

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 4495/2017

ΦΕΚ 167/Α/3-11-2017

Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις.

ΤΜΗΜΑ Α' ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ - ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ

Άρθρο 1

Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος

Στη Γενική Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας συνιστάται Διεύθυνση «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο», που είναι αρμόδια για την παρακολούθηση, την καταγραφή, τον έλεγχο και τη λήψη μέτρων για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος και τη διασφάλιση της ποιότητας αυτού.

Άρθρο 2

Περιφερειακές Διευθύνσεις Ελέγχου Δόμησης -

Περιφερειακά Παρατηρητήρια και Τμήματα Ελέγχου Δόμησης - Τοπικά Παρατηρητήρια

1. Στην έδρα κάθε Περιφέρειας συνιστάται ως όργανο της Περιφέρειας, Περιφερειακή Διεύθυνση «Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακά Παρατηρητήρια», σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 3852/2010 (Α' 87), με κατά τόπον αρμοδιότητα αυτή της οικείας Περιφέρειας.

«Ειδικά για την Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου συνιστώνται δύο (2) Περιφερειακές Διευθύνσεις Ελέγχου Δόμησης, ήτοι Περιφερειακή Διεύθυνση «Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακό Παρατηρητήριο Δωδεκανήσων» με έδρα τη Ρόδο και «Περιφερειακή Διεύθυνση Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακό Παρατηρητήριο Κυκλάδων» με έδρα τη Σύρο.»⁽¹⁾

2. Στην έδρα κάθε Περιφερειακής Ενότητας συνιστάται ως όργανο της Περιφέρειας Τμήμα «Ελέγχου Δόμησης - Τοπικά Παρατηρητήρια», με κατά τόπον αρμοδιότητα αυτή της οικείας

¹ Στο τέλος της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4495/2017 προστέθηκε το εντός «» με το άρθρο 34 παρ.1 του Ν.4546/2018 - ΦΕΚ 101/Α/12-6-2018

Περιφερειακής Ενότητας, τα οποία υπάγονται ως υπηρεσίες στην αντίστοιχη Περιφερειακή Διεύθυνση «Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακά Παρατηρητήρια».

3. Με προεδρικό διάταγμα, το οποίο εκδίδεται εντός έξι (6) μηνών κατόπιν προτάσεως των αρμοδίων Υπουργών Οικονομικών, Διοικητικής Ανασυγκρότησης, Εσωτερικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η στελέχωση, το αναγκαίο προσωπικό, η κατάρτισή του, η υλικοτεχνική υποδομή, καθώς και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την οργάνωση και λειτουργία των Περιφερειακών Διευθύνσεων «Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακών Παρατηρητηρίων» και των αντίστοιχων Τμημάτων - Τοπικών Παρατηρητηρίων.

Άρθρο 3 **Συμβούλια Παρακολούθησης**

Δομημένου Περιβάλλοντος - Ετήσιες εκθέσεις

1. Στην έδρα κάθε Περιφέρειας συνιστάται επταμελές «Συμβούλιο Παρακολούθησης του Δομημένου Περιβάλλοντος», για τη μελέτη και αξιοποίηση δεδομένων και στοιχείων που αφορούν στο Δομημένο Περιβάλλον και την υποβολή προτάσεων προς το οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο. Συγκροτείται με απόφαση του οικείου Περιφερειάρχη και αποτελείται από:

- α. έναν (1) εκπρόσωπο της Ένωσης Περιφερειών Ελλάδος (ΕΝ.Π.Ε.),
- β. έναν (1) εκπρόσωπο της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδος Κ.Ε.Δ.Ε.,
- γ. έναν (1) εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.),
- δ. έναν (1) εκπρόσωπο καθηγητή οποιασδήποτε βαθμίδας από Πανεπιστήμιο της οικείας Περιφέρειας,
- ε. έναν (1) εκπρόσωπο μη κυβερνητικής περιβαλλοντικής οργάνωσης,
- στ. έναν (1) εκπρόσωπο του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων (ΣΑΔΑΣ) ή του Συλλόγου Ελλήνων Πολεοδόμων Χωροτακτών ΣΕΠΟΧ ή Συλλόγου Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης ΣΕΜΠΧΠΑ και
- η. έναν (1) εκπρόσωπο του Συλλόγου Πολιτικών Μηχανικών Ελλάδος ή του Συλλόγου Τοπογράφων Μηχανικών.

2. Τα Τοπικά Παρατηρητήρια Δομημένου Περιβάλλοντος συντάσσουν, ανά τρίμηνο, έκθεση για την πορεία προόδου των θεμάτων αρμοδιότητάς τους, την οποία υποβάλλουν στο Περιφερειακό Παρατηρητήριο και στο οικείο Συμβούλιο Παρακολούθησης Δομημένου Περιβάλλοντος.

