



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ Γ΄**

Προς: Γραφείο Νομικών & Κοινοβουλευτικών
Θεμάτων του ΥΠΕΝ

Κοιν.:

Ταχ. Δ/ση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδ. : 115 23
Πληροφορίες : Ο. Παπαδοπούλου
Τηλέφωνο : 213-1515225
Email : daoka@prv.ypeka.gr

Θέμα : Ερώτηση στη Βουλή των Ελλήνων σχετικά με «Θεσμικά κενά στους ελέγχους ιδιωτικών οικοδομικών έργων μετά την κατάρρευση πολυκατοικίας στα Πετράλωνα.»

Σχετ. : (α) Η με αρ. πρωτ. 6642/2-7-2026 Ερώτηση στη Βουλή των Ελλήνων βουλευτού του κόμματος ΝΙΚΗ προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος & Ενέργειας, η οποία διαβιβάστηκε στη ΔΑΟΚΑ και έλαβε αρ. πρωτ.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/75792/2035/3-7-2026

Σε απάντηση της ανωτέρω Ερώτησης, η οποία κατατέθηκε στη Βουλή των Ελλήνων από Βουλευτή του κόμματος ΝΙΚΗ με θέμα «Θεσμικά κενά στους ελέγχους ιδιωτικών οικοδομικών έργων μετά την κατάρρευση πολυκατοικίας στα Πετράλωνα.», και κατά το μέρος που αφορά στις αρμοδιότητες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και ειδικότερα της Δ/νσής μας, σας ενημερώνουμε για τα κάτωθι:

Το ισχύον θεσμικό πλαίσιο που διέπει τους ελέγχους των ιδιωτικών οικοδομικών έργων ως προς την ασφάλεια των ανεγειρόμενων κτιρίων και των όμορων κατασκευών, ιδίως κατά την εκτέλεση εργασιών εκσκαφής και θεμελίωσης, συνοψίζεται ως εξής:

Α. Θεσμικό πλαίσιο για την ασφάλεια των κατασκευών:

- Με το π.δ. 305/1996 (Α' 212) καθορίζονται «Ελάχιστες προδιαγραφές ασφάλειας και υγείας που πρέπει να εφαρμόζονται στα προσωρινά ή κινητά εργοτάξια σε συμμόρφωση προς την οδηγία 92/57/ΕΟΚ». Σύμφωνα με το άρθρο 13 του ανωτέρω διατάγματος, ο έλεγχος της εφαρμογής των διατάξεών του είχε αρχικά ανατεθεί στις αρμόδιες υπηρεσίες της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης. Μετά την κατάργηση των Νομαρχιών στο πλαίσιο του προγράμματος «Καλλικράτης» και τελικώς, με τις διατάξεις του άρθρου 103 του Μέρους V του ν. 4808/2021 και της υπ' αριθ. 510148/17-11-2022 κοινής απόφασης του Υπουργού Οικονομικών και του Διοικητή της Επιθεώρησης Εργασίας (Β' 5937), οι σχετικές ελεγκτικές αρμοδιότητες ασκούνται από την Ανεξάρτητη Αρχή «Επιθεώρηση Εργασίας».
- Στον Κτιριοδομικό Κανονισμό (Υ.Α. Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/16-6-2023 Β' 3985), προβλέπονται τα εξής:
 - ο στην υποπαρ. 1.1 της παρ. 1 του άρθρου 5 του Κανονισμού, καθορίζονται οι απαιτήσεις ασφάλειας και τα μέτρα που πρέπει να λαμβάνονται κατά τη διάρκεια κατασκευής των κτιρίων, με σκοπό την προστασία των εργαζομένων, των

διερχομένων πολιτών, των κατασκευών, καθώς και των γειτονικών κτιρίων ή δομικών έργων.

