

# Νέος Τρόπος Έκδοσης Αδειών Δόμησης, και Ελέγχου Κατασκευών

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄ ΕΚΔΟΣΗ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

### Άρθρο 1

#### Ορισμοί της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης

Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου νοούνται :

- α) έγκριση δόμησης:** η πιστοποίηση του δικαιώματος δόμησης σύμφωνα με τους όρους δόμησης, που επιτρέπει την έκδοση της άδειας δόμησης.
- β) άδεια δόμησης:** η άδεια που επιτρέπει την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών που περιγράφονται σε αυτήν και στις μελέτες που τη συνοδεύουν, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

### 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

##### 1. Έγκριση Δόμησης

Για τη χορήγηση έγκρισης δόμησης, υποβάλλονται τα ακόλουθα δικαιολογητικά και μελέτες:

- α)** Αίτηση του ενδιαφερόμενου με τις δηλώσεις αναθέσεων - αναλήψεων και φύλλο ελέγχου.
- β)** Τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης.
- γ)** Αποδεικτικά καταβολής εισφορών και κρατήσεων για τις υπηρεσίες μηχανικού.

Επίσης υποβάλλονται τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό απόσπασμα για κάθε ακίνητο που είναι άρτιο κατά παρέκκλιση ή βρίσκεται εκτός σχεδίου και εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται.

##### 2. Άδεια Δόμησης

Για την έκδοση άδειας δόμησης υποβάλλονται η έγκριση δόμησης και τα ακόλουθα δικαιολογητικά και μελέτες, όπου απαιτούνται:

- α)** Αίτηση του ενδιαφερομένου με τις δηλώσεις αναθέσεων - αναλήψεων σε ενιαίο τεύχος και φύλλο ελέγχου.
- β)** Αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία εμπεριέχεται η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας .
- γ)** Στατική μελέτη.
- δ)** Μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.
- ε)** Μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτιρίου.
- στ)** Μελέτη χρονικού προγραμματισμού εκτέλεσης έργου.
- ζ)** Μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων.
- η)** Μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας, θεωρημένη από την αρμόδια Πυροσβεστική Υπηρεσία.
- θ)** Μελέτη καυσίμου αερίου.
- ι)** Υπεύθυνη δήλωση κάθε μελετητή μηχανικού, στην οποία αναφέρεται ότι:

Οι μελέτες συντάχθηκαν σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς, είναι πλήρεις και τα στοιχεία τους συμφωνούν με τις προδιαγραφές και τους κανονισμούς που ισχύουν.

Οι διαστάσεις των σχεδίων και τα στοιχεία των μελετών ταυτίζονται με τις διαστάσεις και τα στοιχεία του διαγράμματος κάλυψης και του τοπογραφικού διαγράμματος βάσει των οποίων εκδόθηκε η έγκριση δόμησης.

Οι τεχνικές εκθέσεις που συνοδεύουν τα τεύχη υπολογισμών είναι πλήρεις και σύμφωνα με τις προδιαγραφές που ισχύουν.

**ια)** Μελέτη ασφάλειας και υγείας του έργου, με ορισμό του υπευθύνου συντονιστή κατά τα οριζόμενα στο Π.Δ. 305/1996.

**ιβ)** Συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπομένων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με το Ν. 1221/81 και πιστοποιητικό μεταγραφής της στο υποθηκοφυλακείο ή καταχώρισή της στο κτηματολογικό γραφείο. Σε περίπτωση εξαγοράς, αντί της συμβολαιογραφικής δήλωσης υποβάλλεται αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς.

**ιγ)** Αιτιολογημένη έκθεση της παρ. 1 του Άρθρου 3 του Γ.Ο.Κ.

**ιδ)** Αποδεικτικά κατάθεσης κρατήσεων και καταβολής εισφορών των μελετητών από το Τ.Ε.Ε.

**ιε)** Έντυπο ταυτότητας κτιρίου. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζεται ο χρόνος έναρξης της υποχρέωσης υποβολής του παραπάνω δικαιολογητικού.

**3.** Η αίτηση καθώς και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά στοιχεία υποβάλλονται σε έντυπη και ηλεκτρονική μορφή.

**4.** Συστήνεται τμήμα στη Διεύθυνση Δ.Ο.Κ.Κ. του ΥΠΕΚΑ, με σκοπό την τήρηση και ενημέρωση ηλεκτρονικού αρχείου των αδειών δόμησης.

**5.** Με κοινή απόφαση των αρμοδίων Υπουργών και του Υπουργού Π.Ε.Κ.Α καθορίζονται:

α) η λειτουργία διαδραστικής διαδικτυακής πύλης ενημέρωσης και πληροφόρησης σχετικά με την Πολεοδομική Νομοθεσία

β) ο τρόπος διαδικτυακής συνεργασίας μεταξύ των δημοσίων υπηρεσιών που χορηγούν εγκρίσεις και η αυτεπάγγελτη αναζήτηση δικαιολογητικών από τις δημόσιες αρχές

γ) οι τεχνικές προδιαγραφές των στοιχείων και δικαιολογητικών που υποβάλλονται σε ηλεκτρονική μορφή σύμφωνα με την παρ. 3.

#### **Άρθρο 4**

##### **Υποβολή δικαιολογητικών και στοιχείων- Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες**

1. Με κοινή απόφαση των αρμοδίων Υπουργών και του Υπουργού Π.Ε.Κ.Α., έπειτα από γνώμη του Τ.Ε.Ε., καθορίζεται:

α) η διαδικασία έντυπης υποβολής,

β) η κατάργηση της υποχρέωσης έντυπης υποβολής και η αποκλειστικά ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων των παρ. 1 και 2 του άρθρου 3,

γ) η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των δικαιολογητικών και στοιχείων των παρ. 1 και 2 του άρθρου 3 και οι τεχνικές προδιαγραφές των ηλεκτρονικών αρχείων,

δ) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που θα προσφέρονται προς τους ενδιαφερόμενους και τους πολίτες,

ε) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που θα προσφέρονται προς τις δημόσιες αρχές για την έκδοση των αναγκαίων διοικητικών πράξεων για την έκδοση της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης,

στ) οι διαδικασίες και τεχνικές προδιαγραφές της ψηφιοποίησης του αρχείου των Υ.ΔΟΜ.,

ζ) οι όροι πρόσβασης και διάθεσης στα πληροφοριακά συστήματα, ηλεκτρονικές υπηρεσίες και πληροφορίες που αναφέρονται στο παρόν άρθρο,

η) κάθε άλλο θέμα που σχετίζεται με την ηλεκτρονική εξυπηρέτηση των ενδιαφερομένων και των μηχανικών με σκοπό την εξασφάλιση της διαφάνειας και της λογοδοσίας.

2. Με την έκδοση της ανωτέρω απόφασης, ισχύουν τα ακόλουθα:

α) κάθε είδους επικοινωνία, συναλλαγή ή υποβολή στοιχείων μεταξύ δημοσίων αρχών και πολιτών για την έκδοση, ενημέρωση, αναθεώρηση, ανάκληση και ακύρωση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης εκτελείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά,

β) η διεκπεραίωση των διαδικασιών έκδοσης, ενημέρωσης, αναθεώρησης, ανάκλησης και ακύρωσης έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης των άρθρων 5, 6 και 7 εκτελείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά και με τεχνικά μέσα που προσφέρουν ιχνηλασιμότητα και διαφάνεια σε κάθε πολίτη. Κάθε εγκριτικό

στάδιο και ενδιάμεσο βήμα, απόφαση ή στάδιο δημοσιεύονται αμελλητί στο Διαδίκτυο,

γ) η έγκριση δόμησης και η άδεια δόμησης, τα στοιχεία προόδου εξυπηρέτησης των αιτημάτων των ενδιαφερομένων, καθώς και κάθε άλλη σχετική απόφαση δημόσιας αρχής, είναι διαθέσιμα ελεύθερα σε κάθε ενδιαφερόμενο και χωρίς περιοριστικούς όρους.

3. Τα αναγκαία κοινά χαρτογραφικά υπόβαθρα και κάθε άλλο είδος γεωχωρικών δεδομένων που απαιτούνται για την εξασφάλιση της ομοιογένειας και ποιότητας των στοιχείων και δικαιολογητικών των παρ. 1 και 2 του άρθρου 3, παρέχονται από τον ΟΚΧΕ, μετά από απόφαση του Υπ. ΠΕΚΑ.

## Άρθρο 5

### Έλεγχος δικαιολογητικών στοιχείων

1. α. Η έγκριση δόμησης χορηγείται εντός πέντε (5) ημερών, από την υποβολή των απαιτούμενων μελετών και δικαιολογητικών μετά από έλεγχο:

i) του τίτλου ιδιοκτησίας, για τη διαπίστωση του χρόνου κατάτμησης σε κατά παρέκκλιση άρθρα οικόπεδα

ii) του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης σε ότι αφορά την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών και των στοιχείων και των υπολογισμών που αναγράφονται σ' αυτά

iii) της νομιμότητας κτισμάτων που υπάρχουν στο οικόπεδο

iv) των αποδεικτικών καταβολής εισφορών και κρατήσεων για τις υπηρεσίες μηχανικού

β. Ο έλεγχος των απαιτούμενων στοιχείων για την έγκριση δόμησης γίνεται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας υπαλλήλους διπλωματούχους μηχανικούς Α.Ε.Ι. και μόνο σε περίπτωση έλλειψης των παραπάνω, από τεχνικούς κατωτέρων βαθμίδων.

