

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 465
24 Φεβρουαρίου 2012

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. οικ.9875

Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης.

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ - ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

Έχοντας υπόψη,

Τις διατάξεις:

α. Της παραγράφου 5 του άρθρου 7 και της περ. β' του άρθρου 19 του ν. 4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (Α' 249).

β. Του π.δ. 110/2011 «Διορισμός Αντιπροέδρων της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 243).

γ. Του άρθρου 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ. 63/2005 (Α' 98), όπως ισχύει.

δ. Της υπ' αριθμ. Υ14/24.11.2011 απόφασης του Πρωθυπουργού «Καθορισμός αρμοδιοτήτων του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής Νικολάου Σηφουνάκη» (Β' 2740).

ε. Της υπ' αριθμ. Υ25/6.12.2011 απόφασης του Πρωθυπουργού «Καθορισμός αρμοδιοτήτων των Αναπληρωτών Υπουργών Οικονομικών Φίλιππου Σαχινίδη και Παντελή Οικονόμου» (Β' 2792).

Την ανάγκη καθορισμού του αριθμού ελέγχου ανά κατηγορία και είδος έργων και εργασιών δόμησης, καθώς και του ύψους της αποζημίωσης και της διαδικασίας διενέργειας των εν λόγω ελέγχων.

Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Αριθμός ελέγχων ανά κατηγορία και είδος έργων και εργασιών δόμησης Ο αριθμός των ελέγχων ανά κατηγορία και είδος έργων και εργασιών δόμησης από τους Ελεγκτές Δόμησης καθορίζεται ανάλογα με την κατηγορία και το είδος των έργων και των εργασιών δόμησης ως εξής:

1. Κατηγορία Α': ένας (1) έλεγχος (τελικός)

α) Εργασίες δόμησης, χωρίς προσθήκη καθ' ύψος και κατ' επέκταση, σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης τους, για τις οποίες απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης και οι οποίες μεταβάλλουν την όψη ή το φέροντα οργανισμό του κτιρίου.

β) Προσθήκες καθ' ύψος σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξάρτητα από την επιφάνεια και τη χρήση τους.

γ) Εργασίες κατεδαφίσεων, ανεξαρτήτως του είδους και της κατηγορίας του έργου.

δ) Εργασίες περιτοιχίσεων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους.

2. Κατηγορία Β': δύο (2) έλεγχοι (αρχικός και τελικός)

α) Εργασίες δόμησης νέων κτιρίων, συνολικής επιφάνειας (προσμετρούμενης ή μη στο συντελεστή δόμησης) έως δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.

β) Προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, συνολικής επιφάνειας, μετά την προσθήκη, (προσμετρούμενης ή μη στο συντελεστή δόμησης) έως δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.

γ) Προκατασκευασμένα κτίρια, ανεξάρτητα από τη χρήση και την επιφάνειά τους.

3. Κατηγορία Γ': τρεις (3) έλεγχοι (αρχικός, ενδιάμεσος και τελικός)

Εργασίες δόμησης νέων κτιρίων ή προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, συνολικής επιφάνειας, (προσμετρούμενης ή μη στο συντελεστή δόμησης) μεγαλύτερης των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους.

Άρθρο 2

Ορισμός Ελεγκτή Δόμησης - Διαδικασία ελέγχου

1. Για τον ορισμό Ελεγκτή Δόμησης απαιτείται η υποβολή σχετικού αιτήματος του γενικού επιβλέποντος μηχανικού προς την οικεία Υ.ΔΟΜ., τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν την ολοκλήρωση κάθε σταδίου της κατασκευής, σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν. 4030/2011.

2. Η Υ.ΔΟΜ. ενημερώνει αυθημερόν ηλεκτρονικά την Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης (ΕΥΕΔ), η οποία μέσω του Μητρώου Ελεγκτών Δόμησης, ορίζει για κάθε κατηγορία έργων και σύμφωνα με τα νόμιμα επαγγελματικά δικαιώματα εκπόνησης μελετών και διενέργειας επιβλέψεων, με αυτόματα και τυχαίας προοπλέασης ηλεκτρονική κλήρωση τον Ελεγκτή Δόμησης. Ειδικότερα:

α) Οι έλεγχοι κάθε σταδίου, σε όλες τις περιπτώσεις, διενεργούνται από διαφορετικό κάθε φορά Ελεγκτή Δόμησης ή κλιμάκιο Ελεγκτών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην επόμενη παράγραφο και στην παράγραφο 2 του άρθρου 3.