3. Τα Περιφερειακά Παρατηρητήρια Δομημένου Περιβάλλοντος συντάσσουν ετησίως έκθεση για τα θέματα αρμοδιότητάς τους, στην οποία περιλαμβάνονται και οι προτάσεις του οικείου Συμβουλίου Παρακολούθησης. Η έκθεση αυτή υποβάλλεται στη Διεύθυνση Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο.

4. Η Διεύθυνση του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, επεξεργάζεται τα συμπεράσματα και τις επισημάνσεις των εκθέσεων αυτών και υποβάλλει στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ετήσια έκθεση, η οποία αναρτάται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και υποβάλλεται στην Επιτροπή Περιβάλλοντος της Βουλής των Ελλήνων.

Άρθρο 4

Αρμοδιότητες Διεύθυνσης «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο»

Η Διεύθυνση «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο» έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α) Εποπτεύει και ελέγχει την ορθή εφαρμογή της νομοθεσίας για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος, συλλέγει και αξιοποιεί τα επιχειρησιακά δεδομένα και στοιχεία και παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις προς τα Περιφερειακά Παρατηρητήρια. Στο πλαίσιο της αρμοδιότητας αυτής, η Διεύθυνση:

αα) μεριμνά για τη δημιουργία της «Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας Δήμων», την εποπτεία αυτής, τον έλεγχο της εξέλιξης των διαδικασιών υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού και τη μέριμνα για την επίσπευση αυτού,

ββ) παρέχει οδηγίες για την αντιμετώπιση και την πρόληψη της αυθαίρετης δόμησης και εποπτεύει την ανάρτηση στο διαδίκτυο χάρτη καταγραφής αυθαιρέτων της επικράτειας,

γγ) αξιοποιεί τα επιχειρησιακά δεδομένα για την κατάρτιση σχεδίων για τη βέλτιστη προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος,

δδ) εποπτεύει το συντονισμό των συναρμόδιων υπηρεσιών και παρέχει οδηγίες σε θέματα εφαρμογής της νομοθεσίας για την αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων και των εν γένει κατασκευών,

εε) παρέχει οδηγίες για την εφαρμογή της νομοθεσίας για την προσβασιμότητα και την ελεύθερη κυκλοφορία πεζών, ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων σε κοινόχρηστους χώρους, σε συνεργασία με άλλες υπηρεσίες του Δημοσίου, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, δημόσιες επιχειρήσεις, οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και άλλους φορείς του δημόσιου ή ιδιωτικού τομέα και συντάσσει εισηγήσεις για τη βελτίωση του νομοθετικού πλαισίου σχετικά με την προώθηση και εξασφάλιση της αυτόνομης διακίνησης και διαβίωσης των ατόμων με αναπηρίες, στστ) μεριμνά για την τήρηση και εφαρμογή της νομοθεσίας περί επικίνδυνων οικοδομών.

β) Συντάσσει ετήσια έκθεση προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σύμφωνα με το άρθρο 3.

γ) Τηρεί και διαχειρίζεται τα ηλεκτρονικά μητρώα, συλλέγει και επεξεργάζεται τα στατιστικά στοιχεία και διαμορφώνει προτάσεις για την περαιτέρω βελτίωση του νομοθετικού πλαισίου. Ειδικότερα, η Διεύθυνση αυτή τηρεί:

«αα) μεριμνά για τη συγκρότηση και λειτουργία των αρμόδιων συλλογικών οργάνων, συμβουλίων και επιτροπών σε ζητήματα πολεοδομικού ενδιαφέροντος, του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.), του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας, των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) των Περιφερειακών Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.) και των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.).»⁽²⁾

ββ) το μητρώο της ηλεκτρονικής ταυτότητας των κτιρίων,

² Η περίπτωση αα' της παρ. γ' του άρθρου 4 του ν. 4495/2017 αντικαταστάθηκε από το άρθρο 34 παρ.2 του Ν.4546/2018 - ΦΕΚ 101/Α/12-6-2018

γγ) το μητρώο της ηλεκτρονικής πλατφόρμας αυθαιρέτων.

δ) Εποπτεύει τη λειτουργία των συλλογικών οργάνων και ειδικότερα:

αα) μεριμνά για τη λειτουργία των αρμόδιων συλλογικών οργάνων, συμβουλίων και επιτροπών σε ζητήματα πολεοδομικού ενδιαφέροντος, του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.), του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας,

ββ) μεριμνά για τη συγκρότηση των Επιτροπών Εξέτασης Ενστάσεων κατά αναθεωρητικών εκθέσεων επικίνδυνων οικοδομών του άρθρου 426 του π.δ. 14/27.7.1999 (Δ' 580).

ε) Μεριμνά για τη λειτουργία του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.), την Περιβαλλοντική και Πολεοδομική Εξισορρόπηση και την εξασφάλιση και δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και ειδικότερα:

αα) εποπτεύει τη λειτουργία της «Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων» και της έκδοσης Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι. και Αποφάσεων Πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ.,

ββ) παρέχει γνώμη για την εφαρμογή δράσεων Περιβαλλοντικής και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης σε Περιοχές Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.) από το Πράσινο Ταμείο,

γγ) είναι υπεύθυνη για την κατά προτεραιότητα, εξασφάλιση και διαμόρφωση ελεύθερων Κοινόχρηστων Χώρων, με δράσεις Περιβαλλοντικής και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης μέσω της «Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων».

στ) Εποπτεύει και ελέγχει την υλοποίηση των τελεσίδικων πρωτοκόλλων κατεδάφισης και ειδικότερα:

αα) εποπτεύει τα Περιφερειακά Παρατηρητήρια για την υλοποίηση κατεδάφισης αυθαίρετων κατασκευών,

ββ) μεριμνά για την ορθή διάθεση των οικοδομικών αποβλήτων σε συνεργασία με τον Ελληνικό Οργανισμό Ανακύκλωσης (Ε.Ο.ΑΝ.).

ζ) Παρέχει οδηγίες για τον έλεγχο δηλώσεων υπαγωγής στις ρυθμίσεις για τα αυθαίρετα και ειδικότερα:

αα) για τον έλεγχο κατασκευών για τις οποίες παρανόμως έχουν υποβληθεί δηλώσεις υπαγωγής στο ν. 4014/ 2011 (Α' 209) ή στο ν. 4178/2013 (Α' 174) ή στις διατάξεις του παρόντος, σύμφωνα με τα αποτελέσματα φωτοερμηνείας δορυφορικών εικόνων και ορθοφωτοχαρτών,

ββ) για τον έλεγχο δυνατότητας υπαγωγής στο νόμο για αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κηρυγμένα ως διατηρητέα, προκειμένου να εντάσσονται μορφολογικά και αισθητικά στο σύνολο του κτιρίου και στο ευρύτερο δομημένο περιβάλλον,

γγ) για τη διενέργεια δειγματοληπτικού ελέγχου των πορισμάτων των Ελεγκτών Δόμησης ως προς τις υπαγωγές αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης στις διατάξεις για την αναστολή επιβολής κυρώσεων, καθώς και αυτεπάγγελτων ελέγχων.

Οι ανωτέρω αρμοδιότητες ασκούνται και στα ευαίσθητα οικοσυστήματα και εν γένει σε όλες τις προστατευόμενες περιοχές της χώρας, όπως αρχαιολογικούς χώρους, δάση, δασικές, αναδασωτές και δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις, αιγιαλό, παραλία, ποτάμια, λίμνες και ρέματα, σε συνεργασία με τις συναρμόδιες υπηρεσίες.

Άρθρο 5

Αρμοδιότητες Περιφερειακών Διευθύνσεων Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακών Παρατηρητηρίων - Πόροι

Οι Περιφερειακές Διευθύνσεις «Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακά Παρατηρητήρια» έχουν τις εξής αρμοδιότητες:

1. Ελέγχουν την ορθή εφαρμογή της νομοθεσίας για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος, διενεργούν δειγματοληπτικούς και αυτεπάγγελτους ελέγχους των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης, ως προς τις υπαγωγές αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης στις διατάξεις για την αναστολή επιβολής κυρώσεων, συντονίζουν τις συναρμόδιες υπηρεσίες κατά την εφαρμογή της νομοθεσίας που αφορά τη χρήση, την αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων και εν γένει των κατασκευών και παρέχουν οδηγίες προς τα Τμήματα «Ελέγχου Δόμησης - Τοπικά Παρατηρητήρια»:

α) ως προς την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης και ειδικότερα:

αα) την κατεδάφιση των τελεσίδικα κριθέντων αυθαιρέτων,

ββ) την τήρηση και διαχείριση του μητρώου πρωτοκόλλων κατεδάφισης αυθαιρέτων και επικίνδυνων κατασκευών,

γγ) την τήρηση του μητρώου, στο οποίο εγγράφονται οι ιδιωτικές επιχειρήσεις, που έχουν τη δυνατότητα να εκτελέσουν πρωτόκολλα κατεδάφισης,

δδ) τη λήψη μέτρων για την ορθή διάθεση των οικοδομικών αποβλήτων και την αποκατάσταση του περιβάλλοντος από περιβαλλοντική ζημιά, σε συνεργασία με τον Ελληνικό Οργανισμό Ανακύκλωσης (Ε.Ο.ΑΝ.),

