

Κυβερνητικό διάταγμα

για τις κατασκευές

Με απόφαση της κυβέρνησης, θεσπίζονται τα ακόλουθα σύμφωνα με τον νόμο περί κατασκευών (751/2023):

Άρθρο 1

Ενημέρωση και διαβούλευση σχετικά με αίτηση για οικοδομική άδεια

Ο δήμος μπορεί να κοινοποιεί και να διοργανώνει συνεδρία διαβούλευσης σχετικά με αίτηση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με το άρθρο 63 του νόμου περί κατασκευών (751/2023) χρησιμοποιώντας την ίδια κοινοποίηση. Η κοινοποίηση μπορεί να υποβληθεί ως συνήθης κοινοποίηση.

Κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις της παραγράφου 1, η κοινοποίηση μπορεί να υποβληθεί μέσω του άρθρου 108 του νόμου (410/2015) για την τοπική αυτοδιοίκηση εάν:

- 1) δεν μπορούν να εξακριβωθούν τα στοιχεία επικοινωνίας του γείτονα·
- 2) ο γείτονας δεν είναι γνωστός στις αρχές·
- 3) είναι δύσκολη η επικοινωνία με τον γείτονα·
- 4) υπάρχουν περισσότεροι από 10 γείτονες που πρέπει να ερωτηθούν· ή
- 5) ανακύπτει κάποια άλλη παρόμοια κατάσταση.

Η κοινοποίηση πρέπει να παρέχει λεπτομέρειες σχετικά με το θέμα και την αρχή που αποφασίζει επ' αυτού. Πρέπει επίσης να αναφέρει πού και μέχρι πότε πρέπει να διατηρούνται διαθέσιμα τα έγγραφα της αίτησης, πώς πρέπει να υποβάλλονται οι γνωμοδοτήσεις και από ποιον μπορούν να ζητηθούν συμπληρωματικές πληροφορίες.

Οι γείτονες πρέπει να έχουν στη διάθεσή τους τουλάχιστον επτά ημέρες για να εκφράσουν τη γνώμη τους.

Ωστόσο, στην περίπτωση έργου που υπόκειται σε διαδικασία εκτίμησης περιβαλλοντικών επιπτώσεων βάσει του νόμου για τη διαδικασία εκτίμησης περιβαλλοντικών επιπτώσεων (252/2017), η αρχή εποπτείας κτιρίων πρέπει να παρέχει στο μέλος του δήμου και στα εμπλεκόμενα μέρη προθεσμία τουλάχιστον 14 ημερών για την υποβολή παρατηρήσεων.

Άρθρο 2

Διαβούλευση που προκύπτει από αίτηση για οικοδομική άδεια σχετικά με άδεια εξαίρεσης, άδεια δομικών εργασιών τοπίου ή περιοχή που απαιτεί πολεοδομικό σχεδιασμό

Κατόπιν αίτησης για άδεια εξαίρεσης, άδεια δομικών εργασιών τοπίου ή οικοδομική άδεια για περιοχή που χρήζει πολεοδομικού σχεδιασμού, ο δήμος πρέπει να παρέχει στους γείτονες του εργοταξίου προθεσμία τουλάχιστον επτά ημερών για να εκφράσουν τη γνώμη τους σχετικά με την αίτηση. Η κοινοποίηση μπορεί να υποβληθεί ως συνήθης κοινοποίηση.

Κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις της παραγράφου 1, η κοινοποίηση μπορεί να υποβληθεί μέσω ενός προσώπου δυνάμει του άρθρου 108 του νόμου περί τοπικής αυτοδιοίκησης, εάν:

- 1) δεν μπορούν να εξακριβωθούν τα στοιχεία επικοινωνίας του γείτονα·
- 2) ο γείτονας δεν είναι γνωστός στις αρχές·
- 3) είναι δύσκολη η επικοινωνία με τον γείτονα·

- 4) υπάρχουν περισσότεροι από 10 γείτονες που πρέπει να ερωτηθούν· ή
5) προκύπτει οποιαδήποτε άλλη κατάσταση παρόμοια με αυτές που αναφέρονται στα σημεία 1-4.