β) Ο τελικός έλεγχος, σε κτίρια με τις ακόλουθες χρήσεις, πραγματοποιείται από κλιμάκιο Ελεγκτών Δόμησης, στο οποίο συμμετέχει υποχρεωτικά μηχανικός ειδικότητας ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων:

ιδιωτική εκπαίδευση, συνάθροιση κοινού (ιδιωτικά μουσεία, χώροι συναυλιών, κλειστοί χώροι αθλητικών συγκεντρώσεων, κινηματογράφοι, θέατρα, κέντρα διασκέδασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων), ιδιωτικά νοσοκομεία, κλινικές και κέντρα υγείας, βρεφικοί και παιδικοί σταθμοί, κύρια και σύνθετα τουριστικά καταλύματα, εμπόριου (αυτοτελή κτίρια για εμπορικά κέντρα, αγορές και υπεραγορές), ιδιωτικές βιβλιοθήκες, βιομηχανίες, βιοτεχνίες και πρατήρια υγρών καυσίμων.

Η παραπάνω ρύθμιση δεν εφαρμόζεται στις υποπεριπτώσεις α', γ' και δ' της περίπτωσης 1 του άρθρου 1.

δ) Η επιλογή των Ελεγκτών Δόμησης, γίνεται με βάση την απόσταση από το έργο. Αρχικά επιλέγονται Ελεγκτές Δόμησης οι οποίοι έχουν επαγγελματική έδρα εντός των ορίων της Περιφερειακής Ενότητας που βρίσκεται το έργο. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει διαθέσιμος Ελεγκτής

Δόμησης στο Μητρώο, εντός των ορίων της οικείας Περιφερειακής Ενότητας, τότε επιλέγεται Ελεγκτής Δόμησης με επαγγελματική έδρα εντός του ίδιου Νομού, διαφορετικά εντός της οικείας Περιφέρειας και εάν δεν υπάρχει, εντός των ορίων της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

ε) Σε περίπτωση όπου ο αριθμός των εγγεγραμμένων Ελεγκτών Δόμησης μιας Περιφερειακής Ενότητας είναι μικρότερος ή ίσος του δέκα (10), η επιλογή του Ελεγκτή Δόμησης γίνεται από τους εγγεγραμμένους Ελεγκτές Δόμησης, οι οποίοι έχουν επαγγελματική έδρα εντός των ορίων του Νομού που βρίσκεται το έργο, διαφορετικά από τους εγγεγραμμένους Ελεγκτές Δόμησης, οι οποίοι έχουν επαγγελματική έδρα εντός της Περιφέρειας που βρίσκεται το έργο.

3. Ο Ελεγκτής Δόμησης ενημερώνεται αυθημερόν και ηλεκτρονικά από την ΕΥΕΔ σχετικά με το είδος και την ημερομηνία διενέργειας του ελέγχου και υποχρεούται εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών να προβεί σε ηλεκτρονική αποδοχή του ορισμού του. Μετά την πάροδο της παραπάνω προθεσμίας, η κλήρωση επαναλαμβάνεται.

Ο Ελεγκτής Δόμησης έχει δικαίωμα να αρνηθεί για οποιοδήποτε λόγο τον ορισμό του και την αποδοχή του ελέγχου μέχρι πέντε (5) φορές. Πέραν αυτών διαγράφεται από το Μητρώο για χρονικό διάστημα δύο (2) ετών. Σε κάθε περίπτωση, δεν προσμετρώνται οι περιπτώσεις αιτιολογημένης άρνησης του Ελεγκτή Δόμησης αποδοχής του ορισμού του, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 11 του ν. 4030/2011.

