



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 79

9 Απριλίου 2012

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4067

Νέος Οικοδομικός Κανονισμός.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

Άρθρο 1 Πεδίο Εφαρμογής

1. Σε περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμόζονται όλες οι διατάξεις του παρόντος.

2. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος:

- α) το άρθρο 2,
 - β) οι παράγραφοι 2, 4 και 5 του παρόντος άρθρου,
 - γ) το άρθρο 4,
 - δ) το άρθρο 6,
 - ε) η παράγραφος 3 του άρθρου 8,
 - στ) το άρθρο 11 εκτός από την παράγραφο 2 και τις παραγράφους 6ιγ, 6ιζ, 6ιστ για το άρθρο 19 όπως αναφέρεται σε αυτήν,
 - ζ) οι παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου 12, η παράγραφος 14η όταν δεν ορίζεται διαφορετικά από άλλες διατάξεις,
 - η) το άρθρο 13,
 - θ) το άρθρο 16,
 - ι) το άρθρο 17 εκτός από την παράγραφο 2α, 2β, 2στ, 6β και 8,
 - ια) το άρθρο 21,
 - ιβ) το άρθρο 23,
 - ιγ) το άρθρο 25,
 - ιδ) το άρθρο 26,
 - ιε) το άρθρο 28,
 - ιστ) τα άρθρα 29 έως 37.
3. Σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος:
- α) το άρθρο 2,
 - β) οι παράγραφοι 3, 4 και 5 του παρόντος άρθρου,
 - γ) το άρθρο 4,
 - δ) το άρθρο 5,
 - ε) το άρθρο 6,
 - στ) το άρθρο 9,

- ζ) το άρθρο 11, εκτός από την παράγραφο 6ιζ,
- η) οι παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου 12,
- θ) το άρθρο 13,
- ι) το άρθρο 14 με τη διευκρίνιση ότι η αναφερόμενη απόσταση Δ ορίζεται σε 2,50 μ. ανεξάρτητα από το ύψος,

- ια) το άρθρο 16,
- ιβ) το άρθρο 17,
- ιγ) το άρθρο 18,
- ιδ) το άρθρο 19,
- ιε) το άρθρο 23,
- ιστ) το άρθρο 25,
- ιζ) το άρθρο 26,
- ιη) τα άρθρα 29 έως 37.

4. Όλα τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου θεωρούνται ως τα ανώτατα επιτρεπόμενα.

5. α) Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, με την επιφύλαξη της επόμενης παραγράφου, κατισχύουν των γενικών διατάξεων, που περιέχονται στον παρόντα νόμο.

β) Οι διατάξεις του παρόντος κατισχύουν των κανονιστικών πράξεων της Διοίκησης (όπως αποφάσεις Νομάρχη, πράξεις Δημοτικού Συμβουλίου κ.λπ.), με τις οποίες θεσπίζονται όροι δόμησης (όπως ύψος, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων, θέση υπογείου κ.λπ.), εκτός από: 1) οποιουδήποτε είδους διατάγματα και 2) πράξεις, με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις (όπως για διατηρητέα κτίρια, μνημεία, ειδικά κτίρια κ.λπ.). Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να διαπιστώνεται η μη εφαρμογή των παραπάνω κανονιστικών πράξεων της διοίκησης.

Άρθρο 2 Ορισμοί

1. Αίθριο είναι το μη στεγασμένο τμήμα του κτιρίου που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα όρια του οικοπέδου, στο οποίο μπορούν να έχουν ανοίγματα, χώροι κύριας χρήσης και εγγράφεται σε αυτό κύκλος διαμέτρου Δ.

2. Αιολικά ενεργειακά συστήματα είναι οι εγκαταστάσεις που επιτρέπουν την αξιοποίηση της αιολικής ενέργειας για την κάλυψη ενεργειακών αναγκών του κτιρίου.

Δικτύων καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις και οι ευθύνες των παραγόντων οι οποίοι συμμετέχουν καθ' οιονδήποτε τρόπο στην παραγωγή των ιδιωτικών οικοδομικών έργων και εγκαταστάσεων.

β) Ειδικότερα καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις, ευθύνες κ.ά.:

- του κυρίου του έργου
- του μελετητή μηχανικού κατά τομέα εργασιών
- του επιβλέποντος μηχανικού κατά τομέα εργασιών
- του γενικού εργολάβου του έργου
- του κατ' είδος εργασίας υπεργολάβου, τεχνικού και τεχνίτη
- των παραγωγών δομικών υλών, υλικών και ειδών
- των προμηθευτών δομικών υλών, υλικών και ειδών.

γ) Με τα ίδια προεδρικά διατάγματα ορίζονται κατά περίπτωση τα κριτήρια, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες βάσει των οποίων οι εργολάβοι, υπεργολάβοι, παραγωγοί και προμηθευτές εντάσσονται στο αντίστοιχο μητρώο δια του οποίου πιστοποιείται η πληρότητα, ποιότητα και αξιοπιστία των παρεχόμενων υπηρεσιών, υλών, υλικών και ειδών. Με τα ίδια προεδρικά διατάγματα ορίζονται τα όργανα και οι διαδικασίες σύνταξης των μητρώων εργολάβων, υπεργολάβων, παραγωγών και προμηθευτών. Με όμοιο προεδρικό διάταγμα καθορίζεται ο τρόπος επιμερισμού των ευθυνών των παραπάνω προσώπων, το είδος των κυρώσεων και τα κριτήρια και τα όργανα επιβολής αυτών.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εγκρίνονται Τεχνικές Οδηγίες μετά από γνώμη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Τ.Ο.Τ.Ε.Ε.) με τις οποίες τροποποιούνται ή και καθορίζονται τεχνικές προδιαγραφές μελετών, καθώς και το περιεχόμενο Ειδικών Κανονισμών.

