

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΤΜΗΜΑ ΠΡΩΤΟ	8
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ - ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ	8
Άρθρο 1.	8
Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος	8
Άρθρο 2.	8
Περιφερειακές Διευθύνσεις Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακά Παρατηρητήρια και Τμήματα Ελέγχου Δόμησης - Τοπικά Παρατηρητήρια	8
Άρθρο 3.	9
Συμβούλια παρακολούθησης Δομημένου περιβάλλοντος - Ετήσιες εκθέσεις	9
Άρθρο 4.	10
Αρμοδιότητες Διεύθυνσης «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο»	10
Άρθρο 5.	12
Αρμοδιότητες Περιφερειακών Διευθύνσεων Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακών Παρατηρητηρίων - Πόροι	12
Άρθρο 6.	14
Αρμοδιότητες Τμημάτων Ελέγχου Δόμησης - Τοπικών Παρατηρητηρίων	14
ΤΜΗΜΑ ΔΕΥΤΕΡΟ	17
ΣΥΛΛΟΓΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	17
Άρθρο 7.	17
Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) - Συγκρότηση και Αρμοδιότητες	17
Άρθρο 8.	19
Σύνθεση Σ.Α.	19
Άρθρο 9.	20
Μητρώα Σ.Α.	20
Άρθρο 10.	20
Θητεία μελών Σ.Α.	20
Άρθρο 11.	21
Λειτουργία Σ.Α.	21
Άρθρο 12.	22
Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.) - Συγκρότηση και Αρμοδιότητες	22
Άρθρο 13.	23
Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.)- ΚΕ.Σ.Α.Α.-ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ	23
Άρθρο 14.	23
Αρμοδιότητες ΚΕ.Σ.Α.	23
Άρθρο 15.	24
Σύνθεση ΚΕ.Σ.Α.	24
Άρθρο 16.	25
Λειτουργία ΚΕ.Σ.Α.	25
ΤΜΗΜΑ ΤΡΙΤΟ	26

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ	26
Άρθρο 17.	26
Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων – Συγκρότηση, σύνθεση και αρμοδιότητες	26
Άρθρο 18.	27
Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας	27
Άρθρο 19.	28
Κεντρική Επιτροπή προσβασιμότητας	28
Άρθρο 20.	29
Συγκρότηση Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.)	29
Άρθρο 21.	30
Αρμοδιότητες ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.	30
Άρθρο 22.	31
Συγκρότηση Περιφερειακών Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α)	31
Άρθρο 23.	32
Αρμοδιότητες ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.	32
Άρθρο 24.	32
Συγκρότηση Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.)	32
Άρθρο 25.	33
Αρμοδιότητες ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.	33
Άρθρο 26.	35
Άρθρο 27.	35
Καταργούμενες διατάξεις	35
ΤΜΗΜΑ ΠΡΩΤΟ	36
ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΔΕΙΩΝ	36
Άρθρο 28.	36
Ορισμοί	36
Άρθρο 29.	37
Διοικητικές πράξεις για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών	37
Άρθρο 30.	41
Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας	41
Άρθρο 31.	43
Αρμόδια όργανα χορήγησης πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών	43
Άρθρο 32.	44
Έκδοση οικοδομικών αδειών σε εκκλησιαστικά ιδρύματα	44
Άρθρο 33.	48
Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες	48
Άρθρο 34.	49
Αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων από τις Υ.ΔΟΜ. μέσω ηλεκτρονικής διαδικασίας	49
Άρθρο 35.	50
Προέγκριση οικοδομικής άδειας	50
Άρθρο 36.	51
Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών	51
Άρθρο 37.	53
Έκδοση Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας	53

Άρθρο 38.	54
Διαδικασία ελέγχου Οικοδομικής Άδειας	54
Άρθρο 39.	57
Προδιαγραφές σύνταξης Τοπογραφικού Διαγράμματος και Διαγράμματος Κάλυψης	57
1. Άρθρο 40.	58
Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της Οικοδομικής Άδειας	58
Άρθρο 41.	61
Δικαιολογητικά για την χορήγηση της Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας	61
Άρθρο 42.	62
Ισχύς, Αναθεώρηση και Ενημέρωση Οικοδομικών Αδειών και Προεγκρίσεων και Εγκρίσεων Μικρής Κλίμακας και Γνωστοποίησης Πρόσθετων Εργασιών	63
Άρθρο 43.	66
Εκτέλεση Οικοδομικών Αδειών	66
Άρθρο 44.	67
Στάδια ελέγχου Οικοδομικής Άδειας	67
Άρθρο 45.	70
Διαδικασία ελέγχου εφαρμογής Οικοδομικών Αδειών	70
Άρθρο 46.	71
Πόρισμα των Ελεγκτών Δόμησης	71
Άρθρο 47.	74
Αποπεράτωση έργου και σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας	74
Άρθρο 48.	74
Κυρώσεις	74
Άρθρο 49.	75
Μητρώο Μελετητών και Επιβλεπόντων Μηχανικών και καθήκοντα	75
Άρθρο 50.	77
Μεταβατικές διατάξεις	77
Άρθρο 51.	77
Καταργούμενες διατάξεις	77
ΤΜΗΜΑ ΔΕΥΤΕΡΟ	78
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ	78
Άρθρο 52.	78
Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου - Σκοπός	78
Άρθρο 53.	78
Ορισμοί	78
Άρθρο 54.	79
Συμπλήρωση ηλεκτρονικής ταυτότητας - Έκδοση Πιστοποιητικών	79
Άρθρο 55.	80
Διαδικασία Έναρξης και Ενημέρωσης	80
Άρθρο 56.	81
Περιοδικότητα επανελέγχου Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου	81
Άρθρο 57.	82
Έλεγχος στοιχείων Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου	82
Άρθρο 58.	82
Προδιαγραφές και υπόχρεοι τήρησης	82
Άρθρο 59.	82

Έντυπα	83
Άρθρο 60.	83
Κυρώσεις	83
Άρθρο 61.	84
Έλεγχος και καταγραφή δόμησης	84
Άρθρο 62.	85
Μεταβατικές διατάξεις- Εξουσιοδοτικές Διατάξεις	85
Άρθρο 63.	85
Καταργούμενες διατάξεις	85
Άρθρο 64.	86
Ορισμοί	86
Άρθρο 65.	87
Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα Δήμου	87
Άρθρο 66.	89
Επίσπευση του χωρικού σχεδιασμού	89
Άρθρο 67.	89
Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων (Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.)	89
Άρθρο 68.	91
Τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Τίτλος Μ.Σ.Δ.)	91
Άρθρο 69.	92
Τίτλος Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (Τίτλος Ε.Π.Ι.)	92
Άρθρο 70.	93
Βαρυνόμενα ακίνητα	93
Άρθρο 71.	94
Ωφελούμενα ακίνητα	94
Άρθρο 72.	95
Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.)	95
Άρθρο 73.	97
Περιοχές Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.)	97
Άρθρο 74.	98
Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.	98
Άρθρο 75.	99
Απόδοση προστίμων και λοιπών εισφορών	99
Άρθρο 76.	100
Δράσεις Περιβαλλοντικής και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.	100
Άρθρο 77.	101
Δράσεις Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου	101
Άρθρο 78.	104
Τροποποιούμενες διατάξεις	104
Άρθρο 79.	104
Μεταβατικές διατάξεις	104
Άρθρο 80.	105
Καταργούμενες διατάξεις	105
ΤΜΗΜΑ ΠΡΩΤΟ	106
ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	106
Άρθρο 81.	106

Ορισμοί	106
Άρθρο 82.	107
Απαγόρευση δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις	107
Άρθρο 83.	108
Απαίτηση έκδοσης Βεβαίωσης Μηχανικού σε Δικαιοπραξίες, εγγραπτές πράξεις και άδειες λειτουργίας	108
Άρθρο 84.	111
Απαγόρευση σύνδεσης αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας	111
Άρθρο 85.	111
Δημιουργία δορυφορικών χαρτών και ενιαίας βάσης αναφοράς	111
Άρθρο 86.	112
Δικαίωμα Υπαγωγής- Χρόνος Αλλαγής Χρήσης/Ανέγερσης	112
Άρθρο 87.	112
Απόδειξη χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών	112
Άρθρο 88.	113
Αυθαίρετα πριν την 28.07.2011	113
Άρθρο 89.	116
Απαγόρευση υπαγωγής	116
ΤΜΗΜΑ ΔΕΥΤΕΡΟ	120
ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΤΑ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	120
Άρθρο 90.	120
Ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής αυθαιρέτων	120
Άρθρο 91.	121
Εντοπισμός αυθαιρέτων	121
Άρθρο 92.	121
Διαπίστωση και χαρακτηρισμός αυθαιρέτου	121
Άρθρο 93.	122
Προσφυγή	122
ΤΜΗΜΑ ΤΡΙΤΟ	124
ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 28.7.2011	124
Άρθρο 94.	124
Κυρώσεις αυθαιρέτων κατασκευών μετά την 28.07.2011	124
Άρθρο 95.	128
Τρόπος καταβολής και απόδοσης προστίμων	128
ΤΜΗΜΑ ΤΕΤΑΡΤΟ:	130
ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΠΡΙΝ ΤΗΝ 28.7.2011	130
Άρθρο 96.	130
Κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων	130
Άρθρο 97.	134
Ρύθμιση αναστολής και εξαίρεσης από την κατεδάφιση	134
Άρθρο 98.	134

Άρθρο 99.	138
Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος	138
Άρθρο 100.	144
Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου	144
Άρθρο 101.	147
Καταβολή Ενιαίου Ειδικού Προστίμου – Προθεσμίες.	147
Άρθρο 102.	148
Μειώσεις και επιβαρύνσεις ενιαίου ειδικού προστίμου και καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής	148
Άρθρο 103.	149
Μειώσεις Προστίμων σε Ειδικές Ομάδες Πληθυσμού	149
Άρθρο 104.	151
Συμψηφισμός καταβληθέντων προστίμων	151
Άρθρο 105.	152
Αναστολή Επιβολής Κυρώσεων και Είσπραξης Προστίμων	152
Άρθρο 106.	153
Υπαγωγή αυθαιρέτων για το οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης	153
Άρθρο 107.	154
Ενέργειες αρμόδιων υπηρεσιών	154
Άρθρο 108.	158
Έλεγχος δηλώσεων υπαγωγής - Αποζημίωση Ελεγκτών Δόμησης	158
Άρθρο 109.	159
Τιμή Ζώνης	159
Άρθρο 110.	160
Απαγόρευση υπαγωγής λόγω ανάκλησης ή ακύρωσης αδείας	160
Άρθρο 111.	161
Έντυπη διαδικασία	161
ΤΜΗΜΑ ΠΕΜΠΤΟ	162
ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΘΕΙ ΠΡΙΝ ΤΗΝ 28.7.2011	162
Άρθρο 112.	162
Αυθαίρετες κατασκευές εντός στάσιμων οικισμών	162
Άρθρο 113.	162
Αυθαίρετα κτίσματα σε εξαγορασμένα ακίνητα και σε ακίνητα ιδιοκτησίας της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.	162
Άρθρο 114.	163
Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων Δημοσίου Ενδιαφέροντος	163
Άρθρο 115.	166
Αυθαίρετες κατασκευές σε οικισμούς που κατασκευάστηκαν από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ).	166
Άρθρο 116.	167
Αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό	167
Άρθρο 117.	169
Αυθαίρετες κατασκευές σε διατηρητέο κτίριο	169
Άρθρο 118.	173
Αυθαίρετες κατασκευές πλησίον γραμμών υψηλής τάσης	173

Άρθρο 119	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
Αυθαίρετες κατασκευές τουριστικών εγκαταστάσεων	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
Άρθρο 120	174
Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων	174
Άρθρο 121.	174
Αυθαίρετες κατασκευές μονάδων υδατοκαλλιέργειας και Προσαρτημάτων Δημοσίων	
Ιχθυοτροφείων	174
Άρθρο 122.	175
Αυθαίρετες κατασκευές σε παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενοτήτων Ξάνθης,	
Ροδόπης και Έβρου	176
Άρθρο 123.	176
Αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων	176
Άρθρο 124.	177
Τροποποίηση διατάξεων ν. 4067/2012, ν. 4258/2014 και ν. 4178/2013	177
Άρθρο 125.	178
Εξουσιοδοτικές διατάξεις	178
Άρθρο 126.	178
Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις	178
Άρθρο 127.	179
Λοιπές πολεοδομικές διατάξεις	179

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΗΣ

ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΤΜΗΜΑ ΠΡΩΤΟ

ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ -

ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ

Άρθρο 1.

Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος

Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας συστήνεται στην Γενική Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού, Διεύθυνση «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο», που υπάγεται στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, και σκοπό έχει 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. Συστήνονται Περιφερειακές Διευθύνσεις «Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακά Παρατηρητήρια» στην έδρα κάθε Περιφέρειας, που προβλέπονται στο άρθρο 3 του ν. 3852/2010, με κατά τόπο αρμοδιότητα, αυτή της οικείας Περιφέρειας.
2. Συστήνονται Τμήματα «Ελέγχου Δόμησης - Τοπικά Παρατηρητήρια», στην έδρα κάθε Περιφερειακής Ενότητας, με κατά τόπο αρμοδιότητα αυτή της οικείας Περιφερειακής Ενότητας, τα οποία υπάγονται ως υπηρεσίες στην αντίστοιχη Περιφερειακή Διεύθυνση «Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακά Παρατηρητήρια».

3. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται εντός έξι (6) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος, καθορίζεται η στελέχωση, το αναγκαίο προσωπικό, η κατάρτισή, η υλικοτεχνική υποδομή, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για 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. Με Απόφαση του οικείου Περιφερειάρχη συγκροτούνται στην έδρα κάθε Περιφέρειας, πενταμελές «Συμβούλιο Παρακολούθησης του Δομημένου Περιβάλλοντος», το οποίο αποτελείται από:
 - α. Έναν εκπρόσωπο της ΕΝ.Π.Ε.,
 - β. Έναν εκπρόσωπο της Κ.Ε.Δ.Ε.,
 - γ. Έναν εκπρόσωπο του Τ.Ε.Ε.,
 - δ. Έναν εκπρόσωπο μέλους Δ.Ε.Π. από Πανεπιστήμιο της οικείας Περιφέρειας, και,
 - ε. Έναν εκπρόσωπο μη κυβερνητικής περιβαλλοντικής οργάνωσης.

Σκοπός των ως άνω Συμβουλίων είναι η μελέτη και η αξιοποίηση των δεδομένων και των στοιχείων που λαμβάνουν από τα Τοπικά και τα Περιφερειακά Παρατηρητήρια Δομημένου Περιβάλλοντος καθώς και από κάθε άλλη πηγή και η υποβολή συγκεκριμένων προτάσεων, ώστε να επιτυγχάνεται, με κοινωνικό έλεγχο και συμμετοχική λειτουργία η συνεχής βελτίωση των διαδικασιών που αφορούν στην προστασία του δομημένου περιβάλλοντος. Οι προτάσεις αυτές αποστέλλονται στο Περιφερειακό Παρατηρητήριο και στο Περιφερειακό Συμβούλιο της οικείας Περιφέρειας.

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 συμπεριλαμβάνονται και οι προτάσεις του οικείου Συμβουλίου Παρακολούθησης. Η έκθεση αυτή υποβάλλεται στη Διεύθυνση Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο.

4. Η Διεύθυνση του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, συγκεντρώνει τις εκθέσεις αυτές, επεξεργάζεται τα συμπεράσματα και τις επισημάνσεις 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 ακόλουθες αρμοδιότητες:

- α) Την εποπτεία και τον έλεγχο της ορθής εφαρμογής της νομοθεσίας για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος, την συλλογή και αξιοποίηση των επιχειρησιακών δεδομένων και στοιχείων και την παροχή οδηγιών και κατευθύνσεων προς τα Περιφερειακά Παρατηρητήρια. Ειδικότερα η Διεύθυνση αναλαμβάνει:
- αα) Την μέριμνα για την δημιουργία της «Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας Δήμων», την εποπτεία αυτής, τον έλεγχο της εξέλιξης των διαδικασιών υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού και την μέριμνα για την επίσπευση αυτού.
 - ββ) Την εποπτεία και την παροχή οδηγιών για την αντιμετώπιση και την πρόληψη της αυθαίρετης δόμησης και την ανάρτηση στο διαδίκτυο χάρτη καταγραφής αυθαιρέτων της επικράτειας.
 - γγ) Την αξιοποίηση των επιχειρησιακών δεδομένων και την εξαγωγή συμπερασμάτων για την βέλτιστη προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος.
 - δδ) Την εποπτεία και την παροχή οδηγιών για τον συντονισμό των συναρμοδίων υπηρεσιών σε θέματα εφαρμογής της νομοθεσίας σχετικά με την αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση των κοινοχρήστων χώρων και των εν γένει κατασκευών.
 - εε) Την εποπτεία και την παροχή οδηγιών για την εφαρμογή της νομοθεσίας περί προσβασιμότητας και ελεύθερης κυκλοφορίας πεζών, Α.Μ.Ε.Α. και εμποδιζόμενων ατόμων σε κοινόχρηστους χώρους σε συνεργασία με άλλες Υπηρεσίες του Δημοσίου, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, επιχειρήσεις του Δημοσίου, Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης και άλλους φορείς του δημόσιου ή ιδιωτικού τομέα και την σύνταξη εισηγήσεων για την βελτίωση του νομοθετικού πλαισίου, σχετικά με την

προώθηση κα εξασφάλιση της αυτόνομης διακίνησης και διαβίωσης των Ατόμων με Αναπηρίες.

- σστ)** Την εποπτεία και μέριμνα για την τήρηση και ενιαία εφαρμογή της νομοθεσίας περί επικινδύνων οικοδομών.
- β)** Την σύνταξη ετησίων εκθέσεων προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατά το άρθρο 3.
- γ)** Την τήρηση και διαχείριση των ηλεκτρονικών μητρώων για τη συλλογή και επεξεργασία των στατιστικών στοιχείων και δεικτών για την εξαγωγή συμπερασμάτων και την διαμόρφωση προτάσεων για περαιτέρω βελτίωση του νομοθετικού πλαισίου, και ειδικότερα:
- αα)** Του ηλεκτρονικού μητρώου των οικοδομικών αδειών.
- ββ)** Του μητρώου της ηλεκτρονικής ταυτότητας των κτιρίων.
- γγ)** Του μητρώου της ηλεκτρονικής πλατφόρμας αυθαιρέτων.
- δ)** Την εποπτεία λειτουργίας των Συλλογικών Οργάνων, και ειδικότερα:
- αα)** Την μέριμνα για την λειτουργία των αρμοδίων συλλογικών οργάνων, συμβουλίων και επιτροπών σε ζητήματα πολεοδομικού ενδιαφέροντος, του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.), Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών θεμάτων και αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), και της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας.
- ββ)** Την μέριμνα για τη σύσταση των Επιτροπών Εξέτασης Ενστάσεων κατά αναθεωρητικών εκθέσεων επικινδύνων οικοδομών του άρθρου 426 του π.δ. 14-7-1999 (Δ' 580).
- ε)** Την μέριμνα για την λειτουργία του θεσμού της Μ.Σ.Δ., την Περιβαλλοντική και Πολεοδομική Εξισορρόπηση και την εξασφάλιση και δημιουργία Κοινόχρηστων Χώρων και ειδικότερα:
- αα)** Την ευθύνη λειτουργίας του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης μέσω της εποπτείας επί 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)** Την παροχή σύμφωνης γνώμης για την εφαρμογή δράσεων Περιβαλλοντικής και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης σε Περιοχές Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.) από το Πράσινο Ταμείο.
- γγ)** Την ευθύνη 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)** Την εποπτεία και τον έλεγχο της υλοποίησης των τελεσίδικων πρωτοκόλλων κατεδάφισης και ειδικότερα:
- αα)** Την εποπτεία των Περιφερειακών Παρατηρητηρίων, για την υλοποίηση κατεδάφισης αυθαίρετων κατασκευών

- ββ)** Την μέριμνα για την ορθή διάθεση των οικοδομικών αποβλήτων σε συνεργασία με τον Ελληνικό Οργανισμό Ανακύκλωσης (Ε.Ο.Α.Ν),
- ζ)** Την εποπτεία και την παροχή οδηγιών για τον έλεγχο δηλώσεων υπαγωγής στις ρυθμίσεις περί αυθαιρέτων, και ειδικότερα:
- αα)** Τον έλεγχο κατασκευών για τις οποίες παρανόμως υποβλήθηκαν δηλώσεις υπαγωγής στο ν. 4014/2011 (Α' 209) ή στο ν. 4178/2013 (Α' 174) ή στις διατάξεις του παρόντος νόμου, σύμφωνα με τα αποτελέσματα φωτοερμηνείας δορυφορικών εικόνων/ορθοφωτοχαρτών.
- ββ)** Τον έλεγχο δυνατότητας υπαγωγής στον νόμο περί αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων, που έχουν εκτελεσθεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κηρυγμένα ως διατηρητέα, προκειμένου να εντάσσονται μορφολογικά και αισθητικά στο σύνολο του κτιρίου και στο ευρύτερο δομημένο περιβάλλον,
- γγ)** Τη διενέργεια δειγματοληπτικού ελέγχου των πορισμάτων των Ελεγκτών Δόμησης ως προς τις υπαγωγές αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων καθώς και αυτεπάγγελτων ελέγχων .

Οι ως άνω αρμοδιότητες ασκούνται και στα ευαίσθητα οικοσυστήματα και εν γένει σε όλες τις προστατευόμενες περιοχές της χώρας, όπως: αρχαιολογικούς χώρους, δάση, δασικές, αναδασωτέες και δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις, αιγιαλό, παραλία, ποτάμια, λίμνες και ρέματα, σε συνεργασία με τις συναρμόδιες υπηρεσίες.

Άρθρο 5.

Αρμοδιότητες Περιφερειακών Διευθύνσεων Ελέγχου Δόμησης - Περιφερειακών Παρατηρητηρίων - Πόροι

Οι Περιφερειακές Διευθύνσεις «Ελέγχου δόμησης - Περιφερειακά Παρατηρητήρια», έχουν τις εξής αρμοδιότητες:

1. Τον έλεγχο της ορθής εφαρμογής της νομοθεσίας για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος, την συλλογή και αξιοποίηση των επιχειρησιακών δεδομένων και στοιχείων και την παροχή οδηγιών και κατευθύνσεων προς τα Τμήματα «Ελέγχου Δόμησης - Τοπικά Παρατηρητήρια», και ειδικότερα:
 - α) Ως προς την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης:
 - αα) Την κατεδάφιση των τελεσίδικα κριθέντων αυθαιρέτων.
 - ββ) Την τήρηση και διαχείριση του μητρώου πρωτοκόλλων κατεδάφισης αυθαιρέτων και επικινδύνων κατασκευών.

- γγ)** Την τήρηση του μητρώου, στο οποίο εγγράφονται οι ιδιωτικές επιχειρήσεις, που έχουν τη δυνατότητα να εκτελέσουν πρωτόκολλα κατεδάφισης.
 - δδ)** Την λήψη μέτρων για την ορθή διάθεση των οικοδομικών αποβλήτων και την αποκατάσταση του περιβάλλοντος από τυχόν περιβαλλοντική ζημιά, σε συνεργασία με τον Ελληνικό Οργανισμό Ανακύκλωσης (Ε.Ο.Α.Ν).
 - εε)** Τα μέτρα πρόληψης της αυθαίρετης δόμησης και την αξιοποίηση των επιχειρησιακών δεδομένων με σκοπό την εξαγωγή συμπερασμάτων για την βέλτιστη προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος.
 - στ)** Την ανάρτηση στο διαδίκτυο του χάρτη καταγραφής αυθαιρέτων της χωρικής του αρμοδιότητας.
 - ζζ)** Την διενέργεια ηλεκτρονικής κλήρωσης για τον ορισμό ελεγκτών δόμησης, για τον έλεγχο αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων, όπως ορίζεται στο άρθρο 92.
 - ηη)** Την διενέργεια δειγματοληπτικού ελέγχου των πορισμάτων των Ελεγκτών Δόμησης, ως προς τις υπαγωγές αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων καθώς και αυτεπάγγελτων ελέγχων.
- β)** Ως προς την υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού:
- αα)** Την παρακολούθηση της «Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας Δήμων», όπως ορίζεται στο άρθρο 65.
 - ββ)** Τον έλεγχο και την παροχή οδηγιών, για την επίσπευση της εξέλιξης του πολεοδομικού σχεδιασμού, προς τους Δήμους και τις Περιφέρειες, όπως ορίζεται στο άρθρο 66.
- γ)** Συντονισμός των συναρμόδιων υπηρεσιών και παροχή οδηγιών στα τοπικά παρατηρητήρια για την ενιαία εφαρμογή της νομοθεσίας επί θεμάτων χρήσεως, αισθητικής και λειτουργικής αναβάθμισης των κοινοχρήστων χώρων και εν γένει των κατασκευών.
- δ)** Ως προς τις επικίνδυνες κατασκευές:
- αα)** Την εποπτεία και έλεγχος για την εφαρμογή της νομοθεσίας περί επικινδύνων.
 - ββ)** Την μέριμνα για την σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία των τριμελών Επιτροπών επικινδύνων ετοιμόρροπων κατασκευών του άρθρου 428 του π.δ. 14-7-1999 (Δ' 580), της τριμελούς Επιτροπής εξέτασης ενστάσεων κατά αναθεωρητικών εκθέσεων επικινδύνων οικοδομών του άρθρου 426 του αυτού διατάγματος.
 - γγ)** Η έκδοση αποφάσεων επί των γνωμοδοτήσεων της τριμελούς Επιτροπής εξέτασης ενστάσεων κατά αναθεωρητικών εκθέσεων

επικινδύνων οικοδομών του άρθρου 426 του π.δ. 14-7-1999 συντελείται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης

2. Την σύνταξη της κατά το άρθρο 3 εκθέσεως προς τη Διεύθυνση Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού – Παρατηρητήριο.
3. Την μέριμνα για την 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. Την ενημέρωση με στοιχεία και πληροφορίες ηλεκτρονικών μητρώων και ειδικότερα:
 - α) Την ενημέρωση του μητρώου ηλεκτρονικής ταυτότητας των κτιρίων.
 - β) Την ενημέρωση του μητρώου της ηλεκτρονικής πλατφόρμας αυθαιρέτων.
 - γ) 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 αρμοδιότητα, την εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος και ειδικότερα:

- α) Ως προς την αντιμετώπιση και πρόληψη της αυθαίρετης δόμησης προβαίνουν στις κάτωθι ενέργειες:
 - αα) Την ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής αυθαιρέτων σύμφωνα με τα άρθρα 90, 91 και 92.
 - ββ) Την ενημέρωση του μητρώου της ηλεκτρονικής πλατφόρμας αυθαιρέτων με τα στοιχεία, που ορίζονται στο άρθρο 90.
 - γγ) Την επιβολή κυρώσεων, σύμφωνα με το άρθρο 94.
 - δδ) Την ενημέρωση του Μητρώου «Ταυτότητας Κτιρίου», σύμφωνα με το άρθρο 54.
 - εε) Την αξιοποίηση κάθε τεχνογνωσίας σχετικά με γεωχωρικά δεδομένα, όπως ενδεικτικά: αεροφωτογραφίες, σύνδεση με υπόβαθρα Ε.Κ.Χ.Α, συσχέτιση με δασικούς χάρτες, διαγράμματα εγκεκριμένων οριογραμμών καθορισμού αιγιαλού και παραλίας δορυφορικές λήψεις για τον εντοπισμό των αυθαιρέτων.
- στστ) Την καταγραφή ανά Δήμο κάθε εντοπισμένης; αυθαίρετης κατασκευής.