4. Εφόσον ο Ελεγκτής Δόμησης προβεί στην αποδοχή του αιτήματος, η ΕΥΕΔ ενημερώνει αυθημερόν και ηλεκτρονικά την οικεία Υ.ΔΟΜ., τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα μηχανικό για τη διενέργεια του ελέγχου. Ο έλεγχος διενεργείται με επιτόπια αυτοψία παρουσία των επιβλεπόμενων μηχανικών, οι οποίοι οφείλουν να συμπληρώνουν προηγουμένως τα προβλεπόμενα στοιχεία και έντυπα για τη δημιουργία της Ταυτότητας Κτιρίου, του Ν. 3843/2010 «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις» (Α' 62), μετά την έναρξη ισχύος της προβλεπόμενης στο εδάφιο ιε' της παρ. 2 του άρθρου 30 του ν. 4030/2011 υπουργικής απόφασης.

5. Μετά τη διενέργεια του επιτόπιου ελέγχου, συντάσσεται από τον Ελεγκτή Δόμησης το σχετικό πόρισμα ελέγχου.

α) Εάν δεν διαπιστωθούν παραβάσεις, το πόρισμα συντάσσεται εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών και αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην ΕΥΕΔ και στη συνέχεια στην οικεία Υ.ΔΟΜ., η οποία ενημερώνει αυθημερόν τον κύριο του έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό. Στην περίπτωση του τελικού ελέγχου, η Υ.ΔΟΜ. εκδίδει αυθημερόν το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.), σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν. 4030/2011, που αποστέλλεται στον κύριο του έργου και στον γενικό επιβλέποντα μηχανικό.

β) Εάν διαπιστωθούν παραβάσεις, το πόρισμα συντάσσεται εντός δύο (2) ημερών και αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην ΕΥΕΔ και στη συνέχεια στην οικεία Υ.ΔΟΜ., η οποία επιβάλλει τις προβλεπόμενες κυρώσεις και πρόστιμα κατά το πόρισμα και συντάσσει σχετική πράξη διακοπής εργασιών. Αντίγραφο της πράξης διακοπής εργασιών, στο οποίο επισυνάπτεται το πόρισμα του Ελεγκτή Δόμησης, αποστέλλεται:

- στο Εποπτικό Συμβούλιο, προκειμένου να εισηγηθεί προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κυρώσεις σε βάρος των μελετητών ή και του επιβλεπόμενου μηχανικού του έργου, σύμφωνα με την παράγραφο 9 του άρθρου 7 του ν. 4030/2011,

- στην ΕΥΕΔ,

- στον κύριο του έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό,
- στην αρμόδια αστυνομική αρχή, η οποία διακόπτει χωρίς άλλη ειδοποίηση τις οικοδομικές εργασίες και παρακολουθεί την τήρηση της διακοπής,

- στον οικείο Δήμο, ο οποίος υποχρεούται να τοιχοκολλήσει την ίδια ημέρα την πράξη διακοπής εργασιών της Υ.ΔΟΜ. και το πόρισμα του Ελεγκτή Δόμησης στο δημοτικό κατάστημα και να τα διατηρήσει για διάστημα είκοσι (20) ημερών.

6. Για τη συνέχιση των οικοδομικών εργασιών απαιτείται σχετική πράξη της Υ.ΔΟΜ., η οποία εκδίδεται εντός δύο (2) ημερών από την παραλαβή του πορίσματος του Ελεγκτή Δόμησης, στο οποίο βεβαιώνεται η άρση των παραβάσεων που οδήγησαν στη διακοπή.

7. Στην περίπτωση που διαπιστωθούν οι αναφερόμενες στην παράγραφο 9 του άρθρου 6 του ν. 4030/2011 αλλαγές, τροποποιήσεις και αποκλίσεις, δεν επιβάλλεται καμία κύρωση, εφόσον ενημερωθεί εντός δεκαπέντε (15) ημερών ο σχετικός φάκελος της άδειας δόμησης.