- για την εξασφάλιση των παραπάνω όρων, στην υποπαρ. 1.2.1. της παρ. 1 του άρθρου 5 ορίζεται ότι: *«1.2.1. Το κτίριο ή δομικό έργο και κάθε δομικό στοιχείο ή εγκατάσταση που περιλαμβάνεται σ' αυτό να μην επηρεάζουν ή να επηρεάζονται από γειτονικά κτίρια ή δομικά έργα, δομικά στοιχεία ή εγκαταστάσεις. Όπως πχ.: Να μην προσθέτουν ούτε να δέχονται φορτία από τα γειτονικά κτίρια ή δομικά έργα. Να μην επηρεάζουν το έδαφος θεμελίωσης των γειτονικών κτιρίων ή δομικών έργων, ούτε να δέχονται από αυτά επιρροές τέτοιες, ώστε να μεταβάλλουν τα τεχνικά χαρακτηριστικά του εδάφους θεμελίωσης κ.λπ.»*.
- στην παρ. 4 «Εδαφοτεχνικά στοιχεία - Εκσκαφές Θεμελιώσεις» του ιδίου άρθρου, προβλέπεται η υποχρέωση εκτίμησης της ποιότητας και της αντοχής του εδάφους θεμελίωσης, κατά τη σύνταξη της μελέτης ανέγερσης του κτιρίου και καθορίζονται όροι, περιορισμοί και προβλέψεις, μεταξύ των οποίων με την παρ. «4.3.1. ... Σε περίπτωση εκτέλεσης θεμελιώσεων ή εκσκαφών σε στάθμη που βρίσκεται χαμηλότερα από αυτή των όμορων κτιρίων ή δομικών έργων πρέπει να λαμβάνονται μέτρα προστασίας, τόσο του συνόλου, όσον και των επί μέρους δομικών στοιχείων και εγκαταστάσεών τους από κάθε κίνδυνο βλάβης τους όχι μόνο στη διάρκεια της κατασκευής αλλά και μετά από αυτή.».
- Με το π.δ. 1073 της 12/16.9.81, καθορίζονται ειδικές διατάξεις περί των μέτρων ασφαλείας κατά την εκτέλεση οικοδομικών έργων αρμοδιότητας Πολιτικού Μηχανικού, οι οποίες τηρούνται από τους κατά νόμον υπεύθυνους. Ειδικότερα, στο Τμήμα Ι του ως άνω π.δ. το οποίο αφορά σε εργασίες εκσκαφών, καθορίζονται, στο Κεφάλαιο Α' Γενικά μέτρα ασφαλείας για εκσκαφές και στο Κεφάλαιο Β' Μέτρα ασφαλείας κατά την εκσκαφή θεμελίων και τάφρων.

B. Έλεγχοι εφαρμογής:

- Η ευθύνη για την ορθή σύνταξη, την τεκμηρίωση των απαιτούμενων μέτρων και την πιστή εφαρμογή των εγκεκριμένων μελετών και ισχυόντων τεχνικών προδιαγραφών, ανήκει στους μελετητές και επιβλέποντες μηχανικούς.
- Ο έλεγχος της ορθής εφαρμογής των στοιχείων της οικοδομικής άδειας, διενεργείται από τους Ελεγκτές Δόμησης στα προβλεπόμενα στάδια ελέγχου του άρθρου 44 του ν. 4495/2017, όπως αυτό κωδικοποιήθηκε με το άρθρο 331 του ν. 5306/2026.
- Σε κάθε περίπτωση, οι κατά τόπον αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης σύμφωνα με το άρθρο 376 του ν.5306/26, δύνανται να διενεργούν ελέγχους είτε αυτεπάγγελα είτε κατόπιν καταγγελίας, τόσο ως προς τη νομιμότητα της έκδοσης της οικοδομικής άδειας, όσο και ως προς την τήρηση των εγκεκριμένων μελετών και των όρων δόμησης κατά την εκτέλεση του έργου.

Επισημαίνεται ότι το ηλεκτρονικό σύστημα έκδοσης οικοδομικών αδειών ενισχύει τη διαφάνεια, την ιχνηλασιμότητα και τη δυνατότητα ελέγχου των διοικητικών πράξεων και των σχετικών διαδικασιών.

Σε περιπτώσεις διαπίστωσης αυθαίρετων επεμβάσεων ή αποκλίσεων από τις εγκεκριμένες μελέτες κατά την εκτέλεση των εργασιών, εφαρμόζονται οι προβλεπόμενες από τον ν. 4495/2017 διοικητικές και ποινικές κυρώσεις. Τα σχετικά στοιχεία τηρούνται από τις αρμόδιες ελεγκτικές αρχές.

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ

Αθηνά ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός