3 Νοεμβρίου 2017 **ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ** **Αρ. Φύλλου 167**

ΝΟΜΟΣ 4495/17

Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις

Αλλαγές με τον ν.5261/25 (ΦΕΚ 231^{A}/12.12.2025)

Αλλαγές με τον ν.5243/25 (ΦΕΚ 187^{A}/31.10.2025)
Αλλαγές με τον ν.5215/25 (ΦΕΚ 116^{A}/4.7.2025)
Αλλαγές με τον ν.5193/25 (ΦΕΚ 56^{A}/11.4.2025)
Αλλαγές με τον ν.5167/24 (ΦΕΚ 207^{A}/20.12.2024)
Αλλαγές με τον ν.5151/24 (ΦΕΚ 173^{A}/4.11.2024)
Αλλαγές με τον ν.5142/24 (ΦΕΚ 158^{A}/4.10.2024)
Αλλαγές με τον ν.5131/24 (ΦΕΚ 128^{A}/2.8.2024)
Αλλαγές με τον ν.5116/24 (ΦΕΚ 100^{A}/3.7.2024)
Αλλαγές με τον ν.5106/24 (ΦΕΚ 63^{A}/1.5.2024)
Αλλαγές με τον ν.5069/23 (ΦΕΚ 193^{A}/28.11.2023)
Αλλαγές με τον Ν.5037/23 (ΦΕΚ 78^{A}/28.3.2023)
Προσθήκες Ν.5015/23 (ΦΕΚ 20^{A}/02.02.2023)
Αλλαγές με τον Ν.5007/22 (ΦΕΚ 241^{A}/23.12.2022)
Αλλαγές με τον Ν.4986/22 (ΦΕΚ 204^{A}/28.10.2022)
Αλλαγές με τον Ν.4964/22 (ΦΕΚ 150^{A}/30.7.2022)
Αλλαγές με τον Ν.4951/22 (ΦΕΚ 129^{A}/4.7.2022)
Αλλαγές με τον Ν.4915/22 (ΦΕΚ 63^{A}/24.3.2022)
Αλλαγές και προσθήκες με την ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/20146/683 (ΦΕΚ 1028^{B}/4.3.2022)
Αλλαγές με τον Ν.4890/22 (ΦΕΚ 23^{A}/11.2.2022)
Αλλαγές με τον Ν.4876/21 (ΦΕΚ 251^{A}/23.12.2021)
Αλλαγές με τον Ν.4864/21 (ΦΕΚ 237^{A}/2.12.2021)
Αλλαγές με τον Ν.4849/21 (ΦΕΚ 207^{A}/5.11.2021)
Προσθήκη με την ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/93311/3679 (ΦΕΚ 4874^{B}/21.10.2021)
Αλλαγές με τον Ν.4843/21 (ΦΕΚ 193^{A}/20.10.2021)
Αλλαγές με τον Ν.4819/21 (ΦΕΚ 129^{A}/23.7.2021)
Αλλαγές με τον Ν.4811/21 (ΦΕΚ 108^{A}/26.6.2021)
Αλλαγές με την ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/39105/1618 (ΦΕΚ 1851^{B}/7.5.2021)
Αλλαγές με τον Ν.4787/21 (ΦΕΚ 44^{A}/26.3.2021)
Αλλαγές με τον Ν.4782/21 (ΦΕΚ 36^{A}/9.3.2021)
Αλλαγές με τον Ν.4764/20 (ΦΕΚ 256^{A}/23.12.2020)
Αλλαγές με τον Ν.4759/20 (ΦΕΚ 245^{A}/9.12.2020)
Αλλαγές με την ΠΝΠ – Covid19 - (ΦΕΚ 157^{A}/10.8.2020)
Αλλαγές με τον Ν.4715/20 (ΦΕΚ 149^{A}/1.8.2020)
Αλλαγές με τον Ν.4710/20 (ΦΕΚ 142^{A}/23.7.2020)
Αλλαγές με την ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/43729/460 (ΦΕΚ 1940^{B}/21.5.2020)
Αλλαγές με τον Ν.4685/20 (ΦΕΚ 92^{A}/7.5.2020)
Αλλαγές με την ΠΝΠ – Covid19 - (ΦΕΚ 75^{A}/30.3.2020)
Αλλαγές με τον Ν.4676/20 (ΦΕΚ 67^{A}/19.3.2020)
Αλλαγές με τον Ν.4674/20 (ΦΕΚ 53^{A}/11.3.2020)
Αλλαγές με τον Ν.4647/19 (ΦΕΚ 204^{A}/16.12.2019)
Αλλαγές με τον Ν.4643/19 (ΦΕΚ 193^{A}/3.12.2019)
Αλλαγές με τον Ν.4635/19 (ΦΕΚ 167^{A}/30.10.2019)
Αλλαγές με τον Ν.4613/19 (ΦΕΚ 78^{A}/24.5.2019)
Αλλαγές με τον Ν.4612/19 (ΦΕΚ 77^{A}/23.5.2019)
Αλλαγές με τον Ν.4610/19 (ΦΕΚ 70^{A}/7.5.2019)
Αλλαγές με τον Ν.4602/19 (ΦΕΚ 45^{A}/9.3.2019)
Αλλαγές με τον Ν.4585/18 (ΦΕΚ 216^{A}/24.12.2018)
Αλλαγές με τον Ν.4546/18 (ΦΕΚ 101^{A}/12.06.2018)
Αλλαγές με τον Ν.4513/18 (ΦΕΚ 9^{A}/2018-23.01.2018)

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 2 – α.π.ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075 – 31/05/2019

Σχόλια – Προφανείς διορθώσεις **Επισημάνσεις – Τονισμοί**

ΣΥΝΗΜΜΕΝΕΣ οι μέχρι σήμερα σχετικές αποφάσεις ΥΠΕΝ :

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/57930/2029-7.6.2022 - *Κατηγορίες των κατασκευών ή εγκαταστάσεων, για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια δόμησης εντός χερσαίας ζώνης λιμένος.*

ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/125377/1667-31.12.2021 - *Καθορισμός του αντικειμένου ελέγχου εντοπισμού και επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων κατασκευών κατ' εφαρμογή του άρθρου 86 του ν.4759/2020*

ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/125378/1668-31.12.2021 - *Καθορισμός του αντικειμένου ελέγχου των δηλώσεων αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων κατά τον δειγματοληπτικό έλεγχο δηλώσεων αυθαιρέτων, κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 86 του ν.4759/2020*

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/63637/2230–21.06.2022 - *Ερμηνεία διαδικασίας εφαρμογής του άρθρου 117 του ν.4495/2017 (167Α΄)*

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/72311/2992–28.07.2021 - *Προέγκριση οικοδομικών αδειών, εγκρίσεις φορέων και κατηγορίες έκδοσης αδειών μετά την ισχύ του ν.4759/2020*

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/61939/2576–25.06.2021 - *Οδηγίες για την εφαρμογή του άρθρου 116 του ν.4495/17, όπως ισχύει*

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/113130/3420–24.11.2020 - *Κατασκευές και εγκαταστάσεις στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.*

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174-13.05.2020 - *Εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας (ΕΕΔΜΚ) και απαιτούμενα δικαιολογητικά για την χορήγησή της (ενημερωμένη έως **24.3.2022**)*

ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/73705/670–22.10.2018 - *Λειτουργία, τήρηση, επικαιροποίηση και περαιτέρω ανάπτυξη του πληροφοριακού συστήματος "Ηλεκτρονική Πολεοδομία"*

ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983–31.7.2018 - *Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών (ενημερωμένη έως **20.5.2021**)*

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507–11.5.2018 - *Εφαρμογή της παρ. η του άρθ. 99 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις»*

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631–14.11.2017-*Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου*

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή :

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 (Α87), 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.
2. Στην έδρα κάθε Περιφερειακής Ενότητας συνιστάται ως όργανο της Περιφέρειας Τμήμα «Ελέγχου Δόμησης - Τοπικά Παρατηρητήρια», με κατά τόπον αρμοδιότητα αυτή της οικείας 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) το ηλεκτρονικό μητρώο των οικοδομικών αδειών,
   ββ) το μητρώο της ηλεκτρονικής ταυτότητας των κτιρίων,
   γγ) το μητρώο της ηλεκτρονικής πλατφόρμας αυθαιρέτων.

δ) Εποπτεύει τη λειτουργία των συλλογικών οργάνων και ειδικότερα :
   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.),
   ββ) μεριμνά για τη συγκρότηση των Επιτροπών Εξέτασης Ενστάσεων κατά αναθεωρητικών εκθέσεων επικίνδυνων οικοδομών του άρθρου 426 του π.δ. 14/27.7.1999 (Δ580).

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 (Α209) ή στο ν.4178/2013 (Α174) 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, αναδασωτέες 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 (Α153) 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 αυθαίρετων 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
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. Το Σ.Α. είναι αρμόδιο για την παροχή σύμφωνης γνώμης επί των αρχιτεκτονικών μελετών στις εξής περιπτώσεις :
   α) Για κάθε οικοδομική εργασία (ανέγερση, επισκευή, προσθήκη, κατεδάφιση) σε κτίρια, οικόπεδα ή γήπεδα, που βρίσκονται σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές ιδιαιτέρου 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 κήρυξής 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.
   ε) Για αρχιτεκτονικές μελέτες που διαφοροποιούνται από τα μορφολογικά στοιχεία, όπως η γεωμετρία των ανοιγμάτων, η μορφή (γεωμετρία) της στέγης ή/και του δώματος, η απόσταση Δ (επιλογή μικρού ή μεγάλου Δ κατά την κείμενη νομοθεσία), ή/και λοιπά μορφολογικά στοιχεία και την τυπολογία που επιβάλλεται με ειδικές διατάξεις που έχουν θεσπισθεί 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 (Δ270), 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 (Α33).
   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. ή των ΣΧΟΠ Αιγαίου.
   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 Βασικό Εθνικό Οδικό Δίκτυο, ή με πρόσωπο σε Πρωτεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο ή με πρόσωπο σε δρόμο πλάτους μεγαλύτερου των είκοσι (20) μέτρων.
   ιγ) Για όλα τα κτίρια για τα οποία απαιτείται η έγκριση Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ).

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

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 ιδιαιτέρου 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.

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.
   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.
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 :

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 (Α42) στην κατηγορία μελετών 7 της παρ.2 του άρθρου 2 του ν.3316/2005 (Α42).

Άρθρο 10
Θητεία μελών Σ.Α.

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

Ν.5243/25 - Άρθρο 111

6. Η θητεία του άρθρου 240 του ν. 5193/2025 (Α' 56), περί παράτασης της θητείας των μελών των συμβουλίων αρχιτεκτονικής και των συμβουλίων πολεοδομικών θεμάτων και αμφισβητήσεων, παρατείνεται **από τη λήξη της έως την 31η Μαρτίου 2026.**

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 περιέλευση της ένστασης σε αυτό.

Άρθρο 12

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

1. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας συγκροτείται στην έδρα κάθε Περιφερειακού Παρατηρητηρίου Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.).

2. Το Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει τις εξής αρμοδιότητες :

α) αποφασίζει επί των προσφυγών που υποβάλλονται κατά των γνωμοδοτήσεων των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής στις περιπτώσεις της παρ.1 του άρθρου 7 και του άρθρου 10 του ν.4067/2012,

β) ελέγχει τις υπαγωγές αυθαίρετων κατασκευών που έχουν ανεγερθεί σε διατηρητέα κτίρια, σύμφωνα με το άρθρο 117.

3. Τα Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής είναι πενταμελή και αποτελούνται από :

α) Έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό με Α βαθμό της περιφερειακής Διεύθυνσης του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, με τον αναπληρωτή του. Αν δεν υπάρχει υπάλληλος με την ανωτέρω ειδικότητα ως Πρόεδρος ή αναπληρωτής Προέδρου του Σ.Α. μπορεί να οριστεί αρχιτέκτονας – μηχανικός με Α βαθμό της Περιφέρειας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

β) Έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, μηχανικό με Α βαθμό σε ΥΔΟΜ της περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του.

γ) Δύο (2) αρχιτέκτονες – μηχανικούς, εκπροσώπους του Τ.Ε.Ε. και Σ.Α.Δ.Α.Σ.-Π.Ε.Α., αντιστοίχως, με τους αναπληρωτές τους, οι οποίοι πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 9 και επιλέγονται με κλήρωση από μητρώα, τα οποία 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.), αντιστοίχως.

δ) Έναν (1) αρχιτέκτονα καθηγητή οποιασδήποτε βαθμίδας αρχιτεκτονικής σχολής, με τον αναπληρωτή του.

4. Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής του ορίζεται υπάλληλος του Περιφερειακού Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος ή, αν δεν υπάρχει, υπάλληλος της Περιφέρειας.

5. Η θητεία των μελών είναι διετής. Ως προς τη λειτουργία του ΠΕ.Σ.Α. ισχύουν, κατά τα λοιπά, τα οριζόμενα στο άρθρο 11.

Άρθρο 13
Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α. - ΚΕ.Σ.Α.Α. - ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.)

1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.). Με όμοια απόφαση γίνεται και η συγκρότηση αυτού.

2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και Περιβάλλοντος και Ενέργειας συνιστάται στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕ.Σ.Α.Α.). Με όμοια απόφαση γίνεται και η συγκρότηση αυτού.

3. Με απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών συνιστάται στο Υπουργείο Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας Θράκης) Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας Θράκης (ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.).

Άρθρο 14
Αρμοδιότητες ΚΕ.Σ.Α.

1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει τις εξής αρμοδιότητες :

α) εισηγείται και γνωμοδοτεί στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού,

β) γνωμοδοτεί επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περίπτωσης ε' της παραγράφου 1 του άρθρου 7, των μελετών διαμόρφωσης σε περιπτώσεις πλατειών και κοινοχρήστων χώρων ιδιαίτερης σημασίας της περ. δ της παρ.1 του άρθρου 7, καθώς και των περιπτώσεων του άρθρου 10 του ν.4067/2012 (Α79), όταν διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής ή από τα Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής.

γ) γνωμοδοτεί επί των αρχιτεκτονικών μελετών σε όλες τις περιπτώσεις που η χορήγηση της οικοδομικής άδειας ανατίθεται στη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων (Δ.Α.Ο.Κ.Α.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

δ) για κάθε άλλη περίπτωση που από γενικές ή ειδικές διατάξεις απαιτείται γνωμοδότηση του ΚΕ.Σ.Α..

ε) γνωμοδοτεί για τις περιπτώσεις ανέγερσης ή επέκτασης του άρθρου 7, των οποίων η συνολική προσμετρώμενη στον Συντελεστή Δόμησης επιφάνεια είναι άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) τ.μ., και για την κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας, καθώς και έργων ως προς τα οποία ισχύουν ειδικοί όροι δόμησης.

στ) γνωμοδοτεί για λόγους επίσπευσης επί αιτημάτων τα οποία παραπέμπονται σε αυτό από τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για τα οποία εκκρεμεί η εξέτασή τους στο αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) για τουλάχιστον ένα δίμηνο κατόπιν αιτήματος από τον ενδιαφερόμενο για μεταφορά τους στο ΚΕ.Σ.Α. δια του οποίου αποδεικνύονται η καθυστέρηση εξέτασης και ο λόγος επίσπευσης.

ζ) γνωμοδοτεί ως προς την ανάγκη επίσπευσης επί αιτημάτων τα οποία παραπέμπονται σε αυτό από τον Υπουργό

Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για τα οποία εκκρεμεί η εξέτασή τους στο αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) και αφορούν σε αποκατάσταση ζημιών που προκλήθηκαν από φυσικές καταστροφές.

2. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου έχει τις εξής αρμοδιότητες :

α) εισηγείται και γνωμοδοτεί στον Υπουργό Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής για θέματα αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής,

β) γνωμοδοτεί σε ειδικές περιπτώσεις και ύστερα από εμπεριστατωμένη αιτιολογία επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περίπτωσης ε της παραγράφου 1 του άρθρου 7, που διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής ή από τα Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής.

3. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας – Θράκης έχει τις εξής αρμοδιότητες :

α) εισηγείται και γνωμοδοτεί στον αρμόδιο για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του πρώην Υπουργείου Μακεδονίας – Θράκης Υπουργό Εσωτερικών, για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του ίδιου Υπουργού,

β) γνωμοδοτεί επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περίπτωσης ε της παρ.1 του άρθρου 7, καθώς και των περιπτώσεων του άρθρου 10 του ν.4067/2012, όταν διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής ή από τα Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής.

γ) για κάθε άλλη περίπτωση που από γενικές ή ειδικές διατάξεις απαιτείται γνωμοδότηση του ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.

Άρθρο 15
Σύνθεση ΚΕ.Σ.Α. - ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ. - ΚΕ.Σ.Α.Α.

1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής είναι εννεαμελές και αποτελείται από :

α) τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως Πρόεδρο,

β) τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ο οποίος εκτελεί χρέη Προέδρου σε περίπτωση απουσίας αυτού και αναπληρώνεται από άλλον Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του Γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

γ) τον Γενικό Διευθυντή Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον εκάστοτε οριζόμενο αναπληρωτή του,

δ) έναν (1) Αρχιτέκτονα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τον αναπληρωτή του,

ε) έναν (1) Αρχιτέκτονα του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με τον αναπληρωτή του,

στ) έναν (1) Αρχιτέκτονα, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε., που πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 9 του παρόντος,

ζ) έναν (1) Αρχιτέκτονα, που υποδεικνύεται, με τον αναπληρωτή του, από τον Σ.Α.Δ.Α.Σ. - Π.Ε.Α., που πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 9 του παρόντος,

η) δύο (2) Αρχιτέκτονες μέλη ΔΕΠ ΑΕΙ οποιασδήποτε βαθμίδας ή αρχιτέκτονες μηχανικούς εγνωσμένου κύρους με εμπειρία σε θέματα αρχιτεκτονικής, με τον αναπληρωτή τους.

2. Με την απόφαση συγκρότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ορίζεται ως γραμματέας του Συμβουλίου με τον αναπληρωτή του ένας υπάλληλος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

3. Η θητεία των μελών είναι διετής.

4. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας και Θράκης είναι επταμελές με διετή θητεία και αποτελείται από :

α) τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως Πρόεδρο,

β) Έναν (1) Νομικό Σύμβουλο του Κράτους, ο οποίος υπηρετεί στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου στον Τομέα Μακεδονίας-Θράκης του Υπουργείου Εσωτερικών, ο οποίος εκτελεί χρέη Προέδρου σε περίπτωση απουσίας αυτού και αναπληρώνεται από άλλον Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο που υπηρετεί στο ίδιο γραφείο.

γ) Ένα (1) Αρχιτέκτονα, Προϊστάμενο Διεύθυνσης ή Τμήματος ή υπάλληλο Α' βαθμού του Τομέα Μακεδονίας - Θράκης του Υπουργείου Εσωτερικών ή άλλης δημόσιας υπηρεσίας που εδρεύει και έχει χωρική αρμοδιότητα στη Μακεδονία και Θράκη, με τον αναπληρωτή του.

δ) Έναν (1) Αρχιτέκτονα του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με τον αναπληρωτή του.

ε) Έναν (1) Αρχιτέκτονα μέλος ΔΕΠ ΑΕΙ οποιασδήποτε βαθμίδας ή αρχιτέκτονα μηχανικό εγνωσμένου κύρους με εμπειρία σε θέματα αρχιτεκτονικής, με τον αναπληρωτή του.

στ) έναν (1) Αρχιτέκτονα, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε., που πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 9 του παρόντος,

ζ) έναν (1) Αρχιτέκτονα, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από τον Σ.Α.Δ.Α.Σ. - Π.Ε.Α., που πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 9.

5. Η συγκρότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας - Θράκης γίνεται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του αρμόδιου για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του πρώην Υπουργείου Μακεδονίας - Θράκης Υπουργού Εσωτερικών.

6. Με την ίδια ως άνω απόφαση ορίζεται γραμματέας του Συμβουλίου, καθώς και ο αναπληρωτής του, υπάλληλος του αρμόδιου για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του πρώην Υπουργείου Μακεδονίας - Θράκης.

7. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου είναι επταμελές με διετή θητεία και αποτελείται από :

α) τον Γενικό Γραμματέα Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, ως Πρόεδρο, με αναπληρωτή του τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

β) Έναν (1) Νομικό Σύμβουλο του Κράτους ή Πάρεδρο του Ν.Σ.Κ., που υπηρετεί στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής ή στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλον Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο που υπηρετεί στα παραπάνω Γραφεία.

γ) Δύο (2) αρχιτέκτονες Προϊσταμένους Διευθύνσεων ή Τμημάτων ή υπαλλήλους Α΄ βαθμού του Περιφερειακού Παρατηρητηρίου ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιώτικης Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιώτικης Πολιτικής ή άλλης δημόσιας υπηρεσίας που εδρεύει στον χώρο ευθύνης και αρμοδιότητας του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕΣΑΑ), με τους αναπληρωτές τους.

δ) Έναν (1) Αρχιτέκτονα μέλος ΔΕΠ ΑΕΙ οποιασδήποτε βαθμίδας ή αρχιτέκτονα μηχανικό εγνωσμένου κύρους με εμπειρία σε θέματα αρχιτεκτονικής, με τον αναπληρωτή του.

ε) Έναν (1) αρχιτέκτονα, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε., που πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 9 του παρόντος, με τον αναπληρωτή του,

στ) Έναν (1) αρχιτέκτονα, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από τον Σ.Α.Δ.Α.Σ. - Π.Ε.Α., που πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 9 του παρόντος.

8. Η συγκρότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Αιγαίου γίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής.

9. Με την ίδια ως άνω απόφαση ορίζεται ο γραμματέας του Συμβουλίου και ο αναπληρωτής αυτού, υπάλληλοι του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

Άρθρο 16
Λειτουργία ΚΕ.Σ.Α. - ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ. - ΚΕ.Σ.Α.Α.

1. Το Κ.Ε.Σ.Α. συνεδριάζει σε τακτές ημερομηνίες που ορίζονται από τον Πρόεδρό του 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 τη γνωμοδότησή του μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την ημερομηνία διαβίβασης του φακέλου της μελέτης από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Οι ενδιαφερόμενοι ενημερώνονται για την ημερομηνία συνεδρίασης της συζήτησης της υπόθεσής τους και μπορούν να παρίστανται κατά τη συνεδρίαση του Συμβουλίου.

Η απόφαση μετά της αιτιολογίας της, αναρτάται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και κοινοποιείται στον ενδιαφερόμενο.

Οι συνεδριάσεις των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, Περιφερειακών Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής και του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής μπορεί να πραγματοποιούνται και με τηλεδιάσκεψη.

2. Τα οριζόμενα στην παράγραφο 1 ισχύουν και για το ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ. και ΚΕ.Σ.Α.Α..

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ - ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

Άρθρο 17
Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων - Συγκρότηση, σύνθεση και αρμοδιότητες

1. Σε κάθε περιφερειακή ενότητα συνιστάται Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, η οποία αποτελείται από :
α) Τον Προϊστάμενο του Τμήματος του οικείου Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,
β) έναν (1) μηχανικό Π.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη – πολεοδόμου, υπάλληλο της Υπηρεσίας Δόμησης της Περιφερειακής Ενότητας, με τον αναπληρωτή του,
γ) έναν (1) μηχανικό Π.Ε., εκπρόσωπο του Τ.Ε.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη – πολεοδόμου,
δ) έναν (1) μηχανικό Π.Ε. ή Τ.Ε., εκπρόσωπο του δήμου,
ε) έναν (1) δικηγόρο, τουλάχιστον πενταετούς εμπειρίας που ορίζεται από τον οικείο Δικηγορικό Σύλλογο, κατόπιν ηλεκτρονικής κληρώσεως.
Η Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων συγκροτείται με Απόφαση του οικείου Περιφερειάρχη. Με την ανωτέρω απόφαση ορίζεται και ένας γραμματέας με τον αναπληρωτή του, από τους υπαλλήλους του οικείου Τμήματος Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος.

2. Η θητεία των μελών των περιπτώσεων α και β είναι τριετής και των υπολοίπων ετήσια.

3. Η Επιτροπή έχει απαρτία όταν παρευρίσκονται ο Πρόεδρος ή ο αναπληρωτής του και δύο (2) από τα μέλη του.

Μέχρι τη συγκρότηση των Επιτροπών Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 του ν.4495/2017, όπως ισχύει, τις αρμοδιότητες που αποδίδονται σε αυτές με την παρ.4 του ιδίου άρθρου, τις παρ.2 και 3 του άρθρου 93, του τελευταίου εδαφίου του άρθρου 99 και την παρ.10 του άρθρου 108 του ιδίου νόμου, ασκούνται από τα ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β' του άρθρου 20 του ν.4495/2017, όπως ισχύει.

---

4. Η Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων εξετάζει :
α) τις προσφυγές κατά των εκθέσεων αυτοψίας αυθαιρέτων που συντάσσουν οι Ελεγκτές Δόμησης,
β) τις προσφυγές κατά των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης, που έχουν προκύψει από τη διαδικασία του δειγματοληπτικού ελέγχου των υπαγωγών, σύμφωνα με τους νόμους 3843/2010, 4014/2011, 4178/2013 και τον παρόντα,
γ) τις εκκρεμείς ενστάσεις, σύμφωνα με το άρθρο 4 του π.δ.267/1998 (Α195), καθώς και τις εκκρεμείς προσφυγές κατά εκθέσεων αυτοψίας ύστερα από εισήγηση του οικείου τοπικού παρατηρητηρίου,
δ) τη δυνατότητα αποδοχής ή μη της υποβολής τροποποίησης της δήλωσης υπαγωγής, προκειμένου να υποβληθούν πρόσθετα στοιχεία, σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο του άρθρου 99 του παρόντος.

5. Η Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον δυο (2) φορές το μήνα και εκδικάζει προσφυγές μέσα σε προθεσμία σαράντα (40) ημερών από την άσκησή τους. Οι ενδιαφερόμενοι ενημερώνονται για την ημερομηνία συζήτησης της προσφυγής τους ενώπιον της Επιτροπής και μπορούν να παρίστανται κατά τη συζήτησή της, εφόσον το επιθυμούν, για να εκθέσουν τις απόψεις τους.

6. Η Επιτροπή μπορεί να αναβάλει μόνο μια φορά τη λήψη της απόφασης, ανακοινώνει δε κατά τη συζήτηση αυτή τη νέα ημερομηνία συζήτησης, η οποία ορίζεται το αργότερο εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών.

7. Η απόφαση της Επιτροπής εκδίδεται εντός είκοσι (20) ημερών από την ημερομηνία της συζήτησής της και κοινοποιείται στον προσφεύγοντα μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή συστημένης επιστολής στη διεύθυνση που έχει δηλώσει.

Άρθρο 18
Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας

1. Συστήνεται στην έδρα κάθε Περιφέρειας Περιφερειακή Επιτροπή Προσβασιμότητας, η οποία είναι αρμόδια για:
α) τη γνωμοδότηση επί ζητημάτων προσβασιμότητας των Α.Μ.Ε.Α. και των εμποδιζόμενων ατόμων και επί ζητημάτων σχετικών με την εφαρμογή των διατάξεων για την προσβασιμότητα του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ.) και του Κτιριοδομικού Κανονισμού, καθώς και των διατάξεων που αφορούν σε θέματα προσβασιμότητας των υπαίθριων δημόσιων ή κοινοχρήστων χώρων,
β) την ενημέρωση του Περιφερειακού Συμβουλίου και του Περιφερειάρχη για θέματα προσβασιμότητας που αφορούν σε ζητήματα χωρικού σχεδιασμού και αστικού περιβάλλοντος και ιδίως της εφαρμογής του άρθρου 26 του ν.4067/2012 (Α79),
γ) τη διοργάνωση ενημερωτικών δράσεων αναφορικά με θέματα προσβασιμότητας,
δ) την άσκηση αρμοδιοτήτων που αποδίδονται σ' αυτήν από τα άρθρα 20 και 26 του ν.4067/2012, καθώς και από άλλες διατάξεις.

2. Η Περιφερειακή Επιτροπή Προσβασιμότητας είναι τετραμελής και αποτελείται από :
α) έναν (1) υπάλληλο της οικείας Περιφέρειας κλάδου ΠΕ Μηχανικών ως Πρόεδρο, με υπάλληλο αντίστοιχης ειδικότητας ως

αναπληρωτή του,
β) έναν (1) πολιτικό μηχανικό ή αρχιτέκτονα μηχανικό ή τοπογράφο μηχανικό ή χωροτάκτη πολεοδόμο μηχανικό, που ορίζεται από το Τ.Ε.Ε. με τον αναπληρωτή του,
γ) έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, με τον αναπληρωτή του,
δ) έναν (1) εκπρόσωπο της ομοσπονδίας ΑμεΑ με τον αναπληρωτή του.

3. Η Επιτροπή Προσβασιμότητας συγκροτείται με απόφαση του οικείου Περιφερειάρχη. Με την ίδια απόφαση ανατίθεται η γραμματειακή υποστήριξη της Επιτροπής σε υπάλληλο της Περιφέρειας με τον αναπληρωτή του.

Μέχρι τη συγκρότηση των Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας του άρθρου 18 του ν.4495/2017, τις αρμοδιότητες που αποδίδονται σε αυτές, ασκούνται από την Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας του άρθρου 19 του ν.4495/2017, όπως ισχύει.

---

4. Κατά των πράξεων των Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας είναι δυνατή η άσκηση ιεραρχικής προσφυγής στην Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας του άρθρου 19 από όποιον έχει έννομο συμφέρον. Η προσφυγή κατατίθεται στην Επιτροπή Προσβασιμότητας της Περιφέρειας.

Άρθρο 19
Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας συνιστάται Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας.

2. Η Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας αποτελείται από δεκατέσσερα (14) μέλη εκ των οποίων :
α) Τον Διευθυντή της Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού – Παρατηρητήριο του ΥΠΕΝ, ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του, Προϊστάμενο Τμήματος της ίδιας Διεύθυνσης.
β) Έναν (1) υπάλληλο της Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού – Παρατηρητήριο του ΥΠΕΝ, με τον αναπληρωτή του.
γ) Έναν (1) υπάλληλο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του ΥΠΕΝ με τον αναπληρωτή του.
δ) Ένα (1) μέλος του πρώην Γραφείου ΑμεΑ του ΥΠΕΧΩΔΕ με εμπειρία σε θέματα προσβασιμότητας.
ε) Έναν (1) εκπρόσωπο της ΚΕΔΕ, με ιδιότητα ΠΕ μηχανικού, με τον αναπληρωτή του αντίστοιχης ιδιότητας.
στ) Έναν (1) εκπρόσωπο του ΤΕΕ με τον αναπληρωτή του.
ζ) Έναν (1) εκπρόσωπο του ΣΑΔΑΣ με τον αναπληρωτή του.
η) Έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών με ιδιότητα ΠΕ μηχανικού, με τον αναπληρωτή του αντίστοιχης ιδιότητας.
θ) Έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Υγείας με ιδιότητα ΠΕ μηχανικού, με τον αναπληρωτή του αντίστοιχης ιδιότητας.
ι) Έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Τουρισμού με ιδιότητα ΠΕ μηχανικού, με τον αναπληρωτή του αντίστοιχης ιδιότητας.
ια) Έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Πολιτισμού με ιδιότητα ΠΕ μηχανικού, με τον αναπληρωτή του αντίστοιχης ιδιότητας.
ιβ) Έναν (1) εκπρόσωπο της Εθνικής Συνομοσπονδίας ατόμων με αναπηρία (ΕΣΑμεΑ) με τον αναπληρωτή του.
ιγ) Ένα (1) μέλος του κλάδου Μηχανικών με εξειδίκευση σε θέματα Οικοδομικού και Κτιριοδομικού Κανονισμού και Προσβασιμότητας, οριζόμενο από τον αρμόδιο Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
ιδ) Έναν (1) εκπρόσωπο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους ή νομικό με εξειδίκευση σε θέματα προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων.
ιε) Έναν (1) υπάλληλο του Β' Τμήματος της Διεύθυνσης Μελετών και Έργων Αστικών Αναπλάσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
Η γραμματειακή υποστήριξη παρέχεται από υπάλληλο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τον αναπληρωτή του.

3. Η ως άνω Επιτροπή συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας :
α) εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας νομοθετικές προτάσεις για τη βελτίωση του θεσμικού πλαισίου που αφορά στην προσβασιμότητα των κτιρίων, των κοινόχρηστων χώρων και του φυσικού περιβάλλοντος από ΑμεΑ και εμποδιζόμενα άτομα,
β) παρέχει συνδρομή προς τις αρμόδιες Διευθύνσεις του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας αναφορικά με τις βέλτιστες πρακτικές σχεδιασμού, που αφορούν σε κτίρια, κοινόχρηστους χώρους και σε φυσικό περιβάλλον,
γ) εξετάζει προσφυγές κατά πράξεων των Επιτροπών Προσβασιμότητας,
δ) γνωμοδοτεί επί ειδικών θεμάτων προσβασιμότητας, που προκύπτουν κατά την εφαρμογή διατάξεων από τα αρμόδια όργανα και ιδίως από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής και τις Υπηρεσίες Δόμησης,
ε) γνωμοδοτεί ως προς τις εύλογες διαμορφώσεις,
στ) ασκεί τις αρμοδιότητες που προβλέπονται στα άρθρα 20 και 26 του ν.4067/2012 (Α79).

Άρθρο 20
Συγκρότηση Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.)

1. Σε κάθε περιφερειακή ενότητα συνιστώνται δύο (2) ή και περισσότερα, σε περίπτωση που κριθεί αναγκαίο, Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), υπό τον διακριτό τίτλο (Α) και (Β), τα οποία συγκροτούνται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Κατ' εξαίρεση στις Περιφέρειες Βορείου και Νοτίου Αιγαίου και Ιονίων Νήσων δύναται κατόπιν πρότασης του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος να μην συγκροτούνται ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. σε κάθε περιφερειακή ενότητα, αλλά να συγκροτούνται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. με αρμοδιότητα σε περισσότερες της μίας περιφερειακές ενότητες. Σε περίπτωση που ο Συντονιστής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης διαπιστώσει αδυναμία συγκρότησης ή λειτουργίας ΣΥΠΟΘΑ Α ή Β, με απόφασή του καθορίζει το αντίστοιχο ΣΥΠΟΘΑ Α ή Β όμορης περιφερειακής ενότητας της ίδιας περιφέρειας που θα ασκεί τις αρμοδιότητες αυτού έως τη συγκρότησή του ή την αποκατάσταση της εύρυθμης λειτουργίας του.

2. Το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων **(ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.)** είναι πενταμελές και αποτελείται από :
   α) τον πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (Ν.Σ.Κ.) στην έδρα της περιφερειακής ενότητας του Συμβουλίου, με τον αναπληρωτή του και, αν δεν υπάρχει Πάρεδρος, από δικαστικό αντιπρόσωπο, ως Πρόεδρο. Αν δεν υπάρχει γραφείο του Ν.Σ.Κ. στην έδρα του Συμβουλίου, τα παραπάνω μέλη ορίζονται από το γραφείο του Ν.Σ.Κ. της πλησιέστερης περιφερειακής ενότητας,
   β) έναν (1) μηχανικό, προϊστάμενο ή αναπληρωτή προϊστάμενο της αρμόδιας Διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή της οικείας Διεύθυνσης της αποκεντρωμένης διοίκησης ή της περιφέρειας ή προϊστάμενο τμήματος της αποκεντρωμένης διοίκησης ή της Περιφέρειας ή υπάλληλο της αποκεντρωμένης διοίκησης ή της Περιφέρειας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημοσίου τομέα της περιφερειακής ενότητας, με εμπειρία σε θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας, ως Αντιπρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,
   γ) έναν (1) μηχανικό, υπάλληλο με βαθμό Α΄, της αρμόδιας Διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή υπάλληλο της οικείας Διεύθυνσης της περιφέρειας ή υπάλληλο τμήματος της περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του, ως μέλος,
   δ) έναν (1) μηχανικό, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ), με δεκαετή εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη πολεοδόμου μηχανικού, ως μέλος,
   ε) ένα (1) μέλος που ορίζεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας από το Μητρώο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. της παρ.4, που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως μέλος. Έως τη σύσταση του Μητρώου, ή σε περίπτωση που είναι αδύνατη η εύρεση μέλους από το Μητρώο, από έναν (1) μηχανικό, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε., με δεκαετή εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη πολεοδόμου μηχανικού.

   Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής του ορίζονται υπάλληλος της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή, αν δεν υπάρχει, υπάλληλος της περιφέρειας.

   Αν διαπιστωθεί αδυναμία συμμετοχής προσώπου της περ.α΄, Πρόεδρος του Συμβουλίου ορίζεται το πρόσωπο που αναφέρεται στην περ.β΄. Στην περίπτωση αυτή, συμμετέχει στο Συμβούλιο και ένας δικηγόρος, ο οποίος επιλέγεται με κλήρωση από τα μητρώα της παρ.5.

   Το **ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β** είναι πενταμελές και αποτελείται από :
   α) έναν (1) Διευθυντή Υπηρεσίας Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) ή τον προϊστάμενο της τεχνικής υπηρεσίας δήμου της οικείας περιφερειακής ενότητας ως Πρόεδρο με τον αναπληρωτή του,
   β) ένα (1) μέλος υπάλληλο Υ.ΔΟΜ. ή τεχνικής υπηρεσίας δήμου της οικείας Περιφερειακής ενότητας με τον αναπληρωτή του,
   γ) έναν (1) μηχανικό, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε., με δεκαετή εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη πολεοδόμου μηχανικού, ως μέλος,
   δ) ένα (1) μέλος που ορίζεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας από το Μητρώο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. της παρ. 4, που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως μέλος. Έως τη σύσταση του Μητρώου, ή σε περίπτωση που είναι αδύνατη η εύρεση μέλους από το Μητρώο, από έναν (1) μηχανικό, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε., με δεκαετή εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη πολεοδόμου μηχανικού,
   ε) ένα (1) δικηγόρο, ο οποίος επιλέγεται με κλήρωση από τα μητρώα της παρ.5. Έως τη σύσταση του Μητρώου δικηγόρων ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. της παρ.5, ή σε περίπτωση που είναι αδύνατη η εύρεση μέλους από το Μητρώο δικηγόρων ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., υποδεικνύεται από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο δικηγόρος, τουλάχιστον παρ' Εφέταις, με τον αναπληρωτή του. Σε περίπτωση που δεν ορισθεί δικηγόρος από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο, εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την παραλαβή της πρόσκλησης από τον Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, την οποία ο τελευταίος αποστέλλει υποχρεωτικά εντός (5) ημερών από τη διαπίστωση της μη επάρκειας μελών, τότε το ανωτέρω όργανο συγκροτείται νομίμως, χωρίς τη συμμετοχή αυτού.

   Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής του ορίζονται υπάλληλος Υ.ΔΟΜ. ή δήμου της οικείας Περιφερειακής

ενότητας.

3. Η θητεία των μελών είναι διετής.

Ν.5243/25 - Άρθρο 111

6. Η θητεία του άρθρου 240 του ν. 5193/2025 (Α' 56), περί παράτασης της θητείας των μελών των συμβουλίων αρχιτεκτονικής και των συμβουλίων πολεοδομικών θεμάτων και αμφισβητήσεων, παρατείνεται **από τη λήξη της έως την 31η Μαρτίου 2026.**.

4. Μητρώα ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ.:

Τα μητρώα ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ. συνιστώνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και τηρούνται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Στα μητρώα αυτά εγγράφονται, κατόπιν σχετικής αιτήσεώς τους, αρχιτέκτονες μηχανικοί, τοπογράφοι μηχανικοί, πολιτικοί μηχανικοί και χωροτάκτες πολεοδόμοι μηχανικοί που διαθέτουν δωδεκαετή επαγγελματική εμπειρία ή οκταετή εμπειρία, εφ' όσον διαθέτουν μεταπτυχιακό ή διδακτορικό αντικείμενο σε συναφές γνωστικό αντικείμενο ή μελετητικό πτυχίο κατηγορίας 1 ή 2.

5. Μητρώα δικηγόρων ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ.:

Τα μητρώα δικηγόρων ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ. συνιστώνται και τηρούνται σε κάθε Περιφερειακή Ενότητα με απόφαση του Συντονιστή της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης μετά από γνώμη του οικείου Δικηγορικού Συλλόγου. Στα μητρώα αυτά εγγράφονται, κατόπιν σχετικής αιτήσεώς τους, δικηγόροι που διαθέτουν δωδεκαετή επαγγελματική εμπειρία ή οκταετή εμπειρία, εφόσον διαθέτουν μεταπτυχιακό ή διδακτορικό αντικείμενο σε αντικείμενο σχετικό με το δίκαιο του περιβάλλοντος ή το χωροταξικό ή περιβαλλοντικό δίκαιο.

Άρθρο 21
Αρμοδιότητες ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

Τα Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) εντός της ίδιας περιφερειακής ενότητας έχουν διακριτές αρμοδιότητες ως εξής :

α) Στις **αρμοδιότητες του ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ. Α** ανήκουν :

αα) η εξέταση των προσφυγών κατά των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης, τα οποία εκδίδονται κατά τη διαδικασία του ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών του άρθρου 45,

ββ) η άσκηση των αρμοδιοτήτων των Συμβουλίων Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος των άρθρων 3 και 4 της 75724/1151/1983 (Β'767) κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, καθώς και κάθε άλλη γνωμοδοτική αρμοδιότητα, η οποία προβλέπεται από τις διατάξεις για την έκδοση αποφάσεων από τον πρώην Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, σύμφωνα με τα άρθρα 280 και 283 της παρ.3 του ν.3852/2010. Γνωμοδοτήσεις που φέρουν πλημμελή ή ελλιπή αιτιολογία παραπέμπονται από το Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης στο ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ. Θέματα μείζονος σημασίας μπορεί να παραπέμπονται από το (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).

γγ) η γνωμοδότηση για την κατ' εξαίρεση περίφραξη ξενοδοχείων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ. 236/18.5./22.6.1984 για τις περιφράξεις γηπέδων μέσα σε ζώνη πλάτους 500 μέτρων από την ακτή.

β) Στις **αρμοδιότητες του ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ. Β** ανήκουν :

αα) η διερεύνηση των υποθέσεων τέλεσης των παραβάσεων του άρθρου 46 του παρόντος που διαβιβάζονται από τους ελεγκτές δόμησης και τις υπηρεσίες δόμησης, η σύνταξη πορίσματος και η προώθηση του σχετικού φακέλου στο Εποπτικό Συμβούλιο του άρθρου 156 του ν.4389/2016 (Α'94) προκειμένου αυτό να εισηγηθεί την επιβολή των κυρώσεων.

ββ) η γνωμοδότηση στην περίπτωση της παραγράφου 12 του άρθρου 42 του παρόντος και της παραγράφου 3 του άρθρου 137 του παρόντος καθώς και σε κάθε άλλη περίπτωση που προβλέπεται η γνωμοδότησή τους.

Άρθρο 22
Συγκρότηση Περιφερειακών Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.)

1. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας συγκροτούνται Περιφερειακά Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) στην έδρα κάθε περιφέρειας.

2. Το Περιφερειακό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων είναι πενταμελές και αποτελείται από :

α) Ως Πρόεδρο, τον πάρεδρο του γραφείου του Ν.Σ.Κ. στην έδρα της περιφερειακής ενότητας του Συμβουλίου, και, αν δεν υπάρχει πάρεδρος, τον δικαστικό αντιπρόσωπο. Αν δεν υπάρχει γραφείο του Ν.Σ.Κ. στην έδρα του Συμβουλίου, τα παραπάνω μέλη ορίζονται από το γραφείο του Ν.Σ.Κ. της πλησιέστερης περιφερειακής ενότητας.

β) Τον προϊστάμενο της Διεύθυνσης Περιφερειακού και Χωροταξικού Σχεδιασμού (ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ.) της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ως αναπληρωτή του Προέδρου.

γ) Τον προϊστάμενο μηχανικό της αρμόδιας Διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας της οικείας Διεύθυνσης της περιφέρειας ή προϊστάμενο τμήματος της Περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη – πολεοδόμου μηχανικού, με τον αναπληρωτή του.

δ) Έναν (1) εκπρόσωπο του Τ.Ε.Ε. με τον αναπληρωτή του, μηχανικό Π.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη – πολεοδόμου μηχανικού, με δεκαετή εμπειρία που επιλέγεται με

κλήρωση. Το μέλος που έχει συμπληρώσει μία θητεία, δεν μπορεί να επιλεγεί εκ νέου, κατά την αμέσως επόμενη θητεία.

ε) Έναν (1) εκπρόσωπο της Ένωσης Περιφερειών Ελλάδος (ΕΝ.Π.Ε.) με τον αναπληρωτή του, με τουλάχιστον δεκαετή εμπειρία σε θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας, με αναπληρωτή του έναν μηχανικό Π.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη – πολεοδόμου μηχανικού, με τον αναπληρωτή του.

3. Η θητεία των μελών των περιπτώσεων α και β είναι τριετής και των περιπτώσεων δ και ε ετήσια. Μετά τη λήξη της θητείας των περιπτώσεων δ και ε δεν επιτρέπεται ο ορισμός των ίδιων προσώπων ως μελών του ιδίου ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., εκτός αν παρεμβληθεί διάστημα μεγαλύτερο των τεσσάρων (4) ετών.

4. Σε περίπτωση που διαπιστώνεται, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατόπιν σχετικού εγγράφου του Προέδρου του Ν.Σ.Κ., αδυναμία ορισμού, ως Προέδρου του Συμβουλίου, του υπό 2α προσώπου, επιτρέπεται η συγκρότηση του Συμβουλίου και χωρίς αυτό. Στην περίπτωση αυτή το αναφερόμενο υπό 2β πρόσωπο ασκεί χρέη Προέδρου Συμβουλίου και στο Συμβούλιο συμμετέχει επίσης και ένας δικηγόρος, ο οποίος επιλέγεται με κλήρωση από μητρώα, που συντάσσονται ύστερα από γνώμη του οικείου Δικηγορικού Συλλόγου και τηρούνται με μέριμνα του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 23
Αρμοδιότητες ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

1. Τα Περιφερειακά Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) εξετάζουν τις διοικητικές προσφυγές κατά των εκτελεστών πράξεων ή των παραλείψεων των οργάνων των ΥΔΟΜ, που εκδίδονται κατά τη διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών ή αδειών δόμησης ή προεγκρίσεων οικοδομικών αδειών. Η ανωτέρω προσφυγή ασκείται εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση ή κατ' άλλον τρόπο πλήρη γνώση της πράξης από τον ενδιαφερόμενο με κατάθεση αυτής στο πρωτόκολλο της Υπηρεσίας Δόμησης, που εξέδωσε την προσβαλλόμενη πράξη. Η Υπηρεσία διαβιβάζει την προσφυγή στο αρμόδιο Περιφερειακό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Η συζήτησή της προσδιορίζεται εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την περιέλευση της προσφυγής στο Περιφερειακό Συμβούλιο.

2. Για το παραδεκτό της άσκησης προσφυγής απαιτείται καταβολή παραβόλου ύψους πενήντα (50) ευρώ, το οποίο και προσκομίζεται κατά την κατάθεση. Το παράβολο αποτελεί έσοδο του κρατικού προϋπολογισμού.
Κατά τη συνεδρίαση του Συμβουλίου καλείται προς ακρόαση των απόψεών του ο προσφεύγων με πρόσκληση, η οποία του επιδίδεται τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Η απόφαση εκδίδεται εντός τριάντα (30) ημερών από την εξέταση αυτής.

3. Τα ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. είναι αρμόδια και για την εξέταση προσφυγών κατά των πράξεων των παρατηρητήριων, που αφορούν ανακλήσεις δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων, κατά τη διάταξη της παραγράφου 10 του άρθρου 107 και στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται διατάξεις της παραγράφου 2 του παρόντος.

Μέχρι τη συγκρότηση των ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. του άρθρου 22 του ν.4495/2017 :

α) τις αρμοδιότητες που αποδίδονται σε αυτά με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 23 και την παράγραφο 3 του άρθρου 110 του ιδίου νόμου, όπως ισχύει, ασκούν τα ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α΄ του άρθρου 20 του ν.4495/2017, όπως ισχύει.

β) τις αρμοδιότητες που αποδίδονται σε αυτά με τις παραγράφους 3 του άρθρου 23, όπως ισχύει και την παράγραφο 10 του άρθρου 107 του ν.4495/2017, όπως ισχύει, ασκούν τα ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β΄ του άρθρου 20 του ν.4495/2017, όπως ισχύει.

Άρθρο 24
Συγκρότηση Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ΑΙΓΑΙΟΥ - ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΘΡΑΚΗΣ

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας συνιστώνται Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Β' (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β'), τα οποία συγκροτούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2. Το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. είναι ενδεκαμελές και αποτελείται από :

α) τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως Πρόεδρο,

β) τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλον Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

γ) τον Προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον εκάστοτε οριζόμενο αναπληρωτή του,

δ) τον Προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον εκάστοτε οριζόμενο αναπληρωτή του,

ε) δύο (2) μηχανικούς, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, που υποδεικνύεται με τους αναπληρωτές τους

από το Τ.Ε.Ε.,

στ) δύο (2) μέλη, πρόσωπα εγνωσμένου κύρους με εμπειρία σε θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας, κατόχους πτυχίου ανώτατης σχολής, με τον εκάστοτε οριζόμενο αναπληρωτή τους,

ζ) δύο (2) Μηχανικούς, Προϊστάμενους Διευθύνσεων ή Τμημάτων ή υπαλλήλους Α' βαθμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, από τις Διευθύνσεις που υπάγονται στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του ως άνω Υπουργείου και δύο (2) αναπληρωματικά μέλη,

η) τον Προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με αναπληρωτή τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης.

2Α. Το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β' είναι εννεαμελές και αποτελείται από :

α) τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως πρόεδρο, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλον Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

β) τον Προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον εκάστοτε οριζόμενο αναπληρωτή του,

γ) τον Προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον εκάστοτε οριζόμενο αναπληρωτή του,

δ) δύο (2) μηχανικούς, με εμπειρία σε θέματα αυθαιρέτων, που υποδεικνύονται με τους αναπληρωτές τους από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας,

ε) δύο (2) μέλη, πρόσωπα εγνωσμένου κύρους με εμπειρία σε θέματα αυθαιρέτων, κατόχους πτυχίου ανώτατης σχολής, με τους αναπληρωτές τους,

στ) δύο (2) Μηχανικούς, Προϊστάμενους Διευθύνσεων ή Τμημάτων ή υπαλλήλους Α' βαθμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, από τις Διευθύνσεις που υπάγονται στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του ως άνω Υπουργείου με τους αναπληρωτές τους.

3. Με την απόφαση συγκρότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ορίζεται ως αναπληρωτής του Προέδρου ο Νομικός Σύμβουλος του Κράτους στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

4. Η θητεία των μελών είναι τριετής.

5. Με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών συγκροτείται Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, Μακεδονίας – Θράκης (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ΜΑ.Θ.).

6. Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Μακεδονίας - Θράκης είναι επταμελές με διετή θητεία, γνωμοδοτεί για θέματα της παρ.2 του άρθρου 6 και της παρ.1.γ. του άρθρου 8 του ν.4067/2012 (Α'79) και αποτελείται από :

α. τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως Πρόεδρο,

β. Έναν (1) Νομικό Σύμβουλο του Κράτους, ο οποίος υπηρετεί στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου στον τομέα Μακεδονίας Θράκης του Υπουργείου Εσωτερικών, ο οποίος εκτελεί χρέη Προέδρου σε περίπτωση απουσίας αυτού και αναπληρώνεται από άλλον Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο, που υπηρετεί στο ίδιο γραφείο.

γ. Δύο (2) Μηχανικούς, Προϊστάμενους Διευθύνσεων ή Τμημάτων ή υπαλλήλους Α' βαθμού στον τομέα Μακεδονίας Θράκης του Υπουργείου Εσωτερικών ή άλλης δημόσιας Υπηρεσίας, που εδρεύει και έχει χωρική αρμοδιότητα στη Μακεδονία και Θράκη, με τους αναπληρωτές τους μηχανικούς.

δ. Δύο (2) Μηχανικούς, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας, πολεοδομίας και περιφερειακής ανάπτυξης, που υποδεικνύονται με τους αναπληρωτές τους από το Τ.Ε.Ε.

ε. ένα (1) μέλος, πρόσωπο εγνωσμένου κύρους με εμπειρία σε θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας, κάτοχο πτυχίου ανώτατης σχολής.

7. Ο ορισμός των μελών του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Μακεδονίας - Θράκης, γίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών.

8. Ο Γραμματέας του Συμβουλίου και ο αναπληρωτής του ορίζονται με την ως άνω απόφαση, από υπαλλήλους του Τομέα Μακεδονίας Θράκης του Υπουργείου Εσωτερικών.

9. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής συγκροτείται «Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.Α.)».

10. Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου ασκεί τις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 75724/1151/1983 κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Β'767) για τις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, καθώς και τις αρμοδιότητες της παρ.9β του άρθρου 25 του ν.2508/1997 και της παρ.2 του άρθρου 6 του ν.4067/2012, ως ισχύουν.

11. Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου είναι επταμελές, έχει τριετή θητεία και αποτελείται από :

α. τον Γενικό Γραμματέα Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, ως Πρόεδρο, με αναπληρωτή του τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου

Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

β. τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους ή Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου στη Γενική Γραμματεία Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, ο οποίος αναπληρώνεται αντίστοιχα από άλλον Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του Γραφείου Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων,

γ. έναν (1) μηχανικό με βαθμό Α' ή Β' της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, με τον αναπληρωτή του,

δ. έναν (1) Διευθυντή ή τμηματάρχη μηχανικό με βαθμό Α' ή Β' της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής ή άλλης Δημόσιας Υπηρεσίας (Περιφερειών Βορείου και Νοτίου Αιγαίου) με τον αναπληρωτή του,

ε. Δύο (2) Μηχανικούς, εκπροσώπους του ΤΕΕ, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας, πολεοδομίας και περιφερειακής ανάπτυξης, με τον αναπληρωτή τους.

στ. ένα (1) μέλος, κάτοχος πτυχίου Π.Ε., εγνωσμένου κύρους με εμπειρία σε θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας.

Άρθρο 25
Αρμοδιότητες ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) έχει τις εξής αρμοδιότητες :

α) επιλύει ερμηνευτικά προβλήματα που ανακύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων του νέου οικοδομικού κανονισμού, καθώς και από κάθε διάταξη της πολεοδομικής νομοθεσίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμόδιων υπηρεσιών σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 28 του ν.4067/2012 (Α79), κατόπιν αιτήματος του Υπουργού ή του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος ή της Κεντρικής Υπηρεσίας Δόμησης ή αυτεπαγγέλτως. Στην περίπτωση αυτή η σύνθεση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ συμπληρώνεται από έναν δικηγόρο παρ' Αρείω Πάγω με εμπειρία σε ζητήματα χωροταξίας, με τον αναπληρωτή του, οι οποίοι ορίζονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και έναν εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, με τον αναπληρωτή του. Οι γνωμοδοτήσεις αυτές είναι δεσμευτικές για τις υπηρεσίες στις οποίες απευθύνονται και αναρτώνται στον διαδικτυακό τόπο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και στον διαδικτυακό τόπο e-Άδειες,

β) ασκεί τις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του άρθρου 2 της υπ' αριθμ.75724/1151/1983 κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Β767), δηλαδή γνωμοδοτεί σε θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τα οποία απαιτείται γνώμη τεχνικού συμβούλου, καθώς επίσης και σε άλλα θέματα τα οποία παραπέμπονται προς γνωμοδότηση από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθώς και κάθε άλλη αρμοδιότητα που ασκούσε το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΚΣΧΟΠ), πριν καταργηθεί,

γ) εξετάζει θέματα μείζονος σημασίας τα οποία παραπέμπονται στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων από τα Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), σύμφωνα με το άρθρο 21 του παρόντος,

δ) γνωμοδοτεί για την καθ' ύψος υπέρβαση Ι.Ν. σε εκτός σχεδίου περιοχές, σύμφωνα με το άρθρο 12 του π.δ. 6.10.1978 (Δ538), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 54 παρ.9 του ν.4280/2014 (Α159),

ε) γνωμοδοτεί για την καθ' ύψος υπέρβαση Ι.Ν. εντός οικισμών προ του έτους 1923 και μέχρι 2000 κατοίκους, σύμφωνα με την παρ.7 του άρθρου 10 του ν.4315/2014 (Α269),

στ) γνωμοδοτεί για την εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαίρετων κτισμάτων που ανήκουν στο Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ. και Ο.Τ.Α. και έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 11.1.1985,

ζ) γνωμοδοτεί επί παρεκκλίσεων βιομηχανικών εγκαταστάσεων, σύμφωνα με την παρ.7 του άρθρου 4 του π.δ.24/3.5.1985 (Δ181), για την Περιφέρεια Αττικής,

η) γνωμοδοτεί επί παρεκκλίσεων κτιρίων σε εκτός σχεδίου περιοχές για την Περιφέρεια Αττικής, σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. α του π.δ.24/3.5.1985,

ι) εγκρίνει τη δόμηση αθλητικών εγκαταστάσεων από τη Δ.Α.Ο.Κ.Α., σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 19 του ν.4258/2014 (Α94),

ια) αποφασίζει επί προσφυγής που αφορά εγκατάσταση κεραίας, σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης τριών (3) μηνών από την υποβολή της αίτησης προς τον Γενικό Γραμματέα – ήδη Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, σύμφωνα με το άρθρο 30 του ν.4070/2012 (Α82), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 60 του ν.4313/2014 (Α261),

ιβ) γνωμοδοτεί για χρήση ξενοδοχείου σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια σε περιοχές που οι χρήσεις τους ρυθμίζονται από ειδικά διατάγματα προστασίας και εμπίπτουν στην περιοχή αρμοδιότητας του ρυθμιστικού σχεδίου Αττικής, σύμφωνα με την παρ.15α του άρθρου 28 του ν.4280/2014,

ιγ) γνωμοδοτεί για χρήση τράπεζας σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές που οι χρήσεις ρυθμίζονται από ειδικά διατάγματα προστασίας και εμπίπτουν στην περιοχή αρμοδιότητας του ρυθμιστικού σχεδίου Αττικής, σύμφωνα με την παρ.16 του άρθρου 28 του ν.4280/2014.

ιδ) γνωμοδοτεί εν όψει της έκδοσης ατομικών ή κανονιστικών πράξεων ή δεσμευτικών εγκυκλίων της παρ.4 του άρθρου 97Α του ν.3852/2010 (Α87), μετά από αίτημα του Υπουργού ή του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος ή του αρμόδιου Γενικού Διευθυντή ή της Κεντρικής Υπηρεσίας Δόμησης (Υ.ΔΟΜ).

Άρθρο 25Α
Διενέργεια αυτοψιών

Δύναται, κατόπιν απόφασης του προέδρου των συμβουλίων των άρθρων 13 και 24, να διενεργείται από τον πρόεδρο ή ορισμένο δια της απόφασης μέλος ή αναπληρωματικό μέλος του συμβουλίου ή εισηγητή αυτού, αυτοψία σχετική με θέμα για το οποίο γνωμοδοτεί το συμβούλιο.

Άρθρο 25Β
Κανονισμός Λειτουργίας Συμβουλίων

Τα Κεντρικά Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων και τα Κεντρικά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής των άρθρων 13 και 24 καταρτίζουν τον κανονισμό που ρυθμίζει τα θέματα λειτουργίας εκάστου Συμβουλίου. Κάθε Κανονισμός εγκρίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής ή Εσωτερικών. Τα προς εξέταση θέματα δύναται να εισάγονται στα ανωτέρω Συμβούλια κατόπιν της διαβίβασης σε φυσική ή ηλεκτρονική μορφή φακέλου, συνοδευόμενου από ενημερωτικό σημείωμα, το οποίο συντάσσεται από τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή την αρμόδια θεματική υπηρεσία. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος το ανωτέρω ενημερωτικό σημείωμα υποκαθιστά την τυχόν προβλεπόμενη εισήγηση των υπηρεσιών των οικείων Υπουργείων προς τα ανωτέρω Συμβούλια.

Άρθρο 26
Μεταβατικές διατάξεις Τμήματος Α

1. Μέχρι τη συγκρότηση των υπηρεσιών των άρθρων 1, 2 και 3, οι αρμοδιότητές τους ασκούνται από τις υπηρεσίες, στις οποίες είχαν ανατεθεί οι αρμοδιότητες αυτές μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου. Οι αρμοδιότητες που απονέμονται στα Τοπικά Παρατηρητήρια του άρθρου 2 στο πλαίσιο πάσης φύσεως ελέγχων (ιδίως δειγματοληπτικού ελέγχου Δηλώσεων Αυθαιρέτων, εντοπισμού και επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων κατασκευών, δειγματοληπτικού ελέγχου αδειών, ελέγχου στοιχείων ηλεκτρονικής Ταυτότητας) ασκούνται έως την συγκρότηση αυτών από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ). Η Κεντρική Υ.ΔΟΜ. μπορεί επίσης να ασκεί τις αρμοδιότητες αυτές.
2. Μέχρι τη συγκρότηση των συλλογικών οργάνων και επιτροπών των άρθρων 7, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 22 και 24, συνεχίζουν να λειτουργούν τα υφιστάμενα κατά το χρόνο δημοσίευσης του παρόντος όργανα και ασκούν τις αρμοδιότητές τους, αυτές που τους είχαν αποδοθεί πριν τη δημοσίευση του παρόντος, καθώς και αυτές που ορίζονται στον παρόντα.
   Η θητεία των υφιστάμενων οργάνων, έστω και αν αυτή είχε λήξει κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος, παρατείνεται έως τις 31.12.2018, με δυνατότητα περαιτέρω παράτασης μετά από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή και των κατά περίπτωση συναρμοδίων Υπουργών.
3. Μέχρι τη συγκρότηση των υπηρεσιών του άρθρου 2 του παρόντος, όπου για τη συγκρότηση συμβουλίων απαιτείται συμμετοχή υπαλλήλων των υπηρεσιών αυτών, συμμετέχει υπάλληλος της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή της Περιφέρειας.

3Α. Ειδικά ως προς τα Σ.Α. συνεχίζουν να λειτουργούν με τις αρμοδιότητες που τους αποδίδονται με τον παρόντα νόμο.

4. Η αντικατάσταση μέλους ή μελών των Σ.Α., ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. κατά το ως άνω διάστημα λειτουργίας τους και για κάθε τυχόν παράτασή τους, διενεργείται με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, με βάση τις ιδιότητες των μελών που προέβλεπαν οι προϊσχύουσες διατάξεις.

Άρθρο 27
Καταργούμενες διατάξεις Τμήματος Α

Με την επιφύλαξη του άρθρου 26 και τη συγκρότηση των νέων οργάνων, καταργούνται τα άρθρα 15, 20 έως και 37 του ν.4030/2011 και η παρ.7 του άρθρου 26 του ν.4067/2012.

ΤΜΗΜΑ Β - ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ - ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΔΕΙΩΝ

Άρθρο 28
Ορισμοί

α) «**Οικοδομική Άδεια**»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση σε οικόπεδο ή γήπεδο των οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται στις μελέτες που τη συνοδεύουν, εφόσον οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις. Στην έννοια των οικοδομικών εργασιών για ανέγερση νέας οικοδομής ή προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή περιλαμβάνονται και οι εργασίες που καθιστούν το κτίριο άρτιο για λειτουργία, όπως οι εργασίες για την κατασκευή περιτοιχίσεων ή περιφράξεων, βόθρων, υπογείων δεξαμενών νερού, εκσκαφών, επιχώσεων και κοπής δένδρων. Στην έννοια της οικοδομικής άδειας περιλαμβάνονται και άδειες οι οποίες δεν δημιουργούν δόμηση, ιδίως η άδεια κατεδάφισης, η άδεια αλλαγής χρήσης, η άδεια διαμορφώσεων, επισκευής, διασκευής, ενισχύσεων, η άδεια για αυτοτελείς εργασίες περιτοιχίσεων, επιχώσεων ή εκσκαφών, καθώς και κοπής δένδρων. Ως οικοδομική άδεια νοείται και η άδεια δόμησης.

β) «**Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας**» : Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών που ορίζονται στην παράγραφο 2 του άρθρου 29.

γ) «**Προέγκριση οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης**» : Η διοικητική πράξη που χορηγείται για την πιστοποίηση του δικαιώματος έκδοσης οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης και την εφαρμογή, κατά τον χρόνο ισχύος της, των πολεοδομικών διατάξεων και πολεοδομικών μεγεθών της (δόμηση, κάλυψη, ύψος), που ισχύουν κατά τον χρόνο έκδοσης της προέγκρισης, εφόσον η οικοδομική άδεια/άδεια αναθεώρησης εκδοθεί εντός του χρόνου ισχύος της προέγκρισης και με την επιφύλαξη της εξασφάλισης και υποβολής των απαιτούμενων εγκρίσεων που προβλέπονται στη περ. β) της παρ.1 του άρθρου 40, κατά τη διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής αδείας/άδειας αναθεώρησης. Ο χρόνος ισχύος της προέγκρισης της άδειας αναθεώρησης δεν δύναται να υπερβαίνει τον χρόνο ισχύος της άδειας αναθεώρησης. Κατ' εξαίρεση, αν αφορούν σε τροποποίηση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών ή τροποποίηση οικοδομήσιμων χώρων σε κοινόχρηστους, καθώς και σε περιπτώσεις μεταγενέστερης ένταξης της περιοχής σε καθεστώς προστασίας πολιτιστικής κληρονομίας ή προστασίας της φύσης, η προέγκριση πιστοποιεί το δικαίωμα δόμησης, μόνο κατά τον χρόνο έκδοσής της.

Ως προέγκριση νοείται και η απόφαση έγκρισης επέμβασης του ν.998/1979, όπως ισχύει.

δ) «**Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών**»: Η κατά τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης δήλωση του κυρίου του έργου, που συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού, με την οποία ενημερώνει την οικεία Υπηρεσία Δόμησης ότι προτίθεται να προβεί σε πρόσθετες εργασίες, που επιτρέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις, αλλά εκτελούνται με δική του ευθύνη καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης. Για τις πρόσθετες αυτές εργασίες, ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει με δική του ευθύνη την υποχρέωση να υποβάλει αίτηση για έκδοση προέγκρισης άδειας αναθεώρησης ή άδειας αναθεώρησης, εντός τεσσάρων (4) μηνών, εξαιρουμένων των προστατευόμενων από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού αρχαιολογικών χώρων και μνημείων, για τις οποίες θα πρέπει να προηγηθεί των εργασιών η έγκριση δυνάμει του ν.3028/2002 (Α153).

ε) «**Έγκριση εκτέλεσης εργασιών**» : Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 4 του άρθρου 29, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

στ) «**Έγκριση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής**» : Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση των εργασιών της παραγράφου 5 του άρθρου 107.

ζ) «**Άδεια Αναθεώρησης**»: Είναι η διοικητική πράξη που εκδίδεται κατά τη διάρκεια του χρόνου ισχύος της οικοδομικής αδείας, για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία, όπως προσθήκη ή τροποποίηση μελετών αυτής, είτε για παράταση ισχύος αυτής κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 42 του παρόντος.

η) «**Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας**»: Είναι η διοικητική πράξη με την οποία καταχωρίζονται στο φάκελο των μελετών, ανεξάρτητα από το χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης με επαύξηση των μεγεθών δόμησης, κάλυψης, όγκου και ύψους και τροποποίηση του περιγράμματος του κτιρίου, καθώς και η αλλαγή ιδιοκτήτη κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 42 ~~του παρόντος~~.

θ) «**Κοινόχρηστοι χώροι**»: Κοινόχρηστοι χώροι στον παρόντα νόμο είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο. Περαιτέρω, είναι οι προορισμένοι χώροι στην κοινή χρήση σε περίπτωση οριζόντιας ή κάθετης συνιδιοκτησίας.

ι) «**Άδεια νομιμοποίησης**» είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται, μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, εξαιρουμένων των προστατευόμενων από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού μνημείων για τις οποίες θα πρέπει να προηγηθεί των εργασιών η έγκριση δυνάμει του ν.3028/2002, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσής αυτών.

Άρθρο 29
Διοικητικές πράξεις για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών

1. **Οικοδομική άδεια** απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, η οποία δεν εμπίπτει στις εργασίες δόμησης μικρής κλίμακας και αφορά ιδίως :
   α) ανέγερση, προσθήκη και επισκευή κτιρίων,
   β) κατεδάφιση κατασκευών εξαιρουμένων των περιπτώσεων της παραγράφου 4,
   γ) εκσκαφές ή επιχώσεις μεγαλύτερες του συν/πλην 0,80 μέτρα, καθώς και επιστρώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση,
   δ) κατασκευή πισίνας,
   ε) αλλαγή χρήσης, αν επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος κάλυψης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους,
   στ) κατασκευή τοίχων αντιστήριξης, καθώς και περιτοιχίσεων και περιφράξεων που δεν καλύπτονται από την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας,
   ζ) κατασκευή υπόγειων δεξαμενών,
   η) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, προκατασκευασμένων δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων,
   θ) εργασίες της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, προϋπολογισμού άνω των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ, υπολογιζόμενου σύμφωνα με το Παράρτημα Β του νόμου 4495/2017, ανά οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο προτελευταίο εδάφιο αυτής,
   ι) νομιμοποίηση κάθε εκτελεσθείσας εργασίας για την οποία απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας.

2. **Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας** απαιτείται για τις εξής εργασίες :
   α) **δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή** ύστερα από έγγραφο της αρχαιολογικής υπηρεσίας εκτός εάν ~~η έγκριση~~ οι δοκιμαστικές τομές του εδάφους διενεργούνται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, καθώς για εργασίες που απαιτούνται για **γεωτεχνικές έρευνες** σύμφωνα με τον ΕΑΚ 2003,
   β) **τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών**, όπου από ειδικά προγράμματα προβλέπεται η κάλυψη στεγαστικών αναγκών μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού ή προβλέπεται για αυτοστέγαση παλιννοστούντων και πληγέντων από βίαια συμβάντα,
   γ) **αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα** με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους, σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 24.5.1985 π.δ., εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας, εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστυλωμάτων,
   δ) **κατασκευή υπόγειων εγκαταστάσεων νεκροταφείων**, όπως χωνευτήρι, **βυθιζόμενων κάδων και δεξαμενής νερού**, μέγιστης επιφάνειας είκοσι πέντε (25,00) τ.μ. και βάθους έως τέσσερα (4,00) μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου συμπαγούς τύπου (compact), αν απαιτείται, και με την προϋπόθεση ότι το ύψος των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το ένα (1,00) μ. από την οριστική στάθμη εδάφους. Για την εγκατάσταση απαιτείται δήλωση αρμόδιου μηχανικού που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων,
   ε) **εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών** της παρ.74 του άρθρου 2 του ν.4067/2012, που συνοδεύεται από πιστοποιητικό στατικής επάρκειας,
   στ) η **κατασκευή ανελκυστήρα, σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 27 του ν.4067/2012**, που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια ή σε κτίρια που διαθέτουν ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ ΕΝ 81-70 ή σε κτίρια όπου πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα προκειμένου να εξυπηρετηθούν άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα,
   ζ) **κοπή δένδρων** μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή σε Ζ.Ο.Ε., καθώς και σε οικισμούς προϋφιστάμενους του ν.δ.17.7.1923 (Α223) και οικισμούς οριοθετημένους με το από 24. 5.1985 π.δ.. Ειδικά, για την κοπή δένδρων σε κοινόχρηστο χώρο πόλης ή οικισμού, Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας χορηγείται ύστερα από αίτηση, η οποία συνοδεύεται από Τεχνική Έκθεση του αρμόδιου γεωτεχνικού επιστήμονα και της αρμόδιας υπηρεσίας του οικείου δήμου και σχετική απόφαση του αρμόδιου οργάνου του δήμου, με την επιφύλαξη των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας,
   η) **υπόγειοι σταθμοί** διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης **φυσικού αερίου**,
   θ) **τοποθέτηση ικριωμάτων**. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται κατάθεση σχεδίου και φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ.305/1996 (Α305) και δήλωση ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου,
   ι) **τοποθέτηση εργοταξιακών οικίσκων**,
   ια) **εκσκαφές καναλιών** οδεύσεως καλωδίων εντός των γηπέδων ή οικοπέδων **πρατηρίων υγρών καυσίμων** για την εγκατάσταση των συστημάτων εισροών-εκροών,
   ιβ) **εργασίες εξωτερικών χρωματισμών ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων**,
   ιγ) **επένδυση όψεων και αντικατάσταση υαλοπετασμάτων με χρήση ικριωμάτων**,
   ιδ) **κατασκευή πέργκολας** επιφάνειας άνω των πενήντα (50) τ.μ. σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια, βεράντες ισογείων. Σε

δώματα, υπαίθριους χώρους και ανοιχτούς εξώστες επιβάλλεται η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως επιφάνειας,

ιε) **τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού ή πισίνας**, μέγιστης επιφάνειας πενήντα (50) τ.μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου συμπαγούς τύπου (compact), υπό την προϋπόθεση ότι για την εγκατάστασή τους δεν απαιτείται τοιχίο από οπλισμένο σκυρόδεμα, ότι το ύψος των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το ένα (1,00) μέτρο από την οριστική στάθμη εδάφους, δεν απαιτούνται εκσκαφές ή επιχώσεις του φυσικού εδάφους μεγαλύτερες από ενάμισι (1,50) μέτρο για την τοποθέτησή τους και πραγματοποιείται η προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις φύτευση του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου,

ιστ) **αγωγοί αερισμού και λοιπές εγκαταστάσεις** και κατασκευές που αναφέρονται στις παραγράφους 2β, 2δ, 2στ και 3 του άρθρου 19 του ν.4067/2012,

ιζ) **εσωτερικές διαρρυθμίσεις**, καθώς και εργασίες αλλαγής χρήσης για τις οποίες σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν.4067/2012, όπως ισχύει, δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής αδείας, με την προϋπόθεση ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και δεν μεταβάλλονται προς το δυσμενέστερο τα φορτία και η κατηγορία σεισμικής σπουδαιότητας σύμφωνα με τον ΕΑΚ.

ιη) **κατασκευή φυτεμένων δωμάτων και φυτεμένων επιφανειών**,

ιθ) **τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων** στις εξωτερικές όψεις,

κ) **συντήρηση και επισκευή στεγών με χρήση ικριωμάτων**,

κα) **απλή περιτοίχιση από λιθοδομή** μέχρι ύψους ενός (1,00) μέτρου **ή περίφραξη από ελαφρύ υλικό γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς** που στερούνται σχέδιο πόλης. Για γήπεδα όπου προβλέπεται η λειτουργία κέντρων κράτησης παράτυπων μεταναστών δεν απαιτείται η έγκριση εργασιών, έστω και αν η περίφραξη γίνεται με χρήση οποιουδήποτε υλικού και σενάζ,

κβ) **περίφραξη με πρόχειρη κατασκευή**, όπως συρματόπλεγμα, σε οικόπεδα μη ρυμοτομούμενα σε εντός σχεδίου περιοχές,

κγ) **κατασκευή μιας και μόνο λιθόκτιστης αποθήκης ανά καλλιεργούμενο αγρόκτημα**, σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 6 του από 24.5.1985 π.δ, με επιφάνεια μέχρι δεκαπέντε (15) τετραγωνικά μέτρα και συνολικό ύψος με τη στέγη έως και τρία (3,00) μέτρα, εφόσον δεν γίνεται χρήση οπλισμένου σκυροδέματος στην οροφή της και κατασκευάζεται ανεξάρτητα από τυχόν υπάρχουσα κύρια οικοδομή, ύστερα από έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας, με την επιφύλαξη των όσων ορίζονται στην πιο πάνω διάταξη του από 24.5.1985 π.δ.,

κδ) **κατασκευή εστιών και φούρνων** με τις καπνοδόχους τους, για την εξυπηρέτηση επαγγελματικής χρήσης, εφόσον με τεχνική έκθεση μηχανικού τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου,

κε) **κατασκευή τζακιών** με τις καπνοδόχους τους σε οριζόντιες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας, εφόσον με τεχνική έκθεση μηχανικού τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου,

κστ) **ανακατασκευή στέγης**, με υποβολή δήλωσης στατικής επάρκειας αρμόδιου μηχανικού,

κζ) **λειτουργική συνένωση χώρων** σύμφωνα με την παρ.5 του άρθρου 23 του ν.4067/2012,

~~κη) προσθήκη επιφάνειας εμβαδού έως πέντε (5) τ.μ., αποκλειστικά για λόγους υγιεινής και χρήσης, σε κτίρια προϋφιστάμενα της 31ης Ιανουαρίου 1983, σε στάσιμους οικισμούς και σε οικισμούς προ του 1923 και κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, χωρίς να απαιτούνται στοιχεία νομιμότητας κτιρίου,~~

κθ) **τοποθέτηση κεραιών**, πλην κεραιών λήψης ραδιοτηλεοπτικού σήματος, καθώς και κεραιών ραδιοεπικοινωνίας και κινητής τηλεφωνίας,

λ) **εγκατάσταση αυτόνομου συστήματος θέρμανσης**,

λα) **στέγαστρα και προστεγάσματα** των παραγράφων 72 και 79 του άρθρου 2 του ν.4067/2012, υπό την προϋπόθεση της παρ.6ιστ του άρθρου 11 του ν.4067/2012,

λβ) **επεμβάσεις στις όψεις κτιρίων** για την τροποποίηση ή τη διάνοιξη νέων ανοιγμάτων, εφόσον δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός και οι επεμβάσεις δεν αντίκεινται σε ειδικότερες διατάξεις,

λγ) **πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης** έως 8 τ.μ. και μεγίστου ύψους 2,50 μέτρων, που τοποθετούνται στον ακάλυπτο χώρο,

λδ) **εργασίες εγκατάστασης φ/β συστημάτων**, για τις περιπτώσεις που απαιτείται σύμφωνα με ειδικότερες διατάξεις,

λε) **εργασίες εγκατάστασης ανεμογεννητριών**, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

λστ) **διαχωρισμό οριζόντιων ιδιοκτησιών**,

λζ) **εγκατάσταση κατασκευών αντιθορυβικής προστασίας** (ηχοπετάσματα) σε δώματα ή σε ακάλυπτους χώρους υφιστάμενων ειδικών κτιρίων, με σκοπό την απόσβεση ήχων που προέρχονται από μηχανήματα κλιματισμό,

λη) **τοποθέτηση προκατασκευασμένων αιθουσών νηπιαγωγείων** για την εφαρμογή της δίχρονης προσχολικής υποχρεωτικής εκπαίδευσης της παρ.12 του άρθρου 220 του ν.4610/2019, εκτός παραδοσιακών οικισμών. Η τοποθέτηση των παραπάνω αιθουσών ισχύει για τέσσερα (4) έτη από τη διοικητική παραλαβή της αίθουσας προς χρήση από τον οικείο Δήμο με δυνατότητα παράτασης για δύο (2) ακόμη έτη. Στις εργασίες, περιλαμβάνονται και οι απαραίτητες για την τοποθέτηση των αιθουσών διαμορφώσεις του εδάφους. Μετά το πέρας της ανωτέρω προθεσμίας, ο Δήμος υποχρεούται στην άμεση απομάκρυνση των αιθουσών, η υλοποίηση της οποίας καλύπτεται από την χορηγηθείσα έγκριση, μετά από σχετική έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας ΥΔΟΜ,

λθ) **κατασκευές εντός οικοπέδου-γηπέδου για τη δημιουργία χώρων εισόδου** στα οικόπεδα και γήπεδα, που δεν εμπίπτουν στην περ.ιη της παρ.1 του άρθρου 30 του ν.4495/2017,

μ) **εγκατάσταση Μικρών και μεγάλων Πράσινων Σημείων** του άρθρου 44Α του ν.4042/2012 (Α24), συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής υποστηρικτικών κτισμάτων τους, καθώς και άλλων τυχόν απαιτούμενων εργασιών.

μα) **εγκατάσταση αεροϋποστηριζόμενων θόλων** του άρθρου 20Α του ν.4067/2012.

μβ) **εγκατάσταση μονάδων παρασκευής εδαφοβελτιωτικών και λιπάσματος** (κομπόστ) από προδιαλεγμένο οργανικό κλάσμα αστικών αποβλήτων σε Οργανωμένους Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (Ο.Υ.Μ.Ε.Δ.) του άρθρου 64 του ν.4819/2021 σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και ορίων οικισμών, συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής υποστηρικτικών κτισμάτων, όπως γραφείου προσωπικού και χώρου φύλαξης υλικών και εξοπλισμού, συνολικής επιφανείας έως εκατό (100) τ.μ.

μγ) **εργασίες εγκατάστασης σταθμών αποθήκευσης ηλεκτρικής ενέργειας** τεχνολογίας συσσωρευτών.

[2. Οι ελάχιστες αποστάσεις των εγκαταστάσεων και των οικίσκων στέγασης ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού των σταθμών αποθήκευσης ηλεκτρικής ενέργειας που τηρούνται από τα όρια των γηπέδων, ορίζονται σε μία και μισή φορά (1,5) του ύψους της εγκατάστασης. Η ελάχιστη απόσταση δεν μπορεί να είναι μικρότερη από δυόμιση (2,5) μέτρα.]

Για εργασίες που εμπίπτουν στις περιπτώσεις α΄ έως η΄, ιθ΄, λ΄, λδ΄ και λε΄ δεν ισχύει το όριο του προϋπολογισμού των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ και για την εκτέλεσή τους απαιτείται έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως προϋπολογισμού. Για τις εργασίες των υπόλοιπων περιπτώσεων οι οποίες εκτελούνται είτε συνδυαστικά είτε μεμονωμένα και εφόσον ο συνολικός προϋπολογισμός τους υπερβαίνει τις είκοσι πέντε χιλιάδες ευρώ (25.000) υπολογιζόμενος σύμφωνα με το Παράρτημα Β του ν.4495/2017, ανά οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με την περίπτωση θ της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.

Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας απαιτείται και για την εκτέλεση εργασιών, αν τούτο προβλέπεται σε ειδικότερες διατάξεις, καθώς και για τη νομιμοποίηση οποιασδήποτε εργασίας που προϋποθέτει την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζονται, να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται η έκδοση πράξης έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και τα δικαιολογητικά για τη χορήγησή της. Με την ίδια απόφαση δύναται να καθορίζονται περιπτώσεις πέραν των οριζόμενων στην παρ.2 για τις οποίες δεν ισχύει το όριο του προϋπολογισμού των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ και για την εκτέλεσή τους απαιτείται έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως προϋπολογισμού.

4. Για τις εργασίες της παρούσας, απαιτείται **έγκριση εκτέλεσης εργασιών**, η οποία εκδίδεται αυτόματα, ύστερα από ηλεκτρονική υποβολή τεχνικής έκθεσης και των δικαιολογητικών από τα οποία προκύπτει το δικαίωμα υπαγωγής στην παρούσα, όπως έκθεση επικινδύνως ετοιμόρροπου, έκθεση περί εφαρμογής μέτρων ασφαλείας, έκθεση-αυτοψίας αυθαιρέτου/ πρωτόκολλο κατεδάφισης, περαίωση της δήλωσης, καθώς και δήλωση αρμόδιου μηχανικού ότι αναλαμβάνει την επίβλεψη, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει με πράξη το Τμήμα Ελέγχου Δόμησης - Τοπικό Παρατηρητήριο :

α) κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα, σύμφωνα με τις διατάξεις για επικίνδυνες οικοδομές,

β) εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας, που καθορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνες,

γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες ή έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του παρόντος ή στην παρ.1α του άρθρου 23 του ν.4178/2013 (Α174), ή αυθαιρέτων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία σύμφωνα με τους ν.3775/2009 (Α122) και 3843/2010 (Α62), καθώς και των κατασκευών που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν.4178/2013 και του παρόντος και για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία ή είναι σε στάδιο οριστικής υπαγωγής και έχει ολοκληρωθεί η υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα των απαραίτητων δικαιολογητικών, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 99 και ειδικότερες διατάξεις του παρόντος.

Αν οι ανωτέρω εργασίες αφορούν σε κτίσματα που υφίστανται προ του έτους 1955, απαιτείται και η υποβολή σχετικής γνωμοδότησης του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Στις περ. α) και γ), για την έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται επιπλέον να υποβληθούν στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (ΣΔΑ), παρέχοντας τουλάχιστον τις πληροφορίες της παρ.2 του άρθρου 7 της υπό στοιχεία 36259/1757/Ε103/2010 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β1312), τα οποία συνοδεύονται από αντίγραφο της υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ) με εγκεκριμένο Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΣΕΔ) ΑΕΚΚ ή απόφαση έγκρισης Ατομικού Συστήματος Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΑΣΕΔ) από το Δ.Σ. του Ελληνικού Οργανισμού Ανακύκλωσης (Ε.Ο.ΑΝ.). Για τις περιφερειακές ενότητες στις οποίες δεν υπάρχει εγκεκριμένο Συλλογικό Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΣΣΕΔ) ΑΕΚΚ, αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή των ΑΕΚΚ για τη διασφάλιση της διαχείρισης των παραγόμενων ΑΕΚΚ και για τη συνεργασία του με ΣΣΕΔ ΑΕΚΚ σε οποιαδήποτε φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών εγκριθεί η λειτουργία του στην αντίστοιχη Περιφερειακή Ενότητα.

Ο αριθμός της έγκρισης που εκδίδεται ηλεκτρονικά, αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο. Κατόπιν αυτού επιτρέπεται η έναρξη των εργασιών των περ. α), β) και γ).

5. Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση ή ενημέρωση της άδειας δόμησης είτε μετά από την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για τις εργασίες της παραγράφου 2.

Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω οικοδομικής άδειας ή έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας, η κατασκευή παύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα.

6. Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων.

7. Με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υποδομών και Μεταφορών καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης , από την Υ.Π.Α. και μετά την έκδοση του προεδρικού διατάγματος του άρθρου 66 του ν.4427/2016 από την Α.Π.Α., για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων, των εγκαταστάσεων ραδιοβοηθημάτων της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας και των χώρων των ζωνών λιμένων, ως και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Για την έκδοση των οικοδομικών αδειών του προηγούμενου εδαφίου και κάθε άλλης διοικητικής πράξης που απαιτείται για την έκδοσή τους, καθώς και για τον έλεγχο της εφαρμογής τους, οι γνώμες, εγκρίσεις, τα πορίσματα και κάθε άλλου είδους πράξεις οργάνων, συμπεριλαμβανομένων των ελεγκτών δόμησης, εκδίδονται εντός δεκατεσσάρων (14) εργάσιμων ημερών από την υποβολή του σχετικού αιτήματος και σε περίπτωση παρέλευσης άπρακτης της παραπάνω προθεσμίας, θεωρούνται ως θετικά εκδοθείσες.

8. Οι εργασίες για τη δημιουργία Μονάδων Εντατικής Θεραπείας (ΜΕΘ) και Μονάδων Αυξημένης Φροντίδας (ΜΑΦ), τη δημιουργία τμημάτων πυρηνικής ιατρικής, απεικονίσεων και ακτινοθεραπείας και τη δημιουργία θαλάμων ελεγχόμενων συνθηκών νοσηλείας, οι εργασίες για ανακαινίσεις Τμημάτων Επειγόντων Περιστατικών (ΤΕΠ) σε υφιστάμενους χώρους νοσοκομείων, οι υποστηρικτικές εργασίες που προκύπτουν από τη δημιουργία των ΜΕΘ και ΜΑΦ και αφορούν στη μετεγκατάσταση υφιστάμενων κλινικών ή άλλων λειτουργικών χώρων σε υπάρχοντες άλλους χώρους των νοσοκομείων, οι εργασίες σε υφιστάμενα κτίρια δημοσίων δομών Πρωτοβάθμιας Φροντίδας Υγείας (Π.Φ.Υ.) για την ανακαίνιση και την ενεργειακή και λειτουργική αναβάθμισή τους, καθώς και οι εργασίες για την ανάπτυξη Ιατρείων Διαχείρισης Χρόνιων Νοσημάτων εντός των δημόσιων δομών Π.Φ.Υ., εκτελούνται μετά από έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας της περ. (β) του άρθρου 28 του ν.4495/2017, ανεξαρτήτως προϋπολογισμού του έργου.

Η έγκριση του προηγούμενου εδαφίου εκδίδεται από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα αδειών των κάτωθι δικαιολογητικών :

α) Αίτησης του ιδιοκτήτη ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα, στην οποία αναγράφονται τα πλήρη στοιχεία του και τα στοιχεία του ακινήτου.

β) Εγκρίσεων των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Υγείας ή του Νοσοκομείου, όπου αυτές απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις, με τα συνοδευτικά τους στοιχεία.

γ) Τεχνικής Έκθεσης Μηχανικού, στην οποία αναφέρεται η θέση του ακινήτου, περιγράφονται αναλυτικά οι εργασίες που θα εκτελεστούν και βεβαιώνεται ότι :

  i) οι εργασίες πληρούν τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς,

  ii) δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και

  iii) το ακίνητο δεν εμπίπτει στις απαγορευτικές περιπτώσεις του άρθρου 1 της υπ' αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174/11.5.2020 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 1843).

δ) Σχεδίου και Φακέλου Ασφάλειας και Υγείας του έργου, με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ.305/1996 (Α' 212), όπου απαιτείται.

ε) Αντιγράφου τοπογραφικού διαγράμματος.

στ) Αρχιτεκτονικών σχεδίων των χώρων των νοσοκομείων ή των δημοσίων δομών Π.Φ.Υ. που τροποποιούνται σε κλίμακα 1:100 ή 1:50.

ζ) Στατικής μελέτης και βεβαίωσης στατικής επάρκειας του χώρου επέμβασης, αποκλειστικά στην περίπτωση επεμβάσεων στον στατικό φορέα.

Στην περίπτωση που τροποποιούνται οι μελέτες του κτιρίου, κατατίθεται, εντός έξι (6) μηνών από την έκδοση της άδειας, επικαιροποιημένος φάκελος με τις κατά περίπτωση τροποποιούμενες μελέτες, συνολικά ή τμηματικά.

9. Εργασίες που υλοποιούνται μετά από τη δημοσίευση του παρόντος σε κτίρια ιδιοκτησίας της Δημόσιας Υπηρεσίας Απασχόλησης (Δ.ΥΠ.Α.), τα οποία έχουν ενταχθεί στο Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Δημοσίων Συμβάσεων Στρατηγικής Σημασίας του άρθρου 125 του ν.4799/2021 (Α'78) ή χρηματοδοτούνται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, εκτελούνται μετά από έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας της περ. β) του άρθρου 28, ανεξαρτήτως προϋπολογισμού του έργου. Η έγκριση του προηγούμενου εδαφίου εκδίδεται μετά από υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα αδειών του άρθρου 33, των κάτωθι δικαιολογητικών :

α) Αίτησης του ιδιοκτήτη ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα, στην οποία αναγράφονται τα πλήρη στοιχεία του και τα στοιχεία του ακινήτου,

β) εγκρίσεων των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης ή της Δ.ΥΠ.Α., όπου αυτές απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις, με τα συνοδευτικά τους στοιχεία,

γ) τεχνικής έκθεσης μηχανικού, στην οποία αναφέρεται η θέση του ακινήτου, περιγράφονται αναλυτικά οι εργασίες που θα εκτελεστούν και βεβαιώνεται ότι :

  γα) οι εργασίες είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς,

  γβ) δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και

γγ) το ακίνητο δεν εμπίπτει στις απαγορευτικές περιπτώσεις του άρθρου 1 της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266 /1174/11.5.2020 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας (ΕΕΔΜΚ) και απαιτούμενα δικαιολογητικά για τη χορήγησή της» σε αντικατάσταση της υπ' αρ.69701/4461/12.10.2018 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά για εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας (ΕΕΔΜΚ), καθώς και συμπλήρωση της εργασίας α. και τροποποίηση της εργασίας κη. της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017 (ΦΕΚ Β'4520)» (Β'1843),

δ) σχεδίου και φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου, με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή, όπου απαιτείται, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ.305/1996 (Α'212), περί των ελάχιστων προδιαγραφών ασφάλειας και υγείας που πρέπει να εφαρμόζονται στα προσωρινά ή κινητά εργοτάξια,

ε) αντιγράφου τοπογραφικού διαγράμματος,

στ) αρχιτεκτονικών σχεδίων των κτιρίων σε κλίμακα 1:100 ή 1:50,

ζ) βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης της παρ.8 του άρθρου 107 και

η) μελέτης σχετικά με την προσβασιμότητα και την πυροπροστασία.

Άρθρο 30

Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας - Εξουσιοδοτική διάταξη

1. Δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας για τις εξής εργασίες, με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων που αφορούν την περιοχή ή το κτίριο :

α) εργασίες εσωτερικών χρωματισμών, μικρών επισκευών θυρών και παραθύρων ή μεμονωμένων επισκευών για λόγους χρήσης και υγιεινής, επισκευής ή αντικατάστασης δαπέδων,

β) μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου, καθώς και κατασκευές που απαιτούνται για τη μετακίνηση ή την κάθε μορφής εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Δεν συμπεριλαμβάνεται η κατασκευή ανελκυστήρα της παρ.2 του άρθρου 27 του ν.4067/2012,

γ) εξωτερικοί χρωματισμοί ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων χωρίς χρήση ικριωμάτων,

δ) συντήρηση, επισκευή, διασκευή ή και τμηματική αντικατάσταση εγκαταστάσεων και αγωγών κτιρίων,

ε) αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων και υαλοπινάκων στο ίδιο άνοιγμα,

στ) συντήρηση και επισκευή στεγών ή δωμάτων χωρίς χρήση ικριωμάτων,

ζ) μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος,

η) τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε υφιστάμενα κτίρια, σύμφωνα με την παρ.10 του άρθρου 16 του ν.4067/2012, εγκατάσταση συστοιχίας επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών, εγκατάσταση συστημάτων τροφοδοσίας, ρύθμισης και μέτρησης φυσικού αερίου, όπως ρυθμιστές, μετρητές και παροχετευτικοί αγωγοί, εγκατάσταση συστημάτων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (Σ.Η.Θ.Υ.Α.), υπέργειων σταθμών διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου, σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν.4067/2012,

θ) τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων, σύμφωνα με τις παρ.2β και 2γ του άρθρου 19 του ν.4067/2012,

ι) εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάστασης εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης ή αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων, χωρίς χρήση ικριωμάτων, στο πλαίσιο του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον», καθώς και εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάστασης εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης ή αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων χωρίς χρήση ικριωμάτων,

ια) τοποθέτηση ή εγκατάσταση εξοπλισμού σε κτίρια, όπως ντουλάπες και γλάστρες, αλλαγή, τοποθέτηση ή και αφαίρεση διαχωριστικών στοιχείων εξωστών, καθώς και τοποθέτηση μικρής έκτασης μόνιμων διακοσμητικών και χρηστικών στοιχείων, όπως αγάλματα, σιντριβάνια, εικονοστάσια, πάγκοι και τραπέζια, ή πρόχειρων καταλυμάτων ζώων επιφάνειας έως τρία (3) τ.μ. σε ακαλύπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων,

ιβ) κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων ή γηπέδων, με την προϋπόθεση ότι υπάρχει κτίριο με χρήση κατοικίας, καθώς και σε κτίριο που διαθέτει οικοδομική άδεια ή υφίσταται νόμιμα, εφόσον δεν θίγονται τα φέροντα στοιχεία του κτιρίου με χρήση κατοικίας και με την προϋπόθεση, ότι αποτελούν ανεξάρτητες, μεμονωμένες κατοικίες με αυτοτελή φέροντα οργανισμό,

ιγ) κατασκευή πέργκολας με ή χωρίς προσωρινά σκίαστρα επιφανείας έως πενήντα (50) τ.μ., σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια και βεράντες ισογείων, εφόσον δεν απαγορεύεται από ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή,

ιδ) κατασκευές, όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), αντηρίδες και πεζούλια σε ακαλύπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων,

ιε) τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων, περσίδων, προστεγασμάτων και τεντών,

ιστ) διάστρωση δαπέδου ακάλυπτου χώρου με την προϋπόθεση, ότι αυτή δεν υπερβαίνει το ένα τρίτο (1/3) του ακάλυπτου χώρου,

ιζ) διαμόρφωση εδάφους έως 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος για λόγους βελτίωσης του φυσικού του ανάγλυφου, με χρήση φυσικών ασύνδετων υλικών, όπως χώμα και λιθοδομή χωρίς κονίαμα, χωρίς αλλοίωση της γενικής φυσικής γεωμορφολογίας του, της φυσικής κλίσης απορροής των ομβρίων υδάτων και των σταθμών αφετηρίας μέτρησης των υψομέτρων,

ιη) κατασκευές εντός οικοπέδου-γηπέδου για τη δημιουργία χώρων εισόδου στα οικόπεδα και γήπεδα, ύψους έως δυόμισι (2,50) μ., πλάτους έως δυόμισι (2,50) μ. βάθους έως ένα (1.00) μ.,

ιθ) κατασκευές για την τοποθέτηση μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος στα όρια των οικοπέδων γηπέδων ή εντός ακάλυπτων χώρων αυτών, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,

κ) φωτοβολταϊκά συστήματα πάνω σε κτίρια και για ισχύ συστημάτων έως και 100kW,

κα)κατασκευές υπόγειων βάσεων από οπλισμένο σκυρόδεμα για την έδραση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού κάθε είδους, η εγκατάσταση επ' αυτών του αντίστοιχου ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, καθώς και οι κατασκευές των συνοδών έργων εντός κάθε τύπου και κατηγορίας υπαίθριων Υποσταθμών του Συστήματος Μεταφοράς και του Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας, υφισταμένων ή νέων, που σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνουν τα 0,50 μ. από την τελικά διαμορφωμένη στάθμη εδάφους και για τις οποίες διατίθεται στατική μελέτη εγκεκριμένη από τον φορέα υλοποίησης,

κβ)κατασκευές για την εγκατάσταση υποδομής και τοποθέτηση συσκευών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, χωρίς να απαιτείται η εγκατάσταση νέου μετασχηματιστή (Μ/Σ) ΜΤ/ΧΤ στην εσωτερική ηλεκτρική εγκατάσταση.

κγ) Περιτοίχιση με χρήση οποιουδήποτε υλικού μέχρι ύψους τριάμισι (3,5) μέτρων, γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς που στερούνται σχέδιο πόλης, εντός των οποίων προβλέπεται η λειτουργία κέντρων κράτησης μεταναστών, κλειστών ελεγχόμενων δομών νήσων, κέντρων υποδοχής και ταυτοποίησης και δομών φιλοξενίας.

κδ) εργασίες που απαιτούνται για την εγκατάσταση και λειτουργία Σταθμών Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΣΜΑ) της υπ' αρ. 114218/31.10.1997 κοινής υπουργικής απόφασης (Β1016), όπως προστατευτική περίφραξη του χώρου, διαμορφώσεις για την κυκλοφορία και την εξυπηρέτηση πρόσβασης των οχημάτων συμπεριλαμβανομένων και τυχόν απαιτούμενων αναλημματικών τοίχων, πετάσματα για αντιανεμική προστασία, τοποθέτηση προκατασκευασμένων οικίσκων (φυλάκιο/κτίριο προσωπικού),καθώς και τα απαραίτητα δίκτυα υποδομής για τη λειτουργία του σταθμού και την αντιμετώπιση περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

κε) εργασίες που απαιτούνται για την τοποθέτηση γεφυροπλαστιγγών, με τα απαραίτητα προσαρτήματά τους σε ακίνητα που καλύπτουν τις ανάγκες στέγασης και λειτουργίας των τελωνειακών Υπηρεσιών της Χώρας,

κστ) εργασίες θερμομόνωσης οριζόντιων εξωτερικών όψεων κτιρίων (όπως δώματα), καθώς και οροφών πυλωτής, εφόσον δεν χρησιμοποιούνται ικριώματα.

Πριν την εκτέλεση των παραπάνω εργασιών, συντάσσεται υποχρεωτικά ηλεκτρονική βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού, που εκδίδεται από πληροφοριακό σύστημα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), ότι στην περιοχή του ακινήτου για τις παραπάνω εργασίες δεν απαιτείται έγκριση από κάποιον φορέα. Σε περίπτωση που απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα γίνεται ενημέρωση φακέλου με τις παραπάνω εγκρίσεις.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται οι εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση άδειας ή η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.

Άρθρο 31
Αρμόδια όργανα χορήγησης πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών

1. Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση των διοικητικών πράξεων, που σχετίζονται με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των δήμων, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από ειδικές διατάξεις.

2. Με προεδρικό διάταγμα κατόπιν κοινής πρότασης από τους Υπουργούς Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών ορίζονται οι προϋποθέσεις για τη λειτουργία και οργάνωση των Υ.ΔΟΜ., καθώς και τα κριτήρια για την κατ' ελάχιστον στελέχωση αυτών. Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας εκκλησιαστικών ακινήτων των νομικών προσώπων του ν.590/1977 (Α146) εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 32.

3. Προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικής άδειας από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όπου αυτό προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις, αποτελεί η διαβίβαση σε αυτήν ελεγμένου και θεωρημένου σχετικού τοπογραφικού από την οικεία Υ.ΔΟΜ.. Η ίδια διαδικασία ισχύει και στην περίπτωση χορήγησης προέγκρισης από την προαναφερθείσα Διεύθυνση.

4. Προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικής άδειας σε περιοχή εκτός Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) από τη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, όπου αυτό προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις, αποτελεί η διαβίβαση σε αυτήν ελεγμένου και θεωρημένου σχετικού τοπογραφικού από την οικεία Υ.ΔΟΜ., εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από το σχετικό αίτημα. Σε περίπτωση άπρακτης της προθεσμίας των είκοσι (20) ημερών εφαρμόζονται τα αναφερόμενα στην παρ.7 του άρθρου 13 του ν.4608/19 (Α66).

Άρθρο 32
Έκδοση οικοδομικών αδειών σε εκκλησιαστικά ιδρύματα

1. Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ακινήτων των νομικών προσώπων του ν.590/1977, καθώς και των νομικών προσώπων

του ν.4149/1961 (Α41) εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος.

2. Για κάθε οικοδομική εργασία, που αφορά Ιερούς Ναούς, Μητροπολιτικά Μέγαρα, ένα (1) σε κάθε Μητρόπολη, που ανήκουν αποκλειστικά και μόνο σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα είτε του ν.590/1977 είτε του ν.4149/1961 και σε Ιερές Μονές και τα υφιστάμενα Μετόχια αυτών, καθώς και στον περίβολο και ό, τι περικλείεται εντός αυτών και εξυπηρετεί την κοινοβιακή ζωή, καθώς και τα προσκτίσματα αυτών, η προέγκριση της οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική και εκδίδεται από την οικεία Υ.ΔΟΜ..

3. Για τα έργα των παραγράφων 1 και 2 της Εκκλησίας της Ελλάδας η γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών εκδίδεται πριν από την προέγκριση από το Κεντρικό Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Ε.Α.) της παραγράφου 5.

4. Για τα έργα των παραγράφων 1 και 2 της Εκκλησίας της Κρήτης και της Πατριαρχικής Εξαρχίας Πάτμου η γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών εκδίδεται, πριν από την προέγκριση, από το Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής Κρήτης και Δωδεκανήσου (ΣΕΑΚΔ) της παραγράφου 6.

5. Συνιστάται στην Εκκλησία της Ελλάδος Κεντρικό Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Ε.Α.), το οποίο συνεδριάζει με επταμελή σύνθεση κάθε φορά και αποτελείται από :

α) έναν (1) κληρικό, απόφοιτο ΑΕΙ ή Καθηγητή Αρχιτεκτονικής σε Πολυτεχνική Σχολή, ως Πρόεδρο,

β) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής Οικοδομικού Κανονισμού και Αδειοδοτήσεων της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που υποδεικνύεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, που υποδεικνύεται από αυτό, με τον αναπληρωτή του,

δ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, μέλος Σ.Α.Δ.ΑΣ.,

ε) έναν (1) πολιτικό μηχανικό ή μηχανολόγο μηχανικό ή ηλεκτρολόγο μηχανικό, ανάλογα με το θέμα της συνεδρίασης,

στ) έναν (1) αγιογράφο ή ξυλογλύπτη ή μαρμαρογλύπτη ανάλογα με το θέμα της συνεδρίασης,

ζ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που υποδεικνύεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του.

Το Συμβούλιο συγκροτείται με απόφαση της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος. Με την ίδια απόφαση ορίζεται και ο Γραμματέας του Συμβουλίου.

Η θητεία των μελών είναι διετής και μπορεί να ανανεώνεται.

6. Συνιστάται στην Εκκλησία της Κρήτης Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής Κρήτης και Δωδεκανήσου (ΣΕΑΚΔ) που συνεδριάζει με επταμελή σύνθεση κάθε φορά και αποτελείται από :

α) έναν (1) κληρικό, απόφοιτο ΑΕΙ ή Καθηγητή Αρχιτεκτονικής σε Πολυτεχνική Σχολή, ως Πρόεδρο,

β) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής Οικοδομικού Κανονισμού και Αδειοδοτήσεων της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που υποδεικνύεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, που υποδεικνύεται από αυτό, με τον αναπληρωτή του,

δ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, μέλος Σ.Α.Δ.ΑΣ.,

ε) έναν (1) Πολιτικό Μηχανικό ή Μηχανολόγο Μηχανικό ή Ηλεκτρολόγο Μηχανικό, ανάλογα με το θέμα της συνεδρίασης,

στ) έναν (1) αγιογράφο ή ξυλογλύπτη ή μαρμαρογλύπτη ανάλογα με το θέμα της συνεδρίασης,

ζ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που υποδεικνύεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του.

Το Συμβούλιο συγκροτείται με απόφαση της Ιεράς Επαρχιακής Συνόδου της Εκκλησίας της Κρήτης. Με την ίδια απόφαση ορίζεται και ο Γραμματέας του Συμβουλίου. Η θητεία των μελών είναι διετής και μπορεί να ανανεώνεται.

Η θητεία των Συμβουλίων που έχουν συσταθεί σύμφωνα με το άρθρο 2 του ν.4030/2011 λήγει αυτοδικαίως στις 31.12.2017.

7. Μετά την προέγκριση οικοδομικής άδειας, η οικοδομική άδεια και η άδεια καθιέρωσης ή χρήσης εκδίδεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, από την Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) της Εκκλησίας της Ελλάδος, που έχει συσταθεί με την παρ. του άρθρου 2 του ν.4030/2011. Για την έναρξη εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών, πέραν όσων προβλέπονται στις διατάξεις του παρόντος, η οικοδομική άδεια αποστέλλεται στην οικεία ΥΔΟΜ και αποτελεί αρχείο της οικείας Υ.ΔΟΜ. για την εκκίνηση της διαδικασίας ελέγχου των κατασκευών, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

8. Συνιστάται στην Εκκλησία της Ελλάδος Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.), η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες των Υπηρεσιών Δόμησης και εκδίδει τις οικοδομικές άδειες χωρικής δικαιοδοσίας της Εκκλησίας της Ελλάδος, καθώς και αντίστοιχη Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) στην Εκκλησία της Κρήτης και των Ιερών Μητροπόλεων Δωδεκανήσου, η οποία προβαίνει στην έκδοση των οικοδομικών αδειών χωρικής δικαιοδοσίας της Εκκλησίας της Κρήτης αποκλειστικά και μόνο για :

α) τα μητροπολιτικά μέγαρα,

β) τους ιερούς ναούς, εφόσον ανήκουν αποκλειστικά και μόνο σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα του ν.590/1977, και τα προσκτίσματά τους. Η ανέγερση προσκτίσματος επιτρέπεται μόνο σε ιερούς ναούς, που ανήκουν σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα του ν.590/1977 και εφόσον αποτελούν ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο με τον ιερό ναό και εξυπηρετούν τον ιερό ναό,

γ) τις ιερές μονές, ειδικά όσον αφορά τον περίβολο και ό,τι περικλείεται εντός αυτού και εξυπηρετεί την κοινοβιακή ζωή.

9. Οι ανωτέρω Υ.ΔΟΜ. είναι επίσης αρμόδιες για την έκδοση αφενός της άδειας καθιέρωσης για όλους τους χώρους λατρείας των ανωτέρω κτιρίων και αφετέρου της άδειας χρήσης για τους μη λατρευτικούς χώρους των ανωτέρω κτιρίων. Η άδεια καθιερώσεως και η άδεια χρήσης αποτελούν νόμιμη προϋπόθεση για την έναρξη των εργασιών ή χρήσεων, που αδειοδοτούνται με την άδεια δόμησης και είναι δυνατόν να ενσωματώνονται στο ίδιο στέλεχος.

10. Οι ανωτέρω Υπηρεσίες Δόμησης υπάγονται στην εποπτεία και έλεγχο του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Το προσωπικό της υπηρεσίας προσλαμβάνεται και μισθοδοτείται από την Εκκλησία της Ελλάδος και την Εκκλησία της Κρήτης, αντιστοίχως. Οι Υπηρεσίες Δόμησης είναι ενταγμένες στο ηλεκτρονικό πληροφοριακό σύστημα, στο οποίο είναι συνδεδεμένες και οι λοιπές Υ.ΔΟΜ..

11. Για την υποβολή αίτησης για έκδοση της προέγκρισης υποβάλλεται αίτηση και φάκελος στην οικεία Υ.ΔΟΜ., μέσω της κατά τόπον αρμόδιας ιεράς μητροπόλεως. Η ανωτέρω διαδικασία τηρείται για κάθε ιερή μονή ή ιερό ναό, που ακολουθεί το δόγμα της Ανατολικής Ορθοδόξου Εκκλησίας του Χριστού είτε ανήκει σε εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο είτε σε φυσικό πρόσωπο ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου.

12. Για τον αγιογραφικό και λοιπό διάκοσμο των ιερών μονών και ιερών ναών, που αποτελεί καλλιτεχνική εργασία, απαιτείται επίσης άδεια από την ΥΔΟΜ της Εκκλησίας της Ελλάδος ή την Εκκλησία της Κρήτης και σύμφωνη γνώμη του ΚΕ.Σ.Ε.Α. ή του ΣΕΑΚΔ, αντίστοιχα.

13. Κανονισμός της Δ.Ι.Σ. εξειδικεύει τους κανόνες συγκρότησης, την οργάνωση, τις αρμοδιότητες, τη διοικητική υποστήριξη, τη λειτουργία και το υπηρεσιακό καθεστώς των ανωτέρω υπηρεσιών και οργάνων, καθώς και τη δημιουργία και την τήρηση του ηλεκτρονικού αρχείου τους.

14. Τα κτίρια της παραγράφου β είναι ειδικά κτίρια δημόσιου ενδιαφέροντος και επιτρέπονται παρεκκλίσεις με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σύμφωνα με το άρθρο 27 του ν.4067/2012, ύστερα από γνώμη του ΚΕ.Σ.Ε.Α..

15. Για την κατασκευή ή επισκευή των κτιρίων της παραγράφου β, αντί του τίτλου ιδιοκτησίας, οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας και της έκδοσης αυτής στην αρμόδια υπηρεσία τα εξής δικαιολογητικά έγγραφα :

α) πιστοποιητικό από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο περί μη διεκδίκησης του ακινήτου από το Δημόσιο ή Ο.Τ.Α.,

β) συμβολαιογραφική πράξη συναίνεσης ή έκθεση απογραφής που συντάσσεται και μεταγράφεται, σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν.3800/1957 (Α256) ή το άρθρο 88 του α.ν.2200/1940 (Α42) ή το άρθρο 62 του ν.590/1977 (Α146), υπογράφεται από τον νόμιμο εκπρόσωπο του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα. Πράξη συναίνεσης κατά τις ανωτέρω διατάξεις συντάσσεται και για ακίνητα ιερών μονών.

Για υφιστάμενα κτίρια υπεύθυνη δήλωση του ν.1599/1986, στην οποία δηλώνεται ο χρόνος ανέγερσής τους.

Η προέγκριση και η οικοδομική άδεια για ιδιωτικούς ιερούς ναούς και παρεκκλήσια εκδίδονται από τις αρμόδιες κατά τόπους Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των δήμων.

16. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται ο τρόπος ενημέρωσης, διασύνδεσης και ανταλλαγής δεδομένων του αρχείου της Υπηρεσίας Δόμησης με τις αρχές, που είναι υπεύθυνες για την τήρηση των διατάξεων των άρθρων 1 έως και 4 του ν.3843/2010 (Α62).

Άρθρο 32Α
Έκδοση οικοδομικών αδειών για ΜΕΘ, ΜΑΦ και ΤΕΠ

Οι οικοδομικές άδειες που απαιτούνται για τη δημιουργία, επέκταση, αναβάθμιση, ανακαίνιση Μονάδων Εντατικής Θεραπείας (ΜΕΘ), Μονάδων Αυξημένης Φροντίδας (ΜΑΦ) και ανακαινίσεις Τμημάτων Επειγόντων Περιστατικών (ΤΕΠ), μετεγκατάσταση σε υφιστάμενους χώρους νοσοκομείων ή κέντρα υγείας, καθώς και σε υποστηρικτικές εργασίες που προκύπτουν από τη δημιουργία των ΜΕΘ και ΜΑΦ, εκδίδονται σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στην περ. γ΄ της παρ.2 του άρθρου 38 του ν.4495/2017.

Άρθρο 33
Ηλεκτρονικές υπηρεσίες

1. Η διαδικασία υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών του άρθρου 28, καθώς και η διαδικασία υποβολής και γνωμοδότησης των συμβουλίων των άρθρων 7, 12, 13, 20, 22, 24 διενεργείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, η υλοποίηση της οποίας μπορεί να ανατεθεί εν όλω ή εν μέρει σε φορέα που θα καθοριστεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η πλατφόρμα αυτή θα είναι προσβάσιμη μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της δημόσιας διοίκησης (Ε.Ψ.Π. - gov.gr).

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται :

α) η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των κατά περίπτωση δικαιολογητικών και στοιχείων της παρ. 1 του άρθρου 40 και της παρ. 1 του άρθρου 41, καθώς και οι τεχνικές προδιαγραφές των ηλεκτρονικών αρχείων,

β) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που παρέχονται στους ενδιαφερόμενους και τους πολίτες,

γ) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που παρέχονται προς τις δημόσιες αρχές για την κατά τις διατάξεις του παρόντος έκδοση των αναγκαίων διοικητικών πράξεων,

δ) οι διαδικασίες και τεχνικές προδιαγραφές της ψηφιοποίησης του αρχείου των Υ.ΔΟΜ.,

ε) οι όροι πρόσβασης και διάθεσης στα πληροφοριακά συστήματα, στις ηλεκτρονικές υπηρεσίες και πληροφορίες που αναφέρονται στο παρόν άρθρο,

στ) κάθε άλλο θέμα σχετικό με την ηλεκτρονική εξυπηρέτηση των ενδιαφερομένων και των μηχανικών, με σκοπό την

εξασφάλιση της διαφάνειας,

ζ) κάθε άλλο είδος γεωχωρικών δεδομένων που απαιτούνται για τον εντοπισμό της θέσης του ακινήτου.

η) το τέλος ανταπόδοσης για κάθε ηλεκτρονική υποβολή για την έκδοση των διοικητικών πράξεων αδειοδότησης.

Με την ίδια απόφαση δύναται να ορίζεται η υποχρέωση διενέργειας μέσω της πλατφόρμας της έκδοσης εγκρίσεων, βεβαιώσεων και πιστοποιητικών, που αφορούν σε κτίρια και εγκαταστάσεις, πέραν των αναφερόμενων στο πρώτο εδάφιο.

2. Μετά τη δημοσίευση της απόφασης της παραγράφου 1, κάθε είδους επικοινωνία ή υποβολή στοιχείων μεταξύ δημοσίων αρχών και πολιτών για την έκδοση, ενημέρωση, αναθεώρηση, ανάκληση και ακύρωση πράξεων προέγκρισης και εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών του άρθρου 29 εκτελείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά και με τεχνικά μέσα που προσφέρουν ιχνηλασιμότητα και διαφάνεια σε κάθε πολίτη.

3. Οι οικοδομικές άδειες, τα συνοδευτικά έγγραφα και οι μελέτες τηρούνται ηλεκτρονικά στο αρχείο κάθε Υπηρεσίας Δόμησης και στο κεντρικό αρχείο της Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται το περιεχόμενο και η μορφή των εντύπων των διοικητικών πράξεων που προβλέπονται στο άρθρο 28.

5. Μετά τη χορήγηση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων, εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας και εγκρίσεων αποπεράτωσης αυθαίρετων κατασκευών το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης εμφανίζονται αμέσως στο ηλεκτρονικό σύστημα το οποίο είναι προσβάσιμο στον πολίτη.

6. Σε περίπτωση μη λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος ηλεκτρονικής υποβολής, η αίτηση για χορήγηση διοικητικής πράξης υποβάλλεται με συνημμένο φάκελο με τα απαραίτητα δικαιολογητικά, σε έντυπη μορφή στα Κέντρα Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π.) και διαβιβάζεται αρμοδίως στην Υ.ΔΟΜ..

7. Συστήνεται Επιτροπή για την παρακολούθηση της λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος ηλεκτρονικής υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 και των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του παρόντος, καθώς και της αποτελεσματικής λειτουργίας των Υ.ΔΟΜ. Έργο της Επιτροπής είναι η συλλογή στοιχείων από τους αρμόδιους φορείς σχετικά με την έκδοση των διοικητικών πράξεων, προς τον σκοπό του εντοπισμού δυσλειτουργιών του πληροφοριακού συστήματος και υποβολής προτάσεων βελτίωσης, όπου απαιτείται. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος καθορίζεται η συγκρότηση, η σύνθεση, η θητεία των μελών, ο τρόπος, η διαδικασία λειτουργίας της Επιτροπής, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των ανωτέρω.

Άρθρο 34
Αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων από τις ΥΔΟΜ μέσω ηλεκτρονικής διαδικασίας

1. Κατά τον έλεγχο για τη έκδοση πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών, η Υ.ΔΟΜ. αναζητά αυτεπαγγέλτως στοιχεία μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας διασύνδεσης υπηρεσιών και φορέων του Δημοσίου. Κάθε διαθέσιμο στοιχείο σε ηλεκτρονική μορφή, όπως τίτλοι ιδιοκτησίας, δασολόγιο, καθώς και οριοθετήσεις ρεμάτων και γραμμών αιγιαλού, διατίθεται στην ενιαία ηλεκτρονική πλατφόρμα προς κοινή χρήση των υπηρεσιών.

2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού καθορίζεται ο τρόπος ηλεκτρονικής διασύνδεσης των υπηρεσιών, μέσω ενιαίας πλατφόρμας επικοινωνίας και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Άρθρο 35
Προέγκριση οικοδομικής άδειας - Εξουσιοδοτική διάταξη

1. Η διαδικασία προέγκρισης για την έκδοση οικοδομικής άδειας είναι προαιρετική και αφορά κάθε κατηγορία έκδοσης άδειας του άρθρου 36. Η διαδικασία προέγκρισης άδειας αναθεώρησης είναι προαιρετική, εφόσον αφορά σε μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, ύψους και όγκου. Εναλλακτικά απαιτείται η έγγραφη βεβαίωση των υποπερ. βα) και ββ) της περ. β της παρ.2 του άρθρου 38.

2. Κατ' εξαίρεση, η προέγκριση οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική στις εξής περιπτώσεις :

α) σε νεοαναγειρόμενα κτίρια με επιφάνεια που προσμετράται στη δόμηση μεγαλύτερη των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ. και προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια με συνολική προκύπτουσα επιφάνεια προσμετρούμενη στη δόμηση μεγαλύτερη των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ.,

β) όπου προβλέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας από άλλες υπηρεσίες, πλην της Υπηρεσίας Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.), η προέγκριση δόμησης είναι υποχρεωτική και χορηγείται από την οικεία Υ.ΔΟΜ.,

γ) για την κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων, έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή και έργων που άπτονται ειδικού ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης, καθώς και στις περιπτώσεις κτιρίων επιφάνειας άνω των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ..

3. Η προέγκριση εκδίδεται αποκλειστικά από την οικεία Υ.ΔΟΜ., εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά από ειδικότερες διατάξεις. Στην περίπτωση αυτή, το τοπογραφικό διάγραμμα ελέγχεται από την οικεία Υ.ΔΟΜ. και διαβιβάζεται στην αρμόδια για την έκδοση της προέγκρισης υπηρεσία. Για τα επενδυτικά σχέδια που έχουν ενταχθεί στις Στρατηγικές Επενδύσεις σύμφωνα με το οικείο νομοθετικό πλαίσιο περί στρατηγικών επενδύσεων, καθώς και για τα επενδυτικά σχέδια, τα οποία έχουν υποβληθεί προς αξιολόγηση στην «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» κατ' εφαρμογή του ιδίου ως άνω

νομοθετικού πλαισίου, η προέγκριση εκδίδεται από τη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων. Για τις οικοδομικές άδειες αρμοδιότητας της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων (ΔΑΟΚΑ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας η προέγκριση είναι υποχρεωτική και χορηγείται από την ίδια τη Διεύθυνση.

4. Δεν απαιτείται προέγκριση για τις επενδύσεις, οι οποίες έχουν υπαχθεί ή υπάγονται στον ν.3986/2011 (Α152).

5. Για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας υποβάλλονται ηλεκτρονικά, μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr-ΕΨΠ), τα εξής δικαιολογητικά και μελέτες :

α) αίτηση του κυρίου του έργου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, με τις δηλώσεις αναθέσεων αναλήψεων και επιβλέψεων μελετών,

β) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,

γ) διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,

δ) τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματολογικό φύλλο ή απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο,

ε) αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των υφιστάμενων κτισμάτων,

στ) τεχνική έκθεση που να περιγράφει με ακρίβεια το έργο, τα μεγέθη και τις χρήσεις.

6. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας ή άδειας αναθεώρησης χορηγείται μετά από έλεγχο της πληρότητας των δικαιολογητικών και μελετών που υποβάλλονται, σύμφωνα με την παρ.5.

Ο έλεγχος των παραπάνω πραγματοποιείται ως εξής :

α) Ο έλεγχος ως προς την πληρότητα υποβολής των απαιτούμενων δικαιολογητικών, μελετών και στοιχείων της παρ.5 διενεργείται εντός μιας (1) εργάσιμης ημέρας από την ημερομηνία υποβολής τους.

β) Ο έλεγχος του τίτλου ιδιοκτησίας για τη διαπίστωση της αρτιότητας, οικοδομησιμότητας και του χρόνου κατάτμησης του οικοπέδου ή γηπέδου και του τοπογραφικού διαγράμματος ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών, καθώς και έλεγχος των στοιχείων που περιλαμβάνονται σ' αυτό, διενεργείται εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών, από την ημερομηνία έγκρισης της πληρότητας των δικαιολογητικών.

Οι κύριοι ή οι έχοντες νόμιμο δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας ή άδειας αναθεώρησης δηλώνουν ενυπογράφως στο τοπογραφικό διάγραμμα τα όρια των οικοπέδων τους και ευθύνονται για την ακρίβεια της δήλωσής τους.

Στην περίπτωση διαπίστωσης από την Υ.ΔΟΜ. ελλείψεων ή λαθών στο τοπογραφικό διάγραμμα, ενημερώνεται ο διαχειριστής της υποβληθείσας αίτησης μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβεί στις απαραίτητες συμπληρώσεις ή διορθώσεις εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, άλλως η αίτηση με τον συνημμένο φάκελο με τις μελέτες και τα στοιχεία τίθεται στο αρχείο του πληροφοριακού συστήματος. Τυχόν παρατηρήσεις ή υπόδειξη ελλείψεων ή λαθών στο τοπογραφικό διάγραμμα που γίνονται από την Υ.ΔΟΜ. άπαξ και μετά τις συμπληρώσεις ή διορθώσεις αυτών από τον μηχανικό και την ενημέρωση από τον διαχειριστή της υποβληθείσας αίτησης στο πληροφοριακό σύστημα, η Υ.ΔΟΜ. εγκρίνει το τοπογραφικό διάγραμμα εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών.

γ) Ο έλεγχος του διαγράμματος κάλυψης και του τυχόν απαιτούμενου σχετικού εντύπου εισφοράς της εξαγοράς θέσεων στάθμευσης ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών των απαιτούμενων στοιχείων, που περιγράφονται στο άρθρο 39, καθώς και των αποδεικτικών στοιχείων νομιμότητας υφιστάμενων κτισμάτων στο οικόπεδο ή γήπεδο, τα οποία προσκομίζονται με ευθύνη του μελετητή μηχανικού, διενεργείται εντός έξι (6) εργάσιμων ημερών, από την ημερομηνία έγκρισης του τοπογραφικού διαγράμματος.

