

ΤΜΗΜΑ Β΄

ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ - ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΔΕΙΩΝ

Άρθρο 28

Ορισμοί

α) «**Οικοδομική Άδεια**»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση σε οικόπεδο ή γήπεδο των οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται στις μελέτες που τη συνοδεύουν, εφόσον οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις. Στην έννοια των οικοδομικών εργασιών για ανέγερση νέας οικοδομής ή προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή περιλαμβάνονται και οι εργασίες που καθιστούν το κτίριο άρτιο για λειτουργία, όπως οι εργασίες για την κατασκευή περιτοιχίσεων ή περιφράξεων, βόθρων, υπογείων δεξαμενών νερού, εκσκαφών, επιχώσεων και κοπής δένδρων. Στην έννοια της οικοδομικής άδειας περιλαμβάνονται και άδειες οι οποίες δεν δημιουργούν δόμηση, ιδίως η άδεια κατεδάφισης, η άδεια αλλαγής χρήσης, η άδεια διαμορφώσεων, επισκευής, διασκευής, ενισχύσεων, η άδεια για αυτοτελείς εργασίες περιτοιχίσεων, επιχώσεων ή εκσκαφών, καθώς και κοπής δένδρων. Ως οικοδομική άδεια νοείται και η άδεια δόμησης.

β) «**Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας**»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών που ορίζονται στην παράγραφο 2 του άρθρου 29, με προϋπολογισμό έργου έως είκοσι πέντε χιλιάδες (25.000,00) ευρώ.

γ) «**Προέγκριση οικοδομικής άδειας**»: Η διοικητική πράξη που χορηγείται για την πιστοποίηση του δικαιώματος έκδοσης οικοδομικής άδειας και την εφαρμογή κατά το χρόνο ισχύος της, των πολεοδομικών διατάξεων και πολεοδομικών μεγεθών της (δόμηση, κάλυψη, ύψος), που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της προέγκρισης εφόσον η οικοδομική άδεια εκδοθεί εντός του χρόνου ισχύος της προέγκρισης. Κατ' εξαίρεση, περιπτώσεις που αφορούν τροποποίηση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών ή τροποποίηση οικοδομήσιμων χώρων σε κοινόχρηστους, καθώς και περιπτώσεις μεταγενέστερης ένταξης της περιοχής σε καθεστώς προστασίας πολιτιστικής κληρονομιάς ή προστασίας της φύσης, η προέγκριση πιστοποιεί το δικαίωμα δόμησης, μόνο κατά το χρόνο έκδοσής της.

δ) «**Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών**»: Η κατά το χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας δήλωση του κυρίου του έργου, που συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού, με την οποία ενημερώνει την οικεία Υ.ΔΟΜ. ότι προτίθεται να προβεί σε πρόσθετες εργασίες, που επιτρέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις αλλά εκτελούνται με δική του ευθύνη καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας. Για τις πρόσθετες αυτές εργασίες, ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει με δική του ευθύνη την υποχρέωση να υποβάλει αίτηση για έκδοση άδειας αναθεώρησης, εντός δύο (2) μηνών.

ε) «**Έγκριση εκτέλεσης εργασιών**»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 3 του άρθρου 29, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

στ) «**Έγκριση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής**»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση των εργασιών της παραγράφου 5 του άρθρου 107.

ζ) «**Άδεια Αναθεώρησης**»: Είναι η διοικητική πράξη που εκδίδεται κατά τη διάρκεια του χρόνου ισχύος της οικοδομικής αδειάς, για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία, όπως προσθήκη ή τροποποίηση μελετών αυτής, είτε για παράταση ισχύος αυτής κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 42 του παρόντος.

η) «**Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας**»: Είναι η διοικητική πράξη με την οποία καταχωρίζονται στο φάκελο των μελετών, ανεξάρτητα από το χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης και με την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα, καθώς και η αλλαγή ιδιοκτήτη κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 42 του παρόντος.

θ) «**Κοινόχρηστοι χώροι**»: Κοινόχρηστοι χώροι στον παρόντα νόμο είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο. Περαιτέρω, είναι οι προορισμένοι χώροι στην κοινή χρήση σε περίπτωση οριζόντιας ή κάθετης συνιδιοκτησίας.

Άρθρο 29

Διοικητικές πράξεις για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών

1. Οικοδομική άδεια απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, η οποία δεν εμπίπτει στις εργασίες δόμησης μικρής κλίμακας και αφορά ιδίως:

- α) ανέγερση, προσθήκη και επισκευή κτιρίων,
- β) κατεδάφιση κατασκευών εξαιρουμένων των περιπτώσεων της παραγράφου 3,
- γ) εκσκαφές ή επιχώσεις μεγαλύτερες του συν/πλην 0,80 μέτρα, καθώς και επιστρώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση,
- δ) κατασκευή πισίνας,
- ε) αλλαγή χρήσης, αν επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος κάλυψης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους,
- στ) κατασκευή τοίχων αντιστήριξης, καθώς και περιτοιχίσεων και περιφράξεων που δεν καλύπτονται από την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας,
- ζ) κατασκευή υπόγειων δεξαμενών,
- η) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, προκατασκευασμένων δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων,
- θ) εργασίες της παραγράφου 2, προϋπολογισμού άνω των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000,00) ευρώ,
- ι) νομιμοποίηση κάθε εκτελεσθείσας εργασίας για την οποία απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας.

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

- α) δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή ύστερα από έγγραφο της αρχαιολογικής υπηρεσίας. Η έγκριση δεν απαιτείται όταν οι δοκιμαστικές περιοχές του εδάφους διενεργούνται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού,
- β) τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών, όπου από ειδικά προγράμματα προβλέπεται η κάλυψη στεγαστικών αναγκών μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού ή προβλέπεται για αυτοστέγαση παλιννοστούντων,
- γ) αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους, σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 24.5.1985 π.δ., εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας, εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστρωμάτων,
- δ) κατασκευή υπόγειων εγκαταστάσεων νεκροταφείων, όπως χωνευτήρι, βυθιζόμενων κάδων και δεξαμενή νερού, μέγιστης επιφάνειας είκοσι πέντε (25,00) τ.μ. και βάθους έως τέσσερα (4,00) μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου συμπαγούς τύπου (compact), αν απαιτείται, και με την προϋπόθεση ότι το ύψος των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το ένα (1,00) μ. από την οριστική στάθμη εδάφους. Για την εγκατάσταση απαιτείται δήλωση αρμόδιου μηχανικού που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων,
- ε) εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών της παρ. 74 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, που συνοδεύεται από πιστοποιητικό στατικής επάρκειας,
- στ) η κατασκευή ανελκυστήρα, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012, που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια ή σε κτίρια που διαθέτουν ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ EN 81-70 ή σε κτίρια όπου πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα προκειμένου να εξυπηρετηθούν άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα,
- ζ) κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή σε Ζ.Ο.Ε., καθώς και σε οικισμούς προϋφιστάμενους του ν.δ. 17.7.1923 (Α' 223) και οικισμούς οριοθετημένους με το από 24. 5.1985 π.δ.. Ειδικά, για την κοπή δένδρων σε κοινόχρηστο χώρο πόλης ή οικισμού, Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας χορηγείται ύστερα από αίτηση, η οποία συνοδεύεται από Τεχνική Έκθεση του αρμόδιου γεωτεχνικού επιστήμονα και της αρμόδιας υπηρεσίας του οικείου δήμου και σχετική απόφαση του αρμόδιου οργάνου του δήμου, με την επιφύλαξη των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας,
- η) υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου,
- θ) τοποθέτηση ικριωμάτων. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται κατάθεση σχεδίου και φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 305/1996 (Α' 305) και δήλωση ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου,
- ι) τοποθέτηση εργοταξιακών οικίσκων,
- ια) εκσκαφές καναλιών οδεύσεως καλωδίων εντός των γηπέδων ή οικοπέδων πρατηρίων υγρών καυσίμων για την εγκατάσταση των συστημάτων εισροών-εκροών,
- ιβ) εργασίες εξωτερικών χρωματισμών ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων,
- ιγ) επένδυση όψεων και αντικατάσταση υαλοπετασμάτων με χρήση ικριωμάτων,

- ιδ) κατασκευή πέργκολας επιφάνειας άνω των πενήντα (50) τ.μ. σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια, βεράντες ισογείων. Σε δώματα, υπαίθριους χώρους και ανοιχτούς εξώστες επιβάλλεται η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως επιφάνειας,
- ιε) τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού ή πισίνας, μέγιστης επιφάνειας πενήντα (50) τ.μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου συμπαγούς τύπου (compact), υπό την προϋπόθεση ότι για την εγκατάστασή τους δεν απαιτείται τοιχίο από οπλισμένο σκυρόδεμα, ότι το ύψος των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το ένα (1,00) μέτρο από την οριστική στάθμη εδάφους, δεν απαιτούνται εκσκαφές ή επιχώσεις του φυσικού εδάφους μεγαλύτερες από ενάμισι (1,50) μέτρο για την τοποθέτησή τους και πραγματοποιείται η προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις φύτευση του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου,
- ιστ) αγωγοί αερισμού και λοιπές εγκαταστάσεις και κατασκευές που αναφέρονται στις παραγράφους 2β, 2δ, 2στ και 3 του άρθρου 19 του ν. 4067/2012,
- ιζ) εσωτερικές διαρρυθμίσεις, με την προϋπόθεση ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου,
- ιη) κατασκευή φυτεμένων δωμαίων και φυτεμένων επιφανειών,
- ιθ) τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις,
- κ) συντήρηση και επισκευή στεγών με χρήση ικριωμάτων,
- κα) απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ύψους ενός (1,00) μέτρου ή περίφραξη από ελαφρύ υλικό γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς που στερούνται σχέδιο πόλης. Για γήπεδα όπου προβλέπεται η λειτουργία κέντρων κράτησης παράτυπων μεταναστών δεν απαιτείται η έγκριση εργασιών, έστω και αν η περίφραξη γίνεται με χρήση οποιουδήποτε υλικού και σενάζ,
- κβ) περίφραξη με πρόχειρη κατασκευή, όπως συρματοπλεγμα, σε οικόπεδα μη ρυμοτομούμενα σε εντός σχεδίου περιοχές,
- κγ) κατασκευή μιας και μόνο λιθόκτιστης αποθήκης ανά καλλιεργούμενο αγρόκτημα, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 6 του από 24.5.1985 π.δ, με επιφάνεια μέχρι δεκαπέντε (15) τετραγωνικά μέτρα και συνολικό ύψος με τη στέγη έως και τρία (3,00) μέτρα, εφόσον δεν γίνεται χρήση οπλισμένου σκυροδέματος στην οροφή της και κατασκευάζεται ανεξάρτητα από τυχόν υπάρχουσα κύρια οικοδομή, ύστερα από έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας, με την επιφύλαξη των όσων ορίζονται στην πιο πάνω διάταξη του από 24.5.1985 π.δ.,
- κδ) κατασκευή εστιών και φούρνων με τις καπνοδόχους τους, για την εξυπηρέτηση επαγγελματικής χρήσης, με υποβολή τεχνικής έκθεσης αρμόδιου μηχανικού ότι δεν θίγονται τα φέροντα στοιχεία του,
- κε) κατασκευή τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας, εφόσον με τεχνική έκθεση μηχανικού τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου,
- κστ) ανακατασκευή στέγης, με υποβολή δήλωσης στατικής επάρκειας αρμόδιου μηχανικού,
- κζ) λειτουργική συνένωση χώρων σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 4067/2012,
- κη) προσθήκη επιφάνειας εμβαδού έως πέντε (5) τ.μ., αποκλειστικά για λόγους υγιεινής και χρήσης, σε κτίρια προϋφιστάμενα της 31ης Ιανουαρίου 1983, σε στάσιμους οικισμούς και σε οικισμούς προ του 1923 και κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, χωρίς να απαιτούνται στοιχεία νομιμότητας κτιρίου,
- κθ) εργασίες τοποθέτησης εξωτερικής θερμομόνωσης ή θερμομόνωση στεγών στο πλαίσιο του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον»,
- λ) εγκατάσταση αυτόνομου συστήματος θέρμανσης,
- λα) στέγαστρα και προστεγάσματα των παραγράφων 72 και 79 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012,
- λβ) επεμβάσεις στις όψεις κτιρίων για την τροποποίηση ή τη διάνοιξη νέων ανοιγμάτων, εφόσον δεν θίγεται ο φέρον οργανισμός και οι επεμβάσεις δεν αντίκεινται σε ειδικότερες διατάξεις.
- Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας απαιτείται και για την εκτέλεση εργασιών, αν τούτο προβλέπεται σε ειδικότερες διατάξεις, καθώς και για τη νομιμοποίηση οποιασδήποτε εργασίας που προϋποθέτει την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης.
3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται η έκδοση πράξης έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.
4. Έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης, αρμόδιου μηχανικού ότι αναλαμβάνει την επίβλεψη, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης:
- α) κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα, σύμφωνα με τις διατάξεις για επικίνδυνες οικοδομές,
- β) εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας, που καθορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνες,
- γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες ή έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του παρόντος ή στην παρ. 1α του άρθρου 23 του ν. 4178/2013, όπως ισχύει.
5. Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων.