γ. Παρατηρήσεις για ελλείψεις ή λάθη που διαπιστώνονται κατά τον έλεγχο διατυπώνονται με αιτιολογία στο φύλλο ελέγχου και καλούνται ο ιδιοκτήτης και ο μελετητής μηχανικός προκειμένου να γίνουν οι απαραίτητες συμπληρώσεις - διορθώσεις, εντός δύο (2) μηνών από την υποβολή της αίτησης.

Σε περίπτωση που η αίτηση για έγκριση δόμησης δεν συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά στοιχεία της παρ.1 του Άρθρου 3, δεν γίνεται δεκτή και επιστρέφεται ακόμη και αν έχει πρωτοκολληθεί.

2. Για την έκδοσή της άδειας δόμησης η Υ.ΔΟΜ. διαπιστώνει την πληρότητα του υποβαλλόμενου φακέλου και ελέγχει τα αποδεικτικά καταβολής εισφορών και κρατήσεων του στοιχείου ιδ) της παρ. 2 του Άρθρου 3. Η άδεια δόμησης εκδίδεται εντός 2 ημερών από την προσκόμιση των απαραίτητων δικαιολογητικών και μελετών.

3. Ο φάκελος για την έκδοση άδειας δόμησης υποβάλλεται εντός δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία χορήγησης της έγκρισης δόμησης, σύμφωνα με τις ισχύουσες κατά τη χορήγησή της γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς.

4. Σε περίπτωση διακοπής των οικοδομικών εργασιών μετά την έκδοση σχετικού πορίσματος από Ελεγκτή Δόμησης του Κεφαλαίου Β', ελέγχονται από την Υ.ΔΟΜ. όλες οι μελέτες και τα στοιχεία που υποβλήθηκαν για την έκδοση της άδειας δόμησης.

5. Η έγκριση και η άδεια δόμησης έργου αποτελούν ενιαίο έντυπο. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζεται πρότυπο παράρτημα του ενιαίου εντύπου της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης. Οι εγκρίσεις και οι άδειες δόμησης αναρτώνται στο διαδίκτυο σύμφωνα με όσα ορίζονται στις διατάξεις του Ν.3861/2010. Οι άδειες κατεδάφισης δεν εκτελούνται πριν να συμπληρωθούν 15 ημέρες από την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο.

6. Το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης που υποβλήθηκαν για την έγκριση δόμησης, η έγκριση δόμησης και η άδεια δόμησης αποστέλλονται από την Υ.ΔΟΜ. στον Ο.Κ.Χ.Ε. και στην Κτηματολόγιο Α.Ε.

## Άρθρο 6

### Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση

1. Η έγκριση δόμησης ισχύει για ένα (1) έτος.

Η άδεια δόμησης ισχύει για τέσσερα (4) έτη από την έκδοσή της. Για ανέγερση κτιρίων με εμβαδόν μεγαλύτερο από 5.000 τετραγωνικά μέτρα ισχύει για έξι (6) χρόνια.

Για κατεδαφίσεις, εκσκαφές, επιχώσεις, διαμορφώσεις, κοπή δέντρων εκδίδεται ταυτόχρονα έγκριση και άδεια δόμησης και ισχύει για ένα (1) έτος από την έκδοσή της.

2. Η έγκριση δόμησης αναθεωρείται μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου μέσα στο χρόνο ισχύος της, σε περίπτωση τροποποίησης δικαιολογητικών στοιχείων ή διαγραμμάτων που έχει εγκρίνει η Υ.ΔΟΜ.

3. Σε περίπτωση τροποποίησης διαγραμμάτων, ή της αρχιτεκτονικής μελέτης, ή ριζικής μεταβολής των λοιπών μελετών, ή εάν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς, η έγκριση δόμησης και η άδεια δόμησης αναθεωρούνται μέσα στο χρόνο ισχύος της άδειας δόμησης.

4. Η άδεια δόμησης αναθεωρείται για την παράταση της ισχύος της, μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου και κατόπιν αυτοψίας:

α. για τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της πράξης αναθεώρησης, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας δεν έγιναν οικοδομικές εργασίες

β. για τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας, έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου,

γ. για αόριστο χρόνο και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας ή της πράξης αναθεώρησής της, έχουν περατωθεί ο φέρων οργανισμός και οι όψεις του κτιρίου.

δ. για αόριστο χρόνο, σε περίπτωση αποπεράτωσης τμήματος του φέροντος οργανισμού και των όψεων του κτιρίου, και μόνο για το τμήμα αυτό σύμφωνα με

τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της. Για το μη υλοποιημένο τμήμα του κτιρίου, η άδεια αναθεωρείται για επιπλέον τέσσερα (4) έτη, με τις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο έκδοσης της πράξης αναθεώρησης.

ε. Σε κάθε περίπτωση μη ολοκλήρωσης των όψεων σε διάστημα έξι (6) ετών από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας δόμησης, επιβάλλεται από τον Υπουργό ΠΕΚΑ ετήσιο πρόστιμο διατήρησης, το ύψος του οποίου, η διαδικασία επιβολής και κάθε άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης που καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ. Το πρόστιμο διαγράφεται σε περίπτωση αποπεράτωσης των όψεων εντός έξι (6) μηνών από την επιβολή του.

στ. για ένα (1) έτος για κατεδαφίσεις, εκκαφές, επιχώσεις, διαμορφώσεις, κοπή δέντρων. Η άδεια παύει να ισχύει με το πέρας και του δεύτερου έτους.

5. Η άδεια δόμησης αναθεωρείται κατά το χρόνο ισχύος της σε κάθε περίπτωση αλλαγής επιβλέποντος μηχανικού με αίτηση που συνοδεύεται από:

α) λεπτομερή τεχνική έκθεση του νέου επιβλέποντος μηχανικού, στην οποία περιέχεται η περιγραφή του σταδίου των εργασιών και φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντα χώρου.

β) δήλωση του μηχανικού, που αντικαθίσταται για τη σύννομη περάτωση των εργασιών που έχει επιβλέψει, που συνοδεύεται από τεχνική έκθεση, φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντα χώρου.

6. Σε περίπτωση υποβολής δήλωσης παραίτησης του επιβλέποντος μηχανικού, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση με τις εκτελεσθείσες εργασίες, διακόπτονται αμέσως οι οικοδομικές εργασίες και η συνέχισή τους επιτρέπεται μόνο μετά την αναθεώρηση της άδειας.

7. Ο επιβλέπων θεωρείται ότι απέχει από την επίβλεψη των εργασιών δόμησης που ανέλαβε και απαλλάσσεται των ευθυνών του, μόνο εάν δηλώσει εγγράφως την αποχή από την επίβλεψη στην αρμόδια ΥΔΟΜ.

Σε περίπτωση αποχής του επιβλέποντα μηχανικού χωρίς την παραπάνω δήλωση, η Υ.ΔΟΜ. μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου, δύναται να προχωρήσει στην αντικατάστασή του, ύστερα από έλεγχο που διενεργείται από Ελεγκτή Δόμησης του Κεφαλαίου Β' για την πιστοποίηση του σταδίου των εργασιών και καταβολής της νόμιμης αμοιβής που θα υπολογιστεί από το Τ.Ε.Ε.

Στο διάστημα μέχρι την χορήγηση της αναθεώρησης δεν εκτελούνται οικοδομικές εργασίες.

Όταν συντρέχει λόγος διακοπής των οικοδομικών εργασιών γνωστοποιείται αμέσως στην αρμόδια αστυνομική αρχή, η οποία εκδίδει σήμα διακοπής τους.

8. Οι κρατήσεις και οι εισφορές που καταβλήθηκαν κατά την έκδοση των αδειών συμψηφίζονται κατά την έκδοση της αναθεώρησης τους.

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

α) αλλαγή ονόματος ιδιοκτήτη.

β) τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα κάλυψης και υπό την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς.

γ) μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται οι διατάξεις που καθορίζουν την επιτρεπόμενη κάλυψη, το συντελεστή δόμησης και το συντελεστή κατ' όγκον εκμετάλλευσης (σ.ο.) ή τις υποχρεωτικές αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 10εκ. όσον αφορά το κτίσμα ή μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 20εκ. όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου·

10. Για όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, ενημερώνεται το Ηλεκτρονικό Μητρώο του Έργου (Η.Μ.Ε), και η Ταυτότητα κτιρίου. Για την ενημέρωση του Ηλεκτρονικού Μητρώου του Έργου (Η.Μ.Ε.) υποβάλλονται μόνο όσα στοιχεία μεταβάλλονται. Μετά την έκδοση της αναθεώρησης, η αρχική άδεια δόμησης και οποιοσδήποτε προγενέστερες αναθεωρήσεις δεν έχουν ισχύ ως προς τα μεταβαλλόμενα στοιχεία.

11. Σε περίπτωση διακοπής των οικοδομικών εργασιών χωρίς υπαιτιότητα του δικαιούχου της άδειας, είτε κατά το χρόνο αρχικής ισχύος της άδειας, είτε κατά το χρόνο ισχύος της μετά από αναθεώρηση, η ισχύς της άδειας δόμησης παρατείνεται αναλόγως, με απόφαση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων του Κεφαλαίου Γ'.