Ο έλεγχος των αποδεικτικών στοιχείων νομιμότητας υφιστάμενων κτισμάτων στο οικόπεδο ή γήπεδο, αφορά στην ταυτοποίηση των στοιχείων που περιλαμβάνονται στις ήδη εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, καθώς και στις τυχόν δηλώσεις υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών και περιορίζεται στην ορθή αντιστοίχιση των αναγραφόμενων μεγεθών που περιέχονται στα σχέδια των ήδη εκδοθεισών οικοδομικών αδειών και τα σχέδια που συνοδεύουν δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αυθαιρέτων, με αυτά που αποτυπώνονται στο διάγραμμα κάλυψης.

Αν η Υ.ΔΟΜ. διαπιστώσει ελλείψεις ή λάθη στο διάγραμμα κάλυψης, ενημερώνεται ο διαχειριστής της αίτησης μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβεί στις απαραίτητες συμπληρώσεις ή διορθώσεις εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, άλλως η υποβαλλόμενη αίτηση με τον συνημμένο φάκελο τίθεται στο αρχείο του πληροφοριακού συστήματος. Τυχόν παρατηρήσεις ή διορθώσεις ελλείψεων ή λαθών στο διάγραμμα κάλυψης γίνονται από την Υ.ΔΟΜ. άπαξ και μετά τις συμπληρώσεις ή διορθώσεις αυτών από τον μηχανικό και την ενημέρωση από τον διαχειριστή της υποβληθείσας αίτησης στο πληροφοριακό σύστημα, η Υ.ΔΟΜ. εγκρίνει το διάγραμμα κάλυψης εντός τεσσάρων (4) ημερών.

δ) Η έκδοση της διοικητικής πράξης, καθώς και ο καθορισμός των απαραίτητων απαιτούμενων μελετών, εγκρίσεων και λοιπών δικαιολογητικών που πρέπει να κατατεθούν για την έκδοση της οικοδομικής άδειας διενεργούνται εντός μίας (1) εργάσιμης ημέρας.

Ο έλεγχος των απαιτούμενων στοιχείων για προέγκριση της οικοδομικής άδειας γίνεται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υ.ΔΟΜ. υπαλλήλους διπλωματούχους μηχανικούς Ανωτάτων Εκπαιδευτικών Ιδρυμάτων (Α.Ε.Ι.) και από πτυχιούχους μηχανικούς τεχνολογικής εκπαίδευσης.

7. Η προέγκριση εκδίδεται ύστερα από έλεγχο της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., εντός αποκλειστικής προθεσμίας δέκα (10) ημερών, από την ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης, συνοδευόμενη με τις απαιτούμενες μελέτες και τα αναγκαία στοιχεία, σε περίπτωση που δεν διαπιστωθούν ελλείψεις κατά τον έλεγχο. Σε περίπτωση διαπίστωσης ελλείψεων ή λαθών, το χρονικό διάστημα από

την ενημέρωση του διαχειριστή για τις παρατηρήσεις της Υ.ΔΟΜ. έως την ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων συμπλήρωσης των ελλείψεων από τον μηχανικό δεν προσμετράται στις προθεσμίες της παρ.7. Αν ο υπάλληλος, που έχει εξουσιοδοτηθεί για τον έλεγχο, δεν εκδώσει την προέγκριση, σύμφωνα με τα ανωτέρω, ελέγχεται πειθαρχικά από το αρμόδιο Εποπτικό Συμβούλιο του άρθρου 156 του ν.4389/2016 (Α94), στο οποίο διαβιβάζεται ο φάκελος με ευθύνη του Διευθυντή της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ.. Αιτήσεις για προέγκριση οικοδομικής άδειας ή αναθεώρησης αδείας που δεν εκδίδονται εντός του χρονικού διαστήματος έξι (6) μηνών από την ημερομηνία της ηλεκτρονικής υποβολής τους, απορρίπτονται και τίθενται στο αρχείο του πληροφοριακού συστήματος.

8. Η προέγκριση χορηγείται αν δεν διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη ή αν η συμμόρφωση με τις παρατηρήσεις που έχουν διατυπωθεί στο ηλεκτρονικό φύλλο ελέγχου, γίνει εντός της οριζόμενης προθεσμίας. Η πράξη προέγκρισης αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο. Εάν, εντός των προβλεπομένων προθεσμιών, δεν διενεργηθεί έλεγχος από εξουσιοδοτημένο υπάλληλο, ο έλεγχος διενεργείται από τον Προϊστάμενο της Υ.ΔΟΜ. εντός αντίστοιχου χρονικού διαστήματος.

Δύναται ο διαχειριστής της αίτησης να ενημερώνει το πληροφοριακό σύστημα για τυχόν μη τήρηση των προβλεπομένων από το παρόν άρθρο προθεσμιών, αιτούμενος την ενημέρωση των αρμοδίων φορέων. Ο διαχειριστής του πληροφοριακού συστήματος υποχρεούται να ενημερώνει για τυχόν μη τήρηση των προβλεπομένων από το παρόν άρθρο προθεσμιών τους αρμόδιους φορείς.

9. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με τον έλεγχο των στοιχείων και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που υποβάλλονται για τις απαιτούμενες εγκρίσεις, τον τρόπο και τη διαδικασία υποβολής των δικαιολογητικών, καθώς και κάθε τεχνική ή άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

Α.Π.: οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/72311/2992

Θέμα : Προέγκριση οικοδομικών αδειών, εγκρίσεις φορέων και κατηγορίες έκδοσης αδειών μετά την ισχύ του ν.4759/2020

Άρθρο 36
Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών

Ο τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών κατηγοριοποιείται, ανάλογα με την περιοχή, τη θέση, τη χρήση, το μέγεθος και το περιβαλλοντικό αποτύπωμα του κτιρίου που πρόκειται να ανεγερθεί, ως εξής :

1) Κατηγορία 1 :

α) ανέγερση ειδικού κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχή, επιφάνειας άνω των χιλίων (1.000) τ.μ. δόμησης και ανέγερση κτιρίου με επικρατούσα χρήση κατοικίας άνω των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ.,

β) ανέγερση ειδικού κτιρίου, σε εκτός σχεδίου περιοχή ή εντός οριοθετημένου, σύμφωνα με το από 24.4.1985 π.δ. (Δ181), οικισμού η εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, με εγκεκριμένα, σύμφωνα με το από 2.3.1981 π.δ. (Δ138) όρια,

γ) ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή στην οποία δεν υφίσταται κτηματογράφηση ή σε μη άρτιο κατά τον κανόνα γήπεδο,

δ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο με χρήση ειδικού κτιρίου, εφόσον υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπάρχουσας δόμησης,

ε) κατασκευές και εργασίες σε μνημεία χαρακτηρισμένα από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού,

στ) κατασκευές και εργασίες σε διατηρητέα κτίρια χαρακτηρισμένα από τα Υπουργεία Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού,

ζ) ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα εντός προστατευόμενων περιοχών του άρθρου 19 του ν.1650/1986 (Α160) ή ζωνών, όπως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί ή παραδοσιακά τμήματα πόλεως,

η) ανέγερση ή προσθήκη ή κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα, σε επαφή με οριοθετημένα ρέματα,

θ) ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα και κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα σε επαφή με καθορισμένη οριογραμμή αιγιαλού ή παραλίας,

ι) περιφράξεις γηπέδων με πρόσωπο σε διεθνή, εθνική ή επαρχιακή οδό ή σε ρυμοτομούμενα οικόπεδα,

ια) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων.

ιβ) εργασίες ανακατασκευής κτιρίων και κτισμάτων εν γένει που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ.8.2.1979 (Δ130) εκτός αν ορίζεται διαφορετικά σε ειδικότερες διατάξεις.

ιγ) οποιαδήποτε περίπτωση που δεν ανήκει στις κατηγορίες 2 και 3.

2) Κατηγορία 2 :

α) ανέγερση κτιρίου σε οικόπεδο εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, χωρίς εγκεκριμένα όρια,

β) νομιμοποιήσεις κτιρίων και κατασκευών και αλλαγών χρήσης του άρθρου 106,

γ) ανέγερση ή προσθήκη ή κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα, όπου από γενικές ή ειδικές διατάξεις προβλέπεται αυτοψία από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.).

3) Κατηγορία 3 :

α) ανέγερση κτιρίου σε εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή, επιφάνειας έως χίλια (1.000) τ.μ. δόμησης για ειδικά κτίρια και έως δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. δόμησης για κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας,

β) ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή, στην οποία υφίσταται κτηματογράφηση και εγκεκριμένο

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) ή Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ) σε άρτιο κατά τον κανόνα,

γ) ανέγερση κτιρίου σε οικόπεδο εντός οριοθετημένου οικισμού με το από 24.4.1985 π.δ. (Δ181) για κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας,

δ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση κατοικίας,

ε) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση ειδικού κτιρίου, εφόσον η προσθήκη δεν υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπάρχουσας δόμησης σε εντός και εκτός σχεδίου δόμηση,

στ) αλλαγές χρήσης κτιρίων ή αυτοτελών οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε εντός ή εκτός σχεδίου περιοχές,

ζ) κατασκευή πισίνας, εφόσον δεν καλύπτεται από τις περιπτώσεις της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας,

η) τοίχοι αντιστήριξης, περιτοιχίσεις και περιφράξεις που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και με την επιφύλαξη των περιπτώσεων της Κατηγορίας 1,

θ) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων και προκατασκευασμένων δεξαμενών ύδατος, καθώς και δεξαμενών λυμάτων,

ι) εργασίες επισκευής και εργασίες αλλαγής διαρρύθμισης νομίμως υφιστάμενων κτιρίων που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 30.

ια) εργασίες των περιπτώσεων της παρ.2 του άρθρου 29 για τις οποίες απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με τον προϋπολογισμό τους.

ιβ) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων.

Άρθρο 37
Έκδοση Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας

1. Οι αιτήσεις για την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας υποβάλλονται ηλεκτρονικά με ευθύνη του υποβάλλοντος μηχανικού και η έγκριση εκδίδεται αυτόματα, αμέσως μετά την ηλεκτρονική υποβολή των απαιτούμενων δικαιολογητικών, μελετών και στοιχείων.

2. Το έντυπο της έγκρισης με το σχετικό αριθμό δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

Άρθρο 38
Διαδικασία ελέγχου Οικοδομικής Άδειας - Εξουσιοδοτική διάταξη

1. Ο έλεγχος των στοιχείων της οικοδομικής άδειας, όπου απαιτείται, διενεργείται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) υπαλλήλους μηχανικούς Πανεπιστημιακής Εκπαίδευσης (Π.Ε.) ή Τεχνολογικής Εκπαίδευσης (Τ.Ε.).

2. Οι οικοδομικές άδειες, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία ανήκουν, εκδίδονται ως εξής :

α) Οι άδειες που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης των Κατηγοριών 1, 2 και 3 με προέγκριση του άρθρου 36 εκδίδονται αυτόματα, ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες μελέτες, που προβλέπονται στο άρθρο 40.
Ο αριθμός οικοδομικής αδείας που εκδίδεται ηλεκτρονικά, αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών. Οι ανωτέρω έλεγχοι διενεργούνται εντός τριών (3) εργασίμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής του φακέλου.

β) Οι άδειες που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης των Κατηγοριών 1, 2 και 3 χωρίς προέγκριση του άρθρου 36, εκδίδονται αυτόματα, ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες μελέτες, που προβλέπονται στο άρθρο 40. Μεταξύ των υποβαλλόμενων ηλεκτρονικά στοιχείων, συμπεριλαμβάνεται : βα) για τις Κατηγορίες 1 και 2, υποχρεωτική έγγραφη βεβαίωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., στην οποία αναγράφονται οι όροι δόμησης που ισχύουν στη θέση του ακινήτου, οι κατά περίπτωση απαραίτητες εγκρίσεις φορέων και υπηρεσιών και ελέγχεται το τοπογραφικό διάγραμμα, και ββ) για την Κατηγορία 3, υποχρεωτική έγγραφη βεβαίωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., στην οποία αναγράφονται οι όροι δόμησης που ισχύουν στη θέση του ακινήτου, οι κατά περίπτωση απαραίτητες εγκρίσεις φορέων και υπηρεσιών. Η ανωτέρω έγγραφη βεβαίωση για τις υποπερ. βα) και ββ) εκδίδεται εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την υποβολή της σχετικής αίτησης.
Η ανωτέρω έγγραφη βεβαίωση συνοδεύεται υποχρεωτικά από υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν.1599/1986 (Α75) του μελετητή μηχανικού, ότι δεν έχουν μεταβληθεί οι όροι και οι προϋποθέσεις δόμησης στην περιοχή του ακινήτου για το οποίο εκδόθηκε.
Ο αριθμός οικοδομικής άδειας που εκδίδεται ηλεκτρονικά, αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.
Η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. διενεργεί υποχρεωτικά δειγματοληπτικό έλεγχο της νομιμότητας των υποβαλλόμενων μελετών και στοιχείων, σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) τουλάχιστον των οικοδομικών αδειών που χορηγούνται με την ανωτέρω διαδικασία. Ο υποχρεωτικός δειγματοληπτικός έλεγχος διενεργείται ανά εξάμηνο για τις άδειες του παρελθόντος εξαμήνου.

2Α. Οι οικοδομικές άδειες των επενδύσεων που έχουν υπαχθεί ή υπάγονται στον ν.3986/2011 (Α152) εκδίδονται σύμφωνα με την περ. α) της παρ.1 του άρθρου 15 του ν.3986/2011 και με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και διαδικασίες για την έκδοση αυτών, όπως καθορίζονται στην κοινή απόφαση της περ. β) της παρ.1 του ανωτέρω άρθρου.

3. Υποχρεωτικός έλεγχος διενεργείται σε περίπτωση καταγγελίας για τη νομιμότητα της εκδοθείσας αδείας, ανεξαρτήτως της κατηγορίας αυτής, καθώς και σε περίπτωση καταγγελίας για τη νομιμότητα της εκδοθείσας έγκρισης Εργασιών μικρής κλίμακας.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται μέσα σε δύο (2) μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος, καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία διενέργειας του δειγματοληπτικού ελέγχου.

5. Αν ο υπάλληλος, που έχει εξουσιοδοτηθεί για τον έλεγχο, δεν εκδώσει την οικοδομική άδεια, σύμφωνα με τα ανωτέρω και ανάλογα με την κατηγορία στην οποία εμπίπτει ο τρόπος έκδοσης της οικοδομικής άδειας του άρθρου 36, ελέγχεται πειθαρχικά από το αρμόδιο Εποπτικό Συμβούλιο του άρθρου 156 του ν.4389/2016 (Α94), στο οποίο διαβιβάζεται ο φάκελος με ευθύνη του Διευθυντή της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ..

6. Ο έλεγχος του προϋπολογισμού του έργου, πραγματοποιείται αυτόματα από το πληροφοριακό σύστημα. Μέσα σε διάστημα τριών (3) ημερών από την έκδοση της οικοδομικής άδειας διενεργείται από την Υ.ΔΟΜ. έλεγχος των απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου, δήμου, e-ΕΦΚΑ, συμπεριλαμβανομένου του ελέγχου του προϋπολογισμού του έργου, έως την ενεργοποίηση της δυνατότητας αυτόματου ελέγχου του προϋπολογισμού του έργου από το πληροφοριακό σύστημα. Στις οικοδομικές άδειες που εκδίδονται από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων και το Γραφείο Ελληνικού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας δεν απαιτείται ο έλεγχος των ανωτέρω αποδεικτικών, για την ορθότητα των οποίων την ευθύνη φέρουν οι μελετητές μηχανικοί, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων τους.

Άρθρο 39
Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης

1. Το τοπογραφικό διάγραμμα περιλαμβάνει πάντοτε υποχρεωτικώς :

α) εξάρτηση των κορυφών της ιδιοκτησίας από το ισχύον κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο,

β) περίγραμμα των υφιστάμενων κτιρίων μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων,

γ) πλήρη φωτογραφική αποτύπωση,

δ) υψομετρική αποτύπωση,

ε) βεβαίωση της αρμόδιας τεχνικής υπηρεσίας Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) α΄ ή β΄ βαθμού για την οριστική στάθμη του κρασπέδου (βεβαίωση υψομέτρου), όπου απαιτείται.

2. α) Όπου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και εφεξής προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος, νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα του άρθρου 83 παρ.4 του παρόντος νόμου.

β) Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013, και σύμφωνα με τον οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις :

αα) για οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±5%,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±10%.

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.

3. Το διάγραμμα κάλυψης υποβάλλεται σε κλίμακα 1:100 ή 1:200 ή 1:500 και περιλαμβάνει :

α) Το οικόπεδο ή γήπεδο με τις διαστάσεις και το εμβαδόν του, περίγραμμα του προς οικοδόμηση κτιρίου γεωμετρικά ορισμένο, μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων.

β) Τους υπολογισμούς της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης κάλυψης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, τον πραγματοποιούμενο όγκο του κτιρίου, το συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης, τις πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και τον υπολογισμό των αναγκών σε χώρους στάθμευσης.

γ) Τα περιγράμματα των επιπέδων του κτιρίου, υπόγειων και υπέργειων, οι διαστάσεις τους, η θέση τους σε σχέση με τις οικοδομικές γραμμές και τα πλάγια όρια του οικοπέδου και όποιο άλλο βασικό στοιχείο είναι απαραίτητο για τον υπολογισμό της κάλυψης, του όγκου και του ύψους του κτιρίου.

Σε περιπτώσεις προσθήκης, περιέχονται και τα παλαιά κτίσματα με τα ανωτέρω στοιχεία, οι αριθμοί των αδειών τους ή των τίτλων ή των αποφάσεων εξαίρεσης ή αναστολής κατεδάφισης, αν έχουν υπαχθεί σε καθεστώς τακτοποίησης ή νομιμοποίησης.

δ) Τα περιγράμματα επιφανειών και ο υπολογισμός εμβαδών για χώρους ειδικών χρήσεων του κτιρίου που απαιτούν βεβαιώσεις κύριας χρήσης.

ε) Τη σχηματική τομή για την ένδειξη του μέγιστου ύψους του κτιρίου, του ιδεατού στερεού και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, σε σχέση με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος στην οποία περιέχονται το πραγματοποιούμενο ύψος του κτίσματος και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

στ) Ενδεικτικές όψεις.

ζ) Τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου με τις απαραίτητες ενδείξεις για τον υπολογισμό της φύτευσης και της στάθμης εδάφους σε κάθε διαμορφούμενο επίπεδο.

η) Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση της κατασκευής, με γραμμικό ή με ελεύθερο σχεδιασμό η φωτογραφίες σε υφιστάμενα κτίρια.

Στο διάγραμμα κάλυψης περιλαμβάνεται υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν.1599/1986 (Α΄75) του μελετητή μηχανικού, όπου σημειώνεται ο υπολογισμός της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης δόμησης και δηλώνεται ότι στην πραγματοποιούμενη δόμηση έχουν υπολογιστεί όλες οι κατασκευές, σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν.4067/2012 (Α΄79), καθώς και οι απαιτούμενες επιφάνειες, ανά χρήση, για τον υπολογισμό των θέσεων στάθμευσης.

Αν απαιτείται γνωμοδότηση ή έγκριση άλλων οργάνων ή φορέων, το διάγραμμα κάλυψης πρέπει να τηρεί και τις προδιαγραφές που τίθενται από αυτούς. Το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης ελέγχεται δειγματοληπτικά, κατ' εφαρμογή του άρθρου 38.

Άρθρο 40
Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας - Εξουσιοδοτική διάταξη

1. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας υποβάλλονται, μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr), στο ηλεκτρονικό σύστημα τα εξής δικαιολογητικά και μελέτες, όπου απαιτούνται, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία :

α) αίτηση του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων – αναλήψεων,

β) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται,

γ) τίτλοι ιδιοκτησίας, πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο και απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο,

δ) αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων,

ε) αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία εμπεριέχεται η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας και η μελέτη προσβασιμότητας για άτομα με αναπηρία, όπου απαιτείται,

στ) στατική μελέτη,

ζ) μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων,

η) μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτιρίου,

θ) μελέτη χρονικού προγραμματισμού εκτέλεσης έργου,

ι) μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων,

ια) μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις για την πυροπροστασία, η οποία συντάσσεται με βάση τη μελέτη παθητικής πυροπροστασίας, όπου απαιτείται,

ιβ) μελέτη καύσιμου αερίου εγκεκριμένη από την αρμόδια εταιρεία παροχής αερίου,

ιγ) σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ.305/1996 (Α212),

ιδ) στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (ΣΔΑ), παρέχοντας τουλάχιστον τις πληροφορίες της παρ. 2 του άρθρου 7 της υπό στοιχεία 36259/1757/Ε103/2010 απόφασης (Β1312), τα οποία συνοδεύονται από αντίγραφο της υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ) με εγκεκριμένο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης (ΣΕΔ) ΑΕΚΚ ή απόφαση έγκρισης Ατομικού Συστήματος Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΑΣΕΔ) από το Διοικητικό Συμβούλιο (Δ.Σ.) του Ελληνικού Οργανισμού Ανακύκλωσης (Ε.Ο.ΑΝ.). Για τις περιφερειακές ενότητες στις οποίες δεν υπάρχει εγκεκριμένο Συλλογικό Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΣΣΕΔ) ΑΕΚΚ, αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή των ΑΕΚΚ για τη διασφάλιση της διαχείρισης των παραγόμενων ΑΕΚΚ αλλά και για τη συνεργασία του με ΣΕΔ ΑΕΚΚ σε οποιαδήποτε φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών εγκριθεί η λειτουργία του στην αντίστοιχη Περιφερειακή Ενότητα,

ιε) συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν.1221/1981 (Α292), και πιστοποιητικό μεταγραφής της στο υποθηκοφυλακείο ή καταχώρισής της στο κτηματολογικό γραφείο. Σε περίπτωση εξαγοράς, αντί της συμβολαιογραφικής δήλωσης υποβάλλεται αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς,

ιστ) αιτιολογική έκθεση της παρ.1 του άρθρου 3 του ν.1577/1985 (Α210),

ιζ) αποδεικτικά κατάθεσης των απαιτούμενων εισφορών του ιδιοκτήτη του έργου υπέρ του Δημοσίου, ΕΦΚΑ και δήμου,

ιη) αντίγραφο απόδειξης παροχής υπηρεσιών ή τιμολόγιο που αφορά την καταβολή της συμφωνηθείσας αμοιβής των μελετητών μηχανικών, καθώς και Φόρο Εισοδήματος Μηχανικών (ΦΕΜ) αυτής,

ιθ) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, το οποίο έχει υποβληθεί στη βάση δεδομένων του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και έχει λάβει Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος,

κ) διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές.

κα) σε περίπτωση εξαγοράς, απαιτείται η υποβολή του σχετικού εντύπου εισφοράς.

Αν έχει εκδοθεί προέγκριση οικοδομικής αδείας, δεν απαιτείται εκ νέου η προσκόμιση των δικαιολογητικών που

υποβλήθηκαν για την έκδοση αυτής.

2. Δικαιολογητικά άδειας κατεδάφισης :

α) τοπογραφικό διάγραμμα με ένδειξη της θέσης του κατεδαφιστέου κτιρίου ή της κατασκευής και φωτογραφίες όλων των όψεων του προς κατεδάφιση κτίσματος,

β) περίγραμμα κάτοψης σε κλίμακα τουλάχιστον 1:100 του κατεδαφιστέου κτιρίου και των περί αυτό κτισμάτων,

γ) σχηματικές τομές του κτιρίου,

δ) διάγραμμα κάλυψης, μόνο αν τα κτίσματα του οικοπέδου ή γηπέδου δεν κατεδαφίζονται ολοσχερώς,

ε) τεχνική έκθεση της παρ.6 του άρθρου 11 της υπ' αριθμ.31245/22.5.1993 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β451) με τις μελέτες που τη συνοδεύουν,

στ) άδεια που χορηγεί η Αστυνομική αρχή αν η κατεδάφιση γίνει με εκρηκτικά,

ζ) σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 305/1996,

η) αποδεικτικά κατάθεσης των οφειλόμενων εισφορών του έργου υπέρ του Δημοσίου και e-ΕΦΚΑ για την έκδοση της άδειας,

θ) στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (ΣΔΑ), παρέχοντας τουλάχιστον τις πληροφορίες της παρ.2 του άρθρου 7 της υπό στοιχεία. 36259/1757/Ε103/2010 κοινής απόφασης (Β1312), τα οποία συνοδεύονται από αντίγραφο της υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των ΑΕΚΚ με εγκεκριμένο ΣΕΔ ΑΕΚΚ ή απόφαση έγκρισης ΑΣΕΔ από το Δ.Σ. του Ε.Ο.ΑΝ.. Για τις περιφερειακές ενότητες στις οποίες δεν υπάρχει εγκεκριμένο ΣΕΔ ΑΕΚΚ, αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή των ΑΕΚΚ για τη διασφάλιση της διαχείρισης των παραγόμενων ΑΕΚΚ και για τη συνεργασία του με Συλλογικό Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΣΣΕΔ) ΑΕΚΚ σε οποιαδήποτε φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών εγκριθεί η λειτουργία του στην αντίστοιχη Περιφερειακή Ενότητα,

ι) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται. Επίσης, υποβάλλεται, όπου απαιτείται, γνωμοδότηση του Σ.Α. ή απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

ια) τίτλοι ιδιοκτησίας, πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματολογικό φύλλο και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο.

Όπου απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, προσκομίζεται και βεβαίωση περί μη υποβολής ένστασης.

3. Για την έκδοση προέγκρισης ή οικοδομικής άδειας δεν απαιτείται η εκ νέου έκδοση εγκρίσεων άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, αν οι εν λόγω εγκρίσεις έχουν χορηγηθεί και ληφθεί υπόψη στο πλαίσιο έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για την έκδοση υπουργικών αποφάσεων, κατ' εξουσιοδότηση του ν.1650/1986 (Α160) και του ν.4014/2011 (Α209) και εφόσον οι όροι αυτοί βρίσκονται σε ισχύ. Στην περίπτωση αυτήν, υποβάλλονται και λαμβάνονται υπόψη ως δικαιολογητικά οι αρχικές εγκρίσεις.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζονται δικαιολογητικά και ειδικότερα θέματα, αναφορικά με τη διαδικασία των εγκρίσεων του παρόντος.

5. Για την έγκριση παρεκκλίσεων από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης περιοχών, όπου αυτές προβλέπονται, υποβάλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) τα προβλεπόμενα, κατά περίπτωση, στοιχεία και δικαιολογητικά. Η Υ.ΔΟΜ. μετά από τον έλεγχο τους, διαβιβάζει στην αρμόδια υπηρεσία για τη χορήγηση της παρέκκλισης εντός είκοσι (20) ημερών. Κατ' εξαίρεση, όταν υποβάλλεται αίτημα έγκρισης παρεκκλίσεων για τα κτίρια κοινής ωφέλειας της περ. α' της παρ.1 του άρθρου 7 του π.δ. 24/1985 (Δ270), η Υ.ΔΟΜ. χορηγεί την έγκριση εντός αποκλειστικής προθεσμίας είκοσι (20) ημερών, εφόσον αποδέχεται το αίτημα. Στην περίπτωση που η απόφαση της Υ.ΔΟΜ. είναι απορριπτική, την διαβιβάζει, μαζί με το αίτημα, στην αρμόδια για τη χορήγηση της παρέκκλισης υπηρεσία, εντός είκοσι (20) ημερών από την έκδοση αυτής.

6. Για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών και εγκαταστάσεων, επιτρέπεται η εκ των υστέρων έγκριση χορήγησης παρέκκλισης, εφόσον πληρούνται, κατά το χρόνο υποβολής του αιτήματος παρέκκλισης, οι προϋποθέσεις χορήγησής της. Σε κάθε περίπτωση, η διοίκηση δεν δεσμεύεται για την εκ των υστέρων χορήγηση παρέκκλισης, ιδιαίτερα εφόσον αυτή δεν αιτιολογείται επαρκώς.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί για την εφαρμογή των παρ.5 και 6, να καθορίζονται ειδικότερα θέματα που αφορούν στη διαδικασία, τα δικαιολογητικά και το έντυπο διαβίβασης.

Άρθρο 41
Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας

1. Τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται για τη χορήγηση της Έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας είναι τα ακόλουθα:

α) αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα,

β) εγκρίσεις των αρμόδιων υπηρεσιών και συλλογικών οργάνων, όπως δασαρχείου, Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού και Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, όπου αυτές απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις, κατά περίπτωση,

γ) τεχνική έκθεση μηχανικού και προϋπολογισμός έργου για τις περιπτώσεις που απαιτείται,

δ) βεβαίωση για την υποβολή δήλωσης στο κτηματολόγιο ή πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου ή απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος ή, ελλείψει αυτού, το προσαρτώμενο σε δικαιοπραξία τοπογραφικό, διάγραμμα της οικοδομικής αδείας ή της άδειας δόμησης,

ε) φωτογραφίες του ακινήτου,

στ) αντίγραφο της οικοδομικής αδείας ή της άδειας δόμησης του κτιρίου, εφόσον υφίσταται κτίριο ή κτίσματα.

Σε περίπτωση κτισμάτων ή διηρημένων ιδιοκτησιών, που έχουν υπαχθεί σε οποιονδήποτε νόμο εξαίρεσης από την κατεδάφιση ή τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών, κατατίθεται βεβαίωση εξαίρεσης ή περαίωσης από την αρμόδια αρχή που εξέδωσε την πράξη ή την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. ή βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τ.Ε.Ε. ή βεβαίωση εξόφλησης του τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τ.Ε.Ε., ανάλογα με τις διατάξεις του νόμου στον οποίο έχουν υπαχθεί,

ζ) δήλωση συναίνεσης των συνιδιοκτητών του ακινήτου, εφόσον οι εργασίες πραγματοποιούνται σε κοινόχρηστους χώρους, όπως ακάλυπτους χώρους οικοπέδου ή γηπέδου ή κοινόκτητα τμήματα του κτιρίου, όπως όψεις, φέροντα οργανισμό, δώμα και στέγη.

η) στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (ΣΔΑ) παρέχοντας τουλάχιστον τις πληροφορίες της παραγράφου 2 του άρθρου 7 της κοινής υπουργικής απόφασης υπ' αρ.36259/1757/Ε103/2010 (Β1312), τα οποία συνοδεύονται από αντίγραφο της υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ) με εγκεκριμένο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης (ΣΕΔ) ΑΕΚΚ ή απόφαση έγκρισης ΑΣΕΔ από το Δ.Σ. του Ε.Ο.ΑΝ.. Για τις περιφερειακές ενότητες στις οποίες δεν υπάρχει εγκεκριμένο ΣΕΔ ΑΕΚΚ, αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή των ΑΕΚΚ για τη διασφάλιση της διαχείρισης των παραγόμενων ΑΕΚΚ και για τη συνεργασία του με ΣΕΔ ΑΕΚΚ σε οποιαδήποτε φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών εγκριθεί η λειτουργία του στην αντίστοιχη Περιφερειακή Ενότητα. Για τις εργασίες που δεν συνεπάγονται την παραγωγή ΑΕΚΚ αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται σχετική υπεύθυνη δήλωση μηχανικού.

2. Επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα, καθώς και σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων τα οποία έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης ή έχουν υπαχθεί σε οποιονδήποτε νόμο εξαίρεσης από την κατεδάφιση ή τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών εφόσον :

α) δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις,

β) τα οικόπεδα, τα γήπεδα ή τα κτίσματα, στα όποια εκτελούνται, δεν βρίσκονται σε δάσος, ρέμα, αιγιαλό ή παραλία, σε καθορισμένο αρχαιολογικό χώρο όπου απαγορεύεται η δόμηση, σε περιοχή απολύτου προστασίας, σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού, σε κτίρια που είναι στατικά επικίνδυνα, πριν αρθεί η επικινδυνότητα, σε τμήμα κτιρίου που έχει κατασκευαστεί μετά τη θεσμοθέτηση παρόδιας στοάς και εμπίπτει σε αυτήν, καθώς και σε ρυμοτομούμενα κτίρια, παρά το όριο διεθνών, εθνικών, επαρχιακών, δημοτικών ή κοινοτικών οδών εντός ζώνης πλάτους πενήντα τοις εκατό (50%) των οριζόμενων από τη νομοθεσία για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας.

Άρθρο 41Α

Αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων - Εξουσιοδοτική διάταξη

1. Εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης, κατά τις κείμενες διατάξεις επί ρυμοτομούμενων ακινήτων της παρ.77 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α79), εφόσον έχει παρέλθει δεκαετία από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης και δεν έχει συντελεσθεί αυτή. Η αλλαγή χρήσης επιτρέπεται, σύμφωνα με τις ισχύουσες στην περιοχή του ακινήτου χρήσεις γης, με εξαίρεση τα ρυμοτομούμενα κτίσματα εντός των κηρυγμένων χώρων για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, πάρκων και αλσών επί των οποίων υφίστανται νομίμως κτίσματα, στα οποία επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης μόνο για κατοικία.

2. Ανεξαρτήτως παρέλευσης δεκαετίας, σε ρυμοτομούμενα κτίρια επιτρέπονται οι αναγκαίες επισκευές για λόγους χρήσης και υγιεινής, όπως εργασίες επισκευής, αποκατάστασης, αλλαγής φέροντος οργανισμού ή πλήρης αντικατάσταση αυτού, διαρρύθμισης, ριζικής ανακαίνισης (που δεν φθάνει όμως μέχρι βαθμού ολοσχερούς κατεδάφισης και ανοικοδόμησής του), αντικατάσταση στέγης, καθώς και κοπής δέντρων σε ρυμοτομούμενα ακίνητα για λόγους επικινδυνότητας. Επιτρέπονται σε ρυμοτομούμενα ακίνητα κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους που εξυπηρετούν στην λειτουργία του κτιρίου, σύμφωνα με τον ν.4067/2012.

3. Η οικοδομική άδεια για την αλλαγή χρήσης σε ρυμοτομούμενα ακίνητα, κάθε άλλη μεταγενέστερη ειδική αδειοδότηση, όπως άδεια λειτουργίας, καθώς και η εκτέλεση των απαιτουμένων για την αλλαγή χρήσης εργασιών ή των εργασιών της παρ.2, δεν επηρεάζουν το κύρος και τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης. Σε κάθε περίπτωση, τα αυθαίρετα ρυμοτομούμενα κτίσματα, καθώς και οι εργασίες που πραγματοποιούνται δυνάμει του παρόντος σε ρυμοτομούμενο τμήμα του ακινήτου (οικοπέδου κτιρίου) δεν αποζημιώνονται.

Άρθρο 42

Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων και εγκρίσεων μικρής κλίμακας και γνωστοποίησης πρόσθετων εργασιών

1. Η προέγκριση οικοδομικής άδειας ισχύει για δύο (2) έτη ανεξαρτήτως επιφανείας κτιρίου.

2. Η **οικοδομική άδεια ισχύει** για τέσσερα (4) έτη από τη χορήγησή της. Κατ' εξαίρεση, άδειες για την ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των πέντε χιλιάδων (5.000) τετραγωνικών μέτρων ισχύουν για έξι (6) έτη, ενώ οι άδειες κατεδαφίσεων, εκσκαφών, επιχώσεων, διαμορφώσεων και κοπής δέντρων ισχύουν για ένα (1) έτος από τη χορήγησή τους.

Οι άδειες νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών, στις οποίες δεν προβλέπεται η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών τους, δεν έχουν χρόνο ισχύος.

Ν.4710/2020 - Άρθρο 52 - Παρατάσεις οικοδομικών αδειών

Η ισχύς των οικοδομικών αδειών, των αδειών δόμησης και των τυχόν αναθεωρήσεων αυτών που προβλέπονται στις παρ.5 και 6 του άρθρου 50 του ν.4495/2017, καθώς και όσων εκδόθηκαν σύμφωνα με τον ν.4030/2011 (Α249) μετά την 31.12.2017 ή τον ν.4495/2017 έως τις **31.12.2023**, παρατείνεται έως τις **31η Δεκεμβρίου 2027**.

3. Η **προέγκριση της οικοδομικής άδειας αναθεωρείται**, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου μέσα στον χρόνο ισχύος της, πριν από την έκδοση της οικοδομικής αδείας, αν τροποποιηθούν τα δικαιολογητικά στοιχεία ή διαγράμματα που έχει εγκρίνει η Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) ή λόγω προδήλου σφάλματος.

4. Αν τροποποιηθούν διαγράμματα ή η αρχιτεκτονική μελέτη ή μεταβληθούν οι λοιπές μελέτες για τις οποίες δεν επιτρέπεται η ενημέρωση της άδειας ή αν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς ή λόγω προδήλου σφάλματος, η προέγκριση και η οικοδομική άδεια **αναθεωρούνται κατά τη διάρκεια ισχύος τους**.

5. Η **οικοδομική άδεια αναθεωρείται, μετά τη λήξη της**, για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και αυτοψία από ελεγκτή δόμησης :
   α) για τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο έκδοσης της πράξης αναθεώρησης, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας δεν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου,
   β) για τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου,
   γ) για αόριστο χρόνο και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας ή της πράξης αναθεώρησής της έχουν περατωθεί ο φέρων οργανισμός, οι όψεις του κτιρίου και η στέγη του κτιρίου, όπου αυτή είναι υποχρεωτική και εφόσον ο ιδιοκτήτης και ο επιβλέπων μηχανικός του έργου υποβάλλουν υπογεγραμμένο χρονοδιάγραμμα προόδου της εκτέλεσης του έργου στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ.. Στην περίπτωση μεταβολής του χρονοδιαγράμματος, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να ενημερώσει εγγράφως την Υ.ΔΟΜ. και τον αρμόδιο επιβλέποντα μηχανικό πριν από οποιαδήποτε έναρξη συνέχιση των εργασιών. Οι εγκρίσεις εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ισχύουν ένα (1) έτος από την έκδοσή τους, με δυνατότητα αναθεώρησης του χρόνου ισχύος τους κατά ένα (1) έτος. Η άδεια κατεδάφισης αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για παράταση του χρόνου ισχύος της κατά ένα (1) έτος.

6. **Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών** της περ. δ΄ του άρθρου 28 **απαιτείται** κατά την εκτέλεση εργασιών οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, για την εκτέλεση πρόσθετης εργασίας ή προσθήκης, κατ' επέκταση ή καθ' ύψος, της εκδοθείσας αδείας, η οποία δεν περιλαμβάνεται στα εγκεκριμένα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια και υπάρχει η δυνατότητα να εκδοθεί άδεια αναθεώρησης για την εκτέλεση αυτής, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο υποβολής της άδειας αναθεώρησης.
   Η δήλωση γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών υπογράφεται από τον κύριο του έργου και συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού.
   Η γνωστοποίηση αυτή υποβάλλεται ηλεκτρονικά, μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr), και καταχωρίζεται στον ηλεκτρονικό φάκελο της άδειας πριν από την έναρξη των εργασιών αυτών. Στη γνωστοποίηση αναφέρονται όλες οι πρόσθετες εργασίες που εκτελούνται και, εντός διαστήματος τεσσάρων (4) μηνών, υποβάλλεται πλήρης συμπληρωματική μελέτη.
   Σε κάθε περίπτωση, η μελέτη αυτή πρέπει να κατατίθεται πριν από την ημερομηνία αυτοψίας από τον ελεγκτή μηχανικό, που προβλέπεται από τη διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών του άρθρου 45.
   Αν δεν υποβληθεί εγκαίρως η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, οι πρόσθετες αυτές εργασίες καταγράφονται ως αυθαίρετες ή ως πολεοδομικές παραβάσεις, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία υπάγονται, και επιβάλλεται διακοπή οικοδομικών εργασιών.

Άρθρο 99 - Παρατάσεις οικοδομικών αδειών

1. Στο πλαίσιο εργασιών γνωστοποίησης της περ. δ) του άρθρου 28 του ν.4495/2017 (Α167), που έλαβαν χώρα από την 1η Ιανουαρίου 2020 έως την 31η Δεκεμβρίου 2021, για τις οποίες έχουν υποβληθεί εμπρόθεσμα φάκελοι αναθεώρησης εν ισχύ οικοδομικών αδειών έως σήμερα, και οι άδειες αυτές δεν έχουν εκδοθεί, χωρίς υπαιτιότητα του κυρίου του έργου, παρατείνονται έως την **30ή Σεπτεμβρίου 2024.**

7. Άδειες δόμησης και εγκρίσεις δόμησης, οι οποίες έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4030/2011 (Α249), αναθεωρούνται ως προς το χρόνο ισχύος, σύμφωνα με τα όσα ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής τους και τις διατάξεις του ν.4030/2011. Σε περίπτωση εκτέλεσης πρόσθετων οικοδομικών εργασιών, οι ανωτέρω άδειες αναθεωρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

8. Οι ιδιοκτήτες οφείλουν να **αποπερατώνουν τις όψεις** του κτιρίου :
   α) εντός (4) τεσσάρων ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού, που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές οι οποίες βρίσκονται σε κέντρα πόλεων, σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους, καθώς και σε ιστορικούς τόπους,
   β) εντός έξι (6) ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές, οι οποίες βρίσκονται σε όλες τις άλλες περιοχές.

   Σε περίπτωση αδυναμίας αποπεράτωσης των όψεων, οι ιδιοκτήτες οφείλουν να ενημερώσουν εγγράφως την οικεία Υ.ΔΟΜ. και να υποβάλουν, το αργότερο εντός έξι (6) μηνών από τη λήξη της προθεσμίας των έξι (6) ετών, σχετική μελέτη στο

Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, καθώς και να προβούν στην εκτέλεση των προβλεπόμενων εργασιών. Η μελέτη περιλαμβάνει τεχνική έκθεση με περιγραφή κατασκευών, συνοδευόμενη από ενδεικτικές όψεις.

Οι κατασκευές αυτές επιτρέπεται να είναι από όποιο υλικό συνάδει κατά περίπτωση, όπως ξύλινα πάνελ, επιφάνειες από διάτρητη λαμαρίνα, σύνθετες κατασκευές με ορθοστάτες και πλήρωση των κενών με ξύλο, καραβόπανο ή όποιο άλλο υλικό κρίνει το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ότι :

αα) αποκόπτει την ημιτελή κατασκευή, που δεν είναι εναρμονισμένη αισθητικά με το περιβάλλον, από τη δημόσια θέα,

ββ) αναβαθμίζει αισθητικά τον περιβάλλοντα χώρο,

γγ) έχει κατασκευαστική δομή η οποία εξασφαλίζει την ασφάλεια των πολιτών.

Σε περίπτωση μη υποβολής μελέτης ή μη υλοποίησης αυτής από τον ιδιοκτήτη επιβάλλεται ετήσιο πρόστιμο διατήρησης, το ύψος του οποίου, η διαδικασία επιβολής και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

9. Η **οικοδομική άδεια αναθεωρείται κατά το χρόνο ισχύος της**, αν παραιτηθεί ή αντικατασταθεί - αλλάξει ο επιβλέπων μηχανικός, με αίτηση που συνοδεύεται από :

α) λεπτομερή τεχνική έκθεση του νέου επιβλέποντος μηχανικού, η οποία περιλαμβάνει αναλυτική περιγραφή του σταδίου των εργασιών και φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου,

β) δήλωση του μηχανικού που αντικαθίσταται για τη σύννομη περάτωση των εργασιών που έχει επιβλέψει, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση, καθώς και φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου.

Οι οικοδομικές εργασίες στην περίπτωση αυτή διακόπτονται αμέσως και επαναλαμβάνονται μόνο μετά την αναθεώρηση της άδειας και την ανάληψη επίβλεψης από νέο μηχανικό.

Αν υποβληθεί δήλωση παραίτησης του επιβλέποντος μηχανικού, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση με τις εκτελεσθείσες εργασίες, διακόπτονται αμέσως οι οικοδομικές εργασίες και η συνέχισή τους επιτρέπεται μόνο μετά την αναθεώρηση της αδείας και την ανάληψη επίβλεψης από νέο μηχανικό.

Ο επιβλέπων θεωρείται ότι απέχει από την επίβλεψη των εργασιών δόμησης που ανέλαβε και απαλλάσσεται των ευθυνών του μόνο αν δηλώσει εγγράφως την αποχή από την επίβλεψη στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

Οι κρατήσεις και οι εισφορές που καταβλήθηκαν κατά την έκδοση των αδειών συμψηφίζονται κατά την έκδοση της αναθεώρησής τους. Αν δεν είναι απαραίτητη η αναθεώρηση αλλά μόνο η ενημέρωση του φακέλου της άδειας, δεν απαιτούνται πρόσθετες οικονομικές επιβαρύνσεις.

Αν ο επιβλέπων μηχανικός αρνείται να υποβάλει τη δήλωση της περ. β', κατατίθεται αντί αυτής, πόρισμα αυτοψίας του Ελεγκτή Δόμησης που πιστοποιεί το στάδιο εργασιών, καθώς και την ορθή εφαρμογή των εγκεκριμένων μελετών του έργου. Η αμοιβή του επιβλέποντος μηχανικού που έχει αντικατασταθεί, για τις οικοδομικές εργασίες που πραγματοποιήθηκαν, η καταβολή της οποίας υπόκειται στον έλεγχο των εισφορών και κρατήσεων της άδειας αναθεώρησης, προσδιορίζεται βάσει του σταδίου εργασιών, που διαπιστώνονται από τον Ελεγκτή Δόμησης και από τη συμφωνηθείσα αμοιβή επίβλεψης. Αν δεν υπάρχει έγκυρη έγγραφη συμφωνία για την αμοιβή επίβλεψης μεταξύ του κυρίου του έργου και του μηχανικού, λαμβάνεται υπόψη η νόμιμη αμοιβή της παρ.1 του άρθρου 1 του π.δ. 696/1974 (Α301), σύμφωνα με τις παρ.5 και 8 του άρθρου 7 του ν.3919/2011 (Α32).

Αντί του πορίσματος αυτοψίας του Ελεγκτή Δόμησης, δύναται να κατατίθεται τεχνική έκθεση του νέου επιβλέποντος μηχανικού, με την οποία πιστοποιείται το στάδιο των μελετών, συμπεριλαμβανομένης της φωτογραφικής απεικόνισης, καθώς και η ορθή εφαρμογή των εγκεκριμένων μελετών του έργου, προκειμένου να αναληφθεί η επίβλεψη για τα επόμενα στάδια. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται στον μηχανικό, που έχει αντικατασταθεί, το σύνολο της συμφωνηθείσας αμοιβής επίβλεψης, ανεξαρτήτως του σταδίου των εργασιών.

Εφόσον ο απερχόμενος επιβλέπων μηχανικός δεν παραλαμβάνει την αμοιβή του ή δεν παρέχει στον ιδιοκτήτη του ακινήτου τραπεζικό λογαριασμό για την κατάθεσή της, αυτή δύναται να κατατίθεται στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

Κατά τον έλεγχο των απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου, των Δήμων και του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ), για την έκδοση της άδειας αναθεώρησης, η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) ελέγχει τα αποδεικτικά καταβολής της αμοιβής και των φόρων που τη συνοδεύουν. Αν, κατά τα ανωτέρω, η αμοιβή έχει κατατεθεί στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, στην Υ.ΔΟΜ. υποβάλλεται το αποδεικτικό της κατάθεσης. Για την πρόοδο της διαδικασίας, το αποδεικτικό καταβολής του φόρου επιτηδεύματος μηχανικού δύναται να προσκομίζεται από τον υπόχρεο μηχανικό σε μεταγενέστερο χρόνο, μετά την παραλαβή της αμοιβής του.

Τα παραπάνω δεν δεσμεύουν τον επιβλέποντα μηχανικό, που έχει αντικατασταθεί, για να προχωρήσει σε νομικές ενέργειες, προς τον σκοπό της επίλυσης άλλων πρόσθετων διαφορών ή αντιδικιών με τον κύριο του έργου, συμπεριλαμβανομένων και όσων σχετίζονται με το ύψος της αμοιβής επίβλεψης, που υπερβαίνει την καταβληθείσα για την έκδοση της άδειας αναθεώρησης.

10. **Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας**, ανεξάρτητα από τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, πραγματοποιείται στις εξής περιπτώσεις :

α) αλλαγή ιδιοκτήτη,

β) τροποποιήσεις των μελετών, εφόσον δεν μεταβάλλονται τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης, όγκου, ύψους, οι πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και ο υπολογισμός των αναγκών σε χώρους στάθμευσης (άρθρο 39 παρ.3β ~~του ν.4495/2017~~) του διαγράμματος κάλυψης ~~και με την προϋπόθεση υποβολής τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα~~,

γ) μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα είκοσι (20) εκατοστά όσον αφορά το κτίσμα, ή μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα σαράντα (40) εκατοστά όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου και με την προϋπόθεση υποβολής τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα,

δ) αποκλίσεις θέσης του κτιρίου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα δέκα είκοσι (20) εκατοστά όσον αφορά τη θέση του κτίσματος και με την προϋπόθεση υποβολής τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα.

11. Μετά την έκδοση της αναθεώρησης, η αρχική οικοδομική άδεια και οποιεσδήποτε προγενέστερες αναθεωρήσεις δεν έχουν ισχύ ως προς τα μεταβαλλόμενα στοιχεία.

12. Αν οι οικοδομικές εργασίες διακοπούν χωρίς υπαιτιότητα του δικαιούχου της άδειας, είτε κατά το χρόνο αρχικής ισχύος της άδειας είτε κατά το χρόνο ισχύος της ύστερα από αναθεώρηση, η ισχύς της άδειας δόμησης παρατείνεται αναλόγως με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, στο οποίο έχει εισηγηθεί η αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

13. Αν αναθεωρηθεί άδεια δόμησης ή οικοδομική άδεια, που βρίσκεται σε ισχύ δεν επιβάλλεται πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.
Σε διαφορετική περίπτωση, ακολουθείται η διαδικασία γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της παρ.6.

Άρθρο 43
Εκτέλεση οικοδομικών εργασιών

1. Η έναρξη οικοδομικών εργασιών για τις οποίες απαιτείται οικοδομική άδεια είναι δυνατή με τη λήψη του αριθμού αδείας.

2. Κατ' εξαίρεση, οι άδειες κατεδάφισης των κτιρίων δεν εκτελούνται πριν συμπληρωθούν είκοσι (20) ημέρες από την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, που συνοδεύεται από φωτογραφίες του προς κατεδάφιση κτιρίου και συνοπτική περιγραφή αυτού.

3. Με την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας από το ηλεκτρονικό σύστημα και τη λήψη αριθμού αδείας ενημερώνεται ηλεκτρονικά :

α) η οικεία Επιθεώρηση Εργασίας για το σχέδιο και το φάκελο ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται,

β) το οικείο Αστυνομικό Τμήμα.

γ) η Διεύθυνση Περιβάλλοντος του οικείου ΟΤΑ.

4. Με την έκδοση της οικοδομικής άδειας τοποθετείται σε πλαίσιο πινακίδα του έργου από κατάλληλο σταθερό υλικό, στην οποία αναγράφεται με ευκρίνεια ο αριθμός και η χρονολογία έκδοσης της άδειας, η εκδούσα αρχή, τα στοιχεία των μελετητών και των επιβλεπόντων μηχανικών, καθώς και τα στοιχεία επικοινωνίας τους. Η πινακίδα ελάχιστων διαστάσεων 0.50Χ0.70 μ. τοποθετείται σε εμφανές σημείο του ακινήτου, σε ύψος άνω του 1.20 μ. από το έδαφος.

Άρθρο 44
Στάδια ελέγχου οικοδομικής άδειας

1. Ο έλεγχος ορθής εφαρμογής είναι υποχρεωτικός για κάθε έργο που εκτελείται με οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης, με έναρξη εργασιών μετά την 1.3.2012.
Οι έλεγχοι διενεργούνται από διαφορετικούς κάθε φορά Ελεγκτές Δόμησης με αυτοψία και έλεγχο της εφαρμογής των μελετών, σύμφωνα με τις οποίες εκδόθηκε η άδεια δόμησης ή η οικοδομική άδεια.
Για οικοδομικές άδειες κτιρίων σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας, βάσει του άρθρου 25 του ν.4067/2012, καθώς και δημιουργίας φυτεμένων επιφανειών του άρθρου 18 του ίδιου νόμου, πέραν των ελέγχων της παρούσας και μετά τη σύνδεση του κτιρίου με τα δίκτυα, διενεργείται επαναληπτικός έλεγχος ανά πέντε (5) έτη από διαφορετικούς κάθε φορά Ελεγκτές Δόμησης.

2. Οι έλεγχοι διενεργούνται στα εξής στάδια :

α) **αρχικός** : αμέσως μετά την ολοκλήρωση ξυλοτύπων, οπλισμού θεμελίωσης και τοιχίων υπογείου, εφόσον υπάρχουν. Ο έλεγχος αφορά την τήρηση του ξυλοτύπου, του βάθους θεμελίωσης, της θέσης του κτιρίου στο οικόπεδο ή στο γήπεδο, των πλαγίων αποστάσεων και των διαστάσεων του κτιρίου,

β) **ενδιάμεσος** : αμέσως μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της εξωτερικής τοιχοποιίας. Ο έλεγχος αφορά τις εξωτερικές διαστάσεις σε όλες τις στάθμες, το διαμορφωμένο ύψος, τη θέση του κτιρίου, το είδος της τοιχοποιίας, της θερμομόνωσης του κτιρίου, την τήρηση του εύρους του αντισεισμικού αρμού και τις διαστάσεις των εξωστών,

γ) **τελικός** : μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου. Ο έλεγχος αφορά τις εξωτερικές διαστάσεις, τις όψεις, το ύψος της στέγης και το συνολικό ύψος της, τις διαστάσεις των ημιυπαίθριων χώρων και των εξωστών, τις τελικές στάθμες ορόφων, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, όπως υποχρεωτική φύτευση, προκήπιο και ακάλυπτος χώρος, τήρηση των θέσεων στάθμευσης, θέση και διαστάσεις κολυμβητικών δεξαμενών και υδάτινων επιφανειών, θέση και διαστάσεις δεξαμενών λυμάτων, θέση και διαστάσεις λεβητοστασίου και διαστάσεις των ανοιγμάτων του, καθώς και τις προβλεπόμενες εγκαταστάσεις.

Για τις περιπτώσεις προσθηκών κατ' επέκταση επιβεβαιώνεται επιπλέον και η αποτύπωση του υφιστάμενου κτιρίου.
Ο αριθμός των ελέγχων καθορίζεται ανάλογα με το είδος των εργασιών που προβλέπονται από την άδεια δόμησης ή την οικοδομική άδεια. Σε κάθε περίπτωση γίνεται τουλάχιστον ένας (1) έλεγχος μετά την ολοκλήρωση των εργασιών.

3. Αριθμός των ελέγχων ανά κατηγορία και είδος έργου :

α) **Κατηγορία Α** : ένας (1) έλεγχος (τελικός) που πραγματοποιείται από έναν ελεγκτή δόμησης από το μητρώο των ελεγκτών δόμησης της Κατηγορίας Ι και της Κατηγορίας ΙΙ του άρθρου 156 του ν.4389/2016, σε :
- αα) εργασίες επισκευής σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης τους,
- ββ) εργασίες δόμησης που απαιτούνται σε περίπτωση αλλαγής χρήσης κτιρίου, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης του,
- γγ) προσθήκες καθ' ύψος σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξάρτητα από την επιφάνεια και τη χρήση τους,
- δδ) εργασίες κατεδαφίσεων, ανεξαρτήτως του είδους και της κατηγορίας του έργου,
- εε) εργασίες περιτοιχίσεων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους,
- στστ) εργασίες κατασκευής έργων αντιστήριξης, διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου, καθώς και κατασκευής κολυμβητικών δεξαμενών και υδάτινων επιφανειών, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους,
- ζζ) εργασίες κατασκευής δεξαμενών αποθήκευσης νερού, καθώς και υγρών και αερίων καυσίμων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους,
- ηη) εργασίες κατασκευής στεγάστρων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους.

β) **Κατηγορία Β** : δύο (2) έλεγχοι, ένας αρχικός που διενεργείται από έναν ελεγκτή και ένας τελικός που διενεργείται από έναν ελεγκτή από το μητρώο των ελεγκτών δόμησης, είτε της Κατηγορίας ΙΙ είτε της Κατηγορίας ΙΙΙ, του άρθρου 156 του ν.4389/2016, σε :
- αα) νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους,
- ββ) προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, όταν η συνολική επιφάνεια της προσθήκης είναι έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους, γγ) προκατασκευασμένα κτίρια, ανεξάρτητα από τη χρήση και την επιφάνειά τους.

γ) **Κατηγορία Γ** : τρεις (3) έλεγχοι, ένας αρχικός που διενεργείται από έναν ελεγκτή, ένας ενδιάμεσος που διενεργείται από έναν ελεγκτή και ένας τελικός που διενεργείται από δύο ελεγκτές από το μητρώο ελεγκτών της Κατηγορίας ΙΙΙ, του άρθρου 156 του ν.4389/2016, σε :
- αα) νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους,
- ββ) προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, όταν η συνολική επιφάνεια της προσθήκης είναι μεγαλύτερη των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους.

Για την εφαρμογή της ανωτέρω κατηγοριοποίησης, ως συνολική επιφάνεια νοείται το σύνολο των επιφανειών του κτιρίου, προσμετρούμενων ή μη στο συντελεστή δόμησης, καθώς και των χώρων της πιλοτής, των υπογείων και των ημιυπαίθριων.
Αν με την ίδια άδεια δόμησης προβλέπεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτιρίων σε απόσταση μεταξύ τους, τα οποία δεν ανεγείρονται ταυτόχρονα, καθώς και όταν ένα κτίριο αποτελείται από περισσότερα ανεξάρτητα τμήματα τα οποία δεν ανεγείρονται ταυτόχρονα, απαιτείται κάθε φορά έλεγχος από διαφορετικό Ελεγκτή Δόμησης. Τα κτίρια αυτά αντιμετωπίζονται ως αυτοτελή έργα ως προς την κατηγορία του έργου. Εφόσον τα παραπάνω κτίρια ή τμήματα κτιρίου ανεγείρονται ταυτόχρονα, είναι δυνατόν ο έλεγχος κάθε σταδίου να διενεργηθεί άπαξ από τον ίδιο Ελεγκτή Δόμησης.
Ο τελικός έλεγχος σε κτίρια, ιδιωτικά η δημόσια, με χρήσεις εκπαίδευσης, συνάθροισης κοινού (όπως ενδεικτικώς μουσεία, χώροι συναυλιών, αίθουσες δικαστηρίων, κλειστοί χώροι αθλητικών συγκεντρώσεων, κινηματογράφοι, θέατρα, κέντρα διασκέδασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων), υγείας και κοινωνικής πρόνοιας (όπως νοσοκομεία, κλινικές, κέντρα υγείας, ψυχιατρεία, ιδρύματα ατόμων με αναπηρία, ιδρύματα χρονίως πασχόντων, οίκοι ευγηρίας, βρεφικοί και παιδικοί σταθμοί), καταστήματα σωφρονισμού, κύρια τουριστικά καταλύματα, εμπορίου (όπως αυτοτελή κτίρια για εμπορικά κέντρα, αγορές και υπεραγορές), γραφεία δημόσιων υπηρεσιών και τοπικής αυτοδιοίκησης, βιβλιοθήκες, βιομηχανίες, βιοτεχνίες και πρατήρια υγρών καυσίμων, καθώς και εκκλησιαστικά κτίρια, πραγματοποιείται από κλιμάκιο μηχανικών, που αποτελείται από δύο Ελεγκτές Δόμησης που εντάσσονται στην Κατηγορία ΙΙΙ του Μητρώου Ελεγκτών Δόμησης του άρθρου 156 του ν.4389/2016 και έναν υπάλληλο της οικείας Περιφερειακής Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και εφαρμογής Σχεδιασμού.
Η ανωτέρω ρύθμιση δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις των εργασιών της Κατηγορίας Α, πλην της περίπτωσης γγ αυτής.
Στις ανωτέρω περιπτώσεις ελέγχονται επιπλέον από τον μηχανικό ειδικότητας ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων κατά τον τελικό έλεγχο τα εξής :

- αα) ο τύπος των δεξαμενών λυμάτων,
- ββ) ο τύπος των συστημάτων θέρμανσης, ψύξης, αερισμού και κλιματισμού,
- γγ) η μη διέλευση δικτύων/εγκαταστάσεων από ή σε χώρους που δεν επιτρέπεται,
- δδ) η θέση της απόληξης των φρεατίων και των αντλιών και η ύπαρξη βαλβίδας αντεπιστροφής στο κεντρικό φρεάτιο σύνδεσης με το δίκτυο αποχέτευσης πόλης,
- εε) η ύπαρξη ηλεκτρονόμων διαρροής στους πίνακες φωτισμού,
- στστ) ο τύπος, τα χαρακτηριστικά και το πλήθος των στοιχείων της εγκατάστασης αντικεραυνικής προστασίας, όπου απαιτείται.

Άρθρο 45
Διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών

1. Ο σύμφωνα με την οικοδομική άδεια γενικός επιβλέπων μηχανικός, υποχρεούται να ενημερώνει εγγράφως δέκα (10) ημέρες πριν από την ολοκλήρωση κάθε σταδίου την Υ.ΔΟΜ.. Οι έλεγχοι διενεργούνται το αργότερο μέσα σε πέντε (5) ημέρες από την δηλωθείσα ημερομηνία ολοκλήρωσης κάθε σταδίου.

2. Η Υ.ΔΟΜ. ελέγχει τα στοιχεία του αιτήματος και ενημερώνει ηλεκτρονικά την Διεύθυνση Ελέγχου Δόμησης Περιφερειακό Παρατηρητήριο της οικείας Περιφέρειας, το οποίο ορίζει αυθημερόν με ηλεκτρονική κλήρωση από το Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης τους Ελεγκτές Δόμησης για κάθε κατηγορία έργων και σύμφωνα με τα νόμιμα επαγγελματικά δικαιώματα εκπόνησης μελετών και διενέργειας επιβλέψεων και τους ενημερώνει σχετικά, καθώς και τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα.

3. Οι έλεγχοι κάθε σταδίου, σε όλες τις περιπτώσεις, διενεργούνται από διαφορετικούς κάθε φορά Ελεγκτές Δόμησης, με την παρουσία των επιβλεπόντων μηχανικών.

4. Η επιλογή των Ελεγκτών Δόμησης γίνεται με κριτήριο την απόσταση από το έργο. Αρχικά επιλέγονται Ελεγκτές Δόμησης, οι οποίοι έχουν επαγγελματική έδρα εντός των ορίων της Περιφερειακής Ενότητας όπου βρίσκεται το έργο. Αν δεν υπάρχει διαθέσιμος Ελεγκτής Δόμησης στο Μητρώο, εντός των ορίων της οικείας Περιφερειακής Ενότητας, επιλέγεται Ελεγκτής Δόμησης με επαγγελματική έδρα εντός της οικείας Περιφέρειας και, αν δεν υπάρχει, εντός των ορίων της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης.

5. Αν ο αριθμός των εγγεγραμμένων Ελεγκτών Δόμησης στο μητρώο 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 της Περιφέρειας όπου βρίσκεται το έργο.

6. Κατά την ηλεκτρονική κλήρωση οι Ελεγκτές Δόμησης, που έχουν ήδη κληρωθεί, δεν συμμετέχουν στις επόμενες κληρώσεις εωσότου όλοι οι Ελεγκτές διεξαγάγουν τον ίδιο αριθμό ελέγχων.

7. α) Η ανωτέρω αρμόδια υπηρεσία εντός σαράντα οκτώ (48) ωρών ορίζει και ενημερώνει ηλεκτρονικά τους Ελεγκτές Δόμησης σχετικά με το είδος και την ημερομηνία διενέργειας του ελέγχου. Οι Ελεγκτές Δόμησης υποχρεούνται μέσα σε δύο (2) εργάσιμες ημέρες να ενημερώσουν ηλεκτρονικά για την αποδοχή ή μη του ορισμού τους και, σε περίπτωση μη αποδοχής ή παρέλευσης της ανωτέρω προθεσμίας, η κλήρωση επαναλαμβάνεται.

β) Ο Ελεγκτής Δόμησης έχει δικαίωμα να αρνηθεί τον ορισμό του μέχρι δέκα (10) φορές εντός διαστήματος τριών (3) ετών. Πέραν αυτών διαγράφεται από το Μητρώο για χρονικό διάστημα δύο (2) ετών, με την επιφύλαξη της περίπτωσης γ.

γ) Η άρνηση του ορισμού από τον Ελεγκτή Δόμησης λόγω της απόστασης από το έργο δεν προσμετράται για τη διαγραφή του Ελεγκτή Δόμησης από το Μητρώο, ύστερα όμως από επαρκή αιτιολόγηση της άρνησης. Αν η απόσταση είναι μεγαλύτερη από εκατό (100) χιλιόμετρα, καθώς και σε περιπτώσεις νήσων η άρνηση ορισμού θεωρείται επαρκώς αιτιολογημένη.

8. Αν οι Ελεγκτές Δόμησης αποδεχθούν τον ορισμό τους, η ανωτέρω αρμόδια υπηρεσία ενημερώνει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών 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 επιβλεπόντων μηχανικών ανάλογα με το στάδιο των εργασιών.

Άρθρο 46
Πόρισμα Ελέγχου των Ελεγκτών Δόμησης

1. Μετά τη διενέργεια του επιτόπιου ελέγχου οι Ελεγκτές Δόμησης συντάσσουν το σχετικό πόρισμα ελέγχου. Το πόρισμα ελέγχου επέχει θέση έκθεσης αυτοψίας και απαιτείται σαφής διατύπωση του αποτελέσματος του ελέγχου, δηλαδή να αποτυπώνονται τόσο οι παραβάσεις όσο και η έλλειψη οποιασδήποτε παράβασης.

α) Αν δεν διαπιστωθούν παραβάσεις, το πόρισμα συντάσσεται από τους Ελεγκτές Δόμησης εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών και αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην οικεία υπηρεσία δόμησης, η οποία ενημερώνει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών τον κύριο του έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό. Στην περίπτωση τελικού ελέγχου, η υπηρεσία δόμησης εκδίδει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.), σύμφωνα με το άρθρο 54 του παρόντος νόμου, που αποστέλλεται στον κύριο του έργου και στον γενικό επιβλέποντα μηχανικό.

β) Αν διαπιστωθούν παραβάσεις, το Πόρισμα Ελέγχου συντάσσεται από τους Ελεγκτές Δόμησης μέσα σε δύο (2) εργάσιμες ημέρες και αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην οικεία Υ.ΔΟΜ. και στο τοπικό Παρατηρητήριο, το οποίο επιβάλλει τις προβλεπόμενες κυρώσεις σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις και με την επιφύλαξη των κατωτέρω περιπτώσεων αα, ββ και γγ :

αα) αν διαπιστωθούν οι αναφερόμενες στην παρ.10 του άρθρου 42 αλλαγές, τροποποιήσεις και αποκλίσεις δεν επιβάλλονται κυρώσεις, εφόσον ενημερωθεί εντός τριάντα (30) ημερών ο σχετικός φάκελος της άδειας δόμησης. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η οικεία Υ.ΔΟΜ. επιβάλει μόνο τη διακοπή εργασιών,

ββ) αν διαπιστωθούν παραβάσεις για τις οποίες τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου, τίθεται προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών να πραγματοποιηθεί αναθεώρηση της άδειας δόμησης (παρ.9 του άρθρου 6 του ν.4067/2012 και εδάφιο 3 της παρ.3 του άρθρου 22 του ν.1577/1985). Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η οικεία Υ.ΔΟΜ. επιβάλει κυρώσεις σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις,

γγ) αν διαπιστωθούν εργασίες που δεν συμπεριλαμβάνονται στα εγκεκριμένα σχέδια οικοδομικής άδειας που βρίσκεται

σε ισχύ, αλλά υπάρχει η δυνατότητα να εκδοθεί άδεια αναθεώρησης και δεν έχει υποβληθεί εγκαίρως από τον εξουσιοδοτημένο επιβλέποντα μηχανικό η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, οι πρόσθετες αυτές εργασίες καταγράφονται ως αυθαίρετες ή ως πολεοδομικές παραβάσεις, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία υπάγονται, και οι εργασίες διακόπτονται μέχρι την έκδοση της άδειας αναθεώρησης,

δδ) προκειμένου να επιβληθούν από το οικείο Παρατηρητήριο τα σχετικά πρόστιμα, απαιτείται σαφής σκαριφηματική αποτύπωση των παραβάσεων επί του πορίσματος. Σε διαφορετική περίπτωση το πόρισμα θεωρείται ελλιπές, η άσκηση των καθηκόντων του Ελεγκτή Δόμησης πλημμελής και μπορεί να επισύρει κυρώσεις σύμφωνα με το άρθρο 18 του ν.4030/2012.

γ) Τα ανωτέρω πορίσματα κοινοποιούνται ηλεκτρονικά στο Τμήμα Επιθεώρησης Δόμησης και κατεδαφίσεων της Ειδικής Γραμματείας Επιθεώρησης και Ελέγχου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 16 του ν.4030/2011.

2. Αν διαπιστωθούν παραβάσεις, διακόπτονται οι εργασίες από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ.. Αντίγραφο της πράξης διακοπής εργασιών, στο οποίο επισυνάπτεται το πόρισμα ελέγχου του Ελεγκτή Δόμησης, αποστέλλεται :

α) στο αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, με την υποχρέωση διαβίβασης στο Εποπτικό Συμβούλιο, για να εισηγηθεί προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κυρώσεις σε βάρος των μελετητών ή και του επιβλέποντος μηχανικού του έργου, σύμφωνα με το άρθρο 60.

β) στον κύριο του έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό,

γ) στην αρμόδια αστυνομική αρχή, η οποία διακόπτει χωρίς άλλη ειδοποίηση τις οικοδομικές εργασίες και παρακολουθεί την τήρηση της διακοπής,

δ) στον οικείο δήμο, ο οποίος υποχρεούται να αναρτήσει την ίδια ημέρα την πράξη διακοπής εργασιών της Υ.ΔΟΜ. και το πόρισμα των Ελεγκτών Δόμησης στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος για διάστημα είκοσι (20) ημερών.

3. Κατά των πορισμάτων των Ελεγκτών Δόμησης που εκδίδονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 45 και 46 του παρόντος, προβλέπεται η άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής που κατατίθεται στην Υ.ΔΟΜ. εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από της γνωστοποίησης του πορίσματος. Η Υ.ΔΟΜ. εντός προθεσμίας δέκα πέντε (15) ημερών υποχρεούται να διαβιβάσει την προσφυγή με τα στοιχεία του φακέλου και σχετική εισήγηση στο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.. Η προσφυγή εξετάζεται από το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. κατ' ανάλογη εφαρμογή των οριζομένων στις παραγράφους 5, 6 και 7 του άρθρου 17. Η απόφαση του συμβουλίου είναι οριστική.

4. Για τη συνέχιση των οικοδομικών εργασιών, μετά τη διακοπή τους απαιτείται νέος έλεγχος από διαφορετικούς Ελεγκτές Δόμησης και εφόσον διαπιστωθεί ότι οι παραβάσεις έχουν αρθεί (ύστερα από αναθεώρηση, ενημέρωση ή κατεδάφιση) εκδίδεται σχετική πράξη της Υ.ΔΟΜ., μέσα σε δύο (2) εργάσιμες ημέρες από την παραλαβή του νέου πορίσματος ελέγχου του Ελεγκτή Δόμησης, στο οποίο βεβαιώνεται η άρση των παραβάσεων που οδήγησαν στην διακοπή.

5. Σε περίπτωση διαφωνίας των Ελεγκτών Δόμησης επί των πορισμάτων αποτελεσμάτων του ελέγχου αιτιολογείται ο λόγος διαφωνίας και αδυναμίας σύνταξης πορίσματος και το Περιφερειακό Παρατηρητήριο αναθέτει σε νέους Ελεγκτές Δόμησης τη διενέργεια του ελέγχου και ταυτοχρόνως ενημερώνει την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. για τυχόν ενέργειές της.

6. Αν κατά τον αρχικό ή ενδιάμεσο έλεγχο διαπιστωθεί ότι η κατασκευή βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο εργασιών, ο Ελεγκτής Δόμησης διενεργεί τον έλεγχο και σημειώνει στις παρατηρήσεις του το στάδιο των οικοδομικών εργασιών (επισυνάπτεται και φωτογραφία του έργου), καθώς επίσης και τη μη έγκαιρη υποβολή αιτήματος για έλεγχο δόμησης από τον επιβλέποντα μηχανικό, προκειμένου να επιβληθούν κυρώσεις στον επιβλέποντα μηχανικό, σύμφωνα με το άρθρο 48, λαμβάνοντας υπόψη και το γεγονός της διαπίστωσης ή μη παραβάσεων.

Σε περιπτώσεις έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή και έργων που χρειάζονται ειδικό έλεγχο ως προς τους όρους δόμησης, η ανωτέρω διαδικασία ελέγχου γίνεται από ειδική επιτροπή που αποτελείται από δύο (2) Ελεγκτές Δόμησης, έναν (1) εκπρόσωπο του Τοπικού Παρατηρητηρίου και έναν (1) μηχανικό της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ..

7. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται η αποζημίωση των Ελεγκτών Δόμησης ανά έλεγχο και ανά κατηγορία έργου, καθώς και κάθε άλλο σχετικό με την αποζημίωση θέμα.

Άρθρο 47
Αποπεράτωση έργου και σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας

Μετά την τελευταία αυτοψία από τον Ελεγκτή Δόμησης και αφού εκδοθεί το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.) από τον ενεργειακό επιθεωρητή, εφόσον απαιτείται σύμφωνα με τον ν.4122/2013 (Α42), εκδίδεται από την Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) και ενημερώνονται ηλεκτρονικά το τοπικό Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και ο κύριος του έργου για να διατυπώσει τυχόν αντιρρήσεις. Για την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής απαιτείται, στις περιπτώσεις που για τη διαχείριση των αποβλήτων συνάπτεται σύμβαση με Συλλογικό Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΣΣΕΔ) Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ), η υποβολή βεβαίωσης παραλαβής ΑΕΚΚ από εγκεκριμένο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης.

Μετά την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής, για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφελείας, με την εξαίρεση των περιπτώσεων αρχικής σύνδεσης με το Δίκτυο Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας, ως προς τις οποίες εφαρμοστέα τυγχάνει η διάταξη του άρθρου 47Α του ν.4495/2017, υποβάλλεται ηλεκτρονικά, διά της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης

(gov.gr), από τον ιδιοκτήτη μέσω εξουσιοδοτημένου μηχανικού αίτηση στην Υ.ΔΟΜ., η οποία ελέγχει τα αποδεικτικά καταβολής των οφειλόμενων εισφορών υπέρ του Δημοσίου και του e-ΕΦΚΑ και το αποδεικτικό καταβολής της συμφωνηθείσας αμοιβής επίβλεψης και θεωρεί την οικοδομική άδεια. Η διαδικασία ηλεκτρονικής θεώρησης εφαρμόζεται και σε οικοδομικές άδειες ή άδειες δόμησης που έχουν εκδοθεί εντύπως.
Η οικοδομή ή τμήμα της με αυτοτελή λειτουργία, θεωρούνται περατωμένα, αν υπολείπονται εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.
Θεώρηση της οικοδομικής άδειας μπορεί να γίνει και για περατωμένο τμήμα της οικοδομής, εφόσον αποτελείται από χώρους με αυτοτελή λειτουργία.
Μετά τη θεώρησή της για σύνδεση με τα δίκτυα, η οικοδομική άδεια παύει να ισχύει για το τμήμα το οποίο αποπερατώθηκε.

Άρθρο 47Α
Διαδικασία ηλεκτροδότησης

1. Για την αρχική σύνδεση με το Δίκτυο Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας κάθε είδους κτίσματος/ χώρου/ εγκατάστασης από τον Διαχειριστή του Δικτύου (Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας) απαιτούνται τα ακόλουθα :
α) αίτηση-υπεύθυνη δήλωση-εξουσιοδότηση για ηλεκτροδότηση, η οποία περιλαμβάνει ιδίως :
αα) τα στοιχεία του αιτούντα ιδιοκτήτη για ιδιωτικούς χώρους ή του νομίμου εκπροσώπου του αρμοδίου φορέα για κοινοχρήστους ή δημόσιους χώρους,
ββ) τη χρήση του προς ηλεκτροδότηση χώρου/εγκατάστασης (ιδίως οικιακή, γενική),
γγ) την αιτούμενη ισχύ,
δδ) τις συντεταγμένες του προς ηλεκτροδότηση χώρου/εγκατάστασης, σε σύστημα συντεταγμένων σύμφωνο με το αναφερόμενο στη βεβαίωση σύνδεσης ως προς τις συντεταγμένες περιγράμματος οικοπέδου ή κτιρίου,
εε) εξουσιοδότηση προς τον Διαχειριστή του Δικτύου και τον Δήμο για την ανταλλαγή πληροφοριών, σχετικά με τον ορισμό των τετραγωνικών μέτρων του προς ηλεκτροδότηση ακινήτου, μέσω σχετικής εφαρμογής,
ζζ) συμπληρωμένο έντυπο του Διαχειριστή του Δικτύου, αναφορικά με τα απαιτούμενα τεχνικά στοιχεία της εγκατάστασης,
β) βεβαίωση σύνδεσης με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας της παρ.3,
γ) Υπεύθυνη Δήλωση Εγκαταστάτη (ΥΔΕ).

1Α Για την αρχική σύνδεση/ηλεκτροδότηση κεραιών κινητής τηλεφωνίας, απαιτούνται τα αναφερόμενα στις περ. α) και γ) της παρ.1 και επιπροσθέτως :
α) Υποβολή αίτησης που συνοδεύεται από άδεια κατασκευής κεραίας που έχει εκδοθεί από την Εθνική Επιτροπή Τηλεπικοινωνιών και Ταχυδρομείων στον Διαχειριστή του Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΔΕΔΔΗΕ), μέσω του Συστήματος Ηλεκτρονικής Υποβολής Αιτήσεων,
β) εξόφληση του ποσού συμμετοχής πριν από την κατασκευή της παροχής, και
γ) υποβολή έγκυρης Βεβαίωσης Σύνδεσης με τα Δίκτυα Κοινής Ωφέλειας της παρ.3 για την προς ηλέκτριση παροχή, ως προϋπόθεση για την ηλέκτριση/ενεργοποίηση της παροχής.
Αν κάποιο στοιχείο της υποβαλλόμενης Βεβαίωσης Σύνδεσης αποκλίνει από τα δηλωθέντα στην ανωτέρω αίτηση, ιδίως δε οι γεωγραφικές συντεταγμένες της εγκατάστασης ή η επωνυμία του αιτούντος, η παρούσα διαδικασία ακυρώνεται, εκτός εάν ο αιτών υποβάλλει στον ΔΕΔΔΗΕ, εντός δέκα (10) ημερών, τροποποιημένη βεβαίωση σύνδεσης με την οποία αίρεται η απόκλιση.

2. Ο Διαχειριστής του Δικτύου οφείλει να τηρεί ηλεκτρονικό αρχείο/μητρώο πελατών και εγκαταστάσεων που ηλεκτροδοτούνται, το οποίο επικαιροποιείται σε πραγματικό χρόνο και στο οποίο θα μπορούν να έχουν πρόσβαση όλοι οι Πάροχοι Ηλεκτρικής Ενέργειας για στοιχεία που αφορούν αποκλειστικά τους πελάτες τους.

3. Η βεβαίωση σύνδεσης με το Δίκτυο Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας εκδίδεται από εξουσιοδοτημένο μηχανικό μέσω πληροφοριακού συστήματος, η λειτουργία και διαχείριση του οποίου ανήκει στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ) και ισχύει για κάθε είδους εργοταξιακή και αρχική ηλεκτροδότηση.
Η οικεία Υπηρεσία Δόμησης έχει πρόσβαση στις ανωτέρω βεβαιώσεις του ως άνω πληροφοριακού συστήματος του ΤΕΕ, προκειμένου να διεξάγει δειγματοληπτικό έλεγχο σε ποσοστό είκοσι τοις 20%.

4. Με κοινή απόφαση των Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, καθορίζονται:
α) τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και στοιχεία για την έκδοση της βεβαίωσης σύνδεσης με το Δίκτυο Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας,
β) το ηλεκτρονικό έντυπο της βεβαίωσης σύνδεσης, στο οποίο, εφόσον απαιτείται, θα προσδιορίζεται και η διάρκεια ισχύος της εκάστοτε εκδιδόμενης βεβαίωσης σύνδεσης,
γ) η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής και έκδοσης της βεβαίωσης σύνδεσης και οι τεχνικές προδιαγραφές των ηλεκτρονικών αρχείων των δικαιολογητικών,
δ) οι όροι πρόσβασης και διάθεσης στο πληροφοριακό σύστημα και στις ηλεκτρονικές πληροφορίες που αναφέρονται στο παρόν άρθρο,
ε) κάθε είδος γεωχωρικών δεδομένων που απαιτούνται για τον εντοπισμό της θέσης του ακινήτου,

στ) οι όροι και προδιαγραφές διασύνδεσης του συστήματος έκδοσης της βεβαίωσης σύνδεσης με το αντίστοιχο πληροφοριακό σύστημα του Διαχειριστή του Ελληνικού Δικτύου Διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, καθώς και με άλλα σχετιζόμενα ηλεκτρονικά συστήματα και εφαρμογές,

ζ) το τέλος ανταπόδοσης για την έκδοση κάθε βεβαίωσης σύνδεσης με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας,

η) η διαδικασία ενημέρωσης του Διαχειριστή του Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας στις περιπτώσεις ανάκλησης ή και εν γένει παύσης ισχύος της βεβαίωσης σύνδεσης της παρ.3,

θ) η διαδικασία ελέγχου από τις Υπηρεσίες Δόμησης, καθώς και κάθε άλλη σχετική με το θέμα λεπτομέρεια.

Η διαδικασία της παρ.1 εφαρμόζεται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από την έκδοση της ως άνω απόφασης.

Άρθρο 48
Κυρώσεις

1. α) Αν οι υποβαλλόμενες μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης, επιβάλλεται σε βάρος του μελετητή μηχανικού, η κύρωση της απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση οικοδομικής άδειας ή και η κύρωση της απαγόρευσης επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από 1 έως 12 μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

β) Αν οι οικοδομικές εργασίες δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης, επιβάλλεται σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού η κύρωση της απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση οικοδομικής άδειας και η κύρωση της απαγόρευσης επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από 1 έως 12 μήνες, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

2. Κύρωση σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού δεν επιβάλλεται αν αυτές τελέστηκαν χωρίς την υπόδειξη ή εντολή του και ο ίδιος είχε ενημερώσει εγγράφως την αρμόδια υπηρεσία δόμησης για την τέλεση αυτών σε χρόνο προγενέστερο της διαπίστωσής τους.

3. Οι παραπάνω κυρώσεις επιβάλλονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση του εποπτικού συμβουλίου του άρθρου 156 του ν.4389/2016, με βάση τη διαδικασία που προβλέπεται στην παράγραφο 5 του παρόντος άρθρου, καταγράφονται στο μητρώο του άρθρου 49 και κοινοποιούνται στις Υ.ΔΟΜ., οι οποίες τηρούν μητρώο των μηχανικών, στους οποίους επιβάλλονται οι κυρώσεις της παρούσας παραγράφου και μεριμνούν για την εκτέλεσή τους.

4. Σε περίπτωση υποτροπής, καθώς και όταν οι παραπάνω παραβάσεις αφορούν οικοδομικές εργασίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και μνημεία, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και σε προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν.1650/1986 (Α160), όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 του ν.3937/2011 (Α60), τα όρια των κυρώσεων είναι από 12 έως 24 μήνες.

5. Οι αρμόδιοι Ελεγκτές Δόμησης και οι υπάλληλοι των υπηρεσιών δόμησης όταν διαπιστώσουν την τέλεση παραβάσεων του παρόντος άρθρου υποχρεούνται αμελλητί να ενημερώσουν εγγράφως το αρμόδιο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) του άρθρου 20. Το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. αφού εξετάσει την υπόθεση, βεβαιώνει τις παραβάσεις και διαβιβάζει το σχετικό φάκελο στο εποπτικό συμβούλιο του άρθρου 156 του ν.4389/2016, προκειμένου αυτό να εισηγηθεί την επιβολή διοικητικών κυρώσεων.

Το εποπτικό συμβούλιο, ύστερα από ακρόαση του ενδιαφερομένου, εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας την επιβολή σε βάρος του μελετητή/επιβλέποντος μηχανικού των προβλεπόμενων κυρώσεων της παραγράφου 1.

6. Για μικρές παραβάσεις στη δόμηση, λαμβανομένων υπόψη των ειδικότερων συνθηκών τέλεσης της πράξης, των συνεπειών αυτής και του βαθμού του πταίσματος του μηχανικού, μπορεί να επιβληθεί σε βάρος του αντί των κυρώσεων της παραγράφου 1, έγγραφη σύσταση, εφόσον ο μηχανικός δεν έχει υποπέσει σε άλλη παράβαση στο παρελθόν.

Άρθρο 49
Μητρώο μελετητών και επιβλεπόντων μηχανικών και καθήκοντα

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας τηρείται Μητρώο, στο οποίο περιλαμβάνονται αυτοδίκαια όλοι οι μηχανικοί που είναι μέλη του ΤΕΕ και έχουν το επαγγελματικό δικαίωμα να μελετούν, να επιβλέπουν, να ελέγχουν και να εκτελούν εργασίες στα κτηριακά έργα που αδειοδοτούνται σύμφωνα με τον παρόντα νόμο.

2. Τα στοιχεία των μηχανικών που περιλαμβάνονται στο Μητρώο παρέχονται από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας μέσω του Μητρώου Μελών και του Βιβλίου Τεχνικών Επωνυμιών που αυτό τηρεί και παρέχεται σε αυτά δωρεάν πρόσβαση. Οι προϋποθέσεις άσκησης του επαγγέλματος που ισχύουν στα ανωτέρω μητρώα εφαρμόζονται αυτόματα στη δυνατότητα υποβολής μελετών και διενέργειας επιβλέψεων στο πλαίσιο του παρόντος νόμου. Αυτό περιλαμβάνει τον τίτλο σπουδών, την ειδικότητα, την άδεια άσκησης και τα ειδικά επαγγελματικά δικαιώματα. Επιπλέον παρέχεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας εξατομικευμένη πρόσβαση στον προσωπικό φάκελο των μητρώων ύστερα από αίτημα.

3. Οι μελετητές μηχανικοί ευθύνονται για την εκπόνηση όλων των επιμέρους μελετών σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

4. Οι επιβλέποντες μηχανικοί ευθύνονται ανά τομέα επίβλεψης για :

α) Την επίβλεψη των οικοδομικών εργασιών σύμφωνα με τις μελέτες που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 341 και 342 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (π.δ. της 14.7.1999, Δ580).
β) Την ενημέρωση της Υ.ΔΟΜ. για τον ορισμό της ημερομηνίας ελέγχου.
γ) Τη συμπλήρωση των προβλεπόμενων στοιχείων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου, σύμφωνα με τα άρθρα 52 έως 61.

5. Για τις άδειες δόμησης που αφορούν κτίρια σε παραδοσιακό οικισμό, παραδοσιακό ή ιστορικό τμήμα πόλης, οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο, καθώς και κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια ή νεότερα μνημεία οι αρχιτεκτονικές μελέτες εκπονούνται και υπογράφονται αποκλειστικά από αρχιτέκτονες μηχανικούς και οι στατικές μελέτες από τους αρμόδιους πολιτικούς μηχανικούς.

6. Η ανωτέρω παράγραφος 5 ισχύει έως την έκδοση του προεδρικού διατάγματος της παρ.4 του άρθρου 29 του ν.4439/2016 (Α222).

Άρθρο 50
Μεταβατικές διατάξεις Κεφαλαίου Πρώτου Τμήματος Β

1. Έως τη λειτουργία των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του άρθρου 33 και την έκδοση της προβλεπόμενης στην παράγραφο 1 του άρθρου αυτού απόφασης, οι διοικητικές πράξεις του άρθρου 29 εκδίδονται με τη διαδικασία που ίσχυε πριν τη δημοσίευση του παρόντος. Κατ' εξαίρεση για την έκδοση των οικοδομικών αδειών υποβάλλονται τα δικαιολογητικά του άρθρου 40 του παρόντος.

2. Οι διατάξεις των άρθρων 59 του ν.4483/2017 (Α107) και του άρθρου 96 του ν.4485/2017 (Α114) παραμένουν σε ισχύ.

3. Μέχρι την έκδοση της κοινής υπουργικής απόφασης της παραγράφου 6 του άρθρου 29 η Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας (Υ.Π.Α.) είναι η αρμόδια αρχή για την έκδοση αδειών που απαιτούνται για την κατασκευή και την εκτέλεση έργων εντός των περιοχών παραχώρησης και δυνάμει συμβάσεων παραχώρησης που έχουν κυρωθεί από τη Βουλή, σύμφωνα με την κοινή υπουργική απόφαση Γ2/Β/26970/1469/1988 (Δ597).

4. Μέχρι την έκδοση της κοινής υπουργικής απόφασης της παραγράφου 5 του άρθρου 29, το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας εκδίδει τις οικοδομικές άδειες για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων της κοινής υπουργικής απόφασης 26229/1123/1987 (ΦΕΚ Δ749/87).

5. Η ισχύς των οικοδομικών αδειών και τυχόν αναθεωρήσεών τους, οι οποίες δεν είχαν λήξει την 1.3.2011, καθώς και άδειες που εκδόθηκαν μετά την ανωτέρω ημερομηνία και έως την 1.3.2012 σύμφωνα με τις διατάξεις του από 8-7-93 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ Δ795/13-7-93), παρατείνεται από την ημερομηνία λήξης τους έως τις 31.12.2020.

6. Η ισχύς των οικοδομικών αδειών, των αδειών δόμησης και τυχόν αναθεωρήσεών τους, που εκδόθηκαν σύμφωνα με το από 8.7.1993 π.δ. (Δ795) είτε σύμφωνα με τον ν.4030/2011 (Α249) κατά το χρονικό διάστημα από 1.3.2012 έως 31.12.2017, παρατείνεται από την ημερομηνία λήξης τους έως 31.12.2021.

Ν.4710/2020 - Άρθρο 52 - Παρατάσεις οικοδομικών αδειών

Η ισχύς των οικοδομικών αδειών, των αδειών δόμησης και των τυχόν αναθεωρήσεων αυτών που προβλέπονται στις παρ.5 και 6 του άρθρου 50 του ν.4495/2017, καθώς και όσων εκδόθηκαν σύμφωνα με τον ν.4030/2011 (Α249) μετά την 31.12.2017 ή τον ν.4495/2017 έως τις **31.12.2023**, παρατείνεται έως τις **31η Δεκεμβρίου 2027**.

Άρθρο 51

Μετά την έναρξη λειτουργίας των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του άρθρου 33 του παρόντος καταργούνται τα άρθρα 1 έως και 8 του ν.4030/2011, εκτός από την παρ.6 του άρθρου 2α του ν.4030/2011. Με τη δημοσίευση του παρόντος καταργείται το άρθρο 4 του ν.4067/12, εκτός από τις παραγράφους 2 (1;) και 4, οι οποίες καταργούνται μετά την έναρξη λειτουργίας των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του άρθρου 33.

Άρθρο 51Α
Ανασύσταση φακέλου οικοδομικών αδειών

1. Για τις ιδιοκτησίες, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του από 8.9.1983 π.δ. (Δ394), η ολική ή μερική ανασύσταση φακέλου οικοδομικών αδειών πραγματοποιείται με αντίγραφα των σχεδίων, όπως προσαρτήθηκαν στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, αν υφίστανται, εφόσον η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης, ή με εγκεκριμένα σχέδια ή αντίγραφα εγκεκριμένων σχεδίων της οικοδομικής άδειας, που κατέχει ο μηχανικός ή ο ιδιοκτήτης, τα οποία κατατίθενται στην οικεία Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) και θεωρούνται από αυτήν.

2. Για τις ιδιοκτησίες, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε μετά την έναρξη ισχύος του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος, τα σχέδια της ολικής ή μερικής ανασύστασης φακέλου οικοδομικών αδειών περιλαμβάνουν το τοπογραφικό διάγραμμα, το διάγραμμα κάλυψης, την κάτοψη/κατόψεις, όψεις και τομές, όπου εμφαίνεται η συγκεκριμένη ιδιοκτησία, τα οποία κατατίθενται στην οικεία Υ.ΔΟΜ. και θεωρούνται από αυτήν.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να καθορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των στοιχείων και δικαιολογητικών για την ανασύσταση φακέλου οικοδομικών αδειών μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος «e-adeies».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ - ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

Άρθρο 52
Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου και Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας-Σκοπός

1. Σκοπός της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου και της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας είναι η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας, αντιστοίχως, και των αδειών τους, καθώς και η παρακολούθηση και ο έλεγχος των μεταβολών τους, κατά τη διάρκεια του χρόνου ζωής τους.
2. Στις διατάξεις των άρθρων 53 έως 61 υπάγονται τα κτίρια ή διηρημένες ιδιοκτησίες επί κτιρίων που έχουν ανεγερθεί ή ανεγείρονται με βάση οικοδομική άδεια, καθώς και τα κτίρια ή οι διηρημένες ιδιοκτησίες, για τα οποία επιτρέπεται η διενέργεια εμπραγμάτων δικαιοπραξιών, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 82.

Άρθρο 53
Ορισμοί

1. **Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου** : ο φάκελος που περιλαμβάνει τα στοιχεία του κτιρίου, που ορίζονται στην παρ.1 του άρθρου 54 και ειδική αναφορά στον αριθμό ΚΑΕΚ του οικοπέδου ή γηπέδου, εφόσον υφίσταται.

1α.Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας : ο φάκελος που περιλαμβάνει τα στοιχεία της διηρημένης ιδιοκτησίας, που ορίζονται στην παρ.1α του άρθρου 54 και ειδική αναφορά στον αριθμό ΚΑΕΚ της διηρημένης ιδιοκτησίας, εφόσον υφίσταται.

2. **Ηλεκτρονικό Μητρώο** : το Μητρώο στο οποίο τηρούνται στοιχεία, σχετικά με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου ή την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας, τους κυρίους του έργου, τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς, τα πιστοποιητικά ελέγχου και το πιστοποιητικό πληρότητας. Το Ηλεκτρονικό Μητρώο εποπτεύεται από το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και συνδέεται με τη βάση δεδομένων του Ελληνικού Κτηματολογίου, μέσω του Κέντρου Διαλειτουργικότητας της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με το άρθρο 84 του ν.4727/2020 (Α184).
   Η ανωτέρω διαδικασία διενεργείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, η υλοποίηση της οποίας και το τέλος ανταπόδοσης για κάθε ηλεκτρονική υποβολή μπορεί να ανατεθεί σε υπηρεσία του Δημοσίου, νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή και σε ιδιωτικό φορέα που έχει την αναγκαία τεχνογνωσία, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
3. **Πιστοποιητικό Πληρότητας** : το πιστοποιητικό που εκδίδεται από τους εξουσιοδοτημένους για την τήρηση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας μηχανικούς, στο οποίο βεβαιώνεται από αυτούς, με δήλωσή τους, η συμπλήρωση των στοιχείων που περιλαμβάνονται στην ταυτότητα. Το πιστοποιητικό εκδίδεται για κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία, φέρει μοναδικό αριθμό, που δίνεται από το Ηλεκτρονικό Μητρώο, και αναγράφει τον ΚΑΕΚ του οικοπέδου ή γηπέδου ή διηρημένης ιδιοκτησίας, εφόσον υφίσταται.
4. **Εξουσιοδοτημένος μηχανικός** : ο μηχανικός που ορίζεται από τους κυρίους του έργου και είναι υπεύθυνος για την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Άρθρο 54
Συμπλήρωση ηλεκτρονικής ταυτότητας - Έκδοση πιστοποιητικών

1. **Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου** περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία :
   α) το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου, με τις αναθεωρήσεις της,
   β) τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια, καθώς και η μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων, εφόσον απαιτείται,
   γ) το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού,
   δ) το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί,
   ε) δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων,
   στ) τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν το κτίριο στην πραγματική του κατάσταση όταν αυτή δεν προκύπτει από τα στοιχεία των περιπτώσεων α, β και ε,
   ζ) το δελτίο δομικής τρωτότητας ή την τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου, που συνοδεύει αίτηση υπαγωγής στον ν.4178/2013 (Α174) ή τον παρόντα ή τη μελέτη στατικής επάρκειας, εφόσον απαιτείται, σύμφωνα με το άρθρο 99,
   η) τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφόσον υπάρχουν.
   ~~θ) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου.~~

1α Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία :
   α) το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου εντός του οποίου ευρίσκεται η διηρημένη ιδιοκτησία, με τις αναθεωρήσεις της,
   β) τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια, καθώς και η μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζομένων

ατόμων, εφόσον απαιτείται,

γ) το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης της διηρημένης ιδιοκτησίας,

δ) το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί,

ε) δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων,

στ) τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν τη διηρημένη ιδιοκτησία στην πραγματική της κατάσταση όταν αυτή δεν προκύπτει από τα στοιχεία των περιπτώσεων α, β και ε, πλην των κοινοχρήστων χώρων,

ζ) το δελτίο δομικής τρωτότητας ή την τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου, που συνοδεύει αίτηση υπαγωγής στον ν.4178/2013 ή τον παρόντα ή τη μελέτη στατικής επάρκειας, εφόσον απαιτείται, σύμφωνα με το άρθρο 99,

η) τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφ' όσον υπάρχουν,

~~θ) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας της Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας.~~

Σε περίπτωση που η οικοδομική άδεια και τα στοιχεία που την συνοδεύουν δεν ανευρίσκονται στα αρχεία της οικείας υπηρεσίας, αντί γι' αυτά υποβάλλεται βεβαίωση απώλειας από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης.

Οι διατάξεις των άρθρων 54-63 του παρόντος νόμου ισχύουν και για την ηλεκτρονική ταυτότητα αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας.

2. Τα στοιχεία της παραγράφου 1 συμπληρώνονται από τους επιβλέποντες μηχανικούς του άρθρου 49 και από τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς, σε ειδικό έντυπο το οποίο τηρείται σε ηλεκτρονική μορφή.

3. Ενημέρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου γίνεται ύστερα από οποιαδήποτε εργασία παρέμβασης ή τροποποίησης στο κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία για την οποία απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας από δημόσια αρχή. Ο έλεγχος και η καταγραφή των στοιχείων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου μπορεί να πραγματοποιείται και ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία με γεωχωρική αναφορά. Ύστερα από τη συμπλήρωση των στοιχείων, εκδίδεται από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό :

α) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, ή

β) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της ηλεκτρονικής ταυτότητας της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας.

4. Τα απαιτούμενα στοιχεία υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα των αυθαιρέτων καταχωρίζονται, ύστερα από αίτηση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού, στο ηλεκτρονικό σύστημα της ταυτότητας του κτιρίου και δεν απαιτείται υποβολή επιπλέον στοιχείων νομιμότητας και σχεδίων των κτιρίων.

5. Εάν προηγηθεί η έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου για κτίριο που περιλαμβάνει αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες, δεν εκδίδεται Ηλεκτρονική Ταυτότητα για τις επιμέρους διηρημένες ιδιοκτησίες. Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου χρησιμοποιείται εφ' εξής στη θέση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας για όλες τις διηρημένες ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στο αντίστοιχο κτίριο. Εάν έχει ήδη εκδοθεί Ηλεκτρονική Ταυτότητα για μία ή περισσότερες επιμέρους διηρημένες ιδιοκτησίες, αυτή ενσωματώνεται στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.

Άρθρο 55
Διαδικασία έναρξης και ενημέρωσης - Προθεσμία υπαγωγής

1. Για την υποβολή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας, τα κτίρια διακρίνονται σε κατηγορίες, ως εξής :

α) Κατηγορία Ι :

αα. Στην κατηγορία αυτή υπάγονται τα κτίρια που ανήκουν **στο Δημόσιο, στους Ο.Τ.Α. και στα Ν.Π.Δ.Δ.**, καθώς και αυτά που στεγάζουν υπηρεσίες του Δημοσίου, των ΟΤΑ και των Ν.Π.Δ.Δ. και στεγάζουν υπηρεσίες αυτού.

ββ. **Κτίρια συνάθροισης κοινού** : θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης για κοινωνικές, οικονομικές, πολιτιστικές και θρησκευτικές εκδηλώσεις, συνεδριακά κέντρα και κτίρια εκθέσεων. Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται επίσης : πολιτιστικές εγκαταστάσεις (βιβλιοθήκες, μουσεία, αίθουσες εκθέσεων), αθλητικές εγκαταστάσεις (κλειστά γυμναστήρια, γήπεδα με κερκίδες και κλειστούς βοηθητικούς χώρους, γήπεδα ΠΑΕ, Ολυμπιακές αθλητικές εγκαταστάσεις), σταθμοί μετεπιβίβασης μέσων μαζικής μεταφοράς.

γγ. **Πρατήρια υγρών καυσίμων και συνεργεία αυτοκινήτων** : κτίρια ή τμήματα κτιρίων που χρησιμοποιούνται για πρατήρια υγρών καυσίμων ή για πλυντήρια αυτοκινήτων, καθώς και κάθε είδους συνεργεία αυτοκινήτων.

δδ. **Τουριστικά καταλύματα** άνω των τριακοσίων (300) τ.μ..

εε. **Εκπαίδευση** : δημόσια και ιδιωτικά κτίρια προσχολικής, πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.

στστ. **Υγεία και κοινωνική πρόνοια** : κτίρια περίθαλψης (νοσοκομεία, ιατρικά κέντρα, κλινικές, αγροτικά και περιφερειακά ιατρεία, κέντρα ψυχικής υγείας, κέντρα παροχής υπηρεσιών υγείας). Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται επίσης : βρεφοκομεία, παιδικοί – βρεφονηπιακοί σταθμοί, οικοτροφεία, οίκοι ευγηρίας, ιδρύματα χρονίως πασχόντων, ιδρύματα ατόμων με ειδικές ανάγκες, άσυλα.

ζζ. **Σωφρονισμός** : καταστήματα κράτησης, ειδικά καταστήματα κράτησης νέων.

β) Κατηγορία ΙΙ :

Στην κατηγορία αυτή υπάγονται όλα τα υπόλοιπα κτίρια και οι αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες ανεξαρτήτως χρήσης.

2. Για τα κτίρια της **Κατηγορίας Ι** η υποβολή της ταυτότητας κτιρίου γίνεται μέσα σε πέντε (5) έτη από την ημερομηνία ισχύος των παρόντων διατάξεων, ως ορίζεται στο άρθρο 62.

Για τα λοιπά κτίρια και αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες της **Κατηγορίας ΙΙ**, η υποβολή της ταυτότητας γίνεται κατά τη μεταβίβαση του κτιρίου ή της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας, οπότε και η σχετική δήλωση για την ταυτότητα προσαρτάται υποχρεωτικώς στο συμβόλαιο της μεταβίβασης της κυριότητας, μετά την ημερομηνία ισχύος ως ορίζεται στο άρθρο 62.

Άρθρο 56
Διαδικασία Υποβολής Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου

1. Η δήλωση γίνεται ανά κτίριο ή ανά διηρεμένη ιδιοκτησία.
2. Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, ο οποίος συμπληρώνει τα στοιχεία της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας, ορίζεται από τον ιδιοκτήτη για κάθε κτίριο ή διηρημένη ιδιοκτησία. Αν έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός για το σύνολο του κτιρίου μπορεί να ορίζεται ύστερα από απόφαση της πλειοψηφίας των κοινωνών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφοκτησίας, άλλως με απλή πλειοψηφία.
3. Το αρμόδιο τοπικό παρατηρητήριο μπορεί να προβαίνει σε έλεγχο των στοιχείων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας που έχουν υποβληθεί, αντιπαραβάλλοντας αυτά με τα στοιχεία που υποβλήθηκαν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας, καθώς και με τα στοιχεία του πορίσματος των Ελεγκτών Δόμησης. Ύστερα από την υποβολή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, η ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου πραγματοποιείται υποχρεωτικά ύστερα από την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας στο κτίριο ή στη διηρημένη ιδιοκτησία του, για την οποία απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας από δημόσια αρχή.
4. Τα στοιχεία ενημέρωσης και η αίτηση για την έκδοση πιστοποιητικού κτιρίου ή διηρημένης ιδιοκτησίας υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, διά της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr), από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό. Με την καταχώρηση της αίτησης, λαμβάνεται αυτόματα από το πληροφοριακό σύστημα μοναδικός αριθμός Ταυτότητας.
5. Εφόσον εκδοθεί από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου (Π.Π.Τ.Κ.), δίνεται από το πληροφοριακό σύστημα μοναδικός ηλεκτρονικός κωδικός, ο οποίος γνωστοποιείται από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό στον αναφερόμενο στην αίτηση ιδιοκτήτη του κτιρίου ή και της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης). Ο μοναδικός ηλεκτρονικός κωδικός παρέχει τη δυνατότητα ελέγχου γνησιότητας του πιστοποιητικού, καθώς και επανέκδοσης του.
   Υπόχρεοι ενημέρωσης της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου είναι τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα στο όνομα των οποίων εκδόθηκε η σχετική άδεια οικοδομικών εργασιών, καθώς και οι ειδικοί ή καθολικοί διάδοχοι αυτών, όπως καταγράφονται κάθε φορά στα έντυπα της ταυτότητας κτιρίου.
6. Ύστερα από την ολοκλήρωση της κατασκευής του κτιρίου και την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) από το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, υπόχρεος ενημέρωσης της ταυτότητας κτιρίου είναι ο εκάστοτε κύριος του κτιρίου.
7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθοριστεί κάθε λεπτομέρεια σχετικά με την έκδοση των Πιστοποιητικών Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου και Ελέγχου Κατασκευής, ιδίως ο χρόνος ενημέρωσης των στοιχείων, ο τρόπος και η διαδικασία υποβολής της δήλωσης από τον μηχανικό, την πρόβλεψη ειδικού εντύπου συμπλήρωσης και κάθε άλλο σχετικό θέμα.
8. Με την απόφαση της παρ.7 καθορίζονται επίσης, η μορφή και τα τεχνικά χαρακτηριστικά των εντύπων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας, τα οποία συμπληρώνει ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, σύμφωνα με το άρθρο 54.

Άρθρο 57
Έλεγχος στοιχείων Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου

Το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος πραγματοποιεί δειγματοληπτικούς ελέγχους ετησίως σε ποσοστό τρία τοις εκατό (3%) των κτιρίων που λαμβάνουν ταυτότητα. Ο έλεγχος των υποβαλλόμενων στοιχείων της ταυτότητας κτιρίου διενεργείται από Ελεγκτές Δόμησης, οι οποίοι ορίζονται με ηλεκτρονική κλήρωση από το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος. Ο έλεγχος συνίσταται στην επιβεβαίωση της ορθής συμπλήρωσης όλων των απαιτούμενων στοιχείων που περιγράφονται στα Έντυπα το περιεχόμενο των οποίων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 58
Προδιαγραφές και υπόχρεοι τήρησης

1. Το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος έχει πρόσβαση στην ηλεκτρονική πλατφόρμα Ταυτότητας Κτιρίων και στα στοιχεία που αυτή περιλαμβάνει, συμπεριλαμβανομένων των Πιστοποιητικών Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου, τα οποία αποτελούν στοιχεία ελέγχου.
2. Οι διατάξεις που ισχύουν για τη δημοσιοποίηση, τη διάθεση και την προσάρτηση σε δικαιοπραξίες και διοικητικές διαδικασίες των οικοδομικών αδειών και των εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας, εφαρμόζονται αναλόγως και για το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ταυτότητας του Κτιρίου.

Άρθρο 59
Έντυπα

1. Αν απαιτείται άδεια από δημόσια αρχή για εκτέλεση οικοδομικών εργασιών με τις οποίες μεταβάλλονται πολεοδομικά και κτιριολογικά μεγέθη, όπως προσθήκη και επέκταση, των υπαρχόντων κτιρίων, για τον έλεγχο και την καταγραφή των στοιχείων συμπληρώνονται τα στοιχεία ειδικού εντύπου.

2. Αν απαιτείται η συμπλήρωση βεβαίωσης της παρ.1 του άρθρου 83 για τον έλεγχο των στοιχείων, συμπληρώνονται τα στοιχεία στο ανωτέρω έντυπο. Η συμπλήρωση και ο έλεγχος των στοιχείων μπορεί να πραγματοποιούνται και ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου αντικαθιστά και περιλαμβάνει τη βεβαίωση που προβλέπεται στην παρ.1 του άρθρου 83, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της έκδοσης και ισχύος αυτής.

3. ~~Για κάθε κατάρτιση δημόσιας σύμβασης έργων, μελετών και υπηρεσιών του ν.4412/2016 (Α200), και έχει ως αντικείμενο ακίνητο με κτίσματα, απαιτείται προηγουμένως και η συμπλήρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.~~

Άρθρο 60
Κυρώσεις

1. Εάν, κατά τη συμπλήρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή κατά τους περιοδικούς ελέγχους, διαπιστώνεται ότι συμπληρώθηκαν ψευδώς στοιχεία ταυτότητας κτιρίου από τον επιβλέποντα ή τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό, πέραν των ποινικών κυρώσεων επιβάλλεται :

α) Πρόστιμο από δύο χιλιάδες (2.000) έως είκοσι χιλιάδες (20.000) ευρώ, ανάλογα με την επιφάνεια που δεν έχει αποτυπωθεί στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.

β) Παραπομπή στο Πειθαρχικό Συμβούλιο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ), το οποίο δύναται να επιβάλει αναστολή της άσκησης επαγγέλματος για διάστημα από δύο (2) έως είκοσι τέσσερις (24) μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Οι τελεσίδικες αποφάσεις κοινοποιούνται αμελλητί στο Εποπτικό Συμβούλιο.

Η κύρωση επιβάλλεται από το αρμόδιο όργανο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατόπιν εισήγησης του Εποπτικού Συμβουλίου του άρθρου 18 του ν.4030/2011 (Α249).

2. Για όλες τις παραβάσεις της παρ.1, σε περίπτωση υποτροπής, καθώς και όταν οι παραπάνω παραβάσεις αφορούν οικοδομικές εργασίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και σε προστατευόμενες περιοχές του άρθρου 19 του ν.1650/1986 (Α160), το πρόστιμο είναι από τέσσερις χιλιάδες (4.000) ευρώ έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ. Η αναστολή αδείας ασκήσεως επαγγέλματος ορίζεται από τέσσερις (4) έως σαράντα οκτώ (48) μήνες ανάλογα με τη σοβαρότητα της παράβασης.

Οι παραπάνω κυρώσεις καταγράφονται σε ειδικό μητρώο που τηρείται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και κοινοποιούνται στις αρμόδιες υπηρεσίες, που τηρούν τις ηλεκτρονικές βάσεις δεδομένων.

Από την ημερομηνία κοινοποίησης στις αρμόδιες υπηρεσίες, απενεργοποιείται ο σχετικός κωδικός αριθμός μηχανικού για την πρόσβαση στο ηλεκτρονικό σύστημα καταχώρισης στοιχείων ταυτότητας κτιρίου.

Άρθρο 61
Έλεγχος και καταγραφή δόμησης

1. Το Ηλεκτρονικό Μητρώο και τα κεντρικά υπολογιστικά συστήματα της Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε., της ΔΕΗ ΑΕ και του Κέντρου Διαλειτουργικότητας του Υπουργείου Οικονομικών που λειτουργεί στη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων (Γ.Γ.Π.Σ.) διασυνδέονται μόνιμα για την παροχή αμοιβαίας δυνατότητας άμεσης πρόσβασης και ανταλλαγής δεδομένων σε όσα από τα στοιχεία των τηρούμενων ηλεκτρονικών αρχείων είναι απαραίτητα για την εξακρίβωση της κατά το άρθρο 54 πληρότητας των στοιχείων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου και τη διαπίστωση της τήρησης ή μη των διατάξεων και των προθεσμιών συμπλήρωσης αυτής. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών καθορίζονται ο τρόπος, οι όροι, οι ειδικότερες προϋποθέσεις, η διαδικασία και οι τεχνικές προδιαγραφές για τη σύνδεση των υπολογιστικών συστημάτων.

2. Αν από τους σχετικούς ελέγχους διασύνδεσης των ανωτέρω βάσεων δεδομένων προκύπτει ότι δεν τηρήθηκαν οι διατάξεις και οι προθεσμίες συμπλήρωσης της ταυτότητας του κτιρίου, αμελλητί ενημερώνεται η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. και το Τοπικό Παρατηρητήριο για τον έλεγχο και την καταγραφή αυθαίρετων κατασκευών. Πέραν της διαπίστωσης αυθαίρετων κατασκευών, για την παράλειψη συμπλήρωσης των στοιχείων της ταυτότητας του κτιρίου ή για την υποβολή ανακριβών ή λανθασμένων δηλώσεων των στοιχείων, επιβάλλεται πρόστιμο από τον Ειδικό Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας στον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Το πρόστιμο μπορεί να ανέρχεται από διακόσια (200) ευρώ μέχρι και το δέκα τοις εκατό (10%) της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου τα οποία στοιχεία ανακριβώς δηλώθηκαν. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται το ύψος και η ειδική διαδικασία επιβολής κυρώσεων και είσπραξης του προστίμου μέσω του Πράσινου Ταμείου.

Άρθρο 62
Μεταβατικές διατάξεις - Εξουσιοδοτικές διατάξεις Κεφαλαίου Δεύτερου Τμήματος Β

Ν.4787/2021, άρθρο 1, παρ.3 *: Το άρθρο (όπως τροποποιήθηκε) ισχύει αναδρομικά από τη θέση σε ισχύ του ν.4495/17.*

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ορίζεται η ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του Ηλεκτρονικού Μητρώου.

Μέχρι την ημερομηνία που ορίζεται με την ανωτέρω απόφαση αναστέλλεται η ισχύς των διατάξεων των άρθρων 54 έως 61 του παρόντος.

Από την 1η Οκτωβρίου 2021 έως και την 31η Μαρτίου 2022 δύναται, αντί των οριζομένων στο παρόν κεφάλαιο, για κάθε δικαιοπραξία εν ζωή περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, να επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού του άρθρου 83.

Άρθρο 63
Καταργούμενες διατάξεις Κεφαλαίου Δεύτερου Τμήματος Β

Από την ημερομηνία που ορίζεται με την απόφαση του άρθρου 62 καταργούνται τα άρθρα 1 έως 4 του ν.3843/2010, καθώς και το άρθρο 46 του ν.4178/2013.

ΤΜΗΜΑ Γ - ΕΛΕΓΧΟΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ

Άρθρο 64
Ορισμοί

Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί :

α) **Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα δήμου** : η ηλεκτρονική βάση στην οποία κάθε δήμος καταγράφει και ενημερώνει τα στοιχεία του ισχύοντος και υπό εκπόνηση πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς και τους κοινόχρηστους ή αδόμητους χώρους αυτού, με σκοπό την άμεση και πλήρη πρόσβαση κάθε ενδιαφερομένου στα ανωτέρω στοιχεία και πληροφορίες και τη δυνατότητα εποπτείας και επίσπευσης του σχεδιασμού. Η ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα είναι δυνατόν να τίθεται σε λειτουργία και ανά πολεοδομική ενότητα, προτού ολοκληρωθεί για το σύνολο του δήμου, εφόσον έχουν συγκεντρωθεί επαρκή διαθέσιμα στοιχεία.

β) **Ψηφιακή Τράπεζα Γης** : το ηλεκτρονικό σύστημα, στο οποίο καταγράφονται οι Τίτλοι Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης και διαμέσου της οποίας γίνεται αποκλειστικά η διαχείριση και αξιοποίηση αυτών.

γ) **Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης** (Μ.Σ.Δ.) : η αφαίρεση Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.) από ακίνητο προσφοράς συντελεστή δόμησης και η προσθήκη αυτού σε ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης.

δ) **Τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης** (Τίτλος Μ.Σ.Δ.) : ο τίτλος που χορηγείται στον κύριο ακινήτου προσφοράς συντελεστή δόμησης και ενσωματώνει το δικαίωμα για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ..

ε) **Δικαίωμα για Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.** : το δικαίωμα προς μη χρηματική αποζημίωση, που παρέχεται στους ιδιοκτήτες ακινήτων προσφοράς συντελεστή δόμησης.

στ) **Ακίνητο προσφοράς συντελεστή δόμησης** : το ακίνητο από το οποίο προέρχεται ο μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης Τίτλος Μ.Σ.Δ.. Ο κύριος του ακινήτου προσφοράς συντελεστή δόμησης καλείται, στο πλαίσιο της διαδικασίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, «προσφέρων συντελεστή δόμησης».

ζ) **Ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης** : το ακίνητο στο οποίο μπορεί να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ.. Ο κύριος του ακινήτου υποδοχής συντελεστή δόμησης καλείται, στο πλαίσιο της διαδικασίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, «αποδεχόμενος συντελεστή δόμησης».

η) **Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης** (Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.) : η προσθήκη Σ.Δ. σε ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης μέσω της διαδικασίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης.

~~θ) **Πραγματοποίηση Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου**~~

ι) **Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή** (Ζ.Υ.Σ.) : η ζώνη όπου επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενα ακίνητα.

~~ια) **Περιοχή Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή**.~~

Άρθρο 65
Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα δήμου

1. Δημιουργείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ηλεκτρονική βάση με τίτλο «Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα δήμου», στην οποία κάθε δήμος καταγράφει και ενημερώνει υποχρεωτικά ανά οικοδομικό τετράγωνο τα στοιχεία της χωρικής του ταυτότητας, καθώς και τους κοινόχρηστους ή αδόμητους χώρους, και ειδικότερα :

α) Το ισχύον πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού του δήμου, όπως τις προβλέψεις της Εθνικής Χωρικής Πολιτικής και των Ειδικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων, τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.), τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (Τ.Χ.Σ.), τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια (Ε.Χ.Σ.), τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), τις Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), τα Εγκεκριμένα Ρυμοτομικά Σχέδια (Ε.Ρ.Σ.), τις τροποποιήσεις και τις Πράξεις Εφαρμογής αυτών και τα εγκεκριμένα όρια οικισμών που υφίστανται πριν από την ισχύ του ν.δ. της 17.7.1923 (Α228) ή έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων. Επίσης καταγράφεται κάθε άλλη σχετική κανονιστική πράξη.

β) Το υπό εκπόνηση πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού με λεπτομερή αναφορά των στοιχείων, της χρηματοδότησης, των χρονοδιαγραμμάτων, των σταδίων σύνταξης, της έγκρισης και εφαρμογής αυτών, της επισήμανσης πιθανών προβλημάτων και καθυστερήσεων, καθώς και τους λόγους αυτών.

γ) Τις πράξεις οριοθέτησης αιγιαλού και παραλίας.

δ) Τις πράξεις οριοθέτησης υδατορεμάτων.

ε) Τις προστατευόμενες περιβαλλοντικά περιοχές, όπως τους Τόπους Κοινοτικής Σημασίας (Τ.Κ.Σ.) του δικτύου «Natura 2000» του ν.3937/2011 (Α60), καθώς και τις περιοχές προστασίας του ν.1650/1986 (Α160).

στ) Τα διατηρητέα κτίρια του άρθρου 4 του ν.1577/1985 (Α210).

ζ) Τους παραδοσιακούς οικισμούς ή παραδοσιακά τμήματα πόλης, τους ιστορικούς τόπους, τους ιστορικούς διατηρητέους οικισμούς, τις περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, καθώς και τους προστατευόμενους φυσικούς σχηματισμούς και τοπία.

η) Τα στοιχεία Μ.Σ.Δ. και, ειδικότερα, τα βαρυνόμενα και ωφελούμενα ακίνητα, τους Τίτλους Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι., τις Ζ.Υ.Σ., τις Π.Α.Ε.Σ. και κάθε άλλη σχετική πράξη.

θ) Τους αδόμητους ή κοινόχρηστους χώρους, όπως τους εγκεκριμένους σύμφωνα με τα ισχύοντα Ρυμοτομικά Σχέδια ή δεσμευμένους σύμφωνα με τα Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Κοινόχρηστους Χώρους (Κ.Χ.), που τελούν υπό απαλλοτρίωση, καθώς και όσους τελούν σε καθεστώς άρσης απαλλοτρίωσης, και τα ακίνητα (οικόπεδα) από εισφορές γης που διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής και δεν διατέθηκαν σύμφωνα με αυτήν, κατά την περίπτωση β της παρ.7 του άρθρου 12 του ν.1337/ 1983.

ι) Οι υλοποιημένες και εκκρεμείς πράξεις αναλογισμού αποζημιώσεων λόγω ρυμοτομίας και οι συνταχθείσες μεμονωμένες πράξεις εφαρμογής.

2. Τα δεδομένα της παραγράφου 1, εξαιρουμένων των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι., είναι προσβάσιμα σε κάθε ενδιαφερόμενο.

3. Το οικείο Τμήμα «Ελέγχου Δόμησης – Τοπικό Παρατηρητήριο» παρακολουθεί και επισημαίνει τα προβλήματα και τις καθυστερήσεις σύνταξης, έγκρισης και εφαρμογής του χωρικού σχεδιασμού και υποβάλλει προτάσεις για την επίλυση και επίσπευσή του.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται μέσα σε έξι (6) μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος, καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με τη δημιουργία και λειτουργία της ανωτέρω ηλεκτρονικής βάσης, καθώς και ο τρόπος διασύνδεσής της με άλλες βάσεις γεωχωρικών πληροφοριών.

Άρθρο 66
Επίσπευση του χωρικού σχεδιασμού

1. Η Διεύθυνση «Ελέγχου Δόμησης Περιφερειακό Παρατηρητήριο» εποπτεύει, παρακολουθεί, συντονίζει και επισπεύδει τις διαδικασίες τήρησης των χρονοδιαγραμμάτων σύνταξης, έγκρισης και εφαρμογής του χωρικού σχεδιασμού.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται :

α) διαδικασίες για την επίσπευση των εκπονούμενων μελετών,

β) τα κίνητρα που παρέχονται στους δήμους για την τήρηση των ανωτέρω χρονοδιαγραμμάτων.

Άρθρο 67
Ψηφιακή Τράπεζα Γης

1. Η διαχείριση και αξιοποίηση τίτλων μεταφοράς συντελεστή δόμησης γίνεται αποκλειστικά μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης.

2. Η δημιουργία, ανάπτυξη και λειτουργία της Ψηφιακής Τράπεζας Γης γίνεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, δύναται να ανατίθεται η ανάπτυξη και λειτουργία της Ψηφιακής Τράπεζας Γης σε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή σε άλλον φορέα της Γενικής Κυβέρνησης.

Άρθρο 68
Τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης

1. Το δικαίωμα μεταφοράς συντελεστή δόμησης ενσωματώνεται σε τίτλο, ο οποίος εκδίδεται από το αρμόδιο όργανο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2. Ο τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) αντιστοιχεί στα δομήσιμα τετραγωνικά μέτρα που δεν επιτρέπεται να οικοδομηθούν στο ακίνητο προσφοράς συντελεστής δόμησης, μετά από την έκδοση κανονιστικής ή ατομικής διοικητικής πράξης που περιορίζει τη δόμηση επ' αυτού. Ο ανωτέρω τίτλος, μπορεί να αξιοποιηθεί σε ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης που βρίσκεται εντός του αυτού ή όμορου δήμου της ίδιας περιφερειακής ενότητας ή περιφέρειας, σύμφωνα με τη διαδικασία και με τις προϋποθέσεις του παρόντος Κεφαλαίου.

3. Ο τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι ονομαστικός και μεταβιβάζεται αποκλειστικά μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, εκτός από τις περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής, το δικαίωμα δε, που ενσωματώνεται σε αυτόν είναι διαιρετό.