6. Με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υποδομών και Μεταφορών καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης, για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων, των εγκαταστάσεων ραδιοβοηθημάτων της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας και των χώρων των ζωνών λιμένων, ως και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Άρθρο 30

Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας

1. Δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας για τις εξής εργασίες, με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων που αφορούν την περιοχή ή το κτίριο:

- α) εργασίες εσωτερικών χρωματισμών, μικρών επισκευών θυρών και παραθύρων ή μεμονωμένων επισκευών για λόγους χρήσης και υγιεινής,
- β) μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου, καθώς και κατασκευές που απαιτούνται για τη μετακίνηση ή την κάθε μορφής εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Δεν συμπεριλαμβάνεται η κατασκευή ανελκυστήρα της παρ. 2 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012,
- γ) εξωτερικοί χρωματισμοί ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων χωρίς χρήση ικριωμάτων,
- δ) συντήρηση, επισκευή, διασκευή ή και τμηματική αντικατάσταση εγκαταστάσεων και αγωγών κτιρίων,
- ε) αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων και υαλοπινάκων στο ίδιο άνοιγμα,
- στ) συντήρηση και επισκευή στεγών ή δωματίων χωρίς χρήση ικριωμάτων,
- ζ) μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος,
- η) τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε υφιστάμενα κτίρια, σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012, εγκατάσταση συστοιχίας επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών, εγκατάσταση συστημάτων τροφοδοσίας, ρύθμισης και μέτρησης φυσικού αερίου, όπως ρυθμιστές, μετρητές και παροχετευτικοί αγωγοί, εγκατάσταση συστημάτων Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (Σ.Η.Θ.Υ.Α.), υπέργειων σταθμών διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου, σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν. 4067/2012,
- θ) τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων, σύμφωνα με τις παραγράφους 2β και 2γ του άρθρου 19 του ν. 4067/2012,
- ι) εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάστασης εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης ή αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων, χωρίς χρήση ικριωμάτων, στο πλαίσιο του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον», καθώς και εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάστασης εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης ή αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων χωρίς χρήση ικριωμάτων,
- ια) τοποθέτηση ή εγκατάσταση εξοπλισμού σε κτίρια, όπως ντουλάπες και γλάστρες, αλλαγή, τοποθέτηση ή και αφαίρεση διαχωριστικών στοιχείων εξωστών, καθώς και τοποθέτηση μικρής έκτασης μόνιμων διακοσμητικών και χρηστικών στοιχείων, όπως αγάλματα, σιντριβάνια, εικονοστάσια, πάγκοι και τραπέζια, ή πρόχειρων καταλυμάτων ζώων επιφάνειας έως τρία (3) τ.μ. σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων,
- ιβ) κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων ή γηπέδων, με την προϋπόθεση ότι υπάρχει κτίριο με χρήση κατοικίας, καθώς και σε κτίριο που διαθέτει οικοδομική άδεια ή υφίσταται νόμιμα, εφόσον δε θίγονται τα φέροντα στοιχεία του κτιρίου με χρήση κατοικίας,
- ιγ) κατασκευή πέργκολας με ή χωρίς προσωρινά σκίαστρα επιφάνειας έως πενήντα (50) τ.μ., σε ακάλυπτους χώρους, προκλήπια και βεράντες ισογείων, εφόσον δεν απαγορεύεται από ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή,
- ιδ) κατασκευές, όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), αντηρίδες και πεζούλια σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων,
- ιε) τοποθέτηση προσωρινών σκίαστρων, περσίδων, προστεγασμάτων και τεντών,
- ιστ) διάστρωση δαπέδου ακάλυπτου χώρου, με την προϋπόθεση ότι αυτή δεν υπερβαίνει το 1/3 του ακάλυπτου χώρου,
- ιζ) διαμόρφωση εδάφους έως 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος για λόγους βελτίωσης του φυσικού του ανάγλυφου, με χρήση φυσικών ασύνδετων υλικών, όπως χώμα και λιθοδομή χωρίς κονίαμα, χωρίς αλλοίωση της γενικής φυσικής γεωμορφολογίας του, της φυσικής κλίσης απορροής των ομβρίων υδάτων και των σταθμών αφετηρίας μέτρησης των υψομέτρων,
- ιη) κατασκευές εντός οικοπέδου-γηπέδου για τη δημιουργία χώρων εισόδου στα οικόπεδα και γήπεδα, ύψους έως δύομισι (2,50) μ., πλάτους έως δύομισι (2,50) μ. βάθους έως ένα (1.00) μ.,
- ιθ) κατασκευές για την τοποθέτηση μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος στα όρια των οικοπέδων γηπέδων ή εντός ακάλυπτων χώρων αυτών, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται οι εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση άδειας ή η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.

Άρθρο 31

Αρμόδια όργανα χορήγησης πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών

1. Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση των διοικητικών πράξεων, που σχετίζονται με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των δήμων, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από ειδικές διατάξεις.

2. Με προεδρικό διάταγμα κατόπιν κοινής πρότασης από τους Υπουργούς Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών ορίζονται οι προϋποθέσεις για τη λειτουργία και οργάνωση των Υ.ΔΟΜ., καθώς και τα κριτήρια για την κατ' ελάχιστον στελέχωση αυτών. Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας εκκλησιαστικών ακινήτων των νομικών προσώπων του ν. 590/1977 (Α' 146) εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 32.

3. Προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικής άδειας από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όπου αυτό προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις, αποτελεί η διαβίβαση σε αυτήν ελεγμένου και θεωρημένου σχετικού τοπογραφικού από την οικεία Υ.ΔΟΜ.. Η ίδια διαδικασία ισχύει και στην περίπτωση χορήγησης προέγκρισης από την προαναφερθείσα Διεύθυνση.

Άρθρο 32

Έκδοση οικοδομικών αδειών σε εκκλησιαστικά ιδρύματα

1. Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ακινήτων των νομικών προσώπων του ν. 590/1977, καθώς και των νομικών προσώπων του ν. 4149/1961 (Α' 41) εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος.

2. Για κάθε οικοδομική εργασία, που αφορά Ιερούς Ναούς, Μητροπολιτικά Μέγαρα, ένα (1) σε κάθε Μητρόπολη, που ανήκουν αποκλειστικά και μόνο σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα είτε του ν. 590/1977 είτε του ν. 4149/1961 και σε Ιερές Μονές και τα υφιστάμενα Μετόχια αυτών, καθώς και στον περίβολο και ό,τι περικλείεται εντός αυτών και εξυπηρετεί την κοινοβιακή ζωή, καθώς και τα προσκίσματα αυτών, η προέγκριση της οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική και εκδίδεται από την οικεία Υ.ΔΟΜ..

3. Για τα έργα των παραγράφων 1 και 2 της Εκκλησίας της Ελλάδας η γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών εκδίδεται πριν από την προέγκριση από το Κεντρικό Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Ε.Α.) της παραγράφου 5.

4. Για τα έργα των παραγράφων 1 και 2 της Εκκλησίας της Κρήτης και της Πατριαρχικής Εξαρχίας Πάτμου η γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών εκδίδεται, πριν από την προέγκριση, από το Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής Κρήτης και Δωδεκανήσου (ΣΕΑΚΔ) της παραγράφου 6.

5. Συνιστάται στην Εκκλησία της Ελλάδος Κεντρικό Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Ε.Α.), το οποίο συνεδριάζει με επταμελή σύνθεση κάθε φορά και αποτελείται από:

- α) έναν (1) κληρικό, απόφοιτο ΑΕΙ ή Καθηγητή Αρχιτεκτονικής σε Πολυτεχνική Σχολή, ως Πρόεδρο,
- β) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής Οικοδομικού Κανονισμού και Αδειοδοτήσεων της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που υποδεικνύεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του,
- γ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, που υποδεικνύεται από αυτό, με τον αναπληρωτή του,
- δ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, μέλος Σ.Α.Δ.ΑΣ.,
- ε) έναν (1) πολιτικό μηχανικό ή μηχανολόγο μηχανικό ή ηλεκτρολόγο μηχανικό, ανάλογα με το θέμα της συνεδρίασης,
- στ) έναν (1) αγιογράφο ή ξυλογλύπτη ή μαρμαρογλύπτη ανάλογα με το θέμα της συνεδρίασης,
- ζ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που υποδεικνύεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του.

Το Συμβούλιο συγκροτείται με απόφαση της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος. Με την ίδια απόφαση ορίζεται και ο Γραμματέας του Συμβουλίου. Η θητεία των μελών είναι διετής και μπορεί να ανανεώνεται.

6. Συνιστάται στην Εκκλησία της Κρήτης Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής Κρήτης και Δωδεκανήσου (ΣΕΑΚΔ) που συνεδριάζει με επταμελή σύνθεση κάθε φορά και αποτελείται από:

- α) έναν (1) κληρικό, απόφοιτο ΑΕΙ ή Καθηγητή Αρχιτεκτονικής σε Πολυτεχνική Σχολή, ως Πρόεδρο,
- β) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής Οικοδομικού Κανονισμού και Αδειοδοτήσεων της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που υποδεικνύεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του,
- γ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, που υποδεικνύεται από αυτό, με τον αναπληρωτή του,
- δ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, μέλος Σ.Α.Δ.ΑΣ.,

ε) έναν (1) Πολιτικό Μηχανικό ή Μηχανολόγο Μηχανικό ή Ηλεκτρολόγο Μηχανικό, ανάλογα με το θέμα της συνεδρίασης,

στ) έναν (1) αγιογράφο ή ξυλογλύπτη ή μαρμαρογλύπτη ανάλογα με το θέμα της συνεδρίασης,

ζ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που υποδεικνύεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του.

Το Συμβούλιο συγκροτείται με απόφαση της Ιεράς Επαρχιακής Συνόδου της Εκκλησίας της Κρήτης. Με την ίδια απόφαση ορίζεται και ο Γραμματέας του Συμβουλίου. Η θητεία των μελών είναι διετής και μπορεί να ανανεώνεται.

Η θητεία των Συμβουλίων που έχουν συσταθεί σύμφωνα με το άρθρο 2 του ν. 4030/2011 λήγει αυτοδικαίως στις 31.12.2017.

7. Μετά την προέγκριση οικοδομικής άδειας, η οικοδομική άδεια και η άδεια καθιέρωσης ή χρήσης εκδίδεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, από την Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) της Εκκλησίας της Ελλάδος, που έχει συσταθεί με την παρ. του άρθρου 2 του ν. 4030/ 2011. Για την έναρξη εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών, πέραν όσων προβλέπονται στις διατάξεις του παρόντος, η οικοδομική άδεια αποστέλλεται στην οικεία ΥΔΟΜ και αποτελεί αρχείο της οικείας Υ.ΔΟΜ. για την εκκίνηση της διαδικασίας ελέγχου των κατασκευών, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

8. Συνιστάται στην Εκκλησία της Ελλάδος Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.), η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες των Υπηρεσιών Δόμησης και εκδίδει τις οικοδομικές άδειες χωρικής δικαιοδοσίας της Εκκλησίας της Ελλάδος, καθώς και αντίστοιχη Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) στην Εκκλησία της Κρήτης και των Ιερών Μητροπόλεων Δωδεκανήσου, η οποία προβαίνει στην έκδοση των οικοδομικών αδειών χωρικής δικαιοδοσίας της Εκκλησίας της Κρήτης αποκλειστικά και μόνο για:

α) τα μητροπολιτικά μέγαλα,

β) τους ιερούς ναούς, εφόσον ανήκουν αποκλειστικά και μόνο σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα του ν. 590/ 1977, και τα προσκίσματα τους. Η ανέγερση προσκίματος επιτρέπεται μόνο σε ιερούς ναούς, που ανήκουν σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα του ν. 590/1977 και εφόσον αποτελούν ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο με τον ιερό ναό και εξυπηρετούν τον ιερό ναό,

γ) τις ιερές μονές, ειδικά όσον αφορά τον περίβολο και ό,τι περικλείεται εντός αυτού και εξυπηρετεί την κοινοβιακή ζωή.