Άρθρο 3

Αποζημίωση για τη διενέργεια ελέγχων

1. Η αποζημίωση των Ελεγκτών Δόμησης καθορίζεται, ανά έλεγχο και ανά κατηγορία έργου, ως εξής:

1.1 Για τους ελέγχους των εργασιών της κατηγορίας Α':

α) Για τις εργασίες δόμησης σε υφιστάμενα κτίρια, η αποζημίωση ορίζεται σε εκατόν πενήντα (150) ευρώ για κτίρια συνολική επιφάνεια έως και χίλια (1.000) τ.μ. και διακόσια πενήντα (250) ευρώ για κτίρια συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης των χιλίων (1.000) τ.μ.

β) Για τις εργασίες κατεδαφίσεων και περιτοίχισεων η αποζημίωση ορίζεται σε εκατό (100) ευρώ, ανεξάρτητα από το μέγεθος του κατεδαφιζόμενου κτιρίου ή της περιτοίχισης.

1.2 Για τον αρχικό έλεγχο των κτιρίων των Κατηγοριών Β' και Γ':

Για κτίρια συνολικής επιφάνειας έως και χίλια (1.000) τ.μ., η αποζημίωση καθορίζεται σε διακόσια (200) ευρώ, ενώ για κτίρια με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των χιλίων (1.000) τ.μ., η αποζημίωση καθορίζεται σε τριακόσια (300) ευρώ.

1.3 Για τον ενδιάμεσο έλεγχο των κτιρίων της Κατηγορίας Γ':

Για κτίρια με συνολική επιφάνεια έως και χίλια (1.000) τ.μ., η αποζημίωση καθορίζεται σε 0,4 ευρώ ανά τ.μ. και δεν μπορεί να είναι μικρότερη των διακοσίων (200) ευρώ, ενώ για κτίρια με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των χιλίων (1.000) τ.μ., η αποζημίωση καθορίζεται σε 0,3 ευρώ ανά τ.μ. και δεν μπορεί να είναι μικρότερη των τετρακοσίων πενήντα (450) ευρώ και μεγαλύτερη των δύο χιλιάδων (2.000) ευρώ.

1.4. Για τον τελικό έλεγχο των κτιρίων της των κατηγοριών Β' και Γ' και για τις προσθήκες καθ' ύψος της Κατηγορίας Α':

Για κτίρια ή προσθήκες καθ' ύψος με συνολική επιφάνεια έως και χίλια (1.000) τ.μ., η αποζημίωση καθορίζεται σε 0,5 ευρώ ανά τ.μ. και δεν μπορεί να είναι μικρότερη των διακοσίων (200) ευρώ, ενώ για κτίρια ή προσθήκες καθ' ύψος με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των χιλίων (1.000) τ.μ., η αποζημίωση καθορίζεται σε 0,4 ευρώ ανά τ.μ. και δεν μπορεί να είναι μικρότερη των εξακοσίων (600) ευρώ και μεγαλύτερη των τριών χιλιάδων (3.000) ευρώ.

2. α) Στην περίπτωση που το ποσό της αποζημίωσης είναι μεταξύ χιλίων ενός (1.001) και δύο χιλιάδων (2.000) ευρώ, για τον έλεγχο απαιτούνται δύο Ελεγκτές Δόμησης. Στην περίπτωση που το ποσό της αποζημίωσης είναι μεταξύ δύο χιλιάδων ενός (2.001) και τριών χιλιάδων (3.000) ευρώ, για τον έλεγχο απαιτούνται τρεις Ελεγκτές Δόμησης.

β) Όταν ο έλεγχος πραγματοποιείται από κλιμάκιο Ελεγκτών Δόμησης, αυτοί συντάσσουν κοινό πόρισμα ελέγχου και το ποσό της αποζημίωσης κατανέμεται ισομερώς σε κάθε έναν εξ' αυτών.

3. α) Το ύψος των αποζημιώσεων του παρόντος άρθρου περιλαμβάνει και τα έξοδα μετακίνησης του Ελεγκτή Δόμησης.

β) Στο ύψος των παραπάνω αποζημιώσεων δεν περιλαμβάνεται Φ.Π.Α.

γ) Οι παραπάνω αποζημιώσεις δεν υπόκεινται σε οποιαδήποτε εισφορά και κράτηση υπέρ τρίτων.