Άρθρο 70
Ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης

Τα ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης είναι :

α. ακίνητα επί των οποίων έχει επιβληθεί απαλλοτρίωση είτε μέσω του ρυμοτομικού σχεδίου ή με πράξη κήρυξης απαλλοτρίωσης, με σκοπό τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων που προβλέπονται στο αντίστοιχο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχει καθοριστεί η χρήση κοινοχρήστου ή κοινωφελούς χώρου ή χώρου πρασίνου από τον υπερκείμενο σχεδιασμό, ακόμη και όταν περιέχουν κτίρια των περ. β΄ και γ΄,

β. ακίνητα, στα οποία έχουν επιβληθεί όροι ή περιορισμοί δόμησης, σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν.4067/2012 (Α79) ή άλλες αντίστοιχες διατάξεις,

γ. τα ακίνητα εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού, τα οποία χαρακτηρίζονται, σύμφωνα με τα άρθρα 6, 10 και 13 του ν.3028/2002 (Α153) ή άλλες διατάξεις της νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και γενικώς της πολιτιστικής κληρονομιάς, αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι και για τα οποία έχουν τεθεί περιορισμοί στην εξάντληση του συντελεστή δόμησης ή στα οποία απαγορεύεται τελείως η δόμηση.

Άρθρο 71
Ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης

1. Τα ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης είναι τα ακίνητα τα οποία :
   α. βρίσκονται εντός περιοχών σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμού ή εντός γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού ή ρυθμιστικών σχεδίων, οι οποίες χαρακτηρίζονται ως Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.), σύμφωνα με τους όρους της πράξης με την οποία έγινε ο χαρακτηρισμός της Ζ.Υ.Σ.,
   β. ανήκουν στο Δημόσιο και για τα οποία, μετά από την έναρξη ισχύος του παρόντος, υποβάλλεται αίτηση για έγκριση Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.), σύμφωνα με τον ν.3986/2011 (Α152).

Άρθρο 72
Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.) - Εξουσιοδοτική διάταξη

1. Η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) πραγματοποιείται από ακίνητο προσφοράς συντελεστή σε ακίνητο υποδοχής, που βρίσκεται εντός Ζώνης Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.).
2. Οι Ζ.Υ.Σ. εγκρίνονται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τήρηση της ακόλουθης διαδικασίας :
   α) Κίνηση της διαδικασίας επίσπευσης για την έγκρισή τους, με έκδοση απόφασης από τον οικείο δήμο ή σύνολο όμορων δήμων ή την περιφέρεια ή το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.
   β) Εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.), με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας, σύμφωνα με την υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (Β1225).
   γ) Εκπόνηση της ειδικής πολεοδομικής μελέτης Ζ.Υ.Σ., με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας αυτής.
   δ) Γνωμοδότηση των οικείων Δημοτικών ή Περιφερειακών Συμβουλίων.
   ε) Εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Δ.Π.Σ.) ή της Διεύθυνσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιαστικών Περιοχών (Δ.Σ.Μ.Α.Π.Π.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατά περίπτωση.
   στ) Γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).
3. Οι Ζ.Υ.Σ. καθορίζονται, επίσης, στο πλαίσιο εκπόνησης Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων και ΕΠΣ σύμφωνα με τα άρθρα 7 και 8 του ν.4447/2016 (Α241).
4. Το χωρικό πεδίο της ειδικής πολεοδομικής μελέτης Ζ.Υ.Σ. καθορίζεται, ως το σύνολο της έκτασης κάθε δημοτικής ενότητας ή δήμου ή και των όμορων δήμων ή και της οικείας περιφερειακής ενότητας ή περιφέρειας, βάσει πολεοδομικών κριτηρίων.
5. Οι Ζ.Υ.Σ. μπορεί να χωροθετούνται σε περιοχές που βρίσκονται :
   α) εντός Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων ή εντός περιοχών, για τις οποίες έχει εκκινήσει η διαδικασία πολεοδόμησης με κανονιστική πράξη ή εντός περιοχών προς πολεοδόμηση ή εντός εγκεκριμένων ορίων οικισμών που υφίστανται πριν από την έναρξη ισχύος του από 17.7.1923 ν.δ. (Α228), ή έχουν πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων,
   β) εκτός των ορίων ιστορικών τόπων, παραδοσιακών οικισμών, αρχαιολογικών χώρων, περιοχών που προβλέπονται στην παρ.3 του άρθρου 18 του ν.1650/1986 (Α160), στην περ. β΄ της παρ.5 του άρθρου 6 του ν.4067/2012 (Α79) ή στην περ. β΄ της παρ.1 του άρθρου 4 του ν.1577/1985 (Α210) και περιοχών στις οποίες έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία παραδοσιακών ή αρχιτεκτονικών συνόλων, αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων,
   γ) εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων, με εξαίρεση τα τμήματα στα οποία γίνεται ανάπλαση, σύμφωνα με τα άρθρα 8 έως και 17 του ν.2508/1997 (Α124),
   δ) εκτός καθορισμένων ορίων περιοχών, οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ζώνες προστασίας χώρων ή κτιρίων που έχουν κηρυχθεί για οποιονδήποτε λόγο προστατευόμενοι, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις,
   ε) εκτός των δύο πρώτων Οικοδομικών Τετραγώνων (Ο.Τ.) μετά από τη γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης μεγάλων λιμνών ή πλεύσιμων ποταμών και εκτός ανοικτών οικοδομικών τετραγώνων,
   στ) εκτός οικοδομικών τετραγώνων με κλίση του φυσικού εδάφους μεγαλύτερη από είκοσι πέντε τοις εκατό (25%),
   ζ) εκτός οικοδομικών τετραγώνων που γειτνιάζουν με δασικές εκτάσεις.

   Επιπλέον των χαρακτηριστικών αυτών, πρέπει να τεκμηριώνεται από τη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων της παρ.2, ότι με τη μεταφορά συντελεστή δόμησης :
   α) ~~δεν αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής,~~
   β) δεν απειλείται η αλλοίωση ευμενών όρων διαβίωσης που έχουν διαμορφωθεί, λαμβανομένων υπόψη των δράσεων περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης του άρθρου 76,
   γ) δεν επέρχεται υπέρβαση του ορίου κορεσμού της περιοχής, με βάση την οικιστική πυκνότητα και ενόψει του ήδη ισχύοντος συντελεστή δόμησης.
6. Με τις ειδικές πολεοδομικές μελέτες Ζ.Υ.Σ., προσδιορίζονται μέσα στην περιοχή της δημοτικής ενότητας ή του δήμου ή των

όμορων δήμων ή της οικείας περιφερειακής ενότητας ή περιφέρειας, για την οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ.5, η ζώνη υποδοχής μεταφοράς συντελεστή δόμησης και, σε ποσοστό επί του συνολικού εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών της ζώνης, όπως το ποσοστό αυτό προκύπτει από τον υπολογισμό των Σ.Δ. που ισχύουν στην περιοχή, το ανώτατο συνολικό εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί μέσα σ' αυτήν, αφού αξιολογηθούν :

α) το προτεινόμενο ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. που προκύπτει, λαμβάνοντας υπόψη τον βαθμό οικιστικής ανάπτυξης, τη θέση, φυσιογνωμία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής, την οικιστική πυκνότητα και το όριο κορεσμού, σύμφωνα με τον ισχύοντα Σ.Δ., την έκταση που προκύπτει από την αδυναμία εκμετάλλευσης ακινήτων, όπως διατηρητέων κτιρίων, το σύνολο των Τίτλων Μ.Σ.Δ. που έχουν εκδοθεί για τη Μ.Σ.Δ. στην περιοχή, την επιβάρυνση από αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης του άρθρου 9 του ν.4178/2013 (Α174) και του άρθρου 96 του παρόντος,

β) η επακόλουθη μεταβολή της οικιστικής φυσιογνωμίας της περιοχής, με προσδιορισμό της μεταβολής πυκνοτήτων και του κυκλοφοριακού φόρτου, καθώς και άλλων παραμέτρων του αστικού περιβάλλοντος,

γ) η επάρκεια, μετά και από την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ., των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, που προβλέπονται από το Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο, για την κάλυψη των αναγκών των κατοίκων της περιοχής. Σε περιπτώσεις που πληρούνται τα λοιπά κριτήρια εκτός της επάρκειας, είναι δυνατό με τη ΖΥΣ να καθορίζεται σε ακίνητα που εμπίπτουν σε αυτήν η χρήση κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου,

δ) η φέρουσα ικανότητα της περιοχής και το τοπίο.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται οι ειδικότερες προδιαγραφές, το περιεχόμενο και οι διαδικασίες εκπόνησης των μελετών για την έγκριση Ζ.Υ.Σ. και κάθε άλλο σχετικό με τις μελέτες αυτές θέμα.

Άρθρο 74
Διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης

1. Η μεταφορά συντελεστή δόμησης, πραγματοποιείται μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης. Τα στοιχεία των ακινήτων προσφοράς και υποδοχής συντελεστή δόμησης καταχωρίζονται από τους ενδιαφερομένους ιδιοκτήτες τους.

2. Το ηλεκτρονικό σύστημα της Ψηφιακής Τράπεζας Γης αντιστοιχίζει τα ακίνητα των προσφερόντων και αποδεχομένων συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με τα εξής κριτήρια:

α. την αξία του συντελεστή δόμησης που προσφέρεται ή ζητείται, η οποία προκύπτει από τη δομήσιμη επιφάνεια στην οποία αυτό αντιστοιχεί, όπως αυτή αποτιμάται, βάσει του αντικειμενικού συστήματος αξιών κατά την ημέρα καταχώρισης του ακινήτου στην Ψηφιακή Τράπεζα Γης,

β. τη χρονολογική σειρά καταχώρισης των ακινήτων,

γ. τη θέση τους, αντιστοιχίζοντας κατά προτεραιότητα ακίνητα που βρίσκονται στην ίδια δημοτική ενότητα ή, άλλως, στον ίδιο δήμο ή, άλλως, στην ίδια περιφερειακή ενότητα ή, άλλως, στην ίδια περιφέρεια.

3. Από την αντιστοίχιση προκύπτει η υποχρέωση του αποδεχόμενου συντελεστή δόμησης να καταβάλει ποσό ίσο με την αξία του συντελεστή δόμησης, πλέον της εισφοράς που προβλέπεται στην παρ. 4 του άρθρου 75. Η μεταφορά του συντελεστή δόμησης πραγματοποιείται μόλις ο αποδεχόμενος τον συντελεστή δόμησης καταβάλλει το ποσό που αντιστοιχεί στην υποχρέωσή του αυτήν. Μετά από την πραγματοποίηση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης γεννάται και η αντίστοιχη αξίωση του προσφέροντος συντελεστή δόμησης.

Άρθρο 75
Συνέπειες μεταφοράς συντελεστή δόμησης

1. Μετά από τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, που πραγματοποιείται σύμφωνα με την παρ.3 του άρθρου 74, εκδίδεται σχετικός τίτλος, ο οποίος μεταγράφεται στο οικείο υποθηκοφυλακείο ή καταχωρίζεται στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο. Η προσθήκη του προηγούμενου εδαφίου ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του κυρίου του ακινήτου και το συνοδεύει ακόμη και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης κυριότητας σ' αυτό.

2. Με την έκδοση της απόφασης της παρ.1, αποσβήνεται το δικαίωμα που ενσωματώνεται στον τίτλο Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) και αυτός ακυρώνεται με αντίστοιχη διαγραφή του από την Ψηφιακή Τράπεζα Γης. Αν ο τίτλος Μ.Σ.Δ. χρησιμοποιείται μόνον εν μέρει κατά την ανωτέρω πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., καταχωρίζεται στην Ψηφιακή Τράπεζα Γης ενημέρωση του τίτλου, που αφορά στο πραγματοποιούμενο μέρος το οποίο στρογγυλοποιείται προς τα πάνω σε ακέραιες μονάδες τετραγωνικών μέτρων.

3. Ο συντελεστής δόμησης που μεταφέρεται, κατ' εφαρμογή του παρόντος, δεν μπορεί να υλοποιηθεί πλέον από το ακίνητο προσφοράς συντελεστή δόμησης. Η απαγόρευση αυτή ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του πωλητή και το συνοδεύει ακόμη και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης κυριότητας σ' αυτό.

4. Για κάθε μεταφορά συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης καταβάλλεται από τον αποδεχόμενο συντελεστή δόμησης ποσό ίσο με το πέντε τοις εκατό (5%) της αξίας του μεταβιβαζόμενου συντελεστή δόμησης, όπως αυτή προσδιορίζεται για τον προσδιορισμό του φόρου μεταβίβασης ακινήτων, το οποίο διατίθεται σε ειδικό λογαριασμό υπό τη διαχείριση του Πράσινου Ταμείου για τη χρηματοδότηση δράσεων περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης, με αποκλειστικό δικαιούχο τον δήμο, όπου βρίσκεται το ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης.

Άρθρο 76
Δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης

1. Μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης χρηματοδοτούνται από το Πράσινο Ταμείο, μετά από σύμφωνη γνώμη της Διεύθυνσης Προστασίας Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού-Παρατηρητήριο, δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης με αντικείμενο:
   α) την κατά προτεραιότητα απόκτηση και παραχώρηση ή αποζημίωση εγκεκριμένων ή δεσμευμένων ως κοινοχρήστων χώρων, ακινήτων, τα οποία δεν ανήκουν στο Δημόσιο ή τον ευρύτερο δημόσιο τομέα, με σκοπό τη δημιουργία ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων,
   β) την απόκτηση και παραχώρηση διατηρητέων κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου αυτών, που δεν ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε ΔΕΚΟ, για τη δημιουργία χώρων κοινωφελούς χρήσης,
   γ) τη βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, όπως είναι ο πολεοδομικός σχεδιασμός, η αυξημένη ανάγκη για δημιουργία θέσεων στάθμευσης και τα υφιστάμενα τοπικά πολεοδομικά σχέδια, δημιουργία υπόγειων και υπέργειων χώρων στάθμευσης με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά σε περιοχές με υπέρμετρη πολεοδομική επιβάρυνση,
   δ) τη βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, όπως η παλαιότητα δέσμευσης, κοινωνικά κριτήρια, η πολεοδομική και περιβαλλοντική σημασία, απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή ακινήτων ή τμημάτων αυτών :
      δα) ιδιοκτησίας οικοδομικών συνεταιρισμών ή ενώσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, τα οποία βρίσκονται εν όλω ή εν μέρει εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων ή,
      δβ) στα οποία έχει επιβληθεί ολική απαγόρευση δόμησης από κανονιστικές πράξεις της διοίκησης για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος ή της πολιτιστικής κληρονομιάς και στα οποία σωρευτικά, είχε αναγνωριστεί με ατομική ή κανονιστική πράξη της διοίκησης, δικαίωμα δόμησης, το οποίο μεταγενέστερα ανακλήθηκε διοικητικά ή ακυρώθηκε δικαστικά, και έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση με την οποία υποχρεούται η διοίκηση να προχωρήσει σε αναγκαστική απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή αυτών,
   ε) ολοκληρωμένες παρεμβάσεις ανάπλασης σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά υποβαθμισμένες ή κορεσμένες περιοχές, καθώς και σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας, με σκοπό την ανάδειξη και προστασία των περιοχών, τη διεύρυνση του αδόμητου – ελεύθερου χώρου, την ανανέωση του κτιριακού αποθέματος και την αύξηση της αστικής βιωσιμότητας των περιοχών. Στις αναπλάσεις περιλαμβάνεται και η ενοποίηση ακάλυπτων χώρων και άλλων οικοπέδων για τη δημιουργία δικτύου ελεύθερων προσβάσιμων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, όπως προβλέπεται στις περ. α΄ και β΄ της παρ.7 του άρθρου 10 του ν.4067/2012 (Α79).

Άρθρο 77
Δράσεις Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου

1. Για την περιβαλλοντική και πολεοδομική αποκατάσταση και εξισορρόπηση της επιβάρυνσης που προκαλείται από τη διατήρηση αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης, χρηματοδοτούνται από το Πράσινο Ταμείο οι δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου με αντικείμενο :
   α) Ολοκληρωμένες παρεμβάσεις ανάπλασης σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά υποβαθμισμένες ή κορεσμένες περιοχές, καθώς και σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας.
   β) Τη διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων για την εξασφάλιση μέγιστης περιβαλλοντικής και αισθητικής ποιότητας και χρηστικότητας από τους πολίτες. Στη δράση αυτή περιλαμβάνονται ιδίως :
      αα) η διαμόρφωση νέων και η αναδιαμόρφωση, βελτίωση και αναβάθμιση υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων στον αστικό ιστό, περιλαμβανόμενης και της δυνατότητας εξοπλισμού τους με υπόγειους χώρους στάθμευσης οχημάτων,
      ββ) η δημιουργία, συμπλήρωση, διαμόρφωση και βελτίωση δικτύων κοινόχρηστων χώρων και δικτύων πράσινων παρεμβάσεων στον αστικό ιστό,
      γγ) η δημιουργία και αναβάθμιση δικτύων ασφαλών διαδρομών πεζών, με την αισθητική, λειτουργική, περιβαλλοντική και βιοκλιματική αναβάθμιση πεζοδρομίων, πεζοδρόμων και νησίδων γειτονιάς, περιλαμβανομένων των διατάξεων πρασίνου και επιμέρους υποδομών και εξοπλισμού,
      δδ) η αναβάθμιση του αστικού εξοπλισμού κάθε είδους στο δημόσιο χώρο των πόλεων, περιλαμβανομένων παιδότοπων και πλατειών,
      εε) η βελτίωση και αναβάθμιση της προσβασιμότητας των κοινόχρηστων χώρων, των παιδότοπων, των πλατειών, των χώρων πρασίνου και του αστικού εξοπλισμού από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα,
      στστ) η εκπόνηση πρότυπων αρχιτεκτονικών μελετών διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων στους οποίους εγκαθίστανται προσωρινές κατασκευές, της παρ.74 του άρθρου 2 και του άρθρου 21 του ν.4067/2012, ύστερα από νόμιμη παραχώρησή τους για συγκεκριμένη εμπορική εκμετάλλευση ή την τοποθέτηση τραπεζοκαθισμάτων από φορείς του Δημοσίου και δήμους, με τις οποίες αντιμετωπίζονται ενιαία τα μορφολογικά στοιχεία, το μέγεθος, τα υλικά κατασκευής και η αρμονική ένταξη των προσωρινών κατασκευών στο χώρο με ευθύνη του οικείου δήμου,
   γ) Την κατεδάφιση αυθαίρετων ή και επικίνδυνων κτισμάτων. Στη δράση αυτή περιλαμβάνονται ιδίως:
      αα) η κατεδάφιση αυθαίρετων κτισμάτων εντός δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων, αρχαιολογικών χώρων, αιγιαλών, καθώς και σε ποτάμια, λίμνες και ρέματα, για τα οποία έχει δημοσιευτεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση,
      ββ) η κατεδάφιση επικινδύνως ετοιμόρροπων κτισμάτων σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. της 13.4.1929 (Α153).

δ) Την αποκατάσταση, ανακαίνιση, αισθητική αναβάθμιση και διαμόρφωση κτιρίων που ανήκουν στην ιδιοκτησία των Ο.Τ.Α. και φορέων Ν.Π.Δ.Δ. και ΔΕΚΟ.
Στη δράση αυτή περιλαμβάνονται ιδίως :
αα) η αποκατάσταση δημόσιων διατηρητέων κτιρίων και μνημείων,
ββ) Η ανακαίνιση και διαμόρφωση κτιρίων με στόχο την επανάχρησή τους για την κάλυψη αναγκών εγκατάστασης κοινωνικών, πολιτιστικών ή εν γένει αναπτυξιακών δραστηριοτήτων,
γγ) η αισθητική αναβάθμιση όψεων κτιρίων σε αξιόλογα τουριστικά, κοινωνικά ή πολιτιστικά σημεία της πόλης ή του δήμου, όπως σε κεντρικές πλατείες, καθώς και κτιρίων κεντρικών αξόνων και παραλιακών μετώπων,
δδ) η ενεργειακή, αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση σχολικών κτιρίων και των υπαίθριων χώρων τους,

ε) Τον καθαρισμό και οριοθέτηση ρεμάτων, καθώς και την εκτέλεση έργων αποκατάστασης και ανάδειξής τους. στ) Την αποκομιδή και ασφαλή διαχείριση επικίνδυνων αποβλήτων και μπαζών με έμφαση σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά ευαίσθητες περιοχές.

ζ) Την ολοκλήρωση ή αναθεώρηση του χωρικού σχεδιασμού, καθώς και την εκπόνηση μελετών περιβαλλοντικής και πολεοδομικής διαχείρισης. Στην δράση αυτή περιλαμβάνεται και η εκπόνηση μελετών δημόσιου ενδιαφέροντος για την ανάδειξη και προστασία περιοχών εντός και σε οπτική επαφή με τις ζώνες Α αρχαιολογικών χώρων, προστατευόμενων περιοχών (εντός ζώνης 500 μ. από ακτή / όχθη λιμνών και ποταμών, εντός ζώνης 20 μ. από οριογραμμές ρεμάτων, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, Natura κ.λπ.), διατηρητέων μνημείων, καθώς και αναδάσωσης αναδασωτέων εκτάσεων στις υπόψη περιοχές.

η) Τη χρηματοδότηση για την απόκτηση μέσω απαλλοτρίωσης ακινήτων, τα οποία δεν ανήκουν στο Δημόσιο ή τον ευρύτερο Δημόσιο Τομέα και τα οποία είναι χαρακτηρισμένα ως Κοινόχρηστοι Χώροι και

θ) τη χρηματοδότηση για την προστασία, αποκατάσταση και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος, περιλαμβανομένων των οικοτόπων και των ειδών άγριας πανίδας και χλωρίδας, ιδιαίτερα σε περιοχές όπου υφίστανται πιέσεις αστικοποίησης ή/και πλήττονται από φυσικές ή ανθρωπογενείς καταστροφές.

Άρθρο 78
Τροποποιούμενες διατάξεις

1. Στο τέλος της παρ.1 του άρθρου 10 του ν.4067/2012 προστίθεται εδάφιο, ως εξής :
«Για τις ανωτέρω περιπτώσεις α, β, γ και δ, ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) της αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης εξασφαλίζεται υποχρεωτικά με την έκδοση Τίτλου Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και την αντιστοίχισή του με Τίτλο Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων».

2. Στο άρθρο 12 του ν.3986/2011 προστίθεται παράγραφος 10, ως εξής :
«10. Για την έκδοση του προεδρικού διατάγματος Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του εγκρινόμενου με αυτό συντελεστή δόμησης εξασφαλίζεται υποχρεωτικά με την έκδοση Τίτλου Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και την αντιστοίχισή του με Τίτλο Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων».

Άρθρο 79
Εξουσιοδοτικές διατάξεις

1. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Δικαιοσύνης, καθορίζονται οι προϋποθέσεις και οι επιμέρους όροι έκδοσης, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, το περιεχόμενο και η διαδικασία έκδοσης των τίτλων μεταφοράς συντελεστή δόμησης, καθώς και η διαδικασία μεταγραφής τους στα υποθηκοφυλακεία και εγγραφής τους στα κτηματολογικά γραφεία της χώρας.

2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, εξειδικεύονται οι διαδικασίες για την εφαρμογή του παρόντος, όπως ο τρόπος καταχώρισης των στοιχείων των ακινήτων στην Ψηφιακή Τράπεζα Γης, ο τρόπος υπολογισμού των αξιών γης των ακινήτων, η ηλεκτρονική διαδικασία αντιστοίχισης των ακινήτων προσφοράς προς τα ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης, το τυχόν παράβολο και λοιπά τέλη, οι υπόχρεοι καταβολής και οι δικαιούχοι που τα εισπράττουν, η διαδικασία καταβολής/παρακατάθεσης της αξίας του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης από τον αποδεχόμενο συντελεστή δόμησης και της εκταμίευσής του προς τον προσφέροντα συντελεστή δόμησης, η προθεσμία καταβολής/παρακατάθεσης, μετά από την πάροδο της οποίας ματαιώνεται η διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης, η έντυπη και ηλεκτρονική αποτύπωση της ολοκλήρωσης της μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ο σχετικός τίτλος που μπορεί να μεταγραφεί στα υποθηκοφυλακεία και να καταχωρισθεί στα κτηματολόγια της χώρας. Με την ως άνω κοινή απόφαση, εξειδικεύονται ο τρόπος και οι προϋποθέσεις καταχώρισης τίτλων μεταφοράς συντελεστή δόμησης, που έχουν εκδοθεί βάσει των ν.880/1979 (Α58), 2300/1995 (Α69) και 3044/2002 (Α197) και προσδιορίζεται ο χρόνος έναρξης λειτουργίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης.

Άρθρο 80
Καταργούμενες διατάξεις Τμήματος Γ

Καταργούνται : α) τα άρθρα 1 έως και 7 του ν.3044/2002 και β) τα άρθρα 31 έως και 37, 40 έως και 45 και 47 του ν.4178/2013.

ΤΜΗΜΑ Δ - ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ - ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 81
Ορισμοί

1. α) **Αυθαίρετη κατασκευή** ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.

β) **Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης** ορίζεται κάθε μεταβολή της χρήσης για την οποία δεν έχει εκδοθεί η απαιτούμενη οικοδομική άδεια (άδεια δόμησης).

γ) Στην έννοια της αυθαίρετης κατασκευής/αλλαγής χρήσης περιλαμβάνονται και οι πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του παρόντος νόμου.

Στην παρ.1 ορίζονται οι περιπτώσεις αυθαιρεσιών, οι οποίες περιλαμβάνουν τις αυθαίρετες κατασκευές, τις αυθαίρετες αλλαγές χρήσης και τις πολεοδομικές παραβάσεις. Με την παρ.1γ εισάγεται για πρώτη φορά η έννοια της πολεοδομικής παράβασης η οποία εξειδικεύεται στην παρ.3 του ιδίου άρθρου. Οι πολεοδομικές παραβάσεις που εξακολουθούν να είναι αυθαίρετες κατασκευές, αφορούν σε ακίνητα στα οποία έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και δεν βρίσκονται σε δάσος, αιγιαλό, παραλία, αρχαιολογικό χώρο ζώνης Α ή κοινόχρηστο χώρο, αλλά λόγω της περιορισμένης επίπτωσής τους στο περιβάλλον, αντιμετωπίζονται ευνοϊκότερα, χωρίς την επιβολή ποινικών κυρώσεων στους ιδιοκτήτες τους και με δυνατότητα διατήρησης υπό προϋποθέσεις σε ορισμένες εξ' αυτών.

2. Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο :

α) οι αποκλίσεις των διαστάσεων του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου του ύψους αυτού και του ύψους ορόφου, έως δύο τοις εκατό (2%) συνολικά από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα - επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως,

β) οι αποκλίσεις θέσης του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/ δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως και το κτίριο βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου ή γηπέδου,

γ) κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έγιναν βάσει οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν κατόπιν προέγκρισης, εάν συντρέχει σφάλμα στην επιλογή κατηγορίας οικοδομικής άδειας. Σε μια τέτοια περίπτωση η κατηγορία μπορεί να διορθωθεί από την οικεία Υ.ΔΟΜ. κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος μέσω του συστήματος e-Άδειες.

Στην παρ.2 δίδονται οδηγίες όσον αφορά στον τρόπο μέτρησης μεγεθών κατά τον έλεγχο των κατασκευών, καθώς και οι αποδεκτές ανοχές στις παραπάνω μετρήσεις. Αποκλίσεις των μεγεθών μέσα στα όρια των ανοχών δεν αποτελούν αυθαιρεσία.

3. Ως **πολεοδομικές παραβάσεις** ορίζονται οι εξής :

α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας η βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,

β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,

γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,

δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.),

ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,

στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του Κτιριοδομικού κανονισμού,

ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.

η) εκτέλεση εργασιών κατεδάφισης, που διενεργήθηκαν μέχρι την 1η Μαΐου 2024, χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω άδειας.

Στην παρ.3 ορίζονται οι περιπτώσεις πολεοδομικών παραβάσεων.
*Παραδείγματα πολεοδομικών παραβάσεων της **περίπτωσης α)** που δημιουργούν χώρους οι οποίοι δεν προσαυξάνουν τα εγκεκριμένα μεγέθη κάλυψης, δόμησης και όγκου της άδειας είναι η κατασκευή ανοικτού εσωτερικού εξώστη (πατάρι), η κατασκευή σοφίτας, κ.ά., εφ' όσον δεν θίγεται η στατική επάρκεια του κτιρίου. Τα ως άνω μεγέθη λαμβάνονται υπόψη με βάση τα επιτρεπόμενα της αδείας, κατά τα ισχύοντα του χρόνου έκδοσης αυτής.*
*Η **περίπτωση β)** αφορά μόνον αυθαίρετες αλλαγές χρήσης κτιρίων ή τμημάτων αυτών που βρίσκονται σε εντός σχεδίου*

περιοχές και σε οικισμούς και εφόσον αλλάζει η χρήση από κύρια σε άλλη κύρια επιτρεπόμενη στην περιοχή κύρια χρήση.
*Η **περίπτωση γ)** αφορά μετατροπή της βοηθητικής χρήσης υπογείων χώρων σε κύρια, όπως για παράδειγμα μετατροπή υπόγειων χώρων αποθηκών κατοικιών, καταστημάτων, γραφείων, κ.ά. σε χώρους κύριας χρήσης, εφ' όσον συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο του κτιρίου και έχει την ίδια χρήση με τον υπερκείμενο όροφο. Επισημαίνεται, ότι η αντιμετώπιση των ανωτέρω περιπτώσεων ως πολεοδομικών παραβάσεων αφορά αποκλειστικά τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, ενώ τυχόν απαιτήσεις που επιβάλλονται από τον αρμόδιο για τη λειτουργικότητα των εν λόγω χώρων φορέα, όπως αυτές προκύπτουν από ειδικότερο νομοθετικό πλαίσιο, εξακολουθούν να ισχύουν.*
*Η **περίπτωση δ)** αφορά υπερβάσεις των εγκεκριμένων από την οικοδομική άδεια μεγεθών κάλυψης, δόμησης, και ύψους κτιρίου έως δέκα τοις εκατό (10%). Είναι δυνατή η ταυτόχρονη υπέρβαση περισσοτέρων του ενός από τα ως άνω αναφερόμενα μεγέθη, εκάστου υπολογιζόμενου έως του ποσοστού δέκα τοις εκατό (10%). Ωστόσο, εφ' όσον μεταβάλλεται η επιφάνεια του κτιρίου, η υπέρβαση δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη του ανώτατου επιτρεπόμενου ορίου των πενήντα τετραγωνικών μέτρων (50 τ.μ.). Η περίπτωση δ) αφορά υπερβάσεις που προσαυξάνουν την επιφάνεια ή το ύψος του κτιρίου, δεν δημιουργούν ανεξάρτητους και αυτοτελείς λειτουργικά χώρους και έχουν την ίδια με το κτίριο χρήση.*
*Παραδείγματα πολεοδομικών παραβάσεων της **περίπτωσης στ)** που παραβιάζουν τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού είναι η κατασκευή μικρότερου φρεατίου ανελκυστήρα, η μη τήρηση των αποστάσεων εντός των χώρων των λεβητοστασίων, το κλείσιμο παραθύρου που έχει προσμετρηθεί στον υπολογισμό του φωτισμού – αερισμού, η διάνοιξη ανοίγματος σε τοίχο παρά το όριο οικοπέδου, κ.λ.π. Οι ανωτέρω αυθαιρεσίες λογίζονται ως πολεοδομικές παραβάσεις για την εφαρμογή και μόνον της πολεοδομικής περί αυθαιρέτων κατασκευών νομοθεσίας και δεν δεσμεύουν φορείς κατά τον έλεγχο για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας στους εν λόγω χώρους – κτίρια, εφ' όσον δεν πληρούνται οι απαιτήσεις που επιβάλλονται από ειδικότερο θεσμικό πλαίσιο του αρμόδιου για τη λειτουργικότητα τους φορέα. Σε κάθε περίπτωση, τυχόν συνέπειες από τη μη τήρηση των διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού στην ασφάλεια και λειτουργία των κτιρίων, βαρύνουν τους ιδιοκτήτες τους.*
*Τέλος, με την **περίπτωση ζ)** προστίθενται στις πολεοδομικές παραβάσεις και οι αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ΄ του άρθρου 96, δηλαδή :*

αα) μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου έως είκοσι τις εκατό (20%),
ββ) προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις,
γγ) αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφανείας τους έως είκοσι τις εκατό (20%).
δδ) αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών,
εε) κατασκευή πέργκολας έως (50) τ.μ. σύμφωνα με την παρ.60 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α79),
στστ) φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης,
ζζ) δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές, καθώς και δεξαμενές νερού,
ηη) οικίσκοι που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις, εφόσον έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το π.δ. της 24ης.5.1985 (Δ270),
θθ) εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00 μέτρο,
ιι) υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως 1,00 μέτρο για κατοικίες και 2,00 μέτρα για βιομηχανίες και ειδικά κτίρια,
ιαια) υπέρβαση νομίμου ύψους καμινάδας έως 1,50 μέτρο, και πέργκολας ύψους έως τέσσερα (4) μέτρα για ξενοδοχειακές μονάδες και τουριστικά καταλύματα,
ιβιβ) αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τ.μ. και μέσου ύψους έως 2,50 μέτρα,
ιγιγ) υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια,
ιδιδ) αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους,
ιειε) αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%),
ιστιστ) παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού,
ιζιζ) πρόχειρες και προσωρινές κατασκευές από πανί, νάϋλον ή άλλα ευτελή υλικά που χρησιμοποιούνται για αυτοστέγαση ή για προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια με νόμιμη άδεια,
ιηιη) πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης έως 8 τ.μ. και μεγίστου ύψους 2,50 μέτρων, που τοποθετούνται στον ακάλυπτο χώρο.

Οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικόπεδα με οικοδομική άδεια και δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α, διατηρητέα κτίρια και σύνολα κτιρίων, καθώς και σε περιοχές Natura, δάση, ρέματα, αιγιαλό – παραλία. Επίσης, οι διατάξεις περί πολεοδομικών παραβάσεων δεν εφαρμόζονται σε υπό κατασκευή κτίρια για τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί τα στάδια ελέγχου από τους Ελεγκτές Δόμησης. Στις παραπάνω περιπτώσεις, τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις, αντιμετωπίζονται ως αυθαίρετες κατασκευές της παρ.1α) ή 1β) του άρθρου 81 χωρίς δυνατότητα οριστικής διατήρησης σύμφωνα με την παρ.4 περ. δ του άρθρου 94.
Σε κάθε περίπτωση, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του ν.4495/2017, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις.

4. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις επιβάλλονται μόνο οι διοικητικές κυρώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 94. Εκκρεμείς ποινικές διώξεις για πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3, οι οποίες κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου, παύουν οριστικά και τίθενται στο αρχείο με πράξη του αρμόδιου εισαγγελέα αφού προσκομισθεί βεβαίωση του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση, η οποία χορηγείται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου ή και αυτεπαγγέλτως μετά από παραγγελία του αρμόδιου εισαγγελέα.
Τα ανωτέρω εφαρμόζονται αναλόγως και για τις εργασίες του άρθρου 30 του παρόντος νόμου.

Στην παρ.4 επισημαίνεται ότι για τις καταγεγραμμένες αυθαιρεσίες οι οποίες πλέον, μετά την ισχύ του ν.4495/2017, εμπίπτουν στις πολεοδομικές παραβάσεις ή στις εργασίες του άρθρου 30 του ίδιου νόμου για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας ούτε και η έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, παύουν οριστικά εκκρεμείς ποινικές διώξεις που δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου και αρχειοθετούνται, μετά την προσκόμιση σχετικής βεβαίωσης του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση. Μέχρι τη λειτουργία των τοπικών παρατηρητηρίων, η ανωτέρω βεβαίωση χορηγείται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου ή και αυτεπαγγέλτως μετά από παραγγελία του αρμόδιου εισαγγελέα. Ιδιαίτερα για εκθέσεις αυτοψίας που έχουν συναχθεί προ της ισχύος του νόμου και που αναφέρονται σε εργασίες που εμπίπτουν σήμερα στις περιγραφόμενες στο άρθρο 30 αυτού (δηλαδή εργασίες που μπορούν να εκτελούνται χωρίς οποιαδήποτε άδεια, έγκριση ή ενημέρωση της αρμόδιας υπηρεσίας) τίθενται στο αρχείο, διαγράφονται τυχόν βεβαιωμένα πρόστιμα και ενημερώνεται η αρμόδια Δ.Ο.Υ και ο εισαγγελέας. Σε κάθε περίπτωση τυχόν καταβληθέντα πρόστιμα δεν αναζητούνται.

5. **Υπαγωγή** είναι η υποβολή δήλωσης στο ηλεκτρονικό σύστημα του άρθρου 90 και βάσει της οποίας εκδίδεται το ποσό υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά το άρθρο 100. Στο στάδιο αυτό επιτρέπονται οι μεταβολές και βάσει αυτών αναπροσαρμόζεται το σχήμα πληρωμών και επέρχονται οι συνέπειες του άρθρου 105 περί αναστολής κυρώσεων.

6. **Αρχική δήλωση υπαγωγής** είναι η υπαγωγή που βρίσκεται στο στάδιο κατά το οποίο εισάγεται στο ηλεκτρονικό σύστημα το καταβληθέν παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 99.

7. **Οριστική δήλωση υπαγωγής**, είναι η δήλωση κατά την οποία έχει εξοφληθεί τουλάχιστον το τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 100 και μπορεί να εκδοθεί η σχετική βεβαίωση κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 83.

8. **Περαιωμένη υπαγωγή** είναι δήλωση κατά την οποία έχει εξοφληθεί το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 100 και έχουν υποβληθεί στο ηλεκτρονικό σύστημα όλα τα δικαιολογητικά του άρθρου 99.

Στις παρ.5, 6, 7 και 8 διευκρινίζονται οι καταστάσεις των δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων του τετάρτου κεφαλαίου του ν.4495/2017 (που έχουν συντελεστεί πριν την 28.07.2011).
Σε Αρχική υπαγωγή βρίσκεται μια δήλωση όταν έχει εισαχθεί στο πληροφοριακό σύστημα το καταβληθέν παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου και η δήλωση αποκτά μοναδικό ηλεκτρονικό κωδικό ελέγχου και ημερομηνία υπαγωγής, η οποία είναι η ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου.
Με την προώθηση της δήλωσης σε κατάσταση υπαγωγής, επέρχεται η αναστολή επιβολής κυρώσεων και εκδίδονται οι κωδικοί πληρωμής του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για να καταστεί η δήλωση οριστική, πρέπει να έχει καταβληθεί τουλάχιστον το (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου και τότε μόνον είναι δυνατή η έκδοση βεβαίωσης κατά το άρθρο 83. Περαιωμένη υπαγωγή είναι η δήλωση κατά την οποία έχει εξοφληθεί το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου και έχουν υποβληθεί στο ηλεκτρονικό σύστημα όλα τα δικαιολογητικά του άρθρου 99.
Τροποποιήσεις των δηλώσεων σε στάδια υπαγωγής και οριστικής υπαγωγής, γίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631ΚΥΑ «Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, … και καθορισμός ποσού ανταπόδοσης και λοιπών υποχρεώσεων του αρμόδιου φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος.».

Άρθρο 82
Απαγόρευση δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις

1. α) Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παράγραφο 1α του άρθρου 81, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 81, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων β, γ, δ της παραγράφου 3 του άρθρου 81. Στην ανωτέρω απαγόρευση εμπίπτουν και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία.

Η ανωτέρω ακυρότητα των μεταβιβάσεων και των συστάσεων εμπράγματων δικαιωμάτων που έχουν πραγματοποιηθεί προ της 1ης.5.2024 αίρεται με μεταγενέστερη υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των αυθαιρεσιών ή των ανωτέρω πολεοδομικών παραβάσεων που είχαν εγκατασταθεί προ των ανωτέρω πράξεων, εφόσον αυτή είναι επιτρεπτή, και υπό την προϋπόθεση σύνταξης Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας του άρθρου 53. Σε περίπτωση που η συμβολαιογραφική πράξη που καταρτίστηκε κατά παράβαση του πρώτου εδαφίου χρήζει διόρθωσης ως προς τα στοιχεία του ακινήτου, αυτή δύναται να διορθωθεί από τον τελευταίο αποκτώντα το εμπράγματο δικαίωμα, μονομερώς, ενεργούντα για λογαριασμό του και για λογαριασμό του μεταβιβάζοντος, τεκμαιρομένου ότι ο αποκτών

ενεργεί δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 235, 223 και 726 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α164). Κατά τη σχετική διόρθωση της οικείας πράξης προσαρτώνται μόνον το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ του τελευταίου αποκτώντος, το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας της παρ.3 του άρθρου 53, η βεβαίωση υπαγωγής, το σχεδιάγραμμα της κάτοψης, και το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος. Τυχόν απαιτούμενη δήλωση φόρου υποβάλλεται μονομερώς.

Στην παρ.1α) διευκρινίζεται ότι η διαπίστωση ύπαρξης αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης πριν τις 28.07.2011 γίνεται κατ' εφαρμογή των άρθρων 5 παρ.2 και 22 παρ.3 του ν.1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός.» (ΦΕΚ 210Α), ο οποίος βρισκόταν σε ισχύ τη χρονική περίοδο αυτή και όχι κατά τις διατάξεις του μεταγενέστερου ν.4067/12 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 79Α), με την επιφύλαξη του άρθρου 30 του ν.4495/2017.

β) Δεν επιτρέπεται η μίσθωση και παραχώρηση ακινήτων στα οποία έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 81 παράγραφος 1 περιπτώσεις α και β.

2. Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 **εξαιρούνται τα ακίνητα** στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που :

α) υφίστανται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης ισχύος του από 9.8.1955 β.δ.,

β) έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 3 του ν.720/1977 (Α297),

γ) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.5 του άρθρου 16 του ν.1337/1983 ή των παρ.8 και 10 του άρθρου 9 του ν.1512/1985 (Α4),

δ) έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν.1337/1983 (Α33), χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμόδιου, κατά περίπτωση, οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση,

ε) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν.3399/2005 (Α255),

στ) έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3775/2009 (Α122) ή του ν.3843/2010 (Α62), και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές, ή έχει περατωθεί η διαδικασία της διατήρησης με τις προϋποθέσεις του παρόντος,

ζ) έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος ή τις διατάξεις του ν.4014/2011 και του ν.4178/2013,

η) που έχουν νομιμοποιηθεί ή εξαιρεθεί από την κατεδάφιση ή έχει εκδοθεί γι' αυτά οικοδομική άδεια από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, σύμφωνα με την περίπτωση β της παρ.2 του άρθρου 5 του ν.2730/1999 (Α130), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.2 του άρθρου 5 του ν.2947/2001 (Α228) και τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την παρ.18, εδάφιο δ του άρθρου 8 του ν.3207/2003 (Α302).

θ) εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 81 εξαιρουμένων των περιπτώσεων β, γ, δ.

Στην παρ.2 ορίζονται οι περιπτώσεις που εξαιρούνται από την απαγόρευση μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή.

*Ειδικότερα, για τα κτίρια της **περίπτωσης α)** σημειώνεται ότι κτίριο που υφίσταται προ της 30.11.1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9.8.1955 βασιλικού διατάγματος είναι νομίμως υφιστάμενο κατά τα οριζόμενα στην παρ.1δ του άρθρου 23 του ν.4067/12. Ο χρόνος ανέγερσής του συνήθως τεκμαίρεται από αεροφωτογραφίες ή άλλα δημόσια έγγραφα, ή τον τρόπο κατασκευής του, τα οποία δηλώνονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και τεκμηριώνονται από το μηχανικό στην τεχνική έκθεση. Μεταγενέστερες αυθαίρετες προσθήκες ή αλλαγές χρήσης που τυχόν προκύπτουν και εφ' όσον δεν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρούσας παραγράφου, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος για την αναστολή επιβολής κυρώσεων.*

*Στην **περίπτωση β)** υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 27-7-1977 και βρίσκονται εντός των ορίων των οικισμών προϋφισταμένων του 1923 και της περιφέρειας αυτών και οι οποίοι είχαν καθοριστεί μέχρι 6-12-1977 με απόφαση του οικείου Νομάρχη, που έχει δημοσιευτεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ως απομακρυσμένοι ορεινοί ή θεομηνιόπληκτοι ή ότι βρίσκονται σε παραμεθόριες περιοχές.*

*Για την **περίπτωση δ)** σημειώνεται ότι δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/17 αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί με τους νόμους ν.410/68 ή ν.720/77, δεδομένου ότι καλύπτονται από τις διατάξεις της παρ.7 του άρθρου 15 του ν.1337/83. Επίσης δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/17 αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί και δεν έχουν κριθεί ανυπόστατες – άκυρες οι σχετικές αυτές πράξεις με τον νόμο ν.1337/83 (των παρ.4 και 5 του άρθρου 15 / α' και β' φάση) και αυθαίρετες κατασκευές προ του έτους 1983 κατά το άρθρο 15 του ν.1337/83, που βρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών (άρθρο 21 του ν.1337/83).*

Διευκρινίζεται επίσης ότι για να είναι δυνατή από την αρμόδια ΥΔΟΜ η χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης ημιτελούς αυθαίρετης κατασκευής που έχει ενταχθεί στον ν.1337/83, πρέπει, είτε η αυθαίρετη κατασκευή να έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση και να πληρούνται ταυτόχρονα οι προϋποθέσεις της παρ.3 του άρθρου 16 του ν.1337/83, είτε η αυθαίρετη κατασκευή να υπαχθεί εξ' αρχής στις διατάξεις του ν.4495/17, να συμψηφιστούν τυχόν καταβληθέντα πρόστιμα και να περαιωθεί η σχετική διαδικασία υπαγωγής σύμφωνα και με τα οριζόμενα στις παρ.5.α. & γ. του άρθρου 107 του ν.4495/17.

Οι αυθαίρετες κατασκευές όλων των περιπτώσεων της παρ.2 εξαιρουμένων των αναφερομένων στο εδάφιο ζ, δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/17. Εφ' όσον όμως ο ιδιοκτήτης τους το επιθυμεί, δεν προκύπτει απαγόρευση υπαγωγής των αυθαιρέτων αυτών στις ρυθμίσεις του ν.4495/17 και εφαρμόζονται για τον συμψηφισμό τυχόν ήδη

καταβληθέντων προστίμων τα οριζόμενα στο άρθρο 104 του νόμου. Στις περιπτώσεις αυτές θα πρέπει να γίνεται ειδική μνεία στην Τεχνική Έκθεση του Μηχανικού που εισάγεται στο πληροφοριακό σύστημα και μετά την περαίωση της δήλωσης κατισχύει η υπαγωγή του ν.4495/17, των ρυθμίσεων – τακτοποιήσεων – εξαιρέσεων από την κατεδάφιση που έχουν γίνει με τους προγενέστερους νόμους.

4. α. Επιτρέπεται η σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας επί ακινήτου που ανήκει στην Εταιρεία Ακινήτων του Δημοσίου Α.Ε. (ΕΤΑΔ Α.Ε.) ή στο Δημόσιο κατά ποσοστό ανώτερο του πενήντα τοις εκατό (50%) και το οποίο διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ Α.Ε., εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που τυχόν έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στον χώρο της αποκλειστικής χρήσης της κάθετης ιδιοκτησίας έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος.

β. Επιτρέπεται η μίσθωση ή η παραχώρηση τμήματος ακινήτου που ανήκει στην Εταιρεία Ακινήτων του Δημοσίου Α.Ε. (ΕΤΑΔ Α.Ε.) ή στο Δημόσιο κατά ποσοστό ανώτερο του πενήντα τοις εκατό (50%) και το οποίο διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ Α.Ε., εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που τυχόν έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στο υπό μίσθωση ή υπό παραχώρηση τμήμα του ακινήτου έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 83
Απαίτηση έκδοσης βεβαίωσης μηχανικού σε δικαιοπραξίες, εγγραπτέες πράξεις

1. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, που συντάσσεται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού. Η ως άνω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού απαιτείται και για την μεταγραφή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης επί αναγνωριστικής αγωγής της κυριότητας του ακινήτου και για τη μεταγραφή των πρακτικών δικαστικού ή εξωδικαστικού συμβιβασμού με τα οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα επί του ακινήτου.

Με την παρ.1 καθίσταται υποχρεωτική, μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, η επισύναψη υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού. Περαιτέρω, διευκρινίζεται ότι στις δικαιοπραξίες εν ζωή που συνάπτονται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και αφορούν ενοχικού χαρακτήρα σύμβαση σε ακίνητο (μίσθωση, χρησιδάνειο, προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου με παράδοση της νομής) δεν απαιτείται για τη σύναψη της δικαιοπραξίας, η προσάρτηση βεβαίωσης μηχανικού.
Η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού κατ' εφαρμογή του άρθρου 83, αφορά και τις ανώμαλες δικαιοπραξίες που έχουν επικυρωθεί με δικαστική απόφαση, όπου κατά την μεταγραφή της σχετικής αποφάσεως πρέπει να προσκομίζεται και η σχετική δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού.

2. Με την ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι :
α) στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή
β) στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, καθώς και ότι δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή,
γ) οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89.

Στην παρ.2 ορίζεται το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και της βεβαίωσης του μηχανικού κατά περίπτωση. Η δήλωση μπορεί να αφορά οικόπεδο - γήπεδο, κτίσμα ή και διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Στην περίπτωση αυτοτελών ιδιοκτησιών, δεν επηρεάζεται η χορήγηση της βεβαίωσης από την τυχόν ύπαρξη αυθαιρέτων κατασκευών σε κοινόκτητους ή κοινοχρήστους χώρους.
Από τη διατύπωση των εδαφίων α), β) και γ) προκύπτει ότι η βεβαίωση μηχανικού εκδίδεται μόνο στις περιπτώσεις ακινήτων στα οποία δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της άδειας, ούτε έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, εκτός και αν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρ.2 του άρθρου 82. Ο έλεγχος για τη διαπίστωση τυχόν υπερβάσεων της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.1577/85 ο οποίος βρισκόταν σε ισχύ την 28η.07.2011 ή και με βάση τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής τους.
Ειδικά για την περίπτωση γ, δηλαδή εφ' όσον διαπιστώνονται αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις που εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82, θα πρέπει να γίνεται ειδική μνεία στη βεβαίωση του μηχανικού στα στοιχεία από τα οποία αποδεικνύεται η τήρηση των προϋποθέσεων ένταξής τους στις εν λόγω εξαιρέσεις.

3. Η βεβαίωση μηχανικού για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης ζ της παραγράφου 2 του άρθρου 82, για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν.4014/2011 ή του ν.4178/2013 ή του παρόντος, περιέχει ρητή αναφορά για την εξόφληση ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου καθώς και για την ανάρτηση στο πληροφοριακό σύστημα όλων των κατά περίπτωση απαιτούμενων δικαιολογητικών κατά τις διατάξεις των ν.4014/2011, ν.4178/2013 και του παρόντος, για τις οποίες γίνεται ειδική μνεία σε κάθε δικαιοπραξία. Από τα ανωτέρω δικαιολογητικά εξαιρούνται αυτά που αφορούν στο στατικό έλεγχο των παραβάσεων, τα οποία υποβάλλονται

στην προθεσμία του άρθρου 99.

Επί των αναφερομένων στην παρ.3 σημειώνεται ότι στα συμβόλαια δικαιοπραξιών ή εγγραπτέων πράξεων γίνεται ειδική μνεία : α) για την υποχρέωση εξόφλησης του υπολοίπου ενιαίου ειδικού προστίμου από τον νέο ιδιοκτήτη, β) ελέγχου πίνακα των γειώσεων και λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων (περίπτωση ϑ του άρθρου 99), γ) για την υποχρέωση περαίωσης της υπαγωγής και δ) με δήλωση για την απαίτηση ελέγχου στατικής επάρκειας από το νέο ιδιοκτήτη καθώς και για την υποχρέωση ανάρτησης της σχετικής μελέτης στο πληροφοριακό σύστημα εντός της προβλεπόμενου στις σχετικές διατάξεις προθεσμίας (περίπτωση η του άρθρου 99).
Για τη σύνταξη των συμβολαιογραφικών πράξεων, όπου ο Νόμος αναφέρεται στη βεβαίωση Μηχανικού, εννοεί τη βεβαίωση νομιμότητας / μεταβίβασης (μονόφυλλο) η οποία εκδίδεται και συνοδεύεται από τη βεβαίωση οριστικής υπαγωγής ή περαίωσης διαδικασίας («πεντάφυλλο») και αυτές από κοινού αποτελούν ένα ενιαίο σύνολο.
Η ρητή αναφορά περί της ανάρτησης στο πληροφοριακό σύστημα όλων των κατά περίπτωση απαιτούμενων δικαιολογητικών των νόμων 4014/2011, 4178/2013 και 4495/2017, θα αναγράφεται επί της βεβαίωσης του μηχανικού του άρθρου 83 παρ.3 του ν.4495/2017 σε οποιαδήποτε περίπτωση και θα γίνεται ειδική μνεία αυτών στη συμβολαιογραφική πράξη.

4. Η βεβαίωση του μηχανικού συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τα οριζόμενα στο ν.651/1977 (Α207), εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων και συνοδευόμενο από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση. Αν το οικόπεδο προέρχεται από πράξη εφαρμογής και διαθέτει συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς, διαφορετικό από το ΕΓΣΑ ‘87, πρέπει να αναφέρονται και οι συντεταγμένες σύμφωνα με αυτό.

Ως προς τη σύνταξη του τοπογραφικού διαγράμματος της παρ.4, διευκρινίζεται ότι δεδομένου ότι οι δυνατές μεθοδολογίες εξάρτησης ενός τοπογραφικού διαγράμματος από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων χρησιμοποιούν είτε τριγωνομετρικά σημεία, είτε το Ελληνικό Σύστημα Εντοπισμού – HEPOS, η μεθοδολογία εξάρτησης θα συμπληρώνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα σύμφωνα με το υπόδειγμα τοπογραφικού διαγράμματος για τη χορήγηση έγκρισης δόμησης, το οποίο έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΚΑ βάσει του υπ’ αριθ. πρωτ. οικ. 1205/14-03-2013 εγγράφου του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος.

5. Δεν απαιτείται το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα στις εξής περιπτώσεις :
α) για ακίνητα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού για τα οποία μέχρι την έναρξη ισχύος του ν.4178/2013 έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών ή έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια,
β) σε κάθε περίπτωση για ακίνητα εντός σχεδίου για τα οποία έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής,
γ) για ακίνητα εκτός σχεδίου πόλης, μη άρτια και μη οικοδομήσιμα, σύμφωνα με το εμβαδόν του τίτλου,
δ) για ακίνητα που προέρχονται από αναδασμό και διανομή, εφόσον η αντικειμενική αξία τους δεν υπερβαίνει τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ, εξαιρουμένων αυτών που βρίσκονται εντός καθορισμένης Ζ.Ο.Ε..

Στην παρ.5α) και β) ορίζεται ότι τοπογραφικό διάγραμμα απαιτείται σε εντός σχεδίου περιοχές ή εντός ορίων οικισμού, όπου δεν έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών ή δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια μέχρι τη σύνταξη της συμβολαιογραφικής πράξης ή δεν έχει κυρωθεί η σχετική πράξη εφαρμογής. Η περίπτωση δ) αφορά σε ακίνητα που προέρχονται από αναδασμό και διανομή από το Κράτος, εφόσον η αναγραφόμενη στο συμβόλαιο αντικειμενική αξία αυτών δεν υπερβαίνει τα 15.000 €.

6. Οι ανωτέρω βεβαιώσεις των μηχανικών έχουν ισχύ δύο (2) μηνών από την υπογραφή τους και προσαρτώνται στις δικαιοπραξίες της παραγράφου 1. Πριν τη σύνταξη των συμβολαίων υποβάλλονται ηλεκτρονικά στην αρμόδια για το πληροφοριακό σύστημα αρχή και λαμβάνουν μοναδικό αριθμό, που αφορά στο ακίνητο. Στα συμβόλαια προσαρτάται η βεβαίωση και μνημονεύεται ο μοναδικός αριθμός του ακινήτου.
Ο χρόνος ισχύος των βεβαιώσεων της παρ.1 του άρθρου 83 του ν.4495/2017 (Α167) με ημερομηνία αυτοψίας από **1ης.1.2021 έως και 31η.1.2021** παρατείνεται έως και την 30η.9.**2021**, με δυνατότητα υπαγωγής ρύθμισης και μετά την 1η Φεβρουαρίου 2021, χωρίς υποχρέωση καταχώρησης στοιχείων ταυτότητας κτιρίου/διηρημένης ιδιοκτησίας.

7. Σε περίπτωση αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος, οι βεβαιώσεις των μηχανικών, που προβλέπονται στην παράγραφο 1, εκδίδονται και υπογράφονται από τον βεβαιούντα μηχανικό, χωρίς μοναδικό αριθμό, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη σχετική διάταξη, και προσαρτώνται στα συμβόλαια. Στη σχετική βεβαίωση σημειώνεται και μονογράφεται η επισήμανση «Εκδίδεται από το Μηχανικό λόγω αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος». Τα στοιχεία της βεβαίωσης καταχωρίζονται στο πληροφοριακό σύστημα, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από την επαναλειτουργία του συστήματος. Για τη συγκεκριμένη επισήμανση γίνεται ειδική μνεία στη συμβολαιογραφική πράξη. Η αναστολή λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος αποδεικνύεται σε κάθε περίπτωση από τη σχετική ανακοίνωση του αρμόδιου οργάνου η οποία αναρτάται υποχρεωτικώς ηλεκτρονικά στις ιστοσελίδες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή και της αρμόδιας αρχής με ευθύνη των αρμόδιων υπηρεσιών.

8. ~~Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που καταρτίζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχουν ως αντικείμενο τη σύσταση ή την τροποποίηση αυτοτελών ιδιοκτησιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3741/1929 (Α4) και του ν.δ.1024/1971 (Α232), προσαρτώνται αντίγραφα του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης της οικοδομικής άδειας του κτιρίου, καθώς και των κατόψεων της αυτοτελούς ιδιοκτησίας.~~

~~*Διευκρινίζεται για την εφαρμογή της παρ.8, ότι ως αντίγραφα του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης της οικοδομικής άδειας του κτιρίου, καθώς και των κατόψεων της αυτοτελούς ιδιοκτησίας που προσαρτώνται στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που καταρτίζονται μετά την έναρξη ισχύος του νόμου και έχουν ως αντικείμενο τη σύσταση ή την τροποποίηση αυτοτελών ιδιοκτησιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3741/1929 (Α4) και του ν.δ.1024/1971 (Α232), νοούνται αυτά στα οποία φαίνεται καθαρά και ευδιάκριτα η θεώρηση της πολεοδομικής υπηρεσίας, χωρίς να απαιτείται η επικύρωση αυτών.*~~

~~Στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος και για τις οποίες βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης η απώλεια του φακέλου της οικοδομικής άδειας, είναι δυνατή η προσάρτηση αντί των αντιγράφων των σχεδίων του φακέλου της άδειας, αντιγράφων των σχεδίων ως προσαρτήθηκαν στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, εφ' όσον η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης.~~

~~*Εφόσον δεν υπάρχουν ούτε τα παραπάνω και βεβαιώνεται η απώλεια του φακέλου από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ τότε πρέπει να γίνεται, ανασύσταση του φακέλου, κατ' άρθρο 99 και στη περίπτωση αυτή, ο φάκελος θα πρέπει να περιέχει κατ' ελάχιστον τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, κάτοψη του ορόφου που βρίσκεται η συγκεκριμένη οριζόντιος ή κάθετος ιδιοκτησία στην οποία αφορά η ως άνω συμβολαιογραφική πράξη και φωτογραφίες του κτιρίου.*~~

9. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που αφορούν δικαιοπραξίες μεταβίβασης ακινήτων και στα οποία υπάρχουν κατασκευές ή χρήσεις της περίπτωσης ζ της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του παρόντος, εφόσον αυτές δεν απεικονίζονται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης, γίνεται ειδική μνεία για τα στοιχεία νομιμότητας των κατασκευών ή των χρήσεων αυτών και επισυνάπτονται, επί ποινή ακυρότητας, αντίγραφα από το πληροφοριακό σύστημα του άρθρου 90 των σχεδίων που τις απεικονίζουν.

10. Μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) αυτού ή κατ' εξαίρεση μετά την καταβολή του παραβόλου στις περιπτώσεις ακινήτων που ανήκουν σε πρόσωπα των παραγράφων 6 και 7 του άρθρου 103, επιτρέπεται, για το ίδιο χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα, κατά το ποσοστό ιδιοκτησίας που του αντιστοιχεί η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος στο ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, τη δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας, αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Επί της παρ.10 διευκρινίζεται ότι στις περιπτώσεις που η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος στο ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση γίνεται πριν την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου, την υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας, αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο, ενώ δεν δημιουργούνται θέματα αναδοχής χρέους για τον αγοραστή, δηλ. καταβολής τελών και δικαιωμάτων επί του υπολοίπου ποσού του ενιαίου ειδικού προστίμου.

11. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων μπορεί να καθορίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο της δήλωσης και της βεβαίωσης της παραγράφου 1 και να ρυθμίζεται κάθε άλλο θέμα σχετικά με τη δήλωση και τη βεβαίωση.

12. α) Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά, εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση του παρόντος, καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι (6) μηνών και χρηματική ποινή από τριάντα χιλιάδες (30.000) μέχρι εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ. Κατά την επιμέτρηση των ποινών του προηγούμενου εδαφίου λαμβάνεται υποχρεωτικά και αναλογικά υπόψη η αξία της αυθαίρετης κατασκευής.

β) Στους μηχανικούς της περίπτωσης α, ανεξάρτητα από την ποινική τους δίωξη, επιβάλλεται και προσωρινή ή οριστική απαγόρευση άσκησης του επαγγέλματος από τα αρμόδια πειθαρχικά όργανα του φορέα του οποίου είναι μέλη, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζεται η διαδικασία επιβολής της διοικητικής ποινής και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

γ) Ειδικά, στις περιπτώσεις υπαγωγής στον παρόντα ή μεταβίβασης αυτοτελών νέων αυθαίρετων κτισμάτων χωρίς την έκδοση άδειας για κτίσματα που κατασκευάστηκαν ή άλλαξαν οι χρήσεις αυτών μετά τις 28.7.2011, στον αρμόδιο για την υπαγωγή ή την έκδοση βεβαίωσης μηχανικό, επιβάλλεται οριστική παύση άδειας άσκησης επαγγέλματος, ύστερα από απόφαση του αρμόδιου πειθαρχικού οργάνου του Τ.Ε.Ε. και διαγραφή από οποιοδήποτε μητρώο επαγγέλματος μηχανικού, ύστερα από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 84
Απαγόρευση σύνδεσης αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας

Καταργείται κάθε διάταξη που επιτρέπει την κατ' εξαίρεση σύνδεση αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας και παύουν να ισχύουν βεβαιώσεις ή αποφάσεις που έχουν εκδοθεί και δεν έχουν υλοποιηθεί.

~~*Άρθρο 85*~~
~~*Δημιουργία δορυφορικών χαρτών και ενιαίας βάσης αναφοράς*~~

~~**1.** Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας δημιουργείται και τηρείται διαδικτυακή ψηφιακή πλατφόρμα ορθοφωτοχαρτών, κατά τις διατάξεις του ν.3882/2010. Στην ανωτέρω ψηφιακή χαρτογραφική πλατφόρμα τίθεται σε λειτουργία σύστημα τηλεπισκοπικής περιοδικής χαρτογράφησης, μέσω του οποίου εντοπίζεται κάθε νέο κτίσμα εντός γηπέδου, εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οριοθετημένων οικισμών και ενημερώνεται σχετικά το Τοπικό Παρατηρητήριο.~~

~~**2.** Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται η διαδικασία, το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης και ο τρόπος λειτουργίας του ανωτέρω συστήματος, καθώς και οι επιπλέον λειτουργίες και υπηρεσίες που διατίθενται μέσω της ανωτέρω ψηφιακής πλατφόρμας.~~

Άρθρο 86
Δικαίωμα υπαγωγής - Χρόνος αλλαγής χρήσης/ανέγερσης

Στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες ο φέρων οργανισμός της αυθαίρετης κατασκευής έχει εκτελεστεί ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει εγκατασταθεί πριν από τις 28.7.2011, σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 87.

Υπενθυμίζεται ότι η υπαγωγή αυθαιρέτων μπορεί να αφορά υπερβάσεις δόμησης (δηλαδή προσθήκες νέων τμημάτων, επεκτάσεις του κτιρίου εκτός του περιγράμματός του, μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, κ.λ.π), αλλαγή χρήσης χώρων (από κύρια χρήση σε άλλη κύρια χρήση) ή και υπερβάσεις που δεν δημιουργούν χώρους κύριας ή βοηθητικής χρήσης (όπως στέγαστρα, εξώστες, τροποποιήσεις στη διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων, κ.λ.π). Για τις περιπτώσεις υπερβάσεων δόμησης, προϋπόθεση για την υπαγωγή είναι η ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού του κτιρίου (ο όγκος του οποίου ορίζεται από κατακόρυφα και οριζόντια στοιχεία όπως υποστυλώματα και δοκούς) έως την 28.07.2011. Για τις περιπτώσεις αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, προϋπόθεση για την υπαγωγή είναι η εγκατάσταση της χρήσης να έχει συντελεστεί προ της 28.07.2011. Συνεπώς, δεν μπορούν να γίνουν υπαγωγές για αλλαγή χρήσης σε ημιτελείς οικοδομές, δεδομένου ότι είναι αδύνατο να θεωρηθεί μια χρήση εγκαταστημένη σε μία μη αποπερατωμένη οικοδομή.

Άρθρο 87
Απόδειξη χρόνου κατασκευής αυθαίρετων κατασκευών

1. Η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας.
Αν δεν προκύπτει με βεβαιότητα ο χρόνος εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή της εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης από την αεροφωτογραφία, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής :

α) ο χρόνος της αλλαγής χρήσης από κύρια χρήση σε άλλη κύρια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, εξαιρουμένης της δήλωσης Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων/Πράξης Προσδιορισμού Φόρου, που προκύπτει από τη μηχανογραφική σύνθεση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9), στο οποίο εμφαίνονται το ακίνητο και η χρήση όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή,

β) ο χρόνος εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής σε υπόγεια στάθμη ή εντός του όγκου νόμιμου κτιρίου αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, εξαιρουμένης της δήλωσης Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων/Πράξης Προσδιορισμού Φόρου, που προκύπτει από τη μηχανογραφική σύνθεση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9), ή τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής, όπως η ύπαρξη ηλεκτρομηχανολογικής εγκατάστασης για τηλεόραση, τηλέφωνο, θέρμανση, οικιακές συσκευές, υδραυλική εγκατάσταση για θέρμανση, καθώς και από τον τρόπο σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, ιδίως δε της απευθείας σύνδεσης με χώρους κύριας χρήσης,

γ) ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, εξαιρουμένης της δήλωσης Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων/Πράξης Προσδιορισμού Φόρου, που προκύπτει από τη μηχανογραφική σύνθεση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9), άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της αδείας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.

Τα κατά περίπτωση αποδεικτικά έγγραφα υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα και μνημονεύονται στην τεχνική έκθεση μηχανικού.

Στην παρ.1 ορίζεται ότι η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας ή άλλου δημοσίου εγγράφου.

Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.

Στις περιπτώσεις β) και γ) της παρ.1 για τις οποίες η διαπίστωση της αυθαιρεσίας καθίσταται δυσχερής με τη χρήση αεροφωτογραφιών, αυτή αποδεικνύεται είτε με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, είτε από τον τρόπο κατασκευής και σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, είτε λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου. Ειδικότερα :

α) σε περίπτωση νομίμου κτιρίου με αυθαίρετη υπόγεια στάθμη, ο χρόνος κατασκευής του υπογείου καθώς και της κύριας ή βοηθητικής χρήσης αυτού, τεκμαίρεται από το χρόνο ανέγερσης του νομίμου κτιρίου λόγω του ενιαίου φέροντα οργανισμού.
β) στην περίπτωση υπέρβασης δόμησης με μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία η μετατροπή δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ως χρόνος εγκατάστασης της κύριας χρήσης ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, ανεξάρτητα τυχόν λειτουργικής σύνδεσής του με υπερκείμενους ορόφους, άλλως η 1.1.2004. Για τις περιπτώσεις ηλεκτροδότησης πριν από τη θεσμοθέτηση της θεώρησης της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ, αντί του χρόνου θεώρησης της αδείας, λαμβάνεται η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα.
Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα απαιτείται σχετική αιτιολόγηση, με ευθύνη του ιδιοκτήτη και μέριμνα του μηχανικού. Τα παραπάνω έχουν ανάλογη εφαρμογή σε οποιαδήποτε περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το φέροντα οργανισμό του κτιρίου (π.χ. πατάρι, υπόσκαφη στάθμη, εξώστες κ.λ.π.), υπό την προϋπόθεση επαρκούς αιτιολόγησης στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.

2. Στην ψηφιακή πλατφόρμα ορθοφωτοχαρτών του άρθρου 85, με μέριμνα της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εισάγονται για όλη την επικράτεια οι αεροφωτογραφίες που θα χρησιμοποιηθούν ως βάση αναφοράς και ελέγχου για τη διαπίστωση της ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού της αυθαίρετης κατασκευής μέχρι τις 28.7.2011.

Στην παρ.2 προβλέπεται ότι για τη διαπίστωση της ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού της αυθαίρετης κατασκευής μέχρι την ημερομηνία της κόκκινης γραμμής, την 28η.07.2011, εισάγονται στην ψηφιακή πλατφόρμα με μέριμνα της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, οι αεροφωτογραφίες που θα χρησιμοποιηθούν ως βάση αναφοράς και ελέγχου για όλη την επικράτεια.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας διαπιστώνεται η ανάρτηση των ανωτέρω αεροφωτογραφιών στην ψηφιακή πλατφόρμα ορθοφωτοχαρτών του άρθρου 85. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζεται κάθε θέμα σχετικό με τη διαδικασία ελέγχου των δηλώσεων υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών, ως προς το χρόνο ανέγερσής τους.

4. Σε κάθε περίπτωση, πέραν των όσων ορίζονται ανωτέρω, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα.

Σύμφωνα με την παρ.4, όλα τα στοιχεία που υποβάλλονται για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα.

5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να εισάγονται στο πληροφοριακό σύστημα εγκεκριμένα ψηφιακά υπόβαθρα υπηρεσιών του Δημοσίου, που αφορούν προστατευόμενες περιοχές, αρχαιολογικούς χώρους, δασικές εκτάσεις και καθορισμό ζωνών αιγιαλού και παραλίας.

Άρθρο 88
Αυθαίρετα πριν την 28η.7.2011

Επισημαίνεται ότι το εν λόγω άρθρο έχει πληροφοριακό κυρίως χαρακτήρα και συνοψίζει τις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών προ της 28.07.2011.

Οι αυθαίρετες κατασκευές και οι αλλαγές χρήσης που έχουν εγκατασταθεί πριν από τις 28.7.2011 κατατάσσονται στις εξής περιπτώσεις :

1. Περίπτωση 1 : Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έχουν υπαχθεί σε προγενέστερους νόμους :

α) Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις οι οποίες :
- αα) υφίστανται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνίας έναρξης ισχύος του από 9.8.1955 β.δ.,
- ββ) έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 3 του ν.720/1977 (Α297),
- γγ) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.5 του άρθρου 16 του ν.1337/1983 ή των παρ.8 και 10 του άρθρου 9 του ν.1512/1985,
- δδ) έχει ανασταλεί η κατεδάφισή τους, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν.1337/1983, εφόσον δεν έχει απορριφθεί, με απόφαση του αρμόδιου κατά περίπτωση οργάνου, η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση,
- εε) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν.3399/2005 (Α255).

Οι κατασκευές σε όλες τις παραπάνω υποπεριπτώσεις της περίπτωσης α δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών.

β) Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3775/2009 (Α122) ή του ν.3843/2010 (Α62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές και με τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου.

Οι ανωτέρω κατασκευές που περαίωσαν όλες τις προβλεπόμενες από τον κατά περίπτωση νόμο διαδικασίες και :

αα) δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το ύψος της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου,

ββ) δεν βρίσκονται εντός προκηπίου, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών.

Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρω ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, η εξαίρεση από την κατεδάφιση ισχύει για το χρόνο που προβλέπεται στους νόμους 3775/2009 και 3843/2010 και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών.

Για την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ.

Για τις περιπτώσεις υπαγωγής του ν.3843/2010 (Α62), για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται εφάπαξ, με χρήση του κωδικού πληρωμής σε τράπεζα που αντιστοιχούσε στην υπαγωγή, μέχρι τις 30.9.2020.

Οι αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης 1β), για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία με τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 και 3843/2010, εφ' όσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις των εδαφίων αα) και ββ), δηλαδή δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το ύψος της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση μετά από δήλωση υπαγωγής με καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ. Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρω ποσοστών, η αναστολή επιβολής κυρώσεων ισχύει για τον προβλεπόμενο από τους παραπάνω νόμους χρόνο.

γ) Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, ή του σχετικού παραβόλου και έχει αναρτηθεί το σύνολο των απαιτούμενων δικαιολογητικών στο πληροφοριακό σύστημα, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 4014/2011 και 4178/2013.

Από αυτές :

αα) οι αυθαίρετες κατασκευές των κατηγοριών 1, 2 και 3 του άρθρου 9 του ν.4178/2013 που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν,

ββ) οι αυθαίρετες κατασκευές που είχαν υπαχθεί στο ν.4014/2011 και έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν, εφόσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου. Στη περίπτωση αυτή οι δηλώσεις υπαγωγής μεταφέρονται αυτόματα στο πληροφοριακό σύστημα,

γγ) οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν, εφόσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου.

Οι ως άνω περιπτώσεις αα, ββ και γγ του παρόντος εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση,

δδ) οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν και οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία της υποπερίπτωσης γγ της περίπτωσης γ της παρούσας παραγράφου, που έχουν περαιώσει τις προβλεπόμενες στο ν.4178/2013 διαδικασίες καταβολής ενιαίου ειδικού προστίμου, τελούν σε καθεστώς αναστολής επιβολής κυρώσεων για χρόνο διατήρησής τους που προβλέπεται στο ν.4178/2013 και δεν επιβάλλονται σε αυτές πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Οι κατασκευές αυτές δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης με την έκδοση Τίτλου Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (Ε.Π.Ι.), μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, μόνο εφόσον βρίσκονται εντός Π.Α.Ε.Σ. κατά τις διατάξεις του άρθρου 69.

2. Περίπτωση 2 : Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η υπαγωγή στις διατάξεις των νόμων 3843/2010 (Α62), 4014/2011 και 4178/2013.

Στις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η υπαγωγή στις διατάξεις διατήρησης, ρύθμισης ή αναστολής επιβολής κυρώσεων των νόμων 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013, δηλαδή δεν έχει καταβληθεί το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου και δεν έχουν αναρτηθεί τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και στοιχεία στο πληροφοριακό σύστημα, είναι δυνατή η υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος. Στην περίπτωση αυτή, καταβληθέντα ποσά στο πλαίσιο των προηγούμενων νόμων υπαγωγής συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο πρόστιμο, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Αν από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, δεν αναζητούνται. Για τις περιπτώσεις υπαγωγής του ν.3843/2010 (Α62), για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το

υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται εφάπαξ, με χρήση του κωδικού πληρωμής σε τράπεζα που αντιστοιχούσε στην υπαγωγή, μέχρι τις 30.6.2020.

Για τις περιπτώσεις υπαγωγής του **ν.3843/2010** (Α62), για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται εφάπαξ, με χρήση του κωδικού πληρωμής σε τράπεζα που αντιστοιχούσε στην υπαγωγή, μέχρι τις **30.9.2020**.

3. **Περίπτωση 3 : Αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης πριν από τις 28.7.2011 που δεν έχει, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, υπαχθεί σε καμία ρύθμιση αυθαιρέτων.**
Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που δεν έχουν υπαχθεί σε προγενέστερες του παρόντος διατάξεις νόμων αναστολής επιβολής κυρώσεων, ενώ πληρούσαν τις προϋποθέσεις υπαγωγής, τυγχάνουν αναστολής επιβολής κυρώσεων, εφόσον υπαχθούν στον παρόντα νόμο. Αν δεν ολοκληρωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου του παρόντος, εφαρμόζονται για τις ανωτέρω κατασκευές ή αλλαγές χρήσης οι διατάξεις του άρθρου 94, υπό την διάκριση των παραβάσεων ως αυτές ορίζονται στο άρθρο 81, του παρόντος νόμου.

Άρθρο 89
Απαγόρευση υπαγωγής

1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που εμπίπτουν στις περιπτώσεις του παρόντος, καθώς και οι περιπτώσεις των κτιρίων που χαρακτηρίζονται αυθαίρετα κατ' εφαρμογή της παρ.4 του άρθρου 26 του ν.4067/2012 (Α79).

2. Απαγορεύεται η μεταβίβαση δικαιώματος ακινήτου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης βρίσκεται :
   α) **σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού**. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις στις οποίες δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων στα οποία υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται,
   β) **σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση, χώρους του οικοπέδου** της παρ.58 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α79),
   γ) **εντός παρόδιας στοάς**, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής,
   δ) **παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών**, εντός ζώνης διάστασης ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) των οριζόμενων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση, καθώς και αυτοτελείς κατασκευές που περιλαμβάνονται στην παρ.7 του άρθρου 17 του ν.4067/2012, εκτός της περίπτωσης δ αυτής, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης τουριστικών εγκαταστάσεων που βρίσκονται σε επαφή με τα όρια δημοτικών ή κοινοτικών οδών, σε απόσταση μικρότερη από τα οριζόμενα στην παρούσα αλλά σε κάθε περίπτωση εκτός των ορίων απαλλοτρίωσης και με την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν και είχε χορηγηθεί άδεια λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ. πριν από τις 28.7.2011,
   ε) σε **δημόσιο κτήμα**,
   στ) σε **δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση**,
   ζ) στον **αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό**. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις στον παλαιό αιγιαλό για τις οποίες εκκρεμεί δικαστική απόφαση, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης, ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινικών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.
   Στην έννοια των απαγορευτικών περιοχών της παρούσας παραγράφου περιλαμβάνονται και η **όχθη και η παλαιά όχθη**, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,
   η) στη **ζώνη παραλίας**. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.
   Στην έννοια της απαγορευτικής περιοχής της παρούσας περιλαμβάνεται και η **παρόχθια ζώνη**, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,
   θ) σε **αρχαιολογικό χώρο Ζώνης Α**, εξαιρουμένων των αυθαιρέτων κατασκευών που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση,
   ι) σε **αρχαιολογικό χώρο εκτός Ζώνης Α**, εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Σε κάθε περίπτωση εξαιρούνται οι

αυθαίρετες κατασκευές που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση,

ια) σε **ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους** εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,

ιβ) σε **παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης**, με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 116 του παρόντος,

ιγ) σε **ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη**, κατά την έννοια των άρθρων 2 περιπτώσεις 10 και 12 παρ.8α του ν.3937/2011 (Α60) ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν.1650/1986 (Α160), όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 5 του ν.3937/2011 (Α60), αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης,

Στην περίπτωση οριοθετημένων ρεμάτων ή όπου υπάρχει προσωρινή οριογραμμή, κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν.4258/2014 (Α94) απαγορεύεται η υπαγωγή εντός της περιοχής που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος. Στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, η οποία βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής, εφαρμόζεται συντελεστής επιβάρυνσης ίσος με τον συντελεστή πρασιάς του Παραρτήματος Α του παρόντος.

Στην περίπτωση μη οριοθετημένων ρεμάτων ή έλλειψης προσωρινών οριογραμμών κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν.4258/2014, θεωρούνται ως προσωρινές οριογραμμές αποκλειστικά για την εφαρμογή του παρόντος κατά περίπτωση οι εξής :

α) στα μικρά ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης του ενός (1) τετραγωνικού χιλιομέτρου (τ.χ.), όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μικρότερης ή ίσης του μισού (0,50) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, οι οριογραμμές συμπίπτουν με τις γραμμές όχθης,

β) στα μεσαία ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης των δέκα (10) τ.χ., όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μικρότερης ή ίσης των πέντε (5) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, γραμμή είκοσι (20) μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος,

γ) στα μεγάλα ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μεγαλύτερης των δέκα (10) τ.χ., όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μεγαλύτερης των πέντε (5) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, γραμμή πενήντα (50) μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος.

ιδ) σε κηρυγμένο **διατηρητέο κτίριο**, ή σε κτίριο που είναι **μνημείο** κατά τις διατάξεις του ν.3028/2002 (Α153), με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 117 του παρόντος.

ιε) σε χαρακτηρισμένο **επικινδύνως ετοιμόρροπο** κτίριο, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ.13/22.4.1929 «Περί επικινδύνων οικοδομών» (153 Α), όπως ισχύει.

ιστ) **εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού εφόσον** το ανώτατο ύψος της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου, που έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, **υπερβαίνουν το ύψος της κορυφογραμμής**.
Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια που έχουν κατασκευαστεί προ της 31.12.2003,

ιζ) **εντός απόστασης μικρότερης ή ίσης** των είκοσι πέντε (25) μέτρων εφόσον πρόκειται για γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 400 KV ή απόστασης μικρότερης ή ίσης των είκοσι (20) μέτρων για γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 66 ή 150 KV εκατέρωθεν του άξονα διέλευσης και καθ' όλο το μήκος της, εκτός αν συνοδεύεται από έγκριση Διαχειριστή Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας κατά το άρθρο 118 του παρόντος,

ιη) **σε περιοχές που υπόκεινται σε περιορισμούς για την προστασία εναέριας κυκλοφορίας**, εκτός αν συνοδεύεται από σχετική έγκριση της υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας.

Στο άρθρο 89 ορίζονται οι περιπτώσεις για τις οποίες απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του ν.4495/17.

Ειδικότερα διευκρινίζεται :

*Για την **περίπτωση α)** ότι απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/17 αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης ή του οικισμού, με την επιφύλαξη των εδαφίων γγ και ιειε της παρ. γ του άρθρου 96 του νόμου. Στην έννοια των κοινοχρήστων χώρων της πόλης δεν περιλαμβάνονται οι εγκεκριμένοι κοινωφελείς χώροι της πόλης. Η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/17 αυθαιρέτων κατασκευών σε ρυμοτομούμενο ακίνητο, είναι δυνατή εφ' όσον μέχρι σήμερα δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση, είτε οι αυθαιρεσίες έγιναν πριν, είτε μετά τη κήρυξη της απαλλοτρίωσης. Σε κάθε περίπτωση, μετά την υπαγωγή, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.*

*Στην **περίπτωση β)** αναφέρεται το εδάφιο ιειε της παρ. γ Κατηγορία 3 του άρθρου 96 του νόμου.*

*Στην **περίπτωση γ)** αναφέρεται το εδάφιο ιειε της παρ. γ Κατηγορία 3 του άρθρου 96 του νόμου.*

*Στην **περίπτωση δ)** κατά τις ισχύουσες διατάξεις η ζώνη ορίζεται από τον άξονα της οδού ή το όριο απαλλοτρίωσης κατά περίπτωση. Η υποχρέωση ύπαρξης άδειας για την εφαρμογή της εξαίρεσης, δεν αφορά αυθαίρετες κατασκευές τουριστικών εγκαταστάσεων εφ' όσον βρίσκονται εκτός των ορίων απαλλοτρίωσης και λειτουργούσαν με άδεια λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ. πριν από τις 28.07.2011.*

*Στην **περίπτωση στ)** για είναι δυνατή η υπαγωγή θα πρέπει να προκύπτει ότι η έκταση δεν είναι δασική, είτε από κυρωμένο δασικό χάρτη, είτε από τελεσίδικη πράξη χαρακτηρισμού.*

*Οι αυθαίρετες κατασκευές μονάδων υδατοκαλλιέργειας και προσαρτημάτων δημόσιων ιχθυοτροφείων του άρθρου 121, υπάγονται κατά παρέκκλιση των **περιπτώσεων ζ) και η)** του παρόντος άρθρου.*
*Στην **περίπτωση ιγ)** για είναι δυνατή η υπαγωγή θα πρέπει να τηρούνται οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες της διάταξης, όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παρ.8 του άρθρου 65 του ν.4602/2019 (ΦΕΚ 45Α)*
*Για τις **περιπτώσεις ιζ) και ιη)** επιτρέπεται η υπαγωγή μετά την υποβολή των σχετικών εγκρίσεων από τις αρμόδιες υπηρεσίες.*
Όπου αναφέρεται η επιφύλαξη «εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση» ή «η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών» εννοείται η δόμηση σε συνδυασμό πάντα, με την επιτρεπόμενη χρήση κατά το χρόνο ανέγερσης της κατασκευής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ - ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΤΑ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 90
Ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής αυθαιρέτων

1. Το κατά τόπο αρμόδιο Τμήμα του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος εισάγει ηλεκτρονικά στο υφιστάμενο πληροφοριακό σύστημα υπαγωγής αυθαιρέτων το σύνολο των δεδομένων σε σχέση με τη διαδικασία καταγραφής, καταγγελίας, εντοπισμού, ελέγχου, ενδικοφανούς προσφυγής, επιβολής κυρώσεων και κατεδάφισης των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης.

2. Σε υποδομές του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή άλλης αρμόδιας αρχής, που εποπτεύεται από το ανωτέρω Υπουργείο, τηρείται πληροφοριακό σύστημα για την αποθήκευση αντιγράφων των στοιχείων του πληροφοριακού συστήματος της παραγράφου 1.

3. Η υλοποίηση της περαιτέρω συμπλήρωσης του υφιστάμενου πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρέτων μπορεί να ανατεθεί εν όλω ή εν μέρει σε φορέα που θα καθοριστεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

4. Με ηλεκτρονική διαδικασία υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στις επόμενες διατάξεις.

5. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται :

α) για κάθε υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου που αφορούν σε αυθαίρετα πριν τις 28.7.2011, ποσοστό ανταπόδοσης επί του παραβόλου που καταβάλλεται στην αρμόδια αρχή για τη διαχείριση και τη λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος, που αφορά την τεχνική λειτουργία και ανάπτυξη του πληροφοριακού συστήματος, καθώς και την εισαγωγή και επεξεργασία των δεδομένων στο πληροφοριακό σύστημα,

β) για κάθε βεβαίωση προστίμου αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης ποσοστό επί του βεβαιωθέντος στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία προστίμου, που αφορά στην τεχνική λειτουργία, ανάπτυξη του πληροφοριακού συστήματος και την διενέργεια ελέγχων από τους Ελεγκτές Δόμησης. Το ποσοστό αυτό καταβάλλεται πλέον του υπολογιζόμενου παραβόλου και του ειδικού προστίμου που προβλέπονται στον παρόντα νόμο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό αυτό δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των δεκαπέντε (15) ευρώ που προβλέπεται ανά υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με την τεχνική λειτουργία και τη δημιουργία των βάσεων δεδομένων για την εφαρμογή του παρόντος, καθώς και η ένταξή τους στο υπάρχον πληροφορικό σύστημα υπαγωγής αυθαιρέτων.

Σχετική η υπ. αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017 Κ.Υ.Α. "Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου, προϋποθέσεις και έλεγχος μειώσεων ειδικού προστίμου λόγω εργασιών προσαρμογής, στατικής ενίσχυσης και ενεργειακής αναβάθμισης, για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στον ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» ανάθεση διαχείρισης και λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρέτων και καθορισμός ποσού ανταπόδοσης και λοιπών υποχρεώσεων του αρμόδιου φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος. " (ΦΕΚ 3976Β/14-11-2017).

Άρθρο 91
Εντοπισμός αυθαιρέτων

Το Τοπικό Παρατηρητήριο εντοπίζει τις αυθαίρετες κατασκευές, αυτεπαγγέλτως, ύστερα από αξιολόγηση των στοιχείων που διαθέτει ή κατόπιν καταγγελίας ή κατά τη διενέργεια ελέγχων σε συγκεκριμένες περιοχές, ή σύμφωνα με το άρθρο 57, ή κατ' εντολή του Περιφερειακού Παρατηρητηρίου ή του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος.

Άρθρο 92
Διαπίστωση και χαρακτηρισμός αυθαιρέτου

1. Η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαιρέτου γίνεται ύστερα από αυτοψία δύο (2) ελεγκτών δόμησης, οι οποίοι ειδοποιούνται ύστερα από κλήρωση από το αρμόδιο Περιφερειακό Παρατηρητήριο για να διενεργήσουν την αυτοψία. Οι υπάλληλοι του Τοπικού Παρατηρητηρίου μεριμνούν για την παροχή στους Ελεγκτές Δόμησης των απαιτούμενων πληροφοριών και στοιχείων, όπως την ύπαρξη οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης και την Τιμή Ζώνης που ισχύει στην περιοχή.

Στην παρ.1 ορίζεται ότι η διαπίστωση αυθαιρέτων γίνεται μετά από αυτοψία δύο (2) ελεγκτών δόμησης. Μέχρι την έκδοση των προβλεπόμενων στον νόμο Υπουργικών Αποφάσεων, καθώς και τη λειτουργία των νέων δομών (Παρατηρητήρια, κ.λ.π), οι αυτοψίες διενεργούνται από υπαλλήλους των αρμόδιων ΥΔΟΜ.

Σε κάθε περίπτωση, η έκθεση αυτοψίας συνοδεύεται απαραίτητα και από διακοπή των οικοδομικών εργασιών στο οικόπεδο/γήπεδο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή ιδιοκτησία, ανάλογα με τον χώρο/ιδιοκτησία στον οποίο διαπιστώνονται οι αυθαιρεσίες. Άρση της διακοπής των οικοδομικών εργασιών γίνεται μετά την αποκατάσταση της αυθαιρεσίας, όπως προβλέπεται κατά περίπτωση.

Σε περίπτωση που κατά την αυτοψία διαπιστώνεται ταυτόχρονη ύπαρξη αυθαιρέτων κατασκευών και πολεοδομικών παραβάσεων, αυτές καταγράφονται ξεχωριστά και ακολουθούνται για κάθε περίπτωση οι προβλεπόμενες διαδικασίες.
Διευκρινίζεται ότι η άσκηση της προσφυγής του άρθρου 93 άρχεται από την κοινοποίηση της απόφασης περί επιβολής προστίμου. Ως κοινοποίηση νοείται η με συστημένη επιστολή, αποστολή αυτής στο φερόμενο ιδιοκτήτη.
Οι παραπάνω διαδικασίες διαπίστωσης και χαρακτηρισμού αυθαιρέτου εφαρμόζονται και σε περιοχές όπου από τις κείμενες διατάξεις προβλέπεται η επιβολή κυρώσεων και από άλλους φορείς (πχ δασαρχείο). Σε περίπτωση καταγγελίας για αυθαίρετες κατασκευές εντός των ως άνω περιοχών το Τοπικό Παρατηρητήριο μεριμνά για τη διαβίβασή της στον κατά περίπτωση συναρμόδιο φορέα για τις δικές του ενέργειες.
Μέχρι τη λειτουργία των νέων δομών, οι ενδικοφανείς προσφυγές εξετάζονται από τα ΣΥΠΟΘΑ και τυχόν διακοπή εργασιών υποβάλλεται από την αρμόδια ΥΔΟΜ.

2. Οι δύο Ελεγκτές Δόμησης διενεργούν επιτόπια αυτοψία και συντάσσουν έκθεση αυτοψίας, την οποία υποβάλλουν στην οικεία ηλεκτρονική πλατφόρμα σε διάστημα δύο ημερών. Την ημέρα της αυτοψίας τοιχοκολλούν στο αυθαίρετο πρόσκληση προς το φερόμενο κύριο, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή να προσέλθει το νωρίτερο τρεις (3) ημέρες και το αργότερο επτά (7) ημέρες μετά τη διενέργεια της αυτοψίας στο Τοπικό Παρατηρητήριο, προκειμένου να λάβει γνώση αντιγράφου της έκθεσης αυτοψίας. Η έκθεση αυτή αφορά το αυθαίρετο και μόνο και όχι τον ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή του. Η μη αναφορά τους ή η εσφαλμένη αναφορά τους δεν ασκεί επιρροή στην πρόοδο της διαδικασίας.

3. Στην έκθεση αυτοψίας αναφέρεται η θέση του αυθαιρέτου με συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ'87, συνοπτική περιγραφή με σκαρίφημα, οι διαστάσεις του και οι πολεοδομικές διατάξεις που έχουν παραβιαστεί. Η ίδια έκθεση περιλαμβάνει υπολογισμό προστίμων διατήρησης και ανέγερσης, καθώς και σημείωση ότι κάθε ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα, μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία τριάντα (30) ημερών από τη λήψη γνώσης της έκθεσης αυτοψίας, να υποβάλει ενδικοφανή προσφυγή στο κατά τόπο αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο.

4. Το Τοπικό Παρατηρητήριο, με βάση την συνταχθείσα έκθεση αυτοψίας, προβαίνει σε διακοπή των οικοδομικών εργασιών, ενημερώνοντας την αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

5. Αντίγραφο της έκθεσης αυτοψίας αποστέλλεται ηλεκτρονικά από το Τοπικό Παρατηρητήριο στην οικεία Υπηρεσία Δόμησης, τον δήμο ή την κοινότητα και την αρμόδια αστυνομική αρχή και κοινοποιείται στο φερόμενο ιδιοκτήτη. Ο δήμος ή η κοινότητα υποχρεώνεται να τοιχοκολλήσει την ίδια ημέρα την έκθεση στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα και να τη διατηρήσει για τριάντα (30) ημέρες και, σε περίπτωση αγνώστων ιδιοκτητών, για εξήντα (60) ημέρες. Αν ο ιδιοκτήτης του αυθαιρέτου κτίσματος είναι άγνωστος, η πλήρης γνώση αυτού για την έκθεση αυτοψίας, τεκμαίρεται μετά την πάροδο των εξήντα (60) ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης στο οικείο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα.

Άρθρο 93
Προσφυγή

1. Κατά της έκθεσης αυτοψίας, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ενδικοφανή προσφυγή εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης σε αυτόν. Η άσκηση της προσφυγής και η εκδίκασή της έχουν ανασταλτικό χαρακτήρα. Ο προσφεύγων, επί ποινής απαραδέκτου της προσφυγής του, αναγράφει επ αυτής τα πλήρη στοιχεία της ταυτότητάς του, τη διεύθυνση κατοικίας του, τον Α.Φ.Μ., καθώς και τη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, προκειμένου να του κοινοποιηθεί η πρόσκληση για ακρόαση ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής, καθώς και η απόφαση επί της προσφυγής του.

2. Η ενδικοφανής προσφυγή κατατίθεται στο Τοπικό Παρατηρητήριο, το οποίο τη διαβιβάζει εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών στην Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 της οικείας περιφερειακής ενότητας.

Στην παρ.2 διευκρινίζεται ότι η διαβίβαση της προσφυγής από το Τοπικό Παρατηρητήριο ή κατά το μεταβατικό διάστημα από την Υπηρεσία Δόμησης, γίνεται χωρίς εισήγηση. Η άσκηση προσφυγής και η εκδίκαση αυτής, επιφέρουν αναστολή διοικητικών και ποινικών κυρώσεων και εφόσον περιέχουν αίτημα των περιπτώσεων α ή β ή γ, οι προθεσμίες άρχονται από της σχετικής εκδόσεως της απόφασης της επιτροπής.
Η απόρριψη της προσφυγής συνεπάγεται την επιβολή των κυρώσεων του άρθρου 94.

3. Η ενδικοφανής προσφυγή εξετάζεται από την Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17.

4. Αν απορριφθεί η προσφυγή, η αυθαίρετη κατασκευή είναι κατεδαφιστέα και εφαρμόζονται οι κυρώσεις του παρόντος.

5. Αν η προσφυγή περιέχει αίτημα :

α) υπαγωγής των αυθαιρέτων κατασκευών στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του παρόντος κεφαλαίου, η επιτροπή εξετάζει τα στοιχεία που αποδεικνύουν την τήρηση των προϋποθέσεων υπαγωγής και χορηγεί προθεσμία τριάντα (30) ημερών αναστολής επιβολής κυρώσεων για την προσκόμιση της σχετικής δήλωσης υπαγωγής, προκειμένου να αποφανθεί οριστικά,

β) έκδοσης αδείας νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών, η επιτροπή υπολογίζει τα πρόστιμα και χορηγεί προθεσμία αναστολής κατεδάφισης εξήντα (60) ημερών για την προσκόμιση άδειας νομιμοποίησης, η οποία σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να παραταθεί για επιπλέον τριάντα (30) ημέρες. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η κατασκευή κρίνεται κατεδαφιστέα και οριστικοποιούνται τα πρόστιμα,

γ) νομιμοποίησης των αυθαίρετων κατασκευών που έχουν αναγερθεί πριν από τις 28.7.2011, μέσω υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος, η επιτροπή εξετάζει τα στοιχεία που αποδεικνύουν την τήρηση των προϋποθέσεων υπαγωγής του παρόντος και χορηγεί αποκλειστική προθεσμία αναστολής κατεδάφισης εξήντα (60) ημερών για την προσκόμιση άδειας νομιμοποίησης, η οποία σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να παραταθεί για επιπλέον τριάντα (30) ημέρες. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η κατασκευή κρίνεται κατεδαφιστέα και οριστικοποιούνται τα πρόστιμα.

6. Αν ο ενδιαφερόμενος, αντί προσφυγής, αποδεχθεί, με υπεύθυνη δήλωση, την έκθεση αυτοψίας, εντός των τριάντα (30) ημερών από τη λήψη γνώσης του, παρέχεται έκπτωση τριάντα τοις εκατό (30%) επί του προστίμου ανέγερσης.

Το ποσοστό έκπτωσης 30 % της παρ.6 εφαρμόζεται σε εκθέσεις αυτοψίας που συντάσσονται μετά την ισχύ του ν.4495/17, και αφορά μόνο το πρόστιμο ανέγερσης (δεν ισχύει η έκπτωση για το πρόστιμο διατήρησης). Για εκθέσεις αυτοψίας που έχουν συνταχθεί προ της ημερομηνίας ισχύος του ν.4495/17, ήτοι προ της 3/11/2017, εφαρμόζεται η παρ.6α.αα του άρθρου 23 του ν.2300/95 η οποία προβλέπει σε περίπτωση αποδοχής της έκθεσης αυτοψίας, μείωση κατά 30 %, τόσο του προστίμου ανέγερσης όσο και του προστίμου διατήρησης.
Μέχρι τη λειτουργία των νέων δομών, οι ενδικοφανείς προσφυγές εξετάζονται από τα ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ και τυχόν διακοπή εργασιών επιβάλλεται από την αρμόδια ΥΔΟΜ.

7. Μετά την πάροδο της προθεσμίας των τριάντα (30) ημερών και εφόσον δεν έχει υποβληθεί προσφυγή κατά της έκθεσης αυτοψίας ή αποδοχή αυτής, η πράξη διαπίστωσης αυθαιρέτου καθίσταται οριστική.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ - ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 28η.7.2011

Άρθρο 94
Κυρώσεις αυθαίρετων κατασκευών μετά την 28η.7.2011

1. Οι αυθαίρετες κατασκευές που πραγματοποιούνται μετά την 28η.7.2011 κατεδαφίζονται υποχρεωτικά και επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, καθώς και ποινικές κυρώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, υπό την επιφύλαξη της διάκρισης του άρθρου 81 (πολεοδομικές παραβάσεις). Κατεδαφίζονται, επίσης, και επιβάλλονται κατά τις διατάξεις του παρόντος πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, καθώς και ποινικές κυρώσεις οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν πραγματοποιηθεί πριν από την ανωτέρω ημερομηνία, αλλά δεν έχουν υπαχθεί, για οποιονδήποτε λόγο, σε διατάξεις νόμων περί αναστολής επιβολής κυρώσεων.

2. Τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων υπολογίζονται ως εξής :

α) **το πρόστιμο ανέγερσης** είναι ίσο με την αξία του αυθαιρέτου (Αα) επί το συντελεστή περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (Σπ). Η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται ως το γινόμενο της επιφάνειάς του, πολλαπλασιαζόμενης επί την τιμή ζώνης (Τ.Ζ.) της περιοχής του ακινήτου, όπως αυτή ισχύει κατά την ημερομηνία διαπίστωσης της παράβασης, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών ή όπου δεν υπάρχει σύστημα αντικειμενικών αξιών στη συγκεκριμένη περιοχή, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 109 του παρόντος. Ο συντελεστής περιβαλλοντικής επιβάρυνσης ορίζεται σε :

αα) 1,20 : για αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός προστατευόμενων περιοχών, δηλαδή εντός περιοχών Natura, δασών, ρεμάτων, αιγιαλού-παραλίας και αρχαιολογικού χώρου ζώνης Α,

ββ) 1,00 : για τις υπόλοιπες περιπτώσεις αυθαιρέτων.

Για κάθε αυθαίρετη κατασκευή, εγκατάσταση ή εργασία που λόγω της φύσης της δεν αντιστοιχεί σε επιφάνεια χώρου, η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται αναλυτικά με τιμές προϋπολογισμού κατά το Παράρτημα Β του παρόντος και, αν δεν υπάρχει καθορισμένη τιμή στο Παράρτημα, με τιμές αγοράς. Ομοίως, με αναλυτικό προϋπολογισμό αντιμετωπίζονται ειδικές πρόχειρες κατασκευές, όπως θερμοκήπια, στέγαστρα βιομηχανικών κτιρίων, καθώς και στέγαστρα σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων.

Το ελάχιστο ύψος του προστίμου ανέγερσης είναι διακόσια πενήντα (250) ευρώ.

β) **Το πρόστιμο διατήρησης** είναι ίσο με το πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου ανέγερσης και καταβάλλεται από το χρόνο σύνταξης της έκθεσης αυτοψίας του αυθαιρέτου και για κάθε συνεχόμενο χρόνο, μέχρι την κατεδάφιση ή την νομιμοποίησή του.

Το ελάχιστο ύψος του προστίμου διατήρησης είναι εκατό (100) ευρώ.

Στην παρ.2 ορίζεται ο τρόπος υπολογισμού του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης. Ο τρόπος αυτός εφαρμόζεται για τα αυθαίρετα που διαπιστώνονται μετά την ισχύ του ν.4495/17. Για τα αυθαίρετα που έχει συνταχθεί έκθεση αυτοψίας προ της ισχύος του ν.4495/17, τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης έως την 3η-11-2017 υπολογίζονται σύμφωνα με τις προγενέστερες διατάξεις του ν.4178/13. Μεταγενέστερα πρόστιμα διατήρησης που είχαν υπολογιστεί ως το 5% της αξίας του αυθαιρέτου σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4178/13, υπολογίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.2 του άρθρου 94 του ν.4495/17, ως το 50 % του προστίμου ανέγερσης όπως αυτό είχε επανυπολογιστεί και προσδιοριστεί με τον ν.4178/13.

Στην έννοια των αυθαιρέτων κατασκευών, εγκαταστάσεων ή εργασιών που λόγω της φύσης τους δεν αντιστοιχούν σε επιφάνεια χώρου, εμπίπτουν περιπτώσεις που δεν δημιουργούν κλειστό ωφέλιμο χώρο όπως για παράδειγμα η κατασκευή στεγάστρου ή πέργκολας, διαμορφώσεις του εδάφους, στοιχεία διαμόρφωσης των όψεων του κτιρίου (εξώστες, αρχιτεκτονικές προεξοχές), καθώς και θερμοκήπια και στέγαστρα βιομηχανικών κτιρίων.

Το πρόστιμο διατήρησης είναι ετήσιο και εφ' όσον επέλθει άρση της αυθαιρεσίας πριν τη συμπλήρωση του έτους, υπολογίζεται με αναλογία μηνών (αριθμός μηνών / 12).

---

3. Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω :

α) Αν ο ιδιοκτήτης, με υπεύθυνη δήλωση στο Τοπικό Παρατηρητήριο, ενημερώσει ότι θα προβεί αυτοβούλως στην κατεδάφιση – αποκατάσταση της αυθαιρεσίας εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τη λήψη γνώσης της έκθεσης αυτοψίας, το Τοπικό Παρατηρητήριο ενημερώνει το Περιφερειακό Παρατηρητήριο προκειμένου να ορίσει ελεγκτή δόμησης για τη διαπίστωση της κατεδάφισης – αποκατάστασης της αυθαιρεσίας και επιβάλλεται **πρόστιμο** πεντακοσίων (500) ευρώ. Εξαιρούνται πρόχειρες ή προσωρινές κατασκευές, καθώς και λυόμενες κατασκευές, ως αυτές ορίζονται στις παραγράφους 75, 74 και 45 αντίστοιχα του άρθρου 2 του ν.4067/2012, για τις οποίες η διαδικασία οικειοθελούς κατεδάφισης/απομάκρυνσης εφαρμόζεται μόνο μία φορά στο ίδιο ακίνητο. Σε περίπτωση υποτροπής επιβάλλονται κανονικά τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης.

β) Αν ο ιδιοκτήτης προβεί σε νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών, επιβάλλεται **πρόστιμο** ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης της έκθεσης αυτοψίας και πρόστιμο διατήρησης από τη διαπίστωση του αυθαιρέτου έως την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Σε κτίρια που διαθέτουν οικοδομική άδεια και λειτουργούν βιομηχανικές και βιοτεχνικές χρήσεις και έχει συντελεστεί υπέρβαση καθ' ύψους μέχρι δύο (2) μέτρα και επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το δέκα τοις εκατό (10%) του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης.

Επί του εδαφίου β της παρ.3 επισημαίνεται ότι στην περίπτωση έκδοσης άδειας νομιμοποίησης, εφ' όσον τα πρόστιμα είναι βεβαιωμένα στη Δ.Ο.Υ, το οφειλόμενο ποσό (20%) υπολογίζεται επί του προστίμου ανέγερσης της έκθεσης αυτοψίας.

Στην περίπτωση που δεν έχει γίνει διαπίστωση του αυθαιρέτου και ο ιδιοκτήτης αυτοβούλως προβαίνει στη νομιμοποίησή του, το οφειλόμενο ποσό (20%) υπολογίζεται επί του προστίμου ανέγερσης της παρ.2α του παρόντος άρθρου. Για την εφαρμογή του παρόντος, ο υπολογισμός του προστίμου διατήρησης αντιστοιχεί στο 50% του διαμορφωθέντος κατά τα ανωτέρω προστίμου ανέγερσης.

γ) Τα αναφερόμενα στις άνω παραγράφους α και β ισχύουν και για εκθέσεις αυτοψίας που έχουν συνταχθεί μεταξύ 28.7.2011 και την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος. Οι ιδιοκτήτες οφείλουν να προβούν σε κατεδάφιση μέχρι τις **31.12.2019**, μετά από έκδοση έγκρισης εκτέλεσης εργασιών του άρθρου 28 παράγραφος ε. Οι ιδιοκτήτες που θα προβούν στην κατεδάφιση εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας, ενημερώνουν την αρμόδια ΥΔΟΜ, προκειμένου να προβεί σε αυτοψία για τη διαπίστωση της εν λόγω κατεδάφισης. Μετά τη διαπίστωση εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων και αναστολής όλων των αναγκαστικών μέτρων εκτέλεσης και ποινικών διώξεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 107 του παρόντος νόμου.

Στις περιπτώσεις α΄ και γ΄ το αρμόδιο για τη διαπίστωση της κατεδάφισης όργανο συντάσσει και εκδίδει πρωτόκολλο συμμόρφωσης, με το οποίο βεβαιώνεται η εκτέλεση της κατεδάφισης από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Το πρωτόκολλο συμμόρφωσης κοινοποιείται με επιμέλεια του αρμόδιου για τη διαπίστωση της κατεδάφισης οργάνου στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης για να εφαρμοστεί η διαδικασία διαγραφής των προστίμων της παρ.3 του άρθρου 107.

Μετά την εκτέλεση της κατεδάφισης σε αυθαίρετες κατασκευές των περιπτώσεων α΄ έως δ΄ της παρ.1 του άρθρου 52 του ν.4559/2018 (Α142) και των υποπεριπτώσεων αα΄ και ββ΄ της περίπτωσης α΄ της παραγράφου 2 του άρθρου πρώτου της Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου της 10ης Αυγούστου 2018 (Α149), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 4 του ν.4576/2018 (Α196), στις περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί πυρόπληκτες με την Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./8706/Α325/3.8.2018 κ.υ.α. (Β3255) διαγράφονται τα πρόστιμα της παραγράφου 1. Για το σκοπό αυτόν το αρμόδιο για την εκτέλεση της κατεδάφισης όργανο συντάσσει διαπιστωτική πράξη, την οποία κοινοποιεί στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης για να εφαρμοστεί η διαδικασία διαγραφής των προστίμων της παραγράφου 3 του άρθρου 107.

Σε όλες τις περιπτώσεις της παρ.3 και μέχρι τη λειτουργία των παρατηρητηρίων, η διαπίστωση της εκτέλεσης της κατεδάφισης διενεργείται από ελεγκτή δόμησης.

4. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81 οι κυρώσεις είναι μόνο διοικητικές και ειδικότερα :

α) το **πρόστιμο ανέγερσης** των περιπτώσεων α έως δ της παραγράφου 3 του άρθρου 81 ανέρχεται σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) της αξίας τους,

β) για την περίπτωση γ, εφόσον πρόκειται για χώρο με χρήση κατοικία, το ανωτέρω ποσοστό υπολογίζεται στο πέντε τοις εκατό (5%) της αξίας του.

Σε κάθε περίπτωση το πρόστιμο ανέγερσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.

γ) το **πρόστιμο διατήρησης** των περιπτώσεων α, β, γ και δ της παραγράφου 3 του άρθρου 81 ανέρχεται σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) του προστίμου ανέγερσης για κάθε έτος διατήρησης.

Σε κάθε περίπτωση, το πρόστιμο διατήρησης δεν μπορεί να είναι μικρότερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ελαχίστου προστίμου ανέγερσης ετησίως,

δ) το **πρόστιμο ανέγερσης** για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περιπτώσεων ε, στ και ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 81, ανέρχεται σε χίλια (1000) ευρώ ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης. Το **πρόστιμο διατήρησης** των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχεται στο είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης ετησίως, με δυνατότητα εφ' άπαξ καταβολής ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους.

Η δυνατότητα οριστικής διατήρησης με εφ' άπαξ καταβολή ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης των πολεοδομικών παραβάσεων του εδαφίου δ της παρ.4, αποτελεί επιλογή του αιτούντος πολίτη, για την οποία ενημερώνει το αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο.

Ειδικά για πολεοδομικές παραβάσεις της περίπτωσης ε΄ της παραγράφου 3 του άρθρου 81, που αφορούν εργασίες οι οποίες εκτελούνται στα πλαίσια του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον ΙΙ» (κ.υ.α. 171563/131/21.2.2018 - Β756), δεν επιβάλλεται πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης, εφόσον η προβλεπόμενη έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας εκδοθεί έως τις 31.1.2019.

Αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται, μέσα σε προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από τη διαπίστωσή της δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των διακοσίων (200) ευρώ.

5. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

Η εφαρμογή της παρ.5 προϋποθέτει την έκδοση της άδειας αναθεώρησης εντός τεσσάρων μηνών από τη σχετική έγγραφη ειδοποίηση της Υ.ΔΟΜ ή του παρατηρητηρίου ή από την υποβολή των σχετικών δικαιολογητικών από τον υπόχρεο.

6. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης που βρίσκεται σε ισχύ, με μεταβολή του περιγράμματος της οικοδομής ή του συντελεστή δόμησης ή του συντελεστή όγκου, εφόσον έχει προηγηθεί η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της περίπτωσης δ του άρθρου 28.

7. Οι αυθαίρετες κατασκευές και οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε ακίνητα της παραγράφου 1 κατεδαφίζονται και απομακρύνονται ως εξής :

α) Άμεση κατεδάφιση αυθαιρέτου :

Για τα κτίσματα που εντοπίζονται είτε από το τοπικό παρατηρητήριο είτε από αστυνομικό όργανο, κατά την ώρα που κατασκευάζονται αυθαίρετα (επ' αυτοφώρω) και δεν υπάρχει έγκυρη πινακίδα του έργου, καθώς και για τα αυθαίρετα κτίσματα που εντοπίζονται μετά την πάροδο της προθεσμίας της παραγράφου 1 του άρθρου 102, συντάσσεται, μέσα σε προθεσμία τριών (3) ημερών, πρωτόκολλο κατεδάφισης από το Τοπικό Παρατηρητήριο, το οποίο καταχωρίζεται στην ηλεκτρονική πλατφόρμα των αυθαιρέτων, αποστέλλεται στο Περιφερειακό Παρατηρητήριο και κοινοποιείται στον φερόμενο ως ιδιοκτήτη.

Αν εντός δέκα (10) ημερών ο φερόμενος ιδιοκτήτης δεν προσκομίσει στοιχεία νομιμότητας της κατασκευής ή δεν προσκομίσει εντός διμήνου άδεια νομιμοποίησης της αυθαίρετης κατασκευής, ο διευθυντής του αρμόδιου Περιφερειακού Παρατηρητηρίου συντάσσει πρακτικό κατεδάφισης και το αυθαίρετο κατεδαφίζεται.

Αν κατά την αυτοψία βρεθούν εργαζόμενοι να εκτελούν οποιαδήποτε εργασία κατασκευής αυθαίρετου ή άλλης παράνομης επέμβασης, ασκείται ποινική δίωξη για αυθαίρετες κατασκευές, στα πλαίσια της αυτόφωρης διαδικασίας και γίνεται σχετική αναγγελία στον ασφαλιστικό τους φορέα. Αν βρεθούν μηχανικά μέσα, όπως οχήματα και δομικά μηχανήματα, ή άλλα υλικά, όπως ξυλότυπος και μεταλλότυπος, κατάσχονται και εκποιούνται μετά την έκδοση της σχετικής απόφασης από το αρμόδιο δικαστήριο. Το τίμημα, που προκύπτει από την εκποίηση κατατίθεται στην Περιφέρεια, η οποία λειτουργεί ως μεσεγγυούχος και ευθύνεται για τη φύλαξη των κατασχεμένων υλικών.

Στην περίπτωση α της παρ.7, μετά τον εντοπισμό (επ' αυτοφώρω) του αυθαιρέτου συντάσσεται εντός τριών ημερών πρωτόκολλο κατεδάφισης, που πιστοποιεί την εκτέλεση αυθαιρέτων εργασιών και περιγράφει τις αυθαίρετες προς κατεδάφιση κατασκευές, το οποίο κοινοποιείται και στον φερόμενο ιδιοκτήτη. Αν εντός δέκα (10) ημερών δεν προσκομιστούν στοιχεία νομιμότητας των κατασκευών, το αυθαίρετο κατεδαφίζεται και συντάσσεται σχετικό πρακτικό στο οποίο αναφέρονται και οι διαστάσεις του κτίσματος που κατεδαφίστηκε. Το ίδιο συμβαίνει στην περίπτωση που δεν υποβληθεί εντός δέκα ημερών από τον εντοπισμό του αυθαιρέτου υπεύθυνη δήλωση του φερόμενου ιδιοκτήτη ότι θα προσκομίσει εντός διμήνου άδεια νομιμοποίησης κατασκευών, ή δεν υποβληθεί η σχετική άδεια εντός της προθεσμίας αυτής. Σε κάθε περίπτωση οι δαπάνες για την άμεση κατεδάφιση του αυθαιρέτου βαρύνουν τον φερόμενο ιδιοκτήτη.

Αν για οποιοδήποτε λόγο παρέλθει το δίμηνο από τον εντοπισμό του αυθαιρέτου (επ' αυτοφώρω) και δεν έχει συντελεστεί η κατεδάφιση, ακολουθείται η διαδικασία του άρθρου 92, με σύνταξη σχετικής έκθεσης αυτοψίας και επιβολή του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης έως τη συντέλεση της κατεδάφισης από το παρατηρητήριο. Σε περίπτωση αυτόβουλης κατεδάφισης εφαρμόζεται η διαδικασία της παρ.3 περίπτ.α όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 45 παρ.4 του ν.4546/18 (Α101).

Για την εκτέλεση της κατεδάφισης, εκδίδεται απόφαση ή πρακτικό του Διευθυντή του Περιφερειακού Παρατηρητηρίου.

β) Κατεδάφιση αυθαιρέτων με διαδικασία :

Η κατεδάφιση αυθαιρέτων ενεργείται ύστερα από απόφαση του διευθυντή του Περιφερειακού Παρατηρητηρίου, που εκδίδεται μετά την οριστική απόφαση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 επί της ενδικοφανούς προσφυγής ή της άπρακτης παρόδου άσκησής της, αντίστοιχα.

Σε κάθε Περιφερειακό Παρατηρητήριο τηρείται μητρώο, στο οποίο εγγράφονται οι ιδιωτικές επιχειρήσεις που έχουν τη δυνατότητα να εκτελέσουν αποφάσεις κατεδάφισης. Το μητρώο αυτό διαβιβάζεται στις κατά τόπους αστυνομικές αρχές. Σε περίπτωση αδυναμίας εκτέλεσης των αποφάσεων κατεδάφισης λόγω της άρνησης των ιδιωτικών επιχειρήσεων να συνάψουν τις σχετικές συμβάσεις, το Περιφερειακό Παρατηρητήριο ενημερώνει πάραυτα τον αρμόδιο Περιφερειάρχη για την εφαρμογή του άρθρου 41 του ν.3536/2007 (Α42). Με απόφαση του διευθυντή του αρμόδιου Περιφερειακού Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος επιβάλλεται και πρόστιμο ύψους από έξι χιλιάδες (6.000) έως δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ στις ανωτέρω επιχειρήσεις. Οι Αστυνομικές Αρχές οφείλουν να παράσχουν τη συνδρομή τους για την πραγματοποίηση της κατεδάφισης, εφόσον τους ζητηθεί. Ανάλογη υποχρέωση έχουν και οι λοιπές κρατικές αρχές, όπως οι κτηματικές υπηρεσίες και οι Ο.Τ.Α., κυρίως με τη διάθεση στοιχείων, μηχανικών μέσων και προσωπικού.

Κατά την κατεδάφιση του αυθαιρέτου μπορεί να παρίστανται αστυνομικά όργανα για την πρόληψη και καταστολή άδικων πράξεων. Αν η προσπέλαση στο αυθαίρετο εμποδίζεται για οποιοδήποτε λόγο, ζητείται η συνδρομή της Εισαγγελικής Αρχής. Αν απαιτείται απομάκρυνση των ενοίκων, αυτή γίνεται από αστυνομικά όργανα, η δε εκκένωση του αυθαιρέτου γίνεται από το συνεργείο κατεδάφισης. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν δικαίωμα να εκκενώσουν μόνοι τους το αυθαίρετο κτίσμα πριν από την κατεδάφιση, εφόσον όμως η εκκένωση με πρωτοβουλία του ενδιαφερομένου δεν παρεμβάλλει εμπόδια στην κατεδάφιση.

Για τον τρόπο κατεδάφισης και τα μέσα που χρησιμοποιούνται, για τα υλικά κατεδάφισης, καθώς και για τη φύλαξη ή φθορά των παραρτημάτων και κινητών πραγμάτων του αυθαιρέτου δεν δημιουργείται καμιά ευθύνη του Δημοσίου, των οργάνων του ή των προστηθέντων προσώπων. Για τις κατεδαφίσεις συντάσσεται από τον επικεφαλής του συνεργείου σχετικό πρακτικό στο οποίο αναφέρονται και οι διαστάσεις του κτίσματος που κατεδαφίστηκε.

Ο κύριος του κτίσματος, το οποίο κρίνεται κατεδαφιστέο, βαρύνεται με τη δαπάνη κατεδάφισης και αποκατάστασης του περιβάλλοντος χώρου. Το ποσό της ανωτέρω δαπάνης καταλογίζεται με απόφαση του Διευθυντή του αρμόδιου Περιφερειακού Παρατηρητηρίου, βεβαιώνεται και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται κριτήρια για τον προγραμματισμό και την ιεράρχηση των κατεδαφίσεων.

8. **Ποινικές κυρώσεις :**
   α) Οι ιδιοκτήτες ή εντολείς κατασκευής ή εγκατάστασης αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεως αντίστοιχα και οι εργολάβοι κατασκευής του τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι (6) μηνών και με χρηματική ποινή από πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ μέχρι πενήντα χιλιάδες (50.000) ευρώ. Κατά την επιμέτρηση της ποινής του προηγούμενου εδαφίου λαμβάνεται υποχρεωτικά και αναλογικά υπόψη η αξία της αυθαίρετης κατασκευής και ο βαθμός υποβάθμισης του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος. Με την ίδια ποινή τιμωρούνται και οι μηχανικοί που εκπόνησαν τις μελέτες ή έχουν την επίβλεψη του έργου, αν διαπιστωθεί ότι οι μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν την εκπόνησή τους ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης ή αν διαπιστωθεί ότι οι εργασίες δόμησης δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης. Για απλές υπερβάσεις άδειας κατασκευής μπορεί να επιβληθεί ποινή ελαττωμένη σύμφωνα με το άρθρο 83 του Ποινικού Κώδικα.
   β) Για την εκτέλεση εργασιών δόμησης, χωρίς οικοδομική άδεια ή κατά παράβαση αυτής, στα ρέματα, στους βιότοπους, σε παραλιακά δημόσια κτήματα, στους αρχαιολογικούς χώρους και σε δάση και αναδασωτέες εκτάσεις οι εντολείς ή ιδιοκτήτες των αυθαίρετων κατασκευών, καθώς και οι μηχανικοί αυτών τιμωρούνται με φυλάκιση τουλάχιστον δύο (2) ετών και με χρηματική ποινή από δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ μέχρι εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) ευρώ.

Άρθρο 95
Τρόπος καταβολής και απόδοσης προστίμων

1. Τα πρόστιμα βεβαιώνονται με απόφαση του Προϊσταμένου του Τοπικού Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών, από την παρέλευση της προθεσμίας υποβολής ενδικοφανούς προσφυγής ή από την απόφαση επί της ενδικοφανούς προσφυγής, και αποστέλλονται στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.
2. Υπάλληλος που παραβιάζει τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις ανωτέρω διατάξεις, τιμωρείται με παρακράτηση αποδοχών από τρεις (3) έως έξι (6) μήνες. Η πειθαρχική δίωξη ασκείται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών. Με την ίδια ποινή τιμωρείται ο προϊστάμενος που παραλείπει να ασκήσει την πειθαρχική δίωξη κατά του ευθυνόμενου υπαλλήλου.
3. Τα πρόστιμα ανέγερσης των αυθαιρέτων καταβάλλονται από τον υπόχρεο σε τριάντα (30) ισόποσες μηνιαίες δόσεις και τα πρόστιμα διατήρησης σε δώδεκα (12) μηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη μέσα στον επόμενο μήνα από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.
4. Αν το οφειλόμενο πρόστιμο εξοφληθεί ολόκληρο εντός του πρώτου μηνός από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία, παρέχεται έκπτωση σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ποσού αυτού.
5. Από τα ανωτέρω επιβαλλόμενα πρόστιμα, ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) αποδίδεται στην Περιφέρεια όπου ανήκουν τα αυθαίρετα για δράσεις που σχετίζονται με τις αρμοδιότητες του παρατηρητηρίου, ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) αποδίδεται στον οικείο δήμο και ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) αποδίδεται στο «Πράσινο Ταμείο» για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου του άρθρου 76.
6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζεται κάθε θέμα που αφορά τη διαδικασία και τον τρόπο απόδοσης των προστίμων στις περιφέρειες, τους δήμους και το «Πράσινο Ταμείο».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ - ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ 28η.7.2011

Άρθρο 96
Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων

Στο παρόν άρθρο ορίζονται πέντε κατηγορίες αυθαιρέτων που έχουν συντελεστεί πριν από την 28η.07.2011. Οι αιτήσεις υπαγωγής μπορούν να περιλαμβάνουν αυθαίρετες κατασκευές που υπάγονται σε διαφορετικές κατηγορίες.
Οι αυθαίρετες κατασκευές των κατηγοριών 1, 2 και 3 εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση μετά την περαίωση της υπαγωγής. Οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση μετά την περαίωση της υπαγωγής, εφ' όσον δεν βρίσκονται εντός προκηπίου.

Οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έχουν συντελεστεί πριν από την 28η.7.2011, μπορούν να δηλωθούν και να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος εφόσον δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 89. Οι παραπάνω κατασκευές και χρήσεις υπάγονται σε πέντε (5) κατηγορίες ως εξής :

α) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1 :
Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, κατοικιών ή μη σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, που υφίστανται πριν από το έτος 1975 :
Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από τις 9.6.1975 με την καταβολή **παραβόλου** ποσού διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου. Για την υπαγωγή υποβάλλονται τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων α, β, γ, δ, ε, και ζ του άρθρου 99 **και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας**. Αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Αν στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά τις 9.6.1975, τότε για τις επιφάνειες αυτές δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία και εντάσσονται στην Κατηγορία 2, 4 ή 5 ανάλογα την υπέρβαση και το χρόνο κατασκευής.

Στην κατηγορία 1, υπάγονται ολοκληρωμένες - αποπερατωμένες αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αλλαγές χρήσης, που έχουν συντελεστεί πριν τις 9.6.1975 σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, δηλαδή σε κτίρια όπου η χρήση κατοικίας υπερβαίνει το 50% της επιφάνειας (νόμιμης και αυθαίρετης) κύριας χρήσης του κτιρίου. Η απόδειξη του χρόνου κατασκευής γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 87.
Στις περιπτώσεις όπου έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου γίνεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία, ανεξαρτήτως αν ο ίδιος ιδιοκτήτης έχει περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες.
Το ύψος του παραβόλου δεν επηρεάζεται από το μέγεθος της επιφάνειας των αυθαιρέτων κατασκευών.

β) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2 :
Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται πριν από την 1η.1.1983 :
Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από το έτος 1983 με την καταβολή του **παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου**, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Για την υπαγωγή υποβάλλονται τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων α, β, γ, δ, ε, ζ, η, και ια του άρθρου 99 **και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας** και δεν απαιτούνται λοιπά στοιχεία και σχέδια.
Αν στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά την 1η.1.1983 τότε για τις επιφάνειες αυτές δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία και εντάσσονται στην Κατηγορία 4 ή 5 ανάλογα την υπέρβαση, ενώ στην Κατηγορία 2 εντάσσονται μόνο τα τμήματα των κατασκευών που προϋπήρχαν της 1.1.1983.

Στην κατηγορία 2, υπάγονται ολοκληρωμένες αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις πριν την 1.1.1983. Δεν υφίσταται υποχρέωση υποβολής ξεχωριστής δήλωσης υπαγωγής σε περίπτωση που έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

γ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3 :
Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις :

Για τις αυθαιρεσίες της κατηγορίας 3, καταβάλλεται παράβολο 250 ευρώ ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών. Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα απαιτείται περιγραφή των αυθαιρέτων μικρών παραβάσεων.

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, με την καταβολή **παραβόλου** ποσού διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου, οι εξής παραβάσεις, ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών και υπό την προϋπόθεση ότι αυτές δεν περιλαμβάνονται στις διατάξεις του άρθρου 30 :

γα) μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου έως είκοσι τις εκατό (20%),

Αφορά περιπτώσεις μείωσης της υποχρεωτικής φύτευσης του ακαλύπτου χώρου έως είκοσι τοις εκατό από την προβλεπόμενη στο διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας, εφ' όσον υπήρχε σχετική υποχρέωση ελέγχου.

γβ) προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις,

Η προσθήκη εξωτερικής μόνωσης μπορεί να αφορά και το δώμα ή τη στέγη του κτιρίου και είναι κατά παρέκκλιση της παρ.2α του άρθρου 89 (εντός εγκεκριμένου κοινοχρήστου χώρου της πόλης ή του οικισμού).

γγ) αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφανείας τους έως είκοσι τις εκατό (20%). Συμπεριλαμβάνονται και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετοι ανοικτοί εξώστες ή τμήματά τους, που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης (ρυμοτομική γραμμή), υπό την προϋπόθεση, ότι η προβολή τους δεν ξεπερνά το κρασπεδόρειθρο,

Η υπέρβαση αφορά στη συνολική επιφάνεια των εξωστών που έχουν κατασκευαστεί, σε σχέση με τη συνολική επιφάνεια των εξωστών των εγκεκριμένων σχεδίων.

γδ) αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπισή τους,

γε) κατασκευή πέργκολας έως πενήντα (50) τ.μ. σύμφωνα με την παρ.60 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α79),

γστ) φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης,

γζ) δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές, καθώς και δεξαμενές νερού,

Στις δεξαμενές νερού εμπίπτουν οι δεξαμενές συλλογής ομβρίων υδάτων, οι δεξαμενές πυρόσβεσης, υπέργειες κλειστές δεξαμενές επεξεργασίας πόσιμου νερού, ενώ δεν περιλαμβάνονται οι πισίνες.

γη) οικίσκοι που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις, εφόσον έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το π.δ. της 24ης.5.1985 (Δ270). Για την εν λόγω περίπτωση δεν απαιτείται καταβολή παραβόλου,

γθ) εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως ένα (1,00) μέτρο,

Στην περίπτωση αυτή υπάγονται αυθαίρετες εργασίες διαμόρφωσης ακαλύπτου χώρου για την προσαρμογή ή λειτουργία υπάρχοντος κτιρίου με οικοδομική άδεια, εφ' όσον υπερβαίνουν τα οριζόμενα στην παρ.1ζ του άρθρου 30 του ν.4495/17.

γι) υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως ένα (1,00) μέτρο για κατοικίες και δύο (2,00) μέτρα για βιομηχανίες και ειδικά κτίρια,

Η υπέρβαση περιτοίχισης αφορά τα οριζόμενα μεγέθη στο άρθρο 18 του ν.1577/85.

για) υπέρβαση νομίμου ύψους καμινάδας έως ενάμισι (1,50) μέτρο, και πέργκολας ύψους έως τέσσερα (4) μέτρα για ξενοδοχειακές μονάδες και τουριστικά καταλύματα,

Η υπέρβαση νομίμου ύψους καμινάδας αφορά όλες τις περιπτώσεις κτιρίων και αναφέρεται στην περίπτωση που κατασκευάζεται πέραν του ιδεατού στερεού. Η υπέρβαση ύψους πέργκολας άνω των τριών μέτρων και έως τέσσερα μέτρα, αφορά μόνο τις ξενοδοχειακές μονάδες και τουριστικά καταλύματα.

γιβ) αποθήκη μέγιστης επιφάνειας δεκαπέντε (15) τ.μ. και μέσου ύψους έως δυόμισι (2,50) μέτρα,

Διευκρινίζεται ότι το εδάφιο αυτό αφορά αποκλειστικά και μόνο ισόγειες, αυτοτελείς αποθήκες και όχι άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτίριο (π.χ. λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης, κ.ά.). Επίσης, υπάγονται και περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες, εφ' όσον η συνολική επιφάνειά τους δεν υπερβαίνει τα 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.

γιγ) υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια,

γιδ) αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση, ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται, κατ' εξαίρεση των οριζομένων στην παρ.10 του άρθρου 42, η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου, προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου,

Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.

Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250€ (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).

Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.

γιε) αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β και γ της παρ.2 του άρθρου 89,

Στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου συμπεριλαμβάνεται και η διάσταση του ύψους. Στην έννοια

των υπερβάσεων των εξωτερικών διαστάσεων του κτιρίου συμπεριλαμβάνονται και τυχόν εξοχές για τη διαμόρφωση της όψης του κτιρίου (π.χ. έρκερ). Ο έλεγχος της υπέρβασης έως 5% γίνεται συγκρίνοντας το μήκος της εξοχής προς τη διάσταση του βάθους του κτιρίου στο συγκεκριμένο σημείο.

γιστ) παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού, ο οποίος εγκρίθηκε με την υπ' αρ.3046/304/30-1/3.2.1989 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ59). Για τις παραβάσεις αυτές γίνεται ειδική μνεία στις βεβαιώσεις των μηχανικών, κατά την τεχνική έκθεση,

Οι παραβάσεις της κατηγορίας αυτής αφορούν αποκλειστικά κατασκευές που δεν πληρούν τις κτιριοδομικές απαιτήσεις που καθορίζονται ρητά στον Κτιριοδομικό Κανονισμό (Αποφ. 3046/304/89, ΦΕΚ 59Δ) όπως για παράδειγμα τις απαιτήσεις φωτισμού – αερισμού, τις διατάξεις – αποστάσεις για τις καπνοδόχους, τις διαστάσεις των λεβητοστασίων, τις κλίσεις ραμπών, κ.λ.π.

γιζ) πρόχειρες και προσωρινές κατασκευές από πανί, νάϋλον ή άλλα ευτελή υλικά, που χρησιμοποιούνται για αυτοστέγαση ή για προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια με νόμιμη άδεια,

το παρόν εδάφιο, σε ότι αφορά στην προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου, εφαρμόζεται (κατ' αντιστοιχία με την περίπτωση ιγιγ) πέραν των βιομηχανικών και βιοτεχνικών κτιρίων και σε επαγγελματικές και αγροτικές αποθήκες.

γιη) πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης έως οκτώ (8) τ.μ. και μεγίστου ύψους δυόμισι (2,50) μέτρων, που τοποθετούνται στον ακάλυπτο χώρο.

Η περίπτωση αυτή εφαρμόζεται μόνο σε οικόπεδα και γήπεδα όπου υφίσταται κτίριο με κύρια χρήση. Κατ' αντιστοιχία της περίπτωσης ιβιβ) είναι δυνατή η υπαγωγή περισσότερων της μίας ξύλινης κατασκευής, εφ' όσον το άθροισμα των επιφανειών τους δεν υπερβαίνει τα 8 τ.μ. Στην έννοια των «ξύλινων πρόχειρων κατασκευών» νοούνται γενικότερα και ελαφρές συναρμολογούμενες κατασκευές από άλλα υλικά (αλουμίνιου, πλαστικές, μεταλλικές κ.λ.π.).

Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, τεχνική έκθεση μηχανικού και φωτογραφίες, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος.
Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, εφαρμόζεται η παρ.5 του άρθρου 100, με την επιφύλαξη της περίπτωσης **ιστ (γιε)**, για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του ίδιου άρθρου.

Εργασίες ή κατασκευές του άρθρου 30 του ν.4495/17, για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, δεν αποτελούν αυθαίρετες κατασκευές και δεν δηλώνονται.
Οι παραβάσεις που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, δεν συνιστούν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις και στο φύλλο καταγραφής επιλέγεται κατά περίπτωση οποιαδήποτε άλλη κατηγορία πλην της 3.
Στις περιπτώσεις που συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις με αυθαιρεσίες της παρ.5 του άρθρου 100 είναι δυνατή η σύνταξη αναλυτικού προϋπολογισμού για το σύνολο των αυθαιρεσιών (Κατηγορίας 3 και παρ.5 του άρθρου 100) προκειμένου να υπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

δ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 :

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, μετά την υπαγωγή, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου, με την επιφύλαξη εφαρμογής των οριζομένων στο άρθρο 97, οι εξής αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης :

δα) αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας,

δβ) αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας και δεν υπερβαίνουν τα διακόσια πενήντα (250) τ.μ. για χρήση κατοικίας ανά ιδιοκτησία και μέχρι τα χίλια (1000) τ.μ. κτιρίου συνολικά και τα χίλια (1000) τ.μ. για τις λοιπές χρήσεις.

Στα ανωτέρω ποσοστά **συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου**, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους ν.3775/2009 (Α122), 3843/2010 (Α62), 4014/2011 (Α204) και 4178/2013 (Α174). **Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια**. Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση, ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013,

δγ) αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση,

δδ) αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση, ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής,

δε) αυθαίρετες κατασκευές ημιυπαίθριων χώρων σε κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου και με την

προϋπόθεση, ότι η χρήση τους είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του εξήντα τοις εκατό (60%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης.

Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου κατά περισσότερο από είκοσι (20) εκατοστά.

Στην κατηγορία 4, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε οικόπεδο/γήπεδο, για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια. Τα μεγέθη συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή ή αυτούς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

*Για την **περίπτωση αα)** η μέγιστη υπέρβαση έως 20% μπορεί να αναφέρεται ταυτόχρονα σε όλα τα μεγέθη (κάλυψη, δόμηση και ύψος) σε σχέση με τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας.*

Παράδειγμα :

Οικόπεδο με επιφάνεια 3.000,00 τ.μ. και σ.δ.=0,6

Έχει επιτρεπόμενη δόμηση (κατοικία) 3.000 Χ 0,6 = 1.800 τ.μ.

Εάν υπάρχει υπέρβαση έως 20% = 360,00 τ.μ. υπάγεται στην Κατηγορία 4 ανεξάρτητα εάν είναι πάνω από 250,00 τ.μ.

Σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου και κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ.2 του άρθρου 100 του νόμου, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών, τα μεγέθη τους συγκρίνονται με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών της οικοδομικής άδειας, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου.

*Η **περίπτωση ββ)** αφορά υπερβάσεις όπου δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας και δεν υπερβαίνουν τα 250 τ.μ. για χρήση κατοικίας ανά ιδιοκτησία και μέχρι τα 1000 τ.μ. κτιρίου συνολικά, τα 1000 τ.μ. για τις λοιπές χρήσεις.*

Παράδειγμα :

Οικόπεδο με επιφάνεια 1.200,00 τ.μ. και σ.δ.=0,6

Έχει επιτρεπόμενη δόμηση (κατοικία) 1.200 Χ 0,6 = 720,00 τ.μ.

Με υπέρβαση 40% = 288,00τ.μ. υπάγεται στην Κατηγορία 5, αφού η υπέρβαση ξεπερνά τα 250 μ2.

Στην περίπτωση ββ) εκτός από τον έλεγχο του ποσοστού υπέρβασης της άδειας, ελέγχεται παράλληλα και η επιφάνεια του αυθαιρέτου με βάση τη χρήση του, καθώς και η συνολική επιφάνεια αυθαιρέτων κατασκευών σε όλο το κτίριο η οποία σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 1000 τ.μ. Ειδικά για τις κατοικίες, η υπέρβαση ανά ιδιοκτησία δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 250 τ.μ. Σε περίπτωση που υπάρχουν περισσότερα του ενός κτίρια στο οικόπεδο, τα ανωτέρω μεγέθη ελέγχονται στο σύνολο της πραγματοποιούμενης δόμησης του ακινήτου.

Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40% μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου, μετά από συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών, ακόμα και στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για επιμέρους ιδιοκτησίες του ακινήτου.

Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

ε) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5 :

εα) αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στο άρθρο 89 που δεν συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1 έως 4,

εβ) για τις αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης της παρούσας κατηγορίας αναστέλλεται για τριάντα (30) έτη η επιβολή κυρώσεων, σύμφωνα με το άρθρου 97 και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζεται κάθε θέμα που αφορά στη διαδικασία εφαρμογής της παρούσας περίπτωσης.

Για τις αυθαιρεσίες της κατηγορίας 5, γίνεται αναστολή επιβολής κυρώσεων για τριάντα (30) έτη.

Αυθαίρετες κατασκευές εντός προκηπίων, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1, 2 ή 3, υπάγονται στην κατηγορία 5 και δεν μπορούν σε καμία περίπτωση να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης.

---

1. Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης της Κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 (Α167) που είναι προγενέστερες της 28ης.7.2011 υπάγονται στις διατάξεις του ν.4495/2017 για αναστολή κυρώσεων, εφόσον αφορούν σε :

α. ακίνητα που αποκτώνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έκδοση της κατακυρωτικής έκθεσης ή μέχρι τις 31.12.2025,

β. ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την προθεσμία του άρθρου 1847 του Αστικού Κώδικα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025,

γ. **ακίνητα που εκμισθώνονται με σύμβαση leasing** και επανέρχονται στη χρήση του κυρίου ή επικαρπωτή τους μετά τη λύση ή λήξη της σύμβασης, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την αποβολή του μισθωτή ή την απόδοση του μισθίου στον κύριο ή επικαρπωτή τους και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025,

δ. **ακίνητα που μεταβιβάζονται στην Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε.**, σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 196 του ν.4389/2016 (Α94), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την καταχώρηση ή εγγραφή της μεταβίβασής τους στα οικεία κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία, αντίστοιχα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025, και

ε. **ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες κηρύχθηκαν εντός του έτους 2020 και 2021 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας**, σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 25 του ν.4662/2020 (Α27), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Για ακίνητα που βρίσκονται στις παραπάνω περιοχές, οι προσαυξήσεις των περ. β΄- στ΄ της παρ.3 του άρθρου 102 του ν.4495/2017 ισχύουν μόνον όταν η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος.

στ. περιπτώσεις υπαγωγής στον ν.4014/2011 (Α209) ή στον ν.4178/2013 (Α174), οι οποίες μεταφέρονται στον ν.4495/2017.

Ακίνητα των περ. α΄- δ΄ της παρ.1, για τα οποία το γεγονός από το οποίο εκκινεί η αντίστοιχη προθεσμία υπαγωγής έχει συμβεί κατά το τελευταίο έτος πριν την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, υπάγονται στις διατάξεις του ν.4495/2017 για αναστολή κυρώσεων, εάν η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος.

Άρθρο 97
Ρύθμιση αναστολής και εξαίρεσης από την κατεδάφιση

Μετά την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου ή του προβλεπόμενου σχετικού παραβόλου, αναστέλλεται η κατεδάφιση, η επιβολή κάθε κύρωσης και η είσπραξη προστίμου για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο ή η κατασκευή εξαιρείται οριστικά από την κατεδάφιση, ανάλογα με την κατηγορία της αυθαίρετης κατασκευής, όπως ορίζεται στο άρθρο 96 του παρόντος.

Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.

Από τις διατάξεις του άρθρου 97 σε συνδυασμό με την παρ.1 του άρθρου 105 προκύπτει ότι η αναστολή της κατεδάφισης επέρχεται μετά την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου ή του προβλεπόμενου σχετικού παραβόλου, στην περίπτωση που αντί προστίμου καταβάλλεται παράβολο. Ως προς την αναστολή επιβολής κυρώσεων, δηλαδή τη μη επιβολή προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, αυτή επέρχεται από την υπαγωγή, ακόμα και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις.

Είναι δυνατή η υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών και αυθαιρέτων οικοδομικών εργασιών προ της 28.07.2011, που δεν έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ολοκληρωμένου φέροντα οργανισμού, αποκλειστικά και μόνο προκειμένου να κατεδαφιστούν και να ανασταλεί η επιβολή κυρώσεων στο πλαίσιο της αποκατάστασης του περιβάλλοντος.

Άρθρο 98
Ρυθμίσεις του ν.δ.1024/1971 (Α232) και του ν.3741/1929

1. Οι διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 1 του ν.δ.1024/1971 (Α232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, που κείνται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών και ανήκουν σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 οικοδομήματα νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα, υπαγόμενα στις διατάξεις του παρόντος, με την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 89 του παρόντος. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις επιτρέπεται η σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ανωτέρω γηπέδων και η μεταγραφή αυτών στα βιβλία μεταγραφών ή η καταχώριση στα κτηματολογικά γραφεία. Υπό τις ίδιες ανωτέρω προϋποθέσεις, θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν συσταθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και δεν έχουν κηρυχθεί άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι τις 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες που έχουν ληφθεί μέχρι την ημερομηνία αυτήν και βεβαιώνεται από τον μηχανικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

2. Συνιδιοκτήτες τουλάχιστο κατά 65% του γηπέδου επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυτοτελή οικοδομήματα, με την επιφύλαξη της παρ.1, μπορούν να ζητήσουν με αγωγή τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, σύμφωνα την έννοια του άρθρου 1 της παρ.1 του ν.δ.1024/1971. Προς τούτο, καταθέτουν για τη σύνταξη σχετικής πράξης :

α) τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου επί του οποίου αποτυπώνεται το περίγραμμα των υφιστάμενων οικοδομημάτων,

β) σχέδιο της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών και κανονισμού σχέσης συνιδιοκτητών με περιγραφή των ιδιοκτησιών που θα δημιουργηθούν,

γ) σχέδιο διανομής των διηρημένων ιδιοκτησιών, στο οποίο προβλέπεται η περιερχόμενη σε όλους τους συνιδιοκτήτες διηρημένη ιδιοκτησία,

δ) κάτοψη των υφισταμένων οικοδομημάτων,

ε) πίνακα κατανομής των ποσοστών εξ αδιαιρέτου του κοινού γηπέδου στις χωριστές ιδιοκτησίες που θα δημιουργηθούν, με μνεία της αναλογίας των κοινοχρήστων δαπανών που θα βαρύνει κάθε χωριστή ιδιοκτησία,

στ) έκθεση σχετικά με την αξία κάθε ιδιοκτησίας που θα περιέλθει στους συγκυρίους, συνολικά και για κάθε συγκύριο χωριστά,

ζ) πιστοποιητικό ιδιοκτησίας και βαρών του ακινήτου.

Η αγωγή εγείρεται ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου της τοποθεσίας του γηπέδου και εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του ν.1562/1985 (Α150).

3. Με π.δ., που εκδίδεται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 1 του ν.δ.1024/1971 (Α232) επί γηπέδων κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, ανεξαρτήτως αν έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα μέχρι τις 28.7.2011, εφόσον επιτρέπεται η διάσπαση όγκου του κτιρίου. Με το π.δ. μπορεί να καθορίζονται :

α) οι γενικοί όροι και προϋποθέσεις, καθώς και οι περιπτώσεις ειδικών περιοχών στις οποίες δεν εφαρμόζεται η παρούσα διάταξη

β) η απαγόρευση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας περίφραξης ή κατασκευής στο όριο των τμημάτων αποκλειστικής χρήσης, καθώς και η καταγραφή των επιτρεπόμενων κατασκευών και οικοδομικών εργασιών,

γ) η μείωση του συντελεστή δόμησης αναλόγως της απόστασης των τμημάτων των κτιρίων που δημιουργούνται από τη διάσπαση,

δ) οι όροι δόμησης των ακινήτων που υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος, αν υφίσταται υπόλοιπο συντελεστή δόμησης.

4. Συγκύριοι εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας, αυθαίρετων κτισμάτων ή νόμιμων κτισμάτων με αυθαίρετες μικρές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης μπορούν να ζητούν την υπαγωγή τους στις ρυθμίσεις του παρόντος κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 99 κ.επ. ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών εξ αδιαιρέτου συγκυρίων. Υπόχρεος προς καταβολή του παραβόλου υπαγωγής και των αναλογούντων προστίμων είναι ο δηλών την αυθαιρεσία συγκύριος, ο οποίος διατηρεί τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκυρίων. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους.

5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής, άνωθεν του ισογείου.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :

α) **υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη** της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί -καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,

β) **βεβαίωση μηχανικού,** ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

7. Μετά από την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α΄ και β΄ της παρ.5 ή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κτιρίων εν σειρά που αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ευρισκόμενες εντός οικοπέδων, τμημάτων οικοπέδων ή αγροτεμαχίων, υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του ή να τον εξαιρέσει από αυτήν. Στην περίπτωση αυτήν, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

Η παρούσα εφαρμόζεται αναλόγως και σε περιπτώσεις που η ίδια αυθαίρετη κατασκευή υφίσταται σε όλους τους ορόφους και δεν είναι από κατασκευής.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή του παρόντος, σε περίπτωση που δεν συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α΄ και β΄ της παρ.5, είναι η παρέλευση δεκαετίας από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και η μη έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που να διατάσσει την κατεδάφιση.

8. Επί αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία και εντός τμημάτων αποκλειστικής χρήσης αυτών, εφόσον κατά τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών έχουν αποδοθεί στους δικαιούχους ως αποκλειστική χρήση, για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος δεν απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Ειδικώς, όταν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που εξυπηρετούν τη συνιδιοκτησία έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε παράρτημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

9. Για την υπαγωγή στον παρόντα των υπόλοιπων περιπτώσεων οριζόντιας ιδιοκτησίας πλην των περιπτώσεων της παρ.8, που

αφορούν σε κατάληψη κοινόχρηστου χώρου ή αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων, απαιτείται η συναίνεση άνω του πενήντα (50) τοις εκατό των συνιδιοκτητών. Με το ίδιο ποσοστό συναίνεσης είναι δυνατή η αντίστοιχη τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

9Α. Ειδικώς στην περίπτωση αυθαίρετης επέκτασης ή απομείωσης αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας εις βάρος ή υπέρ όμορης οριζοντίου ιδιοκτησίας του αυτού ή άλλου ιδιοκτήτη, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτής στον παρόντα, αν η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση της αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής. Με τον ίδιο τρόπο οι ιδιοκτήτες των οριζοντίων ιδιοκτησιών που επηρεάζονται από τη διαφοροποίηση αυτή, έχουν δικαίωμα να προβούν από κοινού σε συμβολαιογραφική πράξη μονομερούς τροποποιήσεως της πράξεως συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσουν ή κατανείμουν, αμοιβαίως, τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο, στις οριζόντιες ιδιοκτησίες τους ή να τον εξαιρέσουν από αυτήν, χωρίς να θίγονται υφιστάμενα συνολικά ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και κατανομής κοινοχρήστων δαπανών των αμοιβαίως θιγομένων οριζοντίων ιδιοκτησιών. Στην περίπτωση αυτή, η σύμφωνη γνώμη των υπολοίπων συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

10. Στις ανωτέρω περιπτώσεις στις οποίες προβλέπεται το δικαίωμα του ιδιοκτήτη να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η δήλωση φόρου μεταβίβασης δύναται να υποβάλλεται μονομερώς.

Άρθρο 99
Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος

Στις περιπτώσεις περισσοτέρων αυθαιρέτων κτιρίων ή/και αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο/γήπεδο ο ιδιοκτήτης ή οι συνιδιοκτήτες μπορούν από κοινού να υποβάλλουν μία ή περισσότερες αιτήσεις υπαγωγής αυθαιρέτων. Το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει τον αριθμό των βεβαιώσεων μηχανικού που τυχόν θα απαιτηθούν για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων, επισημαίνοντας ότι για κάθε αυτοτελή και διακεκριμένη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία συντάσσεται χωριστή βεβαίωση μηχανικού.

Εξουσιοδοτημένος μηχανικός εισάγει στο πληροφοριακό σύστημα του παρόντος τα στοιχεία και δικαιολογητικά που αφορούν την αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, συμπληρώνοντας τα φύλλα καταγραφής σύμφωνα με το Παράρτημα Α και τις ρυθμίσεις των επομένων άρθρων. Η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος συνοδεύεται από τα εξής δικαιολογητικά, τα οποία υποβάλλονται με μέριμνα του ιδιοκτήτη και του μηχανικού και τα οποία φυλάσσει ο ιδιοκτήτης μετά την εισαγωγή τους στο πληροφοριακό σύστημα :

α) αίτηση :

Σε κάθε οικόπεδο ή γήπεδο η διαδικασία υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος μπορεί, κατ' επιλογή των ιδιοκτητών, να γίνεται είτε με μία αίτηση υπαγωγής για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης.

Την αίτηση υποβάλλει :

αα) ο ιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση. Δικαίωμα υπαγωγής έχουν, επίσης, ο ψιλός κύριος, ο επικαρπωτής, ο εργολάβος για τις περιερχόμενες σε αυτόν συνεπεία εργολαβικού προσυμφώνου ιδιοκτησίες, ο μισθωτής εφόσον έχει το δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας από τη μισθωτική σύμβαση και επί νομικών προσώπων ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτών, καθώς και ο φερόμενος ως ιδιοκτήτης επί του οποίου έχουν καταλογιστεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης,

Ως φερόμενος ιδιοκτήτης νοείται και το πρόσωπο επί του οποίου έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων μετά από αυτοψία, κατά τις κείμενες διατάξεις, ανεξαρτήτως της ύπαρξης ή μη καθώς και του είδους και του ποσοστού εμπραγμάτου δικαιώματος που έχει επί του ακινήτου. Σε αυτή την περίπτωση δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών για την υπαγωγή και μόνο, προκειμένου να ακολουθήσει η διαδικασία διαγραφής βεβαιωθέντων προστίμων.

Όταν η υπαγωγή αφορά σε κατεδάφιση του αυθαιρέτου, αυτή μπορεί να πραγματοποιηθεί χωρίς συναινέσεις.

Κληρονόμοι ακινήτων με αυθαιρεσίες καταθέτουν συμπληρωματικά το Ε9 του αποβιώσαντος δικαιοπαρόχου.

ββ) ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος του ιδιοκτήτη,

γγ) όσοι έχουν λάβει έγκριση εξαγοράς, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του ν.3147/2003,

δδ) ο συνιδιοκτήτης, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο ανωτέρω άρθρο.

Είναι δυνατή η υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών σε αυτοτελή ιδιοκτησία που βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή από οποιονδήποτε συνιδιοκτήτη, ανεξαρτήτως του ποσοστού συνιδιοκτησίας του και του είδους του εμπραγμάτου δικαιώματος. Επίσης, είναι δυνατή η υπαγωγή χωρίς συναίνεση, σε χώρους αποκλειστικής χρήσης (π.χ. δώμα, θέση στάθμευσης, εξώστες, κ.λ.π).

β) Υπεύθυνη Δήλωση του ν.1599/1986 του αιτούντος, θεωρημένη για τη γνησιότητα της υπογραφής, στην οποία περιλαμβάνονται :

αα) τα ατομικά του στοιχεία,

ββ) ο Αριθμός Φορολογικού Μητρώου του (Α.Φ.Μ.),
γγ) η Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) φορολογίας του,
δδ) ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας, αν υπάρχει,
εε) το εμβαδόν και η χρήση της αυθαίρετης κατασκευής,
στστ) η ημερομηνία ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού ή της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης σε αυτό σύμφωνα με το άρθρο 97,
ζζ) αν πρόκειται για κύρια και μονοδική κατοικία,
ηη) δήλωση ότι η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη χρήση δεν εμπίπτει στις περιπτώσεις του άρθρου 89.

γ) Τελευταία δήλωση του εντύπου Ε9 στην οποία αναφέρεται το ακίνητο, όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση, ανεξαρτήτως αν έχουν δηλωθεί επί του εντύπου οι αυθαίρετες κατασκευές.
Κληρονόμοι ακινήτων στα οποία υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις καταθέτουν συμπληρωματικά το Ε9 του αποβιώσαντος δικαιοπάροχου.
Αν έχει μεταβιβαστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης που έχει ρυθμιστεί με το ν.4014/2011 ή το ν.4178/2013, τη διαδικασία μετάβασης της δήλωσης στον παρόντα μπορεί να κάνει ο νέος ιδιοκτήτης.

Ο ιδιοκτήτης στην υπεύθυνη δήλωση του ν.1599/86 δηλώνει την ημερομηνία ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης σε αυτό κατά το άρθρο 97 του ν.4495/17.

δ) Τεχνική έκθεση εξουσιοδοτημένου αρμόδιου μηχανικού με την περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης μόνον ως προς το εμβαδόν και τη χρήση του αυθαιρέτου, αν πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή της παρ.75 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α79). Στην τεχνική έκθεση περιγράφονται οι λόγοι αδυναμίας αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου σύμφωνα με την υποπερίπτωση ααα της περίπτωσης ββ της παρ. στ του παρόντος άρθρου.

Ο εξουσιοδοτημένος αρμόδιος μηχανικός στην Τεχνική έκθεση περιγράφει την αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη χρήση μόνον ως προς το εμβαδόν και τη χρήση.

ε) Φωτογραφίες της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγή χρήσης.

Σε κάθε περίπτωση (αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης) ο μηχανικός υποβάλλει αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος κατασκευής του κτιρίου.

στ) Σχέδια ως εξής :
αα) σε περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας τα εξής αντίγραφα :
ααα) του στελέχους της οικοδομικής άδειας, καθώς και απόσπασμα ρυμοτομικού για τις περιοχές για τις οποίες υφίστανται εγκεκριμένα σχέδια,
βββ) του τοπογραφικού διαγράμματος,
γγγ) του διαγράμματος κάλυψης, στο οποίο σημειώνεται η θέση και το περίγραμμα της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης και τα πολεοδομικά μεγέθη υπέρβασης, όπως επηρεάζουν τους σχετικούς υπολογισμούς,
δδδ) της κάτοψης του ορόφου, στην οποία σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος.
Θεωρείται ως κάτοψη για την εφαρμογή της παρούσας το σχέδιο κάτοψης, το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος (Δ394).
Αν η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, είναι δυνατή η υποβολή της κάτοψης που επισυνάπτεται στη σύσταση και δεν απαιτείται να προβεί ο μηχανικός στη σύνταξη νέου σχεδίου κάτοψης, χωρίς όμως αυτό να πιστοποιεί τη νομιμότητα της ιδιοκτησίας σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις. Ο έλεγχος των αυθαιρεσιών γίνεται σε κάθε περίπτωση σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας,
εεε) τομή της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου στον οποίο έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση,

Τα δικαιολογητικά της περίπτωσης αα) της παραγράφου στ) μπορεί να είναι αντίγραφα των εγκεκριμένων που έχει στην κατοχή του ο ιδιοκτήτης, με την προϋπόθεση ότι δεν έχει ανακληθεί η άδεια, όπως αναγράφεται και στην τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού.

ββ) αν δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί, επισυνάπτονται :
ααα) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, στο οποίο αποτυπώνονται τα μεγέθη της αυθαίρετης κατασκευής.
Ειδικά στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών με αποκλειστική χρήση, στις οποίες υπάρχει αδυναμία τοπογραφικής αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου ως εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα, νοείται το εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο αποτυπώνει την έκταση που καταλαμβάνει η αυτοτελής ιδιοκτησία και αναγράφει την επιφάνειά της, καθώς και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της. Η αδυναμία τοπογραφικής αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου αιτιολογείται στην τεχνική έκθεση της παραγράφου δ,
βββ) κάτοψη της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου που έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης,
γγγ) τομή της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου που έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης,

γγ) αν έχει απωλεσθεί ο φάκελος της οικοδομικής άδειας, εφόσον η απώλεια βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και, προκειμένου να διερευνηθεί η νομιμότητα του υφισταμένου κτιρίου, είναι δυνατή η υποβολή στην αρμόδια

Υπηρεσία Δόμησης φακέλου αποτύπωσης κτιρίου, που έχει ανεγερθεί με βάση οικοδομική άδεια πριν από τις 28.7.2011 η οποία έχει απωλεσθεί. Για να γίνει αποδεκτός ο φάκελος από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης, πρέπει να περιλαμβάνει τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος, κατόψεις αποτύπωσης όλων των ορόφων, τομή, φωτογραφίες όλων των όψεων, υπεύθυνη δήλωση μηχανικού ότι στο διάγραμμα κάλυψης οι υπολογισμοί και ο έλεγχος του υφισταμένου κτιρίου έχει γίνει σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας για την οποία υποβάλλεται ο φάκελος αποτύπωσης, καθώς και κρατήσεις και εισφορές σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Θεωρείται ως κάτοψη, για την εφαρμογή της παρούσας, το σχέδιο κάτοψης το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος. Αν η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, είναι δυνατή η υποβολή της κάτοψης που επισυνάπτεται στη σύσταση και δεν απαιτείται να προβεί ο μηχανικός στη σύνταξη νέου σχεδίου κάτοψης. Τα σχέδια κατατίθενται εις διπλούν και θεωρούνται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. Η μία σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απολεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης,

Στο εδάφιο γγ της περίπτωσης στ) θεωρείται ότι η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τυχόν αυθαίρετες κατασκευές για τις οποίες θα γίνεται η υπαγωγή.
Στις περιπτώσεις που μετά την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης κατά τη σύνταξη του διαγράμματος κάλυψης προκύψουν αυθαίρετες κατασκευές, αυθαίρετα τμήματα κτιρίου κ.λ.π., αυτά διαγραμμίζονται ή/και αναφέρονται ευκρινώς στο διάγραμμα κάλυψης με ειδική μνεία στην υπεύθυνη δήλωση μηχανικού, σχετικά με την υπαγωγή των τυχόν αυθαιρέτων στις διατάξεις του ν.4495/17.
Η αίτηση για την ανασύσταση του φακέλου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ιδιοκτήτη, χωρίς την απαίτηση συναίνεσης του συνόλου των συνιδιοκτητών. Ακολουθεί η κατάθεση εις διπλούν στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και η θεώρησή τους. Η μία σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απολεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης.
Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής στον ν.4495/17 συμπληρώνεται ο φάκελος με τα σχετικά δικαιολογητικά.

ζ) δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης,

Για τα δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες του εδαφίου ζ) ισχύουν τα αναφερόμενα στο άρθρο 87 του νόμου.

η) στατικός έλεγχος των παραβάσεων :

Για την περίπτωση η) του άρθρου 99 έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Απόφαση (ΦΕΚ 1643Β) «Εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α167)». Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν.4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον νέο νόμο αλλά υποχρεούνται βάσει των διατάξεων του νόμου αυτού στη σύνταξη μελέτης στατικής επάρκειας, ο μηχανικός υποχρεούται μέχρι την καταληκτική ημερομηνία υποβολής των δικαιολογητικών του ν.4178/13 να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων στοιχείων στην οποία συμπεριλαμβάνεται και η μελέτη στατικής επάρκειας. Για τις περιπτώσεις του ν.4178/13, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον ν.4495/17, για τις οποίες καθίσταται υποχρεωτική η σύνταξη μελέτης στατικής επάρκειας από τις διατάξεις όμως του ν.4495/17, η μελέτη στατικής επάρκειας υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου.
Προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

αα) μελέτη στατικής επάρκειας πραγματοποιείται για κάθε κατασκευή που ανήκει σε μία από τις κατωτέρω περιπτώσεις, εκτός των περιπτώσεων των κατηγοριών 1, 2 και 3 του άρθρου 96 και κτιρίων σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ) :

αααα) κάθε ανεξάρτητη κατασκευή που είναι εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη,

ββββ) οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου,

γγγγ) για κάθε αυθαίρετη προσθήκη ή τροποποίηση ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κατηγορίας σπουδαιότητας Σ2, Σ3 και Σ4, σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό,

ββ) δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού στις εξής περιπτώσεις :

αααα) μετατροπή ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό,

ββββ) διαμερισμάτωση ή αλλαγή διαρρύθμισης χώρου, που δεν επιφέρει αύξηση μόνιμου φορτίου πάνω από 10% στην επιφάνεια στην οποία έχει συντελεστεί η παρέμβαση,

γγγγ) πατάρια ισογείου που είναι στατικά ανεξάρτητα από το φέροντα οργανισμό του κτιρίου και πατάρια υπερκείμενων ορόφων όταν το συνολικό ίδιο βάρος δεν επιφέρει αύξηση του μόνιμου φορτίου της υποκείμενης πλάκας πάνω από 15%. Στην περίπτωση αυτή εξετάζεται η σύνδεση με στοιχεία του φέροντος οργανισμού, τα οποία και θα ενισχύονται για ενδεχόμενες τοπικές αστοχίες,

δδδδ) πρόβολοι με προσαύξηση μέχρι τριάντα τοις εκατό (30%) του εμβαδού τους και μέχρι είκοσι πέντε τοις εκατό (25%)

του πλάτους τους,

εεε) κατασκευή στο δώμα κτιρίων μέχρι το είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειας αυτού,

διευκρινίζεται ότι στην επιφάνεια του δώματος, συνυπολογίζεται και η επιφάνεια που καταλαμβάνει η απόληξη του κλιμακοστασίου.

στστστ) υπόγειοι χώροι μέγιστης επιφανείας έως αυτής του ισογείου, κατασκευασμένοι με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, τα οποία καλύπτουν τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου,

ζζζ) αλλαγή χρήσης με την προϋπόθεση ότι δεν διαφοροποιείται η κατηγορία σπουδαιότητας και η οποία δεν επιφέρει αθροιστική αύξηση των κινητών και μόνιμων φορτίων πάνω από τριάντα τοις εκατό (30%) του μόνιμου φορτίου πριν από την παρέμβαση,

ηηη) μετατροπή πιλοτής σε κλειστό χώρο με προσθήκη περιμετρικών τοίχων από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, το οποίο καλύπτει τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου,

θθθ) υπόγεια που ξεμπαζώθηκαν και είναι κατασκευασμένα με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, το οποίο καλύπτει τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου,

ιιι) σοφίτες με την προϋπόθεση ότι, από τον έλεγχο του συνολικού σεισμικού φορτίου (τέμνουσα βάσης) μετά την προσθήκη των αυθαίρετων κατασκευών στο σύνολο του κτιρίου, προκύπτει ότι αυτό δεν υπερβαίνει το 1,20 του αντίστοιχου σεισμικού φορτίου του υφιστάμενου κτιρίου, χωρίς τις αυθαίρετες κατασκευές. Στην περίπτωση αυτή εξετάζεται και η επάρκεια των φερόντων στοιχείων της σοφίτας, καθώς και η σύνδεσή τους με το φέροντα οργανισμό του υφιστάμενου κτιρίου.

Η μελέτη στατικής επάρκειας μπορεί να υποβάλλεται μέσα σε προθεσμία τριών (3) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ4, Σ3 και πέντε (5) ετών για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ2.

Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν.4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ.,

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύνανται να καθορίζεται κάθε σχετικό θέμα για την εφαρμογή της παρούσας, όπως το περιεχόμενο για την μελέτη στατικής επάρκειας, τις προϋποθέσεις εκπόνησης αυτής και το χρονοδιάγραμμα για την στατική ενίσχυση του κτιρίου, τις συνέπειες και τους όρους της μη συμμόρφωσης όσον αφορά την στατική επάρκεια των κτιρίων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος νόμου.

θ) τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, αν υπάρχουν για κάθε μεμονωμένη αυθαίρετη κατασκευή, εξαιρουμένων των κατοικιών, καθώς και για αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια που δεν έχουν χρήση κατοικίας. Η ανωτέρω τεχνική έκθεση μπορεί να υποβάλλεται μέσα σε προθεσμία πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση πριν από τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου,

Η τεχνική έκθεση της περίπτωσης θ) καταγράφει τα συμπεράσματα του ελέγχου, του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.

ι) παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, το οποίο αποτελεί έσοδο του Κρατικού Προϋπολογισμού, με την επιφύλαξη ειδικών διατάξεων του παρόντος στις οποίες θεσπίζεται ειδικό παράβολο, ως εξής :

αα) ύψους διακοσίων πενήντα (250) ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 100 τ.μ.,

ββ) ύψους πεντακοσίων (500) ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 500 τ.μ.,

γγ) ύψους χιλίων (1.000) ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 500 τ.μ. και μέχρι 2.000 τ.μ.,

δδ) ύψους τεσσάρων χιλιάδων (4.000) ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 2.000 τ.μ. και μέχρι 5.000 τ.μ.,

εε) ύψους δέκα χιλιάδων (10.000) ευρώ για κτίριο/χρήση μεγαλύτερα των 5000 τ.μ..

Το ανωτέρω παράβολο δεν επιστρέφεται σε καμία περίπτωση.

ια) έντυπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στο άρθρο 100. Το πρόστιμο υπολογίζεται σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που ισχύουν κατά την ημερομηνία υπαγωγής, που είναι η ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου.

Οι προϋποθέσεις υπαγωγής και τυχόν μειωτικοί συντελεστές για τον υπολογισμό του προστίμου σε ειδικές ομάδες πληθυσμού, πρέπει να ισχύουν κατά την ημερομηνία της υπαγωγής, δηλαδή την ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου.

Ο μηχανικός υποχρεούται να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών, α) έως τις **31 Δεκεμβρίου 2027** για δηλώσεις με ημερομηνία πληρωμής παραβόλου έως και την 31η Δεκεμβρίου 2022, και β) **για τριάντα έξι (36) επιπλέον μήνες από τη λήξη τους**, για δηλώσεις με ημερομηνία πληρωμής παραβόλου από την 1η Ιανουαρίου 2023.

Η προθεσμία της παρ.11 του άρθρου 51 του ν.4643/2019 (Α193), περί υποβολής δικαιολογητικών στις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν.4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον ν.4495/2017 (Α167) και τις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν.4014/2011 (Α209) που έχουν μεταφερθεί στον ν.4178/2013, παρατείνεται έως την **31η Δεκεμβρίου 2027**.

Επεξεργασία δηλώσεων υπαγωγής, οι οποίες έχουν καταστεί οριστικές, για διόρθωση υποβαλλόμενων στοιχείων επιτρέπεται μόνο ύστερα από αίτημα που υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα υπαγωγής διαβιβάζεται στην οικεία Επιτροπή Εξέτασης

Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17, η οποία αποφασίζει για την αποδοχή του αιτήματος.

Σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017, μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, τυχόν αιτήματα για διόρθωση στοιχείων οριστικών δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του ν.4495/17 που μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20%, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ. Σε περίπτωση που η μεταβολή του προστίμου οριστικής δήλωσης είναι μικρότερη του 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.
Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν.4495/17 (είτε εξ' αρχής είτε από μεταφορά του ν.4178/13) η ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών πρέπει να ολοκληρωθεί εντός του προβλεπόμενου στον νόμο χρόνο. Σε κάθε περίπτωση η πληρωμή των δόσεων του ενιαίου ειδικού προστίμου καταβάλλεται όπως έχει οριστεί κατά την υπαγωγή, είτε πρόκειται για δηλώσεις του ν.4178/13 ή του ν.4495/17.

Άρθρο 100
Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου

1. Για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης στην παρούσα ρύθμιση καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται με βάση το εμβαδόν της επί την τιμή ζώνης στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών της 20.1.2016, επί το συντελεστή δεκαπέντε τοις εκατό (15%) και επί τους συντελεστές των σχετικών ενδείξεων - τετραγωνιδίων, που ορίζονται στον πίνακα του Παραρτήματος Α, όπου απαιτούνται, ανάλογα με την κατηγορία και το είδος του αυθαιρέτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 96 (**τετραγωνικά μέτρα Χ 15% Χ τιμή ζώνης Χ συντελεστές τετραγωνιδίων**).

Στην παράγραφο 1 ορίζεται ότι για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου αυθαιρέτου, λαμβάνεται η τιμή ζώνης που ίσχυε στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών την 20η.01.2016.
Επίσης, διευκρινίζονται τα εξής :
α) Στην επιφάνεια του αυθαιρέτου για τον υπολογισμό του προστίμου συμπεριλαμβάνεται και η περιμετρική φέρουσα ή μη τοιχοποιία. Για υπερβάσεις σε χώρους με νόμιμο περίγραμμα (π.χ. κλείσιμο ημιυπαιθρίου χώρου, εγκατάσταση κύριας χρήσης σε υπόγειο, πατάρια, σοφίτες, κ.λ.π) το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας.
β) Όταν συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης άλλων κατηγοριών, το παράβολο της Κατηγορίας 3 είναι ανεξάρτητο και δεν συμψηφίζεται με το παράβολο των λοιπών κατηγοριών.
Σε περίπτωση που συντρέχουν περισσότεροι του ενός λόγοι υπολογισμού παραβόλου στην ίδια δήλωση, το παράβολο ορίζεται ως το δυσμενέστερο εξ' αυτών και τα υπόλοιπα υπολογιζόμενα παράβολα αθροίζονται με τα λοιπά ειδικά πρόστιμα, προκειμένου να εφαρμοστούν στο σύνολο οι διατάξεις του άρθρου 102 του Ν.4495/2017.

2. Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου.

Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας.
Επίσης διευκρινίζονται τα εξής :
α) Οικόπεδο είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξαρτήτως αν έχει κυρωθεί ή όχι τυχόν πράξη εφαρμογής.
β) Οικόπεδο είναι εντός οικισμού κατά τα οριζόμενα στη σχετική διοικητική πράξη. Δεν είναι εντός οικισμού γήπεδο που βρίσκεται στη ζώνη του άρθρου 14 του ν.δ.17.7/16.8.1923 κατά τα οριζόμενα στην παρ.6 του άρθρου 25 του ν.2508/97, όπως ισχύει.
γ) Τα γήπεδα που βρίσκονται στην υπόλοιπη περιοχή της Επικράτειας είναι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στις περιπτώσεις αυτές, όπου δεν υπάρχουν ειδικότερες διατάξεις ελέγχου ή προστασίας της περιοχής που να θέτουν όρους δόμησης, εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που ορίζονται στο άρθρο 1 «Γενικές διατάξεις» του π.δ/τος της 24/31.5.1985 (Δ270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση. Εάν υπάρχει εκκρεμής πολεοδομική μελέτη εφαρμόζεται ο ανάλογος συντελεστής του Παραρτήματος Α.
δ) Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών σε γήπεδο που τέμνεται από το όριο οικισμού και οικοδομείται ως εντός οικισμού, όταν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές και στο εντός οικισμού τμήμα του γηπέδου και στο εκτός οικισμού, τότε σημειώνεται ότι το γήπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου/οικισμού και για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου οι αυθαιρεσίες ελέγχονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν εντός του οικισμού, ανεξάρτητα από τη θέση των αυθαιρέτων κατασκευών.
ε) Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών εντός του περιγράμματος νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής κάλυψης (π.χ. προσθήκη ορόφου ή υπογείου που δεν εξέχει του νομίμου περιγράμματος).

στ) Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους εφ' όσον η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.
ζ) Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου χωρίς οικοδομική άδεια διευκρινίζεται ότι ο συντελεστής ύψους εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει σήμερα στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι. Επίσης δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους σε περίπτωση αυθαίρετου υπογείου ή υπέρβασης του ύψους νομίμου υπογείου. Στις περιπτώσεις που δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους, τυχόν υπερβάσεις στο ύψος χώρων ή κτιρίων υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

3. Για τον υπολογισμό του προστίμου, ομαδοποιούνται οι αυθαιρεσίες της ίδιας κατηγορίας και είδους κατασκευής ή χρήσης που ορίζεται στον πίνακα του παραρτήματος Α, οι οποίες έχουν τα ίδια χαρακτηριστικά και προστίθενται τα εμβαδά των δηλούμενων εμβαδών της αυτής κατηγορίας και είδους ανά φύλλο καταγραφής.

Η αναφορά της παρ.3 ότι οι αυθαιρεσίες της ίδιας κατηγορίας ομαδοποιούνται δεν παραπέμπει μόνο στις Κατηγορίες του άρθρου 96 του νόμου (π.χ. κατηγορία 3), αλλά και στις αυθαιρεσίες με τα ίδια χαρακτηριστικά, (π.χ. αυτές που έχουν ίδιους συντελεστές τετραγωνιδίων, ή ανήκουν στην παρ.5 του άρθρου 100 του νόμου).

4. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 1.1.1983, καταβάλλεται ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από 1.1.1983 έως 1.1.1993 καταβάλλεται ποσοστό εξήντα τοις εκατό (60%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, ενώ για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από 1.1.1993 έως 31.12.2003, καταβάλλεται ποσοστό 80% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος.

Με την παρ.4 εισάγεται νέα κατηγορία χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων, μεταξύ 01.01.1983 έως 01.01.1993 για την οποία καταβάλλεται ποσοστό εξήντα τοις εκατό (60%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, ενώ για το διάστημα από 01.01.1993 έως 31.12.2003 καταβάλλεται ποσοστό 80% του ενιαίου ειδικού προστίμου.

5. Για τις παραβάσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καθώς και για εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στις παρ.19, 26 και 57 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α79) που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 96 καταβάλλεται **παράβολο** διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και το **ειδικό πρόστιμο** υπολογίζεται με προϋπολογισμό σύμφωνα με το Παράρτημα Β. Αν στο Παράρτημα Β δεν περιλαμβάνεται τιμή μονάδος της αυθαίρετης κατασκευής, λαμβάνεται η τιμή μονάδος τιμολογίων αγοράς. Προϋπολογισμός έως και δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.
Ο αριθμός των παραβάσεων προκύπτει από το πηλίκο του συνολικού προϋπολογισμού δια του ποσού των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω. Ο συνολικός αριθμός των παραβάσεων του ακινήτου σημειώνεται στο τετραγωνίδιο 13 του πίνακα του Παραρτήματος Α.
Στον ανωτέρω τρόπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάγονται επίσης αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κιόσκια, καθώς και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια χρήση σε κύρια που έχουν πραγματοποιηθεί χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου και με την προϋπόθεση, ότι δεν επέρχεται υπέρβαση δόμησης, λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σύμφωνα με την παρ.7.
Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις, που δηλώνονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας, δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά γγγ, δδδ, εεε της παραγράφου στ του άρθρου 99.

Για την εφαρμογή της παρ.5 διευκρινίζεται ότι για τα αυθαίρετα ανοιχτά κλιμακοστάσια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Στην έννοια των αυθαίρετων ημιϋπαίθριων χώρων, στεγάστρων κ.λ.π. συμπεριλαμβάνονται και η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου, καθώς και οι αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. pilotis, υπόστυλη στάθμη), που πρόκειται να παραμείνουν ως έχουν. Στην έννοια της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική υπάγεται και η μετατροπή ισόγειου βοηθητικού χώρου σε κλειστό χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου.

6. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για τους χώρους σε:
α) υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,
β) εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο.
Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, καθώς και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ., εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.

Για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος, ούτως ώστε να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ.6, θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85. Όσον αφορά τους εσωτερικούς εξώστες και τις σοφίτες, ελλείψει σχετικής αναφοράς στον ν.1577/85, θα πρέπει να πληρούνται οι προϋποθέσεις των ορισμών των παρ. 28 και 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12, ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.
Αυθαίρετα ισόγεια κτίρια με χρήση επαγγελματική, βιομηχανική, γεωργική αποθήκη κ.λ.π., που προσμετρώνται σε κάθε περίπτωση στον σ.δ. του οικοπέδου/γηπέδου, δεν συμπεριλαμβάνονται στην έννοια των «βοηθητικών χώρων» και για τον λόγο αυτό δεν έχει εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής. Κατά την ίδια έννοια δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής και σε κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων.

7. Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ, καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζεται η παράγραφος 5. Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, όπως αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια, κατά παρέκκλιση, σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία, εκτός των τυχόν υπολοίπων συντελεστών (εκτός σχεδίου, παλαιότητας) υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης σύμφωνα με το Παράρτημα Α για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια.
Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, υπολογίζεται η υπέρβαση συντελεστή δόμησης που προέκυψε λόγω της αυθαίρετης αλλαγής και δεν υπολογίζεται ο ειδικός συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α.

Η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, της παρ.7, εφαρμόζεται σε κτίρια με οικοδομική άδεια και συνυπολογίζεται με τις τυχόν υπόλοιπες παραβάσεις της παρ.5 και για κάθε 15.000 ευρώ προϋπολογισμού, καταβάλλεται παράβολο 250 ευρώ.
Παραδείγματα αλλαγής χρήσης από κύρια σε κύρια είναι τα εξής :
Σε εκτός σχεδίου περιοχή είχε εκδοθεί άδεια για καταστήματα/γραφεία με επιτρεπόμενη δόμηση 600 τ.μ.. Σε όλο το κτίριο αυτό έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε κατοικίες, συμπεριλαμβανομένης της στάθμης του υπογείου. Έστω ότι η επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικίες στο συγκεκριμένο γήπεδο εκτός σχεδίου είναι 200 τ.μ.. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί ως εξής : Για την επιφάνεια των 200 τ.μ. εφαρμόζεται η παρ.5, δηλαδή αναλυτικός προϋπολογισμός βάσει των εργασιών που συντελέστηκαν. Για την επιπλέον της επιτρεπόμενης δόμησης για χρήση κατοικίας επιφάνεια των 400 τ.μ. θεωρείται υπέρβαση δόμησης και εφαρμόζεται συντελεστής αλλαγής χρήσης. Για την επιφάνεια της υπόγειας στάθμης που έχει μετατραπεί σε κατοικία, δηλαδή τη μετατροπή βοηθητικής χρήσης που δεν προσμετρούσε στον σ.δ. σε κύρια χρήση η οποία προσμετράται πλέον στον σ.δ. εφαρμόζεται συντελεστής υπέρβασης δόμησης και όχι συντελεστής αλλαγής χρήσης. Εκτός των ανωτέρω για την επιφάνεια που υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, εφαρμόζονται οι συντελεστές του Παραρτήματος Α ανάλογα με τη θέση του ακινήτου (εντός σχεδίου/οικισμού ή εκτός σχεδίου), το είδος χρήσης και τους κατά περίπτωση λοιπούς συντελεστές.

8. Η **διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου** από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος. Ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Στην περίπτωση αυτήν, ως **ειδικό πρόστιμο** καταβάλλεται εφάπαξ το **παράβολο** των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά όροφο.

Η διαμερισμάτωση ορόφου κατά την παρ.8 εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.
Η διαμερισμάτωση ορόφου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη χωρίς απαίτηση συναίνεσης. Στην περίπτωση που η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, απαιτείται συναίνεση κατά το άρθρο 98.

9. Για τη **διαφορετική χωροθέτηση** των υποχρεωτικά προβλεπόμενων από την οικοδομική άδεια **θέσεων στάθμευσης** αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του ν.1221/1981, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης των υφισταμένων θέσεων στάθμευσης. Ως **ειδικό πρόστιμο** καταβάλλεται εφάπαξ, το **παράβολο** των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.

10. Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφισταμένων κτιρίων ή υπέρβασης κάλυψης νομίμως υφισταμένων βιομηχανικών, βιοτεχνικών κτιρίων, αποθηκευτικών και επαγγελματικών χώρων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του Παραρτήματος Α, αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης και συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης. Ως επιτρεπόμενο ύψος θεωρείται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, όπου βρίσκεται το ακίνητο και όχι το ύψος, που αναφέρεται στην οικοδομική άδεια. Στην περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ.5.

11. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου που αφορά την υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν προσμετράται το πρόσθετο ύψος αυτής, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται αναλυτικά σύμφωνα με την παρ.5.

12. Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, λαμβάνονται υπόψη οι διατάξεις της

παρ. 13 του άρθρου του ν.1078/1980 (Α238).

Για την εφαρμογή της παρ.12, η πιστοποίηση της κύριας και μοναδικής κατοικίας προκύπτει από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.
Για την κύρια και μοναδική κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης των 70 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων νομίμων και αυθαιρέτων) η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των αυθαιρέτων που προσαυξάνουν την επιφάνεια της νόμιμης κατοικίας εφόσον υπάρχει έως τα 70 τ.μ. σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον αυθαίρετη επιφάνεια αναγράφεται σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς την ανωτέρω μείωση.
Για την εφαρμογή του συντελεστή 40% της κύριας και μοναδικής κατοικίας, θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες, εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας (νόμιμης και αυθαίρετης), ανάλογα με τα άτομα, δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ. προσαυξανόμενο κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. επιπλέον για πάνω από δύο τέκνα, δηλ. ανώτατη επιφάνεια 120 τ.μ.
Η αναφορά των δύο τελευταίων εδαφίων της παρ.12 αφορά στην εφαρμογή του άρθρου 103 (κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού).

13. Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος, λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις, υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

14. Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να ενημερώσει το σχετικό φακέλου της άδειας για τη συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.

Στην παρ.14 διευκρινίζεται ότι η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, δεν θεωρείται αυθαιρεσία, υπάρχει ωστόσο υποχρέωση ενημέρωσης του φακέλου της άδειας κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.
Η αναφερόμενη επιφάνεια αυθαίρετης κολυμβητικής δεξαμενής αφορά την υδάτινη επιφάνειά της βάσει της οποίας προκύπτει και ο όγκος του ύδατος, χωρίς να συνυπολογίζονται τα περιμετρικά τοιχώματα. Στο πρόστιμο που αφορά τις κολυμβητικές δεξαμενές συμπεριλαμβάνεται και η κατασκευή του απαραίτητου μηχανοστασίου.

Άρθρο 101
Καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου – Προθεσμίες

Οι προθεσμίες πληρωμών, εκπτώσεων και προσαυξήσεων ορίζονται αναλυτικά στην υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017 ΚΥΑ των Υπουργών Οικονομικών – Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΦΕΚ 3976Β/14-11-2017).

1. Για την εφαρμογή του παρόντος ως ημερομηνία υπαγωγής νοείται η ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου, όπως αυτή παρουσιάζεται διά της ηλεκτρονικής διαδικασίας στο πληροφοριακό σύστημα.

2. Το πρόστιμο καταβάλλεται σε εκατό (100) μηνιαίες δόσεις.

3. Αν δεν καταβληθεί εμπροθέσμως το ποσό της μηνιαίας δόσης, το ανεξόφλητο ποσό της δόσης προσαυξάνεται κατά ένα τοις εκατό (1%) για κάθε μήνα καθυστέρησης.

4. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα της ημερομηνίας υπαγωγής, όπως αυτή αναφέρεται στην παράγραφο 1, παρέχεται έκπτωση είκοσι τοις εκατό (20%) επί του συνολικού ποσού του προστίμου.

5. Σε περίπτωση καταβολής ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού του προστίμου, έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα της ημερομηνίας υπαγωγής, όπως αυτή αναφέρεται στην παράγραφο 1, παρέχεται έκπτωση δέκα τοις εκατό (10%) επί του συνολικού ποσού του προστίμου.

6. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζεται η διαδικασία κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου, καθώς και κάθε σχετικό θέμα.

Άρθρο 102
Μειώσεις και επιβαρύνσεις ενιαίου ειδικού προστίμου και καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής

1. Για τις αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις του άρθρου 96 που υπάγονται στις διατάξεις για την αναστολή επιβολής κυρώσεων σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 97, η αίτηση υπαγωγής μπορεί να υποβληθεί στο πληροφοριακό σύστημα μέχρι τις **30 Σεπτεμβρίου 2020**. Εντός της προθεσμίας αυτής ισχύουν οι εκπτώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 101. Μετά από την παρέλευση της προθεσμίας αυτής και μέχρι τις **31 Μαρτίου 2026** επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος μόνο για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης των κατηγοριών 1 έως και 4 του άρθρου 9 του ν.4178/2013 (Α174) και των κατηγοριών 1 έως και 4 του άρθρου 96 του παρόντος που είναι προγενέστερες της 28ης Ιουλίου 2011. Για τις υπαγωγές που θα γίνουν **από την 1 Οκτωβρίου 2020 και μέχρι τις 31 Μαρτίου 2026** το ενιαίο ειδικό πρόστιμο θα καταβάλλεται προσαυξημένο κατά τα οριζόμενα στις περ. β' έως στ' της παρ.3. Στις περιπτώσεις αυτές, η καταχώριση της ταυτότητας του

κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας στο ηλεκτρονικό μητρώο του άρθρου 62 του παρόντος αποτελεί όρο για την επέλευση των συνεπειών της υπαγωγής.

2. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α΄ και μειώνεται όπου ειδικώς ορίζεται στις διατάξεις του παρόντος. Το πρόστιμο μειώνεται στις εξής περιπτώσεις :

α) κατά είκοσι τοις εκατό (20%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος έως τις 31.10.2018,

β) κατά δέκα τοις εκατό (10%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από την 1.11.2018 έως τις 10.5.2019,

γ) κατά δέκα τοις εκατό (10%) όταν ο αιτών υποβάλει τη μελέτη στατικής επάρκειας.

δ) κατά είκοσι τοις εκατό (20%), σε περιπτώσεις υπαγωγών των άρθρων 116 και 117.

3. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο αυξάνεται :

α) κατά δέκα τοις εκατό (10%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση ευρίσκεται σε περιοχές προστασίας για τις οποίες έχουν εκδοθεί και ισχύουν προεδρικά διατάγματα καθορισμού όρων δόμησης,

β) κατά είκοσι τοις εκατό (20%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από την 1η Οκτωβρίου 2020 μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2021,

γ) κατά είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από την 1η Οκτωβρίου 2021 μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2022,

δ) κατά τριάντα τοις εκατό (30%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από την 1η Οκτωβρίου 2022 μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2023,

ε) κατά τριάντα πέντε τοις εκατό (35%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από την 1η Οκτωβρίου 2023 μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2024,

στ) κατά σαράντα τοις εκατό (40%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από την 1η Οκτωβρίου 2024 μέχρι τις 31 Μαρτίου 2026.

Στις παρ.2 και 3 ορίζονται μειώσεις και προσαυξήσεις του ενιαίου ειδικού προστίμου ανάλογα με τον χρόνο υποβολής της δήλωσης υπαγωγής, την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας και την τυχόν θέση του ακινήτου σε περιοχές προστασίας για τις οποίες έχουν εκδοθεί και ισχύουν προεδρικά διατάγματα καθορισμού όρων δόμησης.

4. Η προβλεπόμενη στην παράγραφο 2 μείωση του προστίμου δεν ισχύει αν πριν από την ημερομηνία υπαγωγής εντοπιστούν οι αυθαίρετες κατασκευές ή οι αλλαγές χρήσης από το αρμόδιο Παρατηρητήριο. Στην περίπτωση αυτή, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο αυξάνεται σε κάθε περίπτωση κατά είκοσι (20%).

Σύμφωνα με την παρ.4 οι μειώσεις προστίμου δεν ισχύουν για τα αυθαίρετα που διαπιστώνονται από την αρμόδια υπηρεσία μετά την ισχύ του ν.4495/17, ενώ αντιθέτως επιβάλλεται προσαύξηση του προστίμου κατά 20 %.

5. Αν για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων ολοκληρωθούν οι προβλεπόμενες **εργασίες προσαρμογής** :

α) με βάση την απόφαση της Επιτροπής Ελέγχου Αυθαίρετων Κατασκευών, σύμφωνα με το άρθρο 116, ή

β) με βάση την απόφαση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Περιφερειακού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για τις αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε διατηρητέα κτίρια, σύμφωνα με το άρθρο 117,

το ενιαίο ειδικό πρόστιμο μειώνεται κατά το κόστος, όπως αυτό υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Β, των εργασιών προσαρμογής και μέχρι πενήντα τοις εκατό (50%) αυτού, εξαιρουμένου του παραβόλου εφόσον προσκομιστεί βεβαίωση της Επιτροπής ή των Συμβουλίων ότι οι εργασίες προσαρμογής υλοποιήθηκαν προσηκόντως.

6. Αν για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων ολοκληρωθούν οι προβλεπόμενες **εργασίες στατικής ενίσχυσης** σύμφωνα με την εκπονηθείσα στατική μελέτη μηχανικού, που προβλέπεται στην περίπτωση 8 του άρθρου 99, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο μειώνεται κατά το κόστος αυτών και έως :

α) εξήντα τοις εκατό (60%) σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 3,

β) πενήντα τοις εκατό (50%) σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 2,

γ) τριάντα τοις εκατό (30%) σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 1.

7. Αν για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων ολοκληρωθούν **εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης** με βάση μελέτη αρμόδιου μηχανικού, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο μειώνεται κατά το κόστος αυτών και έως :

α) πενήντα τοις εκατό (50%) για υπερβάσεις έως 250 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας και έως 500 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με άλλες χρήσεις πλην κατοικίας,

β) τριάντα τοις εκατό (30%) για υπερβάσεις άνω των ανωτέρω αναφερομένων.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας προσδιορίζεται κάθε θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος, η μείωση των συντελεστών του ενιαίου ειδικού προστίμου, καθώς και η πρόβλεψη περιπτώσεων μείωσης του προστίμου για ειδικές κατηγορίες.

Για την εφαρμογή των παρ. 2γ, 5, 6 και 7 ισχύουν ειδικότερα τα αναφερόμενα στα άρθρα 4, 5, 6 και 7 της υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017 ΚΥΑ «Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, … , του πληροφοριακού συστήματος» καθώς και στα άρθρα 4 και 5 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 ΥΑ «Εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α167).»

8. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και για τις αιτήσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 125 του παρόντος.

Άρθρο 103
Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού

Ο δικαιούχος επιλέγει μία από τις ειδικές ομάδες, ώστε να γίνει εφαρμογή των οριζομένων στη σχετική διάταξη. Σε περίπτωση ατόμου που εμπίπτει σε περισσότερες από μια ειδικές ομάδες πληθυσμού του άρθρου 103 του ν.4495/17 επιλέγεται μία εξ αυτών από τον πολίτη.
Για την εφαρμογή του παρόντος, διευκρινίζονται τα εξής :
1) Κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.
2) Κύρια και μοναδική κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση, εφ' όσον είναι και η μοναδική που έχει ο φορολογούμενος.
3) Ως πρώτη κατοικία νοείται η κύρια κατοικία κατά τα ανωτέρω.
Τα παραπάνω αποδεικνύονται από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.

1. **Άτομα με Αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω**, καθώς και πρόσωπα που φιλοξενούν περισσότερο από ένα έτος ή επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με την ανωτέρω ιδιότητα, με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 καταβάλλουν ποσοστό **15% του ενιαίου ειδικού προστίμου,** ανεξαρτήτως περιορισμού κύριας κατοικίας και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται με βεβαίωση ή γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από το Κέντρο Πιστοποίησης Αναπηρίας.

   Για την εφαρμογή της παρ.1, οι μειώσεις εφαρμόζονται για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης χωρίς τον περιορισμό κύριας κατοικίας. Η φορολογική επιβάρυνση ατόμου από άτομο με ειδικές ανάγκες αποδεικνύεται από τα στοιχεία της τελευταίας φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα. Διευκρινίζουμε ότι στην έκφραση «ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω» νοείται ίσο ή μεγαλύτερο του ποσοστού 80%. Στην έννοια του ατομικού ή οικογενειακού εισοδήματος νοείται το φορολογητέο εισόδημα όπως προκύπτει από τη φορολογική δήλωση, ενώ αρκεί η ικανοποίηση ενός από τα δύο οικονομικά κριτήρια (του ατομικού ή του οικογενειακού εισοδήματος) για την εφαρμογή του μειωτικού συντελεστή.

2. **Άτομα με Αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω**, καθώς και πρόσωπα που φιλοξενούν περισσότερο από ένα έτος ή επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με την ανωτέρω ιδιότητα, με ατομικό εισόδημα έως δεκαοκτώ χιλιάδες (18.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως είκοσι τέσσερις χιλιάδες (24.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό **20% του ενιαίου ειδικού προστίμου** και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

   Η περίπτωση της παρ.2 αφορά αποκλειστικά αυθαίρετες κατασκευές της κύριας κατοικίας ΑμεΑ, με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω, ενώ αρκεί η ικανοποίηση ενός από τα δύο οικονομικά κριτήρια (του ατομικού ή του οικογενειακού εισοδήματος) για την εφαρμογή του μειωτικού συντελεστή.
   Και στις δύο περιπτώσεις υπαγωγών αυθαιρέτων κατασκευών ΑμεΑ των παραγράφων 1 και 2, το ποσοστό της αναπηρίας αποδεικνύεται με σχετική βεβαίωση ή γνωμάτευση του αρμόδιου φορέα.

3. **Παλιννοστούντες ομογενείς**, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους, καταβάλλουν ποσοστό **20% του ενιαίου ειδικού προστίμου** και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.
   Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους **μόνιμους κατοίκους της Θράκης**, καθώς και για τα ακίνητα αυτών στη Θράκη. Για την περίπτωση έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας τα δικαιολογητικά καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Διοικητικής Ανασυγκρότησης και Οικονομικών.

   Το δεύτερο εδάφιο της παρ.3 αφορά όλους τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης.
   Σχετικά με τους παλιννοστούντες ισχύουν τα αναφερόμενα στην Εγκύκλιο 5/4-5-2012 της Δ/νσης Νομοθετικού Έργου του Υπουργείου.

4. Για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της **κύριας κατοικίας πολυτέκνων** με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως ογδόντα χιλιάδες (80.000) ευρώ, αυτοί καταβάλλουν ποσοστό **20% του ενιαίου ειδικού προστίμου** και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Πολύτεκνοι του προηγούμενου εδαφίου, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της **δευτερεύουσας κατοικίας** τους με επιφάνεια μικρότερη των 80 τ.μ, καταβάλλουν ποσοστό **50% του ενιαίου ειδικού προστίμου** και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

   Για την παρ.4 διευκρινίζεται ότι η ιδιότητα του πολύτεκνου αποδεικνύεται με το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης, το έντυπο Ε1 της αρμόδιας φορολογικής αρχής απ' όπου προκύπτουν τα εξαρτώμενα μέλη-τέκνα και με τυχόν αντίστοιχο πιστοποιητικό αρμόδιας αλλοδαπής αρχής συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της Ανώτατης Συνομοσπονδίας Πολυτέκνων Ελλάδος.
   Για δευτερεύουσα κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης των 80 τ.μ., η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των 80 τ.μ. σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον επιφάνεια αναγράφεται σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση. Σε περίπτωση που η κύρια ή η δευτερεύουσα

κατοικία έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη από τους περιορισμούς που τίθενται στα άρθρα 100 και 103, τότε σε ένα φύλλο καταγραφής υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο με τους μειωτικούς συντελεστές για την τυχόν αυθαίρετη επιφάνεια εντός των περιοριστικών ορίων και η επιπλέον επιφάνεια σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση.
Η απόδειξη της πλήρωσης των προϋποθέσεων για τους πολύτεκνους, τρίτεκνους και τις μονογενεϊκές οικογένειες γίνεται μέσω του πιστοποιητικού οικογενειακής κατάστασης και των στοιχείων της φορολογικής δήλωσης (εξαρτώμενα μέλη), τα οποία και υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα.

5. **Τρίτεκνοι** με ατομικό εισόδημα έως εικοσιπέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό **30% του ενιαίου ειδικού προστίμου** και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.
Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και για τις **μονογονεϊκές οικογένειες**.
6. **Μακροχρόνια άνεργοι** για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό τριάντα τοις εκατό **(30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου** και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής **αναστέλλεται η καταβολή** των δόσεων.

Οι μακροχρόνια άνεργοι εισάγουν στο πληροφοριακό σύστημα ως δικαιολογητικό, έγγραφο από τον αρμόδιο Οργανισμό Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού.

7. Άτομα τα οποία είναι **δικαιούχοι του Ελάχιστου Εγγυημένου Εισοδήματος**, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό **20% του ενιαίου ειδικού προστίμου** και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή της ανωτέρω προϋπόθεσης. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής **αναστέλλεται η καταβολή** των δόσεων.
8. Για τα άτομα των παρ.6 και 7 του παρόντος άρθρου καταβάλλεται παράβολο ποσού πενήντα (50) ευρώ, εφόσον η κύρια κατοικία τους έχει εμβαδόν έως και εκατόν πενήντα (150) τ.μ.

Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ. προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.

9. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και για τις αιτήσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 125 του παρόντος.

Σύμφωνα με την παρ.9 όλα τα ανωτέρω εφαρμόζονται και για τις δηλώσεις που μεταφέρονται από τον ν.4178/13 στον ν.4495/17.

Άρθρο 104
Συμψηφισμός καταβληθέντων προστίμων

1. Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, καθώς και καταβληθέντα ποσά ειδικών προστίμων διατήρησης ή και παραβόλων συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου. Τα καταβληθέντα ποσά αφαιρούνται από την τελευταία δόση και τις αμέσως προηγούμενες χρονικά έως ότου ολοκληρωθεί ο συμψηφισμός. Αν, μετά τον ανωτέρω υπολογισμό, προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα ποσά υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, δεν αναζητούνται.
2. Αν η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη χρήση αφορά κτίριο το οποίο χρησιμοποιείται και λειτουργεί ως βιομηχανική, βιοτεχνική εγκατάσταση, ξενοδοχείο, τουριστικό κατάλυμα, αποθήκη ή άλλη παραγωγική μονάδα και έχει υπαχθεί σε ειδικές διατάξεις που επιτρέπουν τη λειτουργία του, μετά την καταβολή προστίμου ή άλλου τέλους ή εισφοράς, το ανωτέρω ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται μειωμένο κατά το ποσό του προστίμου ή τέλους ή εισφοράς, που έχει καταβληθεί σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις.
3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας αποφασίζεται η διαδικασία και ο τρόπος είσπραξης και συμψηφισμού προστίμων που προέκυψαν από ανακριβείς ή λανθασμένες δηλώσεις υπαγωγής και κάθε σχετικό ζήτημα με τον συμψηφισμό προστίμων.

Διευκρινίζεται ότι ο συμψηφισμός αφορά ποσά που έχουν καταβληθεί :
α) για τακτοποίηση, ρύθμιση ή διατήρηση αυθαιρέτων κατά τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13,
β) ως πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων,
γ) ως πρόστιμα και τέλη οριζόμενα σε ειδικό θεσμικό πλαίσιο σχετικό με τη λειτουργία βιομηχανικών – βιοτεχνικών εγκαταστάσεων, ξενοδοχείων και τουριστικών καταλυμάτων, αποθηκών ή άλλων παραγωγικών μονάδων, και αφορούν στο ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία.
Στην περίπτωση συμψηφισμού προστίμων, αφού υπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο σύμφωνα με τους συντελεστές τετραγωνιδίων και τις μειώσεις του άρθρου 102, και μετά την εφαρμογή τυχόν επιπρόσθετων μειώσεων ειδικών ομάδων

πληθυσμού του άρθρου 103, αφαιρείται το καταβληθέν ποσό προς συμψηφισμό και επί του προκύψαντος ποσού εφαρμόζονται τυχόν νέες μειώσεις λόγω εφ' άπαξ καταβολής.
Σχετική με το άρθρο είναι και η υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017 ΚΥΑ "Διαδικασίες υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου, προϋποθέσεις και έλεγχος μειώσεων ειδικού προστίμου λόγω εργασιών προσαρμογής, στατικής ενίσχυσης και ενεργειακής αναβάθμισης, για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στον ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», ανάθεση διαχείρισης και λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρέτων και καθορισμός ποσού ανταπόδοσης και λοιπών υποχρεώσεων του αρμόδιου φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος." (ΦΕΚ 3976Β).

Άρθρο 105
Αναστολή επιβολής κυρώσεων και είσπραξης προστίμων

1. Για τις κατασκευές ή τις χρήσεις για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις, εφόσον εξοφληθούν όλες οι δόσεις καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου και για όσο χρονικό διάστημα ορίζεται στον παρόντα. Τα ανωτέρω ισχύουν για τις ίδιες κατασκευές ή χρήσεις και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις.

2. Για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις για τις οποίες υποβάλλονται τα δικαιολογητικά που προβλέπονται από τις διατάξεις του παρόντος αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, καθώς και η είσπραξη προστίμων που έχουν ήδη βεβαιωθεί από τις Δ.Ο.Υ και το ΕΦΚΑ, μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων.

3. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων των παραγράφων 1 και 2 με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και η λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις. Για τη σύνδεση κτιρίων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και για τη λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης υποβάλλεται στον αρμόδιο οργανισμό και στην οικεία υπηρεσία δόμησης βεβαίωση από το πληροφοριακό σύστημα ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον η πρώτη δόση του ενιαίου ειδικού προστίμου, η οποία περιλαμβάνει τα απαραίτητα στοιχεία ταυτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κυρίου αυτής.

4. Για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης πριν από τις 28.7.2011, που εξαιρούνται από την επιβολή κυρώσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος ή εξαιρέθηκαν από την επιβολή κυρώσεων σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3843/2010 (Α62), 4014/2011 (Α209) και 4178/2013 (Α174), δεν οφείλονται αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές (ΕΦΚΑ κ.λπ.) και οποιοσδήποτε φόρος, καθώς και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη, όπως το τέλος ακίνητης περιουσίας, καθαριότητας, φωτισμού και άλλα ανταποδοτικά τέλη. Φόροι, τέλη και πρόστιμα που καταβλήθηκαν δεν αναζητούνται. Η αλλαγή χρήσης δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του ν.2130/1993 (Α62), καθώς και των τελών του ν.25/1975 (Α74) και του άρθρου 25 του ν.1828/1989 (Α2) και δεν επιβάλλονται αναδρομικά διαφορές που προκύπτουν ως προς το ύψος των τελών ούτε και σχετικές προσαυξήσεις οι οποίες προέρχονται από την αλλαγή χρήσης.
Ως χρόνος λήξης της αναδρομικής απαλλαγής των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης είναι η 8.8.2013.
Το Τ.Ε.Ε. αποστέλλει ανά εξάμηνο στους κατά τόπον αρμόδιους Ο.Τ.Α. στοιχεία των υπαγωγών προκειμένου να βεβαιωθούν τα αναλογούντα τέλη. Η έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας σε δηλούμενο κτίριο ή τμήμα αυτού, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 4014/2011, 4178/2013 και του παρόντος, μπορεί να γίνεται μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου ή την εξόφληση ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, χωρίς να επιβάλλεται άλλο πρόστιμο.

Για το χρονικό διάστημα από την υπαγωγή μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου, αναστέλλεται κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, καθώς και η είσπραξη προστίμων που έχουν ήδη βεβαιωθεί από τις Δ.Ο.Υ και τον ΕΦΚΑ. Μετά την εμπρόθεσμη περαίωση της δήλωσης επέρχεται αναστολή επιβολής κυρώσεων για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται η διατήρηση του αυθαιρέτου κατά τον ν.4495/17, ενώ είναι δυνατή η διαγραφή τυχόν βεβαιωθέντων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης στη Δ.Ο.Υ.
Μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, επιτρέπεται η σύνδεση του κτιρίου με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και η λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, καταθέτοντας στις αρμόδιες υπηρεσίες σχετική βεβαίωση από το πληροφοριακό σύστημα.
Για τις αυθαίρετες κατασκευές που περαιώσουν τις διαδικασίες του παρόντος νόμου, καθώς και για όσες περαίωσαν τις διαδικασίες των προγενέστερων νόμων (ν.3843/2010, ν.4014/2011 και ν.4178/2013) δεν οφείλονται αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές (ΕΦΚΑ κ.λπ.) ούτε και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη (π.χ. το τέλος ακίνητης περιουσίας, καθαριότητας, φωτισμού και άλλα ανταποδοτικά τέλη). Ομοίως, δεν επιβάλλονται αναδρομικά διαφορές που προκύπτουν στο ύψος των δημοτικών τελών, ούτε και τυχόν σχετικές προσαυξήσεις, οι οποίες προέρχονται από αυθαίρετη αλλαγή χρήσης. Η ημερομηνία λήξης της αναδρομικής απαλλαγής είναι η 8.8.2013, από την οποία και έπειτα οι αυθαίρετες κατασκευές συνυπολογίζονται στα δημοτικά τέλη.
Ειδικά για τις αλλαγές χρήσης διευκρινίζεται κατ' εξαίρεση των ανωτέρω ότι δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του ν.2130/1993 (Α62), καθώς και των τελών του ν.25/1975 (Α74) και του άρθρου 25 του ν.1828/1989, δηλαδή, τυχόν διαφορές που θα προέκυπταν στο ύψος των τελών λόγω της αλλαγής χρήσης δεν εφαρμόζονται και τα τέλη ακόμα και μετά τις 08.08.2013 και έως την καταληκτική ημερομηνία διατήρησης της αυθαίρετης χρήσης, παραμένουν ως είχαν ή ως

όφειλαν να είχαν υπολογιστεί βάσει της αρχικής νόμιμης χρήσης.
Στην ανωτέρω εξαίρεση εμπίπτουν :
α) όλες οι περιπτώσεις τακτοποιήσεων και ρυθμίσεων των νόμων 3775/09 και 3843/10, σύμφωνα με τους οποίους ορίζονταν ως «αλλαγή χρήσης» η μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε κύρια (π.χ. κλείσιμο ημιυπαίθριου χώρου, μετατροπή υπογείου χώρου με βοηθητικές χρήσεις σε χώρο κύριας χρήσης),
β) οι περιπτώσεις διατήρησης των ν.4014/11, 4178/13 και 4495/17, για τις οποίες εφαρμόζεται συντελεστής αλλαγής χρήσης, δηλαδή εγκατάσταση αυθαίρετης κύριας χρήσης στη θέση της νόμιμης κύριας χρήσης της οικοδομικής άδειας (π.χ. αλλαγή χρήσης κτιρίου με άδεια κατοικίας σε κτίριο γραφείων).
Οι λοιπές περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών των ν.4014/11, 4178/13 και 4495/17 οι οποίες συνιστούν υπερβάσεις δόμησης και έχουν εκτελεστεί χωρίς άδεια, συνυπολογίζονται στις επιφάνειες που συμμετέχουν στα δημοτικά τέλη.

Άρθρο 106
Υπαγωγή αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης

Πέραν της διατήρησης για το καθοριζόμενο στον νόμο χρονικό διάστημα, υπαγωγή αυθαιρέτου στις διατάξεις του ν.4495/17 μπορεί να γίνει και για τη νομιμοποίησή του (μετά από έκδοση σχετικής άδειας) ή την κατεδάφισή του για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος.
Στις περιπτώσεις αυτές δεν καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο, αλλά μόνο το παράβολο της περίπτωσης ι΄ του άρθρου 99. Η άδεια νομιμοποίησης πρέπει να εκδοθεί εντός δύο (2) ετών, ενώ η έγκριση εργασιών κατεδάφισης, εντός έξι (6) μηνών από την ημερομηνία πληρωμής του παραβόλου.
1. Νομιμοποίηση :
Σε περίπτωση που η άδεια νομιμοποίησης δεν δύναται να εκδοθεί αποκλειστικά για λόγους μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος, θα πρέπει για τη μη κατεδάφιση και τη μη επιβολή προστίμου αυθαιρέτων να γίνει τροποποίηση της δήλωσης υπαγωγής προκειμένου να αφορά διατήρηση (άρθρο 97), με αντίστοιχο υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, πριν παρέλθει το χρονικό διάστημα των δύο ετών. Στην περίπτωση αυτή δεν εφαρμόζονται οι ευνοϊκές εκπτώσεις του άρθρου 101 και ειδικότερα το είκοσι τοις εκατό (20%) λόγω εφ' άπαξ καταβολής και το δέκα τοις εκατό (10%) λόγω καταβολής του 30% του συνολικού ποσού του προστίμου.
Στην περίπτωση που προκύψει ανάγκη μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων προ της έκδοσης της σχετικής οικοδομικής άδειας, τροποποιείται η επιλογή στο πληροφοριακό σύστημα σε απλή ρύθμιση και υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης προκειμένου να καταβληθεί το 30% του προστίμου και να είναι δυνατή η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος κατά τα οριζόμενα στη σχετική παράγραφο. Παράλληλα γίνεται ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο για την ανάληψη της υποχρέωσης έκδοσης της άδειας από τον νέο κύριο, εντός της ισχύουσας χρονικής προθεσμίας.
Άδεια νομιμοποίησης μπορεί επίσης να εκδοθεί και στην περίπτωση υλοποιημένων κατασκευών ή κτιρίων που ανεγέρθηκαν δυνάμει οικοδομικής αδείας η οποία μεταγενέστερα για τυπικούς λόγους, χωρίς δηλαδή να παραβιάζεται ουσιαστική πολεοδομική διάταξη που ίσχυε κατά τον χρόνο έκδοσης αυτής, ή τις ισχύουσες διατάξεις, ακυρώθηκε με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, σύμφωνα και με τα οριζόμενα στο άρθρο 110.
Σε περίπτωση που ζητείται από την αρμόδια ΥΔΟΜ έκδοση άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετης κατασκευής και ταυτόχρονα εκτέλεσης εργασιών της παρ.5 του άρθρου 107 του νόμου σε αυθαίρετη κατασκευή, είναι δυνατή, για την οικονομία των διοικητικών πράξεων, η έκδοση ενιαίας πράξης, δηλ. άδειας νομιμοποίησης και εκτέλεσης εργασιών, συμπληρώνοντας το έντυπο της άδειας με τις σχετικές διατάξεις κατά περίπτωση.
Στην περίπτωση που προκύψει ανάγκη μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων υποβολής δήλωσης υπαγωγής για ταυτόχρονη διατήρηση – τακτοποίηση και νομιμοποίηση τμημάτων ακινήτου, ισχύουν τα αναφερόμενα στην παρ.1α, αα) και ββ).
2. Κατεδάφιση :
Είναι δυνατή η υπαγωγή στον ν.4495/17 αυθαιρέτων κατασκευών προς κατεδάφιση με καταβολή του παραβόλου της παρ. ι του άρθρου 99, εφ' όσον δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους και προκειμένου να ισχύσουν και γι' αυτές οι ρυθμίσεις του νόμου περί διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων. Η υπαγωγή μπορεί να αφορά είτε κατασκευές που έχουν ήδη κατεδαφιστεί αλλά εκκρεμούν γι' αυτές πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, είτε κατασκευές που πρόκειται να κατεδαφιστούν. Στην περίπτωση που η κατεδάφιση έχει συντελεστεί δεν εκδίδεται σχετική έγκριση εργασιών, υποβάλλονται στοιχεία για την απόδειξη της κατεδάφισης και αντί προστίμου καταβάλλεται παράβολο πεντακοσίων (500) ευρώ.
Επισημαίνεται ότι στις περιπτώσεις κατεδαφίσεων δεν εξετάζεται η τήρηση των προϋποθέσεων του άρθρου 89 του νόμου, δεδομένου ότι έχει ή πρόκειται να προστατευθεί το περιβάλλον με την κατεδάφιση.
Η δυνατότητα υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα εξασφαλίζει την καταβολή του σχετικού παραβόλου, την ενημέρωση του πληροφοριακού συστήματος και τη δυνατότητα διαγραφής των επιβληθέντων προστίμων.
Για τη σύνταξη μεταβιβαστικής συμβολαιογραφικής πράξεως, που αφορά κατασκευή για την οποία εκδόθηκε πράξη έγκρισης εργασιών κατεδάφισης ή υποβάλλεται υπαγωγή για έγκριση εργασιών κατεδάφισης αυθαιρέτων κατασκευών με καταβολή του παραβόλου της παρ. ι του άρθρου 99 θα πρέπει πριν την συμβολαιογραφική πράξη να έχουν κατεδαφισθεί οι αυθαίρετες κατασκευές.

1. **α)** Στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης, εφόσον καταβληθεί

το παράβολο της περίπτωσης ι του άρθρου 99 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός τεσσάρων (4) ετών ή έγκριση εργασιών κατεδάφισης, εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο. Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των τεσσάρων (4) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος, εφαρμόζονται σωρευτικά οι διατάξεις για την κατεδάφιση και επιβολή προστίμου αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των τεσσάρων (4) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος.

Άδεια νομιμοποίησης εκδίδεται και για κατασκευές των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε για τυπικό λόγο, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, με την προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής τους και εξακολουθούν να ισχύουν και κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος.

αα) Εφόσον δεν υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων ιδίου ακινήτου ή ιδιοκτησίας δύναται να υποβάλλεται :

i) ταυτόχρονα δήλωση υπαγωγής προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος αυτού και διατήρησης του υπολοίπου τμήματος, σύμφωνα με το άρθρο 97. Στην περίπτωση αυτήν, καταβάλλεται παράβολο για το σύνολο της επιφάνειας του αυθαιρέτου και ενιαίο ειδικό πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται, ή

ii) δήλωση υπαγωγής προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος αυτού, κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης, ή

iii) δήλωση υπαγωγής τμήματος αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97, με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου οπότε διατηρείται για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα, κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης.

ββ) Εφόσον υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων ιδίου ακινήτου ή ιδιοκτησίας που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης, δύναται να υποβάλλεται :

i) δήλωση υπαγωγής του συνόλου αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97, με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του ενιαίου ειδικού προστίμου, ή

ii) δήλωση υπαγωγής προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος αυτού, κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης, ή

iii) δήλωση υπαγωγής τμήματος αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97, με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου οπότε διατηρείται για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης.

Στις περ. ii και iii της υποπερ. ββ της παρούσας, για τη δυνατότητα στατικής επάρκειας του τμήματος και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος, υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

β) Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των τεσσάρων (4) ετών και εφόσον δεν είναι δυνατή η έκδοση άδειας νομιμοποίησης αποκλειστικά για λόγους μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος, επιτρέπεται η τροποποίηση των στοιχείων της δήλωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, προκειμένου να υπαχθεί η κατασκευή στο άρθρο 97.

2. Η διαδικασία του παρόντος άρθρου εφαρμόζεται και για κατασκευές ή εγκαταστάσεις ακινήτων στρατηγικών επενδύσεων, για τα οποία έχει υποβληθεί αίτηση ένταξης στη διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3986/2011 (Α152), 4146/2013 (Α90) και 4608/2019 (Α66). Αν δεν εγκριθεί η αίτηση για το Ειδικό Σχέδιο κατά τις ανωτέρω διατάξεις εντός δύο (2) ετών από την υποβολή του αιτήματος, επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών. Σε κάθε περίπτωση, απαιτείται η υπαγωγή στις διατάξεις της παραγράφου αυτής, αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων και μετά την έγκριση των Ειδικών Σχεδίων, σύμφωνα τις διατάξεις των νόμων 3986/2011, 4608/2019 και 4146/2013.

3. Στις περιπτώσεις της παραγράφου 1, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων μπορεί να πραγματοποιηθεί πριν από την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας με την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, με την προϋπόθεση να αναλάβει ο νέος κύριος την υποχρέωση να εκδώσει την άδεια με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

4. **Αυθαίρετες κατασκευές πριν από τις 28.7.2011, που έχουν κατεδαφιστεί** από τους ιδιοκτήτες και για τις οποίες έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια φορολογική αρχή και δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους ή για τις οποίες έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους, αλλά έχουν ανεγερθεί προ του β.δ. της 9ης.8.1955 και βρίσκονται σε ανταλλάξιμο ακίνητο του Δημοσίου, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος με την καταβολή **παραβόλου** ποσού πεντακοσίων (500) ευρώ. Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση, τεχνική έκθεση μηχανικού και αποδεικτικά στοιχεία για την κατεδάφιση, δεν απαιτούνται πρόσθετα στοιχεία και σχέδια και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 107
Ενέργειες αρμόδιων υπηρεσιών

1. Οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσματα με οικοδομική άδεια δεν επηρεάζουν, για κάθε συνέπεια, όπως η σύνδεση με Δίκτυα Κοινής Ωφέλειας και η δυνατότητα μεταβίβασης, τα νόμιμα τμήματα αυτών που λειτουργικά δεν τελούν σε σχέση με την αυθαίρετη κατασκευή.

Η παρ.1 αφορά ανεξάρτητες αυτοτελείς ιδιοκτησίες για τις οποίες έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

2. Αν το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι τις 28.7.2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών και την έκδοση οικοδομικής άδειας που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη, δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

Από τα αναφερόμενα στην παρ.2 σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στην παρ.3 του άρθρου 23 του ν.4067/12 προκύπτει ότι δεν εμποδίζεται η χορήγηση διοικητικών πράξεων του άρθρου 28 από την ύπαρξη στο οικόπεδο/γήπεδο αυθαιρέτων κατασκευών άλλων ιδιοκτητών. Συνεπώς, στην περίπτωση που εκδίδεται διοικητική πράξη σε αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, δεν απαιτείται έλεγχος νομιμότητας των υπολοίπων αυτοτελών ιδιοκτησιών.

3. Ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων, ανέγερσης και διατήρησης, διαγράφονται μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη διαγραφή των προστίμων ή την ενημέρωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής και για την αναστολή είσπραξής τους υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης αίτηση του ενδιαφερομένου, η οποία συνοδεύεται από :

α) τη βεβαίωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος ή στις διατάξεις των νόμων 4014/11 και 4178/13 και εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου,

β) υπεύθυνη δήλωση ότι τα πρόστιμα των οποίων ζητείται η διαγραφή αφορούν το ακίνητο, το οποίο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος ή σε προγενέστερους νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων.

Η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη με την οποία ακυρώνει τον οικείο χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου και την αποστέλλει με το αντίστοιχο ατομικό Φύλλο Έκπτωσης στην αρμόδια φορολογική αρχή εντός δεκαπέντε (15) ημερών, αν 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. Αντίστοιχα, μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη αναστολής είσπραξης των ήδη βεβαιωθέντων στις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. προστίμων και την αποστέλλει στην αρμόδια φορολογική αρχή. Στην εν λόγω πράξη ορίζεται υποχρεωτικά η καταληκτική ημερομηνία αναστολής, σύμφωνα με την αντίστοιχη καταληκτική ημερομηνία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου στην πράξη υπαγωγής.

Για τη διαγραφή προστίμων ανέγερσης και διατήρησης της παρ.3 έχουν ανάλογη εφαρμογή τα αναφερόμενα στην Εγκύκλιο 17/23.10.12 προσαρμοσμένα στις αντίστοιχες νέες διατάξεις. Τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων που υπάγονται στην παρ.1 του άρθρου 106 διαγράφονται μετά την έκδοση άδειας νομιμοποίησης και σε περίπτωση έκδοσης άδειας κατεδάφισης μετά την προσκόμιση αποδεικτικών κατεδάφισης του αυθαιρέτου κτίσματος. Τα παραπάνω ισχύουν αναλογικά και σε περίπτωση απομάκρυνσης αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

4. Εκκρεμείς ποινικές διώξεις για αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις παύουν οριστικά κατόπιν υποβολής από τον διωκόμενο της δήλωσης περαίωσης της υπαγωγής και εξόφλησης του ειδικού προστίμου, ως αυτή εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα. Εφόσον η υπόθεση δεν έχει εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμοδίου δικαστηρίου κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, η ποινική δίωξη παύει οριστικά και η υπόθεση τίθεται στο αρχείο με πράξη του αρμόδιου εισαγγελέα που δικαιούται να αναζητήσει και αυτεπαγγέλτως την δήλωση περαίωσης της υπαγωγής και εξόφλησης του ειδικού προστίμου.

5. **α)** Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 (Α122) και 3843/2010 (Α62), καθώς και των κατασκευών που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις των νόμων 4014/2011, 4178/2013 και του παρόντος νόμου και για τις οποίες έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού ενιαίου ειδικού προστίμου, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, η **εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης**.

Η περίπτωση α της παρ.5 αφορά εργασίες για την αποπεράτωση αυθαιρέτων, ενώ η περίπτωση β άλλες επιτρεπόμενες εργασίες πέραν της αποπεράτωσης. Ειδικά για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης, λαμβάνοντας υπόψη το εδάφιο αα) της περίπτωσης γ, πρέπει η υπαγωγή να είναι περαιωμένη σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.8 του άρθρου 81.

β) Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 και 3843/2010, καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν.4014/2011, του ν.4178/2013 και του παρόντος, και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ή εμπίπτουν στην παράγραφο 2 του άρθρου 89, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η εκτέλεση :

αα) εργασιών επισκευής, οι οποίες αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση, τη συνήθη συντήρησή τους, καθώς και εργασιών προσαρμογής, σύμφωνα με τα άρθρα 116 και 117,

ββ) κατεδάφισης,

γγ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του επόμενου εδαφίου ή φύτευσης δώματος,

δδ) ενίσχυσης, όπως αυτή προκύπτει από τη μελέτη στατικής επάρκειας, χωρίς να επέρχεται αντικατάσταση του φέροντος οργανισμού.

Η εκτέλεση των ανωτέρω εργασιών αφορά τα αυθαίρετα τμήματα κτιρίων, ενώ για τα τμήματα που καλύπτονται από οικοδομική άδεια επιτρέπονται οι κατά νόμο προβλεπόμενες εργασίες.

Οι εργασίες της περίπτωσης β της παρ.5 επιτρέπονται σε αυθαίρετες κατασκευές για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία της υπαγωγής ή δεν έχουν εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης. Αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης θεωρούνται νομίμως υφιστάμενες και ως εκ τούτου για τυχόν εκτέλεση εργασιών ακολουθούνται οι γενικές πολεοδομικές διατάξεις.

Η κατασκευή στέγης είναι δυνατή εφ' όσον η στέγη επιβάλλεται από τους όρους δόμησης της περιοχής, ή προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και δεν υλοποιήθηκε. Σε κάθε περίπτωση κατασκευάζεται σύμφωνα με τις προβλέψεις, είτε του ειδικού διατάγματος, είτε της οικοδομικής άδειας.

γ) Η εκτέλεση των εργασιών των περιπτώσεων α και β γίνεται ύστερα από **έγκριση εργασιών**, που χορηγείται από την Αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, εφόσον οι εργασίες, για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση, δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο, εκτός των περιπτώσεων : α) κατασκευής ανελκυστήρα ατόμων με αναπηρία (ΑμεΑ) της παρ.2 του άρθρου 27 του ν.4067/2012 (Α79), β) κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, γ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με την ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό 10% το προβλεπόμενο στην άδεια. Η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται αμελλητί στον Ενιαίο Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.).

Για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής υποβάλλονται επιπροσθέτως των λοιπών δικαιολογητικών :

αα) βεβαίωση του πληροφοριακού συστήματος για την περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής της κατασκευής,

ββ) φωτογραφίες για την υφιστάμενη κατάσταση του αυθαιρέτου κτίσματος, εξωτερικά και εσωτερικά.

δ) Ο έλεγχος των ανωτέρω εργασιών και η σύνδεση των αυθαίρετων κατασκευών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 45 και 47.

ε) Το έντυπο για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών των περιπτώσεων α και β της παραγράφου 5 καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

στ) Για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών υποβάλλονται στις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης δικαιολογητικά που μπορεί να καθορίζονται και να τροποποιούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

6. Για κάθε είδους διοικητική άδεια, για την οποία απαιτείται η προσκόμιση αντιγράφου της οικοδομικής άδειας, αντί του αντιγράφου της άδειας μπορεί να προσκομιστεί από το πληροφοριακό σύστημα βεβαίωση περαίωσης ή βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού προστίμου αυθαιρέτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, συνοδευόμενη από τεχνική έκθεση για τη νομιμότητα των κατασκευών. Η υπαγωγή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις των νόμων 3775/2009 (Α122), 3843/2010 (Α62), 4014/2011, 4178/2013 και του παρόντος δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών των κατασκευών από άλλες προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις, όρους και προδιαγραφές που αφορούν τη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.

Επιτρέπεται σε όλους τους φορείς να χορηγούν άδειες εγκατάστασης, λειτουργίας κ.λ.π. σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις τακτοποίησης εφ' όσον πληρούν τις σχετικές προϋποθέσεις του κάθε φορέα.

7. α) Για χώρους που έχουν διατηρηθεί σύμφωνα με τα άρθρα 5 και 6 του ν.3843/2010, όπου απαιτείται, προσκομίζεται αντίγραφο της αίτησης, στην οποία βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου, σύμφωνα με την παρ.5 του άρθρου 6 του ν.3843/2010.

β) Για κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις των άρθρων 24 του ν.4014/2011, 8 του ν.4178/2013 και στις διατάξεις του παρόντος προσκομίζεται από το πληροφοριακό σύστημα η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας, σύμφωνα με το άρθρο 2 της 41498/26.9.2011 κοινής απόφασης των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (Β2167) ή η βεβαίωση για την εξόφληση ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

8. Η απαιτούμενη βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης χορηγείται από ιδιώτη μηχανικό. Απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου. Με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να εξειδικεύεται το περιεχόμενο της βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης.

Καταργείται η υποχρέωση χορήγησης βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης από τις Υ.Δ.Ο.Μ., η οποία πλέον χορηγείται από τους ιδιώτες μηχανικούς, που είναι αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ορθότητα των αναγραφομένων στοιχείων. Ο μηχανικός που χορηγεί τη βεβαίωση πρέπει προηγουμένως να έχει ενημερωθεί από την αρμόδια ΥΔΟΜ για τους ισχύοντες όρους δόμησης και για τις επιτρεπόμενες χρήσεις στη θέση του ακινήτου.

Όπου μέχρι σήμερα απαιτείται η υποβολή βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης (της οικείας ΥΔΟΜ), εφεξής νοείται βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης από ιδιώτη μηχανικό.

9. Στις περιπτώσεις της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά τον χρόνο εγκατάστασης της νέας χρήσης. Από την αρμόδια Υ.Δομ. βεβαιώνεται ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά τον χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Τυχόν εργασίες για την αλλαγή της χρήσης στους ανωτέρω χώρους, εφόσον δεν έχουν

εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση, δύναται να εκτελεστούν σύμφωνα με την παράγραφο 5β. Η δυνατότητα αλλαγής χρήσης, σύμφωνα με τα παραπάνω, εφαρμόζεται ανεξαρτήτως των επιτρεπόμενων όρων δόμησης της περιοχής του ακινήτου.

10. Η ανάκληση υπαγωγών αυθαιρέτων γίνεται από το αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο. Μέχρι τη σύσταση των παρατηρητηρίων, αρμόδιες είναι οι Υ.Δομ.
Προσφυγή κατά των ανακλήσεων υπαγωγών, ασκείται στο ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και μέχρι την συγκρότηση και λειτουργία τους από το οικείο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α..

Στη παράγραφο 10 διευκρινίζεται ότι μεταβατικά και μόνο, προσφυγές κατά ανακλήσεων υπαγωγών για τις οποίες δεν έχει τηρηθεί η διαδικασία των παραγράφων 9 και 10 του άρθρου 108, εξετάζονται από το ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ ως ενδικοφανείς κατά τα αναφερόμενα στη παράγραφο 1 του άρθρου 93.

Άρθρο 108
Έλεγχος δηλώσεων υπαγωγής αποζημίωση ελεγκτών δόμησης

1. Οι δηλώσεις υπαγωγής αυθαιρέτων υπόκεινται σε δειγματοληπτικό έλεγχο, μετά από ηλεκτρονική κλήρωση που διενεργείται από το Περιφερειακό Παρατηρητήριο με αλγόριθμο που αποστέλλεται από το Κεντρικό Παρατηρητήριο.

Άρθρο 86, ν.4759/20 (ΦΕΚ 245^{Α}) - Εξουσιοδοτικές Διατάξεις

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται τα στοιχεία που αποτελούν αντικείμενο ελέγχου και το πρότυπο έκθεσης αυτοψίας που συμπληρώνεται από τον ελεγκτή κατά τον δειγματοληπτικό έλεγχο Δηλώσεων Αυθαιρέτων, τον έλεγχο εντοπισμού και επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων κατασκευών και τον δειγματοληπτικό έλεγχο αδειών.

2. Οι υπαγωγές της κατηγορίας 5, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 96, ελέγχονται σε ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%).

3. Οι υπαγωγές της κατηγορίας 4, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 96, ελέγχονται σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%).

4. Οι υπαγωγές της κατηγορίας 1, 2 και 3, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 96, ελέγχονται σε ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%).

5. Ο έλεγχος των δηλώσεων υπαγωγής στον παρόντα διενεργείται από ελεγκτή δόμησης της κατηγορίας ΙΙ και ΙΙΙ, του μητρώου ελεγκτών του ν.4389/2016, ο οποίος ορίζεται ύστερα από ηλεκτρονική κλήρωση. Ο έλεγχος αφορά το σύνολο των στοιχείων που υποβλήθηκαν για την υπαγωγή και έχουν αναρτηθεί στο πληροφοριακό σύστημα.

α) Αν διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη στον τρόπο υπολογισμού του προστίμου, ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, υποχρεούται μέσα σε ένα (1) μήνα από την έκδοση του πορίσματος να συμμορφωθεί με τις παρατηρήσεις που έγιναν.

β) Αν κατά τον έλεγχο της δήλωσης υπαγωγής διαπιστωθεί ότι οι αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις απαγορεύσεις του άρθρου 89, η δήλωση ανακαλείται και επιβάλλονται οι κυρώσεις του άρθρου 94.

γ) Αν ύστερα από καταγγελία και σχετική εντολή από το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος έχει διενεργηθεί έλεγχος δήλωσης υπαγωγής από ελεγκτή δόμησης δεν απαιτείται νέος έλεγχος.

δ) Σε περίπτωση διαφωνίας με το συνταχθέν πόρισμα του ελεγκτή δόμησης, ο κύριος του ακινήτου δύναται εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν του ανωτέρω πορίσματος να αιτηθεί από το αρμόδιο γραφείο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) τον ορισμό διαμεσολαβητή με αρμοδιότητα την εξέταση της σχετικής υπόθεσης και την προσπάθεια επίλυσης της διαφωνίας. Με την υποβολή της αίτησης του προηγούμενου εδαφίου διακόπτεται η προθεσμία των τριάντα (30) ημερών για την άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής της παραγράφου 10 κατά του πορίσματος του ελεγκτή δόμησης και αρχίζει νέα από την κοινοποίηση του πρακτικού αποτυχίας διαμεσολάβησης στον κύριο του ακινήτου. Δεν υπάγονται στη διαδικασία διαμεσολάβησης διαφωνίες που αφορούν απαγόρευση υπαγωγής ακινήτου στο ν.4014/2011 (Α209) ή στο ν.4178/2013 (Α174) ή στις διατάξεις του παρόντος, σύμφωνα με το άρθρο 89 ή τις αντίστοιχες διατάξεις των ανωτέρω νόμων.

6. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η διαδικασία του δειγματοληπτικού ελέγχου, του τρόπου ορισμού ελεγκτή δόμησης, του ελέγχου των δηλώσεων και της διαμεσολάβησης, τα κριτήρια επιλογής του διαμεσολαβητή, το ύψος, η διαδικασία και ο υπόχρεος καταβολής της αποζημίωσης των ελεγκτών δόμησης και του διαμεσολαβητή, ο ορισμός και οι υποχρεώσεις του παρόχου ηλεκτρονικών υπηρεσιών και της ανάπτυξης πληροφοριακού συστήματος, οι υποχρεώσεις του ελεγκτή δόμησης και οι κυρώσεις σε περίπτωση μη συμμόρφωσής του με αυτές, ο καθορισμός τυχόν άλλων περιπτώσεων μη υπαγωγής στη διαδικασία διαμεσολάβησης, καθώς και κάθε θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος.

7. Το Τοπικό Παρατηρητήριο ελέγχει δειγματοληπτικά ποσοστό τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης.

8. Το Τοπικό Παρατηρητήριο ελέγχει δειγματοληπτικά ποσοστό τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) των δηλώσεων υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών στους νόμους 4014/2011 και 4178/2013, ύστερα από ηλεκτρονική κλήρωση που διενεργείται από το Περιφερειακό Παρατηρητήριο, με αλγόριθμο που αποστέλλεται από το Κεντρικό Παρατηρητήριο.

9. Καταγγελίες που αφορούν δηλώσεις υπαγωγής αυθαιρέτων στους νόμους 4014/2011, 4178/2013 και στον παρόντα υποβάλλονται στο αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο και ελέγχονται από ελεγκτή δόμησης, ύστερα από σχετική ηλεκτρονική

κλήρωση ως ανωτέρω.

10. Σε περίπτωση προσφυγής κατά του πορίσματος του ελεγκτή δόμησης, εξουσιοδοτημένος υπάλληλος του Τοπικού Παρατηρητηρίου εισηγείται σχετικά στην Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17, η οποία και αποφαίνεται οριστικά.

Οι προσφυγές της παραγράφου 10 έχουν ενδικοφανή χαρακτήρα.

Άρθρο 109
Τιμή ζώνης

1. Για τα ακίνητα που βρίσκονται στην ηπειρωτική Ελλάδα και στα νησιά Κρήτη και Εύβοια, αν δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο και, αν δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο. Ειδικά δε για τα ακίνητα του προηγούμενου εδαφίου που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού, που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα, εφόσον στην οικεία δημοτική κοινότητα του ακινήτου η μέγιστη τιμή ζώνης δεν υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες διακόσια (2.200) ευρώ σε ποσοστό μεγαλύτερο του δέκα τοις εκατό (10%) της έκτασης της οικείας δημοτικής κοινότητας. Για τη συνδρομή της ανωτέρω προϋπόθεσης εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του οικείου δήμου.
Αν από τη διαπιστωτική πράξη προκύπτει ότι η μέγιστη τιμή ζώνης υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες διακόσια (2.200) ευρώ σε ποσοστό μεγαλύτερο του δέκα τοις εκατό (10%) της έκτασης της οικείας δημοτικής κοινότητας, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην έκταση του οικείου δήμου.

2. Για τα υπόλοιπα ακίνητα της επικράτειας, αν δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο και, αν δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στον οικείο δήμο και αν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο. Για τον υπολογισμό του προστίμου στις περιοχές αιγιαλού, κοινόχρηστης παραλίας, όχθης, κοινόχρηστης παρόχθιας ζώνης, υδάτινου στοιχείου, πυθμένα και υπεδάφους του βυθού της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και κοίτης πλεύσιμου ποταμού, ζώνης λιμένα, λαμβάνεται υπόψη η μέγιστη τιμή ζώνης των όμορων ακινήτων. Αν η μέγιστη τιμή ζώνης δεν έχει καθοριστεί, ισχύει το πρώτο εδάφιο.

3. Αν δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο νομό, στον οποίο βρίσκεται η οικεία περιφερειακή ενότητα.

4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών μπορεί να εφαρμόζονται, με ειδική καταχώριση στο πληροφοριακό σύστημα, οι τιμές ζώνης για όλη την επικράτεια (για το σύνολο των υπαγωγών).

Βάσει του άρθρου 100 παρ.1 η τιμή ζώνης για τις υπαγωγές λαμβάνεται σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπ. Οικονομικών της 20ης.01.2016.

Άρθρο 110
Απαγόρευση υπαγωγής λόγω ακύρωσης άδειας

1. Στις ρυθμίσεις του παρόντος, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και υπό τις προϋποθέσεις των άρθρων 86 και με την επιφύλαξη του άρθρου 89, υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και μεταγενέστερα ανακλήθηκε για οποιοδήποτε λόγο, εκτός αν η ανάκληση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοσή της.
Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται για κάθε ιδιοκτησία το **παράβολο** της περίπτωσης ι του άρθρου 99 και δεν καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

2. Στις ρυθμίσεις του παρόντος υπάγονται κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια η οποία εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και μεταγενέστερα ανακλήθηκε λόγω υποβολής αναληθών στοιχείων ή ανακριβούς αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης. Για τα κτίσματα αυτά υποβάλλονται τα δικαιολογητικά του άρθρου 99 και καταβάλλεται το παράβολο της περίπτωσης ι του άρθρου 99, καθώς και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

3. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος κτίσματα που έχουν κριθεί αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου.
Κατ' εξαίρεση και με την επιφύλαξη της παραγράφου 2 του άρθρου 97, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ., κτίσματα των οποίων οι οικοδομικές άδειες ή και αναθεωρήσεις αυτών ακυρώθηκαν με αμετάκλητη απόφαση του αρμόδιου διοικητικού δικαστηρίου, χωρίς να έχουν υποβληθεί για την έκδοση τους ψευδή ή

αναληθή στοιχεία, αν :

α) η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρηση αυτής είχε νόμιμο έρεισμα σε κανονιστικές διατάξεις οι οποίες μεταγενέστερα κρίθηκαν αντίθετες σε υπέρτερης ισχύος κανόνα δικαίου,

β) η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρησή της εκδόθηκε κατ' εφαρμογή κανόνων δικαίου που εφαρμόζονταν συστηματικά από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, και μεταγενέστερα κρίθηκαν ότι δεν ίσχυαν,

γ) η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρησή της δεν παραβίαζε τις κείμενες κατά το χρόνο έκδοσής της ουσιαστικές διατάξεις ή τις ισχύουσες, και ακυρώθηκε για τυπικούς λόγους,

δ) η διαπιστωθείσα πλημμέλεια της οικοδομικής αδείας ή της αναθεώρησής της δύναται να αρθεί με την έκδοση άδειας νομιμοποίησης.

Στις περιπτώσεις αυτές, καταβάλλεται για κάθε ιδιοκτησία το **παράβολο** της παραγράφου 10 του άρθρου 99 και δεν επιβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

Δηλώσεις υπαγωγής, που αφορούν σε οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν από την αρμόδια Διεύθυνση του Υπουργείου και ακυρώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, εξετάζονται ως προς την συνδρομή των ως άνω προϋποθέσεων από το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α..

Άρθρο 111
Έντυπη διαδικασία

Κατ’ εξαίρεση σε περιπτώσεις απομακρυσμένων γεωγραφικά περιοχών ή περιπτώσεις ατόμων των οποίων η πρόσβαση σε ηλεκτρονικά πληροφοριακά συστήματα είναι δυσχερής, μπορεί να καθοριστεί παραλλήλως η δυνατότητα έντυπης διαδικασίας και αποστολής των δικαιολογητικών.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργού καθορίζονται οι περιπτώσεις για τις οποίες η υποβολή των προβλεπόμενων στο παρόντα δικαιολογητικών μπορεί να γίνει είτε απευθείας είτε με συστημένη επιστολή στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης ή στο Κ.Ε.Π. του δήμου και κάθε σχετική διαδικασία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ - ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΘΕΙ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ 28η.7.2011

Άρθρο 112
Στάσιμοι Οικισμοί

Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία, που ευρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 21 του ν.1337/1983, με την προϋπόθεση ότι οι στάσιμοι οικισμοί ευρίσκονται σε απόσταση μεγαλύτερη των 2000 μ. από τη θάλασσα ή από χιονοδρομικά κέντρα και εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν συντελεσθεί μετά το έτος 1983 και μπορεί να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση με την καταβολή του αναλογούντος παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με το Παράρτημα Α, μειωμένου κατά 30%. Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων α, β, γ, δ, ε και ζ του άρθρου 99 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, για την υπαγωγή τα πιο πάνω στοιχεία υποβάλλονται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

Άρθρο 113
Αυθαίρετα κτίσματα σε εξαγορασμένα ακίνητα και σε ακίνητα ιδιοκτησίας της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

1. α) Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και στους ιδιοκτήτες ακινήτων που τα εξαγόρασαν από τις οικείες Επιτροπές Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών των Περιφερειών της χώρας και έχουν αναγείρει σε αυτά αυθαίρετο κτίσμα, καθώς και σε αυτούς που τα νέμονται νόμιμα. Ο ιδιοκτήτης ή ο νομέας υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα τα προβλεπόμενα στο άρθρο 99 δικαιολογητικά εντός προθεσμίας πέντε (5) μηνών, που αρχίζει είτε από την έκδοση του τίτλου κυριότητας από τον Περιφερειάρχη, είτε από τη δημοσίευση της απόφασης της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών, για τις περιπτώσεις που δεν προβλέπεται η έκδοση τίτλου κυριότητας, είτε της πράξης κύρωσης διανομής, που προβλέπεται σε υπουργική απόφαση, η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση της παρ.1 του άρθρου 26 του ν.2732/1999 (Α154) και της παρ.5 του άρθρου 11 του ν.3147/2003. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ εντός τριών (3) μηνών από την υποβολή της αίτησης. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος.
β) Εωσότου εκδοθεί ο τίτλος κυριότητας από τον Περιφερειάρχη ή η απόφαση της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών, αναστέλλεται η προθεσμία για την κατεδάφιση αυθαίρετου κτίσματος, καθώς και η επιβολή του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης μη δηλουμένων κατασκευών και χρήσεων.

2. Οι ρυθμίσεις της παραγράφου 1 ισχύουν και ως προς ακίνητα που βρίσκονται ή θα περιέλθουν στην κυριότητα της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.. Ειδικώς για ακίνητα κυριότητας της ανώνυμης εταιρίας οι προθεσμίες υποβολής των δικαιολογητικών συμπληρώνονται μετά παρέλευση εννέα (9) μηνών από την καταχώριση της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας του ακινήτου ή στο οικείο κτηματολογικό γραφείο, όπου αυτό λειτουργεί, σύμφωνα με την παρ.6 του άρθρου 2 του ν.3986/2011, σχετικά με τα ακίνητα που περιέρχονται στην κυριότητα της εταιρίας.

Άρθρο 114
Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων δημόσιου ενδιαφέροντος

1. Στις διατάξεις του παρόντος άρθρου, κατά παρέκκλιση όσων ορίζονται στο άρθρο 89, υπάγονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια και εγκαταστάσεις :
α) ιδιοκτησίας του Δημοσίου, εφόσον αποδεδειγμένα εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν από αυτό και εξυπηρετούν κοινωφελή σκοπό,
β) που στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων ή σε νομικά πρόσωπα που εποπτεύονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, καθώς και σωφρονιστικά καταστήματα κράτησης ή ιδρύματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Προστασίας του Πολίτη που ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων,
γ) που στεγάζουν υπηρεσίες των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή ιδιωτικού δικαίου που ανήκουν στο Δημόσιο και εποπτεύονται από το Κράτος και επιχορηγούνται από τον τακτικό προϋπολογισμό,
δ) που ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ. ή νομικά πρόσωπα του άρθρου 13 του ν.4301/2014 (Α223) ή σε θρησκευτικά νομικά πρόσωπα της εκκλησίας των Γνησίων Ορθοδόξων Χριστιανών ή σε ομόδοξους θρησκευτικούς οργανισμούς της αλλοδαπής, στους οποίους υπάγονται τα ανωτέρω εκκλησιαστικά και θρησκευτικά νομικά πρόσωπα, ή νομικά πρόσωπα του άρθρου 4 του ν.3647/2008 (Α37) και χρησιμοποιούνται, τα κτίρια και οι βοηθητικοί, συμπληρωματικοί και υποστηρικτικοί τους χώροι, ως οργανωμένα και ενιαία σύνολα, για την εξυπηρέτηση των λατρευτικών και θρησκευτικών σκοπών των γνωστών θρησκειών και δογμάτων. Η παρούσα περίπτωση εφαρμόζεται και για τους αντίστοιχους χώρους των Ν.Π.Ι.Δ. της Εκκλησίας της Ελλάδος, της Εκκλησίας της Κρήτης, των Ιερών Μητροπόλεων Δωδεκανήσου και της Πατριαρχικής Εξαρχίας της Πάτμου,
ε) που χρησιμοποιούνται ως σχολεία κάθε βαθμίδας και ως κοινωφελή κτίρια και κτίρια προνοιακών δομών των Ο.Τ.Α.,

στ) δημόσιων επιχειρήσεων, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51% του καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου,

ζ) τα οποία ανήκουν στο Δημόσιο κατά ποσοστό ανώτερο του 50% και τα διαχειρίζονται η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. ή δημόσιες επιχειρήσεις, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51%, καθώς και ακίνητα που βρίσκονται ή θα περιέλθουν στην κυριότητα της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.,

η) Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που περιλαμβάνονται στο μητρώο πιστοποιημένων φορέων ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα παροχής υπηρεσιών κοινωνικής φροντίδας και εποπτεύονται με οποιονδήποτε τρόπο ή επιχορηγούνται από το Δημόσιο και τον τακτικό προϋπολογισμό, εφόσον χρησιμοποιούνται, τα κτίρια και οι βοηθητικοί, συμπληρωματικοί και υποστηρικτικοί τους χώροι, για κοινωφελείς σκοπούς,

θ) αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σ' αυτές κτιρίων της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού και των Ν.Π.Δ.Δ. που εποπτεύονται από αυτήν, καθώς και αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σ' αυτές κτιρίων που ανήκουν σε αθλητικά σωματεία και έχουν ανεγερθεί σε εκτάσεις, οι οποίες έχουν παραχωρηθεί σε αυτά από το Δημόσιο ή από Ν.Π.Δ.Δ. και Ο.Τ.Α., εποπτεύονται από το Κράτος, επιχορηγούνται για τη συντήρηση ή επέκταση των εγκαταστάσεών τους από τον τακτικό προϋπολογισμό και λειτουργούν σε εκτάσεις που τους έχουν παραχωρηθεί από το Κράτος ή από Ν.Π.Δ.Δ., ή αθλητικές εγκαταστάσεις και υποστηρικτικά σε αυτές κτίρια που ανήκουν σε αθλητικά σωματεία, έχουν αγοραστεί από τα ίδια τα αθλητικά σωματεία πριν από το έτος 1983, τα δε κτίρια και οι αθλητικές εγκαταστάσεις αυτών έχουν λάβει έγκριση από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού,

ι) το σύνολο των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και κτιριακών υποδομών που αποτελούν προσαρτήματα των δημόσιων ιχθυοτροφείων και είναι απαραίτητα για την ιχθυοτροφική τους λειτουργία,

ια) των Ο.Τ.Α.,

ιβ) που στεγάζουν υποδομές ιδιοκτησίας του Πανελληνίου Συλλόγου Παραπληγικών (ΠΑΣΠΑ), για την κάλυψη αναγκών των μελών του,

ιγ) που ανήκουν σε δημοτικά ευαγή ιδρύματα ή σε αγαθοεργά ιδρύματα του ν.3687/1929 (Α31), στα οποία έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της δημοτικής νομοθεσίας για τη διοίκηση και διαχείριση της περιουσίας τους.

Για τις ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης δεν καταβάλλεται παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο, πλην της περ. ια΄, όπου καταβάλλεται παράβολο με εξαίρεση τις περιπτώσεις που αυτά χρησιμοποιούνται για ιδιόχρηση, καθώς και των περ. ιβ΄ και ιδ΄ που καταβάλλονται το παράβολο και το 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου,

ιδ) κατασκευές και εγκαταστάσεις πολιτιστικών συλλόγων, εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα και εδρεύουν και δραστηριοποιούνται σε οικισμούς πληθυσμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων.