9. Οι ανωτέρω Υ.ΔΟΜ. είναι επίσης αρμόδιες για την έκδοση αφενός της άδειας καθιέρωσης για όλους τους χώρους λατρείας των ανωτέρω κτιρίων και αφετέρου της άδειας χρήσης για τους μη λατρευτικούς χώρους των ανωτέρω κτιρίων. Η άδεια καθιέρωσης και η άδεια χρήσης αποτελούν νόμιμη προϋπόθεση για την έναρξη των εργασιών ή χρήσεων, που αδειοδοτούνται με την άδεια δόμησης και είναι δυνατόν να ενσωματώνονται στο ίδιο στέλεχος.

10. Οι ανωτέρω Υπηρεσίες Δόμησης υπάγονται στην εποπτεία και έλεγχο του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Το προσωπικό της υπηρεσίας προσλαμβάνεται και μισθοδοτείται από την Εκκλησία της Ελλάδος και την Εκκλησία της Κρήτης, αντιστοίχως.

Οι Υπηρεσίες Δόμησης είναι ενταγμένες στο ηλεκτρονικό πληροφοριακό σύστημα, στο οποίο είναι συνδεδεμένες και οι λοιπές Υ.ΔΟΜ..

11. Για την υποβολή αίτησης για έκδοση της προέγκρισης υποβάλλεται αίτηση και φάκελος στην οικεία Υ.ΔΟΜ., μέσω της κατά τόπον αρμόδιας ιεράς μητροπόλεως. Η ανωτέρω διαδικασία τηρείται για κάθε ιερή μονή ή ιερό ναό, που ακολουθεί το δόγμα της Ανατολικής Ορθοδόξου Εκκλησίας του Χριστού είτε ανήκει σε εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο είτε σε φυσικό πρόσωπο ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου.

12. Για τον αγιογραφικό και λοιπό διάκοσμο των ιερών μονών και ιερών ναών, που αποτελεί καλλιτεχνική εργασία, απαιτείται επίσης άδεια από την ΥΔΟΜ της Εκκλησίας της Ελλάδος ή την Εκκλησία της Κρήτης και σύμφωνη γνώμη του ΚΕ.Σ.Ε.Α. ή του ΣΕΑΚΔ, αντίστοιχα.

13. Κανονισμός της Δ.Ι.Σ. εξειδικεύει τους κανόνες συγκρότησης, την οργάνωση, τις αρμοδιότητες, τη διοικητική υποστήριξη, τη λειτουργία και το υπηρεσιακό καθεστώς των ανωτέρω υπηρεσιών και οργάνων, καθώς και τη δημιουργία και την τήρηση του ηλεκτρονικού αρχείου τους.

14. Τα κτίρια της παραγράφου β' είναι ειδικά κτίρια δημόσιου ενδιαφέροντος και επιτρέπονται παρεκκλίσεις με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σύμφωνα με το άρθρο 27 του ν. 4067/2012, ύστερα από γνώμη του ΚΕ.Σ.Ε.Α..

15. Για την κατασκευή ή επισκευή των κτιρίων της παραγράφου β', αντί του τίτλου ιδιοκτησίας, οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας και της έκδοσης αυτής στην αρμόδια υπηρεσία τα εξής δικαιολογητικά έγγραφα:

α) πιστοποιητικό από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο περί μη διεκδίκησης του ακινήτου από το Δημόσιο ή Ο.Τ.Α.,

β) συμβολαιογραφική πράξη συναίνεσης ή έκθεση απογραφής που συντάσσεται και μεταγράφεται, σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν. 3800/1957 (Α' 256) ή το άρθρο 88 του α.ν. 2200/1940 (Α' 42) ή το άρθρο 62 του ν. 590/1977 (Α' 146), υπογράφεται από τον νόμιμο εκπρόσωπο του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και συνοδεύεται από

τοπογραφικό διάγραμμα. Πράξη συναίνεσης κατά τις ανωτέρω διατάξεις συντάσσεται και για ακίνητα ιερών μονών.

Για υφιστάμενα κτίρια υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/ 1986, στην οποία δηλώνεται ο χρόνος ανέγερσής τους. Η προέγκριση και η οικοδομική άδεια για ιδιωτικούς ιερούς ναούς και παρεκκλήσια εκδίδονται από τις αρμόδιες κατά τόπους Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των δήμων.

16. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται ο τρόπος ενημέρωσης, διασύνδεσης και ανταλλαγής δεδομένων του αρχείου της Υπηρεσίας Δόμησης με τις αρχές, που είναι υπεύθυνες για την τήρηση των διατάξεων των άρθρων 1 έως και 4 του ν. 3843/2010 (Α' 62).

Άρθρο 33

Ηλεκτρονικές υπηρεσίες

1. Η διαδικασία υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών του άρθρου 31, καθώς και της γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών διενεργείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται:

α) η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των κατά περίπτωση δικαιολογητικών και στοιχείων της παραγράφου 1 του άρθρου 40 και της παραγράφου 1 του άρθρου 41, καθώς και οι τεχνικές προδιαγραφές των ηλεκτρονικών αρχείων,

β) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που παρέχονται στους ενδιαφερόμενους και τους πολίτες,

γ) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που παρέχονται προς τις δημόσιες αρχές για την κατά τις διατάξεις του παρόντος έκδοση των αναγκαίων διοικητικών πράξεων,

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

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

στ) κάθε άλλο θέμα σχετικό με την ηλεκτρονική εξυπηρέτηση των ενδιαφερομένων και των μηχανικών, με σκοπό την εξασφάλιση της διαφάνειας,

ζ) κάθε άλλο είδος γεωχωρικών δεδομένων που απαιτούνται για τον εντοπισμό της θέσης του ακινήτου.

2. Μετά τη δημοσίευση της απόφασης της παραγράφου 1, κάθε είδους επικοινωνία ή υποβολή στοιχείων μεταξύ δημοσίων αρχών και πολιτών για την έκδοση, ενημέρωση, αναθεώρηση, ανάκληση και ακύρωση πράξεων προέγκρισης και εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών του άρθρου 29 εκτελείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά και με τεχνικά μέσα που προσφέρουν ιχνηλασιμότητα και διαφάνεια σε κάθε πολίτη.

3. Οι οικοδομικές άδειες, τα συνοδευτικά έγγραφα και οι μελέτες τηρούνται ηλεκτρονικά στο αρχείο κάθε Υπηρεσίας Δόμησης και στο κεντρικό αρχείο της Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται πρότυπο για τη μορφή και το περιεχόμενο του εντύπου της οικοδομικής άδειας.

5. Μετά τη χορήγηση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων, εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας και εγκρίσεων αποπεράτωσης αυθαίρετων κατασκευών το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης εμφανίζονται αμέσως στο ηλεκτρονικό σύστημα το οποίο είναι προσβάσιμο στον πολίτη.

6. Σε περίπτωση μη λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος ηλεκτρονικής υποβολής, η αίτηση για χορήγηση διοικητικής πράξης υποβάλλεται με συνημμένο φάκελο με τα απαραίτητα δικαιολογητικά, σε έντυπη μορφή στα Κέντρα Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π.) και διαβιβάζεται αρμοδίως στην Υ.ΔΟΜ..

Άρθρο 34

Αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων από τις Υ.ΔΟΜ. μέσω ηλεκτρονικής διαδικασίας

1. Κατά τον έλεγχο για τη έκδοση πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών, η Υ.ΔΟΜ. αναζητά αυτεπαγγέλτως στοιχεία μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας διασύνδεσης υπηρεσιών και φορέων του Δημοσίου. Κάθε διαθέσιμο στοιχείο σε ηλεκτρονική μορφή, όπως τίτλοι ιδιοκτησίας, δασολόγιο, καθώς και οριοθετήσεις ρεμάτων και γραμμών αιγιαλού, διατίθεται στην ενιαία ηλεκτρονική πλατφόρμα προς κοινή χρήση των υπηρεσιών.

2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού καθορίζεται ο τρόπος ηλεκτρονικής διασύνδεσης των υπηρεσιών, μέσω ενιαίας πλατφόρμας επικοινωνίας και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Άρθρο 35

Προέγκριση οικοδομικής άδειας

1. Η διαδικασία προέγκρισης για την έκδοση οικοδομικής άδειας είναι προαιρετική και αφορά κάθε κατηγορία έκδοσης άδειας του άρθρου 36.

2. Κατ' εξαίρεση, η προέγκριση οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική στις εξής περιπτώσεις:

α) σε νεοαναγειρόμενα κτίρια με επιφάνεια που προσμετράται στη δόμηση μεγαλύτερη των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ. και προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια με συνολική προκύπτουσα επιφάνεια προσμετρούμενη στη δόμηση μεγαλύτερη των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ.,

β) όπου προβλέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας από άλλες υπηρεσίες, πλην της ΥΔΟΜ, η προέγκριση δόμησης είναι υποχρεωτική και χορηγείται από την οικεία Υ.ΔΟΜ.,

γ) για την κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων, έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή και έργων που άπτονται ειδικού ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης, καθώς και στις περιπτώσεις κτιρίων επιφάνειας άνω των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ..

3. Η προέγκριση εκδίδεται αποκλειστικά από την οικεία Υ.ΔΟΜ., εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά από ειδικότερες διατάξεις. Στην περίπτωση αυτή, το τοπογραφικό διάγραμμα ελέγχεται από την οικεία Υ.ΔΟΜ. και διαβιβάζεται στην αρμόδια για την έκδοση της προέγκρισης υπηρεσία.

4. Δεν απαιτείται προέγκριση για τις Στρατηγικές Επενδύσεις που έχουν υπαχθεί στο ν. 3894/2010 (Α' 204), καθώς και για τις επενδύσεις του ν. 3986/2011 (Α' 152).

5. Για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας υποβάλλονται ηλεκτρονικά τα εξής δικαιολογητικά και μελέτες:

α) αίτηση του κυρίου του έργου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, με τις δηλώσεις αναθέσεων – αναλήψεων και επιβλέψεων μελετών,

β) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,

γ) διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,

δ) τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο ή απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο,

ε) αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των υφιστάμενων κτισμάτων.

6. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας χορηγείται μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την υποβολή των απαιτούμενων μελετών και δικαιολογητικών, ύστερα από έλεγχο:

α) του τίτλου ιδιοκτησίας, για τη διαπίστωση της αρτιότητας οικοδομησιμότητας και του χρόνου κατάτμησης του οικοπέδου ή γηπέδου, καθώς και των αποδεικτικών στοιχείων νομιμότητας υφιστάμενων κτισμάτων στο οικόπεδο ή γήπεδο,

β) του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης σε ό,τι αφορά την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών, καθώς και των στοιχείων και των υπολογισμών που αναγράφονται σε αυτά.

Ο έλεγχος των απαιτούμενων στοιχείων για προέγκριση της οικοδομικής άδειας γίνεται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υ.ΔΟΜ. υπαλλήλους διπλωματούχους μηχανικούς Α.Ε.Ι. και από πτυχιούχους μηχανικούς τεχνολογικής εκπαίδευσης.

7. Παρατηρήσεις για ελλείψεις ή λάθη, που διαπιστώνονται κατά τον έλεγχο, διατυπώνονται αιτιολογημένα άπαξ μέσα σε διάστημα δεκαπέντε (15) ημερών και καταγράφονται στο ηλεκτρονικό φύλλο ελέγχου, προκειμένου να γίνουν οι απαραίτητες συμπληρώσεις ή διορθώσεις από τον μελετητή μηχανικό, μέσα σε δύο (2) μήνες από την παραλαβή των παρατηρήσεων. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω δίμηνη προθεσμία, η ηλεκτρονική αίτηση αρχειοθετείται και αναστέλλεται κάθε δυνατότητα επεξεργασίας της.

8. Η προέγκριση χορηγείται αν δεν διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη ή αν η συμμόρφωση με τις παρατηρήσεις που έχουν διατυπωθεί στο ηλεκτρονικό φύλλο ελέγχου, γίνει εντός της οριζόμενης προθεσμίας. Η πράξη προέγκρισης αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο.

9. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με τον έλεγχο των στοιχείων και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που υποβάλλονται για τις απαιτούμενες εγκρίσεις για την εφαρμογή του παρόντος.

