



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝ.ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
&
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

ΤΜΗΜΑ Γ

Ταχ. Διευθ. : Μεσογείων & Τρικάλων 36
Ταχ. Κώδ. : 11526
Πληροφορίες : Άννα Σπυροπούλου
Τηλέφωνο : 210-6980676
FAX : 210-6918088
Internet : grammateia@dokk.minenv.gr

Αθήνα, 26 / 10 / 2015

Αρ. Πρωτ.: οικ. 45954
Σχετ.: 10918/14

Προς: Δ/νσεις Περιβάλλοντος και
Χωρικού Σχεδιασμού (ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ)
των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων
της Επικράτειας
(για ενημέρωση των πολεοδομικών
υπηρεσιών χωρικής τους
αρμοδιότητας)

Κοιν.: 1) ΥΠΕΝ
Σώμα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος,
Δόμησης, Ενέργειας και Μεταλλείων
Επιθεώρηση Νοτίου Ελλάδος
Τμήμα Επιθεώρησης Δόμησης και
Κατεδαφίσεων
Κηφισίας 1-3 τ.κ 115 23 Αθήνα

2) ΥΠΕΝ
Σώμα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος,
Δόμησης, Ενέργειας και Μεταλλείων
Επιθεώρηση Βορείου Ελλάδος
Τμήμα Επιθεώρησης Δόμησης και
Κατεδαφίσεων
Αδριανουπόλεως 24
Τ.κ 551 33 Καλαμαριά

3) Γεν. Δ/ντή Πολεοδομίας του
ΥΠΕΝ

Θέμα: Εφαρμογή της ΥΑ 299/2014 (ΦΕΚ 57/Β/16.1.2014) «*Ελεγχος έργων και εργασιών δόμησης.*»
Σχετ.: α) Το με αρ.πρωτ.ΕΥΕΔ οικ./83/21.2.14 της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Δόμησης
(αρ. πρωτ. ΔΑΟΚΑ 10918/27.2.2014)

Σε απάντηση του ανωτέρω (α) σχετικού εγγράφου, μετά από πληθώρα ερωτημάτων υπηρεσιών και ιδιωτών μηχανικών σχετικά με τη διαδικασία που ακολουθείται από τις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης στην περίπτωση παράλειψης «παραλαβής» κάποιου από τα προβλεπόμενα στο άρθρο 7 του ν.4030/2011 (ΦΕΚ 249/Α) σταδίου έργου, από αρμόδιο ελεγκτή δόμησης, και λαμβάνοντας υπόψη :

- την παρ.7 του άρθρου 4 της ΚΥΑ 299/16.1.2014 (ΦΕΚ 57/Β) «*Ελεγχος έργων και εργασιών δόμησης.*», στην οποία ορίζεται ότι: «7. Σε περίπτωση που 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 7 του ν. 4030/2011, λαμβάνοντας υπόψη και το γεγονός της διαπίστωσης ή μη παραβάσεων.».

- την παρ.3 του άρθρου 7 του ν.4030/2011, όπως ισχύει μετά την τροποποίηση της με την παρ.3 του άρθρου 50 του ν.4178/13 ορίζεται ότι: « Οι έλεγχοι διενεργούνται από διαφορετικό κάθε φορά Ελεγκτή Δόμησης με αυτοψία και έλεγχο της εφαρμογής των μελετών βάσει των οποίων εκδόθηκε η άδεια δόμησης. Η μη τήρηση του παραπάνω ελέγχου αποτελεί λόγο άμεσης διακοπής οικοδομικών εργασιών, για τη συνέχιση των οποίων απαιτείται έλεγχος από Ελεγκτή Δόμησης, κατά τον οποίο αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση των εργασιών.»

προκύπτει ότι:

1. Όταν ο ελεγκτής δόμησης διενεργεί τον έλεγχο ενώ η οικοδομή βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο εργασιών αλλά στο πόρισμα του δεν διαπιστώνεται παράβαση της οικοδομής σε σχέση με τις εγκεκριμένες μελέτες της άδειας δόμησης, τότε πέραν της επιβολής των κυρώσεων στον επιβλέποντα μηχανικό, από την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία δεν προβλέπονται άλλες κυρώσεις οι οποίες να αφορούν το έργο και την πρόοδο των εργασιών αυτού.

2. Όταν η αρμόδια υπηρεσία δόμησης διαπιστώνει ότι η οικοδομή βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο χωρίς να έχει διενεργηθεί ο προβλεπόμενος έλεγχος από τον ελεγκτή δόμησης οφείλει ακόμα και αν δεν διαπιστώνονται πολεοδομικές παραβάσεις να προβεί άμεσα σε διακοπή των οικοδομικών εργασιών και να ενημερώσει το αρμόδιο τμήμα του Σώματος Επιθεώρησης Περιβάλλοντος, Δόμησης, Ενέργειας και Μεταλλείων. Μετά την κοινοποίηση του πορίσματος του Ελεγκτή Δόμησης εφόσον και από το πόρισμα προκύπτει ότι η οικοδομή είναι σύμφωνη με τις εγκεκριμένες μελέτες της άδειας δόμησης, η αρμόδια υπηρεσία δόμησης επιτρέπει τη συνέχιση των οικοδομικών εργασιών.

3. Στις περιπτώσεις που ο ελεγκτής δόμησης διενεργεί τον έλεγχο ενώ η οικοδομή βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο εργασιών και ταυτόχρονα διαπιστώνονται υπερβάσεις σε σχέση με την άδεια δόμησης, τότε ακολουθείται η προβλεπόμενη νομοθεσία περί αυθαίρετων κατασκευών και η συνέχιση οικοδομικών εργασιών επιτρέπεται μετά την αποκατάσταση της νομιμότητας της οικοδομής (έκδοση αναθεώρησης της άδειας δόμησης για νομιμοποίηση βάση της παρ.6 του άρθρου 4 του ν.4067/12, άρση των πολεοδομικών παραβάσεων, κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών κλπ).

Παρακαλείσθε για την εφαρμογή των ανωτέρω προς διασφάλιση της ενιαίας εφαρμογής της πολεοδομικής νομοθεσίας.

**Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

Ε. Δ:

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ.Α.Ο.Κ.Α / Γ΄
- 3) Ν.Γαλάνη
- 4) Α.Σκάρλα
- 5) Α.Σπυροπούλου
- 6) «Διαύγεια»
- 7) Ιστοσελίδα ΥΠΕΝ

ΕΙΡΗΝΗ ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