

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 4495 ΦΕΚ Α' 167/03.11.2017

Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις.

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 (Α' 87), 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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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 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 επίστευση 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) 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) 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 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,

ββ) μεριμνά για τη συγκρότηση των Επιτροπών Εξέτασης Ενστάσεων κατά αναθεωρητικών εκθέσεων επικίνδυνων οικοδομών του άρθρου 426 του π.δ. 14/27.7.1999 (Δ' 580).

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 (Α' 209) ή στο ν. 4178/2013 (Α' 174) 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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.2 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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 αυθαιρέτων 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 (Α' 153) 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 αυθαιρέτων 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

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.3 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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 ιδιαίτερου 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 κήρυξης 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 περ. α' της παρ.1 του άρθρου 6 του π.δ.24/31.5.1985 (Δ' 270), 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 (Α' 33).

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 αδειας 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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.8 Άρθρο 120 ΝΟΜΟΣ 4819/2021 με ισχύ την 23/7/2021

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.3 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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 ιδιαίτερου 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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.3 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.3 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.2 Άρθρο 108 ΝΟΜΟΣ 4674/2020 με ισχύ την 11/3/2020

2. Τα μέλη της περίπτωσης γ' της παραγράφου 1 και οι αναπληρωτές τους επιλέγονται με κλήρωση από μητρώα που 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.). Τα μέλη της περίπτωσης γ' της παραγράφου 1 και οι αναπληρωτές τους επιλέγονται με κλήρωση από μητρώα που 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 Σ.Α.Δ.Α.Σ. – Π.Ε.Α., αντίστοιχα.

Όπως καταργήθηκε με την Παρ.5 Άρθρο 58 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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 (Α' 42) στην κατηγορία μελετών 7 της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 3316/ 2005 (Α' 42).

1

Άρθρο 10

Θητεία μελών Σ.Α.

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

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.6 Άρθρο 58 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.6 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.7 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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 περ. ε' της παρ. 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 (Α' 79), 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 102 ΝΟΜΟΣ 4849/2021 με ισχύ την 5/11/2021

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.8 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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 σε ειδικές περιπτώσεις και ύστερα από εμπειριστατωμένη αιτιολογία επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περίπτωσης ε΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 7, που διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής.

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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 65 ΝΟΜΟΣ 4602/2019 με ισχύ την 9/3/2019

Άρθρο 15

Σύνθεση ΚΕ.Σ.Α.ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.-ΚΕ.Σ.Α.Α.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.3 Άρθρο 59 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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 Δ.Ε.Π. Α.Ε.Ι. οποιοσδήποτε βαθμίδας ή αρχιτέκτονες μηχανικούς εγνωσμένου κύρους με εμπειρία σε θέματα αρχιτεκτονικής, με τον αναπληρωτή τους.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.3 Άρθρο 59 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.3 Άρθρο 59 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

3. Η θητεία των μελών είναι διετής.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.3 Άρθρο 59 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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) Έναν (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 Δ.Ε.Π. Α.Ε.Ι. οποιοσδήποτε 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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.3 Άρθρο 59 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.3 Άρθρο 59 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.3 Άρθρο 59 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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 Δ.Ε.Π. Α.Ε.Ι. οποιοσδήποτε 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 49 ΝΟΜΟΣ 4676/2020 με ισχύ την 19/3/2020

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

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.3 Άρθρο 59 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.3 Άρθρο 59 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.9 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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.

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 (Α' 195), 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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 117 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 79),

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 117 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 117 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 117 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 117 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 19

Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 118 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 118 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 τον αναπληρωτή του.

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 τον αναπληρωτή του.

θ) Έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Υγείας με τον αναπληρωτή του.

ι) Έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Τουρισμού με τον αναπληρωτή του.

ια) Έναν (1) εκπρόσωπο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με τον αναπληρωτή του.

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.

Η γραμματειακή υποστήριξη παρέχεται από υπάλληλο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τον αναπληρωτή του.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 118 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 79).»

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 118 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 20

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

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 60 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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 ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α ή Β, με απόφασή του καθορίζει το αντίστοιχο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. 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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.5 Άρθρο 120 ΝΟΜΟΣ 4819/2021 με ισχύ την 23/7/2021

2. 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) έναν (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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.6 Άρθρο 120 ΝΟΜΟΣ 4819/2021 με ισχύ την 23/7/2021

3. Η θητεία των μελών είναι διετής.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 60 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

4. Μητρώα ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.: Τα μητρώα ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. 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, εφόσον διαθέτουν μεταπτυχιακό ή διδακτορικό αντικείμενο σε συναφές γνωστικό αντικείμενο ή μελετητικό πτυχίο κατηγορίας 1 ή 2.

Όπως προστέθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 60 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

5. Μητρώα δικηγόρων ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.: Τα μητρώα δικηγόρων ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. 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.

Όπως προστέθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 60 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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.Θ.Α. 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 παραγράφου 3 του ν. 3852/2010. Γνωμοδοτήσεις που φέρουν πλημμελή ή ελλιπή αιτιολογία παραπέμπονται από τον Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης στο ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. 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.Θ.Α. 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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.2 Άρθρο 60 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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.

Όπως προστέθηκε με την Παρ.13 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 57 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

1. Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας συνιστάται Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), το οποίο συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 57 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

2. Το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. είναι επταμελές 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 Γενικό Διευθυντή Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τον εκάστοτε οριζόμενο αναπληρωτή του,

δ) δύο (2) Διευθυντές του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, από τις Διευθύνσεις που υπάγονται στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υ.Π.ΕΝ., με τους εκάστοτε οριζόμενους αναπληρωτές τους,

ε) έναν (1) μηχανικό, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, που υποδεικνύεται με τον αναπληρωτή του από το Τ.Ε.Ε.,

στ) ένα (1) μέλος, πρόσωπο εγνωσμένου κύρους με εμπειρία σε θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας, κάτοχο πτυχίου ανώτατης σχολής, με τον εκάστοτε οριζόμενο αναπληρωτή του.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 57 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 57 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

4. Η θητεία των μελών είναι τριετής.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 57 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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.).

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 57 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

6. Το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Μακεδονίας Θράκης είναι επταμελές με διετή θητεία, γνωμοδοτεί για θέματα της παραγράφου 2 του άρθρου 6 και της παραγράφου 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 57 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 57 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 57 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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.)».

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 57 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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 παραγράφου 9β του άρθρου 25 του ν. 2508/1997 και της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012, ως ισχύουν.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 57 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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 Τ.Ε.Ε., 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.»

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 57 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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 (Α' 79), 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» και, μετά τις λέξεις «οποίες απευθύνονται» προστίθενται λέξεις ως εξής: «και αναρτώνται στον διαδικτυακό τόπο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και στον διαδικτυακό τόπο e-Άδειες. Οι γνωμοδοτήσεις αυτές είναι δεσμευτικές για τις υπηρεσίες στις οποίες απευθύνονται,

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 (Β' 767), 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 (Δ' 538), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 54 παρ. 9 του ν. 4280/2014 (Α' 159),

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 (Α' 269),

στ) γνωμοδοτεί για την εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαίρετων κτισμάτων που ανήκουν στο Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ. και Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης 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 (Α' 181), 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 (Α' 94),

ια) αποφασίζει επί προσφυγής που αφορά εγκατάσταση κεραιάς, 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 (Α' 82), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 60 του ν. 4313/2014 (Α' 261),

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 (Α' 159),

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 (Α' 87), 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).

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.2 Άρθρο 47 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 49 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 45 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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.

Όπως προστέθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 45 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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

Όπως αναριθμήθηκε με το Άρθρο 227 ΝΟΜΟΣ 4610/2019 με ισχύ την 7/5/2019

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.

Όπως προστέθηκε με την Παρ.16 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.17 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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 παρ. 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 αδειας/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 κληρονομιάς 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 (Α' 153).

ε) «Έγκριση εκτέλεσης εργασιών»: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παρ. 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 παρ. 5 του άρθρου 107.

ζ) «Άδεια Αναθεώρησης»: Είναι η διοικητική πράξη που εκδίδεται κατά τη διάρκεια του χρόνου ισχύος της οικοδομικής άδειας, 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 στον φάκελο των μελετών, ανεξάρτητα από τον 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.

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.9 Άρθρο 120 ΝΟΜΟΣ 4819/2021 με ισχύ την 23/7/2021

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 εξαιρούμενων 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 η κάθετη ιδιοκτησία με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο προτελευταίο εδάφιο αυτής,

ι) νομιμοποίηση κάθε εκτελεσθείσας εργασίας για την οποία απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.19 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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,

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 δεξαμενή νερού, μέγιστης επιφάνειας είκοσι πέντε (25,00) τ.μ. και βάρους 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 EN 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 (Α' 223) 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 (Α' 305) 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 δωμαίων 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 συρματοπλέγμα, 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) **ΚΑΤΑΡΓΕΙΤΑΙ**

κθ) τοποθέτηση κεραιών, πλην κεραιών λήψης ραδιοηλεκτρικού 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. 6 ιστ 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.

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 2 Υπ. Απόφαση 43266/1174/2020 με ισχύ την 13/5/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.3 Άρθρο 126 ΝΟΜΟΣ 4819/2021 με ισχύ την 23/7/2021

4. Έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και των δικαιολογητικών από τα οποία προκύπτει το δικαίωμα υπαγωγής στην παρούσα και δήλωσης 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 (Α' 174), ή

αυθαιρέτων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία σύμφωνα με τους ν. 3775/2009 (Α' 122) και 3843/2010 (Α' 62), 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, εφόσον δεν αφορούν σε κτίσματα που υφίστανται προ του έτους 1955.

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 (Β' 1312), 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 51 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως προστέθηκε με την Παρ.19 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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.

Όπως αναριθμήθηκε με την Παρ.19 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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.

Όπως αναριθμήθηκε με την Παρ.19 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

8. Οι εργασίες για τη δημιουργία Μονάδων Εντατικής Θεραπείας (Μ.Ε.Θ.) και Μονάδων Αυξημένης Φροντίδας (Μ.Α.Φ.), τη δημιουργία τμημάτων πυρηνικής ιατρικής, απεικονίσεων και ακτινοθεραπείας, τη δημιουργία θαλάμων ελεγχόμενων συνθηκών νοσηλείας και ανακαινίσεις Τμημάτων Επειγόντων Περιστατικών (ΤΕΠ) σε υφιστάμενους χώρους νοσοκομείων, καθώς και οι υποστηρικτικές εργασίες που προκύπτουν από τη δημιουργία των Μ.Ε.Θ. και Μ.Α.Φ. και αφορούν στη μετεγκατάσταση υφιστάμενων κλινικών ή άλλων λειτουργικών χώρων σε υπάρχοντες άλλους χώρους των νοσοκομείων, 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 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 υπό στοιχεία 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 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο πεντηκοστό ένατο ΝΟΜΟΣ 4812/2021 με ισχύ την 30/6/2021

Άρθρο 30

Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας Εξουσιοδοτική διάταξη

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 52 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 79),

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 δωματίων 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 κατοίκων», 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 ακάλυπτους 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 δε 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 επιφάνειας έως πενήντα (50) τ.μ., σε ακάλυπτους χώρους, προκίπια και βεράντες ισογείων, εφόσον δεν απαγορεύεται από ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή,

ιδ) κατασκευές, όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), αντηρίδες και πεζούλια σε ακάλυπτους 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 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 δύομισι (2,50) μ., πλάτους έως δύομισι (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,

ικ) 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.

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.

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 (Β' 1016), 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 ικρίωματα.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 1 Υπ. Απόφαση οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/71309/2964/2021 με ισχύ την 17/8/2021

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 52 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 31

Αρμόδια όργανα χορήγησης πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 53 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 53 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 146) εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 32.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 53 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 53 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 66).