## Άρθρο 7

### Έλεγχος των εργασιών δόμησης

1. Για την έναρξη των οικοδομικών εργασιών επιβάλλεται με ευθύνη του ενδιαφερόμενου:

α. θεώρηση της μελέτης ασφάλειας και υγείας του έργου από την αρμόδια Επιθεώρηση Εργασίας.

β. θεώρηση της άδειας δόμησης από το οικείο Αστυνομικό Τμήμα.

2. Με την έκδοση της άδειας δόμησης τοποθετείται σε πλαίσιο, πινακίδα του έργου από κατάλληλο σταθερό υλικό, στην οποία αναγράφεται με ευκρίνεια ο αριθμός και η χρονολογία έκδοσης της άδειας, η εκδούσα Αρχή, τα στοιχεία των μελετητών και των επιβλεπόντων μηχανικών καθώς και στοιχεία επικοινωνίας τους. Η πινακίδα ελάχιστων διαστάσεων 0.50Χ0.70μ. τοποθετείται σε εμφανές σημείο του ακινήτου, σε ύψος άνω του 1.20μ. από το έδαφος.

Στο εργοτάξιο επιβάλλεται η διατήρηση αντιγράφων της άδειας δόμησης και των μελετών, σύμφωνα με τις οποίες εκτελούνται οι εργασίες.

Η μη τήρηση των παραπάνω αποτελεί λόγο άμεσης διακοπής οικοδομικών εργασιών από την αρμόδια υπηρεσία του Δήμου, η οποία ενημερώνει άμεσα και την αρμόδια αστυνομική αρχή.

3. Καθιερώνονται υποχρεωτικοί έλεγχοι για κάθε έργο που εκτελείται με άδεια δόμησης. Οι έλεγχοι διενεργούνται από διαφορετικό κάθε φορά Ελεγκτή Δόμησης του Κεφαλαίου Β' με αυτοψία και έλεγχο της εφαρμογής των μελετών βάσει των οποίων εκδόθηκε η άδεια δόμησης.

4. Οι έλεγχοι διενεργούνται στα εξής στάδια:

α) Αμέσως μετά την ολοκλήρωση ξυλοτύπων, οπλισμού θεμελίωσης και τοιχίων υπογείου.

Ο έλεγχος αφορά στην τήρηση του ξυλοτύπου, του χρησιμοποιημένου οπλισμού και των υλικών, του βάθους θεμελίωσης, της θέσης, των πλαγιών αποστάσεων και των διαστάσεων του κτιρίου.

**β)** Αμέσως μετά την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού και της τοιχοποιίας.

Ο έλεγχος αφορά στις εξωτερικές διαστάσεις, το ύψος, τη θέση του κτιρίου, το είδος της τοιχοποιίας, της επαρκούς θερμομόνωσης του κτιρίου, την τήρηση του εύρους του αντισεισμικού αρμού, τις διαστάσεις των εξωστών και την υποδομή εγκαταστάσεων.

**γ)** Μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου.

Ο έλεγχος αφορά στις εξωτερικές διαστάσεις, τις όψεις, το συνολικό ύψος, τις διαστάσεις των ημιωπαιθρίων χώρων, τις τελικές στάθμες, την διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου και τις προβλεπόμενες εγκαταστάσεις.

5. 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.

Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζεται ο αριθμός των ελέγχων ανά κατηγορία και είδος έργου, η διενέργεια των ελέγχων ανά ειδικότητα Μηχανικού και έργο, καθώς και κάθε σχετικό θέμα για την εφαρμογή του παρόντος.

6. Ο Γενικός Επιβλέπων βάσει της άδειας δόμησης υποχρεούται να ενημερώνει δέκα (10) ημέρες πριν την ολοκλήρωση κάθε σταδίου την Υ.ΔΟΜ. Οι έλεγχοι διενεργούνται το αργότερο εντός πέντε (5) ημερών από την ορισθείσα ημερομηνία ολοκλήρωσης κάθε σταδίου.

7. Η Υ.ΔΟΜ. ενημερώνει ηλεκτρονικά την ΕΥΕΔΕΝ του ΥΠΕΚΑ, η οποία ορίζει αυθημερόν με ηλεκτρονική κλήρωση τον Ελεγκτή Δόμησης και τον ενημερώνει σχετικά, καθώς και τον κύριο του έργου και τον Γενικό Επιβλέποντα.

8. Οι υποχρεωτικοί έλεγχοι διενεργούνται από τον ορισθέντα Ελεγκτή Δόμησης με την παρουσία του Επιβλέποντα Μηχανικού και αφού προηγουμένως έχουν συμπληρωθεί από αυτόν τα προβλεπόμενα στοιχεία για τη δημιουργία της Ταυτότητας Κτιρίου.

9. α. Στην περίπτωση που:

i) οι υποβαλλόμενες μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης, επιβάλλεται σε βάρος του μελετητή μηχανικού η κύρωση της απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης και η κύρωση της απαγόρευσης επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από 3 έως 12 μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

ii) οι οικοδομικές εργασίες δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης επιβάλλεται σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού η κύρωση της απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης και η κύρωση της απαγόρευσης επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από 3 έως 12 μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.



β. Κύρωση σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού δεν επιβάλλεται στην περίπτωση που είχε ο ίδιος προηγουμένως ενημερώσει εγγράφως την αρμόδια υπηρεσία δόμησης και τον ελεγκτή δόμησης για τις σχετικές παραβάσεις των οικοδομικών εργασιών.

γ. Οι παραπάνω κυρώσεις επιβάλλονται από τον Υπουργό ΠΕΚΑ, μετά από εισήγηση του Εποπτικού Συμβουλίου του άρθρου 17 και κατόπιν προηγούμενης ακρόασης του ενδιαφερόμενου, σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν. 2690/1999, καταγράφονται στο μητρώο του άρθρου 8 και κοινοποιούνται στις ΥΔΟΜ, οι οποίες τηρούν μητρώο των μηχανικών, στους οποίους επιβάλλονται οι ποινές της παρούσας παραγράφου και μεριμνούν για την εκτέλεσή τους.

δ. Σε περίπτωση υποτροπής για δεύτερη φορά καθώς και όταν οι παραπάνω παραβάσεις αφορούν οικοδομικές εργασίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και σε περιοχές NATURA τα όρια των κυρώσεων διπλασιάζονται.

ε. Σε περίπτωση υποτροπής για τρίτη φορά οι παραπάνω κυρώσεις είναι οριστικές.

στ. Οι αρμόδιοι ελεγκτές δόμησης και οι υπάλληλοι των υπηρεσιών δόμησης υποχρεούνται αμελλητί να ενημερώσουν εγγράφως το Εποπτικό Συμβούλιο του άρθρου 17 μόλις διαπιστώσουν την τέλεση παραβάσεων της παρούσας παραγράφου.

**10.** Για μικρές παραβάσεις στη δόμηση επιβάλλεται σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού χρηματικό πρόστιμο ύψους από 1.000 έως 20.000 ευρώ, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Οι παραπάνω κυρώσεις επιβάλλονται από τον Υπουργό ΠΕΚΑ, μετά από εισήγηση του Εποπτικού Συμβουλίου του άρθρου 17 και κατόπιν προηγούμενης ακρόασης του ενδιαφερόμενου

Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζονται οι παραβάσεις που χαρακτηρίζονται μικρές κατά την έννοια του προηγούμενου εδαφίου. Με όμοια απόφαση αναπροσαρμόζεται κάθε δύο έτη το ύψος των προστίμων του πρώτου εδαφίου.

**11.** Οι Επιβλέποντες Μηχανικοί σφραγίζουν το πιστοποιητικό πληρότητας κατά το Άρθρο 3 του Ν. 3843/2010 και διενεργείται η τελευταία αυτοψία.

Μετά την τελευταία αυτοψία, εκδίδεται από την Υ.ΔΟΜ. το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) και ενημερώνεται ηλεκτρονικά η αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ και ο κύριος του έργου για να διατυπώσει τυχόν αντιρρήσεις.

**12.** Μετά την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής, για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφελείας υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη αίτηση στην Υ.ΔΟΜ., η οποία ελέγχει τα αποδεικτικά κατάθεσης αμοιβών και κρατήσεων των επιβλέψεων των μηχανικών και εκδίδει σχετική βεβαίωση.

**13.** 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.

**14.** Θεώρηση της αδείας δόμησης μπορεί να γίνει και για περατωμένο τμήμα της οικοδομής, εφόσον αποτελείται από χώρους με αυτοτελή λειτουργία.

Μετά την θεώρησή της, η έγκριση και η άδεια δόμησης παύουν να ισχύουν για το τμήμα το οποίο αποπερατώθηκε.

## Άρθρο 8

### Μητρώο Μελετητών και Επιβλεπόντων Μηχανικών και καθήκοντα

1. Στο Υ.Π.Ε.Κ.Α. τηρείται μητρώο δημόσιας πρόσβασης, που ενημερώνεται από το Τ.Ε.Ε., με τα στοιχεία των Μηχανικών. Αυτό περιλαμβάνει τα επαγγελματικά προσόντα μηχανικού, τον τίτλο σπουδών, την ειδικότητα, την άδεια άσκησης και τα ειδικά επαγγελματικά δικαιώματα.

Ο αριθμός του μητρώου είναι μοναδικός για κάθε μηχανικό, ενώ η δήλωσή του και ο έλεγχος του στοιχείου από την Υ.ΔΟΜ. αποτελούν προϋπόθεση για την έκδοση της έγκρισης και της άδειας δόμησης.