4. Η κατάθεση του ποσού της αποζημίωσης πραγματοποιείται από τον κύριο του έργου και με ευθύνη του σε ειδικό λογαριασμό του Ελεγκτή Δόμησης, εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών από τη διενέργεια του ελέγχου. Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής της σχετικής αποζημίωσης, ο Ελεγκτής Δόμησης δεν αποστέλλει το πόρισμά του, ενημερώνοντας σχετικά την ΕΥΕΔ και την Υ.ΔΟΜ, η οποία εκδίδει πράξη διακοπής εργασιών.

Άρθρο 4

Είδος ελέγχου ανά στάδιο και κατηγορία ελέγχου

Οι έλεγχοι διενεργούνται με βάση α) τις σχετικές μελέτες που έχουν υποβληθεί στην οικεία Υ.ΔΟΜ. και β) τα στοιχεία και το έντυπο της Ταυτότητας Κτιρίου, του Ν. 3843/2010 «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις» (Α' 62), μετά την έναρξη ισχύος της προβλεπόμενης στο εδάφιο ιε' της παρ. 2 του άρθρου 30 του ν. 4030/2011 υπουργικής απόφασης.

I. Κατηγορία Α': ένας (1) έλεγχος

α) Για τις εργασίες δόμησης σε υφιστάμενο έργο για τις οποίες απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης και οι οποίες μεταβάλλουν την όψη ή το φέροντα οργανισμό του κτιρίου, ο έλεγχος διενεργείται μετά την ολοκλήρωση των εργασιών και αφορά στη διαπίστωση των εκτελεσθέντων εργασιών σύμφωνα με την άδεια δόμησης.

β) Για τις εργασίες κατεδάφισεων ο έλεγχος διενεργείται μετά την ολοκλήρωση των εργασιών κατεδάφισης και αφορά στη διαπίστωση της κατεδάφισης σύμφωνα με την άδεια.

γ) Για τις εργασίες περιτοιχίσεων ο έλεγχος διενεργείται μετά την ολοκλήρωση των εργασιών περιτοιχίσης και αφορά στη διαπίστωση των εκτελεσθέντων εργασιών, σύμφωνα με τη σχετική άδεια.

II. Κατηγορίες Β' και Γ': αρχικός έλεγχος

Ο αρχικός έλεγχος διενεργείται μετά την ολοκλήρωση των ξυλοτύπων, του οπλισμού θεμελίωσης και των τοιχίων του υπογείου, αν υπάρχουν και αφορά στην τήρηση της θέσης του κτιρίου ή της προσθήκης, των πλαγίων αποστάσεων, των διαστάσεων του, καθώς επίσης και στην τήρηση του ξυλοτύπου και του βάθους θεμελίωσης, σύμφωνα με τη σχετική άδεια δόμησης.

Ειδικότερα ελέγχονται:

1. Το περίγραμμα του κτιρίου, η θέση του στο οικόπεδο και οι διαστάσεις του.
2. Οι πλάγιες αποστάσεις στις θέσεις που εμφανίζονται στα υποβαλλόμενα σχέδια.
3. Η στάθμη θεμελίωσης σε σχέση με τη στάθμη του εδάφους
4. Οι θέσεις και οι διαστάσεις των θεμελίων και των υποστυλωμάτων.
5. Οι θέσεις και οι διαστάσεις των τοιχίων του υπογείου, αν υπάρχει.
6. Η θέση και το εύρος του αντισεισμικού αρμού.

III. Κατηγορία Γ': ενδιάμεσος έλεγχος

Ο ενδιάμεσος έλεγχος διενεργείται αμέσως μετά την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού και της εξωτερικής τοιχοποιίας και αφορά στην τήρηση των εξωτερικών διαστάσεων, του ύψους, της θέσης του κτιρίου ή της προσθήκης, του είδους της τοιχοποιίας, της θερμομόνωσης, του εύρους του αντισεισμικού αρμού, των διαστάσεων των εξωστών και των υποδομών των εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τη σχετική άδεια δόμησης.

