

# ΤΡΟΠΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΣ ΑΝΕΓΕΙΡΟΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

## ΑΡΘΡΟ 1

Η άδεια δόμησης είναι εκτελεστή διοικητική πράξη που επιτρέπει την υλοποίηση, σε οικόπεδο ή γήπεδο και κοινόχρηστο χώρο, των οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται στις μελέτες που την συνοδεύουν, εφόσον οι μελέτες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις.

## ΑΡΘΡΟ 2 : Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση των αδειών δόμησης.

Αρμόδιο όργανο είναι η **ΟΜΑΔΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ** εγγεγραμμένων στο τεχνικό επιμελητήριο Ελλάδος, ελεύθερων επαγγελματιών που υπογράφουν αντίστοιχα ως ειδικότητες τις απαραίτητες κατά το νόμο μελέτες.

## ΑΡΘΡΟ 3 : Διαδικασία και απαιτούμενα στοιχεία για τη χορήγηση άδειας δόμησης.

1. Χορηγείται ηλεκτρονικά στην ομάδα μελέτης μοναδικός αύξων πανελλήνιος **ΚΩΔΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ** (ΚΟΕ) από το ΤΕΕ, ο οποίος συνοδεύει το έργο εφ' όρου ζωής. Σε αυτό το στάδιο ελέγχεται αυτόματα (ηλεκτρονικά) η κατά το νόμο και την επιστήμη δυνατότητα της αρμόδιας ομάδας να εκπονή τις κατ' αντικείμενο μελέτες (δηλ. οι αρχιτέκτονες την αρχιτεκτονική μελέτη κοκ.) καθώς και η ασφαλιστική ενημερότητα των μηχανικών της (με δυνατότητα απόδοσης ΚΟΕ και σε περίπτωση διακανονισμού ή νέων, άνεργων συναδέλφων).
2. Εκτελείται συμβολαιογραφική πράξη μεταξύ κυρίου του έργου και της ομάδας των μηχανικών, που θα περιλαμβάνει ανάθεση μελετών και επιβλέψεων (καθώς και τις τυχόν συμφωνηθείσες πέραν των ελαχίστων υπηρεσίες και αντιστοιχούσες αμοιβές) και φορολογικά.

3. Για τις περιοχές όπου υπάρχει κτηματολόγιο επικυρώνονται οι όροι δόμησης και χορηγείται Βεβαίωση χρήσεων γης αυτόματα (ηλεκτρονικά) από την **ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ - ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ και ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ του ΠΟΛΙΤΗ** (ΠΥΣΕΠ) όπως θα μετονομαστούν τα πολεοδομικά γραφεία.
4. Για τις περιοχές που δεν έχουν ακόμα κτηματολογηθεί θα υποβάλλεται αίτηση με συνημμένο 1 τοπογραφικό διάγραμμα (συντεταγμένο σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές) την οποία θα χρεώνεται υπάλληλος-ελεγκτής της υπηρεσίας ο οποίος θα επικυρώνει επιτόπου τους όρους δόμησης, θα χορηγεί τη Βεβαίωση χρήσεων γης και – εφόσον του ζητηθεί - θα αιτείται τις απαιτούμενες εγκρίσεις (αρχαιολογία, δασαρχείο κ.λ.π.) με ηλεκτρονική αλληλογραφία από τις αρμόδιες υπηρεσίες.
5. Συντάσσονται:
  - A. Πλήρης **ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ** μελέτη και μελέτη παθητικής πυροπροστασίας. Για τα ειδικά κτίρια απαιτείται συνυπογραφή τριών αρχιτεκτόνων μηχανικών. Για τα κοινοφελή και κοινόχρηστα έργα απαιτείται έγκριση από τους κατά τόπους συλλόγους Αρχιτεκτόνων.
  - B. **ΣΤΑΤΙΚΗ** προμελέτη (η οριστική υποβάλλεται με το πέρας των εργασιών εκσκαφής).
  - Γ. Μελέτη **ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ** απόδοσης του κτιρίου.
  - Δ. **ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ** (όπως γκαράζ κ.λ.π.)

#### **ΑΡΘΡΟ 4 : Χορήγηση Άδειας Δόμησης.**

Όλα τα ανωτέρω κατατίθενται σε ηλεκτρονική μορφή στο ΤΕΕ, ενημερώνεται ο **ΚΩΔΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ** και ορίζεται εποπτεύων ορκωτός μηχανικός. Ταυτόχρονα οι κατατεθειμένες στο ΤΕΕ μελέτες καθίστανται δημόσια έγγραφα. Έντυπο αντίγραφο λαμβάνει ο ιδιοκτήτης, ψηφιακό αντίγραφο όλων των παραπάνω αποστέλλεται στη μελετητική ομάδα, στην **ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ – ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ και**

**ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ του ΠΟΛΙΤΗ** και ψηφιακό αντίγραφο μόνο της αρχιτεκτονικής μελέτης στον **ΣΑΔΑΣ - ΠΕΑ**.

