκδίδεται άδεια δόμησης, ως προς την ορθή εφαρμογή και τήρηση των μελετών σύμφωνα με τις οποίες εκδόθηκε η άδεια
- Ελέγχου όλων των κατασκευών, ύστερα από επώνυμη καταγγελία ή εντολή της ΕΥΕΔΕΝ ή του Υπουργού ΥΠΕΚΑ

Άρθρο 11

Αρμοδιότητες -2-

□ Κατά την άσκηση των παραπάνω αρμοδιοτήτων από τους Ελεγκτές Δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 2690/1999. Ενδεικτικά απαγορεύεται η διενέργεια ελέγχου από ελεγκτή δόμησης, σε κτίριο ή τμήματα αυτού εφόσον:

- Στη μελέτη ή κατασκευή ή επίβλεψη, ή διαχείριση ή λειτουργία ή συντήρηση συμμετείχε με οποιοδήποτε τρόπο ο ίδιος ή νομικό πρόσωπο του οποίου είναι μέλος ή εταίρος ή υπάλληλος
- Έχει δικαίωμα κυριότητας, νομής ή κατοχής, ο ίδιος ή συγγενής του έως β' βαθμού ή νομικό πρόσωπο του οποίου ο ίδιος είναι μέλος ή εταίρος ή υπάλληλος

Άρθρο 12

Προϋποθέσεις απόκτησης άδειας

Άρθρο 12

Προϋποθέσεις απόκτησης άδειας -1-

□ Ο υποψήφιος ελεγκτής δόμησης πρέπει να διαθέτει τα παρακάτω προσόντα:

- Να είναι διπλωματούχος μηχανικός, μέλος του ΤΕΕ ή πτυχιούχος μηχανικός τεχνολογικής εκπαίδευσης, μέλος της Ε.Ε.Τ.Ε.Μ. ή μηχανικός που έχει αποκτήσει αναγνώριση επαγγελματικών προσόντων στη χώρα μας
- Να διαθέτει αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία σε θέματα μελέτης ή επίβλεψης ή κατασκευής κτιρίων
 - τουλάχιστον δύο (2) ετών για την απόκτηση άδειας ελεγκτή δόμησης σε κτίρια έως 1.000 τ.μ.
 - τουλάχιστον τεσσάρων (4) ετών για την απόκτηση άδειας ελεγκτή δόμησης, που αφορούν κτίρια μεγαλύτερα των 1.000 τ.μ.

Άρθρο 12

Προϋποθέσεις απόκτησης άδειας -2-

Για την απόκτηση της άδειας:

- Οι ενδιαφερόμενοι που πληρούν τα προαναφερθέντα προσόντα μπορούν να παρακολουθήσουν εξειδικευμένα σεμινάρια για τις διαδικασίες και τον έλεγχο οικοδομών, κατασκευών και ηλεκτρολογικών και μηχανολογικών εγκαταστάσεων
- Οι υποψήφιοι ελεγκτές δόμησης υποβάλλονται σε εξετάσεις και εκδίδονται τα σχετικά πιστοποιητικά επιτυχούς εξέτασης

Άρθρο 13

Άδεια Ελεγκτή Δόμησης

Άρθρο 13

Άδεια Ελεγκτή Δόμησης-1-

Σχετικά με την άδεια ελεγκτή δόμησης:

- Χορηγείται σε όσους πληρούν τις προϋποθέσεις και διαθέτουν το Πιστοποιητικό Επιτυχούς Εξέτασης
- Ισχύει για δύο έτη από την έκδοσή της
- Δεν είναι δυνατή η απόκτηση νέας άδειας ελεγκτή δόμησης από το ίδιο πρόσωπο αν δεν μεσολαβήσει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των δύο ετών από τη λήξη της προηγούμενης άδειάς του

Άρθρο 14

Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης

Άρθρο 14

Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης-1-

- Το Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης καταρτίζεται και τηρείται από την Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης, ως ηλεκτρονική βάση δεδομένων όπου εγγράφονται με αύξοντα Αριθμό Μητρώου οι Ελεγκτές Δόμησης στους οποίους χορηγείται η Άδεια Ελεγκτή Δόμησης
- Κάθε Ελεγκτής Δόμησης, κατά την εγγραφή του στο Μητρώο, υποχρεούται να δηλώσει την επαγγελματική του έδρα
- Ο αριθμός Μητρώου των ελεγκτών δόμησης αναγράφεται υποχρεωτικά στις πράξεις των ελεγκτών δόμησης

Άρθρο 15

Πόρισμα Ελεγκτή Δόμησης

Άρθρο 15

Πόρισμα Ελεγκτή Δόμησης-1-

Αν δεν διαπιστωθούν παραβάσεις:

Συντάσσεται από τον ελεγκτή δόμησης πόρισμα που αποστέλλεται στην Υ.ΔΟΜ.