- ζζ)** Την διενέργεια δειγματοληπτικών ελέγχων δύο φορές ετησίως και σε ποσοστό 10%, επί των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης.
- ηη)** Τον έλεγχο εκτέλεσης των καθηκόντων των Ελεγκτών Δόμησης, μέσω αυτεπάγγελτων δειγματοληπτικών ελέγχων ή ύστερα από καταγγελία, σε κτίρια που ήδη έχουν ελεγχθεί από ελεγκτές δόμησης, και έλεγχος του περιεχομένου της έκθεσης.
- θθ)** 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 υποβλήθηκαν δηλώσεις υπαγωγής στον ν. 4014/2011 (Α' 209) ή στο ν. 4178/2013 (Α' 174), μετά από σχετική έκθεση αρμοδίου φορέα του Δημοσίου επί φωτοερμηνείας δορυφορικών εικόνων - ορθοφωτοχαρτών.
- β)** Την παρακολούθηση της «Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας» των οικείων Δήμων σύμφωνα με το άρθρο 65, και τις ενέργειες για την επίσπευση της εξέλιξης του πολεοδομικού σχεδιασμού.
- γ)** Ως προς το πλαίσιο της αισθητικής αναβάθμισης των κατασκευών:
- αα)** Την μέριμνα για τη διάσωση και αποκατάσταση των διατηρητέων κτιρίων
- ββ)** Τον συντονισμό των συναρμόδιων υπηρεσιών για την αισθητική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων της περιφερειακής ενότητας.
- δ)** Ως προς το πλαίσιο εφαρμογής της νομοθεσίας περί προσβασιμότητας, τον έλεγχο των κατασκευών και των κοινόχρηστων χώρων ως προς την τήρηση της νομοθεσίας σε θέματα προσβασιμότητας και ελεύθερης κυκλοφορίας πεζών, Α.Μ.Ε.Α. και εμποδιζόμενων ατόμων.
- ε)** Ως προς το πλαίσιο του ελέγχου επικινδυνότητας των οικοδομών:
- αα)** Ως προς τις επικίνδυνες οικοδομές:
- αα1)** Την διενέργεια αυτοψίας και την σύνταξη εκθέσεως σχετικά με τον υφιστάμενο κίνδυνο κατασκευών σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις
- αα2)** Την εξέταση ενστάσεων κατά εκθέσεων επικινδύνων κατασκευών και μέριμνα για την τήρηση της διαδικασίας αναθεώρησης των εκθέσεων σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.
- αα3)** Την απόφαση περί επιβολής μέτρων αναγκαστικής εκκένωσης, αχρηστίας ή και κατεδάφισης επικινδύνων κατασκευών, εφόσον δεν πραγματοποιούνται εμπρόθεσμα τα υποδεικνυόμενα από την έκθεση μέτρα.
- αα4)** Την διαβίβαση στον αρμόδιο Εισαγγελέα της τελικής εκθέσεως για την άσκηση ποινικής δίωξης στον ιδιοκτήτη του επικινδύνου εφ' όσον δεν συμμορφώνεται με το περιεχόμενο αυτής.

- ββ)** Ως προς τις επικινδύνως ετοιμόρροπες κατασκευές:
- ββ1)** Την διαβίβαση αμελλητί προς την τριμελή επιτροπή του π.δ. 13-4-1929 περί επικινδύνων οικοδομών, του αιτήματος για διενέργεια αυτοψίας στην φερόμενη επικινδύνως ετοιμόρροπη κατασκευή.
 - ββ2)** Την διαβίβαση της έκθεσης επικινδύνως ετοιμόρροπου κατασκευής στο Σ.Α. εφ' όσον η κατασκευή είναι προϋφιστάμενη του 1955.
 - ββ3)** Την μέριμνα για την άμεση κατεδάφιση της επικινδύνως ετοιμόρροπης κατασκευής, με λήψη όλων των απαιτούμενων μέτρων ασφαλείας.
- στ)** Την ενημέρωση των ηλεκτρονικών Μητρώων, και ειδικότερα:
- αα)** Την ενημέρωση του Μητρώου Ταυτότητας Κτιρίου σε ζητήματα αρμοδιότητας του.
 - ββ)** Την ενημέρωση της ηλεκτρονικής πλατφόρμας αυθαιρέτων, με τις εκθέσεις των Ελεγκτών Δόμησης που αφορούν τον έλεγχο επί αυθαιρέτων κατασκευών.
- ζ)** Την μέριμνα για τη λειτουργία της επιτροπής Εξέτασης ενδικοφανών προσφυγών κατά αυθαιρέτων, σύμφωνα με το άρθρο 17, καθώς και την γραμματειακή υποστήριξη και την παροχή κτιριακών υποδομών για την λειτουργία των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) και των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).
- η)** Την σύνταξη ανά τρίμηνο, έκθεσης, για την πορεία προόδου των θεμάτων αρμοδιότητας τους, την οποία υποβάλλουν στα Περιφερειακά Παρατηρητήρια, και τη γνωστοποιούν στο Συμβούλιο παρακολούθησης Δομημένου Περιβάλλοντος της οικείας περιφέρειας.

ΤΜΗΜΑ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΣΥΛΛΟΓΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Άρθρο 7.

Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) - Συγκρότηση και Αρμοδιότητες

1. Με απόφαση του αρμόδιου Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, εντός έξι (έξι) μηνών από της δημοσίευσής του παρόντος συγκροτούνται Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) σε κάθε Περιφερειακή Ενότητα, τα οποία είναι αρμόδια για την παροχή σύμφωνης γνώμης επί των αρχιτεκτονικών μελετών στις ακόλουθες περιπτώσεις:
 - α) Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή γήπεδα, που βρίσκονται σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε απόσταση μικρότερη των εκατό (100) μέτρων από τη γραμμή παραλίας, με πρόσωπο σε βασικούς κυκλοφοριακούς άξονες (Βασικό – Δευτερεύον – Τριτεύον Εθνικό Οδικό Δίκτυο και Πρωτεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο) και για όλα τα έργα και κτίρια για τα οποία απαιτείται η έγκριση μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΜΠΕ)

Η έγκριση δεν απαιτείται προκειμένου 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 κτηρίων ή έργων που είναι αποτέλεσμα πανελληνίου ή διεθνούς αρχιτεκτονικού διαγωνισμού.
 - β) Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή χώρους που έχουν κηρυχθεί διατηρητέοι με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού ή που έχουν παραπεμφθεί από τον του Συντονιστή της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης η που είναι σε εξέλιξη η διαδικασία χαρακτηρισμού τους, καθώς και σε κτίρια ή γήπεδα που είναι όμορο με κτίριο ή χώρο που έχει κηρυχθεί διατηρητέο ή στα έναντι αυτού κτίρια.
 - γ) Για κάθε εργασία, που παραπέμπεται από τις υπηρεσίες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.
 - δ) Για κάθε μελέτη διαμορφώσεως κοινόχρηστων ή αδόμετων χώρων, πλην των περιπτώσεων για τις οποίες διενεργήθηκε πανελλήνιος ή διεθνής αρχιτεκτονικός διαγωνισμός.
 - ε) Για αρχιτεκτονικές μελέτες που διαφοροποιούνται από τα μορφολογικά στοιχεία και την τυπολογία που επιβάλλεται με ειδικές διατάξεις που έχουν θεσπιστεί ανά περιοχή, προστατευόμενη ή μη.

- στ)** Για τις άδειες κατεδάφισης κτιρίων, που ανεγέρθηκαν προ του έτους 1955.
- ζ)** Για την έγκριση της διάσπασης του ενιαίου κτιρίου της περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 6 του π.δ. 24-5-1985 (Α' 270) καθώς και στις περιπτώσεις που 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 με βάση τις διατάξεις περί οικογενειακής στέγης του άρθρου 41 του ν. 1337/1983 (Α' 33).
- ι)** Για κάθε περίπτωση που προβλέπεται από τις διατάξεις του ν. 4067/2012 η γνωμοδότηση του Σ.Α.
- ια)** Στη νομιμοποίηση οικοδομικών εργασιών ή αυθαίρετων κατασκευών σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012 (Α' 79), που εμπίπτουν στις ανωτέρω περιπτώσεις.
- 2.** Για τις περιπτώσεις έγκρισης αρχιτεκτονικών μελετών, που πέραν της γνωμοδοτήσεως του κατά περίπτωση αρμόδιου συλλογικού οργάνου Σ.Α., ΠΕ.Σ.Α., ΚΕ.Σ.Α., απαιτείται και έγκριση από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, βάσει διατάξεων του ν 3028/2002, ο έλεγχος και η έγκριση των αρχιτεκτονικών αυτών μελετών ,ανατίθεται σε κοινά συλλογικά όργανα ,η συγκρότηση ,και η σύνθεση των οποίων καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα ,καθορίζεται με κοινή Υπουργική απόφαση των Υπουργών Πολιτισμού και αθλητισμού και του Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
- 3.** Όπου από ειδικές διατάξεις προβλέπεται έγκριση ή γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε., εφεξής νοείται το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής με την επιφύλαξη του άρθρου 27.
- 4.** Στη περίπτωση σύνταξης έκθεσης επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών σε κτίρια ή γήπεδα, που βρίσκονται σε ιστορικά κέντρα πόλεων ή οικισμών, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους ,αρχαιολογικούς χώρους , σε περιοχές ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους καθώς και σε κτίρια ή χώρους, και που έχουν κηρυχθεί διατηρητέοι ή εκκρεμεί να χαρακτηριστούν διατηρητέοι κατά την παράγραφο 1β του παρόντος, το Συμβούλιο γνωμοδοτεί μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες, από την υποβολή της αίτησης έγκρισης.
- 5.** Σε όλες τις νησιωτικές περιοχές ,αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου, τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, πέραν των ανωτέρω διατάξεων, είναι αρμόδια για τη έγκριση, επί των αρχιτεκτονικών μελετών για κάθε οικοδομική εργασία, για την οποία απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012 (Α' 79), σε ακίνητα κείμενα εκτός ορίων οικισμού ή σε οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων.
- 6.** Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη διαδικασία έκδοσης γνωμοδότησης των Συμβουλίων, καθώς και η έκδοση τεύχους οδηγιών προς τα μέλη των Συμβουλίων.

7. Μέχρι τη δημοσίευση της απόφασης του αρμοδίου Γενικού Γραμματέα συνεχίζουν να λειτουργούν τα ήδη υφιστάμενα Σ.Α. για το υπόλοιπο της θητείας τους.

Άρθρο 8.

Σύνθεση Σ.Α.

1. Τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής είναι πενταμελή, και αποτελούνται από:
 - α) Έναν αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο του τμήματος Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, ως Πρόεδρο του Σ.Α., με τον αναπληρωτή του. Στις περιπτώσεις που υπάρχει αδυναμία πλήρωσης της παραπάνω θέσης, μπορεί να ορισθεί Πρόεδρος του Σ.Α. αρχιτέκτονας υπάλληλος της Περιφέρειας Ενότητας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα
 - β) Έναν αρχιτέκτονα – μηχανικό της οικείας Υ.ΔΟ.Μ, με τον αναπληρωτή του.
 - γ) Δύο αρχιτέκτονες – μηχανικούς ελεύθερους επαγγελματίες, εκπροσώπους του Τ.Ε.Ε. και Σ.Α.Δ.Α.Σ.-Π.Ε.Α. αντίστοιχα, οι οποίοι διαθέτουν τα προσόντα του άρθρου 9, με τους αναπληρωτές τους.
 - δ) Έναν πολιτικό μηχανικό από τον Σύλλογο Πολιτικών Μηχανικών, με τον αναπληρωτή του.
2. Τα μέλη της περίπτωσης γ' της παραγράφου 1 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.) αντίστοιχα, με τους αναπληρωτές τους. Ομοίως τα μέλη της περίπτωσης δ' της παραγράφου 1 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 Πολιτικών Μηχανικών Ελλάδας αντίστοιχα, με τους αναπληρωτές τους. που αποστέλλει ο σύλλογος πολιτικών μηχανικών με μέριμνα του Γενικού Διευθυντή του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος.
3. Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται υπάλληλος του τμήματος Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, ή αν δεν υπάρχει της οικείας Περιφερειακής Ενότητας.

Άρθρο 9.

Μητρώα Σ.Α.

Στα μητρώα που δημιουργούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που τηρούνται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας εγγράφονται

α) Όσοι Αρχιτέκτονες, διαθέτουν δωδεκαετή αρχιτεκτονική εμπειρία ή πληρούν δύο τουλάχιστον από τις παρακάτω προϋποθέσεις:

αα) Οκταετή εμπειρία.

ββ) Διάκριση σε πανελλήνιο ή διεθνή αρχιτεκτονικό διαγωνισμό.

γγ) Μεταπτυχιακό ή διδακτορικό 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).

β) Όσοι Πολιτικοί Μηχανικοί, διαθέτουν δωδεκαετή εμπειρία στο σχεδιασμό κατασκευών (ή κατοχή μελετητικού πτυχίου τάξης Γ' στην κατηγορία μελετών 08 ή στην κατηγορία μελετών 06 της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 3316/2005), ή πληρούν δύο τουλάχιστον από τις παρακάτω προϋποθέσεις

αα) Οκταετή σχετική μελετητική ή κατασκευαστική εμπειρία (ή κατοχή μελετητικού πτυχίου τάξης Β' στην κατηγορία μελετών 08 ή στην κατηγορία μελετών 06 της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 3316/2005) και συναφείς ανακοινώσεις (μετά από κρίση) σε διεθνή συνέδρια ή συναφείς δημοσιεύσεις (μετά από κρίση) σε διεθνείς εκδόσεις.

ββ) Μεταπτυχιακό ή διδακτορικό δίπλωμα σε συναφές γνωστικό αντικείμενο.

γγ) Συναφείς ανακοινώσεις (μετά από κρίση) σε διεθνή συνέδρια ή συναφείς δημοσιεύσεις (μετά από κρίση) σε διεθνείς εκδόσεις.

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).

Άρθρο 10.

Θητεία μελών Σ.Α.

1. Η θητεία των μελών των Σ.Α. είναι διετής, πλην των μελών της περίπτωσης γ' και δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 8, η θητεία των οποίων είναι μονοετής.

Μετά τη λήξη της θητείας δεν επιτρέπεται ο ορισμός των ίδιων προσώπων ως μελών του ιδίου Σ.Α., εκτός αν παρεμβληθεί διάστημα μεγαλύτερο των τεσσάρων ετών.

2. Σε περίπτωση που με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης διαπιστώνεται ότι δεν υπάρχει ο απαιτούμενος αριθμός υποψήφιων μελών με τα προβλεπόμενα προσόντα, μπορεί να ανανεώνεται η θητεία δύο μελών. Με όμοια απόφαση σε περίπτωση αδυναμίας συγκρότησης του Σ.Α., μπορεί να επιτραπεί κατ' εξαίρεση ο ορισμός των ίδιων προσώπων, εφόσον παρεμβληθεί διάστημα δύο ετών.

Άρθρο 11.

Λειτουργία Σ.Α.

1. Ο Πρόεδρος ορίζει τακτές ημερομηνίες συνεδριάσεων των Συμβουλίων. Σε περίπτωση έκτακτης συνεδρίασης ειδοποιούνται τα μέλη του Συμβουλίου από τον Πρόεδρο ή τον γραμματέα, τρεις τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Το Συμβούλιο συνεδριάζει τουλάχιστον δύο φορές το μήνα. Το Συμβούλιο εκδίδει την απόφαση του μέσα σε δύο μήνες από την ημερομηνία υποβολής του φακέλου της μελέτης. Μετά την παρέλευση των δύο μηνών, τεκμαίρεται η έγκριση.
2. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν το δικαίωμα να παρίστανται στη συνεδρίαση των Συμβουλίων για να εκθέσουν τις απόψεις τους, όχι όμως κατά τη λήψη της απόφασης. Η τυχόν απορριπτική απόφαση του Σ.Α. πρέπει να αιτιολογείται με σαφήνεια. Η αιτιολογία καταχωρείται με λεπτομέρειες στο σχετικό πρακτικό συνεδρίασης το οποίο οφείλει να αναρτάται στην διαύγεια
3. Στις νησιωτικές περιοχές, το Σ.Α. δύναται να συνεδριάζει με τηλεδιάσκεψη, στην οποία έχουν δικαίωμα να συμμετέχουν και οι ενδιαφερόμενοι για να εκθέσουν τις απόψεις τους.
4. Κατά των αποφάσεων των Σ.Α. στις περιπτώσεις ε', στ' και ζ' της παραγράφου 1 του άρθρου 7, ο ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα να υποβάλει ενδικοφανή προσφυγή σε αποκλειστική προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την έκδοση και τη δημοσίευση της απόφασης στη ΔΙΑΥΓΕΙΑ, οπότε και τεκμαίρεται η γνώση των αποφάσεων αυτών. Η Ένσταση ασκείται ενώπιον του Συμβουλίου το οποίο διαβιβάζει το σχετικό φάκελο στο αρμόδιο Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.). Η απόφαση του ΠΕ.Σ.Α. επί της ως άνω ένστασης εκδίδεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την υποβολή της ένστασης.

Άρθρο 12.

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

1. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης 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 ενστάσεων που υποβάλλονται κατά των γνωμοδοτήσεων των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής στις περιπτώσεις ε', στ' και ζ', της παραγράφου 1 του άρθρου 7 και των περιπτώσεων του άρθρου 10 του ν. 4067/2012.
 - β) ελέγχει τις υπαγωγές αυθαιρέτων κατασκευών σε διατηρητέα κτίρια σύμφωνα με το άρθρο 117.
3. Τα Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής είναι εξαμελή και αποτελούνται από:
 - α) Έναν αρχιτέκτονα - μηχανικό με Α' βαθμό, της περιφερειακής Διεύθυνσης του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, με τον αναπληρωτή του. Στις περιπτώσεις που υπάρχει αδυναμία πλήρωσης των παραπάνω θέσεων, μπορεί να ορισθεί Πρόεδρος του Σ.Α. ένας αρχιτέκτονας – μηχανικός με Α βαθμό, της Περιφέρειας ή άλλου φορέα του ευρύτερου Δημόσιου τομέα.
 - β) Έναν αρχιτέκτονα - μηχανικό, μηχανικό με Α' βαθμό σε Υ.ΔΟΜ της περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του.
 - γ) Δύο αρχιτέκτονες – μηχανικούς, εκπροσώπους του Τ.Ε.Ε. και Σ.Α.Δ.Α.Σ.-Π.Ε.Α. αντίστοιχα, οι οποίοι διαθέτουν τα προσόντα του άρθρου 9. Τα μέλη της περίπτωσης αυτής επιλέγονται με κλήρωση από μητρώα που τηρούνται σε κάθε περιφερειακή ενότητα, με μέριμνα του Γενικού Διευθυντή του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος και 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.) αντίστοιχα, με τους αναπληρωτές τους.
 - δ) Έναν αρχιτέκτονα μέλος Δ.Ε.Π. αρχιτεκτονικής σχολής, με τον αναπληρωτή του.
 - ε) Έναν πολιτικό μηχανικό από τον Σύλλογο Πολιτικών Μηχανικών, με τον αναπληρωτή του. Το μέλος αυτό επιλέγεται με κλήρωση από μητρώο που αποστέλλει ο σύλλογος πολιτικών μηχανικών με μέριμνα του Γενικού Διευθυντή του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος.

4. Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται υπάλληλος του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος ή, αν δεν υπάρχει, υπάλληλος της Περιφέρειας.
5. Η θητεία των μελών είναι διετής και εφαρμόζεται κατά τα λοιπά ως προς τη λειτουργία του ΠΕ.Σ.Α. το άρθρο 11.

Άρθρο 13.

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

1. Συγκροτείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.) με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
2. Συγκροτείται στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Αιγαίου Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕ.Σ.Α.Α.) με απόφαση των συναρμόδιων Υπουργών Ναυτιλίας και Αιγαίου και Περιβάλλοντος και Ενέργειας
3. Συστήνεται στο Υπουργείο Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας - Θράκης) Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας - Θράκης (ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.), με απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών

Άρθρο 14.

Αρμοδιότητες ΚΕ.Σ.Α.

1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει τις εξής αρμοδιότητες:
 - α) εισηγείται και γνωμοδοτεί στον Υπουργό για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού.
 - β) γνωμοδοτεί σε ειδικές περιπτώσεις και ύστερα από εμπειριστατωμένη αιτιολογία επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περίπτωσης ε' της παραγράφου 1 του άρθρου 7, καθώς και των περιπτώσεων του άρθρου 10 του ν. 4067/2012, που διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής.
 - 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, όπως και στις περιπτώσεις κτιρίων επιφάνειας άνω των 3.000 τ.μ., καθώς και στην περίπτωση όπου η χορήγηση της προέγκρισης παραπέμπεται στη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων (Δ.Α.Ο.Κ.Α.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας), με διαπιστωτική πράξη του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως αναφέρεται στα άρθρα 31 κεπ.

2. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου έχει τις εξής αρμοδιότητες:
 - α) εισηγείται και γνωμοδοτεί στον Υπουργό Ναυτιλίας και Αιγαίου για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού Ναυτιλίας και Αιγαίου.
 - 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.
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, 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.

Άρθρο 15.

Σύνθεση ΚΕ.Σ.Α.

1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής είναι εννεαμελές και αποτελείται από:
 - α) τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ως Πρόεδρο.
 - β) τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλο Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του Γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
 - γ) έναν αρχιτέκτονα Διευθυντή του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τον αναπληρωτή του.

- Δ)** Έναν αρχιτέκτονα του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, με τον αναπληρωτή του.
 - Ε)** Δύο αρχιτέκτονες, εκπροσώπους του Τ.Ε.Ε. και Σ.Α.Δ.Α.Σ.-Π.Ε.Α. αντίστοιχα, με τους αναπληρωτές τους. Οι εκπρόσωποι του Τ.Ε.Ε. και του Σ.Α.Δ.Α.Σ.-Π.Ε.Α. επιλέγονται από καταλόγους που υποβάλλουν και πρέπει να έχουν τα προσόντα του άρθρου 9.
 - Στ)** Έναν πολιτικό μηχανικό από τον Σύλλογο Πολιτικών Μηχανικών, με τον αναπληρωτή του.
 - Ζ)** Έναν αρχιτέκτονα με ειδίκευση ή εμπειρία στο σχεδιασμό τοπίου.
 - Η)** Έναν αρχιτέκτονα μέλος ΔΕΠ με τον αναπληρωτή του.
2. Με την απόφαση συγκρότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ορίζεται και ο αναπληρωτής του Γενικού Γραμματέα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ως Πρόεδρος του Συμβουλίου. Με την ίδια απόφαση ορίζεται ως Γραμματέας του Συμβουλίου και ο αναπληρωτής αυτού υπάλληλος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
3. Η θητεία των μελών είναι διετής.

Άρθρο 16.

Λειτουργία ΚΕ.Σ.Α.

1. Ο Πρόεδρος ορίζει τακτές ημερομηνίες συνεδριάσεων του Συμβουλίου. Σε περίπτωση έκτακτης συνεδρίασης ειδοποιούνται τα μέλη του Συμβουλίου από τον Πρόεδρο ή τον γραμματέα, τρεις τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Το Συμβούλιο εκδίδει την γνωμοδότηση του μέσα σε δεκαπέντε ημέρες από την ημερομηνία διαβίβασης του φακέλου της μελέτης από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.
2. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν το δικαίωμα να παρίστανται στη συνεδρίαση του Συμβουλίου για να εκθέσουν τις απόψεις τους, όχι όμως κατά τη λήψη της απόφασης. Η αρνητική γνωμοδότηση πρέπει να περιέχει πλήρη και εμπειριστατωμένη αιτιολογία. Η αιτιολογία καταχωρείται με λεπτομέρειες στο σχετικό πρακτικό συνεδρίασης.
3. Οι συνεδριάσεις των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, Περιφερειακών Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής και του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής δύνανται να πραγματοποιούνται και με τηλεδιάσκεψη.

ΤΜΗΜΑ ΤΡΙΤΟ
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΙ
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

Άρθρο 17.

Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων – Συγκρότηση, σύνθεση και αρμοδιότητες

1. Συγκροτείται ανά περιφερειακή ενότητα, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, πενταμελής Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, η οποία 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 με βάση το ν. 3843/10, το ν.4014/11, το ν.4178/2013 και τον παρόντα νόμο.
 - γ) τις εκκρεμείς ενστάσεις κατά τις διατάξεις του άρθρου 4 του π.δ. 267/1998, μετά από εισήγηση του οικείου τοπικού παρατηρητηρίου.
 - Δ) την δυνατότητα ή μη αποδοχής της υποβολής τροποποίησης της δηλώσεως υπαγωγής, προκειμένου να υποβληθούν πρόσθετα στοιχεία σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 5^α του άρθρου 108.
2. Η Επιτροπή αποτελείται από:
 - α) έναν μηχανικό Π.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη – πολεοδόμου, προϊστάμενο του Τμήματος του οικείου Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,
 - β) έναν μηχανικό Π.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη – πολεοδόμου, υπάλληλο Υπηρεσίας Δόμησης της Περιφερειακής Ενότητας, με τον αναπληρωτή του,
 - γ) έναν μηχανικό Π.Ε., εκπρόσωπο του Τ.Ε.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού, ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού, ή χωροτάκτη – πολεοδόμου
 - δ) έναν μηχανικό Π.Ε. ή Τ.Ε., εκπρόσωπο του Δήμου,
 - ε) έναν Δικηγόρο τουλάχιστον πενταετούς (5) εμπειρίας που ορίζεται από τον οικείο Δικηγορικό Σύλλογο.

Με την ίδια ως άνω απόφαση ορίζεται και ένας γραμματέας με τον αναπληρωτή του, από τους υπαλλήλους του οικείου Τμήματος Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος.