Εάν απαιτείται εκτενέστερη διαβούλευση σχετικά με την αίτηση, πρέπει να δοθεί στα ενδιαφερόμενα μέρη πλην των γειτόνων η δυνατότητα να εκφράσουν τη γνώμη τους μέσω κοινοποίησης σύμφωνα με το άρθρο 108 του νόμου περί τοπικής αυτοδιοίκησης.

Η κοινοποίηση πρέπει να παρέχει λεπτομέρειες σχετικά με το θέμα και την αρχή που αποφασίζει επ' αυτού. Πρέπει επίσης να αναφέρει πού και μέχρι πότε πρέπει να είναι διαθέσιμα τα έγγραφα της αίτησης, πώς να υποβληθούν παρατηρήσεις και από ποιον μπορούν να ζητηθούν συμπληρωματικές πληροφορίες.

Οι γείτονες και εκείνοι των οποίων η κατοικία, η εργασία ή άλλες συνθήκες επηρεάζονται από το έργο πρέπει να έχουν στη διάθεσή τους τουλάχιστον επτά ημέρες για να εκφράσουν τη γνώμη τους.

Η έκθεση που αναφέρεται στο άρθρο 64 παράγραφος 3 του νόμου περί κατασκευών πρέπει να περιέχει λεπτομέρειες σχετικά με τις πληροφορίες και τα έγγραφα για τα οποία ζητήθηκε η γνώμη των γειτόνων. Επιπλέον, η έκθεση πρέπει να περιλαμβάνει έγγραφο με ημερομηνία, στο οποίο να δηλώνεται η άποψη του γείτονα για το έργο.

Άρθρο 3

Ενημέρωση και διαβούλευση σχετικά με αίτηση για άδεια κατεδάφισης

Ο δήμος μπορεί να υποβάλει ειδοποίηση για συνεδρία διαβούλευσης σχετικά με αίτηση για άδεια κατεδάφισης σύμφωνα με το άρθρο 65 του νόμου περί κατασκευών ως συνήθη κοινοποίηση.

Κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις της παραγράφου 1, η κοινοποίηση μπορεί να υποβληθεί μέσω ενός προσώπου δυνάμει του άρθρου 108 του νόμου περί τοπικής αυτοδιοίκησης, εάν:

- 1) δεν μπορούν να εξακριβωθούν τα στοιχεία επικοινωνίας του γείτονα·
- 2) ο γείτονας δεν είναι γνωστός στις αρχές·
- 3) είναι δύσκολη η επικοινωνία με τον γείτονα·
- 4) υπάρχουν περισσότεροι από 10 γείτονες που πρέπει να ερωτηθούν· ή
- 5) προκύπτει οποιαδήποτε άλλη κατάσταση παρόμοια με αυτές που αναφέρονται στα σημεία 1-4.

Η κοινοποίηση πρέπει να παρέχει λεπτομέρειες σχετικά με το θέμα και την αρχή που αποφασίζει επ' αυτού. Πρέπει επίσης να αναφέρει πού και μέχρι πότε πρέπει να διατηρούνται διαθέσιμα τα έγγραφα της αίτησης, πώς πρέπει να υποβάλλονται οι γνωμοδοτήσεις και από ποιον μπορούν να ζητηθούν συμπληρωματικές πληροφορίες.

Οι γείτονες πρέπει να έχουν στη διάθεσή τους τουλάχιστον επτά ημέρες για να εκφράσουν τη γνώμη τους.

Η έκθεση που αναφέρεται στο άρθρο 65 παράγραφος 2 του νόμου περί κατασκευών πρέπει να περιέχει λεπτομέρειες σχετικά με τις πληροφορίες και τα έγγραφα για τα οποία ζητήθηκε η γνώμη των γειτόνων. Επιπλέον, η έκθεση πρέπει να περιλαμβάνει έγγραφο με ημερομηνία, στο οποίο να δηλώνεται η άποψη του γείτονα για το έργο.