εε) τα μέτρα πρόληψης της αυθαίρετης δόμησης και την αξιοποίηση των επιχειρησιακών δεδομένων με σκοπό την εξαγωγή συμπερασμάτων για τη βέλτιστη προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος,

στστ) την ανάρτηση στο διαδίκτυο του χάρτη καταγραφής αυθαιρέτων της χωρικής του αρμοδιότητας,

ζζ) τη διενέργεια ηλεκτρονικής κλήρωσης για τον ορισμό ελεγκτών δόμησης, στους οποίους ανατίθεται ο έλεγχος αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων, σύμφωνα με το άρθρο 92,

β) ως προς την υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού και ειδικότερα:

αα) την παρακολούθηση της «Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας Δήμων» του άρθρου 65,

ββ) τον έλεγχο και την παροχή οδηγιών για την επίσπευση της εξέλιξης του πολεοδομικού σχεδιασμού προς τους Δήμους και τις Περιφέρειες, σύμφωνα με το άρθρο 66,

γ) ως προς τις επικίνδυνες κατασκευές και ειδικότερα:

αα) τον έλεγχο για την εφαρμογή της σχετικής νομοθεσίας για τις επικίνδυνες κατασκευές,

ββ) τη μέριμνα για τη λειτουργία των τριμελών επιτροπών επικίνδυνων ετοιμόρροπων κατασκευών του άρθρου 428 του π.δ. 14/27.7.1999, της τριμελούς επιτροπής εξέτασης ενστάσεων κατά αναθεωρητικών εκθέσεων επικίνδυνων οικοδομών του άρθρου 426 του ίδιου διατάγματος.

2. Οι Περιφερειακές Διευθύνσεις «Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακά Παρατηρητήρια» συντάσσουν την προβλεπόμενη στο άρθρο 3 έκθεση, προς τη Διεύθυνση Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο.
3. Μεριμνούν για τη γραμματειακή υποστήριξη και παροχή κτιριακών υποδομών στα Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.), τα Περιφερειακά Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και την Περιφερειακή Επιτροπή Προσβασιμότητας.
4. Ενημερώνουν τα ηλεκτρονικά μητρώα και ειδικότερα:
 - α) το μητρώο ηλεκτρονικής ταυτότητας των κτιρίων,
 - β) το μητρώο της ηλεκτρονικής πλατφόρμας αυθαιρέτων.
5. Εκδίδουν αποφάσεις επί των γνωμοδοτήσεων της τριμελούς επιτροπής εξέτασης ενστάσεων κατά αναθεωρητικών εκθέσεων επικίνδυνων οικοδομών του άρθρου 426 του π.δ. 14/27.7.1999.
6. Για την άσκηση των ανωτέρω αρμοδιοτήτων, η Περιφέρεια αντλεί πόρους από τα πρόστιμα που προβλέπονται στην παράγραφο 5 του άρθρου 95.

Άρθρο 6

Αρμοδιότητες Τμημάτων Ελέγχου Δόμησης - Τοπικών Παρατηρητηρίων

Τα Τοπικά Παρατηρητήρια έχουν τις εξής αρμοδιότητες:

1. Για την αντιμετώπιση και πρόληψη της αυθαίρετης δόμησης είναι αρμόδια για:
 - α) την ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής αυθαιρέτων, σύμφωνα με τα άρθρα 90, 91 και 92,
 - β) την ενημέρωση του μητρώου της ηλεκτρονικής πλατφόρμας αυθαιρέτων με τα στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 90,
 - γ) την επιβολή κυρώσεων, σύμφωνα με το άρθρο 94,
 - δ) την ενημέρωση του Μητρώου «Ταυτότητας Κτιρίου», σύμφωνα με το άρθρο 54,
 - ε) την αξιοποίηση κάθε τεχνογνωσίας σχετικά με γεωχωρικά δεδομένα, όπως αεροφωτογραφίες, σύνδεση με υπόβαθρα από την «Εθνικό Κτηματολόγιο και Κτηματογράφηση Χαρτών Α.Ε.» (Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε.) συσχέτιση με δασικούς χάρτες, διαγράμματα εγκεκριμένων οριογραμμών καθορισμού αιγιαλού και παραλίας δορυφορικές λήψεις για τον εντοπισμό των αυθαιρέτων,
 - στ) την καταγραφή ανά δήμο κάθε εντοπισμένης αυθαίρετης κατασκευής,
 - ζ) τη διενέργεια δειγματοληπτικών ελέγχων δύο (2) φορές ετησίως και σε ποσοστό 10%, επί των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης,
 - η) τον έλεγχο εκτέλεσης των καθηκόντων των ελεγκτών δόμησης, μέσω δειγματοληπτικών ελέγχων, αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από καταγγελία, και τον έλεγχο του περιεχομένου της έκθεσης αυτοψίας,
 - θ) την εισήγηση προς την Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17, σε περίπτωση προσφυγής κατά του πορίσματος του ελεγκτή δόμησης, για κατασκευές για τις οποίες παρανόμως έχουν υποβληθεί δηλώσεις υπαγωγής στο ν. 4014/2011 ή στο ν. 4178/2013,