3. Η θητεία των μελών των περιπτώσεων α' και β' της ανωτέρω παραγράφου είναι τριετής και των υπολοίπων ετήσια.
4. Η επιτροπή έχει απαρτία όταν παρευρίσκονται ο Πρόεδρος ή ο αναπληρωτής του, και δύο από τα άλλα μέλη. Συνεδριάζει τουλάχιστον δυο φορές τον μήνα, και εκδικάζει προσφυγές μέσα σε προθεσμία σαράντα (40) ημερών από την άσκησή τους. Οι αποφάσεις λαμβάνονται κατά πλειοψηφία.
5. Κατά τη συζήτηση της προσφυγής οι ενδιαφερόμενοι έχουν το δικαίωμα να παρίστανται στη συνεδρίαση 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.
1. Η απόφαση της Επιτροπής εκδίδεται εντός είκοσι (20) ημερών από την ημερομηνία της ακρόασης του προσφεύγοντος και την σύγκλησή της, και κοινοποιείται στον προσφεύγοντα μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή συστημένης επιστολής στην διεύθυνση που έχει δηλώσει. Με την κοινοποίηση της απόφασης αυτή καθίσταται οριστική.

Άρθρο 18.

Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας

1. Συγκροτείται από τον οικείο Περιφερειάρχη στην έδρα κάθε περιφερειακής Διεύθυνσης Ελέγχου Δόμησης-περιφερειακό Παρατηρητήριο ., Περιφερειακή επιτροπή προσβασιμότητας .
2. Σκοπός της Επιτροπής Προσβασιμότητας είναι η γνωμοδότηση μετά από αιτήματα πολιτών επί ειδικών θεμάτων προσβασιμότητας και επί αιτημάτων σχετικών με την εφαρμογή των διατάξεων για την προσβασιμότητα του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού και του Κτιριοδομικού Κανονισμού.
3. Κάθε επιτροπή προσβασιμότητας είναι επταμελής και αποτελείται από:
 - α) τον Διευθυντή της οικείας Διεύθυνσης Ελέγχου Δόμησης –Περιφερειακό Παρατηρητήριο, μηχανικό Π.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού, ή χωροτάκτη – πολεοδόμου μηχανικού ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του.
 - β) έναν μηχανικό Π.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού η χωροτάκτη – πολεοδόμου μηχανικού, υπάλληλο Υπηρεσίας Δόμησης, με τον αναπληρωτή του,

- γ) έναν μηχανικό Π.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη –πολεοδομίου μηχανικού ,εκπρόσωπο του Τ.Ε.Ε. με τον αναπληρωτή του.
- Δ) έναν εκπρόσωπο της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδας (Κ.Ε.Δ.Ε.) με τον αναπληρωτή του.
- Ε) έναν εκπρόσωπο του Υπουργείου Παιδείας με τον αναπληρωτή του.
- Στ) έναν εκπρόσωπο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού εξειδικευμένο σε ζητήματα προσβασιμότητας Α.Μ.Ε.Α. σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και μνημεία.
- Ζ) έναν εκπρόσωπο της ομοσπονδίας Α.Μ.Ε.Α. με τον αναπληρωτή του.

Με την ίδια ως άνω απόφαση ορίζεται ένας γραμματέας με τον αναπληρωτή του, από τους υπαλλήλους της Διεύθυνσης Ελέγχου Δόμησης-Περιφερειακού Παρατηρητηρίου

4. Η επιτροπή έχει απαρτία όταν παρευρίσκονται ο Πρόεδρος ή ο αναπληρωτής του και τέσσερα από τα άλλα μέλη.
5. Η θητεία των μελών της ανωτέρω επιτροπής είναι τριετής.

Κατά της γνωμοδότησης των Επιτροπών Προσβασιμότητας είναι δυνατή η άσκηση προσφυγής στην Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας. Η ένσταση κατατίθεται στην Επιτροπή Προσβασιμότητας της Περιφερειακής Διεύθυνσης Ελέγχου Δόμησης Παρατηρητηρίου, η οποία την διαβιβάζει συνοδευόμενη από τον φάκελο της υπόθεσης, στην Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας. Η γνωμοδότηση της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας είναι οριστική.

6. Η περιφερειακή Επιτροπή Προσβασιμότητας μπορεί να υποβάλει παρατηρήσεις επί των σχετικών με την προσβασιμότητα διατάξεων στην Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας.

Άρθρο 19.

Κεντρική Επιτροπή προσβασιμότητας

1. Η Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας συνιστάται με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και εδρεύει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με την Απόφαση του Υπουργού καθορίζονται οι εκπρόσωποι των φορέων, οι οποίοι σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να έχουν εμπειρία σε ζητήματα προσβασιμότητας, ο τρόπος λειτουργίας της και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια. Με την ίδια ως άνω Απόφαση ορίζεται ένας γραμματέας με τον αναπληρωτή του από τους υπαλλήλους του ΥΠΕΝ .
2. Η Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας:

- α) Εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ειδικές ρυθμίσεις για την βελτίωση του θεσμικού πλαισίου που αφορά στην προσβασιμότητα των δομικών έργων και των κοινοχρήστων χώρων.
- Β) Συνδράμει το Παρατηρητήριο ,στην έκδοση οδηγιών – βέλτιστων πρακτικών σχεδιασμού, κτιρίων και κοινοχρήστων χώρων.
- Γ) Εξετάζει προσφυγές κατά γνωμοδοτήσεων των Επιτροπών Προσβασιμότητας, που εκδίδονται σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 17. Η γνωμοδότηση της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας είναι οριστική.

Άρθρο 20.

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

- 2. Με απόφαση του αρμόδιου Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης συγκροτούνται Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α) στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας.

Στις Νησιωτικές περιοχές μπορούν να συγκροτούνται Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων με αρμοδιότητα σε περισσότερες περιφερειακές ενότητες.

- 2. Το ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ είναι πενταμελές και αποτελείται από:
 - α) Πρόεδρο, τον πάρεδρο του γραφείου του Ν.Σ.Κ. στην έδρα της περιφερειακής ενότητας του Συμβουλίου, με τον αναπληρωτή του και, αν δεν υπάρχει πάρεδρος, από 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 ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του.
 - Β) Αντιπρόεδρο, μηχανικό προϊστάμενο της αρμόδιας Διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας της οικείας αποκεντρωμένης Διοίκησης ή, της οικείας Διεύθυνσης της Περιφέρειας ή, , προϊστάμενο τμήματος της Περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού η χωροτάκτη – πολεοδόμου μηχανικού
 - γ) Μηχανικό, υπάλληλο με βαθμό Α', της αρμόδιας Διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας της οικείας αποκεντρωμένης Διοίκησης ή, υπάλληλο της οικείας Διεύθυνσης της Περιφέρειας ή υπάλληλο τμήματος της Περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού η χωροτάκτη – πολεοδόμου μηχανικού.

- Δ)** Μηχανικό, εκπρόσωπο του Τ.Ε.Ε., από το μητρώο ελεγκτών δόμησης Κατηγορίας ΙΙΙ με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του, ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη –πολεοδόμου μηχανικού.

Οι εκπρόσωποι του Τ.Ε.Ε. επιλέγονται από καταλόγους που υποβάλλει το Τ.Ε.Ε. μετά από ηλεκτρονική κλήρωση.

- Ε)** Μηχανικό, εκπρόσωπο της Περιφερειακής Ένωσης Δήμων, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη –πολεοδόμου μηχανικού.

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

Αν διαπιστώνεται αδυναμία συμμετοχής του υπό στοιχείο α' προσώπου, τότε Πρόεδρος του Συμβουλίου ορίζεται το αναφερόμενο υπό στοιχείο β' πρόσωπο.

Στη περίπτωση αυτή, στο Συμβούλιο συμμετέχει και ένας δικηγόρος ο οποίος επιλέγεται με κλήρωση από τα μητρώα που τηρούνται σε κάθε περιφερειακή ενότητα, με μέριμνα του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης και συντάσσονται με τη γνώμη του οικείου Δικηγορικού Συλλόγου.

- 3.** Η θητεία των μελών είναι διετής πλην των μελών των περιπτώσεων δ' και ε', οπότε και η θητεία τους είναι μονοετής.

Άρθρο 21.

Αρμοδιότητες ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

Τα Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α) έχουν τις εξής αρμοδιότητες:

- α)** Εξετάζουν τις προσφυγές κατά των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης τα οποία εκδίδονται κατά τη διαδικασία του ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών του άρθρου 45.
- β)** Ασκούν τις αρμοδιότητες των Συμβουλίων Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος του άρθρου 3 της υπ' αριθμ. 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 ισχύουσες διατάξεις για την έκδοση αποφάσεων από τον Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, σύμφωνα με τα άρθρα 280

και 283 παρ. 3 του ν. 3852/2010. Θέματα μείζονος σημασίας μπορεί να παραπέμπονται στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

- Γ) Διερευνούν τις υποθέσεις τέλεσης των παραβάσεων του άρθρου 96 και της παρ. 9 του άρθρου 7 του ν. 4030/2011, που διαβιβάζονται από τους ελεγκτές δόμησης και τις υπηρεσίες δόμησης, συντάσσουν πόρισμα και προωθούν το σχετικό φάκελο στο Εποπτικό Συμβούλιο του άρθρου 156 του ν. 4389/2016 του παρόντος προκειμένου αυτό να εισηγηθεί την επιβολή των κυρώσεων.

Άρθρο 22.

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

1. Με απόφαση του αρμόδιου Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης ,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) Πρόεδρο, τον πάρεδρο του γραφείου του Ν.Σ.Κ. στην έδρα της περιφερειακής ενότητας του Συμβουλίου, με τον αναπληρωτή του και, αν δεν υπάρχει πάρεδρος, από 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 ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του.
 - β) Προϊστάμενο της Διεύθυνσης ΠΕ.ΧΩΣΧ της Αποκεντρωμένης Διοίκησης με ειδικότητα μηχανικού Π.Ε. ή ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού, ή χωροτάκτη – πολεοδόμου μηχανικού ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,
 - γ) 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 ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,
 - δ) Έναν 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 ,που επιλέγεται με κλήρωση από το μητρώο ελεγκτών δόμησης της κατηγορίας ΙΙΙ το μέλος που

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

- Ε)** Έναν εκπρόσωπο της Ένωσης Περιφερειών Ελλάδος (ΕΝ.Π.Ε.) με τον αναπληρωτή του, με τουλάχιστον δεκαετή εμπειρία σε θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας με τον αναπληρωτή του ε' έναν μηχανικό Π.Ε., ειδικότητας πολιτικού μηχανικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού ή τοπογράφου μηχανικού ή χωροτάκτη – πολεοδόμου μηχανικού από έναν εκπρόσωπο της Ένωσης Περιφερειών Ελλάδος (Ε.Ν.Π.Ε.) με τον αναπληρωτή του.
3. Η θητεία των μελών είναι τριετής, των περιπτώσεων (δ) και (ε), οπότε και η θητεία τους είναι μονοετής.

Άρθρο 23.

Αρμοδιότητες ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

4. 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 Υ.ΔΟΜ., που εκδίδονται κατά την διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών ή αδειών δόμησης ή προεγκρίσεων οικοδομικών αδειών. Η κατά τα ως άνω προσφυγή ασκείται εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την λήψη γνώσης του ενδιαφερομένου και κατατίθεται στο πρωτόκολλο της Υπηρεσίας Δόμησης η οποία εξέδωσε την προσβαλλόμενη πράξη. Η Υπηρεσία την διαβιβάζει στο αρμόδιο Περιφερειακό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Η συζήτησή της προσδιορίζεται εντός προθεσμίας τριάντα ημερών από την διαβίβαση.
5. Για το παραδεκτό της άσκησης προσφυγής απαιτείται η πληρωμή παράβολου ύψους πενήντα (50) ευρώ, το οποίο και προσκομίζεται κατά την κατάθεση. Το παράβολο αποτελεί έσοδο Κρατικού Προϋπολογισμού.
6. Κατά τη συνεδρίαση του Συμβουλίου καλείται προς ακρόαση των απόψεών του ο προσφεύγων με πρόσκληση, η οποία του επιδίδεται τουλάχιστον δέκα ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Η απόφαση εκδίδεται εντός τριάντα ημερών από την εξέταση αυτής, χωρίς την παρουσία του προσφεύγοντος και είναι οριστική.

Άρθρο 24.

Συγκρότηση Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.)

1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας συγκροτείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων («ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.»), το οποίο είναι επταμελές και αποτελείται από:
 - α) τον Γενικό Γραμματέα Χωροταξίας 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 αναπληρωτή του,
 - δ) δύο Διευθυντές του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με τους αναπληρωτές τους,
 - ε) έναν μηχανικό, εκπρόσωπο του Τ.Ε.Ε., με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του,
 - στ) έναν μηχανικό, εκπρόσωπο της Ένωσης Περιφερειών Ελλάδας, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του.
2. Με την απόφαση συγκρότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ορίζεται και ο αναπληρωτής του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ως Πρόεδρος του Συμβουλίου. Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται με την παραπάνω απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας υπάλληλος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
3. Η θητεία των μελών είναι τριετής, των περιπτώσεων (δ) και (ε), οπότε και η θητεία τους είναι μονοετής.

Άρθρο 25.

Αρμοδιότητες ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

Το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. έχει τις εξής αρμοδιότητες:

- α) Επίλυση ερμηνευτικών ζητημάτων που προκύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων του νέου οικοδομικού κανονισμού, καθώς και κάθε διάταξη της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των

αρμόδιων υπηρεσιών ως ειδικότερα ορίζεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012.

- Β)** Ασκή 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) (άρθρο 36 του ν. 4030/11), δηλαδή γνωμοδοτεί σε θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τα οποία σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις απαιτείται γνώμη τεχνικού Συμβούλου, καθώς επίσης και σε άλλα θέματα τα οποία παραπέμπονται προς γνωμοδότηση από τον Υπουργό.
- Γ)** Εξέταση θεμάτων μείζονος σημασίας τα οποία παραπέμπονται στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων από τα ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. (άρθρο 31 του ν. 4030/11).
- Δ)** Γνωμοδότηση για την καθ' ύψος υπέρβαση Ι.Ν. σε εκτός σχεδίου περιοχές (άρθρο 54 παράγραφος 9 του ν. 4280/2014, όπως προστέθηκε στο άρθρο 12 του π.δ. 6-10-1978).
- Ε)** Γνωμοδότηση για την καθ' ύψος υπέρβαση Ι.Ν. εντός οικισμών προ 1923 και μέχρι 2000 κατοίκους (άρθρο 10 παρ. 7 του ν. 4315/2014)
- στ)** Γνωμοδότηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων που ανήκουν στο Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ. και Ο.Τ.Α. τα οποία έχουν ανεγερθεί μέχρι τη δημοσίευση του ν. 1512/1985, δηλαδή την 11-1-1985, (άρθρο 9 παρ. 10 του ν. 1512/1985)
- ζ)** Γνωμοδότηση επί παρεκκλίσεων βιομηχανικών εγκαταστάσεων (παρ. 7 του άρθρου 4 του π.δ. 24-5-1985)
- η)** Γνωμοδότηση επί παρεκκλίσεων κτιρίων σε εκτός σχεδίου περιοχές στο ηπειρωτικό τμήμα της Αττικής (άρθρα 5 και 8 παρ. α, του π.δ. 24-5-1985)
- θ)** Έγκριση παρέκκλισης για την ανέγερση εγκαταστάσεων ,οι οποίες έχουν άμεση σχέση με την κατασκευή, εγκατάσταση, λειτουργία και εκμετάλλευση του αγωγού, κατά παρέκκλιση των διατάξεων των άρθρων 1 και 4 του π.δ. της 24-5-1985 και κατ' εφαρμογή του άρθρου 175 του ν. 4001/2011.
- ι)** Έγκριση, για την έκδοση έγκρισης δόμησης αθλητικών εγκαταστάσεων από την Δ.Α.Ο.Κ.Α. (άρθρο 19 παρ. 2 του 4258/2014)
- ια)** Απόφαση επί προσφυγής εγκατάστασης κεραίας, σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης τριών (3) μηνών από την υποβολή της προς τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης (άρθρο 30 του ν. 4070/2012, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 60 του ν. 4313/2014.
- ιβ)** Γνωμοδότηση 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 (παρ. 15^α άρθρου 28 ν. 4280/2014)

- ιγ) Γνωμοδότηση 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 (παρ. 16 άρθρου 28 ν.4280/2014).
- ιδ) Κάθε άλλη περίπτωση κατά την οποία προβλέπεται γνωμοδότηση, απόφαση ή έγκριση του ΚΕΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. από άλλες κείμενες διατάξεις.

Άρθρο 26.

Μεταβατικές Διατάξεις

1. Έως την σύσταση των υπηρεσιών των άρθρων 1, 2 και 3, οι αρμοδιότητές τους ασκούνται κανονικά από τις κατά νόμο αρμόδιες υπηρεσίες ως αυτές λειτουργούν κατά τη δημοσίευση του παρόντος.
2. Έως τη συγκρότηση των συλλογικών οργάνων και επιτροπών των άρθρων 7, 13, 17, 18, 19, 20, 22 και 24, συνεχίζουν να λειτουργούν τα υφιστάμενα όργανα και να ασκούν τις αρμοδιότητές τους ως αυτές ορίζονται στον παρόντα νόμο. Η συγκρότηση των ανωτέρω συλλογικών οργάνων γίνεται με την λήξη της θητείας τουλάχιστον τριών εκ των μελών των οργάνων που ήδη έχουν συγκροτηθεί και λειτουργούν.

Άρθρο 27.

Καταργούμενες διατάξεις

Από την έναρξη του παρόντος και με την επιφύλαξη του άρθρου 26 καταργούνται τα άρθρα 20 έως και 37 του ν. 4030/2011 και η παράγραφος 7 του άρθρου 26 του ν.4067/2012.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΠΡΩΤΟ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ -

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 την συνοδεύουν, εφ’ όσον 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 όλες εκείνες οι εργασίες που καθιστούν το κτίριο άρτιο για λειτουργία, όπως οι εργασίες για την κατασκευή περιτοιχίσεων, ή περιφράξεων, βόθρων, υπογείων δεξαμενών νερού, εκσκαφών, επιχώσεων, κοπής δένδρων. Στην έννοια της οικοδομικής άδειας (άδειας δόμησης) περιλαμβάνονται και άδειες οι οποίες δεν επιφέρουν αύξηση των όρων δόμησης, όπως η άδεια κατεδάφισης, η άδεια αλλαγής χρήσης, η άδεια διαμορφώσεων, επισκευής, διασκευής, ενισχύσεων, άδεια για αυτοτελείς εργασίες περιτοιχίσεων, επιχώσεων ή εκσκαφών, κοπής δένδρων, κ.ά.
- β)** “Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας”: η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών που ορίζονται στην παράγραφο 2 του άρθρου 29, με προϋπολογισμό έργου έως 25.000,00 ευρώ.
- γ)** “Προέγκριση οικοδομικής άδειας”: η διοικητική πράξη που χορηγείται για την πιστοποίηση του δικαιώματος έκδοσης οικοδομικής άδειας και την εφαρμογή κατά τον χρόνο εκδόσεως αυτής, των πολεοδομικών διατάξεων και πολεοδομικών μεγεθών (δόμηση, κάλυψη, ύψος) που ισχύουν κατά τον χρόνο χορήγησης της προέγκρισης. Κατ’ εξαίρεση ,περιπτώσεις που αφορούν σε τροποποίηση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών, η τροποποίηση οικοδομήσιμων χώρων σε κοινόχρηστους καθώς και περιπτώσεις, που η περιοχή μεταγενέστερα εντάσσεται σε καθεστώς προστασίας πολιτιστικής κληρονομιάς η προστασίας της φύσης , η προέγκριση πιστοποιεί το δικαίωμα δόμησης, μόνο κατά τον χρόνο έκδοσης της.

- δ) “Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών”: Η κατά τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, δήλωση του κυρίου του έργου συνοδευόμενη από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντα μηχανικού του έργου, με την οποία ενημερώνει την οικεία Υ.ΔΟΜ ότι προτίθεται να προβεί σε πρόσθετες εργασίες, που επιτρέπονται από τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις αλλά εκτελούνται καθ’ υπέρβαση της οικοδομικής άδειας. Για τις πρόσθετες αυτές εργασίες, αναλαμβάνει την υποχρέωση να υποβάλλει αίτηση για έκδοση άδειας αναθεώρησης, εντός δύο μηνών.
- ε) “Έγκριση εκτέλεσης εργασιών”: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 3 του άρθρου 29, μετά από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.
- στ) “Έγκριση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής”: Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση των εργασιών της παραγράφου 5 του άρθρου 107.

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 αποσκοπεί σε
- α) Ανέγερση, προσθήκη, επισκευή κτιρίων.
 - β) Κατεδάφιση κατασκευών εξαιρουμένων των περιπτώσεων της παραγράφου 3.
 - 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, σε περίπτωση που 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, προϋπολογισμού άνω των 25.000 ευρώ.

- ι) Νομιμοποίηση κάθε εκτελεσθείσας εργασίας για την οποία απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας
2. Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες:
- α) Δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή μετά από έγγραφο της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.
- β) Τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών, όπου από ειδικά προγράμματα προβλέπεται η κάλυψη στεγαστικών αναγκών μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού, η επιβάλλεται από λόγους ανωτέρας βίας όπως σεισμοί, πυρκαγιές, πλημμύρες, κατολισθήσεις, καθώς και για, αυτοστέγαση παλιννοστούντων.
- γ) Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους σύμφωνα με το άρθρο 3 του π.δ. 24-5-1985 (Δ' 270), εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας, εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστυλωμάτων.
- δ) Γεωτρήσεις νερού σε ιδιόκτητα οικόπεδα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού ή σε γήπεδα εκτός σχεδίου, μετά από έγκριση του οικείου Δήμου της περιοχής και της αρμόδιας Διεύθυνσης της Περιφέρειας.
- ε) Εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών του άρθρου 2 παρ. 74 του ν. 4067/12 που συνοδεύεται με 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 τις Ζ.Ο.Ε. καθώς και σε οικισμούς προϋφιστάμενους της ισχύος του ν.δ. 17-7-1923 (Α' 223) και οικισμούς οριοθετημένους με το π.δ. 24-4-1985. Ειδικά για την κοπή δένδρων σε κοινόχρηστο χώρο πόλης ή οικισμού, Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας χορηγείται μετά από αίτηση της αρμόδιας υπηρεσίας του οικείου Δήμου και σχετική Απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Δήμου.
- 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 τα οριζόμενα στο π.δ. 305/96 (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 50 τ.μ. σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια, βεράντες ισογείων. Σε δώματα, υπαίθριους χώρους, ανοιχτούς εξώστες, επιβάλλεται η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως επιφάνειας.
- ιε) Τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού ή πισίνας, μέγιστης επιφάνειας 50 τ.μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου τύπου compact και δεν απαιτείται για την εγκατάστασή τους τοιχίο από σπλισμένο σκυρόδεμα και με την προϋπόθεση ότι το ύψος όλων των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει περισσότερο από ένα (1,00) μέτρο από την οριστική στάθμη εδάφους και εφόσον δεν απαιτούνται εκσκαφές ή επιχώσεις του φυσικού εδάφους μεγαλύτερες από ένα (1,50) μέτρο για την τοποθέτησή της και τηρείται η απαιτούμενη φύτευση του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου.
- ιστ) Αγωγοί αερισμού και λοιπές εγκαταστάσεις και κατασκευές που αναφέρονται στις παρ. 2β, 2δ, 2στ και 3 του άρθρου 19 του ν. 4067/2012.
- ιζ) Εσωτερικές διαρρυθμίσεις, με την προϋπόθεση ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.
- ιη) Η κατασκευή φυτεμένων δωματίων και φυτεμένων επιφανειών.
- ιθ) Τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις.
- κ) Συντήρηση, 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 σχεδίου πόλης. Ειδικά για γήπεδα όπου προβλέπεται η λειτουργία κέντρων κράτησης λαθρομεταναστών δεν απαιτείται η ως άνω έγκριση εργασιών έστω και αν η περίφραξη γίνεται με χρήση οποιουδήποτε υλικού και σενάζ.
- κβ) Περίφραξη με πρόχειρη κατασκευή όπως συρματοπλεγμα, σε οικόπεδα μη ρυμοτομούμενα σε εντός σχεδίου περιοχές.
- κγ) Η κατασκευή μιας λιθόκτιστης αποθήκης σε καλλιεργούμενα αγροκτήματα, σύμφωνα με το Άρθρο 6 παρ. 4 του π.δ. 24-5-1985 (Δ' 270), με επιφάνεια μέχρι δεκαπέντε (15) τετραγωνικά μέτρα και συνολικό ύψος με τη στέγη έως και τρία (3,00) μέτρα, εφόσον δεν γίνεται χρήση σπλισμένου σκυροδέματος στην οροφή του και κατασκευάζεται,

ανεξάρτητα από τυχόν υπάρχουσα κύρια οικοδομή, μία φορά για κάθε γήπεδο και μετά από έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας, με την επιφύλαξη της παρ.4 του άρθρου 6 του π.δ. 24-5-1985.

- κδ)** Κατασκευή εστιών, φούρνων με τις καπνοδόχους τους, για την εξυπηρέτηση επαγγελματικής χρήσης, με υποβολή τεχνικής έκθεσης αρμόδιου μηχανικού ότι δεν θίγονται τα φέροντα στοιχεία του.
- κε)** Κατασκευή τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας, εφ' όσον 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)** Για τη λειτουργική συνένωση χώρων σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ.5 του ν.4067/12.
- κη)** Για την προσθήκη επιφανείας εμβαδού έως 5 μ², μόνο για λόγους υγιεινής και χρήσεως, σε κτίρια υφιστάμενα προ 31-1-83, σε στάσιμους οικισμούς, σε οικισμούς προ 23 και κάτω των 2000 κατοίκων, χωρίς να απαιτούνται στοιχεία νομιμότητας κτιρίου.
- κθ)** Εργασίες τοποθέτησης εξωτερικής θερμομόνωσης ή θερμομόνωση στεγών στο πλαίσιο του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον».
- λ)** Εγκατάσταση αυτόνομου συστήματος θέρμανσης, χωρίς την απαίτηση συναίνεσης συνιδιοκτητών.
- λα)** Στέγαστρα και προστεγάσματα των παρ. 72 και 79 του άρθρου 2 του ν.4067/12.
- λβ)** Επεμβάσεις στις όψεις κτιρίων για την τροποποίηση ή τη διάνοιξη νέων ανοιγμάτων, εφ' όσον δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός και δεν αντίκειται σε ειδικότερες διατάξεις.
- λγ)** Για την κατασκευή, εγκατάσταση και λειτουργία των δομών προσωρινής υποδοχής και προσωρινής φιλοξενίας στα κέντρα ή τις μονάδες πρώτης υποδοχής υπηρεσίες ασύλου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Ν. 4375/16.
- λδ)** Κατασκευή υπόγειων εγκαταστάσεων νεκροταφείων (χωνευτήρι, βυθιζόμενων κάδων, δεξαμενή νερού κλπ), μέγιστης επιφάνειας 25,00 τ.μ. βάθους έως 4,00 μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου τύπου compact (αν απαιτείται) και με την προϋπόθεση ότι το ύψος όλων των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει περισσότερο από ένα (1,00) μέτρο 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.

Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας απαιτείται επιπρόσθετα και για την εκτέλεση εργασιών βάσει ειδικότερων διατάξεων, καθώς και για τη νομιμοποίηση οποιασδήποτε εργασίας προϋποθέτει την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορούν να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται η έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.

3. Έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες, μετά από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης:
 - α) κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών, με την επιφύλαξη της περίπτωσης ββ της παραγράφου ε του άρθρου 6,
 - β) εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας που καθορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηρισθεί επικίνδυνες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις,
 - γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες ή έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του παρόντος ή στο άρθρο 23 παράγραφος 1α του ν. 4178/2013.

Άρθρο 30.

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

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

- α) εργασίες εσωτερικών χρωματισμών, μικρών επισκευών θυρών και παραθύρων ή μεμονωμένων επισκευών για λόγους χρήσης και υγιεινής.
- β) Μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών 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. 4067/12.
- 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, επισκευή στεγών ή δωματίων χωρίς χρήση ικριωμάτων.
- ζ)** Μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80 μέτρων 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 Αρθ-16 του ν.4067/12, 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 (ρυθμιστές, μετρητές, παροχετευτικοί αγωγοί), εγκατάσταση συστημάτων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (Σ.Η.Θ.Υ.Α.), υπέργειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου σύμφωνα με το Άρθρο 17 του ν.4067/12.
- θ)** Τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων σύμφωνα με την παρ. 2β και παρ. γ του άρθρου 19 του ν. 4067/12.
- ι)** Εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάσταση εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης/αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων χωρίς χρήση ικριωμάτων στο πλαίσιο του προγράμματος " Εξοικονόμηση κατ' οίκον ", εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάσταση εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης/αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων χωρίς χρήση ικριωμάτων.
- ια)** Τοποθέτηση η εγκατάσταση εξοπλισμού σε κτίρια (π.χ. ντουλάπες, γλάστρες, κ.λπ.), αλλαγή, τοποθέτηση ή/και αφαίρεση διαχωριστικών στοιχείων εξωστών καθώς και τοποθέτηση μικρής έκτασης μόνιμων διακοσμητικών και χρηστικών στοιχείων όπως αγάλματα, σιντριβάνια, εικονοστάσια, πάγκοι, τραπέζια ή πρόχειρων καταλυμάτων ζώνων επιφάνειας έως 3 μ² σε ακαλύπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων.
- ιβ)** Κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε ακαλύπτους χώρους οικοπέδων ή γηπέδων υπό την προϋπόθεση ότι υπάρχει κτίριο με χρήση κατοικία, καθώς και σε κτίριο που διαθέτει οικοδομική άδεια ή υφίσταται νόμιμα, εφόσον δε θίγονται τα φέροντα στοιχεία του κτιρίου με χρήση κατοικίας
- ιγ)** Κατασκευή πέργκολας με ή χωρίς προσωρινά σκίαστρα επιφάνειας έως 50 τ.μ., σε ακαλύπτους χώρους, προκήπια, βεράντες ισογείων, εφ' όσον δεν απαγορεύεται από ειδικές διατάξεις της περιοχής.
- ιδ)** Κατασκευές όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), αντηρίδες, πεζούλια σε ακαλύπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων

- ιε) Τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων, περσίδων, προστεγασμάτων, τεντών.
- ιστ) Διάστρωση δαπέδου ακαλύπτου χώρου υπό την προϋπόθεση ότι αυτή δεν υπερβαίνει το 1/3 του ακαλύπτου χώρου.
- ιζ) Διαμόρφωση εδάφους έως 0,80μ. 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. Έως 2,50 μ ύψους, πλάτους 2,50 μ. βάθους 1.00 μ
- ιθ) Κατασκευές για την τοποθέτηση μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος στα όρια των οικοπέδων γηπέδων ή εντός ακαλύπτων χώρων αυτών σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές.

Οι παραπάνω εργασίες επιτρέπονται με την προϋπόθεση ότι δεν αντίκεινται σε ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου ή σε άλλους κανονισμούς.

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

Άρθρο 31.

Αρμόδια όργανα χορήγησης πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών

1. Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση των διοικητικών πράξεων που σχετίζονται με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των Δήμων, εκτός εάν από ειδικές διατάξεις ορίζεται διαφορετικά.
2. Στις περιπτώσεις που οι Δήμοι δεν έχουν συστήσει, ή αδυνατούν να συστήσουν, υπηρεσία δόμησης, η αυτοί που διαθέτουν υπηρεσία δόμησης, αλλά δεν καλύπτει τις απαιτούμενες προϋποθέσεις για την εύρυθμη λειτουργία της, συστήνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μια Υπηρεσία δόμησης, με χωρική αρμοδιότητα των προαναφερόμενων δήμων, ανά περιφερειακή ενότητα.

Με κοινή Υπουργική απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Εσωτερικών, ορίζονται οι προϋποθέσεις για την λειτουργία και οργάνωση των ΥΔΟΜ καθώς και τα κριτήρια για τη κατ' ελάχιστον στελέχωση, αυτών

3. Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας εκκλησιαστικών ακινήτων των νομικών προσώπων του ν. 590/1977 (Α' 146) εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 32 του παρόντος νόμου.
4. Για την έκδοση των οικοδομικών αδειών των Στρατηγικών Επενδύσεων που έχουν ενταχθεί στο ν. 3894/2010 (Α' 204) καθώς και των επενδύσεων του άρθρου 68 του ν. 4399/2016 (Α' 117), για τις οποίες εφαρμόζονται οι διαδικασίες αδειοδότησης του άρθρου 22 του ν. 3894/2010 και των άρθρων 12-13 του ν. 4146/2013 (Α' 90), αποκλειστικά αρμόδια για την έκδοση όλων των σχετικών αδειών, είναι η Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης.
5. Για την έκδοση οικοδομικών αδειών, οι οποίες βάσει ειδικών θεσμικών πλαισίων, εκδίδονται από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του ΥΠΕΝ, η οικεία ΥΔΟΜ υποχρεούται να ελέγξει το τοπογραφικό διάγραμμα και να το διαβιβάσει θεωρημένο στη ΔΑΟΚΑ, προκειμένου η τελευταία να προβεί στη χορήγηση της άδειας. Η ίδια υποχρέωση εφαρμόζεται και για τυχόν απαίτηση χορήγησης προέγκρισης από την προαναφερθείσα Διεύθυνση του ΥΠΕΝ.

Άρθρο 32.

Έκδοση οικοδομικών αδειών σε εκκλησιαστικά ιδρύματα

- α) Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ακινήτων των νομικών προσώπων του ν. 590/77 (Α' 146) "Περί του Καταστατικού Χάρτου της Εκκλησίας της Ελλάδος", καθώς και των νομικών προσώπων του ν. 4149/61 (Α' 41) " Περί Καταστατικού Νόμου της εν Κρήτη Ορθοδόξου Εκκλησίας και άλλων διατάξεων" εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος νόμου.
- β) 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 (Α' 146) είτε του ν. 4149/61 και σε Ιερές μονές και τα υφιστάμενα Μετόχια αυτών, καθώς και στον περίβολο και ό,τι περιλαμβάνεται εντός αυτών και εξυπηρετεί την κοινοβιακή ζωή, καθώς και τα προσκτίσματα αυτών, η προέγκριση της οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική και εκδίδεται από την οικεία ΥΔΟΜ.
- γ) Για τα ως άνω έργα, της Εκκλησίας της Ελλάδας, η γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών εκδίδεται πριν την προέγκριση από το Κεντρικό Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Ε.Α.) της παραγράφου (ε) του παρόντος άρθρου κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη.
- δ) Για τα ως άνω έργα, της Εκκλησίας της Κρήτης, καθώς και της Πατριαρχικής Εξαρχίας Πάτμου, η γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών εκδίδεται,

πριν την προέγκριση, από το Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής Κρήτης και Δωδεκανήσου (ΣΕΑΚΔ) της παραγράφου (στ) του παρόντος άρθρου κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη.

- ε)** Συστήνεται στην Εκκλησία της Ελλάδος επταμελές Κεντρικό Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Ε.Α.), που αποτελείται από:
- αα)** κληρικό απόφοιτο σχολής ΑΕΙ ή Καθηγητή Αρχιτεκτονικής σε Πολυτεχνική Σχολή, ως Πρόεδρο,
 - ββ)** έναν Αρχιτέκτονα Μηχανικό, υπάλληλο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής Οικοδομικού Κανονισμού και Αδειοδοτήσεων της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που ορίζεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του,
 - γγ)** έναν Αρχιτέκτονα Μηχανικό εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος,
 - δδ)** έναν Αρχιτέκτονα Μηχανικό, μέλος Σ.Α.Δ.ΑΣ.
 - εε)** έναν Πολιτικό Μηχανικό ή Μηχανολόγο Μηχανικό ή Ηλεκτρολόγο Μηχανικό, . αναλόγως προς το θέμα της συνεδρίας,
 - στστ)** έναν αγιογράφο ή ξυλογλύπτη ή μαρμαρογλύπτη αναλόγως προς το θέμα της συνεδρίας.
 - ζζ)** έναν Αρχιτέκτονα Μηχανικό, υπάλληλο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που ορίζεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του.

Ο Πρόεδρος, τα μέλη, με τους αναπληρωτές τους, πλην των περιπτώσεων (ββ) και (ζζ), και ο γραμματέας του Συμβουλίου διορίζονται από τη Διαρκή Ιερά Σύνοδο της Εκκλησίας της Ελλάδος με διετή θητεία, η οποία δύναται να ανανεώνεται.

- στ)** Συστήνεται στην Εκκλησία της Κρήτης, επταμελές Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής Κρήτης και Δωδεκανήσου που αποτελείται από :
- αα)** κληρικό απόφοιτο σχολής ΑΕΙ ή Καθηγητή Αρχιτεκτονικής σε Πολυτεχνική Σχολή, ως Πρόεδρο,
 - ββ)** έναν Αρχιτέκτονα Μηχανικό, υπάλληλο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής Οικοδομικού Κανονισμού και Αδειοδοτήσεων της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που ορίζεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του,
 - γγ)** έναν Αρχιτέκτονα Μηχανικό εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος,
 - δδ)** έναν Αρχιτέκτονα Μηχανικό, μέλος Σ.Α.Δ.ΑΣ.
 - εε)** έναν Πολιτικό Μηχανικό ή Μηχανολόγο Μηχανικό ή Ηλεκτρολόγο Μηχανικό, . μέλος ΔΕΠ, ΑΕΙ αναλόγως προς το θέμα της συνεδρίας,

στστ) έναν αγιογράφο ή ξυλογλύπτη ή μαρμαρογλύπτη αναλόγως προς το θέμα της συνεδρίας.

ζζ) έναν Αρχιτέκτονα Μηχανικό, υπάλληλο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που ορίζεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του.

Ο Πρόεδρος, τα μέλη, με τους αναπληρωτές τους, πλην των περιπτώσεων (ββ) και (ζζ), και ο γραμματέας του Συμβουλίου διορίζονται από την Ιερά Επαρχιακή Σύνοδο της Εκκλησίας Κρήτης, κατόπιν σύμφωνης γνώμης του Οικουμενικού Πατριαρχείου, με διετή θητεία, η οποία δύναται να ανανεώνεται.

Τα ως άνω Συμβούλια που έχουν ήδη συσταθεί βάσει του άρθρου 2 του ν. 4030/2011, όπως η παράγραφος 2 αυτού, προστέθηκε με το άρθρο 53 του ν. 4178/2013 εξακολουθούν να λειτουργούν μέχρι τη λήξη της θητείας των μελών τους.

- ζ)** Μετά την προέγκριση οικοδομικής άδειας, η οικοδομική άδεια και η άδεια καθιερώσεως ή χρήσης εκδίδεται κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου από την Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) της Εκκλησίας της Ελλάδος όπως 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 νόμου, η οικοδομική άδεια αποστέλλεται στην οικεία Υ.ΔΟΜ. και αποτελεί αρχείο της οικείας Υ.ΔΟΜ. για την εκκίνηση της διαδικασίας ελέγχου των κατασκευών κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Επίσης η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. επιλαμβάνεται τη διενέργεια ελέγχου των αυθαίρετων κατασκευών.
- η)** Συστήνεται στην Εκκλησία της Ελλάδος, Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.), η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες των Υπηρεσιών Δόμησης και προβαίνει στην έκδοση των οικοδομικών αδειών 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 τα :
- αα)** Μητροπολιτικά μέγαρα (ένα (1) σε κάθε Μητρόπολη),
- ββ)** Τους Ιερούς Ναούς εφόσον ανήκουν αποκλειστικά και μόνο σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα του ν. 590/ 1977 (Α' 146), και τα προσκτίσματα τους. Η ανέγερση προσκτίσματος επιτρέπεται μόνο σε Ιερούς Ναούς, που ανήκουν σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα του ν. 590/ 1977 (Α' 146) και εφόσον αποτελούν ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο με τον Ιερό Ναό και εξυπηρετούν τον Ιερό Ναό.
- γγ)** Τις Ιερές Μονές ειδικά όσον αφορά τον περίβολο και ό,τι περικλείεται εντός αυτού και εξυπηρετεί την κοινοβιακή ζωή.
- θ)** οι ανωτέρω Υ.ΔΟΜ. είναι επίσης αρμόδιες για την έκδοση αφενός της άδειας καθιερώσεως για όλους τους χώρους λατρείας των ανωτέρω κτιρίων και αφετέρου της άδειας χρήσης για τους μη λατρευτικούς χώρους των ανωτέρω κτιρίων. Η άδεια καθιερώσεως και η άδεια χρήσης αποτελούν νόμιμη

προϋπόθεση για την έναρξη των εργασιών ή χρήσεων, που αδειοδοτούνται με την άδεια δόμησης και είναι δυνατόν να ενσωματώνονται στο ίδιο στέλεχος.

- ι) 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

Οι Υπηρεσίες Δόμησης είναι ενταγμένες στο εκάστοτε ηλεκτρονικό πληροφοριακό σύστημα, στο οποίο είναι συνδεδεμένες και οι λοιπές Υ.ΔΟΜ

- ια) Για την υποβολή αίτησης για έκδοση της προέγκρισης υποβάλλεται αίτηση και φάκελος στην οικεία ΥΔΟΜ, μέσω της κατά τόπον αρμόδιας Ιεράς Μητροπόλεως, εφόσον διατυπώνεται και σύμφωνη γνώμη του επιχωρίου Μητροπολίτου. Η παραπάνω 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.
- ιβ) Για τον αγιογραφικό και λοιπό διάκοσμο όλων των Ιερών Μονών και Ιερών Ναών, που αποτελεί καλλιτεχνική εργασία, απαιτείται επίσης άδεια από την Υ.ΔΟΜ. της Εκκλησίας της Ελλάδος η την Εκκλησία της Κρήτης και σύμφωνη γνώμη του ΚΕ.Σ.ΕΑ ή του ΣΕΑΚΔ αντίστοιχα
- ιγ) Κανονισμός της Δ.Ι.Σ., όπως εκάστοτε ισχύει, εξειδικεύει τη συγκρότηση, οργάνωση, αρμοδιότητες, τη διοικητική υποστήριξη, τη λειτουργία και το υπηρεσιακό καθεστώς των παραπάνω υπηρεσιών και οργάνων, τη δημιουργία και τήρηση του ηλεκτρονικού αρχείου τους.

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 1-4 του ν. 3843/2010 (Α' 62) και των εκτελεστικών του κανονιστικών πράξεων, όπως εκάστοτε ισχύουν.

- ιδ) Τα κτίρια της περίπτωσης β' είναι ειδικά κτίρια δημόσιου ενδιαφέροντος και επιτρέπονται παρεκκλίσεις με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κατά το άρθρο 27 του ν. 4067/2012, μετά από γνώμη και του ΚΕ.Σ.ΕΑ.
- ιε) Για την κατασκευή ή επισκευή των κτιρίων της περίπτωσης 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 ακόλουθα δικαιολογητικά έγγραφα:
- αα) Πιστοποιητικό από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο περί μη διεκδικήσεως του ακινήτου από το Δημόσιο ή Ο.Τ.Α..
- ββ) Συμβολαιογραφική πράξη συναιδέσεως, που συντάσσεται κατά τις διατάξεις των άρθρου 7 του ν. 3800/1957 (Α' 256) ή του άρθρου 88 του α.ν. 2200/1940 (Α' 42) ή άρθρου 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.

Προκειμένου για υφιστάμενα κτίρια υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, στην οποία δηλώνεται ο χρόνος ανέγερσης τους.

Η προέγκριση οικοδομικής αδειάς και η έκδοση οικοδομικής άδειας για ιδιωτικούς ιερούς ναούς και παρεκκλήσια εκδίδονται από τις αρμόδιες κατά τόπους υπηρεσίες δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των Δήμων.

Άρθρο 33.

Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες

1. Η διαδικασία υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών του άρθρου 31, καθώς και της γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών διενεργείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται σε διάστημα έξι μηνών από την ισχύ του παρόντος νόμου, καθορίζονται:

- α) η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των κατά περίπτωση δικαιολογητικών και στοιχείων της παραγράφου 1 του άρθρου 40 και της παραγράφου 1 του άρθρου 41 καθώς και οι τεχνικές προδιαγραφές των ηλεκτρονικών αρχείων,
- β) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που θα παρέχονται στους ενδιαφερόμενους και τους πολίτες,
- γ) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που θα παρέχονται προς τις δημόσιες αρχές, για την έκδοση των αναγκαίων διοικητικών πράξεων του παρόντος,
- δ) οι διαδικασίες και τεχνικές προδιαγραφές της ψηφιοποίησης του αρχείου των Υ.ΔΟΜ.,
- ε) οι όροι πρόσβασης και διάθεσης στα πληροφοριακά συστήματα, ηλεκτρονικές υπηρεσίες και πληροφορίες που αναφέρονται στο παρόν άρθρο,
- στ) κάθε άλλο θέμα που σχετίζεται 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

2. Με τη δημοσίευση της απόφασης της ανωτέρω παραγράφου, κάθε είδους επικοινωνία, ή υποβολή στοιχείων μεταξύ δημοσίων αρχών και πολιτών για την έκδοση, ενημέρωση, αναθεώρηση, ανάκληση, ακύρωση, των διοικητικών πράξεων προέγκρισης, 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 και τα συνοδευτικά έγγραφα και 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 πρότυπο για τη μορφή και το περιεχόμενο του εντύπου της οικοδομικής άδειας.
5. Μετά τη χορήγηση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων αυτών, εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας και εγκρίσεων αποπεράτωσης αυθαιρέτων κατασκευών, εμφανίζονται άμεσα στο ηλεκτρονικό σύστημα, το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης.. Τα παραπάνω στοιχεία είναι προσβάσιμα σε κάθε πολίτη.

Άρθρο 34.

Αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων από τις Υ.ΔΟΜ. μέσω ηλεκτρονικής διαδικασίας

1. Κατά τον έλεγχο για τη χορήγηση των διοικητικών πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών, η ΥΔΟΜ προβαίνει σε αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας διασύνδεσης Υπηρεσιών και Φορέων του Δημοσίου. Κάθε διαθέσιμο στοιχείο σε ηλεκτρονική μορφή, όπως τίτλοι ιδιοκτησίας, δασολόγιο, οριοθετήσεις ρεμάτων, γραμμών αιγιαλού κ.λπ., διατίθεται στην ενιαία ηλεκτρονική πλατφόρμα προς κοινή χρήση όλων 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 σχετική με το θέμα λεπτομέρεια.

Άρθρο 35.

Προέγκριση οικοδομικής άδειας

1. Η προέγκριση εκδίδεται αποκλειστικά από την οικεία ΥΔΟΜ. Η διαδικασία προέγκρισης για την έκδοση οικοδομικής άδειας είναι προαιρετική και αφορά κάθε κατηγορία έκδοσης άδειας του άρθρου 36.

Κατ' εξαίρεση η προέγκριση οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική στις ακόλουθες περιπτώσεις

- α) Σε νεοαναγειρόμενα κτίρια με επιφάνεια που προσμετράται στη δόμηση μεγαλύτερη των 3.000 τ.μ. και προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια με συνολική προκύπτουσα επιφάνεια προσμετρούμενη στη δόμηση μεγαλύτερη των 3.000 τ.μ..
- β) Όπου από την κείμενη νομοθεσία, προβλέπεται η έκδοση οικοδομικής αδειας από άλλες υπηρεσίες πλην της Υ.ΔΟΜ., η προέγκριση δόμησης είναι υποχρεωτική και χορηγείται από την οικεία Υ.ΔΟΜ. Η οικοδομική άδεια στις ως άνω περιπτώσεις θα χορηγείται από την κατά περίπτωση αρμόδια άλλη υπηρεσία.
- 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, όπως και στις περιπτώσεις κτιρίων επιφάνειας άνω των 3.000 τ.μ., η προέγκριση είναι υποχρεωτική.

Η προέγκριση εκδίδεται αποκλειστικά από την οικεία ΥΔΟΜ, εκτός εάν προβλέπεται διαφορετικά από ειδικότερο θεσμικό πλαίσιο. Στην περίπτωση αυτή, το τοπογραφικό διάγραμμα ελέγχεται από την οικεία ΥΔΟΜ και διαβιβάζεται στην αρμόδια για την έκδοση της προέγκρισης υπηρεσία.

Από την ανωτέρω απαίτηση έκδοσης προέγκρισης εξαιρούνται οι Στρατηγικές Επενδύσεις που έχουν υπαχθεί στον ν. 3894/2010 (Α' 204) καθώς και οι επενδύσεις του ν. 3986/2011

Για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας υποβάλλονται ηλεκτρονικά τα ακόλουθα 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 κτηματογραφικό φύλλο ή απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο

- ε) Αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων.
- στ) εγκρίσεις υπηρεσιών ή αρμόδιων φορέων, όπου απαιτούνται και επηρεάζουν το διάγραμμα κάλυψης και το τοπογραφικό διάγραμμα
2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια, για τον έλεγχο των στοιχείων και τις απαιτούμενες εγκρίσεις για την εφαρμογή του παρόντος.
3. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας χορηγείται μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την υποβολή των απαιτούμενων μελετών και δικαιολογητικών ύστερα από έλεγχο:
- α) του τίτλου ιδιοκτησίας για τη διαπίστωση της αρτιότητας οικοδομησιμότητας και του χρόνου κατάτμησης του οικοπέδου ή γηπέδου, καθώς και των αποδεικτικών στοιχείων νομιμότητας τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων στο οικόπεδο ή γήπεδο.
- β) του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης σε ότι αφορά την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών και των στοιχείων και των υπολογισμών που αναγράφονται σε αυτά.
- γ) Ο έλεγχος των απαιτούμενων στοιχείων για προέγκριση της οικοδομικής άδειας γίνεται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της ΥΔΟΜ, υπαλλήλους διπλωματούχους μηχανικούς Α.Ε.Ι. και από πτυχιούχους μηχανικούς τεχνολογικής εκπαίδευσης.
4. Παρατηρήσεις για ελλείψεις ή λάθη που διαπιστώνονται κατά τον έλεγχο, διατυπώνονται άπαξ μέσα σε διάστημα δεκαπέντε (15) ημερών και καταγράφονται με αιτιολογία στο ηλεκτρονικό φύλλο ελέγχου, προκειμένου να γίνουν οι απαραίτητες συμπληρώσεις – διορθώσεις από τον μελετητή μηχανικό, μέσα σε δύο μήνες από την παραλαβή των παρατηρήσεων. Παρερχομένης απράκτου της ανωτέρω δίμηνης προθεσμίας, η ηλεκτρονική αίτηση απενεργοποιείται και αρχειοθετείται, και αναστέλλεται κάθε δυνατότητα επεξεργασίας της.
5. Εφ' όσον δεν διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη ή εφ' όσον η συμμόρφωση με τις παρατηρήσεις που έχουν διατυπωθεί στο ηλεκτρονικό φύλλο ελέγχου γίνεται εντός της οριζόμενης χρονικής προθεσμίας, χορηγείται η προέγκριση και η σχετική διοικητική πράξη αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Άρθρο 36.

Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών

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

α) Κατηγορία 1:

- αα)** Ανέγερση ειδικού κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχή, επιφάνειας άνω των 1000 τ.μ. δόμησης, και ανέγερση κτιρίου με επικρατούσα χρήση κατοικίας άνω των 2000 τμ
- ββ)** Ανέγερση ειδικού κτιρίου, σε εκτός σχεδίου περιοχή, η εντός οριοθετημένου οικισμού με το ΠΔ 24.4.85 (Δ' 181) όπως αυτό τροποποιήθηκε, η εντός οικισμού προ του 23 του ΠΔ 2.3.1981 (Δ' 138) με εγκεκριμένα όρια,
- γγ)** Ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή στην οποία δεν υφίσταται κτηματογράφηση, ή σε μη άρτιο στον κανόνα γήπεδο,
- δδ)** Προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο με χρήση ειδικού κτιρίου, εφ' όσον υπερβαίνει το 50% της υπάρχουσας δόμησης,
- εε)** Κατασκευές και εργασίες σε Μνημεία χαρακτηρισμένα από ΥΠΠΟΑ,
- στστ)** Κατασκευές και εργασίες σε Διατηρητέα κτίρια χαρακτηρισμένα από το ΥΠΕΝ, και το ΥΠΠΟΑ
- ζζ)** Ανέγερση η προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα εντός προστατευόμενων περιοχών και ζώνης προστασίας (αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, εθνικά πάρκα, περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές)
- ηη)** Ανέγερση, η προσθήκη, η κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα, σε επαφή με όμορα οριοθετημένων ρεμάτων, κατά τις κείμενες διατάξεις,
- θθ)** Ανέγερση η προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα και κατασκευές και εργασίες, σε οικόπεδα η γήπεδα σε επαφή με καθορισμένη οριογραμμή αιγιαλού κατά τις κείμενες διατάξεις
- ιι)** Περιφράξεις γηπέδων με πρόσωπο σε διεθνή, εθνική ή επαρχιακή οδό η σε ρυμοτομούμενα οικόπεδα
- ιαια)** Εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων.

