

Άρθρο 1

Ορισμοί της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης

Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου οι ακόλουθοι όροι έχουν το εξής περιεχόμενο:

- 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 κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων - αναλήψεων και φύλλο ελέγχου.
- β)** Τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα δόμησης, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 9.
- γ)** Αποδεικτικά καταβολής εισφορών και κρατήσεων για τις υπηρεσίες μηχανικού.

Επίσης υποβάλλονται τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό απόσπασμα για κάθε ακίνητο, αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των υφιστάμενων κτισμάτων σε περίπτωση προσθήκης 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 σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία:

- α)** Αίτηση του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων - αναλήψεων σε ενιαίο τεύχος και φύλλο ελέγχου.

β) Αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία εμπεριέχεται η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας και η μελέτη προσβασιμότητας για άτομα με αναπηρία όπου απαιτείται.

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, εγκεκριμένη από την αρμόδια εταιρεία παροχής 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 δόμησης και του τοπογραφικού διαγράμματος βάσει των οποίων εκδόθηκε η έγκριση δόμησης.

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

ια) Σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, με ορισμό του υπευθύνου συντονιστή κατά τα οριζόμενα στο π.δ. 305/1996 (Α' 212).

ιβ) Συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπομένων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 1221/1981 (Α' 292), και πιστοποιητικό μεταγραφής της στο υποθηκοφυλακείο ή καταχώρισής της στο κτηματολογικό γραφείο. Σε περίπτωση εξαγοράς, αντί της συμβολαιογραφικής δήλωσης υποβάλλεται αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς.

ιγ) Αιτιολογική έκθεση της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του ν. 1577/1985 (Α' 210).

ιδ) Αποδεικτικά κατάθεσης κρατήσεων και καταβολής εισφορών των μελετητών.

ιε) Ταυτότητα κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3 και 4 του ν. 3843/2010 (Α' 62). 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. Συνιστάται Τμήμα Αρχείου Αδειών Δόμησης στη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του ΥΠΕΚΑ, με αρμοδιότητα την τήρηση και ενημέρωση ηλεκτρονικού αρχείου των αδειών δόμησης. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζεται ο τρόπος λειτουργίας και κάθε άλλη λεπτομέρεια του τμήματος.
5. Με κοινή απόφαση των υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Εσωτερικών και Π.Ε.Κ.Α και των κατά περίπτωση αρμοδίων υπουργών καθορίζονται:
- α) η λειτουργία διαδραστικής διαδικτυακής πύλης ενημέρωσης και πληροφόρησης σχετικά με την Πολεοδομική Νομοθεσία
 - β) ο τρόπος διαδικτυακής συνεργασίας μεταξύ των δημοσίων υπηρεσιών και άλλων φορέων 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 παράγραφο 3.

Άρθρο 4

Υποβολή δικαιολογητικών και στοιχείων- Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες

1. Με κοινή απόφαση των αρμοδίων Υπουργών και του Υπουργού Π.Ε.Κ.Α., καθορίζεται η διαδικασία έντυπης υποβολής.
2. Με κοινή απόφαση των αρμοδίων Υπουργών και του Υπουργού Π.Ε.Κ.Α., έπειτα από γνώμη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), καθορίζεται
- α) η κατάργηση της υποχρέωσης έντυπης υποβολής και η αποκλειστικά ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 3,
 - β) η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των δικαιολογητικών και στοιχείων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 3 και οι τεχνικές προδιαγραφές των ηλεκτρονικών αρχείων,
 - γ) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που θα προσφέρονται προς τους ενδιαφερόμενους και τους πολίτες,
 - δ) 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,
 - ε) οι διαδικασίες και τεχνικές προδιαγραφές της ψηφιοποίησης του αρχείου των Υ.ΔΟΜ.,

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

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

3. Με τη δημοσίευση της απόφασης της παραγράφου 2 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.

4. 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 παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 3, καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ και παρέχονται μέσω του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος (ΟΚΧΕ), σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3882/2010 (Α' 166).

Άρθρο 5

Έλεγχος δικαιολογητικών στοιχείων

1. α. Η έγκριση δόμησης χορηγείται μέσα σε πέντε ημέρες, από την υποβολή των απαιτούμενων μελετών και δικαιολογητικών ύστερα από έλεγχο:

αα) του τίτλου ιδιοκτησίας για τη διαπίστωση του χρόνου κατάτμησης σε κατά παρέκκλιση άρτια οικοπέδα και των αποδεικτικών στοιχείων νομιμότητας τυχών υφιστάμενων κτισμάτων στο ακίνητο

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

γγ) 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, μέσα σε δύο μήνες από την υποβολή της αίτησης.