Η υπαγωγή των ανωτέρω αυθαίρετων κατασκευών στις διατάξεις του παρόντος γίνεται κατόπιν υποβολής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος και τεχνικής έκθεσης μηχανικού, με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων.

Για όλα τα αυθαίρετα των περιπτώσεων του άρθρου 114 υποβάλλονται πέραν της αίτησης, τοπογραφικό διάγραμμα και τεχνική έκθεση μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων. Επίσης, όπου απαιτείται, υποβάλλεται και μελέτη στατικής επάρκειας ή τεχνική έκθεση μηχανικού σε περίπτωση απαλλαγής σύμφωνα με το άρθρο 99 παρ. η και την Υ.Α ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2018 (ΦΕΚ 1643Β).

2. Εξαιρούνται από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν σε ακίνητα ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου ή των Ο.Τ.Α. ή των νομικών προσώπων της παρ.1, εφόσον εκμισθώνονται σε τρίτους για τη λειτουργία καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος. Στην περίπτωση αυτή, για την υπαγωγή των κατασκευών ή χρήσεων αυτών εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις του παρόντος.

2Α. Αν τμήμα κτιρίου εντός ακινήτου της περ. ζ' της παρ.1 βρίσκεται εντός περιοχής της περ. ζ' της παρ.2 του άρθρου 89, δύναται να υπαχθεί στην αναστολή επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του ενιαίου ειδικού προστίμου, εφόσον υφίσταται θετική γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων σχετικά με την τεχνική αδυναμία κατεδάφισης αυτού ύστερα από υποβολή σχετικής τεχνικής έκθεσης μηχανικού, το εμβαδόν της αυθαίρετης κατασκευής δεν υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) της νομίμως δομημένης επιφάνειας και από την 1η Ιανουαρίου 2024 δεν αναπτύσσεται, εντός της αυθαίρετης κατασκευής, οικονομική δραστηριότητα.

3. Στις διατάξεις του παρόντος, κατά παρέκκλιση των οριζομένων στο άρθρο 89, υπάγονται :

α) κατασκευές και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες έχουν αναγνωριστεί από τον Ε.Ο.Τ. ως χιονοδρομικά κέντρα, εφόσον ανεγέρθηκαν ή εγκαταστάθηκαν από φορείς του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α., καθώς και από αθλητικούς και ορειβατικούς συλλόγους μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα. Μετά την περαίωση της υπαγωγής, είναι δυνατή ή αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα, ύστερα από αίτημα του αρμόδιου δημόσιου φορέα ή του αρμόδιου Ο.Τ.Α.,

β) κατασκευές και εγκαταστάσεις χιονοδρομικών κέντρων και ορεινών καταφυγίων δημόσιου ενδιαφέροντος, που έχουν εκτελεστεί ύστερα από έγκριση χρηματοδότησης από δημόσια αρχή ή έχουν εγκριθεί από τον Ε.Ο.Τ.. Μετά την περαίωση της υπαγωγής, είναι δυνατή ή αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα, ύστερα από αίτημα του αρμόδιου δημόσιου φορέα ή του αρμόδιου Ο.Τ.Α.,

γ) κατασκευές και εγκαταστάσεις αστεροσκοπείων και συνοδών εγκαταστάσεων αυτών, που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε εκπαιδευτικά ιδρύματα δημόσιου χαρακτήρα,

δ) κτίρια εντός χερσαίας ζώνης λιμένα, που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε δημόσια αρχή ή έχουν παραχωρηθεί στους δήμους,
ε) κατασκευές και εγκαταστάσεις καθ' υπέρβαση νόμιμης άδειας σε εγκεκριμένους χώρους οργανωμένης υπαίθριας δασικής αναψυχής, οι οποίες έχουν κατασκευαστεί από Ο.Τ.Α. ή άλλη δημόσια αρχή, χωρίς την έγκριση της αρμόδιας για την έκταση δασικής υπηρεσίας. Για την υπαγωγή, πέραν των προβλεπόμενων δικαιολογητικών, απαιτείται και η θετική γνωμοδότηση της δασικής υπηρεσίας στην οποία υπάγεται η έκταση.

Η υπαγωγή στον παρόντα των ανωτέρω κατασκευών, δεν απαλλάσσει την υποχρέωση των αιτούντων για την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου, σύμφωνα τις διατάξεις του παρόντος. Η μελέτη στατικής επάρκειας, όπου απαιτείται, εκπονείται υποχρεωτικώς πριν από την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 115
Αυθαίρετες κατασκευές σε οικισμούς που κατασκευάστηκαν από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)

1. Κατά παρέκκλιση άλλων διατάξεων, στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται :

α) αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) και έχουν περιέλθει, κατά το άρθρο 35 του ν.4144/2013 (Α88), στον Οργανισμό Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.), εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες είχαν συντελεσθεί έως την ολοκλήρωση της κατασκευής του οικισμού.
Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τον Ο.Α.Ε.Δ. σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος και τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών.

β) Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) και έχουν παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους, εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες είχαν συντελεσθεί έως την ολοκλήρωση της κατασκευής του οικισμού.
Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος, τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών και του οριστικού παραχωρητηρίου.

γ) Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), έχουν παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους και οφείλονται στη διαχείρισή τους από τους οριστικούς δικαιούχους.
Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος, τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών και του οριστικού παραχωρητηρίου ή του νόμιμου τίτλου.

2. Στις προηγούμενες περιπτώσεις, η αίτηση υπαγωγής μπορεί να υποβληθεί είτε ανά αυτοτελή ιδιοκτησία είτε για το σύνολο των κτιρίων και εγκαταστάσεων του στοίχου, του οικοδομικού τετραγώνου ή και του συνολικού οικισμού.

3. Για τις αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες των περ. α΄ και β΄ της παρ.1 δεν καταβάλλονται παράβολο και ειδικό πρόστιμο. Για τις αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες της περ. γ΄ της παρ. 1 καταβάλλεται παράβολο πεντακοσίων (500) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο.

Άρθρο 116
Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό και προστατευόμενες περιοχές

1. Στις διατάξεις του παρόντος άρθρου, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, εφόσον αυτές έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό τμήμα πόλης και σε παραδοσιακούς οικισμούς άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) κατοίκων, είτε έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της πράξης χαρακτηρισμού είτε μεταγενέστερα, εφόσον προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, στην οποία τεκμηριώνεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις. Κατ' εξαίρεση, για αυθαίρετες κατασκευές εντός παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος πόλεως άνω των 5.000 κατοίκων, που διέπονται και από ειδικότερες διατάξεις προστασίας (όπως ιστορικό κέντρο) ακολουθείται η διαδικασία των παραγράφων 2 και 3.

2. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των κατηγοριών 2 έως 5 του άρθρου 96 που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των πέντε χιλιάδων (5.000) σύμφωνα με τα εξής :

α) μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των περιπτώσεων α, ι και ια του άρθρου 99, απαιτείται και υποβολή αίτησης στην επιτροπή αυθαίρετων κατασκευών της παραγράφου 3,

β) μετά την εξέταση των ανωτέρω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στον παρόντα, η επιτροπή δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση, με βάση την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον, καθώς και την αρχιτεκτονική και μορφολογική

τυπολογία του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης,

γ) η επιτροπή μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος στους ισχύοντες μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του παραδοσιακού οικισμού ή του παραδοσιακού τμήματος πόλης, σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 107. Επίσης η επιτροπή μπορεί να προβεί σε αυτοψία προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής,

δ) όπου απαιτούνται εργασίες προσαρμογής, αυτές εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη και μετά την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εφόσον απαιτείται. Στην περίπτωση αυτή, η άδεια εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και να πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από τον ελεγκτή δόμησης.

Μετά το πέρας των εργασιών προσαρμογής, η επιτροπή, αφού διαπιστώσει την εκτέλεση αυτών, επιτρέπει την ολοκλήρωση της υπαγωγής των αυθαίρετων κατασκευών στις διατάξεις του παρόντος.

3. Για τον έλεγχο της δυνατότητας μορφολογικής και αισθητικής ένταξης των αυθαίρετων κατασκευών ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός και των σχετικών δικαιολογητικών, συνιστάται από το Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης πενταμελής επιτροπή ανά περιφερειακή ενότητα που συνεδριάζει στην έδρα αυτής και αποτελείται από :

α) έναν αρχιτέκτονα του Τοπικού Παρατηρητηρίου ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,

β) έναν αρχιτέκτονα της Υπηρεσίας Δόμησης της περιφερειακής ενότητας, με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν αρχιτέκτονα του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, με τον αναπληρωτή του,

δ) έναν αρχιτέκτονα εκπρόσωπο του ΣΑΔΑΣ, με τον αναπληρωτή του,

ε) έναν πολιτικό μηχανικό, εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, με τον αναπληρωτή του.

Μέχρι τη συγκρότηση του Τοπικού Παρατηρητηρίου, ως Πρόεδρος της ως άνω επιτροπής ορίζεται ένας αρχιτέκτονας από την Περιφέρεια, με τον αναπληρωτή του.

Μέχρι τη συγκρότηση της Επιτροπής της παραγράφου 3 του άρθρου 116 του ν.4495/2017, όπως ισχύει, τις αρμοδιότητες που αποδίδονται σε αυτήν, ασκεί το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) του άρθρου 7 του ν.4495/2017, όπως ισχύει.

---

4. Η επιτροπή αποφαίνεται εντός δέκα πέντε (15) ημερών από την υποβολή της αίτησης για την υπαγωγή ή μη στις διατάξεις του παρόντος, με την προϋπόθεση υποβολής των κατωτέρω δικαιολογητικών, τα οποία πρέπει να κατατεθούν από τον ενδιαφερόμενο ή τον εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό του, στο τοπικό παρατηρητήριο μαζί με τη σχετική αίτηση :

α) **αρχιτεκτονική αποτύπωση** η οποία συνοδεύεται από **τεχνική έκθεση μηχανικού**, στην οποία αναφέρονται η περιγραφή του κτιρίου, ιστορικό αδειοδοτήσεων, καθώς ο τρόπος και τα υλικά κατασκευής και αιτιολογείται η μορφολογική και αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής στο σύνολο του κτιρίου και του άμεσου δομημένου περιβάλλοντός του,

β) **φωτογραφική τεκμηρίωση** της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και του άμεσα δομημένου περιβάλλοντός του,

γ) **τοπογραφικό διάγραμμα**, στο οποίο αποτυπώνεται η θέση της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του,

δ) **υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού** ότι τα παραπάνω στοιχεία είναι ίδια με αυτά που θα εισαχθούν στο πληροφοριακό σύστημα,

ε) **αποδεικτικά χρόνου** κατασκευής / αποπεράτωσης,

στ) **αποδεικτικά δικαιώματος υπαγωγής** του αιτούντος.

5. Μετά τη κήρυξη ως παραδοσιακού οικισμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εξ ολοκλήρου αυθαίρετων κατασκευών που έχουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) υπέρβαση οποιουδήποτε όρου δόμησης, πέραν των υφιστάμενων, κατά την κήρυξη, αυθαίρετων κτισμάτων.

6. Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, για τα οποία απαιτείται έγκριση της επιτροπής του παρόντος, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της περίπτωσης α της παραγράφου 2 και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, την υποχρέωση δε ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

7. Η προθεσμία εξόφλησης του ειδικού προστίμου, πέραν της καταβολής του 30% του ποσού του προστίμου, αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη.

8. Η επιτροπή, μετά τη θετική κρίση της, ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο (2) ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

9. α) Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 96, καθώς και πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81, σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται με τις διατάξεις του ν.3028/2002, εξαιρουμένων των ζωνών Α με την επιφύλαξη της περίπτωσης θ' της παραγράφου 2 του άρθρου 89 του παρόντος, καθώς και σε τόπους που έχουν διπλό χαρακτηρισμό (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος) τακτοποιούνται κατόπιν γνωμοδότησης του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με την εξής διαδικασία :

Αρχικά υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα δήλωση υπαγωγής κατά τα οριζόμενα στη παράγραφο 5 του άρθρου 81 και στις περιπτώσεις α, ι και ια του άρθρου 99. Ακολουθεί η υποβολή αιτήσεως του ενδιαφερομένου προς την αρμόδια

υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου. Εν συνεχεία, το κατά νόμο αρμόδιο όργανο ή υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού γνωμοδοτεί, με την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης, αν από την υπαγωγή προκαλείται ή όχι άμεση ή έμμεση βλάβη στο πολιτιστικό αγαθό. Η γνωμοδότηση αυτή εκδίδεται εντός προθεσμίας εξήντα (60) ημερών από την υποβολή της αιτήσεως του ενδιαφερομένου στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Μετά την έκδοση της ως άνω γνωμοδότησης, ή σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της ως άνω προθεσμίας, η δήλωση υπαγωγής εξετάζεται από επταμελή επιτροπή που συγκροτείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού και συνεδριάζει εντός εξήντα (60) ημερών από την έκδοση της γνωμοδότησης ή από τη λήξη της προθεσμίας έκδοσής της, εφαρμοζόμενων κατ' αναλογία των οριζόμενων στις περιπτώσεις β, γ και δ της παραγράφου 2 και της παραγράφου 4. Η σύνθεση της επιτροπής είναι όμοια με αυτή της επιτροπής της παραγράφου 3 με την προσθήκη δύο (2) μελών ήτοι, ενός αρχιτέκτονα και ενός αρχαιολόγου, υπαλλήλων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με τους αναπληρωτές τους.

Μέχρι τη συγκρότηση της Επιτροπής της παραγράφου 9.α του άρθρου 116 του ν.4495/2017, όπως ισχύει, τις αρμοδιότητες που αποδίδονται σε αυτήν ασκεί το οικείο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α., ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ ή ΚΕ.Σ.Α.Α.) του άρθρου 13 του ν.4495/2017.

β) Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 5 του άρθρου 96 σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται με τις διατάξεις του ν.3028/2002, εξαιρουμένων των ζωνών Α με την επιφύλαξη της περίπτωσης θ' της παραγράφου 2 του άρθρου 89, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 1, 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 96 και πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81 στο περιβάλλον Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς, εξαιρουμένων των ζωνών Α με την επιφύλαξη της περίπτωσης θ' της παραγράφου 2 του άρθρου 89, τακτοποιούνται μετά από έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με την εξής διαδικασία :
Αρχικά υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα δήλωση υπαγωγής κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 81 και στις περιπτώσεις α, ι και ια του άρθρου 99.
Ακολουθεί η υποβολή αιτήσεως του ενδιαφερομένου προς την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου. Εν συνεχεία, εξετάζεται η δήλωση υπαγωγής του ενδιαφερομένου και εκδίδεται απόφαση έγκρισης ή μη του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, ύστερα από αιτιολογημένη γνώμη του αρμοδίου Συμβουλίου. Με την ανωτέρω διαδικασία δύναται να επιβάλλονται όροι και περιορισμοί στον όγκο, τη μορφή και τη χρήση για την προσαρμογή του αυθαιρέτου στο προστατευόμενο περιβάλλον. Μετά την έγκριση της υπαγωγής με την ως άνω διαδικασία ολοκληρώνεται η υπαγωγή των ως άνω αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων και πολεοδομικών παραβάσεων τηρουμένων των λοιπών διατάξεων του νόμου.

Α.Π.: οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/61939/2576 – 25.06.2021
Θέμα: Οδηγίες για την εφαρμογή του άρθρου 116 του ν.4495/17, όπως ισχύει.

Άρθρο 117
Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε διατηρητέο κτίριο

1. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων που βρίσκονται μέσα στον όγκο των διατηρητέων κτιρίων ή προσθήκες καθ' ύψος ή κατ' επέκταση σε ποσοστό που αθροιστικά δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της συνολικής δόμησης εντός του ακινήτου, καθώς και αυθαιρέτων μεμονωμένων κτισμάτων εντός του ακινήτου στο οποίο υφίσταται διατηρητέο κτίριο σε απόσταση από αυτό μεγαλύτερη του Δ.

Για την υπαγωγή, εκτός από τα δικαιολογητικά του άρθρου 99, απαιτείται και υποβολή αίτησης στο Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕΣΑ), με συνημμένα τα εξής δικαιολογητικά :

αα) φωτογραφία για το κτίριο, τοπογραφικό διάγραμμα, εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων,
ββ) πλήρη σχέδια αποτύπωσης του κτιρίου,
γγ) τεχνική έκθεση μηχανικού, στην οποία περιλαμβάνονται και όλα τα ιστορικά στοιχεία του κτιρίου,
δδ) υπεύθυνη δήλωση ότι δεν υπάρχει χαρακτηρισμός του κτιρίου από άλλο φορέα,
εε) δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης. Ειδικά για τις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης μπορεί να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίας χρονολογίας, κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας,
στστ) Μελέτη στατικής επάρκειας ή υποβολή τεχνικής έκθεσης εφ' όσον απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 99,
ζζ) τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον έλεγχο των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, εφόσον υπάρχουν.

2. Μετά τον έλεγχο των ανωτέρω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος, το συμβούλιο δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση με βάση τις μεταβολές στην αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου, καθώς και την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου ή και του περιβάλλοντος του χώρου.

Το συμβούλιο μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος, σύμφωνα με την εξέταση των στοιχείων που προσκομίζονται, και, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, μπορεί να προβεί σε αυτοψία, προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.

Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας, εφόσον απαιτείται. Αν απαιτείται έκδοση σχετικής άδειας, αυτή εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και η ορθή εκτέλεση των εργασιών πιστοποιείται από το Τοπικό Παρατηρητήριο.

Μετά τη διαπίστωση της εκτέλεσης των εργασιών προσαρμογής, το ΠΕΣΑ επιτρέπει την οριστική υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος.

3. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή/και χρήσεις σε κτίριο με νόμιμη οικοδομική άδεια στον περιβάλλοντα χώρο διατηρητέου κτιρίου σε επαφή ή και σε απόσταση από αυτό.

Για τη υπαγωγή, απαιτείται υποβολή αίτησης στο αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) με συνημμένα τα εξής δικαιολογητικά :

αα) φωτογραφική αποτύπωση, όπου εμφαίνεται και η σχέση του με το υπάρχον χαρακτηρισμένο διατηρητέο,

ββ) τοπογραφικό διάγραμμα,

γγ) το στέλεχος της οικοδομικής άδειας, καθώς και αντίγραφο της απόφασης χαρακτηρισμού του διατηρητέου κτιρίου,

δδ) διάγραμμα κάλυψης, όπου σημειώνεται η θέση και το περίγραμμα της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης και τα πολεοδομικά μεγέθη υπέρβασης, όπως επηρεάζουν τους σχετικούς υπολογισμούς,

εε) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη με την οποία να δηλώνεται ότι δεν υπάρχει χαρακτηρισμός του κτιρίου από άλλο φορέα,

στστ) κάτοψη του ορόφου, όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος,

ζζ) τομή, όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος,

ηη) δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης. Ειδικά για τις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης μπορεί να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίας χρονολογίας, κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας,

θθ) για κάθε μεμονωμένη αυθαίρετη κατασκευή και για αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εκτός κατοικίας, τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, αν υπάρχουν.

Στην τεχνική έκθεση πρέπει να τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζονται τα αξιόλογα αρχιτεκτονικά στοιχεία του διατηρητέου.

4. Μετά τον έλεγχο των ανωτέρω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος, το συμβούλιο δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση με βάση το αν η αυθαίρετη κατασκευή αλλοιώνει ή όχι το χαρακτήρα, τη δομή ή και την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου, καθώς και την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου ή και του περιβάλλοντος του, καθώς και το αν επηρεάζει και σε ποιόν βαθμό τους λόγους του χαρακτηρισμού του.

Το Σ.Α. μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος, σύμφωνα με την απόφαση χαρακτηρισμού και την αισθητική και μορφολογική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής σε σχέση με το πλησίον διατηρητέο κτίριο. Το Συμβούλιο μπορεί να προβεί σε αυτοψία, προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.

Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας, αν απαιτείται. Αν απαιτείται έκδοση σχετικής άδειας, αυτή εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από ελεγκτή δόμησης. Μετά την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής, το Σ.Α. επιτρέπει την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων στη ρύθμιση του παρόντος.

5. Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές για τα οποία απαιτείται έγκριση των συμβουλίων του παρόντος, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της περίπτωσης α της παραγράφου 2 και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, την υποχρέωση δε ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

6. Σε κάθε περίπτωση, η προθεσμία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου, πέραν της καταβολής του 30% του συνολικού ποσού, αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης του αρμόδιου οργάνου στον ιδιοκτήτη.

7. Το Συμβούλιο, μετά τη θετική κρίση του, ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός πέντε (5) ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

8. Σε διατηρητέα κτίρια ή σε κτίρια σε επαφή με αυτά ή και σε ακίνητα που περιλαμβάνουν διατηρητέα κτίρια, δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, των πρόχειρων κατασκευών.

9. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε χαρακτηρισμένα νεότερα μνημεία, σε κτήρια που βρίσκονται εντός τμημάτων πόλεων ή οικισμών που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία, καθώς και σε κτίρια που βρίσκονται εντός Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς, τακτοποιούνται μετά από απόφαση έγκρισης του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, μετά

από αιτιολογημένη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου, σύμφωνα με τη διαδικασία της παραγράφου 9β του άρθρου 116.

10. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις επί κτιρίων χαρακτηρισμένων τόσο ως διατηρητέων από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή άλλον αρμόδιο Υπουργό όσο και ως νεότερων μνημείων από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, υπάγονται στις ρυθμίσεις του παρόντος ως εξής :
Αρχικά υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα δήλωση υπαγωγής κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 81 και στις περιπτώσεις α, ι και ια του άρθρου 99. Ακολουθεί η υποβολή αιτήσεως του ενδιαφερομένου προς την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά της παραγράφου 4 του άρθρου 116. Εν συνεχεία, το κατά νόμον αρμόδιο όργανο ή υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού γνωμοδοτεί, με την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης, αν από την υπαγωγή προκαλείται ή όχι άμεση ή έμμεση βλάβη στο νεότερο μνημείο. Η γνωμοδότηση αυτή εκδίδεται εντός προθεσμίας εξήντα ημερών από την υποβολή της αιτήσεως του ενδιαφερομένου στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Μετά την έκδοση της ως άνω γνωμοδότησης, ή σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της ως άνω προθεσμίας, η δήλωση υπαγωγής εξετάζεται, εφαρμοζόμενων κατ' αναλογία των οριζόμενων στις περιπτώσεις β, γ και δ της παραγράφου 2 και της παραγράφου 4 του άρθρου 116, από εννεαμελή επιτροπή, η οποία συγκροτείται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού και συνεδριάζει εντός εξήντα (60) ημερών από την έκδοση της γνωμοδότησης ή από τη λήξη της προθεσμίας έκδοσής της στην έδρα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η επιτροπή αποτελείται από ένα μέλος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους που ορίζεται από τον Πρόεδρο αυτού ως πρόεδρος με τον αναπληρωτή του, τέσσερα (4) μέλη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) με την ιδιότητα του αρχιτέκτονα, που ορίζονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και τέσσερα (4) μέλη του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων (ΚΣΝΜ) που ορίζονται από τον Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού.

Μέχρι τη συγκρότηση της Επιτροπής της παραγράφου 10 του άρθρου 117 του ν.4495/2017, όπως ισχύει, τις αρμοδιότητες που αποδίδονται σε αυτήν, ασκεί το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α., ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ ή ΚΕ.Σ.Α.Α.) του άρθρου 13 του ν.4495/2017.

Άρθρο 118
Αυθαίρετες κατασκευές πλησίον γραμμών υψηλής τάσης

Για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης ιζ της παραγράφου 2 του άρθρου 89, ο Διαχειριστής Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου ή του εξουσιοδοτημένου μηχανικού, εκδίδει βεβαίωση ότι τηρούνται οι ισχύοντες περιορισμοί για τη γειτνίαση του ακινήτου με τις γραμμές μεταφοράς.

Άρθρο 119
Αυθαίρετες κατασκευές τουριστικών εγκαταστάσεων

Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις τουριστικών εγκαταστάσεων, κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής, υπό την προϋπόθεση ότι για τις κατασκευές αυτές έχει εκδοθεί, μετά την καταβολή σχετικού προστίμου, σήμα λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ., καθώς και υπό την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν νομίμως μέχρι τις 28.7.2011.

Άρθρο 120
Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων

Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων και συνοδών κτιρίων προσωρινής διαμονής σε δημόσιες, υπό νόμιμη παραχώρηση ή ιδιωτικές εκτάσεις, τις οποίες εκμεταλλεύονται νομίμως κτηνοτρόφοι και οι εκτάσεις αυτές έχουν καταχωριστεί στο Ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης και Ελέγχου Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων (ΟΣΔΕ), μπορεί να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, χωρίς καταβολή προστίμου, αφού υποβάλουν :

α) αίτηση,
β) αντίγραφο της Ενιαίας Αίτησης Ενίσχυσης, με τα αντίστοιχα αποσπάσματα χάρτη, όπου αποτυπώνονται από το μηχανικό τα σημεία των σταυλικών εγκαταστάσεων,
γ) τεχνική έκθεση μηχανικού, όπου δηλώνεται ότι οι επιφάνειες του κτίσματος ή των κτισμάτων προσωρινής διαμονής ατόμων δεν υπερβαίνουν συνολικά τα 50 τ.μ., καθώς και ο τρόπος κατασκευής αυτών και των σταυλικών εγκαταστάσεων,
δ) παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους τριακοσίων (300) ευρώ.

Άρθρο 121
Αυθαίρετες κατασκευές μονάδων υδατοκαλλιέργειας και προσαρτημάτων δημόσιων ιχθυοτροφείων

1. Στις ρυθμίσεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές απαραίτητες για τη λειτουργία νόμιμης μονάδας υδατοκαλλιέργειας, όπως ορίζονται στην παρ.74 του άρθρου 2 και στο άρθρο 21 του ν.4067/2012 (Α79), καθώς και εγκαταστάσεις οι οποίες αναφέρονται στην παρ.2 του άρθρου 4 του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλλιέργειες, το οποίο εγκρίθηκε με το άρθρο πρώτο της 31722/4.11.2011 απόφασης της

Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του χωροταξικού σχεδιασμού και της αειφόρου ανάπτυξης (Β2505), σε χώρους αρμοδιότητας της Κτηματικής Υπηρεσίας, ύστερα από έγκριση του Τμήματος Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων και Αλιείας της Γενικής Διεύθυνσης Δασών και Αγροτικών Υποθέσεων της αρμόδιας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και κατά παρέκκλιση των περιορισμών των περιπτώσεων ζ και η της παραγράφου 2 του άρθρου 89 του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παραγράφου αυτής, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος. Για την υπαγωγή, πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών, υποβάλλονται το μισθωτήριο συμβόλαιο και η άδεια ίδρυσης μονάδας υδατοκαλλιέργειας.

2. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο (2) ετών, οι κατασκευές αυτές πρέπει να προσαρμοστούν με τις διατάξεις της απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής που προβλέπεται στο τελευταίο εδάφιο του άρθρου 21 του ν.4067/2012 και της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του πιο πάνω Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλλιέργειες ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.

3. Με ευθύνη κάθε δήμου, οι προσωρινές κατασκευές πρέπει να αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθος τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξή τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε δήμου. Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, η οποία κοινοποιείται στην αρμόδια λιμενική αρχή και την Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου και, ύστερα από αίτηση, εγκρίνεται από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία περιγράφονται με σαφήνεια οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά. Η εγκριτική απόφαση μπορεί να περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο στο οποίο πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές απαραίτητες για τη λειτουργία των μονάδων υδατοκαλλιέργειας, καθώς και να περιλαμβάνει όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα.

4. Στις διατάξεις του παρόντος άρθρου υπάγονται και αυθαίρετες κατασκευές, εγκαταστάσεις και συνοδά έργα που αφορούν τη λειτουργία μονάδας παραγωγής νερού ύδρευσης μέσω αφαλάτωσης, κατά παρέκκλιση των οριζομένων στις διατάξεις των περιπτώσεων ζ και η της παραγράφου 2 του άρθρου 89 του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή τους υποβάλλονται πέραν των λοιπών δικαιολογητικών, το μισθωτήριο συμβόλαιο, η άδεια λειτουργίας της μονάδας, η Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων ή Υπαγωγή σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις και η Άδεια Μηχανολογικής Εγκατάστασης.

Άρθρο 122
Αυθαίρετες κατασκευές σε παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενοτήτων Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου

1. Στις ρυθμίσεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές στις παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενοτήτων Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου, κατά παρέκκλιση της περίπτωσης ιγ της παρ.2 του άρθρου 89. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται, αντίστοιχα, στις διατάξεις του παρόντος. Για την υπαγωγή, πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών, υποβάλλονται :

α) έγγραφη βεβαίωση του αρμόδιου Ο.Τ.Α. σχετικά με τη συναίνεση για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος,

β) σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου φορέα διαχείρισης προστατευόμενης περιοχής.

2. Οι σχετικές κατασκευές αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθος τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξή τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε δήμου. Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου και, ύστερα από αίτηση, εγκρίνεται από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία περιγράφονται με σαφήνεια οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά. Η εγκριτική απόφαση περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο εκτάσεως που πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές, καθώς και όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα.

3. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο (2) ετών, οι κατασκευές αυτές οφείλουν να προσαρμοστούν σύμφωνα με την εγκριτική απόφαση της παραγράφου 2 ή σε διαφορετική περίπτωση, να απομακρυνθούν.

Η προθεσμία του πρώτου εδαφίου της παρ.4 του άρθρου 122 του ν.4495/2017, περί έκδοσης προεδρικού διατάγματος για την προστασία της περιοχής του Δέλτα Έβρου, παρατείνεται από τη λήξη της, και η παρ.4 διαμορφώνεται ως εξής :

4. Οι κείμενες στο Δέλτα του Έβρου αυθαίρετες κατασκευές υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των περ. ιγ' και στ' της παρ.2 του άρθρου 89, μετά την αποτύπωση τους σε προβολικό σύστημα ΕΣΓΑ 87 και την καταγραφή της χρήσης τους από το οικείο Δασαρχείο και εφόσον είναι σύμφωνες με το ειδικότερο περιεχόμενο και τους όρους του προεδρικού διατάγματος για την προστασία της περιοχής, το οποίο εκδίδεται κατά τη διαδικασία του ν.1650/1986, όπως ισχύει, μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2026. Έως την έκδοση του προεδρικού διατάγματος αναστέλλεται η είσπραξη και η επιβολή κάθε κύρωσης ως και η ισχύς διοικητικών πράξεων κατεδάφισης που τυχόν έχουν εκδοθεί κατ' εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας. Οι ως άνω κυρώσεις και μέτρα επιβάλλονται μετά την έκδοση του προεδρικού διατάγματος ως προς τις μη δυνάμενες να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος κατασκευές, λόγω ασυμβατότητάς τους με το ειδικό καθεστώς προστασίας της περιοχής, όπως αυτό θα έχει καθορισθεί από το παραπάνω προεδρικό διάταγμα.

5. Εντός προθεσμίας δύο (2) ετών από την έκδοση του προεδρικού διατάγματος προστασίας της περιοχής οι πληρούσες τους

ειδικότερους όρους αυτού κατασκευές υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου κατόπιν υποβολής εκ μέρους του κατόχου αυτών των απαιτούμενων δικαιολογητικών ως και των δικαιολογητικών των περιπτώσεων α και β της παραγράφου 1 του παρόντος. Εντός της ανωτέρω προθεσμίας οι ως άνω κατασκευές οφείλουν να προσαρμοστούν στην εγκριτική απόφαση της παραγράφου 2 του παρόντος, καθώς και στους τυχόν προβλεπόμενους ειδικώς ως προς αυτές όρους από το ως άνω προεδρικό διάταγμα ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.

6. Ειδικώς για τις υπαγόμενες στην παράγραφο 5 του παρόντος κατασκευές η είσπραξη και η επιβολή κάθε κύρωσης ως και η ισχύς διοικητικών πράξεων κατεδάφισης που τυχόν έχουν εκδοθεί κατ' εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας, αναστέλλεται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου και έως την πάροδο της προθεσμίας της προηγούμενης παραγράφου για την υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος νόμου και την προσαρμογή τους. Οι ως άνω διοικητικές πράξεις ανακαλούνται εφόσον βεβαιωθεί από την Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης κατόπιν σχετικής εισήγησης του Φορέα Διαχείρισης της περιοχής η προσαρμογή των κατασκευών, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην προηγούμενη παράγραφο του παρόντος.

Άρθρο 123
Αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων

Στις ρυθμίσεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων, κατά παρέκκλιση της περίπτωσης α της παρ.2 του άρθρου 89, με την προϋπόθεση ότι έχει κινηθεί, με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής. Αυθαίρετες κατασκευές της παραγράφου αυτής, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος. Για την υπαγωγή, πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών, υποβάλλονται:

α) έγγραφη βεβαίωση του αρμόδιου Ο.Τ.Α. σχετικά με τη συναίνεση για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος,

β) αντίγραφα στοιχείων και σχεδίων από τα οποία αποδεικνύεται η έναρξη της διαδικασίας τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου.

Άρθρο 124
Εξουσιοδοτικές διατάξεις

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να τροποποιείται η διαδικασία είσπραξης των προστίμων και η δυνατότητα κατάθεσής τους σε συμβεβλημένες τράπεζες.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε λεπτομέρεια για την ανάπτυξη, λειτουργία, σύσταση, επικαιροποίηση και τήρηση πληροφοριακού συστήματος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας που αφορά στα πολεοδομικά δεδομένα της χώρας και περιλαμβάνει δημόσια γεωχωρικά και λοιπά δεδομένα του εθνικού πολεοδομικού σχεδιασμού («Ηλεκτρονική Πολεοδομία») και αφορά ιδίως :

1) τη διαδικασία συντήρησης και ενημέρωσης του πληροφοριακού συστήματος,
2) τους συμμετέχοντες φορείς, όρους συμμετοχής και συνεργασίας,
3) τους όρους υποχρεωτικής χρήσης και αξιοποίησης του τομεακού πληροφοριακού συστήματος για τα πολεοδομικά δεδομένα της χώρας,
4) κάθε άλλο ζήτημα που αφορά την πλήρη αξιοποίηση και τη λειτουργία του συστήματος «Ηλεκτρονική Πολεοδομία» και των εφαρμογών του.

Για τις περιπτώσεις των παραγράφων 1, 2 και 3 του άρθρου 88 του παρόντος νόμου, κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με την επιλογή των φορέων είσπραξης του ενιαίου ειδικού προστίμου, το ποσό της αμοιβής και των διατραπεζικών εξόδων που θα καταβάλλονται προς τους φορείς είσπραξης ανά τύπο συναλλαγής, την απόδοση των ποσών στο Πράσινο Ταμείο, τη διαδικασία καταβολής των αμοιβών και των διατραπεζικών εξόδων προς τους φορείς είσπραξης, τον τρόπο ενημέρωσης περί καταβληθέντων ποσών και κάθε άλλο σχετικό ζήτημα, ιδίως συναφές με τη διαδικασία είσπραξης και απόδοσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, ρυθμίζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 125
Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις Τμήματος Δ

1. Αν έχει πραγματοποιηθεί υπαγωγή στο ν.4178/2013, τότε είναι δυνατό με αίτηση του ενδιαφερομένου να επανυπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος.
Στην περίπτωση αυτή, καταβληθέντα ποσά στο πλαίσιο του ν.4178/2013 συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο πρόστιμο ως αυτό υπολογίζεται με βάση το Παράρτημα Α. Αν από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου με βάση τις διατάξεις του παρόντος δεν αναζητούνται.

2. Μέχρι την έναρξη λειτουργίας του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος εξακολουθούν να υφίστανται οι υπάρχουσες διοικητικές δομές με τις αρμοδιότητές τους σε σχέση με την εφαρμογή των προβλέψεων του παρόντος.

3. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στην κατηγορία 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 4 του άρθρου 96, μπορούν, ύστερα από σχετική **συμπληρωματική δήλωση υπαγωγής στις**

διατάξεις του παρόντος, να ενταχθούν στην ανωτέρω κατηγορία χωρίς την καταβολή πρόσθετου παραβόλου.

4. Οι ιδιοκτήτες ή συνιδιοκτήτες ακινήτων, των οποίων οι αυθαίρετες κατασκευές είχαν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του ν.4014/2011 σύμφωνα με την περίπτωση ε της παρ.3 του άρθρου 30 του ν.4067/2012, πλην όμως δεν έχει ολοκληρωθεί η υπαγωγή τους, μπορούν, εντός δύο (2) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, να περαιώσουν τη σχετική υπαγωγή με την καταβολή του σχετικού ενιαίου ειδικού προστίμου όπως αυτό επανυπολογίζεται, ύστερα από αίτησή τους, με τους ίδιους όρους και προϋποθέσεις, καθώς και με τις μειώσεις και αυξήσεις προστίμων που ισχύουν για τις νέες δηλώσεις υπαγωγής που υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος.

5. Μέχρι την συγκρότηση και έναρξη λειτουργίας της επιτροπής της παραγράφου 10 του άρθρου 117, το ΚΕΣΑ, μετά από σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Διεύθυνσης του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, επιλαμβάνεται της υπαγωγής στη διαδικασία του άρθρου 117 του παρόντος νόμου των εκκρεμών ενώπιόν του διαδικασιών τακτοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων διατηρητέων κτιρίων της παραγράφου 10 του άρθρου 117 του παρόντος νόμου.

Μέχρι την συγκρότηση και έναρξη λειτουργίας της επιτροπής της παραγράφου 3 του άρθρου 116, για τις υπαγωγές του άρθρου αυτού συνεχίζουν να επιλαμβάνονται οι επιτροπές που είχαν συσταθεί σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν.4178/2013. Η θητεία των εν λόγω επιτροπών, σε περίπτωση που έχει λήξει, παρατείνεται έως τις 31.7.2018 με δυνατότητα εκ νέου παράτασης μετά από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Μέχρι τη συγκρότηση και έναρξη λειτουργίας των Περιφερειακών Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.) της παραγράφου 1 του άρθρου 12, τα αρμόδια κατά περίπτωση Κεντρικά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α., ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.) του άρθρου 13, μετά από εισήγηση των αρμόδιων Διευθύνσεων των Υπουργείων Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας και Θράκης), στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων τους, επιλαμβάνονται της διαδικασίας των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 117.

6. Καταργούνται η παρ.2 του άρθρου 34 του ν.4315/2014 (Α269) και τα άρθρα 1 έως και 30, εκτός από την παράγραφο 9 του άρθρου 30, καθώς και 38 και 39 του ν.4178/2013.

7. Μέχρι τη συγκρότηση και λειτουργία των ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., ο έλεγχος των προϋποθέσεων εφαρμογής και η σύμφωνη γνώμη των περιπτώσεων της παραγράφου 3 του άρθρου 110, εξετάζεται και δίδεται από το οικείο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. μετά από εισήγηση της αρμόδιας Υ.Δομ.

Σε περίπτωση μεταφοράς δήλωσης υπαγωγής από τον ν.4178/13 στον ν.4495/17, ισχύει το άρθρο 8 της υπ. αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017 Κ.Υ.Α. "Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου, προϋποθέσεις και έλεγχος μειώσεων ειδικού προστίμου λόγω εργασιών προσαρμογής, στατικής ενίσχυσης και ενεργειακής αναβάθμισης, για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στον ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» ανάθεση διαχείρισης και λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρέτων και καθορισμός ποσού ανταπόδοσης και λοιπών υποχρεώσεων του αρμόδιου φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος." (ΦΕΚ 3976Β/14-11-2017). Ειδικότερα, δηλώσεις υπαγωγής στον ν.4178/2013, για τις οποίες έχει καταβληθεί παράβολο και ποσοστό ανταπόδοσης, δύνανται να υπαχθούν στις διατάξεις του ν.4495/2017 κατόπιν ηλεκτρονικού αιτήματος του εξουσιοδοτημένου μηχανικού και μεταφέρονται σε κατάσταση αρχικής υποβολής στον ν.4495/2017, με δυνατότητα εκ νέου επιλογής τόσο του είδους της υπαγωγής (διατήρηση, νομιμοποίηση, κατεδάφιση) όσο και του τρόπου εξόφλησης των προστίμων.

Δηλώσεις υπαγωγής κατά το άρθρο 23 παρ.1α του ν.4178/13, για τις οποίες έχει παρέλθει το οριζόμενο χρονικό διάστημα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης, δεν είναι δυνατόν να μεταφερθούν στον ν.4495/17, παρά μόνο να γίνει εξ' αρχής υπαγωγή, είτε για τακτοποίηση είτε για έκδοσης άδειας νομιμοποίησης με συμψηφισμό των καταβληθέντων παραβόλων. Τέλος, πέραν των ανωτέρω κατ' άρθρο διευκρινίσεων, σημειώνεται ότι εξακολουθούν να ισχύουν διευκρινίσεις, οδηγίες και κατευθύνσεις που έχουν δοθεί σε προγενέστερες εγκυκλίους του Υπουργείου για τις υπαγωγές με τις διατάξεις των νόμων ν.4014/11 και ν.4178/13, εφόσον δεν ορίζονται διαφορετικά στην παρούσα και δεν αντίκεινται στις διατάξεις του ν.4495/2017, όπως εκάστοτε ισχύει.

ΤΜΗΜΑ ΔΑ - ΑΥΣΤΗΡΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α - ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ

Άρθρο 125^{Α}
Πεδίο εφαρμογής

1. Στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος Τμήματος εμπίπτουν όλα τα αυθαίρετα κτίσματα και οι κατασκευές και όλες οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που δεν εμπίπτουν ή δεν έχουν υπαχθεί νομίμως σε καθεστώς αναστολής επιβολής κυρώσεων. Εξαιρούνται :

α) η παραχώρηση απλής χρήσης κατά τα άρθρα 13Α του ν.2971/2001 (Α285) και τα άρθρα 8, 9, 11 του ν.5092/2024 (Α33), καθώς και οποιαδήποτε αλλοίωση της μορφολογίας του εδάφους στον αιγιαλό, την παραλία, την όχθη, την παρόχθια ζώνη, υδάτινο στοιχείο, πυθμένα και υπέδαφος του βυθού της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης, ζώνη λιμένα και κοίτης πλεύσιμου ποταμού με τη λήψη ή απόληψη χώματος, λίθων ή άμμου ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο, κατά το μέρος που δεν αφορούν σε αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές,

β) οι επεμβάσεις σε χώρο του αιγιαλού, της παραλίας, τη ζώνη λιμένα, της όχθης, της παρόχθιας ζώνης, υδάτινου στοιχείου, πυθμένα και υπεδάφους του βυθού της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και κοίτης πλεύσιμου ποταμού με ελαφριές κατασκευές και η επισκευή αυτών,

γ) η παράνομη εκχέρσωση και φύτευση μη δασικών φυτών εντός δασών, δασικών, αναδασωτέων ή δημοσίων εκτάσεων των περ. α) και β) της παρ.5 του άρθρου 3 του ν.998/1979 (Α289).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β - ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ - ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΕΣ - ΕΛΕΓΧΟΣ

Άρθρο 125^{Β}
Δημιουργία διαδικτυακής πλατφόρμας για τον εντοπισμό αυθαιρέτων με χρήση δορυφορικών εικόνων και μη επανδρωμένων αεροσκαφών

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, κατόπιν απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, δημιουργείται και τηρείται διαδικτυακό χαρτογραφικό Πληροφοριακό Σύστημα Γεωεντοπισμού Αυθαιρέτων (Π.Σ.Γ.Α.), κατά τον ν.3882/2010 (Α166). Στο Π.Σ.Γ.Α. τίθεται σε λειτουργία πληροφοριακό υποσύστημα περιοδικής χαρτογράφησης και εντοπισμού κάθε νέου κτίσματος εντός της ελληνικής επικράτειας από το οποίο ενημερώνεται σχετικά η Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος (Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2. α) Ο εντοπισμός της αυθαίρετης δόμησης για την προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και της δημόσιας περιουσίας μέσω του ελέγχου και της καταστολής των αυθαίρετων κτισμάτων και κατασκευών και των αυθαίρετων χρήσεων, δύναται να πραγματοποιείται και με τη χρήση Συστημάτων μη Επανδρωμένων Αεροσκαφών (Σ.μηΕ.Α.) ή αεροφωτογραφιών ή δορυφορικών εικόνων. Αν για τις ανωτέρω απεικονίσεις δεν είναι δυνατή η χρήση Σ.μηΕ.Α. που ανήκουν στο Δημόσιο, η ανωτέρω υπηρεσία είναι δυνατόν να ανατίθεται σε χειριστή που κατέχει άδεια για επαγγελματική χρήση και είναι καταχωρισμένος στο Μητρώο Εκμεταλλευόμενων και Χειριστών Σ.μη.Ε.Α. του άρθρου 11 της υπό στοιχεία Δ/ΥΠΑ/21860/1422/2016 απόφασης του Διοικητή Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας (Β3152), όπως εκάστοτε ισχύει. Οι απεικονίσεις αυτές λαμβάνονται με αποκλειστικό σκοπό τον γεωεντοπισμό αυθαίρετων κτισμάτων και κατασκευών, και στο απολύτως αναγκαίο μέτρο. Αν κατά την εκτέλεση της λήψης των ανωτέρω απεικονίσεων μέσω Σ.μη.Ε.Α. ή αεροφωτογραφιών πραγματοποιείται επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, αυτή πρέπει να είναι σύμφωνη με την ισχύουσα νομοθεσία.

β) Όπου απαγορεύεται η πτήση των ΣΜηΕΑ, η Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π. απευθύνεται στη Διεύθυνση «Δ4» της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας για την εξασφάλιση άδειας, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 5 του Κανονισμού γενικό πλαίσιο πτήσεων Συστημάτων μη Επανδρωμένων Αεροσκαφών - ΣμηΕΑ (Unmanned Aircraft Systems - UAS, Δ/ΥΠΑ/21860/1422/2016, Β3152). Η άδεια χορηγείται εντός μίας (1) εργάσιμης ημέρας από την περιέλευση του σχετικού αιτήματος σε αυτή. Μετά την έγκριση των πτήσεων, ο οικείος Φορέας Διαχείρισης ενημερώνεται από τη Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π. για την ημερομηνία και το χρονικό διάστημα, κατά το οποίο θα πραγματοποιηθούν οι σχετικές πτήσεις. Για τις περιπτώσεις πραγματοποίησης των πτήσεων ΣμηΕ.Α. από ιδιώτες, αυτοί πρέπει να είναι κάτοχοι πιστοποιητικού βιομηχανικής ασφάλειας σύμφωνα με τον Εθνικό Κανονισμό Βιομηχανικής Ασφάλειας (Β4071/2020).

γ) Με απόφαση του Ειδικού Επιθεωρητή Ελέγχου και Καταστολής της Αυθαίρετης Δόμησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση του Προϊσταμένου της Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π., καθορίζονται οι περιοχές και το ειδικότερο αντικείμενο των σχετικών απεικονίσεων, για τις οποίες είναι αναγκαία η χρήση των μέσων αυτών.

δ) Σε κάθε περίπτωση, από τις πτητικές δραστηριότητες της παρούσας εξαιρούνται οι περιοχές που ορίζονται ως Ναυτικά Οχυρά, σύμφωνα με τον α.ν. 376/1936 (Α192). Για τις υπόλοιπες περιοχές πλησίον ή άνωθεν Στρατιωτικών Εγκαταστάσεων τηρούνται οι προβλεπόμενες διαδικασίες λήψης άδειας από τις αρμόδιες Στρατιωτικές Αρχές. Η άδεια χορηγείται εντός μίας

(1) εργάσιμης ημέρας από την περιέλευση του σχετικού αιτήματος σε αυτές.

Άρθρο 125Γ
Ενιαίο Ηλεκτρονικό Σύστημα Καταγγελιών

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας συστήνεται Ενιαίο Ηλεκτρονικό Σύστημα Καταγγελιών (Ε.Η.ΣΥ. ΚΑ. ή Σύστημα), προσβάσιμο μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης (ΕΨΠ-gov.gr). Αντικείμενο του Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ. είναι η δημιουργία και τήρηση: α) ψηφιακού αρχείου καταγγελιών για τον εντοπισμό και τον έλεγχο αυθαίρετων κτιρίων και κατασκευών που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος, και β) ηλεκτρονικής βάσης δεδομένων για την υποβολή των καταγγελιών και των συνοδών στοιχείων που προβλέπονται στο άρθρο 125Δ, καθώς και για την καταγραφή, αξιολόγηση και προτεραιοποίηση της παρακολούθησης της εξέλιξής τους.
2. Ο σχεδιασμός, η συνολική υποστήριξη, διαχείριση και η παραγωγική λειτουργία, η τεχνολογική ανάπτυξη, αναβάθμιση και υποστήριξη του Ε.ΗΣ.Υ.ΚΑ. και των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του, η συντήρηση του εξοπλισμού και του λογισμικού του, καθώς και η τεχνική υποστήριξη των καταγγελλόντων, των μηχανικών και των αρμοδίων υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας στη λειτουργία και χρήση του Συστήματος, ανατίθεται στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
3. Για την άντληση δεδομένων και αρχείων σχετικά με τα ακίνητα στα οποία αφορούν οι καταγγελίες, το Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ. διασυνδέεται με τις υπόλοιπες σχετικές ηλεκτρονικές υπηρεσίες του δημοσίου τομέα, ιδίως το σύστημα έκδοσης ηλεκτρονικών αδειών «e-Άδειες». Το Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ. δύναται να διαλειτουργεί και με άλλα πληροφοριακά συστήματα μέσω του Κέντρου Διαλειτουργικότητας της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων και Ψηφιακής Διακυβέρνησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με τα άρθρα 47 του ν.4623/2019 (Α134) και 84 του ν.4727/2020 (Α184).
4. Το Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ. τίθεται σε δοκιμαστική λειτουργία για δύο (2) μήνες. Η λήξη της δοκιμαστικής λειτουργίας του Μητρώου διαπιστώνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης. Έναν (1) μήνα μετά τη λήξη της δοκιμαστικής λειτουργίας του Συστήματος αρχίζει η παραγωγική λειτουργία αυτού. Για την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας του Συστήματος εκδίδεται διαπιστωτική απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης.

Άρθρο 125Δ
Διαδικασία υποβολής καταγγελιών στο Ενιαίο Ηλεκτρονικό Σύστημα Καταγγελιών

1. Η καταγγελία υποβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο, τον πληρεξούσιο δικηγόρο του ή από εξουσιοδοτούμενο μηχανικό.
2. Από την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας του Συστήματος, οι καταγγελίες υποβάλλονται ηλεκτρονικά μέσω της οικείας ψηφιακής πλατφόρμας του Ενιαίου Ηλεκτρονικού Συστήματος Καταγγελιών (Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ.). Εξαιρετικά και αν δεν είναι τεχνικά εφικτή η ηλεκτρονική υποβολή, οι καταγγελίες και τα στοιχεία για την υποστήριξή τους, υποβάλλονται: α) μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή β) σε έγχαρτη μορφή, με αυτοπρόσωπη παρουσία ή μέσω εξουσιοδοτημένου προσώπου, στη Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος του ως άνω Υπουργείου.
3. Αν για τη στοιχειοθέτηση της καταγγελίας χρησιμοποιούνται από τον καταγγέλλοντα απεικονίσεις μέσω Συστήματος μη Επανδρωμένων Αεροσκαφών (Σ.μη.Ε.Α.), αυτές γίνονται δεκτές αν λαμβάνονται μέσω χειριστή που κατέχει άδεια για επαγγελματική χρήση, είναι καταχωρισμένος στο Μητρώο Εκμεταλλευόμενων και Χειριστών Σ.μη.Ε.Α. του άρθρου 11 της υπό στοιχεία Δ/ ΥΠΑ/21860/1422/2016 απόφασης του Διοικητή Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας και έχουν τηρηθεί κατά τη λήψη των απεικονίσεων οι κανόνες εναέριας κυκλοφορίας του άρθρου 5 της ιδίας απόφασης. Στην περίπτωση αυτή, στην ανάρτηση των απεικονίσεων στο Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ. προβαίνει μόνο ο ανωτέρω χειριστής. Οι αναρτημένες απεικονίσεις διασυνδέονται απευθείας με την καταγγελία, χωρίς να λαμβάνει γνώση ή αντίγραφο αυτών ο καταγγέλλων, ο οποίος δύναται να ενημερώνεται σχετικά μόνο μέσω της ψηφιακής εφαρμογής του Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ.. Οι απεικονίσεις λαμβάνονται με αποκλειστικό σκοπό τη στοιχειοθέτηση της βασιμότητας της καταγγελίας και τον γεωεντοπισμό του ακινήτου στο οποίο αφορά η καταγγελία, και στο απολύτως αναγκαίο μέτρο. Αν κατά την εκτέλεση της λήψης των ανωτέρω απεικονίσεων μέσω Σ.μη.Ε.Α. πραγματοποιείται επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, αυτή πρέπει να είναι σύμφωνη με την ισχύουσα σχετική νομοθεσία.
4. Για την υποβολή της καταγγελίας καταβάλλεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου παράβολο ποσού εκατόν πενήντα ευρώ (150) μέσω της εφαρμογής «e-paravolo» της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων και Ψηφιακής Διακυβέρνησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης. Εξαιρούνται από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου, οι φορείς του δημοσίου τομέα, κατά την περ. α’ της παρ.1 του άρθρου 14 του ν.4270/2014 (Α143). Τα έσοδα του λογαριασμού διατίθενται για την καταβολή των αποζημιώσεων των ελεγκτών δόμησης που διεξάγουν τους ελέγχους, καθώς και για τις δαπάνες μετακίνησης και διαμονής των υπαλλήλων που απαρτίζουν τα κλιμάκια ελέγχου. Το παράβολο επιστρέφεται σε περίπτωση έστω και μερικής ευδοκίμησης της καταγγελίας.
5. Αν υποβληθεί σχετικό αίτημα από τον καταγγέλλοντα, ο εκάστοτε διαχειριστής του Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ. λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα για την προστασία της ταυτότητας του καταγγέλλοντος, καθώς και κάθε άλλης πληροφορίας, για την οποία ο καταγγέλλων

θεωρεί ότι η αποκάλυψή της είναι εξαιρετικά επιζήμια γι' αυτόν, εφόσον ο καταγγέλλων προσδιορίζει ειδικά τις πληροφορίες και τους λόγους, για τους οποίους ζητεί τη λήψη μέτρων εμπιστευτικότητας.

Άρθρο 125Ε
Αξιολόγηση, προτεραιοποίηση και διαχείριση των καταγγελιών

1. Η Αρμόδια υπηρεσία για την ενημέρωση του Ενιαίου Ηλεκτρονικού Συστήματος Καταγγελιών (Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ.) και την καταχώριση και επεξεργασία των δεδομένων και πληροφοριών του Συστήματος, καθώς και για την αξιολόγηση, προτεραιοποίηση και διαχείριση των καταγγελιών είναι η Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος (Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
Επίσης, η Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π. είναι αρμόδια για:
α) την ενημέρωση του Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ. με τα στοιχεία που αφορούν την εξέλιξη κάθε καταγγελίας, συμπεριλαμβανομένων των ελέγχων που διενεργήθηκαν και των αποτελεσμάτων τους,
β) την καταχώριση στο ανωτέρω σύστημα των καταγγελιών που υποβάλλονται σε έγχαρτη ή ηλεκτρονική μορφή λόγω τεχνικού προβλήματος του συστήματος, σύμφωνα με τις περ. α) και β) της παρ.2 του άρθρου 125Δ, και
γ) την καταχώριση στο σύστημα, κατά το στάδιο διενέργειας του ελέγχου του αυθαιρέτου, των καταγγελιών που έχουν υποβληθεί, μέχρι την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας του Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ..
Με εξαίρεση την ανωτέρω ενημέρωση του Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ., η Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π. δεν υποχρεούται να ενημερώνει τους καταγγέλλοντες ή τα εξουσιοδοτημένα από αυτούς πρόσωπα σχετικά με τη διαχείριση και εξέλιξη της καταγγελίας.
Οι τελευταίοι δύνανται να ενημερώνονται σχετικά μόνο μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας του Συστήματος.

2. Οι καταγγελίες αξιολογούνται βάσει :
α) της συμβατότητάς τους με τις αρμοδιότητες της Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π.,
β) της επάρκειας των στοιχείων που περιέχουν, ώστε να είναι δυνατή η διερεύνησή τους και η διεξαγωγή ελέγχου ή έρευνας.

3. Η Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π. κατόπιν αξιολόγησης κατά την παρ.2 :
α) Αρχειοθετεί τις προδήλως αβάσιμες ή αστήρικτες καταγγελίες, των οποίων είναι αδύνατη η διερεύνηση. Στην περίπτωση αυτή, ο καταγγέλλων δύναται να συμπληρώσει την καταγγελία του με την προσκομιδή, οποτεδήποτε, κάθε στοιχείου, εγγράφου και πληροφορίας για την υποστήριξή της και η καταγγελία επαναξιολογείται. Ως χρόνος υποβολής της λογίζεται ο χρόνος συμπλήρωσης από τον καταγγέλλοντα των σχετικών αποδεικτικών στοιχείων. Η Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π. δεν κωλύεται να επανεξετάσει υπόθεση που τέθηκε στο αρχείο, λαμβάνοντας υπόψη και αξιολογώντας αυτεπάγγελτα στοιχεία ή πληροφορίες των οποίων λαμβάνει γνώση, μέσω δημοσιευμάτων του τύπου, στοιχείων από άλλες δημόσιες αρχές ή και άλλες πηγές.
β) Δύναται, ύστερα από την προτεραιοποίηση της καταγγελίας, σύμφωνα με την παρ.4 :
βα) να διατάξει την άμεση διερεύνησή της και τη διεξαγωγή ελέγχου ή
ββ) να την εντάξει στο πλαίσιο του ευρύτερου προγραμματισμού ελέγχων που έχει εκπονήσει.
Η παραίτηση του ενδιαφερομένου από την καταγγελία, δεν συνεπάγεται την αναστολή ή τη ματαίωση του ελέγχου της.

4. Για την προτεραιοποίηση της καταγγελίας ως προς τη διεξαγωγή ελέγχου, η οποία δύναται να διενεργείται είτε ηλεκτρονικά μέσω του Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ., είτε από τη Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π., λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια :
α) το μέγεθος του αυθαίρετου κτιρίου ή κατασκευής,
β) η εκτίμηση του βαθμού επικινδυνότητας της καταγγελλόμενης πράξης και η αξιολόγηση του άμεσου ή επικείμενου κινδύνου ως προς τις άμεσες ή έμμεσες συνέπειές της στο περιβάλλον, ιδίως στα δάση, τις δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, στον αιγιαλό, στις παραλίες και στα ρέματα,
γ) η επανάληψη της καταγγελλόμενης πράξης ή η υποτροπή του καταγγελλόμενου.
Μεταξύ των καταγγελιών που προτεραιοποιούνται με βάση τα κριτήρια των περ. α), β) και γ), η Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π. μπορεί να συνεκτιμά και τη χρονική προτεραιότητά τους, από την ημερομηνία υποβολής της καταγγελίας ή συμπλήρωσης από τον καταγγέλλοντα των αναγκαίων στοιχείων για τη στοιχειοθέτησή της.

5. Για την αξιολόγηση και την προτεραιοποίηση των καταγγελιών το παρόν εφαρμόζεται και στις καταγγελίες που έχουν υποβληθεί μέχρι την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας του Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ..

6. Η Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π., ως υπεύθυνος επεξεργασίας, καθώς και ο εκτελών την επεξεργασία, διασφαλίζουν την προστασία των δικαιωμάτων των προσώπων, της ιδιωτικής ζωής και των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2016/679 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Απριλίου 2016 «για την προστασία των φυσικών προσώπων έναντι της επεξεργασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα και για την ελεύθερη κυκλοφορία των δεδομένων αυτών και την κατάργηση της οδηγίας 95/46/ΕΚ» (L 119) και τον ν.4624/2019 (Α137).

Άρθρο 125ΣΤ
Διαδικασία ελέγχου και αυτοψιών

1. Τα μέλη των κλιμακίων ελέγχου, μόλις λάβουν την εντολή ελέγχου, αναζητούν από τις αρμόδιες υπηρεσίες, τα στοιχεία που κατά την κρίση τους είναι αναγκαία για την πληρότητα του ελέγχου, τα οποία οι ανωτέρω υπηρεσίες χορηγούν αμελλητί. Κατά τον χρόνο διενέργειας του ελέγχου και μέχρι την έκδοση της έκθεσης αυτοψίας, τα μέλη των κλιμακίων ελέγχου έχουν

πρόσβαση και στα στοιχεία των ηλεκτρονικών εφαρμογών, ύστερα από αυθεντικοποίησή τους με τη διαδικασία της κοινής απόφασης της περ. α) της παρ.2 του άρθρου 125ΙΙ. Αν οι διενεργούντες τον έλεγχο είναι εγγεγραμμένοι στο μητρώο χειριστών Εκμεταλλευόμενων και Χειριστών και του Συστήματος μη Επανδρωμένων Αεροσκαφών (Σ.μη.Ε.Α.) ή μεταξύ των στοιχείων που τους έχουν χορηγηθεί περιλαμβάνονται απεικονίσεις μέσω μη επανδρωμένων αεροσκαφών, αυτές δύνανται να χρησιμοποιούνται για την καλύτερη αποτύπωση των πορισμάτων τους.

2. Η έκθεση αυτοψίας αφορά το αυθαίρετο κτίσμα ή κατασκευή και όχι τον ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή του και η μη αναφορά τους δεν ασκεί επιρροή στην πρόοδο της διαδικασίας. Στην έκθεση αυτοψίας διαλαμβάνονται :

α) η θέση του κτίσματος ή κατασκευής με συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς «ΕΓΣΑ 87»,

β) συνοπτική περιγραφή του κτίσματος ή κατασκευής με σκαρίφημα, οι διαστάσεις του και οι διατάξεις που έχουν παραβιαστεί,

γ) εισήγηση για τον υπολογισμό του προστίμου ανέγερσης που αναλογεί στην παράβαση και

δ) επισήμανση του δικαιώματος κάθε ενδιαφερομένου για την άσκηση της ενδικοφανούς προσφυγής του άρθρου 125Ζ στο κατά τόπο αρμόδιο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων, εντός της ανατρεπτικής προθεσμίας του ίδιου άρθρου.

3. Αν κατά τη διενέργεια αυτοψίας του κλιμακίου ελέγχου κριθεί ότι απαιτείται η διενέργεια ελέγχου στον αιγιαλό, την παραλία, την όχθη, τη ζώνη λιμένα, την παρόχθια ζώνη, υδάτινο στοιχείο, πυθμένα και υπέδαφος του βυθού της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και κοίτης πλεύσιμου ποταμού, καθώς και σε δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, για τη διαπίστωση παραβάσεων που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος, το κλιμάκιο ελέγχου ενημερώνει εγγράφως και αμελλητί τη Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωφελών Περιουσιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών ή τη Γενική Διεύθυνση Δασών και Δασικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αντίστοιχα, προκειμένου να μεριμνήσουν για τον ορισμό υπαλλήλων για τη διενέργεια αυτοψίας.

4. Η έκθεση αυτοψίας αποστέλλεται ηλεκτρονικά στη Γενική Διεύθυνση Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και στην αρμόδια υπηρεσία, οι οποίες με τη σειρά τους αποστέλλουν ανωνυμοποιημένο, ως προς τα στοιχεία των μελών των κλιμακίων ελέγχου, αντίγραφο της έκθεσης, στην κατά τόπο αρμόδια αστυνομική αρχή, η οποία την τοιχοκολλεί αμελλητί στο ακίνητο. Η τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας συνεπάγεται τη διακοπή των οικοδομικών εργασιών. Η έκθεση αυτοψίας αναρτάται στην ηλεκτρονική σελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ανωνυμοποιημένη ως προς τα στοιχεία των μελών του κλιμακίου ελέγχου και του φερόμενου ως κυρίου, νομέα, κατόχου ή κατασκευαστή, αν τα στοιχεία των ανωτέρω αναγράφονται σε αυτήν, με επιμέλεια της Γενικής Διεύθυνσης του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών.

5. Σε περίπτωση ασυμφωνίας της έκθεσης αυτοψίας με τον διενεργηθέντα επανέλεγχο που διενεργείται, το κλιμάκιο στο οποίο έχει δοθεί η εντολή για επανέλεγχο, είναι αρμόδιο για την έκδοση της οριστικής έκθεσης αυτοψίας, για την οποία εφαρμόζεται η διαδικασία του παρόντος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ - ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

Άρθρο 125^{Ζ}
Άσκηση και εξέταση προσφυγών

1. α) Κατά της έκθεσης αυτοψίας του άρθρου 125ΣΤ, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ενδικοφανή προσφυγή στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Β' (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β') εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας στο ακίνητο. Η προθεσμία και η άσκηση της προσφυγής έχουν ανασταλτικό αποτέλεσμα.

β) Άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής δεν χωρεί εάν κατά τον έλεγχο διαπιστωθεί ότι :

βα) εκτελούνται οικοδομικές εργασίες (επ' αυτοφώρω) και δεν υπάρχει έγκυρη πινακίδα του έργου,

ββ) πρόκειται για αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές σε ακίνητα των περ. ε), στ), ζ), η), θ), ι), ια), ιβ), ιγ), και ιδ) της παρ.2 του άρθρου 89,

βγ) πρόκειται για αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές στη ζώνη λιμένα, στο υδάτινο στοιχείο, στον πυθμένα θάλασσας και στο υπέδαφος του βυθού της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και κοίτη πλεύσιμου ποταμού. Στις υποπερ. βα), ββ) και βγ) εφαρμόζεται η διαδικασία του άρθρου 125Ι, για την έκδοση πρωτοκόλλου κατεδάφισης.

2. Η προσφυγή της παρ.1, επί ποινή απαραδέκτου :

α) συνοδεύεται από αποδεικτικό καταβολής υπέρ του Πράσινου Ταμείου, παραβόλου αα) διακοσίων (200) ευρώ για παραβάσεις επιφάνειας έως και τριάντα (30) τ.μ., αβ) πεντακοσίων (500) ευρώ για παραβάσεις επιφάνειας έως και ογδόντα (80) τ.μ. και αγ) χιλίων (1.000) ευρώ για παραβάσεις επιφάνειας άνω των ογδόντα (80) τ.μ., τα οποία επιστρέφονται αν η προσφυγή γίνει δεκτή, εν όλω ή εν μέρει,

β) κοινοποιείται από τον προσφεύγοντα στον Προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και

γ) αναφέρει τα πλήρη στοιχεία της ταυτότητας του προσφεύγοντος, τη διεύθυνση κατοικίας του ή την έδρα του, τον Αριθμό Φορολογικού Μητρώου και τη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, προκειμένου να του κοινοποιηθεί η πρόσκληση

ακρόασης ενώπιον του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β' και η απόφαση επί της προσφυγής του. Η διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου δύναται να αντλείται αυτόματα από το Εθνικό Μητρώο Επικοινωνίας.

3. Η απόφαση επί της προσφυγής εκδίδεται μέσα σε έναν (1) μήνα από την υποβολή της, κοινοποιείται δε ηλεκτρονικά στον προσφεύγοντα και στη Γενική Διεύθυνση του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών, η οποία ενημερώνει σχετικά τις αρμόδιες υπηρεσίες των Υπουργείων Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υποδομών και Μεταφορών.

4. Αν απορριφθεί η προσφυγή ή παρέλθει άπρακτη η προθεσμία για την άσκησή της, η έκθεση αυτοψίας καθίσταται οριστική. Η οριστική έκθεση αυτοψίας επέχει θέση πράξης διαπίστωσης παραβάσεων, βάσει της οποίας τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές καθίστανται άμεσα κατεδαφιστέα κατά το άρθρο 125Ι και επισύρουν τις κυρώσεις του άρθρου 125Θ.

Άρθρο 125^{Η}
Ένδικα βοηθήματα και μέσα

1. Κατά της απόφασης του Κεντρικού Συμβούλιου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Β' (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β'), που εκδίδεται επί της ενδικοφανούς προσφυγής του άρθρου 125Ζ και κατά του πρωτοκόλλου κατεδάφισης του άρθρου 125Ι επιτρέπεται αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου της τοποθεσίας του ακινήτου, εντός της εξηκονθήμερης προθεσμίας της παρ.1 του άρθρου 46 του π.δ. 18/1989 (Α8), η οποία αρχίζει από την κοινοποίηση της απόφασης του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β' στον προσφεύγοντα ή από την τοιχοκόλληση του πρωτοκόλλου κατεδάφισης στο κτίσμα ή στην κατασκευή, αντίστοιχα. Η προθεσμία και η άσκηση της αίτησης ακύρωσης δεν αναστέλλουν την εκτέλεση της απόφασης του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β' και του πρωτοκόλλου κατεδάφισης. Ο ενδιαφερόμενος δύναται ωστόσο να ζητήσει από το αρμόδιο Διοικητικό Εφετείο την αναστολή της εκτέλεσής τους, εφόσον έχει ασκήσει αίτηση ακύρωσης. Η αίτηση αναστολής εκτέλεσης επιδίδεται με επιμέλεια του αιτούντος, εντός εβδομήντα δύο (72) ωρών από την κατάθεσή της, στο όργανο που εξέδωσε την πράξη και στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η αίτηση ακυρώσεως συζητείται υποχρεωτικά εντός εξήντα (60) ημερών από την κατάθεση της και η οριστική απόφαση εκδίδεται εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη συζήτηση και σε κάθε περίπτωση εντός εβδομήντα πέντε (75) ημερών από την κατάθεσή της. Η απόφαση κοινοποιείται στους διαδίκους με επιμέλεια της γραμματείας του δικαστηρίου εντός δέκα (10) ημερών από τη δημοσίευσή της.

2. Κατά των αποφάσεων επιβολής προστίμου μη έγκαιρης κατεδάφισης του άρθρου 125ΙΓ, χωρεί αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου της τοποθεσίας του ακινήτου εντός της εξηκονθήμερης προθεσμίας της παρ.1 του άρθρου 46 του π.δ. 18/1989, που αρχίζει από την κοινοποίηση τους. Οι λόγοι ακυρώσεως είναι απαράδεκτοι κατά το μέρος που καλύπτονται από την απόφαση, επί της αιτήσεως ακυρώσεως, κατά της απόφασης του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β' ή του πρωτοκόλλου κατεδάφισης. Τα πρόστιμα μη έγκαιρης κατεδάφισης καθίστανται οριστικά αν : α) δεν ασκήθηκε αίτηση ακυρώσεως, ή β) η ασκηθείσα αίτηση ακυρώσεως απορρίφθηκε εν όλω ή εν μέρει.
Έπειτα, βεβαιώνονται από τις αρμόδιες Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες, εισπράττονται κατά τον Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (ν.4978/2022, Α190) και αποδίδονται στο Πράσινο Ταμείο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ - ΚΥΡΩΣΕΙΣ

Άρθρο 125^{Θ}
Κυρώσεις

1. Τα αυθαίρετα κτίσματα, κατασκευές και αλλαγές χρήσης που δεν υπάγονται ή δεν έχουν υπαχθεί νομίμως σε διατάξεις περί αναστολής επιβολής κυρώσεων ή δεν αφορούν σε πολεοδομικές παραβάσεις του άρθρου 81, κατεδαφίζονται ή απομακρύνονται υποχρεωτικά.

2. Εκτός από την κατεδάφιση, αν διαπιστωθούν αυθαίρετα κτίσματα, κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, επιβάλλονται επίσης :
α) πρόστιμα ανέγερσης και μη έγκαιρης κατεδάφισης, σύμφωνα με το άρθρο 125ΙΓ,
β) ποινικές κυρώσεις, σύμφωνα με το άρθρο 125ΙΕ,
γ) αναστολή της άδειας λειτουργίας της οικείας οικονομικής δραστηριότητας, σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 125ΙΣΤ,
δ) διακοπή ρευματοδότησης, σύμφωνα με την παρ.5 του άρθρου 125ΙΣΤ.

Άρθρο 125^{Ι}
Άμεση κατεδάφιση αυθαιρέτου

1. Σε περίπτωση εντοπισμού ύστερα από έλεγχο των κλιμακίων ελέγχου αυθαιρέτου κτίσματος ή κατασκευής, κατά την ώρα που κατασκευάζονται (επ' αυτοφώρω) και δεν υπάρχει έγκυρη πινακίδα του έργου, ο φερόμενος ιδιοκτήτης υποβάλει στην ηλεκτρονική διεύθυνση που υποδεικνύει η Γενική Διεύθυνση Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εντός αποκλειστικής προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης

αυτοψίας, στοιχεία από τα οποία αποδεικνύεται η νομιμότητα του κτίσματος, της κατασκευής ή της αλλαγής χρήσης, συμπεριλαμβανομένης της άδειας νομιμοποίησης. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία ή τα στοιχεία δεν αποδεικνύουν τη νομιμότητα της κατασκευής, εκδίδεται από τον Προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών, μέσα σε προθεσμία τριών (3) εργάσιμων ημερών, πρωτόκολλο κατεδάφισης, το οποίο αποστέλλεται στην αρμόδια υπηρεσία των Υπουργείων Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υποδομών και Μεταφορών, η οποία τοιχοκολλάται στο ακίνητο, από την αρμόδια αστυνομική αρχή.

2. Η αρμόδια υπηρεσία των Υπουργείων Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή Υποδομών και Μεταφορών κατεδαφίζει το αυθαίρετο το αργότερο εντός ενός (1) μηνός και συντάσσει πρακτικό κατεδάφισης. Αν βρεθούν μηχανικά μέσα, ιδίως οχήματα και δομικά μηχανήματα, ή άλλα υλικά, όπως ξυλότυπος και μεταλλότυπος, κατάσχονται και εκποιούνται με απόφαση του αρμοδίου δικαστηρίου, το οποίο ορίζει μεσεγγυούχο για τη φύλαξη των κατασχεμένων έως την εκποίησή τους. Μέχρι την έκδοση της ανωτέρω απόφασης μεσεγγυούχος ορίζεται ο ιδιοκτήτης, νομέας, κάτοχος ή εργολάβος των αυθαίρετων κατασκευών.

Άρθρο 125ΙΑ
Οικειοθελής κατεδάφιση αυθαιρέτου και απομάκρυνση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης/ Άδεια νομιμοποίησης

1. Ο ιδιοκτήτης αυθαίρετου κτίσματος ή κατασκευής δύναται να προβεί αυτοβούλως στην αποδοχή της έκθεσης αυτοψίας και στην κατεδάφιση ή αποκατάσταση της νόμιμης χρήσης, με την επαναφορά των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση, σύμφωνα με το παρόν. Για τον σκοπό αυτόν, υποβάλλει είτε στη Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, είτε ηλεκτρονικά στη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου που θα δημιουργηθεί προς τον σκοπό αυτόν, είτε σε έγχαρτη μορφή αυτοπροσώπως ή μέσω εξουσιοδοτούμενου, υπεύθυνη δήλωση είτε ηλεκτρονική υπεύθυνη δήλωση μέσω του «gov.gr», με την οποία αναλαμβάνει την υποχρέωση να προβεί στην κατεδάφιση/απομάκρυνση και αποκατάσταση με ίδια μέσα, εντός προθεσμίας τριάντα (30) εργάσιμων ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας στο ακίνητο.

2. Μετά την κατεδάφιση/απομάκρυνση, που πιστοποιείται από τον ελεγκτή δόμησης που ορίζεται από τον Ειδικό Επιθεωρητή, το κλιμάκιο που είχε συντάξει την έκθεση αυτοψίας ή άλλο κλιμάκιο που συγκροτείται ειδικά για τον σκοπό αυτόν συντάσσει πρωτόκολλο συμμόρφωσης, με το οποίο βεβαιώνεται η εκτέλεση ή μη της κατεδάφισης του συνόλου των αυθαίρετων κτισμάτων και κατασκευών και η επαναφορά των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και το κοινοποιεί στη Γενική Διεύθυνση Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, προκειμένου να εφαρμοστούν, κατά περίπτωση, τα διαλαμβανόμενα στις παρ.3 έως 6.
Η Γενική Διεύθυνση Επιθεωρητών και Ελεγκτών μέσω του Ειδικού Επιθεωρητή ελέγχου και καταστολής της αυθαίρετης δόμησης διατηρεί το δικαίωμα, μετά την πιστοποίηση της κατεδάφισης/αποκατάστασης από τον ελεγκτή δόμησης, να χορηγήσει εντολή επανελέγχου σε κλιμάκιο του άρθρου 125ΙΖ, προκειμένου να επαληθεύσει το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης.

3. Σε περίπτωση συμμόρφωσης του ιδιοκτήτη, διαγράφεται το πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου ανέγερσης και δεν επιβάλλονται ή ανακαλούνται οι διοικητικές κυρώσεις του άρθρου 125Θ, ενώ παύει και η ποινική δίωξη που ασκήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 125ΙΕ. Σε περίπτωση μερικής συμμόρφωσης του ιδιοκτήτη, διαγράφεται το πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου ανέγερσης που αναλογεί στα κατεδαφισθέντα κτίσματα και στις αποκατασταθείσες χρήσεις και κατά τα λοιπά επιβάλλονται οι κυρώσεις των άρθρων 125Θ έως 125ΙΕ. Τα προηγούμενα εδάφια της παρούσας δεν εφαρμόζονται αν ο ιδιοκτήτης είναι υπότροπος.

4. α. Αν ο ιδιοκτήτης προβεί στη νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών που είχαν εγκατασταθεί μετά την 28η.7.2011, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης, καθώς και πρόστιμο μη έγκαιρης κατεδάφισης, από τη διαπίστωση του αυθαιρέτου, έως την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Σε κτίρια που διαθέτουν οικοδομική άδεια, λειτουργούν βιομηχανικές και βιοτεχνικές χρήσεις και έχει συντελεστεί υπέρβαση καθ' ύψος, μέχρι δύο (2) μέτρα, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το δέκα τοις εκατό (10%) του προστίμου ανέγερσης και μη συμμόρφωσης με την υποχρέωση κατεδάφισης.
β. Για τις περιπτώσεις νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών που εγκαταστάθηκαν μέχρι την 28η.7.2011 εφαρμόζεται η περ. α) της παρ.1 του άρθρου 106.

5. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις της παρ.3 του άρθρου 81, αν ο υπόχρεος αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση ή εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια, εντός προθεσμίας της παρ.1 το πρόστιμο ανέγερσης μειώνεται κατά τριάντα τοις εκατό (30%) και τα πρόστιμα μη έγκαιρης συμμόρφωσης διαγράφονται.

Άρθρο 125ΙΒ
Διαδικασία κατεδάφισης από το ελληνικό δημόσιο

1. Η κατεδάφιση αυθαιρέτων διενεργείται από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του

Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, ύστερα από απόφαση του Προϊσταμένου της Γενικής Διεύθυνσης του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας που εκδίδεται μετά την οριστική απόφαση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Β', επί της ενδικοφανούς προσφυγής ή την άπρακτη πάροδο της προθεσμίας άσκησής της, αντίστοιχα ή από την έκδοση του πρωτοκόλλου κατεδάφισης του άρθρου 125Ι.

2. Για τους σκοπούς της παρ.1 δύναται να συνάπτονται πολυετείς συμβάσεις πλαίσιο. Σε περίπτωση αδυναμίας εφαρμογής των αποφάσεων κατεδάφισης, λόγω της άρνησης των ιδιωτικών επιχειρήσεων να εκτελέσουν τις σχετικές συμβάσεις, με απόφαση του αρμοδίου για την κατεδάφιση οργάνου, τους επιβάλλεται πρόστιμο, ύψους από έξι χιλιάδες (6.000) έως δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ, ανάλογα με το βάρος της παράβασης, βάσει της οποίας επιβάλλεται η κατεδάφιση.

3. Κατά την κατεδάφιση του αυθαιρέτου μπορεί να παρίστανται αστυνομικά όργανα ή η λιμενική αρχή για την πρόληψη και καταστολή άδικων πράξεων και μέλη του κλιμακίου που συνέταξαν την έκθεση αυτοψίας ή το πρωτόκολλο κατεδάφισης για την υπόδειξη των αυθαιρέτων. Αν η προσπέλαση στο αυθαίρετο εμποδίζεται για οποιονδήποτε λόγο, ζητείται η συνδρομή της Εισαγγελικής Αρχής. Αν απαιτείται απομάκρυνση των ενοίκων, αυτή γίνεται από αστυνομικά όργανα, η δε εκκένωση του αυθαιρέτου γίνεται από το συνεργείο κατεδάφισης. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν δικαίωμα να εκκενώσουν μόνοι τους το αυθαίρετο κτίσμα, πριν από την κατεδάφιση, εφόσον όμως η εκκένωση με πρωτοβουλία του ενδιαφερομένου δεν παρεμβάλλει εμπόδια στην κατεδάφιση.

4. Για τον τρόπο κατεδάφισης και τα μέσα που χρησιμοποιούνται, για τα υλικά κατεδάφισης, καθώς και για τη φύλαξη ή φθορά των παραρτημάτων και κινητών πραγμάτων του αυθαιρέτου δεν δημιουργείται ευθύνη του Δημοσίου, των οργάνων του ή των προστηθέντων προσώπων. Για τις κατεδαφίσεις συντάσσεται από τον επικεφαλής του συνεργείου σχετικό πρακτικό στο οποίο αναφέρονται και οι διαστάσεις του κτίσματος που κατεδαφίστηκε.

5. Ο κύριος του κτίσματος, το οποίο κρίνεται κατεδαφιστέο, βαρύνεται με τη δαπάνη κατεδάφισης και αποκατάστασης του περιβάλλοντος χώρου. Το ποσό της δαπάνης καταλογίζεται με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών και εισπράττεται από το Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών ή το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αντίστοιχα, σύμφωνα με τον Κώδικα Εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων (ν.4978/2022, Α190).

6. Ο προγραμματισμός του έργου των κατεδαφίσεων καθορίζεται ως κάτωθι :

α) κατεδαφίζεται κατ' απόλυτη προτεραιότητα και με την εξής σειρά : αα) το σύνολο των νέων αυθαιρέτων κατασκευών που κατασκευάστηκαν μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, αβ) το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών που κατασκευάστηκαν μετά την 28η Ιουλίου 2011, αγ) όσα υπήχθησαν στον παρόντα με ψευδείς δηλώσεις,

β) κατεδαφίζεται αριθμός αυθαιρέτων κατ' ελάχιστον ίσος με τον αριθμό των οριστικών πρωτοκόλλων κατεδάφισης του 2022: βα) κατά πενήντα τοις εκατό (50%) με κριτήρια χρονικής προτεραιότητας και ββ) κατά πενήντα τοις εκατό (50%) με κριτήρια περιβαλλοντικά και χωροταξικά, όπως αυτά εξειδικεύονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατά την παρ. 4 του άρθρου 125Κ.

Κατά παρέκκλιση των ανωτέρω δύναται να προτεραιοποιούνται περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, οι οποίες κρίνεται ότι συνεπάγονται σημαντική περιβαλλοντική όχληση.

7. Στον προϋπολογισμό του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών εγγράφεται υποχρεωτικώς το απαραίτητο κονδύλι για τις κατεδαφίσεις όλων των αυθαιρέτων κατασκευών των δύο (2) προηγούμενων ετών, από το τρέχον έτος κατ' ελάχιστον.

8. Ο Οργανισμός Φυσικού Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής (Ο.ΦΥ.ΠΕ.Κ.Α.) επιλαμβάνεται του συντονισμού της διαδικασίας κατεδάφισης αυθαίρετων κατασκευών σε ζώνες απόλυτης προστασίας της φύσης και προστασίας της φύσης, οι οποίες καθορίζονται σύμφωνα με τα άρθρα 19 και 21 του ν.1650/1986 (Α160) και το δεύτερο εδάφιο της παρ.11 του άρθρου 13 του ν.3044/2002 (Α197), μετά την έκδοση της οριστικής πράξης κατεδάφισης. Η Τεχνική Υπηρεσία του Ο.ΦΥ. ΠΕ.Κ.Α., σε συνεργασία με την εκάστοτε Μονάδα Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών του άρθρου 34 του ν.4685/2020 (Α92), εντός της περιοχής της οποίας βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή, αναλαμβάνει την εκτέλεση των έργων κατεδάφισης. Ο κύριος του κτίσματος, το οποίο κρίνεται κατεδαφιστέο, βαρύνεται με τη δαπάνη κατεδάφισης και αποκατάστασης του περιβάλλοντος χώρου. Το ποσό της δαπάνης καταλογίζεται με απόφαση του Προέδρου του Ο.ΦΥ.ΠΕ.Κ.Α. και εισπράττεται σύμφωνα με τον Κώδικα Εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων (ν.4978/2022, Α190).

Άρθρο 125ΙΓ
Πρόστιμα ανέγερσης και μη έγκαιρης κατεδάφισης

1. Τα πρόστιμα ανέγερσης και μη έγκαιρης κατεδάφισης αυθαιρέτων υπολογίζονται ως εξής :

α) το πρόστιμο ανέγερσης είναι ίσο με την αξία του αυθαιρέτου (Αα) επί τον συντελεστή περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (Σπ). Η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται ως το γινόμενο της επιφάνειάς του, πολλαπλασιαζόμενης επί την τιμή ζώνης (Τ.Ζ.) της περιοχής του ακινήτου, όπως αυτή ισχύει κατά την ημερομηνία διαπίστωσης της παράβασης, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών ή όπου δεν υπάρχει σύστημα αντικειμενικών αξιών στη συγκεκριμένη περιοχή, σύμφωνα με το άρθρο 109. Ειδικά για τα αυθαίρετα της περ. β) της παρ.1 του άρθρου 125Ζ το πρόστιμο προσαυξάνεται και υπολογίζεται σύμφωνα με τα ποσοστά προσαύξησης του Παραρτήματος Γ'.

β) Ο συντελεστής περιβαλλοντικής επιβάρυνσης ορίζεται σε :

βα) 1,20 : για αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός προστατευόμενων περιοχών, δηλαδή εντός περιοχών Natura,

δασών, ρεμάτων, αιγιαλού, κοινόχρηστης παραλίας-όχθης, κοινόχρηστης παρόχθιας ζώνης, υδάτινου στοιχείου, πυθμένα και υπεδάφους του βυθού της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και κοίτης πλεύσιμου ποταμού, ζώνης λιμένα και αρχαιολογικού χώρου ζώνης Α.

ββ) 1,00 : για τις υπόλοιπες περιπτώσεις αυθαιρέτων. Για κάθε αυθαίρετη κατασκευή, εγκατάσταση ή εργασία που λόγω της φύσης της δεν αντιστοιχεί σε επιφάνεια χώρου, η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται αναλυτικά με τιμές προϋπολογισμού κατά το Παράρτημα Β και, αν δεν υπάρχει καθορισμένη τιμή στο Παράρτημα, με τιμές αγοράς. Ομοίως, με αναλυτικό προϋπολογισμό αντιμετωπίζονται ειδικές πρόχειρες κατασκευές, όπως θερμοκήπια, στέγαστρα βιομηχανικών κτιρίων, καθώς και στέγαστρα εν γένει.

Το ελάχιστο ύψος του προστίμου ανέγερσης είναι διακόσια πενήντα (250) ευρώ, για τις περιπτώσεις της υποπερ. (ββ) και χίλια πεντακόσια (1.500) ευρώ για την υποπερ. (βα) της περ. (β) της παρ.3.

2. Από την τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας μέχρι την κατεδάφιση ή τη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων, εφόσον προβλέπεται, επιβάλλεται για κάθε έτος μη αποκατάστασης της αυθαιρεσίας, πρόστιμο μη έγκαιρης κατεδάφισης, το οποίο ισούται με το πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου ανέγερσης.

Ο υπόχρεος σε κατεδάφιση ή νομιμοποίηση ενημερώνει τον Ειδικό Επιθεωρητή ελέγχου και Καταστολής της Αυθαίρετης Δόμησης σχετικά με την οικειοθελή κατεδάφιση ή τη νομιμοποίηση του αυθαιρέτου, προκειμένου να ενεργοποιηθεί η διαδικασία ελέγχου της αποκατάστασης της αυθαιρεσίας σύμφωνα με το άρθρο 125ΙΑ. Από την παράλειψη ενημέρωσης τεκμαίρεται η μη συμμόρφωση του υποχρέου και επιβάλλονται τα προβλεπόμενα πρόστιμα μη έγκαιρης κατεδάφισης.

Το ελάχιστο ύψος του προστίμου μη έγκαιρης κατεδάφισης είναι εκατό (100) ευρώ, για την υποπερ. ββ) της περ. β της παρ.1 και επτακόσια πενήντα (750,00) ευρώ για την υποπερ. βα) της περ. β) της παρ.1.

3. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις της παρ.3 του άρθρου 81, πλην της υποπερ. βα) της περ. β) της παρ.1 του παρόντος, οι κυρώσεις είναι μόνο διοικητικές και ειδικότερα :

α) Το πρόστιμο ανέγερσης των περ. α) έως δ) της παρ. 3 του άρθρου 81 ανέρχεται σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) της αξίας τους.

β) Για την περ. γ), εφόσον πρόκειται για χώρο με χρήση κατοικία, το ανωτέρω ποσοστό υπολογίζεται στο πέντε τοις εκατό (5%) της αξίας του.

Σε κάθε περίπτωση το πρόστιμο ανέγερσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.

γ) Το πρόστιμο μη έγκαιρης κατεδάφισης των περ. α), β), γ) και δ) της παρ.3 του άρθρου 81 ανέρχεται σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) του προστίμου ανέγερσης για κάθε έτος διατήρησης. Σε κάθε περίπτωση, το πρόστιμο μη έγκαιρης κατεδάφισης δεν μπορεί να είναι μικρότερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ελαχίστου προστίμου ανέγερσης ετησίως.

δ) Το πρόστιμο ανέγερσης για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περ. ε), στ) και ζ) της παρ.3 του άρθρου 81, ανέρχεται σε χίλια (1.000) ευρώ, ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης. Το πρόστιμο μη έγκαιρης κατεδάφισης των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχεται στο είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης ετησίως, με δυνατότητα εφάπαξ καταβολής ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους. Αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται, μέσα σε προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από τη διαπίστωσή της δεν επιβάλλεται πρόστιμο μη έγκαιρης κατεδάφισης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.

4. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο σε περίπτωση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρούνται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

5. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο σε περίπτωση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, με μεταβολή του περιγράμματος της οικοδομής ή του συντελεστή δόμησης ή του συντελεστή όγκου, εφόσον έχει προηγηθεί η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της περ. δ) του άρθρου 28.

6. Δεν επιβάλλονται και δεν αναζητούνται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων για κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και μεταγενέστερα ακυρώθηκε ή ανακλήθηκε για οποιοδήποτε λόγο, εκτός αν η ακύρωση ή ανάκληση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης ή στην εν γένει απατηλή συμπεριφορά του διοικουμένου κατά την έκδοσή της. Η παρούσα δεν θίγει τις διατάξεις περί υποχρεωτικής κατεδάφισης των αυθαιρέτων κτισμάτων, όπως αυτά ορίζονται στον παρόντα.

Άρθρο 125ΙΑ
Τρόπος καταβολής και απόδοσης προστίμων

1. Τα πρόστιμα βεβαιώνονται με απόφαση του Ειδικού Επιθεωρητή ελέγχου και καταστολής της αυθαίρετης δόμησης εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών, από την παρέλευση άπρακτης της προθεσμίας υποβολής ενδικοφανούς προσφυγής και σε περίπτωση άσκησης ενδικοφανούς προσφυγής από την απόφαση επί αυτής, και αποστέλλονται στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.

2. Τα πρόστιμα ανέγερσης των αυθαιρέτων καταβάλλονται από τον υπόχρεο σε τριάντα (30) ισόποσες μηνιαίες δόσεις και τα πρόστιμα μη έγκαιρης κατεδάφισης σε δώδεκα (12) μηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη μέσα στον επόμενο μήνα από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.

3. Αν το οφειλόμενο πρόστιμο εξοφληθεί ολόκληρο εντός του πρώτου μηνός από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία, παρέχεται έκπτωση σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ποσού αυτού. Από την εφαρμογή του πρώτου εδαφίου εξαιρούνται τα αυθαίρετα εντός προστατευόμενων περιοχών, ιδίως των αιγιαλών και των κοινόχρηστων παραλιών.
4. Τα ανωτέρω επιβαλλόμενα πρόστιμα αποδίδονται: α) κατά εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%), στο Πράσινο Ταμείο για δράσεις ελέγχου και καταστολής της αυθαίρετης δόμησης, καθώς και περιβαλλοντικού ισοζυγίου, β) κατά είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) στο Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών για τη διενέργεια των κατεδαφίσεων.

Άρθρο 125ΙΕ
Ποινικές κυρώσεις

1. Οι ιδιοκτήτες ή εντολείς κατασκευής ή εγκατάστασης αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεως αντίστοιχα και οι εργολάβοι κατασκευής τους τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον δύο (2) ετών και χρηματική ποινή από πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ έως πενήντα χιλιάδες (50.000) ευρώ, σε περίπτωση μη συμμόρφωσης εντός της προθεσμίας της παρ. 1 του άρθρου 125ΙΑ. Κατά την επιμέτρηση της ποινής του πρώτου εδαφίου λαμβάνονται υποχρεωτικά και αναλογικά υπόψη η αξία της αυθαίρετης κατασκευής και ο βαθμός υποβάθμισης του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος. Με την ίδια ποινή τιμωρούνται και οι μηχανικοί που εκπόνησαν τις μελέτες ή έχουν την επίβλεψη του έργου, αν διαπιστωθεί ότι οι μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης ή αν διαπιστωθεί ότι οι εργασίες δόμησης δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης. Για απλές υπερβάσεις άδειας κατασκευής μπορεί να επιβληθεί ελαττωμένη ποινή σύμφωνα με το άρθρο 83 του Ποινικού Κώδικα (ν.4619/2019, Α95).
2. Για την εκτέλεση εργασιών δόμησης, χωρίς οικοδομική άδεια ή κατά παράβαση αυτής, στον αιγιαλό, την παραλία, τη θάλασσα, τον πυθμένα, τη ζώνη λιμένα, τη μεγάλη λίμνη, πλεύσιμο ποταμό, ρέματα, όχθη ή παρόχθια ζώνη μεγάλης λίμνης ή πλεύσιμου ποταμού, στους βιότοπους, σε παραλιακά δημόσια κτήματα, στους αρχαιολογικούς χώρους και τους ιστορικούς τόπους, σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία και σε δάση, δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, καθώς και σε δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις των περ. α) και β) της παρ.5 του άρθρου 3 του ν.998/1979 (Α289), διπλασιάζονται τα ελάχιστα και μέγιστα όρια των χρηματικών ποινών της παρ.1.

Άρθρο 125ΙΣΤ
Αναστολή λειτουργίας για οικονομικές δραστηριότητες και διακοπή ρευματοδότησης

1. Σε περιπτώσεις εντοπισμού αυθαιρέτων κτισμάτων και κατασκευών και αυθαιρέτων αλλαγών χρήσεως, αν πρόκειται για χώρο στον οποίο ασκείται οικονομική δραστηριότητα ή χρησιμοποιείται για την άσκηση και την υποστήριξη της εν γένει λειτουργίας της οικονομικής δραστηριότητας: α) επιβάλλεται προσωρινή αφαίρεση της άδειας ή της έγκρισης λειτουργίας ή β) εκδίδεται απόφαση προσωρινής διακοπής της λειτουργίας για τις περιπτώσεις άσκησης οικονομικής δραστηριότητας με γνωστοποίηση.
   Αρμόδια αρχή για την έκδοση των ως άνω διοικητικών πράξεων είναι η αρχή που εκδίδει την άδεια ή την έγκριση ή η αρχή στην οποία υποβάλλεται η γνωστοποίηση για τη λειτουργία της δραστηριότητας.
2. Σε περιπτώσεις εντοπισμού αυθαιρέτων κατασκευών και αυθαιρέτων αλλαγών χρήσεως σε χώρους άσκησης οικονομικής δραστηριότητας χωρίς προηγούμενη διαδικασία άδειας, έγκρισης ή γνωστοποίησης, η απόφαση διακοπής της λειτουργίας εκδίδεται από τη Γενική Διεύθυνση του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
3. Οι διοικητικές πράξεις της προσωρινής αφαίρεσης της άδειας ή της έγκρισης και της προσωρινής διακοπής της λειτουργίας υλοποιούνται με σφράγιση του χώρου της εγκατάστασης και του παραγωγικού της εξοπλισμού. Όπου δεν ορίζεται ρητά, αρμόδιο όργανο για την εκτέλεση της σφράγισης είναι η αρχή που εξέδωσε τη διοικητική πράξη του πρώτου εδαφίου. Το αρμόδιο όργανο, κατά την εκτέλεση της σφράγισης, δύναται, όπου κρίνει αναγκαίο, να ζητά τη συνδρομή της Ελληνικής Αστυνομίας, η οποία την παρέχει σύμφωνα με τα άρθρα 159 και 161 του π.δ. 141/1991 (Α58). Η σφράγιση διενεργείται άμεσα, χωρίς έκδοση διακριτής απόφασης, κατά παρέκκλιση κάθε άλλης γενικής ή ειδικής διάταξης.
4. Η προσωρινή αφαίρεση της άδειας/έγκρισης ή διακοπή της λειτουργίας και η σφράγιση επιβάλλονται ανεξάρτητα από την άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής και παραμένουν σε ισχύ κατά τον χρόνο εξέτασης αυτής. Αφορούν δε το σύνολο της υποστήριξης και λειτουργίας της οικονομικής δραστηριότητας, στις εγκαταστάσεις της οποίας περιλαμβάνονται οι αυθαίρετες κατασκευές, καθώς και τυχόν άλλες υποστηριζόμενες ή εξαρτώμενες λειτουργικά από τις αυθαίρετες κατασκευές οικονομικές δραστηριότητες. Η αποσφράγιση εγκατάστασης που έχει σφραγιστεί σύμφωνα με το παρόν διενεργείται αν αποδεδειγμένα παύσουν να συντρέχουν οι λόγοι και οι προϋποθέσεις επιβολής της σφράγισης. Η παραβίαση της σφράγισης τιμωρείται σύμφωνα με το άρθρο 178 του Ποινικού Κώδικα (ν.4619/2019, Α95).
5. Ταυτόχρονα με τις κυρώσεις της παρ.1 δύναται να επιβάλλεται και διακοπή ρευματοδότησης κατόπιν σχετικού αιτήματος της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών προς τον Διαχειριστή Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε - ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ ΚΑΤΑΠΟΛΕΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 125ΙΖ
Όργανα ελέγχου

1. Οι έλεγχοι και οι επανέλεγχοι της αυθαίρετης δόμησης διενεργούνται δυνάμει σχετικής εντολής του Ειδικού Επιθεωρητή που μπορεί να αφορούν σε ένα ή περισσότερα κτίσματα και κατασκευές ή σε γεωγραφικά προσδιορισμένη περιοχή, από κλιμάκια ελέγχου τα οποία αποτελούνται από τουλάχιστον δύο (2) μέλη που προέρχονται από μία ή περισσότερες από τις κάτωθι κατηγορίες οργάνων ελέγχου, οι οποίες συνιστούν το Μητρώο Οργάνων Ελέγχου Αυθαίρετης Δόμησης:

α) Τους υπαλλήλους της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, συμπεριλαμβανομένων των υπαλλήλων που υπηρετούν σε αυτή δυνάμει των υπ' αρ. οικ.62268/10.8.2018 και 15217/21.2.2019 αποφάσεων του Υπουργού Υποδομών και Μεταφορών, όπως εκάστοτε ισχύουν.

β) Τους υπαλλήλους της Γενικής Γραμματείας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

γ) Τους υπαλλήλους των Κτηματικών Υπηρεσιών της Γενικής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωφελών Περιουσιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών που υποδεικνύονται για τον σκοπό αυτόν, για όλη την Επικράτεια.

δ) Τους Υπαλλήλους των Δασαρχείων, των Διευθύνσεων Δασών και των Διευθύνσεων Αναδασώσεων της Γενικής Γραμματείας Δασών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας που υποδεικνύονται για τον σκοπό αυτόν, για όλη την Επικράτεια, και ανά κατά τόπο αρμόδια δασική υπηρεσία, από τη Γενική Διεύθυνση Δασών.

Σε περίπτωση μη υπόδειξης των υπαλλήλων των περ. γ) και δ) μέσα στην προθεσμία που τάσσεται από τη Γενική Διεύθυνση Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών, τα μέλη των κλιμακίων ελέγχου από τις ανωτέρω κατηγορίες υπαλλήλων, ορίζονται από το σύνολο των υπαλλήλων των υπηρεσιών των περ. γ) και δ) κατηγορίας κλάδων Πανεπιστημιακής ή Τεχνολογικής Εκπαίδευσης.

ε) Τους ελεγκτές δόμησης που είναι εγγεγραμμένοι στο Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης του άρθρου 14 του ν.4030/2011 (Α249) που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

στ) Το σύνολο του επιστημονικού προσωπικού και του προσωπικού φύλαξης των Μονάδων Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών, συμπεριλαμβανομένου και του μεταφερόμενου προσωπικού στον Οργανισμό Φυσικού Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής, των καταργηθέντων Φορέων Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών, στο οποίο έχει ανατεθεί, με το άρθρο 34 του ν.4685/2020 (Α92), η αρμοδιότητα ελέγχου για τη διαπίστωση περιβαλλοντικών παραβάσεων που απορρέουν από τις κανονιστικές πράξεις που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 21 του ν.1650/1986 (Α160). Στις περιπτώσεις κατασκευών στη θαλάσσια ζώνη, η διενέργεια αυτοψίας ανατίθεται σε καταδυτικά συνεργεία καταχωρημένα στο μητρώο που τηρείται από τις λιμενικές αρχές, σύμφωνα με το άρθρο 12 του Γενικού Κανονισμού Λιμένων αρ.10, περί καταδυτικών εργασιών, όπως αυτός εγκρίθηκε με την υπ' αρ.3131.1/20/95/17.11.1995 απόφαση του Υπουργού Εμπορικής Ναυτιλίας (Β978), όπως εκάστοτε ισχύει.

Οι εντολές ελέγχου δύναται να εκδίδονται και κατά παρέκκλιση του ετήσιου στρατηγικού σχεδίου ελέγχων και των σχετικών επιχειρησιακών σχεδίων, όταν αυτό κρίνεται αναγκαίο. Ο Ειδικός Επιθεωρητής για τον Έλεγχο και την Καταστολή της Αυθαίρετης Δόμησης, δύναται αυτεπάγγελτα ή κατόπιν σχετικής καταγγελίας, να εκδίδει εντολές για τη διενέργεια επανελέγχου της έκθεσης αυτοψίας του άρθρου 125ΣΤ.

2. Τα κλιμάκια ελέγχου συγκροτούνται με μη δημοσιευτέα απόφαση του Ειδικού Επιθεωρητή Ελέγχου και Καταστολής της Αυθαίρετης Δόμησης, η οποία μπορεί να εκδίδεται και ύστερα από κλήρωση μεταξύ των κατηγοριών των οργάνων ελέγχου της παρ.1 που διενεργείται ηλεκτρονικά, και κοινοποιείται αποκλειστικά στα οριζόμενα μέλη. Κατ' εξαίρεση, κλιμάκια ελέγχου μπορεί να συγκροτούνται, χωρίς την τήρηση της διαδικασίας κλήρωσης, και με μη δημοσιευτέα απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, η οποία υπόκειται στους περιορισμούς του πρώτου εδαφίου. Με τις ανωτέρω αποφάσεις, δύναται να συγκροτούνται και περισσότερα του ενός κλιμάκια ελέγχου.

Άρθρο 125ΙΗ
Ακαταδίωκτο και ασφάλεια των μελών των κλιμακίων ελέγχου

1. Τα μέλη των κλιμακίων ελέγχου, όταν δρουν μέσα στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων και των καθηκόντων τους για τη διενέργεια ελέγχου ή επανελέγχου που τους ανατίθεται, σύμφωνα με τον παρόντα, καθώς και ο Ειδικός Επιθεωρητής Ελέγχου και Καταστολής της Αυθαίρετης Δόμησης, δεν ευθύνονται, δεν διώκονται και δεν εξετάζονται για πράξεις ή παραλείψεις που αφορούν την εφαρμογή του, εκτός αν: α) ενήργησαν με πρόθεση για να προσπορίσουν στον εαυτό τους ή σε τρίτον παράνομο περιουσιακό όφελος ή να βλάψουν το Δημόσιο ή τρίτον, β) παραβίασαν το απόρρητο των πληροφοριών και στοιχείων, που περιήλθαν σε γνώση τους κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, γ) παρέβησαν το καθήκον εχεμύθειας του άρθρου 26 του Κώδικα Κατάστασης Δημοσίων Πολιτικών Διοικητικών Υπαλλήλων και Υπαλλήλων Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου (ν.3528/2007, Α26).

2. α) Αν τα μέλη των κλιμακίων ελέγχου ή ο Ειδικός Επιθεωρητής Ελέγχου και Καταστολής της Αυθαίρετης Δόμησης διώκονται για πράξεις ή παραλείψεις κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, σύμφωνα με την παρ.1, η δικαστική υποστήριξη και εκπροσώπησή τους, ενώπιον των ποινικών δικαστηρίων, δύναται να ανατίθεται :

αα) σε λειτουργό του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους μέχρι τον βαθμό του Δικαστικού Πληρεξουσίου Α' τάξης, σύμφωνα με τη διαδικασία της παρ.4 του άρθρου 4 του ν.4831/2021 (Α170),

αβ) σε δικηγόρο της επιλογής τους, η αμοιβή του οποίου καταβάλλεται από το Δημόσιο, σύμφωνα με την παρ.3, με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

3. Αν τα μέλη των κλιμακίων ελέγχου ή ο Ειδικός Επιθεωρητής Ελέγχου και Καταστολής της Αυθαίρετης Δόμησης εκπροσωπούνται από δικηγόρο στις αναφερόμενες στην παρ. 2 υποθέσεις, με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας τους καταβάλλονται απολογιστικά σε βάρος του προϋπολογισμού του ανωτέρω υπουργείου, οι δαπάνες στις οποίες αυτοί υποβλήθηκαν μέχρι την αμετάκλητη εκδίκαση της υπόθεσής τους, εφόσον: α) για τις ποινικές υποθέσεις εκδοθεί αμετάκλητη απόφαση, με την οποία οι ελεγκτές κηρύσσονται αθώοι ή απαλλάσσονται των κατηγοριών ή αμετάκλητο βούλευμα δικαστικού συμβουλίου παύει οριστικά την ποινική δίωξη εναντίον τους ή θέτει την υπόθεση στο αρχείο, β) για τις αστικές υποθέσεις, εκδίδεται αμετάκλητη δικαστική απόφαση, με την οποία απορρίπτεται η αγωγή που ασκήθηκε εναντίον τους. Το αιτούμενο ποσό δεν μπορεί να υπερβαίνει το τριπλάσιο του ποσού αναφοράς κάθε διαδικαστικής πράξης ή υπηρεσίας, όπως προσδιορίζεται στους πίνακες του Κώδικα Δικηγόρων (ν.4194/2013, Α208) και των παραρτημάτων αυτού.

4. Στα μέλη των κλιμακίων ελέγχου και τον Ειδικό Επιθεωρητή, κατά τη διάρκεια διενέργειας της αυτοψίας ή και μέχρι την περαίωση της διαδικασίας ελέγχου, σύμφωνα με την εντολή ελέγχου, είναι δυνατόν να παρέχεται, ύστερα από αίτηση των ιδίων ή του Ειδικού Επιθεωρητή Ελέγχου και Καταστολής της Αυθαίρετης Δόμησης, αστυνομική προστασία από πιθανολογούμενες πράξεις εκφοβισμού ή αντεκδίκησης ή παρακώλυσης της διαδικασίας των αυτοψιών και του ελέγχου.

Άρθρο 125ΙΘ
Στελέχωση της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών και της Διεύθυνσης Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας

1. Για την αποτελεσματική εκτέλεση της αποστολής και την άσκηση των αρμοδιοτήτων των άρθρων 125ΙΣΤ, 125Β, 125Δ και 125Ε συστήνονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας οργανικές θέσεις, ως εξής :

α) στη Γενική Διεύθυνση Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών, ως επιθεωρητές, είκοσι (20) θέσεις μονίμου προσωπικού κατηγορίας Πανεπιστημιακής Εκπαίδευσης (ΠΕ) και ειδικότερα δεκαοκτώ (18) θέσεις του κλάδου ΠΕ μηχανικών από τις οποίες: αα) έξι (6) της ειδικότητας ΠΕ πολιτικών μηχανικών, αβ) έξι (6) της ειδικότητας ΠΕ αρχιτεκτόνων μηχανικών, αγ) έξι (6) της ειδικότητας ΠΕ αγρονόμων τοπογράφων μηχανικών, ενός (1) του κλάδου ΠΕ διοικητικού οικονομικού και της ειδικότητας ΠΕ διοικητικού (νομικών) και ενός (1) του κλάδου ΠΕ διοικητικού οικονομικού και της ειδικότητας ΠΕ οικονομικού, και

β) στη Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος (Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π.), είκοσι (20) θέσεις μονίμου προσωπικού κατηγορίας ΠΕ και ειδικότερα:
βα) επτά (7) της ειδικότητας ΠΕ πολιτικών μηχανικών, ββ) έξι (6) της ειδικότητας ΠΕ αρχιτεκτόνων μηχανικών και επτά (7) της ειδικότητας ΠΕ αγρονόμων τοπογράφων μηχανικών.

Οι ανωτέρω θέσεις δεν δύναται να κατανεμηθούν σε άλλη οργανική μονάδα του Υπουργείου.

2. Έως την κάλυψη των θέσεων της παρ.1 για τις ανάγκες άσκησης των αρμοδιοτήτων του παρόντος συνιστάται Μητρώο υποστήριξης ελέγχου αυθαιρέτων. Το Μητρώο τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Στο Μητρώο εγγράφονται πρόσωπα με εξειδικευμένη και επαρκή εμπειρία στα αντικείμενα που καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών. Τα μέλη του Μητρώου μπορούν να παρέχουν τις υπηρεσίες τους και μέσω νομικών προσώπων, στα οποία συμμετέχουν ή με τα οποία συνδέονται συμβατικά.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ - ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ - ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 125Κ
Εξουσιοδοτικές διατάξεις

1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται η διαδικασία, το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης και ο τρόπος λειτουργίας του διαδικτυακού χαρτογραφικού Πληροφοριακού Συστήματος Γεωεντοπισμού Αυθαιρέτων του άρθρου 125Β, καθώς και οι επιπλέον λειτουργίες και υπηρεσίες που διατίθενται σε αυτό μέσω αυτού.

2. α) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, καθορίζονται οι προϋποθέσεις, η διαδικασία, οι όροι, ο ειδικότερος χρόνος υλοποίησης του Ενιαίου Ηλεκτρονικού Συστήματος Καταγγελιών (Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ.) του άρθρου 125Γ, τα αρμόδια για την υλοποίηση όργανα και κάθε άλλο ζήτημα σχετικό με τη διαχείριση, την

παρακολούθηση, τη χρηματοδότηση, την υλοποίηση, τη λειτουργία και την εκτέλεσή του, καθώς και οι αναγκαίες λεπτομέρειες και τα τεχνικά και οργανωτικά μέτρα για τη λειτουργία της ηλεκτρονικής πλατφόρμας του Συστήματος, οι τεχνικές και άλλες λεπτομέρειες για την ανάπτυξη της διαλειτουργικότητάς του και κάθε άλλο σχετικό θέμα για την εφαρμογή του παρόντος. Με όμοια απόφαση, δύναται να καθορίζεται η έναρξη του χρόνου της δοκιμαστικής και της παραγωγικής λειτουργίας του Συστήματος.

β) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση της Διεύθυνσης Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και του Προέδρου του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Τ.Ε.Ε.), εξειδικεύονται οι επιμέρους υποχρεώσεις του Τ.Ε.Ε. και του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθώς και οι αρμοδιότητες εκάστου στο πλαίσιο της ανάθεσης της διαχείρισης και λειτουργίας του Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ. στο Τ.Ε.Ε., κατά την παρ.2 του άρθρου 125Γ.

3. α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζεται η προτυποποιημένη μορφή της ηλεκτρονικής και έντυπης καταγγελίας και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρ.1 του άρθρου 125Δ.

β) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης εξειδικεύονται η διαδικασία υποβολής καταγγελιών της παρ.2 του άρθρου 125Δ, μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή έγχαρτα, τα πεδία και στοιχεία που συμπληρώνονται, ο χρόνος ενεργοποίησης αυτής και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

γ) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζεται η διαδικασία για την επιστροφή του παραβόλου της παρ.5 του άρθρου 125Δ στον καταγγέλλοντα σε περίπτωση ευδοκίμησης της καταγγελίας του, καθώς και κάθε άλλο θέμα σχετικά με την εφαρμογή της ως άνω παραγράφου.

δ) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, δύναται να καθορίζονται οι διαδικασίες και τα ειδικότερα κριτήρια, πλέον αυτών των παρ.2 και 4 του άρθρου 125Ε για την αξιολόγηση και την προτεραιοποίηση της καταγγελίας και για την περαιτέρω διαχείρισή της, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των άρθρων 125Δ και 125Ε.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εξειδικεύονται τα κριτήρια της περ. β) της παρ.6 του άρθρου 125ΙΒ.

5. α) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού των προστίμων ανέγερσης και μη έγκαιρης κατεδάφισης που επιβάλλονται για αυθαίρετα κτίσματα, κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, σύμφωνα με το άρθρο 125ΙΓ, οι σχετικές παράμετροι που λαμβάνονται υπόψη και ειδικότερα ο υπολογισμός της αξίας του αυθαίρετου και ο συντελεστής περιβαλλοντικής επιβάρυνσης.

β) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής δύναται να προβλέπεται υποχρέωση απόδοσης μέρους των προστίμων του άρθρου 125ΙΓ, που δεν δύναται να ξεπερνά το συνολικό ποσοστό του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), σε εποπτευόμενους φορείς των οικείων Υπουργείων και ρυθμίζεται κάθε θέμα που αφορά στη διαδικασία και τον τρόπο απόδοσης των ποσοστών αυτών.

6. α) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών ορίζεται το ανώτατο όριο των ημερών για τις οποίες καταβάλλεται αποζημίωση για τη διανυκτέρευση των μελών των κλιμακίων ελέγχου του άρθρου 125ΙΖ και των προσώπων που ασκούν συντονιστικές αρμοδιότητες των αυτοψιών των κλιμακίων ελέγχου, του προϊσταμένου της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών και των προϊσταμένων του Σώματος Επιθεώρησης Νοτίου Ελλάδος και Βορείου Ελλάδος, καθώς και των οδηγών αυτών.

β) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζεται η ειδικότερη διαδικασία για την επιλογή των τακτικών και αναπληρωματικών μελών των κλιμακίων ελέγχου του άρθρου 125ΙΖ μέσω ηλεκτρονικής κλήρωσης.

7. α) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, καθορίζονται οι ειδικότερες προϋποθέσεις και η διαδικασία παροχής νομικής υπεράσπισης στα μέλη των κλιμακίων ελέγχου, και κάλυψης των σχετικών δαπανών, προσδιορίζονται το ύψος του ποσού που καταβάλλεται ως δικηγορική αμοιβή, λαμβανομένου υπόψιν του ανωτάτου ορίου όπως αυτό προβλέπεται στην παρ.4 του άρθρου 57 ν.4831/2021 (Α170), η προθεσμία υποβολής του αιτήματος για την πληρωμή των δαπανών, η διαδικασία επιστροφής των δαπανών, καθώς και κάθε άλλο αναγκαίο θέμα για την εφαρμογή του άρθρου 125ΙΗ.

β) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Προστασίας του Πολίτη, καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι, προϋποθέσεις, καθώς και η διαδικασία για τη λήψη των μέτρων προστασίας της παρ.4 του άρθρου 125ΙΗ.

8. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Υποδομών και Μεταφορών, και Εσωτερικών δύναται να παρατείνεται η προθεσμία της παρ.4 του άρθρου 125ΚΑ.

9. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται:

α) Οι ειδικότερες αρμοδιότητες της Δ.Ε.Σ.Ε.Δ.Π. και των υπηρεσιών της Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών και τα καθήκοντα η άσκηση των οποίων ανατίθεται η σε μέλη του Μητρώου της παρ.4 του άρθρου 125ΙΘ,

β) τα προσόντα των μελών του Μητρώου,

γ) οι κανόνες που διέπουν την εκτέλεση του έργου τους και τα ζητήματα που αφορούν τη διαδικασία πιστοποίησής τους,

δ) οι ασυμβίβαστες ιδιότητες,

ε) το όργανο και η διαδικασία ελέγχου και παρακολούθησης αυτών,

στ) οι διοικητικές κυρώσεις και τα τυχόν χρηματικά πρόστιμα που επιβάλλονται σε αυτούς, τα όργανα, η διαδικασία και οι προϋποθέσεις επιβολής των κυρώσεων και των προστίμων,

ζ) οι διοικητικές προσφυγές κατά των κυρώσεων, οι προθεσμίες άσκησής τους και κάθε άλλο σχετικό θέμα,

η) το ύψος των αμοιβών,

θ) η διαδικασία και τα δικαιολογητικά για την είσπραξη της αμοιβής,

ι) η διαδικασία και ο τρόπος καταβολής της αμοιβής,
ια) κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρ.4.
Στην ανωτέρω απόφαση, ως προς τις περ. η), θ) και ι), συμπράττει και ο Υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

Άρθρο 125ΚΑ
Μεταβατικές διατάξεις

1. Η περ. ι) του άρθρου 28 περί άδειας νομιμοποίησης δεν εφαρμόζεται για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που εγκαθίστανται μετά την **30ή Νοεμβρίου 2025**, εκτός:
α) κτισμάτων και κατασκευών των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε με αμετάκλητη δικαστική απόφαση για τυπικό λόγο, αν δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής τους ή ισχύουν κατά τον χρόνο της έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης,
β) της παρ.2 του άρθρου 106, περί κατασκευών ή εγκαταστάσεων ακινήτων στρατηγικών επενδύσεων,
γ) από τις περιπτώσεις που προβλέπεται διαφορετικά σε ειδικές διατάξεις.

2. Το άρθρο 125ΙΑ ισχύει και για τις εκθέσεις αυτοψίας και τα πρωτόκολλα κατεδάφισης που έχουν συνταχθεί από τη 2α Νοεμβρίου 2017, μέχρι και την 1η Μαΐου 2024. Στην περίπτωση αυτή, οι ιδιοκτήτες του αυθαιρέτου προβαίνουν σε κατεδάφιση μέχρι την 15η Ιουνίου 2024, ύστερα από την έκδοση της έγκρισης εκτέλεσης εργασιών κατεδάφισης της παρ.4 του άρθρου 29.

3. Μέχρι την έκδοση της απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τον καθορισμό της διαδικασίας συγκρότησης των κλιμακίων ελέγχου, τα κλιμάκια του άρθρου 125ΙΖ συγκροτούνται με μη δημοσιευτέα απόφαση του Ειδικού Επιθεωρητή Ελέγχου και Καταστολής της Αυθαίρετης Δόμησης.

4. Μέχρι την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας του Ενιαίου Ηλεκτρονικού Συστήματος Καταγγελιών (Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ.), οι καταγγελίες υποβάλλονται, αξιολογούνται και ελέγχονται με βάση τη διαδικασία που προβλεπόταν μέχρι την 1η Μαΐου 2024.

5. Μέχρι την **31η Μαρτίου 2026**, οριστικές εκθέσεις αυτοψίας και πρωτόκολλα κατεδάφισης που έχουν εκδοθεί μέχρι την **31η Μαρτίου 2026** εκτελούνται κατά προτεραιότητα, με κριτήριο τη χρονική εγγύτητα της αυθαιρεσίας σε σχέση με την **31η Μαρτίου 2026**, από τις υπηρεσίες που ήταν αρμόδιες για την εκτέλεση των κατεδαφίσεων πριν την 1η Μαΐου 2024. Εντός δέκα (10) ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας οι αρμόδιες υπηρεσίες διαβιβάζουν στο Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών το σύνολο των πρωτοκόλλων κατεδάφισης που δεν έχουν εκτελεστεί, καθώς και έκθεση σχετικά με τις εκτελεσθείσες κατεδαφίσεις από την 1η Μαΐου 2024.

6. Συμβάσεις για την εκτέλεση κατεδαφίσεων, οι οποίες έχουν συναφθεί πριν από την 1η Μαΐου 2024, εκτελούνται, σύμφωνα με το καθεστώς που ίσχυε κατά τον χρόνο της σύναψής τους.

7. Μέχρι την έναρξη ισχύος της κοινής υπουργικής απόφασης της περ. β) της παρ.5 του άρθρου 125Κ, για τον καθορισμό της διαδικασίας υπολογισμού των προστίμων που επιβάλλονται κατ' εφαρμογή του παρόντος, τα πρόστιμα υπολογίζονται βάσει των άρθρων 94 και 109.

8. Μέχρι την ολοκλήρωση της αναγκαίας προετοιμασίας για την πλήρη λειτουργία των οργανικών μονάδων του άρθρου 125ΙΘ και την άσκηση των αρμοδιοτήτων που τους ανατίθενται με τον παρόντα, η οποία διαπιστώνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, οι αρμοδιότητές τους εξακολουθούν να ασκούνται από τα όργανα και τις υπηρεσίες που τις ασκούσαν και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν μέχρι την 1η Μαΐου 2024.

9. Μέχρι την έκδοση της κοινής απόφασης της περ. β) της παρ.8 του άρθρου 125Κ, τα μέτρα προστασίας λαμβάνονται σύμφωνα με τα άρθρα 159 και 161 του π.δ. 141/1991 (Α58).

10. Έως τη συγκρότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Β' της παρ.2Α του άρθρου 24, οι αρμοδιότητές του εξακολουθούν να ασκούνται από το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β' του άρθρου 20.

ΤΜΗΜΑ Ε - ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Άρθρο 126
Τροποποίηση διατάξεων του ν.3889/2010

1. Η παρ.5 του άρθρου 5 του ν.3889/2010 αντικαθίσταται ως εξής :
«5. Το Πράσινο Ταμείο στο πλαίσιο επίτευξης των σκοπών και υλοποίησης των δράσεών του, με απόφαση του διοικητικού του συμβουλίου μπορεί να :
α) συνάπτει δάνεια με πιστωτικά ιδρύματα της ημεδαπής ή της αλλοδαπής ή με το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, τα οποία αποπληρώνονται από μελλοντικές εισφορές των Πράσινων Πόρων. Το προϊόν των δανείων αυτών προστίθεται στους λοιπούς πόρους που διαχειρίζεται το Πράσινο Ταμείο. Η σχετική απόφαση του διοικητικού συμβουλίου εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας,
β) συνάπτει προγραμματικές συμβάσεις με το Δημόσιο ή με φορείς του δημόσιου τομέα της παρ.6 του άρθρου 1 του ν.1256/1982 (Α65), με αντίστοιχη απεικόνιση στους προϋπολογισμούς τους».

2. Στο τέλος της παρ.3 του άρθρου 7 του ν.3889/2010 (Α182) προστίθεται εδάφιο ως εξής :
«Με την επιφύλαξη κάθε άλλης διαδικασίας που προβλέπεται από ειδικές διατάξεις, το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει την επιστροφή αχρεωστήτως καταβληθέντων ποσών στους δικαιούχους δυνάμει εκτελεστών δικαστικών αποφάσεων ή κατόπιν σχετικής εισήγησης της αρμόδιας, για την επιβολή του ποσού που πρέπει να επιστραφεί, δημόσιας υπηρεσίας».