Πριν την έναρξη των εργασιών και για διάστημα 15 ημερών είναι αναρτημένο το έργο σε μορφή 3D στο οικόπεδο με τον αριθμό ΚΟΕ, τον κύριο του έργου και την ομάδα των μηχανικών που εκπόνησε τις μελέτες.

Με την έναρξη εργασιών ενεργοποιείται από το ΤΕΕ αυτόματα το **ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΟ ΕΡΓΟΥ** με τη χορήγηση κωδικού πρόσβασης στην **ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ** η οποία έχει και την υποχρέωση ενημέρωσής του. Ο **ΕΠΟΠΤΕΥΩΝ ΟΡΚΩΤΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ** έχει δικαίωμα πρόσβασης και ο κύριος του έργου υποχρέωση να λαμβάνει γνώση των παρατηρήσεων. Το Ημερολόγιο Έργου ενημερώνεται διαρκώς ηλεκτρονικά για κάθε μεταβολή κατά τη διάρκεια της κατασκευής και μετά, καθώς το έργο θεωρείται πάντα ενεργό για προσθήκες, αναθεωρήσεις, αλλαγή χρήσης, επισκευές κλπ.. Με τον τρόπο αυτό δημιουργείται αυτόματα μια βάση δεδομένων στο ΤΕΕ με όλες τις ευεργετικές για τη διοίκηση και την επιστήμη στατιστικές πληροφορίες.

Σε οποιοδήποτε στάδιο των εκσκαφών κατατίθεται η οριστική στατική μελέτη (που περιλαμβάνει μελέτη ικριωμάτων και αντιστηρίξεων).

## **ΑΡΘΡΟ 5 : Έλεγχος Οικοδομικών Αδειών κατά την Κατασκευή.**

Έλεγχος των οικοδομικών εργασιών γίνεται οποτεδήποτε από **ΕΠΙΤΡΟΠΗ** που αποτελείται από **ΔΥΟ ΟΡΚΩΤΟΥΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥΣ**.

Τυχόν διαφοροποιήσεις της μελέτης στην κατασκευή, αν υπάρχει δυνατότητα διορθώσεων εντός δεκαπέντε ημερών, γίνονται και κατατίθενται αλλιώς το έργο διακόπτεται έως ότου διορθωθούν πρακτικά.

## **ΑΡΘΡΟ 6 : Ηλεκτροδότηση Έργου.**

Η ηλεκτροδότηση γίνεται μετά από τον έλεγχο της επιτροπής (δύο ορκωτών μηχανικών), των μελετητών και τον κύριο του έργου. Επίσης, τότε κατατίθενται και οι τυχόν διαφοροποιήσεις με σχέδια εφαρμογής.

Παραβάσεις, αν είναι διορθώσιμες μελετητικά ή πρακτικά, ανάλογα μεγέθους, λαμβάνουν χρόνο διόρθωσης που ορίζεται εγγράφως από την ίδια επιτροπή. Η μη διόρθωση τους επιφέρει κυρώσεις ως προς το δικαίωμα

άσκησης του επαγγέλματος έως και αφαίρεσης της άδειας άσκησης επαγγέλματος του αντίστοιχου μελετητή.

### **ΑΡΘΡΟ 7 : Πολεοδομικά Γραφεία.**

Τα **ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ** μετονομάζονται σε **ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ και ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ του ΠΟΛΙΤΗ** (ΠΥΣΕΠ).

Αρμοδιότητές τους είναι οι εξής:

1. Η χορήγηση έγγραφων ή ψηφιακών όρων δόμησης και βεβαιώσεων χρήσεων γης.
2. Η χορήγηση των γνωμοδοτήσεων στους αιτούντες ιδιώτες μελετητές.
3. Η υποδοχή, ενημέρωση, εξυπηρέτηση και **εκπαίδευση** του πολίτη για θέματα πολεοδομικά και οικιστικά.
4. Η **τήρηση του αρχείου** των εκδοθεισών μέχρι σήμερα οικοδομικών αδειών και η χορήγηση θεωρημένων αντιγράφων.

### **ΑΡΘΡΟ 8 : Μετά την ηλεκτροδότηση.**

Μετά την ηλεκτροδότηση του έργου συντάσσεται αναλυτικός κατάλογος των υλικών κατασκευής και πιστοποίησης αυτών που παραδίδονται στον κύριο του έργου, ο οποίος προσαρτάται και στο ημερολόγιο έργου του ΤΕΕ.

Μετά το πέρας αυτής της διαδικασίας η ευθύνη της ομάδας των μελετητών παύει είτε πρόκειται για υλικά (αλλοίωση – βλάβη), είτε για πρόσθετα στοιχεία στο έργο, αυθαίρετα για τα οποία αποκλειστική ευθύνη έχει ο κύριος του έργου.

12/03/2010

**ΑΝΔΡΕΑΔΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ**

**Αρχιτέκτων Μηχανικός**

Μέλος της επιτροπής ΣΑΔΑΣ - ΠΕΑ

«Θεσμικό πλαίσιο έκδοσης οικοδομικών αδειών –

Αμοιβές ιδιωτικών έργων

Λειτουργία πολεοδομικών γραφείων και ΕΠΑΕ»