2. Την παρακολούθηση της «Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας» των οικείων δήμων, σύμφωνα με το άρθρο 65, και την επίσπευση της εξέλιξης του πολεοδομικού σχεδιασμού.
3. Ως προς την αισθητική αναβάθμιση των κατασκευών τα Τοπικά Παρατηρητήρια είναι αρμόδια για:
- α) τη διάσωση και αποκατάσταση των διατηρητέων κτιρίων,
 - β) το συντονισμό των συναρμόδιων υπηρεσιών για την αισθητική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων της περιφερειακής ενότητας.
4. Τον έλεγχο των κατασκευών και των κοινόχρηστων χώρων ως προς την τήρηση της νομοθεσίας για θέματα προσβασιμότητας και ελεύθερης κυκλοφορίας πεζών, ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων.
- 5.α. Ως προς τις επικίνδυνες οικοδομές είναι αρμόδια για:
- αα) τη διενέργεια αυτοψίας και τη σύνταξη έκθεσης σχετικά με τον υφιστάμενο κίνδυνο κατασκευών,
 - ββ) την εξέταση ενστάσεων κατά εκθέσεων επικίνδυνων κατασκευών και την τήρηση της διαδικασίας αναθεώρησης των εκθέσεων,
 - γγ) την απόφαση περί επιβολής μέτρων αναγκαστικής εκκένωσης, αχρηστίας ή και κατεδάφισης επικίνδυνων κατασκευών, εφόσον δεν πραγματοποιούνται εμπρόθεσμα τα υποδεικνυόμενα από την έκθεση μέτρα,
 - δδ) τη διαβίβαση της τελικής έκθεσης επικίνδυνης κατασκευής στον αρμόδιο Εισαγγελέα, προκειμένου να ασκηθεί ποινική δίωξη στον ιδιοκτήτη της κατασκευής εφόσον ο τελευταίος δεν συμμορφώνεται με το περιεχόμενο της έκθεσης αυτής.
- β. Ως προς τις επικινδύνως ετοιμόρροπες κατασκευές είναι αρμόδια για:
- αα) τη διαβίβαση αμελλητί προς την τριμελή επιτροπή του π.δ. 13/22.4.1929 (Α' 153) του αιτήματος για διενέργεια αυτοψίας στη φερόμενη ως επικινδύνως ετοιμόρροπη κατασκευή,
 - ββ) τη διαβίβαση της έκθεσης επικινδύνως ετοιμόρροπης κατασκευής στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) εφόσον η κατασκευή είναι προϋφιστάμενη του έτους 1955,
 - γγ) τη μέριμνα για την άμεση κατεδάφιση της επικινδύνως ετοιμόρροπης κατασκευής, με λήψη των απαιτούμενων μέτρων ασφαλείας.
6. Την ενημέρωση των ηλεκτρονικών Μητρώων και ειδικότερα:
- α) την ενημέρωση του Μητρώου Ταυτότητας Κτιρίου σε ζητήματα αρμοδιότητάς του,
 - β) την ενημέρωση της ηλεκτρονικής πλατφόρμας αυθαιρέτων, με τις εκθέσεις των ελεγκτών δόμησης που αφορούν τον έλεγχο επί αυθαιρέτων κατασκευών.
7. Τη μέριμνα για τη λειτουργία της επιτροπής εξέτασης προσφυγών κατά αυθαιρέτων, σύμφωνα με το άρθρο 17.
8. Τη μέριμνα για τη γραμματειακή υποστήριξη και την παροχή κτιριακών υποδομών για τη λειτουργία των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) και των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).
9. Τη σύνταξη, ανά τρίμηνο, έκθεσης για την πορεία προόδου των θεμάτων αρμοδιότητάς τους, την οποία υποβάλλουν στα Περιφερειακά Παρατηρητήρια και τη γνωστοποιούν στο Συμβούλιο Παρακολούθησης Δομημένου Περιβάλλοντος της οικείας περιφέρειας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΣΥΛΛΟΓΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

« Άρθρο 7⁽³⁾

Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.)- Συγκρότηση και αρμοδιότητες

«1. Με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης που εκδίδεται μέσα σε έξι (6) μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος, συγκροτείται ένα Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) ή και περισσότερα, εάν υπάρχει σχετική ανάγκη, σε κάθε περιφερειακή ενότητα.