Άρθρο 4

Πληροφορίες σχετικά με έργο που απαιτεί εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων

Οι πληροφορίες σχετικά με την αίτηση που αναφέρεται στο άρθρο 75 του νόμου περί κατασκευών πρέπει να παρέχονται σύμφωνα με το άρθρο 108 του νόμου περί τοπικής αυτοδιοίκησης. Η κοινοποίηση πρέπει να παρέχει λεπτομέρειες σχετικά με το θέμα και την

αρχή που αποφασίζει επ' αυτού. Πρέπει επίσης να αναφέρει πού και μέχρι πότε πρέπει να είναι διαθέσιμα τα έγγραφα της αίτησης, πώς να υποβληθούν παρατηρήσεις και από ποιον μπορούν να ζητηθούν συμπληρωματικές πληροφορίες.

Άρθρο 5

Υποβολή απόφασης σχετικά με άδεια εξαίρεσης για ενημερωτικούς σκοπούς

Κατά την υποβολή της απόφασης για άδεια εξαίρεσης στο Κέντρο Οικονομικής Ανάπτυξης, Μεταφορών και Περιβάλλοντος για ενημερωτικούς σκοπούς, ο δήμος πρέπει να επισυνάψει στην απόφαση ένα χωροταξικό σχέδιο και έναν χάρτη της άμεσα γειτνιάζουσας περιοχής ή άλλο χάρτη που να υποδεικνύει τον τόπο στον οποίο αναφέρεται η απόφαση, παρουσιάζοντας το κατασκευαστικό έργο στην περιοχή με επαρκή σαφήνεια.

Άρθρο 6

Αρμοδιότητες του κύριου σχεδιαστή

Εκτός από τις διατάξεις του άρθρου 92 του νόμου περί κατασκευών, ο κύριος σχεδιαστής είναι υπεύθυνος, μαζί με το μέρος που συμμετέχει στο κατασκευαστικό έργο, κατά τρόπο κατάλληλο για τη φύση και το πεδίο εφαρμογής του έργου, για τα ακόλουθα:

- 1) το χρονοδιάγραμμα του έργου και την επάρκεια της περιόδου προγραμματισμού·
- 2) την πληρότητα και την επικαιρότητα των αρχικών δεδομένων για τον σχεδιασμό και τη διασφάλιση ότι τα δεδομένα παρέχονται στους άλλους σχεδιαστές·
- 3) την επάρκεια των σχεδίων·
- 4) την κατάρτιση εγγράφων αδειοδότησης, ειδικών σχεδίων και εκθέσεων και την υποβολή τους στην αρχή εποπτείας του κτιρίου·
- 5) τον συντονισμό του σχεδιασμού των αλλαγών στα σχέδια που πραγματοποιήθηκαν μετά την απόφαση αδειοδότησης και την υποβολή αίτησης για την έγκριση ή την άδεια που απαιτούν οι αλλαγές·
- 6) την κατανομή των αρμοδιοτήτων και της συνεργασίας μεταξύ των σχεδιαστών και τις διαδικασίες για τον συντονισμό του σχεδιασμού.

Εκτός από τις διατάξεις της παραγράφου 1, ο κύριος σχεδιαστής οφείλει, σε συνεργασία με το μέρος που συμμετέχει στο κατασκευαστικό έργο, και κατά τρόπο κατάλληλο για τη φύση και την έκταση των εργασιών επισκευής και μετατροπής, να καθορίσει, πριν από τις εργασίες σχεδιασμού, το ιστορικό του κτιρίου, τα χαρακτηριστικά και την κατάστασή του, τις προηγούμενες επισκευές και μετατροπές και, κατά τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών, τις επιπτώσεις στον σχεδιασμό των θεμάτων που προκύπτουν κατά το άνοιγμα, τη χαλάρωση ή την αποσυναρμολόγηση των κατασκευών.