Αρχικά επιβεβαιώνονται τα εμφανή σημεία του πρώτου ελέγχου και στη συνέχεια ελέγχονται:

1. Το τελικό διαμορφωμένο ύψος του κτιρίου (σημείο της τελικά διαμορφωμένης στάθμης του εδάφους έως το δάπεδο της τελικά διαμορφωμένης στάθμης του δώματος).
 2. Το ύψος της στέγης και το ελεύθερο ύψος των ορόφων.
 3. Οι θέσεις και οι διαστάσεις των φερόντων στοιχείων (υποστυλώματα, δοκοί, τοιχία).
 4. Η θέση και το εύρος του αντισεισμικού αρμού.
 5. Οι θέσεις και οι διαστάσεις των εξωστών και των ημιυπαίθριων χώρων.
 6. Η θέση των ανοιγμάτων.
 7. Το είδος της εξωτερικής τοιχοποιίας
 8. Το πάχος του θερμομονωτικού υλικού.
- Αν προβλέπεται τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης, τότε ο έλεγχος διενεργείται μετά την τοποθέτησή της.
9. Η ύπαρξη παθητικών ηλιακών συστημάτων (ηλιακό αίθριο, ηλιακή καμινάδα).
 10. Οι χώροι των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και συγκεκριμένα:

- τα λεβητοστάσια ως προς τη θέση, τις διαστάσεις, το άνοιγμα αερισμού προς το εξωτερικό περιβάλλον,
- η θέση των μηχανοστασίων των ανελκυστήρων και οι απολήξεις του φρεατίου του ανελκυστήρα.

IV. Κατηγορία Β' και Γ' και προσθήκες καθ' ύψος της Κατηγορίας Α': τελικός έλεγχος

A. Ο τελικός έλεγχος διενεργείται μετά την ολοκλήρωση κτιρίου ή της προσθήκης και αφορά στην τήρηση των εξωτερικών διαστάσεων, των όψεων, του συνολικού ύψους, των διαστάσεων των ημιυπαίθριων χώρων αν υπάρχουν, των τελικών σταθμών, της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου και των προβλεπόμενων εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τη σχετική άδεια δόμησης.

Αρχικά επιβεβαιώνονται τα εμφανή σημεία του αρχικού ή του ενδιάμεσου ελέγχου. Αν δεν υπάρχει ενδιάμεσος έλεγχος εξετάζονται και τα σημεία 1, 4, 5, 6, 9, 10 της παραγράφου ΙΙΙ και επιπλέον ελέγχονται:

1. Οι όψεις και συγκεκριμένα:

- το ύψος, το είδος, η μορφή και η επικάλυψη της στέγης,
- η θέση και οι διαστάσεις των περγκολών, καμινάδων κλπ,
- η θέση των αρχιτεκτονικών προεξοχών και των σκι-άστρων,
- η θέση των φυτεμένων επιφανειών,
- η τήρηση εφαρμογής των ειδικών όρων και περιορισμών που επιβάλλονται σε περιπτώσεις ειδικής προστασίας, σύμφωνα με την έγκριση της οικείας Αρχιτεκτονικής Επιτροπής (διατηρητέα κτίρια, εντός παραδοσιακών οικισμών κλπ).

Ειδικά για την περίπτωση των προσθηκών καθ' ύψος ελέγχονται επιπλέον οι θέσεις των φερόντων στοιχείων (υποστυλώματα, δοκοί, τοιχία).

2. Η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και συγκεκριμένα:

- η τήρηση της πρόβλεψης χώρου για την υποχρεωτική φυτοκάλυψη του προκηπίου και του ακαλύπτου χώρου,
- η τήρηση των θέσεων στάθμευσης (υποχρεωτικών και προαιρετικών) και των απαραίτητων οδεύσεων,
- η θέση ειδικών εγκαταστάσεων και βοηθητικών χώρων (κολυμβητικές δεξαμενές, φρεάτια κλπ),
- η υλοποίηση των προβλεπόμενων από τις ισχύουσες διατάξεις για την πρόσβαση και εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων.

3. Το σύστημα ύδρευσης και αποχέτευσης και συγκεκριμένα:

- η θέση των δεξαμενών λυμάτων.

4. Τα συστήματα θέρμανσης, ψύξης, αερισμού, κλιματισμού:

- η τελική θέση των μονάδων παραγωγής θερμότητας και ψύξης,
- οι καμινάδες του λεβητοστασίου και των εστιών καύσης και το ύψος απόληξής τους.