Αν η αίτηση για έγκριση δόμησης δεν συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά στοιχεία της παραγράφου 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 της περίπτωσης ιδ) της παραγράφου 2 του άρθρου 3. Η άδεια δόμησης εκδίδεται μέσα σε δύο ημέρες από την προσκόμιση των απαραίτητων δικαιολογητικών και μελετών.

3. Ο φάκελος για την έκδοση άδειας δόμησης υποβάλλεται μέσα σε δώδεκα μήνες από την ημερομηνία χορήγησης της έγκρισης δόμησης, σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς που ισχύουν κατά τη χορήγησή της.

4. Αν διακοπούν οι οικοδομικές εργασίες μετά την έκδοση σχετικού πορίσματος από Ελεγκτή Δόμησης, 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 για τη μορφή και το περιεχόμενο 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 των άρθρων 2 και 3 του ν. 3861/2010 (Α' 112). Οι άδειες κατεδάφισης των κτιρίων που ανεγέρθηκαν μετά το 1955 δεν θεωρούνται από το Αστυνομικό Τμήμα και δεν εκτελούνται πριν να συμπληρωθούν δέκα ημέρες από την ανάρτησή του σώματός τους στο διαδίκτυο που συνοδεύεται από φωτογραφίες του προς κατεδάφιση κτιρίου και συνοπτική περιγραφή αυτού.

6. Το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα δόμησης που υποβλήθηκαν για την έγκριση δόμησης, η έγκριση δόμησης και η άδεια δόμησης αποστέλλονται ηλεκτρονικά από την Υ.ΔΟΜ. στην Διεύθυνση Οικοδομικού και Κτιριοδομικού Κανονισμού (Δ.Ο.Κ.Κ.), στον Ο.Κ.Χ.Ε. και στην Κτηματολόγιο Α.Ε. Ο τρόπος ηλεκτρονικής αποστολής και συνεργασίας μεταξύ των Υ.ΔΟΜ. του ΟΚΧΕ και της Κτηματολόγιο Α.Ε., καθώς και οι τεχνικές προδιαγραφές των αρχείων αυτών καθορίζονται στην κοινή υπουργική απόφαση της παραγράφου 5 του άρθρου 3.

Άρθρο 6

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση

1. Η έγκριση δόμησης ισχύει για ένα έτος.

Η άδεια δόμησης ισχύει για τέσσερα έτη από την έκδοσή της. Για ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των 5.000 τετραγωνικών μέτρων ισχύει για έξι χρόνια.

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

2. Η έγκριση δόμησης αναθεωρείται ύστερα από αίτηση του δικαιούχου μέσα στο χρόνο ισχύος της, αν τροποποιηθούν δικαιολογητικά στοιχεία ή διαγράμματα που έχει εγκρίνει η Υ.ΔΟΜ.

3. Αν τροποποιηθούν διαγράμματα ή αρχιτεκτονική μελέτη, ή μεταβληθούν ριζικά οι λοιπές μελέτες, ή αν 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, μετά τη λήξη της, για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και κατόπιν αυτοψίας:

α. για τέσσερα 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 έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής 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, οι όψεις του κτιρίου και η στέγη του κτιρίου, όπου αυτή είναι υποχρεωτική.

δ. για ένα έτος για κατεδαφίσεις, εκσκαφές, επιχώσεις, διαμορφώσεις, κοπή δέντρων. Η άδεια παύει να ισχύει με το πέρας και του δεύτερου έτους.

ε. Αν κατασκευές, οι οποίες βρίσκονται σε περιοχές με τουριστικές εγκαταστάσεις, σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους, και παραμένουν ημιτελείς μετά τη λήξη ισχύος της άδειας δόμησης, επηρεάζοντας σημαντικά το άμεσο ή το ευρύτερο περιβάλλον, ο Δήμος καλεί τον ιδιοκτήτη να προβεί σε ολοκλήρωση της κατασκευής το αργότερο μέσα σε τέσσερις μήνες. Αν παρέλθει άπρακτη η παραπάνω προθεσμία, ο Δήμος τάσσει νέα προθεσμία όχι μεγαλύτερη του ενός μηνός, μετά την πάροδο της οποίας, προβαίνει στην εκτέλεση εργασιών και κατασκευών, κατά την κρίση της τεχνικής υπηρεσίας και της υπηρεσίας δόμησης του Δήμου, στον περιβάλλοντα χώρο ή στο όριο του οικοπέδου της ημιτελούς κατασκευής, με σκοπό τη μη αισθητική υποβάθμιση του περιβάλλοντος χώρου του. Οι κατασκευές αυτές επιτρέπεται να είναι από όποιο υλικό συνάδει κατά περίπτωση, όπως