Όπως προστέθηκε με το Άρθρο 53 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 41) 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 καθιέρωσης 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 (Α' 256) ή το άρθρο 88 του α.ν. 2200/1940 (Α' 42) ή το άρθρο 62 του ν. 590/1977 (Α' 146), 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 (Α' 62).

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 ανακατασκευές 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.».

Όπως προστέθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 38 ΝΟΜΟΣ 4715/2020 με ισχύ την 1/8/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 46 ΝΟΜΟΣ 4811/2021 με ισχύ την 26/6/2021

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.21 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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.

Όπως προστέθηκε με το Άρθρο 65 ΝΟΜΟΣ 4602/2019 με ισχύ την 9/3/2019

Άρθρο 34

Αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων από τις Υ.ΔΟΜ. 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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 54 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

1. Η διαδικασία προέγκρισης για την έκδοση οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική για τις κατηγορίες ένα (1) και δύο (2) του άρθρου 36 και προαιρετική για την κατηγορία τρία (3) του ίδιου άρθρου.

Η διαδικασία προέγκρισης άδειας αναθεώρησης είναι υποχρεωτική, εφόσον αφορά σε μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, δόμησης και όγκου.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 54 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 54 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

3. Η προέγκριση εκδίδεται αποκλειστικά από την οικεία Υ.ΔΟΜ., εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά από ειδικότερες διατάξεις. Στην περίπτωση αυτήν, 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 27 ΝΟΜΟΣ 4864/2021 με ισχύ την 2/12/2021

4. Δεν απαιτείται προέγκριση για τις επενδύσεις, οι οποίες έχουν υπαχθεί ή υπάγονται στον ν. 3986/2011 (Α' 152).

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 27 ΝΟΜΟΣ 4864/2021 με ισχύ την 2/12/2021

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 27 ΝΟΜΟΣ 4864/2021 με ισχύ την 2/12/2021

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 54 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 94), στο οποίο διαβιβάζεται ο φάκελος με ευθύνη του Διευθυντή της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ.. Αιτήσεις για προέγκριση οικοδομικής άδειας ή αναθεώρησης αδειάς 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 54 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 54 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 27 ΝΟΜΟΣ 4864/2021 με ισχύ την 2/12/2021

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. (Δ' 181), οικισμού ή εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, με εγκεκριμένα, σύμφωνα με το από 2.3.1981 π.δ. (Δ' 138) 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 (Α' 160) 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 (Δ' 130), 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. (Δ' 181) 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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 120 ΝΟΜΟΣ 4819/2021 με ισχύ την 23/7/2021

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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 56 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.).

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 56 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 αδειάς 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 της Κατηγορίας 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 υποχρεωτικά έγγραφη βεβαίωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., στην οποία αναγράφονται οι όροι δόμησης που ισχύουν στη θέση του ακινήτου και οι κατά περίπτωση απαραίτητες εγκρίσεις φορέων και υπηρεσιών. Η ανωτέρω έγγραφη βεβαίωση 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 (Α' 75) 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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.2 Άρθρο 120 ΝΟΜΟΣ 4819/2021 με ισχύ την 23/7/2021

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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 56 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 56 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 94), στο οποίο διαβιβάζεται ο φάκελος με ευθύνη του Διευθυντή της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ..

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 56 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.»

Όπως προστέθηκε με το Άρθρο 56 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 39

Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 57 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

1. Το τοπογραφικό διάγραμμα περιλαμβάνει 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 57 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

2. α) Όπου, μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και εφεξής προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος, νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα του άρθρου 83 της 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 το 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 οικοπέδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε \pm πέντε τοις εκατό (5%),

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε \pm δέκα τοις εκατό (10%).

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπράξεις 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 57 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 και δόμησης, 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, της δόμησης 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 φυτογραφίες σε υφιστάμενα κτίρια.

Αν απαιτείται γνωμοδότηση ή έγκριση άλλων οργάνων ή φορέων, το διάγραμμα κάλυψης πρέπει να τηρεί και τις προδιαγραφές που τίθενται από αυτούς.»

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 57 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 40

Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας Εξουσιοδοτική διάταξη

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 58 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 212),

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 (Β' 1312), 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 (Α' 292), 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 (Α' 210),

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

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

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

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 58 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Β' 451) με τις μελέτες που την 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 το π.δ. 305/1996 (Α' 212),

η) αποδεικτικά κατάθεσης των οφειλόμενων εισφορών του έργου υπέρ του Δημοσίου και του 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 (Β' 1312), 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 58 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 160) και του ν. 4014/2011 (Α' 209) και εφόσον οι όροι αυτοί βρίσκονται σε ισχύ. Στην περίπτωση αυτήν, υποβάλλονται και λαμβάνονται υπόψη ως δικαιολογητικά οι αρχικές εγκρίσεις.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 58 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 58 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 58 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

6. Για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών και εγκαταστάσεων, επιτρέπεται η εκ των υστέρων έγκριση χορήγησης παρέκκλισης, εφόσον πληρούνται, κατά τον 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 58 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 58 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Β' 1312), 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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.4 Άρθρο 89 ΝΟΜΟΣ 4685/2020 με ισχύ την 7/5/2020

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 οικοπέδα, 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.

3. Σε ρυμοτομούμενα κτίρια επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση των εργασιών που προβλέπονται στις περιπτώσεις η', ιγ', ιθ' και κα' της παραγράφου 2 του άρθρου 29.

Όπως καταργήθηκε με το Άρθρο 138 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 41Α

Αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων Εξουσιοδοτική διάταξη

Όπως προστέθηκε με το Άρθρο 59 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 79), 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.

Όπως προστέθηκε με το Άρθρο 59 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

2. Ανεξαρτήτως παρέλευσης δεκαετίας, σε ρυμοτομούμενα κτίρια επιτρέπονται οι αναγκαίες επισκευές για λόγους χρήσης και υγιεινής, όπως εργασίες επισκευής, αποκατάστασης, αλλαγής φέροντος οργανισμού ή πλήρους 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 ακόλυπτους χώρους που εξυπηρετούν στην λειτουργία του κτιρίου, σύμφωνα με τον ν. 4067/2012.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 59 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 23/7/2021

3. Η οικοδομική άδεια για την αλλαγή χρήσης σε ρυμοτομούμενα ακίνητα, κάθε άλλη μεταγενέστερη ειδική αδειοδότηση, όπως άδεια λειτουργίας, καθώς και η εκτέλεση των απαιτούμενων 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.

Όπως προστέθηκε με το Άρθρο 59 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 42

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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 60 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

1. Η προέγκριση οικοδομικής άδειας ισχύει για ένα (1) έτος για κτίρια συνολικής επιφανείας έως και πέντε χιλιάδες (5.000) τ.μ. και για δύο (2) έτη για κτίρια συνολικής επιφανείας άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) τ.μ.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 60 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 60 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 60 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 60 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 60 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 αδειάς, 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 60 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

7. Άδειες δόμησης και εγκρίσεις δόμησης, οι οποίες έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4030/2011 (Α' 249), αναθεωρούνται ως προς τον χρόνο ισχύος, σύμφωνα με τα όσα ίσχυαν κατά τον 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 60 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 60 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

9. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται κατά τον 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 αυτήν 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 άδειας 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 60 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 διαγράμματος κάλυψης,

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.4 Άρθρο 120 ΝΟΜΟΣ 4819/2021 με ισχύ την 23/7/2021

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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 60 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

12. Αν οι οικοδομικές εργασίες διακοπούν χωρίς υπαιτιότητα του δικαιούχου της άδειας είτε κατά τον χρόνο αρχικής ισχύος της άδειας είτε κατά τον 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..

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 60 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 60 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 43

Εκτέλεση οικοδομικών εργασιών

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

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 αδειας 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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.5 Άρθρο 89 ΝΟΜΟΣ 4685/2020 με ισχύ την 7/5/2020

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.

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 πλαγιών 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, σστ) 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 II είτε της Κατηγορίας III, 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 III, 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 περισσότερων 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 ή 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 επιβλέποντων 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.

επιβάλλει 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. επιβάλλει 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 οριζόμενων 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 (Α' 42), 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 ωφέλειας, 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 61 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 47Α

Διαδικασία ηλεκτροδότησης

Όπως προστέθηκε με το Άρθρο 62 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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, 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).

Όπως προστέθηκε με το Άρθρο 62 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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

Όπως προστέθηκε με το Άρθρο 62 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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%.

Όπως προστέθηκε με το Άρθρο 62 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως προστέθηκε με το Άρθρο 62 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 160), όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 (Α' 60), 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 εξασφαλισμένη 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 επιβλεπόντες 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, Δ'580).
 - 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 (Α' 222).

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 30 ΝΟΜΟΣ 4513/2018 με ισχύ την 23/1/2018

2. Οι διατάξεις των άρθρων 59 του ν. 4483/2017 (Α' 107) και του άρθρου 96 του ν. 4485/2017 (Α' 114) 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 (Δ' 597).

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.2 Άρθρο 30 ΝΟΜΟΣ 4513/2018 με ισχύ την 23/1/2018

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 (Δ' 749, 1987).

Όπως προστέθηκε με την Παρ.3 Άρθρο 30 ΝΟΜΟΣ 4513/2018 με ισχύ την 23/1/2018

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 8.7.1993 προεδρικού διατάγματος (Δ' 795/13.7.1993), παρατείνεται από την ημερομηνία λήξης τους έως τις 31.12.2020.

Όπως προστέθηκε με την Παρ.3 Άρθρο 30 ΝΟΜΟΣ 4513/2018 με ισχύ την 23/1/2018

6. Η ισχύς των οικοδομικών αδειών, των αδειών δόμησης και τυχόν αναθεωρήσεών τους, που εκδόθηκαν σύμφωνα με το από 8.7.1993 π.δ. (Δ' 795) είτε σύμφωνα με τον ν. 4030/2011 (Α' 249) κατά το χρονικό διάστημα από 1.3.2012 έως 31.12.2017, παρατείνεται από την ημερομηνία λήξης τους έως 31.12.2021.

Όπως προστέθηκε με την Παρ.2 Άρθρο δωδέκατο ΝΟΜΟΣ 4612/2019 με ισχύ την 23/5/2019

Άρθρο 51

Καταργούμενες διατάξεις Κεφαλαίου Πρώτου Τμήματος Β'

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. 4067/2012, εκτός από τις παραγράφους 2 και 4, οι οποίες καταργούνται μετά την έναρξη λειτουργίας των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του άρθρου 33.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.26 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

Άρθρο 52

Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου και Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας Σκοπός

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 51 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 51 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 51 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

Άρθρο 53

Ορισμοί

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 63 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 63 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 63 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 184).

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 63 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 63 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 63 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 54

Συμπλήρωση ηλεκτρονικής ταυτότητας Έκδοση πιστοποιητικών

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 121 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 περ. α' , β' και ε' ,

ζ) το δελτίο δομικής τρωτότητας ή τη τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου, που συνοδεύει αίτηση υπαγωγής στον ν. 4178/2013 (Α' 174) 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) (καταργείται)

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 121 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 περ. 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, εφόσον υπάρχουν,
- θ) (καταργείται)

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 121 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 121 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 121 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 121 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 μια ή περισσότερες επιμέρους διηρημένες ιδιοκτησίες, αυτή ενσωματώνεται στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 121 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 μέσω 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.