2. Οι μελετητές μηχανικοί ευθύνονται για την εκπόνηση όλων των επιμέρους μελετών σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

3. Οι επιβλέποντες μηχανικοί ευθύνονται ανά τομέα επίβλεψης:

α) Για την επίβλεψη των οικοδομικών εργασιών σύμφωνα με τις μελέτες που συνοδεύουν την έγκριση δόμησης και την άδεια δόμησης. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 341 και 342 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας.

β) Για τη συμπλήρωση των προβλεπόμενων στοιχείων της Ταυτότητας του Κτιρίου σύμφωνα με τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 4 του Ν. 3843/2010.

γ) Για την ενημέρωση της Υ.ΔΟΜ. για τον ορισμό της ημερομηνίας ελέγχου.

## Άρθρο 9

### Ειδικές Διατάξεις

1. Για τα τμήματα της οικοδομής που περιλαμβάνουν επαγγελματικούς χώρους (καταστήματα, γραφεία κ.λ.π) ενσωματώνονται τα στοιχεία της βεβαίωσης χώρου κυρίας χρήσεως στα έντυπα της ταυτότητας κτιρίου.

2. Οι ιδιοκτήτες δηλώνουν ενυπογράφως στο τοπογραφικό διάγραμμα και ευθύνονται για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων των οικοπέδων τους και για την ύπαρξη και την αιτία του δικαιώματός τους να ζητήσουν την έκδοση άδειας δόμησης.

3. Το τοπογραφικό διάγραμμα, επιπλέον των όσων ορίζονται με τις ισχύουσες διατάξεις των προδιαγραφών, περιλαμβάνει:

α. εξάρτηση των κορυφών της ιδιοκτησίας από το ισχύον κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο,

β. περίγραμμα του προς οικοδόμηση έργου μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων,

γ. πλήρη φωτογραφική αποτύπωση.

4. Το διάγραμμα κάλυψης υποβάλλεται σε κλίμακα 1:100 ή 1:200 και περιλαμβάνει:

α. περιγράμματα όλων των επιπέδων του κτιρίου (υπόγειων, υπέργειων, δωματίων ή στέγης) στα οποία σχεδιάζονται οι θέσεις στοιχείων κατακόρυφης επικοινωνίας (κλιμακοστάσια-ανελκυστήρες),

β. περιγράμματα επιφανειών και υπολογισμός εμβαδών για χώρους ειδικών χρήσεων του κτιρίου που απαιτούν βεβαιώσεις κύριας χρήσης,

γ. διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου με τις απαραίτητες ενδείξεις για τον υπολογισμό της φύτευσης και στάθμης εδάφους σε κάθε διαμορφούμενο επίπεδο,

δ. τις θέσεις στάθμευσης,

ε. τομή για τον υπολογισμό του μέγιστου ύψους του κτιρίου και του ιδεατού στερεού και της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου σε σχέση με το φυσικό έδαφος,

στ. όψεις με την κατάλληλη απεικόνιση για την κλίμακα που παρουσιάζονται,

ζ. τριοδιάστατη απεικόνιση της κατασκευής.

5. Η Υ.ΔΟΜ. βεβαιώνει την οριστική στάθμη του κρασπέδου (βεβαίωση υψομέτρου) στο τοπογραφικό διάγραμμα.

6. Ο τρόπος σύνταξης και παρουσίασης των μελετών γίνεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές.

7. 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, ή περιφράξεων, βόθρων, υπογείων δεξαμενών νερού εκσκαφών επιχώσεων, κοπής δένδρων.

8. Απαιτείται άδεια για αυτοτελείς εργασίες περιτοιχίσεων, επιχώσεων ή εκσκαφών ως και για την κοπή δένδρων, σύμφωνα με το άρθρο 40 του Ν. 1337/1983.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄**

### **Ελεγκτές Δόμησης**

#### **Άρθρο 10**

##### **Ιδιότητα**

Η ιδιότητα του Ελεγκτή Δόμησης αποκτάται με την χορήγηση Άδειας Ελεγκτή Δόμησης από τον Υπουργό ΠΕΚΑ και την εγγραφή του στο Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης :

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

#### **Άρθρο 11**

##### **Αρμοδιότητες**

1. Οι Ελεγκτές Δόμησης έχουν τις αρμοδιότητες:

α) ελέγχου όλων των κατασκευών, για τις οποίες εκδίδεται άδεια δόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ως προς την ορθή εφαρμογή και τήρηση των μελετών σύμφωνα με τις οποίες εκδόθηκε η άδεια.

β) ελέγχου όλων των κατασκευών, μετά από επώνυμη καταγγελία ή εντολή της ΕΥΕΔΕΝ ή του Υπουργού ΠΕΚΑ.

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:

α) 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,

β) 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**

##### **Προσόντα, Εκπαίδευση και Εξετάσεις**

1. Ο υποψήφιος Ελεγκτής Δόμησης πρέπει να διαθέτει τα παρακάτω προσόντα:

α) να είναι Διπλωματούχος Μηχανικός, μέλος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ) ή Πτυχιούχος Μηχανικός Τεχνολογικής Εκπαίδευσης ή μηχανικός που έχει αποκτήσει αναγνώριση επαγγελματικών προσόντων στη χώρα μας κατ' εφαρμογή της σχετικής ευρωπαϊκής και εθνικής νομοθεσίας.

β) να διαθέτει αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία τουλάχιστον πέντε (5) ετών, σε θέματα μελέτης ή/και επίβλεψης ή/και κατασκευής κτιρίων.

2. Οι ενδιαφερόμενοι που πληρούν τα προαναφερθέντα προσόντα υποχρεούνται να παρακολουθήσουν εξειδικευμένο εκπαιδευτικό πρόγραμμα σε θέματα σχεδιασμού, οικοδομικής και κατασκευής κτιρίων, ελέγχων κατασκευών και Η/Μ εγκαταστάσεων, εγκεκριμένο από το ΥΠΕΚΑ και να το ολοκληρώσουν επιτυχώς, μετά από εξετάσεις.

Το εκπαιδευτικό πρόγραμμα θα παρέχεται από Ανώτατα Πανεπιστημιακά και Τεχνολογικά Εκπαιδευτικά Ιδρύματα της χώρας ή/και από πιστοποιημένα κέντρα κατάρτισης από το Εθνικό Κέντρο Πιστοποίησης Συνεχιζόμενης Επαγγελματικής Κατάρτισης (Ε.ΚΕ.ΠΙ.Σ.), τα οποία θα εκδίδουν αντίστοιχα Βεβαίωση Επαρκούς Παρακολούθησης για κάθε υποψήφιο.

Η συνολική διάρκεια του εκπαιδευτικού προγράμματος δεν μπορεί να είναι μικρότερη από εξήντα (60) ώρες, ενώ η πρακτική εξάσκηση για τους ελέγχους δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το 30% του χρόνου των αντίστοιχων εκπαιδευτικών προγραμμάτων.

3. Το εκπαιδευτικό πρόγραμμα θα καθορισθεί με απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ, μετά από εισήγηση του ΤΕΕ. Οι εξετάσεις πραγματοποιούνται από το ΤΕΕ, με την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Το ΤΕΕ είναι υπεύθυνο για την έκδοση του Πιστοποιητικού Επιτυχούς Εξέτασης.

### **Άρθρο 13**

#### **Άδεια Ελεγκτή Δόμησης**

Η άδεια ελεγκτή δόμησης χορηγείται σε όσους πληρούν τις προϋποθέσεις και διαθέτουν το Πιστοποιητικό Επιτυχούς Εξέτασης του άρθρου 12.

Η άδεια ελεγκτή δόμησης ισχύει για τέσσερα (4) έτη από την έκδοσή της.

### **Άρθρο 14**

#### **Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης**

1. Το Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης καταρτίζεται και τηρείται από την Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης του άρθρου 16 του παρόντος, με τη μορφή ηλεκτρονικής βάσης δεδομένων, όπου εγγράφονται με αύξοντα Αριθμό Μητρώου οι Ελεγκτές Δόμησης στους οποίους χορηγείται η Άδεια Ελεγκτή Δόμησης. Η κατάρτιση του Μητρώου γίνεται ανά αποκεντρωμένη διοίκηση και ανά κλάδο ειδικότητας του Μηχανικού.

Κάθε Ελεγκτής Δόμησης, κατά την εγγραφή του στο Μητρώο, υποχρεούται να δηλώσει την επαγγελματική του έδρα.

2. Ο αριθμός Μητρώου των Ελεγκτών Δόμησης αναγράφεται υποχρεωτικά στις πράξεις των Ελεγκτών Δόμησης.