Άρθρο 36

Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών

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

1) Κατηγορία 1:

- α) ανέγερση ειδικού κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχή, επιφάνειας άνω των χιλίων (1.000) τ.μ. δόμησης και ανέγερση κτιρίου με επικρατούσα χρήση κατοικίας άνω των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ.,
- β) ανέγερση ειδικού κτιρίου, σε εκτός σχεδίου περιοχή ή εντός οριοθετημένου, σύμφωνα με το από 24.4.1985 π.δ. (Δ' 181), οικισμού ή εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, με εγκεκριμένα, σύμφωνα με το από 2.3.1981 π.δ. (Δ' 138) όρια,
- γ) ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή στην οποία δεν υφίσταται κτηματογράφηση ή σε μη άρτιο κατά τον κανόνα γήπεδο,
- δ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο με χρήση ειδικού κτιρίου, εφόσον υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπάρχουσας δόμησης,
- ε) κατασκευές και εργασίες σε μνημεία χαρακτηρισμένα από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού,
- στ) κατασκευές και εργασίες σε διατηρητέα κτίρια χαρακτηρισμένα από τα Υπουργεία Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού,
- ζ) ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα εντός προστατευόμενων περιοχών και ζώνης προστασίας, όπως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, εθνικά πάρκα και περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές,
- η) ανέγερση ή προσθήκη ή κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα, σε επαφή με οριοθετημένα ρέματα,
- θ) ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα και κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα σε επαφή με καθορισμένη οριογραμμή αιγιαλού,
- ι) περιφράξεις γηπέδων με πρόσωπο σε διεθνή, εθνική ή επαρχιακή οδό ή σε ρυμοτομούμενα οικόπεδα,
- ια) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων.

2) Κατηγορία 2:

- α) ανέγερση κτιρίου σε οικόπεδο εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, χωρίς εγκεκριμένα όρια,
- β) νομιμοποιήσεις κτιρίων και κατασκευών, αν απαιτείται αυτοψία, πριν από την έκδοση της αδειας από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,
- γ) ανέγερση ή προσθήκη ή κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα, όπου από γενικές ή ειδικές διατάξεις προβλέπεται αυτοψία από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

3) Κατηγορία 3:

- α) ανέγερση κτιρίου σε εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή, επιφάνειας έως χίλια (1.000) τ.μ. δόμησης για ειδικά κτίρια και έως δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. δόμησης για κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας,
- β) ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή, στην οποία υφίσταται κτηματογράφηση και εγκεκριμένο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ σε άρτιο κατά τον κανόνα,
- γ) ανέγερση κτιρίου σε οικόπεδο εντός οριοθετημένου οικισμού με το από 24.4.1985 π.δ. (Δ' 181) για κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας,
- δ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση κατοικίας,
- ε) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση ειδικού κτιρίου, εφόσον η προσθήκη δεν υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπάρχουσας δόμησης και σε εντός σχεδίου δόμηση,
- στ) αλλαγές χρήσης κτιρίων ή αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές,
- ζ) κατασκευή πισίνας, εφόσον δεν καλύπτεται από τις περιπτώσεις της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας,
- η) τοίχοι αντιστήριξης, περιτοιχίσεις και περιφράξεις που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και με την επιφύλαξη των περιπτώσεων της Κατηγορίας 1,
- θ) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων και προκατασκευασμένων δεξαμενών ύδατος, καθώς και δεξαμενών λυμάτων,
- ι) εργασίες επισκευής και εργασίες αλλαγής διαρρύθμισης νομίμως υφιστάμενων κτιρίων που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 30.

Άρθρο 37

Έκδοση Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας

1. Οι αιτήσεις για την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας υποβάλλονται ηλεκτρονικά με ευθύνη του υποβάλλοντος μηχανικού και η έγκριση εκδίδεται αυτόματα, αμέσως μετά την ηλεκτρονική υποβολή των απαιτούμενων δικαιολογητικών, μελετών και στοιχείων.
2. Το έντυπο της έγκρισης με το σχετικό αριθμό δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

Άρθρο 38

Διαδικασία ελέγχου Οικοδομικής Άδειας

1. Ο έλεγχος των στοιχείων της οικοδομικής άδειας, όπου απαιτείται, διενεργείται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υ.ΔΟΜ. υπαλλήλους μηχανικούς Π.Ε. ή Τ.Ε..
2. Οι οικοδομικές άδειες, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία ανήκουν, χορηγούνται ως εξής:
 - α) Οι άδειες, που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης της Κατηγορίας 1 του άρθρου 36, εκδίδονται ύστερα από έλεγχο της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., εντός αποκλειστικής προθεσμίας ενός (1) μηνός από την ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης, συνοδευόμενης με τις απαιτούμενες μελέτες και τα αναγκαία στοιχεία.

Η ανωτέρω προθεσμία μπορεί να παραταθεί έως έναν (1) επιπλέον μήνα, με απόφαση του Διευθυντή της Υ.ΔΟΜ., ύστερα από επαρκή και τεκμηριωμένη αιτιολόγηση, που αποστέλλεται στον αιτούντα και στον εξουσιοδοτημένο μηχανικό του και κοινοποιείται στη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Μετά την παρέλευση του χρονικού διαστήματος της παράτασης του ενός (1) μηνός για την έκδοση της οικοδομικής άδειας, ο έλεγχος διενεργείται εντός δέκα (10) ημερών, από άλλη Υ.ΔΟΜ. που ορίζεται από τον Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός υποβάλλει ηλεκτρονικά το φάκελο με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, μελέτες και στοιχεία.

Ο έλεγχος της υπηρεσίας διενεργείται επί της πληρότητας των υποβληθέντων δικαιολογητικών του άρθρου 40, επί του τοπογραφικού και του διαγράμματος κάλυψης. Οι μελέτες και τα δικαιολογητικά ελέγχονται ως εξής:

 - αα) Ο έλεγχος ως προς την πληρότητα των δικαιολογητικών, μελετών και στοιχείων διενεργείται εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών.
 - ββ) Ο έλεγχος του τοπογραφικού διαγράμματος διενεργείται εντός πέντε (5) ημερών και αφορά πλήρη και λεπτομερή έλεγχο ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών, καθώς και έλεγχο των στοιχείων που περιλαμβάνονται σε αυτό.

Οι κύριοι ή οι έχοντες νόμιμο δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας δηλώνουν ενυπογράφως στο τοπογραφικό διάγραμμα και ευθύνονται για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων των οικοπέδων τους.

Στην περίπτωση διαπίστωσης από την Υ.ΔΟΜ. ελλείψεων ή λαθών στο τοπογραφικό διάγραμμα, ενημερώνεται ο ιδιοκτήτης και ο μελετητής μηχανικός μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβούν στις απαραίτητες συμπληρώσεις ή διορθώσεις εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, άλλως η αίτηση με το συνημμένο φάκελο με τις μελέτες και τα στοιχεία τίθεται στο αρχείο της υπηρεσίας. Το χρονικό διάστημα από την ημερομηνία ανάρτησης των παρατηρήσεων της Υ.ΔΟΜ. έως την ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων συμπλήρωσης των ελλείψεων από τον μηχανικό δεν προσμετράται στις προθεσμίες της παραγράφου 2.
 - γγ) Μετά την ολοκλήρωση της ανωτέρω διαδικασίας και εντός διαστήματος δεκαπέντε (15) ημερών διενεργείται ο έλεγχος του διαγράμματος κάλυψης, καθώς και των αποδεικτικών καταβολής των οφειλόμενων εισφορών του έργου υπέρ του Δημοσίου και του ΕΦΚΑ για την έκδοση της οικοδομικής αδειας.

Το διάγραμμα κάλυψης ελέγχεται ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών, καθώς και ως προς τους υπολογισμούς που αναγράφονται σε αυτό.

Αν η Υ.ΔΟΜ. διαπιστώσει ελλείψεις ή λάθη στο διάγραμμα κάλυψης, ενημερώνεται ο ιδιοκτήτης και ο μελετητής μηχανικός μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβούν στις απαραίτητες συμπληρώσεις – διορθώσεις εντός προθεσμίας τριών (3) μηνών, άλλως η υποβαλλόμενη αίτηση με το συνημμένο φάκελο τίθεται στο αρχείο της υπηρεσίας. Το χρονικό διάστημα από την ημερομηνία ανάρτησης των παρατηρήσεων της Υ.ΔΟΜ. έως την ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων συμπλήρωσης των ελλείψεων από τον μηχανικό δεν προσμετράται στις προθεσμίες της παραγράφου 2.

Μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου από την αρμόδια Υπηρεσία χορηγείται ηλεκτρονικά αριθμός οικοδομικής άδειας, η πράξη δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.
- β) Οι άδειες, που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης της Κατηγορίας 2 του άρθρου 36, χορηγούνται ύστερα από έλεγχο της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. εντός αποκλειστικής προθεσμίας δύο (2) μηνών από την ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης με τις απαιτούμενες μελέτες και τα δικαιολογητικά ως εξής:

Η ανωτέρω προθεσμία μπορεί να παραταθεί έως έναν (1) επιπλέον μήνα, με απόφαση του Διευθυντή της Υ.ΔΟΜ., ύστερα από επαρκή και τεκμηριωμένη αιτιολόγηση, που αποστέλλεται στον αιτούντα και στον μηχανικό του και κοινοποιείται στη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης

Διοίκησης. Μετά την παρέλευση του χρονικού διαστήματος της παράτασης του ενός (1) μηνός για την έκδοση της οικοδομικής άδειας, ο έλεγχος διενεργείται εντός δέκα (10) ημερών, από άλλη Υ.ΔΟΜ. που ορίζεται από τον Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός υποβάλλει ηλεκτρονικά το φάκελο με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, μελέτες και στοιχεία.

Ο έλεγχος της υπηρεσίας περιλαμβάνει έλεγχο της πληρότητας των δικαιολογητικών που υποβάλλονται, σύμφωνα με το άρθρο 40, του τοπογραφικού και του διαγράμματος κάλυψης. Αν απαιτείται, μπορεί να διενεργηθεί και αυτοψία.

Μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου από την αρμόδια Υπηρεσία χορηγείται ηλεκτρονικά αριθμός οικοδομικής άδειας, η πράξη δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

γ) Οι άδειες, που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης της Κατηγορίας 3 του άρθρου 36, εκδίδονται αυτόματα ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες μελέτες, που προβλέπονται στο άρθρο 40.

Μέσα σε διάστημα τριών (3) ημερών από την έκδοση της ανωτέρω οικοδομικής αδειάς διενεργείται από την Υ.ΔΟΜ. ο έλεγχος των απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου, Δήμου, ΕΦΚΑ. Μεταξύ των υποβαλλόμενων ηλεκτρονικά στοιχείων συμπεριλαμβάνεται υποχρεωτικά έγγραφη βεβαίωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., στην οποία αναγράφονται οι όροι δόμησης που ισχύουν στη θέση του ακινήτου και οι κατά περίπτωση απαραίτητες εγκρίσεις φορέων και υπηρεσιών. Η ανωτέρω έγγραφη βεβαίωση εκδίδεται εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την υποβολή της σχετικής αίτησης και δεν απαιτείται αν έχει προηγηθεί η έκδοση προέγκρισης.

Ο αριθμός οικοδομικής αδειάς, που εκδίδεται ηλεκτρονικά, δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

Η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. διενεργεί υποχρεωτικά δειγματοληπτικό έλεγχο της νομιμότητας των υποβαλλόμενων μελετών και στοιχείων, σε ποσοστό τουλάχιστον τριάντα τοις εκατό (30%) των οικοδομικών αδειών που χορηγούνται με την ανωτέρω διαδικασία. Ο υποχρεωτικός δειγματοληπτικός έλεγχος, διενεργείται ανά εξαμήνο για τις άδειες του παρελθόντος εξαμήνου.

3. Υποχρεωτικός έλεγχος διενεργείται σε περίπτωση καταγγελίας για τη νομιμότητα της εκδοθείσας αδειάς, ανεξαρτήτως της κατηγορίας αυτής.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται μέσα σε δύο (2) μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος, καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία διενέργειας του δειγματοληπτικού ελέγχου.

5. Αν ο υπάλληλος, που έχει εξουσιοδοτηθεί για τον έλεγχο, δεν εκδώσει την οικοδομική άδεια, σύμφωνα με τα ανωτέρω και ανάλογα με την κατηγορία στην οποία εμπίπτει ο τρόπος έκδοσης της οικοδομικής άδειας του άρθρου 36, ελέγχεται πειθαρχικά από το αρμόδιο Εποπτικό Συμβούλιο του άρθρου 156 του ν. 4389/2016, στο οποίο διαβιβάζεται ο φάκελος με ευθύνη του Διευθυντή της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ..

Άρθρο 39

Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης

1. Το τοπογραφικό διάγραμμα περιλαμβάνει πάντοτε υποχρεωτικώς:

- α) εξάρτηση των κορυφών της ιδιοκτησίας από το ισχύον κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο,
- β) περίγραμμα των υφιστάμενων κτιρίων μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων,
- γ) πλήρη φωτογραφική αποτύπωση,
- δ) υψομετρική αποτύπωση,
- ε) βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας του δήμου για την οριστική στάθμη του κρασπέδου (βεβαίωση υψομέτρου), όπου απαιτείται.

2.α) Όπου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και εφεξής προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος, νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα του άρθρου 83 παράγραφος 4 του παρόντος νόμου.

β) Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013, και σύμφωνα με τον οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις:

αα) για οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε $\pm 5\%$,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε $\pm 10\%$.