5. Οι ηλεκτρικές εγκαταστάσεις:

- η θέση του ιδιωτικού υποσταθμού ΔΕΗ.

6. Η ύπαρξη σχετικής βεβαίωσης ή πιστοποιητικού εγκατάστασης για τις εγκαταστάσεις καυσίμων αερίων και ανυψωτικών μηχανημάτων.

7. Η ύπαρξη πιστοποιητικού ελέγχου ενεργητικής πυροπροστασίας, όπου απαιτείται.

B. Για τις περιπτώσεις της παραγράφου 2 β' του άρθρου 2 ελέγχονται επιπλέον από μηχανικό ειδικότητας ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων τα εξής:

1. Στη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου:

- οι προβλεπόμενες ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις.

2. Το σύστημα ύδρευσης και αποχέτευσης και συγκεκριμένα:

- τα συστήματα παραγωγής ζεστού νερού χρήσης. Εάν πρόκειται για ηλιακούς συλλέκτες ελέγχεται το είδος, η επιφάνεια και η θέση τους,

- η θέση της απόληξης των φρεατίων και των αντλιών και η ύπαρξη βαλβίδας αντεπιστροφής στο κεντρικό φρεάτιο σύνδεσης με το δίκτυο αποχέτευσης πόλης,

- ο τύπος των δεξαμενών λυμάτων.

3. Το σύστημα θέρμανσης, ψύξης, αερισμού, κλιματισμού: η βασική δομή των εγκαταστάσεων πρέπει να είναι σύμφωνη με τα βασικά στοιχεία των υποβαλλόμενων μελετών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων σε ό,τι αφορά το σύστημα παραγωγής, το δίκτυο διανομής, τα μέσα απόδοσης θέρμανσης/ψύξης (τερματικές συσκευές), τις απαιτήσεις αερισμού. Περαιτέρω ελέγχονται:

- ο τύπος των μονάδων παραγωγής θερμότητας και ψύξης,

- η μη διέλευση δικτύων / εγκαταστάσεων συσκευών από/σε χώρους που δεν επιτρέπεται (π.χ. ύπαρξη δεξαμενών πετρελαίου και λεβητοστάσια σε εξωτερικούς χώρους κ.λπ.),

- η θέση και ο τύπος συστημάτων ΑΠΕ.

4. Οι ηλεκτρικές εγκαταστάσεις και συγκεκριμένα:

- η ύπαρξη γειώσεων, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς,

- η ύπαρξη ηλεκτρονόμων διαρροής (ρελέ) στους πίνακες φωτισμού.

5. Οι εγκαταστάσεις καυσίμων αερίων και συγκεκριμένα:

- Για την περίπτωση εγκαταστάσεων φυσικού αερίου, ελέγχεται η «Βεβαίωση Κατασκευής Δικτύου Φυσικού Αερίου» από τον αρμόδιο ελεγκτικό φορέα.

- Για την περίπτωση εγκαταστάσεων υγραερίου, ελέγχεται η εφαρμογή της υποβαλλόμενης μελέτης. Σε περίπτωση που δεν απαιτείται εκπόνηση μελέτης για τη συγκεκριμένη εγκατάσταση, εξετάζεται βάσει της σχετικής νομοθεσίας και του Κανονισμού Υγραερίου.

6. Οι εγκαταστάσεις ανυψωτικών μηχανημάτων και συγκεκριμένα:

- Έλεγχος της νομιμότητας των εγκαταστάσεων από τις σχετικές άδειες λειτουργίας και τις εγκρίσεις τους από τους αρμόδιους φορείς πιστοποίησης.

- Για τις περιπτώσεις εγκαταστάσεων που δεν χρειάζονται άδεια λειτουργίας, ελέγχεται η ύπαρξη σχετικής βεβαίωσης του εγκαταστάτη.

7. Η Αντικεραυνική Προστασία: ελέγχεται ο τύπος, τα χαρακτηριστικά και το πλήθος των στοιχείων της εγκατάστασης.

Άρθρο 5

Η ισχύς της παρούσας αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 24 Φεβρουαρίου 2012

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