«Κατ' εξαίρεση στις Περιφέρειες Βορείου και Νοτίου Αιγαίου και Ιονίων Νήσων δύναται κατόπιν πρότασης του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος να μην συγκροτείται Σ.Α. σε κάθε περιφερειακή ενότητα, αλλά να συγκροτούνται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Σ.Α. με αρμοδιότητα σε περισσότερες της μίας περιφερειακές ενότητες.» ⁽⁴⁾

Το Σ.Α. είναι αρμόδιο για την παροχή σύμφωνης γνώμης επί των αρχιτεκτονικών μελετών στις εξής περιπτώσεις:» ⁽⁵⁾

α) Για κάθε οικοδομική εργασία (ανέγερση, επισκευή, προσθήκη, κατεδάφιση) σε κτίρια, οικοπέδα ή γήπεδα, που βρίσκονται σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

Η ανωτέρω γνώμη δεν απαιτείται για οικοδομικές εργασίες ή τεχνικά ή άλλα έργα στο εσωτερικό υφισταμένου κτιρίου, οι οποίες δεν επιφέρουν τροποποιήσεις των όψεων αυτού, όπως επίσης δεν απαιτείται και στις περιπτώσεις κτιρίων ή έργων που είναι αποτέλεσμα πανελλήνιου ή διεθνούς αρχιτεκτονικού διαγωνισμού.

β) Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή χώρους των οποίων έχει ήδη κινηθεί ή ολοκληρωθεί η διαδικασία κήρυξης τους ως διατηρητέων με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, καθώς και σε όμορα με αυτά ή έναντι αυτών κτίρια ή γήπεδα.

γ) Για κάθε άλλη εργασία εφόσον η υπόθεση παραπεμφθεί σε αυτά από τον Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

«δ) Για κάθε μελέτη διαμόρφωσης ή ανάπλασης κοινόχρηστων ή αδόμητων χώρων, εκτός από τις περιπτώσεις για τις οποίες διενεργήθηκε δημόσιος πανελλήνιος ή διεθνής αρχιτεκτονικός διαγωνισμός. Κατ' εξαίρεση για τις περιπτώσεις πλατειών και κοινοχρήστων χώρων ιδιαίτερης σημασίας, οι σχετικές μελέτες διαβιβάζονται από το Σ.Α. στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.) προς γνωμοδότηση.» ⁽⁶⁾

ε) Για αρχιτεκτονικές μελέτες που διαφοροποιούνται

³ Το άρθρο 7 του ν. 4495/2017 αντικαταστάθηκε από το άρθρο 34 παρ.3 του Ν.4546/2018 - ΦΕΚ 101/Α/12-6-2018

⁴ Μετά το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν. 4495/2017 (Α' 167) προστέθηκε το εντός «» εδάφιο με την παρ.1 του άρθρου 108 του Ν.4674/2020 - ΦΕΚ 53/Α/11-3-2020

⁵ Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν. 4495/2017 (Α' 167), αντικαταστάθηκε από την παρ.1 του άρθρου 58 του Ν.4643/2019 - ΦΕΚ 193/Α/3-12-2019

⁶ Η περίπτωση δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν. 4495/2017 αντικαταστάθηκε από την παρ.2 του άρθρου 58 του Ν.4643/2019 - ΦΕΚ 193/Α/3-12-2019

από τα μορφολογικά στοιχεία και την τυπολογία που επιβάλλεται με ειδικές διατάξεις που έχουν θεσπιστεί ανά περιοχή, προστατευόμενη ή μη.

στ) Για τις άδειες κατεδάφισης κτιρίων που ανεγέρθηκαν πριν το έτος 1955.

ζ) Για την έγκριση της διάσπασης του ενιαίου κτιρίου της περίπτωσης α της παρ. 1 του άρθρου 6 του π.δ. 24/31.5.1985 (Δ' 270), καθώς και αν επιβάλλεται από τις κείμενες διατάξεις η διάσπαση του όγκου του κτιρίου.

η) Για την έγκριση της οικοδόμησης σε μη άρτια οικόπεδα του άρθρου 25 του ν. 1337/1983 (Α' 33).

θ) Για την έγκριση της οικοδόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις για την οικογενειακή στέγη του άρθρου 41 του ν. 1337/1983.

ι) Για κάθε περίπτωση που προβλέπεται από άλλες γενικές ή ειδικές διατάξεις η γνωμοδότηση του Σ.Α..

ια) Για την έκδοση αδείας νομιμοποίησης αυθαιρέτων οικοδομικών εργασιών ή κατασκευών, του άρθρου 29 του παρόντος, που εμπίπτουν στις ανωτέρω περιπτώσεις.