Αν διαπιστωθούν παραβάσεις:

- Η Υ.ΔΟΜ. επιβάλλει τις προβλεπόμενες κυρώσεις και πρόστιμα κατά το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης
- Αντίγραφο της πράξης της Υ.ΔΟΜ., στην οποία επισυνάπτεται το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης, αποστέλλεται στον κύριο του έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό και στην αρμόδια αστ. Αρχή η οποία διακόπτει χωρίς άλλη ειδοποίηση τις οικοδ. εργασίες και παρακολουθεί η τήρηση της διακοπής
- Ο Δήμος της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. υποχρεούται να τοιχοκολλήσει την ίδια ημέρα το πόρισμα στο δημοτικό κατάστημα και να τη διατηρήσει για 20 ημέρες.

Άρθρο 16

**Σύσταση Ειδικής Υπηρεσίας
Επιθεωρητών Δόμησης
και Ενέργειας (ΕΥΕΔΕΝ)**

Άρθρο 16

Σύσταση Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας (ΕΥΕΔΕΝ) -1-

Ο έλεγχος και η παρακολούθηση του έργου των Ελεγκτών Δόμησης και της ορθής εκτέλεσης των καθηκόντων τους, γίνεται από την ΕΥΕΔΕΝ:

- Μέσω αυτεπάγγελτων δειγματοληπτικών ελέγχων
- Ύστερα από καταγγελία σε κτίρια που έχουν ελέγξει ελεγκτές δόμησης

Άρθρο 17

Σύσταση Εποπτικού Συμβουλίου

Άρθρο 17

Σύσταση Εποπτικού Συμβουλίου -1-

- Συνιστάται 5-μελές Εποπτικό Συμβούλιο, το οποίο συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού ΥΠΕΚΑ και αποτελείται από:
 - Τον Ειδικό Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας ως Πρόεδρο, με αναπληρωτή του το Γενικό Επιθεωρητή της ΕΥΕΔΕΝ
 - Τον Πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με τον αναπληρωτή του
 - Τον Βοηθό Επιθεωρητή Δόμησης της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Δόμησης της ΕΥΕΔΕΝ, με τον αναπληρωτή του
 - Τον Διευθυντή του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με τον αναπληρωτή του
 - Τον Εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, με τον αναπληρωτή του
- Γραμματέα του Εποπτικού Συμβουλίου εκτελεί υπάλληλος της ΕΥΕΔ, με τον αναπληρωτή του
- Η θητεία των μελών του Εποπτικού Συμβουλίου είναι 3-ετής

Άρθρο 18

Αρμοδιότητες Εποπτικού Συμβουλίου

Άρθρο 18

Αρμοδιότητες Εποπτικού Συμβουλίου -1-

□ Με υπουργική απόφαση:

- Αναγράφει ή υποβάλλει ανακριβή στοιχεία και δικαιολογητικά,
- Παραβιάζει το καθήκον εχεμύθειας και εμπιστευτικότητα
- Προβαίνει σε μη χρηστή χρήση της ιδιότητάς του
- Εκπληρώνει πλημμελώς τα καθήκοντα του

Τότε:

- Εισηγείται την επιβολή διοικητικών κυρώσεων
- Ενημερώνει το αρμόδιο πειθαρχικό όργανο
- Αν υπάρχουν ενδείξεις για τη τέλεση ποινικών αδικημάτων, τον αρμόδιο Εισαγγελέα

Άρθρο 18

Αρμοδιότητες Εποπτικού Συμβουλίου -2-

- Οι διοικητικές κυρώσεις, είναι ανάλογες του είδους και της βαρύτητας και της παράβασης και αφορούν:
 - Καταβολή χρηματικού προστίμου
 - Από 5.000 – 50.000 € για ΥΔ έως 500τμ, ΥΥ Έως 2μ και παραβίαση πλαγίων αποστάσεων έως 2μ.
 - Από 50.001 ευρώ μέχρι 500.000 για ΥΔ >500τμ, ΥΥ >2μ και παραβίαση πλαγίων αποστάσεων >2μ.
 - Αποκλεισμός του Ελεγκτή Δόμησης
 - Οριστική διαγραφή του Ελεγκτή Δόμησης
 - Απαγόρευση εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης και απαγόρευση επίβλεψης για 3-12 μήνες

Άρθρο 19

Εξουσιοδοτικές διατάξεις

Άρθρο 19

Εξουσιοδοτικές διατάξεις -1-

□ Με Απόφαση του υπουργού ΥΠΕΚΑ, και άλλου κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού, καθορίζονται:

- Οι κανόνες και οι αρχές που διέπουν την εκτέλεση του έργου των ελεγκτών δόμησης
- Ο τρόπος υπολογισμού των αποζημιώσεων των ελεγκτών δόμησης
- Κάθε σχετικό θέμα που αφορά τις προϋποθέσεις απόκτησης και διατήρησης της ιδιότητας του ελεγκτή δόμησης, αντικατάστασης, πειθαρχικού ελέγχου
- Κάθε θέμα σχετικό με την κατάρτιση και διαχείριση του Μητρώου Ελεγκτών Δόμησης,
- Ο καθορισμός του χρηματικού ποσού του προστίμου του άρθρου 18

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

**Συμβούλια αρχιτεκτονικής
και συμβούλια πολεοδομικών θεμάτων
και αμφισβητήσεων**

Άρθρο 20

**Συμβούλια αρχιτεκτονικής (ΣΑ)
Συγκρότηση**

Άρθρο 21

Αρμοδιότητες ΣΑ

Άρθρο 21

Αρμοδιότητες ΣΑ -1-

□ Γνωμοδοτούν επί αρχιτεκτονικών μελετών στις περιπτώσεις:

- Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή γήπεδα, που βρίσκονται σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους κλπ
- Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή χώρους, που έχουν κηρυχθεί διατηρητέοι
- Για κάθε οικοδομική εργασία, που παραπέμπεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος
- Για κατασκευαστικά έργα διαμορφώσεων κοινόχρηστων ή αδόμητων χώρων
- Για αρχιτεκτονικές μελέτες που διαφοροποιούνται από τα μορφολογικά στοιχεία και την τυπολογία που επιβάλλεται με ειδικές διατάξεις
- Για όλες τις περιπτώσεις αδειών κατεδάφισης κτιρίων που ανεγέρθηκαν προ του έτους 1955




Άρθρο 22
Σύνθεση

Άρθρο 23
Προσόντα


Άρθρο 24
Θητεία

Άρθρο 25
Λειτουργία





Άρθρο 26
Κεντρικό Συμβούλιο αρχιτεκτονικής
(ΚΕΣΑ)
Συγκρότηση





Άρθρο 27
Αρμοδιότητες
ΚΕΣΑ

Άρθρο 27

Αρμοδιότητες ΚΕΣΑ -1-

□ Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει τις εξής αρμοδιότητες:

- Εισηγείται και γνωμοδοτεί στον Υπουργό ΥΠΕΚΑ για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού
- Γνωμοδοτεί σε ειδικές περιπτώσεις και ύστερα από εμπειριστατωμένη αιτιολογία επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περίπτωσης ε' του άρθρου 21, που διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής
- Αποφασίζει επί των ενστάσεων που υποβάλλονται κατά των αποφάσεων των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής στην περίπτωση ε' του άρθρου 21

Άρθρο 28
Σύνθεση

Άρθρο 29
Λειτουργία

Άρθρο 30

**Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και
Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ)
Συγκρότηση**

Άρθρο 31

Αρμοδιότητες ΣΥΠΟΘΑ

Άρθρο 31

Αρμοδιότητες ΣΥΠΟΘΑ -1-

□ Τα Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) έχουν τις εξής αρμοδιότητες:

- Εξετάζουν τις προσφυγές κατά των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης
- Εξετάζουν τις προσφυγές κατά των πράξεων ή παραλείψεων των οργάνων των Υ.ΔΟΜ., που εκδίδονται κατ' εφαρμογή του παρόντος και της νομοθεσίας περί αυθαιρέτων.
- Ασκούν τις αρμοδιότητες των Συμβουλίων Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του άρθρου 4 της υπ' αριθμ. 75724/1151/1983 κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Β' 767)

Θέματα μείζονος σημασίας μπορεί να παραπέμπονται στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων του άρθρου 36

Άρθρο 32
Σύνθεση

Άρθρο 33
Άσκηση προσφυγών

Άρθρο 34
Διαδικασία εξέτασης προσφυγών
Επιβολή προστίμων

Άρθρο 35

**Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών
Θεμάτων και Αμφισβητήσεων
(ΚΕΣΥΠΟΘΑ)
Συγκρότηση**



Άρθρο 36
Αρμοδιότητες ΚΕΣΥΠΟΘΑ

Άρθρο 37
Σύνθεση ΚΕΣΥΠΟΘΑ



Άρθρο 36

Αρμοδιότητες ΚΕΣΥΠΟΘΑ -1-

Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ασκεί τις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 75724/1151/1983 κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Β' 767).

Ευχαριστώ

? what why when ?
when who ? where what why
? QUESTIONS who ?
who ? what ? where
why how how
when where ?