β) Κατηγορία 2:

- αα)** Ανέγερση κτιρίου σε οικόπεδο εντός οικισμού προ του 1923, χωρίς εγκεκριμένα όρια
- ββ)** Νομιμοποιήσεις κτιρίων και κατασκευών, στις περιπτώσεις όπου απαιτείται αυτοψία, προ της έκδοσης της αδείας, από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

- γγ) Ανέγερση, η προσθήκη, η κατασκευές και εργασίες, σε οικόπεδα ή γήπεδα, που από γενικές ή ειδικές διατάξεις, προβλέπεται αυτοψία από την αρμόδια ΥΔΟΜ
- γ) Κατηγορία 3:
- αα) Ανέγερση κτιρίου σε εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή, επιφάνειας έως 1000 τ.μ. δόμησης για ειδικά κτίρια και έως 2000 τ.μ. δόμησης για κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία
 - ββ) Ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή, στην οποία υφίσταται κτηματογράφηση και εγκεκριμένο ΓΠΣ η ΣΧΟΟΑΠ σε άρτιο κατά κανόνα
 - γγ) Ανέγερση κτιρίου, σε οικόπεδο εντός οριοθετημένου οικισμού με το π.δ. 24-4-1985 (Δ' 181), για κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικία
 - δδ) Προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση κατοικίας.
 - εε) Προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση ειδικού κτιρίου, εφ' όσον η προσθήκη δεν υπερβαίνει το 50% της υπάρχουσας δόμησης
 - στστ) Αλλαγές χρήσης κτιρίων, ή αυτοτελών οριζοντίων η καθέτων ιδιοκτησιών, που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές
 - ζζ) Κατασκευή πισίνας, εφόσον δεν καλύπτεται από τις περιπτώσεις της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.
 - ηη) Τοίχοι αντιστήριξης, περιτοιχίσεις και περιφράξεις, που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και με την επιφύλαξη των περιπτώσεων της κατηγορίας 1.
 - θθ) Εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, προκατασκευασμένων δεξαμενών ύδατος, δεξαμενές λυμάτων.

Άρθρο 37.

Έκδοση Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας

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

Το έντυπο της έγκρισης με τον σχετικό αριθμό, δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

Άρθρο 38.

Διαδικασία ελέγχου Οικοδομικής Άδειας

1. Ο έλεγχος των στοιχείων της οικοδομικής άδειας, όπου απαιτείται, διενεργείται από εξουσιοδοτημένους, από τον Προϊστάμενο της Υ.ΔΟΜ, υπαλλήλους μηχανικούς Π.Ε. ή Τ.Ε.
2. Οι οικοδομικές άδειες ανάλογα με την κατηγορία στην οποία ανήκουν χορηγούνται ως εξής:
 - α) Οι άδειες που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης της Κατηγορίας 1 , εκδίδονται μετά από έλεγχο της αρμόδιας ΥΔΟΜ, εντός αποκλειστικής προθεσμίας ενός μηνός από την ηλεκτρονική υποβολή της αιτήσεως, με όλες τις απαιτούμενες μελέτες και τα αναγκαία στοιχεία.

Η ανωτέρω προθεσμία, μπορεί να παραταθεί έως έναν επιπλέον μήνα, με απόφαση του διευθυντή της ΥΔΟΜ, μετά από επαρκή και τεκμηριωμένη αιτιολόγηση, που θα αποστέλλεται στον αιτούντα και στον εξουσιοδοτημένο μηχανικό του και θα κοινοποιείται στην Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης .

Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, υποβάλλει ηλεκτρονικά τον φάκελο με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, μελέτες και στοιχεία.

Ο έλεγχος της Υπηρεσίας διενεργείται επί της πληρότητας των υποβαλλομένων δικαιολογητικών του άρθρου 40, επί του τοπογραφικού και του διαγράμματος κάλυψης. Η οικοδομική άδεια ελέγχεται από την ηλεκτρονική υποβολή των απαιτούμενων μελετών και δικαιολογητικών ως εξής:

- αα) Ο έλεγχος ως προς την πληρότητα των υποβαλλομένων δικαιολογητικών , μελετών και στοιχείων διενεργείται εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών
- ββ) Ο έλεγχος του τοπογραφικού διαγράμματος, διενεργείται εντός πέντε (5) ημερών και αφορά πλήρη και λεπτομερή έλεγχο, ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών, καθώς και τον έλεγχο όλων των στοιχείων που περιλαμβάνονται σε αυτό.

Οι κύριοι ή οι έχοντες νόμιμο δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής αδειάς, δηλώνουν ενυπογράφως στο τοπογραφικό διάγραμμα και ευθύνονται για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων των οικοπέδων τους και για την ύπαρξη και την αιτία του δικαιώματός τους να ζητήσουν την έκδοση της οικοδομικής άδειας .

Στην περίπτωση διαπίστωσης από την ΥΔΟΜ ελλείψεων ή λαθών στο τοπογραφικό διάγραμμα, ενημερώνεται ο ιδιοκτήτης, καθώς και ο μελετητής μηχανικός μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβούν στις απαραίτητες συμπληρώσεις – διορθώσεις εντός προθεσμίας δύο μηνών, άλλως η υποβαλλόμενη αίτηση με τον συνημμένο φάκελο με τις μελέτες και τα στοιχεία τίθεται στο αρχείο της υπηρεσίας. Το χρονικό διάστημα από την ημερομηνία ανάρτησης των παρατηρήσεων της ΥΔΟΜ, έως την ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων συμπλήρωσης των ελλείψεων από τον μηχανικό, δεν προσμετράται στις προθεσμίες της παραγράφου 2 του άρθρου 38.

- γγ)** Μετά την ολοκλήρωση της ανωτέρω διαδικασίας και εντός διαστήματος δεκαπέντε (15) ημερών διενεργείται ο έλεγχος του διαγράμματος κάλυψης, καθώς και των αποδεικτικών καταβολής των οφειλόμενων εισφορών του έργου, υπέρ του Δημοσίου και ΕΦΚΑ για την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

Το διάγραμμα κάλυψης, ελέγχεται ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών, καθώς και ως προς τους υπολογισμούς που αναγράφονται σε αυτό.

Στην περίπτωση διαπίστωσης από την ΥΔΟΜ, ελλείψεων ή λαθών στο διάγραμμα κάλυψης, ενημερώνεται ο ιδιοκτήτης, καθώς και ο μελετητής μηχανικός μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβούν στις απαραίτητες συμπληρώσεις – διορθώσεις εντός προθεσμίας τριών μηνών, άλλως η υποβαλλόμενη αίτηση με τον συνημμένο φάκελο τίθεται στο αρχείο της υπηρεσίας. Το χρονικό διάστημα από την ημερομηνία ανάρτησης των παρατηρήσεων της ΥΔΟΜ έως την ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων συμπλήρωσης των ελλείψεων από τον μηχανικό, δεν προσμετράται στις προθεσμίες της παραγράφου 2 του άρθρου 38.

Μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου από την αρμόδια Υπηρεσία, χορηγείται ηλεκτρονικά αριθμός οικοδομικής άδειας, η πράξη δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

- β)** Οι άδειες που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης της Κατηγορίας 2 χορηγούνται μετά από έλεγχο της αρμόδιας ΥΔΟΜ εντός αποκλειστικής προθεσμίας δύο μηνών από την ηλεκτρονική υποβολή της αιτήσεως με τις απαιτούμενες μελέτες και τα δικαιολογητικά ως εξής:

Η ανωτέρω προθεσμία μπορεί να παραταθεί έως έναν επιπλέον μήνα, με απόφαση του διευθυντή της ΥΔΟΜ, μετά από επαρκή και τεκμηριωμένη αιτιολόγηση, που θα αποστέλλεται στον αιτούντα και στον μηχανικό του και θα κοινοποιείται στην Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης

Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, υποβάλλει ηλεκτρονικά τον φάκελο με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, μελέτες και στοιχεία.

Ο έλεγχος της Υπηρεσίας, διενεργείται επί της πληρότητας των υποβαλλομένων δικαιολογητικών του άρθρου 40, επί του τοπογραφικού και του διαγράμματος κάλυψης, και μετά από την πραγματοποίηση της απαιτούμενης αυτοψίας

Μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου από την αρμόδια Υπηρεσία χορηγείται ηλεκτρονικά αριθμός οικοδομικής άδειας, η πράξη δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

- γ) Οι άδειες που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης της κατηγορίας 3, εκδίδονται αυτόματα μετά , από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, και τις αναγκαίες μελέτες .που προβλέπονται στο άρθρο 40.

Εντός διαστήματος τριών ημερών από την έκδοση της ως άνω οικοδομικής άδειας διενεργείται από την ΥΔΟΜ, ο έλεγχος των απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου. υπέρ του Δημοσίου, Δήμου ,ΕΦΚΑ .κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 38.

Μεταξύ των υποβαλλομένων ηλεκτρονικά στοιχείων , συμπεριλαμβάνεται υποχρεωτικά, έγγραφη βεβαίωση της αρμόδιας ΥΔΟΜ, 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 10 ημερών από την υποβολή της σχετικής αιτήσεως και δεν απαιτείται στις περιπτώσεις που έχει προηγηθεί η έκδοση προέγκρισης.

Ο αριθμός οικοδομικής άδειας που εκδίδεται ηλεκτρονικά , δημοσιεύεται αμελλητί στο διαδίκτυο, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

Η αρμόδια ΥΔΟΜ, διενεργεί υποχρεωτικά δειγματοληπτικό έλεγχο επί της νομιμότητας των υποβαλλόμενων μελετών και στοιχείων, σε ποσοστό τουλάχιστον 30% των οικοδομικών αδειών που χορηγούνται με την ανωτέρω διαδικασία. Ο υποχρεωτικός δειγματοληπτικός έλεγχος, θα διενεργείται ανά εξάμηνο για τις άδειες του παρελθόντος εξαμήνου

Υποχρεωτικός έλεγχος διενεργείται επίσης, σε περίπτωση καταγγελίας για τη νομιμότητα της εκδοθείσας άδειας ,ανεξαρτήτως του τρόπου εκδόσεως αυτής .

Με Υπουργική Απόφαση που εκδίδεται εντός δύο μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία διενέργειας του δειγματοληπτικού ελέγχου.

3. Εάν ο εξουσιοδοτημένος για τον έλεγχο υπάλληλος, , δεν εκδώσει την οικοδομική άδεια κατά τα οριζόμενα ανωτέρω , ανάλογα με την κατηγορία που

εμπίπτει ο τρόπος έκδοσης της οικοδομικής άδειας του άρθρου 36, ελέγχεται πειθαρχικά, από το αρμόδιο Εποπτικό Συμβούλιο, του άρθρου 156 του ν. 4389/2016, στο οποίο διαβιβάζεται ο φάκελος με ευθύνη του Διευθυντή της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ.

Άρθρο 39.

Προδιαγραφές σύνταξης Τοπογραφικού Διαγράμματος και Διαγράμματος Κάλυψης

1. **α)** Το τοπογραφικό διάγραμμα, επιπλέον των όσων ορίζονται με τις ισχύουσες διατάξεις, περιλαμβάνει και:
 - αα)** εξάρτηση των κορυφών της ιδιοκτησίας από το ισχύον κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο,
 - ββ)** περίγραμμα του προς οικοδόμηση έργου μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων,
 - γγ)** πλήρη φωτογραφική αποτύπωση,
 - δδ)** υψομετρική αποτύπωση,
 - εε)** βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου για την οριστική στάθμη του κρασπέδου (βεβαίωση υψομέτρου), όπου απαιτείται.
- β)**
 - αα)** Όπου από τη δημοσίευση του Ν.4178/2013 και εφεξής προβλέπεται η σύνταξη Τοπογραφικού νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα, όπως αυτό ορίζεται στην παραγράφο 4 του άρθρου 83
 - ββ)** Ορίζεται αποδεκτή απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου/γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013 ημερομηνία δημοσίευσης του ν.4178/2013 και βάσει του οποίου εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη ,σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83 ως εξής:
 - ββ1)** Για οικόπεδα/γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού η αποδεκτή απόκλιση ορίζεται σε ποσοστό $\pm 5\%$.
 - ββ2)** Για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα/γήπεδα η αποδεκτή απόκλιση ορίζεται σε ποσοστό $\pm 10\%$.
 - γγ)** Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων/γηπέδων που έχουν συμπεριληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες εν γένει, οι οποίες είναι εντός της

αποκλίσεως του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.

2. 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.
- β) Τους υπολογισμούς της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης κάλυψης και δόμησης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, τον πραγματοποιούμενο όγκο του κτιρίου, τον συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης, τις πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και τον υπολογισμό των αναγκών σε χώρους στάθμευσης.
- γ) Τα περιγράμματα όλων 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, του ύψους κ.λπ. του κτιρίου.

Σε περιπτώσεις προσθήκης, περιέχονται και τα παλαιά κτίσματα με όλα τα παραπάνω 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) Την 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.

Στην περίπτωση που απαιτείται γνωμοδότηση ή έγκριση άλλων οργάνων ή φορέων, το διάγραμμα δόμησης πρέπει να περιλαμβάνει και τις προδιαγραφές που τίθενται από αυτούς.

1. Άρθρο 40.

Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της Οικοδομικής Άδειας

1. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας υποβάλλονται στο ηλεκτρονικό σύστημα, τα ακόλουθα 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. Όπου απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής προσκομίζεται και βεβαίωση περί μη υποβολής ένστασης ή η απόφαση του ΠΕ.Σ.Α.
 - 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 πυροπροστασίας, όπου απαιτείται
 - ιβ) Μελέτη καυσίμου αερίου, εγκεκριμένη από την αρμόδια εταιρεία παροχής αερίου
 - ιγ) Σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται κατά τα οριζόμενα στο π.δ. 305/1996 (α' 212).
 - ιδ) Συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 1221/ 1981 (Α' 292), και πιστοποιητικό μεταγραφής της στο υποθηκοφυλακείο ή καταχώρισης της στο κτηματολογικό γραφείο. Σε περίπτωση εξαγοράς, αντί της συμβολαιογραφικής δήλωσης υποβάλλεται αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς,
 - ιε) Αιτιολογική έκθεση της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του ν. 1577/1985 (Α' 210),
 - ιστ) Αποδεικτικά κατάθεσης των απαιτούμενων εισφορών του ιδιοκτήτη του έργου, υπέρ του Δημοσίου, ΕΦΚΑ, Δήμου .

- ιη)** Αντίγραφο απόδειξης παροχής υπηρεσιών /τιμολόγιο που αφορά την καταβολή της συμφωνηθείσας αμοιβής των μελετητών μηχανικών καθώς και το ΦΕΜ αυτής.

Κάθε άλλη διάταξη η οποία ορίζει την υποβολή άλλων δικαιολογητικών καταργείται διά του παρόντος άρθρου.

Στην περίπτωση που έχει εκδοθεί προέγκριση οικοδομικής άδειας, δεν απαιτείται εκ νέου η προσκόμιση των δικαιολογητικών που υποβλήθηκαν για την έκδοση αυτής.

2. Δικαιολογητικά άδειας κατεδάφισης:

- α)** Τοπογραφικό διάγραμμα με ένδειξη της θέσης του κατεδαφιστέου κτιρίου ή της κατασκευής και φωτογραφίες όλων των όψεων του προς κατεδάφιση κτίσματος,
- β)** Περίγραμμα κάτοψης σε κλίμακα τουλάχιστον 1:100 του κατεδαφιστέου κτιρίου και των περί αυτό κτισμάτων,
- γ)** Σχηματικές τομές του κτιρίου,
- δ)** Διάγραμμα κάλυψης μόνο στην περίπτωση που τα κτίσματα του οικοπέδου / γηπέδου δεν κατεδαφίζονται ολοσχερώς,
- ε)** Τεχνική έκθεση της παρ.6 του άρθρου 11 της Υπουργικής Απόφασης με αριθ.οικ.31245/22.5.1993 (Β' 451) με τις συνοδές της μελέτες,
- στ)** Άδεια που χορηγεί η Αστυνομική αρχή στην περίπτωση που η κατεδάφιση θα γίνει με εκρηκτικά.
- ζ)** Σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται κατά τα οριζόμενα στο π.δ. 305/1996 (Α' 212).
- η)** Αποδεικτικά κατάθεσης των οφειλόμενων εισφορών του έργου υπέρ του Δημοσίου και ΙΚΑ, για την έκδοση της άδειας.
- θ)** σχέδιο διαχείρισης αποβλήτων η αδρανών υλικών
- ι)** Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται. Επίσης υποβάλλεται, όπου απαιτείται, γνωμοδότηση του ΣΑ (Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής) ή απόφαση του ΠΕ.Σ.Α..

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

- 3. Δεν απαιτείται για την έκδοση προέγκρισης ή οικοδομικής άδειας, η εκ νέου έκδοση εγκρίσεων άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, σε περίπτωση που οι εν λόγω εγκρίσεις έχουν χορηγηθεί και ληφθεί υπόψη στο πλαίσιο έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για την έκδοση υπουργικών αποφάσεων κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων των νόμων 1650/1986 και 4014/2011, εφόσον οι**

όροι αυτοί βρίσκονται σε ισχύ. Στην περίπτωση αυτή, υποβάλλονται και λαμβάνονται υπόψη ως δικαιολογητικά οι αρχικές εγκρίσεις.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τον έλεγχο των στοιχείων και τις απαιτούμενες εγκρίσεις για την εφαρμογή του παρόντος.
5. Για την έγκριση παρεκκλίσεων από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης περιοχών, όπου αυτές προβλέπονται στις κείμενες διατάξεις, υποβάλλονται στην αρμόδια ΥΔΟΜ τα προβλεπόμενα κατά περίπτωση στοιχεία και δικαιολογητικά. Η ΥΔΟΜ μετά τον έλεγχο αυτών, εισηγείται στην αρμόδια υπηρεσία για τη χορήγηση της παρέκκλισης, εντός είκοσι (20) ημερών.
6. Για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών και εγκαταστάσεων, επιτρέπεται η εκ των υστέρων έγκριση χορήγησης παρέκκλισης, εφ' όσον πληρούνται, κατά τον χρόνο υποβολής του αιτήματος παρέκκλισης, οι προϋποθέσεις χορήγησής της. Σε κάθε περίπτωση, η διοίκηση δε δεσμεύεται για την εκ των υστέρων χορήγηση παρέκκλισης, ιδιαίτερα, εφ' όσον αυτή δεν αιτιολογείται επαρκώς.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζονται η διαδικασία, οι όροι, τα δικαιολογητικά, το έντυπο εισήγησης, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα για τη χορήγηση παρεκκλίσεων.

Άρθρο 41.

Δικαιολογητικά για την χορήγηση της Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας

1. Τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται για την 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 (δασαρχείου, Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής κ.λπ.) όπου αυτές απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις, κατά περίπτωση.
 - γ) Τεχνική Έκθεση Μηχανικού
 - δ) Βεβαίωση περί υποβολής δήλωσης στο κτηματολόγιο ή πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου ή απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος η ελλείψει αυτού, τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής αδείας ή της άδειας δόμησης ή του προσαρτώμενου σε δικαιοπραξία.
 - ε) Φωτογραφίες του ακινήτου.

στ) Αντίγραφο της Οικοδομικής αδείας ή της άδειας δόμησης του κτιρίου.

Σε περίπτωση κτισμάτων ή διηρημένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν υπαχθεί σε οποιοδήποτε νόμο εξαίρεσης από την κατεδάφιση ή τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαιρέτων κατασκευών, κατατίθεται βεβαίωση εξαίρεσης ή περαίωσης από την αρμόδια αρχή που εξέδωσε την πράξη ή την αρμόδια ΥΔΟΜ ή βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τ.Ε.Ε. ή βεβαίωση εξόφλησης του 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, εφ' όσον οι εργασίες πραγματοποιούνται σε κοινόχρηστους χώρους (ακάλυπτοι χώροι οικοπέδου ή γηπέδου) ή κοινόκτητα τμήματα του κτιρίου (όψεις, φέρων οργανισμός, δώμα, στέγη κ.λπ.)
- 2.** Για τις εργασίες που δυνάμει ειδικότερων διατάξεων ή κανονιστικών πράξεων εκδίδεται Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας, κατατίθενται συμπληρωματικά των προβλεπόμενων στην παράγραφο 1, τα δικαιολογητικά που ορίζονται για κάθε περίπτωση.
- 3.** Επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας, σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα, κατά τις κείμενες διατάξεις, καθώς και σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων τα οποία έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης, ή έχουν υπαχθεί σε οποιοδήποτε νόμο εξαίρεσης από την κατεδάφιση, ή τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαιρέτων κατασκευών εφόσον :
- α)** δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις,
- β)** τα οικοπέδα, τα γήπεδα ή τα κτίσματα στα όποια εκτελούνται δεν βρίσκονται: σε δάσος, σε ρέμα, στον αιγιαλό ή στην 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, σε ρυμοτομούμενα κτίρια, παρά το όριο διεθνών, εθνικών, επαρχιακών, δημοτικών ή κοινοτικών οδών εντός ζώνης πλάτους 50% των οριζόμενων από τη νομοθεσία περί ασφαλείας της υπεραστικής συγκοινωνίας.
- 4.** Επιτρέπεται σε ρυμοτομούμενα κτίρια μόνο η εκτέλεση των εργασιών που προβλέπονται στις περιπτώσεις η', ιγ', ιθ' και κα' της παραγράφου 2 του άρθρου 29.

Άρθρο 42.

**Ισχύς, Αναθεώρηση και Ενημέρωση Οικοδομικών Αδειών και
Προεγκρίσεων και Εγκρίσεων Μικρής Κλίμακας και Γνωστοποίησης
Πρόσθετων Εργασιών**

1. Η προέγκριση οικοδομικής άδειας ισχύει για ένα (1) έτος για κτίρια συνολικής επιφανείας έως και πέντε χιλιάδες (5000) τ.μ. και για δύο (2) έτη για κτίρια συνολικής επιφανείας άνω των πέντε χιλιάδων (5000) τ.μ.
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 5.000 τετραγωνικών μέτρων, ισχύουν για έξι (6) χρόνια, ενώ οι άδειες κατεδαφίσεων, εκσκαφών, επιχώσεων, διαμορφώσεων και κοπής δέντρων, ισχύουν για ένα (1) έτος από τη χορήγησή τους.

Οι άδειες νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών, στις οποίες δεν προβλέπεται η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, στερούνται χρόνου ισχύος μετά τη χορήγησή τους

3. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας αναθεωρείται ύστερα από αίτηση του δικαιούχου μέσα στο χρόνο ισχύος της, αν τροποποιηθούν δικαιολογητικά στοιχεία ή διαγράμματα που έχει εγκρίνει η Υ.ΔΟΜ
4. Αν τροποποιηθούν διαγράμματα ή αρχιτεκτονική μελέτη, ή μεταβληθούν ριζικά οι λοιπές μελέτες, ή αν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς, η προέγκριση και η οικοδομική άδεια αναθεωρούνται μέσα στο χρόνο ισχύος τους.
5. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και κατόπιν αυτοψίας από την αρμόδια ΥΔΟΜ :
 - α) Για τέσσερα έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της πράξης αναθεώρησης, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας δεν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου.
 - β) Για τέσσερα έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το 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 το 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 εφ' όσον ο ιδιοκτήτης και ο επιβλέπων μηχανικός του έργου, υποβάλλουν υπογεγραμμένο χρονοδιάγραμμα προόδου της εκτέλεσης του έργου στην αρμόδια ΥΔΟΜ. Στην περίπτωση μεταβολής του χρονοδιαγράμματος, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να ενημερώσει εγγράφως την ΥΔΟΜ και τον αρμόδιο επιβλέποντα μηχανικό πριν οποιαδήποτε έναρξη – συνέχιση των εργασιών.

- δ) Η ισχύς των εγκρίσεων εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, διαρκεί ένα (1) έτος από την έκδοσή τους, με δυνατότητα αναθεώρησης του χρόνου ισχύος τους κατά ένα (1) έτος.
- ε) Η ισχύς των αδειών κατεδάφισης, εκσκαφών, επιχώσεων, διαμορφώσεων, διαρκεί ένα (1) έτος.

6. Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, κατά την παρ. 4 του άρθρου 28, απαιτείται κατά την διαδικασία εκτέλεσης εργασιών οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ , για την εκτέλεση πρόσθετης εργασίας, ή προσθήκης κατ' επέκταση, ή καθ' ύψος της εκδοθείσας άδειας, 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 το χρόνο υποβολής της άδειας αναθεώρησης.

Η δήλωση γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, υπογράφεται από τον κύριο του έργου και συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντα μηχανικού.

Η γνωστοποίηση αυτή, υποβάλλεται ηλεκτρονικά και καταχωρείται στον ηλεκτρονικό φάκελο της άδειας πριν την έναρξη των εργασιών αυτών.

Στην γνωστοποίηση αναφέρονται όλες οι πρόσθετες εργασίες που εκτελούνται και εντός διαστήματος δυο 2 μηνών, υποβάλλεται πλήρης συμπληρωματική μελέτη.

Σε κάθε περίπτωση, η μελέτη αυτή, οφείλει να κατατίθεται πριν την ημερομηνία αυτοψίας, από τον ελεγκτή μηχανικό που προβλέπεται από την διαδικασία ελέγχου εφαρμογής Οικοδομικών αδειών του άρθρου 45.

Εάν δεν υποβληθεί εγκαίρως η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών , οι πρόσθετες αυτές εργασίες θα καταγράφονται ως αυθαίρετες ή ως πολεοδομικές παραβάσεις, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία υπάγονται και θα επιβάλλεται διακοπή οικοδομικών εργασιών.

- 7. Άδειες δόμησης και εγκρίσεις δόμησης οι οποίες έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4030/11, αναθεωρούνται ως προς το χρόνο ισχύος, χωρίς εργασίες, με τις προϊσχύουσες διατάξεις του ν. 4030/11. Σε περίπτωση εκτέλεσης πρόσθετων οικοδομικών εργασιών, οι προαναφερόμενες άδειες αναθεωρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.
- 8. Οι ιδιοκτήτες οφείλουν να αποπερατώνουν τις όψεις του κτιρίου:
 - α) εντός 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, ιστορικούς τόπους.

- β)** εντός έξι 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 μηνών από τη λήξη της προθεσμίας του προαναφερόμενου χρόνου των έξι 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, παραβόπανο 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 και
- γγ)** έχει κατασκευαστική δομή η οποία να 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 σχετικό θέμα για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης, καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

- 9.** Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται κατά το χρόνο ισχύος της, αν 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, φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου.

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

Αν υποβληθεί δήλωση παραίτησης του επιβλέποντος μηχανικού, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση με τις εκτελεσθείσες εργασίες, διακόπτονται αμέσως οι οικοδομικές εργασίες και η συνέχισή τους επιτρέπεται μόνο μετά την αναθεώρηση της 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 εάν 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. Για τις περιπτώσεις που δεν είναι απαραίτητη η αναθεώρηση, αλλά μόνο η ενημέρωση του φακέλου της άδειας, δεν απαιτούνται πρόσθετες οικονομικές επιβαρύνσεις.

10. Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας, ανεξάρτητα από τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, πραγματοποιείται στις ακόλουθες περιπτώσεις:
 - α) Αλλαγή ονόματος ιδιοκτήτη.
 - β) Τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης και υπό την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα.
 - γ) Μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 10 εκατοστά όσον αφορά το κτίσμα ή μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 20 εκατοστά όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου.
11. Μετά την έκδοση της αναθεώρησης, η αρχική οικοδομική άδεια και οποιοσδήποτε προγενέστερες αναθεωρήσεις, δεν έχουν ισχύ ως προς τα μεταβαλλόμενα στοιχεία.
12. Αν οι οικοδομικές εργασίες διακοπούν χωρίς υπαιτιότητα του δικαιούχου της άδειας είτε κατά το χρόνο αρχικής ισχύος της άδειας είτε κατά το χρόνο ισχύος της μετά από αναθεώρηση, η ισχύς της άδειας δόμησης παρατείνεται αναλόγως, με απόφαση του Γ.Γ .Αποκεντρωμένης Διοίκησης μετά από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, στο οποίο έχει εισηγηθεί η αρμόδια ΥΔΟΜ.
13. Σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης ή οικοδομικής αδειας 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 παραγράφου 6.

Άρθρο 43.

Εκτέλεση Οικοδομικών Αδειών

1. Η έναρξη οικοδομικών εργασιών για τις οποίες απαιτείται οικοδομική άδεια είναι δυνατή, με τη λήψη του αριθμού αδείας.
2. Κατ' εξαίρεση, οι άδειες κατεδάφισης των κτιρίων, δεν εκτελούνται πριν να συμπληρωθούν είκοσι ημέρες από την ανάρτηση τους στο διαδίκτυο, που συνοδεύεται από φωτογραφίες του προς κατεδάφιση κτιρίου και συνοπτική περιγραφή αυτού.
3. Με την έκδοση της οικοδομικής άδειας από το ηλεκτρονικό σύστημα και τη λήψη αριθμού αδείας, ενημερώνεται ηλεκτρονικά.
 - α) Η οικεία Επιθεώρηση Εργασίας, για το σχέδιο και το φάκελο ασφάλειας και υγείας του έργου όπου απαιτείται.
 - β) Το οικείο Αστυνομικό Τμήμα.
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 εκούσα Αρχή, τα στοιχεία των μελετητών και των επιβλεπόντων μηχανικών, καθώς και στοιχεία επικοινωνίας τους. Η πινακίδα ελάχιστων διαστάσεων 0.50X0.70 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 01.03.2012. Οι έλεγχοι διενεργούνται από διαφορετικούς κάθε φορά Ελεγκτές Δόμησης, με αυτοψία και έλεγχο της εφαρμογής των μελετών, βάσει των οποίων 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 στην τήρηση του ξυλοτύπου, του βάθους θεμελίωσης, της θέσης του κτιρίου στο οικοπέδο ή στο γήπεδο, των πλαγίων αποστάσεων και των διαστάσεων του κτιρίου
 - β) Ενδιάμεσος: Αμέσως μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της εξωτερικής τοιχοποιίας. Ο έλεγχος αφορά στις 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, τις διαστάσεις των εξωστών.
 - γ) Τελικός: Μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου. Ο έλεγχος αφορά στις εξωτερικές διαστάσεις, τις όψεις, το ύψος της στέγης και το συνολικό ύψος, τις διαστάσεις των ημιυπαίθριων χώρων και των εξωστών, τις τελικές στάθμες ορόφων, την διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου (υποχρεωτική φύτευση, προκήπιο, 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 και τις προβλεπόμενες εγκαταστάσεις.

Για τις περιπτώσεις προσθηκών κατ' επέκταση, επιβεβαιώνεται επιπλέον και η αποτύπωση του υφισταμένου 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 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 I και της κατηγορίας II του άρθρου 156 του ν. 4389/16, σε:

αα) Εργασίες επισκευής σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης τους.

ββ) Εργασίες δόμησης που απαιτούνται σε περίπτωση αλλαγής χρήσης κτιρίου, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης του.

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

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

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

στστ) Εργασίες κατασκευής έργων αντιστήριξης, διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου, κατασκευής κολυμβητικών δεξαμενών και υδάτινων επιφανειών, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους.

ζζ) Εργασίες κατασκευής δεξαμενών αποθήκευσης νερού, 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 1 έναν ελεγκτή και ένας τελικός που διενεργείται από 1 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 ΙΙΙ, του άρθρου 156 του ν. 4389/2016, σε:
 - αα)** Νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους.
 - ββ)** Προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, όταν η συνολική επιφάνεια της προσθήκης είναι μεγαλύτερη των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους.

Για την εφαρμογή της ανωτέρω κατηγοριοποίησης, ως συνολική επιφάνεια νοείται το σύνολο των επιφανειών του κτιρίου, προσμετρούμενων ή μη στο συντελεστή δόμησης, περιλαμβανομένων και των χώρων της πιλοτής, των υπογείων και των ημιυπαίθριων.

Σε περίπτωση που με την ίδια άδεια δόμησης, προβλέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων σε απόσταση μεταξύ τους, τα οποία δεν ανεγείρονται ταυτόχρονα, καθώς επίσης, και όταν ένα κτίριο αποτελείται από περισσότερα ανεξάρτητα τμήματα, τα οποία δεν ανεγείρονται ταυτόχρονα, απαιτείται κάθε φορά έλεγχος από διαφορετικό Ελεγκτή Δόμησης και αντιμετωπίζονται ως αυτοτελή έργα ως προς την κατηγορία του έργου. Εφόσον τα παραπάνω κτίρια ή τμήματα κτιρίου ανεγείρονται ταυτόχρονα, είναι δυνατό ο έλεγχος κάθε σταδίου να διενεργηθεί άπαξ από τον ίδιο Ελεγκτή Δόμησης

Ο τελικός έλεγχος, σε κτίρια ιδιωτικά ή δημόσια, 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, στις χρήσεις: εκπαίδευσης, συνάθροισης κοινού (μουσεία, χώροι συναυλιών, αίθουσες δικαστηρίων, κλειστοί χώροι αθλητικών συγκεντρώσεων, κινηματογράφοι, θέατρα, κέντρα διασκέδασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων), υγείας και κοινωνικής πρόνοιας (νοσοκομεία, κλινικές, κέντρα υγείας, ψυχιατρεία, ιδρύματα ατόμων με αναπηρία, ιδρύματα χρονίως πασχόντων, οίκοι ευγηρίας, βρεφικοί και παιδικοί σταθμοί), καταστήματα σωματισμού, κύρια και σύνθετα τουριστικά καταλύματα, εμπορίου (αυτοτελή κτίρια για εμπορικά κέντρα, αγορές και υπεραγορές), γραφεία δημόσιων υπηρεσιών και τοπικής αυτοδιοίκησης, βιβλιοθήκες, βιομηχανίες, βιοτεχνίες και πρατήρια υγρών καυσίμων, εκκλησιαστικά κτίρια.

Η παραπάνω ρύθμιση δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις των εργασιών της Κατηγορίας Α' πλην της περιπτώσεως 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, κλιματισμού.
- γγ)** Η μη διέλευση δικτύων/εγκαταστάσεων από/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 γενικός επιβλέπων μηχανικός βάσει της οικοδομικής άδειας, υποχρεούται να ενημερώνει δέκα ημέρες πριν την ολοκλήρωση κάθε σταδίου την Υ.ΔΟΜ. Οι έλεγχοι διενεργούνται το αργότερο μέσα σε πέντε ημέρες, από την ορισθείσα ημερομηνία ολοκλήρωσης κάθε σταδίου.
2. Η Υ.ΔΟΜ. ελέγχει τα στοιχεία του αιτήματος και ενημερώνει ηλεκτρονικά την Διεύθυνση Ελέγχου Δόμησης της οικείας Περιφέρειας - Περιφερειακό Παρατηρητήριο, το οποίο ορίζει αυθημερόν με ηλεκτρονική κλήρωση από το Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης, τους Ελεγκτές Δόμησης για κάθε κατηγορία έργων και σύμφωνα με τα νόμιμα επαγγελματικά δικαιώματα εκπόνησης μελετών και διενέργειας επιβλέψεων. και τους ενημερώνει σχετικά, καθώς και τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα.
3. Οι έλεγχοι κάθε σταδίου, σε όλες τις περιπτώσεις, διενεργούνται από διαφορετικούς κάθε φορά Ελεγκτές Δόμησης. με την παρουσία των επιβλεπόντων μηχανικών
4. Η επιλογή των Ελεγκτών Δόμησης, γίνεται με κριτήριο την απόσταση από το έργο. Αρχικά επιλέγονται Ελεγκτές Δόμησης, οι οποίοι έχουν επαγγελματική έδρα εντός των ορίων της Περιφερειακής Ενότητας που βρίσκεται το έργο. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει διαθέσιμος Ελεγκτής Δόμησης στο Μητρώο, εντός των ορίων της οικείας Περιφερειακής Ενότητας, τότε επιλέγεται Ελεγκτής Δόμησης με επαγγελματική έδρα εντός της οικείας Περιφέρειας και εάν δεν υπάρχει, εντός των ορίων της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

5. Σε περίπτωση όπου 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 που βρίσκεται το έργο.
6. Κατά την ηλεκτρονική κλήρωση οι Ελεγκτές Δόμησης που έχουν ήδη κληρωθεί δεν συμμετέχουν στις επόμενες κληρώσεις μέχρι όλοι οι Ελεγκτές να διεξάγουν τον ίδιο αριθμό ελέγχων.
7. **α)** Η ως άνω 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 εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών 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 επόμενης παραγράφου.
γ) Η περίπτωση της άρνησης του ορισμού από τον Ελεγκτή Δόμησης, λόγω της απόστασης από το έργο δεν προσμετράται για τη διαγραφή του Ελεγκτή Δόμησης από το Μητρώο, μετά όμως από επαρκή αιτιολόγηση της άρνησης. Σε περιπτώσεις όπου η απόσταση είναι μεγαλύτερη από εκατό (100) χιλιόμετρα καθώς και σε περιπτώσεις νήσων, η άρνηση ορισμού θεωρείται επαρκώς αιτιολογημένη.
8. Σε περίπτωση που οι Ελεγκτές Δόμησης αποδεχθούν τον ορισμό τους, η ως άνω αρμόδια υπηρεσία ενημερώνει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών και ηλεκτρονικά την οικεία ΥΔΟΜ, 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 των Ελεγκτών Δόμησης

1. Μετά τη διενέργεια του επιτόπιου ελέγχου, συντάσσεται από τους Ελεγκτές Δόμησης το σχετικό Πόρισμα Ελέγχου. Το Πόρισμα των Ελεγκτών Δόμησης, επέχει θέση έκθεσης αυτοψίας και απαιτείται σαφής διατύπωση του αποτελέσματος του ελέγχου, δηλαδή αποτυπώνονται τόσο οι τυχόν παραβάσεις όσο και η έλλειψη οποιασδήποτε παράβασης.

- α)** Εάν δεν διαπιστωθούν παραβάσεις, το Πόρισμα συντάσσεται από τους Ελεγκτές Δόμησης εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών και αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην οικεία ΥΔΟΜ, η οποία ενημερώνει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών, τον κύριο του έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό. Στην περίπτωση τελικού ελέγχου, η ΥΔΟΜ εκδίδει εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.), σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 55, που αποστέλλεται στον κύριο του έργου και στον γενικό επιβλέποντα μηχανικό.
- β)** Εάν διαπιστωθούν παραβάσεις, το Πόρισμα συντάσσεται από τους Ελεγκτές Δόμησης εντός διαστήματος δύο (2) εργασίμων ημερών και αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην οικεία ΥΔΟΜ και στο τοπικό Παρατηρητήριο, το οποίο επιβάλλει τις προβλεπόμενες κυρώσεις σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις και με την επιφύλαξη των κατωτέρω παραγράφων:
- αα)** Εάν 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. Εάν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η οικεία ΥΔΟΜ επιβάλλει μόνο τη διακοπή εργασιών.
- ββ)** Εάν διαπιστωθούν παραβάσεις για τις οποίες τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου, τίθεται προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών ώστε 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. 1577/85). Εάν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η οικεία ΥΔΟΜ επιβάλλει κυρώσεις σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις
- γγ)** Εάν 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 θα καταγράφονται ως αυθαίρετες ή ως πολεοδομικές παραβάσεις ανάλογα την κατηγορία στην οποία υπάγονται και οι εργασίες θα διακόπτονται μέχρι την έκδοση της 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 και η άσκηση του καθήκοντος του Ελεγκτή Δόμησης πλημμελής και επισύρει τις σχετικές κυρώσεις σύμφωνα με το άρθρο 18 του ν. 4030/2012.
- 2.** Στην περίπτωση που διαπιστώνονται παραβάσεις, αντίγραφο της πράξης διακοπής εργασιών, στο οποίο επισυνάπτεται το Πόρισμα 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 τοιχοκολλήσει την ίδια ημέρα την πράξη διακοπής εργασιών της ΥΔΟΜ και το πόρισμα των Ελεγκτών Δόμησης στο δημοτικό κατάστημα και να τα διατηρήσει για διάστημα είκοσι (20) ημερών.
3. Για τη συνέχιση των οικοδομικών εργασιών, μετά τη διακοπή αυτών, απαιτείται νέος έλεγχος από διαφορετικούς Ελεγκτές Δόμησης και εφόσον διαπιστωθεί ότι οι παραβάσεις έχουν αρθεί (μετά από αναθεώρηση, ενημέρωση ή κατεδάφιση) εκδίδεται σχετική πράξη της ΥΔΟΜ, εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από την παραλαβή του νέου Πορίσματος του Ελεγκτή Δόμησης, στο οποίο βεβαιώνεται η άρση των παραβάσεων που οδήγησαν στην διακοπή.
4. Σε περίπτωση διαφωνίας των Ελεγκτών Δόμησης αιτιολογείται ο λόγος διαφωνίας και αδυναμίας σύνταξης πορίσματος, δεν καταβάλλεται αποζημίωση και το Περιφερειακό Παρατηρητήριο αναθέτει σε νέους Ελεγκτές Δόμησης την διενέργεια του ελέγχου και ταυτοχρόνως ενημερώνει την αρμόδια Υ.Δ.Ο.Μ. για τυχόν ενέργειες της.
5. Σε περίπτωση που 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 57, λαμβάνοντας υπόψη και το γεγονός της διαπίστωσης ή μη παραβάσεων.
- Σε περιπτώσεις έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή/και για έργα που άπτονται ειδικού ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης τότε η ως άνω διαδικασία ελέγχου γίνεται από ειδική επιτροπή που αποτελείται από Δύο (2) Ελεγκτές Δόμησης όπως ανωτέρω, έναν εκπρόσωπο του Τοπικού Παρατηρητηρίου και έναν μηχανικό της αρμόδιας Υ.Δ.Ο.Μ.
6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η αποζημίωση των Ελεγκτών Δόμησης ανά έλεγχο και ανά κατηγορία έργου καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 47.

Αποπεράτωση έργου και σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας

Μετά την τελευταία αυτοψία από ελεγκτή δόμησης και αφού εκδοθεί το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α) από ενεργειακό επιθεωρητή εφόσον απαιτείται βάσει του ν.4122/2013, εκδίδεται από την Υ.ΔΟΜ. το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) και ενημερώνεται ηλεκτρονικά το τοπικό Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και ο κύριος του έργου για να διατυπώσει τυχόν αντιρρήσεις.

Μετά την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής, για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη αίτηση στην Υ.ΔΟΜ., η οποία ελέγχει τα αποδεικτικά καταβολής των οφειλόμενων εισφορών υπέρ του Δημοσίου και ΕΦΚΑ και θεωρεί την οικοδομική άδεια.

Η οικοδομή ή τμήμα της με αυτοτελή λειτουργία, θεωρούνται περατωμένα, αν υπολείπονται εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.

Θεώρηση της οικοδομικής άδειας μπορεί να γίνει και για περατωμένο τμήμα της οικοδομής, εφόσον αποτελείται από χώρους με αυτοτελή λειτουργία.

Μετά τη θεώρησή της για σύνδεση με τα δίκτυα, η οικοδομική άδεια παύει να ισχύει για το τμήμα το οποίο αποπερατώθηκε.

Άρθρο 48.

Κυρώσεις

1. Κύρωση επιβάλλεται εφόσον:

- α)** 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 και/ή η κύρωση της απαγόρευσης επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από 1 έως 12 μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.
- β)** 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 ο ίδιος είχε προηγουμένως ενημερώσει εγγράφως την αρμόδια υπηρεσία δόμησης και το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος για τις σχετικές παραβάσεις των οικοδομικών εργασιών.
3. Οι παραπάνω κυρώσεις επιβάλλονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση του εποπτικού συμβουλίου του άρθρου 156 ΤΟΥ 4389/16, με βάση τη διαδικασία που προβλέπεται στην παράγραφο 6 του παρόντος άρθρου, καταγράφονται στο μητρώο του άρθρου 49 και κοινοποιούνται στις Υ.ΔΟΜ., οι οποίες τηρούν μητρώο των μηχανικών, στους οποίους επιβάλλονται οι ποινές της παρούσας παραγράφου και μεριμνούν για την εκτέλεση 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 ισχύει μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 (Α' 60), τα όρια των κυρώσεων διπλασιάζονται.
5. Σε περίπτωση περαιτέρω υποτροπής οι παραπάνω κυρώσεις είναι οριστικές.
6. Οι αρμόδιοι ελεγκτές δόμησης και οι υπάλληλοι των υπηρεσιών δόμησης, υποχρεούνται αμελλητί να ενημερώσουν εγγράφως το αρμόδιο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) του άρθρου 20 του παρόντος, μόλις διαπιστώσουν την τέλεση παραβάσεων της παρούσας παραγράφου. Το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. αφού εξετάσει την υπόθεση, βεβαιώνει τις παραβάσεις και διαβιβάζει τον σχετικό φάκελο προς το εποπτικό συμβούλιο του άρθρου 156 του ν.4389/2016, προκειμένου αυτό να εισηγηθεί την επιβολή διοικητικών κυρώσεων.

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

7. Για μικρές παραβάσεις στη δόμηση, λαμβανομένων υπόψη των ειδικότερων συνθηκών τέλεσης της πράξης, των συνεπειών αυτής και του βαθμού του πταίσματος του μηχανικού, δύναται να επιβάλλεται σε βάρος του μηχανικού αντί των κυρώσεων της παραγράφου 1 του παρόντος, 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 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 συμμετέχουν στο Μητρώο της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου παρέχονται από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας μέσω του Μητρώου Μελών και του Βιβλίου Τεχνικών Επωνυμιών που αυτό τηρεί. Οι προϋποθέσεις άσκησης του επαγγέλματος που ισχύουν στα ανωτέρω Μητρώα εφαρμόζονται αυτόματα στην δυνατότητα υποβολής μελετών και διενέργειας επιβλέψεων στο πλαίσιο του παρόντος νόμου. Το ΥΠΕΝ στο πλαίσιο του παρόντος νόμου μπορεί να επιβάλει επιπρόσθετους περιορισμούς στην συμμετοχή στο Μητρώο
3. Το ΤΕΕ θα παρέχει δημόσια πρόσβαση, με τα στοιχεία των μηχανικών. Αυτό περιλαμβάνει τον τίτλο σπουδών, την ειδικότητα, την άδεια άσκησης και τα ειδικά επαγγελματικά δικαιώματα. Επιπλέον θα παρέχεται στο ΥΠΕΝ εξατομικευμένη πρόσβαση στον προσωπικό φάκελο των μητρώων μετά από αίτημα.
4. Οι μελετητές μηχανικοί ευθύνονται για την εκπόνηση όλων των επί μέρους μελετών σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Για τις οικοδομικές άδειες 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.
5. Οι επιβλέποντες μηχανικοί ευθύνονται ανά τομέα επίβλεψης:

α) Για 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) Για την ενημέρωση της Υ.ΔΟΜ. για τον ορισμό της ημερομηνίας ελέγχου.

γ) Για τη συμπλήρωση των προβλεπόμενων στοιχείων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου σύμφωνα με τα άρθρα 52-61 του παρόντος, σύμφωνα με τα επαγγελματικά τους δικαιώματα.

Άρθρο 50.

Μεταβατικές διατάξεις

Έως την λειτουργία των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του άρθρου 33 και την έκδοση της προβλεπόμενης στην παράγραφο 1 Υπουργικής Απόφασης, η έκδοση των οικοδομικών αδειών όπως αυτή ρυθμίζεται στα άρθρα 36 , 37, 40 θα γίνεται σύμφωνα με την διαδικασία η οποία ρυθμίζεται από τα άρθρα 1-8 του ν. 4030/2011.

Άρθρο 51.

Καταργούμενες διατάξεις

Με τη δημοσίευση του παρόντος και υπό την επιφύλαξη του άρθρου 50 καταργούνται τα άρθρα 1 έως και 8 του ν. 4030/2011, πλην της παραγράφου 6 του άρθρου 2^α του ν.4030/2011, το οποίο εξακολουθεί να ισχύει. Καταργείται επίσης το άρθρο 20 παρ. 5 του ν. 4258/2014, το άρθρο 4 του ν. 4067/2014.

ΤΜΗΜΑ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

Άρθρο 52.

Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου - Σκοπός

1. Σκοπός της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου, είναι η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης του κτιρίου, των αδειών του, η παρακολούθηση των μεταβολών του και κατά τη διάρκεια του χρόνου ζωής του, ο έλεγχος αυτών.
2. Στις διατάξεις του παρόντος άρθρου, υπάγονται όλα τα κτίρια, που έχουν ανεγερθεί ή ανεγείρονται με βάση οικοδομική άδεια, καθώς και τα κτίρια για τα οποία επιτρέπεται η διενέργεια εμπραγμάτων δικαιοπραξιών κατά το άρθρο 82 του παρόντος.

Άρθρο 53.

Ορισμοί

1. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου: ο φάκελος που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία του κτιρίου, που περιγράφονται στον παρόντα νόμο και με ειδική αναφορά στα κτηματολογικά στοιχεία του οικοπέδου ή γηπέδου. Ο φάκελος συντάσσεται από τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς κατά την παρ.4 του παρόντος άρθρου. Αντίγραφο του φακέλου φυλάσσεται σε ειδικό χώρο εντός του κτιρίου με ευθύνη του ιδιοκτήτη.
2. Ηλεκτρονικό Μητρώο: το Μητρώο στο οποίο τηρούνται στοιχεία σχετικά με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου, τους κυρίους του έργου, τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς, τα πιστοποιητικά ελέγχου και το πιστοποιητικό πληρότητας. Το Ηλεκτρονικό Μητρώο τηρείται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και συνδέεται με τη βάση δεδομένων της Ε.Κ.Χ.Α.
3. Πιστοποιητικό Πληρότητας: το πιστοποιητικό που εκδίδεται από τους εξουσιοδοτημένους για την τήρηση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου μηχανικούς, στο οποίο βεβαιώνεται από αυτούς, με δήλωσή τους, η συμπλήρωση των στοιχείων που περιλαμβάνονται σε αυτό. Το πιστοποιητικό εκδίδεται για κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία, φέρει μοναδικό αριθμό, που δίνεται από το Ηλεκτρονικό Μητρώο το οποίο τηρείται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και αναγράφει τον ΚΑΕΚ του οικοπέδου ή γηπέδου.

4. Εξουσιοδοτημένος μηχανικός: ο μηχανικός που ορίζεται από τους κυρίους του έργου και είναι αρμόδιος για την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας κατά τις κείμενες διατάξεις.
5. Εξουσιοδοτημένος μηχανικός δύναται να είναι και ο κύριος ή συγκύριος του έργου, εφόσον είναι μηχανικός αρμόδιος για την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας.

Άρθρο 54.

Συμπλήρωση ηλεκτρονικής ταυτότητας - Έκδοση Πιστοποιητικών

1. Για όλα τα κτίρια τηρείται υποχρεωτικά η « Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου», η οποία περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:
 - α) Το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου, με τις τυχόν αναθεωρήσεις της
 - β) Τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια
 - γ) το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού,
 - δ) το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφ' όσον υπάρχει
 - ε) δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων
 - στ) τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν το κτίριο στην πραγματική κατάσταση, στον βαθμό που δεν προκύπτουν από τα (α), (β), (ε)
 - ζ) το δελτίο δομικής τρωτότητας και η μελέτη στατικής επάρκειας, εφ' όσον απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 99
 - η) τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφ' όσον απαιτούνται.
 - θ) πιστοποιητικό πληρότητας της ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου.
2. Όλα τα απαιτούμενα στοιχεία για την ταυτότητα κτιρίου και για τον έλεγχο δόμησης συμπληρώνονται σε ειδικό έντυπο που τηρείται σε ηλεκτρονική μορφή, από τους επιβλέποντες μηχανικούς κατά τις διατάξεις του άρθρου 49 του παρόντος και από τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς κατά τις διατάξεις του άρθρου 53 .
3. Συμπλήρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του κτιρίου θα γίνεται μετά την οποιαδήποτε/ παρέμβαση/τροποποίηση γίνεται στο κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία.
4. Ο έλεγχος και η καταγραφή των στοιχείων της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου δύναται να πραγματοποιείται και ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη

ιδιοκτησία με γεωχωρική αναφορά. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται η μορφή και τα έντυπα τα οποία οφείλει να συμπληρώσει ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός.

5. Μετά 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.
6. Τα απαιτούμενα στοιχεία υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα των αυθαιρέτων καταχωρούνται μετά από αίτηση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού στο ηλεκτρονικό σύστημα της ταυτότητας του κτιρίου και δεν απαιτείται υποβολή επιπλέον στοιχείων νομιμότητας και σχεδίων των κτιρίων.

Άρθρο 55.

Διαδικασία Έναρξης και Ενημέρωσης

1. Κατηγορίες κτιρίων:
 - α) Κατηγορία I:

Στην κατηγορία αυτή υπάγονται:

Κτίρια που ανήκουν στο Δημόσιο ΟΤΑ και ΝΠΔΔ καθώς και αυτά που στεγάζουν υπηρεσίες του Δημοσίου, των ΟΤΑ και ΝΠΔΔ.
 - β) Κατηγορία II:

Στην κατηγορία αυτή υπάγονται όλες οι υπόλοιπες κατηγορίες κτηρίων ανεξαρτήτως χρήσεων.
2. Προθεσμία υποβολής ταυτότητας κτιρίου:

Για τα κτίρια της Κατηγορίας I, η υποβολή της ταυτότητας κτιρίου γίνεται εντός τριών (3) ετών από την ημερομηνία ισχύος του παρόντος.

Για τα κτίρια της Κατηγορίας II, η υποβολή της ταυτότητας κτιρίου γίνεται εντός πέντε (5) ετών από την ημερομηνία ισχύος του παρόντος.