Άρθρο 7

Αρμοδιότητες του υπεύθυνου του εργοταξίου και του ειδικευμένου εργοδηγού

Ο υπεύθυνος του εργοταξίου που αναφέρεται στο άρθρο 96 του νόμου περί κατασκευών φέρει την ευθύνη, κατά τρόπο ανάλογο προς τη φύση και το πεδίο εφαρμογής του έργου, να διασφαλίζει ότι:

- 1) οι επιθεωρήσεις από τις αρχές ζητούνται επαρκώς εκ των προτέρων και οι έλεγχοι και οι διαδικασίες διενεργούνται στα κατάλληλα στάδια εργασίας·
- 2) τα εγκεκριμένα κύρια σχέδια, τυχόν απαραίτητα ειδικά σχέδια, το έγγραφο επιθεώρησης κατασκευής και άλλα έγγραφα είναι διαθέσιμα στο εργοτάξιο·

3) έχουν πραγματοποιηθεί οι απαραίτητες μελέτες των επιρρεπών σε κινδύνους φάσεων και των δυσμενών επιπτώσεων του κατασκευαστικού έργου·

4) λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα πριν και κατά τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών για την αποφυγή των κινδύνων και της βλάβης που μπορεί να προκληθεί από τις κατασκευαστικές εργασίες·

5) λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα κατά τις κατασκευαστικές εργασίες λόγω τυχόν αστοχιών ή λαθών που εντοπίζονται.

Εκτός από τις διατάξεις της παραγράφου 1, ο υπεύθυνος του εργοταξίου οφείλει, κατά τρόπο ανάλογο προς τη φύση και την έκταση των εργασιών επισκευής και μετατροπής κατά τη διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών, να μεριμνά ώστε στις κατασκευαστικές εργασίες να λαμβάνονται υπόψη όλα όσα προέκυψαν κατά το άνοιγμα, τη χαλάρωση ή την αποσυναρμολόγηση των κατασκευών.

Οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 σχετικά με τον υπεύθυνο του εργοταξίου εφαρμόζονται επίσης σε ειδικευμένο εργοδηγό, όπως αναφέρεται στο άρθρο 97 του νόμου περί κατασκευών.

Άρθρο 8

Οργάνωση εγκαταστάσεων διαχείρισης αποβλήτων

Η οργάνωση των εγκαταστάσεων και των δομών που χρησιμοποιούνται για τη διαχείριση των αποβλήτων ενός ακινήτου πρέπει να λαμβάνει υπόψη το είδος της δραστηριότητας που ασκείται στο κτίριο και την πιθανή θέση του εξοπλισμού συλλογής αποβλήτων. Οι εν λόγω περιοχές και κατασκευές δεν πρέπει να προκαλούν κινδύνους πυρκαγιάς ή περιβαλλοντική ζημία.

Άρθρο 9

Κατασκευαστικές επιβαρύνσεις

Ένα μόνιμο ή χρονικά περιορισμένο δικαίωμα μπορεί να θεμελιωθεί ως κατασκευαστική επιβάρυνση για οικόπεδο ή ακίνητο σε εργοτάξιο, το οποίο δικαίωμα είναι:

1) να χρησιμοποιηθούν τα θεμέλια ενός κτιρίου ή ενός τοίχου στήριξης στην επιβαρυμένη ιδιοκτησία για να δημιουργηθεί ένα κτίριο ή τοίχος στήριξης στην ιδιοκτησία του κατόχου επιβάρυνσης και να επεκταθούν τα θεμέλια του κτιρίου ή του τοίχου στήριξης στην επιβαρυμένη ιδιοκτησία·

2) να χρησιμοποιηθεί τοίχος ή δομή ενός κτιρίου στο επιβαρυμένο ακίνητο για να υποστηριχθεί ένας ενδιάμεσος όροφος ή άλλη κατασκευή ή για άλλους παρόμοιους σκοπούς, και να κατασκευαστεί έτσι ώστε τα κτίρια στο όριο να μοιράζονται έναν κοινό τοίχο·

3) να εγκατασταθεί καλωδίωση και σχετικός εξοπλισμός στο ακίνητο εντός κτιρίου επί της επιβαρυμένης ιδιοκτησίας και να χρησιμοποιηθεί ο χώρος που απαιτείται γι' αυτά·

4) να χρησιμοποιηθεί διάδρομος, καταφύγιο πολιτικής άμυνας ή χώρος στάθμευσης σε κτίριο που βρίσκεται σε επιβαρυμένο ακίνητο·