## Άρθρο 15

### Πόρισμα Ελεγκτή Δόμησης.

1. Στην περίπτωση α του Άρθρου 11, συντάσσεται από τον Ελεγκτή Δόμησης πόρισμα το οποίο αποστέλλεται στην Υ.ΔΟΜ. και αντίγραφο αυτού στην Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης της ΕΥΕΔΕΝ.
2. Σε περίπτωση που δεν διαπιστωθούν παραβάσεις συντάσσεται από τον Ελεγκτή Δόμησης πόρισμα στο οποίο αναφέρεται η άδεια συνέχισης των εργασιών και αποστέλλεται στην Υ.ΔΟΜ., που ενημερώνει τον κύριο του έργου και τον Επιβλέποντα Μηχανικό για την συνέχιση των εργασιών σύμφωνα με το πόρισμα.
3. Σε περίπτωση διαπίστωσης παραβάσεων:
  - α. Η Υ.ΔΟΜ. υποχρεούται να επιβάλλει τις προβλεπόμενες κυρώσεις και πρόστιμα σύμφωνα με το πόρισμα του Ελεγκτή Δόμησης.
  - β. 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 αστυνομική αρχή, η οποία διακόπτει χωρίς άλλη ειδοποίηση τις οικοδομικές εργασίες και παρακολουθεί την τήρηση της διακοπής.
  - γ. Ο Δήμος της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. υποχρεούται να τοιχοκολλήσει την ίδια μέρα την έκθεση στο δημοτικό κατάστημα και να τη διατηρήσει για 20 ημέρες. Η μη τοιχοκόλληση από το Δήμο της έκθεσης δεν εμποδίζει την πρόοδο της περαιτέρω διαδικασίας. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 392 - 400 Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας.
4. Στην περίπτωση β του άρθρου 11, συντάσσεται από τον Ελεγκτή Δόμησης πόρισμα το οποίο αποστέλλεται στην Υ.ΔΟΜ., κατά τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο. Οι διατάξεις του Άρθρου 6 του Κεφαλαίου Α' εφαρμόζονται αναλόγως.

## 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 Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Ενέργειας (ΕΥΕΠΕΝ) του ΥΠΕΚΑ, του Νόμου 3818/2010 και η οποία μετονομάζεται σε Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης & Ενέργειας (ΕΥΕΔΕΝ), μέσω αυτεπάγγελτων δειγματοληπτικών ελέγχων ή μετά από καταγγελίες σε κτίρια που έχουν ελέγξει Ελεγκτές Δόμησης.
2. Το έργο της ΕΥΕΔΕΝ ασκείται μέσω της Γενικής Επιθεώρησης του Π.Δ. 72/2010 στην οποία ανατίθενται και οι αρμοδιότητες του παρόντος και δύο αυτόνομων ενιαίων διοικητικών μονάδων:
  - α. της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Δόμησης (ΕΥΕΔ), που συστήνεται με το παρόν, και

**β.** της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενέργειας (ΕΥΕΠΕΝ), που έχει συγκροτηθεί σύμφωνα με το Π.Δ. 72/2010 και οι οποίες υπάγονται απευθείας στον Γενικό Επιθεωρητή της ΕΥΕΠΕΝ, που μετονομάζεται σε Γενικό Επιθεωρητή της ΕΥΕΔΕΝ, ο οποίος εποπτεύει και ελέγχει το έργο της ΕΥΕΔΕΝ. Η τοποθέτηση του Γενικού Επιθεωρητή γίνεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, μετά από εισήγηση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

**3.** Της ΕΥΕΔ και της ΕΥΕΠΕΝ προΐστανται Βοηθοί Επιθεωρητές Δόμησης και Ενέργειας αντίστοιχα, που είναι μόνιμοι δημόσιοι υπάλληλοι του κλάδου ΠΕ Μηχανικών με βαθμό Α', αντίστοιχου επιστημονικού και γνωστικού πεδίου και σχετικής εμπειρίας, έχοντες τουλάχιστον τετραετή θητεία σε θέση Προϊσταμένου Τμήματος, με έδρα την Αθήνα, με πενταετή θητεία, η οποία μπορεί να παραταθεί ή ανανεωθεί, ανάλογα με τις υπηρεσιακές ανάγκες.

Η τοποθέτησή των Επιθεωρητών Δόμησης γίνεται με απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ, μετά από σχετική εισήγηση του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικής Ανάπλασης και των Επιθεωρητών Ενέργειας μετά από σχετική εισήγηση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Οι αποδοχές των Βοηθών Επιθεωρητών καθορίζονται σε ποσοστό 75% του ύψους των αποδοχών που προβλέπονται κάθε φορά για Γενικό Διευθυντή Υπουργείου. Ο χρόνος της θητείας του Γενικού Επιθεωρητή και των δύο Βοηθών Επιθεωρητών θεωρείται ως χρόνος άσκησης καθηκόντων Προϊσταμένου Γενικής Διεύθυνσης Υπουργείου.

**4.** Η ΕΥΕΔ έχει την ίδια διοικητική δομή με αυτήν της ΕΥΕΠΕΝ και συγκροτείται σε ενιαίους διοικητικούς Τομείς, γεωγραφικά κατανεμημένους, με έδρες στις αντίστοιχες Περιφέρειες της χώρας και με χωρική αρμοδιότητα στις περιοχές εποπτείας των αντίστοιχων Περιφερειών, που υπάγονται στη Γενική Επιθεώρηση της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Δόμησης & Ενέργειας (ΕΥΕΔΕΝ).

Κατά προτεραιότητα συγκροτούνται δύο διακριτοί Τομείς, ως εξής:

**α.** Τομέας Νοτίου Ελλάδας με έδρα την Αθήνα και χωρική αρμοδιότητα στις Περιφέρειες Αττικής, Στερεάς Ελλάδας, Δυτικής Ελλάδας, Πελοποννήσου, Ιονίων Νήσων, Νοτίου Αιγαίου, Κρήτης

**β.** Τομέας Βορείου Ελλάδας με έδρα τη Θεσσαλονίκη και χωρική αρμοδιότητα στις Περιφέρειες Κεντρικής Μακεδονίας, Ανατολικής Μακεδονίας & Θράκης, Δυτικής Μακεδονίας, Θεσσαλίας, Ηπείρου και Βορείου Αιγαίου.

**5.** Των Τομέων της ΕΥΕΔΕΝ προΐστανται Τομεάρχες Επιθεωρητές, μόνιμοι δημόσιοι υπάλληλοι, του κλάδου ΠΕ Μηχανικών με βαθμό Α', αντίστοιχου επιστημονικού και γνωστικού πεδίου και σχετικής εμπειρίας, έχοντες τουλάχιστον τριετή θητεία σε θέση Προϊσταμένου Τμήματος, με έδρα την Αθήνα για τον Τομέα Νοτίου Ελλάδας και τη Θεσσαλονίκη για τον Τομέα Βορείου Ελλάδας, με πενταετή θητεία, η οποία μπορεί να παραταθεί ή ανανεωθεί, ανάλογα με τις υπηρεσιακές ανάγκες.

Η τοποθέτησή τους γίνεται με απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ, μετά από σχετική εισήγηση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Ο χρόνος της θητείας των Τομεαρχών Επιθεωρητών θεωρείται ως χρόνος άσκησης καθηκόντων Προϊσταμένου Διεύθυνσης Υπουργείου και τους καταβάλλεται το αντίστοιχο επίδομα θέσης ευθύνης,

**6.** Η ΕΥΕΔΕΝ από της σύστασής της ως ΕΥΕΠΕΝ, στελεχώνεται με:

α) μονίμους δημοσίους υπαλλήλους, μετά από διορισμό, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2190/1994 (Α' 28), όπως ισχύει, ή με μετάταξη από το Δημόσιο ή ν.π.δ.δ. ή με μετακίνηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3528/2007 (Α' 26), όπως ισχύει,

β) με υπαλλήλους με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου, μετά από μετάταξη από το Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ. ή μετακίνηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του 410/1988 (Α' 191), όπως ισχύει.

γ) με μονίμους δημοσίους υπαλλήλους ή υπαλλήλους με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου, που υπηρετούν στο Δημόσιο ή τον ευρύτερο δημόσιο τομέα, μετά από απόσπαση, με απόφαση του οικείου Υπουργού και του Υπουργού ΠΕΚΑ, χωρίς γνώμη Υπηρεσιακού Συμβουλίου ή άλλου οργάνου κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων. Η διάρκεια της απόσπασης ορίζεται σε τρία (3) έτη και μπορεί να παρατείνεται ή ανανεώνεται για υπηρεσιακές ανάγκες.

**7.** Στο προσωπικό της ΕΥΕΔΕΝ καταβάλλεται το σύνολο των αποδοχών είτε της θέσης από την οποία προέρχονται είτε της θέσης στην οποία αποσπώνται, μετά από αμετάκλητη δήλωση του αποσπώμενου στην αρμόδια Δ/νση του ΥΠΕΚΑ.

Στην περίπτωση που επιλεγούν αποδοχές του φορέα προέλευσης, η μισθοδοσία του αποσπώμενου γίνεται από τον φορέα αυτό.

**8.** Για τη στελέχωση της ΕΥΕΔΕΝ προβλέπονται:

**α.** Για τη Γενική Επιθεώρηση, επιπρόσθετα, πέντε (5) θέσεις του κλάδου ΠΕ Μηχανικών και τρεις (3) θέσεις του κλάδου ΠΕ Διοικητικού - Οικονομικού.

**β.** Για την ΕΥΕΠΕΝ, επιπρόσθετα, πέντε (5) θέσεις του κλάδου ΠΕ Μηχανικών και τέσσερις (4) θέσεις του κλάδου ΠΕ Διοικητικού - Οικονομικού.