Άρθρο 127
Τροποποίηση διατάξεων του π.δ.420/1987, του π.δ. της 27ης Σεπτεμβρίου/7ης Νοεμβρίου 1985 και του ν.4342/2015

1. Η παρ.5 του άρθρου 2 του π.δ.420/1987 (Α187), η οποία προστέθηκε με την παρ.4 του άρθρου 30 του ν.3175/2003 (Α207) και τροποποιήθηκε με την παρ.5 του άρθρου 13 του ν.3661/2008 (Α89), αντικαθίσταται ως εξής :
«5. Για τη βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας των κτιρίων τα οποία περιλαμβάνουν περισσότερες από μία οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι αποφάσεις των γενικών συνελεύσεων των συνιδιοκτητών για την αλλαγή του συστήματος κεντρικής θέρμανσης και τη σύνδεση με το δίκτυο φυσικού αερίου ή την εγκατάσταση συστήματος τηλεθέρμανσης ή γεωθερμίας ή αντλιών θερμότητας ή άλλου συστήματος θέρμανσης λαμβάνονται, εφόσον προκύπτει ότι η πιο πάνω αλλαγή βελτιώνει την ενεργειακή αποδοτικότητα του κτιρίου σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.Ε.Ν.Α.Κ.), με την απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων του συνόλου των συνιδιοκτητών, ανεξαρτήτως αν υπάρχει αντίθετη πρόβλεψη στον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής. Με την ίδια πλειοψηφία λαμβάνεται κάθε άλλη σχετική απόφαση για την υλοποίηση και ρύθμιση των παραπάνω αποφάσεων, ιδίως για την τροποποίηση ή αντικατάσταση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων θέρμανσης, την αλλαγή εξοπλισμού, τις επεμβάσεις στις όψεις του κτιρίου, την όδευση σωληνώσεων και αγωγών, την τοποθέτηση καπναγωγών και καπνοδόχων και εν γένει για κάθε απαραίτητη μεταρρύθμιση, μεταβολή ή επέμβαση στους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, αφού ληφθούν υπόψη και τα οριζόμενα στην παρ.2 του άρθρου 7 του ν.2364/1995 (Α252).
Με την ίδια πλειοψηφία και ανεξαρτήτως αν υπάρχει αντίθετη πρόβλεψη στον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής λαμβάνονται και οι αποφάσεις για τη μόνιμη αποσύνδεση από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου κύριων μεμονωμένων ιδιοκτησιών στις οποίες οι ιδιοκτήτες τους προτίθενται να τοποθετήσουν ανεξάρτητη μόνιμη εγκατάσταση θέρμανσης με χρήση φυσικού αερίου ή να εγκαταστήσουν αυτόνομο σύστημα τηλεθέρμανσης ή γεωθερμίας ή αντλιών θερμότητας ή άλλο αυτόνομο σύστημα θέρμανσης. Και στην περίπτωση αυτή πρέπει να προκύπτει ότι η ανεξάρτητη μόνιμη εγκατάσταση θέρμανσης βελτιώνει την ενεργειακή αποδοτικότητα της ιδιοκτησίας σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.Ε.Ν.Α.Κ.).
Η απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών δεν είναι αναγκαία, ανεξαρτήτως αν υπάρχει αντίθετη πρόβλεψη στον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής, όταν η τοποθέτηση ανεξάρτητης μόνιμης εγκατάστασης θέρμανσης διενεργείται από κύριες μεμονωμένες ιδιοκτησίες σε υφιστάμενες οικοδομές οι οποίες δεν έχουν εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης».

2. Μετά την παρ.5 του άρθρου 2 του π.δ.420/1987 προστίθενται παράγραφοι 6, 7 και 8 ως εξής :
«6. Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας, ανεξαρτήτως ποσοστού συνιδιοκτησίας και αντίθετης πρόβλεψης στον κανονισμό σχέσεων συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας, μπορεί να ζητήσει εγγράφως από το διαχειριστή της πολυκατοικίας τη σύγκληση συνέλευσης συνιδιοκτητών με θέμα τη λήψη απόφασης για την αλλαγή του συστήματος κεντρικής θέρμανσης ή την αποσύνδεση της ιδιοκτησίας του από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 5. Σε πολυκατοικίες όπου δεν υπάρχει διαχειριστής ή αν ο διαχειριστής της πολυκατοικίας δεν συγκαλέσει εντός τριάντα (30) ημερών τη συνέλευση, ο ιδιοκτήτης συγκαλεί τη συνέλευση αναρτώντας πρόσκληση στην είσοδο του κτιρίου και καθορίζοντας τόπο συνεδρίασης εντός της πολυκατοικίας και ημερομηνία συνεδρίασης που πρέπει να απέχει τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες από την ημερομηνία ανάρτησης της πρόσκλησης.
7. Αν η συνέλευση συνιδιοκτητών λάβει αρνητική απόφαση ή δεν λάβει απόφαση εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία της πρώτης σύγκλησής της, ο ιδιοκτήτης που ζήτησε τη σύγκλησή της δικαιούται, με δική του δαπάνη, ευθύνη

και επιμέλεια και κατά τρόπο που να μη θίγει τη θέρμανση των ιδιοκτησιών των λοιπών συνιδιοκτητών, να αποσυνδέσει την ιδιοκτησία του από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου με μόνωση των σωλήνων της κεντρικής θέρμανσης που διέρχονται από την ιδιοκτησία του και να τη συνδέσει αυτόνομα με το δίκτυο φυσικού αερίου ή να εγκαταστήσει σε αυτήν αυτόνομο σύστημα θέρμανσης κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 5. Ο απαιτούμενος εξοπλισμός εγκαθίσταται σύμφωνα με τις προδιαγραφές ασφαλούς λειτουργίας των εγκαταστάσεων, όπως ορίζονται από τις κείμενες διατάξεις κατά περίπτωση, και τοποθετείται εντός της αυτονομούμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή σε χώρο που ανήκει στην κυριότητα ή στην αποκλειστική χρήση του ιδιοκτήτη. Οι σωληνώσεις της παροχής μπορεί να διέρχονται από την πρόσοψη του κτιρίου ή άλλους κοινόχρηστους χώρους σύμφωνα με τους όρους των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων. Πριν από την έναρξη της εγκατάστασης αυτόνομου συστήματος θέρμανσης ο ιδιοκτήτης της αυτονομούμενης ιδιοκτησίας γνωστοποιεί στους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας την αποσύνδεσή του από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, τον τρόπο όδευσης των σωληνώσεων της παροχής μέχρι την ιδιοκτησία του και το χρόνο έναρξης και την αναμενόμενη διάρκεια των εργασιών εγκατάστασης.

8. Οριζόντια ιδιοκτησία που αυτονομείται με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 7, απαλλάσσεται από τις δαπάνες κατανάλωσης καυσίμου του συστήματος κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, υποχρεούται όμως να συμμετέχει στις κοινές δαπάνες προληπτικής συντήρησής του και στις έκτακτες δαπάνες. Με απόφαση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας μπορεί να αποφασιστεί η πλήρης απαλλαγή των ιδιοκτησιών που αυτονομούνται».

3. Η απαλλαγή του πρώτου εδαφίου της παρ.8 του άρθρου 2 του π.δ.420/1987 εφαρμόζεται και για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν αποσυνδεθεί από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου χωρίς απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών και έχουν συνδεθεί με το δίκτυο φυσικού αερίου ή έχει εγκατασταθεί σε αυτές αυτόνομο σύστημα θέρμανσης σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 2 του ίδιου προεδρικού διατάγματος. Στην περίπτωση αυτή, με την αποσύνδεση δεν πρέπει να θίγεται η θέρμανση των ιδιοκτησιών των λοιπών συνιδιοκτητών και, περαιτέρω, πρέπει να έχει γίνει μόνωση των σωλήνων της κεντρικής θέρμανσης στις ιδιοκτησίες που έχουν αποσυνδεθεί. Η απαλλαγή του πρώτου εδαφίου αφορά σε δαπάνες που πραγματοποιούνται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

4. Στο δεύτερο εδάφιο της παρ.3.3.1 του άρθρου 1 του από 27.9.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ631), όπως το εδάφιο αυτό προστέθηκε με την παρ.11 του άρθρου 30 του ν.3175/2003 (Α207), διαγράφονται οι λέξεις «με χρήση αερίων καυσίμων».

5. Η μη επιβάρυνση με δαπάνες λειτουργίας και έκτακτες δαπάνες κεντρικής θέρμανσης, που προβλέπεται στην παρ.3.3.1 του άρθρου 1 του από 27.9.1985 προεδρικού διατάγματος εφαρμόζεται και για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν αποσυνδεθεί από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου με απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών και έχουν συνδεθεί με το δίκτυο φυσικού αερίου ή έχει εγκατασταθεί σε αυτές αυτόνομο σύστημα θέρμανσης σύμφωνα με την παρ.5 του άρθρου 2 του π.δ.420/1987. Η μη επιβάρυνση που προβλέπεται στο προηγούμενο εδάφιο αφορά σε δαπάνες που πραγματοποιούνται μετά τη θέση σε ισχύ του παρόντος νόμου.

6. Καταργείται η παρ.8 του άρθρου 11 του ν.4342/2015 (Α143) η οποία προστέθηκε με το άρθρο 39 του ν.4447/2016 (Α241).

Άρθρο 128

Στην παρ.6 του άρθρου 21 του ν.4354/2015 (Α176) προστίθεται περίπτωση 6α ως εξής :

«6α) για τους ελέγχους του άρθρου 3 του ν.3335/2005 (Α95) η ημερήσια ελεγκτική αποζημίωση καθορίζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος. Η ως άνω αποζημίωση καταβάλλεται μέχρι τις 31.12.2017».

Άρθρο 136
Παράταση της προθεσμίας του άρθρου 22 του ν.4258/2014

1. Η προθεσμία που αναφέρεται στην παρ.17 του άρθρου 22 του ν.4258/2014 (Α94) λήγει στις 15.4.2018.

2. Η διάταξη της προηγούμενης παραγράφου ισχύει από 14.4.2017.

Άρθρο 137
Ρυθμίσεις για τη λειτουργία νεκροταφείων

1. Η προθεσμία που προβλέπεται στο δεύτερο εδάφιο της παρ.1 του άρθρου 11 του ν.4237/2014 (Α36) λήγει στις 31.12.2021.

2. Η προηγούμενη παράγραφος ισχύει από 2.2.2015.

3. Στο άρθρο 42 του ν.4030/2011 προστίθεται παράγραφος 26 ως εξής :

«26. Επιτρέπεται η ανέγερση των συνοδών εγκαταστάσεων υφιστάμενων νόμιμων θεσμοθετημένων και προβλεπόμενων από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια νεκροταφείων, όπως ναΐσκος, γραφεία, χώροι προετοιμασίας, πλύσης, αποθήκευσης, οστεοφυλακίων, εφόσον το ποσοστό κάλυψης δεν υπερβαίνει το πέντε τοις εκατό (5%) και το μέγιστο ύψος δεν ξεπερνά τα πεντέμιση (5,5) μέτρα για τα κτίρια, τα 8,5 μέτρα για το ναό και τα έντεκα (11) μέτρα για το κωδωνοστάσιο, χωρίς να απαιτείται τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου για τον καθορισμό πρόσθετων όρων δόμησης. Η ανωτέρω παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, που εκδίδεται ύστερα από γνωμοδότηση

του αρμόδιου ΣΥΠΟΘΑ».

Άρθρο 138
Τροποποίηση του άρθρου 25 του ν.4276/2014

Στο τέλος της παρ.2 του άρθρου 25 του ν.4276/2014 (Α155) προστίθεται εδάφιο ως εξής :
«Το προηγούμενο εδάφιο ισχύει και για χώρους εστίασης εντός οινοποιητικών ή οινοπαραγωγικών εγκαταστάσεων, οι οποίοι βρίσκονται μέσα σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου».

Άρθρο 139
Τροποποίηση του άρθρου 35 του ν.3448/2006 (Α57)

Το πρώτο εδάφιο της παρ.2 του άρθρου 35 του ν.3448/2006 (Α57) αντικαθίσταται ως εξής :
«2. Η χωροθέτηση των Κέντρων Αποτέφρωσης Νεκρών επιτρέπεται σε περιοχές στις οποίες έχουν καθοριστεί οι χρήσεις γης των άρθρων 5, 6, 7 και 10 του από 23.2.1987 προεδρικού διατάγματος (Δ166), καθώς και σε χώρους κοινωνικών και πολιτιστικών λειτουργιών οι οποίοι βρίσκονται μέσα στους κοινόχρηστους χώρους της παρ.8 του άρθρου 3 του από 20.9.1995 προεδρικού διατάγματος (Δ1049) της περιοχής του Ελαιώνα».

Άρθρο 140
Τροποποίηση διατάξεων του ν.2831/2000

Το προτελευταίο εδάφιο της παρ.1 του άρθρου 26 του ν.2831/2000 (Α140) αντικαθίσταται ως εξής :

«Στις περιπτώσεις β, γ, δ και ε οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται μόνο εάν η οικοδομική άδεια εκδοθεί ή αναθεωρηθεί το αργότερο μέσα σε έξι (6) μήνες από την έναρξη ισχύος των νέων διατάξεων, η προθεσμία δε αυτή αναστέλλεται για όσο χρόνο εκκρεμεί η εξέταση από τις αρμόδιες υπηρεσίες του πλήρους φακέλου που έχει κατατεθεί για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή την αναθεώρησή της».

Άρθρο 141
Τροποποίηση του άρθρου 16 του ν.4164/2013

Το δεύτερο εδάφιο της περίπτωσης β της παρ.1 του άρθρου 16 του ν.4164/2013 (Α156) αντικαθίσταται ως εξής :

«Σε κάθε περίπτωση ο ελάχιστος αριθμός επιχειρήσεων ορίζεται : α) σε τριάντα (30) για Δήμους με πληθυσμό έως εκατό χιλιάδες (100.000) κατοίκους και β) σε πενήντα (50) για Δήμους με πληθυσμό άνω των εκατό χιλιάδων (100.000) κατοίκων και ο μέγιστος αριθμός επιχειρήσεων ορίζεται σε εκατό (100) για το σύνολο της επικράτειας».

Άρθρο 142
Τροποποίηση διατάξεων του ν.1337/1983

1. Οι παράγραφοι 7 και 8 του άρθρου 9 του ν.1337/1983 (Α33) αντικαθίστανται ως εξής :

«7. Σε πράξεις επιβολής εισφοράς σε χρήμα που εκδόθηκαν μετά την 1η Ιανουαρίου 2009 και μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2019 εφαρμόζεται ενιαία ποσοστιαία μείωση επί του αρχικού ποσού εισφοράς σε χρήμα ίση με είκοσι τοις εκατό (20%). Η ως άνω μείωση και ο αντίστοιχος συμψηφισμός δεν εφαρμόζονται σε βεβαιωθείσες και ολοσχερώς καταβληθείσες οφειλές, σε μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή σε προσκυρώσεις. Τυχόν διαφορά που προκύπτει μεταξύ του ήδη καταβληθέντος ποσού και του ποσού που προκύπτει μετά την εφαρμογή της μείωσης του πρώτου εδαφίου δεν επιστρέφεται.

8. Για τις περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, με απόφαση της επιτροπής του π.δ.5/1986 (Α2) δύναται να επιβάλλεται μειωτικός συντελεστής (ΜΣ) στην τιμή ζώνης του οικοπέδου που συνυπολογίζεται στην εισφορά σε χρήμα ο οποίος δεν δύναται να είναι μεγαλύτερος του 20% της ισχύουσας τιμής ζώνης. Τα ανωτέρω ισχύουν αποκλειστικά για την οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα και όχι για τυχόν μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή προσκυρώσεις».

2. Για πράξεις επιβολής εισφοράς σε χρήμα που έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, η μείωση εφαρμόζεται υπολογιζομένων με τα ήδη καταβληθέντα ποσά και εκδίδεται εκ νέου η πράξη επιβολής, το αργότερο εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Στις περιπτώσεις αυτές η προθεσμία καταβολής των οφειλών δύναται με απόφαση του οικείου δημοτικού συμβουλίου να υπολογίζεται από την ημερομηνία της νέας πράξης επιβολής εισφοράς.

Άρθρο 143
Τροποποίηση διατάξεων του ν.4258/2014

Στο άρθρο 5 του ν.4258/2014 (Α94) προστίθεται παράγραφος 3α ως εξής :
«3α. Στις περιπτώσεις υδατορεμάτων που απεικονίζονται σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια παλαιότερα του ν.880/1979 (Α58) και τα οποία έχουν διευθετηθεί με τεχνικά έργα κλειστής διατομής, η δόμηση επιτρέπεται στο οικοδομήσιμο τμήμα των όμορων οικοδομικών τετραγώνων με τους όρους δόμησης της περιοχής, εφόσον τα τεχνικά έργα βρίσκονται κάτω από εγκεκριμένους και διαμορφωμένους κοινόχρηστους χώρους του ρυμοτομικού σχεδίου και έχουν κατασκευαστεί βάσει μελέτης αρμόδιας

υπηρεσίας ή φορέα, όπως πιστοποιείται από την υπηρεσία ή το φορέα αυτόν ή από την διάδοχη υπηρεσία ή από τον διάδοχο φορέα που διατηρεί το σχετικό αρχείο».

Άρθρο 144
Έγκριση γεωλογικών μελετών που συνοδεύουν ρυθμίσεις πολεοδομικού χαρακτήρα

1. Η παρ.5 του άρθρου 5 του ν.4315/2014 (Α269) αντικαθίσταται ως εξής :
«5. α) Ο έλεγχος των μελετών γεωλογικής καταλληλότητας που απαιτούνται κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό όλων των επιπέδων, όπως των νόμων 1337/1983, 2508/1997, 2545/1997, 4269/2014, 4280/2014, 4447/2016, 4237/2014 (άρθρο 11) διενεργείται από υπαλλήλους, ειδικότητας κλάδου γεωλόγου μελών του ΓΕΩΤΕΕ ή του ΤΕΕ των υπηρεσιών της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και εγκρίνονται από τη Γενική Διεύθυνση Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής.
β) Για τις περιπτώσεις πολεοδομικών μελετών οι οποίες αφορούν τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν.3986/2011 (Α152), τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν.3894/2010 (Α204) και τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 8 του ν.4447/2016 (Α241), ο έλεγχος και η έγκριση των μελετών γεωλογικής καταλληλότητας διενεργείται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας».

2. Μελέτες γεωλογικής καταλληλότητας που έχουν θεωρηθεί ή εγκριθεί κατά την παρ.5 του άρθρου 5 του ν.4315/2014 όπως ίσχυε μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, θεωρούνται νομίμως θεωρημένες και εγκεκριμένες. Μελέτες γεωλογικής καταλληλότητας για τις οποίες εκκρεμεί η έγκρισή τους, διαβιβάζονται προς έγκριση στις κατά τα ανωτέρω αρμόδιες Υπηρεσίες.

Άρθρο 145
Τροποποίηση διατάξεων του π.δ.6/1978 (Δ538)

Στο τέταρτο εδάφιο του άρθρου 12 του π.δ.6/1978 (Δ538), όπως προστέθηκε με την παρ.9 του άρθρου 54 του ν.4280/2014 (Α159), μετά τις λέξεις «ιερών ναών του ν.590/1977» προστίθενται οι λέξεις «και του ν.4149/1961».

Άρθρο 146
Τροποποίηση του άρθρου 62 του ν.4042/2012 (Α24)

Η παρ.3 του άρθρου 62 του ν.4042/2012 (Α24) αντικαθίσταται ως εξής :
«3. Οικοδομικές άδειες για οικόπεδα στα οποία ανεγείρονται τουριστικές εγκαταστάσεις, εντός των ορίων των οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους, οι οποίες είτε εμπίπτουν στην παρ.2 του άρθρου 14 του ν.4002/2011 είτε έχει εκδοθεί απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων από την αρμόδια αρχή πριν τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος της 4.11.2011 (ΑΑΠ/289/4.11.2011), εκδίδονται και εκτελούνται σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν τη δημοσίευση του ανωτέρω προεδρικού διατάγματος».

Άρθρο 147
Τροποποίηση του ν.3937/2011 (Α60)

1. Η παρ.2 του άρθρου 28 του ν.3937/2011 αντικαθίσταται ως εξής :
«2. Για το σκοπό αυτόν η ΔΕΗ Α.Ε., κατ' ανάλογη εφαρμογή των προβλεπομένων επί μεταφοράς οικισμών εγκατεστημένων πάνω σε εδάφη με λιγνιτοφόρα κοιτάσματα, αναλαμβάνει την υποχρέωση να υποβάλει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μέχρι την 30ή Απριλίου 2018 από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, σχέδιο για την απαλλοτρίωση του οικισμού της Ακρινής και μετεγκατάστασης των δυο οικισμών, το οποίο εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα με πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υποδομών και Μεταφορών και στο οποίο διαλαμβάνονται, τα σχετικά μέτρα και όλες οι αναγκαίες διαδικασίες και τεχνικές λύσεις για την αγορά, ανταλλαγή ή και αναγκαστική απαλλοτρίωση των αναγκαίων γηπέδων, η αποκατάσταση των εκτάσεων που θα απελευθερωθούν με τη μεταφορά των υφιστάμενων οικισμών, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια, θα συνοδεύεται δε από τα αναγκαία τοπογραφικά διαγράμματα».

2. Στο άρθρο 28 του ν.3937/2011 προστίθενται παράγραφοι 3 και 4 ως εξής :
«3. Ειδικότερα, κηρύσσεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας η αναγκαστική απαλλοτρίωση του οικισμού Αναργύρων του Δήμου Αμυνταίου Νομού Φλώρινας, όπως αυτός έχει οριοθετηθεί με την υπ' αρ.4012/1986 απόφαση του Νομάρχη Φλώρινας (Δ1109), για λόγους διακινδύνευσης των ιδιοκτησιών, της ζωής και της υγείας των κατοίκων του οικισμού που προκλήθηκαν από τα κατολισθητικά φαινόμενα της 10ης Ιουνίου 2017 στο Ορυχείου Αμυνταίου του Λιγνιτικού Κέντρου Δυτικής Μακεδονίας της ΔΕΗ, σύμφωνα με το άρθρο 128 παράγραφος 2 του Μεταλλευτικού Κώδικα (ν.δ.210/1973, Α277). Η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται υπέρ και δαπάνη του Ελληνικού Δημοσίου και διεξάγεται λόγω του επείγοντος χαρακτήρα της κατά παρέκκλιση των διατάξεων των άρθρων 128 έως 138 του Μεταλλευτικού Κώδικα (ν.δ.210/1973, Α277) για τα παρακάτω ειδικώς οριζόμενα, ως ακολούθως :
(α) Μέχρι την 28η Φεβρουαρίου 2018 από την έναρξη ισχύος του παρόντος, η Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας συντάσσει:
(i) κτηματολογικούς πίνακες, όπου εμφανίζονται οι φερόμενοι ιδιοκτήτες των απαλλοτριούμενων ακινήτων, το εμβαδό

εκάστου εξ αυτών και όλα τα προσδιοριστικά στοιχεία των επ' αυτών υφιστάμενων κατασκευών ή καλλιεργειών: (ii) κτηματολογικά σχεδιαγράμματα όπου απεικονίζονται οι προς απαλλοτρίωση εκτάσεις και ιδιοκτησίες και διαβιβάζει αμφότερα στην αρμόδια Επιθεώρηση Μεταλλείων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

(β) Ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Επιθεώρησης Μεταλλείων διαβιβάζει αμελλητί αντίγραφα των υπό στοιχείων (i) και (ii) της προηγούμενης παραγράφου προς το Δήμο Αμυνταίου για υποβολή τυχόν ενστάσεων και παρατηρήσεων σχετικά με τα ονόματα των ιδιοκτητών, την τοποθεσία, το είδος και την έκταση των προς απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών. Ο Δήμος Αμυνταίου οφείλει εντός αποκλειστικής προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την παραλαβή των εγγράφων ή μετά παρέλευσιν μηνός από της αποστολής των κατά την παράγραφο 1 εγγράφων να απαντήσει στον Προϊστάμενο της αρμόδιας Επιθεώρησης Μεταλλείων.

(γ) Ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Επιθεώρησης Μεταλλείων κατόπιν ελέγχου που διενεργεί, επιφέρει, βάσει των παρασχεθεισών πληροφοριών και υποβληθεισών ενστάσεων τις απαραίτητες διορθώσεις και συντάσσει σχετική έκθεση, εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την παραλαβή των ανωτέρω, την οποία, συνοδευόμενη από τον πλήρη φάκελο, υποβάλλει στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εισηγούμενος την κήρυξη της απαλλοτρίωσης.

(δ) Ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας εκδίδει, εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την παραλαβή των ανωτέρω, απόφαση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Κατά τα λοιπά, εφαρμόζονται αναλόγως τα άρθρα 128 έως 138 του Μεταλλευτικού Κώδικα.

4. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του καθ' ύλην αρμόδιου Υπουργού δύνανται να ρυθμίζονται ειδικότερα θέματα που αφορούν στη κοινωνική αποκατάσταση και οικονομική στήριξη των κατοίκων του οικισμού των Αναργύρων μέχρι τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης».

3. Οι παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου 28 του ν.3937/2011 αναριθμούνται σε 5 και 6 αντίστοιχα.

Άρθρο 148
Τροποποίηση διατάξεων πολεοδομικής νομοθεσίας

1. Το πρώτο εδάφιο της παρ.6 του άρθρου 29 του ν.4067/2012 (Α79) αντικαθίσταται ως εξής :

«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 (Δ795), έως και τις **31.12.2019** προκειμένου να ολοκληρωθούν οι όψεις και η τυχόν στέγη του κτιρίου και να ενταχθούν στην παρ.4γ του άρθρου 6 του ν.4030/2011».

2. Μετά το πρώτο εδάφιο της περίπτωσης β της παρ.9 του άρθρου 33 του ν.4067/2012 προστίθεται νέο εδάφιο ως εξής :
«Εκκρεμείς πράξεις αναλογισμού που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του από 17.7/16.8.1923 νομοθετικού διατάγματος (Α228) και του ν.5269/1931 (Α274) για τις απαλλοτριώσεις του προηγούμενου εδαφίου ανακαλούνται αυτοδίκαια».

3. Οι περιπτώσεις α και β της παρ.1 του άρθρου 29 του ν.2508/1997 (Α124) αντικαθίστανται ως εξής :
«1.α. Με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μετά από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και του οικείου δημοτικού συμβουλίου, δύναται να μειώνεται η απόσταση των ιδρυομένων ή επεκτεινομένων κοιμητηρίων που ορίστηκε με την παρ.1 του άρθρου 1 του π.δ.1128/1980 (Α284) έως πενήντα (50) μέτρα από εγκεκριμένο σχέδιο πόλης ή όριο οικισμού ή νομίμως υφιστάμενη μεμονωμένη κατοικία, εφόσον από μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων προκύπτει ότι η μείωση αυτή δεν έχει επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον και τη δημόσια υγεία. Στην περίπτωση που η απόσταση μεταξύ του κοιμητηρίου και του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης ή ορίου οικισμού μειώνεται κάτω των εκατόν πενήντα (150) μέτρων, προϋπόθεση για την ίδρυση ή επέκταση του κοιμητηρίου είναι να υπάρχουν μεταξύ αυτού και του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης ή ορίου οικισμού αδόμητοι ή κοινόχρηστοι χώροι ή χώροι πρασίνου και επιπλέον να μην προκύπτει κίνδυνος ρύπανσης ή μόλυνσης του υπογείου υδροφόρου στρώματος, αποδεικνυομένου από υδρογεωτεχνική μελέτη, που εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Υγείας.
Οι αποστάσεις των κοιμητηρίων από τα φρέατα ή τις πηγές πόσιμου ύδατος, όπως ορίζονται στην ως άνω παράγραφο 1 του π.δ.1128/1980, εφαρμόζονται εφόσον αποδεικνύεται από υδρογεωτεχνική μελέτη που εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Υγείας ότι δεν δημιουργούνται κίνδυνοι ρύπανσης ή μόλυνσης του υδροφόρου ορίζοντα που τροφοδοτεί τα εν λόγω φρέατα ή πηγές.
β. Οι ανωτέρω ρυθμίσεις εφαρμόζονται και για τις αποστάσεις έγκρισης νέου ή επέκτασης υφισταμένου σχεδίου πόλεως και ανόρυξης φρέατος πόσιμου ύδατος από υφιστάμενα κοιμητήρια. Στην περίπτωση έγκρισης νέου ή επέκτασης υφισταμένου σχεδίου πόλεως, η ελάχιστη απόσταση των πενήντα (50) μέτρων δύναται να μειωθεί περαιτέρω έως είκοσι (20) μέτρα με τις ίδιες ως άνω οριζόμενες προϋποθέσεις.
Προκειμένου για έγκριση πολεοδομικών σχεδίων Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων, σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 41 του ν.3982/2011 (Α143), καθώς και των βιομηχανικών βιοτεχνικών πάρκων, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.1337/1983 (Α33), απαγορεύεται η απόσταση των σχεδίων αυτών από υφιστάμενα κοιμητήρια να είναι μικρότερη των πενήντα (50) μέτρων».

4. Το πρώτο και δεύτερο εδάφιο της περίπτωσης γ της παρ.1 του άρθρου 29 του ν.2508/1997 (Α124) αντικαθίστανται ως εξής :
«γ. Κοιμητήρια εντός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του 1923 ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων θεωρούνται

νομίμως υφιστάμενα, η δε επέκτασή τους είναι δυνατή μόνον προς το πλησιέστερο τμήμα του ορίου του οικισμού, τηρουμένης απόστασης τουλάχιστον πενήντα (50) μέτρων από νομίμως υφιστάμενη κατοικία».

5. Η προθεσμία του άρθρου 39 της παρ.3 του ν.4030/2011 (Α249), όπως παρατάθηκε με την παρ.1 του άρθρου 12 του ν.4280/2014 (Α159), παρατείνεται από τη λήξη της και για τρία (3) έτη από την έναρξη ισχύος του παρόντος.

Άρθρο 72 - Ολοκλήρωση έργων τεχνικής υποδομής στις εκτάσεις των Οικοδομικών Συνεταιρισμών

Η προθεσμία της παρ.3 του άρθρου 39 του ν.4030/2011 (Α'249), περί ολοκλήρωσης έργων τεχνικής υποδομής στις εκτάσεις των Οικοδομικών Συνεταιρισμών, όπως παρατάθηκε με την παρ.1 του άρθρου 12 του ν.4280/2014 (Α159) και εν συνεχεία με την παρ.5 του άρθρου 148 του ν.4495/2017 (Α167), παρατείνεται από τη λήξη της για δύο (2) ακόμη έτη από την έναρξη ισχύος του παρόντος (28-10-2022).

6. Η περίπτωση γ της παρ.2 του άρθρου 51 του ν.4178/2013 αντικαθίσταται ως εξής :
«γ. Σε νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων, οι οποίες διατηρούνται, καθώς και σε χρήσεις οι οποίες λειτουργούν με οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν με τις διατάξεις τ4178ου άρθρου 26 του ν.2831/2000, επιτρέπεται έως τις **31.12.2026** ο εκσυγχρονισμός και η κτιριακή τους επέκταση, με τους όρους δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έγκρισης της παρέκκλισης, μετά από έγκριση του αρμόδιου για τη λειτουργικότητα φορέα, καθώς και εργασίες συντήρησης, επισκευής, ενεργειακής αναβάθμισης και διαρρυθμίσεων των κτιρίων, που αποσκοπούν στη βελτίωση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, τη λειτουργική τους αναβάθμιση, την ασφάλεια και την υγιεινή των διαβιούντων και εργαζομένων σε αυτά. Η επέκταση σε όμορο ακίνητο του ίδιου ιδιοκτήτη, επιτρέπεται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι το όμορο ακίνητο αποκτήθηκε μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος».

7. Η παρ.4 του άρθρου 11 του ν.4258/2014 αντικαθίσταται ως εξής :
«4. Η ισχύς των αδειών επισκευής κτισμάτων σε σεισμόπληκτες και πυρόπληκτες περιοχές που εκδόθηκαν σύμφωνα με ειδικές ρυθμίσεις υπουργικών αποφάσεων κατ' εξουσιοδότηση του ν.1190/1981 (Α203) και οι οποίες δεν είχαν λήξει την 1.3.2011, παρατείνεται έως τις **31.12.2019**.»

8. Το τέταρτο εδάφιο της παρ.13 του άρθρου 2 του ν.2833/2000 (Α150), όπως η παράγραφος αυτή προστέθηκε με την παρ.6 του άρθρου 83 του ν.3057/2002 (Α239), αντικαθίσταται ως εξής :
«Τα πρόστιμα καταλογίζονται και εισπράττονται από τον οικείο Ο.Τ.Α. α βαθμού σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε.».

.....

Άρθρο 154
Τροποποίηση διατάξεων του ν.4413/2016 (Α148)

1. Προστίθεται παρ.6 στο άρθρο 1 του ν.4413/2016 (Α148) ως εξής :
«6. Το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. (ΤΑΙΠΕΔ Α.Ε.) του ν.3986/2011 (Α152) υπάγεται στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος νόμου, πλην των διατάξεων του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 5 του άρθρου 19, των παραγράφων 1 έως 6 του άρθρου 41 και των άρθρων 48, 49, 53, 54, 55, 59, 62, 63, 64, 65, 66 και 67 αυτού. Συμπληρωματικά στις διατάξεις του παρόντος και εφόσον δεν έρχονται σε αντίθεση με αυτόν, εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν.3986/2011 (Α152)».

2. Η περίπτωση γ της παρ.3 του άρθρου 36 του ν.4413/2016 απαλείφεται.

3. Το δεύτερο εδάφιο της παρ.6 του άρθρου 40 του ν.4413/2016 αντικαθίσταται ως εξής :
«Προς το σκοπό αυτόν κοινοποιεί στους οικονομικούς φορείς έγγραφη πρόσκληση και τους τάσσει εύλογη προθεσμία».

4. Στο άρθρο 46 του ν.4413/2016 προστίθεται παράγραφος 6 ως εξής :
«6. Για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. δύναται να αποφασίζει με αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού του Συμβουλίου, εφόσον δεν προβλέπεται υποχρεωτική προηγούμενη γνώμη άλλου οργάνου, σύμφωνα με το ν.3986/2011».

5. Η περίπτωση δ της παρ.2 του άρθρου 58 του ν.4413/2016 αντικαθίσταται ως εξής :
«δ) την προεκτιμώμενη αξία της σύμβασης παραχώρησης, όπου τούτο είναι δυνατό, σύμφωνα με το Παράρτημα V του παρόντος νόμου».

Άρθρο 155

Στο εδάφιο ββ της περίπτωσης α της παρ.1 του άρθρου 6 του από 24.5.1985 προεδρικού διατάγματος, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.1.1 του άρθρου 22 του ν.4258/2014 (Α94) διαγράφεται η φράση «ή και σε περίπτωση που προβλέπονται περισσότερα ανεξάρτητα κτίρια αυτά δεν δύναται να είναι περισσότερα από τρία και δεν δύναται να απέχουν, ανά δύο, απόσταση μεγαλύτερη του 2Δ, όπως το Δ ορίζεται στο άρθρο 3 του ν.4067/2012».

Άρθρο 156

Μετά την παρ.8 του άρθρου 13 της υπ' αριθμ.3046/304/89 (Δ59/1989) απόφασης του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Κτιριοδομικός Κανονισμός) προστίθεται παράγραφος 9 ως εξής :
«9. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού δεν έχουν υποχρεωτική εφαρμογή στην περίπτωση επιτρεπόμενης αλλαγής χρήσης σε νόμιμα κτίρια με συνολική μικτή επιφάνεια μικρότερη των 500 τ.μ., όταν αυτά έχουν ανεγερθεί με προγενέστερες διατάξεις της παρούσας απόφασης».

Άρθρο 157 - Έναρξη ισχύος

Η ισχύς του παρόντος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στις επιμέρους διατάξεις του.

13 Μαϊου 2020 ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ Αρ. Φύλλου 1843

Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174 – 13.5.2020

Εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας (ΕΕΔΜΚ) και απαιτούμενα δικαιολογητικά για την χορήγησή της

«Εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας (ΕΕΔΜΚ) και απαιτούμενα δικαιολογητικά για την χορήγησή της» σε αντικατάσταση της 69701/4461/12-10-2018 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά για εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας (ΕΕΔΜΚ) καθώς και συμπλήρωση της εργασίας α. και τροποποίηση της εργασίας κη. της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017» (ΦΕΚ Β4520/18).

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη :

1. Τον ν.4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α133).
2. Το άρθρο 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ.63/2005 (Α98) και διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 119 του ν.4622/2019 (Α133).
3. Το π.δ.70/2015 «Ανασύσταση των Υπουργείων Πολιτισμού και Αθλητισμού, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Ανασύσταση του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου και μετονομασία του σε Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής. Μετονομασία του Υπουργείου Πολιτισμού, Παιδείας και Θρησκευμάτων σε Υπουργείο Παιδείας, Έρευνας και Θρησκευμάτων, του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού σε Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού και του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μεταφορά Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας στο Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού» (Α114).
4. Το π.δ.83/2019 «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α121).
5. Το π.δ.84/2019 «Σύσταση και κατάργηση Γενικών Γραμματειών και Ειδικών Γραμματειών/Ενιαίων Διοικητικών Τομέων Υπουργείων» (Α123).
6. Την υπ' αρ.ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/67414/8290/23-7-2019 απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Δημήτριο Οικονόμου» (Β3107).
7. Το π.δ.132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας» (Α160).
8. Τον ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α79).
9. Τον ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α167), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και ειδικότερα τα άρθρα 28 και 29.
10. Την υπ' αρ. 69701/4461/12-10-2018 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά για εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας (ΕΕΔΜΚ) καθώς και συμπλήρωση της εργασίας α. και τροποποίηση της εργασίας κη. της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017» (Β4520).
11. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού,

αποφασίζουμε :

Άρθρο 1

Επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας, εκτός αν άλλως ειδικότερα ορίζεται :

α) σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα, σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων τα οποία έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης ή έχουν υπαχθεί σε οποιονδήποτε νόμο εξαίρεσης από την κατεδάφιση ή τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών, καθώς και σε οικόπεδα ή γήπεδα εφόσον :

αα) δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις,

ββ) τα οικόπεδα, τα γήπεδα ή τα κτίσματα, στα όποια εκτελούνται, δεν βρίσκονται σε δάσος, ρέμα, αιγιαλό ή παραλία, σε καθορισμένο αρχαιολογικό χώρο όπου απαγορεύεται η δόμηση, σε περιοχή απολύτου προστασίας, σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού, σε κτίρια που είναι στατικά επικίνδυνα, πριν αρθεί η επικινδυνότητα, σε τμήμα κτιρίου που έχει κατασκευαστεί μετά τη θεσμοθέτηση παρόδιας στοάς και εμπίπτει σε αυτήν, παρά το όριο διεθνών, εθνικών, επαρχιακών, δημοτικών ή κοινοτικών οδών εντός ζώνης πλάτους πενήντα τοις εκατό (50%) των οριζόμενων από τη νομοθεσία για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας.

β) σε ρυμοτομούμενα κτίρια επιτρέπεται μόνο για τις εκ του νόμου επιτρεπόμενες εργασίες σε αυτά.

Άρθρο 2

Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας απαιτείται :

1. Για τις αναφερόμενες στην παρ.2 του άρθρου 29 περιπτώσεις, όπως αυτές τροποποιούνται κάτωθι.

α) Η περίπτωση α της παρ.2 του αρθ.29 του ν.4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής : «α) δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή ύστερα από έγγραφο της αρχαιολογικής υπηρεσίας εκτός εάν η έγκριση οι δοκιμαστικές τομές του εδάφους διενεργούνται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, καθώς για εργασίες που απαιτούνται για γεωτεχνικές έρευνες σύμφωνα με τον ΕΑΚ 2003.».

β) Η περίπτωση ιζ της παρ.2 του αρθ.29 του ν.4495/2017, τροποποιείται ως εξής : «ιζ) εσωτερικές διαρρυθμίσεις, καθώς και εργασίες αλλαγής χρήσης για τις οποίες σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν.4067/2012, όπως ισχύει, δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής αδείας, με την προϋπόθεση ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και δεν μεταβάλλονται προς το δυσμενέστερο τα φορτία και η κατηγορία σεισμικής σπουδαιότητας σύμφωνα με τον ΕΑΚ.».

γ) Η περίπτωση κη της παρ.2 του αρθ.29 του ν.4495/2017 καταργείται.

δ) η περ.β της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017 τροποποιείται ως εξής: «β) τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών, όπου από ειδικά προγράμματα προβλέπεται η κάλυψη στεγαστικών αναγκών μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού ή προβλέπεται για αυτοστέγαση παλιννοστούντων και πληγέντων από βίαια συμβάντα».

2. Για τις κάτωθι πρόσθετες περιπτώσεις :

λστ) διαχωρισμό οριζόντιων ιδιοκτησιών,

λζ) εγκατάσταση κατασκευών αντιθορυβικής προστασίας (ηχοπετάσματα) σε δώματα ή σε ακάλυπτους χώρους υφιστάμενων ειδικών κτιρίων, με σκοπό την απόσβεση ήχων που προέρχονται από μηχανήματα κλιματισμού,

λη) τοποθέτηση προκατασκευασμένων αιθουσών νηπιαγωγείων για την εφαρμογή της δίχρονης προσχολικής υποχρεωτικής εκπαίδευσης της παρ.12 του άρθρου 220 του ν.4610/2019, εκτός παραδοσιακών οικισμών. Η τοποθέτηση των παραπάνω αιθουσών ισχύει για τέσσερα (4) έτη από τη διοικητική παραλαβή της αίθουσας προς χρήση από τον οικείο Δήμο με δυνατότητα παράτασης για δύο (2) ακόμη έτη. Στις εργασίες, περιλαμβάνονται και οι απαραίτητες για την τοποθέτηση των αιθουσών διαμορφώσεις του εδάφους. Μετά το πέρας της ανωτέρω προθεσμίας, ο Δήμος υποχρεούται στην άμεση απομάκρυνση των αιθουσών, η υλοποίηση της οποίας καλύπτεται από την χορηγηθείσα έγκριση, μετά από σχετική έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας ΥΔΟΜ,

λθ) κατασκευές εντός οικοπέδου-γηπέδου για τη δημιουργία χώρων εισόδου στα οικόπεδα και γήπεδα, που δεν εμπίπτουν στην περ.ιη της παρ.1 του άρθρου 30 του ν.4495/2017,

μ) εγκατάσταση Μικρών και μεγάλων Πράσινων Σημείων του άρθρου 44Α του ν.4042/2012 (Α24), συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής υποστηρικτικών κτισμάτων τους, καθώς και άλλων τυχόν απαιτούμενων εργασιών.

μα) εγκατάσταση αεροϋποστηριζόμενων θόλων του άρθρου 20Α του ν.4067/2012.

μβ) εγκατάσταση μονάδων παρασκευής εδαφοβελτιωτικών και λιπάσματος (κομπόστ) από προδιαλεγμένο οργανικό κλάσμα αστικών αποβλήτων σε Οργανωμένους Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (Ο.Υ.Μ.Ε.Δ.) του άρθρου 64 του ν.4819/2021 σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και ορίων οικισμών, συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής υποστηρικτικών κτισμάτων, όπως γραφείου προσωπικού και χώρου φύλαξης υλικών και εξοπλισμού, συνολικής επιφανείας έως εκατό (100) τ.μ.

Άρθρο 3
Απαιτούμενα γενικά δικαιολογητικά

Για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα τα οριζόμενα στην παράγραφο 1 του άρθρου 41 του ν.4495/2017 δικαιολογητικά, όπως αυτά κάτωθι τροποποιούνται και εξειδικεύονται υπό την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 4.

α. Αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, στην οποία αναγράφονται τα πλήρη στοιχεία του και τα στοιχεία του ακινήτου.

β. Εγκρίσεις των αρμόδιων υπηρεσιών και συλλογικών οργάνων (όπως Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής κ.τ.λ.) **όπου αυτές απαιτούνται** από τις κείμενες διατάξεις, με τα συνοδευτικά τους στοιχεία.

γ. Βεβαίωση-Τεχνική Έκθεση Μηχανικού και Προϋπολογισμός Έργου

αα) Στην βεβαίωση-τεχνική έκθεση :

- δηλώνεται ότι το κτίσμα, το γήπεδο, το οικόπεδο ή η διηρημένη ιδιοκτησία βρίσκεται σε εκτός ή εντός σχεδίου περιοχή ή σε οικισμό, ότι δεν εμπίπτει στις απαγορευτικές περιπτώσεις του άρθρου 1 του παρόντος, με την επιφύλαξη εξαίρεσης αυτού από άλλες διατάξεις, ότι οι εργασίες που πρόκειται να εκτελεστούν πληρούν τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς και ότι το κτίριο εμπίπτει στις περιπτώσεις του άρθρου 2 της παρούσας με ειδική αναφορά στα κατά περίπτωση νομιμοποιητικά στοιχεία. Ειδικότερα, αναγράφεται ο αριθμός της οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης ή άλλης άδειας, ή/και ο ηλεκτρονικός αριθμός οριστικής δήλωσης υπαγωγής αυθαιρέτου ή της δήλωσης εξαίρεσης από την κατεδάφιση ή στοιχεία οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση δυνάμει άλλου νόμου,
- περιγράφεται το οικόπεδο ή το γήπεδο, το κτίσματα καθώς και αναλυτικά οι εργασίες που θα εκτελεστούν σε αυτά.

Την Τεχνική Έκθεση συνοδεύουν σχέδια, εφόσον απαιτούνται, για να τεκμηριωθεί επαρκώς.

ββ) Προϋπολογισμός εργασιών μόνο για τις περιπτώσεις όπου απαιτείται έλεγχος υπέρβασης ή μη του οριζομένου ποσού των είκοσι πέντε χιλιάδων ευρώ (25.000), σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017, υπολογιζόμενος σύμφωνα με το Παράρτημα Β του ν.4495/2017.

δ. Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος **ή πιστοποιητικό** κτηματογραφούμενου ακινήτου **ή βεβαίωση** για την υποβολή δήλωσης στο κτηματολόγιο.

ε. Φωτογραφίες του ακινήτου και του περιβάλλοντος χώρου αυτού.

στ. Δήλωση συναίνεσης των συνιδιοκτητών του ακινήτου, εφόσον οι εργασίες πραγματοποιούνται σε κοινόχρηστους χώρους, όπως ακάλυπτους χώρους οικοπέδου ή γηπέδου ή κοινόκτητα τμήματα του κτιρίου, όπως όψεις, φέροντα οργανισμό, δώμα και στέγη. Η συναίνεση αποδεικνύεται με κάθε νόμιμο τρόπο (όπως υπεύθυνες δηλώσεις με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής, πρακτικό γενικής Συνελεύσεως συνιδιοκτητών κ.λπ.).

ζ. Κατάθεση Σχεδίου και Φακέλου Ασφάλειας και Υγείας του έργου, με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ.305/1996 (Α212), όπου απαιτείται.

Άρθρο 4
Απαιτούμενα ειδικά δικαιολογητικά ανά είδος εργασίας

1. α) Για τις περιπτώσεις της **περ.α της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, όπως έχει τροποποιηθεί από το άρθ.3 παρ.1 της παρούσας κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Το έγγραφο της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού το οποίο ορίζει τη σχετική υποχρέωση για την περίπτωση δοκιμαστικών τομών, ή βεβαίωση μηχανικού ότι δεν απαιτούνται εργασίες αντιστήριξης για την περίπτωση εργασιών για γεωτεχνικές έρευνες.

ββ) Αντίγραφο Τοπογραφικού Διαγράμματος.

β) Για τις περιπτώσεις της **περ.δ της παρ.1 του άρθρου 2 της παρούσας**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του άρθρου 3 της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174 (Β1843/2020) :

αα) Τοπογραφικό διάγραμμα.

ββ) Σχέδια κατόψεων, τομών και όψεων.

γγ) Δικαιολογητικά στοιχεία που προβλέπονται για το εκάστοτε ειδικό πρόγραμμα στέγασης ή αυτοστέγασης από ειδικές διατάξεις και κανονιστικές πράξεις. Ειδικά για την περίπτωση προσωρινής στεγαστικής αποκατάστασης πληγέντων από βίαια συμβάντα, τα δικαιολογητικά στοιχεία που υποβάλλονται είναι η απόφαση οριοθέτησης της πληγείσας περιοχής και, είτε το δελτίο ταχείας αυτοψίας του ακινήτου με το οποίο το κτίριο έχει κριθεί μη κατοικήσιμο, είτε το δελτίο επανελέγχου του ακινήτου με το οποίο το κτίριο έχει κριθεί επικίνδυνο για χρήση ή προσωρινά ακατάλληλο για χρήση από την αρμόδια Υπηρεσία. Στην περίπτωση αυτή, η τοποθέτηση της προκατασκευασμένης κατοικίας δύναται να γίνει στο αρχικό οικόπεδο ή γήπεδο, στον ακάλυπτο χώρο αυτού ή σε άλλο οικόπεδο ή γήπεδο ιδιοκτησίας του πληγέντος εντός της ίδιας Περιφερειακής Ενότητας, με υποχρέωση απομάκρυνσής της μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας αποκατάστασης ή ανακατασκευής του πληγέντος κτίσματος. Η υλοποίηση της απομάκρυνσης της προκατασκευασμένης κατοικίας καλύπτεται από την χορηγηθείσα έγκριση για την τοποθέτησή της και λαμβάνει χώρα μετά από σχετική έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας ΥΔΟΜ.

γ) Για τις περιπτώσεις της **περ.γ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Έγκριση της αρμόδιας Υπηρεσίας Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.

ββ) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος με απεικόνιση της θέσης της εγκατάστασης.

δ) Για τις περιπτώσεις της **περ.δ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας:

αα) Δήλωση αρμόδιου μηχανικού που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων.

ββ) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος ή απόσπασμα ρυμοτομικού ή άλλο διάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνονται οι θέσεις των εγκαταστάσεων.

γγ) Σχέδια κατόψεων και τομών.

ε) Για τις περιπτώσεις της **περ.ε της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, και μέχρι να εκδοθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 21 του ν.4067/2012 υπουργική απόφαση, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Πιστοποιητικό στατικής επάρκειας ή στατική μελέτη.

ββ) Μισθωτήριο συμβόλαιο για την παραχώρηση της δημόσιας ή κοινόχρηστης έκτασης.

γγ) Εγκριτικές πράξεις παραχώρησης από τον αρμόδιο κατά περίπτωση Φορέα (Δήμος, Περιφέρεια, Κτηματική Υπηρεσία, κ.τ.λ.).

δδ) Έγκριση τοποθέτησης από τον αρμόδιο κατά περίπτωση Φορέα, που εγκρίνει τη λειτουργία.

εε) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος ή απόσπασμα ρυμοτομικού ή άλλο διάγραμμα, με την υπό κλίμακα σκαριφηματική αποτύπωση των εγκαταστάσεων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις, κ.λπ.).

στστ)Κάτοψη, τομή και όψεις σε κατάλληλη κλίμακα.

στ) Για τις περιπτώσεις της **περ.στ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Υπεύθυνη δήλωση μηχανικού, στην οποία αναφέρεται ότι οι μελέτες προσθήκης ανελκυστήρα και του χώρου πρόσβασης σ' αυτόν, συντάχθηκαν σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς, είναι πλήρεις και τα στοιχεία και οι διαστάσεις τους συμφωνούν με τις προδιαγραφές και τους κανονισμούς που ισχύουν. Δηλώνεται επίσης ότι στο υφιστάμενο κτίριο, κατά τον χρόνο ανέγερσης του δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή ανελκυστήρα από τις ισχύουσες τότε διατάξεις, ή ότι ήταν υποχρεωτική αλλά η σχετική αλλαγή κατά την κατασκευή έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαιρέτων ή ότι το κτίριο διαθέτει ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ-ΕΝ 81-70, ή ότι στο κτίριο πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα προκειμένου να είναι δυνατή η πρόσβαση.

ββ) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος, με την υπό κλίμακα αποτύπωση του ανελκυστήρα και του απαιτούμενου χώρου πρόσβασης σε αυτόν.

γγ) Σχέδιο κάτοψης και τομής σε κλίμακα 1:100, καθώς και όψη στην περίπτωση που ο ανελκυστήρας τοποθετείται εκτός του περιγράμματος του υφιστάμενου κτιρίου.

δδ) Στατική μελέτη από αρμόδιο μηχανικό όταν πρόκειται για προσθήκη νέας κατασκευής/εγκατάστασης ανελκυστήρα σε υφιστάμενο κτίριο, ή πιστοποιητικό στατικής επάρκειας στην περίπτωση επέμβασης σε υπάρχον κέλυφος σύμφωνα με τις ισχύουσες ελληνικές ή ευρωπαϊκές προδιαγραφές και κανονισμούς.

εε) Ηλεκτρομηχανολογική μελέτη ή τεχνική έκθεση αρμοδίου Μηχανικού για την ασφάλεια της εγκατάστασης στην περίπτωση επέμβασης σε υπάρχον κέλυφος σύμφωνα με τις ισχύουσες ελληνικές ή ευρωπαϊκές προδιαγραφές.

στστ)Αντί της υποβολής Δήλωσης Συναίνεσης, πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης της πολυκατοικίας με πλειοψηφία του 51% του συνόλου των ψήφων κατά το άρθρο 11 του ν.3209/2003 για την κατά παρέκκλιση του ΝΟΚ κατασκευή ανελκυστήρα στις περιπτώσεις που η οικοδομή έχει υπαχθεί στις διατάξεις του ν.3741/1929 «Περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους».

ζ) Για τις περιπτώσεις της **περ.ζ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

Για την κοπή δένδρων **σε κοινόχρηστο χώρο** πόλης ή οικισμού :

αα) Αίτηση της αρμόδιας υπηρεσίας.

ββ) Αιτιολογημένη Τεχνική Έκθεση του αρμόδιου γεωπόνου, δασολόγου, ή αρμόδιου γεωτεχνικού επιστήμονα στην οποία περιγράφονται οι λόγοι για την κοπή δέντρων και ότι αυτά δεν προστατεύονται από τις διατάξεις για την προστασία των δασών και των δασικών γενικά εκτάσεων ή από διατάξεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας ή της νομοθεσίας για τις προστατευόμενες περιοχές ή άλλης συναφούς νομοθεσίας.

γγ) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος ή απόσπασμα ρυμοτομικού ή άλλο διάγραμμα, στο οποίο θα σημειώνεται η θέση των δέντρων που θα κοπούν και τυχόν μελλοντικές θέσεις φύτευσης δέντρων.

δδ) απόφαση του αρμόδιου οργάνου του οικείου Δήμου.

Για την κοπή δένδρου/ων **σε οικόπεδα**, κατατίθενται :

αα) Τεχνική έκθεση του μηχανικού ή γεωπόνου στην οποία περιγράφεται ο λόγος για τον οποίο επιβάλλεται η κοπή και βεβαιώνεται ότι τα δέντρα δεν προστατεύονται από τις διατάξεις για την προστασία των δασών και των δασικών γενικά εκτάσεων ή από διατάξεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας ή της νομοθεσίας για τις προστατευόμενες περιοχές ή άλλης συναφούς νομοθεσίας. Ειδικότερα για τις περιπτώσεις που εμπίπτουν σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο δηλώνεται ότι εξασφαλίζεται ο ελάχιστος υποχρεωτικός αριθμός δέντρων όπως αυτός ορίζεται στις διατάξεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού (υπουργική απόφαση 3046/304/1989 (Δ59), όπως εκάστοτε ισχύει), για άδειες που εκδόθηκαν μετά την ισχύ του.

ββ) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος, στο οποίο σημειώνεται η θέση των δέντρων που θα κοπούν και τυχόν θέσεις μελλοντικής φύτευσης δέντρων.

η) Για τις περιπτώσεις της **περ.η της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας : Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος, με την υπό κλίμακα αποτύπωση των εγκαταστάσεων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κ.τ.λ.).

θ) Για τις περιπτώσεις της **περ.θ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Δήλωση ανάθεσης και ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου.

ββ) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος.

ι) Για τις περιπτώσεις της **περ.ι της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος, με την αποτύπωση των εγκαταστάσεων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κ.τ.λ.). Ειδικά για τις περιπτώσεις δημοσίων ή δημοτικών έργων μπορεί να κατατίθεται αντί του τοπογραφικού διαγράμματος, οδοιπορικό σκαρίφημα με σημειωμένες τις θέσεις τοποθέτησης των εργοταξιακών οικίσκων.

ββ) Τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία περιγράφεται η αναγκαιότητα, το μέγεθος και η θέση τοποθέτησης των εργοταξιακών οικίσκων και δηλώνεται ότι οι ανωτέρω οικίσκοι απομακρύνονται υποχρεωτικά πριν την οριστική

ηλεκτροδότηση του ακινήτου ή την προσωρινή παραλαβή του έργου αντιστοίχως. Επίσης, σε περίπτωση που κρίνεται απαραίτητη η τοποθέτηση παραπάνω του ενός οικίσκου, τεκμηριώνεται η αναγκαιότητά τους.

γγ) Σε περίπτωση που ο χώρος τοποθέτησης των οικίσκων είναι ιδιωτικός, συνυποβάλλεται το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης ή παραχώρησης του χώρου αυτού.

ια) Για τις περιπτώσεις της **περ.ια της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος, με την αποτύπωση των εγκαταστάσεων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κ.τ.λ.).

ββ) Άδεια Ίδρυσης ή λειτουργίας του Πρατηρίου υγρών και αερίων καυσίμων από την αρμόδια Υπηρεσία.

ιβ) Για τις περιπτώσεις της **περ.ιβ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Δήλωση ανάθεσης και ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου.

ββ) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος. Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, για τις εργασίες εξωτερικών χρωματισμών ή αντικατάστασης κιγκλιδωμάτων ή επισκευής επιχρισμάτων ή επισκευής όψεων με διαφορετικό υλικό και ανεξαρτήτως χρήσης ικριωμάτων, εκδίδεται υποχρεωτικά έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και κατατίθενται συμπληρωματικά όψεις του κτιρίου. Στην περίπτωση που από την τεχνική έκθεση του μηχανικού προκύπτει ότι οι εργασίες θα υλοποιηθούν με το ίδιο ακριβώς υλικό κατά την τυπολογία της υπάρχουσας κατασκευής, απαιτείται η έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, μόνο εφόσον γίνεται χρήση ικριωμάτων και δεν απαιτείται η υποβολή όψεων του κτιρίου.

Σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία και διατηρητέα κτίρια για τις εργασίες της παρούσας περίπτωσης κατατίθενται συμπληρωματικά και όψεις του κτιρίου.

ιγ) Για τις περιπτώσεις της **περ.ιγ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Βεβαίωση του μηχανικού ότι δεν θίγονται τα δομικά στοιχεία της όψης του κτιρίου.

ββ) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος. Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι ή/και σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία, διατηρητέα κτίρια και στις ζώνες προστασίας αυτών, για την επένδυση όψεων και αντικατάσταση υαλοπετασμάτων κατατίθενται συμπληρωματικά και όψεις του κτιρίου.

ιδ) Για τις περιπτώσεις της **περ.ιδ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος, με την υπό κλίμακα αποτύπωση των εγκαταστάσεων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κ.τ.λ.).

ββ) Σχέδια κάτοψης και όψεων σε κλίμακα 1:100 ή 1:50.

γγ) Υπεύθυνη δήλωση του Μηχανικού ότι δεν παραβιάζεται το ιδεατό στερεό του κτιρίου.

ιε) Για τις περιπτώσεις της **περ.ιε της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος, με την υπό κλίμακα αποτύπωση των εγκαταστάσεων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κ.τ.λ.) καθώς και των διαμορφώσεων του εδάφους.

ββ) Υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι δεν απαιτείται για την εγκατάστασή της τοιχίο από οπλισμένο σκυρόδεμα και ότι το ύψος όλων των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το ένα μέτρο (1,00 μ.) από την οριστική στάθμη εδάφους και ότι δεν απαιτούνται εκσκαφές ή επιχώσεις του φυσικού εδάφους μεγαλύτερες από 1,50 μ. για την τοποθέτησή της καθώς και ότι τηρείται η απαιτούμενη φύτευση του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου.

γγ) Δήλωση αρμόδιου μηχανικού που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων.

δδ) Στατική μελέτη ή πιστοποιητικό στατικής επάρκειας της κατασκευής.

εε) Ηλεκτρομηχανολογική μελέτη.

ιστ) Για τις περιπτώσεις της **περ.ιστ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος.

ββ) Σχέδιο κάτοψης δώματος με αποτύπωση των εγκαταστάσεων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κ.λπ.) καθώς και σχέδιο όψης εφόσον απαιτείται,

γγ) Υπεύθυνη δήλωση του Μηχανικού, στην οποία αναφέρεται ότι αναλαμβάνει την ευθύνη της ασφάλειας της κατασκευής ή της εγκατάστασης, ότι δεν θίγεται η στατική επάρκεια του κτιρίου, ότι πληρούνται οι γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμοί και ότι δεν παραβιάζεται το ιδεατό στερεό του κτιρίου.

ιζ) Για τις περιπτώσεις της **περ.ιζ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος.

ββ) Υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.
γγ) Σχέδιο κάτοψης σε κλίμακα 1:100 ή 1:50.
δδ) Συμβολαιογραφική δήλωση του ν.1221/1981 και μεταγραφή της, για την εξασφάλιση των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης, εφόσον απαιτείται. Σε περίπτωση που από τις εσωτερικές διαρρυθμίσεις ή την αλλαγή χρήσης τροποποιούνται μελέτες του κτιρίου (π.χ. παθητική/ενεργητική πυροπροστασία, ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, κ.λπ.), κατατίθενται και οι κατά περίπτωση τροποποιημένες μελέτες.

ιη) Για τις περιπτώσεις της **περ.ιη της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, μέχρι την δημοσίευση της υπουργικής απόφασης της παρ.3 του άρθρου 18 του ν.4067/2012 (ΦΕΚ Α79) κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας τα δικαιολογητικά που ορίζονται στην 911/9-1-2012 υπουργική απόφαση «Όροι, προϋποθέσεις και διαδικασία κατασκευής φυτεμένων επιφανειών σε δώματα, στέγες και υπαίθριους χώρους κτιρίων» (ΦΕΚ 14Β/2012) και μετά τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης όσα ορίζονται σε αυτή.
Ειδικότερα για την κατασκευή φυτεμένων δωμάτων και φυτεμένων επιφανειών σε Δημόσια Κτίρια, τα οποία έχουν ενταχθεί σε οποιοδήποτε χρηματοδοτικό πρόγραμμα, κατατίθενται συμπληρωματικά και τα εξής :
αα) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος.
ββ) Αντίγραφο της απόφασης ένταξης του έργου στο χρηματοδοτικό πρόγραμμα ή αντίγραφο της απόφασης θετικής αξιολόγησης και πρόκρισης προς χρηματοδότηση του έργου.
γγ) Δήλωση στατικής επάρκειας από αρμόδιο μηχανικό.
δδ) Αντίγραφο της τεχνικής έκθεσης Κατασκευής Φυτεμένης Επιφάνειας, όπως αυτή κατατέθηκε στον αρμόδιο φορέα για την ένταξη στο χρηματοδοτικό πρόγραμμα. Σε περίπτωση που δεν έχει κατατεθεί τεχνική έκθεση για την χρηματοδότηση, τότε κατατίθεται η τεχνική έκθεση που προβλέπεται στις διατάξεις της 911/9-1-2012 υπουργικής απόφασης (ΦΕΚ 14Β/2012).

ιθ) Για τις περιπτώσεις της **περ.ιθ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας : Βεβαίωση του μηχανικού ότι δεν αλλοιώνονται οι όψεις, ότι δεν θίγονται τα φέροντα στοιχεία των όψεων και του κτιρίου καθώς και ότι τηρούνται οι πολεοδομικές διατάξεις. Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, για τις ανωτέρω εργασίες κατατίθενται συμπληρωματικά και όψεις του κτιρίου.

κ) Για τις περιπτώσεις της **περ.κ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :
αα) Δήλωση ανάθεσης και ανάληψης της ευθύνης του μηχανικού για την επίβλεψη του έργου.
ββ) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος.
γγ) Βεβαίωση του μηχανικού ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.

κα) Για τις περιπτώσεις της **περ.κα της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθεται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :
Τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο σημειώνεται η περίφραξη ή η θέση των πασσάλων και οι διαστάσεις της. Σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε παραθαλάσσια περιοχή κατατίθεται και υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού στην οποία δηλώνει ότι το γήπεδο απέχει περισσότερο από 500 μέτρα από τη θάλασσα.

κβ) Για τις περιπτώσεις της **περ.κβ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθεται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :
Τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο σημειώνεται η περίφραξη και οι διαστάσεις της. Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, για τις ανωτέρω εργασίες κατατίθενται συμπληρωματικά και όψεις.

κγ) Για τις περιπτώσεις της **περ.κγ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :
αα) Έγκριση της αρμοδίας Διεύθυνσης Αγροτικής ανάπτυξης και Τροφίμων ότι η αποθήκη κρίνεται απαραίτητη, για την αποθήκευση αγροτικών γενικώς προϊόντων και εφοδίων.
ββ) Τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνεται η αποθήκη (θέση, διαστάσεις αποστάσεις κ.τ.λ.).
γγ) Σχέδια κάτοψης και τομής σε κλίμακα 1:100 ή 1:50. Όπου από ειδικές διατάξεις της περιοχής ορίζεται υποχρεωτική η κατασκευή στέγης, κατασκευάζεται υποχρεωτικά στέγη, ενώ αντίστοιχα όπου είναι υποχρεωτική η κατασκευή δώματος, το ύψος των 3,00 μ. υπολογίζεται συμπεριλαμβανομένου του στηθαίου του δώματος.

κδ) Για τις περιπτώσεις της **περ.κδ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :
αα) Υπεύθυνη δήλωση μηχανικού ότι η εγκατάσταση θα εξυπηρετεί επαγγελματική χρήση και ότι η καμινάδα πληροί τις διατάξεις του «Κτιριοδομικού Κανονισμού», υπουργική απόφαση 3046/304/1989 (Δ59), όπως εκάστοτε ισχύει.
ββ) Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.
γγ) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος, με την αποτύπωση των εστιών και φούρνων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κ.τ.λ.).
Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, περιοχές φυσικού κάλλους,

αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι ή/και σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία, διατηρητέα κτίρια και στις ζώνες προστασίας αυτών για την κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών κατατίθενται συμπληρωματικά και όψεις του κτιρίου.

κε) Για τις περιπτώσεις της **περ.κε της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος.

ββ) Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και ότι η καμινάδα πληροί τις διατάξεις του «Κτιριοδομικού Κανονισμού», υπουργική απόφαση 3046/304/1989 (Δ59), όπως εκάστοτε ισχύει.

γγ) Σχέδιο κάτοψης σε κλίμακα 1:100 ή 1:50 στο οποίο αποτυπώνεται η θέση του τζακιού και της καπνοδόχου. Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι ή/και σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία, διατηρητέα κτίρια και στις ζώνες προστασίας αυτών για την κατασκευή τζακιών με τις καπνοδόχους τους κατατίθενται συμπληρωματικά και όψεις του κτιρίου.

κστ) Για τις περιπτώσεις της **περ.κστ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος.

ββ) Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού στην οποία αναφέρεται ότι αυτή έχει τις ίδιες διαστάσεις, ότι δεν μεταβάλλεται ο όγκος της, ότι δεν αυξάνεται το τελικό ύψος του κτιρίου, και της στέγης και ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.

γγ) Σχέδια κάτοψης, όψης και τομής σε 1:100 ή 1:50.

δδ) Στατική μελέτη.

κζ) Για τις περιπτώσεις της **περ.κζ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, όπως ισχύει σε συνδυασμό με τις 13448/16-3-2012 και 13451/163-2012 υπουργικές αποφάσεις (ΦΕΚ 116/τ.ΑΑΠ/9.10.2012), κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος.

ββ) Αίτηση εκάστου των ιδιοκτητών των προς συνένωση χώρων ή του νομίμως εξουσιοδοτημένου εκπροσώπου τους.

γγ) Ιδιωτική σύμβαση των ιδιοκτητών, στην περίπτωση λειτουργικής συνένωσης κτιρίων ομόρων οικοπέδων, στην οποία αναγράφεται το χρονικό διάστημα της λειτουργικής ενοποίησης των κτισμάτων ή χώρων.

δδ) Τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία αναγράφονται οι εργασίες που θα εκτελεστούν για την ενιαία λειτουργία του χώρου (συμπεριλαμβανομένων και τυχόν εσωτερικών διαρρυθμίσεων) και αναφέρεται ότι δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές και κτιριοδομικές διατάξεις, ότι δεν δημιουργείται αυθαίρετη αλλαγή χρήσης και ότι δεν θίγεται η στατική επάρκεια των κτιρίων στα οποία ανήκουν οι χώροι που συνενώνονται λειτουργικά.

εε) Συναίνεση με αυξημένη πλειοψηφία 67% των συνιδιοκτητών των όμορων οικοπέδων ή των όμορων αυτοτελών ιδιοκτησιών του ιδίου κτιρίου.

στστ) Αντίγραφα των οικοδομικών αδειών των όμορων κτιρίων ή του ενός εφόσον πρόκειται για συνένωση ιδιοκτησιών εντός του ιδίου κτιρίου.

ζζ) Σχέδια αρχιτεκτονικής μελέτης (κάτοψη, τομή) συνοδευόμενη από την τροποποιημένη μελέτη πυροπροστασίας του ενιαίου χώρου.

ηη) Συμβολαιογραφική δήλωση του ν.1221/1981 και μεταγραφή της, για την εξασφάλιση των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης, όπου απαιτείται. Τα ανωτέρω ισχύουν και για τον διαχωρισμό των χώρων μετά τη λειτουργική συνένωση.

κη) Καταργήθηκε.

κθ) Για τις περιπτώσεις της **περ.κθ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος, με την υπό κλίμακα, σκαριφηματική αποτύπωση των εγκαταστάσεων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κ.τ.λ.).

ββ) Δήλωση στατικής επάρκειας από αρμόδιο μηχανικό.

γγ) Έγκριση εγκατάστασης από τον αρμόδιο φορέα.

λ) Για τις περιπτώσεις της **περ.λ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Δήλωση ανάθεσης και ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου.

ββ) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος.

γγ) Τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία περιγράφονται οι εργασίες που θα γίνουν και το σύστημα θέρμανσης που επιλέγεται.

δδ) Πλήρης μελέτη εγκατάστασης αυτόνομου συστήματος θέρμανσης.

εε) Μελέτη κατανομής δαπανών για όλο το κτίριο, εφ' όσον τροποποιείται η υπάρχουσα μελέτη.

Στην περίπτωση που γίνεται εφαρμογή του άρθρου 127 του ν.4495/2017, αντί του δικαιολογητικού της συναίνεσης των

συνιδιοκτητών ισχύουν τα οριζόμενα περί συναινέσεων στο εν λόγω άρθρο και υποβάλλονται επιπρόσθετα Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή κτιριακής μονάδας (ΠΕΑ), ενώ στην ανωτέρω Τεχνική έκθεση μηχανικού πρέπει επιπρόσθετα να αιτιολογείται η βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης της ιδιοκτησίας σε σχέση με το υφιστάμενο σύστημα θέρμανσης και η ικανοποίηση των ελάχιστων απαιτήσεων του ΚΕΝΑΚ σε ό,τι αφορά το προτεινόμενο σύστημα θέρμανσης.

λα) Για τις περιπτώσεις της **περ.λα της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος.

ββ) Διάγραμμα κάλυψης στο οποίο αποτυπώνονται οι κατασκευές με τις διαστάσεις τους.

γγ) Τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία περιγράφονται οι προτεινόμενες κατασκευές και δηλώνεται υπεύθυνα ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις που θέτουν η παράγραφος 6.ιστ του άρθρου 11, καθώς και οι παράγραφοι 7.ι και 7.ια του άρθρου 17 του ν.4067/2012.

δδ) Σχέδια κάτοψης και τομής, σε κλίμακα 1:100 ή 1:50.

λβ) Για τις περιπτώσεις της **περ.λβ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του άρθ.2 της παρούσας :

αα) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος.

ββ) Τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία δηλώνεται ότι δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός και οι επεμβάσεις δεν αντίκεινται σε ειδικότερες διατάξεις.

γγ) Σχέδια όψεων σε κλίμακα 1:100 ή 1:50.

λγ) Για τις περιπτώσεις της **περ.λγ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος.

ββ) Τεχνική έκθεση μηχανικού στη οποία περιγράφεται αναλυτικά η προτεινόμενη κατασκευή, βεβαιώνεται η στατική της επάρκεια και δηλώνεται ότι πληρούνται όλες οι γενικές και ειδικές διατάξεις.

γγ) Σχέδιο κάτοψης και τομής σε κλίμακα 1:100 ή 1:50.

δδ) Αντίγραφο διαγράμματος κάλυψης στο οποίο αποτυπώνονται οι κατασκευές με τις διαστάσεις τους. Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι ή/και σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία, διατηρητέα κτίρια και στις ζώνες προστασίας αυτών, για την εγκατάσταση πρόχειρων κατασκευών βοηθητικής χρήσης, κατατίθενται συμπληρωματικά και όψεις.

λδ) Για τις περιπτώσεις της **περ.λδ της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) στις περιπτώσεις που τα φ/β εγκαθίστανται σε γήπεδα και κτίρια εκτός σχεδίου, τα δικαιολογητικά που ορίζονται στην υπουργική απόφαση 40158/2010 (ΦΕΚ Β1556), όπως εκάστοτε ισχύει.

ββ) στις περιπτώσεις που τα φ/β εγκαθίστανται σε κτίρια εντός σχεδίου, τα προβλεπόμενα της ανωτέρω περίπτωσης.

γγ) καθώς και ό,τι άλλο προβλέπεται στις ειδικότερες διατάξεις της 36720/2010 υπουργικής απόφασης (ΦΕΚ ΑΑΠ376), όπως εκάστοτε ισχύει.

λε) Για τις περιπτώσεις της **περ.λε της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017**, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.3 της παρούσας :

αα) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος

ββ) τα στοιχεία που προβλέπονται κάθε φορά από τις ειδικές διατάξεις και κανονιστικές πράξεις.

λστ) Για την **περίπτωση λστ όπως αυτή προστέθηκε με την παρ.2 του αρθ.3 της παρούσας** για τον διαχωρισμό οριζόντιων ιδιοκτησιών, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρ.2 της παρούσας:

αα) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος.

ββ) Τεχνική έκθεση μηχανικού, στην οποία αναγράφονται οι εργασίες που θα εκτελεστούν για το διαχωρισμό της οριζόντιας ιδιοκτησίας και υπεύθυνη δήλωση αυτού ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.

γγ) Σχέδιο κάτοψης σε κλίμακα 1:100 ή 1:50.

δδ) Συμβολαιογραφική δήλωση του ν. 1221/1981 και μεταγραφή της, για την εξασφάλιση των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης, εφόσον απαιτείται.

Σε περίπτωση που από το διαχωρισμό της ιδιοκτησίας τροποποιούνται μελέτες του κτιρίου (π.χ. παθητική/ενεργητική πυροπροστασία, ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, κ.λπ.), κατατίθενται παράλληλα οι κατά περίπτωση τροποποιημένες μελέτες.

λζ) Για την **περίπτωση λζ όπως αυτή προστέθηκε με την παρ.2 του αρθ.3 της παρούσας** για την εγκατάσταση κατασκευών αντιθορυβικής προστασίας (ηχοπετάσματα) σε δώματα ή σε ακάλυπτους χώρους υφιστάμενων ειδικών κτιρίων, με σκοπό την απόσβεση ήχων που προέρχονται από μηχανήματα κλιματισμό, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρθ.2 της παρούσας :

αα) Μετρήσεις από πιστοποιημένα εργαστήρια του παραγόμενου θορύβου στο κτίριο λόγω των υφιστάμενων

μηχανημάτων κλιματισμού στο δώμα.

ββ) Σχέδιο αποτύπωσης του δώματος με τις προτεινόμενες κατασκευές.

γγ) Τεχνική μελέτη, η οποία περιλαμβάνει Ακουστική Μελέτη βελτίωσης των συνθηκών θορύβου έτσι ώστε να πληρούνται οι παράμετροι ακουστικής άνεσης καθώς και Τεχνική έκθεση στατικής επάρκειας, υπογεγραμμένη από αρμόδιο μηχανικό.

δδ) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος.

λη) Για την **περίπτωση λη όπως αυτή προστέθηκε με την παρ.2 του αρθ.3 της παρούσας** για τοποθέτηση προκατασκευασμένων αιθουσών νηπιαγωγείων για την εφαρμογή της δίχρονης προσχολικής υποχρεωτικής εκπαίδευσης της παρ.12 του άρθρου 220 του ν.4610/2019, εκτός παραδοσιακών οικισμών, κατατίθενται κατ' εξαίρεση μόνο :

αα) Αίτηση του αρμοδίου.

ββ) Τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης ή αντίγραφο αυτών από οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης ή άλλη διοικητική πράξη, όπου σημειώνεται η θέση που θα τοποθετηθεί η προκατασκευασμένη αίθουσα. Σε περίπτωση έλλειψης αυτών, η θέση σημειώνεται επί σκαριφήματος υπάρχουσας κατάστασης.

γγ) Υπεύθυνη δήλωση μηχανικού ότι οι προκατασκευασμένες αίθουσες είναι εγκεκριμένου τύπου, πληρούν τις απαιτούμενες προδιαγραφές στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας, πληρούν τις ισχύουσες κτιριοδομικές απαιτήσεις (πυροπροστασία, προσβασιμότητα, κ.λπ.) για την εν λόγω χρήση, ότι η θέση τους στο οικόπεδο/ γήπεδο δεν παραβλάπτει τη λειτουργία και την ασφάλεια των υφισταμένων κτιρίων, ότι το οικόπεδο/γήπεδο δεν βρίσκεται εντός παραδοσιακού οικισμού, καθώς και ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 220 του ν.4610/2019.

δδ) Έγγραφο του Υπουργού Παιδείας, Έρευνας και Θρησκευμάτων προς την ΚΤ.ΥΠ. Α.Ε. στο οποίο αναφέρονται οι ακριβείς σχολικές και χωροθετικές ανάγκες κατασκευής αιθουσών.

εε) Σύμφωνη γνώμη της παρ.7 του αρ.220 του ν.4610/2019 για την τήρηση των κριτηρίων καταλληλότητας της παρ. 6 του ιδίου νόμου για τις περιπτώσεις τοποθέτησης των προκατασκευασμένων σχολικών αιθουσών εντός αδόμητων γηπέδων που ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο, στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) ή στην εταιρεία «ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ Α.Ε.» (ΚΤ.ΥΠ. Α.Ε.), τα οποία βρίσκονται εντός ή εκτός σχεδίου ή οικισμών, πλην ρυμοτομούμενων χώρων, κοινόχρηστων, χαρακτηρισμένων συγκεκριμένης χρήσης, δάσους, ρέματος και αρχαιολογικού χώρου,

στστ)Φωτογραφίες του ακινήτου.

λθ) Για την **περίπτωση λθ όπως αυτή προστέθηκε με την παρ.2 του αρθ.3 της παρούσας** για κατασκευές εντός οικοπέδου-γηπέδου για τη δημιουργία χώρων εισόδου στα οικόπεδα και γήπεδα, που δεν εμπίπτουν στην περ.ιη της παρ.1 του άρθρου 30 του ν.4495/2017 κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του αρ.2 της παρούσας :

αα) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος, με την υπό κλίμακα αποτύπωση της κατασκευής (θέση, διαστάσεις, κ.τ.λ.).

ββ) Τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία περιγράφεται η προτεινόμενη κατασκευή και δηλώνεται υπεύθυνα ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις που θέτει η παρ.9γ του άρθρου 17 του ν.4067/2012.

γγ) Σχέδια κάτοψης και όψης, σε κλίμακα 1:50.

μ) Για την **περίπτωση μ όπως αυτή προστέθηκε με την παρ.2 του αρθ.3 της παρούσας** για εγκατάσταση Μικρών και μεγάλων Πράσινων Σημείων του άρθρου 44Α του ν.4042/2012 (Α24), συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής υποστηρικτικών κτισμάτων τους, καθώς και άλλων τυχόν απαιτούμενων εργασιών κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών του άρθ.2 της παρούσας :

αα) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος με την υπό κλίμακα αποτύπωση των εγκαταστάσεων.

ββ) Τεχνική έκθεση μηχανικού, στην οποία αναγράφονται οι εργασίες που θα εκτελεστούν και η τήρηση των σχετικών προδιαγραφών.

γγ) Σχέδια κάτοψης και τομής σε κλίμακα 1:100 ή 1:50.

μα) Για την περίπτωση μα), όπως αυτή προστίθεται με το άρθρο 2 της παρούσας, για την εγκατάσταση αεροϋποστηριζόμενων θόλων του άρθρου 20Α του ν.4067/2012, όπως ισχύει, κατατίθενται επιπρόσθετα των γενικών δικαιολογητικών των περ. α, δ, ε, στ, ζ του άρθρου 3 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174 απόφασης :

αα) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος, μόνο για τις περιπτώσεις νομίμως υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων εντός οικοπέδων ή γηπέδων και εντός προαυλίων σχολικών κτιρίων στο οποίο αποτυπώνεται η θέση της υπαίθριας αθλητικής εγκατάστασης που θα καλυφθεί με τον θόλο.

ββ) Τεχνική έκθεση - Βεβαίωση μηχανικού, στην οποία αναγράφονται οι εργασίες που θα εκτελεστούν και η τήρηση των σχετικών τεχνικών οδηγιών, προδιαγραφών και μέτρων της υπουργικής απόφασης της παρ.3 του άρθρου 20 Α του ν.4067/2012.

γγ) Σχέδια κάτοψης και τομής σε κλίμακα 1:100 ή 1:50.

δδ) απόφαση έγκρισης του Δημοτικού Συμβουλίου.

εε) Μελέτη στατικής επάρκειας.

στστ)Βεβαίωση του κατασκευαστή, ότι ο αεροϋποστηριζόμενος θόλος πληροί τις προδιαγραφές των Ευρωκωδίκων.

2. Όπου αναφέρεται "Τοπογραφικό Διάγραμμα", νοείται τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το ισχύον κρατικό

τριγωνομετρικό δίκτυο (ΕΓΣΑ), συντασσόμενο κατά τις ισχύουσες προδιαγραφές. Όπου αναφέρεται "Αντίγραφο Τοπογραφικού Διαγράμματος" νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής αδείας ή της άδειας δόμησης εφόσον υφίσταται ή της δήλωσης υπαγωγής σε οποιονδήποτε νόμο περί αυθαιρέτων ή του προσαρτώμενου τοπογραφικού σε δικαιοπραξία. Σε κάθε περίπτωση η υποβολή "Τοπογραφικού διαγράμματος" καλύπτει τυχόν απαίτηση υποβολής "Αντιγράφου τοπογραφικού διαγράμματος".

3. Σε περιπτώσεις ρυμοτομούμενων οικοπέδων, όταν ζητούνται εργασίες στο μη ρυμοτομούμενο τμήμα τους, αυτές επιτρέπονται εφόσον αποδίδεται σε κοινή χρήση το ρυμοτομούμενο τμήμα και θα πρέπει η πράξη απόδοσης να προσκομίζεται επιπροσθέτως των ανωτέρω οριζόμενων ως ειδικό δικαιολογητικό.

Άρθρο 5
Διαδικασία έκδοσης έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας

1. Οι αιτήσεις για την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας υποβάλλονται ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα που προβλέπεται στο άρθρο 33 του ν.4495/2017, με ευθύνη του υποβάλλοντος μηχανικού και η έγκριση εκδίδεται αυτόματα, αμέσως μετά την ηλεκτρονική υποβολή των απαιτούμενων δικαιολογητικών, μελετών και στοιχείων. Με την ίδια ηλεκτρονική αίτηση δύναται να εκτελεστούν περισσότερες από μια εργασίες, υπό την προϋπόθεση ότι θα υποβληθούν συνημμένα στην αίτηση όλα τα δικαιολογητικά που προβλέπονται για καθεμία από τις αιτούμενες εργασίες.
2. Με την ανωτέρω αίτηση, δεν κατατίθενται ως συνημμένα στοιχεία φορολογικών και άλλων κρατήσεων.
3. Οι εγκρίσεις εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας συσχετίζονται με τον φάκελο της οικοδομικής άδειας στην οποία αναφέρονται, εφόσον υπάρχει και αντίστοιχα ενημερώνονται οι τροποποιούμενες μελέτες αυτής.
4. Οι εγκρίσεις εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ισχύουν για ένα (1) έτος από την έκδοσή τους, με δυνατότητα αναθεώρησης του χρόνου ισχύος τους κατά ένα επιπλέον (1) έτος. Σε περίπτωση μη ολοκλήρωσης των εργασιών της έγκρισης εντός του ανωτέρω διαστήματος, είναι δυνατή η παράταση της διάρκειας ισχύος της Έγκρισης Εργασιών για ένα έτος ακόμη μετά από σχετική αίτηση του ιδιοκτήτη και αιτιολογημένη έκθεση του μηχανικού. Σε περίπτωση που εντός του χρόνου ισχύος της έγκρισης εργασιών ο ιδιοκτήτης προτίθεται να εκτελέσει νέες εργασίες που εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017, η έγκριση αναθεωρείται και υποβάλλεται από τον μηχανικό συνολικός προϋπολογισμός των εργασιών (παλαιών και νέων) προκειμένου να ελεγχθεί το ανώτατο όριο προϋπολογισμού των είκοσι πέντε χιλιάδων ευρώ (25.000) όπως αυτό ορίζεται στην ανωτέρω παράγραφο. Στην περίπτωση που οι εργασίες ολοκληρωθούν πριν τη λήξη ισχύος της ΕΕΔΜΚ, ο μηχανικός δύναται να υποβάλλει σχετική δήλωση στο ηλεκτρονικό σύστημα αδειών.
5. Σε περίπτωση που έχει εκδοθεί για το ακίνητο άδεια δόμησης ή οικοδομική άδεια, η οποία βρίσκεται σε ισχύ, δεν απαιτείται Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας, αλλά ενημέρωση της ισχύουσας άδειας.
6. Η αρμόδια ΥΔΟΜ αποστέλλει αντίγραφο του ηλεκτρονικού εντύπου της ΕΕΔΜΚ αμελλητί στον οικείο ασφαλιστικό φορέα (ΕΦΚΑ) και τον Δήμο.

Άρθρο 5Α
Εξαίρεση από το όριο του προϋπολογισμού

Πέραν των οριζόμενων στην παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017 περιπτώσεων για τις οποίες δεν ισχύει το όριο του προϋπολογισμού των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ και για την εκτέλεσή τους απαιτείται έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως προϋπολογισμού, το όριο του προϋπολογισμού δεν ισχύει και για τις κάτωθι περιπτώσεις :

1. την περ. μ) της παρ.2 του άρθρου 2 που αφορά σε εγκατάσταση Μικρών και μεγάλων Πράσινων Σημείων του άρθρου 44 Α του ν.4042/2012 (Α24), συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής υποστηρικτικών κτισμάτων τους, καθώς και άλλων τυχόν απαιτούμενων εργασιών.
2. Την περ. μα) της παρ.2 του άρθρου 2 που αφορά την εγκατάσταση αεροϋποστηριζόμενων θόλων του άρθρου 20Α του ν.4067/2012.
3. Την περ. μβ) της παρ.2 του άρθρου 2 που αφορά την εγκατάσταση μονάδων παρασκευής εδαφοβελτιωτικών και λιπάσματος (κομπόστ) από προδιαλεγμένο οργανικό κλάσμα αστικών αποβλήτων σε Οργανωμένους Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (Ο.Υ.Μ.Ε.Δ.) του άρθρου 64 του ν.4819/2021 σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και ορίων οικισμών, συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής υποστηρικτικών κτισμάτων, όπως γραφείου προσωπικού και χώρου φύλαξης υλικών και εξοπλισμού, συνολικής επιφανείας έως εκατό (100) τ.μ.

Άρθρο 6

Η παρούσα αντικαθιστά την 69701/4461/12-10-2018 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά για εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας (ΕΕΔΜΚ) καθώς και συμπλήρωση της εργασίας α και τροποποίηση της εργασίας κη της παρ.2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017.» (ΦΕΚ Β4520/18).

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.
Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 11 Μαΐου 2020
13 Νοεμβρίου 2018 **ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ** **Αρ. Φύλλου 5045**

Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/73705/670 - 22.10.2018

Λειτουργία, τήρηση, επικαιροποίηση και περαιτέρω ανάπτυξη του πληροφοριακού συστήματος "Ηλεκτρονική Πολεοδομία".

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη :

1) Τις διατάξεις του άρθρου 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ.63/2005 (Α98).
2) Τις διατάξεις του π.δ.70/2015 "Ανασύσταση των Υπουργείων Πολιτισμού και Αθλητισμού, ... Μετονομασία ... του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας,..." (Α114).
3) Τις διατάξεις του π.δ.125/2016 "Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών" (Α210).
4) Τις διατάξεις του π.δ.132/2017 "Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ.)" (Α160).
5) Την αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/18877/1096/29.03.2018 απόφαση του Υπουργού και του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας "Εξουσιοδότηση υπογραφής "Με εντολή Υπουργού", του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και "Με εντολή Αναπληρωτή Υπουργού" του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ... στο Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, ..., στους Προϊσταμένους των Γενικών Διευθύνσεων, στους Προϊσταμένους των Διευθύνσεων και στους Προϊσταμένους τμημάτων και των Αυτοτελών τμημάτων και τους Προϊσταμένους Μονάδων των Επιτελικών Δομών ΕΣΠΑΥΠΕΝ" (Β1228).
6) Τις διατάξεις του ν.4280/2014 "Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις." (Α159).
7) Τις διατάξεις του ν.4447/2016 "Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις" (Α241).
8) Τις διατάξεις του ν.4495/2017 Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις." (Α167) και ιδίως το άρθρο 124 αυτού, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.7 του άρθρου 45 του ν.4546/2018 (Α101).
9) Την αριθμ.73813/6630/Β606/05.08.1994 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων "Καθορισμός αμοιβών και προδιαγραφών πολεοδομικών μελετών επέκτασης αναθεώρησης Α΄ και Β΄ κατοικίας οικισμών με πληθυσμό περισσότερο από 2.000 κατοίκους, ειδικών αμιγών επαγγελματικών χρήσεων, καθώς και οικισμών με πληθυσμό λιγότερο από 2.000 κατοίκους" (Β606).
10) Την αριθμ.5731/1146/23.02.2000 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων "Τεχνικές προδιαγραφές εκπόνησης πολεοδομικών μελετών και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση αυτών" (Β329).
11) Την αριθμ.9572/1845/06.04.2000 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων "Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και Σχεδίων Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση μελετών" (Δ209).
12) Την αριθμ.12707/22.04.2016 κοινή απόφαση του Υπουργού και του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας "Δικαιολογητικά και διαδικασία έκδοσης βεβαίωσης καταλληλότητας του άρθρου 4 του ν.4280/2014 ...." (Β1308).
13) Την αριθμ.27016/06.06.2017 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας "Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (Τ.Χ.Σ.) του ν.4447/2016 (ΦΕΚ Α241)" (Β1975).
14) Την αριθμ.27022/06.06.2017 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας "Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ.) του ν.4447/2016 (ΦΕΚ Α241)" (Β1976).
15) Την αριθμ. πρωτ. ΔΤΕ/β/οικ.28601/1152/28.06.2004 εγκύκλιο 47 της ΔΤΕ-ΥΠΕΧΩΔΕ "Οδηγίες και Επισημάνσεις για την πληρότητα των εγκρινόμενων πολεοδομικών μελετών προκειμένου να αποσταλούν προς Δημοσίευση".
16) Τις διατάξεις του ν.3882/2010 "Εθνική Υποδομή Γεωχωρικών Πληροφοριών Εναρμόνιση με την Οδηγία 2007/2/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14ης Μαρτίου 2007 και άλλες διατάξεις. ..." και ιδίως τις παρ. 1-4 του άρθρου 32 "Ψηφιακή αποτύπωση εγγράφων" αυτού (Α166).
17) Τις διατάξεις του ν.4305/2014 "Ανοικτή διάθεση και περαιτέρω χρήση εγγράφων, πληροφοριών και δεδομένων του δημόσιου τομέα" (Α237).
18) Την αριθμ.Φ.40.4/1/989/10.04.2012 απόφαση του Υφυπουργού Υπουργού Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης "Κύρωση Πλαισίου Παροχής Υπηρεσιών Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης" (Β1301).
19) Την αριθμ.Φ.40.4/3/1031/23.04.2012 απόφαση του Υφυπουργού Υπουργού Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης "Ρυθμίσεις για το Ηλεκτρονικό Δημόσιο Έγγραφο" (Β1317).
20) Την αριθμ.Φ.60/86/1435/13.06.2012 απόφαση του Υπουργού Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης "Καθορισμός διαδικασιών υποβολής αιτήσεων έκδοσης, ανάκλησης, ανανέωσης ψηφιακών πιστοποιητικών καθώς και ανάκτησης του ψηφιακού πιστοποιητικού κρυπτογράφησης μέσω των ΚΕΠ (Κέντρων Εξυπηρέτησης Πολιτών) ως

Εντεταλμένων Γραφείων" (Β1876).

21) Την αριθμ.Φ.40.4/163/07.02.2013 απόφαση του Υφυπουργού Υπουργού Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης "Ρυθμίσεις για α) τη διαδικασία και τον τρόπο ηλεκτρονικής επιβεβαίωσης της λήψης και της ασφαλούς χρονοσήμανσης, β) τις προδιαγραφές και τα πρότυπα του συστήματος για τη γνωστοποίηση, εγγράφων σε φυσικά πρόσωπα ή ΝΠΙΔ με χρήση ΤΠΕ και γ) την ηλεκτρονική διακίνηση εγγράφων μεταξύ φορέων του δημοσίου τομέα και των φυσικών προσώπων ή ΝΠΙΔ" (Β401).
22) Το από 28.12.2016 Κείμενο Στρατηγικής της Γ.Γ. Ψηφιακής Πολιτικής του Υπουργείου Ψηφιακής Πολιτικής, Τηλεπικοινωνιών και Ενημέρωσης.
23) Την "Εθνική Ψηφιακή Στρατηγική 2016 - 2021".
24) Το από 18.01.2018 μνημόνιο συνεργασίας μεταξύ του ΥΠ.Ε.Ν. και του ΥΠ.ΕΣ. για τη λειτουργία του έργου «Ηλεκτρονική Πολεοδομία».
25) Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού,

αποφασίζουμε :

Άρθρο 1
Σκοπός

1. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται οι αναγκαίες λεπτομέρειες για τη λειτουργία, τήρηση, επικαιροποίηση και περαιτέρω ανάπτυξη πληροφοριακού συστήματος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ.) υπό τον τίτλο "Ηλεκτρονική Πολεοδομία", το οποίο αφορά στα πολεοδομικά δεδομένα της χώρας και περιλαμβάνει τα δημόσια γεωχωρικά δεδομένα που παράγονται από τις διαδικασίες του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού (πολεοδομικού σχεδιασμού) και της εφαρμογής του και έχουν θεσμική και κανονιστική ισχύ γενικά, ειδικά ή τοπικά στην ελληνική επικράτεια.

2. Για τους σκοπούς της προηγούμενης παραγράφου :
α) καθορίζεται μια πάγια και ενιαία διαδικασία συντήρησης και ενημέρωσης του πληροφοριακού συστήματος,
β) ορίζονται οι φορείς που συμμετέχουν στην ως άνω διαδικασία, το υποχρεωτικό της συμμετοχής τους και ο τρόπος συνεργασίας τους,
γ) ορίζεται το υποχρεωτικό της χρήσης και αξιοποίησης των πληροφοριακών εργαλείων που προκύπτουν από την λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος και
δ) ρυθμίζεται κάθε άλλο ζήτημα που αφορά την πλήρη αξιοποίηση και τη λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος και των εφαρμογών του ώστε να διασφαλίζεται ιχνηλασιμότητα και διαφάνεια.

3. Για την εφαρμογή των σκοπών της παρούσας εκδίδονται, με μέριμνα της καθ' ύλην αρμόδιας υπηρεσίας του Υ.Π.ΕΝ., τεχνικές εγκύκλιοι, οδηγίες και εγχειρίδια, οι οποίες ρυθμίζουν ειδικότερα θέματα όπως αυτά αναλύονται στην παρούσα και επικαιροποιούνται κατά περίπτωση σύμφωνα με τις εθνικές και διεθνείς απαιτήσεις και εξελίξεις.

Άρθρο 2
Πεδίο εφαρμογής

1. Η παρούσα απόφαση εφαρμόζεται στα γεωχωρικά και λοιπά δεδομένα που παράγονται από τις διαδικασίες του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού και της εφαρμογής του και αφορά στον έλεγχο και τη ψηφιακή απόδοση σε διαθέσιμα ψηφιακά υπόβαθρα των δικαιολογητικών και στοιχείων για την έκδοση των σχετικών διοικητικών πράξεων από φορείς της Κεντρικής και Αποκεντρωμένης Διοίκησης, καθώς και από φορείς της Αυτοδιοίκησης, όπως :
α) Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.), Σχέδια Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (Σ.Ο.Α.Π.), Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) και Σχέδια άλλων Ζωνών (π.χ. Ζ.Ε.Π., Ζ.Α.Α., Ζ.Ε.Ε., Ζ.Υ.Σ. κτλ).
β) Εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή σχέδια πόλης ή πολεοδομικά σχέδια ή εγκεκριμένες πολεοδομικές μελέτες και λοιπές πολεοδομικές ρυθμίσεις (π.χ. Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης Π.Ε.Ρ.ΠΟ., Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης Π.Π.Α.Ι.Π., τοπικά ρυμοτομικά, πολεοδομικά σχέδια στο πλαίσιο ειδικών νομοθετικών ρυθμίσεων όπως Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. κτλ), οριοθετήσεις οικισμών.
γ) Πράξεις καθορισμού χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης.
δ) Πράξεις αναγνώρισης οδού ως προϋφισταμένης του έτους 1923 σε εντός σχεδίου περιοχές και κύρωσης δικτύου κοινόχρηστων χώρων οικισμών.
ε) Τοπικά Χωρικά Σχέδια (Τ.Χ.Σ.), Ειδικά Χωρικά Σχέδια (Ε.Χ.Σ.) και Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής του ν.4447/2016.
στ) Τροποποιήσεις, αναθεωρήσεις και διορθωτικές πράξεις όλων των παραπάνω.

2. Η παρούσα απόφαση εφαρμόζεται σε όλα τα διακριτά στάδια υποβολής, απόφασης συλλογικού οργάνου ή γνωμοδότησης τεχνικού συμβουλίου, έκδοσης και δημοσίευσης διοικητικής πράξης που αφορά στο ρυθμιστικό χωρικό σχεδιασμό.

Άρθρο 3
Ορισμοί και Λειτουργίες

1. Το "Ηλεκτρονική Πολεοδομία", εφεξής το "Σύστημα", αποτελεί ολοκληρωμένο πληροφοριακό σύστημα για την τήρηση των

δεδομένων που παράγονται από τις διαδικασίες του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού και της εφαρμογής του και έχουν θεσμική και κανονιστική ισχύ γενικά, ειδικά ή τοπικά στην ελληνική επικράτεια.

2. Το Σύστημα συμμορφώνεται με τους υποχρεωτικούς κανόνες και πρότυπα σχεδιασμού, ανάπτυξης και λειτουργίας πληροφοριακών συστημάτων και διαδικτυακών τόπων, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα του Παραρτήματος Ι της ΥΑΠ/Φ.40.4/1/989/2012 (Β1301) "Κύρωση Πλαισίου Παροχής Υπηρεσιών Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης» και του π.δ.25/2014 (Α44) «Ηλεκτρονικό Αρχείο και Ψηφιοποίηση εγγράφων".

3. Το Σύστημα αξιοποιεί τις δημόσιες υποδομές υπολογιστικού νέφους (Cloud) και αντίστοιχες υπηρεσίες "Cloud computing" του Κυβερνητικού Υπολογιστικού Νέφους (Government Cloud ή G-Cloud) για την φιλοξενία των απαραίτητων δεδομένων και εφαρμογών και για την παροχή των προβλεπόμενων στην παρούσα απόφαση ηλεκτρονικών υπηρεσιών.

4. Το Σύστημα αναλύεται σε ένα σύνολο διακριτών λειτουργιών στις οποίες περιλαμβάνονται κατ' ελάχιστον οι ακόλουθες :

α) Χωρική Βάση Πολεοδομικών Δεδομένων, έως το επίπεδο του Οικοδομικού Τετραγώνου για τις εντός σχεδίου περιοχές και κατάλληλων πολυγώνων για τις εντός ορίων οικισμών περιοχές και τις εκτός σχεδίου περιοχές, σύμφωνα με την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία.

β) Εφαρμογές για την αναζήτηση, απεικόνιση, τηλεφόρτωση, μετασχηματισμό και επίκληση των πολεοδομικών δεδομένων, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο ν.3882/2010.

γ) Εφαρμογή για την καταχώρηση και επικαιροποίηση των γεωχωρικών δεδομένων των πράξεων του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού.

δ) Εφαρμογή για την υποστήριξη των διαδικασιών διόρθωσης και συμπλήρωσης των ήδη καταχωρημένων στο Σύστημα γεωχωρικών δεδομένων των πράξεων του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού.

ε) Εφαρμογή για τη διαβαθμισμένη πρόσβαση των χρηστών, σύμφωνα με τους προβλεπόμενους ρόλους και αρμοδιότητες τους, σε υπηρεσίες και σε υποσυστήματα του Συστήματος.

στ) Εφαρμογή για τη μετατροπή των γεωχωρικών δεδομένων σε ψηφιακό αρχείο μορφής GML (Geography Markup Language), σύμφωνα με ανοικτά πρότυπα ανταλλαγής και με προκαθορισμένη δομή.

5. Το σύστημα επεκτείνεται προκειμένου να περιλαμβάνει τις διαδικασίες καταχώρισης όλων των ενεργειών και πληροφοριών για όλα τα διακριτά στάδια υποβολής, απόφασης συλλογικού οργάνου ή γνωμοδότησης τεχνικού συμβουλίου, έκδοσης και δημοσίευσης διοικητικής πράξης που αφορά στο ρυθμιστικό χωρικό σχεδιασμό. Η ανωτέρω επέκταση του Συστήματος αποτελεί το υποσύστημα διαχείρισης των ροών εργασίας (workflows), εφεξής το "Υποσύστημα".

6. Το Υποσύστημα αναλύεται σε ένα σύνολο διακριτών λειτουργιών και περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον τις ακόλουθες εφαρμογές:

α) Εφαρμογή για την ηλεκτρονική υποβολή, διακίνηση και διαχείριση των παραγόμενων από τις μελέτες του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού γεωχωρικών δεδομένων.

β) Εφαρμογή για τη θέαση της ροής των εργασιών για την έγκριση των σχετικών διοικητικών πράξεων, ώστε ανά πάσα χρονική στιγμή το στάδιο προόδου της διαδικασίας, ο αρμόδιος χειριστής (φυσικό πρόσωπο) και οι τυχόν εγκριτικές αποφάσεις να είναι διαθέσιμες μέσω του διαδικτύου προς κάθε ενδιαφερόμενο.

γ) Εφαρμογή για την χρονοσήμανση με σχετική ηλεκτρονική επιβεβαίωση, η οποία διαβιβάζεται στον χρήστη μέσω του Συστήματος και η οποία επέχει θέση εγγράφου βέβαιης χρονολογίας για την τήρηση τυχόν προθεσμιών.

Οι ως άνω εφαρμογές (α) έως (γ) δύναται να υλοποιούνται και να αποδίδονται σε χρήση σταδιακά και, σε κάθε περίπτωση, αρχής γενομένης από την (α).

7. Με πράξη της Προϊσταμένης της Γενικής Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού του Υ.Π.ΕΝ. διαπιστώνεται η ολοκλήρωση και η έναρξη λειτουργίας των εφαρμογών του Υποσυστήματος.

8. Τα τηρούμενα δεδομένα στο Σύστημα, από κοινού με τα μεταδεδομένα και τις υπηρεσίες επεξεργασίας τους, διασυνδέονται με όρους διαλειτουργικότητας, με τα πληροφοριακά συστήματα του Υ.Π.ΕΝ. και άλλων δημόσιων φορέων μέσω διαδικτύου για την παροχή γεωχωρικής πληροφορίας, ιδίως ως προς :

α) τις περιοχές που υπάγονται σε ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας (εκτάσεις χαρακτηρισμένες ή υποκείμενες σε διαχείριση σε ένα πλαίσιο διεθνούς, κοινοτικού και εθνικού δικαίου για την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων διατήρησης, όπως χώροι αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος, περιοχές υπαγόμενες στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών του ν.3937/2011, δάση και δασικές εκτάσεις, αιγιαλός και παραλία, ποταμοί λίμνες υδατορέματα),

β) τα χαρτογραφικά υπόβαθρα, τα γεωαναφερόμενα δεδομένα από εικόνες της επιφάνειας της γης και τα γεωτεμάχια κτηματολογίου,

γ) τα όρια των διοικητικών ενοτήτων,

δ) τα υδρογραφικά και γεωλογικά στοιχεία,

ε) τα εγκεκριμένα δίκτυα οδικών και σιδηροδρομικών μεταφορών,

στ) τα ενεργειακά δίκτυα ηλεκτρισμού και αερίου,

ζ) τα γεωχωρικά δεδομένα που παράγονται από τις διαδικασίες του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού (χωροταξικού σχεδιασμού) και έχουν θεσμική και κανονιστική ισχύ.

9. Στην εφαρμογή της περίπτωσης (γ) της παραγράφου 4 του παρόντος, δύναται να αναπτυχθεί μηχανισμός διασύνδεσης με το σύστημα δημοσίευσης των φύλλων Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ) του Εθνικού Τυπογραφείου (Ε.Τ.) ώστε να είναι εφικτή η αυτόματη ανάρτηση των πράξεων.

Άρθρο 4
Ηλεκτρονικές υπηρεσίες

1. Το Σύστημα παρέχει :
α) Διαδικτυακή πύλη, προσβάσιμη από την ηλεκτρονική διεύθυνση www.epoleodomia.gov.gr, για την πληροφόρηση του ενδιαφερόμενου κοινού, στην οποία υπάρχει διακριτή περιοχή για την πρόσβαση των εμπλεκόμενων στις διαδικασίες του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού φορέων σε υπηρεσίες και σε υποσυστήματα του Συστήματος.
β) Δικτυακές υπηρεσίες αναζήτησης, απεικόνισης, τηλεφόρτωσης, μετασχηματισμού και επίκλησης των πολεοδομικών δεδομένων, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 8 του ν.3882/2010.
γ) Ενημερωτικό υλικό, εγχειρίδια χρήσης, απαντήσεις σε συχνές ερωτήσεις φορέων και πολιτών και κάθε απαραίτητη πληροφορία για τη διευκόλυνση των φορέων κατά την ένταξή τους στο σύστημα και στις εφαρμογές του.

2. Στις αρμόδιες για την προώθηση και έκδοση των σχετικών διοικητικών πράξεων δημόσιες αρχές, παρέχεται μέσω του Συστήματος η δυνατότητα :
α) Ελέγχου της συμβατότητας και ορθότητας της δομής και του περιεχόμενου και γεωμετρίας των δεδομένων των υποβαλλόμενων ψηφιακών GML αρχείων,
β) Χορήγησης σχετικών αποδεικτικών (αναφορών και ειδοποιήσεων), μέσω αυτοματοποιημένων διαδικασιών και εργαλείων του πληροφοριακού συστήματος, περί συμμόρφωσης των υποβαλλόμενων γεωχωρικών δεδομένων και μεταδεδομένων με τις ισχύουσες προδιαγραφές, ασφαλούς ενημέρωσης της βάσης δεδομένων και έγκυρης και έγκαιρης δημοσίευσης των δεδομένων κάθε πράξης σε κοινή θέαση και χρήση.

Άρθρο 5
Διαδικασίες συντήρησης και ενημέρωσης του Συστήματος

1. Για την τήρηση του Συστήματος, απαιτείται η αμελλητί επικαιροποίηση του Συστήματος με την εισαγωγή κάθε διοικητικής πράξης που εκδίδεται και θεσμοθετεί πολεοδομική πληροφορία, με ευθύνη της υπηρεσίας που μεριμνά για την έγκριση της πράξης. Η επικαιροποίηση του Συστήματος επιτυγχάνεται :
α) με την καταχώριση της νέας πράξης και των συνοδευτικών αυτής ψηφιακών δεδομένων στη βάση δεδομένων του Συστήματος και
β) με την ενημέρωση της βάσης δεδομένων του Συστήματος λόγω των νέων δεδομένων που τυχόν εισάγει ή λόγω των τροποποιήσεων που τυχόν επιφέρει η νέα πράξη στα υφιστάμενα δεδομένα.

2. Η επικαιροποίηση του Συστήματος αποδεικνύεται με σχετική βεβαίωση, εκδιδόμενη από την υπηρεσία που μεριμνά για την έγκριση της πράξης, η οποία συνοδεύει υποχρεωτικά την πράξη κατά την αποστολή της για δημοσίευση στο Εθνικό Τυπογραφείο.

3. Το Σύστημα ενημερώνεται για τη δημοσίευση της πράξης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και τότε μόνο η πράξη τίθεται σε κοινή θέαση.

Άρθρο 6
Χρήση και αξιοποίηση των εργαλείων του Συστήματος

Τα εργαλεία που παρέχει το Σύστημα χρησιμοποιούνται υποχρεωτικά για τη συντήρηση και ενημέρωση του σε όλα τα στάδια από την εκκίνηση της διαδικασίας για την έκδοση διοικητικής πράξης που αφορά στο ρυθμιστικό χωρικό σχεδιασμό έως τη δημοσίευσή της ως ακολούθως :

1. Οι αναθέτουσες Αρχές (φορείς της Κεντρικής και Αποκεντρωμένης Διοίκησης και της Αυτοδιοίκησης) προβαίνουν, κατόπιν έγκρισης σχετικού αιτήματος προς τη Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος, σε μεταφόρτωση των πολεοδομικών δεδομένων από το Σύστημα σε ψηφιακό αρχείο μορφής GML και τα διαθέτουν στον ανάδοχο μελετητή για την εκπόνηση μελέτης που αφορά στο ρυθμιστικό χωρικό σχεδιασμό και την προετοιμασία των νέων ψηφιακών αρχείων.
2. Με την υποβολή της μελέτης, η αρμόδια για την εισήγηση της πράξης σε συλλογικό όργανο (π.χ. Δημοτικό Συμβούλιο) ή τεχνικό συμβούλιο (π.χ. ΣΥΠΟΘΑ) υπηρεσία προβαίνει αμελλητί σε υποβολή του ψηφιακού αρχείου μορφής GML της μελέτης στο Σύστημα με σκοπό τη διενέργεια τυποποιημένων αυτοματοποιημένων ελέγχων μέσω κατάλληλων διαδικασιών και την έκδοσης αναφοράς.
   α) Εάν η αναφορά ελέγχου είναι αρνητική, η μελέτη επιστρέφεται συνοδευόμενη από την αναφορά για περαιτέρω διορθώσεις από το μελετητή.
   β) Εάν η αναφορά ελέγχου είναι θετική, η μελέτη προωθείται στο επόμενο στάδιο.
3. Μετά τη λήψη της απόφασης συλλογικού οργάνου ή τη γνωμοδότηση τεχνικού συμβουλίου, η αρμόδια για την εισήγηση της πράξης υπηρεσία δύναται :
   α) να προωθήσει τη μελέτη σε επόμενο στάδιο,
   β) να προβεί σε ενέργειες και μεταβολές στο ψηφιακό αρχείο της μελέτης, να το οριστικοποιήσει και έπειτα να προωθήσει τη μελέτη σε επόμενο στάδιο,

γ) να διατυπώσει παρατηρήσεις και να επιστρέψει τη μελέτη σε προηγούμενο στάδιο.

4. Όταν εγκριθεί η πράξη, η υπηρεσία που μερίμνησε για την έγκριση προβαίνει :
   α) στην καταχώριση της πράξης και των συνοδών αυτής ψηφιακών αρχείων στο Σύστημα,
   β) στην ενημέρωση του Συστήματος λόγω των τροποποιήσεων που τυχόν επιφέρει ή των νέων δεδομένων που τυχόν εισάγει και
   γ) στην ολοκλήρωση της υποβολής της πράξης στο Σύστημα και την έκδοση σχετικής βεβαίωσης για την αποστολή του στο Εθνικό Τυπογραφείο.
5. Στις περιπτώσεις που προβλέπεται έλεγχος της νομιμότητας της πράξης από το ΣτΕ, η υπηρεσία που μεριμνά για την έγκριση:
   α) ακολουθεί τη διαδικασία των περιπτώσεων (α) και (β) της παραγράφου 4 του παρόντος πριν την αποστολή της πράξης στο ΣτΕ,
   β) μεριμνά για την αποστολή της και
   γ) ενημερώνει αμελλητί το Σύστημα με τα στοιχεία αποστολής και επιστροφής της πράξης από το ΣτΕ.
6. Η αρμόδια για τη δημοσίευση της πράξης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως υπηρεσία μεριμνά για την αποστολή της στο Εθνικό Τυπογραφείο και ενημερώνει αμελλητί σχετικά το Σύστημα για την αποστολή, την επιστροφή ή τη δημοσίευσή της.
7. Μετά τη δημοσίευση της πράξης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, η υπηρεσία που μεριμνά για την έγκριση της πράξης προβαίνει :
   α) σε ενημέρωση της βάσης δεδομένων με τα στοιχεία της δημοσίευσης και
   β) στην ανάρτηση των δεδομένων της πράξης σε κοινή θέαση και χρήση.

Άρθρο 7
Διαδικασίες διόρθωσης και συμπλήρωσης της βάσης δεδομένων

1. Διαπιστωμένες ελλείψεις σε συνοδά των πράξεων διαγράμματα βεβαιώνονται από τις Υ.ΔΟΜ. επί καταλόγου, ο οποίος περιλαμβάνει τους αριθμούς των σχετικών με την περιοχή χωρικής τους αρμοδιότητας ΦΕΚ και αποστέλλεται σε αυτές με μέριμνα της Διεύθυνσης Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος, εντός έξι (6) μηνών από την ημερομηνία αποστολής του.

2. Τυχόν σφάλματα και ελλείψεις στα γεωχωρικά δεδομένα (γεωγραφικά και περιγραφικά), όπως αυτά παρουσιάζονται στη διαδικτυακή πύλη του Συστήματος, δύναται να αποκαθίστανται ως εξής :
   α) Κάθε φορά που απαιτείται η θεώρηση αποσπάσματος περιοχής ως προς τους όρους και περιορισμούς δόμησης για τη σύνταξη μελέτης που αφορά στο ρυθμιστικό χωρικό σχεδιασμό, η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. αντιπαραβάλλει το απόσπασμα με την περιοχή ενδιαφέροντος ως προς τα γεωγραφικά και τα περιγραφικά γεωχωρικά δεδομένα, όπως αυτή αναρτάται σε κοινή θέαση στη διαδικτυακή πύλη του Συστήματος και προβαίνει :
      αα) Σε περίπτωση ταύτισης των τηρούμενων στο αρχείο της δεδομένων με εκείνα του Συστήματος, στην έκδοση της σχετικής βεβαίωσης ή θεώρηση, η οποία φέρει υποχρεωτικά σήμανση περί ταύτισης.
      ββ) Σε περίπτωση μη ταύτισης, στην έκδοση της βεβαίωσης ή θεώρηση, η οποία φέρει υποχρεωτικά σήμανση περί μη ταύτισης, τη σύνταξη σχετικής έκθεσης και την υποβολή της μαζί με το σχετικό απόσπασμα στο Σύστημα.
      γγ) Σε περίπτωση σφάλματος στη δημοσιευμένη πράξη, σε εκκίνηση της διαδικασίας επανέγκρισης σχεδίου κατά τις κείμενες διατάξεις.
   β) Σε περίπτωση μη ταύτισης, η Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος του Υ.Π.ΕΝ. ελέγχει τα υποβληθέντα στοιχεία σε συνεργασία με τις αρμόδιες Διευθύνσεις του Υ.Π.ΕΝ. κατά τις ειδικότερες προβλέψεις του οργανισμού του Υπουργείου και της κείμενης νομοθεσίας και ενημερώνει τη βάση δεδομένων του Συστήματος.

Άρθρο 8
Δικαιώματα χρήσης, διαδικασία εγγραφής και τρόπος πρόσβασης

1. Χρήστες του Συστήματος είναι οι ενδιαφερόμενοι πολίτες και φορείς της Κεντρικής και Αποκεντρωμένης Διοίκησης, καθώς και φορείς της Αυτοδιοίκησης. Ειδικά για το σύνολο των φορέων του δημόσιου τομέα, χρήστες είναι οι εμπλεκόμενοι με τις διαδικασίες του πολεοδομικού (ρυθμιστικού) σχεδιασμού υπάλληλοι των φορέων αυτών, οι οποίοι χρησιμοποιούν το Σύστημα στο πλαίσιο άσκησης των καθηκόντων τους.

2. Το Σύστημα υποστηρίζει διαβαθμισμένη πρόσβαση με την απόδοση διαφορετικών δικαιωμάτων χρήσης στις αντίστοιχες κατηγορίες χρηστών σύμφωνα με τα παρακάτω :
   α) Απλοί χρήστες : Η ομάδα αυτή περιλαμβάνει φυσικά και νομικά πρόσωπα που επιθυμούν να πληροφορηθούν για το ρυθμιστικό χωρικό σχεδιασμό. Η πρόσβαση τους στο Σύστημα πραγματοποιείται χωρίς να απαιτείται αυθεντικοποίηση. Οι ανωτέρω χρήστες έχουν πρόσβαση αποκλειστικά και μόνο στον ελεύθερα προσβάσιμο χώρο της διαδικτυακής πύλης, στον οποίο παρέχονται υπηρεσίες αναζήτησης και επισκόπησης των γεωχωρικών δεδομένων των πράξεων του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού, ενημερωτικό υλικό, κάθε πληροφορία που κρίνεται απαραίτητη για την πρόσβαση και χρήση του Συστήματος, καθώς και απαντήσεις σε συχνές ερωτήσεις φορέων και πολιτών.
   β) Πιστοποιημένοι χρήστες : Η ομάδα αυτή περιλαμβάνει τους εμπλεκόμενους με τις διαδικασίες του πολεοδομικού (ρυθμιστικού) σχεδιασμού υπαλλήλους των φορέων της Κεντρικής και Αποκεντρωμένης Διοίκησης και της Αυτοδιοίκησης,

οι οποίοι χρησιμοποιούν το Σύστημα στο πλαίσιο άσκησης των καθηκόντων τους ως υπαλλήλων σε :
αα) Διευθύνσεις Τεχνικών Υπηρεσιών και Υ.ΔΟΜ. των Δήμων.
ββ) Διευθύνσεις Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού (Τμήματα Χωρικού Σχεδιασμού των Περιφερειών).
γγ) Διευθύνσεις Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού (Τμήματα Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Εφαρμογών των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων).
δδ) Διευθύνσεις ή τμήματα χωρικού σχεδιασμού του Υ.Π.ΕΝ.
εε) Διευθύνσεις ή τμήματα χωρικού σχεδιασμού του Υπουργείου Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας Θράκης).
στστ)Διευθύνσεις ή τμήματα χωρικού σχεδιασμού του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής.
Οι ανωτέρω χρήστες έχουν διαβαθμισμένη πρόσβαση στις διαδικασίες των άρθρων 6 και 7 της παρούσας, αντίστοιχη της περιοχής αρμοδιότητας και του ρόλου τους.

γ) Διαχειριστές : Η ομάδα αυτή περιλαμβάνει υπαλλήλους του Υ.Π.ΕΝ., οι οποίοι έχουν αυξημένα δικαιώματα πρόσβασης στα δεδομένα, τους πόρους και στις υποδομές του Συστήματος κατά τις ειδικότερες προβλέψεις του οργανισμού του Υπουργείου και της κείμενης νομοθεσίας και είναι στελέχη :
αα) της Διεύθυνσης Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος,
ββ) της Διεύθυνσης Γεωχωρικών Πληροφοριών,
γγ) της Διεύθυνσης Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης.

3. Για την εκχώρηση των ανωτέρω δικαιωμάτων, τα στελέχη των αρμόδιων Υπηρεσιών ταυτοποιούνται τουλάχιστον με επίπεδο εμπιστοσύνης 2, όπως αυτό ορίζεται στο παράρτημα ΙΙΙ της ΥΑΠ/Φ.40.4/1/989/2012 (Β1301). Ειδικότερα, η πρόσβαση γίνεται με συνδυασμό κωδικών πρόσβασης (user name password) που εκχωρεί η Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος, κατόπιν έγγραφου αιτήματος του προϊστάμενου κάθε υπηρεσίας, παρέχοντας τις απαραίτητες πληροφορίες και αποδεχόμενος τους όρους χρήσης του Συστήματος.

4. Οι υπάλληλοι στους οποίους έχουν εκχωρηθεί τα ανωτέρω δικαιώματα ενημερώνουν αμελλητί τη Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος του Υ.Π.ΕΝ. σε περίπτωση μεταβολής της υπηρεσιακής τους κατάστασης, η οποία συνεπάγεται απώλεια της σχετικής αρμοδιότητας, προκειμένου να διακοπούν τα σχετικά δικαιώματα πρόσβασής τους στο Σύστημα.

Άρθρο 9
Εκπαίδευση Χρηστών

Η εκπαίδευση των χρηστών της περίπτωσης (β) της παραγράφου 2 του άρθρου 8 της παρούσας, παρέχεται:

1. Από το Εθνικό Κέντρο Δημόσιας Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης (ΕΚΔΔΑ) μέσω σχετικού πιστοποιημένου προγράμματος. Τα αιτήματα των χρηστών για συμμετοχή τους στα προαναφερόμενο πρόγραμμα υποβάλλονται προς το ΕΚΔΔΑ.

2. Μέσω προγραμμάτων εκπαίδευσης και επιμόρφωσης που διοργανώνουν οι Διαχειριστές του Συστήματος. Η εκπαίδευση παρέχεται είτε στις εγκαταστάσεις των Διαχειριστών του Συστήματος, είτε απομακρυσμένα μέσω ηλεκτρονικής τηλεδιάσκεψης ή άλλου ηλεκτρονικού μέσου.

Άρθρο 10
Μεταβατικές διατάξεις

1. Από τη δημοσίευση της παρούσας έως και την 31η Δεκεμβρίου 2018 :
α) Οι προϊστάμενοι των υπηρεσιών της περίπτωσης (β) της παραγράφου 2 του άρθρου 8 της παρούσας μεριμνούν για την αυθεντικοποίησή τους, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 8 της παρούσας.
β) Οι προϊστάμενοι των υπηρεσιών της περίπτωσης (β) της παραγράφου 2 του άρθρου 8 της παρούσας εκπαιδεύονται, μετά την αυθεντικοποίησή τους, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 9 της παρούσας.

2. Από την 1η Ιανουαρίου 2019 έως και την 31η Αυγούστου 2019 :
α) Δικαιώματα πιστοποιημένου χρήστη του Συστήματος, της περίπτωση (β) της παραγράφου 2 του άρθρου 8 της παρούσας, εκχωρούνται αποκλειστικά στους προϊστάμενους των αρμόδιων υπηρεσιών.
β) Η ενημέρωση του Συστήματος, του άρθρου 5 της παρούσας, διεκπεραιώνεται με ευθύνη του προϊστάμενου της αρμόδιας για την έγκριση της πράξης υπηρεσίας.
γ) Οι πράξεις που εκδίδονται έως και την 31η Δεκεμβρίου 2018 και δεν έχουν συμπεριληφθεί στην βάση δεδομένων του Συστήματος, καταχωρούνται με ευθύνη του προϊστάμενου της αρμόδιας για την έγκριση της πράξης υπηρεσίας.

3. Από την 1η Ιανουαρίου 2019, πράξεις που δε συνοδεύονται από τη βεβαίωση της παραγράφου 2 του άρθρου 5 της παρούσας δε δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

4. Από την 1η Ιανουαρίου 2019 και έως την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης για την ολοκλήρωση και έναρξη λειτουργίας της εφαρμογής της περίπτωσης (α) της παραγράφου 6 του άρθρου 3 της παρούσας, τα στοιχεία των μελετών του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού που περιλαμβάνουν γεωχωρικά δεδομένα υποβάλλονται σε έντυπη και σε ηλεκτρονική μορφή.

5. Από την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης για την ολοκλήρωση και έναρξη λειτουργίας της εφαρμογής της περίπτωσης (α) της παραγράφου 6 του άρθρου 3 της παρούσας, η διεκπεραίωση των διαδικασιών του άρθρου 6 της παρούσας εκτελείται

αποκλειστικά ηλεκτρονικά μέσω του Συστήματος.

6. Από την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης για την ολοκλήρωση και έναρξη λειτουργίας των εφαρμογών των περιπτώσεων (β) και (γ) της παραγράφου 6 του άρθρου 3 της παρούσας, το στάδιο προόδου των διαδικασιών του άρθρου 6 της παρούσας και ο αρμόδιος χειριστής (φυσικό πρόσωπο) είναι ανά πάσα χρονική στιγμή διαθέσιμες μέσω της διαδικτυακής πύλης του Συστήματος προς κάθε ενδιαφερόμενο.