Για κτίριο ή δομικό έργο που εμπίπτει σε περισσότερες της μιας κατηγορίας, όταν η ηλεκτρονική ταυτότητα συντάσσεται για το σύνολο του κτιρίου, ακολουθείται η δυσμενέστερη προθεσμία. Σε περίπτωση σύνταξης ταυτότητας ανά διηρημένη ιδιοκτησία, ακολουθείται η κατά περίπτωση οριζόμενη προθεσμία.
3. 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. Σε περίπτωση όπου έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, ο αρμόδιος μηχανικός για το σύνολο

του κτιρίου δύναται να ορίζεται μετά από απόφαση της πλειοψηφίας των κοινωνών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφокτησίας άλλως με απλή πλειοψηφία.

4. Το τοπικό Παρατηρητήριο , δύναται να προβαίνει σε έλεγχο των στοιχείων που υποβλήθηκαν, αντιπαραβάλλοντας αυτά, με τα υποβαλλόμενα στοιχεία κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας , καθώς και με τα στοιχεία του πορίσματος των ελεγκτών δόμησης. Μετά την υποβολή της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου, η ενημέρωση της ταυτότητας κτιρίου πραγματοποιείται υποχρεωτικώς, ύστερα από την εκτέλεση οποιαδήποτε εργασίας στο κτίριο, ή στην διηρημένη ιδιοκτησία του, για την οποία απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας από δημόσια αρχή.
5. Η υποβολή των στοιχείων ενημέρωσης και η αίτηση για την έκδοση πιστοποιητικού κτιρίου ή διηρημένης ιδιοκτησίας, διενεργείται από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό, για λογαριασμό του εντολέα του. Για την ηλεκτρονική συμπλήρωση των στοιχείων, απαιτείται μοναδικός ειδικός κωδικός, ο οποίος εκδίδεται μετά από αίτηση από το τοπικό Παρατηρητήριο ή τον εξουσιοδοτούμενο για την διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος μετά από αίτηση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού .

Εφόσον συμπληρωθούν από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό, τα στοιχεία του Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου (Π.Π.Τ.Κ.) και εκδοθούν τα σχετικά πιστοποιητικά, εκδίδεται κωδικός ιδιοκτησίας και αποστέλλεται ηλεκτρονικά προς τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό και τον αναφερόμενο στην αίτηση ιδιοκτήτη του κτιρίου ή και της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης).

Η έκδοση των σχετικών πιστοποιητικών, δύναται να πραγματοποιείται και από τα Κέντρα Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π.) ή τον εξουσιοδοτημένο για την διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος, μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη.

6. 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.
7. Μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του κτιρίου και την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) από το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, υπόχρεοι ενημέρωσης της ταυτότητας κτιρίου είναι ο εκάστοτε κύριος του κτιρίου.

Άρθρο 56.

Περιοδικότητα επανελέγχου Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου

Για όλα τα κτήρια ανεξαρτήτως της κατηγορίας, του άρθρου 55, στην οποία εμπίπτουν, ο κατά την παρ.4 του άρθρου 53 εξουσιοδοτημένος μηχανικός επισπεύδει με μέριμνά του τη διαδικασία επανελέγχου των στοιχείων της ηλεκτρονικής ταυτότητα του κτιρίου κάθε πέντε (5) χρόνια από την ημερομηνία υποβολής της.

Άρθρο 57.

Έλεγχος στοιχείων Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου

1. Το αρμόδιο τοπικό Παρατηρητήριο ,πραγματοποιεί δειγματοληπτικούς ελέγχους ετησίως, σε ποσοστό τουλάχιστον 3% των κτιρίων που λαμβάνουν ηλεκτρονική ταυτότητα.
2. Ο έλεγχος συνίσταται στην επιβεβαίωση της ορθής συμπλήρωσης όλων των απαιτούμενων στοιχείων που περιγράφονται στα Έντυπα, το περιεχόμενο των οποίων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 58.

Προδιαγραφές και υπόχρεοι τήρησης

1. Το έντυπο ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου καθώς και το πιστοποιητικό πληρότητας της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου, κατά τις διατάξεις των άρθρων του άρθρου 3 και 4 του ν. 3843/2010, του άρθρου 23 του ν.4014/2011, του άρθρου 3 του ν.4178/2013 και του άρθρου 83 του παρόντος, όπως εκάστοτε ισχύουν, τα οποία αποστέλλονται στο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, τηρούνται από αυτό σε ηλεκτρονική μορφή και αποτελούν στοιχεία ελέγχου
2. Όλες οι σχετικές διατάξεις που ισχύουν για την δημοσιοποίηση, την διάθεση, την προσάρτηση σε δικαιοπραξίες και διοικητικές διαδικασίες των οικοδομικών αδειών και των εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας εφαρμόζονται αναλόγως και για το πιστοποιητικό πληρότητας της ταυτότητας του κτιρίου.

Άρθρο 59.

Έντυπα

1. Σε κάθε περίπτωση που απαιτείται άδεια από δημόσια αρχή για εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, με τις οποίες μεταβάλλονται πολεοδομικά και κτιριολογικά μεγέθη (προσθήκη, επέκταση κ.α.) των υπαρχόντων κτιρίων, για τον έλεγχο και την καταγραφή των στοιχείων, συμπληρώνονται τα στοιχεία ειδικού Εντύπου.
2. Σε κάθε περίπτωση όπου απαιτείται η συμπλήρωση βεβαιώσεως της παρ.1 του άρθρου 83 του παρόντος για τον έλεγχο των στοιχείων, συμπληρώνονται τα στοιχεία στο ως άνω έντυπο. Η συμπλήρωση και ο έλεγχος των στοιχείων δύναται να πραγματοποιείται και ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Το σχετικό απόσπασμα της ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου και το πιστοποιητικό πληρότητάς της, αντικαθιστά και συμπεριλαμβάνει τη βεβαίωση που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 83 του παρόντος σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της διάταξης αυτής.
3. Για κάθε κατάρτιση δημοσίας σύμβασης έργων, μελετών και υπηρεσιών των ν.4412/2016 «Δημόσιες Συμβάσεις Έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών, ν.3669/2008 «Κύρωση της κωδικοποίησης της νομοθεσίας κατασκευής δημοσίων έργων (Α' 116) και ν. 4281/2014 «Μέτρα στήριξης και ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας, οργανωτικά θέματα Υπουργείου Οικονομικών και άλλες διατάξεις.» (Α' 160) (άρθρα 199 περ. ΣΤ' και 201) που έχει ως αντικείμενο ακίνητο με κτίσματα, απαιτείται προηγουμένως και η συμπλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου, κατά τις διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 60.

Κυρώσεις

Σε περίπτωση όπου κατά την 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) αναστολή άδειας άσκησης επαγγέλματος για διάστημα από δύο (2) έως είκοσι τέσσερις (24) μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

Η κύρωση επιβάλλεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατόπιν εισήγησης του Εποπτικού Συμβουλίου του άρθρου 18 του Ν. 4030/2011.

Για όλες τις παραπάνω περιπτώσεις παραβάσεων, 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 «Για την προστασία του περιβάλλοντος» (Α' 160), όπως εκάστοτε ισχύει, τα όρια των κυρώσεων διπλασιάζονται.

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

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

Άρθρο 61.

Έλεγχος και καταγραφή δόμησης

1. Τα κεντρικά υπολογιστικά συστήματα της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του παρόντος, της Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε., της ΔΕΗ ΑΕ και της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (ΓΓΠΣ) διασυνδέονται μόνιμα για την παροχή αμοιβαίας δυνατότητας άμεσης πρόσβασης στα στοιχεία των ηλεκτρονικών αρχείων που τηρούν και ανταλλαγής δεδομένων με μέσα ηλεκτρονικής αποθήκευσης, κατ' εξαίρεση των οριζομένων στις διατάξεις του Ν-2472/97 για την προστασία του ατόμου από την επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα (Α' 50).
2. Σε περίπτωση όπου από τους σχετικούς ελέγχους διασύνδεσης των ανωτέρω βάσεων δεδομένων προκύπτει ότι δεν τηρήθηκαν οι διατάξεις και οι προθεσμίες αρχικής συμπλήρωσης ενημέρωσης και περιοδικής συμπλήρωσης της ταυτότητας του κτιρίου, αμελλητί ενημερώνεται η αρμόδια ΥΔΟΜ και το Τοπικό Παρατηρητήριο για τον έλεγχο και την καταγραφή τυχόν αυθαιρέτων κατασκευών. Πέραν της διαπίστωσης αυθαιρέτων κατασκευών για την έλλειψη συμπλήρωσης της ταυτότητας του κτιρίου επιβάλλεται πρόστιμο από τον Ειδικό Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Ειδικώς για τα κτίρια ευρισκόμενα σε εκτός σχεδίου περιοχή για την έλλειψη συμπλήρωσης ταυτότητας του κτιρίου 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

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ορίζεται η ημερομηνία για την έναρξη της ηλεκτρονικής εφαρμογής των διαδικασιών του παρόντος.

Με 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, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα που αφορά το άρθρο 61 του παρόντος.

Μέχρι την έκδοση απόφασης της ως άνω παραγράφου αναστέλλεται η ισχύς των ρυθμίσεων των άρθρων 52 -61.

Άρθρο 63.

Καταργούμενες διατάξεις

Με τη δημοσίευση του παρόντος καταργούνται τη παράγραφος 6 και 7 του ν. 4164/2013, άρθρου 16, το άρθρο 3 του ν.3843/2010, καθώς και τα άρθρα 38, 39, 46 του ν. 4178/2013.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

ΕΛΕΓΧΟΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ

Άρθρο 64.

Ορισμοί

Για την εφαρμογή του παρόντος:

- α) **«Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα Δήμου»:** είναι η ηλεκτρονική βάση στην οποία κάθε Δήμος καταγράφει και ενημερώνει το σύνολο των στοιχείων του ισχύοντος και υπό εκπόνηση χωρικού σχεδιασμού, καθώς και τους κοινόχρηστους ή αδόμητους χώρους αυτού, με σκοπό την άμεση και πλήρη πρόσβαση κάθε ενδιαφερόμενου στα ως άνω στοιχεία και πληροφορίες και την δυνατότητα εποπτείας και επίστευσης του σχεδιασμού.
- β) **«Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων» («Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.»):** είναι το ηλεκτρονικό σύστημα στο οποίο καταγράφονται, αφενός μεν το σύνολο των εκδοθέντων και εκδοθησομένων Τίτλων Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης από βαρυνόμενα ακίνητα και κάθε εκτελεστός τίτλος οφειλόμενης αποζημίωσης, αφετέρου δε το σύνολο των εκδοθησομένων Τίτλων Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου από ωφελούμενα ακίνητα, ώστε να υλοποιούνται οι διαδικασίες που καθορίζονται από την Διεύθυνση «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού - Περιφερειακό Παρατηρητήριο» του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
- γ) **«Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης» («Μ.Σ.Δ.»):** είναι η αφαίρεση Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.) από βαρυνόμενο ακίνητο και η προσθήκη αυτού σε ωφελούμενο ακίνητο.
- δ) **«Τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης» («Τίτλος Μ.Σ.Δ.»):** είναι ο τίτλος που χορηγείται στον κύριο βαρυνόμενου ακινήτου, ενσωματώνοντας το εγκριθέν δικαίωμα για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.
- ε) **«Τίτλος Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» («Τίτλος Ε.Π.Ι.»):** είναι ο τίτλος που χορηγείται στον κύριο ωφελούμενου ακινήτου, για την εξασφάλιση περιβαλλοντικού ισοζυγίου, δια της αντιστοίχισής του με Τίτλο Μ.Σ.Δ., μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.
- στ) **«Βαρυνόμενο ακίνητο»:** είναι το ακίνητο για το οποίο δύναται να εκδοθεί Τίτλος Μ.Σ.Δ.

- ζ) **«Ωφελούμενο ακίνητο»:** είναι το ακίνητο στο οποίο δύναται να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ., καθώς και αυτό για το οποίο δύναται να εκδοθεί Τίτλος Ε.Π.Ι.
- η) **«Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης» («Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.»):** είναι η προσθήκη Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο με την έκδοση Τίτλου Μ.Σ.Δ.
- θ) **«Πραγματοποίηση Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» («Πραγματοποίηση Ε.Π.Ι.»):** είναι η διατήρηση εντός Π.Α.Ε.Σ. ή η εξασφάλιση υπερβάλλοντος Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο, λόγω εισφοράς στο Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο, με την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι.
- ι) **«Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή» («Ζ.Υ.Σ.»):** είναι η ζώνη, όπου επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., από βαρυνόμενα σε ωφελούμενα ακίνητα.
- ια) **«Περιοχή Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή» («Π.Α.Ε.Σ.»):** είναι η περιοχή, όπου μετά την λήξη της δυνατότητας υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος, καταγράφεται η συγκέντρωση αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 (Α' 174) και του άρθρου 96 του παρόντος. Σε αυτήν, εξετάζεται η δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης των ως άνω αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης από την κατεδάφιση, κατόπιν έκδοσης Τίτλου Ε.Π.Ι. και αντιστοίχισής του με Τίτλο Μ.Σ.Δ., μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. και εφαρμόζονται δράσεις προς αποκατάσταση του Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου.

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 το σύνολο των στοιχείων της χωρικής του ταυτότητας, καθώς και τους κοινόχρηστους ή αδόμετους 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, τα εγκεκριμένα όρια οικισμών που υφίστανται πριν από την ισχύ του ν.δ. 17-7-1923 (Α' 228) ή

έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων και κάθε άλλη σχετική κανονιστική πράξη.

- β)** Το υπό εκπόνηση πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού με λεπτομερή αναφορά των στοιχείων, χρηματοδότησης, χρονοδιαγραμμάτων, σταδίων σύνταξης, έγκρισης και εφαρμογής αυτών, 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 το σύνολο των περιοχών 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, ιστορικούς τόπους, ιστορικούς διατηρητέους οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, 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 αδόμετους ή κοινόχρηστους χώρους, όπως τους εγκεκριμένους βάσει των ισχυόντων Ρυμοτομικών Σχεδίων ή δεσμευμένους βάσει Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. κ.λπ. 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 τις διατάξεις της παραγράφου 7β του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 (Α' 33).
- 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 της Διεύθυνσης «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 επίστευσή του.
 - 4.** Με Απόφαση που εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας εντός έξι (6) μηνών από την δημοσίευση του παρόντος, καθορίζεται κάθε σχετικό με τη δημιουργία και λειτουργία της ως άνω ηλεκτρονικής βάσης θέμα, 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 και συντονίζει τις διαδικασίες τήρησης των χρονοδιαγραμμάτων σύνταξης, έγκρισης και εφαρμογής του χωρικού σχεδιασμού.
2. Με Απόφαση που εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας εντός έξι (6) μηνών από την δημοσίευση του παρόντος, καθορίζονται:
 - α) Τα χρονοδιαγράμματα σύνταξης, έγκρισης και εφαρμογής των χωροταξικών και πολεοδομικών πλαισίων και σχεδίων του Δήμου, με σκοπό την επίσπευση του σχεδιασμού.
 - β) Η παροχή κινήτρων προς τους Δήμους για την τήρηση των ως άνω χρονοδιαγραμμάτων.
 - γ) Κάθε σχετικό θέμα.

Άρθρο 67.

Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων (Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.)

1. Για την εκπλήρωση και την ταχεία πρόοδο της διαδικασίας περιβαλλοντικής αποκατάστασης, καθώς και ολοκλήρωσης του χωρικού σχεδιασμού, καθορίζεται αποκλειστικά ηλεκτρονική διαδικασία καταγραφής και διαχείρισης Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι., μέσω ηλεκτρονικού συστήματος που ονομάζεται «Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων» («Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.»), ως συνολικής δομής για την παρακολούθηση και διαχείριση του συνόλου των δικαιωμάτων δόμησης και εξασφάλισης Κ.Χ.
2. Σκοπός της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. είναι η αξιοποίηση και διαχείριση δικαιωμάτων δόμησης, για την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και το δημόσιο συμφέρον. Τα δικαιώματα αυτά προκύπτουν μέσα από χωρικές και περιβαλλοντικές ρυθμίσεις, που σκοπό έχουν τη δημιουργία ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων, τη διατήρηση και αποκατάσταση κτιρίων πολιτιστικής κληρονομιάς και την αναβάθμιση πολεοδομικά και περιβαλλοντικά επιβαρυσμένων περιοχών.
3. Η Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ., δημιουργείται ως ψηφιακή εφαρμογή από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με την διαχείρισή της να ασκείται από το «Πράσινο Ταμείο» και την ευθύνη εποπτείας της να ανήκει στην Διεύθυνση «Ελέγχου

Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο».

4. Οι λειτουργίες, της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. είναι:
 - α) Η υποχρεωτική εγγραφή σε ηλεκτρονική βάση των ήδη εκδοθέντων και εκδοθησόμενων Τίτλων Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης («Τίτλων Μ.Σ.Δ.») και των εκδοθησόμενων Τίτλων Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου («Τίτλων Ε.Π.Ι.»).
 - β) Η ηλεκτρονική διεκπεραίωση, με χρήση ειδικών αλγόριθμων, των διαδικασιών αντιστοίχισης των Τίτλων Ε.Π.Ι. με Τίτλους Μ.Σ.Δ., βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, που σχετίζονται, κυρίως με την πολεοδομική ανάγκη διατήρησης Κ.Χ, τον χρόνο έκδοσης Τίτλων Μ.Σ.Δ. κ.λπ.
 - γ) Η ηλεκτρονική διεκπεραίωση των διαδικασιών εξασφάλισης και καταβολής των αποζημιώσεων, για εγκεκριμένους ή δεσμευμένους Κ.Χ., από ίδιους πόρους βάσει κριτηρίων ιεράρχησης.
 - δ) Η δυνατότητα καταβολής αποζημίωσης Τίτλων Μ.Σ.Δ., από ίδιους πόρους βάσει κριτηρίων ιεράρχησης και επιλεξιμότητας.
 - ε) Ο υπολογισμός και η καταβολή προς την Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. της χρηματικής υποχρέωσης που προκύπτει από:
 - αα) Εισφορά Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου, όπως αυτή προβλέπεται από τους Τίτλους Ε.Π.Ι.
 - ββ) Παράβολα και Τέλη Εγγραφής των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι.
5. Στην ηλεκτρονική βάση της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., καταχωρίζονται με γεωχωρική αναφορά, ανά Πολεοδομική Ενότητα, Δήμο, Περιφερειακή Ενότητα και Περιφέρεια, το σύνολο των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι.
6. Στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ., δημιουργούνται ειδικοί ηλεκτρονικοί αλγόριθμοι, διαμέσου των οποίων διεκπεραιώνονται αυτόματα:
 - α) Η αντιστοίχιση των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι. μεταξύ ωφελούμενων και βαρυνόμενων ακινήτων, αντιστοίχως, εντός, του αυτού Δήμου, ή όμορων Δήμων, ή της οικείας Περιφερειακής Ενότητας ή Περιφέρειας, μετά από εφαρμογή κριτηρίων ιεράρχησης.
 - β) Ο υπολογισμός και η καταβολή από ίδιους πόρους της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. της χρηματικής αποζημίωσης προς τους ιδιοκτήτες Τίτλων Μ.Σ.Δ., που δεν επιθυμούν την Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. εντός Ζ.Υ.Σ.
 - γ) Ο υπολογισμός και η καταβολή προς την Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. της χρηματικής υποχρέωσης που προκύπτει από τους Τίτλους Ε.Π.Ι.
 - δ) Ο υπολογισμός των αξιών γης ανά μονάδα επιφάνειας του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου ακινήτου, και ο υπολογισμός της μετατροπής των επιφανειών του Τίτλου Μ.Σ.Δ. σε επιφάνειες του ωφελούμενου ακινήτου.
7. Με Κοινή Απόφαση που εκδίδεται από τους Υπουργούς, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών εντός έξι (6) μηνών από την δημοσίευση του

παρόντος, καθορίζεται κάθε ειδικότερο θέμα σχετικά με την διαδικασία δημιουργίας της ηλεκτρονικής βάσης της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., τον τρόπο και τις διαδικασίες λειτουργίας της, τα κριτήρια ιεράρχησης της παραγράφου 4 και τους ειδικούς αλγόριθμους της παραγράφου 6.

Άρθρο 68.

Τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Τίτλος Μ.Σ.Δ.)

1. Το Δικαίωμα για μεταφορά Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο ενσωματώνεται σε Τίτλο Μ.Σ.Δ. ο οποίος εκδίδεται με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετά από εισήγηση της Διεύθυνσης «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού – Παρατηρητήριο». Την αίτηση για έκδοση Τίτλου Μ.Σ.Δ. υποβάλλει ο κύριος του ακινήτου στην αρμόδια Διεύθυνση, μαζί με τους τίτλους που αποδεικνύουν την κυριότητά του ακινήτου καθώς και τεχνική μελέτη για τον υπολειπόμενο Σ.Δ. του ακινήτου. Με την υποβολή της αιτήσεως από τον κύριο τεκμαίρεται η συναίνεσή του για την έκδοση του Τίτλου.
2. Ο κύριος ακινήτου που είναι βαρυνόμενο, αποκτά Τίτλο Μ.Σ.Δ., που εκδίδεται βάσει της Απόφασης της παραγράφου 1, και αντιστοιχεί στον Σ.Δ. που δεν επιτρέπεται να ανεγερθεί σε αυτό. Ο ως άνω τίτλος δύναται να πραγματοποιηθεί είτε σε ωφελούμενο ακίνητο εντός Ζ.Υ.Σ. του αυτού Δήμου με το βαρυνόμενο, ή σε όμορο Δήμο στις περιπτώσεις βαρυνόμενων ακινήτων των περιπτώσεων β', γ', δ' και ε' της παραγράφου 1 του άρθρου 70, είτε με αποζημίωση από την Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. μετά από αντιστοίχιση του με Τίτλο Ε.Π.Ι. εφόσον αυτό είναι εφικτό εφαρμοζομένων των κριτηρίων ιεράρχησης και επιλεξιμότητας του άρθρου 67.
3. Ο Τίτλος Μ.Σ.Δ. που εκδίδεται με την Απόφαση της παραγράφου 1:
 - α) Είναι ονομαστικός.
 - β) Για την έκδοση του, καταβάλλεται από τον ιδιοκτήτη του βαρυνόμενου ακινήτου Παράβολο εκατό (100,00) ευρώ.
 - γ) Εγγράφεται υποχρεωτικά στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. με την καταβολή Τέλους Εγγραφής δεκαπέντε (15,00) ευρώ και μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο/Κτηματολογικό Γραφείο.
 - δ) Η έκδοση και εγγραφή του, δεν υπόκειται σε οποιονδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή τέλος, δικαίωμα, εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου, των Δήμων, των Περιφερειών, ή οποιουδήποτε τρίτου.
 - ε) Δεν επιτρέπεται να μεταβιβασθεί, εκτός από τις περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής.
4. Σε ρυμοτομούμενα ακίνητα όπου υπάρχουν κτίσματα δεν επιτρέπεται η έκδοση Τίτλου Μ.Σ.Δ., αν δεν έχουν προηγουμένως κατεδαφιστεί τα κτίσματα. Για την

κατεδάφιση προσκομίζεται βεβαίωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., ενώ η έκταση που ρυμοτομείται θεωρείται ότι τίθεται σε κοινή χρήση με την έκδοση του Τίτλου Μ.Σ.Δ.

5. Με την αναφερόμενη στην παράγραφο 1 Απόφαση προσδιορίζονται οι επιφάνειες που μεταφέρονται από το βαρυνόμενο ακίνητο. Οι επιφάνειες αυτές υπολογίζονται με αφαίρεση των επιφανειών των κτισμάτων που διατηρούνται, από τις επιφάνειες που μπορούν να δομηθούν με βάση τον Σ.Δ. ο οποίος ισχύει στην περιοχή όπου βρίσκεται το βαρυνόμενο ακίνητο, χωρίς να υπολογίζονται ως δομήσιμες, επιφάνειες υπογείων χώρων.
6. Με Απόφαση που εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας , εντός έξι (6) μηνών από την δημοσίευση του παρόντος, καθορίζονται:
 - α) Οι προϋποθέσεις και οι ειδικότεροι όροι έκδοσης, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, το περιεχόμενο και η διαδικασία έκδοσης του Τίτλου Μ.Σ.Δ.
 - β) Κάθε σχετικό με τον Τίτλο Μ.Σ.Δ. και την Πραγματοποίησή του θέμα.

Άρθρο 69.

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

1. Ο τίτλος που χορηγείται στον κύριο ωφελούμενου ακινήτου για την εξασφάλιση Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου εκδίδεται με Απόφαση της Διεύθυνσης «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού-Παρατηρητήριο».
2. Ο Τίτλος Ε.Π.Ι.:
 - α) Είναι ονομαστικός.
 - β) Για την έκδοση του, καταβάλλεται από τον ιδιοκτήτη του ωφελούμενου ακινήτου Παράβολο εκατό (100,00) ευρώ.
 - γ) Εγγράφεται υποχρεωτικά στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. με την καταβολή Τέλους Εγγραφής δεκαπέντε (15,00) ευρώ.
 - δ) Η έκδοση και εγγραφή του δεν υπόκειται σε οποιονδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή τέλος, δικαίωμα, εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου, των Δήμων, των Περιφερειών, ή οποιουδήποτε τρίτου.
3. Με Απόφαση που εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας εντός έξι (6) μηνών από την δημοσίευση του παρόντος 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.

Άρθρο 70.

Βαρυνόμενα ακίνητα

1. Βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία δύναται να εκδοθεί Τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι:
 - α) Οι εγκεκριμένοι / δεσμευμένοι Κοινόχρηστοι Χώροι (Κ.Χ.) του άρθρου 32 του ν. 4067/2012 (Α' 79) σε περιοχές Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων και κατά προτεραιότητα αυτοί για τους οποίους έχει επέλθει η αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης τους, είτε μετά από έκδοση σχετικής δικαστικής Απόφασης είτε και βάσει των διατάξεων της παραγράφου 1 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012. Στα ακίνητα αυτά Τίτλος Μ.Σ.Δ. εκδίδεται μόνο για το ρυμοτομούμενο τμήμα, για το οποίο δεν είναι υπόχρεος προς καταβολή της αποζημίωσης ο ίδιος ο κύριος του ακινήτου, όπως το ακίνητο υφίστατο κατά την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι ο κύριος του ακινήτου αποδέχεται αυτό το είδος της αποζημίωσης. Για τα ανωτέρω ακίνητα, η απαλλοτρίωση που κηρύχθηκε με την έγκριση του Σχεδίου Πόλης θεωρείται ότι συντελείται με την έκδοση του Τίτλου Μ.Σ.Δ. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.
 - β) Τα ακίνητα με κτίρια, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί τα ίδια ή η χρήση τους διατηρητέα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 4067/2012, ή του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 ή της παραγράφου 6 του άρθρου 79 του ν.δ. 8/1973 (Α' 124), καθώς και ακίνητα στα οποία, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης β' της παραγράφου 5 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012, ή της περίπτωσης β' της παραγράφου 4 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985, έχουν επιβληθεί όροι και περιορισμοί δόμησης για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων.
 - γ) Τα ακίνητα με οικοδομήματα τα οποία έχουν χαρακτηριστεί μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α' 153).
 - δ) Οι εγκεκριμένοι / δεσμευμένοι Χώροι Κοινοφελών Χρήσεων (ΚΦ.Χ.), οι οποίοι περιέχουν οικοδομήματα που έχουν χαρακτηριστεί ως μνημεία.
 - ε) Τα ακίνητα εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού, τα οποία χαρακτηρίζονται, σύμφωνα με τις 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 Σ.Δ. ή στα οποία απαγορεύεται τελείως η δόμηση.
2. Τα ακίνητα που αναφέρονται στις περιπτώσεις β', γ' και ε' της παραγράφου 1, δεν θεωρούνται βαρυνόμενα, εφόσον έχουν χαρακτηριστεί Κοινοφελείς Χώροι

(ΚΦ.Χ.) ή είναι χώροι λατρείας οποιουδήποτε δόγματος ή ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ.