**γ.** Για την ΕΥΕΔ προβλέπονται, εκτός της θέσης του Βοηθού Επιθεωρητή Δόμησης και των δύο (2) Τομεαρχών των Τομέων αυτής, πενήντα (50) θέσεις υπαλλήλων Τακτικού προσωπικού, με τις παρακάτω ειδικότητες :

τριανταοκτώ (38) θέσεις του κλάδου ΠΕ Μηχανικών

δύο (2) θέσεις του κλάδου ΤΕ Μηχανικών

τέσσερις (4) θέσεις του κλάδου ΠΕ Διοικητικού - Οικονομικού

δύο (2) θέσεις του κλάδου ΠΕ Πληροφορικής

τέσσερις (4) θέσεις του κλάδου ΔΕ Διοικητικού - Οικονομικού με γνώσεις Η/Υ.

**9.** Όσοι εκ των υπαλλήλων της ΕΥΕΔ είναι Διπλωματούχοι Μηχανικοί ή Πτυχιούχοι Μηχανικοί Τεχνολογικής Εκπαίδευσης, ορίζονται ως Επιθεωρητές Δόμησης αφού παρακολουθήσουν εκπαιδευτικό πρόγραμμα ανάλογο αυτού των



Ελεγκτών Δόμησης προκειμένου να μπορούν να διενεργούν ελέγχους σε κάθε δημόσιο ή ιδιωτικό κτίριο ή/και κτιριακό ή οικιστικό έργο, με επιτόπου αυτοψία, καθώς και μετρήσεις, και συλλογή κάθε χρήσιμου για τη διενέργεια του ελέγχου στοιχείου. Αυτό ισχύει ανεξάρτητα από την τυχόν αρμοδιότητα άλλης αρχής να προβαίνει σε ανάλογο έλεγχο.

**10.** Ο χρόνος της θητείας των Επιθεωρητών Ενέργειας και των Επιθεωρητών Δόμησης θεωρείται ως χρόνος άσκησης καθηκόντων Προϊσταμένου Τμήματος Υπουργείου και τους καταβάλλεται το αντίστοιχο επίδομα θέσης ευθύνης.

**11.** Μετά από κάθε έλεγχο συντάσσεται από τους Επιθεωρητές Δόμησης που διενήργησαν τον έλεγχο, Έκθεση Ελέγχου. Σε περίπτωση που διαπιστώνονται παραβάσεις η σχετική έκθεση επιδίδεται με συστημένη πρόσκληση στον ελεγχόμενο Ελεγκτή Δόμησης, ο οποίος καλείται σε ακρόαση σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 6 του Ν 2690/1999.

Ύστερα από την ακρόαση ή την άπρακτη πάροδο της προθεσμίας τέλεσής της, ο Επιθεωρητής Δόμησης συντάσσει αιτιολογημένη Πράξη Βεβαίωσης ή μη, της Παράβασης, την οποία υπογράφει ο Γενικός Επιθεωρητής της ΕΥΕΔΕΝ.

**10.** Αντίγραφο της Πράξης Βεβαίωσης Παράβασης και ο πλήρης φάκελος της υπόθεσης αποστέλλεται στο Εποπτικό Συμβούλιο, προκειμένου να ασκηθεί πειθαρχικός έλεγχος.

**11.** Με απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος & Ενέργειας, μετά από εισήγηση του Γενικού Επιθεωρητή της ΕΥΕΔΕΝ, καθορίζονται ζητήματα που αφορούν στην εύρυθμη λειτουργία της ΕΥΕΔΕΝ, στην κατανομή αρμοδιοτήτων σε Τμήματα ανά Τομέα, καθώς και κάθε σχετικό θέμα.

## **Άρθρο 17**

### **Σύσταση Εποπτικού Συμβουλίου**

**1.** Συστήνεται πενταμελές Εποπτικό Συμβούλιο, το οποίο συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ και αποτελείται από:

**α.** τον Ειδικό Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας ως Πρόεδρο, με αναπληρωτή του το Γενικό Επιθεωρητή της ΕΥΕΔΕΝ.

**β.** Πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο ΥΠΕΚΑ, με τον αναπληρωτή του.

**γ.** το Βοηθό Επιθεωρητή Δόμησης της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Δόμησης της ΕΥΕΔΕΝ, με τον αναπληρωτή του.

**δ.** Διευθυντή του ΥΠΕΚΑ, με τον αναπληρωτή του

**ε.** Εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, με τον αναπληρωτή του.

**2.** Καθήκοντα Γραμματέα του Εποπτικού Συμβουλίου εκτελεί υπάλληλος της Ε.Υ.Ε.Δ. που ορίζεται με τον αναπληρωτή του με την ίδια απόφαση.

**3.** Η θητεία των μελών του Εποπτικού Συμβουλίου είναι τριετής.

## Άρθρο 18

### Αρμοδιότητες Εποπτικού Συμβουλίου

1. Το Εποπτικό Συμβούλιο εξετάζει τις παραβάσεις που διαπιστώνονται στην Πράξη Βεβαίωσης Παράβασης της ΕΥΕΔΕΝ και εφόσον ο Ελεγκτής Δόμησης:

- α. αναγράφει ή υποβάλλει ανακριβή στοιχεία και δικαιολογητικά,
- β. παραβιάζει το καθήκον εχεμύθειας και εμπιστευτικότητας, ως προς τη χρήση των στοιχείων και των πληροφοριών που συγκεντρώνει κατά την εκτέλεση του έργου του,
- γ. χρησιμοποιεί καταχρηστικά την ιδιότητά του,
- δ. εκπληρώνει πλημμελώς τα καθήκοντα του,

εισηγείται στον Υπουργό ΠΕΚΑ την επιβολή διοικητικών κυρώσεων, λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία του σχετικού φακέλου που υποβάλλονται από την ΕΥΕΔΕΝ. Επίσης ενημερώνει το αρμόδιο Πειθαρχικό Όργανο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ) και σε περίπτωση ύπαρξης ενδείξεων για τη τέλεση ποινικών αδικημάτων και τον αρμόδιο Εισαγγελέα.

2. Οι διοικητικές κυρώσεις επιβάλλονται με αιτιολογημένη απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, λαμβάνοντας υπόψη ως κριτήρια ιδίως το είδος και τη βαρύτητα της παράβασης, τις συνέπειες που προκύπτουν από αυτή, την επιφάνεια του υπό έλεγχου κτιρίου, το βαθμό υπαιτιότητας ως εξής:

- α. καταβολή χρηματικού προστίμου
- β. αποκλεισμός του Ελεγκτή Δόμησης από τη διενέργεια ελέγχων για περίοδο από ένα (1) έως και τρία (3) έτη και
- γ. οριστική διαγραφή του Ελεγκτή Δόμησης από το Μητρώο, ιδίως στην περίπτωση υποτροπής μετά από αποκλεισμό.

3. Κάθε επιβληθείσα διοικητική κύρωση καταγράφεται στο Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης τα δε επιβαλλόμενα χρηματικά πρόστιμα βεβαιώνονται, εισπράττονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε και αποδίδονται στο Πράσινο Ταμείο.

4. Ο Ελεγκτής Δόμησης στον οποίο επιβλήθηκε αφαίρεση Άδειας οφείλει μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την κοινοποίηση σε αυτόν της σχετικής απόφασης να καταθέσει την Άδειά του.

Παράλληλα, ενημερώνεται για την απώλεια της ιδιότητας του Ελεγκτή Δόμησης το Τ.Ε.Ε για τις απαραίτητες ενέργειες, όπου απαιτείται.

## Άρθρο 19

### Εξουσιοδοτικές Διατάξεις

Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ και κατά περίπτωση του αρμόδιου καθ' ύλην Υπουργού, καθορίζονται:

- α.** οι κανόνες και οι αρχές που διέπουν την εκτέλεση του έργου των ελεγκτών δόμησης και η κατανομή στις αποκεντρωμένες διοικήσεις, οι φορείς και η διάρκεια εκπαίδευσής τους.
- β.** οι ελάχιστες προδιαγραφές και προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούν οι φορείς εκπαίδευσης, τα προσόντα των εκπαιδευτών, το κόστος του εκπαιδευτικού προγράμματος, η διδακτέα ύλη, η διαδικασία και ο τρόπος των εξετάσεων, η αξιολόγηση των υποψηφίων και κάθε άλλο σχετικό θέμα.
- γ.** ο τρόπος υπολογισμού των αποζημιώσεων των Ελεγκτών Δόμησης σε συνάρτηση με την επιφάνεια, το είδος και την κατηγορία της κατασκευής, ο χρόνος και η διαδικασία καταβολής τους και κάθε σχετική λεπτομέρεια .
- δ.** κάθε σχετικό θέμα που αφορά τις προϋποθέσεις απόκτησης και διατήρησης της ιδιότητας του Ελεγκτή Δόμησης, την αντικατάστασή τους, τον έλεγχο της τήρησης των καθηκόντων τους καθώς και την άσκηση του πειθαρχικού ελέγχου.
- ε.** κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με την κατάρτιση και διαχείριση του Μητρώου Ελεγκτών Δόμησης.
- ζ.** ο καθορισμός του χρηματικού ποσού του προστίμου του Άρθρου 18.
- στ.** τα θέματα της λειτουργίας του Εποπτικού Συμβουλίου.

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄**  
**Συμβούλια Αρχιτεκτονικής**  
**και Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων**

**Άρθρο 20**

**Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΣΑ)**

**Συγκρότηση**

1. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ συγκροτούνται «Συμβούλια Αρχιτεκτονικής» (ΣΑ) σε κάθε περιφερειακή ενότητα.

Στις νησιωτικές περιοχές μπορούν να συγκροτούνται «Συμβούλια Αρχιτεκτονικής» (ΣΑ) με αρμοδιότητα σε περισσότερες περιφερειακές ενότητες.