Άρθρο 11
Έναρξη λειτουργίας του Συστήματος

Το Σύστημα τίθεται σε υποχρεωτική λειτουργία την 1η Ιανουαρίου 2019.

Άρθρο 12
Έναρξη ισχύος

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

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 22 Οκτωβρίου 2018
Ο Υπουργός
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΘΑΚΗΣ

14 Νοεμβρίου 2017 ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ Αρ. Φύλλου 3976

Αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 – 14.11.2017

Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου

Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου, προϋποθέσεις και έλεγχος μειώσεων ειδικού προστίμου λόγω εργασιών προσαρμογής, στατικής ενίσχυσης και ενεργειακής αναβάθμισης, για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στον ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», ανάθεση διαχείρισης και λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρέτων και καθορισμός ποσού ανταπόδοσης και λοιπών υποχρεώσεων του αρμόδιου φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος.

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη :

1. Το άρθρο 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ/τος 63/2005 (ΦΕΚ Α98).
2. Το υπ' αριθ.70/2292015 π.δ/γμα «Ανασύσταση των Υπουργείων Πολιτισμού και Αθλητισμού, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Ανασύσταση του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου και μετονομασία του σε Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής. Μετονομασία του Υπουργείου Πολιτισμού, Παιδείας και Θρησκευμάτων σε Υπουργείο Παιδείας, Έρευνας και Θρησκευμάτων, του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού σε Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού και του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μεταφορά Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας στο Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού» (ΦΕΚ Α114).
3. Την υπ' αριθ. Υ2/2292015 απόφαση «Σύσταση Θέσεων Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (ΦΕΚ Β2076).
4. Το υπ' αριθ. 125/5112016 π.δ/γμα «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (ΦΕΚ Α210).
5. Το π.δ/γμα 130/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας» (ΦΕΚ Α160).
6. Το π.δ/γμα 111/2014 «Οργανισμός Υπουργείου Οικονομικών» (ΦΕΚ Α178).
7. Το άρθρο 82 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α167/3.11.2017).
8. Το άρθρο 83 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α167/3.11.2017).
9. Τις παρ. 3, 5 και 6 του άρθρου 90 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α167/3.11.2017).
10. Το άρθρο 99 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α167/3.11.2017).
11. Το άρθρο 101 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α167/3.11.2017).
12. Το άρθρο 102 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α167/3.11.2017).
13. Το άρθρο 125 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α167/3.11.2017).
14. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού,

αποφασίζουν :

Άρθρο 1
Διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των απαραίτητων δικαιολογητικών για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής στις διατάξεις του ν.4495/2017

1. Από την έναρξη ισχύος της παρούσας η συνολική διαδικασία υπαγωγής αυθαιρέτων στο ν.4495/2017 (ένταξη, περαίωση) διεκπεραιώνεται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, μέσω πληροφοριακού συστήματος.

2. Εξουσιοδοτημένος μηχανικός υποβάλλει ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα τα απαιτούμενα στοιχεία του ακινήτου στα οποία απαραίτητα περιλαμβάνονται η γενική περιγραφή, η ταχυδρομική διεύθυνση, ο Δήμος στον οποίο ανήκει το ακίνητο, οι Γεωγραφικές Συντεταγμένες του γεωτεμαχίου στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο, τα πλήρη στοιχεία των ιδιοκτητών/αιτούντων (απαραίτητα ονοματεπώνυμο, πατρώνυμο και ΑΦΜ) καθώς και η καταγραφή των εντασσόμενων παραβάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4495/2017, με όλα τα στοιχεία τα οποία είναι απαραίτητα για τον υπολογισμό του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου.

3. Μετά τη συμπλήρωση των ανωτέρω στοιχείων ο μηχανικός υποβάλλει ηλεκτρονικό αίτημα, το οποίο θεωρείται **δήλωση**

πρόθεσης υπαγωγής του αυθαιρέτου και ελέγχεται ως προς την πληρότητα των δηλούμενων στοιχείων. Το πληροφοριακό σύστημα εκδίδει κωδικούς πληρωμής που αποτελούν απαραίτητα στοιχεία για την πληρωμή του παραβόλου και του ποσοστού ανταπόδοσης.

4. Η πληρωμή του παραβόλου και του ποσοστού ανταπόδοσης διαπιστώνεται αυτόματα με την διαβίβαση ηλεκτρονικών αρχείων από τα συμβεβλημένα Τραπεζικά Ιδρύματα πληρωμών.
Μετά την εξόφληση του παραβόλου η δήλωση αποκτά μοναδικό ηλεκτρονικό κωδικό ελέγχου και **ημερομηνία υπαγωγής**, η οποία είναι η ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου.
Η προώθηση της δήλωσης σε κατάσταση υπαγωγής, οπότε εκδίδονται οι κωδικοί πληρωμής του ενιαίου ειδικού προστίμου και επέρχονται οι συνέπειες του άρθρου 105 περί αναστολής κυρώσεων, γίνεται ηλεκτρονικά από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό, με την υποχρέωση επισύναψης της έγγραφης εξουσιοδότησής του από τον ιδιοκτήτη/αιτούντα.
Το πληροφοριακό σύστημα ενημερώνεται αυτόματα για την πληρωμή των δόσεων ή την εφάπαξ εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου με την διαβίβαση ηλεκτρονικών αρχείων από τα συμβεβλημένα Τραπεζικά Ιδρύματα.
Ο εξουσιοδοτούμενος μηχανικός οφείλει να παραδώσει στον ιδιοκτήτη/αιτούντα τον μοναδικό ηλεκτρονικό κωδικό ελέγχου που φέρει η δήλωση, μέσω του οποίου δύναται να ενημερώνεται ηλεκτρονικά για την πορεία υπαγωγής, την καταβολή των δόσεων, τυχόν μεταβολές των στοιχείων της υπαγωγής, αναπροσαρμογές του προστίμου ή και του σχήματος πληρωμών έως και την περαίωση της διαδικασίας.

Άρθρο 2
Διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των απαραίτητων δικαιολογητικών για την οριστικοποίηση και περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής

1. ~~Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός της παρ.2 του άρθρου 1 της παρούσας απόφασης, υποχρεούται μέσα σε διάστημα έξι (6) μηνών από την πληρωμή του παραβόλου να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών στο πληροφοριακό σύστημα.~~

2. **α.** Μέχρι την ολοκλήρωση της υποβολής των δικαιολογητικών είναι δυνατή η **οριστικοποίηση της δήλωσης**, εφόσον εξοφληθεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο ή ποσοστό τουλάχιστον 30% αυτού και υποβληθεί ηλεκτρονικά δήλωση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού ότι έχει στη διάθεση του όλα τα δικαιολογητικά και τις μελέτες και θα τα υποβάλει ηλεκτρονικά εντός της ανωτέρω προθεσμίας. Εφόσον πληρούνται οι ανωτέρω προϋποθέσεις εκδίδεται η βεβαίωση της παρ.2 (περ.γ) του άρθρου 83 του ν.4495/2017. Σε περίπτωση οριστικής υπαγωγής της δήλωσης πριν τη συνολική εξόφληση του προστίμου, γίνεται σαφής αναφορά στην τεχνική έκθεση της δήλωσης υπαγωγής που συνοδεύει τη βεβαίωση για την εξόφληση ποσοστού 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου κατ' εφαρμογή της παρ.3 του ιδίου άρθρου.
Μετά την οριστικοποίηση της δήλωσης υπαγωγής οποιοδήποτε αίτημα επεξεργασίας για διόρθωση στοιχείων υποβάλλεται ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα, συνοδευόμενο απαραίτητα από σχετική αιτιολόγηση.
Το αίτημα διαβιβάζεται στην οικεία Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017 η οποία με βάση την αιτιολόγηση αποδέχεται ή απορρίπτει την διόρθωση των στοιχείων. Μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017, τα αιτήματα που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για διόρθωση στοιχείων δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του παρόντα νόμου, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ για την αποδοχή ή μη του αιτήματος.
Σε περιπτώσεις που η διόρθωση αφορά οριστικές δηλώσεις υπαγωγής με εσφαλμένα στοιχεία τα οποία όμως δεν μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.
β. Η **περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής** εκδίδεται κατόπιν ενέργειας του εξουσιοδοτημένου μηχανικού, μετά την πλήρη εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου και την ολοκλήρωση της υποβολής στο πληροφοριακό σύστημα των απαραίτητων δικαιολογητικών, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 99 και λοιπές επιμέρους διατάξεις του ν.4495/2017.
Αιτήματα που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για διόρθωση στοιχείων περαιωμένων δηλώσεων υπαγωγής, διαβιβάζονται στο οικείο τοπικό Παρατηρητήριο, το οποίο εισηγείται προς την αρμόδια Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017 για την αποδοχή ή μη του αιτήματος.
Σε περιπτώσεις που η διόρθωση περαιωμένων υπαγωγών αφορά εσφαλμένα στοιχεία τα οποία όμως δεν μεταβάλλουν το ύψος του καταβληθέντος προστίμου άνω του είκοσι 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.
Μέχρι την λειτουργία των παρατηρητηρίων, τα αιτήματα που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για διόρθωση στοιχείων περαιωμένων δηλώσεων υπαγωγής του παρόντα νόμου, διαβιβάζονται στην οικεία ΥΔΟΜ η οποία εισηγείται προς το αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ για την αποδοχή ή μη του αιτήματος.
Οι αποφάσεις της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017 για τη διόρθωση ολοκληρωμένων ή περαιωμένων δηλώσεων υπαγωγής είναι οριστικές και διαβιβάζονται στον φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος για τις περαιτέρω ενέργειές του.

3. Για την εφαρμογή της παρ.9 του άρθρου 83 του ν.4495/2017, ως αντίγραφα των σχεδίων από το πληροφοριακό σύστημα προσκομίζονται και επισυνάπτονται αντίγραφα των σχεδίων που φέρουν υπογραφή και σφραγίδα Μηχανικού, στα οποία αναγράφεται ο αύξων αριθμός της δήλωσης υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/2017 καθώς και ο μοναδικός ηλεκτρονικός

κωδικός ελέγχου της δήλωσης, συνοδευόμενα από υπεύθυνη δήλωση του Μηχανικού ότι είναι ταυτόσημα με αυτά που έχουν εισαχθεί στο πληροφοριακό σύστημα.

4. Στα δικαιολογητικά στοιχεία και σχέδια που παραδίδει ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός στον ιδιοκτήτη, προσαρτώνται στα συμβόλαια ή υποβάλλονται για την έκδοση διοικητικών πράξεων, αναγράφεται ο αύξων αριθμός της δήλωσης υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/2017 καθώς και ο μοναδικός ηλεκτρονικός κωδικός ελέγχου της δήλωσης, συνοδευόμενα από υπεύθυνη δήλωση του Μηχανικού ότι είναι ταυτόσημα με αυτά που έχουν εισαχθεί στο πληροφοριακό σύστημα.
Τα δικαιολογητικά στοιχεία κατά το χρόνο ισχύος τους καθώς και τα σχέδια κατά το παρόν άρθρο, εφόσον προσαρτηθούν σε δικαιοπραξίες, δύναται να επικυρώνονται από συμβολαιογράφο κατά τις κείμενες διατάξεις προκειμένου να προσαρτηθούν σε μεταγενέστερες πράξεις.

5. Για την κατάρτιση συμβολαιογραφικών εγγράφων με αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε κάθε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των αδόμητων οικοπέδων, γηπέδων και αγροτεμαχίων καθώς και των συμβολαίων σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, προσαρτάται στα συμβολαιογραφικά έγγραφα βεβαίωση του άρθρου 83 του ν.4495/2017 η οποία εκδίδεται, σε κάθε περίπτωση, μέσω του πληροφοριακού συστήματος της παρ.1 του άρθρου 1 της παρούσας και φέρει μοναδικό ηλεκτρονικό κωδικό ελέγχου.

6. Για την εφαρμογή της διάταξης της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 σχετικά με την υποβολή ή μη της μελέτης στατικής επάρκειας, όπου απαιτείται, γίνεται ειδική μνεία σε κάθε βεβαίωση οριστικής υπαγωγής καθώς και σε κάθε βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας, καθώς και στη βεβαίωση της παρ.2 (περ.γ) του άρθρου 83 του ν.4495/2017 για μεταβίβαση.
Η αναφορά επί της βεβαιώσεως για την υποβολή ή μη μελέτης στατικής επάρκειας καταχωρείται από τον εξουσιοδοτούμενο Μηχανικό στην Τεχνική Έκθεση που συνοδεύει την έκδοση της βεβαίωσης της παρ.2 (περ.γ) του άρθρου 83 του ν.4495/2017.
Σε κάθε περίπτωση εφόσον δεν υποβάλλεται μελέτη στατικής επάρκειας, αναφέρεται ρητά ότι η μελέτη στατικής επάρκειας πρέπει να υποβληθεί εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας και πριν τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις κείμενες διατάξεις.

Άρθρο 3
Προθεσμίες Πληρωμών Εκπτώσεων - Προσαυξήσεων

1. Για την εφαρμογή του παρόντος ως **ημερομηνία υπαγωγής** νοείται η ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου, όπως αυτή εμφανίζεται στο πληροφοριακό σύστημα. Ως **ενιαίο ειδικό πρόστιμο** νοείται το ποσό προστίμου όπως διαμορφώνεται σύμφωνα με τις παρ.2, 3 και 4 του άρθρου 102 του ν.4495/2017.

2. Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, κατόπιν εντολής του ιδιοκτήτη, δηλώνει στο πληροφοριακό σύστημα τον τρόπο πληρωμής. Παρέχονται οι εξής τρόποι εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου :
   α. **εκατό (100) μηνιαίες δόσεις**, με ελάχιστο ποσό δόσης τα 50 ευρώ. Η πρώτη μηνιαία δόση καταβάλλεται έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επομένου μήνα της ημερομηνίας υπαγωγής,
   β. **εφάπαξ καταβολή** έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επομένου μήνα της ημερομηνίας υπαγωγής, με έκπτωση είκοσι τοις εκατό (20%) επί του ενιαίου ειδικού προστίμου,
   γ. **καταβολή ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%)** έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα της ημερομηνίας υπαγωγής, με έκπτωση δέκα τοις εκατό (10%) επί του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι επόμενες προς εξόφληση δόσεις δύναται να είναι μηνιαίες με καταληκτική ημερομηνία εξόφλησης της πρώτης μηνιαίας δόσης την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα της καταληκτικής ημερομηνίας εξόφλησης του 30%. Σε περίπτωση που το τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου καλύπτεται από το ύψος του παραβόλου, η πρώτη μηνιαία δόση καταβάλλεται έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επομένου μήνα της ημερομηνίας υπαγωγής.

3. Μέχρι και την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επομένου μήνα της ημερομηνίας υπαγωγής, επιτρέπεται η **αλλαγή του τρόπου εξόφλησης**. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας καταβολής επιτρέπεται μόνο η μετατροπή σε μηνιαίες δόσεις με απώλεια του δικαιώματος έκπτωσης.

4. Αν δεν καταβληθεί εμπροθέσμως το ποσό της δόσης, ανάλογα με τον επιλεγμένο τρόπο εξόφλησης, το ανεξόφλητο ποσό προστίμου προσαυξάνεται κατά ένα τοις εκατό (1%) για κάθε μήνα καθυστέρησης. Στις περιπτώσεις που καταστεί ληξιπρόθεσμο ποσό εφάπαξ εξόφλησης ή εξόφλησης του 30% του ειδικού προστίμου, η προσαύξηση θα υπολογίζεται στο σύνολο του εφάπαξ ποσού ή του 30% του ειδικού προστίμου με διατήρηση του δικαιώματος έκπτωσης. Προσαυξήσεις που επιβάλλονται από την καθυστέρηση καταβολής πληρωμών δεν μεταβάλλονται από τυχόν μεταγενέστερη τροποποίηση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή αλλαγή του τρόπου εξόφλησης.

5. Μετά την παρέλευση 10 ημερολογιακών ημερών από τις ανωτέρω προθεσμίες λήξης επιβάλλονται στα ανεξόφλητα ληξιπρόθεσμα ποσά των ειδικών προστίμων οι προσαυξήσεις που προβλέπονται στην παρ.3 του άρθρου 101 του ν.4495/2017.

Άρθρο 4
Μείωση ενιαίου ειδικού προστίμου του ν.4495/2017 λόγω εξόδων εργασιών προσαρμογής κτιρίων σύμφωνα με τα άρθρα 116 και 117

1. Σε κτίρια εντός παραδοσιακού οικισμού με απαίτηση έγκρισης επιτροπής ή σε διατηρητέα κτίρια που υπάγονται στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017, σύμφωνα με τα άρθρα 116 ή 117 αντίστοιχα, το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου που καταβάλλεται δυνάμει του ανωτέρω νόμου, δύναται να μειωθεί κατά το ποσό που δαπανάται για την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής των κτιρίων. Η παρούσα απόφαση δεν εφαρμόζεται σε κτίρια, οι ιδιοκτήτες των οποίων έχουν λάβει για αυτά επιδότηση από κρατικά ή συγχρηματοδοτούμενα από την Ευρωπαϊκή Ένωση προγράμματα που αφορούν σχετικές παρεμβάσεις στον κτιριακό τομέα.

2. Στη διαδικασία μείωσης εντάσσονται οι δαπάνες για αγορά υλικών/εξοπλισμού, καθώς και για πρόσθετες εργασίες για την ολοκλήρωση των παρεμβάσεων, όπως εργασίες αποξήλωσης/αποκομιδής, τοποθέτησης/εγκατάστασης, αποκατάστασης, τοποθέτησης ικριωμάτων, κ.λπ. και για την αποζημίωση Ελεγκτών Δόμησης, όπου απαιτείται. Στις ανωτέρω δαπάνες συμψηφισμού δεν περιλαμβάνεται ο Φ.Π.Α.
Ο υπολογισμός των δαπανών μείωσης πραγματοποιείται σύμφωνα με το Παράρτημα Β του ν.4495/2017.

3. **Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, εξαιρουμένου του σχετικού παραβόλου το οποίο αποτελεί έσοδο του κρατικού προϋπολογισμού, μειώνεται κατά το κόστος των δαπανών εργασιών προσαρμογής και μέχρι πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου**.

4. Για την εφαρμογή της παρούσης απαιτούνται τα ακόλουθα δικαιολογητικά :

α) **Αίτηση** του ενδιαφερόμενου στην οποία αναγράφονται τα στοιχεία του, ο αριθμός της δήλωσης υπαγωγής στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017, τα στοιχεία του κτιρίου για το οποίο αιτείται μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου, το ποσό προστίμου που έχει υπολογιστεί, το ύψος της δαπάνης για την υλοποίηση εργασιών προσαρμογής και το ποσό που αιτείται να αφαιρεθεί.

β) **Απόφαση της Επιτροπής ή των Συμβουλίων των άρθρων 116 και 117** με την επιβολή εκτέλεσης εργασιών προσαρμογής για την αισθητική και μορφολογική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής.

γ) **Αντίγραφο της οικοδομικής αδείας ή της έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας** για τις εργασίες προσαρμογής, όπου απαιτείται.

δ) **Παραστατικά για τις σχετικές δαπάνες**, περιλαμβανομένων των δελτίων αποστολής υλικών ή εξοπλισμού.

ε) **Βεβαίωση των Επιτροπών ή των Συμβουλίων ή πόρισμα ελεγκτή δόμησης** ότι οι εργασίες προσαρμογής υλοποιήθηκαν προσηκόντως.

στ) **Υπεύθυνη δήλωση** του άρθρου 8 του ν.1599/1986 (ΦΕΚ Α75) με επικύρωση του γνησίου της υπογραφής του αιτούντος, με την οποία δηλώνει ότι υποβάλλει το σύνολο των απαιτούμενων δικαιολογητικών, τα στοιχεία των οποίων είναι αληθή, ότι όλα τα παραστατικά δαπανών που υποβάλλει εκδόθηκαν για την αγορά υλικών/εξοπλισμού, την εκτέλεση εργασιών και την παροχή υπηρεσιών για τις εργασίες προσαρμογής του κτιρίου που αναφέρει η αίτησή του, καθώς επίσης και ότι για το εν λόγω κτίριο οι ιδιοκτήτες δεν έχουν λάβει επιδότηση/ενίσχυση από κρατικά ή και συγχρηματοδοτούμενα από την Ευρωπαϊκή Ένωση προγράμματα που αφορούν σχετικές παρεμβάσεις στον κτιριακό τομέα.

Άρθρο 5
Μείωση ενιαίου ειδικού προστίμου του ν.4495/2017 λόγω εξόδων Στατικής Ενίσχυσης κτιρίων

1. Σε κτίρια που υπάγονται στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017, το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου, που καταβάλλεται δυνάμει του ανωτέρω νόμου, δύναται να μειωθεί κατά το ποσό που δαπανάται για την στατική ενίσχυση των κτιρίων αυτών. Η παρούσα απόφαση δεν εφαρμόζεται σε κτίρια, οι ιδιοκτήτες των οποίων έχουν λάβει για αυτά επιδότηση από κρατικά ή συγχρηματοδοτούμενα από την Ευρωπαϊκή Ένωση προγράμματα για την επισκευή/αποκατάσταση ή ενίσχυση του φέροντα οργανισμού τους ή αποκατάστασης ζημιών σε κτίρια που έχουν πληγεί από φυσικές καταστροφές (σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα, κατολίσθηση).

2. Οι παρεμβάσεις για τη στατική ενίσχυσή τους αφορούν στην επισκευή/αποκατάσταση ή ενίσχυση του φέροντα οργανισμού και υλοποιούνται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και προδιαγραφές που ισχύουν για τις υποχρεωτικές ελάχιστες απαιτήσεις φέρουσας ικανότητας κατά τον Κανονισμό Επεμβάσεων (ΚΑΝΕΠΕ) ή σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας του κτιρίου ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού του, μετά από μελέτη και τεχνική έκθεση από αρμόδιο μηχανικό. Στη διαδικασία μείωσης εντάσσονται δαπάνες για αγορά υλικών/εξοπλισμού καθώς και για πρόσθετες εργασίες για την ολοκλήρωση των παρεμβάσεων, όπως εργασίες αποξήλωσης/αποκομιδής, τοποθέτησης/εγκατάστασης, αποκατάστασης, τοποθέτησης ικριωμάτων, κ.λπ. για την αποζημίωση Ελεγκτών Δόμησης και για αμοιβές μελετών στατικής επάρκειας και στατικής ενίσχυσης, όταν αυτές δεν αναφέρονται στα προβλεπόμενα στις διατάξεις του ν.4495/2017 υποχρεωτικά δικαιολογητικά για την υπαγωγή, με ανώτατο ποσό το δυόμιση τοις εκατό (2,5%) του ενιαίου ειδικού προστίμου.
Στις ανωτέρω δαπάνες συμψηφισμού δεν περιλαμβάνεται ο Φ.Π.Α.
Ο υπολογισμός των δαπανών μείωσης πραγματοποιείται κατά το τιμολόγιο της οικ:6772/Β9β/2011 απόφασης του Υφυπουργού Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων «Τιμολόγιο υπολογισμού της δαπάνης των εργασιών επισκευής για την

αποκατάσταση των ζημιών σε κτίρια που έχουν πληγεί από φυσικές καταστροφές (σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα, κατολίσθηση) και της αντίστοιχης Στεγαστικής Συνδρομής» (ΦΕΚ 3201Β).

3. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, εξαιρουμένου του σχετικού παραβόλου το οποίο αποτελεί έσοδο του κρατικού προϋπολογισμού, μειώνεται κατά το κόστος των δαπανών στατικής ενίσχυσης και μέχρι :
α) εξήντα τοις εκατό (60%) του προστίμου σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 3,
β) πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 2,
γ) τριάντα τοις εκατό (30%) του προστίμου σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 1.

4. Για την εφαρμογή της παρούσης απαιτούνται τα ακόλουθα δικαιολογητικά :
α) **Αίτηση** του ενδιαφερόμενου στην οποία αναγράφονται τα στοιχεία του, ο αριθμός της βεβαίωσης υπαγωγής στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017, τα στοιχεία του κτιρίου για το οποίο αιτείται μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου, το ποσό προστίμου που έχει υπολογιστεί, το ύψος της δαπάνης για την υλοποίηση παρεμβάσεων στατικής ενίσχυσης και το ποσό που αιτείται να αφαιρεθεί.
β) **Αντίγραφο της οικοδομικής αδείας ή της έγκρισης εργασιών στατικής ενίσχυσης του κτιρίου** όπως αυτή ορίζεται στην παράγραφο 5 του άρθρου 107 του ν.4495/2017.
γ) **Παραστατικά για τις σχετικές δαπάνες**, περιλαμβανομένων των δελτίων αποστολής υλικών ή εξοπλισμού.
δ) **Αντίγραφο της τεχνικής έκθεσης στατικού ελέγχου ή μελέτης στατικής επάρκειας**, εάν αυτή είναι υποχρεωτική.
ε) **Πόρισμα του Ελεγκτή Δόμησης** μετά την ολοκλήρωση των εργασιών που βεβαιώνει την ορθή εκτέλεση των εργασιών που προβλεπόταν στην εκδοθείσα άδεια στατικής ενίσχυσης.
στ) **Υπεύθυνη δήλωση** του άρθρου 8 του ν.1599/1986 (ΦΕΚ Α75) με επικύρωση του γνησίου της υπογραφής του αιτούντος, με την οποία δηλώνει ότι υποβάλλει το σύνολο των απαιτούμενων δικαιολογητικών, τα στοιχεία των οποίων είναι αληθή, ότι όλα τα παραστατικά δαπανών που υποβάλλει εκδόθηκαν για την αγορά υλικών/εξοπλισμού, την εκτέλεση εργασιών και την παροχή υπηρεσιών για τη στατική ενίσχυση του κτιρίου που αναφέρει η αίτησή του, καθώς επίσης και ότι για το εν λόγω κτίριο οι ιδιοκτήτες δεν έχουν λάβει επιδότηση/ενίσχυση από κρατικά ή και συγχρηματοδοτούμενα από την Ευρωπαϊκή Ένωση προγράμματα που αφορούν παρεμβάσεις στον κτιριακό τομέα για την επισκευή/αποκατάσταση ή ενίσχυση του φέροντα οργανισμού τους ή αποκατάστασης ζημιών σε κτίρια που έχουν πληγεί από φυσικές καταστροφές (σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα, κατολίσθηση).

Άρθρο 6
Μείωση ενιαίου ειδικού προστίμου του ν.4495/2017 λόγω εξόδων Ενεργειακής Αναβάθμισης κτιρίων

1. Σε κτίρια που κατασκευάστηκαν προ της 28.07.2011 και υπάγονται στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017, το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου που καταβάλλεται δυνάμει του ανωτέρω νόμου δύναται να μειωθεί κατά το ποσό που δαπανάται για υλοποίηση παρεμβάσεων ενεργειακής αναβάθμισης των κτιρίων αυτών.
Η παρούσα απόφαση δεν εφαρμόζεται σε κτίρια, οι ιδιοκτήτες των οποίων έχουν λάβει για αυτά επιδότηση από κρατικά ή συγχρηματοδοτούμενα από την Ευρωπαϊκή Ένωση προγράμματα που αφορούν παρεμβάσεις στον κτιριακό τομέα για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσής τους.

2. Οι παρεμβάσεις για την ενεργειακή αναβάθμισή τους δύναται να αφορούν τόσο στο κέλυφος του κτιρίου, περιλαμβανομένων των ανοιγμάτων όσο και στα συστήματα θέρμανσης, ψύξης, κλιματισμού και παροχής ζεστού νερού χρήσης και υλοποιούνται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και προδιαγραφές για τις ελάχιστες απαιτήσεις του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ), όπως ισχύει.
Στη διαδικασία μείωσης εντάσσονται οι δαπάνες για αγορά υλικών/εξοπλισμού, καθώς και για πρόσθετες εργασίες για την ολοκλήρωση των παρεμβάσεων, όπως εργασίες αποξήλωσης/αποκομιδής, τοποθέτησης/εγκατάστασης, αποκατάστασης, τοποθέτησης ικριωμάτων, κ.λπ. και για την παροχή υπηρεσιών ενεργειακής επιθεώρησης. Στις ανωτέρω δαπάνες συμψηφισμού δεν περιλαμβάνεται ο Φ.Π.Α.
Ο υπολογισμός της δαπάνης μείωσης πραγματοποιείται σύμφωνα με το προβλεπόμενο τιμολόγιο στο ισχύον πρόγραμμα «Εξοικονομώ κατ' οίκον» κατά την περίοδο εκτέλεσης των εργασιών.
Σε περίπτωση που δεν είναι ισχύ πρόγραμμα «Εξοικονομώ κατ' οίκον» θα ισχύει το τιμολόγιο του πλέον πρόσφατου προγράμματος στην περίοδο υλοποίησης των εργασιών ενεργειακής αναβάθμισης.

3. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, εξαιρουμένου του σχετικού παραβόλου το οποίο αποτελεί έσοδο του κρατικού προϋπολογισμού, μειώνεται κατά το κόστος των δαπανών ενεργειακής αναβάθμισης και μέχρι :
α) πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου για υπερβάσεις έως 250 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας και έως 500 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με άλλες χρήσεις πλην κατοικίας,
β) τριάντα τοις εκατό (30%) του προστίμου για υπερβάσεις άνω των ανωτέρω αναφερομένων,
εφόσον οι παρεμβάσεις επιφέρουν αναβάθμιση του κτιρίου κατά μια τουλάχιστον ενεργειακή κατηγορία ή ετήσια εξοικονόμηση πρωτογενούς ενέργειας μεγαλύτερη από το 30% της κατανάλωσης του κτιρίου αναφοράς.

4. Η συνδρομή των προϋποθέσεων της προηγούμενης παραγράφου διαπιστώνεται αποκλειστικά κατόπιν διενέργειας δύο ενεργειακών επιθεωρήσεων στο κτίριο. Η πρώτη λαμβάνει χώρα μετά την υπαγωγή του κτιρίου στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 και πριν την έναρξη των παρεμβάσεων και η δεύτερη μετά την ολοκλήρωση αυτών για τη διαπίστωση της ορθής υλοποίησης των παρεμβάσεων και της επίτευξης του ενεργειακού στόχου.

5. Για την εφαρμογή της παρούσης απαιτούνται τα ακόλουθα δικαιολογητικά :

α) **Αίτηση** του ενδιαφερόμενου στην οποία αναγράφονται τα στοιχεία του, ο αριθμός της βεβαίωσης υπαγωγής στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017, τα στοιχεία του κτιρίου για το οποίο αιτείται συμψηφισμό, το ποσό του ειδικού προστίμου που έχει υπολογιστεί, το ύψος της δαπάνης για την υλοποίηση παρεμβάσεων ενεργειακής αναβάθμισης και το ποσό που αιτείται να αφαιρεθεί.

β) **Αντίγραφο της Οικοδομικής Αδείας, της Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας ή της Έγκρισης εκτέλεσης εργασιών**, όπου απαιτείται.

γ) **Παραστατικά για τις σχετικές δαπάνες**, περιλαμβανομένων των δελτίων αποστολής υλικών ή εξοπλισμού.

δ) **Αντίγραφα των δύο Πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης που εκδόθηκαν** κατόπιν ενεργειακών επιθεωρήσεων. Η πρώτη λαμβάνει χώρα μετά την υπαγωγή του κτιρίου στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 και πριν την έναρξη των παρεμβάσεων και η δεύτερη μετά την ολοκλήρωση αυτών για τη διαπίστωση της ορθής υλοποίησης των παρεμβάσεων και της επίτευξης του ενεργειακού στόχου.

ε) **Πόρισμα Δήλωση του Ενεργειακού Επιθεωρητή που διενήργησε τη δεύτερη επιθεώρηση**, στο οποίο δηλώνεται η ορθή υλοποίηση των παρεμβάσεων και η επίτευξη του ενεργειακού στόχου.

στ) **Υπεύθυνη δήλωση** του άρθρου 8 του ν.1599/1986 (ΦΕΚ Α75) με επικύρωση του γνησίου της υπογραφής του αιτούντος, με την οποία δηλώνει ότι υποβάλλει το σύνολο των απαιτούμενων δικαιολογητικών, τα στοιχεία των οποίων είναι αληθή, ότι όλα τα παραστατικά δαπανών που υποβάλλει εκδόθηκαν για την αγορά υλικών/ εξοπλισμού, την εκτέλεση εργασιών και την παροχή υπηρεσιών για την ενεργειακή αναβάθμιση του κτιρίου που αναφέρει η αίτησή του καθώς επίσης και ότι οι ιδιοκτήτες για το εν λόγω κτίριο δεν έχουν λάβει επιδότηση από κρατικά ή συγχρηματοδοτούμενα από την Ευρωπαϊκή Ένωση προγράμματα που αφορούν παρεμβάσεις στον κτιριακό τομέα για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσής τους.

Άρθρο 7
Διαδικασία και έλεγχος μειώσεων λόγω εργασιών προσαρμογής, στατικής ενίσχυσης και ενεργειακής αναβάθμισης

1. Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα κατά τις διατάξεις του ν.4495/2017 τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στα προηγούμενα άρθρα, καθώς και **υπεύθυνη δήλωση** ότι τα στοιχεία που υποβάλλει έχουν ελεγχθεί για την ορθότητα και την πληρότητά τους και ότι τα παραστατικά που υποβάλλονται αντιστοιχούν στις εργασίες που έχουν δηλωθεί και πραγματοποιηθεί για τις εργασίες προσαρμογής, τη στατική ενίσχυση ή την ενεργειακή αναβάθμιση της ιδιοκτησίας ή του ακινήτου.

2. Εάν υποβληθεί αίτημα μείωσης του ενιαίου ειδικού προστίμου υπαγωγής ανά ιδιοκτησία ή ακίνητο, όπου ισχύουν ταυτόχρονα δύο ή τρεις περιπτώσεις μείωσης των άρθρων 4, 5 και 6 της παρούσας, ο μέγιστος συντελεστής μείωσης του προστίμου δεν μπορεί να ξεπερνά το εξήντα πέντε τοις εκατό (65%) αυτού.

3. Σε περιπτώσεις υπαγωγής, όπου συντρέχει συμψηφισμός καταβληθέντων προστίμων κατά τις διατάξεις του άρθρου 104 του ν.4495/2017, ως ενιαίο ειδικό πρόστιμο για την εφαρμογή της παρούσας λαμβάνεται το αρχικό υπολογιζόμενο ποσό πληρωμής, πριν τον συμψηφισμό κατά τα ανωτέρω, όπως αυτό διαμορφώνεται σύμφωνα με τις παρ.2, 3 και 4 του άρθρου 102 του ν.4495/2017.

4. Τα καταβληθέντα ποσά για εργασίες προσαρμογής, στατικής ενίσχυσης και ενεργειακής αναβάθμισης αφαιρούνται από την τελευταία δόση και τις αμέσως προηγούμενες χρονικά έως ότου ολοκληρωθεί ο συμψηφισμός. Σε περίπτωση που μετά τον ως άνω υπολογισμό, προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα ποσά υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου που υπολείπεται, δεν επιστρέφονται και δεν αναζητούνται.

5. Το οικείο τοπικό Παρατηρητήριο, ή άλλη αρμόδια αρχή, που ορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ελέγχει δειγματοληπτικά ποσοστό τουλάχιστον πέντε τοις εκατό (5%) των δηλώσεων που υποβλήθηκαν και εντάσσονται στην κατηγορία των άρθρων 4, 5, 6 της παρούσας, προκειμένου να διαπιστωθεί αν τα στοιχεία των δηλώσεων, που αφορούν την περιγραφή της κατασκευής, τα παραστατικά και τα δελτία αποστολής, καθώς και τα πορίσματα των Ελεγκτών Δόμησης είναι αληθή και ακριβή.

6. Ο έλεγχος μετά από καταγγελία ή εντολή δημοσίας αρχής δύναται να διενεργείται από Ελεγκτές Δόμησης τυχαία, μετά από ηλεκτρονική κλήρωση.

Άρθρο 8
Διεκπεραίωση των υπαγωγών που έχουν πραγματοποιηθεί με προγενέστερες του παρόντος διατάξεις

1. Δηλώσεις υπαγωγής στον ν.4178/2013, για τις οποίες έχει καταβληθεί παράβολο και ποσοστό ανταπόδοσης, δύνανται να υπαχθούν στις διατάξεις του ν.4495/2017, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις υπαγωγής, κατόπιν ηλεκτρονικού αιτήματος του εξουσιοδοτημένου μηχανικού. Οι δηλώσεις μεταφέρονται σε κατάσταση αρχικής υποβολής στον ν.4495/2017, με δυνατότητα εκ νέου επιλογής του τρόπου εξόφλησης.

Ως **ημερομηνία υπαγωγής** για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.4495/2017 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς. Τα στοιχεία της δήλωσης, οι πληρωμές καθώς και τα ήδη υποβληθέντα σχέδια

μεταφέρονται αυτομάτως σε νέα δήλωση η οποία συμπληρώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4495/2017.
Ήδη καταβληθέντα ποσά συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως αυτό υπολογίζεται με τον ν.4495/2017. Ως εκ τούτου, απαγορεύεται η εισαγωγή τους προς συμψηφισμό στο πεδίο που προορίζεται αποκλειστικά για την εισαγωγή ποσών προστίμων που δεν καταβλήθηκαν μέσω των ν.4014/2011 και ν.4178/2013.
Εάν από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου με βάση τις διατάξεις του παρόντος δεν αναζητούνται.

2. **Δηλώσεις υπαγωγής στον ν.4178/2013 δύνανται να ολοκληρωθούν χωρίς να μεταφερθούν στον ν.4495/2017, εντός προθεσμίας δώδεκα (12) μηνών** από την έναρξη ισχύος του ν.4495/2017. Στο διάστημα αυτό, ο μηχανικός υποχρεούται να υποβάλει τα απαραίτητα δικαιολογητικά και να περαιώσει τη διαδικασία υπαγωγής. Σε διαφορετική περίπτωση, η δήλωση θα πρέπει να μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017.
Εντός της ανωτέρω προθεσμίας είναι δυνατή η μεταφορά των δηλώσεων υπαγωγής ν.4014/2011 στις διατάξεις του ν.4495/2017 μέσω του ν.4178/2013, κατόπιν ηλεκτρονικού αιτήματος του εξουσιοδοτημένου μηχανικού. Τα στοιχεία της δήλωσης, οι πληρωμές καθώς και τα ήδη υποβληθέντα αρχεία και σχέδια μεταφέρονται στη νέα δήλωση, η οποία συμπληρώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4495/2017.
3. Από την έναρξη ισχύος της παρούσας, παύουν να γίνονται δεκτές πληρωμές που πραγματοποιούνται με κωδικούς των δηλώσεων του ν.4014/2011.
Μετά τη μεταφορά δηλώσεων του ν.4178/2013 στις διατάξεις του ν.4495/2017 τυχόν πληρωμές που πραγματοποιούνται με κωδικούς των δηλώσεων του ν.4178/2013 δεν γίνονται δεκτές και επιστρέφουν στον λογαριασμό που έχει δηλώσει ο δικαιούχος για την περίπτωση απόρριψης της πληρωμής.
4. Η διαδικασία ηλεκτρονικής μεταφοράς των στοιχείων των δηλώσεων των ν.4014/2011 και ν.4178/2013 στις διατάξεις του ν.4495/2017 άρχεται ηλεκτρονικά με διαπιστωτική πράξη του φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος. Σε κάθε περίπτωση η διαδικασία ηλεκτρονικής μεταφοράς άρχεται εντός προθεσμίας 30 ημερών από τη δημοσίευση της παρούσας απόφασης.
5. Βεβαιώσεις για δικαιοπραξίες μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτου δικαιώματος και εγγραπτέες πράξεις του άρθρου 83, που έχουν εκδοθεί με προηγούμενες διατάξεις νόμων, εξακολουθούν να ισχύουν μέχρι την πάροδο του χρόνου λήξης της ισχύος τους. Βεβαιώσεις περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στον ν.4178/2013 εξακολουθούν να είναι σε ισχύ μέχρι την τυχόν μεταφορά των δηλώσεων στις διατάξεις του ν.4495/2017, οπότε εκδίδονται νέες πράξεις περαίωσης.
6. Μέχρι την ενεργοποίηση της ηλεκτρονικής διαδικασίας μεταφοράς των στοιχείων των δηλώσεων οι δικαιοπραξίες που πραγματοποιούνται σε ακίνητα που έχουν δηλωθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4014/2011 πραγματοποιούνται με έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παρούσα και συνοδεύονται από την πράξη υπαγωγής όπως αυτή εκδίδεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4014/2011. Σε αυτή την περίπτωση, με ευθύνη του ιδιοκτήτη και του μηχανικού που συνέταξε την ανωτέρω βεβαίωση του ν.4495/2017, η δήλωση του ν.4014/2011 μεταφέρεται υποχρεωτικά εντός 60 ημερών από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της παρούσας, στις διατάξεις του ν.4495/2017.

Άρθρο 9
Ανάθεση διαχείρισης και λειτουργίας Πληροφοριακού Συστήματος στο ΤΕΕ

Η συμπλήρωση και προσαρμογή του υπάρχοντος πληροφοριακού συστήματος αυθαιρέτων, η ανάπτυξη του πληροφοριακού συστήματος της παρ.1 άρθρου 1 της παρούσας σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν.4495/2017, καθώς και η λειτουργία και διαχείριση αυτών **ανατίθεται στο Τεχνικό Επιμελητήριο** της Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.).

1. **Παρεχόμενες Υπηρεσίες του Διαχειριστή του Πληροφοριακού Συστήματος**
Το Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) ως διαχειριστής του πληροφοριακού συστήματος για την διεκπεραίωση των δηλώσεων υπαγωγής στο ν.4178/2013 (Α174) και στον παρόντα νόμο, παρέχει υπηρεσίες προς το ΥΠΕΝ, τους Μηχανικούς και τους Πολίτες. Στις υπηρεσίες αυτές περιλαμβάνονται η λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος, η παροχή δικτύων και υποστηρικτικών υπηρεσιών, η υποστήριξη των Μηχανικών στην λειτουργία του συστήματος, η υποστήριξη της Είσπραξης των Παραβόλων και του Ειδικού Προστίμου, η υποστήριξη των Υπηρεσιών Δόμησης και των Παρατηρητηρίων στη χρήση του συστήματος, και η διοργάνωση ημερίδων για ενημέρωση σχετικά με τον νέο νόμο υπό την εποπτεία του ΥΠΕΝ.
2. **Καθορισμός Ποσοστού Ανταπόδοσης**
Το ύψος του ποσού ανταπόδοσης για την ηλεκτρονική έκδοση πράξεων υπαγωγής δηλώσεων αυθαίρετων σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4495/2017 ορίζεται σε δεκαπέντε (15) ευρώ.
Για την διεκπεραίωση αιτημάτων τροποποιήσεων δηλώσεων, που βρίσκονται σε οριστική υπαγωγή ή έχουν περαιωθεί, το ποσό ανταπόδοσης ορίζεται σε 10 €.
Η πληρωμή του ποσού ανταπόδοσης αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση των διοικητικών εγγράφων από το πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ και την αποδοχή και ολοκλήρωση των διαδικασιών υποβολής δηλώσεων και βεβαιώσεων σε κάθε στάδιο.
Τυχόν βεβαιώσεις του ν.4178/2013 που δεν έχουν εξοφλήσει το προβλεπόμενο ποσοστό ανταπόδοσης που έχει εκδοθεί δεν μπορούν να μεταφερθούν στον ν.4495/2017 πριν την εξόφλησή του.
3. **Διαδικασία και Τρόπος Είσπραξης**
Για την είσπραξη του ποσοστού ανταπόδοσης υπέρ του Τ.Ε.Ε. παρέχονται τουλάχιστον οι αντίστοιχοι τρόποι καταβολής με

αυτούς που ισχύουν για την πληρωμή του παραβόλου και του ειδικού προστίμου κατά τις κείμενες διατάξεις. Το ποσό κατατίθεται σε τραπεζικό λογαριασμό του Τ.Ε.Ε. Με απόφαση της Διοικούσας επιτροπής του Τ.Ε.Ε. και προς διευκόλυνση των μηχανικών και των πολιτών δύναται να καθορίζονται επιπλέον τρόποι πληρωμής.

4. **Περιοδική Απολογιστική Αναφορά**
Το Τ.Ε.Ε. υποχρεούται να παρέχει στο Υπουργείο Οικονομικών και στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας εξαμηνιαία απολογιστικά στοιχεία των εισπράξεων του ποσοστού ανταπόδοσης.

5. Το Τ.Ε.Ε. φέρει την ευθύνη της λειτουργίας και συντήρησης του πληροφοριακού συστήματος και υποχρεούται να λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για να εξασφαλίσει την απρόσκοπτη και συνεχή λειτουργία του σύμφωνα με τις απαιτήσεις της παρούσας.

Άρθρο 10
Γενικές Διατάξεις

1. **α.** Οι αρμόδιες υπηρεσίες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, οι Υπηρεσίες Δόμησης των Δήμων, τα τοπικά παρατηρητήρια έχουν πρόσβαση στο πληροφοριακό σύστημα μόνο για την ανάγνωση των στοιχείων και όχι για την επεξεργασία τους. Για την πρόσβαση χρησιμοποιούνται οι ίδιοι κωδικοί με τους αντίστοιχους γεωγραφικούς περιορισμούς που έχουν διατεθεί από το Τ.Ε.Ε. για την εποπτεία των δηλώσεων του ν.4014/2011 και του ν.4178/2013. Νέοι κωδικοί αποστέλλονται μετά από αίτημα του ενδιαφερόμενης υπηρεσίας προς τον φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος.
β. Οι αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, του Υπουργείου Οικονομικών και τα περιφερειακά παρατηρητήρια έχουν πρόσβαση στο πληροφοριακό σύστημα για την επεξεργασία των στοιχείων και τη δημιουργία βάσης δεδομένων προς εξαγωγή στατιστικών στοιχείων και συμπερασμάτων.

2. Στις έντυπες αναφορές των πράξεων υπαγωγής και των επιμέρους εντύπων και φύλλων αυτής, καθώς και των βεβαιώσεων μεταβίβασης που παράγονται από το πληροφοριακό σύστημα, αναγράφεται ο μοναδικός ηλεκτρονικός κωδικός ελέγχου (Η.Κ.Ε.) που αντιστοιχεί σε κάθε δήλωση υπαγωγής ή βεβαίωση. Μέσω της ειδικής ιστοσελίδας του Τ.Ε.Ε. παρέχονται ηλεκτρονικά αντίγραφα με τη χρήση του εκδιδόμενου Η.Κ.Ε. προς τους ιδιοκτήτες καθώς και τους Συμβολαιογράφους και τους Δικηγόρους που συμμετέχουν στη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων.

3. Η αίτηση, για χορήγηση προς τρίτους αντιγράφων υποβληθεισών ή υποβαλλομένων αιτήσεων υπαγωγής αυθαιρέτου κατασκευής ή χρήσεως στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017, η χορήγηση των αιτηθέντων στοιχείων, πραγματοποιείται αποκλειστικά από τις ΥΔΟΜ και τα τοπικά Παρατηρητήρια, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2690/1999 (ΦΕΚ 45Α) περί πρόσβασης πολιτών σε διοικητικά και ιδιωτικά έγγραφα και τις διατάξεις του ν.2472/1997 (ΦΕΚ 50Α) περί προστασίας προσωπικών δεδομένων.

4. Μέχρι την έκδοση της κοινής υπουργικής απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορισμού της διαδικασίας είσπραξης του ειδικού προστίμου κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 124 του ν.4495/2017, εφαρμόζονται και ισχύουν για την κατάθεση στα τραπεζικά ιδρύματα και την απόδοση στους δικαιούχους, οι σχετικές συμβάσεις που καταρτίστηκαν με τα τραπεζικά ιδρύματα βάσει διατάξεων και υπουργικών αποφάσεων των προγενέστερων για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών ν.4014/2011 και ν.4178/2013.

Άρθρο 11
Έναρξη ισχύος

Η ισχύς της απόφασης αυτής αρχίζει από την δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.
Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 10 Νοεμβρίου 2017

31 Ιουλίου 2018 ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ Αρ. Φύλλου 3136

Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983 – 31.7.2018
Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών

Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του ν.4495/2017 και καθορισμός ηλεκτρονικών υπηρεσιών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 33 του ν.4495/2017.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη :

1. Τις διατάξεις του ν.4495/2017 και ιδίως του Τμήματος Β' αυτού.
2. Τις διατάξεις του ν.4305/2014 «Ανοικτή διάθεση και περαιτέρω χρήση εγγράφων, πληροφοριών και δεδομένων του δημόσιου τομέα».
3. Τις διατάξεις του ν.3882/2010 «Εθνική Υποδομή Γεωχωρικών Πληροφοριών Εναρμόνιση με την Οδηγία 2007/2/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14ης Μαρτίου 2007 και άλλες διατάξεις. Τροποποίηση του ν.1647/1986 "Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ) και άλλες σχετικές διατάξεις"».
4. Τις διατάξεις του άρθρου 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα Κυβερνητικά όργανα, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ.63/2005 (Α98).
5. Τις διατάξεις του π.δ.70/2015 «Ανασύσταση των Υπουργείων Πολιτισμού και Αθλητισμού, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Ανασύσταση του υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου και μετονομασία του σε Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής. Μετονομασία του Υπουργείου Πολιτισμού, Παιδείας και Θρησκευμάτων σε Υπουργείο Παιδείας, Έρευνας και Θρησκευμάτων, του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών Ναυτιλίας και Τουρισμού σε Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού και του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Μεταφορά Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας στο Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού» (Α114).
6. Τις διατάξεις του π.δ. 125/2016 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α210).
7. Τις διατάξεις του π.δ.132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ).» (Α160).
8. Τις διατάξεις του ν.4305/2014 "Ανοικτή διάθεση και περαιτέρω χρήση εγγράφων, πληροφοριών και δεδομένων του δημόσιου τομέα".
9. Την υπ' αριθμ.Φ.40.4/1/989/2012 υπουργική απόφαση «Κύρωση Πλαισίου Παροχής Υπηρεσιών Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης» (Β1301).
10. Την υπ' αριθμ.Φ.40.4/3/1031/2012 υπουργική απόφαση «Ρυθμίσεις για το Ηλεκτρονικό Δημόσιο Έγγραφο» (Β1317), όπως ισχύει.
11. Την υπ' αριθμ.Φ.60/86/1435/2012 υπουργική απόφαση «Καθορισμός διαδικασιών υποβολής αιτήσεων έκδοσης, ανάκλησης, ανανέωσης ψηφιακών πιστοποιητικών καθώς και ανάκτησης του ψηφιακού πιστοποιητικού κρυπτογράφησης μέσω των ΚΕΠ (Κέντρων Εξυπηρέτησης Πολιτών) ως Εντεταλμένων Γραφείων» (Β1876).
12. Την υπ' αριθμ.Φ.40.4/163/2013 υπουργική απόφαση «Ρυθμίσεις για α) τη διαδικασία και τον τρόπο ηλεκτρονικής επιβεβαίωσης της λήψης και της ασφαλούς χρονοσήμανσης, β) τις προδιαγραφές και τα πρότυπα του συστήματος για τη γνωστοποίηση, εγγράφων σε φυσικά πρόσωπα ή ΝΠΙΔ με χρήση ΤΠΕ και γ) την ηλεκτρονική διακίνηση εγγράφων μεταξύ φορέων του δημοσίου τομέα και των φυσικών προσώπων ή ΝΠΙΔ» (Β401).
13. Το από 28.12.2016 Κείμενο Στρατηγικής της ΓΓ Ψηφιακής Πολιτικής του Υπουργείου Ψηφιακής Πολιτικής, Τηλεπικοινωνιών και Ενημέρωσης "Εθνική Ψηφιακή Στρατηγική 2016 - 2021".
14. Το γεγονός ότι από την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζει :

Άρθρο 1 - Σκοπός

Με την παρούσα απόφαση, καθορίζονται :

α) η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των απαιτούμενων, κατά περίπτωση, δικαιολογητικών και στοιχείων για την έκδοση των πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών του άρθρου 28 του ν.4495/2017 (όπως οικοδομικών αδειών, εγκρίσεων μικρής κλίμακας, εγκρίσεων εκτέλεσης εργασιών κ.λπ), καθώς και οι τεχνικές προδιαγραφές των ηλεκτρονικών αρχείων που συνοδεύουν τα παραπάνω δικαιολογητικά,

β) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που παρέχονται προς τις δημόσιες αρχές για την έκδοση των αναγκαίων διοικητικών πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών (οικοδομικών αδειών), κατά τις διατάξεις του ν.4495/2017,

γ) οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που παρέχονται στους πολίτες και τους ενδιαφερόμενους,

δ) οι όροι πρόσβασης και διάθεσης στα παραπάνω στοιχεία, ηλεκτρονικές υπηρεσίες και πληροφοριακό σύστημα,

ε) κάθε άλλο θέμα σχετικό με την ηλεκτρονική εξυπηρέτηση των ενδιαφερομένων και των μηχανικών, με σκοπό την εξασφάλιση της διαφάνειας,

στ) κάθε άλλο είδος γεωχωρικών δεδομένων που απαιτούνται για τον εντοπισμό της θέσης του ακινήτου.

ζ) Το τέλος ανταπόδοσης για κάθε ηλεκτρονική υποβολή για την έκδοση των διοικητικών πράξεων αδειοδότησης.

Μέρος Α'

Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του ν.4495/2017

Άρθρο 2
Διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας

1.Α.Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας, εφόσον η αίτηση αφορά σε **οικοδομική άδεια κατηγορίας 1 ή 2**, ο Διαχειριστής της αίτησης εισάγει στο σύστημα :

α) αίτηση έκδοσης οικοδομικής άδειας,

β) υπεύθυνη δήλωση του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα για την ανάθεση της διαχείρισης της αίτησης στον Διαχειριστή αίτησης και στους αρμόδιους μηχανικούς για την εκπόνηση των απαιτούμενων μελετών και επιβλέψεων,

γ) τα στοιχεία του ακινήτου και τα γεωχωρικά δεδομένα για τον εντοπισμό του ακινήτου,

δ) τα στοιχεία του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα,

ε) τα δικαιολογητικά του άρθρου 40 πλην αυτών που υποβλήθηκαν για τη χορήγηση της προέγκρισης.

Διαχειριστής της αίτησης νοείται ένας εκ των μηχανικών του έργου ή τεχνική εταιρεία, στους οποίους ανατίθεται από τον κύριο του έργου η υποβολή των απαιτούμενων δικαιολογητικών και στοιχείων για την έκδοση της διοικητικής πράξης.

Ο διαχειριστής της αίτησης υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα, τα κατά περίπτωση απαιτούμενα δικαιολογητικά, με ευθύνη του και επιλέγεται :

αα) Η αρμόδια Υπηρεσία για την έκδοση της Άδειας.

ββ) Η προέγκριση που έχει εκδοθεί.

γγ) Η κατηγορία και ο χρόνος ισχύος της οικοδομικής άδειας.

Σε περίπτωση που έχει λήξει η ισχύς της προέγκρισης, το αίτημα για έκδοση της οικοδομικής αδείας απορρίπτεται και τίθεται στο αρχείο.

Η διαδικασία της παρ.1Α ακολουθείται και για τις οικοδομικές άδειες κατηγορίας 3, για τις οποίες έχει εκδοθεί προέγκριση.

Β. Στην περίπτωση που η αίτηση αφορά σε **αίτηση έκδοσης άδειας κατηγορίας 3 χωρίς προέγκριση** η διαδικασία είναι η εξής:

α) Γίνεται αίτηση από τον Διαχειριστή για τη χορήγηση βεβαίωσης, προκειμένου να οριστούν οι απαραίτητες εγκρίσεις και οι ισχύοντες όροι δόμησης για την περιοχή του ακινήτου.

β) Η αίτηση λαμβάνει αριθμό πρωτοκόλλου και χρεώνεται ηλεκτρονικά από τον προϊστάμενο σε αρμόδιο υπάλληλο, ο οποίος επιβεβαιώνει τη δυνατότητα έκδοσης οικοδομικής άδειας κατηγορίας 3 και εκδίδει την βεβαίωση, ηλεκτρονικά, εντός δέκα ημερών ορίζοντας ταυτόχρονα τα υποχρεωτικά πεδία εγκρίσεων του συστήματος που θα πρέπει να συμπληρωθούν προκειμένου να εκδοθεί η άδεια, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης για την περιοχή του ακινήτου.

γ) Μετά την έκδοση της βεβαίωσης ο διαχειριστής της αίτησης έχει τη δυνατότητα να υποβάλλει αίτημα για την έκδοση της συγκεκριμένης οικοδομικής άδειας, εισάγοντας στο σύστημα τα στοιχεία της παρ.1Α του παρόντος άρθρου, και σε κάθε περίπτωση τα δικαιολογητικά και στοιχεία των υποχρεωτικών πεδίων που έχουν οριστεί βάσει της βεβαίωσης.

2. Μετά την εισαγωγή όλων των απαραίτητων στοιχείων και την αποδοχή του δικαιώματος για χρήση, στατιστική επεξεργασία και κοινοποίηση του περιεχομένου των δικαιολογητικών και στοιχείων που υποβάλλει με την επιφύλαξη της προστασίας των προσωπικών δεδομένων, της πνευματικής ιδιοκτησίας και των εμπορικά ευαίσθητων πληροφοριών, το αίτημα υποβάλλεται ηλεκτρονικά στην αρμόδια υπηρεσία και λαμβάνει αριθμό πρωτοκόλλου.

Από τη λήψη αριθμού πρωτοκόλλου, ο Διαχειριστής της Αίτησης δεν έχει πλέον δικαίωμα επεξεργασίας των στοιχείων της αίτησης.

Το σύστημα εκδίδει αυτόματα την οικοδομική άδεια λαμβάνοντας μοναδιαίο αριθμό από το πληροφοριακό σύστημα και αναρτάται στο Πρόγραμμα ΔΙΑΥΓΕΙΑ. Στη συνέχεια αναρτάται στον καθορισμένο από το ΥΠΕΝ διαδικτυακό τόπο, στον οποίο παρέχεται ελεύθερη πρόσβαση στους πολίτες στα στοιχεία του εντύπου της οικοδομικής άδειας, καθώς και του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης αυτής.

3. Μετά τη λήψη αριθμού αδείας και την ανάρτηση της πράξης στη ΔΙΑΥΓΕΙΑ ο προϊστάμενος της υπηρεσίας αναθέτει σε αρμόδιο υπάλληλο τον έλεγχο των εισφορών και κρατήσεων της άδειας (φορολογικά). Σε περίπτωση που εντοπιστούν λάθη, ενημερώνεται ο διαχειριστής της αίτησης και ο ιδιοκτήτης μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβούν στις απαραίτητες διορθώσεις συμπληρώσεις. Παρερχομένης απράκτου προθεσμίας δύο μηνών, η άδεια ανακαλείται.

Κατά το στάδιο ελέγχου εισφορών και κρατήσεων της άδειας, εξουσιοδοτημένος υπάλληλος ελέγχει και την καταβολή εισφορών που τυχόν προκύπτουν, όπως από εξαγορά θέσεων στάθμευσης ή εισφορά σε χρήμα, μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα.

4. Από το πληροφοριακό σύστημα ο Διαχειριστής της αίτησης, ο ιδιοκτήτης και η αρμόδια υπηρεσία έχουν τη δυνατότητα να εκτυπώνουν αντίγραφα του εντύπου της εκδοθείσας ηλεκτρονικά οικοδομικής άδειας, καθώς και των στοιχείων που τη

συνοδεύουν.
Η αρμόδια υπηρεσία χορηγεί επίσης ηλεκτρονικά αντίγραφα των στοιχείων και μελετών που τη συνοδεύουν, τα οποία φέρουν την ειδική χρονοσήμανση και κλειδάριθμο, σε περίπτωση αναζήτησής τους από τρίτους.

5. Ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Υπηρεσίας έχει πρόσβαση στο πληροφοριακό σύστημα για να το ενημερώνει σε περίπτωση διακοπής εργασιών ή ανάκλησης της άδειας, αλλά και για να επιτρέπει την προσθήκη νέων στοιχείων σε περίπτωση ενημέρωσης ή αναθεώρησης ή και δειγματοληπτικού ελέγχου. Επίσης ο προϊστάμενος της αρμόδιας Υπηρεσίας αναθέτει σε υπαλλήλους τον δειγματοληπτικό έλεγχο της παρ.2β ή τον υποχρεωτικό έλεγχο της παρ.3 του άρθρου 38, με βάση αλγόριθμο που αποστέλλεται ανά εξάμηνο από το Υπουργείο Περιβάλλοντος ο οποίος διενεργείται μέσω του πληροφοριακού συστήματος, υποχρεωτικά κάθε εξάμηνο και κατ' ελάχιστο σε ποσοστό 30%.
6. Για την διενέργεια από την ΥΔΟΜ του υποχρεωτικού ελέγχου της παρ.3 του άρθρου 38 του ν.4495/2017, δίνεται η δυνατότητα σε κάθε ενδιαφερόμενο να καταχωρήσει στο πληροφοριακό σύστημα σχετικό αίτημα που συνοδεύεται από τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία αιτιολογείται η βασιμότητα της καταγγελίας.

Άρθρο 3
Διαδικασία έκδοσης έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας

1. Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης έγκρισης δόμησης εργασιών μικρής κλίμακας, ο Διαχειριστής της αίτησης εισάγει στο σύστημα :
   α) Αίτηση έκδοσης έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας,
   β) υπεύθυνη δήλωση του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα για την ανάθεση της διαχείρισης της αίτησης στον Διαχειριστή αίτησης και στους αρμόδιους μηχανικούς για την εκπόνηση των απαιτούμενων μελετών και επιβλέψεων,
   γ) τα στοιχεία του ακινήτου και τα γεωχωρικά δεδομένα για τον εντοπισμό του ακινήτου,
   δ) τα στοιχεία του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα,
   ε) τα δικαιολογητικά του άρθρου 41,
   στ) τα ειδικά δικαιολογητικά που καθορίζονται στην εκάστοτε υπουργική απόφαση για κάθε εργασία,
   ζ) υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι έχουν ληφθεί υπόψη όλοι οι ειδικοί κανονισμοί και ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις της παρ.2 του άρθρου 41 του ν.4495/2017 και επιλέγεται :
      αα. η αρμόδια Υπηρεσία για την έκδοση της Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής κλίμακας,
      ββ. η οικοδομική άδεια του κτιρίου, στο οποίο αναφέρονται οι οικοδομικές εργασίες εφόσον υπάρχει.
2. Μετά την εισαγωγή όλων των απαραίτητων στοιχείων και την αποδοχή του δικαιώματος για χρήση, στατιστική επεξεργασία και κοινοποίηση του περιεχομένου των δικαιολογητικών και στοιχείων που υποβάλλει -με την επιφύλαξη της προστασίας των προσωπικών δεδομένων, της πνευματικής ιδιοκτησίας και των εμπορικά ευαίσθητων πληροφοριών-, το αίτημα υποβάλλεται ηλεκτρονικά στην αρμόδια υπηρεσία και λαμβάνει αριθμό πρωτοκόλλου.
   Από τη λήψη αριθμού πρωτοκόλλου, ο Διαχειριστής της Αίτησης δεν έχει πλέον δικαίωμα επεξεργασίας των στοιχείων της αίτησης. Το σύστημα εκδίδει αυτόματα την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας λαμβάνοντας μοναδιαίο αριθμό από το πληροφοριακό σύστημα και η έγκριση αναρτάται στο Πρόγραμμα ΔΙΑΥΓΕΙΑ και μεταφέρεται στον καθορισμένο από το ΥΠΕΝ διαδικτυακό τόπο, στον οποίο παρέχεται ελεύθερη πρόσβαση στους πολίτες στο έντυπο αυτής.
3. Από το πληροφοριακό σύστημα, ο Διαχειριστής της αίτησης, ο ιδιοκτήτης και η αρμόδια υπηρεσία έχουν τη δυνατότητα να εκτυπώνουν αντίγραφα της ανωτέρω εκδοθείσας ηλεκτρονικής έγκρισης, καθώς και των στοιχείων που τη συνοδεύουν. Η αρμόδια υπηρεσία μπορεί σε περίπτωση αναζήτησης στοιχείων να χορηγεί τα ηλεκτρονικά αντίγραφα αυτών που συνοδεύουν την έγκριση.
4. Το πληροφοριακό σύστημα εξασφαλίζει την ηλεκτρονική διασύνδεση της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας με τυχόν ηλεκτρονικές άδειες, ενώ σε περίπτωση που ή έγκριση αναφέρεται σε οικοδομική άδεια που εκδόθηκε έντυπα, ενημερώνει το αρχείο της άδειας με αντίγραφο της έγκρισης.
5. Ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Υπηρεσίας έχει πρόσβαση στο πληροφοριακό σύστημα για να το ενημερώνει σε περίπτωση διακοπής εργασιών ή ανάκλησης της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.
6. Για την αναθεώρηση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για παράταση ισχύος ή για αλλαγή επιβλέποντα ή λόγω προδήλου σφάλματος, απαιτείται αίτηση και τεχνική έκθεση μηχανικού. Για αναθεώρηση που αφορά σε εκτέλεση πρόσθετων εργασιών, επιπρόσθετα των ανωτέρω υποβάλλονται τα κατά περίπτωση δικαιολογητικά.
7. Στην περίπτωση που οι εργασίες ολοκληρωθούν πριν τη λήξη ισχύος της ΕΕΔΜΚ, δύναται να υποβληθεί στο σύστημα ηλεκτρονική αίτηση από τον διαχειριστή. Η αίτηση συνοδεύεται από υπεύθυνη δήλωση του κυρίου του έργου για την ανάθεση στον διαχειριστή και τεχνική έκθεση μηχανικού συμπεριλαμβανομένης αναφοράς στα στοιχεία και τις μελέτες της οικοδομικής αδείας σε περίπτωση που τροποποιούνται.
8. Μέχρι την ενεργοποίηση του πληροφοριακού συστήματος του άρθρου 47Α του ν.4495/2017, η αρμόδια ΥΔΟΜ θεωρεί το έντυπο της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας με τη σφραγίδα του ν.1512/1985 για κατασκευές που είναι απαραίτητη η σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Άρθρο 3α
Βεβαίωση άρθρου 30 του ν.4495/2017

Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης βεβαίωσης μηχανικού του άρθρου 30 του ν.4495/2017, ο Διαχειριστής της αίτησης εισάγει στον ηλεκτρονικό φάκελο :

α) τεχνική έκθεση-βεβαίωση μηχανικού για το αν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα για τις εργασίες του άρθρου 30 στην περιοχή του ακινήτου και

β) εφόσον απαιτούνται τις εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα.

Άρθρο 4
Διαδικασία γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών

1. Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, ο Διαχειριστής της αίτησης εισάγει στο σύστημα :
   α) Αίτηση - δήλωση γνωστοποίησης πρόσθετων εργασιών του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα,
   β) υπεύθυνη δήλωση του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα για την ανάθεση της διαχείρισης της αίτησης στον Διαχειριστή αίτησης,
   γ) τα στοιχεία της ηλεκτρονικής άδειας,
   δ) τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού και φωτογραφίες της κατασκευής ή του κτιρίου και του περιβάλλοντος χώρου,
   ε) υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι έχουν ληφθεί υπόψη όλοι οι ειδικοί κανονισμοί και ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις της παρ.6 του άρθρου 42 του ν.4495/2017 και επιλέγει την αρμόδια υπηρεσία για την έκδοση της γνωστοποίησης.

2. Μετά την εισαγωγή όλων των απαραίτητων στοιχείων και την αποδοχή του δικαιώματος για χρήση, στατιστική επεξεργασία και κοινοποίηση του περιεχομένου των δικαιολογητικών και στοιχείων που υποβάλλει -με την επιφύλαξη της προστασίας των προσωπικών δεδομένων, της πνευματικής ιδιοκτησίας και των εμπορικά ευαίσθητων πληροφοριών- το αίτημα υποβάλλεται ηλεκτρονικά στην αρμόδια υπηρεσία και λαμβάνει αριθμό πρωτοκόλλου.

3. Από τη λήψη αριθμού πρωτοκόλλου, ο Διαχειριστής της Αίτησης δεν έχει πλέον δικαίωμα επεξεργασίας των στοιχείων της αίτησης.

4. Το αίτημα καταχωρείται στον ηλεκτρονικό φάκελο της αδείας τον οποίο δύναται να συμπληρώσει ο Διαχειριστής της αίτησης, για το καθοριζόμενο χρονικό διάστημα των τεσσάρων (4) μηνών, μετά από νέα αίτηση για αναθεώρηση της άδειας (υποβολή προέγκρισης άδειας αναθεώρησης ή έκδοση άδειας αναθεώρησης). Μετά το πέρας της καθοριζόμενης προθεσμίας και εφόσον δεν έχουν υποβληθεί τα στοιχεία και οι μελέτες για την προέγκριση άδειας αναθεώρησης ή την αναθεώρηση της άδειας, επιβάλλεται διακοπή εργασιών και ενημερώνεται το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος για την εκκίνηση των περί αυθαιρέτων κατασκευών διατάξεων και την επιβολή των κυρώσεων του ν.4495/2017.

5. Το πληροφοριακό σύστημα εξασφαλίζει την ηλεκτρονική διασύνδεση της γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών και της αναθεώρησης με τυχόν ηλεκτρονικές άδειες, ενώ σε περίπτωση που η γνωστοποίηση αναφέρεται σε οικοδομική άδεια που βρίσκεται σε ισχύ και που εκδόθηκε έντυπα, ενημερώνεται το αρχείο της άδειας με αντίγραφο της γνωστοποίησης και της αναθεώρησης αυτής.

6. Αιτήματα για Ελεγκτές Δόμησης δύναται να υποβάλλονται μετά την οριστική ηλεκτρονική υποβολή της μελέτης για την αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας. Ως χρόνος υποβολής νοείται ο χρόνος έκδοσης της άδειας αναθεώρησης.

Άρθρο 5
Διαδικασία αναθεώρησης οικοδομικών αδειών

1. Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία αναθεώρησης οικοδομικών αδειών ο Διαχειριστής της αίτησης εισάγει στο σύστημα :
   α) αίτηση για αναθεώρηση,
   β) υπεύθυνη δήλωση του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα για την ανάθεση της διαχείρισης της αίτησης στον Διαχειριστή αίτησης,
   γ) τον αριθμό ηλεκτρονικής οικοδομικής άδειας του κτιρίου,
   δ) τα στοιχεία του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα,
   ε) τεχνική έκθεση μηχανικού και φωτογραφίες της κατασκευής ή του κτιρίου και του περιβάλλοντος χώρου,
   στ) τα στοιχεία και τα δικαιολογητικά που τροποποιούνται σε σχέση με την αρχική οικοδομική άδεια, εξαιρουμένων αυτών που υποβλήθηκαν στην προέγκριση για άδεια αναθεώρησης, στις περιπτώσεις που η αναθεώρηση αφορά μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, δόμησης και όγκου, καθώς και αλλαγή χρήσης,
   ζ) εισφορές και κρατήσεις σύμφωνα με την περ. β της παρ.9 του άρθρου 42 του ν.4495/2017.

2. Κατά την ηλεκτρονική **διαδικασία αναθεώρησης οικοδομικών αδειών κατά τον χρόνο ισχύος τους**, για αλλαγή επιβλέποντα

λόγω παραίτησης ή αντικατάστασης, ο Διαχειριστής της αίτησης εισάγει στο σύστημα, επιπροσθέτως των στοιχείων της παρ.1 του παρόντος :

α) τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στην παρ.9 του άρθρου 42 του ν.4495/2017,
β) αμοιβή επίβλεψης του παλαιού επιβλέποντα μηχανικού,
γ) πόρισμα ελεγκτή δόμησης, για τη διαπίστωση του σταδίου εργασιών, στην περίπτωση αλλαγής επιβλέποντος χωρίς την συναίνεσή του.

3. Στην περίπτωση που η αίτηση αφορά **αναθεώρηση οικοδομικών αδειών μετά την λήξη τους** για παράταση ισχύος αυτών, ο Διαχειριστής της αίτησης επιλέγει την περίπτωση της παρ.5 του άρθρου 42 του ν.4495/2017 και εισάγει στο σύστημα, επιπροσθέτως των στοιχείων της παραγράφου 1 του παρόντος, πόρισμα αυτοψίας από ελεγκτή δόμησης για το στάδιο των εργασιών και χρονοδιάγραμμα προόδου της εκτέλεσης του έργου.

4. Μετά την εισαγωγή όλων των απαραίτητων στοιχείων και την αποδοχή του δικαιώματος για χρήση, στατιστική επεξεργασία και κοινοποίηση του περιεχομένου των δικαιολογητικών και στοιχείων που υποβάλλει -με την επιφύλαξη της προστασίας των προσωπικών δεδομένων, της πνευματικής ιδιοκτησίας και των εμπορικά ευαίσθητων πληροφοριών- το αίτημα υποβάλλεται ηλεκτρονικά στην αρμόδια υπηρεσία και λαμβάνει αριθμό πρωτοκόλλου.

5. Από τη λήψη αριθμού πρωτοκόλλου, ο Διαχειριστής της Αίτησης δεν έχει πλέον δικαίωμα επεξεργασίας των στοιχείων της αίτησης.

6. Το σύστημα εκδίδει αυτόματα την άδεια αναθεώρησης λαμβάνοντας μοναδιαίο αριθμό από το πληροφοριακό σύστημα, η οποία αναρτάται στο Πρόγραμμα ΔΙΑΥΓΕΙΑ. Στη συνέχεια αναρτάται στον καθορισμένο από το ΥΠΕΝ διαδικτυακό τόπο, στον οποίο παρέχεται ελεύθερη πρόσβαση στους πολίτες στα στοιχεία του εντύπου της αδείας, του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης που την συνοδεύουν.

7. Μετά τη λήψη αριθμού αδείας αναθεώρησης, υποβάλλεται αυτόματα αίτηση μεταγενέστερου ελέγχου προς την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. και ο προϊστάμενος της υπηρεσίας αναθέτει σε αρμόδιο υπάλληλο τον έλεγχο των εισφορών και κρατήσεων της άδειας (φορολογικά). Εφόσον η αναθεώρηση αφορά παράταση ισχύος χωρίς περατωμένο φέροντα οργανισμό του κτιρίου (παρ.5α του άρθρου 42 του ν.4495/2017) διενεργείται επιπροσθέτως έλεγχος ορθότητας της παράτασης, σύμφωνα με το επισυναπτόμενο πόρισμα του Ελεγκτή Δόμησης και τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή. Σε περίπτωση που εντοπιστούν λάθη, ενημερώνεται ο διαχειριστής της αίτησης και ο ιδιοκτήτης μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβούν στις απαραίτητες διορθώσεις συμπληρώσεις. Παρερχομένης απράκτου προθεσμίας δύο μηνών, η άδεια ανακαλείται. Κατά το στάδιο ελέγχου εισφορών και κρατήσεων της άδειας, εξουσιοδοτημένος υπάλληλος ελέγχει και την καταβολή εισφορών που τυχόν προκύπτουν, όπως από εξαγορά θέσεων στάθμευσης ή εισφορά σε χρήμα, μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα.

8. Από το πληροφοριακό σύστημα, ο Διαχειριστής της αίτησης, ο ιδιοκτήτης και η αρμόδια υπηρεσία έχουν τη δυνατότητα να εκτυπώνουν αντίγραφα της ανωτέρω εκδοθείσας ηλεκτρονικής άδειας, καθώς και των στοιχείων που τη συνοδεύουν. Επίσης, σε περίπτωση αναζήτησης στοιχείων, η αρμόδια υπηρεσία δύναται να χορηγεί τα ηλεκτρονικά αντίγραφα των στοιχείων και μελετών που συνοδεύουν την άδεια.

9. Για την έκδοση άδειας αναθεώρησης της κατηγορίας 3 με μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, δόμησης και όγκου, δύναται να προηγηθεί είτε προέγκριση για άδεια αναθεώρησης, είτε έγγραφη βεβαίωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παρ.2β του άρθρου 38 του ν.4495/2017 και στην παρ.1Β του άρθρου 2 του παρόντος.

Άρθρο 5α
Διαδικασία Αναθεώρησης παλαιών (έντυπων) οικοδομικών αδειών και αδειών δόμησης

1. Η αναθεώρηση παλαιών οικοδομικών αδειών και αδειών δόμησης, χωρίς μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, δόμησης και όγκου, καθώς και η αναθεώρηση των αδειών αυτών για αλλαγή επιβλέποντα, ή για παράταση ως προς τον χρόνο ισχύος τους, εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα με την εξής διαδικασία :

α) Υποβάλλεται αίτηση από τον διαχειριστή, με εισαγωγή στο σύστημα των εξής στοιχείων και δικαιολογητικών :

i. αίτηση για αναθεώρηση,
ii. υπεύθυνη δήλωση του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα για την ανάθεση της διαχείρισης της αίτησης στον Διαχειριστή αίτησης,
iii. τον αριθμό της (έντυπης) οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης του κτιρίου, καθώς και τυχόν αναθεωρήσεων αυτής,
iv. τα στοιχεία του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα,
v. τεχνική έκθεση μηχανικού και φωτογραφίες της κατασκευής ή του κτιρίου και του περιβάλλοντος χώρου,
vi. το στέλεχος και τα εγκεκριμένα σχέδια όλων των μελετών της αδείας σε ηλεκτρονικά αρχεία τύπου pdf,
vii. στοιχεία, σχέδια και δικαιολογητικά που τροποποιούνται σε σχέση με την αρχική οικοδομική άδεια,
viii. εισφορές και κρατήσεις σύμφωνα με την περ. β της παρ.9 του άρθρου 42 του ν.4495/2017,
ix. αμοιβή επίβλεψης του παλαιού επιβλέποντα μηχανικού σε περίπτωση αλλαγής αυτού,
x. υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή της αίτησης ότι αναλαμβάνει την ευθύνη της πληρότητας των υποβαλλόμενων στοιχείων και δικαιολογητικών που συνοδεύουν την αίτηση,
xi. πόρισμα αυτοψίας, στην περίπτωση που απαιτείται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις (π.χ. παράταση χρόνου ισχύος,

αλλαγή επιβλέποντος χωρίς την συναίνεση του).

β) Μετά την εισαγωγή όλων των απαραίτητων στοιχείων και την αποδοχή του δικαιώματος για χρήση, στατιστική επεξεργασία και κοινοποίηση του περιεχομένου των δικαιολογητικών και στοιχείων που υποβάλλει -με την επιφύλαξη της προστασίας των προσωπικών δεδομένων, της πνευματικής ιδιοκτησίας και των εμπορικά ευαίσθητων πληροφοριών- το αίτημα αναθεώρησης της άδειας, υποβάλλεται ηλεκτρονικά στην αρμόδια υπηρεσία και εκδίδεται αυτόματα η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας η οποία λαμβάνει αριθμό και αναρτάται στη ΔΙΑΥΓΕΙΑ. Στη συνέχεια, μεταφέρεται στον καθορισμένο από το ΥΠΕΝ διαδικτυακό τόπο, στον οποίο παρέχεται ελεύθερη πρόσβαση στους πολίτες στα στοιχεία του ηλεκτρονικού εντύπου της αναθεώρησης της άδειας, καθώς και του στελέχους της αρχικής άδειας σε ηλεκτρονική μορφή, του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης που την συνοδεύουν. Σε περίπτωση που δεν τροποποιούνται τα ανωτέρω σχέδια, αναρτώνται αυτά της αρχικής αδείας σε ηλεκτρονική μορφή.

γ) Μετά τη λήψη αριθμού αδείας αναθεώρησης και την ανάρτηση της πράξης στη ΔΙΑΥΓΕΙΑ, ο προϊστάμενος της υπηρεσίας αναθέτει σε εξουσιοδοτημένο υπάλληλο, αφενός μεν τον έλεγχο των εισφορών και κρατήσεων της άδειας (φορολογικά) και των τυχόν αμοιβών επίβλεψης σε περίπτωση αλλαγής των μηχανικών, αφετέρου δε, τον έλεγχο της ισχύος της αρχικής οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης, τυχόν υπάρχουσας διακοπής οικοδομικών εργασιών ή ανάκλησης της άδειας, καθώς και επιβεβαίωση της καθορισθείσας από τον διαχειριστή της αίτησης ημερομηνίας λήξης της εκδοθείσας άδειας αναθεώρησης. Εφόσον η αναθεώρηση αφορά παράταση ισχύος χωρίς περατωμένο τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου (παρ.5α του άρθρου 42 του ν.4495/2017) διενεργείται επιπροσθέτως έλεγχος ορθότητας της παράτασης, σύμφωνα με το επισυναπτόμενο πόρισμα του Ελεγκτή Δόμησης και τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή. Οι παραπάνω έλεγχοι διενεργούνται εντός τριών εργασίμων ημερών από την έκδοση της άδειας αναθεώρησης. Σε περίπτωση που εντοπιστούν λάθη ή παραλείψεις, ενημερώνεται ο διαχειριστής της αίτησης και ο ιδιοκτήτης μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβούν εντός προθεσμίας δύο μηνών στις απαραίτητες διορθώσεις-συμπληρώσεις. Παρερχομένης απράκτου της ανωτέρω προθεσμίας, καθώς και στις περιπτώσεις που διαπιστώνεται ότι δεν ήταν δυνατή η έκδοση της άδειας αναθεώρησης, αυτή ανακαλείται.

2. Η αναθεώρηση παλαιών οικοδομικών αδειών και αδειών δόμησης με μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, δόμησης και όγκου, καθώς και η αναθεώρηση των αδειών αυτών για αλλαγή χρήσης, εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα σύμφωνα με την κατηγοριοποίηση και τις διαδικασίες των άρθρων 36 και 38 του ν.4495/2017. Η επιλογή της κατηγορίας γίνεται σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του άρθρου 36, λαμβάνοντας όμως υπόψη τα συνολικά πολεοδομικά μεγέθη (αρχικής άδειας και αιτούμενης αναθεώρησης) καθώς επίσης και την τελική χρήση του ακινήτου στην περίπτωση που αυτή μεταβάλλεται. Εφόσον η άδεια αναθεώρησης εμπίπτει στην κατηγορία 1 ή 2 του άρθρου 36 του ν.4495/2017, απαιτείται η έκδοση προέγκρισης, ενώ για άδεια αναθεώρησης της κατηγορίας 3 η προέγκριση είναι προαιρετική.

Εφόσον απαιτείται η έκδοση προέγκρισης για άδεια αναθεώρησης, η διαδικασία έκδοσης των αναθεωρήσεων αυτών είναι η εξής :

α) Υποβάλλεται αίτηση από τον διαχειριστή, με εισαγωγή στο σύστημα των εξής στοιχείων και δικαιολογητικών :

i. αίτηση για αναθεώρηση,
ii. υπεύθυνη δήλωση του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα για την ανάθεση της διαχείρισης της αίτησης στον Διαχειριστή αίτησης,
iii. τον αριθμό της (έντυπης) οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης του κτιρίου, καθώς και τυχόν αναθεωρήσεων αυτής,
iv. τα στοιχεία του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα,
v. τεχνική έκθεση μηχανικού και φωτογραφίες της κατασκευής ή του κτιρίου και του περιβάλλοντος χώρου,
vi. το στέλεχος, τα εγκεκριμένα σχέδια όλων των μελετών της αδείας σε ηλεκτρονικά αρχεία τύπου pdf, εξαιρουμένων αυτών που υποβλήθηκαν στην προέγκριση για άδεια αναθεώρησης,
vii. στοιχεία, σχέδια και δικαιολογητικά που τροποποιούνται σε σχέση με την αρχική οικοδομική άδεια,
viii. εισφορές και κρατήσεις σύμφωνα με την περ. β της παρ.9 του άρθρου 42 του ν.4495/2017,
ix. αμοιβή επίβλεψης του παλαιού επιβλέποντα μηχανικού σε περίπτωση αλλαγής αυτού,
x. υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή της αίτησης ότι αναλαμβάνει την ευθύνη της πληρότητας των υποβαλλόμενων στοιχείων και δικαιολογητικών που συνοδεύουν την αίτηση,
xi. υπεύθυνη δήλωση των μελετητών ότι αναλαμβάνουν την ευθύνη σύνταξης των μελετών σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,
xii. πόρισμα αυτοψίας, στην περίπτωση που απαιτείται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις (π.χ. παράταση χρόνου ισχύος, αλλαγή επιβλέποντος χωρίς την συναίνεσή του).

β) Μετά την εισαγωγή όλων των απαραίτητων στοιχείων και την αποδοχή του δικαιώματος για χρήση, στατιστική επεξεργασία και κοινοποίηση του περιεχομένου των δικαιολογητικών και στοιχείων που υποβάλλει -με την επιφύλαξη της προστασίας των προσωπικών δεδομένων, της πνευματικής ιδιοκτησίας και των εμπορικά ευαίσθητων πληροφοριών- το αίτημα αναθεώρησης της άδειας, υποβάλλεται ηλεκτρονικά στην αρμόδια υπηρεσία και λαμβάνει αριθμό πρωτοκόλλου. Από τη λήψη αριθμού πρωτοκόλλου, ο Διαχειριστής της Αίτησης δεν έχει πλέον δικαίωμα επεξεργασίας των στοιχείων της αίτησης.

Το σύστημα εκδίδει αυτόματα την άδεια αναθεώρησης, η οποία λαμβάνει αριθμό και αναρτάται στη ΔΙΑΥΓΕΙΑ. Στη συνέχεια, μεταφέρεται στον καθορισμένο από το ΥΠΕΝ διαδικτυακό τόπο, στον οποίο παρέχεται ελεύθερη πρόσβαση στους πολίτες στα στοιχεία του ηλεκτρονικού εντύπου της αναθεώρησης της άδειας, καθώς και του στελέχους της αρχικής

άδειας σε ηλεκτρονική μορφή, του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης που την συνοδεύουν. Σε περίπτωση που δεν τροποποιούνται τα ανωτέρω σχέδια, αναρτώνται αυτά της αρχικής αδείας σε ηλεκτρονική μορφή.

γ) Μετά τη λήψη αριθμού αδείας αναθεώρησης και την ανάρτηση της πράξης στη ΔΙΑΥΓΕΙΑ, ο προϊστάμενος της υπηρεσίας αναθέτει σε εξουσιοδοτημένο υπάλληλο τον έλεγχο των εισφορών και κρατήσεων της άδειας (φορολογικά) και των τυχόν αμοιβών επίβλεψης σε περίπτωση αλλαγής των μηχανικών. Εφόσον η αναθεώρηση αφορά παράταση ισχύος χωρίς περατωμένο τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου (παρ.5α του άρθρου 42 του ν.4495/2017) διενεργείται επιπροσθέτως έλεγχος ορθότητας της παράτασης, σύμφωνα με το επισυναπτόμενο πόρισμα του Ελεγκτή Δόμησης και τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή. Οι παραπάνω έλεγχοι διενεργούνται εντός τριών εργασίμων ημερών από την έκδοση της άδειας αναθεώρησης. Σε περίπτωση που εντοπιστούν λάθη ή παραλείψεις, ενημερώνεται ο διαχειριστής της αίτησης και ο ιδιοκτήτης μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβούν εντός προθεσμίας δύο μηνών στις απαραίτητες διορθώσεις συμπληρώσεις. Παρερχομένης απράκτου της ανωτέρω προθεσμίας, η άδεια αναθεώρησης ανακαλείται.

δ) Στη περίπτωση αδειών που εμπίπτουν στην κατηγορία 3, εναλλακτικά δύναται να ακολουθείται η διαδικασία της παρ.1Β του άρθρου 2 του παρόντος και το σύστημα εκδίδει αυτόματα την άδεια αναθεώρησης. Κατά το στάδιο ελέγχου των φορολογικών, διενεργείται επιπρόσθετα έλεγχος της ισχύος της αρχικής οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης, τυχόν υπάρχουσας διακοπής οικοδομικών εργασιών ή ανάκλησης της άδειας, καθώς και επιβεβαίωση της καθορισθείσας από τον διαχειριστή της αίτησης ημερομηνίας λήξης της εκδοθείσας άδειας αναθεώρησης.

Σε περίπτωση που εντοπιστούν λάθη ή παραλείψεις, ενημερώνεται ο διαχειριστής της αίτησης και ο ιδιοκτήτης μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβούν εντός προθεσμίας δύο μηνών στις απαραίτητες διορθώσεις συμπληρώσεις. Παρερχομένης απράκτου της ανωτέρω προθεσμίας, καθώς και στις περιπτώσεις που διαπιστώνεται ότι δεν ήταν δυνατή η έκδοση της άδειας αναθεώρησης, αυτή ανακαλείται.

Από το πληροφοριακό σύστημα, ο Διαχειριστής της αίτησης, ο ιδιοκτήτης και η αρμόδια υπηρεσία έχουν τη δυνατότητα να εκτυπώνουν ακριβή αντίγραφα της ανωτέρω εκδοθείσας ηλεκτρονικής άδειας, καθώς και των στοιχείων που τη συνοδεύουν. Επίσης, σε περίπτωση αναζήτησης στοιχείων, η αρμόδια υπηρεσία δύναται να χορηγεί τα ηλεκτρονικά αντίγραφα των στοιχείων και μελετών που συνοδεύουν την άδεια.

Άρθρο 6
Διαδικασία ενημέρωσης οικοδομικών αδειών

1. Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία ενημέρωσης οικοδομικών αδειών, ο Διαχειριστής της αίτησης εισάγει στο σύστημα :

α) αίτηση για ενημέρωση,

β) υπεύθυνη δήλωση του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα για την ανάθεση της διαχείρισης της αίτησης στον Διαχειριστή αίτησης,

γ) τον αριθμό οικοδομικής άδειας του κτιρίου,

δ) τα στοιχεία του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα,

ε) τεχνική έκθεση μηχανικού,

στ) τα στοιχεία και τα δικαιολογητικά που τροποποιούνται σε σχέση με την αρχική οικοδομική άδεια κατ' αντιστοιχία των απαιτήσεων του άρθρου 40 του ν.4495/2017, και εμπίπτουν στις προϋποθέσεις ενημέρωσης οικοδομικής αδείας της παρ.10 του άρθρου 42 του ν.4495/2017, με την προϋπόθεση υποβολής τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα.

2. Μετά την εισαγωγή όλων των απαραίτητων στοιχείων και την αποδοχή του δικαιώματος για χρήση, στατιστική επεξεργασία και κοινοποίηση του περιεχομένου των δικαιολογητικών και στοιχείων που υποβάλλει -με την επιφύλαξη της προστασίας των προσωπικών δεδομένων, της πνευματικής ιδιοκτησίας και των εμπορικά ευαίσθητων πληροφοριών- το αίτημα υποβάλλεται ηλεκτρονικά στην αρμόδια υπηρεσία, λαμβάνει αριθμό πρωτοκόλλου και το σύστημα εκδίδει αυτόματα την ενημέρωση της άδειας.

3. Από τη λήψη αριθμού πρωτοκόλλου, ο Διαχειριστής της Αίτησης δεν έχει πλέον δικαίωμα επεξεργασίας των στοιχείων της αίτησης.

4. Μετά την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας, το αρχικό έντυπο της οικοδομικής αδείας στις περιπτώσεις που έχει εκδοθεί με έντυπη διαδικασία, συνοδεύει το έντυπο της ενημέρωσης, φέροντας κλειδάριθμο. Στη συνέχεια αναρτάται στο Πρόγραμμα ΔΙΑΥΓΕΙΑ και στον καθορισμένο από το ΥΠΕΝ διαδικτυακό τόπο, στον οποίο παρέχεται ελεύθερη πρόσβαση στους πολίτες στα στοιχεία του εντύπου της αδείας, του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης που την συνοδεύουν.

5. Από το πληροφοριακό σύστημα, ο Διαχειριστής της αίτησης, ο ιδιοκτήτης και η αρμόδια υπηρεσία έχουν τη δυνατότητα να εκτυπώνουν αντίγραφα της ανωτέρω εκδοθείσας ηλεκτρονικής άδειας, καθώς και των στοιχείων που τη συνοδεύουν. Επίσης, σε περίπτωση αναζήτησης στοιχείων, η αρμόδια υπηρεσία δύναται να χορηγεί τα ηλεκτρονικά αντίγραφα των στοιχείων και μελετών που συνοδεύουν την άδεια.

6. Αιτήματα για ενημέρωση αδειών δόμησης ή οικοδομικών αδειών που έχουν εκδοθεί εντύπως, υποβάλλονται ηλεκτρονικά, αφού υποβληθούν στο πληροφοριακό σύστημα όλα τα στοιχεία του φακέλου της αρχικής άδειας σε ηλεκτρονική μορφή.

Άρθρο 7
Διαδικασία έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετων κατασκευών των παρ.5α και β του άρθρου 107 του ν.4495/2017

Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαιρέτων κατασκευών, τηρείται η διαδικασία των παρ.1, 3 και 4 του άρθρου 2 του παρόντος και υπάγεται στην κατηγορία 1 οικοδομικών αδειών.
Επιπρόσθετα των δικαιολογητικών που προβλέπονται στο άρθρο 2 υποβάλλονται και τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στην παρ.5 του άρθρου 107 του ν.4495/2017, καθώς και τον αριθμό δήλωσης της υπαγωγής αυθαιρέτου.

Άρθρο 8
Διαδικασία άδειας κατεδάφισης

Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης άδειας κατεδάφισης, τηρείται η διαδικασία των παρ.1, 3 και 4 του άρθρου 2 του παρόντος, υπάγεται στην κατηγορία 1 οικοδομικών αδειών και υποβάλλονται τα δικαιολογητικά της παρ.2 του άρθρου 40 του ν.4495/2017, με εξαίρεση αυτών που υποβάλλονται για την έκδοση της προέγκρισης (τίτλοι ιδιοκτησίας, πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματολογικό φύλλο και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης εφόσον τα κτίσματα του οικοπέδου ή γηπέδου δεν κατεδαφίζονται ολοσχερώς, φωτογραφίες και στοιχεία υφισταμένου).

Για την αναθεώρηση άδειας κατεδάφισης για παράταση ισχύος (παρ.5δ του άρθρου 42 του ν.4495/2017) ή λόγω προδήλου σφάλματος, απαιτείται αίτηση και τεχνική έκθεση μηχανικού. Για αναθεώρηση για αλλαγή επιβλέποντα εφαρμόζονται τα αναφερόμενα στην παρ.2 του άρθρου 5 του παρόντος.

Άρθρο 9
Διαδικασία έγκρισης εκτέλεσης εργασιών

1. Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης Έγκρισης εκτέλεσης εργασιών, ο διαχειριστής της αίτησης εισάγει στο σύστημα :
- α) αίτηση έκδοσης Έγκρισης εκτέλεσης εργασιών,
- β) υπεύθυνη δήλωση του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα για την ανάθεση της διαχείρισης της αίτησης στον διαχειριστή και στους αρμόδιους μηχανικούς για την απαιτούμενη επίβλεψη,
- γ) τα στοιχεία του ακινήτου και τα γεωχωρικά δεδομένα για τον εντοπισμό του ακινήτου,
- δ) τα στοιχεία του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα,
- ε) φωτογραφίες,
- στ) τεχνική έκθεση μηχανικού,
- ζ) υπεύθυνη δήλωση αρμοδίου μηχανικού ότι αναλαμβάνει την επίβλεψη,
- η) δικαιολογητικά που τεκμηριώνουν το δικαίωμα έκδοσης έγκρισης εκτέλεσης εργασιών ανάλογα με την περίπτωση (έκθεση Υπηρεσίας, δηλώσεις υπαγωγής κ.ά.) καθώς οι τυχόν όροι που ορίζονται από το Τμήμα Ελέγχου Δόμησης Τοπικού Παρατηρητηρίου,
- θ) σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται, σύμφωνα με το π.δ. 305/1996 (Α212),
- ι) στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (ΣΔΑ) σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παρ.4 του άρθρου 29 του ν.4495/2017 και επιλέγεται :
  - αα. η αρμόδια Υπηρεσία για την έκδοση της έγκρισης εκτέλεσης εργασιών,
  - ββ. η περίπτωση την οποία αφορά η έγκριση εκτέλεσης εργασιών (παρ.4 άρθρου 29 του ν.4495/2017, άρθρο 25 του ν.4635/2019).

2. Μετά την εισαγωγή όλων των απαραίτητων στοιχείων και την αποδοχή του δικαιώματος για χρήση, στατιστική επεξεργασία και κοινοποίηση του περιεχομένου των δικαιολογητικών και στοιχείων που υποβάλλει -με την επιφύλαξη της προστασίας των προσωπικών δεδομένων, της πνευματικής ιδιοκτησίας και των εμπορικά ευαίσθητων πληροφοριών- το αίτημα υποβάλλεται ηλεκτρονικά στην αρμόδια υπηρεσία και λαμβάνει αριθμό πρωτοκόλλου.
Από τη λήψη αριθμού πρωτοκόλλου, ο Διαχειριστής της Αίτησης δεν έχει πλέον δικαίωμα επεξεργασίας των στοιχείων της αίτησης. Το σύστημα εκδίδει αυτόματα την έγκριση εκτέλεσης εργασιών λαμβάνοντας μοναδιαίο αριθμό από το πληροφοριακό σύστημα. Η έγκριση αναρτάται στο Πρόγραμμα ΔΙΑΥΓΕΙΑ και στον καθορισμένο από το ΥΠΕΝ διαδικτυακό τόπο, στον οποίο παρέχεται ελεύθερη πρόσβαση στους πολίτες στο έντυπο αυτής.

3. Από το πληροφοριακό σύστημα, ο Διαχειριστής της αίτησης, ο ιδιοκτήτης και η αρμόδια υπηρεσία έχουν τη δυνατότητα να εκτυπώνουν αντίγραφα της ανωτέρω εκδοθείσας ηλεκτρονικής έγκρισης, καθώς και των στοιχείων που τη συνοδεύουν. Η αρμόδια υπηρεσία μπορεί σε περίπτωση αναζήτησης στοιχείων να χορηγεί τα ηλεκτρονικά αντίγραφα αυτών που συνοδεύουν την έγκριση.

4. Ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Υπηρεσίας έχει πρόσβαση στο πληροφοριακό σύστημα για να το ενημερώνει σε περίπτωση

ανάκλησης της έγκρισης εκτέλεσης εργασιών.

Άρθρο 10
Διαδικασία προέγκρισης οικοδομικής άδειας/ άδειας αναθεώρησης

1. Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης προέγκρισης οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης, ο Διαχειριστής της αίτησης εισάγει στο σύστημα :
α) αίτηση έκδοσης προέγκρισης οικοδομικής άδειας/ άδειας αναθεώρησης,
β) υπεύθυνη δήλωση του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα για την ανάθεση της διαχείρισης της αίτησης στον Διαχειριστή αίτησης,
γ) τα στοιχεία του ακινήτου και τα γεωχωρικά δεδομένα για τον εντοπισμό του ακινήτου,
δ) τα στοιχεία του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα,
ε) τα δικαιολογητικά του άρθρου 35 και επιλέγει :
αα) την αρμόδια Υπηρεσία για την έκδοση της άδειας,
ββ) την κατηγορία της οικοδομικής άδειας,
γγ) τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας που πρόκειται να εκδοθεί.
Επισημαίνεται ότι δεν απαιτείται κατά το στάδιο της προέγκρισης η υποβολή καμίας έγκρισης φορέα, υπηρεσίας ή συλλογικού οργάνου, λόγω της θέσης του έργου, της φύσης του, της χρήσης του ή των τυχόν ειδικών χαρακτηριστικών του.
Σε περίπτωση άδειας νομιμοποίησης (οικοδομική άδεια κατηγορίας 1 ή 2) επισυνάπτεται η έκθεση αυτοψίας, εφόσον υπάρχει, η απόφαση επιβολής προστίμου (χρηματικός κατάλογος της Υ.ΔΟΜ. με αποστολή στη Δ.Ο.Υ.) ή/και η δήλωση υπαγωγής αυθαιρέτου στον ν.4495/2017 προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης.

2. Μετά την εισαγωγή όλων των απαραίτητων στοιχείων και την αποδοχή του δικαιώματος για χρήση, στατιστική επεξεργασία και κοινοποίηση του περιεχομένου των δικαιολογητικών και στοιχείων που υποβάλλει -με την επιφύλαξη της προστασίας των προσωπικών δεδομένων, της πνευματικής ιδιοκτησίας και των εμπορικά ευαίσθητων πληροφοριών- το αίτημα υποβάλλεται ηλεκτρονικά στην αρμόδια υπηρεσία και λαμβάνει αριθμό πρωτοκόλλου.
Από τη λήψη αριθμού πρωτοκόλλου, ο Διαχειριστής της Αίτησης δεν έχει πλέον δικαίωμα επεξεργασίας των στοιχείων της αίτησης.
Ο Προϊστάμενος της Υπηρεσίας αναθέτει την αίτηση στους εξουσιοδοτημένους υπαλλήλους που θα διενεργήσουν τον έλεγχο των στοιχείων της προέγκρισης οικοδομικής άδειας.
Τα στάδια ελέγχου περιλαμβάνουν έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας, των αποδεικτικών στοιχείων νομιμότητας υφιστάμενων κτισμάτων, του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης, όπως περιγράφονται στην παρ.6 του άρθρου 35 του ν.4495/2017. Για τον καθορισμό κάθε απαραίτητης μελέτης, έγκρισης και λοιπών δικαιολογητικών που πρέπει να κατατεθούν για την έκδοση της οικοδομικής άδειας, γίνεται έλεγχος απαίτησης από εξουσιοδοτημένους υπάλληλους της Υ.ΔΟΜ.
Σε κάθε στάδιο, εφόσον διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη, αυτά καταγράφονται στο πληροφοριακό σύστημα προς ενημέρωση του διαχειριστή της αίτησης και των μελετητών μηχανικών, ώστε να προβούν εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών στην υποβολή των συμπληρώσεων ή διορθώσεων.
Μετά την ολοκλήρωση όλων των σταδίων ελέγχου από τους αρμόδιους υπαλλήλους, και αφού επιβεβαιωθεί η ορθότητα της κατηγορίας και του χρόνου ισχύος της προς έκδοση αδείας, εκδίδεται η προέγκριση οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό της αρμόδιας υπηρεσίας λαμβάνοντας μοναδιαίο αριθμό από το πληροφοριακό σύστημα, και αναρτάται στο Πρόγραμμα ΔΙΑΥΓΕΙΑ.

3. Από το πληροφοριακό σύστημα ο Διαχειριστής της αίτησης, ο ιδιοκτήτης και η αρμόδια υπηρεσία έχουν τη δυνατότητα να εκτυπώνουν αντίγραφα του εντύπου της εκδοθείσας ηλεκτρονικά προέγκρισης οικοδομικής άδειας, καθώς και των στοιχείων που τη συνοδεύουν.
Η αρμόδια υπηρεσία που εξέδωσε την προέγκριση οικοδομικής άδειας χορηγεί επίσης ηλεκτρονικά αντίγραφα των στοιχείων και μελετών που τη συνοδεύουν, σε περίπτωση αναζήτησής τους από τρίτους.

4. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης, σε συνέχεια εκδοθείσας προέγκρισης, ο διαχειριστής της αίτησης δύναται να υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα κατά το διάστημα που ισχύει η προέγκριση, όλα τα επιπρόσθετα δικαιολογητικά και στοιχεία του άρθρου 40 και στη συνέχεια τηρείται η διαδικασία που περιγράφεται στο άρθρο 2 ή στο άρθρο 5 του παρόντος, παραλείποντας τα στάδια ελέγχου του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης.

5. Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία αναθεώρησης προέγκρισης οικοδομικής άδειας, ο Διαχειριστής της αίτησης εισάγει στο σύστημα :
α) αίτηση για αναθεώρηση προέγκρισης, η οποία λαμβάνει αυτόματα τα καταχωρισμένα στοιχεία της προέγκρισης,
β) υπεύθυνη δήλωση του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα για την ανάθεση της διαχείρισης της αίτησης στον Διαχειριστή αίτησης,
γ) τεχνική έκθεση μηχανικού,
δ) τα στοιχεία και τα δικαιολογητικά που τροποποιούνται σε σχέση με την αρχική προέγκριση, και επαναλαμβάνεται η

διαδικασία της παρ.2 του παρόντος άρθρου.

6. Προέγκριση για άδεια αναθεώρησης δύναται να εκδοθεί, κατά βούληση του αιτούντα, και σε περίπτωση που η αναθεώρηση δεν αφορά σε μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, δόμησης και όγκου.
Μέχρι την έκδοση της άδειας αναθεώρησης, η προέγκριση για άδεια αναθεώρησης δύναται να υποβάλλεται εκ νέου για πρόδηλα σφάλματα και λοιπές τροποποιήσεις, ανανεώνοντας τον χρόνο ισχύος της, ο οποίος δεν μπορεί να υπερβαίνει τον χρόνο λήξης της ισχύουσας οικοδομικής άδειας.

7. Σε περίπτωση που η προέγκριση αφορά αναθεώρηση οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης που εκδόθηκε εντύπως, στην προέγκριση για άδεια αναθεώρησης καταχωρίζεται ο αριθμός της έντυπης οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης, καθώς και τυχόν αναθεωρήσεις αυτής, και συνυποβάλλεται το στέλεχος, το εγκεκριμένο τοπογραφικό διάγραμμα και το εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης. Προαιρετικά δύναται να επισυνάπτονται περισσότερα στοιχεία που συνοδεύουν την έντυπη άδεια, κατά την κρίση του εξουσιοδοτημένου υπαλλήλου. Για την έκδοση της προέγκρισης από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ., διενεργείται επιπρόσθετα, από εξουσιοδοτημένους υπαλλήλους, έλεγχος της ισχύος της αρχικής οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης, τυχόν υπάρχουσας διακοπής οικοδομικών εργασιών ή ανάκλησης της άδειας, καθώς και επιβεβαίωση της καταχωρισμένης από τον διαχειριστή της αίτησης ημερομηνίας λήξης της έντυπης οικοδομικής άδειας.

Άρθρο 11
Διαδικασία εγκρίσεων των άρθρων 7, 12 και 14 του ν.4495/2017

Στις περιπτώσεις που απαιτείται η γνωμοδότηση των Συλλογικών Οργάνων Ελέγχου και προστασίας του Δομημένου Περιβάλλοντος του Δεύτερου Κεφαλαίου του ν.4495/2017, η αίτηση θα διαβιβάζεται ηλεκτρονικά σε αυτά με την αντίστοιχη αιτιολογία.
Το συλλογικό όργανο θα μπορεί να εγκρίνει την αίτηση ή να διατυπώσει παρατηρήσεις ηλεκτρονικά εντός των προβλεπομένων από το νόμο προθεσμιών.
Η απόφαση και σε περίπτωση απορριπτικής απόφασης και το απόσπασμα του πρακτικού της συνεδρίασης που περιέχει την αιτιολογία της απόρριψης του συλλογικού οργάνου, σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν.4495/2017, θα αποτυπώνονται ηλεκτρονικά και για τις αποφάσεις που εκδίδονται σύμφωνα με το άρθρο 16 του ν.4495/2017 θα αναρτώνται και στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 12
Ενέργειες αρμοδίων υπηρεσιών των άρθρων 31 και 32 του ν.4495/2017

Ο προϊστάμενος της υπηρεσίας, έχει πρόσβαση σε όλους τους ηλεκτρονικούς φακέλους των οικοδομικών αδειών και δύναται να τους ενημερώνει σε περίπτωση ανάκλησης, διακοπής εργασιών, ηλεκτροδότησης, έκδοσης του ΠΕΚ, δειγματοληπτικού ελέγχου, κ.ά.
Για την εφαρμογή του δειγματοληπτικού ελέγχου και του υποχρεωτικού ελέγχου σε περίπτωση καταγγελίας, ο Προϊστάμενος της υπηρεσίας μέσω του πληροφοριακού συστήματος αναθέτει σε εξουσιοδοτημένο υπάλληλο τον έλεγχο, προκειμένου να αποφανθεί η υπηρεσία και στη συνέχεια ο ίδιος να προβεί στις προβλεπόμενες κατά νόμο ενέργειες.
Στις περιπτώσεις αιτημάτων έκδοσης οικοδομικών αδειών κατηγορίας 1 και 2 και εφόσον δεν έχουν συμπληρωθεί τα απαιτούμενα στοιχεία, δικαιολογητικά και μελέτες σύμφωνα με τις παρατηρήσεις που προέκυψαν από τον απαιτούμενο έλεγχο, το αίτημα ακυρώνεται αυτόματα μετά την παρέλευση εννέα μηνών.
Περιπτώσεις διαφωνίας μεταξύ του εξουσιοδοτημένου υπαλλήλου της Υ.ΔΟΜ και του μελετητή μηχανικού κατά το στάδιο του ελέγχου, επιλύονται, μετά την υποβολή αιτιολογημένου αιτήματος του μελετητή μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα, από τον Προϊστάμενο της Υ.ΔΟΜ.

Μέρος Β'

Καθορισμός ηλεκτρονικών υπηρεσιών υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών (οικοδομικών αδειών) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 33 του ν.4495/2017.

Άρθρο 13
Ορισμοί και Λειτουργίες πληροφοριακού συστήματος

Το Πληροφοριακό Σύστημα e-Άδειες αποτελεί ολοκληρωμένο πληροφοριακό σύστημα για την υποβολή, έλεγχο, διαχείριση και παρακολούθηση της ροής εργασιών και έκδοση των πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών (οικοδομικών αδειών) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 33 του ν.4495/2017.
Το e-Άδειες συμμορφώνεται με τους κανόνες και τα πρότυπα σχεδιασμού, ανάπτυξης και λειτουργίας δια δικτυακών τόπων, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα του ν.4305/2014 "Ανοικτή διάθεση και περαιτέρω χρήση εγγράφων, πληροφοριών και

δεδομένων του δημόσιου τομέα", της ΥΑ Φ.40.4/1/989/2012 (ΦΕΚ Β1301) «Κύρωση Πλαισίου Παροχής Υπηρεσιών Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης», όπως ισχύει, καθώς και του από 28.12.2016 Κείμενου Στρατηγικής της Γ.Γ. Ψηφιακής Πολιτικής του Υπουργείου Ψηφιακής Πολιτικής, Τηλεπικοινωνιών και Ενημέρωσης "Εθνική Ψηφιακή Στρατηγική 2016-2021". Όσον αφορά στις Γεωχωρικές Πληροφορίες, τα δεδομένα, τα μεταδεδομένα, τις (ηλεκτρονικές) υπηρεσίες που παρέχονται από το σύστημα, καθώς και για κάθε άλλη σχετική έννοια, ισχύουν: α) οι ορισμοί του άρθρου 3 της Οδηγίας 2007/2/ΕΚ (INSPIRE) όπως ενσωματώθηκε και ισχύει στην εθνική νομοθεσία (ν.3882/2010) και β) τα προβλεπόμενα στο κεφάλαιο Β', άρθρο 32 «Ψηφιακή αποτύπωση εγγράφων» του ίδιου νόμου σχετικά με τις διαδικασίες και προδιαγραφές σύνταξης και έκδοσης διοικητικών πράξεων και μελετών που περιέχουν γεωχωρική πληροφορία.

Ισχύουν επίσης τα οριζόμενα ως προς την υποχρεωτικότητα ενσωμάτωσης, χρήσης και αξιοποίησης ψηφιακών γεωχωρικών δεδομένων και πληροφοριακών εργαλείων, τη μορφή και το περιεχόμενο τους, στα εργαλεία (πλαίσια και σχέδια) του χωρικού σχεδιασμού όπως αυτά καθορίζονται στις υπουργικές αποφάσεις και τα προεδρικά διατάγματα που εξειδικεύουν την εφαρμογή των ν.4447/2016, και ν.4495/2017 όπως ισχύουν.

Το e-Άδειες αναλύεται σε ένα σύνολο διακριτών λειτουργιών όπου περιλαμβάνονται κατ' ελάχιστον οι ακόλουθες :

α) σχεδιασμός και υλοποίηση κατάλληλων, ανεξάρτητων, υπολογιστικών υποδομών και αποθετηρίου εφαρμογών ΤΠΕ, που θα είναι συμβατές και θα αξιοποιούν τις δημόσιες υποδομές υπολογιστικού νέφους (Cloud) και αντίστοιχες υπηρεσίες "Cloud computing" (IaaS, PaaS, SaaS: Infrastructure, Platform, Software, as a Service) του Κυβερνητικού Υπολογιστικού Νέφους (Government Cloud ή GCloud) για την φιλοξενία των απαραίτητων δεδομένων και εφαρμογών και για την παροχή των προβλεπόμενων στην παρούσα απόφαση ηλεκτρονικών υπηρεσιών.

β) δημιουργία (σχεδιασμό, υλοποίηση, εγκατάσταση, ανάπτυξη εφαρμογών, έναρξη και παρακολούθηση λειτουργίας, συντήρηση και υποστήριξη χρηστών) ολοκληρωμένου πληροφοριακού συστήματος για την καταγραφή, καταχώρηση, διαχείριση, επεξεργασία, διάθεση (μέσω διαδικτύου) και χρήση του συνόλου των πληροφοριών και των ροών εργασιών παραγωγής τους για όλες τις διαδικασίες και στάδια, από την υποβολή μέχρι την έκδοση, που αφορούν στο θεματικό αντικείμενο των διοικητικών πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών και κατάλληλο μηχανισμό (λογισμικό) αναζήτησης, επισκόπησης και διάθεσης μέσω διαδικτύου.

Η ανάπτυξη του Πληροφοριακού Συστήματος e-Άδειες εξειδικεύεται στα εξής :

1. Δημιουργία ψηφιακής Βάσης Δεδομένων Οικοδομικών Αδειών που να διαχειρίζεται το σύνολο των εκδιδόμενων διοικητικών πράξεων και το περιεχόμενο των φακέλων δικαιολογητικών του άρθρου 40 του ν.4495/2017 και περιλαμβάνει :
   α) Σχεδιασμό της ΒΔ (ανάλυση απαιτήσεων, σχεσιακό διάγραμμα (ERD), εννοιολογικό σχεδιασμό / μοντελοποίηση, λογικό σχεδιασμό, φυσικό/λειτουργικό σχεδιασμό, μοντέλο οντοτήτων / συσχετίσεων)
   β) Υλοποίηση, εγκατάσταση εφαρμογών και μηχανισμών ασφάλειας συμβατών με το GCloud, με αξιοποίηση αντίστοιχων παρεχόμενων υπηρεσιών cloud computing (IaaS, PaaS, SaaS) και υποστήριξη της λειτουργίας των βάσεων δεδομένων και των εφαρμογών που θα αναπτυχθούν.
2. Δημιουργία εφαρμογής για την διαβαθμισμένη πρόσβαση των χρηστών, σύμφωνα με τους προβλεπόμενους ρόλους και αρμοδιότητες τους, στις υπηρεσίες του ολοκληρωμένου Συστήματος Πληροφοριών.
3. Ανάπτυξη εφαρμογής διαχείρισης και παρακολούθησης της ροής εργασιών που θα υποστηρίζει όλες τις διαδικασίες και όλα τα στάδια των οικοδομικών αδειών, από την αρχική υποβολή φακέλου δικαιολογητικών έως την έκδοσή τους.
4. Παροχή υπηρεσιών εκπαίδευσης των χρηστών του συστήματος.
5. Εξασφάλιση της καλής λειτουργίας των ΒΔ και των εφαρμογών.
6. Παροχή υπηρεσιών επιστημονικής υποστήριξης των χρηστών του συστήματος.
7. Παροχή υπηρεσιών συντήρησης και τεχνικής υποστήριξης των συστημάτων (εφαρμογές και δεδομένα).
8. Η ανάπτυξη του Πληροφοριακού Συστήματος e-Άδειες θα γίνει στη βάση κοινών κανόνων διαλειτουργικότητας με τη χρησιμοποίηση ανοικτών διεπαφών, πρωτοκόλλων και μορφοτύπων (συγκεντρωτικά: ανοικτά πρότυπα), ώστε να δίνεται στις αρμόδιες για την έκδοση οικοδομικών αδειών υπηρεσίες η δυνατότητα αυτονομίας και ευελιξίας στη διαχείριση του ψηφιακού περιεχομένου που διαθέτουν.

Άρθρο 14
Κυριότητα, διαχείριση και δομή

Η Κυριότητα του e-Άδειες ανήκει στο ΥΠΕΝ. Ο συντονισμός και η εποπτεία λειτουργίας και εφαρμογής του e-Άδειες είναι αρμοδιότητα της Γεν. Διεύθυνσης Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και Γεωχωρικών Πληροφοριών και της Διεύθυνσης Ελέγχου και Εποπτείας Δομημένου Περιβάλλοντος, κατά τις ειδικότερες προβλέψεις του οργανισμού του Υπουργείου ΠΕΝ και της κείμενης νομοθεσίας.

Η διαδικτυακή πύλη του e-Άδειες θα είναι προσβάσιμη από την ηλεκτρονική διεύθυνση eadeies.ypen.gr, την οποία θα χρησιμοποιούν όλοι οι εμπλεκόμενοι στις διαδικασίες αδειοδότησης οικοδομικών δραστηριοτήτων φορείς και Υπηρεσίες της Διοίκησης, οι πολίτες/φορείς των έργων και δραστηριοτήτων και οι μελετητές τους καθώς και το ενδιαφερόμενο κοινό.

Στη διαδικτυακή πύλη του e-Άδειες η δομή, το περιεχόμενο και οι διαδικασίες διαχείρισης του περιεχομένου αντιμετωπίζονται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του Παραρτήματος Ι της ΥΑΠ/Φ.40.4/1/989/2012 (ΦΕΚ Β1301) «Κύρωση Πλαισίου Παροχής Υπηρεσιών Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης».

Σε περίπτωση που τα δεδομένα που θα τηρούνται σ το πληροφοριακό σύστημα e-Άδειες και τα παρεχόμενα πληροφοριακά εργαλεία και υπηρεσίες αποτελέσουν αντικείμενο προμήθειας, ο πάροχος υποχρεούται να μεταβιβάσει στον κύριο του e-Άδειες

τα δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας επί των δεδομένων και των σχετικών μεταδεδομένων και υπηρεσιών και να παρέχει σε αυτόν τις άδειες πνευματικής ιδιοκτησίας που είναι απαραίτητες προκειμένου ο κύριος να μπορεί να προβαίνει αμελλητί στις ενέργειες που προβλέπονται στον ν.3882/2010 και να μην περιορίζεται η περαιτέρω χρήση και αξιοποίηση των δεδομένων και υπηρεσιών από οποιαδήποτε άλλη δημόσια αρχή ή τρίτο, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παρούσα.

Άρθρο 15
Τεχνικές προδιαγραφές πληροφοριακού συστήματος για την ηλεκτρονική υποβολή, έλεγχο και έκδοση των πράξεων του Τμήματος Β' του ν.4495/2017

Το ΠΣ e-Άδειες αποτελεί ολοκληρωμένο πληροφοριακό σύστημα που απαρτίζεται από επιμέρους διαδικτυακές και τοπικές υπηρεσίες και περιλαμβάνει :

α) Σύστημα διαχείρισης βάσεων δεδομένων (RDBMS).
β) Σύστημα αυθεντικοποίησης χρηστών.
γ) Σύστημα διαχείρισης και παρακολούθησης της ροής εργασιών που θα υποστηρίζει όλες τις διαδικασίες και τα στάδια μέχρι την έκδοση των οικοδομικών αδειών.
δ) Υπηρεσίες καταλόγου για την αναζήτηση δεδομένων και υπηρεσιών.
ε) Εξυπηρετητές (application servers) διάθεσης των δεδομένων και υποστήριξης υπηρεσιών για την εκτέλεση άλλων διεργασιών σε αυτά (π.χ. μετασχηματισμός, οπτικοποίηση, αναζήτηση, μεταφόρτωση).
στ) Σύστημα διαχείρισης γεωχωρικών πληροφοριών για την αναζήτηση, απεικόνιση και την τηλεφόρτωση των δεδομένων (GIS) τοπικά και μέσω διαδικτύου.
ζ) Σύστημα διαχείρισης και απεικόνισης διαδικτυακού περιεχομένου.

Άρθρο 16
Δικαιώματα χρήσης, διαδικασία εγγραφής και τρόπος πρόσβασης στο ΠΣ e-Άδειες

1. Το σύστημα εφαρμόζει συγκεκριμένη πολιτική ασφαλείας και κατάλληλες τεχνικές διαχείρισης των δεδομένων ώστε να εξασφαλίζεται η απρόσκοπτη λειτουργία του ως ασφαλούς πληροφοριακού συστήματος, στο οποίο έχουν πρόσβαση οι κατηγορίες χρηστών σύμφωνα με τα αναφερόμενα στις παραγράφους 2 και 3 του παρόντος άρθρου.

Η προσβασιμότητα στη διαδικτυακή πύλη του e-Άδειες γίνεται σύμφωνα με την παράγραφο 7 του Παραρτήματος Ι της ΥΑΠ/Φ.40.4/1/989/2012 (ΦΕΚ Β/1301/124/2012) «Κύρωση Πλαισίου Παροχής Υπηρεσιών Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης».

2. Χρήστες του e-Άδειες είναι :
α) οι αρμόδιες δημόσιες αρχές που χρησιμοποιούν το e-Άδειες στο πλαίσιο των καθηκόντων τους και οι εμπλεκόμενοι με τις σχετικές διαδικασίες υπάλληλοι των φορέων αυτών
β) οι εξουσιοδοτημένοι ιδιώτες μηχανικοί ή νομικά πρόσωπα για την έκδοση διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του ν.4495/2017
γ) οι ιδιώτες/ιδιοκτήτες κάθε οικοδομικού έργου/δραστηριότητας
δ) το ενδιαφερόμενο κοινό.

3. Η κατηγοριοποίηση και διαχείριση χρηστών αντιμετωπίζονται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 12 του Παραρτήματος Ι και του Παραρτήματος ΙΙΙ της ΥΑΠ/Φ.40.4/1/989/2012 (ΦΕΚ Β1301). Το σύστημα υποστηρίζει διαβαθμισμένη πρόσβαση με την απόδοση διαφορετικών δικαιωμάτων χρήσης στις αντίστοιχες κατηγορίες χρηστών σύμφωνα με τα παρακάτω :
α) Απλοί Χρήστες του e-Άδειες : Η ομάδα αυτή περιλαμβάνει φυσικά και νομικά πρόσωπα, η πρόσβαση των οποίων στο σύστημα πραγματοποιείται χωρίς να απαιτούνται ειδικές διαδικασίες, ταυτοποίησης και αναγνώρισης τους. Οι ανωτέρω χρήστες έχουν πρόσβαση αποκλειστικά και μόνο στον ελεύθερα προσβάσιμο χώρο της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου.
β) Πιστοποιημένοι χρήστες του e-Άδειες : Η ομάδα αυτή περιλαμβάνει τους ακόλουθους χρήστες, η πρόσβαση των οποίων στο σύστημα πραγματοποιείται κατόπιν ειδικής διαδικασίας εγγραφής, ταυτοποίησης και αναγνώρισής τους και ανάλογα με τα δικαιώματα πρόσβασης που έχουν αιτηθεί και τους έχουν δοθεί από τον πάροχο του συστήματος, στο πλαίσιο των κανόνων ασφαλείας του :
αα. Υπάλληλοι των αρμόδιων υπηρεσιών δόμησης των δήμων (ΥΔΟΜ) για την υποδοχή, έλεγχο και έκδοση των Αδειών.
ββ. Υπάλληλοι λοιπών υπηρεσιών του Δημοσίου που, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, έχουν αρμοδιότητα έκδοσης Αδειών, ή παρακολούθησης και ελέγχου των σχετικών διαδικασιών.
γγ. Εξουσιοδοτημένοι ιδιώτες μηχανικοί ή νομικά πρόσωπα για την εισαγωγή των απαραίτητων στοιχείων και δικαιολογητικών.
δδ. Ιδιώτες / ιδιοκτήτες έργου.
γ) Διαχειριστές του συστήματος e-Άδειες : στην ομάδα αυτή περιλαμβάνονται υπάλληλοι του ΥΠΕΝ που έχουν αυξημένα δικαιώματα πρόσβασης σε όλα τα δεδομένα του συστήματος (δεδομένα χρήσης, γεωχωρικά δεδομένα, παραμετροποίησης, καταγραφής μεταβολών κλπ) με δυνατότητα ανάλυσης, εξαγωγής και μεταφοράς τους.
δ) Εποπτεύοντες του συστήματος e-Άδειες : Στην ομάδα αυτή περιλαμβάνονται υπάλληλοι των αρμόδιων υπηρεσιών του ΥΠΕΝ και των Περιφερειών, που σύμφωνα τις προβλεπόμενες από τον Οργανισμό του Φορέα τους αρμοδιότητες, έχουν

διαβαθμισμένη πρόσβαση στις πληροφορίες του e-Άδειες και αξιοποιούν τα σχετικά στοιχεία που παρέχονται από αυτό. Η δομή του e-Άδειες και η διάρθρωση των επιμέρους στοιχείων που εισάγονται σε αυτό επιτρέπουν την διαβαθμισμένη ανάκτηση πληροφοριών και δεδομένων (ανά είδος πράξης, γεωγραφική ενότητα, χρονολογία, χρήση οικοδομής κ.λπ.).