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπράξεις και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.

3. Το διάγραμμα κάλυψης υποβάλλεται σε κλίμακα 1:100 ή 1:200 ή 1:500 και περιλαμβάνει:

α) Το οικόπεδο ή γήπεδο με τις διαστάσεις και το εμβαδόν του, περίγραμμα του προς οικοδόμηση κτιρίου γεωμετρικά ορισμένο, μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων.

β) Τους υπολογισμούς της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης κάλυψης και δόμησης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, τον πραγματοποιούμενο όγκο του κτιρίου, το συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης, τις πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και τον υπολογισμό των αναγκών σε χώρους στάθμευσης.

γ) Τα περιγράμματα των επιπέδων του κτιρίου, υπόγειων και υπέργειων, οι διαστάσεις τους, η θέση τους σε σχέση με τις οικοδομικές γραμμές και τα πλάγια όρια του οικοπέδου και όποιο άλλο βασικό στοιχείο είναι απαραίτητο για τον υπολογισμό της κάλυψης, της δόμησης και του ύψους του κτιρίου.

Σε περιπτώσεις προσθήκης, περιέχονται και τα παλαιά κτίσματα με τα ανωτέρω στοιχεία, οι αριθμοί των αδειών τους ή των τίτλων ή των αποφάσεων εξαίρεσης ή αναστολής κατεδάφισης, αν έχουν υπαχθεί σε καθεστώς τακτοποίησης ή νομιμοποίησης.

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

ε) Τη σχηματική 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 πραγματοποιούμενο ύψος του κτίσματος και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

στ) Ενδεικτικές όψεις.

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

η) Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση της κατασκευής, με γραμμικό ή με ελεύθερο σχεδιασμό η φωτογραφίες σε υφιστάμενα κτίρια.

Αν απαιτείται γνωμοδότηση ή έγκριση άλλων οργάνων ή φορέων, το διάγραμμα κάλυψης πρέπει να τηρεί και τις προδιαγραφές που τίθενται από αυτούς.

Άρθρο 40

Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας

1. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας υποβάλλονται στο ηλεκτρονικό σύστημα τα εξής δικαιολογητικά και μελέτες, όπου απαιτούνται, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία:

- α) αίτηση του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων – αναλήψεων,
 - β) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται. Όπου απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, προσκομίζεται και βεβαίωση περί μη υποβολής ένστασης ή η απόφαση του Π.Ε.Σ.Α.,
 - γ) τίτλο ιδιοκτησίας, πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο και απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο,
 - δ) αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων,
 - ε) αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία εμπεριέχεται η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας και η μελέτη προσβασιμότητας για άτομα με αναπηρία, όπου απαιτείται,
 - στ) στατική μελέτη,
 - ζ) μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων,
 - η) μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτιρίου,
 - θ) μελέτη χρονικού προγραμματισμού εκτέλεσης έργου,
 - ι) μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων,
 - ια) μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας, σύμφωνα με τις διατάξεις για την πυροπροστασία, όπου απαιτείται,
 - ιβ) μελέτη καύσιμου αερίου εγκεκριμένη από την αρμόδια εταιρεία παροχής αερίου,
 - ιγ) σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 305/1996 (Α' 212),
 - ιδ) σχέδιο διαχείρισης αποβλήτων (ΣΔΑ), σύμφωνα με την κ.υ.α. 36259/2010 (Β' 1312),
 - ιε) συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων 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,
 - ιστ) αιτιολογική έκθεση της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 1577/1985 (Α' 210),
 - ιζ) αποδεικτικά κατάθεσης των απαιτούμενων εισφορών του ιδιοκτήτη του έργου υπέρ του Δημοσίου, ΕΦΚΑ και δήμου,
 - ιη) αντίγραφο απόδειξης παροχής υπηρεσιών ή τιμολόγιο που αφορά την καταβολή της συμφωνηθείσας αμοιβής των μελετητών μηχανικών, καθώς και το FEM αυτής.
- Αν έχει εκδοθεί προέγκριση οικοδομικής άδειας, δεν απαιτείται εκ νέου η προσκόμιση των δικαιολογητικών που υποβλήθηκαν για την έκδοση αυτής.

2. Δικαιολογητικά άδειας κατεδάφισης:

- α) τοπογραφικό διάγραμμα με ένδειξη της θέσης του κατεδαφιστέου κτιρίου ή της κατασκευής και φωτογραφίες όλων των όψεων του προς κατεδάφιση κτίσματος,
- β) περίγραμμα κάτοψης σε κλίμακα τουλάχιστον 1:100 του κατεδαφιστέου κτιρίου και των περί αυτό κτισμάτων,
- γ) σχηματικές τομές του κτιρίου,
- δ) διάγραμμα κάλυψης, μόνο αν τα κτίσματα του οικοπέδου ή γηπέδου δεν κατεδαφίζονται ολοσχερώς,
- ε) τεχνική έκθεση της παρ. 6 του άρθρου 11 της υπ' αριθμ. 31245/22.5.1993 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β' 451) με τις μελέτες που τη συνοδεύουν,
- στ) άδεια που χορηγεί η Αστυνομική αρχή αν η κατεδάφιση γίνει με εκρηκτικά,
- ζ) σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 305/1996,
- η) αποδεικτικά κατάθεσης των οφειλόμενων εισφορών του έργου υπέρ του Δημοσίου και ΕΦΚΑ για την έκδοση της άδειας,
- θ) σχέδιο διαχείρισης αποβλήτων ή αδρανών υλικών,
- ι) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται. Επίσης, υποβάλλεται, όπου απαιτείται, γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) ή απόφαση του Π.Ε.Σ.Α.. Όπου απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, προσκομίζεται και βεβαίωση περί μη υποβολής ένστασης.

3. Για την έκδοση προέγκρισης ή οικοδομικής άδειας δεν απαιτείται η εκ νέου έκδοση εγκρίσεων άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, αν οι εν λόγω εγκρίσεις έχουν χορηγηθεί και ληφθεί υπόψη στο πλαίσιο έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για την έκδοση υπουργικών αποφάσεων, κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων του ν. 1650/1986 και του ν. 4014/2011, εφόσον οι όροι αυτοί βρίσκονται σε ισχύ. Στην περίπτωση αυτή, υποβάλλονται και λαμβάνονται υπόψη ως δικαιολογητικά οι αρχικές εγκρίσεις.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζονται δικαιολογητικά και ειδικότερα θέματα αναφορικά με τη διαδικασία των εγκρίσεων του παρόντος άρθρου.

5. Για την έγκριση παρεκκλίσεων από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης περιοχών, όπου αυτές προβλέπονται, υποβάλλονται στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. τα προβλεπόμενα, κατά περίπτωση, στοιχεία και δικαιολογητικά. Η Υ.ΔΟΜ. μετά τον έλεγχο αυτών εισηγείται στην αρμόδια υπηρεσία για τη χορήγηση της παρέκκλισης εντός είκοσι (20) ημερών.

6. Για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών και εγκαταστάσεων, επιτρέπεται η εκ των υστέρων έγκριση χορήγησης παρέκκλισης, εφόσον πληρούνται, κατά το χρόνο υποβολής του αιτήματος παρέκκλισης, οι προϋποθέσεις χορήγησής της. Σε κάθε περίπτωση, η διοίκηση δε δεσμεύεται για την εκ των υστέρων χορήγηση παρέκκλισης, ιδιαίτερα εφόσον αυτή δεν αιτιολογείται επαρκώς.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζονται ειδικότερα θέματα που αφορούν τη διαδικασία, τα δικαιολογητικά και το έντυπο εισήγησης.

Άρθρο 41

Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας

1. Τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται για τη χορήγηση της Έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας είναι τα ακόλουθα:

α) αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα,

β) εγκρίσεις των αρμόδιων υπηρεσιών και συλλογικών οργάνων, όπως δασαρχείου, Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού και Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, όπου αυτές απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις, κατά περίπτωση,

γ) τεχνική έκθεση μηχανικού και προϋπολογισμός έργου,

δ) βεβαίωση για την υποβολή δήλωσης στο κτηματολόγιο ή πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου ή απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος ή, ελλείψει αυτού, το προσαρτώμενο σε δικαιοπραξία τοπογραφικό, διάγραμμα της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης,

ε) φωτογραφίες του ακινήτου,

στ) αντίγραφο της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης του κτιρίου, εφόσον υφίσταται κτίριο ή κτίσματα.

Σε περίπτωση κτισμάτων ή διηρημένων ιδιοκτησιών, που έχουν υπαχθεί σε οποιονδήποτε νόμο εξαίρεσης από την κατεδάφιση ή τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών, κατατίθεται βεβαίωση εξαίρεσης ή περαίωσης από την αρμόδια αρχή που εξέδωσε την πράξη ή την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. ή βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τ.Ε.Ε. ή βεβαίωση εξόφλησης του τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τ.Ε.Ε., ανάλογα με τις διατάξεις του νόμου στον οποίο έχουν υπαχθεί,

ζ) δήλωση συναίνεσης των συνιδιοκτητών του ακινήτου, εφόσον οι εργασίες πραγματοποιούνται σε κοινόχρηστους χώρους, όπως ακάλυπτους χώρους οικοπέδου ή γηπέδου ή κοινόκτητα τμήματα του κτιρίου, όπως όψεις, φέροντα οργανισμό, δώμα και στέγη.

2. Επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα, καθώς και σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων τα οποία έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης ή έχουν υπαχθεί σε οποιονδήποτε νόμο εξαίρεσης από την κατεδάφιση ή τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών εφόσον:

α) δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις,

β) τα οικόπεδα, τα γήπεδα ή τα κτίσματα, στα όποια εκτελούνται, δεν βρίσκονται σε δάσος, ρέμα, αιγιαλό ή παραλία, σε καθορισμένο αρχαιολογικό χώρο όπου απαγορεύεται η δόμηση, σε περιοχή απολύτου προστασίας, σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού, σε κτίρια που είναι στατικά επικίνδυνα, πριν αρθεί η επικινδυνότητα, σε τμήμα κτιρίου που έχει κατασκευαστεί μετά τη θεσμοθέτηση παρόδιας στοάς και εμπίπτει σε αυτήν, καθώς και σε ρυμοτομούμενα κτίρια, παρά το όριο διεθνών, εθνικών, επαρχιακών, δημοτικών ή κοινοτικών οδών εντός ζώνης πλάτους πενήντα τοις εκατό (50%) των οριζόμενων από τη νομοθεσία για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας.

3. Σε ρυμοτομούμενα κτίρια επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση των εργασιών που προβλέπονται στις περιπτώσεις η', ιγ', ιθ' και κα' της παραγράφου 2 του άρθρου 29.

Άρθρο 42

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων και εγκρίσεων μικρής κλίμακας και γνωστοποίησης πρόσθετων εργασιών

1. Η προέγκριση οικοδομικής άδειας ισχύει για ένα (1) έτος για κτίρια συνολικής επιφανείας έως και πέντε χιλιάδες (5.000) τ.μ. και για δύο (2) έτη για κτίρια συνολικής επιφανείας άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) τ.μ..

2. Η οικοδομική άδεια ισχύει για τέσσερα (4) έτη από τη χορήγησή της. Κατ' εξαίρεση, άδειες για την ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των πέντε χιλιάδων (5.000) τετραγωνικών μέτρων ισχύουν για έξι (6) έτη, ενώ οι άδειες κατεδαφίσεων, εκσκαφών, επιχώσεων, διαμορφώσεων και κοπής δέντρων ισχύουν για ένα (1) έτος από τη χορήγησή τους.

Οι άδειες νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών, στις οποίες δεν προβλέπεται η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών τους, ισχύουν χωρίς χρονικό περιορισμό.

3. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας αναθεωρείται, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου μέσα στο χρόνο ισχύος της, αν τροποποιηθούν δικαιολογητικά στοιχεία ή διαγράμματα που έχει εγκρίνει η Υ.ΔΟΜ..

4. Αν τροποποιηθούν διαγράμματα ή αρχιτεκτονική μελέτη ή μεταβληθούν οι λοιπές μελέτες για τις οποίες δεν επιτρέπεται η ενημέρωση της άδειας, ή αν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς, η προέγκριση και η οικοδομική άδεια αναθεωρούνται μέσα στο χρόνο ισχύος τους.

5. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και αυτοψία από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ.:

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 έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου,

β) για τέσσερα (4) 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 έκδοσής 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 και εφόσον ο ιδιοκτήτης και ο επιβλέπων μηχανικός του έργου υποβάλλουν υπογεγραμμένο χρονοδιάγραμμα προόδου της εκτέλεσης του έργου στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

Στην περίπτωση μεταβολής του χρονοδιαγράμματος, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να ενημερώσει εγγράφως την Υ.ΔΟΜ. και τον αρμόδιο επιβλέποντα μηχανικό πριν από οποιαδήποτε έναρξη – συνέχιση των εργασιών,

δ) οι εγκρίσεις εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ισχύουν ένα (1) έτος από την έκδοσή τους, με δυνατότητα αναθεώρησης του χρόνου ισχύος τους κατά ένα (1) έτος.

6. Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, της περίπτωσης δ' του άρθρου 28 απαιτείται κατά την εκτέλεση εργασιών οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, για την εκτέλεση πρόσθετης εργασίας ή προσθήκης, κατ' επέκταση ή καθ' ύψος της εκδοθείσας αδείας, η οποία δεν περιλαμβάνεται στα εγκεκριμένα

σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια και υπάρχει η δυνατότητα να εκδοθεί άδεια αναθεώρησης για την εκτέλεση αυτής, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο υποβολής της άδειας αναθεώρησης.

Η δήλωση γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών υπογράφεται από τον κύριο του έργου και συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού.

Η γνωστοποίηση αυτή υποβάλλεται ηλεκτρονικά και καταχωρίζεται στον ηλεκτρονικό φάκελο της άδειας πριν από την έναρξη των εργασιών αυτών.

Στη γνωστοποίηση αναφέρονται όλες οι πρόσθετες εργασίες που εκτελούνται και, εντός διαστήματος τεσσάρων (4) μηνών, υποβάλλεται πλήρης συμπληρωματική μελέτη.

Σε κάθε περίπτωση, η μελέτη αυτή πρέπει να κατατίθεται πριν από την ημερομηνία αυτοψίας από τον ελεγκτή μηχανικό, που προβλέπεται από τη διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών του άρθρου 45.

Αν δεν υποβληθεί εγκαίρως η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, οι πρόσθετες αυτές εργασίες καταγράφονται ως αυθαίρετες ή ως πολεοδομικές παραβάσεις, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία υπάγονται, και επιβάλλεται διακοπή οικοδομικών εργασιών.

7. Άδειες δόμησης και εγκρίσεις δόμησης, οι οποίες έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4030/ 2011, αναθεωρούνται ως προς το χρόνο ισχύος σύμφωνα με τα όσα ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής τους και τις διατάξεις του ν. 4030/2011. Σε περίπτωση εκτέλεσης πρόσθετων οικοδομικών εργασιών, οι ανωτέρω άδειες αναθεωρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

8. Οι ιδιοκτήτες οφείλουν να αποπερατώνουν τις όψεις του κτιρίου:

α) εντός (4) τεσσάρων ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού, που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές οι οποίες βρίσκονται σε κέντρα πόλεων, σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους, καθώς και σε ιστορικούς τόπους,

β) εντός έξι (6) ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές, οι οποίες βρίσκονται σε όλες τις άλλες περιοχές.

Σε περίπτωση αδυναμίας αποπεράτωσης των όψεων, οι ιδιοκτήτες οφείλουν να ενημερώσουν εγγράφως την οικεία Υ.ΔΟΜ. και να υποβάλουν, το αργότερο εντός έξι (6) μηνών από τη λήξη της προθεσμίας των έξι (6) ετών, σχετική μελέτη στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, καθώς και να προβούν στην εκτέλεση των προβλεπόμενων εργασιών. Η μελέτη περιλαμβάνει τεχνική έκθεση με περιγραφή κατασκευών, συνοδευόμενη από ενδεικτικές όψεις.

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 το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ότι:

αα) αποκόπτει την ημιτελή κατασκευή, που δεν είναι εναρμονισμένη αισθητικά με το περιβάλλον, από τη δημόσια θέα,

ββ) αναβαθμίζει αισθητικά τον περιβάλλοντα χώρο,

γγ) έχει κατασκευαστική δομή η οποία εξασφαλίζει την ασφάλεια των πολιτών.

Σε περίπτωση μη υποβολής μελέτης ή μη υλοποίησης αυτής από τον ιδιοκτήτη επιβάλλεται ετήσιο πρόστιμο διατήρησης, το ύψος του οποίου, η διαδικασία επιβολής και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

9. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται κατά το χρόνο ισχύος της, αν παραιτηθεί ή αντικατασταθεί - αλλάξει ο επιβλέπων μηχανικός, με αίτηση που συνοδεύεται από:

α) λεπτομερή τεχνική έκθεση του νέου επιβλέποντος μηχανικού, η οποία περιλαμβάνει αναλυτική 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, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση, καθώς και φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου.

Οι οικοδομικές εργασίες στην περίπτωση αυτή διακόπτονται αμέσως και επαναλαμβάνονται μόνο μετά την αναθεώρηση της άδειας και την ανάληψη επίβλεψης από νέο μηχανικό.

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 και την ανάληψη επίβλεψης από νέο μηχανικό.

Ο επιβλέπων θεωρείται ότι απέχει από την επίβλεψη των εργασιών δόμησης που ανέλαβε και απαλλάσσεται των ευθυνών του μόνο αν δηλώσει εγγράφως την αποχή από την επίβλεψη στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

Οι κρατήσεις και οι εισφορές που καταβλήθηκαν κατά την έκδοση των αδειών συμψηφίζονται κατά την έκδοση της αναθεώρησής τους. Αν δεν είναι απαραίτητη η αναθεώρηση αλλά μόνο η ενημέρωση του φακέλου της άδειας, δεν απαιτούνται πρόσθετες οικονομικές επιβαρύνσεις.

10. Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας, ανεξάρτητα από το χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, πραγματοποιείται στις εξής περιπτώσεις:

α) αλλαγή ιδιοκτήτη,

β) τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης και με την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα,

γ) μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα δέκα (10) εκατοστά όσον αφορά το κτίσμα, ή μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα είκοσι (20) εκατοστά όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου.

11. Μετά την έκδοση της αναθεώρησης, η αρχική οικοδομική άδεια και οποιεσδήποτε προγενέστερες αναθεωρήσεις δεν έχουν ισχύ ως προς τα μεταβαλλόμενα στοιχεία.

12. Αν οι οικοδομικές εργασίες διακοπουν χωρίς υπαιτιότητα του δικαιούχου της άδειας, είτε κατά το χρόνο αρχικής ισχύος της άδειας είτε κατά το χρόνο ισχύος της ύστερα από αναθεώρηση, η ισχύς της άδειας δόμησης παρατείνεται αναλόγως με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, στο οποίο έχει εισηγηθεί η αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

13. Αν αναθεωρηθεί άδεια δόμησης ή οικοδομική άδεια, που βρίσκεται σε ισχύ δεν επιβάλλεται πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

Σε διαφορετική περίπτωση, ακολουθείται η διαδικασία γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της παραγράφου 6.

Άρθρο 43

Εκτέλεση οικοδομικών εργασιών

1. Η έναρξη οικοδομικών εργασιών για τις οποίες απαιτείται οικοδομική άδεια είναι δυνατή με τη λήψη του αριθμού αδείας.
2. Κατ' εξαίρεση, οι άδειες κατεδάφισης των κτιρίων δεν εκτελούνται πριν συμπληρωθούν είκοσι (20) ημέρες από την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, που συνοδεύεται από φωτογραφίες του προς κατεδάφιση κτιρίου και συνοπτική περιγραφή αυτού.
3. Με την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας από το ηλεκτρονικό σύστημα και τη λήψη αριθμού αδείας ενημερώνεται ηλεκτρονικά:
 - α) η οικεία Επιθεώρηση Εργασίας για το σχέδιο και το φάκελο ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται,
 - β) το οικείο Αστυνομικό Τμήμα.
4. Με την έκδοση της οικοδομικής άδειας 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 τα στοιχεία επικοινωνίας τους. Η πινακίδα ελάχιστων διαστάσεων 0.50X0.70 μ. τοποθετείται σε εμφανές σημείο του ακινήτου, σε ύψος άνω του 1.20 μ. από το έδαφος.

Άρθρο 44

Στάδια ελέγχου οικοδομικής άδειας

1. Ο έλεγχος ορθής εφαρμογής είναι υποχρεωτικός για κάθε έργο που εκτελείται με οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης, με έναρξη εργασιών μετά την 1.3.2012. Οι έλεγχοι διενεργούνται από διαφορετικούς κάθε φορά Ελεγκτές Δόμησης με αυτοψία και έλεγχο της εφαρμογής των μελετών, σύμφωνα με τις οποίες εκδόθηκε η άδεια δόμησης ή η οικοδομική άδεια.
2. Οι έλεγχοι διενεργούνται στα εξής στάδια:
 - α) αρχικός: αμέσως μετά την ολοκλήρωση ξυλοτύπων, οπλισμού θεμελίωσης και τοιχίων υπογείου, εφόσον υπάρχουν. Ο έλεγχος αφορά την τήρηση του ξυλοτύπου, του βάθους θεμελίωσης, της θέσης του κτιρίου στο οικόπεδο ή στο γήπεδο, των πλαγιών αποστάσεων και των διαστάσεων του κτιρίου,
 - β) ενδιάμεσος: αμέσως μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της εξωτερικής τοιχοποιίας. Ο έλεγχος αφορά τις εξωτερικές διαστάσεις σε όλες τις στάθμες, το διαμορφωμένο ύψος, τη θέση του κτιρίου, το είδος της τοιχοποιίας, της θερμομόνωσης του κτιρίου, την τήρηση του εύρους του αντισεισμικού αρμού και τις διαστάσεις των εξωστών,
 - γ) τελικός: μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου. Ο έλεγχος αφορά τις εξωτερικές διαστάσεις, τις όψεις, το ύψος της στέγης και το συνολικό ύψος της, τις διαστάσεις των ημιυπαίθριων χώρων και των εξωστών, τις τελικές στάθμες ορόφων, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, όπως υποχρεωτική φύτευση, προκήπιο και ακάλυπτος χώρος, τήρηση των θέσεων στάθμευσης, θέση και διαστάσεις κολυμβητικών δεξαμενών και υδάτινων επιφανειών, θέση και διαστάσεις δεξαμενών λυμάτων, θέση και διαστάσεις λεβητοστασίου και διαστάσεις των ανοιγμάτων του, καθώς και τις προβλεπόμενες εγκαταστάσεις.

Για τις περιπτώσεις προσθηκών κατ' επέκταση επιβεβαιώνεται επιπλέον και η αποτύπωση του υφιστάμενου κτιρίου.

Ο αριθμός των ελέγχων καθορίζεται ανάλογα με το είδος των εργασιών που προβλέπονται από την άδεια δόμησης ή την οικοδομική άδεια. Σε κάθε περίπτωση γίνεται τουλάχιστον ένας (1) έλεγχος μετά την ολοκλήρωση των εργασιών.

3. Αριθμός των ελέγχων ανά κατηγορία και είδος έργου:

- α) Κατηγορία Α: ένας (1) έλεγχος (τελικός) που πραγματοποιείται από έναν ελεγκτή δόμησης από το μητρώο των ελεγκτών δόμησης της Κατηγορίας Ι και της Κατηγορίας ΙΙ του άρθρου 156 του ν. 4389/2016, σε:
 - αα) εργασίες επισκευής σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης τους,
 - ββ) εργασίες δόμησης που απαιτούνται σε περίπτωση αλλαγής χρήσης κτιρίου, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης του,
 - γγ) προσθήκες καθ' ύψος σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξάρτητα από την επιφάνεια και τη χρήση τους,
 - δδ) εργασίες κατεδαφίσεων, ανεξαρτήτως του είδους και της κατηγορίας του έργου,
 - εε) εργασίες περιτοιχίσεων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους,
 - στστ) εργασίες κατασκευής έργων αντιστήριξης, διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου, καθώς και κατασκευής κολυμβητικών δεξαμενών και υδάτινων επιφανειών, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους,
 - ζζ) εργασίες κατασκευής δεξαμενών αποθήκευσης νερού, καθώς και υγρών και αερίων καυσίμων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους,
 - ηη) εργασίες κατασκευής στεγάστρων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους.

β) Κατηγορία Β΄: δύο (2) έλεγχοι, ένας αρχικός που διενεργείται από έναν ελεγκτή και ένας τελικός που διενεργείται από έναν ελεγκτή από το μητρώο των ελεγκτών δόμησης, είτε της Κατηγορίας ΙΙ είτε της Κατηγορίας ΙΙΙ, του άρθρου 156 του ν. 4389/2016, σε:

αα) νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους,
ββ) προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, όταν η συνολική επιφάνεια της προσθήκης είναι έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους,
γγ) προκατασκευασμένα κτίρια, ανεξάρτητα από τη χρήση και την επιφάνειά τους.