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

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.6 Άρθρο 51 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

2. Για τα κτίρια της Κατηγορίας I 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 II, 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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.7 Άρθρο 51 ΝΟΜΟΣ 4643/2019 με ισχύ την 3/12/2019

Άρθρο 56

Διαδικασία Υποβολής Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 64 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

1. Η δήλωση γίνεται ανά κτίριο ή ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 64 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 κοινών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφοκτησίας, άλλως με απλή πλειοψηφία.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 64 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

3. Το αρμόδιο τοπικό παρατηρητήριο μπορεί να προβαίνει σε έλεγχο των στοιχείων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας που έχουν υποβληθεί, αντιπαραβάλλοντάς 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 64 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 64 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 64 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 64 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 64 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 64 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 65 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 65 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 65 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 59

Έντυπα

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο δέκατο έβδομο ΝΟΜΟΣ 4787/2021 με ισχύ την 26/3/2021

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 κτηρίων, για τον έλεγχο και την καταγραφή των στοιχείων συμπληρώνονται τα στοιχεία ειδικού εντύπου.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο δέκατο έβδομο ΝΟΜΟΣ 4787/2021 με ισχύ την 26/3/2021

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο δέκατο έβδομο ΝΟΜΟΣ 4787/2021 με ισχύ την 26/3/2021

Άρθρο 60

Κυρώσεις

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 67 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 249).

Όπως προστέθηκε με το Άρθρο 67 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 160), 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.

Όπως προστέθηκε με το Άρθρο 67 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 του Κεφαλαίου Δεύτερου του Τμήματος Β΄

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 Ιανουαρίου 2022 δύναται, αντί των οριζόμενων στο παρόν κεφάλαιο, για κάθε δικαιοπραξία εν ζωή περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, να επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού του άρθρου 83.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.4 Άρθρο 73 ΝΟΜΟΣ 4876/2021 με ισχύ την 23/12/2021

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΄

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 αδόμετους 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) (Καταργείται)

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

ια) (Καταργείται).

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 138 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.Π.Ο.), 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 (Α' 228) 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 (Α' 60), καθώς και τις περιοχές προστασίας του ν. 1650/1986 (Α' 160).
 - στ) Τα διατηρητέα κτίρια του άρθρου 4 του ν. 1577/ 1985 (Α' 210).
 - 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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 70 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 70 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 70 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 68

Τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 71 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 71 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 71 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 71 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 69

Τίτλος Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (Τίτλος Ε.Π.Ι.)

Όπως καταργήθηκε με το Άρθρο 138 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

1. Ο τίτλος που χορηγείται στον κύριο ωφελούμενου ακινήτου για την εξασφάλιση Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου εκδίδεται από τη Διεύθυνση «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού Παρατηρητήριο».

Όπως καταργήθηκε με το Άρθρο 138 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

2.	Ο	Τίτλος	Ε.Π.Ι.:
α)	είναι		ονομαστικός,
β) για την έκδοσή του καταβάλλεται από τον ιδιοκτήτη του ωφελούμενου ακινήτου παράβολο εκατό (100)			ευρώ,
γ) εγγράφεται υποχρεωτικά στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. με την καταβολή τέλους εγγραφής δεκαπέντε (15)			ευρώ,
δ) η έκδοση και εγγραφή του δεν υπόκειται σε οποιονδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή τέλος, δικαίωμα και εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου, των δήμων, των περιφερειών, ή οποιουδήποτε τρίτου.			

Όπως καταργήθηκε με το Άρθρο 138 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι προϋποθέσεις και οι ειδικότεροι όροι έκδοσης, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, το περιεχόμενο και η διαδικασία έκδοσης του Τίτλου Ε.Π.Ι. και κάθε σχετικό με αυτόν θέμα.

Όπως καταργήθηκε με το Άρθρο 138 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 79) 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 (Α' 153) 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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 119 ΝΟΜΟΣ 4819/2021 με ισχύ την 23/7/2021

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 (Α' 152).

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 73 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 72

Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.) Εξουσιοδοτική διάταξη

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 74 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.).

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 74 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Β' 1225).

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.).

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.2 Άρθρο 119 ΝΟΜΟΣ 4819/2021 με ισχύ την 23/7/2021

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 (Α' 241).

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.3 Άρθρο 119 ΝΟΜΟΣ 4819/2021 με ισχύ την 23/7/2021

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 74 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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. (Α' 228), 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 (Α' 160), στην περ. β' της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4067/ 2012 (Α' 79) ή στην περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 (Α' 210) 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 (Α' 124),

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) [Καταργείται]

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.4 Άρθρο 119 ΝΟΜΟΣ 4819/2021 με ισχύ την 23/7/2021

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 σε 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 (Α' 174) 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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.4 Άρθρο 119 ΝΟΜΟΣ 4819/2021 με ισχύ την 23/7/2021

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 74 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 73

Περιοχές Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.)

Όπως καταργήθηκε με το Άρθρο 138 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

1. Σκοπός των Π.Α.Ε.Σ. είναι η διερεύνηση της δυνατότητας οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του παρόντος.

Όπως καταργήθηκε με το Άρθρο 138 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

2. Η κίνηση της διαδικασίας για την έγκριση Π.Α.Ε.Σ. γίνεται μετά το πέρας της καταληκτικής ημερομηνίας υπαγωγής των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 102.

Όπως καταργήθηκε με το Άρθρο 138 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

3. Οι Π.Α.Ε.Σ. μπορεί να βρίσκονται:

- α) εντός Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων ή εγκεκριμένων ορίων οικισμών που υφίσταται πριν από την έναρξη ισχύος του ν.δ. της 17.7.1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων,
- β) εκτός Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων ή εγκεκριμένων ορίων οικισμών που υφίσταται πριν από την έναρξη ισχύος του ν.δ. 17.7.1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων.

Όπως καταργήθηκε με το Άρθρο 138 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

4. Οι Π.Α.Ε.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 με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας, σύμφωνα με την κ.υ.α. 107017/2006 (Β' 1225).

γ) Εκπόνηση της μελέτης Π.Α.Ε.Σ. με τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας αυτής.

δ) Γνωμοδότηση των οικείων δημοτικών ή περιφερειακών συμβουλίων. Ειδικά, στις μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης αρμόδιο όργανο για τη γνωμοδότηση του προηγούμενου εδαφίου είναι η Διεύθυνση Μητροπολιτικού Σχεδιασμού.

ε) Εισηγήση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Δ.Π.Σ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

στ) Γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α..

Οι εκτός σχεδίου Π.Α.Ε.Σ. ρυθμίζονται στο πλαίσιο εκπόνησης Τ.Χ.Σ.

Όπως καταργήθηκε με το Άρθρο 138 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

5. Οι Π.Α.Ε.Σ δεν μπορεί να χωροθετούνται σε περιοχές της παραγράφου 2 του άρθρου 89.

Όπως καταργήθηκε με το Άρθρο 138 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

6. Με την ολοκλήρωση του χωρικού σχεδιασμού εντός των Π.Α.Ε.Σ. και την έκδοση του προεδρικού διατάγματος για την έγκριση Π.Α.Ε.Σ. και της πολεοδόμησης όπου αυτό απαιτείται, είναι δυνατή η κατά περίπτωση οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του παρόντος, μετά την έκδοση τίτλου Ε.Π.Ι. και την καταβολή του σχετικού παραβόλου.

Όπως καταργήθηκε με το Άρθρο 138 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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

Όπως καταργήθηκε με το Άρθρο 138 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

8. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών, καθορίζονται τα κίνητρα και η αρωγή που παρέχονται στους δήμους για την κίνηση της διαδικασίας και την έγκαιρη εκπόνηση των μελετών για την έγκριση Π.Α.Ε.Σ., καθώς και ο τρόπος χρηματοδότησής τους.

Όπως καταργήθηκε με το Άρθρο 138 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 74

Διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 75 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 75 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 75 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 75 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 75

Συνέπειες μεταφοράς συντελεστή δόμησης

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 76 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 76 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 76 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 76 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως προστέθηκε με το Άρθρο 76 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 76

Δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 77 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 αναγνωρισθεί 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 (Α' 79).

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.5 Άρθρο 119 ΝΟΜΟΣ 4819/2021 με ισχύ την 23/7/2021

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, περιλαμβανομένης 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 (Α'153).

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. Στη 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.

2. Ως χωρικό πεδίο δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου καθορίζονται:

α) αστικά κέντρα και οικισμοί και ιδιαίτερα πυκνοδομημένες αστικές περιοχές κατοικίας με πολεοδομική, περιβαλλοντική ή και κοινωνική επιβάρυνση, με προτεραιότητα σε εγκεκριμένες Π.Α.Ε.Σ. της περίπτωσης α' της παραγράφου 3 του άρθρου 73, β) περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, με προτεραιότητα σε εγκεκριμένες Π.Α.Ε.Σ. της περίπτωσης β' της παραγράφου 3 του άρθρου 73, καθώς και περιοχές με αυθαίρετη δόμηση.

Όπως καταργήθηκε με το Άρθρο 138 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

3. Η εφαρμογή των δράσεων περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης του άρθρου 76 μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. και Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου του παρόντος άρθρου μέσω του «Πράσινου Ταμείου» υλοποιείται με την ένταξη των δικαιούχων, βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, σε χρηματοδοτικά προγράμματα τα οποία διαμορφώνονται από το «Πράσινο Ταμείο».

Όπως καταργήθηκε με το Άρθρο 138 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 78

Τροποποιούμενες διατάξεις Τμήματος Γ'

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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 78 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 78 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 58), 2300/1995 (Α' 69) και 3044/2002 (Α' 197) και προσδιορίζεται ο χρόνος έναρξης λειτουργίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 78 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 79 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 ή 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.

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.3 Άρθρο 45 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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.

Άρθρο 82

Απαγόρευση δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις

1. α) Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος 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 εμπíπτουν και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία.

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'.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.28 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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 (Α' 297),

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 (Α' 4),

δ) έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν. 1337/1983

(Α' 33), 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 (Α' 255),

στ) έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν. 3843/ 2010 (Α' 62), 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 (Α' 130), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 2947/2001 (Α' 228) και τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την παρ. 18, εδάφιο δ' του άρθρου 8 του ν. 3207/2003 (Α' 302).

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

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.28 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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.

Όπως προστέθηκε με το Άρθρο 97 ΝΟΜΟΣ 4849/2021 με ισχύ την 5/11/2021

Άρθρο 83

Απαίτηση έκδοσης βεβαίωσης μηχανικού σε δικαιοπραξίες, εγγραπτές 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 εμπράγματος 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.

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.

3. Η βεβαίωση μηχανικού για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης στ' 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 για την οποία γίνεται ειδική μνεία σε κάθε δικαιοπραξία.

4. Η βεβαίωση του μηχανικού συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τα οριζόμενα στο ν. 651/1977 (Α' 207), 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.

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 άρθρια 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..

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.29 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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 (Α' 4) και του ν.δ. 1024/1971 (Α'232), προσαρτώνται αντίγραφα του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης της οικοδομικής άδειας του κτιρίου, καθώς και των κατόψεων της αυτοτελούς ιδιοκτησίας.

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.29 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

9. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που αφορούν δικαιопραξίες 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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.29 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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 εμπράγματος 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.

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.30 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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, στο οποίο εμφανίζεται 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 ή τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής και σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου,

γ) ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της αδειάς για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου. Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Τα κατά περίπτωση αποδεικτικά έγγραφα υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα και μνημονεύονται στην τεχνική έκθεση μηχανικού.

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.

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.

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

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 (Α' 297), 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 (Α' 255).

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 εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών.

β) Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν. 3843/2010 (Α' 62) 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 εμπράγματος 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 εμπράγματος 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.

γγ) 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 (Α' 62), 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 (Α' 62), 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

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.2 Άρθρο 69 ΝΟΜΟΣ 4647/2019 με ισχύ την 16/12/2019

Άρθρο 89

Απαγόρευση υπαγωγής

1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που εμπíπτουν 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 (Α' 79)

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 122 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

2. Απαγορεύεται η μεταβίβαση δικαιώματος ακινήτου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας ή η σύσταση εμπράγματος 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 (Α' 79),

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 οριζόμενων 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 (Α' 60) ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 (Α' 60), 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 (Α' 94) 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 (Α' 153), 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 (Α' 153), 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 227 ΝΟΜΟΣ 4610/2019 με ισχύ την 7/5/2019

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.

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.
- 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.
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.
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.

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.