ιβ) Για κάθε οικοδομική εργασία σε απόσταση μικρότερη των εκατό (100) μέτρων από τη γραμμή παραλίας, ή με πρόσωπο σε βασικούς κυκλοφοριακούς άξονες (Βασικό-Δευτερεύον-Τριτεύον Εθνικό Οδικό Δίκτυο και Πρωτεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο).

ιγ) Για όλα τα κτίρια για τα οποία απαιτείται η έγκριση Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.).

«Για περιπτώσεις ανέγερσης κτιρίων, με προσμετρώμενη επιφάνεια στον Συντελεστή Δόμησης άνω των 5.000 τ.μ., η ανωτέρω γνωμοδότηση χορηγείται από το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.) της παραγράφου 1 του άρθρου 15 του παρόντος νόμου.» ⁽⁷⁾

2. Στις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, πέραν των ανωτέρω περιπτώσεων, είναι αρμόδια για την έγκριση των αρχιτεκτονικών μελετών για κάθε οικοδομική εργασία, για την οποία απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017 σε ακίνητα, κείμενα εκτός ορίων οικισμού ή σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων.

3.α) Σε περίπτωση έκθεσης επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών σε κτίρια ή γήπεδα που βρίσκονται σε ιστορικά κέντρα πόλεων ή οικισμών, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, σε αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, καθώς και σε κτίρια ή χώρους που έχουν κηρυχθεί διατηρητέοι, σύμφωνα με την παράγραφο 1β, το Συμβούλιο γνωμοδοτεί μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την υποβολή της αίτησης έγκρισης κατεδάφισης.

β) Κατ' εξαίρεση σε περίπτωση έκτακτων συνθηκών ή ανωτέρας βίας, η διαδικασία της αίτησης έγκρισης κατεδάφισης δύναται να καθορίζεται ειδικώς με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας συντάσσεται τεύχος οδηγιών προς τα μέλη των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής και καθορίζεται κάθε άλλο θέμα σχετικό με τη διαδικασία έκδοσης γνωμοδότησης των Συμβουλίων αυτών.»

⁷ Στο τέλος της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν. 4495/2017 προστέθηκε το εντός «» εδάφιο με την παρ.3 του άρθρου 58 του Ν.4643/2019 - ΦΕΚ 193/Α/3-12-2019

Άρθρο 8

Σύνθεση Σ.Α.

«1. Τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής είναι πενταμελή και αποτελούνται από:

α) Έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο του τμήματος Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του. Αν δεν υπάρχει υπάλληλος με τέτοια ιδιότητα, ως Πρόεδρος του Σ.Α. μπορεί να οριστεί υπάλληλος της περιφερειακής ενότητας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα, που έχει ειδικότητα αρχιτέκτονα.

«β) Έναν (1) αρχιτέκτονα - μηχανικό της οικείας Υπηρεσίας Δόμησης (ΥΔΟΜ), με τον αναπληρωτή του. Αν δεν υπάρχει υπάλληλος με τέτοια ιδιότητα, μπορεί να οριστεί υπάλληλος δήμου της οικείας περιφερειακής ενότητας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα, που έχει ειδικότητα αρχιτέκτονα.» ⁽⁸⁾

γ) Έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, που υποδεικνύεται, με τον αναπληρωτή του, από τον Σύλλογο Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών - Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων (Σ.Α.Δ.Α.Σ.-Π.Ε.Α.), ο οποίος πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 9.

δ) Δύο (2) αρχιτέκτονες μηχανικούς, που υποδεικνύονται από το Τ.Ε.Ε. με τους αναπληρωτές τους, οι οποίοι πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 9.» ⁽⁹⁾

~~[2. Τα μέλη της περίπτωσης γ' της παραγράφου 1 και οι αναπληρωτές τους επιλέγονται με κλήρωση από μητρώα που τηρούνται σε κάθε περιφερειακή ενότητα, με μέριμνα του Γενικού Διευθυντή του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος και τα οποία συντάσσονται με τη σύμφωνη γνώμη του Τ.Ε.Ε. και του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών - Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων (Σ.Α.Δ.Α.Σ.-Π.Ε.Α.). Τα μέλη της περίπτωσης γ' της παραγράφου 1 και οι αναπληρωτές τους επιλέγονται με κλήρωση από μητρώα που τηρούνται σε κάθε περιφερειακή ενότητα, με μέριμνα του Γενικού Διευθυντή του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος και τα οποία συντάσσονται με τη σύμφωνη γνώμη του Τ.Ε.Ε. και του Σ.Α.Δ.Α.Σ.-Π.Ε.Α., αντίστοιχα.] ⁽¹⁰⁾~~

3. Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται υπάλληλος του τμήματος Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος ή, αν δεν υπάρχει, της οικείας περιφερειακής ενότητας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

4. Οι αποφάσεις λαμβάνονται κατά πλειοψηφία και σε περίπτωση ισοψηφίας η ψήφος του Προέδρου μετράει διπλά.