5) να χρησιμοποιηθεί μονάδα θέρμανσης ή εναλλάκτης θερμότητας ή εγκατάσταση διαχείρισης αποβλήτων ή άλλη δημοτική τεχνική εγκατάσταση συντήρησης σε επιβαρυμένο ακίνητο, καθώς και ο χώρος που προορίζεται για τους σκοπούς αυτούς·

6) να χρησιμοποιηθεί χώρος που προορίζεται για κοινή χρήση σε χώρους σε κτίριο που βρίσκεται σε επιβαρυμένο ακίνητο, ή σε άλλη κατοικία, εργασία ή εγκατάσταση διαχείρισης ακινήτων, καθώς και ο χώρος που προορίζεται για τους σκοπούς αυτούς·

7) να κατασκευαστεί μια πόρτα ή άλλο άνοιγμα στον τοίχο στο όριο της επιβαρυμένης ιδιοκτησίας ή να μην κατασκευαστεί αντιπυρικό τοίχωμα.

8) να επεκταθεί η στέγη του κτιρίου ή μέρος του εξωτερικού τοιχώματος που προκύπτει από πρόσθετη μόνωση στην πλευρά του επιβαρυσμένου ακινήτου ή να κατασκευαστεί η στέγη κατά τρόπο ώστε το νερό να ρέει προς και μέσω του επιβαρυσμένου ακινήτου·

9) να χρησιμοποιηθεί ένα κτίριο ή μια κατασκευή σε επιβαρυσμένο ακίνητο κατά τρόπο συγκρίσιμο με αυτόν που αναφέρεται στα σημεία 1-8, εάν αυτό είναι απαραίτητο λόγω της κατασκευής ή χρήσης τρισδιάστατου ακινήτου.

Άρθρο 10

Εγγραφή στο κτηματολόγιο

Μόλις η απόφαση καταστεί τελεσίδικη, η σύσταση, η τροποποίηση ή η αφαίρεση της επιβάρυνσης επί του κτιρίου πρέπει να καταχωριστεί στο κτηματολόγιο στο τμήμα που προορίζεται για τον κάτοχο της επιβάρυνσης και το επιβαρυσμένο ακίνητο. Μια επιβάρυνση κτιρίου που καταγράφεται στο κτηματολόγιο παραμένει σε ισχύ ακόμη και αν το ακίνητο μεταβιβαστεί σε άλλον ιδιοκτήτη.

Σε περίπτωση μεταβολής της κατάτμησης του οικοπέδου ή των ορίων ενός ακινήτου, ο τοπογράφος του κτηματολογίου ή, στην περίπτωση συνδυασμού ακινήτων, ο υπεύθυνος τήρησης του κτηματολογίου πρέπει, βάσει απόφασης που λαμβάνει το εν λόγω πρόσωπο, να προσαρμόζει ταυτόχρονα την επιβάρυνση ώστε να αντιστοιχεί στη μεταβολή και να αφαιρεί τις επιβαρύνσεις που έχουν καταστεί περιττές λόγω της μεταβολής της κατάτμησης των ακινήτων. Σε περίπτωση μεταβολής του αριθμού της μονάδας και του αριθμού του οικοπέδου, ο υπεύθυνος τήρησης του κτηματολογίου αποφασίζει το θέμα κατόπιν διαβούλευσης με τα ενδιαφερόμενα μέρη, εφόσον απαιτείται.

Οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 εφαρμόζονται επίσης στις αποφάσεις που αναφέρονται στα άρθρα 131–137 του νόμου περί κατασκευών.

Άρθρο 11

Έναρξη ισχύος

Το παρόν διάταγμα αρχίζει να ισχύει στις 1 Μαρτίου 2025.

Κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του άρθρου 103 του νόμου περί κατασκευών, επιθεωρητής κτιρίων μπορεί να είναι πρόσωπο διορισμένο στη θέση αυτή πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος διατάγματος ή πρόσωπο που πληροί τα κριτήρια επιλεξιμότητας που ορίζονται στο άρθρο 108 του διατάγματος χρήσης γης και οικοδομής (895/1999).

Ελσίνκι xx xx 20xx

Υπουργός... Όνομα Επώνυμο

Τίτλος Όνομα Επώνυμο