γ) Κατηγορία Γ΄: τρεις (3) έλεγχοι, ένας αρχικός που διενεργείται από έναν ελεγκτή, ένας ενδιάμεσος που διενεργείται από έναν ελεγκτή και ένας τελικός που διενεργείται από δύο ελεγκτές από το μητρώο ελεγκτών της Κατηγορίας ΙΙΙ, του άρθρου 156 του ν. 4389/2016, σε:

αα) νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους,
ββ) προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, όταν η συνολική επιφάνεια της προσθήκης είναι μεγαλύτερη των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους.

Για την εφαρμογή της ανωτέρω κατηγοριοποίησης, ως συνολική επιφάνεια νοείται το σύνολο των επιφανειών του κτιρίου, προσμετρούμενων ή μη στο συντελεστή δόμησης, καθώς και των χώρων της πιλοτής, των υπογείων και των ημιυπαίθριων.

Αν με την ίδια άδεια δόμησης προβλέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων σε απόσταση μεταξύ τους, τα οποία δεν ανεγείρονται ταυτόχρονα, καθώς και όταν ένα κτίριο αποτελείται από περισσότερα ανεξάρτητα τμήματα τα οποία δεν ανεγείρονται ταυτόχρονα, απαιτείται κάθε φορά έλεγχος από διαφορετικό Ελεγκτή Δόμησης. Τα κτίρια αυτά αντιμετωπίζονται ως αυτοτελή έργα ως προς την κατηγορία του έργου. Εφόσον τα παραπάνω κτίρια ή τμήματα κτιρίου ανεγείρονται ταυτόχρονα, είναι δυνατόν ο έλεγχος κάθε σταδίου να διενεργηθεί άπαξ από τον ίδιο Ελεγκτή Δόμησης.

Ο τελικός έλεγχος σε κτίρια, ιδιωτικά ή δημόσια, με χρήσεις εκπαίδευσης, συνάθροισης κοινού (όπως ενδεικτικώς μουσεία, χώροι συναυλιών, αίθουσες δικαστηρίων, κλειστοί χώροι αθλητικών συγκεντρώσεων, κινηματογράφοι, θέατρα, κέντρα διασκέδασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων), υγείας και κοινωνικής πρόνοιας (όπως νοσοκομεία, κλινικές, κέντρα υγείας, ψυχιατρεία, ιδρύματα ατόμων με αναπηρία, ιδρύματα χρονίως πασχόντων, οίκοι ευγηρίας, βρεφικοί και παιδικοί σταθμοί), καταστήματα σωφρονισμού, κύρια τουριστικά καταλύματα, εμπορίου (όπως αυτοτελή κτίρια για εμπορικά κέντρα, αγορές και υπεραγορές), γραφεία δημόσιων υπηρεσιών και τοπικής αυτοδιοίκησης, βιβλιοθήκες, βιομηχανίες, βιοτεχνίες και πρατήρια υγρών καυσίμων, καθώς και εκκλησιαστικά κτίρια, πραγματοποιείται από κλιμάκιο μηχανικών, που αποτελείται από δύο Ελεγκτές Δόμησης που εντάσσονται στην Κατηγορία ΙΙΙ του Μητρώου Ελεγκτών Δόμησης του άρθρου 156 του ν. 4389/2016 και έναν υπάλληλο της οικείας Περιφερειακής Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και εφαρμογής Σχεδιασμού.

Η ανωτέρω ρύθμιση δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις των εργασιών της Κατηγορίας Α΄, πλην της περίπτωσης γγ΄ αυτής.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις ελέγχονται επιπλέον από τον μηχανικό ειδικότητας ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων κατά τον τελικό έλεγχο τα εξής:

αα) ο τύπος των δεξαμενών λυμάτων,

ββ) ο τύπος των συστημάτων θέρμανσης, ψύξης, αερισμού και κλιματισμού,

γγ) η μη διέλευση δικτύων/εγκαταστάσεων από ή σε χώρους που δεν επιτρέπεται,

δδ) η θέση της απόληξης των φρεατίων και των αντλιών και η ύπαρξη βαλβίδας αντεπιστροφής στο κεντρικό φρεάτιο σύνδεσης με το δίκτυο αποχέτευσης πόλης,

εε) η ύπαρξη ηλεκτρονόμων διαρροής στους πίνακες φωτισμού,

στστ) ο τύπος, τα χαρακτηριστικά και το πλήθος των στοιχείων της εγκατάστασης αντικεραυνικής προστασίας, όπου απαιτείται.

Άρθρο 45

Διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών

1. Ο σύμφωνα με την οικοδομική άδεια γενικός επιβλέπων μηχανικός, υποχρεούται να ενημερώνει εγγράφως δέκα (10) ημέρες πριν από την ολοκλήρωση κάθε σταδίου την Υ.ΔΟΜ.. Οι έλεγχοι διενεργούνται το αργότερο μέσα σε πέντε (5) ημέρες από την δηλωθείσα ημερομηνία ολοκλήρωσης κάθε σταδίου.
2. Η Υ.ΔΟΜ. ελέγχει τα στοιχεία του αιτήματος και ενημερώνει ηλεκτρονικά την Διεύθυνση Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακό Παρατηρητήριο της οικείας Περιφέρειας, το οποίο ορίζει αυθημερόν με ηλεκτρονική κλήρωση από το Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης τους Ελεγκτές Δόμησης για κάθε κατηγορία έργων και σύμφωνα με τα νόμιμα επαγγελματικά δικαιώματα εκπόνησης μελετών και διενέργειας επιβλέψεων και τους ενημερώνει σχετικά, καθώς και τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα.
3. Οι έλεγχοι κάθε σταδίου, σε όλες τις περιπτώσεις, διενεργούνται από διαφορετικούς κάθε φορά Ελεγκτές Δόμησης, με την παρουσία των επιβλεπόντων μηχανικών.
4. Η επιλογή των Ελεγκτών Δόμησης γίνεται με κριτήριο την απόσταση από το έργο. Αρχικά επιλέγονται Ελεγκτές Δόμησης, οι οποίοι έχουν επαγγελματική έδρα εντός των ορίων της Περιφερειακής Ενότητας όπου βρίσκεται το έργο. Αν δεν υπάρχει διαθέσιμος Ελεγκτής Δόμησης στο Μητρώο, εντός των ορίων της οικείας Περιφερειακής Ενότητας, επιλέγεται Ελεγκτής Δόμησης με επαγγελματική έδρα εντός της οικείας Περιφέρειας και, αν δεν υπάρχει, εντός των ορίων της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης.
5. Αν ο αριθμός των εγγεγραμμένων Ελεγκτών Δόμησης στο μητρώο μιας Περιφερειακής Ενότητας είναι μικρότερος ή ίσος του δέκα (10), η επιλογή του Ελεγκτή Δόμησης γίνεται από τους εγγεγραμμένους Ελεγκτές Δόμησης, οι οποίοι έχουν επαγγελματική έδρα εντός των ορίων της Περιφέρειας όπου βρίσκεται το έργο.
6. Κατά την ηλεκτρονική κλήρωση οι Ελεγκτές Δόμησης, που έχουν ήδη κληρωθεί, δεν συμμετέχουν στις επόμενες κληρώσεις εωσότου όλοι οι Ελεγκτές διεξαγάγουν τον ίδιο αριθμό ελέγχων.
7. α) Η ανωτέρω αρμόδια υπηρεσία εντός σαράντα οκτώ (48) ωρών ορίζει και ενημερώνει ηλεκτρονικά τους Ελεγκτές Δόμησης σχετικά με το είδος και την ημερομηνία διενέργειας του ελέγχου. Οι Ελεγκτές Δόμησης υποχρεούνται μέσα σε δύο (2) εργάσιμες ημέρες να ενημερώσουν ηλεκτρονικά για την αποδοχή ή μη του ορισμού τους και, σε περίπτωση μη αποδοχής ή παρέλευσης της ανωτέρω προθεσμίας, η κλήρωση επαναλαμβάνεται.
β) Ο Ελεγκτής Δόμησης έχει δικαίωμα να αρνηθεί τον ορισμό του μέχρι δέκα (10) φορές εντός διαστήματος τριών (3) ετών. Πέραν αυτών διαγράφεται από το Μητρώο για χρονικό διάστημα δύο (2) ετών, με την επιφύλαξη της περίπτωσης γ'.
γ) Η άρνηση του ορισμού από τον Ελεγκτή Δόμησης λόγω της απόστασης από το έργο δεν προσμετράται για τη διαγραφή του Ελεγκτή Δόμησης από το Μητρώο, ύστερα όμως από επαρκή αιτιολόγηση της άρνησης. Αν η απόσταση είναι μεγαλύτερη από εκατό (100) χιλιόμετρα, καθώς και σε περιπτώσεις νήσων η άρνηση ορισμού θεωρείται επαρκώς αιτιολογημένη.
8. Αν οι Ελεγκτές Δόμησης αποδεχθούν τον ορισμό τους, η ανωτέρω αρμόδια υπηρεσία ενημερώνει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών και ηλεκτρονικά την οικεία Υ.ΔΟΜ., τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα μηχανικό για τη διενέργεια του ελέγχου. Ο έλεγχος διενεργείται με επιτόπια αυτοψία παρουσία των επιβλεπόντων μηχανικών ανάλογα με το στάδιο των εργασιών.

Άρθρο 46

Πόρισμα Ελέγχου των Ελεγκτών Δόμησης

1. Μετά τη διενέργεια του επιτόπιου ελέγχου οι Ελεγκτές Δόμησης συντάσσουν το σχετικό πόρισμα ελέγχου. Το πόρισμα ελέγχου επέχει θέση έκθεσης αυτοψίας και απαιτείται σαφής διατύπωση του αποτελέσματος του ελέγχου, δηλαδή να αποτυπώνονται τόσο οι παραβάσεις όσο και η έλλειψη οποιασδήποτε παράβασης.
 - α) Αν δεν διαπιστωθούν παραβάσεις, το πόρισμα συντάσσεται από τους Ελεγκτές Δόμησης εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών και αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην οικεία υπηρεσία δόμησης, η οποία ενημερώνει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών τον κύριο του έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό. Στην περίπτωση τελικού ελέγχου, η υπηρεσία δόμησης εκδίδει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.), σύμφωνα με το άρθρο 54 του παρόντος νόμου, που αποστέλλεται στον κύριο του έργου και στον γενικό επιβλέποντα μηχανικό.
 - β) Αν διαπιστωθούν παραβάσεις, το Πόρισμα Ελέγχου συντάσσεται από τους Ελεγκτές Δόμησης μέσα σε δύο (2) εργάσιμες ημέρες και αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην οικεία Υ.ΔΟΜ. και στο τοπικό Παρατηρητήριο, το οποίο επιβάλλει τις προβλεπόμενες κυρώσεις σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις και με την επιφύλαξη των κατωτέρω περιπτώσεων αα, ββ' και γγ':
 - αα) αν διαπιστωθούν οι αναφερόμενες στην παρ. 10 του άρθρου 42 αλλαγές, τροποποιήσεις και αποκλίσεις δεν επιβάλλονται κυρώσεις, εφόσον ενημερωθεί εντός τριάντα (30) ημερών ο σχετικός φάκελος της άδειας δόμησης. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η οικεία Υ.ΔΟΜ. επιβάλλει μόνο τη διακοπή εργασιών,
 - ββ) αν διαπιστωθούν παραβάσεις για τις οποίες τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου, τίθεται προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών να πραγματοποιηθεί αναθεώρηση της άδειας δόμησης (παρ. 9 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 και εδάφιο 3 της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985). Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η οικεία Υ.ΔΟΜ. επιβάλλει κυρώσεις σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις,
 - γγ) αν διαπιστωθούν εργασίες που δεν συμπεριλαμβάνονται στα εγκεκριμένα σχέδια οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, αλλά υπάρχει η δυνατότητα να εκδοθεί άδεια αναθεώρησης και δεν έχει υποβληθεί εγκαίρως από τον εξουσιοδοτημένο επιβλέποντα μηχανικό η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, οι πρόσθετες αυτές εργασίες καταγράφονται ως αυθαίρετες ή ως πολεοδομικές παραβάσεις, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία υπάγονται, και οι εργασίες διακόπτονται μέχρι την έκδοση της άδειας αναθεώρησης,
 - δδ) προκειμένου να επιβληθούν από το οικείο Παρατηρητήριο τα σχετικά πρόστιμα, απαιτείται σαφής σκαριφηματική αποτύπωση των παραβάσεων επί του πορίσματος. Σε διαφορετική περίπτωση το πόρισμα θεωρείται ελλιπές, η άσκηση των καθηκόντων του Ελεγκτή Δόμησης πλημμελής και μπορεί να επισύρει κυρώσεις σύμφωνα με το άρθρο 18 του ν. 4030/2012.
 - γ) Τα ανωτέρω πορίσματα κοινοποιούνται ηλεκτρονικά στο Τμήμα Επιθεώρησης Δόμησης και κατεδαφίσεων της Ειδικής Γραμματείας Επιθεώρησης και Ελέγχου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 16 του ν. 4030/2011.
2. Αν διαπιστωθούν παραβάσεις, διακόπτονται οι εργασίες από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ.. Αντίγραφο της πράξης διακοπής εργασιών, στο οποίο επισυνάπτεται το πόρισμα ελέγχου του Ελεγκτή Δόμησης, αποστέλλεται:
 - α) στο αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, με την υποχρέωση διαβίβασης στο Εποπτικό Συμβούλιο, για να εισηγηθεί προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κυρώσεις σε βάρος των μελετητών ή και του επιβλέποντος μηχανικού του έργου, σύμφωνα με το άρθρο 60.
 - β) στον κύριο του έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό,
 - γ) στην αρμόδια αστυνομική αρχή, η οποία διακόπτει χωρίς άλλη ειδοποίηση τις οικοδομικές εργασίες και παρακολουθεί την τήρηση της διακοπής,
 - δ) στον οικείο δήμο, ο οποίος υποχρεούται να αναρτήσει την ίδια ημέρα την πράξη διακοπής εργασιών της Υ.ΔΟΜ. και το πόρισμα των Ελεγκτών Δόμησης στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος για διάστημα είκοσι (20) ημερών.
3. Κατά των πορισμάτων των Ελεγκτών Δόμησης που εκδίδονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 45 και 46 του παρόντος, προβλέπεται η άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής που κατατίθεται στην Υ.ΔΟΜ. εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από της γνωστοποίησης του πορίσματος. Η Υ.ΔΟΜ. εντός προθεσμίας δέκα πέντε (15) ημερών υποχρεούται να διαβιβάσει την προσφυγή με τα στοιχεία του φακέλου και σχετική εισήγηση στο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.. Η προσφυγή εξετάζεται από το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. κατ' ανάλογη εφαρμογή των οριζόμενων στις παραγράφους 5, 6 και 7 του άρθρου 17. Η απόφαση του συμβουλίου είναι οριστική.
4. Για τη συνέχιση των οικοδομικών εργασιών, μετά τη διακοπή τους απαιτείται νέος έλεγχος από διαφορετικούς Ελεγκτές Δόμησης και εφόσον διαπιστωθεί ότι οι παραβάσεις έχουν αρθεί (ύστερα από αναθεώρηση, ενημέρωση ή κατεδάφιση) εκδίδεται σχετική πράξη της Υ.ΔΟΜ., μέσα σε δύο (2) εργάσιμες ημέρες από την παραλαβή του νέου πορίσματος ελέγχου του Ελεγκτή Δόμησης, στο οποίο βεβαιώνεται η άρση των παραβάσεων που οδήγησαν στην διακοπή.