5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι προδιαγραφές για την εξοικονόμηση νερού σε κτήρια και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.

Άρθρο 29

1. Η ισχύς της διάταξης του τρίτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 4030/2011 αρχίζει μετά την έκδοση απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με την οποία διαπιστώνεται η οργάνωση του μητρώου του πρώτου εδαφίου της ίδιας παραγράφου. Εγκρίσεις και άδειες δόμησης, οι οποίες έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος της παρούσας, χωρίς τη δήλωση του αριθμού του μηχανικού στο μητρώο της παραπάνω διάταξης θεωρούνται νομίμως εκδοθείσες.

2. Η θητεία των μελών των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) είναι διετής.

3. Στην παρ. 9 του άρθρου 6 του ν. 4030/2011 οι λέξεις «κατά τον χρόνο» αντικαθίστανται από τις λέξεις «ανεξάρτητα από το χρόνο».

4. Στην παρ. 12 του άρθρου 7 του ν. 4030/2011 η λέξη «αμοιβών» αντικαθίσταται από τη λέξη «εισφορών».

5. α. Η ισχύς των οικοδομικών αδειών, οι οποίες δεν είχαν λήξει την 1.3.2011 παρατείνεται κατά τρία έτη. Οικοδομικές άδειες, οι οποίες είχαν εκδοθεί και είχαν

αρχίσει η εκτέλεση των εργασιών τους πριν την 1.3.2012, αναθεωρούνται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες του ν. 4030/2011 διατάξεις, εφόσον η αναθεώρηση δεν αφορά προσθήκη.

β. Οι διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 4030/2011 εφαρμόζονται για τις οικοδομικές άδειες, οι οποίες έχουν εκδοθεί μέχρι την 1.3.2012, εφόσον αρχίσει η εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών τους, μετά την παραπάνω ημερομηνία.

γ. Στο άρθρο 9 παράγραφος 5 του ν. 4030/2011 η λέξη «ΥΔΟΜ» αντικαθίσταται από τις λέξεις «αρμόδια υπηρεσία του Δήμου».

δ. Στην παράγραφο 11 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 μετά το εδάφιο «Ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, δυνάμει άλλων διατάξεων, διαγράφονται» προστίθενται εδάφια, τα οποία έχουν ως εξής: «Για τη διαγραφή των προστίμων υποβάλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης αίτηση του ενδιαφερομένου, η οποία συνοδεύεται από: 1) τη βεβαίωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος και 2) υπεύθυνη δήλωση ότι τα πρόστιμα, των οποίων ζητείται η διαγραφή, αφορούν το ακίνητο, το οποίο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος. Η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη με την οποία ακυρώνει τον οικείο χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου και την αποστέλλει στην αρμόδια φορολογική αρχή, σε περίπτωση που τα πρόστιμα έχουν βεβαιωθεί και φορολογικά, προκειμένου η φορολογική αρχή να διαγράψει κάθε σχετική πράξη (ταμειακή βεβαίωση), που έχει ως νόμιμο έρεισμα το χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου.

6. Παρατείνεται η ισχύς των οικοδομικών αδειών, που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της παραγράφου 3α του άρθρου 6 του από 8.7.1993 προεδρικού διατάγματος (Δ' 795), έως και τις 31.12.2014, προκειμένου να ολοκληρωθούν οι όψεις και η τυχόν στέγη του κτιρίου και να ενταχθούν στην παρ. 4γ του άρθρου 6 του ν. 4030/2011. Για τις εργασίες αυτές δεν απαιτείται έκδοση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας, παρά μόνον έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, η οποία γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα.

7. Στο τέλος της παρ. 3 του άρθρου 45 του ν. 4030/2011 προστίθεται εδάφιο, το οποίο έχει ως εξής:

«Στην περίπτωση των κηρυγμένων παραδοσιακών οικισμών, των ιστορικών διατηρητέων οικισμών και των οικιστικών συνόλων, που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία, η προθεσμία του προηγούμενου εδαφίου είναι τέσσερα έτη.»

8. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 3 του ν. 4030/2011 μετά τις λέξεις «διοικητικών οργάνων» προστίθεται η φράση «, η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Σ.Χ.Ο.Π. Αιγαίου.»

9. Στην παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 4030/2011 μετά τις λέξεις «η έγκριση δόμησης» προστίθεται η φράση «, η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Σ.Χ.Ο.Π. Αιγαίου όπου απαιτείται.»

Άρθρο 30

1.α. Στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 του π.δ. 340/1990 (Α' 135) προστίθεται εδάφιο στ' ως εξής:

«στ. Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής.»

β. Η περίπτωση ε' του στοιχείου ζ' της παραγράφου