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 δώξεων, 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 (Α' 142) και των υποπεριπτώσεων αα' και ββ' της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του άρθρου πρώτου της Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου της 10ης Αυγούστου 2018 (Α' 149), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 4 του ν. 4576/2018 (Α' 196), στις περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί πυρόπληκτες με την Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./8706/Α325/3.8.2018 κ.υ.α. (Β' 3255) 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 65 ΝΟΜΟΣ 4602/2019 με ισχύ την 9/3/2019

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. 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.

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 II» (κ.υ.α. 171563/131/21.2.2018) (Β' 756), δεν επιβάλλεται πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης, εφόσον η προβλεπόμενη έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας εκδοθεί έως τις 31.1.2019.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 13 ΝΟΜΟΣ 4585/2018 με ισχύ την 24/12/2018

5. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περιγράμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

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.

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 (Α' 42). 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 προσπάθεια 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 65 ΝΟΜΟΣ 4602/2019 με ισχύ την 9/3/2019

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 28.7.2011

Άρθρο 96

Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων

Οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έχουν συντελεστεί πριν από την 28.7.2011, 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 περ. 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 τον χρόνο κατασκευής.

β) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2:

Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται πριν από την 1.1.1983: 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 περ. α', β', γ', δ', ε', ζ', ι', 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 1.1.1983, 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.

γ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3:

Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις: 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 ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου έως είκοσι τοις εκατό (20%),

γβ) προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις, γγ) αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφάνειάς τους έως είκοσι τοις 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,

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 (Α' 79),

γστ) φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης,

γζ) δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές και δεξαμενές νερού,

γη) οικίσκοι που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις, εφόσον έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το από 24.5.1985 π.δ. (Δ' 270). Για την εν λόγω περίπτωση δεν απαιτείται καταβολή παραβόλου,

γθ) εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως ένα (1,00) μέτρο,

γι) υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως ένα (1,00) μέτρο για κατοικίες και δύο (2,00) μέτρα για βιομηχανίες και ειδικά κτίρια,

για) υπέρβαση νόμιμου ύψους καμινάδας έως ενάμισι (1,50) μέτρο και πέργκολας ύψους έως τέσσερα (4) μέτρα για ξενοδοχειακές μονάδες και τουριστικά καταλύματα,

γιβ) αποθήκη μέγιστης επιφάνειας δεκαπέντε (15) τ.μ. και μέσου ύψους έως δυόμισι (2,50) μέτρα,

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 προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση, ότι δε μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται, κατ' εξαίρεση των όσων ορίζονται στην παρ. 10 του άρθρου 42, η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφιστάμενου κτιρίου, προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου,

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 περ. α', β' και γ' της παρ. 2 του άρθρου 89,

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 (Δ' 59). Για τις παραβάσεις αυτές γίνεται ειδική μνεία στις βεβαιώσεις των μηχανικών, κατά την τεχνική έκθεση,

γιζ) πρόχειρες και προσωρινές κατασκευές από πανί, νάυλον ή άλλα ευτελή υλικά, που χρησιμοποιούνται για αυτοστέγαση ή για προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια με νόμιμη άδεια,

γιη) πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης έως οκτώ (8) τ.μ. και μεγίστου ύψους δύομισι (2,50) μέτρων, που τοποθετούνται στον ακάλυπτο χώρο.

Για την υπαγωγή υποβάλλονται 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 περ. ιστ', για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του ίδιου άρθρου.

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 οριζόμενων 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 αδειάς,

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 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62), 4014/2011 (Α' 204) και 4178/2013 (Α' 174). 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 δεν συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση, ότι έχουν ενταχθεί στους ν. 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.

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 άρθρο 97 και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών μετά από 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 80 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 97

Ρύθμιση αναστολής και εξαιρέσης 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 (Α' 210) 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 (Α' 249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.

Άρθρο 98

Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 και του ν. 3741/1929

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 81 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

1. Οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/ 1971 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 οριζόμενων 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 81 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

2. Συνιδιοκτήτες τουλάχιστον 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 (Α' 150).

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 81 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 232) 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 81 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

4. Συγκύριοι εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφокτησίας 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 στα άρθρα 99 επ., ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών εξ αδιαιρέτου συγκυρίων. Υπόχρεος προς καταβολή του παραβόλου υπαγωγής και των αναλογούντων προστίμων είναι ο δηλών την αυθαίρεσία 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 81 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 81 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 81 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 81 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 αυτήν, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 81 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 81 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως προστέθηκε με το Άρθρο 81 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 99

Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος

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,

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.

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 μοναδική 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.

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 αυθαίρετου, αν πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή της παρ. 75 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79). Στην τεχνική έκθεση περιγράφονται οι λόγοι αδυναμίας αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου σύμφωνα με την υποπερίπτωση αα' της περίπτωσης ββ' της παρ. στ του παρόντος άρθρου.

ε) Φωτογραφίες της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγή χρήσης.

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 (Δ' 394).

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,

ββ) αν δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί, επισυνάπτονται:

αα) 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 απολεσθεί 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 απολεσθεί. 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,

ζ) δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης,

η) στατικός έλεγχος των παραβάσεων: 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):

ααα) κάθε ανεξάρτητη κατασκευή που είναι εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη,

βββ) 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 έλεγχου,

γγγ) 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:

ααα) μετατροπή ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό,

βββ) διαμερισμάτωση ή αλλαγή διαρρύθμισης χώρου, που δεν επιφέρει αύξηση μόνιμου φορτίου πάνω από 10% στην επιφάνεια στην οποία έχει συντελεστεί η παρέμβαση,

γγγ) 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,

δδδ) 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,

στστστ) υπόγειοι χώροι μέγιστης επιφανείας έως αυτής του ισογείου, κατασκευασμένοι με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή σπλισμένο 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,

ηη) 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,

ιι) 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,

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.

Ο μηχανικός υποχρεούται, μέσα σε διάστημα δεκαοκτώ (18) μηνών από την πληρωμή του παραβόλου, να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών.

Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στο ν. 4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον παρόντα, ο μηχανικός υποχρεούται, μέχρι τις 3.11.2019, να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών.

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.3 Άρθρο πεντηκοστό τέταρτο Π.Ν.Π. 30-3-2020/2020 με ισχύ την 30/3/2020

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 αυθαίρετου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 96

(τετραγωνικά μέτρα Χ 15% Χ τιμή ζώνης Χ συντελεστές τετραγωνιδίων).

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 82 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 82 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 82 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 82 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 79), 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 παρ. στ' του άρθρου 99.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 82 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (ιδίως αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ., εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 82 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 παρ. 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 κατάσταση 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'.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 82 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 82 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 82 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 82 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 82 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 238).

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 82 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 82 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 τον σχετικό φάκελο της άδειας για τη συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 82 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 101

Καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου – Προθεσμίες

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 (Α'174) 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 1η 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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 51 ΝΟΜΟΣ 4710/2020 με ισχύ την 1/7/2020 σύμφωνα με την Παρ.5 Άρθρο 51 ΝΟΜΟΣ 4710/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.13 Άρθρο 99 ΝΟΜΟΣ 4685/2020 με ισχύ την 7/5/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.2 Άρθρο 51 ΝΟΜΟΣ 4710/2020 με ισχύ την 1/7/2020 σύμφωνα με την Παρ.5 Άρθρο 51 ΝΟΜΟΣ 4710/2020

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%).

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.

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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 123 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 123 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 123 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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, Εσωτερικών και Οικονομικών.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 123 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 123 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 123 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 123 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 123 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 123 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

9. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και για τις αιτήσεις της παρ. 1 του άρθρου 125 του παρόντος.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 123 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

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 (Α' 62), 4014/2011 (Α' 209) και 4178/2013 (Α' 174), 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 (Α' 62), καθώς και των τελών του ν. 25/1975 (Α' 74) και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989 (Α' 2) 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.

Άρθρο 106

Υπαγωγή αυθαίρετων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 83 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

1. α) Στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περ. ι' του άρθρου 99 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός δύο (2) ετών ή έγκριση εργασιών κατεδάφισης, εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο. Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος, εφαρμόζονται σωρευτικά οι διατάξεις για την κατεδάφιση και επιβολή προστίμου αυθαίρετων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των δύο (2) 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 αυθαίρετου 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.

Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των δύο (2) 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 83 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 152), 4146/2013 (Α' 90) και 4608/2019 (Α' 66). 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 με τις διατάξεις των νόμων 3986/2011, 4608/2019 και 4146/2013.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.5 Άρθρο 145 ΝΟΜΟΣ 4764/2020 με ισχύ την 23/12/2020

3. Στις περιπτώσεις της παρ. 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 83 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

4. Αυθαίρετες κατασκευές πριν από τις 28.7.2011, που έχουν κατεδαφιστεί από τους ιδιοκτήτες ή πρόκειται να κατεδαφιστούν 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 υποβάλλονται 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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.10 Άρθρο 120 ΝΟΜΟΣ 4819/2021 με ισχύ την 23/7/2021

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.

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.5 Άρθρο 45 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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 είσπραξης 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 4014/2011 και 4178/2013 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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.40 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

4. Εκκρεμείς ποινικές διώξεις για αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις παύουν οριστικά κατόπιν υποβολής από τον διωκόμενο της δήλωσης περαιώσης 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 αρμοδίου εισαγγελέα που δικαιούται να αναζητήσει και αυτεπαγγέλτως την δήλωση περαιώσης 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 (Α' 122) και 3843/2010 (Α' 62), 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.
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.
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 (Α' 79), 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 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62), 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.

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 (Β' 2167) 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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.40 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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. 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. 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.

Όπως προστέθηκε με την Παρ.40 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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.

Όπως προστέθηκε με την Παρ.40 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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.

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 II και III, 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 εμπíπτουν 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 στον ν. 4014/2011 (Α' 209) ή στον ν. 4178/2013 (Α' 174) ή στις διατάξεις του παρόντος, σύμφωνα με το άρθρο 89 ή τις αντίστοιχες διατάξεις των ανωτέρω νόμων.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 227 ΝΟΜΟΣ 4610/2019 με ισχύ την 7/5/2019

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 227 ΝΟΜΟΣ 4610/2019 με ισχύ την 7/5/2019

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 αυθαίρετων 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 αποφαινεται οριστικά.

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. Ειδικά δε για τα ακίνητα του προηγούμενου εδαφίου, που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού, στις οποίες δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, λαμβάνεται υπόψη 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, εφόσον στην οικεία δημοτική κοινότητα του ακινήτου η μέγιστη τιμή ζώνης δεν υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες (2.000) 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.

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).

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.41 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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.Θ.Α., 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 αδειας 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 ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.41 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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 τριάντα τοις εκατό (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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.42 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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 (Α' 154) 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

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 84 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 223) 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 (Α' 37) 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 εγκαταστάσεων 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 (Α' 31), 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 84 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 αυτήν, για την υπαγωγή των κατασκευών ή χρήσεων αυτών εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις του παρόντος.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 84 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 ορειβατικών 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 αστεροσκοπειών 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 με 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 84 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 115

Αυθαίρετες κατασκευές σε οικισμούς που κατασκευάστηκαν από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 85 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 (Α' 88), 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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 85 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 85 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 85 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

Άρθρο 116

Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό και προστατευόμενες περιοχές.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 227 ΝΟΜΟΣ 4610/2019 με ισχύ την 7/5/2019

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 227 ΝΟΜΟΣ 4610/2019 με ισχύ την 7/5/2019

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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 227 ΝΟΜΟΣ 4610/2019 με ισχύ την 7/5/2019

4. Η επιτροπή αποφαινεται 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 227 ΝΟΜΟΣ 4610/2019 με ισχύ την 7/5/2019

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, εξαιρούμενων 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 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, 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.».