2. Ο Υπουργός ΠΕΚΑ δύναται να μεταβιβάζει την αρμοδιότητα της παραπάνω παραγράφου στους Γενικούς Γραμματείς της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

**Άρθρο 21**

**Αρμοδιότητες**

1. Τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής είναι αρμόδια για την γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών, στις παρακάτω περιπτώσεις:

**α.** Για κάθε είδους-οικοδομική εργασία σε κτίρια ή γήπεδα, που βρίσκονται σε ιστορικά κέντρα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε εκκλησίες και ειδικά κτίρια.

**β.** Για κάθε είδους οικοδομική εργασία σε κτίρια ή χώρους, που έχουν κηρυχθεί διατηρητέοι ή κατά την κρίση της Υπηρεσίας Δόμησης, του Υπουργού ΠΕΚΑ ή του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή άλλης αρμόδιας υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστεί διατηρητέο, καθώς και σε κτίρια ή γήπεδα που είναι σε επαφή με κτίριο ή χώρο που έχει κηρυχθεί διατηρητέο.

**γ.** Για κάθε είδους οικοδομική εργασία, που παραπέμπεται από τον Υπουργό ΠΕΚΑ ή τις υπηρεσίες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

**δ.** Για κατασκευαστικά έργα διαμορφώσεων κοινόχρηστων ή αδόμητων χώρων, εκτός από τις περιπτώσεις που διενεργήθηκε αρχιτεκτονικός διαγωνισμός.

**ε.** Για αρχιτεκτονικές μελέτες που διαφοροποιούνται από τα μορφολογικά στοιχεία και την τυπολογία που επιβάλλεται με ειδικές διατάξεις που έχουν θεσπιστεί ανά περιοχή.

2. Σε περίπτωση σύνταξης έκθεσης επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών σε κτίρια ή γήπεδα, που βρίσκονται σε ιστορικά κέντρα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους καθώς και σε κτίρια ή χώρους, που έχουν κηρυχθεί διατηρητέοι ή μπορεί να

χαρακτηριστούν διατηρητέοι το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής γνωμοδοτεί και διατυπώνει προτάσεις για τη δυνατότητα και τους τρόπους διατήρησής τους.

## **Άρθρο 22**

### **Σύνθεση**

1. Τα «Συμβούλια Αρχιτεκτονικής» είναι τετραμελή, και αποτελούνται από:

**α.** Έναν αρχιτέκτονα, υπάλληλο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ως Πρόεδρο του ΣΑ, με τον αναπληρωτή του. Στις περιπτώσεις που υπάρχει αδυναμία πλήρωσης της παραπάνω θέσης, δύναται να ορισθεί Πρόεδρος του ΣΑ αρχιτέκτονας υπάλληλος της Περιφέρειας ή άλλου κρατικού φορέα.

**β.** Έναν αρχιτέκτονα μέλος Δ.Ε.Π. ή υπάλληλο των Υπουργείων ΠΕΚΑ ή Πολιτισμού και Τουρισμού ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου, με τον αναπληρωτή του.

**γ.** Δύο αρχιτέκτονες ιδιώτες μελετητές που πληρούν τα κριτήρια που περιγράφονται παρακάτω, με τους αναπληρωτές τους.

2. Τα αναφερόμενα στην περίπτωση γ της προηγούμενης παραγράφου μέλη των Συμβουλίων επιλέγονται με κλήρωση από μητρώα που τηρούνται σε κάθε περιφερειακή ενότητα, με μέριμνα του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος και του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και συντάσσονται με τη γνώμη του Τ.Ε.Ε και του ΣΑΔΑΣ ΠΕΑ .

3. Γραμματέας του Συμβουλίου με τον αναπληρωτή του ορίζονται, υπάλληλοι στην έδρα κάθε περιφερειακή ενότητας.

## **Άρθρο 23**

### **Προσόντα**

Στα μητρώα που δημιουργούνται με Απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ εγγράφονται όσοι αρχιτέκτονες πληρούν δύο (2) από τις παρακάτω προϋποθέσεις :

**α.** Εξαετή αρχιτεκτονική εμπειρία.

**β.** Διάκριση σε αρχιτεκτονικούς διαγωνισμούς.

**γ.** Δημοσιεύσεις επί αρχιτεκτονικών θεμάτων.

**δ.** Μεταπτυχιακό ή διδακτορικό σε αρχιτεκτονικές σχολές.

## **Άρθρο 24**

### **Θητεία**

1. Η θητεία των μελών των ΣΑ είναι διετής. Μετά τη λήξη της θητείας δεν επιτρέπεται ο ορισμός των ίδιων προσώπων ως μελών του ΣΑ, εκτός αν παρεμβληθεί διάστημα 4 ετών.

2. Σε περίπτωση, που με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης διαπιστώνεται ότι δεν υπάρχει επαρκής αριθμός υποψήφιων μελών με τα προβλεπόμενα προσόντα, δύναται να ανανεώνεται η θητεία δύο μελών.

## **Άρθρο 25**

### **Λειτουργία**

1. Ο Πρόεδρος ορίζει τακτές ημερομηνίες συνεδριάσεων των Συμβουλίων. Σε περίπτωση έκτακτης συνεδρίασης ειδοποιούνται τα μέλη του Συμβουλίου από τον Πρόεδρο ή το γραμματέα, τρεις (3) τουλάχιστον μέρες πριν από τη συνεδρίαση. Το συμβούλιο συνεδριάζει τουλάχιστον κάθε δεκαπέντε (15) μέρες. Το Συμβούλιο εκδίδει την απόφασή του εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία διαβίβασης του φακέλου της μελέτης από την Υ.ΔΟΜ.

2. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν το δικαίωμα να παρίστανται στη συνεδρίαση των Συμβουλίων για να εκθέσουν τις απόψεις τους, όχι όμως κατά τη λήψη της απόφασης. Η αρνητική γνωμοδότηση πρέπει να αιτιολογείται. Η αιτιολογία καταχωρείται με λεπτομέρειες στο σχετικό πρακτικό συνεδρίασης.

3. Κατά των αποφάσεων του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής που αφορούν στις περιπτώσεις της παραγράφου (ε) του άρθρου 21, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ένσταση εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών. Η ένσταση ασκείται ενώπιον του Συμβουλίου το οποίο διαβιβάζει το σχετικό φάκελο στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

## **Άρθρο 26**

### **Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ)**

#### **Συγκρότηση**

Συγκροτείται στο ΥΠΕΚΑ Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ). με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ.

## **Άρθρο 27**

### **Αρμοδιότητες.**

Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει τις εξής αρμοδιότητες:

**α.** εισηγείται και γνωμοδοτεί στον Υπουργό ΠΕΚΑ για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού.

**β.** γνωμοδοτεί σε ειδικές περιπτώσεις και μετά από εμπειριστατωμένη αιτιολογία επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περίπτωσης (ε) του Άρθρου 21, που διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής.

γ. αποφασίζει επί των ενστάσεων που υποβάλλονται κατά των αποφάσεων των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής στην περίπτωση (ε) του Άρθρου 21.

## **Άρθρο 28**

### **Σύνθεση**

Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής είναι επταμελές, και αποτελείται από:

- α.** τον Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου ΠΕΚΑ με αρμοδιότητες σε θέματα αστικού περιβάλλοντος, ως Πρόεδρο .
- β.** το Νομικό Σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο ΠΕΚΑ, αναπληρούμενο από άλλο Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο ΥΠΕΚΑ
- γ.** έναν αρχιτέκτονα Διευθυντή του υπουργείου ΠΕΚΑ, με τον αναπληρωτή του.
- δ.** έναν αρχιτέκτονα μέλος ΔΕΠ Αρχιτεκτονικής Σχολής, με τον αναπληρωτή του.
- ε.** δύο (2) αρχιτέκτονες, εκπρόσωπους του ΤΕΕ και ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ αντίστοιχα, με τους αναπληρωτές τους. Οι εκπρόσωποι του ΤΕΕ και του ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ επιλέγονται από καταλόγους που υποβάλλουν και πρέπει να έχουν τα προσόντα του Άρθρου 24 και ειδικευση ή εμπειρία σε θέματα βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής ή αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.
- στ.** έναν αρχιτέκτονα με ειδικευση ή εμπειρία στο σχεδιασμό τοπίου.

Με την απόφαση συγκρότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ορίζεται και ο αναπληρωτής του Γενικού Γραμματέα του Υπουργείου ΠΕΚΑ ως Προέδρου του Συμβουλίου.

Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται με την παραπάνω απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ υπάλληλος του Υπουργείου ΠΕΚΑ.

## **Άρθρο 29**

### **Λειτουργία**

**1.** Ο Πρόεδρος ορίζει τακτές ημερομηνίες συνεδριάσεων του Συμβουλίου. Σε περίπτωση έκτακτης συνεδρίασης ειδοποιούνται τα μέλη του Συμβουλίου από τον πρόεδρο ή το γραμματέα, τρεις (3) τουλάχιστον μέρες πριν από τη συνεδρίαση. Το Συμβούλιο εκδίδει την γνωμοδότησή του εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την ημερομηνία διαβίβασης του φακέλου της μελέτης από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

**2.** Οι ενδιαφερόμενοι έχουν το δικαίωμα να παρίστανται στη συνεδρίαση του Συμβουλίου για να εκθέσουν τις απόψεις τους, όχι όμως κατά τη λήψη της απόφασης. Η αρνητική γνωμοδότηση πρέπει να αιτιολογείται με σαφήνεια. Η αιτιολογία καταχωρείται με λεπτομέρειες στο σχετικό πρακτικό συνεδρίασης.