Άρθρο 9

Μητρώα Σ.Α.

Τα μητρώα Σ.Α. συνιστώνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και τηρούνται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Στα μητρώα αυτά εγγράφονται:

⁸ Η περίπτωση β' της παραγράφου 1 του άρθρου 8 του ν. 4495/2017 τροποποιήθηκε με την παρ.2 του άρθρου 108 του Ν.4674/2020 - ΦΕΚ 53/Α/11-3-2020

⁹ Η παράγραφος 1 του άρθρου 8 του ν. 4495/2017 αντικαταστάθηκε από την παρ.4 του άρθρου 58 του Ν.4643/2019 - ΦΕΚ 193/Α/3-12-2019

¹⁰ Η παράγραφος 2 του άρθρου 8 του ν. 4495/2017 καταργήθηκε με την παρ.5 του άρθρου 58 του Ν.4643/2019 - ΦΕΚ 193/Α/3-12-2019

α) αρχιτέκτονες που διαθέτουν δωδεκαετή αρχιτεκτονική εμπειρία ή πληρούν δύο τουλάχιστον από τις κατωτέρω προϋποθέσεις:

αα) οκταετή εμπειρία,

ββ) διάκριση σε πανελλήνιο ή διεθνή αρχιτεκτονικό διαγωνισμό,

γγ) μεταπτυχιακό ή διδακτορικό δίπλωμα σε συναφές γνωστικό αντικείμενο,

δδ) κατοχή μελετητικού πτυχίου τάξης Β' και Γ' της παρ. 6 του άρθρου 39 του ν. 3316/2005 (Α' 42) στην κατηγορία μελετών 7 της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 3316/ 2005 (Α' 42).

Άρθρο 10 ⁽¹¹⁾

Θητεία μελών Σ.Α.

«Η θητεία των μελών των Σ.Α. είναι διετής.»

Άρθρο 11

Λειτουργία Σ.Α.

1. Τα Σ.Α. συνεδριάζουν σε τακτές ημερομηνίες, που ορίζονται από τον Πρόεδρό τους, τουλάχιστον δύο (2) φορές το μήνα, ή εκτάκτως. Σε περίπτωση έκτακτης συνεδρίασης τα μέλη του Συμβουλίου ειδοποιούνται από τον Πρόεδρο ή τον γραμματέα, τρεις (3) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Το Συμβούλιο εκδίδει την απόφασή του μέσα σε δύο (2) μήνες από την ημερομηνία υποβολής του φακέλου της μελέτης. Μετά την παρέλευση των δύο (2) μηνών, τεκμαίρεται η έγκριση της μελέτης.

2. Οι ενδιαφερόμενοι ενημερώνονται για την ημερομηνία της συνεδρίασης για τη συζήτηση της υπόθεσής τους και παρίστανται κατά τη συνεδρίαση, εφόσον το επιθυμούν, για να εκθέσουν τις απόψεις τους, αποχωρούν δε κατά τη λήψη της απόφασης. Η απορριπτική απόφαση, καθώς και το πρακτικό συνεδρίασης που περιέχει την αιτιολογία της απόρριψης κοινοποιείται στον ενδιαφερόμενο.

3. Στις νησιωτικές περιοχές το Σ.Α. μπορεί να συνεδριάζει με τηλεδιάσκεψη. Στην περίπτωση αυτή οι ενδιαφερόμενοι μπορεί να συμμετέχουν για να εκθέσουν τις απόψεις τους.

4. «Κατά της απόφασης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) για τις περιπτώσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 7, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ενδικοφανή προσφυγή σε αποκλειστική προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση ή κατ' άλλον τρόπο πλήρη γνώση της απόφασης σε αυτόν. Η ενδικοφανής προσφυγή κατατίθεται στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.), το οποίο διαβιβάζει το σχετικό φάκελο στο αρμόδιο για την εκδίκασή της Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.). Η απόφαση του ΠΕ.Σ.Α. εκδίδεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δύο (2) μηνών από την παρέλευση της ένστασης σε αυτό.» ⁽¹²⁾

¹¹ Το άρθρο 10 του ν. 4495/2017 αντικαταστάθηκε από την παρ.6 του άρθρου 58 του Ν.4643/2019 - ΦΕΚ 193/Α/3-12-2019

¹² Η παρ. 4 του άρθρου 11 του ν. 4495/2017, αντικαταστάθηκε από το άρθρο 34 παρ.6 του Ν.4546/2018 - ΦΕΚ 101/Α/12-6-2018