9. 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 αρμόδιου 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 227 ΝΟΜΟΣ 4610/2019 με ισχύ την 7/5/2019

10. Η σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού δίνεται μετά από αιτιολογημένη γνωμοδότηση των αρμοδίων συλλογικών οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, εφόσον η προς τακτοποίηση κατασκευή δεν βλάπτει τα μνημεία και τους προστατευόμενους τόπους και δύναται να επιβάλλει όρους και περιορισμούς στον όγκο, τη μορφή και τη χρήση για την προσαρμογή του αυθαιρέτου στο προστατευόμενο περιβάλλον. Κατ' εξαίρεση, για την τακτοποίηση αυθαιρέτων πολεοδομικών παραβάσεων του άρθρου 81, παράγραφος 3 του παρόντος νόμου και αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων κατηγορίας 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 96 του παρόντος νόμου ο έλεγχος διενεργείται από εξαμελή επιτροπή που συγκροτείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού. Η σύνθεση αυτής είναι όμοια με αυτή της επιτροπής της παραγράφου 3 του παρόντος με την προσθήκη δύο μελών ήτοι, ενός αρχιτέκτονα και ενός αρχαιολόγου, υπαλλήλων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με τους αναπληρωτές τους, εφόσον: α) η αυθαίρετη κατασκευή/χρήση και οι ως άνω πολεοδομικές παραβάσεις δεν έχουν συντελεστεί εντός περιοχής UNESCO και εντός αρχαιολογικής ζώνης Α' και β) τα αρμόδια όργανα 3 του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού δεν έχουν πιστοποιήσει με προηγούμενη διοικητική πράξη τους ότι προκαλείται άμεση ή έμμεση βλάβη στο προστατευόμενο από το ν. 3028/2002 πολιτιστικό αγαθό.

Όπως καταργήθηκε με το Άρθρο 227 ΝΟΜΟΣ 4610/2019 με ισχύ την 7/5/2019

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 βεβαίαιας χρονολογίας, κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας,

στστ) μελέτη στατικής επάρκειας ή υποβολή τεχνικής έκθεσης, εφόσον απαιτείται, σύμφωνα με το άρθρο 99,

ζζ) τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον έλεγχο των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, εφόσον υπάρχουν.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.2 Άρθρο 85 ΝΟΜΟΣ 4759/2020 με ισχύ την 9/12/2020

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 την υπαγωγή απαιτείται υποβολή αίτησης στο αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) με συνημμένα τα εξής δικαιολογητικά:

αα) φωτογραφική αποτύπωση, όπου εμφανίζεται 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 βεβαίαιας 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 αξιολογικά αρχιτεκτονικά στοιχεία του διατηρητέου.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.45 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.45 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

9. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε χαρακτηρισμένα νεότερα μνημεία, σε κτίρια 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 227 ΝΟΜΟΣ 4610/2019 με ισχύ την 7/5/2019

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 Νεότερων Μνημείων (ΚΣΝΜ), που ορίζονται από τον Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 227 ΝΟΜΟΣ 4610/2019 με ισχύ την 7/5/2019

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 απόμων 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 (Α' 79), 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 (Β' 2505), 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.

4. Οι κείμενες στο Δέλτα του Έβρου αυθαίρετες κατασκευές υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων ιγ' και στ' της παραγράφου 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, εντός προθεσμίας τεσσάρων (4) ετών από την έναρξη ισχύος του ν. 4495/2017. 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 94 ΝΟΜΟΣ 4864/2021 με ισχύ την 2/12/2021

Σημ.: σύμφωνα με το άρθρο 94 του ν.4864/2021 η προθεσμία παρατείνεται από τη λήξη της έως και την 3η.11.2022.

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.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 69 ΝΟΜΟΣ 4647/2019 με ισχύ την 16/12/2019

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 τη 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.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 65 ΝΟΜΟΣ 4602/2019 με ισχύ την 9/3/2019

6. Καταργούνται η παρ. 2 του άρθρου 34 του ν. 4315/ 2014 (Α' 269) 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.

Όπως προστέθηκε με την Παρ.46 Άρθρο 34 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

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 (Α' 65), με αντίστοιχη απεικόνιση στους προϋπολογισμούς τους».

2. Στο τέλος της παρ. 3 του άρθρου 7 του ν. 3889/2010 (Α' 182) 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 (Α' 187), η οποία προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 30 του ν. 3175/2003 (Α' 207) και τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 13 του ν. 3661/2008 (Α' 89), 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 (Α' 252).

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 (Α' 631), όπως το εδάφιο αυτό προστέθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 30 του ν. 3175/2003 (Α' 207), 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 (Α' 143) η οποία προστέθηκε με το άρθρο 39 του ν. 4447/ 2016 (Α' 241).

Άρθρο 128

Στην παρ.6 του άρθρου 21 του ν. 4354/2015 (Α' 176) προστίθεται περίπτωση 6α ως εξής: «6α) για τους ελέγχους του άρθρου 3 του ν. 3335/2005 (Α' 95) 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 129

Τροποποίηση διατάξεων του ν. 3175/2003

1. Μετά την παρ. 1 του άρθρου 13 του ν. 3175/2003 (Α' 207) προστίθεται παράγραφος 1Α ως εξής: «1Α. Δικαιώματα εκμετάλλευσης γεωθερμικού δυναμικού χαμηλής θερμοκρασίας, τα οποία έχουν εκμισθωθεί έως 29.8.2003, με απόφαση του αρμόδιου Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, που εκδίδεται ύστερα από αίτηση του μισθωτή, μπορεί να παρατείνονται ανά πενταετία με τους ίδιους

συμβατικούς όρους εως ότου συμπληρωθεί 35ετία, εφόσον τηρούνται οι όροι των σχετικών συμβάσεων μίσθωσης, οι όροι προστασίας του περιβάλλοντος και οι πρόσθετοι όροι που τίθενται από τις αποφάσεις ανανέωσης».

2. Η αίτηση της παραγράφου 1 μπορεί να υποβληθεί και για μισθώσεις οι οποίες έληξαν εντός του έτους 2017.

Άρθρο 130

Παράταση προθεσμίας υποβολής δηλώσεων των κατ' επάγγελμα αγροτών παραγωγών ηλεκτρικής ενέργειας

1. Οι δηλώσεις των κατ' επάγγελμα αγροτών παραγωγών ηλεκτρικής ενέργειας για τη διατήρηση ή μη της ιδιότητας του κατ' επάγγελμα αγρότη, οι οποίες προβλέπονται στην περίπτωση 1.α της υποπαραγράφου ΙΓ.1 της παρ. ΙΓ' του άρθρου πρώτου του ν. 4254/2014 (Α' 85), ειδικά για το έτος 2016 μπορεί να υποβληθούν μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. Αν δεν υποβληθεί η δήλωση του προηγούμενου εδαφίου ή διαπιστωθεί ότι η δήλωση είναι ανακριβής, επανακαθορίζεται αναδρομικά η τιμή αποζημίωσης για το έτος 2016, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον πίνακα Α' που προβλέπεται στην περίπτωση αυτή.

2. Η τιμή αποζημίωσης αγροτών παραγωγών ηλεκτρικής ενέργειας, η οποία έχει καθοριστεί πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου χωρίς να έχει υποβληθεί δήλωση, επανυπολογίζεται αναδρομικά μετά την υποβολή εμπροθέσμως της δήλωσης που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο.

Άρθρο 131

Τροποποίηση διατάξεων ν. 4414/2016 (Α' 149)

1. Μετά το πρώτο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 3 του ν. 4414/2016 (Α' 149) προστίθεται εδάφιο ως εξής:
«Το Επιτόκιο Αναγωγής για φωτοβολταϊκές εγκαταστάσεις καθορίζεται σε 9%».

2. Το πρώτο εδάφιο και η περίπτωση α' της παρ. 15 του άρθρου 3 του ν. 4414/2016 (Α' 149), αντικαθίστανται ως εξής:
«15. Το ποσό της Λειτουργικής Ενίσχυσης που προκύπτει κατά τη διαδικασία Εκκαθάρισης: α. Της Σ.Ε.Δ.Π., στην περίπτωση που είναι πιστωτικό για τον κάτοχο σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. καταβάλλεται από τον Υπολογαριασμό Ενισχύσεων ή τον Υπολογαριασμό Αγοράς του Ειδικού Λογαριασμού Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. Διασυνδεδεμένου Συστήματος και Δικτύου του Ειδικού Λογαριασμού του άρθρου 143 του ν. 4001/2011 (Α' 179), όπως ειδικότερα καθορίζεται στον Κώδικα Συναλλαγών Ηλεκτρικής Ενέργειας, ενώ στην περίπτωση που είναι χρεωστικό για τον κάτοχο σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. επιστρέφεται στον Υπολογαριασμό Ενισχύσεων ή τον Υπολογαριασμό Αγοράς του Ειδικού Λογαριασμού Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. Διασυνδεδεμένου Συστήματος και Δικτύου του Ειδικού

Λογαριασμού του άρθρου 143 του ν. 4001/2011, όπως ειδικότερα καθορίζεται στον Κώδικα Συναλλαγών Ηλεκτρικής Ενέργειας».

3. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 16 του άρθρου 3 του ν. 4414/2016 (Α' 149) αντικαθίσταται ως ακολούθως:

«16. Για τους σταθμούς αυτοπαραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. τα όρια εγκατεστημένης ισχύος ή Μέγιστης Ισχύος Παραγωγής των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 αφορούν στο σύνολο της εγκατεστημένης ισχύος ή Μέγιστης Ισχύος Παραγωγής τους και η Λειτουργική Ενίσχυση χορηγείται στους κατόχους των σταθμών αυτών, στη βάση της αντίστοιχης Τ.Α. του πίνακα 1 της περίπτωσης β' της παραγράφου 1 του άρθρου 4, για το πλεόνασμα της ηλεκτρικής ενέργειας που διατίθεται στο Διασυνδεδεμένο Σύστημα ή το Διασυνδεδεμένο Δίκτυο, το οποίο μπορεί να ανέλθει μέχρι ποσοστού 20% της συνολικά παραγόμενης, από τους σταθμούς αυτούς, ηλεκτρικής ενέργειας, σε ετήσια βάση».

4. Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 19 του άρθρου 3 του ν. 4414/2016 (Α' 149) αντικαθίσταται ως εξής: «Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται το πλαίσιο συμμετοχής στην αγορά ηλεκτρικής ενέργειας, η μεθοδολογία και η διαδικασία εκκαθάρισης, τιμολόγησης και διακανονισμού των συναλλαγών, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα αναφορικά με τη λειτουργία των σταθμών της παρούσας».

5. Η παρ. 20 του άρθρου 3 του ν. 4414/2016 (Α' 149) αντικαθίσταται ως ακολούθως: «20. Οι κάτοχοι σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. που έχουν συνάψει Σύμβαση πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 12 του ν. 3468/2006 (Α' 129) ή αντίστοιχη σύμβαση αγοραπωλησίας ηλεκτρικής ενέργειας προ του ν. 3468/2006 (Α' 129) και τροποποιούν τις άδειες παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας των σταθμών τους λόγω αύξησης της ισχύος τους, συνάπτουν σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης για την πρόσθετη ισχύ παραγωγής τους. Ο τύπος Λειτουργικής Ενίσχυσης της παραγόμενης ηλεκτρικής ενέργειας καθορίζεται με βάση την πρόσθετη ισχύ παραγωγής σε σχέση με τα όρια εγκατεστημένης ισχύος ή μέγιστης ισχύος παραγωγής των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5, με την επιφύλαξη του άρθρου 7 εφόσον οι σταθμοί αυτοί επιλέγονται αποκλειστικά μέσω ανταγωνιστικών διαδικασιών υποβολής προσφορών.