## **Άρθρο 30**

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

#### **Συγκρότηση**

**1.** Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ συγκροτούνται «Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων» (ΣΥΠΟΘΑ) στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας.

Στις νησιωτικές περιοχές μπορούν να συγκροτούνται «Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων» με αρμοδιότητα σε περισσότερες περιφερειακές ενότητες.

**2.** Ο Υπουργός ΠΕΚΑ δύναται να μεταβιβάζει την αρμοδιότητα της παραπάνω παραγράφου στους Γενικούς Γραμματείς της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

## **Άρθρο 31**

### **Αρμοδιότητες**

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

**α.** Εξετάζουν τις προσφυγές κατά των πορισμάτων των Ελεγκτών Δόμησης.

**β.** Εξετάζουν τις προσφυγές κατά των πράξεων ή παραλείψεων των οργάνων των Υ.ΔΟΜ., που εκδίδονται κατ' εφαρμογή του παρόντος και της νομοθεσίας περί αυθαιρέτων.

**γ.** Ασκούν τις αρμοδιότητες των Συμβουλίων Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Άρθρου 4 της Υ.Α. 757/1983 του ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ Β' 767/1983).

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

## **Άρθρο 32**

### **Σύνθεση**

Το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) είναι πενταμελές και αποτελείται από:

**α.** Πρόεδρο, τον πάρεδρο του γραφείου του ΝΣΚ στην έδρα της περιφερειακής ενότητας του Συμβουλίου, με τον αναπληρωτή του και σε περίπτωση έλλειψης Παρέδρου, από δικαστικό αντιπρόσωπο. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει γραφείο του ΝΣΚ στην έδρα του Συμβουλίου τα παραπάνω μέλη ορίζονται από το γραφείο του ΝΣΚ της πλησιέστερης περιφερειακής ενότητας ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του.

**β.** Αντιπρόεδρο, Μηχανικό προϊστάμενο της αρμόδιας Διεύθυνσης για θέματα Πολεοδομίας και Χωροταξίας της οικείας αποκεντρωμένης Διοίκησης ή σε



περίπτωση έλλειψης, της οικείας Διεύθυνσης της Περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του.

γ. Μηχανικό, υπάλληλο με βαθμό α', της αρμόδιας Διεύθυνσης για θέματα Πολεοδομίας και Χωροταξίας της οικείας αποκεντρωμένης Διοίκησης ή σε περίπτωση έλλειψης, υπάλληλο της οικείας Διεύθυνσης της Περιφέρειας της περιφερειακής ενότητας, με τον αναπληρωτή του.

δ. Μηχανικό, εκπρόσωπο ΤΕΕ, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του. Οι εκπρόσωποι του ΤΕΕ επιλέγονται από καταλόγους που υποβάλλει το ΤΕΕ μετά από ηλεκτρονική κλήρωση.

ε. Μηχανικό εκπρόσωπο της Περιφερειακής Ένωσης Δήμων, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του.

Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται υπάλληλος της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ή σε περίπτωση έλλειψης υπάλληλος της Περιφέρειας.

### **Άρθρο 33**

#### **Άσκηση προσφυγών**

1. Κατά των πορισμάτων των Ελεγκτών Δόμησης και των πράξεων ή παραλείψεων των οργάνων των Υ.ΔΟΜ., που εκδίδονται κατ' εφαρμογή του παρόντος και της νομοθεσίας περί αυθαιρέτων, επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής για λόγους νομιμότητας στο αρμόδιο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων της περιφερειακής ενότητας.

2. Η προσφυγή ασκείται εντός τριάντα (30) ημερών με κατάθεση στο πρωτόκολλο της Υπηρεσίας Δόμησης που κοινοποίησε την πράξη. Για το παραδεκτό της προσφυγής απαιτείται η καταβολή παράβολου ύψους πενήντα (50) ευρώ. Σε περίπτωση αποδοχής της προσφυγής το παράβολο επιστρέφεται. Τα ποσά των παράβολων αποτελούν πόρο του Συμβουλίου και καλύπτουν την αποζημίωση των μελών της Επιτροπής.

### **Άρθρο 34**

#### **Διαδικασία Εξέτασης Προσφυγών - Επιβολή Προστίμων**

1. Η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης διαβιβάζει στον αρμόδιο για την έκδοση απόφασης Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, το φάκελο της υπόθεσης. Κατά τη συνεδρίαση του Συμβουλίου, καλείται να παραστεί ο προσφεύγων με την επίδοση πρόσκλησης, τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν τη συνεδρίαση.

Η απόφαση λαμβάνεται αφού αποχωρήσει ο προσφεύγων. Η απόφαση επί της προσφυγής εκδίδεται μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την άσκηση της.

2. Τα πρόστιμα, τα οποία επιβάλλονται σε περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών και για τα οποία είτε δεν έχει ασκηθεί διοικητική προσφυγή είτε έχει ασκηθεί και έχει απορριφθεί, αποστέλλονται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15)

ημερών από τους αρμόδιους υπαλλήλους της ΥΔΟΜ στην αρμόδια ΔΟΥ για βεβαίωση και είσπραξη.

Αντίγραφο των παραπάνω πράξεων αποστέλλεται από τους αρμόδιους υπαλλήλους της ΥΔΟΜ, που τις εξέδωσε, στον Πρόεδρο του αρμόδιου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

Υπάλληλος που παραβιάζει τις υποχρεώσεις των παραπάνω διατάξεων τιμωρείται με παρακράτηση αποδοχών 15 ημερών μέχρι 3 μηνών. Η πειθαρχική δίωξη ασκείται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών. Με την ίδια ποινή τιμωρείται ο πειθαρχικώς προϊστάμενος που παραλείπει να ασκήσει την πειθαρχική δίωξη κατά του ευθυνόμενου υπαλλήλου κατά τα προηγούμενα εδάφια.

### **Άρθρο 35**

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

##### **Συγκρότηση**

Συγκροτείται στο ΥΠΕΚΑ «Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ)», με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ

### **Άρθρο 36**

##### **Αρμοδιότητες**

Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ασκεί τις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, του Άρθρου 2 της Υ.Α. 757/1983 του ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ Β' 767/1983).

### **Άρθρο 37**

##### **Σύνθεση**

Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων είναι εξαμελές, και αποτελείται από:

- α.** τον Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου ΠΕΚΑ με αρμοδιότητες σε θέματα αστικού περιβάλλοντος, ως Πρόεδρο
- β.** το Νομικό Σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο ΠΕΚΑ, αναπληρούμενο από άλλο Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο ΥΠΕΚΑ
- γ.** δύο (2) Διευθυντές του Υπουργείου ΠΕΚΑ, με τους αναπληρωτές τους
- δ.** ένα (1) μηχανικό, εκπρόσωπο του ΤΕΕ, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του
- ε.** ένα (1) μηχανικό, Εκπρόσωπο της Ένωσης Περιφερειών Ελλάδας, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του.

Με την απόφαση συγκρότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ορίζεται και ο αναπληρωτής του Γενικού Γραμματέα του Υπουργείου ΠΕΚΑ ως Προέδρου του Συμβουλίου.

Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται με την παραπάνω απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ υπάλληλος του Υπουργείου ΠΕΚΑ.

## **Άρθρο 38**

### **Τελικές και Μεταβατικές Διατάξεις**

1. Η παρ. 2 του άρθρου 7 του πδ. της 13-4-1929(ΦΕΚ 153 Α/1929) αντικαθίσταται ως εξής : «Η επιτροπή είναι τριμελής και αποτελείται από δύο πολιτικούς μηχανικούς και ένα αρχιτέκτονα μηχανικό με την ιδιότητα του δημοσίου υπαλλήλου».
2. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος, καταργούνται:
  - α. Με την έκδοση της απόφασης συγκρότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής σε κάθε περιφερειακή ενότητα καταργείται η αντίστοιχη ΕΠΑΕ.
  - β. τα Περιφερειακά Συμβούλια Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και οι διατάξεις που καθορίζουν την αρμοδιότητα τους.
  - γ. το Ανώτατο Πολεοδομικό και Αρχιτεκτονικό Συμβούλιο (Α.Π.Α.Σ.), που θεσπίστηκε την παρ.3 άρθρ.1 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000
  - δ. κάθε διάταξη που αναφέρεται σε θέμα ρυθμιζόμενο από αυτόν.
3. Με την έκδοση απόφασης συγκρότησης:
  - α. του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων σε κάθε περιφερειακή ενότητα, καταργείται το αντίστοιχο Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.
  - β. του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, καταργείται το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.
4. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται όλες οι άδειες δόμησης που εκδίδονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος. Οικοδομικές άδειες για τις οποίες έχουν υποβληθεί πλήρεις φάκελοι στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, εκδίδονται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις. Για τις ανωτέρω οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, εφαρμόζονται τα άρθρα 6 και 7 του παρόντος.
5. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος οι πολεοδομικές υπηρεσίες των Δήμων μετονομάζονται σε Υπηρεσίες Δόμησης.

## **Άρθρο 39**

### **Έναρξη Ισχύος**

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από ....., εκτός αν ορίζεται διαφορετικά σε επιμέρους διατάξεις του.