4. Ελεύθερα προσβάσιμος χώρος : πρόκειται για τις σελίδες της διαδικτυακής πύλης στις οποίες η πρόσβαση επιτρέπεται ελεύθερα. Στο χώρο αυτόν περιλαμβάνονται ιδίως τα εξής στοιχεία :

α) Ο οδηγός χρήσης του Πληροφοριακού Συστήματος e-Άδειες.

β) Οι διαδικασίες πρόσβασης, εγγραφής, ταυτοποίησης και αναγνώρισης των χρηστών ανάλογα με τα δικαιώματα πρόσβασης.

γ) Το σχετικό νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο για την έκδοση πράξεων οικοδομικών αδειών.

δ) Τα απαραίτητα κατά περίπτωση ηλεκτρονικά έντυπα για την έκδοση των ανωτέρω πράξεων.

5. Για την εκχώρηση των ανωτέρω δικαιωμάτων οι χρήστες αιτούνται την εγγραφή τους παρέχοντας τις απαραίτητες πληροφορίες και αποδεχόμενοι τους όρους χρήσης του e-Άδειες

α) Στην περίπτωση αρμόδιων στελεχών δημόσιων φορέων, ταυτοποιούνται μέσω της αντίστοιχης διαδικασίας που εφαρμόζεται για το Τμήμα Δ του ν.4495/2017, τουλάχιστον με επίπεδο εμπιστοσύνης 2, όπως αυτό ορίζεται στο Παράρτημα ΙΙΙ της ΥΑΠ/Φ.40.4/1/989/2012 (ΦΕΚ Β1301). Ειδικότερα, η πρόσβαση των στελεχών των αρμόδιων Υπηρεσιών θα γίνεται με συνδυασμό κωδικών πρόσβασης (user name password) που θα εκχωρεί ο πάροχος του συστήματος, κατόπιν έγγραφου αιτήματος του προϊστάμενου κάθε υπηρεσίας. Οι υπάλληλοι καταγράφονται και αποκτούν δικαιώματα πρόσβασης ανάλογα με τις αρμοδιότητες τους. Με δεδομένο ότι οι κωδικοί είναι προσωπικοί, σε περίπτωση υπηρεσιακής μετακίνησης των υπαλλήλων, ο πάροχος του συστήματος ενημερώνεται εγγράφως για την μεταβολή από τον προϊστάμενο της αντίστοιχης υπηρεσίας.

Εντός 6 μηνών από την έναρξη λειτουργίας του e-Άδειες και με μέριμνα του παρόχου, η ηλεκτρονική αυθεντικοποίηση των αρμόδιων στελεχών δημόσιων φορέων θα πραγματοποιείται μέσω των κοινών προτύπων της Αρχής Πιστοποίησης του Ελληνικού Δημοσίου (ΑΠΕΔ).

β) Για την είσοδο εξουσιοδοτημένων μηχανικών ή νομικών προσώπων, απαιτείται η προηγούμενη έκδοση λογαριασμού από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος για την πιστοποίηση του ως χρήστη που διαθέτει ανά γνωρισμένο ψηφιακό πιστοποιητικό για την παραγωγή έγκυρης ψηφιακής υπογραφής με χρονοσήμανση κατά την κείμενη νομοθεσία, εκδιδόμενο από Πάροχο Υπηρεσιών Πιστοποίησης (Π.Υ.Π.), εγγεγραμμένο στον κατάλογο Εμπίστευσης Εγκεκριμένων Παροχών Υπηρεσιών Εμπιστοσύνης TLS που τηρεί η Εθνική Επιτροπή Τηλεπικοινωνιών και Ταχυδρομείων (Ε.Ε.Τ.Τ.). Η πιστοποίηση που διενεργείται με ευθύνη του Τεχνικού Επιμελητηρίου, αφορά στην ταυτοποίηση του Χρήστη για τον οποίο ζητείται η έκδοση λογαριασμού ως Μηχανικού, σύμφωνα με τα στοιχεία των μητρώων και τις μεταβολές τους που κατά νόμο τηρεί και ενημερώνει το Επιμελητήριο.

γ) στην περίπτωση ιδιωτών ιδιοκτητών οικοδομικών έργων, μέσω των υπηρεσιών πιστοποίησης του "Taxisnet" του Υπουργείου Οικονομικών / Α.Α.Δ.Ε.

Άρθρο 17
Διαφύλαξη εμπιστευτικότητας, όροι πρόσβασης και διάθεσης στα πληροφοριακά συστήματα, στις ηλεκτρονικές υπηρεσίες και τα δεδομένα που αναφέρονται στο άρθρο 33 του ν.4495/2017

Η πρόσβαση στο πληροφοριακό σύστημα e-Άδειες για την Ηλεκτρονική Υποβολή και Έκδοση Αδειών και την Υποβολή Αιτήσεων και Ελέγχου από Ιδιώτες μηχανικούς εξουσιοδοτημένους για την έκδοση οικοδομικών αδειών και Ελεγκτές Δόμησης γίνεται, σύμφωνα με το Πλαίσιο Παροχής Υπηρεσιών Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, σε κρυπτογραφημένη και ασφαλή σύνδεση. Για την πρόσβαση στα ανωτέρω συστήματα απαιτείται η χορήγηση από τον διαχειριστή του συστήματος κωδικού χρήστη και κωδικού πρόσβασης, οι οποίοι είναι προσωπικοί και χορηγούνται μόνο σε πιστοποιημένους χρήστες. Το ζεύγος κωδικού χρήστη και κωδικού πρόσβασης που χορηγείται σε κάθε χρήστη είναι μοναδικό και συνδέεται μαζί του μονοσήμαντα. Ο πιστοποιημένος χρήστης, οφείλει να τηρεί την μυστικότητα των κωδικών και είναι υπεύθυνος για κάθε καταχώρηση, μεταβολή και διαγραφή δεδομένων που διενεργείται με τους κωδικούς που του έχουν χορηγηθεί. Κάθε μεταβολή γνωστοποιείται με αυτόματο τρόπο στις Αρμόδιες Υπηρεσίες και στον πιστοποιημένο Χρήστη.

Το πληροφοριακό σύστημα καταγράφει τις ενέργειες και τον χρόνο που τις πραγματοποιεί ο εξουσιοδοτημένος χρήστης. Η τήρηση των δεδομένων αυτών γίνεται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία για την προστασία προσωπικών δεδομένων στον τομέα των ηλεκτρονικών επικοινωνιών. Τα αρχεία καταγραφής ενεργειών και γεγονότων διατηρούνται για μεγάλο χρονικό διάστημα για την περίπτωση αναδρομής σε ενέργειες του παρελθόντος.

Εκτός των ανωτέρω αναλυτικών καταγραφών των ενεργειών, το πληροφοριακό σύστημα θα καταγράφει και θα καθιστά διαθέσιμα μέσω κατάλληλων εφαρμογών στους αρμόδιους ανάλογα με την προβλεπόμενη διαβάθμιση (μηχανικούς, πολίτες και στελέχη Υπηρεσιών Δόμησης) τα απαραίτητα δεδομένα για την ιχνηλασιμότητα διαφόρων διακριτών ενεργειών όπως η υποβολή αιτήσεων, η έγκριση ή απόρριψη τους, η διατύπωση παρατηρήσεων και η επιστροφή των αιτήσεων για συμπλήρωση ή διόρθωση.

Ο πάροχος και οι αρμόδιοι διαχειριστές του πληροφορικού συστήματος αναστέλλουν άμεσα την πρόσβαση σε πιστοποιημένο χρήστη, εφόσον διαπιστωθεί κακόβουλη εισαγωγή ή μεταβολή δεδομένων. Το πόρισμα κοινοποιείται στις εποπτεύουσες Υπηρεσίες του ΥΠΕΝ και στα αρμόδια Πειθαρχικά Όργανα και βάσει αυτού προβαίνουν στη διακοπή της πρόσβασης οριστικά ή

προσωρινά, ή την άρση της κατά τα ανωτέρω αναστολής της.

Άρθρο 18
Διαλειτουργικότητα

Το e-Άδειες σχεδιάζεται ώστε να μπορεί να διασυνδεθεί και να αντλήσει κάθε διαθέσιμο στοιχείο από υπηρεσίες και φορείς του Δημοσίου σε ηλεκτρονική μορφή, όπως θεσμικές πολεοδομικές γραμμές ("Ηλεκτρονική Πολεοδομία"), τίτλοι ιδιοκτησίας, κτηματολόγιο, δασικούς χάρτες, οριοθετήσεις ρεμάτων και γραμμών αιγιαλού, αρχαιολογικούς χώρους, ειδικά προστατευόμενες περιβαλλοντικές περιοχές, καθώς και κάθε άλλη πληροφορία, σύμφωνα με το Άρθρο 34 του ν.4495/2017.
Το e-Άδειες έχει πρόσβαση με όρους διαλειτουργικότητας στα διαθέσιμα από την Πολιτεία πληροφοριακά συστήματα διαχείρισης γεωχωρικών πληροφοριών που διευκολύνουν τον έλεγχο των αιτήσεων για έκδοση Αδειών.
Στο πληροφοριακό σύστημα e-Άδειες, με μέριμνα του Φορέα Υλοποίησης θα αναπτυχθούν και ανεξάρτητες ηλεκτρονικές διαδικασίες αιτήματος, κλήρωσης ελέγχου και έκδοσης πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης κατά τις κείμενες διατάξεις. Σε κάθε περίπτωση η ανωτέρω διαδικασία άρχεται εντός προθεσμίας 6 μηνών από τη λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος e-Άδειες.
Οι πράξεις των αρμοδίων υπηρεσιών που προκύπτουν από τα πορίσματα των ελεγκτών εκδίδονται ηλεκτρονικά κατά τα οριζόμενα στην παρούσα απόφαση.
Στο πληροφοριακό σύστημα e-Άδειες, με μέριμνα του Παρόχου του θα ενσωματωθούν και οι διαδικασίες του άρθρου 11 της παρούσας ΥΑ και θα ολοκληρωθούν οι απαιτούμενες ενέργειες εκπαίδευσης και ενημέρωσης των Συλλογικών Οργάνων Ελέγχου του Δομημένου Περιβάλλοντος. Σε κάθε περίπτωση η ανωτέρω διαδικασία άρχεται εντός προθεσμίας 8 μηνών από τη λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος.
Στο πληροφοριακό σύστημα e-Άδειες, με μέριμνα του Παρόχου του θα ενσωματωθούν και οι διαδικασίες της παραγράφου 6 του άρθρου 2 της παρούσας ΥΑ. Σε κάθε περίπτωση η ανωτέρω διαδικασία άρχεται εντός προθεσμίας 10 μηνών από τη λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος.

Άρθρο 19
Τεχνικές Προδιαγραφές Υποβαλλόμενων Ψηφιακών Αρχείων

1. Από την ημερομηνία έναρξης της λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος, τα δικαιολογητικά του άρθρου 40 του ν.4495 για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας υποβάλλονται αποκλειστικά ηλεκτρονικά.
2. Καθίσταται υποχρεωτική η υποβολή ψηφιακών αρχείων περιγραφικών και γεωχωρικών δεδομένων, για όλα τα κείμενα, πίνακες, σχέδια και διαγράμματα που απαιτούνται, για την έγκριση των ΟΑ. Τα παραπάνω δεδομένα υποβάλλονται ως ψηφιακά αρχεία περιγραφικών και όπου απαιτείται γεωγραφικών πληροφοριών, σε ανοικτούς μορφότυπους, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και προδιαγραφές ως εξής :
   α) αρχεία από υπάρχοντα έγγραφα ή σχέδια που δεν είναι διαθέσιμα σε ψηφιακή μορφή και δεν δημιουργούνται από την Ομάδα Έργου στο πλαίσιο της υποβαλλόμενης αίτησης. Τα στοιχεία αυτά πρέπει να ψηφιοποιούνται σε ανάλυση τουλάχιστον 300 X 300 dpi, να είναι ευανάγνωστα και να μην έχουν αλλοίωση των αναλογιών των διαστάσεων. Η μορφή αυτών των αρχείων πρέπει να είναι είτε σε αρχεία εικόνων (jpeg ή multipage tiff) είτε σε μορφή PDF.
   β) Αρχεία που παράγονται από την Ομάδα του Έργου στο πλαίσιο της υποβαλλόμενης αίτησης πρέπει υποχρεωτικά να παράγονται σε εκτυπώσιμη μορφή PDF, να φέρουν σε ενσωματωμένη εικόνα την σφραγίδα και την υπογραφή των αντίστοιχων στελεχών της Ομάδας του Έργου και να μην έχουν αλλοίωση των αναλογιών των διαστάσεων. Τα αρχεία ενσωματώνουν τους ισχύοντες κανόνες αναπαράστασης (χρώματα, πάχη, είδη γραμμών κλπ), συνοδευόμενα υποχρεωτικά από πίνακες συντεταγμένων των ορίων του κτιρίου και της ιδιοκτησίας όπως εμφανίζονται στο τοπογραφικό και το διάγραμμα κάλυψης (όπου αυτά απαιτούνται), στο σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ '87.
   γ) σε επεξεργάσιμη μορφή (διανυσματικά αρχεία τύπου π.χ. dxf, dwg, shp, gml, κλπ, αρχεία κειμένου και πινάκων π.χ.: .txt, .xls, .xml), το τοπογραφικό και το διάγραμμα κάλυψης, όπου αυτά απαιτούνται. Η διάκριση της πληροφορίας που περιέχουν θα γίνεται με τη λογική οργάνωση των αρχείων, και υποχρεωτική γεωαναφορά στο ισχύον κρατικό σύστημα ΕΓΣΑ '87, σύμφωνα με τις σχετικές τεχνικές προδιαγραφές για τα γεωχωρικά δεδομένα.
3. Τα περιγραφικά δεδομένα (κείμενα, πίνακες, φόρμες, βεβαιώσεις κλπ) καθώς οι χάρτες και τα διαγράμματα (γεωχωρικά δεδομένα) που υποβάλλονται κατά τα ανωτέρω, πρέπει να μετατρέπονται με εργαλεία που θα παρέχει το σύστημα σε μορφή αρχείου XML (extensible Markup Language) και GML (Geography Markup Language) αντίστοιχα, σύμφωνα με ανοικτά πρότυπα ανταλλαγής και με προκαθορισμένη δομή και περιεχόμενο όσον αφορά στην οργάνωση των δεδομένων. Η δομή και η οργάνωση του ως άνω αρχείου θα περιγραφεί με λεπτομερές σχήμα XSD (XML Schema Definition) με τη δομή και την οργάνωση των ως άνω ψηφιακών αρχείων. Η ανωτέρω διαδικασία άρχεται με διαπιστωτική πράξη του παρόχου του πληροφοριακού συστήματος και σε κάθε περίπτωση εντός προθεσμίας 6 μηνών από τη λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος.

Μέρος Γ΄

Άρθρο 20

Πάροχος ηλεκτρονικών υπηρεσιών και ανάπτυξης πληροφοριακού συστήματος, υποχρεώσεις παρόχου, κυρώσεις και τέλος ανταπόδοσης

1. Πάροχος ηλεκτρονικών υπηρεσιών προς το ΥΠΕΝ, τους Μηχανικούς και τους πολίτες και ανάπτυξης πληροφοριακού συστήματος e-Άδειες ορίζεται το ΝΠΔΔ Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.).

2. Οι γενικές υποχρεώσεις του Παρόχου είναι οι ακόλουθες :

α) Να υποστηρίζει την λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος με υψηλή διαθεσιμότητα παρέχοντας διαδικτυακή πρόσβαση, υποστήριξη των συστημάτων, προσαρμογές αποδοτικότητας και να προβαίνει σε κάθε απαραίτητη ενέργεια για την εξασφάλιση της απρόσκοπτης και αποδοτικής λειτουργίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρούσα.

β) Να προωθήσει την φιλοξενία του πληροφοριακού συστήματος (εφαρμογές και δεδομένα) σε κεντρικό χώρο φιλοξενίας (gcloud), σε συνεννόηση με το ΥΠΕΝ.

γ) Να συντηρεί τον εξοπλισμό και το λογισμικό του συστήματος έτσι ώστε αυτά να μπορούν να διαθέτουν τις τελευταίες εκδόσεις εφόσον απαιτηθεί, ώστε να εξασφαλίζεται η απαιτούμενη απόδοση και ασφάλεια.

δ) Να προσαρμόζει τις λειτουργίες του e-Άδειες ώστε να ενσωματώνονται αλλαγές νομοθεσίας που αφορά την έκδοση και έλεγχο οικοδομικών αδειών και θα προβαίνει σε αναβαθμίσεις και προσθήκες λειτουργικότητας σε συνεννόηση και σύμφωνα με οδηγίες του ΥΠΕΝ.

ε) Να προβαίνει κατόπιν ενημέρωσης του ΥΠΕΝ σε διορθώσεις του λογισμικού όταν απαιτείται. Σε συνεννόηση με το ΥΠΕΝ να προβαίνει σε αναβαθμίσεις του λογισμικού με ενσωμάτωση νέων λειτουργιών ή την αναβάθμιση των υπαρχόντων σε τακτικά διαστήματα κάθε έξι (6) μήνες.

στ) Να παρέχει πληροφορίες και στατιστικά στοιχεία, ανά τρίμηνο στο ΥΠΕΝ και στην Στατιστική Υπηρεσία.

ζ) Να διοργανώνει σεμινάρια εκπαίδευσης και ενημέρωσης των χρηστών του συστήματος σε συνεργασία και υπό την εποπτεία του ΥΠΕΝ.

η) Να αναλαμβάνει την υποστήριξη των Μηχανικών και των Υπηρεσιών Δόμησης στη λειτουργία και χρήση του συστήματος.

Ειδικότερες υποχρεώσεις του Παρόχου μπορεί να ορίζονται σε ειδική συμφωνία επιπέδου παροχής υπηρεσιών (Service Level Agreement) που θα συναφθεί με το ΥΠΕΝ ως Κύριο του ΠΣ.

3. Σε περίπτωση μη τήρησης των υποχρεώσεων της προηγούμενης παραγράφου, επιβάλλεται στον Πάροχο, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, πρόστιμο υπέρ Πράσινου Ταμείου από πέντε χιλιάδες (5.000) έως τριάντα χιλιάδες (30.000) ευρώ.

3β) Ειδικότερα, αν η μη τήρηση των υποχρεώσεων της προηγούμενης παραγράφου οδηγεί σε μη λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος e-Άδειες, το πρόστιμο θα είναι δύο χιλιάδες (2.000) ευρώ ανά ημέρα μη λειτουργίας.

4. Για την άσκηση των ανωτέρω υποχρεώσεων ο πάροχος του πληροφοριακού συστήματος δικαιούται την είσπραξη ποσοστού ανταπόδοσης σύμφωνα με τα εξής :

Για την υποβολή Αιτήσεων της παρούσας Υπουργικής Απόφασης, το ποσοστό ανταπόδοσης ορίζεται σε 20€ ανά υποβαλλόμενη αίτηση.

Σε περίπτωση ανέγερσης η προσθήκης κατ' επέκταση η καθ' ύψος νέων κατασκευών, αναθεώρησης ως προς την ανέγερση η προσθήκη κατ' επέκταση η καθ' ύψος νέων κατασκευών, το ανταποδοτικό τέλος για την υποβολή της αίτησης ορίζεται ως εξής :

- Για άδειες μέχρι 100 τμ με αποκλειστική χρήση κατοικίας 50€ και 60€ για τις λοιπές χρήσεις.
- Για άδειες άνω των 100 τμ και μέχρι 1000 τμ με αποκλειστική χρήση κατοικίας 100€ και 150€ για τις λοιπές χρήσεις.
- Για άδειες άνω των 1000 τμ και μέχρι 5000 τμ με αποκλειστική χρήση κατοικίας 250€ και 350€ για τις λοιπές χρήσεις.
- Για άδειες άνω των 5000 τμ με αποκλειστική χρήση κατοικίας 400€ και 500€ για τις λοιπές χρήσεις.

Για τις αιτήσεις που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα και αφορούν Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας, Άδεια Κατεδάφισης και Έκδοση Οικοδομικής άδειας για αποκατάσταση ζημιών μετά από φυσικές καταστροφές προβλέπεται έκπτωση 50% επί του ανταποδοτικού τέλους.

Άρθρο 20Α
Εγκρίσεις και Πιστοποιητικά από την Πυροσβεστική Υπηρεσία

Η διαδικασία έκδοσης των Εγκρίσεων και των Πιστοποιητικών από την Πυροσβεστική Υπηρεσία γίνεται μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος «e-Άδειες» με τους όρους της παρούσας απόφασης. Για την έκδοση Εγκρίσεων και Πιστοποιητικών από την Πυροσβεστική Υπηρεσία, εξουσιοδοτημένος διαχειριστής υποβάλλει αίτηση προς την αρμόδια Πυροσβεστική Υπηρεσία σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις εκάστοτε ισχύουσες Πυροσβεστικές Διατάξεις.

Άρθρο 21
Έναρξη λειτουργίας

Το ΠΣ e-Άδειες τίθεται σε δοκιμαστική λειτουργία την 3η Σεπτεμβρίου 2018 και σε πλήρη λειτουργία την 15η Οκτωβρίου 2018 .

Άρθρο 22

Μεταβατικές διατάξεις

1. Οι αιτήσεις που προβλέπονται στα άρθρα 2 και 5 και αφορούν άδειες κατηγορίας 1 και 2, καθώς και οι αιτήσεις που προβλέπονται στα άρθρα 7, 8 και 10, υποβάλλονται είτε σε έντυπη είτε σε ηλεκτρονική μορφή έως και την 30η Νοεμβρίου 2018 κατ' επιλογή του αιτούντος και διεκπεραιώνονται σύμφωνα με τον τρόπο υποβολής τους. Από 1η Δεκεμβρίου 2018, οι αιτήσεις του προηγούμενου εδαφίου θα υποβάλλονται αποκλειστικά σε ηλεκτρονική μορφή.
2. Οι αιτήσεις που προβλέπονται στα άρθρα 2 και 5 και αφορούν άδειες κατηγορίας 3, καθώς και οι αιτήσεις που προβλέπονται στα άρθρα 3, 4, 6 και 9, υποβάλλονται αποκλειστικά σε ηλεκτρονική μορφή.
3. Αιτήσεις που εκκρεμούν έως και την 12η Οκτωβρίου 2018 και αφορούν έκδοση διοικητικών πράξεων του ν.4030/2011 και του άρθρου 29 του ν.4495/2017, ελέγχονται και διεκπεραιώνονται με την έντυπη διαδικασία.
4. Οι εγκρίσεις δόμησης που έχουν εκδοθεί έως και την 12η Οκτωβρίου 2018 υπέχουν θέση προέγκρισης.
5. Αιτήσεις προς έκδοση οικοδομικής άδειας για τις οποίες η έγκριση δόμησης έχει εκδοθεί έως και την 12η Οκτωβρίου 2018 υποβάλλονται είτε σε έντυπη είτε σε ηλεκτρονική μορφή έως την 30η Νοεμβρίου 2018, κατ' επιλογή του αιτούντος και διεκπεραιώνονται σύμφωνα με τον τρόπο υποβολής τους. Από 1η Δεκεμβρίου 2018, οι αιτήσεις του προηγούμενου εδαφίου θα υποβάλλονται αποκλειστικά σε ηλεκτρονική μορφή.

Η τροποποίηση αυτή (Αριθμ.ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/71913/4555 – ΦΕΚ 4747Β/2018) ισχύει αναδρομικά από 15 Οκτωβρίου 2018.

Άρθρο 23
Έναρξη ισχύος

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.
Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 23 Ιουλίου 2018

11 Μαΐου 2018 ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ Αρ. Φύλλου 1643Β

Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – 11.5.2018

Εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α167).

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη :

1. Το άρθρο 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ/τος 63/2005 (ΦΕΚ Α98).
2. Το υπ' αριθμ.70/2015 π.δ/γμα «Ανασύσταση των Υπουργείων Πολιτισμού και Αθλητισμού, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Ανασύσταση του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου και μετονομασία του σε Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής. Μετονομασία του Υπουργείου Πολιτισμού, Παιδείας και Θρησκευμάτων σε Υπουργείο Παιδείας, Έρευνας και Θρησκευμάτων, του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού σε Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού και του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μεταφορά Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας στο Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού.» (ΦΕΚ Α114).
3. Την υπ' αριθμ.Υ2/22.9.2015 απόφαση «Σύσταση Θέσεων Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (ΦΕΚ Β2076).
4. Το υπ' αριθμ.125/2016 π.δ/γμα «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (ΦΕΚ Α210).
5. Το π.δ/γμα 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας» (ΦΕΚ Α160).
6. Το άρθρο 99 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α167/3.11.2017).
7. Την παρ.7 6 του άρθρου 102 του ν.4495/2017 (ΦΕΚ Α167/3.11.2017).
8. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού,

αποφασίζουμε :

Άρθρο 1
Απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας

Μελέτη στατικής επάρκειας απαιτείται για κάθε κατασκευή που ανήκει σε μία από τις κατωτέρω περιπτώσεις, εκτός των περιπτώσεων των κατηγοριών 1, 2 και 3 του άρθρου 96 και κτιρίων σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ) :

αα) κάθε στατικά ανεξάρτητη κατασκευή που είναι εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη,

ββ) κάθε αυθαίρετη κατασκευή που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου,

γγ) κάθε αυθαίρετη προσθήκη ή τροποποίηση ή αλλαγή χρήσης που έχει εφαρμοστεί σε κτίρια κατηγορίας σπουδαιότητας Σ2, Σ3 και Σ4, σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό.

Κτίρια σπουδαιότητας Σ2 όπου έχει συντελεστεί αλλαγή χρήσης η οποία μεταβάλλει τη σπουδαιότητα σε Σ3 ή Σ4, σε επιφάνεια έως και του 1/3 της συνολικής, αντιμετωπίζονται στην παρούσα ως κτίρια σπουδαιότητας Σ2.

β) Η μελέτη στατικής επάρκειας πραγματοποιείται είτε με τον ΚΑΝΕΠΕ είτε σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας του κτιρίου ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού του. Σε κάθε περίπτωση ως σεισμικό φορτίο λαμβάνεται κατ' ελάχιστο αυτό που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού. Για την περίπτωση κτιρίων τα οποία έχουν κατασκευαστεί πριν την 1.1.1983, αλλά η αυθαίρετη προσθήκη ή τροποποίηση ή αλλαγή χρήσης έχει πραγματοποιηθεί μεταγενέστερα, η μελέτη στατικής επάρκειας θα πρέπει να εκπονείται με προσομοίωση του συνόλου της κατασκευής και έλεγχο : (α) του προγενέστερου τμήματος με βάση τον αντισεισμικό κανονισμό που ίσχυε κατά την περίοδο αδειοδότησης ή κατασκευής του υπάρχοντος και (β) της αυθαίρετης προσθήκης ή τροποποίησης ή αλλαγής χρήσης με βάση τον αντίστοιχο αντισεισμικό κανονισμό που ίσχυε κατά την πραγματοποίησή της.

Άρθρο 2
Προϋποθέσεις για μη απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας

Δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού στις εξής περιπτώσεις :

α) μετατροπή ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό,

β) αυθαίρετες κατασκευές παταριών ισογείου επιφάνειας μέχρι ποσοστού 50% του δαπέδου του ισογείου με την προϋπόθεση ότι δεν δημιουργούνται "θέσει" κοντά υποστυλώματα. Διαφορετικά εξετάζονται τα μέλη και η σύνδεσή τους με στοιχεία του φέροντος οργανισμού, τα οποία και θα ενισχύονται για ενδεχόμενες τοπικές αστοχίες. Σε κάθε περίπτωση

ελέγχεται η στατική επάρκεια του αυθαίρετου παταριού για κατακόρυφα φορτία,

γ) αυθαίρετες κατασκευές προβόλων οι οποίοι προεξέχουν έως 2.00 μέτρα ή αυθαίρετες επαυξήσεις της προεξοχής τους μέχρι ποσοστού 25%,

δ) κατασκευή στο δώμα κτιρίων μέχρι το είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειας αυτού,

ε) υπόγειοι χώροι μέγιστης επιφάνειας έως αυτής του ισογείου, κατασκευασμένοι με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, τα οποία καλύπτουν τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου,

στ) μετατροπή πιλοτής (pilotis) σε κλειστό χώρο με προσθήκη περιμετρικών τοίχων που καλύπτουν τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου,

ζ) υπόγεια που ξεμπαζώθηκαν και είναι κατασκευασμένα με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, οι οποίοι καλύπτουν τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου,

η) στατικά ανεξάρτητοι βοηθητικοί χώροι κατηγορίας σπουδαιότητας Σ2 και εμβαδού κάτοψης μέχρι 25m2 έκαστος,

θ) για αυθαίρετη προσθήκη στέγης με μεταλλικά ή ξύλινα ζευκτά ο έλεγχος περιορίζεται στον έλεγχο των δομικών στοιχείων της στέγης καθώς και στις συνδέσεις με το φέροντα οργανισμό του υφιστάμενου φορέα,

ι) το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25 τ.μ.,

ια) το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% για κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ) και 10% για κατηγορίες σπουδαιότητας Σ3 και Σ4 για τη διηρημένη ιδιοκτησία αυτή ή το ανεξάρτητο κτίριο,

ιβ) έχει εκδοθεί άδεια σεισμοπλήκτου και έχουν υλοποιηθεί ενισχύσεις μετά την 1.1.2000.

Άρθρο 3
Περιεχόμενο μελέτης στατικής επάρκειας

Η μελέτη στατικής επάρκειας περιλαμβάνει τα ακόλουθα :

α) Έκθεση συλλογής στοιχείων και πληροφοριών,

β) Έκθεση αποτύπωσης - τεκμηρίωσης,

γ) Γενικά σχέδια αποτύπωσης του φέροντος οργανισμού και παρουσίασης ενδεχόμενων βλαβών,

δ) Έκθεση αποτίμησης φέρουσας ικανότητας,

ε) Τεύχη υπολογισμών, αναλύσεων και ελέγχων.

Για τα (α), (β), (γ) και (ε) εφαρμόζεται ο ισχύων ΚΑΝΕΠΕ για κατασκευές από οπλισμένο σκυρόδεμα και αντίστοιχες διατάξεις των ΕΥΡΩΚΩΔΙΚΩΝ για τους υπόλοιπους φορείς.

Για το (δ) αποτιμάται ο φορέας είτε με τον ΚΑΝΕΠΕ είτε σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας του κτιρίου ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού του. Σε κάθε περίπτωση ως σεισμικό φορτίο λαμβάνεται κατ' ελάχιστο αυτό που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού.

Για κτίρια για τα οποία διατίθεται εγκεκριμένη στατική μελέτη η οποία έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού, η έκθεση αποτίμησης φέρουσας ικανότητας μπορεί να περιορίζεται στον έλεγχο του συνολικού σεισμικού φορτίου (τέμνουσα βάσης) όταν μετά την προσθήκη των αυθαιρέτων κατασκευών στο σύνολο του κτιρίου προκύπτει ότι αυτό δεν υπερβαίνει το 1.15 για κτίρια με άδεια προ της 1.7.1995 και το 1.25 για κτίρια με άδεια από 1.7.1995 και μετά. Οι αναλύσεις πραγματοποιούνται με το σεισμικό φορτίο της εγκεκριμένης στατικής μελέτης.

Από την έκθεση αποτίμησης προκύπτει είτε στατική επάρκεια του κτιρίου είτε ανεπάρκεια.

Το παραπάνω συμπέρασμα κοινοποιείται υποχρεωτικά στον αιτούντα την υπαγωγή, συνοδεύει τη βεβαίωση του μηχανικού σε κάθε δικαιοπραξία και συμπληρώνεται στο πληροφοριακό σύστημα υπαγωγής των αυθαιρέτων.

Άρθρο 4
Διαδικασία ενίσχυσης κτιρίου στις περιπτώσεις στατικής ανεπάρκειας

Στις περιπτώσεις που διαπιστωθεί στατική ανεπάρκεια ο ιδιοκτήτης υποχρεούται μέσα σε διάστημα τριών (3) ετών να προβεί στην εκπόνηση μελέτης επεμβάσεων και την υλοποίηση των απαραίτητων εργασιών που προκύπτουν από την μελέτη.

Η μελέτη επεμβάσεων πρέπει να πραγματοποιηθεί στο σύνολο του κτιρίου σύμφωνα με τις διατάξεις των ΚΑΝΕΠΕ / ΕΥΡΩΚΩΔΙΚΩΝ και με σεισμική φόρτιση τουλάχιστον αυτή που ίσχυε κατά την περίοδο αδειοδότησης του υπάρχοντος. Για τις κατασκευές που μελετήθηκαν με άδεια από 1.7.1995 και μετά, η μελέτη επεμβάσεων δύναται εναλλακτικά να πραγματοποιηθεί για στάθμη επιτελεστικότητας τουλάχιστον Γ1 κατά ΚΑΝΕΠΕ.

Για την εκτέλεση των εργασιών ενίσχυσης σύμφωνα με την εκπονηθείσα μελέτη του μηχανικού προβλέπεται μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά το κόστος αυτών και έως :

α) 60% σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 3,

β) 50% σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 2,

γ) 30% σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 1.

Η διαδικασία προβλέπεται στο άρθρο 5 της υπουργικής απόφασης 27454/2631 (ΦΕΚ 3976Β/2017).

Μέχρι την υλοποίηση των εργασιών ενίσχυσης η εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη προσθήκη δεν μισθώνεται

και δεν λαμβάνει άδεια λειτουργίας.

Άρθρο 5
Διαδικασία υποβολής

Για να λάβει μία δήλωση την έκπτωση 10% λόγω υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας, πρέπει να είναι επιλεγμένο, στα Στοιχεία υπολογισμού, το πεδίο «υποβολή Μελέτης Στατικής Επάρκειας».
Όσο η δήλωση είναι σε «Επεξεργασία» και σε «Αρχική υποβολή», εφόσον έχει ήδη εκπονηθεί η μελέτη στατικής επάρκειας, το πεδίο επιλέγεται από τον μηχανικό. Για την προώθηση της δήλωσης σε «Υπαγωγή» απαιτείται να έχει υποβληθεί το αρχείο «Μελέτη στατικής επάρκειας» και το πρόστιμο υπολογίζεται με έκπτωση 10%.
Σε περίπτωση που η μελέτη Στατικής Επάρκειας εκπονηθεί και υποβληθεί μετά την προώθηση της δήλωσης σε Υπαγωγή, ο μηχανικός υποβάλει ηλεκτρονικό αίτημα στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ ώστε να επιλεγεί το πεδίο «Υποβολή Μελέτης Στατικής Επάρκειας», να υπολογιστεί το πρόστιμο με την προβλεπόμενη έκπτωση και να αναπροσαρμοστούν οι ανεξόφλητες δόσεις. Τυχόν υπερβάλλοντα ποσά προστίμου δεν επιστρέφονται.

Άρθρο 6

Η παρούσα ισχύει από την δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.
Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 2 Απριλίου 2018

Α.Π.: οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/63637/2230 – 21.06.2022

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ & ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

ΑΠΟΦΑΣΗ

ΘΕΜΑ: Ερμηνεία διαδικασίας εφαρμογής του άρθρου 117 του ν.4495/2017 (167 Α), όπως ισχύει.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη :

1. Την παρ. 2 του άρθρου 28: «Εξουσιοδοτικές διατάξεις» του ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α79), όπως ισχύει.
2. Τον ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α133).
3. Τον ν. 4727/2020 «Ψηφιακή Διακυβέρνηση (Ενσωμάτωση στην Ελληνική Νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2016/2102 και της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/1024) – Ηλεκτρονικές Επικοινωνίες (Ενσωμάτωση στο Ελληνικό Δίκαιο της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/1972) και άλλες διατάξεις» (Α184).
4. Το π.δ.132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ.)» (Α160).
5. Το π.δ.62/2020 «Διορισμός Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α155).
6. Τη με αριθμ.2/07-01-2021 κοινή υπουργική απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β45).
7. Την περ. α΄ του άρθρου 25 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει (Α167).
8. Τις διατάξεις των άρθρων 116, 117 και της παρ.5 του άρθρου 125 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α167), όπως ισχύει.
9. Τη με αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/61939/2576/25-06-2021 (ΑΔΑ: Ψ1ΚΛ4653Π8-ΛΡΜ) Εγκύκλιο «Οδηγίες για την εφαρμογή του άρθρου 116 του ν.4495/17, της ισχύει» Υφυπουργού Χωροταξίας και Αστικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ.
10. Το από 09-03-2022 ενημερωτικό σημείωμα της Δ/νσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υ.Π.ΕΝ. της το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.
11. Τη με αριθμ. 11/Συν.4η/21-03-2022 ομόφωνη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).
12. Το άρθρο 90 του π.δ.63/2005 «Κώδικας νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα» (Α98), που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ.63/2005 (Α98) της διατηρήθηκε σε ισχύ με την παρ.22 του άρθρου 119 του ν.4622/2019 (Α133) καθώς και το γεγονός ότι από της διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

Α π ο φ α σ ί ζ ε ι

1. Οι υπαγωγές για τις περιπτώσεις κτηρίων του άρθρου 117 του ν.4495/2017 (δηλαδή διατηρητέα κτήρια, μνημεία, κτήρια που βρίσκονται εντός τμημάτων πόλεων ή οικισμών που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία, καθώς και κτήρια που βρίσκονται εντός Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς), εντοπισμένων και βαρύνουσας σημασίας για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του εν γένει πολιτιστικού αποθέματος της χώρας, εξετάζονται υπό τις αυστηρότερες προϋποθέσεις του εν λόγω άρθρου, ως ειδικότερου, και ακολουθούν τις οριζόμενες σε αυτό διαδικασίες, ανεξαρτήτως εάν τυχόν εμπίπτουν ταυτόχρονα σε προστατευόμενες περιοχές του άρθρου 116 του ίδιου νόμου.
2. Ειδικότερα :

   Α. α΄. Για τα διατηρητέα κτήρια του ΥΠΕΝ, ΥΝΑΙ και ΥΠΕΣ (παρ.1 του άρθρου 117) η υπαγωγή εξετάζεται αποκλειστικά από το ΚΕΣΑ, μέχρι τη συγκρότηση και έναρξη λειτουργίας των ΠΕΣΑ που ασκούν κατά νόμο την εν λόγω αρμοδιότητα, χωρίς να εφαρμόζεται επιπρόσθετα η διαδικασία του άρθρου 116 του ν.4495/2017 στις περιπτώσεις που το διατηρητέο κτήριο εμπίπτει εντός περιοχής προστασίας των παρ. 1, 2, 5, 9α και 9β του άρθρου αυτού.

   β΄. Σε περίπτωση που διατηρητέο κτίριο του ΥΠΕΝ, ΥΝΑΙ και ΥΠΕΣ (παρ.1 του άρθρου 117) εμπίπτει εντός περιοχής της παρ.9 του άρθρου 117 (ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή μνημεία παγκόσμιας κληρονομιάς), για την αποφυγή τήρησης διπλής διαδικασίας (δηλαδή αυτής των παρ. 1 και παρ. 9 του άρθρου 117) ακολουθείται η διαδικασία της παρ. 10 του άρθρου 117 που εφαρμόζεται στις περιπτώσεις διπλοχαρακτηρισμένων κτιρίων (ως διατηρητέα και ως μνημεία), η οποία προϋποθέτει τη γνωμοδότηση της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠΠΟΑ πριν την εξέταση της υπαγωγής από την εννεαμελή επιτροπή, τις αρμοδιότητες της οποίας ασκεί μεταβατικά το ΚΕΣΑ.

Β. Για τα μνημεία του ΥΠΠΟΑ (παρ.9 του άρθρου 117), η υπαγωγή εξετάζεται αποκλειστικά από το ΥΠΠΟΑ σύμφωνα με την οριζόμενη διαδικασία της 9 του άρθρου 117 του ν.4495/2017, χωρίς να εφαρμόζεται επιπρόσθετα η διαδικασία του άρθρου 116 του ν.4495/2017 στις περιπτώσεις που το μνημείο εμπίπτει εντός περιοχής προστασίας των παρ. 1, 2, 5, 9α και 9β.

Γ. α΄. Για τα διατηρητέα κτήρια του ΥΠΕΝ, ΥΝΑΙ και ΥΠΕΣ που είναι επίσης χαρακτηρισμένα από το ΥΠΠΟΑ ως μνημεία (παρ.10 του άρθρου 117) προηγείται γνωμοδότηση της υπηρεσίας του ΥΠΠΟΑ, ενώ στη συνέχεια, για την οριστική υπαγωγή των αυθαιρεσιών ή την επιβολή εργασιών προσαρμογής, αποφασίζει η προβλεπόμενη εννεαμελής επιτροπή, τις αρμοδιότητες της οποίας ασκεί μεταβατικά το ΚΕΣΑ, χωρίς να εφαρμόζεται επιπρόσθετα η διαδικασία του άρθρου 116 του ν.4495/2017 στις περιπτώσεις που το διπλοχαρακτηρισμένο κτήριο εμπίπτει εντός περιοχής προστασίας των παρ. 1, 2, 5 και 9α.

β΄. Στην περίπτωση που το διπλοχαρακτηρισμένο κτήριο (παρ.10 του άρθρου 117) εμπίπτει εντός περιοχής προστασίας της παρ. 9 του άρθρου 117 (ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή μνημεία παγκόσμιας κληρονομιάς), για την αποφυγή τήρησης διπλής διαδικασίας (αυτή των παρ. 9 και παρ. 10 του άρθρου 117), ακολουθείται μόνο η διαδικασία της παρ. 9 του άρθρου 117, που αφορά σε ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή μνημεία παγκόσμιας κληρονομιάς και η εξέταση της υπαγωγής γίνεται με αποκλειστικό έλεγχο από το ΥΠΠΟΑ, το οποίο και επιβάλλει τυχόν εργασίες προσαρμογής.

Δ. α΄. Στην περίπτωση της παρ.3 του άρθρου 117 (αυθαιρεσίες σε μη χαρακτηρισμένα κτήρια ανεγερθέντα με οικοδομική άδεια εντός ακινήτων όπου υπάρχουν διατηρητέα κτήρια) για την οποία ορίζεται ότι η υπαγωγή εξετάζεται από το οικείο ΣΑ, εφόσον τα προαναφερόμενα ακίνητα βρίσκονται εντός των περιοχών της παρ. 9 του άρθρου 117 (ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή μνημεία παγκόσμιας κληρονομιάς), ακολουθείται η διαδικασία της τελευταίας αυτής παραγράφου, με εξέταση της υπαγωγής αποκλειστικά από το ΥΠΠΟΑ.

β΄. Αντίστοιχα, για τις ίδιες περιπτώσεις κτηρίων της ανωτέρω παρ.3, εφόσον εμπίπτουν εντός προστατευόμενων περιοχών του άρθρου 116 – και επειδή τα κτήρια στα οποία έχουν πραγματοποιηθεί οι αυθαιρεσίες δεν είναι προστατευόμενα – ακολουθείται η διαδικασία του άρθρου αυτού, όπως έχει διευκρινιστεί κατά περίπτωση στη με αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/61939/2576/25- 06-2021 (ΑΔΑ: Ψ1ΚΛ4653Π8-ΛΡΜ) Εγκύκλιο του ΥΠΕΝ.

3. Όλα τα παραπάνω απεικονίζονται στον συνημμένο πίνακα που ακολουθεί.
4. Η απόφαση αυτή αναρτάται στη «Διαύγεια».

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ
ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 117 ΤΟΥ Ν. 4495/2017

ΕΙΔΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	**ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ**			
	Παρ. 1,2,5 άρθρου 116 του ν.4495/17	Παρ. 9α άρθρου 116 του ν.4495/17	Παρ. 9β άρθρου 116 του ν.4495/17	Παρ. 9 του άρθρου 117 του ν.4495/17
	• παραδοσιακός οικισμός ή τμήμα πόλης, • παραδοσιακός οικισμός ή τμήμα πόλης που διέπονται και από ειδικότερες διατάξεις προστασίας (ιστορικό κέντρο)	• αρχαιολογικός χώρος • ιστορικός τόπος • περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται με τις διατάξεις του ν.3028/2002 • τόποι με διπλό χαρακτηρισμό (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος)	• περιβάλλον Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς	• τμήματα πόλεων ή οικισμών που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία • Μνημεία Παγκόσμιας Κληρονομιάς
Διατηρητέα του ΥΠΕΝ, ΥΝΑΙ, ΥΠΕΣ	**άρθρο 117 παρ.1 (ΚΕΣΑ, ΚΕΣΑΑ, ΚΕΣΑΜΑΘ)**	**άρθρο 117 παρ.1 (ΚΕΣΑ, ΚΕΣΑΑ, ΚΕΣΑΜΑΘ)**	**άρθρο 117 παρ.1 (ΚΕΣΑ, ΚΕΣΑΑ, ΚΕΣΑΜΑΘ)**	**άρθρο 117 παρ.10 (γνωμοδότηση ΥΠΠΟΑ/ΚΕΣΑ, ΚΕΣΑΑ, ΚΕΣΑΜΑΘ)**
Μνημεία ΥΠΠΟΑ	**άρθρο 117 παρ.9 (ΥΠΠΟΑ)**	**άρθρο 117 παρ.9 (ΥΠΠΟΑ)**	**άρθρο 117 παρ.9 (ΥΠΠΟΑ)**	**άρθρο 117 παρ.9 (ΥΠΠΟΑ)**
Διπλοχαρακτηρισμένα: Διατηρητέα και μνημεία	**άρθρο 117 παρ.10 (γνωμοδότηση ΥΠΠΟΑ/ΚΕΣΑ, ΚΕΣΑΑ, ΚΕΣΑΜΑΘ)**	**άρθρο 117 παρ.10 (γνωμοδότηση ΥΠΠΟΑ/ΚΕΣΑ, ΚΕΣΑΑ, ΚΕΣΑΜΑΘ)**	**άρθρο 117 παρ.10 (γνωμοδότηση ΥΠΠΟΑ/ΚΕΣΑ, ΚΕΣΑΑ, ΚΕΣΑΜΑΘ)**	**άρθρο 117 παρ.9 (ΥΠΠΟΑ)**

Α.Π.: οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/72311/2992 – 28.07.2021

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

ΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ : Αμαλιάδος 17
ΤΑΧ. ΚΩΔ. 115 23
ΤΗΛΕΦΩΝΟ 210 6437266
E-MAIL : daoka@prv.ypeka.gr

ΠΡΟΣ: Τις ΔΙΠΕΧΩΣΧ της Επικράτειας
(για την ενημέρωση των ΥΔΟΜ Χωρικής τους αρμοδιότητας)

Θέμα: Προέγκριση οικοδομικών αδειών, εγκρίσεις φορέων και κατηγορίες έκδοσης αδειών μετά την ισχύ του ν.4759/2020.

Σας ενημερώνουμε ότι με τα άρθρα 54 και 55 του ν.4759/20, όπως ισχύει, τροποποιήθηκαν τα άρθρα 35 και 36 του ν.4495/17, όπως ίσχυαν αντίστοιχα.

Α. Ως προς το άρθρο 35 του ν.4495/17 που αφορά στις προεγκρίσεις οικοδομικών αδειών, όπως ισχύει, σας γνωρίζουμε ότι εφεξής η διαδικασία προέγκρισης:

- **είναι υποχρεωτική** για την έκδοση οικοδομικών αδειών :

α) που εμπίπτουν στην κατηγορία 1 και 2 του τρόπου έκδοσης αδειών και
β) ανεξαρτήτως κατηγορίας, εφόσον :

- αφορούν σε νέα κτίρια ή προσθήκες, επιφανείας προσμετρούμενης στη δόμηση μεγαλύτερης των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ.,
- αφορούν στην κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων και έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή και έργων που άπτονται ειδικού ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης
- από την κείμενη νομοθεσία ορίζεται ότι εκδίδονται από άλλες υπηρεσίες, πλην της οικείας Υπηρεσίας Δόμησης
- αφορούν αναθεώρηση οικοδομικής άδειας σε ισχύ, με μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, δόμησης και όγκου.

- **δεν απαιτείται** :

α) για τις οικοδομικές άδειες που δεν εμπίπτουν στις παραπάνω περιπτώσεις, καθώς και
β) για τις Στρατηγικές Επενδύσεις που έχουν υπαχθεί ή υπάγονται στον ν.3894/2010 (Α204) ή στον ν.4608/2019 (Α66), καθώς και για τις επενδύσεις του ν.3986/2011 (Α152).

Στις περιπτώσεις όπου δεν απαιτείται προέγκριση, τυχόν αίτηση για έκδοσή της **παραμένει προαιρετική**.

Για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας υποβάλλονται ηλεκτρονικά στην αρμόδια υπηρεσία **αποκλειστικά και μόνον τα κάτωθι δικαιολογητικά** :

α) αίτηση του κυρίου του έργου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, με τις δηλώσεις αναθέσεων αναλήψεων και επιβλέψεων μελετών
β) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές
γ) διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,
δ) τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο ή απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο,
ε) αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των υφιστάμενων κτισμάτων,
στ) τεχνική έκθεση που να περιγράφει με ακρίβεια το έργο, τα μεγέθη και τις χρήσεις.

Σε περίπτωση άδειας νομιμοποίησης (οικοδομική άδεια κατηγορίας 1 ή 2) επισυνάπτεται η έκθεση αυτοψίας, εφόσον υπάρχει, η απόφαση επιβολής προστίμου (χρηματικός κατάλογος της Υ.ΔΟΜ. με αποστολή στη Δ.Ο.Υ.) ή/και η δήλωση υπαγωγής αυθαιρέτου στον ν.4495/2017 προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης.

Επισημαίνεται ότι πέραν των προαναφερομένων δικαιολογητικών, **δεν απαιτείται κατά το στάδιο της προέγκρισης η υποβολή καμίας έγκρισης φορέα, υπηρεσίας ή συλλογικού οργάνου**, λόγω της θέσης του έργου, της φύσης του, της χρήσης του ή των τυχόν ειδικών χαρακτηριστικών του.

Επίσης, **δεν απαιτείται η υποβολή εγκρίσεων φορέων, υπηρεσιών ή συλλογικών οργάνων για τη λήψη της βεβαίωσης όρων δόμησης της παρ.2β του άρθρου 38 του ν.4495/17**, όπως ισχύει, η οποία είναι απαραίτητη για την έκδοση οικοδομικών αδειών της Κατηγορίας 3.

Το σύνολο των απαιτούμενων εγκρίσεων υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα αδειών κατά το στάδιο της έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Επισημαίνεται ότι **η διαδικασία προέγκρισης άδειας αναθεώρησης είναι υποχρεωτική, εφόσον αφορά σε μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, δόμησης και όγκου** (παρ.1 του άρθρου 35 του ν.4495/2017, όπως ισχύει), **όπως και στην περίπτωση τροποποίησης του διαγράμματος κάλυψης, όταν η προέγκριση εκδίδεται από αρμόδια για την έκδοση της υπηρεσία σύμφωνα με ειδικότερες διατάξεις** (παρ.3 του άρθρου 35 του ν.4495/2017, όπως ισχύει). Για την ειδικότερη περίπτωση αναθεώρησης άδειας κατηγορίας 3 με μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών δεν είναι υποχρεωτική η προέγκριση, καθώς δύναται να εκδοθεί κατόπιν χορήγησης βεβαίωσης όρων δόμησης.

Β. Ως προς το άρθρο 36 του ν.4495/17, όπως ισχύει, και αναφορικά με την **κατηγοριοποίηση των οικοδομικών αδειών σε συνάρτηση με την απαίτηση ή μη έγκρισης από την κατά περίπτωση αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού**, και διευκρινίζοντας περαιτέρω τη διατύπωση του δεύτερου αστερίσκου του εντύπου της «Βεβαίωσης όρων δόμησης & απαιτούμενων εγκρίσεων Ν.4495/17 (άρθρο 38 παρ.2γ)» της υπ αρίθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/88894/12666/5-12-2018 Υπουργικής Απόφασης (Β5716), σας γνωρίζουμε ότι :

- Στην Κατηγορία 1 τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών, εμπίπτουν :

α) περιπτώσεις **ανέγερσης ή προσθήκης** σε οικόπεδα ή γήπεδα εντός **αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων** (παρ. ιζ), καθώς και
β) **κατασκευές και εργασίες σε μνημεία** χαρακτηρισμένα από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού (παρ. ε).
Στην έννοια των μνημείων, εμπίπτουν και οι περιπτώσεις **εργασιών** σε οικόπεδα ή γήπεδα που είναι **όμορα σε κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια ή μνημεία, καθώς και κατασκευές και εργασίες** σε κτίρια που βρίσκονται εντός τμημάτων πόλεων ή οικισμών που έχουν χαρακτηριστεί **ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία, ή Μνημεία Παγκόσμιας Κληρονομιάς**.

- Αντιθέτως, δεν εμπίπτουν στην Κατηγορία 1 περιπτώσεις :

α) **ανέγερσης ή προσθήκης** κατ' έκταση σε οικόπεδα ή γήπεδα που **δεν βρίσκονται εντός χαρακτηρισμένων αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων, ακόμη και εάν υφίσταται υποχρέωση ελέγχου των εκσκαφών** από την αρχαιολογική υπηρεσία, λόγω αρχαιολογικού ενδιαφέροντος.
β) οι περιπτώσεις **αλλαγής χρήσης** νομίμως υφιστάμενων κτιρίων ή αυτοτελών οριζόντιων / κάθετων ιδιοκτησιών που βρίσκονται **εντός αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων**.

Οι ανωτέρω περιπτώσεις εμπίπτουν στην Κατηγορία 3 του τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών. Ωστόσο, ανεξαρτήτως του τρόπου έκδοσής τους, προϋπόθεση για τη χορήγησή τους είναι η λήψη και υποβολή στο σύστημα e-Άδειες των κατά περίπτωση απαραίτητων εγκρίσεων φορέων και συλλογικών οργάνων που απαιτούνται λόγω του καθεστώτος προστασίας τους.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ

Α.Π.: οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/113130/3420 – 24.11.2020

Κατασκευές και εγκαταστάσεις στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τον ν.4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α133).
2. Το π.δ.70/2015 «Ανασύσταση των Υπουργείων Πολιτισμού και Αθλητισμού, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Ανασύσταση του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου και μετονομασία του σε Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής. Μετονομασία του Υπουργείου Πολιτισμού, Παιδείας και Θρησκευμάτων σε Υπουργείο Παιδείας, Έρευνας και Θρησκευμάτων, του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού σε Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού και του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μεταφορά Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας στο Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού» (Α114).
3. Το π.δ.83/2019 «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α121).
4. Το π.δ.84/2019 «Σύσταση και κατάργηση Γενικών Γραμματειών και Ειδικών Γραμματειών/Ενιαίων Διοικητικών Τομέων Υπουργείων» (Α123).
5. Την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/67414/8290/23-7-2019 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Δημήτριο Οικονόμου» (Β3107).
6. Το π.δ.132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας» (Α160).
7. Τον ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α79) και ειδικότερα την παρ.1 του άρθρου 20 αυτού.
8. Την υπ' αρ.52716/20.11.2001 απόφαση της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Κατασκευές και εγκαταστάσεις στους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια οικοδομής» (Β1663).
10. Τις διατάξεις του άρθρου 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (άρθρο πρώτο του π.δ.63/2005 (Α98), όπως διατηρήθηκε σε ισχύ με την παρ.22 του άρθρου 119 του ν.4622/2019 (Α133), και το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού,

αποφασίζουμε :

Άρθρο 1

Δεν απαιτείται οικοδομική άδεια στις εξής κατηγορίες κατασκευών ή εγκαταστάσεων της παρ.1 του άρθρου 20 του ν.4067/2012 (Α79) στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους :

α) Έργα και κατασκευές απαραίτητες για τη διαμόρφωση και προστασία του εδάφους καθώς και την κίνηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων όπως: κλίμακες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), κυλιόμενες σκάλες, τοίχοι, τοιχεία αντιστήριξης, μικρές γέφυρες για πεζούς ή/και ποδηλάτες, περιφράξεις, διάδρομοι, εκσκαφές και επιχώσεις και πάσης φύσεως δίκτυα υποδομής.

β) Κατασκευές και εγκαταστάσεις εξοπλισμού και λειτουργίας των χώρων όπως :
   i) στέγαστρα, κιόσκια, τέντες και περίπτερα που συνολικά δεν πρέπει να υπερβαίνουν το 20% της επιφάνειας του κοινόχρηστου χώρου και θα πρέπει να εντάσσονται σε εγκεκριμένο συνολικό σχεδιασμό,
   ii) εγκαταστάσεις υπαίθριων παιδότοπων και μικροί υπαίθριοι χώροι άθλησης, όπως διάδρομοι βάδην και απλά όργανα άθλησης που δεν συνιστούν αθλητική εγκατάσταση, συνολικής επιφανείας έκαστος μέχρι 5% της επιφανείας του κοινοχρήστου χώρου,
   iii) βοηθητικής χρήσης χώροι όπως, φυλάκια μέχρι 4,0 μ2, μικρές αποθήκες απαραίτητων εργαλείων μέχρι 4,0 μ2, αποχωρητήρια επιφανείας μέχρι 4,0 μ2, μικρά αποδυτήρια για την εξυπηρέτηση των χώρων άθλησης και των παιδότοπων μέχρι 6,00 μ2 και με μέγιστο ύψος 2,70 μ., καθώς και κατασκευές φύλαξης ποδηλάτων μέχρι 4,00 μ2.
   iv) πάγκοι, τεχνητές κερκίδες μέχρι 50 ατόμων,
   v) εγκαταστάσεις φωτισμού, τηλεφωνικοί θάλαμοι και μονάδες οπτικού δικτύου (ΜΟΔ ή ΟΝΚ) (Υπαίθριοι Κατανεμητές Οπτικού Δικτύου), εξοπλισμός που εξυπηρετεί νέες τεχνολογίες και καινοτόμες εφαρμογές για την εξυπηρέτηση των πολιτών (π.χ. σημεία φόρτισης κινητών τηλεφώνων, ψηφιακές πληροφοριακές πινακίδες, κ.ά).

γ) Κατασκευές για τον εξωραϊσμό, την αισθητική αναβάθμιση των χώρων αυτών, καθώς και την εξυπηρέτηση του κοινού:
   i) εγκαταστάσεις στήριξης και αναρρίχησης φυτών, σιντριβάνια και υποδομές στοιχείων νερού, ανθοδόχες λίμνες (με τους απαραίτητους χώρους, δεξαμενές και άντλησης), εγκαταστάσεις για την ανάδειξη μνημείων ή έργων τέχνης,
   ii) περίπτερα για σταθμαρχεία ή πώληση καρτών ή/και εισιτηρίων των αστικών ή υπεραστικών συγκοινωνιών εφόσον εξυπηρετούν αστικές ανάγκες, ή περιπτέρων για πώληση καρτών ή καταβολής χρηματικού αντιτίμου για την χρήση κοινόχρηστων ποδηλάτων ή/και οχημάτων μικροκινητικότητας. Η επιφάνεια και η αισθητική ένταξη των παραπάνω περιπτέρων στο περιβάλλον καθώς και η θέση τους, που δεν θα παρεμποδίζει την κίνηση πεζών (συμπεριλαμβανομένων

των ατόμων με αναπηρία και των εμποδιζόμενων ατόμων) και οχημάτων, ελέγχεται και εγκρίνεται από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής μετά από πρόταση του αρμόδιου για την κατασκευή - λειτουργία φορέα και γνώμη του οικείου Δήμου, τηρουμένων των προϋποθέσεων της υπό στοιχεία Φ 443531/24/300030/17-7-1969 κοινής υπουργικής απόφασης, όπως αυτή τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από την υπό στοιχεία Φ900/12/158489/23-6-2006 κοινή υπουργική απόφαση (Β424), και του άρθρου 22 του ν.δ.1044/1971.

δ) Κατασκευές και εγκαταστάσεις για τη στάση και αναμονή των επιβατών μέσων μαζικής μεταφοράς, καθώς και τη στάση και τη στάθμευση ποδηλάτων και οχημάτων μικροκινητικότητας ιδιωτικών ή κοινόχρηστων (ποδηλατοστάστες - κατασκευές πρόσδεσης).

Όλες οι ανωτέρω κατασκευές και εγκαταστάσεις πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο και υλοποιούνται από τον οικείο δήμο ή από άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς ή νομικά πρόσωπα ή ιδιώτες, ύστερα από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και έγκριση της αντίστοιχης μελέτης από την αρμόδια τεχνική υπηρεσία του Δήμου ή, ελλείψει αυτής, της οικείας Περιφέρειας. Προϋπόθεση για την έγκριση της μελέτης είναι η διασφάλιση της τήρησης όλων των γενικών και ειδικότερων κατά περίπτωση προδιαγραφών ασφαλείας για την κατασκευή, χρήση και λειτουργία των ανωτέρω κατασκευών και εγκαταστάσεων. Στην περίπτωση υπέργειων κατασκευών και εγκαταστάσεων, απαιτείται έγκριση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΣΑ).

Άρθρο 2

Δεν απαιτείται οικοδομική άδεια για τις εξής κατηγορίες εγκαταστάσεων της παρ.2 του άρθρου 20 του ν.4067/2012 στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους: α) Κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).

β) Σταθμοί μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό τους, εγκατεστημένες από υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή των Περιφερειών και των Δήμων.

γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

δ) Κεντρικοί λέβητες ή μονάδες Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ) για τηλεθέρμανση.

ε) Σημεία επαναφόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων. Όλες οι ανωτέρω κατασκευές και εγκαταστάσεις εκτελούνται βάσει μελετών και σχεδίων της αρμόδιας κατά περίπτωση αρχής, μετά από κοινοποίηση της μελέτης στην οικεία Υπηρεσία Δόμησης. Στην περίπτωση υπέργειων εγκαταστάσεων, απαιτείται έγκριση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΣΑ), πλην της ανωτέρω περίπτωσης ε).

Άρθρο 3

Η παρούσα αντικαθιστά την υπ' αρ. 52716/2001 απόφαση της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Κατασκευές και εγκαταστάσεις στους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια οικοδομής» (Β1663).

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

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 24 Νοεμβρίου 2020

Α.Π.: οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/57930/2029 – 7.6.2022

Κατηγορίες των κατασκευών ή εγκαταστάσεων, για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια δόμησης εντός χερσαίας ζώνης λιμένος.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Την παρ.5 του άρθρου 137 του ν.4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις.» (Α245).
2. Τον ν.4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α133).
3. Τον ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α79).
4. Τον ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α167).
5. Το π.δ.132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας» (Α160).
6. Το π.δ.13/2018 «Οργανισμός Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής» (Α26).
7. Το π.δ.83/2019 «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α121).
8. Το π.δ.84/2019 «Σύσταση και κατάργηση Γενικών Γραμματειών και Ειδικών Γραμματειών/Ενιαίων Διοικητικών Τομέων Υπουργείων» (Α123).
9. Το π.δ.62/2020 «Διορισμός Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α155).
10. Την υπ' αρ.2/07.01.2021 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β45).
11. Το άρθρο 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ.63/2005, Α98), το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με την παρ.22 του άρθρου 119 του ν.4622/2019 (Α133).
12. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού,

αποφασίζουμε :

Άρθρο 1

Επιπρόσθετα των οριζόμενων στο άρθρο 30 του ν.4495/2017 δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας στις εξής κατηγορίες κατασκευών ή εγκαταστάσεων εντός Χερσαίας ή εξομοιωμένης Ζώνης Λιμένων :

α. Προκατασκευασμένοι οικίσκοι για την έκδοση εισιτηρίων, κάλυψη αναγκών φύλαξης και ασφάλειας λιμένα καθώς και προστασίας περιβάλλοντος, μέγιστους ύψους 3,5 μ. και μέγιστης επιφάνειας 30 τ.μ., χωρίς σύνδεση με δίκτυα κοινής ωφέλειας πλην αυτών που αφορούν σε ενέργεια και τηλεπικοινωνίες.

β. Κατασκευές απαραίτητες για την κίνηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων, όπως κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) και οδηγοί όδευσης πεζών.

γ. Στέγαστρα για τη στάση και αναμονή των επιβατών πλοίων, λεωφορείων και ταξί έως μέγιστου ύψους 3 μ. και μέγιστης επιφάνειας 10 τ.μ.

δ. Κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).

ε. Σταθμοί μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων καθώς και ελέγχου κυκλοφορίας πλοίων με τον αναγκαίο εξοπλισμό τους για εξυπηρέτηση αναγκών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, των Περιφερειών και των Δήμων.

Άρθρο 2
Διαδικασία ελέγχου από άποψη ασφάλειας και αισθητικής

1. Όλες οι παραπάνω κατασκευές και εγκαταστάσεις πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο, με αρμονική ένταξη στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον ως προς τον σχεδιασμό και τα υλικά και η θέση τους δεν θα πρέπει να εμποδίζει την κίνηση πεζών (συμπεριλαμβανομένων των ατόμων με αναπηρία και των εμποδιζόμενων ατόμων) και οχημάτων.
2. Αδειοδοτούνται και υλοποιούνται σύμφωνα με τις ισχύουσες, κατά περίπτωση, διατάξεις στη χερσαία ή εξομοιούμενη ζώνη λιμένα. Για τις περιπτώσεις λιμένων που εφάπτονται με περιοχές ειδικού ενδιαφέροντος (παραδοσιακοί οικισμοί, αρχαιολογικοί χώροι) απαιτείται κατά περίπτωση έγκριση της σχετικής μελέτης από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) ή/και από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.
3. Η απόφαση για την εκτέλεση του έργου κοινοποιείται στην οικεία Υπηρεσία Δόμησης.

Άρθρο 3

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.
Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 7 Ιουνίου 2022

Α.Π.: οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/61939/2576 – 25.06.2021

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΓΕΝ.ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑΤΑ Α & Γ
Ταχ. Διευθ. : Αμαλιάδος 17, Ταχ. Κώδ.: 115 23 Αθήνα
Πληροφορίες : Π. Συφαλάκης, Ο. Παπαδοπούλου
Τηλέφωνο: 213-1515221, 213-1515213
Email: daoka@prv.ypeka.gr

ΠΡΟΣ:
1. Τις Διευθύνσεις ΠΕΧΩΣΧ της Επικράτειας (για την ενημέρωση των Υπηρεσιών Δόμησης χωρικής τους αρμοδιότητας)
2. Τ.Ε.Ε (ως διαχειριστή του Πληροφοριακού συστήματος αυθαιρέτων)

ΚΟΙΝ:
Γρ. Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού
(με την παράκληση για ενημέρωση των Υπηρεσιών του ΥΠΠΟΑ)

Θέμα: Οδηγίες για την εφαρμογή του άρθρου 116 του ν.4495/17, όπως ισχύει.

Η παρούσα οδηγία αποσκοπεί στην κωδικοποίηση και αποσαφήνιση του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου σχετικά με την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών και αυθαίρετα εγκατεστημένων χρήσεων σε ακίνητα ευρισκόμενα εντός παραδοσιακών οικισμών, ιστορικών τόπων, αρχαιολογικών χώρων, και λοιπών προστατευόμενων από άποψης πολιτιστικής κληρονομιάς περιοχών.
Κατ' αρχήν, επισημαίνεται ότι τα ζητήματα υπαγωγών αυθαιρέτων ρυθμίζονται αποκλειστικά από τις διατάξεις του Τμήματος Δ του ν.4495/17, όπως ισχύει, καθώς και από τις διατάξεις περί αναστολής επιβολής κυρώσεων των προϊσχυσάντων νόμων. Ως προς τους ειδικούς όρους, τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών και αυθαίρετα εγκατεστημένων χρήσεων που βρίσκονται εντός αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων, παραδοσιακών οικισμών κλπ, εφαρμόζονται τα οριζόμενα στο άρθρο 116, όπως ισχύει σήμερα, μετά την τροποποίησή του με το άρθρο 227 του ν.4610/2019.
Ειδικότερα, στο άρθρο 116 προβλέπονται τέσσερις (4) ξεχωριστές διαδικασίες ελέγχου και ολοκλήρωσης υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/2017, αυθαιρέτων κατασκευών σε παραδοσιακούς οικισμούς και λοιπούς προστατευόμενους χώρους. Οι διαδικασίες αυτές και οι αντίστοιχες περιπτώσεις που αφορούν είναι οι εξής :

1. Διαδικασία της παραγράφου 1 του άρθρου 116.
Στη διαδικασία της παραγράφου 1 του άρθρου 116 υπάγονται:
α) αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, οι οποίες έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού και
β) αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό τμήμα πόλης και σε παραδοσιακούς οικισμούς άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) κατοίκων, οι οποίες είτε έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της πράξης χαρακτηρισμού είτε μεταγενέστερα.
Για τις αυθαίρετες κατασκευές των παραπάνω περιπτώσεων (α) και (β) υποβάλλεται υποχρεωτικά στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ, μαζί με τα λοιπά δικαιολογητικά του άρθρου 99 του ν.4495/17, και τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού στην οποία τεκμηριώνεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις για τον παραδοσιακό οικισμό ή το παραδοσιακό τμήμα πόλης. Κατά τα λοιπά, ακολουθούνται για την υπαγωγή οι προβλεπόμενες από τον νόμο γενικές διατάξεις και διαδικασίες, χωρίς να απαιτείται κάποια άλλη εγκριτική διαδικασία.
Στην περίπτωση παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος πόλης άνω των πέντε χιλιάδων (5000) κατοίκων που διέπονται κατά τομείς και από άλλα ειδικά διατάγματα προστασίας που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4 του ν.1577/85, προϋπόθεση για την ολοκλήρωση της υπαγωγής είναι η υποβολή σχετικής αίτησης στην επιτροπή της παρ.3 του άρθρου 116 και η έκδοση θετικής απόφασης αυτής, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ.2 του άρθρου 116 και τη διαδικασία που περιγράφεται παρακάτω.

2. Διαδικασία της παραγράφου 2 του άρθρου 116.
Στην διαδικασία της παραγράφου 2 του άρθρου 116 υπάγονται:
α) η προαναφερόμενη εξαίρεση της παραγράφου 1, ήτοι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών σε παραδοσιακό τμήμα πόλης και σε παραδοσιακούς οικισμούς άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) κατοίκων που διέπονται κατά τομείς και από άλλα ειδικά

διατάγματα προστασίας που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4 του ν.1577/85 και

β) αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των κατηγοριών 2 έως 5 του άρθρου 96 που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των πέντε χιλιάδων (5.000) κατοίκων και έχουν ολοκληρωθεί μετά τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού.

Για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεων των παραπάνω περιπτώσεων στις διατάξεις του ν.4495/17, αφού υποβληθούν στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ τα δικαιολογητικά των περ. α', ι' και ια' του άρθρου 99, υποβάλλεται αίτηση του ενδιαφερόμενου στην επιτροπή της παρ. 3 του άρθρου 116, η οποία συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά της παραγράφου 4 του άρθρου 116. Η επιτροπή, αφού εξετάσει τα δικαιολογητικά και τη δυνατότητα υπαγωγής με βάση την αισθητική ένταξη των αυθαιρέτων κατασκευών στο σύνολο του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον και την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του παραδοσιακού οικισμού ή του παραδοσιακού τμήματος πόλης, αποδέχεται ή απορρίπτει την αίτηση. Η επιτροπή δύναται, προκειμένου να αποδεχθεί την αίτηση, να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής των αυθαιρέτων στους ισχύοντες μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του παραδοσιακού οικισμού, οι οποίες πραγματοποιούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υποπαράγραφο δ) της παρ.2 του άρθρου 116. Η επιτροπή, εφαρμόζει τις διατάξεις των παραγράφων 2, 4 και 8 του άρθρου 116 και η υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών ολοκληρώνεται μετά την έκδοση σχετικής σύμφωνης απόφασής της.

Η επιτροπή, μετά την θετική κρίση της, ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Επισημαίνεται ότι:

- η παραπάνω διαδικασία δεν εφαρμόζεται για αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 1 του άρθρου 96 (δηλαδή προ της 9.6.1975), καθόσον ο πρώτος χαρακτηρισμός παραδοσιακών οικισμών έγινε το 1978, και ως εκ τούτου τυχόν αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις της κατηγορίας 1 σε παραδοσιακούς οικισμούς ή παραδοσιακά τμήματα πόλης που προϋφίστανται του χαρακτηρισμού του οικισμού, εμπίπτουν στη διαδικασία της παρ.1 του άρθρου 116, και για την τακτοποίηση αυτών ακολουθείται η διαδικασία υπαγωγής των γενικών διατάξεων του νόμου με υποβολή τεχνικής έκθεσης του εξουσιοδοτημένου μηχανικού και δεν απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της επιτροπής της παρ.3 του άρθρου 116.
- σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.5 του άρθρου 116, προϋπόθεση για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών σε παραδοσιακούς οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, οι οποίες έχουν ολοκληρωθεί μετά τη δημοσίευση της πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού, είναι να μην υπερβαίνουν οποιονδήποτε όρο δόμησης σε ποσοστό άνω του 40%. Τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που προϋφίστανται του χαρακτηρισμού, δεν συνυπολογίζονται στο προαναφερόμενο ποσοστό. Η συνδρομή της εν λόγω προϋπόθεσης ελέγχεται από την επιτροπή της παρ.3 του άρθρου 116 κατά την εξέταση της μορφολογικής και αισθητικής ένταξης του αυθαιρέτου.

Σημειώνεται επίσης ότι μεταβατικά, και μέχρι τη συγκρότηση των επιτροπών της παρ.3 του άρθρου 116, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 της υπ΄αρίθμ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/43729/460/11-5-2020 Απόφασης Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Καθορισμός οργάνων που ασκούν μεταβατικά τις αρμοδιότητες των Επιτροπών Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, των Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας, των ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., των Επιτροπών των παρ. 3 και 9.α του άρθρου 116 και της Επιτροπής της παρ. 10 του άρθρου 117 του ν.4495/2017» (ΦΕΚ 1940/Β/21.5.2020), τις αρμοδιότητές τους ασκούν τα οικεία Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) του άρθρου 7 του ν.4495/2017.

3. Διαδικασία της παραγράφου 9α του άρθρου 116.

Στην συγκεκριμένη διαδικασία υπάγονται:

α) αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 96, που βρίσκονται σε αρχαιολογικούς χώρους στους οποίους το ΥΠΠΟΑ ασκεί έλεγχο, σε ιστορικούς τόπους και στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται από τις διατάξεις του ν.3028/02. Επισημαίνεται ότι η αναφορά στο περιβάλλον μνημείων δεν παραπέμπει σε οικισμούς ή τμήματα πόλεων που έχουν χαρακτηρισμό ιστορικού διατηρητέου μνημείου, διότι για αυτές τις περιπτώσεις εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παρ.9 του άρθρου 117.

β) αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 96, σε οικισμούς, τμήμα πόλης ή τόπους που υπάγονται σε καθεστώς προστασίας λόγω διπλού ή και πολλαπλού χαρακτηρισμού, ένας εκ των οποίων να εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ν.3028/02, όπως ενδεικτικά παραδοσιακός οικισμός και αρχαιολογικός χώρος, παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος.

Κατά τη διαδικασία αυτή και αφού έχει προηγηθεί η υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ δήλωσης υπαγωγής συνοδευόμενη από τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων α΄, ι΄ και ια΄ του άρθρου 99, στη συνέχεια υποβάλλεται αίτηση του ενδιαφερόμενου στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού συνοδευόμενη από φάκελο που περιέχει τα δικαιολογητικά της παρ.4 του άρθρου 116 .

Η Αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού εξετάζει το αίτημα και τα δικαιολογητικά που υποβλήθηκαν και εκδίδει εντός προθεσμίας 60 ημερών σχετική διοικητική πράξη με την οποία γνωμοδοτεί, για το αν η υπαγωγή αυτή προκαλεί ή όχι άμεση ή έμμεση βλάβη στο πολιτιστικό αγαθό.

Μετά την έκδοση της ως άνω γνωμοδότησης ή μετά από την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας των 60 ημερών, για την ολοκλήρωση της προβλεπόμενης διαδικασίας, ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει με αίτηση του τον φάκελο, με την τυχόν γνωμοδότηση, τη θεωρημένη αποτύπωση και τεχνική έκθεση από την αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και τα υπόλοιπα δικαιολογητικά της παρ.4 του άρθρου 116 και η δήλωση υπαγωγής εξετάζεται από την επταμελή επιτροπή της εν λόγω παραγράφου και μέχρι τη συγκρότηση αυτής από το οικείο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α., ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ. ή

ΚΕ.Σ.Α.Α.), το οποίο ασκεί μεταβατικά τις αρμοδιότητες της επταμελούς επιτροπής της παραγράφου 9 και έως την συγκρότηση της, σύμφωνα με το άρθρο 5 της υπ΄ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/43729/460/11-5-2020 Απόφασης Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η επιτροπή και μέχρι τη συγκρότηση της το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, αφού εξετάσει τα υποβληθέντα αποφασίζει εντός προθεσμίας 60 ημερών από την έκδοση της γνωμοδότησης ή από τη λήξη της προθεσμίας έκδοσής της, για την έγκριση - διατήρηση ή μη των δηλωθεισών αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων εντός του προστατευόμενου πολιτιστικού αγαθού (αρχαιολογικός χώρος, ιστορικός τόπος, περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται από τις διατάξεις του ν.3028/02 ή οικισμούς με διπλό ή πολλαπλό χαρακτηρισμό), εφαρμόζοντας αναλογικά τα οριζόμενα στις περιπτώσεις β', γ' και δ' της παρ.2 και της παρ.4 του άρθρου 116, συνεκτιμώντας την τυχόν διατυπωθείσα γνώμη της αρμόδιας Υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού και έχοντας επιπρόσθετα τη δυνατότητα να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής στους μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του οικισμού.

Σε περίπτωση που απαιτούνται εργασίες προσαρμογής αυτές πραγματοποιούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα και κατ' αντιστοιχία της υποπαραγράφου δ) της παρ.2 του άρθρου 116. Η επταμελής επιτροπή και μέχρι τη συγκρότηση της το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, μετά την θετική κρίση της, ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Επισημαίνεται ότι :

Η προθεσμία των 60 ημερών, εντός της οποίας θα πρέπει να γνωμοδοτήσουν οι αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΠΟΑ, θα πρέπει να τηρείται, για την εύρυθμη ολοκλήρωση της διαδικασίας. Άλλωστε, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση της διάταξης «Πλέον δηλαδή, τίθεται μεν ως προϋπόθεση της τακτοποίησης η έκδοση γνωμοδότησης του ΥΠΠΟΑ, η οποία κατατείνει στην προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας, αλλά παράλληλα τίθεται δεσμευτική προθεσμία εντός οποίας θα πρέπει να εκδοθεί η γνωμοδότηση, ώστε να διασφαλίζεται η πρόοδος της διαδικασίας». Σε περίπτωση που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, τότε η διαδικασία ολοκληρώνεται χωρίς τη σχετική γνωμοδότηση των υπηρεσιών του ΥΠΠΟΑ, με μόνη την απόφαση της επταμελούς επιτροπής (μεταβατικά ΚΕΣΑ), σύμφωνα και με την παρ.4 του άρθρου 20 του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας (ν.2690/99). Η εν λόγω εκδοθείσα απόφαση, δεσμεύει τη Διοίκηση. Τυχόν εκπρόθεσμη γνωμοδότηση των υπηρεσιών του ΥΠΠΟΑ, μετά το πέρας της ταχθείσας προθεσμίας των 60 ημερών δεν ανατρέπει την καθοριζόμενη στον νόμο διαδικασία και τις συνέπειες αυτής και δεν αποτελεί λόγο ακύρωσης της υποβληθείσας δήλωσης υπαγωγής.

4. Διαδικασία της παραγράφου 9β του άρθρου 116.

Στη διαδικασία της παραγράφου 9β υπάγονται :

α) αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 1, 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 96 στο περιβάλλον Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς,

β) αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 5 του άρθρου 96 σε αρχαιολογικούς χώρους ή σε ιστορικούς τόπους ή στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται από τις διατάξεις του ν.3028/02,

γ) οι περιπτώσεις της παρ.9 του άρθρου 117 του ν.4495/17, δηλαδή αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε κτίρια που βρίσκονται εντός τμημάτων πόλεων ή οικισμών που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία, καθώς και σε κτήρια που βρίσκονται εντός μνημείων παγκόσμιας κληρονομιάς.

Κατά την διαδικασία αυτή και αφού έχει προηγηθεί η υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ δήλωσης υπαγωγής, συνοδευόμενη με τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων α΄, ι΄ και ια΄ του άρθρου 99, κατατίθεται στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού αίτηση του ενδιαφερόμενου συνοδευόμενη από φάκελο που περιέχει τα δικαιολογητικά της παρ.4 του άρθρου 116.

Η αίτηση υπαγωγής και τα υποβληθέντα δικαιολογητικά εξετάζονται από την αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΠΟΑ, και ύστερα από σύμφωνη αιτιολογημένη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου, εκδίδεται απόφαση έγκρισης ή μη της υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/17. Σε περίπτωση έκδοσης θετικής απόφασης, η αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΠΟΑ ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής. Με την παραπάνω απόφαση, δύναται να επιβληθούν όροι και περιορισμοί στον όγκο, τη μορφή και τη χρήση του αυθαιρέτου για την προσαρμογή αυτού στο προστατευόμενο περιβάλλον, ώστε να εντάσσεται στα μορφολογικά πρότυπα του προστατευόμενου πολιτιστικού αγαθού και να μην το αλλοιώνει. Σε περίπτωση που απαιτούνται εργασίες προσαρμογής, αυτές πραγματοποιούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα και κατ΄ αντιστοιχία της υποπαραγράφου δ) της παρ.2 του άρθρου 116. Στη συνέχεια, η ίδια υπηρεσία ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός (δύο) ημερών από την ημέρα έκδοσης της σχετικής διοικητικής πράξης πιστοποίησης, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Σημειώνεται, ότι σε αντίθεση με τη διαδικασία της παρ.9α του άρθρου 116 κατά την οποία η αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΠΟΑ γνωμοδοτεί για τυχόν πρόκληση βλάβης στο προστατευόμενο αγαθό από την αυθαίρετη κατασκευή και η απόφαση για την έγκριση ή μη της υπαγωγής εκδίδεται από την επταμελή επιτροπή, κατά τη διαδικασία της παραγράφου 9β η υπαγωγή εγκρίνεται μόνο με την απόφαση του ΥΠΠΟΑ, όπως προκύπτει και από την αιτιολογική έκθεση της διάταξης σύμφωνα με την οποία, «… αντί της σύμφωνης γνώμης, για την τακτοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων όλων των κατηγοριών του αρ.96 του ν.4495/17 σε νεώτερα μνημεία η σε κτίρια εντός χώρων ιδιάζουσας πολιτιστικής αξίας, απαιτείται απόφαση έγκρισης του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.».

Επίσης, για την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξέτασης αιτημάτων υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων της παρ.9β από τις υπηρεσίες του ΥΠΠΟΑ, δεν τίθενται από τον νόμο δεσμευτικές χρονικές προθεσμίες. Ωστόσο, για την πρόοδο των διαδικασιών και με δεδομένη την ύπαρξη καταληκτικής ημερομηνίας για την υποβολή αιτημάτων υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών σύμφωνα με τον ν.4495/17, δέον όλα τα εμπλεκόμενα μέρη να καταβάλλουν κάθε δυνατή προσπάθεια για την

ανταπόκριση στα υποβληθέντα αιτήματα εντός ευλόγου χρόνου.

Γενικές οδηγίες για τον ασκούμενο έλεγχο, που αφορούν όλες τις διαδικασίες και για την ορθή εφαρμογή των διατάξεων του νόμου.

1. Η αρχική υποβολή δήλωσης υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ κατά τα οριζόμενα στην παρ.5 του άρθρου 81 και συνοδευόμενη από τα δικαιολογητικά α, ι και ια του άρθρου 99, αποτελεί προαπαιτούμενη ενέργεια για την εξέταση της υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό και προστατευόμενες περιοχές (αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται από τις διατάξεις του ν.3028/02 και στο περιβάλλον Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς) στις διατάξεις του ν.4495/17, από τις αρμόδιες Υπηρεσίες και τα γνωμοδοτικά όργανα του άρθρου 116.
2. Η αίτηση που υποβάλλεται σε όλες τις κατά περίπτωση αρμόδιες Υπηρεσίες και επιτροπές για την εξέταση της δήλωσης υπαγωγής, συνοδεύεται από το σύνολο των προβλεπόμενων στην παρ. 4 του άρθρου 116 δικαιολογητικών, ήτοι :
   - Αρχιτεκτονική Αποτύπωση & τεχνική έκθεση
   - Φωτογραφική τεκμηρίωση
   - Τοπογραφικό διάγραμμα
   - Υπεύθυνη δήλωση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού
   - Αποδεικτικά χρόνου κατασκευής
   - Αποδεικτικά δικαιώματος υπαγωγής του αιτούντος.
3. Για την εφαρμογή των διατάξεων της παρ.9α προβλέπεται η εξέταση των υπαγωγών από τις αρμόδιες κατά περίπτωση Υπηρεσίες του ΥΠΠΟΑ χωρίς διαβίβαση αυτών στα τοπικά συμβούλια Μνημείων. Οι εν λόγω υπηρεσίες εξετάζουν τα υποβληθέντα δικαιολογητικά καθώς και την τήρηση των κατά περίπτωση προϋποθέσεων που ορίζονται στο άρθρο 116, προτού προβούν σε αιτιολογημένη γνωμοδότηση για την έγκριση ή μη υπαγωγής του συνόλου ή μέρους των δηλωθεισών αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων. Επισημαίνεται ότι ο ρόλος του οικείου ΚΕΣΑ, μεταβατικά και έως την συγκρότηση της επταμελούς επιτροπής, στην τήρηση της διαδικασίας της παρ.9α είναι αποφασιστικός, δεδομένου ότι αυτό εγκρίνει ή όχι την υπαγωγή, ενώ ο ρόλος των υπηρεσιών του ΥΠΠΟΑ στην προκειμένη περίπτωση γνωμοδοτικός.
   Για την εφαρμογή των διατάξεων της παρ.9β καθώς και της παρ.9 του άρθρου 117 αποφασιστικό ρόλο για την υπαγωγή η μη των δηλωθεισών αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων έχουν μόνο οι υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού οι οποίες εκδίδουν τη σχετική εγκριτική ή όχι απόφαση, τηρώντας την εκάστοτε ισχύουσα εσωτερική του εν λόγω Υπουργείου διαδικασία (παραπομπή θέματος σε Τοπικό ή Κεντρικό συμβούλιο).
4. Τυχόν επιβολή εργασιών προσαρμογής, αφορά αποκλειστικά την εξεταζόμενη αυθαίρετη κατασκευή και δεν μπορεί να επεκτείνεται σε άλλες νομίμως υφιστάμενες κατασκευές του ακινήτου. Άλλωστε, η προσαρμογή αποσκοπεί στην αισθητική τους ένταξη στο σύνολο του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον και την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία της περιοχής.
5. Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, τα οποία βρίσκονται εντός παραδοσιακών οικισμών, εντός παραδοσιακών τμημάτων πόλεων καθώς και εντός περιοχών που υπάγονται σε καθεστώς προστασίας υπό τις διατάξεις του ν.3028/02, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της περίπτωσης α της παρ.2 στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου και προ της υποβολής των σχετικών αιτήσεων για την εξέταση της υπαγωγής των δηλωθεισών αυθαιρέτων κατασκευών από το αρμόδιο κατά περίπτωση όργανο, επιτροπή ή τυχόν υπηρεσία του ΥΠΠΟΑ. Την υποχρέωση δε ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.
6. Υπαγωγές, η διαδικασία των οποίων έχει περαιωθεί με προγενέστερες του ν.4495/17 διατάξεις (ν.4014/2011, ν.4178/2013, κλπ), καθώς και μη ολοκληρωμένες υπαγωγές, οι οποίες ωστόσο δεν μεταφέρονται στον ν.4495/17 και θα περαιωθούν σύμφωνα με τις προγενέστερες διατάξεις και διαδικασίες, δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 116 του ν.4495/17 και δεν εξετάζονται βάσει των προβλεπόμενων από την εν λόγω διάταξη διαδικασιών. Οι εμπλεκόμενες υπηρεσίες δεν νομιμοποιούνται να ζητούν την εφαρμογή της νέας διαδικασίας (ν.4495/17) για τις εν λόγω πράξεις. Ακολούθως, οι ατομικές διοικητικές πράξεις που αφορούν υπαγωγές, η διαδικασία των οποίων είτε έχει περαιωθεί, είτε δύναται να περαιωθεί σύμφωνα με τις προγενέστερες του ν.4495/17 διατάξεις και εντός των προβλεπομένων από αυτές προθεσμιών που εξακολουθούν να ισχύουν, καθώς και τα σχετιζόμενα με αυτές εμπράγματα δικαιώματα, δεν χωρούν αμφισβήτηση ως προς την εγκυρότητα τους.
7. Τέλος, επισημαίνεται ότι η ορθή τήρηση των προαναφερομένων διαδικασιών από όλα τα εμπλεκόμενα μέρη, τα οποία έχουν και την αναλογούσα ευθύνη στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων τους, είναι απαραίτητη για τη διασφάλιση, τόσο της νομιμότητας των διοικητικών πράξεων που έχουν εκδοθεί ή θα εκδοθούν εφ' εξής, όσο και των συνεπειών τους, μεταξύ των οποίων αναφέρουμε ενδεικτικά την αναστολή επιβολής κυρώσεων, τη δυνατότητα μεταβίβασης, τη δυνατότητα λήψης άδειας λειτουργίας, ή την τυχόν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση. Επισυνάπτεται, ως παράρτημα, συνοπτικός πίνακας περιπτώσεων αυθαιρέτων κατασκευών και διαδικασιών του άρθρου 116 του ν.4495/2017.

Ο Υφυπουργός Περιβάλλοντος & Ενέργειας
Νικόλαος Ταγαράς

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 116 Ν.4495/2017

παράγραφος	αυθαίρετες κατασκευές	διαδικασία έγκρισης	Αρμόδια Συμβούλια
1 άρθρου 116	προ του χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού	Γενική διαδικασία με υποβολή τεχνικής έκθεσης μηχανικού	
	σε παραδοσιακούς οικισμούς ή τμήματα πόλης > 5000 κατοίκων, μετά τον χαρακτηρισμό ως παραδοσιακό, που ΔΕΝ διέπονται από ειδικότερα διατάγματα προστασίας	Γενική διαδικασία με υποβολή τεχνικής έκθεσης μηχανικού	
	κατηγορίας 1 άρθρου 96, σε οικισμούς < 5000 κατοίκων	Γενική διαδικασία με υποβολή τεχνικής έκθεσης μηχανικού	
2 άρθρου 116	σε παραδοσιακούς οικισμούς ή τμήματα πόλης > 5000 κατοίκων που διέπονται από ειδικότερα διατάγματα προστασίας	Απόφαση της 5μελούς επιτροπής / μεταβατικά Σ.Α. για την έγκριση ή μη της υπαγωγής και εφαρμογή των παρ. 2, 4 και 8	ΣΑ (μεταβατικά και έως την συγκρότηση της 5μελούς)
	κατηγορίας 2 έως 5 του άρθρου 96, σε οικισμούς με πληθυσμό άνω των 2000 κατοίκων και κάτω των 5000 κατοίκων, μετά τον χαρακτηρισμό ως παραδοσιακό	Απόφαση της 5μελούς επιτροπής / μεταβατικά Σ.Α. για την έγκριση ή μη της υπαγωγής και εφαρμογή των παρ. 2, 4 και 8	ΣΑ (μεταβατικά και έως την συγκρότηση της 5μελούς)
5 άρθρου 116	κατηγορίας 2 έως 5 του άρθρου 96, σε παραδοσιακούς οικισμούς με πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων, μετά τον χαρακτηρισμό ως παραδοσιακό, εφόσον οι αυθαιρεσίες δεν υπερβαίνουν το ποοσοστό του 40% οποιουδήποτε όρου δόμησης	Απόφαση της 5μελούς επιτροπής / μεταβατικά Σ.Α. για την έγκριση ή μη της υπαγωγής και εφαρμογή των παρ. 2, 4 και 8	ΣΑ (μεταβατικά και έως την συγκρότηση της 5μελούς)
	κατηγορίας 2 έως 5 του άρθρου 96, σε παραδοσιακούς οικισμούς με πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων, μετά τον χαρακτηρισμό ως παραδοσιακό, εφόσον οι αυθαιρεσίες υπερβαίνουν το ποοσοστό του 40% οποιουδήποτε όρου δόμησης	Απαγορεύεται η υπαγωγή	
9α άρθρου 116	α) κατηγορ. 1 έως 4 αρθρ. 96 σε αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό τόπο ή στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται από τον ν.3028/02 β) κατηγορ. 1 έως 4 αρθ. 96 σε οικισμούς με παράλληλους χαρακτηρισμούς ένας εκ των οποίων να εμπίπτει στην αρμοδιότητα του ΥΠΠΟΑ	Γνωμοδότηση των υπηρεσιών του ΥΠΠΟΑ εντός 60 ημ. χωρίς εξέταση του θέματος από αρμόδιο συμβούλιο του ΥΠΠΟΑ και Απόφαση της 7μελούς επιτροπής / μεταβατικά ΚΕΣΑ για την έγκριση ή μη της υπαγωγής και εφαρμογή των παρ. 2, 4 και 8, μετά από έκδοση διοικητικής πράξης	ΚΕΣΑ, ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ. Θ ΚΕ.Σ.Α.Α (μεταβατικά και έως την συγκρότηση της 7μελούς).

9β άρθρου 116	α) κατ. 5 σε αρχ. χώρους ή ιστορικούς τόπους ή στο περιβάλλον μνημείων που προστατ. από τον ν.3028/02, β) κατηγορίας 1 έως 5 άρθρ. 96 στο περιβάλλον μνημείων παγκόσμιας κληρονομιάς, γ) εντός τμημάτων πόλεων ή οικισμών που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή εντός μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς (περιπτ. παρ. 9 άρθρου 117)	Απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού για την έγκρισης ή μη της υπαγωγής, ύστερα από αιτιολογημένη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου του και κατ΄ αναλογία εφαρμογή των παρ. 2, 4 και 8	ΚΑΣ, ΚΣΝΜ, ΤΣΜ. κατά περίπτωση

31 Δεκεμβρίου 2021 ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ Αρ. Φύλλου 6769

Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/125377/1667 – 30.12.2021

Καθορισμός του αντικειμένου ελέγχου εντοπισμού και επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων κατασκευών κατ' εφαρμογή του άρθρου 86 του ν.4759/2020.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη :

1. Τον ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α245) και ιδίως το άρθρο 86 αυτού.
2. Τον ν. 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α167).
3. Τον ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος, Οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνης.12.2021ς, των κυβερνητικών οργάνων και της Κεντρικής Δημόσιας Διοίκησης» (Α133).
4. Το π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος (ΥΠΕΝ)» (Α160).
5. Το π.δ. 62/2020 «Διορισμός Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α155).
6. Την υπ' αρ. 2/7-1-2021 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας Νικόλαο Ταγαρά» (Β45).
7. Το άρθρο 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α98), όπως διατηρήθηκε σε ισχύ με την παρ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α133) και το γεγονός ότι από την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού,

αποφασίζουμε :

Άρθρο 1ο - Σκοπός

Σκοπός της παρούσας είναι ο καθορισμός των στοιχείων, που αποτελούν το αντικείμενο του ελέγχου κατά την διαδικασία εντοπισμού αυθαιρέτων κατασκευών και πολεοδομικών παραβάσεων κατόπιν καταγγελίας ιδιώτη ή αυτεπάγγελτα, έπειτα από κίνηση της διαδικασίας των αρμοδίων αρχών. Ειδικότερα, καθορίζεται το αντικείμενο του ελέγχου και η διαδικασία που ακολουθούν οι ελεγκτές δόμησης για την επιβολή κυρώσεων στα καταγγελλόμενα αυθαίρετα.

Άρθρο 2ο - Αντικείμενο Ελέγχου

1. Ο έλεγχος για τον εντοπισμό και την επιβολή κυρώσεων αυθαιρέτων γίνεται από ελεγκτές δόμησης, κατόπιν καταγγελίας ιδιώτη, ή αυτεπαγγέλτως με κίνηση των διαδικασιών από τις αρμόδιες αρχές.
2. Η καταγγελία οφείλει να μην είναι αόριστη και γενική αλλά να αναφέρεται συγκεκριμένα στην αυθαιρεσία που έχει τελεστεί, με αναλυτικά στοιχεία του ακινήτου που αυτή αφορά.
3. Στην περίπτωση που οι καταγγελλόμενες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεων ευρίσκονται εντός κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων χώρων ακινήτου, ο έλεγχος περιορίζεται σε αυτούς και δεν διενεργείται έλεγχος επί των υπολοίπων τμημάτων του κτιρίου ή άλλων κτιρίων επί του οικοπέδου ή γηπέδου.
4. Δεν καταγράφονται ως αυθαιρεσίες οι περιπτώσεις, όπου νόμος ορίζει ότι δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ή περιπτώσεις όπου νόμος ορίζει ως ανεκτές αποκλίσεις σε διαστάσεις και μέγεθος.

Άρθρο 3ο - Διαδικασία ελέγχου

Οι ελεγκτές δόμησης, λαμβάνοντας υπόψη τους όλα τα διαθέσιμα στοιχεία νομιμότητας, τυχόν στοιχεία οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης και αναθεωρήσεων, ενημερώσεων, γνωστοποιήσεων ή/και δηλώσεων υπαγωγής σε νόμους ένταξης

αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων, εγκρίσεις εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, κ.λπ., διενεργούν επιτόπια αυτοψία και καταγράφουν κάθε κατασκευή η οποία δεν καλύπτεται από τα ανωτέρω στοιχεία νομιμότητας και αφορά στο αντικείμενο της καταγγελίας.

Ειδικότερα :

α. Εντοπίζουν και επιμετρούν τις καταγγελλόμενες αυθαιρεσίες και καταγράφουν τις αποκλίσεις που παρατηρούνται ως προς την κατασκευή αυτών και τις αλλαγές στις χρήσεις, σε σχέση με τα προβλεπόμενα στην οικοδομική άδεια καθώς και σε δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους περί αυθαιρέτων. Σε περίπτωση που οι καταγγελλόμενες αυθαίρετες εργασίες εκτελούνται κατά τη διάρκεια ισχύος οικοδομικής άδειας, ελέγχουν εάν αυτές περιγράφονται στην οικοδομική άδεια ή στη γνωστοποίηση πρόσθετων εργασιών.

β. Εφόσον απαιτείται για την εξέταση της καταγγελίας, και αποκλειστικά για τη διαπίστωση της ύπαρξης των καταγγελλόμενων αυθαιρεσιών, κάνουν επιμέτρηση της συνολικής πραγματοποιούμενης δόμησης καθώς και του περιγράμματος της ιδιοκτησίας και καταγράφουν τις αποκλίσεις που παρατηρούνται σε σύγκριση με τα προβλεπόμενα στην οικοδομική άδεια.

γ. Σε περίπτωση μη ύπαρξης σχετικών νομιμοποιητικών στοιχείων (οικοδομική άδεια, δήλωση υπαγωγής σε νόμο περί αυθαιρέτων κατασκευών, κ.λπ.), ο έλεγχος διενεργείται επί του συνόλου της ιδιοκτησίας.

δ. Λαμβάνουν φωτογραφίες των αυθαίρετων κατασκευών/χρήσεων.

ε. Συντάσσουν πόρισμα-έκθεση αυτοψίας σύμφωνα με την παρ.3 του άρθρου 92 του ν.4495/2017 και το συνημμένο σχέδιο Πορίσματος του Παραρτήματος. Στο πόρισμα αναφέρονται η θέση του ακινήτου με συντεταγμένες σε ΕΓΣΑ'87 και ταχυδρομική διεύθυνση, σύντομη περιγραφή του αυθαιρέτου, σκαρίφημα ή όπου υπάρχει οικοδομική άδεια απόσπασμα κατάλληλου σχεδίου της αδείας με επισήμανση των αποκλίσεων, καθώς και οι πολεοδομικές διατάξεις που παραβιάζονται. Εφόσον η κατασκευή εμπίπτει σε ειδικά διατάγματα προστασίας, σε προστατευόμενες περιοχές, πλησίον ρέματος, αιγιαλού-παραλίας κ.λπ. καταγράφεται και ελέγχεται σύμφωνα με τους σχετικούς περιορισμούς. Στο πόρισμα καταγράφονται όλες οι αυθαίρετες κατασκευές με τις διαστάσεις τους και την επιφάνειά τους ανά στάθμη και επισημαίνεται το στάδιο εργασιών αντίστοιχα. Για αυθαίρετες κατασκευές που δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου, καθώς και για αυθαίρετες εγκαταστάσεις, αναφέρονται οι μονάδες μέτρησης και οι ποσότητές τους. Στην περίπτωση ύπαρξης στο ίδιο ακίνητο αυθαιρέτων κατασκευών και πολεοδομικών παραβάσεων, σημειώνονται στον αντίστοιχο πίνακα του πορίσματος έκθεσης αυτοψίας, το οποίο προσαρτάται στην παρούσα.

Άρθρο 4ο - Υπολογισμός Προστίμου

Ο υπολογισμός του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης γίνεται από τους ελεγκτές δόμησης, σύμφωνα με τις παρ.2 και 4 του άρθρου 94 του ν.4495/2017 και αποτελεί τον αρχικό υπολογισμό. Το τελικά επιβαλλόμενο πρόστιμο ορίζεται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ, λαμβάνοντας υπόψη τυχόν ενέργειες των παρ. 3, 5, 6 και του τελευταίου εδαφίου της παρ.4 του άρθρου 94 του ν.4495/2017.

Άρθρο 5ο - Έναρξη Ισχύος

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

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Τα δικαιώματα του φερόμενου ιδιοκτήτη επί της έκθεσης αυτοψίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 93 και 94 του ν.4495/2017, περιλαμβάνουν τα κάτωθι :

1. Αποδοχή της έκθεσης. Αν ο ενδιαφερόμενος, αποδεχθεί με υπεύθυνη δήλωση προς την αρμόδια Υπηρεσία, την έκθεση αυτοψίας, εντός των τριάντα (30) ημερών από τη λήψη γνώσης του, παρέχεται έκπτωση τριάντα τοις εκατό (30%) επί του προστίμου ανέγερσης.
2. Προσφυγή κατά της έκθεσης. Κατά της έκθεσης αυτοψίας, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει στην αρμόδια Υπηρεσία ενδικοφανή προσφυγή. Η άσκηση της προσφυγής και η εκδίκασή της έχουν ανασταλτικό χαρακτήρα. Ο προσφεύγων, επί ποινής απαραδέκτου της προσφυγής του, αναγράφει επ' αυτής τα πλήρη στοιχεία της ταυτότητάς του, τη διεύθυνση κατοικίας του, τον Α.Φ.Μ., καθώς και τη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, προκειμένου να του κοινοποιηθεί η πρόσκληση για ακρόαση ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής, καθώς και η απόφαση επί της προσφυγής του. Η ενδικοφανής προσφυγή κατατίθεται στην αρμόδια Υπηρεσία που την διαβιβάζει στην Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17. Αν απορριφθεί η προσφυγή, η αυθαίρετη κατασκευή είναι κατεδαφιστέα και εφαρμόζονται οι προβλεπόμενες κυρώσεις του άρθρου 94 του ν.4495/2017.

   Αν η προσφυγή περιέχει αίτημα :

   α) υπαγωγής των αυθαιρέτων κατασκευών στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του παρόντος κεφαλαίου, η επιτροπή εξετάζει τα στοιχεία που αποδεικνύουν την τήρηση των προϋποθέσεων υπαγωγής και χορηγεί προθεσμία τριάντα (30) ημερών αναστολής επιβολής κυρώσεων για την προσκόμιση της σχετικής δήλωσης υπαγωγής, προκειμένου να αποφανθεί οριστικά,

   β) έκδοσης άδειας νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών, η επιτροπή υπολογίζει τα πρόστιμα και χορηγεί προθεσμία

αναστολής κατεδάφισης εξήντα (60) ημερών για την προσκόμιση άδειας νομιμοποίησης, η οποία σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να παραταθεί για επιπλέον τριάντα (30) ημέρες. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η κατασκευή κρίνεται κατεδαφιστέα και οριστικοποιούνται τα πρόστιμα,

γ) νομιμοποίησης των αυθαίρετων κατασκευών που έχουν ανεγερθεί πριν από τις 28.7.2011, μέσω υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος, η επιτροπή εξετάζει τα στοιχεία που αποδεικνύουν την τήρηση των προϋποθέσεων υπαγωγής του παρόντος και χορηγεί αποκλειστική προθεσμία αναστολής κατεδάφισης εξήντα (60) ημερών για την προσκόμιση άδειας νομιμοποίησης, η οποία σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να παραταθεί για επιπλέον τριάντα (30) ημέρες. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η κατασκευή κρίνεται κατεδαφιστέα και οριστικοποιούνται τα πρόστιμα.

3. Αυτόβουλη κατεδάφιση αποκατάσταση της αυθαιρεσίας. Αν ο ιδιοκτήτης, καταθέσει υπεύθυνη δήλωση στην αρμόδια Υπηρεσία ενημερώνοντάς την ότι θα προβεί αυτοβούλως στην κατεδάφιση/αποκατάσταση της αυθαιρεσίας και υποβάλλει αίτηση έγκρισης εργασιών κατεδάφισης στο Πληροφοριακό σύστημα, η αρμόδια Υπηρεσία αφού χορηγήσει την εν λόγω έγκριση ορίζει ελεγκτή δόμησης για τη διαπίστωση της κατεδάφισης αποκατάστασης της αυθαιρεσίας, η οποία πρέπει να έχει ολοκληρωθεί εντός εξήντα (60) ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας. Εφόσον διαπιστωθεί η κατεδάφιση/αποκατάσταση σύμφωνα με το πόρισμα του Ελεγκτή Δόμησης, αντί της βεβαίωσης των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, επιβάλλεται εφάπαξ πρόστιμο ύψους πεντακοσίων (500) ευρώ, χωρίς άλλη περαιτέρω κύρωση. Ειδικότερα για πρόχειρες ή προσωρινές κατασκευές, καθώς και λυόμενες κατασκευές, ως αυτές ορίζονται στις παρ.75, 74 και 45 αντίστοιχα του άρθρου 2 του ν.4067/2012, η διαδικασία οικειοθελούς κατεδάφισης/απομάκρυνσης εφαρμόζεται μόνο μία φορά στο ίδιο ακίνητο. Σε περίπτωση υποτροπής επιβάλλονται κανονικά τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης.
4. Ο φερόμενος ιδιοκτήτης, εντός του οριζόμενου χρόνου των τριάντα (30) ημερών, μπορεί να ασκήσει διαφορετικό δικαίωμα για κάθε μία από τις καταγεγραμμένες παραβάσεις της έκθεσης αυτοψίας αυθαιρέτων ή/και της έκθεσης αυτοψίας πολεοδομικών παραβάσεων, δηλώνοντας συγκεκριμένα σε μία ενιαία δήλωση προς την αρμόδια Υπηρεσία, τις προθέσεις του και ενεργώντας αναλόγως.
5. Σε περίπτωση που η διαδικασία είτε της αυτόβουλης κατεδάφισης/αποκατάστασης, είτε της νομιμοποίησης, δεν ολοκληρωθεί με ευθύνη του ιδιοκτήτη εντός των προβλεπομένων προθεσμιών, η αρμόδια Υπηρεσία προβαίνει στη βεβαίωση των προστίμων της έκθεσης αυτοψίας και επέρχονται και οι λοιπές κυρώσεις.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 30 Δεκεμβρίου 2021

Ο Υφυπουργός
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ

31 Δεκεμβρίου 2021 ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ Αρ. Φύλλου 6769

Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/125378/1668 – 30.12.2021

Καθορισμός του αντικειμένου ελέγχου των δηλώσεων αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων κατά τον δειγματοληπτικό έλεγχο δηλώσεων αυθαιρέτων, κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 86 του ν.4759/2020.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη :

1. Τον ν.4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α245) και ιδίως το άρθρο 86 αυτού.
2. Τον ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α167).
3. Τον ν.4622/2019 «Επιτελικό Κράτος, Οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της Κεντρικής Δημόσιας Διοίκησης» (Α133).
4. Το π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος (ΥΠΕΝ)» (Α160).
5. Το π.δ. 62/2020 «Διορισμός Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α155).
6. Την υπ' αρ. 2/7-1-2021 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας Νικόλαο Ταγαρά» (Β45).
7. Την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/ 10.11.2017 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου, προϋποθέσεις και έλεγχος μειώσεων ειδικού προστίμου λόγω εργασιών προσαρμογής, στατικής ενίσχυσης και ενεργειακής αναβάθμισης, για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στον ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», ανάθεση διαχείρισης και λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρέτων και καθορισμός ποσού ανταπόδοσης και λοιπών υποχρεώσεων του αρμόδιου φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος» (Β3976).
8. Την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2.4.2018 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Εφαρμογή της παρ.η του άρθρου 99 του ν.4495/2017» (Β1643).
9. Το άρθρο 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α98), όπως διατηρήθηκε σε ισχύ με την παρ.22 του άρθρου 119 του ν.4622/2019 (Α133) και το γεγονός ότι από την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού,

αποφασίζουμε :

Άρθρο 1ο - Σκοπός

Σκοπός της παρούσας είναι ο καθορισμός των στοιχείων που αποτελούν το αντικείμενο του ελέγχου των δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων στις ρυθμίσεις των ν.4014/2011, ν.4178/2013 και ν.4495/2017, τόσο κατά τον δειγματοληπτικό έλεγχο όσο και κατόπιν σχετικής καταγγελίας. Ειδικότερα καθορίζεται πως και επί ποιων στοιχείων/δικαιολογητικών των δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων διενεργείται ο σχετικός έλεγχος.

Άρθρο 2ο - Αντικείμενο ελέγχου

1. Ο έλεγχος των δηλώσεων υπαγωγών των αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεως που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις των ν.4014/2011, ν.4178/2013 και ν.4495/2017 διενεργείται :
   α) επί των δικαιολογητικών και συναφών στοιχείων που συνοδεύουν την δήλωση υπαγωγής όπως μνημονεύονται στην τεχνική έκθεση του μηχανικού και στα φύλλα καταγραφής, που τη συνοδεύουν και απαρτίζουν τον φάκελο που έχει εισαχθεί στο πληροφοριακό σύστημα των αυθαιρέτων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις των ως άνω νόμων και στις σχετικές εκδοθείσες κανονιστικές πράξεις.
   β) με αυτοψία για την εξακρίβωση των περιγραφόμενων στην δήλωση υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεως.
2. Ο έλεγχος αφορά τις περαιωμένες δηλώσεις υπαγωγής ή αυτές που όφειλαν να έχουν περαιωθεί.
3. Ειδικότερα, από τον αρμόδιο ελεγκτή δόμησης ελέγχεται ότι :
   α) η αυθαίρετη κατασκευή ή η εγκατάσταση της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, έχει συντελεστεί προ της 28ης-7-2011.
   β) η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.
   γ) οι αυθαίρετες κατασκευές ή οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις απαγόρευσης υπαγωγής του άρθρου 89 του ν.4495/2017, ή των αντιστοίχων άρθρων των ν.4014/2011 και ν.4178/2013.

δ) η επιλογή της κατηγορίας που έχουν υπαχθεί οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης, έχει γίνει σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 96 του ν.4495/2017 ή στα αντίστοιχα άρθρα των ν.4014/2011 και 4178/2013.

ε) έχουν υποβληθεί τα δικαιολογητικά του άρθρου 99 του ν.4495/2017, ή των αντιστοίχων άρθρων των ν.4014/2011 και 4178/2013. Ειδικότερα ελέγχονται σχετικά με :

αα) την νομιμοποίηση του αιτούντος ως προς τις προϋποθέσεις υποβολής της υπαγωγής (π.χ. Ε9, απαιτούμενες συναινέσεις, κ.λπ.),

ββ) την πληρότητα των λοιπών δικαιολογητικών του άρθρου 99 του ν.4495/2017 ή των αντιστοίχων άρθρων των ν.4014/2011 και ν.4178/2013, βάσει των οποίων θα γίνει ο έλεγχος της ορθότητας της περιγραφής των αυθαιρέτων κατασκευών,

γγ) την περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής, ως προς τις υπερβάσεις της σε σχέση με την οικοδομική άδεια, ή ως προς τις παραβάσεις των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων. Ο έλεγχος της περιγραφής της αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης, γίνεται από τα στοιχεία και τα δικαιολογητικά της δήλωσης που υπάρχουν αναρτημένα στο πληροφοριακό σύστημα και από τυχόν πρόσθετα στοιχεία για το ακίνητο, που χορηγεί η ΥΔΟΜ στους ελεγκτές δόμησης,

δδ) την απαίτηση ή μη υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας, καθώς και την εμπρόθεσμη υποβολή της,

στ) ο υπολογισμός του προστίμου της δήλωσης έχει γίνει με ορθή χρήση των συντελεστών, Τιμής Ζώνης κ.λπ. στοιχείων. Ελέγχονται επίσης, τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τις προϋποθέσεις για τις μειώσεις του προστίμου ειδικών ομάδων πληθυσμού (άρθρο 103 του ν.4495/2017 και των αντιστοίχων άρθρων των ν.4178/ 2013 και 4014/2011), και τα παραστατικά εξόδων, λόγω εργασιών προσαρμογής κτιρίων σύμφωνα με τα άρθρα 116 και 117 του ν.4495/2017, ή λόγω ενεργειακής αναβάθμισης ή στατικής ενίσχυσης κτιρίων (σχετική η υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017 κοινή υπουργική απόφαση τα άρθρα 4, 5 και 6). Στην περίπτωση συμψηφισμού προστίμων, ελέγχεται η υποβολή των σχετικών παραστατικών,

ζ) για τις υπαγωγές του άρθρου 106 του ν.4495/2017 και των αντίστοιχων άρθρων των ν.4014/2011 και 4178/2013, έχει εκδοθεί εμπρόθεσμα η άδεια νομιμοποίησης ή έχει συντελεστεί η κατεδάφιση του αυθαιρέτου,

η) για τις αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις που εμπίπτουν στις περιπτώσεις των άρθρων 116 και 117 του ν.4495/2017, έχουν όντως υπαχθεί στις ειδικές περιπτώσεις των εν λόγω άρθρων ως όφειλαν, και εφόσον έχουν υπαχθεί, ελέγχεται ότι έχουν υποβληθεί οι πρόσθετες κατά περίπτωση απαιτούμενες εγκρίσεις για την ολοκλήρωση της υπαγωγής. Αντίστοιχες προϋποθέσεις αφορούν στους ν.4014/2011 και ν.4178/2013.

Άρθρο 3ο - Συμπλήρωση ελλείψεων

Σε περίπτωση που κατά την εξέταση της πληρότητας των στοιχείων του φακέλου διαπιστωθούν ελλείψεις ως προς τα απαραίτητα δικαιολογητικά, ειδοποιείται ο συντάξας τη δήλωση υπαγωγής μηχανικός, ή ο εξουσιοδοτημένος προς τούτο μηχανικός, ο οποίος οφείλει εντός τριάντα (30) ημερών να προχωρήσει στις απαραίτητες συμπληρώσεις και τροποποιήσεις των στοιχείων του φακέλου με βάση τις παρατηρήσεις του σχετικού πορίσματος, ενημερώνοντας περί της συμπλήρωσης αυτών. Κατά τη διαδικασία αυτή δεν ακολουθείται η διαδικασία έγκρισης μεταβολής προστίμου που προβλέπεται στο τελευταίο εδάφιο του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

Άρθρο 4ο - Έναρξη Ισχύος

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.
Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 30 Δεκεμβρίου 2021

Ο Υφυπουργός
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ

ν.1650/1986 - Άρθρο 19

Κριτήρια χαρακτηρισμού και αρχές προστασίας.

Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου :

1. Ως **περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης** χαρακτηρίζονται εκτάσεις με εξαιρετικά ευαίσθητα οικοσυστήματα, βιότοποι ή οικότοποι σπάνιων ή απειλούμενων με εξαφάνιση ειδών της αυτοφυούς χλωρίδας ή άγριας πανίδας ή εκτάσεις που έχουν αποφασιστική θέση στην κύκλο ζωής σπάνιων ή απειλούμενων με εξαφάνιση ειδών της άγριας πανίδας. Στις περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης απαγορεύεται κάθε δραστηριότητα. Κατ' εξαίρεση, μπορεί να επιτρέπονται, σύμφωνα με τις ειδικότερες ρυθμίσεις του οικείου κανονισμού, η διεξαγωγή επιστημονικών ερευνών και η εκτέλεση εργασιών που αποσκοπούν στη διατήρηση των χαρακτηριστικών τους, εφόσον εξασφαλίζεται υψηλός βαθμός προστασίας.

2. Ως **περιοχές προστασίας της φύσης** χαρακτηρίζονται εκτάσεις μεγάλης οικολογικής ή βιολογικής αξίας. Στις περιοχές αυτές προστατεύεται το φυσικό περιβάλλον από κάθε δραστηριότητα ή επέμβαση που είναι δυνατό να μεταβάλει ή να αλλοιώσει τη φυσική κατάσταση, σύνθεση ή εξέλιξή του. Κατ' εξαίρεση, μπορούν να επιτρέπονται, σύμφωνα με τις ειδικότερες ρυθμίσεις του οικείου κανονισμού, η εκτέλεση εργασιών, ερευνών και η άσκηση ασχολιών και δραστηριοτήτων, κυρίως παραδοσιακών, εφόσον δεν έρχονται σε αντίθεση με τους σκοπούς προστασίας. Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής μπορεί να δίνονται ειδικότερες ονομασίες ανάλογα με το συγκεκριμένο αντικείμενο και το σκοπό προστασίας.

3. Ως **εθνικά πάρκα** χαρακτηρίζονται εκτεταμένες χερσαίες, υδάτινες ή μικτού χαρακτήρα περιοχές, οι οποίες παραμένουν ανεπηρέαστες ή έχουν ελάχιστα επηρεαστεί από τις ανθρώπινες δραστηριότητες και στις οποίες διατηρείται μεγάλος αριθμός και ποικιλία αξιόλογων βιολογικών, οικολογικών, γεωμορφολογικών και αισθητικών στοιχείων.

Όταν το εθνικό πάρκο ή μεγάλο τμήμα του καταλαμβάνει θαλάσσια περιοχή ή εκτάσεις δασικού χαρακτήρα, μπορεί να χαρακτηρίζεται ειδικότερα ως **θαλάσσιο πάρκο** ή **εθνικός δρυμός**, αντίστοιχα. Ο χαρακτηρισμός περιοχών ως εθνικών πάρκων αποσκοπεί στη διαφύλαξη της φυσικής κληρονομιάς και στη διατήρηση της οικολογικής ισορροπίας ευρύτερων περιοχών της χώρας με παράλληλη παροχή στο κοινό δυνατοτήτων περιβαλλοντικής εκπαίδευσης και φυσιολατρικών δραστηριοτήτων. Για την εκπλήρωση των σκοπών αυτών λαμβάνονται τα κατάλληλα μέτρα, ώστε οι περιοχές αυτές να προστατεύονται επαρκώς τόσο από φυσικές αιτίες υποβάθμισης όσο και από ανθρώπινες ενέργειες, επεμβάσεις και δραστηριότητες.

Στα εθνικά πάρκα επιτρέπεται να εκτελούνται έργα, να γίνονται έρευνες και να ασκούνται δραστηριότητες, κυρίως παραδοσιακού χαρακτήρα, με τους όρους και περιορισμούς που καθορίζονται ειδικότερα από τον οικείο κανονισμό λειτουργίας και διαχείρισης.

Τα εθνικά πάρκα είναι δυνατό να περιλαμβάνουν περιοχές των παρ.1 και 2.

4. Ως **προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί** χαρακτηρίζονται λειτουργικά τμήματα της φύσης ή μεμονωμένα δημιουργήματά της, που έχουν ιδιαίτερη επιστημονική, οικολογική ή αισθητική αξία ή συμβάλλουν στην διατήρηση των φυσικών διεργασιών και στην προστασία φυσικών πόρων, όπως δέντρα, συστάδες δέντρων και θάμνων, προστατευτική βλάστηση, παρόχθια και παράκτια βλάστηση, φυσικοί φράχτες, καταρράχτες, πηγές, φαράγγια, θίνες, ύφαλοι, σπηλιές, βράχοι, απολιθωμένα δάση, δέντρα ή τμήματά τους, παλαιοντολογικά ευρήματα, κοραλλιογενείς και γεωμορφολογικοί σχηματισμοί. Προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί που έχουν μνημειακό χαρακτήρα χαρακτηρίζονται ειδικότερα ως **διατηρητέα μνημεία της φύσης**. Ως **προστατευόμενα τοπία** χαρακτηρίζονται περιοχές μεγάλης αισθητικής ή πολιτιστικής αξίας και εκτάσεις που είναι ιδιαίτερα πρόσφορες για αναψυχή του κοινού ή συμβάλλουν στην προστασία ή αποδοτικότητα φυσικών πόρων λόγω των ιδιαίτερων φυσικών ή ανθρωπογενών χαρακτηριστικών τους. Στα προστατευόμενα τοπία μπορεί να δίνονται με βάση τα κύρια χαρακτηριστικά τους, ειδικότερες ονομασίες, όπως αισθητικό δάσος, τοπίο άγριας φύσης, τοπίο αγροτικό, αστικό ή βιομηχανικό. Ως προστατευόμενα στοιχεία του τοπίου χαρακτηρίζονται τμήματα ή συστατικά στοιχεία του τοπίου που έχουν ιδιαίτερη αισθητική ή πολιτιστική αξία ή συμβάλλουν στην προστασία ή αποδοτικότητα φυσικών πόρων λόγω των ιδιαίτερων φυσικών ή ανθρωπογενών χαρακτηριστικών τους, όπως αλσύλλια, παραδοσιακές καλλιέργειες, αγροικίες, μονοπάτια, πέτρινοι φράχτες και αναβαθμίδες, προστατευτικές φυτείες, κρήνες. Ενέργειες ή δραστηριότητες που μπορούν να επιφέρουν καταστροφή, φθορά ή αλλοίωση των προστατευόμενων φυσικών σχηματισμών, των προστατευόμενων τοπίων ή στοιχείων του τοπίου απαγορεύονται, σύμφωνα με τις ειδικότερες ρυθμίσεις των οικείων κανονισμών.

5. Ως **περιοχές οικοανάπτυξης** χαρακτηρίζονται εκτεταμένες περιοχές που μπορούν να περιλαμβάνουν χωριά ή οικισμούς, εφόσον παρουσιάζουν ιδιαίτερη αξία και ενδιαφέρον λόγω της ποιότητας των φυσικών και πολιτιστικών τους χαρακτηριστικών και παράλληλα προσφέρουν σημαντικές δυνατότητες για ανάπτυξη δραστηριοτήτων που εναρμονίζονται με την προστασία της φύσης και του τοπίου. Στις περιοχές αυτές επιδιώκεται :

α) Η προστασία και η βελτίωση των ιδιαίτερων φυσικών και πολιτιστικών χαρακτηριστικών τους.

β) Η ενίσχυση των παραδοσιακών ασχολιών και δραστηριοτήτων που μπορεί να επιτευχθεί και με την ανανέωση και τον εκσυγχρονισμό των μεθόδων και των συνθηκών της τοπικής οικονομίας. Στις περιοχές οικοανάπτυξης μπορούν να ασκούνται μικρής κλίμακας παραγωγικές δραστηριότητες, οι οποίες προσαρμόζονται στο φυσικό περιβάλλον και την τοπική αρχιτεκτονική. Ιδιαίτερα ενθαρρύνονται η ανάπτυξη του αγροτουρισμού με χρησιμοποίηση αγροτικών κατοικιών, ξενώνων, κάμπινγκ και άλλων κατασκευών. Βιομηχανικές δραστηριότητες είναι δυνατό να επιτρέπονται, εφ' όσον ευνοούν την οικονομική αναζωογόνηση των αγροτικών περιοχών και δεν προκαλούν υποβάθμιση του περιβάλλοντος ασυμβίβαστη με το χαρακτήρα των περιοχών αυτών.

γ) Η εκπαίδευση και η μύηση του κοινού στους τρόπους και στις μεθόδους αρμονικής συνύπαρξης ανθρώπινων δραστηριοτήτων και φυσικών διεργασιών.

δ) Η ανάπαυση και η αναψυχή του κοινού.

Οι παραπάνω περιοχές οικοανάπτυξης είναι δυνατό να περιλαμβάνουν περιοχές των παραγράφων 1 και 2.