5. Σε περίπτωση διαφωνίας των Ελεγκτών Δόμησης επί των πορισμάτων αποτελεσμάτων του ελέγχου αιτιολογείται ο λόγος διαφωνίας και αδυναμίας σύνταξης πορίσματος και το Περιφερειακό Παρατηρητήριο αναθέτει σε νέους Ελεγκτές Δόμησης τη διενέργεια του ελέγχου και ταυτοχρόνως ενημερώνει την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. για τυχόν ενέργειές της.

6. Αν κατά τον αρχικό ή ενδιάμεσο έλεγχο διαπιστωθεί ότι η κατασκευή βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο εργασιών, ο Ελεγκτής Δόμησης διενεργεί τον έλεγχο και σημειώνει στις παρατηρήσεις του το στάδιο των οικοδομικών εργασιών (επισυνάπτεται και φωτογραφία του έργου), καθώς επίσης και τη μη έγκαιρη υποβολή αιτήματος για έλεγχο δόμησης από τον επιβλέποντα μηχανικό, προκειμένου να επιβληθούν κυρώσεις στον επιβλέποντα μηχανικό, σύμφωνα με το άρθρο 48, λαμβάνοντας υπόψη και το γεγονός της διαπίστωσης ή μη παραβάσεων.

Σε περιπτώσεις έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή και έργων που χρειάζονται ειδικό έλεγχο ως προς τους όρους δόμησης, η ανωτέρω διαδικασία ελέγχου γίνεται από ειδική επιτροπή που αποτελείται από δύο (2) Ελεγκτές Δόμησης, έναν (1) εκπρόσωπο του Τοπικού Παρατηρητηρίου και έναν (1) μηχανικό της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ..

7. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται η αποζημίωση των Ελεγκτών Δόμησης ανά έλεγχο και ανά κατηγορία έργου, καθώς και κάθε άλλο σχετικό με την αποζημίωση θέμα.

Άρθρο 47

Αποπεράτωση έργου και σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας

Μετά την τελευταία αυτοψία από τον Ελεγκτή Δόμησης και αφού εκδοθεί το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.) από τον ενεργειακό επιθεωρητή, εφόσον απαιτείται σύμφωνα με το ν. 4122/2013, εκδίδεται από την Υ.ΔΟΜ. το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) και ενημερώνεται ηλεκτρονικά το τοπικό Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και ο κύριος του έργου για να διατυπώσει τυχόν αντιρρήσεις. Μετά την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής, για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη αίτηση στην Υ.ΔΟΜ., η οποία ελέγχει τα αποδεικτικά καταβολής των οφειλόμενων εισφορών υπέρ του Δημοσίου και ΕΦΚΑ και το αποδεικτικό καταβολής της συμφωνηθείσας αμοιβής επίβλεψης και θεωρεί την οικοδομική άδεια.

Η οικοδομή ή τμήμα της με αυτοτελή λειτουργία, θεωρούνται περατωμένα, αν υπολείπονται εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.

Θεώρηση της οικοδομικής άδειας μπορεί να γίνει και για περατωμένο τμήμα της οικοδομής, εφόσον αποτελείται από χώρους με αυτοτελή λειτουργία.

Μετά τη θεώρησή της για σύνδεση με τα δίκτυα, η οικοδομική άδεια παύει να ισχύει για το τμήμα το οποίο αποπερατώθηκε.

Άρθρο 48

Κυρώσεις

1.α) 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, επιβάλλεται σε βάρος του μελετητή μηχανικού, η κύρωση της απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση οικοδομικής άδειας ή και η κύρωση της απαγόρευσης επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από 1 έως 12 μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

β) Αν 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 οικοδομικής άδειας και η κύρωση της απαγόρευσης επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από 1 έως 12 μήνες, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

2. Κύρωση σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού δεν επιβάλλεται αν αυτές τελέστηκαν χωρίς την υπόδειξη ή εντολή του και ο ίδιος είχε ενημερώσει εγγράφως την αρμόδια υπηρεσία δόμησης για την τέλεση αυτών σε χρόνο προγενέστερο της διαπίστωσής τους.

3. Οι παραπάνω κυρώσεις επιβάλλονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση του εποπτικού συμβουλίου του άρθρου 156 του ν. 4389/2016, με βάση τη διαδικασία που προβλέπεται στην παράγραφο 5 του παρόντος άρθρου, καταγράφονται στο μητρώο του άρθρου 49 και κοινοποιούνται στις Υ.ΔΟΜ., οι οποίες τηρούν μητρώο των μηχανικών, στους οποίους επιβάλλονται οι κυρώσεις της παρούσας παραγράφου και μεριμνούν για την εκτέλεσή τους.

4. 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 το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 (Α' 60), τα όρια των κυρώσεων είναι από 12 έως 24 μήνες.

5. Οι αρμόδιοι Ελεγκτές Δόμησης και οι υπάλληλοι των υπηρεσιών δόμησης όταν διαπιστώσουν την τέλεση παραβάσεων του παρόντος άρθρου υποχρεούνται αμελλητί να ενημερώσουν εγγράφως το αρμόδιο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) του άρθρου 20. Το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. αφού εξετάσει την υπόθεση, βεβαιώνει τις παραβάσεις και διαβιβάζει το σχετικό φάκελο στο εποπτικό συμβούλιο του άρθρου 156 του ν. 4389/2016, προκειμένου αυτό να εισηγηθεί την επιβολή διοικητικών κυρώσεων. Το εποπτικό συμβούλιο, ύστερα από ακρόαση του ενδιαφερομένου, εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας την επιβολή σε βάρος του μελετητή/επιβλέποντος μηχανικού των προβλεπόμενων κυρώσεων της παραγράφου 1.
6. Για μικρές παραβάσεις στη δόμηση, λαμβανομένων υπόψη των ειδικότερων συνθηκών τέλεσης της πράξης, των συνεπειών αυτής και του βαθμού του πταίσματος του μηχανικού, μπορεί να επιβληθεί σε βάρος του αντί των κυρώσεων της παραγράφου 1, έγγραφη σύσταση, εφόσον ο μηχανικός δεν έχει υποπέσει σε άλλη παράβαση στο παρελθόν.

Άρθρο 49

Μητρώο μελετητών και επιβλεπόντων μηχανικών και καθήκοντα

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας τηρείται Μητρώο, στο οποίο περιλαμβάνονται αυτοδίκαια όλοι οι μηχανικοί που είναι μέλη του ΤΕΕ και έχουν το επαγγελματικό δικαίωμα να μελετούν, να επιβλέπουν, να ελέγχουν και να εκτελούν εργασίες στα κτηριακά έργα που αδειοδοτούνται σύμφωνα με τον παρόντα νόμο.
2. Τα στοιχεία των μηχανικών που περιλαμβάνονται στο Μητρώο παρέχονται από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας μέσω του Μητρώου Μελών και του Βιβλίου Τεχνικών Επωνυμιών που αυτό τηρεί και παρέχεται σε αυτά δωρεάν πρόσβαση. Οι προϋποθέσεις άσκησης του επαγγέλματος που ισχύουν στα ανωτέρω μητρώα εφαρμόζονται αυτόματα στη δυνατότητα υποβολής μελετών και διενέργειας επιβλέψεων στο πλαίσιο του παρόντος νόμου. Αυτό περιλαμβάνει τον τίτλο σπουδών, την ειδικότητα, την άδεια άσκησης και τα ειδικά επαγγελματικά δικαιώματα. Επιπλέον παρέχεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας εξατομικευμένη πρόσβαση στον προσωπικό φάκελο των μητρώων ύστερα από αίτημα.
3. Οι μελετητές μηχανικοί ευθύνονται για την εκπόνηση όλων των επιμέρους μελετών σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.
4. Οι επιβλέποντες μηχανικοί ευθύνονται ανά τομέα επίβλεψης για:
 - α) Την επίβλεψη των οικοδομικών εργασιών σύμφωνα με τις μελέτες που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 341 και 342 του Κώδικα Βασιλικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (π.δ. της 14.7.1999, Δ' 580).
 - β) Την ενημέρωση της Υ.ΔΟΜ. για τον ορισμό της ημερομηνίας ελέγχου.
 - γ) Τη συμπλήρωση των προβλεπόμενων στοιχείων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου, σύμφωνα με τα άρθρα 52 έως 61.
5. 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 και οι στατικές μελέτες από τους αρμόδιους πολιτικούς μηχανικούς.
6. Η ανωτέρω παράγραφος 5 ισχύει έως την έκδοση του προεδρικού διατάγματος της παρ. 4 του άρθρου 29 του ν. 4439/2016 (Α' 222).

Άρθρο 50

Μεταβατικές διατάξεις Κεφαλαίου Πρώτου Τμήματος Β'

1. Έως τη λειτουργία των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του άρθρου 33 και την έκδοση της προβλεπόμενης στην παράγραφο 1 του άρθρου αυτού απόφασης, η έκδοση των οικοδομικών αδειών, όπως αυτή ρυθμίζεται στα άρθρα 36, 37 και 40 γίνεται σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στα άρθρα 1 έως και 8 του ν. 4030/2011.
2. Οι διατάξεις των άρθρων 59 του ν. 4483/2017 (Α' 107) και του άρθρου 96 του ν. 4485/2017 (Α' 114) παραμένουν σε ισχύ.
3. Η Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας (Υ.Π.Α.) είναι η αρμόδια αρχή για την έκδοση αδειών που απαιτούνται για την κατασκευή και την εκτέλεση έργων εντός των περιοχών παραχώρησης και δυνάμει συμβάσεων παραχώρησης που έχουν κυρωθεί από τη Βουλή, σύμφωνα με την κοινή υπουργική απόφαση Γ2/Β/26970/1469/1988 (Δ' 597).

Άρθρο 51

Καταργούμενες διατάξεις Κεφαλαίου Πρώτου Τμήματος Β΄

Μετά την έκδοση της υπουργικής απόφασης που ορίζεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 33 του παρόντος καταργούνται τα άρθρα 1 έως και 8 του ν. 4030/2011, εκτός από την παρ. 6 του άρθρου 2α του ν. 4030/2011, η παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 4258/2014 και το άρθρο 4 του ν. 4067/2012 πλην των παραγράφων 2, 3 και 5 αυτού, οι οποίες καταργούνται από την έναρξη ισχύος του παρόντος.