Οι κάτοχοι σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. που έχουν συνάψει σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης, και τροποποιούν τις άδειες παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας ή τις Οριστικές Προσφορές Σύνδεσης των σταθμών τους λόγω αύξησης της ισχύος παραγωγής αυτών, με την επιφύλαξη της παραγράφου 21, συνάπτουν νέα σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης για τη συνολική ισχύ παραγωγής τους με την ίδια ημερομηνία λήξης με αυτή της αρχικής σύμβασης. Ο τύπος Λειτουργικής Ενίσχυσης της παραγόμενης ηλεκτρικής ενέργειας καθορίζεται με βάση την συνολική ισχύ παραγωγής σε σχέση με τα όρια εγκατεστημένης ισχύος ή μέγιστης ισχύος παραγωγής των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5, με την επιφύλαξη του άρθρου 7 εφόσον οι σταθμοί αυτοί επιλέγονται αποκλειστικά μέσω ανταγωνιστικών διαδικασιών υποβολής προσφορών. Η Τιμή Αναφοράς που διέπει τη νέα σύμβαση είναι η μεσοσταθμική τιμή που προκύπτει με βάση την Τιμή Αναφοράς που διέπει την αρχική σύμβαση για την αρχική ισχύ παραγωγής και την Τιμή Αναφοράς που ισχύει για την πρόσθετη ισχύ παραγωγής κατά τη στιγμή που αυτή τίθεται σε λειτουργία (κανονική ή δοκιμαστική), και υπολογίζεται από τη σχέση: όπου: Τ.Α. νέας σύμβασης: Η Τιμή Αναφοράς που θα διέπει την νέα σύμβαση.

Τ.Α. αρχικής σύμβασης: Η Τιμή Αναφοράς που διέπει την αρχική σύμβαση.

P αρχική: Η ισχύς παραγωγής της αρχικής σύμβασης.

Τ.Α. πρόσθετης ισχύος: Η Τιμή Αναφοράς που ισχύει για την πρόσθετη ισχύ παραγωγής κατά τη στιγμή που τίθεται σε λειτουργία (κανονική ή δοκιμαστική).

P πρόσθετη: Η πρόσθετη ισχύς παραγωγής.

P νέα συνολική: Η νέα συνολική ισχύς παραγωγής που προκύπτει από το άθροισμα της αρχικής ισχύος παραγωγής (Ραρχική) και της πρόσθετης ισχύος παραγωγής (Ρ πρόσθετη). Κατά την ημερομηνία θέσης σε λειτουργία (κανονική ή δοκιμαστική) της πρόσθετης ισχύος παραγωγής, η νέα σύμβαση τίθεται σε ισχύ και η αρχική λύεται αυτοδίκαια».

6. Στο τέλος της παρ. 5 του άρθρου 4 του ν. 4414/2016 (Α' 149) προστίθεται εδάφιο ως ακολούθως: «Ειδικά, για τους σταθμούς της περίπτωσης δ1 της παρ. 10 του άρθρου 8 του ν. 3468/2006 (Α' 129), όπως ισχύει, οι Τ.Α. της παραπάνω απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ισχύουν για αυτούς που τίθενται σε λειτουργία (κανονική ή δοκιμαστική) από την πρώτη ημέρα του τρίτου ημερολογιακού έτους από το έτος έκδοσης της απόφασης αυτής».

7. Στο άρθρο 4 του ν. 4414/2016 (Α' 149) προστίθεται παράγραφος ως ακολούθως: «11. Ειδικά για τους σταθμούς των κατηγοριών 9 και 10 του Πίνακα 1 της περίπτωσης β' της παραγράφου 1 που αξιοποιούν αέρια εκλυόμενα από χώρους υγειονομικής ταφής και ενεργοποιείται η σύνδεσή τους (τίθενται σε κανονική ή δοκιμαστική λειτουργία) μετά την 1η Ιανουαρίου 2016, καθορίζεται ανώτατο όριο συνολικής εγκατεστημένης ισχύος ή Μέγιστης Ισχύος Παραγωγής των σταθμών 70 MW για την ένταξή τους σε καθεστώς στήριξης Λειτουργικής Ενίσχυσης. Το ανωτέρω όριο καθορίζεται συνολικά για σταθμούς που αξιοποιούν αέρια εκλυόμενα από χώρους υγειονομικής ταφής και των δύο (2) κατηγοριών σταθμών».

8. Το προτελευταίο εδάφιο της παρ. 8 του άρθρου 5 του ν. 4414/2016 (Α' 149) αντικαθίσταται ως εξής:

«Τα έσοδα που προκύπτουν από την εφαρμογή του μηχανισμού του προηγούμενου εδαφίου, αποτελούν έσοδα του Υπολογαριασμού Αγοράς του Ειδικού Λογαριασμού Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. του Διασυνδεδεμένου Συστήματος και Δικτύου, του Ειδικού Λογαριασμού του άρθρου 143 του ν. 4001/2011».

9. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 5 του ν. 4414/2016 (Α' 149) αντικαθίσταται ως εξής: «Οι κάτοχοι σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. που συνάπτουν Σ.Ε.Δ.Π. και οι σταθμοί τους συμμετείχαν απευθείας ή μέσω Φο.Σ.Ε ή Φο.Σ.Ε.Τε.Κ στον Ημερήσιο Ενεργειακό Προγραμματισμό, στις Περιόδους Κατανομής στις οποίες η Οριακή Τιμή Συστήματος του Ημερήσιου Ενεργειακού Προγραμματισμού έλαβε μηδενικές τιμές για πάνω από δύο (2) διαδοχικές ώρες κατανομής, δεν λαμβάνουν Λειτουργική Ενίσχυση για την παραγόμενη ηλεκτρική ενέργεια των σταθμών τους κατά τις ώρες αυτές».

10. Στην παρ. 5 του άρθρου 7 του ν. 4414/2016 (Α' 149) προστίθεται τελευταίο εδάφιο ως εξής: «Οι απαιτούμενες εγγυητικές επιστολές: α) για τη συμμετοχή σε ανταγωνιστική διαδικασία υποβολής προσφορών για σταθμούς παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. και β) για την κατασκευή και ενεργοποίηση της σύνδεσης (θέση σε κανονική ή δοκιμαστική λειτουργία)

των σταθμών που επελέγησαν από την ανταγωνιστική διαδικασία, καταπίπτουν υπέρ του Υπολογαριασμού Ενισχύσεων του Ειδικού Λογαριασμού Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. του Διασυνδεδεμένου Συστήματος και Δικτύου του Ειδικού Λογαριασμού του άρθρου 143 του ν. 4001/2011 (Α' 179)».

11. Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 8 του ν. 4414/2016 (Α' 149) αντικαθίσταται ως εξής:

«Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται το πλαίσιο συμμετοχής στην αγορά ηλεκτρικής ενέργειας, η μεθοδολογία και η διαδικασία εκκαθάρισης, τιμολόγησης και διακανονισμού των συναλλαγών, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα αναφορικά με τη λειτουργία των σταθμών της παρούσας».

Άρθρο 132

Διάρκεια ισχύος Αδειών Εγκατάστασης και Οριστικών Προσφορών Σύνδεσης σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. και αδειών εκτέλεσης έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων μικρών υδροηλεκτρικών σταθμών

Κατά τον υπολογισμό της διάρκειας ισχύος της Άδειας Εγκατάστασης των σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. του άρθρου 3 του ν. 3468/2006 (Α' 129) ή αντιστοίχως της Οριστικής Προσφοράς Σύνδεσης των σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. των άρθρων 3 και 4 του ν. 3468/2006 (Α' 129), δεν λαμβάνεται υπόψη το χρονικό διάστημα από την 1η Ιανουαρίου 2017 ή από το χρόνο έκδοσης της Άδειας Εγκατάστασης ή αντιστοίχως της Οριστικής Προσφοράς Σύνδεσης, εφόσον είναι μεταγενέστερος, μέχρι τέσσερις (4) μήνες από τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 4414/2016 (Α' 149). Η διάταξη αφορά Άδειες Εγκατάστασης ή αντίστοιχα Οριστικές Προσφορές Σύνδεσης των σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. που εκδόθηκαν ή θα εκδοθούν μέχρι τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 4414/2016 (Α' 149). Κατά τον υπολογισμό της διάρκειας ισχύος της άδειας εκτέλεσης έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων μικρών υδροηλεκτρικών σταθμών, δε λαμβάνεται υπόψη το χρονικό διάστημα από την 1η Ιανουαρίου 2017, μέχρι τέσσερις (4) μήνες από τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 4414/2016 (Α' 149). Η διάταξη αφορά άδειες εκτέλεσης έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων μικρών υδροηλεκτρικών σταθμών που εκδόθηκαν ή θα εκδοθούν μέχρι τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 4414/2016 (Α' 149).

Άρθρο 133

1. Η παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 4296/2014 (Α' 214) καταργείται.

2. Η υποπερίπτωση ββ' της περίπτωσης δ' της παρ. 5 του άρθρου 4 του ν. 3468/2006 (Α' 129) αντικαθίσταται ως εξής:

«ββ) σε σταθμούς ηλεκτροπαραγωγής από βιομάζα, βιοαέριο ή βιορευστά οι οποίοι πρόκειται να λειτουργήσουν υπό την ευθύνη Φορέων Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων (Φο.Δ.Σ.Α.) ή νομικών

προσώπων στα οποία έχουν ανατεθεί αρμοδιότητες Φο.Δ.Σ.Α., καθώς και σε σταθμούς ηλεκτροπαραγωγής από βιομάζα, βιοαέριο ή βιορευστά φυσικών ή νομικών προσώπων εγγεγραμμένων στο Μητρώο Αγροτών και Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων του ν. 3874/2010 (Α' 151) οι οποίοι εγκαθίστανται και πρόκειται να λειτουργήσουν εντός της Περιφερειακής Ενότητας που βρίσκονται οι αγροτικές εκμεταλλεύσεις τους όπως αυτές ορίζονται στο ν. 3874/2010».

Άρθρο 134

Τροποποίηση διατάξεων του ν. 4389/2016

Η περίπτωση δ' της παρ. 2 του άρθρου 144 του ν. 4389/2016 (Α' 94), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, αντικαθίσταται ως εξής:

«δ. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας πλήρους ιδιοκτησιακού διαχωρισμού, που περιγράφεται στις περιπτώσεις α' έως στ' της παραγράφου 1 του άρθρου 143, η ΑΔΜΗΕ Α.Ε. οργανώνεται και λειτουργεί ως διαχωρισμένος διαχειριστής του Ελληνικού Συστήματος Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΕΣΜΗΕ), σύμφωνα με το άρθρο 110 του ν. 4001/2011 (Α' 179) και δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 97, των παραγράφων 1 έως 5 του άρθρου 100, της παραγράφου 4 του άρθρου 102 και των άρθρων 101, 105, 106 και 107 του ν. 4001/2011. Η ΑΔΜΗΕ Α.Ε., προβαίνει στις απαραίτητες τροποποιήσεις, ώστε να διασφαλίζεται μεταξύ άλλων ότι:

αα) Το Διοικητικό Συμβούλιο της ΑΔΜΗΕ Α.Ε. θα είναι εννεαμελές. Πέντε (5) από τα μέλη θα υποδεικνύονται από το Ελληνικό Δημόσιο και τρία (3) τουλάχιστον μέλη από το στρατηγικό επενδυτή.

ββ) Ο Πρόεδρος της ΑΔΜΗΕ Α.Ε. θα υποδεικνύεται από το Ελληνικό Δημόσιο.

γγ) Ο Διευθύνων Σύμβουλος της ΑΔΜΗΕ Α.Ε. θα υποδεικνύεται από το Ελληνικό Δημόσιο, κατόπιν έγγραφης συναίνεσης του στρατηγικού επενδυτή.

δδ) Το Ελληνικό Δημόσιο θα δύναται να καθορίζει και να τροποποιεί το επιχειρηματικό σχέδιο κατόπιν έγγραφης συναίνεσης του στρατηγικού επενδυτή».