ξύλινα πάνελ, επιφάνειες από διάτρητη λαμαρίνα, σύνθετες κατασκευές με ορθοστάτες και πλήρωση των κενών με ξύλο, караβόπανο ή όποιο άλλο υλικό κρίνει η τεχνική και η υπηρεσία δόμησης του Δήμου ότι: α. αποκόπτει την αισθητικά επαχθή ημιτελή κατασκευή από τη δημόσια θέα, β. αναβαθμίζει αισθητικά τον περιβάλλοντα χώρο, γ. είναι γενικότερα καλαισθητή και δ. έχει τέτοια κατασκευαστική δομή ώστε να εξασφαλίζεται η ασφάλεια των πολιτών. Η δαπάνη για την εκτέλεση των παραπάνω εργασιών καταλογίζεται στον ιδιοκτήτη και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΕΔΕ. Επιπλέον, επιβάλλεται πρόστιμο, το ύψος του οποίου, η διαδικασία επιβολής και κάθε άλλη σχετικό θέμα για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού. Αν ο Δήμος παραλείπει να προβεί στις παραπάνω ενέργειες, τις ασκεί η Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων του άρθρου 28 του ν. 4014/2011 (Α' 209) είτε αυτεπαγγέλτως είτε μετά από καταγγελία.

Αν δεν ολοκληρωθούν οι όψεις σε διάστημα έξι ετών από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας δόμησης, μπορεί να επιβάλλεται από τον Υπουργό ΠΕΚΑ ετήσιο πρόστιμο διατήρησης, το ύψος του οποίου, η διαδικασία επιβολής και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή της παρούσας διάταξης καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ. Το πρόστιμο διαγράφεται αν οι όψεις αποπερατωθούν μέσα σε έξι μήνες από την επιβολή του.

5. Η άδεια δόμησης αναθεωρείται κατά το χρόνο ισχύος της αν αλλάξει ο επιβλέπων μηχανικός, 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 περιβάλλοντος 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 περιβάλλοντος χώρου.

6. Αν υποβληθεί δήλωση 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.

Αν ο επιβλέπων μηχανικός απέχει χωρίς την παραπάνω δήλωση, η Υ.ΔΟΜ. μετά από αίτηση του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, μπορεί να προχωρήσει στην αντικατάστασή του, ύστερα από έλεγχο που διενεργείται από Ελεγκτή Δόμησης για την πιστοποίηση του σταδίου των εργασιών και καταβολής της αμοιβής. Στο διάστημα μέχρι την χορήγηση της αναθεώρησης δεν εκτελούνται οικοδομικές εργασίες. Όταν συντρέχει λόγος διακοπής των

οικοδομικών εργασιών η αρμόδια υπηρεσία δόμησης εκδίδει σήμα διακοπής εργασιών, το οποίο γνωστοποιείται αμέσως στην αρμόδια αστυνομική αρχή, η οποία το κοινοποιεί.

8. Οι κρατήσεις και οι εισφορές που καταβλήθηκαν κατά την έκδοση των αδειών συμψηφίζονται κατά την έκδοση της αναθεώρησής 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 δόμησης 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' όγκο 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 10 εκατοστά όσον αφορά το κτίσμα ή μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 20 εκατοστά 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 οποιεσδήποτε προγενέστερες αναθεωρήσεις δεν έχουν ισχύ ως προς τα μεταβαλλόμενα στοιχεία.

11. Αν οι οικοδομικές εργασίες διακοπούν 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 κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα:

α. θεώρηση του σχεδίου και του φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου από την αρμόδια Επιθεώρησης 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 0.50X0.70μ. 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. Ο έλεγχος είναι υποχρεωτικός για κάθε έργο που εκτελείται με άδεια δόμησης. Οι έλεγχοι διενεργούνται από διαφορετικό κάθε φορά Ελεγκτή Δόμησης 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 βάθους θεμελίωσης, της θέσης, των πλαγιών αποστάσεων και των διαστάσεων του κτιρίου.

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

Ο έλεγχος αφορά στις εξωτερικές διαστάσεις, το ύψος, τη θέση του κτιρίου, το είδος της τοιχοποιίας, της 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 ημιυπαιθρίων χώρων, τις τελικές στάθμες, την διαμόρφωση του περιβάλλοντος 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 ημέρες πριν την ολοκλήρωση κάθε σταδίου την Υ.ΔΟΜ. Οι έλεγχοι διενεργούνται το αργότερο μέσα σε πέντε ημέρες από την ορισθείσα ημερομηνία ολοκλήρωσης κάθε σταδίου.

7. Η Υ.ΔΟΜ. ενημερώνει ηλεκτρονικά την Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας του άρθρου 16, 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 των επιβλεπόντων μηχανικών και αφού προηγουμένως έχουν συμπληρωθεί από αυτούς τα προβλεπόμενα στοιχεία για τη δημιουργία της Ταυτότητας Κτιρίου.