Άρθρο 135

Υποστηρικτικές υπηρεσίες ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε.

Η παρ. 4 του άρθρου 125 του ν. 4001/2011, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 15 του ν. 4425/2016 (Α' 185), αντικαθίσταται ως εξής:

«4. Μέχρι και το τέλος του έτους 2019 για τη διευκόλυνση της πλήρους ανάπτυξης των Υπηρεσιών της ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε., η ΔΕΗ Α.Ε. δύναται να υποστηρίξει τη λειτουργία της ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. παρέχοντας τις υπηρεσίες, όπως ενδεικτικά τις υπηρεσίες υγείας και ασφάλειας εργαζομένων και νομικής υποστήριξης έναντι εύλογου ανταλλάγματος που θα καλύπτει το κόστος παροχής τους. Η παροχή υπηρεσιών από τη ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. προς τη ΔΕΗ Α.Ε. επιτρέπεται όσον αφορά τη σχέση που δημιουργεί η ιδιοκτησία των παγίων από τη ΔΕΗ Α.Ε. σε συνδυασμό με την ανάληψη των εργασιών ανάπτυξης και εκμετάλλευσης των παγίων από τη ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε.. Η παροχή υπηρεσιών από την ΑΔΜΗΕ Α.Ε. προς τη ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. επιτρέπεται στα πλαίσια της ανάπτυξης και εκμετάλλευσης των σχετιζομένων

εγκαταστάσεων, έναντι εύλογου ανταλλάγματος που θα ανταποκρίνεται στις συνθήκες της αγοράς. Πέραν των ανωτέρω, η παροχή υπηρεσιών μεταξύ της ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. και οποιουδήποτε ανταγωνιστικού μέρους της Κάθετα Ολοκληρωμένης Επιχείρησης της ΔΕΗ Α.Ε. επιτρέπεται μόνο στα πλαίσια των ισότιμων σχέσεων που θα έχει η ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. με όλους τους Παραγωγούς και Προμηθευτές της αγοράς. Ειδικά, για τα Μη Διασυνδεδεμένα Νησιά (Μ.Δ.Ν.), και μέχρι το τέλος του έτους 2019, για τη διευκόλυνση της πλήρους ανάπτυξης και την υποστήριξη της λειτουργίας των τοπικών υποδομών διαχείρισης των ηλεκτρικών συστημάτων των Μ.Δ.Ν., η ΔΕΗ Α.Ε. δύναται να παρέχει στη ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε.:

α) υποστηρικτικές υπηρεσίες, που αφορούν τη λειτουργία και διαχείριση των συστημάτων αυτών, χωρίς αυτό να συνεπάγεται την ανάθεση ευθύνης ή αρμοδιότητας για τη διαχείριση αυτή και β) υπηρεσίες για την αντιμετώπιση εκτάκτων αναγκών. Οι υπηρεσίες των περιπτώσεων α' και β' παρέχονται

έναντι εύλογου ανταλλάγματος που θα καλύπτει το κόστος παροχής τους μέσω Συμβάσεων οι οποίες θα τυγχάνουν έγκρισης από τη Ρ.Α.Ε., τόσο ως προς το είδος των υπηρεσιών που θα ανατίθενται στη ΔΕΗ Α.Ε., όσο και ως προς το κόστος αυτών».

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 (Α' 94) 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 (Α' 36) λήγει στις 3.2.2019.
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 πεντέμισο (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 (Α' 155) 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 (Α' 57)

Το πρώτο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 35 του ν. 3448/2006 (Α' 57) 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 (Δ' 166), 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 (Δ' 1049) 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 (Α' 140) 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 (Α' 156) 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 (Α' 33) 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 (Α' 2) 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 (Α' 94) προστίθεται παράγραφος 3α ως εξής: «3α. Στις περιπτώσεις υδατορεμάτων που απεικονίζονται σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια παλαιότερα του ν. 880/1979 (Α' 58) 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 (Α' 269) 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 (Α' 152), τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204) και τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 (Α' 241), 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 (Δ' 538)

Στο τέταρτο εδάφιο του άρθρου 12 του π.δ. 6/1978 (Δ' 538), όπως προστέθηκε με την παρ. 9 του άρθρου 54 του ν. 4280/2014 (Α' 159), 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 (Α' 24)

Η παρ. 3 του άρθρου 62 του ν. 4042/2012 (Α' 24) αντικαθίσταται ως εξής: «3. Οικοδομικές άδειες για οικοπέδα 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 (Α' 60)

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 (Δ' 1109), 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, Α' 277). 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, Α' 277) 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 (Α' 79) 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 (Δ' 795), 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 (Α' 228) και του ν. 5269/1931 (Α' 274) για τις απαλλοτριώσεις του προηγούμενου εδαφίου ανακαλούνται αυτοδίκαια».

3. Οι περιπτώσεις α' και β' της παρ. 1 του άρθρου 29 του ν. 2508/1997 (Α' 124) 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 (Α' 284) 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, αποδεικνυόμενου 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 (Α' 143), καθώς και των βιομηχανικών βιοτεχνικών πάρκων, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 (Α' 33), 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 (Α' 124) 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 (Α' 249), όπως παρατάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 12 του ν. 4280/2014 (Α' 159), παρατείνεται από τη λήξη της και για τρία (3) έτη από την έναρξη ισχύος του παρόντος.

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 του άρθρου 26 του ν. 2831/2000, επιτρέπεται έως τις 31.12.2018 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 (Α' 203), ως ισχύει, και οι οποίες δεν είχαν λήξει την 1.3.2011 παρατείνεται έως τις 31.12.2018».

8. Το τέταρτο εδάφιο της παρ. 13 του άρθρου 2 του ν. 2833/2000 (Α' 150), όπως η παράγραφος αυτή προστέθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 83 του ν. 3057/2002 (Α' 239), 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 149

Τροποποιήσεις διατάξεων του ν. 4001/2011 (Α' 179)

1. Η περίπτωση ε' της παρ. 1 του άρθρου 9 του ν. 4001/2011 (Α' 179) αντικαθίσταται ως εξής: «(ε) Προβαίνει σε διαχειριστικές πράξεις για την εφαρμογή των αποφάσεων της ΠΑΕ και μπορεί να

προβαίνει σε κατάρτιση συμβάσεων αξίας μέχρι του ποσού για το οποίο επιτρέπεται προσφυγή στη διαδικασία της απευθείας ανάθεσης, σύμφωνα με το ν. 4412/2016 (Α' 147). Η αρμοδιότητα αυτή μπορεί να ασκείται παράλληλα και από τη ΡΑΕ».

2. Στο άρθρο 9 του ν. 4001/2011 προστίθεται παράγραφος 5 με το εξής περιεχόμενο: «5. Ο Πρόεδρος της ΡΑΕ είναι διατάκτης των πιστώσεων του προϋπολογισμού και των δαπανών της».

3. Οι υποπεριπτώσεις α' και ββ' της περίπτωσης α' της παρ. 1 του άρθρου 38 του ν. 4001/2011 αντικαθίστανται ως εξής: «(αα) Εφάπαξ τέλη για την επεξεργασία, έκδοση γνωμοδότησης ή απόφασης επί των αιτήσεων που υποβάλλονται για τη χορήγηση ή τροποποίηση ή επέκταση ή ανανέωση άδειας ή την πιστοποίηση προς άσκηση των ενεργειακών δραστηριοτήτων του παρόντος, συμπεριλαμβανομένων και των αποφάσεων που εκδίδονται σύμφωνα με την παράγραφο 11 του άρθρου 132. (ββ) Ετήσια τέλη για την άσκηση των ενεργειακών δραστηριοτήτων που προβλέπονται στον παρόντα και της δραστηριότητας στον τομέα των υγρών καυσίμων».

4. Στο άρθρο 40 του ν. 4001/2011 προστίθεται παράγραφος 7 με το εξής περιεχόμενο: «7. Η ΡΑΕ μπορεί να απασχολεί στη Γραμματεία της φοιτητές που εκτελούν πρακτική άσκηση σε ανώτατα εκπαιδευτικά ιδρύματα της χώρας ή του εξωτερικού. Ο τρόπος επιλογής των ασκούμενων φοιτητών, ο χρόνος, ο τόπος και οι λοιπές συνθήκες εκτέλεσης της πρακτικής άσκησης καθορίζονται από τη ΡΑΕ. Η αμοιβή των ασκούμενων φοιτητών καθορίζεται με απόφαση της ΡΑΕ ως ποσοστό των αποδοχών νεοπροσλαμβανόμενου προσωπικού Πανεπιστημιακής Εκπαίδευσης (ΠΕ). Το ποσοστό αυτό δεν υπερβαίνει το 60% και η σχετική δαπάνη βαρύνει τον προϋπολογισμό της Αρχής. Οι φοιτητές κατά τη διάρκεια της άσκησής τους δεν αποκτούν κανένα άλλο δικαίωμα εργασιακής ή συνταξιοδοτικής μορφής και ασφαλίζονται μόνο για τις περιπτώσεις ατυχήματος και ασθενείας».

5. Οι θέσεις που έχουν συσταθεί με την παρ. 10 του άρθρου 34 του ν. 3734/2009 (Α' 8) διατηρούνται έως και τις 30.06.2020. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου τίθεται σε ισχύ στις 30 Σεπτεμβρίου 2017. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις του τρίτου άρθρου του ν. 4402/2016 (Α' 121) με την εξαίρεση του πρώτου εδαφίου.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.6 Άρθρο δεκατο πέμπτο ΝΟΜΟΣ 4618/2019 με ισχύ την 10/6/2019

Άρθρο 150

Ρυθμίσεις για Υβριδικούς Σταθμούς

Οι κάτοχοι αδειών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Υβριδικούς Σταθμούς σε Μη Διασυνδεδεμένα Νησιά που έχουν συνάψει σύμβαση σύνδεσης με τον Διαχειριστή του Δικτύου πριν τις 31.12.2015 και για τους οποίους έχει εκδοθεί άδεια εγκατάστασης πριν την ως άνω ημερομηνία που είναι σε ισχύ, καθώς και οι κάτοχοι αδειών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Υβριδικούς Σταθμούς σε Μη Διασυνδεδεμένα Νησιά που έχουν ενταχθεί στο σύνολό τους ή έχει ενταχθεί τμήμα τους, σε ευρωπαϊκά χρηματοδοτικά προγράμματα πριν την ως άνω ημερομηνία,

συνάπτουν σύμβαση πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας, σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν. 3468/2006 (Α' 129). Για τους σταθμούς αυτούς δεν εφαρμόζεται το άρθρο 21 του ν. 4414/2016 (Α' 149).

Άρθρο 151

Ειδικά Πιλοτικά Έργα σε Μη Διασυνδεδεμένα Νησιά

1. Για την επίτευξη υψηλότερης διείσδυσης ενέργειας από σταθμούς παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ) σε ηλεκτρικά συστήματα Μη Διασυνδεδεμένων Νησιών (ΜΔΝ) με ταυτόχρονη διασφάλιση της κάλυψης της ζήτησης και της ασφαλούς λειτουργίας τους κατά τον πλέον οικονομικό τρόπο και με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από εισήγηση του Διαχειριστή ΜΔΝ και γνώμη της Ρ.Α.Ε., μπορούν να υλοποιηθούν σε τρία (3) ηλεκτρικά συστήματα ΜΔΝ και να ενταχθούν σε καθεστώς Λειτουργικής Ενίσχυσης μετά από ανταγωνιστική διαδικασία υποβολής προσφορών τρία (3) Ειδικά Πιλοτικά Έργα, ένα σε κάθε ηλεκτρικό σύστημα ΜΔΝ. Τα Ειδικά Πιλοτικά Έργα αποτελούνται από νέες μονάδες παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ σε συνδυασμό με διατάξεις αποθήκευσης ενέργειας και μπορούν να εφαρμόζουν μέτρα διαχείρισης της ζήτησης του ηλεκτρικού συστήματος ΜΔΝ. Με την ως άνω απόφαση καθορίζονται: α) Το ηλεκτρικό σύστημα ΜΔΝ, στο οποίο πρόκειται να υλοποιηθεί κάθε Ειδικό Πιλοτικό Έργο, η σύνθεση των τεχνολογιών ΑΠΕ και αποθήκευσης, ο χρόνος υλοποίησης και ενεργοποίησής του, καθώς και ειδικότερες τεχνικές και άλλες απαιτήσεις, όπως το ελάχιστο προς επίτευξη επίπεδο διείσδυσης ενέργειας από σταθμούς παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ στο ηλεκτρικό σύστημα ΜΔΝ. β) Η μορφή της Λειτουργικής Ενίσχυσης, οι αρχές τιμολόγησης, η ανώτατη επιτρεπόμενη τιμή υποβολής προσφοράς στο πλαίσιο της ανταγωνιστικής διαδικασίας, καθώς και κάθε άλλο θέμα σχετικά με την τιμολόγηση. γ) Ειδικές διαδικασίες αδειοδότησης, κατά παρέκκλιση των διατάξεων των νόμων 3468/2006 και 4414/2016, που αφορούν ενδεικτικά στην έκδοση αδειών παραγωγής, εγκατάστασης και λειτουργίας, χορήγηση προσφοράς σύνδεσης, καταβολή εγγυοδοσίας, σύναψη συμβάσεων με τον Διαχειριστή ΜΔΝ. Με την ανωτέρω απόφαση μπορούν επίσης να καθορίζονται: αα) Ειδικοί όροι και κριτήρια αξιολόγησης της ανταγωνιστικής διαδικασίας υποβολής προσφορών, που μπορεί να αφορούν στη συμμετοχή τοπικών κοινοτήτων, δήμων, δημοτικών επιχειρήσεων, τοπικών φορέων ή άλλων ενεργειακών κοινοπρακτικών ή συνεταιριστικών σχημάτων, καθώς και στην υλοποίηση δράσεων εξοικονόμησης ενέργειας ή ανάπτυξης της ηλεκτροκίνησης από τον ανάδοχο, προς όφελος της τοπικής κοινωνίας. ββ) Ο τρόπος διαχείρισης των αιτήσεων που έχουν υποβληθεί ή θα υποβληθούν στη ΡΑΕ για χορήγηση αδειών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από υβριδικούς σταθμούς και σταθμούς ΑΠΕ και ΣΗΘΥΑ, καθώς και των αιτήσεων που έχουν υποβληθεί ή θα υποβληθούν στον Διαχειριστή του Δικτύου για σταθμούς που απαλλάσσονται από την υποχρέωση λήψης άδειας παραγωγής και αφορούν στο αυτόνομο νησιωτικό σύστημα, όπου θα υλοποιηθεί το Ειδικό Πιλοτικό Έργο.

Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.1 Άρθρο 60 ΝΟΜΟΣ 4546/2018 με ισχύ την 12/6/2018

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από εισήγηση του Διαχειριστή ΜΔΝ και γνώμη της ΡΑΕ, καθορίζονται για κάθε Ειδικό Πιλοτικό Έργο, ο τύπος, το περιεχόμενο, η διάρκεια ισχύος και η διαδικασία κατάρτισης της Σύμβασης Λειτουργικής Ενίσχυσης της παραγόμενης ηλεκτρικής ενέργειας από το κάθε Ειδικό Πιλοτικό Έργο.

3. Μετά την έκδοση των αποφάσεων των παραγράφων 1 και 2, η ΡΑΕ προκηρύσσει και διενεργεί ανταγωνιστική διαδικασία υποβολής προσφορών για την επιλογή αναδόχου για την υλοποίηση του κάθε Ειδικού Πιλοτικού Έργου. Με την προκήρυξη μπορούν να καθορίζονται το ειδικό πλαίσιο λειτουργίας και οι αρχές διαχείρισης του κάθε Ειδικού Πιλοτικού Έργου και του ηλεκτρικού συστήματος ΜΔΝ, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του Κώδικα Διαχείρισης Μη Διασυνδεδεμένων Νησιών (Β' 304/11.2.2014).

4. Οι παραγωγοί ηλεκτρικής ενέργειας από τα Ειδικά Πιλοτικά Έργα επιβαρύνονται, από την έναρξη της λειτουργίας τους, με το ειδικό τέλος της παρ. Α.1 του άρθρου 25 του ν. 3468/2006, στη βάση της προ Φ.Π.Α. συνολικής αποζημίωσης που λαμβάνουν από τη λειτουργία τους.

Άρθρο 152

Ερευνητικό Επιδεικτικό έργο στη νήσο Άγιος Ευστράτιος

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από εισήγηση του Διαχειριστή ΜΔΝ και γνώμη της ΡΑΕ, για το Υποέργο 1 με τίτλο «ΥΒΡΙΔΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΑΓΙΟΥ ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΥ» και το Υποέργο 2 με τίτλο «ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΗΛΕΘΕΡΜΑΝΣΗΣ ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΑΓ. ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΥ» της ενταγμένης στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία 20142020» του Εταιρικού Συμφώνου για το Πλαίσιο Ανάπτυξης (Ε.Σ.Π.Α.) Πράξης με τίτλο «Υποστήριξη των πολιτικών και κάλυψη μελλοντικών αναγκών Πράσινο Νησί» (Κωδικός ΟΠΣ 5003098), με Δικαιούχο το Κέντρο Ανανεώσιμων Πηγών και Εξοικονόμησης Ενέργειας (Κ.Α.Π.Ε.) και Κύριο της Πράξης τον Δήμο Αγίου Ευστρατίου, μπορούν να καθορίζονται:

α) Ειδικές διαδικασίες αδειοδότησης, κατά παρέκκλιση των ισχυουσών διατάξεων, που αφορούν ενδεικτικά στην έκδοση αδειών παραγωγής, εγκατάστασης και λειτουργίας, στη χορήγηση προσφοράς σύνδεσης, στην καταβολή εγγυοδοσίας και στη σύναψη συμβάσεων με τον Διαχειριστή ΜΔΝ για το Υποέργο 1 και στην παραγωγή, διανομή και προμήθεια θερμικής ενέργειας για το Υποέργο 2.

β) Η μορφή της Λειτουργικής Ενίσχυσης, οι αρχές τιμολόγησης και κάθε άλλο θέμα σχετικά με την τιμολόγηση της παραγόμενης ενέργειας.

γ) Ο τύπος, το περιεχόμενο, η διάρκεια ισχύος και η διαδικασία κατάρτισης της Σύμβασης Λειτουργικής Ενίσχυσης της παραγόμενης ενέργειας.

δ) Ο τρόπος διαχείρισης των αιτήσεων που έχουν υποβληθεί ή θα υποβληθούν στη ΡΑΕ για χορήγηση αδειών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από υβριδικούς σταθμούς και σταθμούς ΑΠΕ και ΣΗΘΥΑ, καθώς και των αιτήσεων που έχουν υποβληθεί ή θα υποβληθούν στον Διαχειριστή του Δικτύου για σταθμούς που απαλλάσσονται από την υποχρέωση λήψης άδειας παραγωγής και αφορούν στο αυτόνομο νησιωτικό σύστημα του Αγίου Ευστρατίου. Με απόφαση της ΡΑΕ καθορίζεται το ειδικό πλαίσιο λειτουργίας και οι αρχές διαχείρισης του

σταθμού και του ηλεκτρικού συστήματος της νήσου Άγιος Ευστράτιος, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του Κώδικα Διαχείρισης Μη Διασυνδεδεμένων Νησιών (Β' 304/11.2.2014).

Άρθρο 153

Διατάξεις σχετικά με την οργάνωση και λειτουργία του Κέντρου Ανανεώσιμων Πηγών και Εξοικονόμησης Ενέργειας

1. Στην παρ. 5 του άρθρου 4 του π.δ. 375/1987 (Α' 167) με τίτλο «Όργανα Διοίκησης» προστίθενται νέα εδάφια ως εξής:
«Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. δύναται να είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης, εφόσον τούτο προβλέπεται στην απόφαση συγκρότησης της παραγράφου 3 του παρόντος και οι αποδοχές του καθορίζονται βάσει της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 4354/2015 (Α' 176). Η απόφαση της παραγράφου 3 του παρόντος δύναται να τροποποιείται, προκειμένου να προβλέπεται η απασχόληση του Προέδρου του Δ.Σ. ως πλήρης και αποκλειστική».

2. Στην παρ. 1 του άρθρου 7 του π.δ. 375/1987 με τίτλο «Αρμοδιότητες Προέδρου και Αντιπροέδρου» προστίθεται τρίτο εδάφιο ως εξής:
«Ασκεί την εποπτεία της εν γένει δραστηριότητας του Κ.Α.Π.Ε. σε σχέση με την προώθηση του ρόλου του, την προαγωγή απάντων των σχετικών ζητημάτων και με τη χάραξη της πολιτικής του, μέσα στα πλαίσια της εθνικής και ενωσιακής πολιτικής για τη Βιομηχανία, την Ενέργεια και την Τεχνολογία».

Άρθρο 154

Τροποποίηση διατάξεων του ν. 4413/2016 (Α' 148)

1. Προστίθεται παρ. 6 στο άρθρο 1 του ν. 4413/2016 (Α' 148) ως εξής:
«6. Το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. (ΤΑΙΠΕΔ Α.Ε.) του ν. 3986/2011 (Α' 152) 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 (Α' 152)».

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 (Α' 94) 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 (Δ'59/1989) 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.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 2 Νοεμβρίου 2017

Ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας **ΠΡΟΚΟΠΙΟΣ Β. ΠΑΥΛΟΠΟΥΛΟΣ**

Οι Υπουργοί

Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης Εσωτερικών Οικονομίας και Ανάπτυξης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης **ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΣΚΟΥΡΛΕΤΗΣ ΔΗΜΟΣ ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΕΥΤΥΧΙΑ ΑΧΤΣΙΟΓΛΟΥ**

Αναπληρώτρια Υπουργός Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων Οικονομικών **ΟΥΡΑΝΙΑ ΑΝΤΩΝΟΠΟΥΛΟΥ ΣΤΑΥΡΟΣ ΚΟΝΤΟΝΗΣ ΕΥΚΛΕΙΔΗΣ ΤΣΑΚΑΛΩΤΟΣ**

Αναπληρωτής Υπουργός Υφυπουργός Οικονομικών Οικονομικών Υγείας **ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΧΟΥΛΙΑΡΑΚΗΣ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΠΑΠΑΝΑΤΣΙΟΥ ΑΝΔΡΕΑΣ ΞΑΝΘΟΣ**

Υφυπουργός Διοικητικής Ανασυγκρότησης Πολιτισμού και Αθλητισμού Πολιτισμού και Αθλητισμού **ΟΛΓΑ ΓΕΡΟΒΑΣΙΛΗ ΛΥΔΙΑ ΚΟΝΙΟΡΔΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΑΔΗΣ**

Αναπληρωτής Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας Περιβάλλοντος και Ενέργειας Υποδομών και Μεταφορών **ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΘΑΚΗΣ ΣΩΚΡΑΤΗΣ ΦΑΜΕΛΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΠΙΡΤΖΗΣ**

Αναπληρωτής Υπουργός Ναυτιλίας Αγροτικής Ανάπτυξης Αγροτικής Ανάπτυξης και Νησιωτικής Πολιτικής και Τροφίμων και Τροφίμων **ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΟΥΡΟΥΜΠΛΗΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΥ ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΣΙΡΩΝΗΣ**

Τουρισμού **ΕΛΕΝΑ ΚΟΥΝΤΟΥΡΑ**

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους.

Αθήνα, 2 Νοεμβρίου 2017

Ο επί της Δικαιοσύνης Υπουργός **ΣΤΑΥΡΟΣ ΚΟΝΤΟΝΗΣ**