9. α. Αν:

αα) οι υποβαλλόμενες μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης, 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.

ββ) οι οικοδομικές εργασίες δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης 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 αν ο ίδιος είχε προηγουμένως ενημερώσει εγγράφως την αρμόδια υπηρεσία δόμησης και την Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας του άρθρου 16 για τις σχετικές παραβάσεις των οικοδομικών εργασιών.

γ. Οι παραπάνω κυρώσεις επιβάλλονται από τον Υπουργό ΠΕΚΑ, ύστερα από εισήγηση του εποπτικού συμβουλίου του άρθρου 17 και προηγούμενη ακρόαση του ενδιαφερόμενου, σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν. 2690/1999 (Α' 45), 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 καθώς και όταν οι παραπάνω παραβάσεις αφορούν οικοδομικές εργασίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και μνημεία, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και σε προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 (Α' 60), τα όρια των κυρώσεων διπλασιάζονται.

ε. Σε περίπτωση περαιτέρω υποτροπής 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, υπέρ του Δημοσίου, ανάλογα με το βαθμό του πταίσματος, τις ειδικότερες συνθήκες τέλεσης της πράξης και τις συνέπειες αυτής. Οι παραπάνω κυρώσεις επιβάλλονται από τον Υπουργό ΠΕΚΑ, ύστερα από εισήγηση του εποπτικού συμβουλίου του άρθρου 17 και προηγούμενη ακρόαση του ενδιαφερόμενου

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

11. Οι επιβλέποντες μηχανικοί σφραγίζουν το πιστοποιητικό πληρότητας που προβλέπεται στο άρθρο 3 του ν. 3843/2010 (Α' 62) 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 θεωρεί την άδεια δόμησης.

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 άδειας 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 στο οποίο παρέχεται δημόσια πρόσβαση, 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. Αρχιτεκτονικές μελέτες που αφορούν σε διατηρητέα κτίρια ή νεώτερα μνημεία εκπονούνται αποκλειστικά από αρχιτέκτονες μηχανικούς.

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 (π.δ. της 14.7.1999, Δ' 580).

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 κύριοι ή οι έχοντες νόμιμο δικαίωμα 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 δόμησης υποβάλλεται σε κλίμακα 1:100 ή 1:200 και περιλαμβάνει:

α) το οικόπεδο ή γήπεδο με τις διαστάσεις και το εμβαδόν του.

β) τους υπολογισμούς της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης κάλυψης και δόμησης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, τις πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις, τις προεξοχές, τον υπολογισμό των αναγκών σε χώρους στάθμευσης και τον τρόπο κάλυψής τους.

γ) τα περιγράμματα όλων των επιπέδων του κτιρίου, υπόγειων και υπέργειων, στα οποία περιέχονται οι θέσεις των στοιχείων κατακόρυφης

επικοινωνίας (κλιμακοστάσια-ανελκυστήρες), οι διαστάσεις τους, η θέση τους σε σχέση με τις οικοδομικές γραμμές και τα πλάγια όρια του οικοπέδου, οι προεξοχές, οι εσοχές και όποιο άλλο στοιχείο είναι απαραίτητο για τον υπολογισμό της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους, κλπ του κτιρίου.

Σε περιπτώσεις προσθήκης, περιέχονται και τα παλαιά κτίσματα με όλα τα παραπάνω στοιχεία, οι αριθμοί των αδειών τους ή των τίτλων ή των αποφάσεων εξαίρεσης ή αναστολής κατεδάφισης αν είναι αυθαίρετα.

δ) τα περιγράμματα επιφανειών και ο υπολογισμός εμβαδών για χώρους ειδικών χρήσεων του κτιρίου που απαιτούν βεβαιώσεις κύριας χρήσης.

ε) τη τομή για την ένδειξη του μέγιστου ύψους του κτιρίου του ιδεατού στερεού και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου σε σχέση με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος στην οποία περιέχονται το συνολικό ύψος του κτίσματος, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, τα ύψη των ορόφων και οι στάθμες τους από την υψομετρική αφετηρία.

στ) τις όψεις με κατάλληλη απεικόνιση για την κλίμακα που παρουσιάζονται.

η) τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου με τις απαραίτητες ενδείξεις για τον υπολογισμό της φύτευσης και της στάθμης εδάφους σε κάθε διαμορφούμενο επίπεδο

ζ) τρισδιάστατη 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. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ ορίζονται οι προδιαγραφές που αφορούν στη σύνταξη και παρουσίαση της μελέτης προσβασιμότητας της παραγράφου 2 του άρθρου 3.

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 (Α' 33).