3. Επιτρέπεται η μεταφορά ολόκληρου του Σ.Δ. των ακινήτων που αναφέρονται στις περιπτώσεις β', γ', δ' και ε' της παραγράφου 1, εφόσον ο κύριος παραχωρήσει την κυριότητα στο Δημόσιο ή στον οικείο Δήμο, χωρίς άλλο αντάλλαγμα και εκδοθεί σχετική Απόφαση αποδοχής της παραχώρησης από τον αντίστοιχο φορέα και σύμφωνη γνώμη του Κ.Ε.Σ.Α. Η παραχώρηση αυτή δεν υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης ή σε οποιονδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή άλλο τέλος, δικαίωμα, εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου, των Δήμων, των Περιφερειών, ή οποιουδήποτε τρίτου.
4. Στις περιπτώσεις γ' και ε' της παραγράφου 1, η Απόφαση με την οποία εγκρίνεται η έκδοση Τίτλου Μ.Σ.Δ. καθώς και ο τίτλος αυτός, περιλαμβάνουν και το ρυμοτομούμενο τμήμα, δομημένο ή μη, του διατηρητέου ακινήτου.
5. Ο Σ.Δ. που μεταφέρεται, αφαιρείται οριστικά από το βαρυνόμενο ακίνητο. Η ρύθμιση αυτή ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του κυρίου του ακινήτου και το συνοδεύει ακόμα και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης κυριότητας σε αυτό.

Άρθρο 71.

Ωφελούμενα ακίνητα

Ωφελούμενα ακίνητα είναι αυτά που:

- α) Βρίσκονται εντός Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.) και καθίστανται ωφελούμενα, κατόπιν Πραγματοποίησης Τίτλου Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενα ακίνητα.
- β) Ανήκουν στην κατηγορία 5 (του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 ή του άρθρου 96 του παρόντος) και στα οποία έχουν συντελεσθεί αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης και για τα οποία έχει τηρηθεί η διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 73. Στα ακίνητα αυτά δύναται να διατηρηθεί ο υπερβάλλον Σ.Δ. μέσω της έκδοσης Τίτλου Ε.Π.Ι. και της αντιστοίχισης του με Τίτλο Μ.Σ.Δ. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.
- γ) Εντάσσονται στις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και για τα οποία, ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) της αύξησης του επιτρεπόμενου Σ.Δ., εξασφαλίζεται μέσω της έκδοσης Τίτλου Ε.Π.Ι. και της αντιστοίχισης του με Τίτλο Μ.Σ.Δ. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.
- δ) Οικόπεδα ή γήπεδα με αποκλίσεις του εμβαδού, όπως αυτό καταμετρήθηκε σε Τοπογραφικό Διάγραμμα (Τ.Δ.) με εξάρτηση από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων (Ε.Γ.Σ.Α. 1987) σε σχέση με το αναγραφόμενο στο Τ.Δ. που έχει

συνταχθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και βάσει του οποίου εκδόθηκε Οικοδομική Άδεια (Ο.Α.) ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, μεγαλύτερες των προβλεπόμενων στις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του ν. 4178/2013 ή της παραγράφου β, ββ1 του άρθρου 39, \pm πέντε τοις εκατό ($\pm 5\%$) για τα οικόπεδα και \pm δέκα τοις εκατό ($\pm 10\%$) για τα γήπεδα, και έως ποσοστού \pm δέκα τοις εκατό ($\pm 10\%$) για τα οικόπεδα και \pm είκοσι τοις εκατό ($\pm 20\%$) για τα γήπεδα. Σε αυτές τις περιπτώσεις, οι εμβαδομετρήσεις οικοπέδων/γηπέδων που έχουν συμπεριληφθεί σε διοικητικές πράξεις και εμπράγματα δικαιοπράξεις θεωρούνται αποδεκτές δια της καταβολής εισφοράς για την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και της αντιστοίχισης του με Τίτλο Μ.Σ.Δ., μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.

- ε) Ανήκουν στο Δημόσιο και για τα οποία μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, υποβάλλεται αίτηση για έγκριση Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) βάσει των διατάξεων του ν. 3986/2011 (Α' 152), και για τα οποία ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του επιτρεπόμενου βάσει των ισχυουσών διατάξεων Σ.Δ., εξασφαλίζεται μέσω της έκδοσης Τίτλου Ε.Π.Ι. και της αντιστοίχισης του με Τίτλο Μ.Σ.Δ., μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.

Άρθρο 72.

Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.)

1. Η μεταφορά του Σ.Δ. πραγματοποιείται αποκλειστικά από βαρυνόμενο ακίνητο σε ωφελούμενο ακίνητο, που βρίσκεται μέσα σε Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.), μετά από τον υπολογισμό των αξιών γης, ανά μονάδα επιφάνειας του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου ακινήτου, και τον υπολογισμό της μετατροπής των επιφανειών του Τίτλου Μ.Σ.Δ. σε επιφάνειες του ωφελούμενου ακινήτου μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.
2. Οι Ζ.Υ.Σ. εγκρίνονται με π.δ. με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Δ.Π.Σ.) και κίνηση της διαδικασίας επίσπευσης από τον οικείο Δήμο, ή σύνολο όμορων Δήμων ή την Περιφέρεια, και γνώμη των οικείων Δημοτικών ή Περιφερειακών Συμβουλίων και του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Για τις Ζ.Υ.Σ. εκπονείται Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.).

Ειδικά, στις μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης, αρμόδια κεντρικά όργανα για την γνώμη του προηγούμενου εδαφίου είναι η Διεύθυνση Μητροπολιτικού Σχεδιασμού και το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού.
3. Οι Ζ.Υ.Σ. καθορίζονται επίσης στο πλαίσιο εκπόνησης Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (Τ.Χ.Σ.).

4. Το χωρικό πεδίο της ειδικής πολεοδομικής μελέτης Ζ.Υ.Σ. καθορίζεται ως το σύνολο της έκτασης κάθε Δήμου, ή και των όμορων Δήμων ή και της οικείας Περιφερειακής Ενότητας ή Περιφέρειας, βάσει πολεοδομικών κριτηρίων.
5. Η έγκριση Ζ.Υ.Σ., δύναται να γίνεται σε συνδυασμό με την διαδικασία έγκρισης Π.Α.Ε.Σ., εφόσον αφορούν τον αυτό Δήμο ή σύνολο όμορων Δήμων, ή και την αυτή Περιφερειακή Ενότητα ή Περιφέρεια, ώστε οι σχετικές μελέτες, π.δ. και λοιπές διοικητικές πράξεις, να είναι κοινές.
6. Οι Ζ.Υ.Σ. δύνανται να χωροθετούνται σε περιοχές για τις οποίες συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
 - α) Βρίσκονται εντός Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων ή εντός περιοχών που έχει εκκινήσει η διαδικασία πολεοδόμησης με σχετική κανονιστική πράξη ή εντός εγκεκριμένων ορίων οικισμών, που υφίστανται πριν από την ισχύ του ν.δ. 17-7-1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων.
 - β) Βρίσκονται εκτός των ορίων, ιστορικών τόπων, παραδοσιακών οικισμών, αρχαιολογικών χώρων, περιοχών που προβλέπονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 18 του ν. 1650/1986 ή περιοχών που προβλέπονται στην παράγραφο 5β του άρθρου 6 του ν. 4067/2012, ή στην παράγραφο 1β του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 και εκτός των ορίων 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) Βρίσκονται εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων, με εξαίρεση τα τμήματά που αναπλάθονται, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β' του ν. 2508/1997 (Α' 124).
 - δ) Βρίσκονται 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) Βρίσκονται εκτός των δύο πρώτων Οικοδομικών Τετραγώνων μετά τη γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης μεγάλων λιμνών ή πλεύσιμων ποταμών και εκτός ανοικτών οικοδομικών τετραγώνων.
 - στ) Βρίσκονται εκτός περιοχών με κλίση του φυσικού εδάφους μεγαλύτερη από είκοσι πέντε τοις εκατό (25%).
 - ζ) Βρίσκονται εκτός περιοχών που γειτνιάζουν με δασικές εκτάσεις.
7. Με τις ειδικές πολεοδομικές μελέτες Ζ.Υ.Σ., προσδιορίζονται μέσα στην περιοχή του Δήμου ή των όμορων Δήμων ή της οικείας Περιφερειακής Ενότητας ή Περιφέρειας, στα οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 6, η ζώνη υποδοχής Μ.Σ.Δ. και σε ποσοστό επί του συνολικού εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών της ζώνης, όπως 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 τα παρακάτω στοιχεία:

- 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 (π.χ. διατηρητέων κτιρίων), το σύνολο των Τίτλων Μ.Σ.Δ. που έχουν εκδοθεί για την Μ.Σ.Δ. στην περιοχή, την επιβάρυνση από αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης, τις οικιστικές συνθήκες που συνολικά έχουν διαμορφωθεί και τα περιθώρια αύξησης που δύναται να δεχθεί η περιοχή.
 - β) Η επακόλουθη μεταβολή της οικιστικής φυσιογνωμίας της περιοχής με προσδιορισμό της μεταβολής πυκνοτήτων και του κυκλοφοριακού φόρτου και άλλων παραμέτρων του αστικού περιβάλλοντος.
 - γ) Η επάρκεια, μετά και την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ., των Κ.Χ. και ΚΦ.Χ., που προβλέπονται από το Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο, για την κάλυψη των αναγκών των κατοίκων της περιοχής.
 - δ) Οι υποβληθείσες δηλώσεις υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και του άρθρου 96 του παρόντος στην υπό διερεύνηση και μελέτη περιοχή.
8. Με Απόφαση που εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εντός έξι (6) μηνών από την δημοσίευση του παρόντος, καθορίζονται οι ειδικότερες προδιαγραφές, το περιεχόμενο και οι διαδικασίες εκπόνησης των π.δ. έγκρισης Ζ.Υ.Σ. και κάθε σχετικό με αυτές θέμα.

Άρθρο 73.

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

1. Σκοπός των Π.Α.Ε.Σ. είναι η διερεύνηση της δυνατότητας οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση των δηλωθέντων αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και του άρθρου 96 του παρόντος, προς άρση των δυσμενών επιπτώσεων από την ανέγερση και διατήρηση των εν λόγω αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης ιδιαίτερα σε περιοχές που παρουσιάζουν προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης και περιβαλλοντικής υποβάθμισης, και τελικά η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, στα πλαίσια των συνταγματικών επιταγών του άρθρου 24, εφαρμόζοντας δράσεις Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου.
2. Η κίνηση της διαδικασίας Π.Α.Ε.Σ. γίνεται μετά το πέρας της καταληκτικής ημερομηνίας υπαγωγής των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης που προβλέπεται στις διατάξεις του παρόντος.
3. Οι Π.Α.Ε.Σ. δύνανται να βρίσκονται:

- α) Εντός Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων ή εγκεκριμένων ορίων οικισμών που υφίσταται πριν από την ισχύ του ν.δ. 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 ισχύ του ν.δ. 17-7-1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων.
4. Οι εντός σχεδίου Π.Α.Ε.Σ. εγκρίνονται με π.δ. με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Δ.Π.Σ.) και κίνηση της διαδικασίας επίστευσης από τον οικείο Δήμο, ή σύνολο όμορων Δήμων ή την Περιφέρεια, και γνώμη των οικείων Δημοτικών ή Περιφερειακών Συμβουλίων και του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Για τις Π.Α.Ε.Σ. εκπονείται Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.). Στις Περιοχές αυτές θα πρέπει να εξασφαλίζονται αυξημένοι κοινόχρηστοι χώροι για την εξασφάλιση της αναβάθμισης της ποιότητας ζωής των κατοίκων.
- Ειδικά, στις μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης, απαιτείται και η πρόσθετη εισήγηση της Διεύθυνση πολεοδομικού σχεδιασμού του ΥΠΕΝ και το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού.
5. Οι εκτός σχεδίου Π.Α.Ε.Σ. ρυθμίζονται στο πλαίσιο εκπόνησης Τ.Χ.Σ.
6. Οι Π.Α.Ε.Σ δεν δύνανται να χωροθετούνται σε περιοχές της παραγράφου 2 του άρθρου 89.
7. Με την ολοκλήρωση του χωρικού σχεδιασμού εντός των Π.Α.Ε.Σ., και την έγκριση του π.δ. Π.Α.Ε.Σ. και της πολεοδόμησης όπου αυτό απαιτείται, είναι δυνατή η κατά περίπτωση οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης της κατηγορίας 5, του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και του άρθρου 96 του παρόντος Νόμου, μετά την έκδοση τίτλου Ε.Π.Ι. και την καταβολή του σχετικού παραβόλου.
8. Με Απόφαση που εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας εντός έξι (6) μηνών από την δημοσίευση του παρόντος, καθορίζονται οι ειδικότερες προδιαγραφές, το περιεχόμενο και οι διαδικασίες εκπόνησης των π.δ. έγκρισης των Π.Α.Ε.Σ., καθώς και κάθε σχετικό με αυτές θέμα.

Άρθρο 74.

Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.

1. Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. είναι η προσθήκη Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο με την υλοποίηση Τίτλου Μ.Σ.Δ., εντός εγκεκριμένης Ζ.Υ.Σ., με μετατροπή των επιφανειών του Τίτλου Μ.Σ.Δ. σε επιφάνειες του ωφελούμενου ακινήτου και αντιστοίχισή του με τίτλο Ε.Π.Ι. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.
2. Η Υ.ΔΟΜ. στην οποία υπάγεται το ωφελούμενο ακίνητο είναι αρμόδια για την

έκδοση της σχετικής Ο.Α.

3. Με την έκδοση της Απόφασης της παραγράφου 1 αποσβέννυται το δικαίωμα που ενσωματώνεται στον Τίτλο Μ.Σ.Δ. και αυτός ακυρώνεται με αντίστοιχη διαγραφή του στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. Εάν ο Τίτλος Μ.Σ.Δ. χρησιμοποιείται μόνον εν μέρει κατά την ως άνω πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., εκτελείται καταχώριση ενημέρωσης στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. που αφορά μόνο το πραγματοποιούμενο μέρος το οποίο στρογγυλοποιείται προς τα πάνω σε ακέραιες μονάδες τετραγωνικών μέτρων.
4. Για την έκδοση της σχετικής Ο.Α. καταβάλλεται από τους κύριους του ωφελούμενου ακινήτου στην Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. ποσό ίσο προς το πέντε τοις εκατό (5%) της αντικειμενικής αξίας του χρησιμοποιούμενου Σ.Δ. Το ποσό αυτό διατίθεται για τη χρηματοδότηση δράσεων περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης του άρθρου 76, μέσω δημιουργίας αντίστοιχων προγραμμάτων, με αποκλειστικό δικαιούχο τον Δήμο όπου βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο.
5. Ο Σ.Δ. που μεταφέρεται προστίθεται οριστικά στο ωφελούμενο ακίνητο, από την ημερομηνία μεταγραφής της Απόφασης της παραγράφου 1. Η ρύθμιση αυτή ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του κυρίου του ωφελούμενου ακινήτου και συνοδεύει το ακίνητο ακόμα και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης της κυριότητας.
6. Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε Ζ.Υ.Σ. επιτρέπεται να γίνεται και εν μέρει ή διαδοχικά, από το ίδιο βαρυνόμενο ή από διάφορα βαρυνόμενα, προς το ίδιο ή διάφορα ωφελούμενα ακίνητα.
7. Εάν το ωφελούμενο ακίνητο βρίσκεται σε άμεση γεινίαση με κτίριο που υπάγεται στις διατάξεις των περιπτώσεων β', γ', δ' και ε' της παραγράφου 1 του άρθρου 70, για την έκδοση της σχετικής Ο.Α., απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της Υπηρεσίας που είναι αρμόδια για την προστασία του.

Άρθρο 75.

Απόδοση προστίμων και λοιπών εισφορών

1. Για την εξυπηρέτηση των σκοπών της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. δημιουργείται ειδικός λογαριασμός του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας υπό την διαχείριση του «Πράσινου Ταμείου». Στο λογαριασμό αυτό κατατίθενται:
 - α) Ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) των προστίμων των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και του άρθρου 96 του παρόντος.
 - β) Τα Τέλη Εγγραφής των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι.
 - γ) Ποσό ίσο προς το πέντε τοις εκατό (5%) της αντικειμενικής αξίας του χρησιμοποιούμενου Σ.Δ., το οποίο καταβάλλεται από τους κύριους του

ωφελούμενου ακινήτου για την έκδοση της σχετικής Ο.Α. Πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. του άρθρου 74.

Οι ως άνω πόροι κατευθύνονται αποκλειστικά για τους σκοπούς της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. καθώς και για τις Δράσεις Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου όπως περιγράφονται στο άρθρο 77 του παρόντος.

2. Σε λογαριασμό του «Πράσινου Ταμείου» με ειδικό κωδικό «Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο» κατατίθενται:
 - α) Το υπόλοιπο της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) των προστίμων των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και του άρθρου 96 του παρόντος.
 - β) Το σύνολο των προστίμων των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης των κατηγοριών 1 έως και 4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και του άρθρου 96 του παρόντος.
 - γ) Ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης του άρθρου 94 του παρόντος.
 - δ) Τα Παράβολα για την έκδοση Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι.
3. Το ύψος των Παράβολων Έκδοσης και Τελών Εγγραφής των Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι. δύναται να αναπροσαρμόζεται με Κοινή Απόφαση που εκδίδεται από τους Υπουργούς Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών.

Άρθρο 76.

Δράσεις Περιβαλλοντικής και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.

1. Για την περιβαλλοντική και πολεοδομική εξισορρόπηση εφαρμόζονται μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., με προτεραιότητα σε εγκεκριμένες Π.Α.Ε.Σ. της παραγράφου 3α του άρθρου 73, από το Πράσινο Ταμείο, με τη σύμφωνη γνώμη της Διεύθυνσης «Προστασίας Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Χωρικού Σχεδιασμού - Παρατηρητήριο», οι παρακάτω δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης:
 - α) Η χρηματοδότηση για την απόκτηση και παραχώρηση ακινήτων, τα οποία δεν ανήκουν στο Δημόσιο ή τον ευρύτερο Δημόσιο Τομέα, με σκοπό τη δημιουργία ελευθέρων Κοινόχρηστων Χώρων.
 - β) Η χρηματοδότηση για την απόκτηση και παραχώρηση διατηρητέων κτιρίων, τα οποία δεν ανήκουν στο Δημόσιο ή τον ευρύτερο Δημόσιο Τομέα και του

περιβάλλοντος χώρου αυτών, για τη δημιουργία Χώρων Κοινωφελών Χρήσεων.

- γ) Η χρηματοδότηση για τη δημιουργία υπόγειων και υπέργειων χώρων στάθμευσης με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά, σε περιοχές με υπέρμετρη πολεοδομική επιβάρυνση, από ίδιους πόρους βάσει κριτηρίων ιεράρχησης.
- δ) Η, βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, χρηματοδότηση απαλλοτρίωσης ή ανταλλαγής ακινήτων ή τμημάτων αυτών:
 - αα) Ιδιοκτησίας οικοδομικών συνεταιρισμών ή ενώσεων οικοδομικών συνεταιρισμών τα οποία βρίσκονται εν όλω ή εν μέρει εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων, ή,
 - ββ) Στα οποία επιβλήθηκε ολική απαγόρευση δόμησης από κανονιστικές πράξεις της διοίκησης για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος ή της πολιτιστικής κληρονομιάς,

και στα οποία σωρευτικά, αφενός μεν, είχε αναγνωρισθεί με ατομική ή κανονιστική πράξη της Διοίκησης δικαίωμα δόμησης το οποίο μεταγενέστερα ανακλήθηκε διοικητικά ή ακυρώθηκε δικαστικά, και, αφετέρου δε, έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση με την οποία εντέλλεται η Διοίκηση να προχωρήσει σε 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 κυρίως 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. Στην υπόψη δράση περιλαμβάνεται και η ενοποίηση ακαλύπτων χώρων και άλλων οικοπέδων για τη δημιουργία δικτύου ελεύθερων προσβάσιμων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012.

Άρθρο 77.

Δράσεις Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου

1. Για την περιβαλλοντική και πολεοδομική αποκατάσταση και εξισορρόπηση της επιβάρυνσης που προκαλείται από την διατήρηση αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης εφαρμόζονται από το Πράσινο Ταμείο οι παρακάτω δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου:
 - α) Χρηματοδότηση ολοκληρωμένων παρεμβάσεων ανάπλασης σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά υποβαθμισμένες ή κορεσμένες περιοχές καθώς και σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας, με σκοπό κυρίως

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.

- β)** Χρηματοδότηση διαμόρφωσης Κοινόχρηστων Χώρων για την εξασφάλιση μέγιστης περιβαλλοντικής και αισθητικής ποιότητας και χρηστικότητας από τους πολίτες. Στην υπόψη δράση περιλαμβάνονται κυρίως:
- αα)** Η διαμόρφωση νέων, καθώς και η αναδιαμόρφωση, βελτίωση και αναβάθμιση, υφιστάμενων Κοινόχρηστων Χώρων στον αστικό ιστό, περιλαμβανόμενης και της δυνατότητας εξοπλισμού τους με υπόγειους χώρους στάθμευσης οχημάτων,
 - ββ)** Η δημιουργία, συμπλήρωση, διαμόρφωση και βελτίωση δικτύων Κοινόχρηστων Χώρων ή / και δικτύων πράσινων παρεμβάσεων στον αστικό ιστό.
 - γγ)** Η δημιουργία και αναβάθμιση δικτύων ασφαλών διαδρομών πεζών μέσω της αισθητικής, λειτουργικής, περιβαλλοντικής και βιοκλιματικής αναβάθμισης πεζοδρομίων, πεζοδρόμων, 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 - αναβάθμιση της προσβασιμότητας Κοινόχρηστων Χώρων, παιδότοπων, πλατειών, χώρων πρασίνου, αστικού εξοπλισμού κ.λπ. από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα.
 - στστ)** Η εκπόνηση πρότυπων αρχιτεκτονικών μελετών διαμόρφωσης Κοινόχρηστων Χώρων στους οποίους εγκαθίστανται προσωρινές κατασκευές, όπως ορίζονται στα άρθρα, 2 παράγραφος 74 και 21 του ν. 4067/2012, ύστερα από νόμιμη παραχώρηση τους για συγκεκριμένη εμπορική εκμετάλλευση ή χρήση τοποθέτησης 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)** Χρηματοδότηση για την κατεδάφιση αυθαίρετων ή/και επικίνδυνων κτισμάτων. Στην υπόψη δράση περιλαμβάνονται κυρίως:
- αα)** Η κατεδάφιση αυθαίρετων κτισμάτων εντός δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων, αρχαιολογικών χώρων, αιγιαλών, καθώς και σε ποτάμια, λίμνες και ρέματα, για τα οποία έχει δημοσιευθεί αμετάκλητη δικαστική Απόφαση.
 - ββ)** Η κατεδάφιση επικινδύνως ετοιμόροπων κτισμάτων κατά το π.δ. 13-4-1929 (Α' 135).

- δ)** Χρηματοδότηση για την αποκατάσταση / ανακαίνιση, αισθητική αναβάθμιση και διαμόρφωση κτηρίων που ανήκουν στην ιδιοκτησία φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα και των Ο.Τ.Α. Στην υπόψη δράση περιλαμβάνονται κυρίως:
- αα)** Η αποκατάσταση δημοσίων 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 (κεντρικές πλατείες, κτίρια κεντρικών αξόνων, παραλιακών μετώπων κ.λπ.).
 - δδ)** Η αναβάθμιση, ενεργειακή, αισθητική και λειτουργική, σχολικών κτιρίων και των υπαίθριων χώρων τους.
- ε)** Χρηματοδότηση για τον καθαρισμό και οριοθέτηση ρεμάτων καθώς και εκτέλεση έργων αποκατάστασης και ανάδειξής τους.
- στ)** Χρηματοδότηση για την αποκομιδή και ασφαλή διαχείριση επικίνδυνων απόβλητων και μπαζών με έμφαση σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά ευαίσθητες περιοχές.
- ζ)** Χρηματοδότηση ολοκλήρωσης ή αναθεώρησης του χωρικού σχεδιασμού καθώς και η χρηματοδότηση μελετών περιβαλλοντικής και πολεοδομικής διαχείρισης. Στην υπόψη δράση περιλαμβάνεται και η χρηματοδότηση μελετών δημοσίου 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.
- 2.** Ως χωρικό πεδίο δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου καθορίζονται:
- α)** Αστικά κέντρα και οικισμοί με πληθυσμό άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) κατοίκων και ιδιαίτερα πυκνοδομημένες αστικές περιοχές κατοικίας με πολεοδομική, περιβαλλοντική ή/και κοινωνική επιβάρυνση, με προτεραιότητα σε εγκεκριμένες Π.Α.Ε.Σ. της παραγράφου 3α του άρθρου 73.
 - β)** Εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, με προτεραιότητα σε εγκεκριμένες Π.Α.Ε.Σ. της παραγράφου 3β του άρθρου 73 καθώς και σε περιοχές με αυθαίρετη δόμηση.
- 3.** Η εφαρμογή των δράσεων, Περιβαλλοντική και Πολεοδομικής Εξισορρόπησης του άρθρου 76 μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. και Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου του άρθρου 77 μέσω του Πράσινου Ταμείου υλοποιείται με την ένταξη των δικαιούχων, βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, σε χρηματοδοτικά προγράμματα τα οποία διαμορφώνονται από το Πράσινο Ταμείο.

4. Με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε σχετικό θέμα για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 78.

Τροποποιούμενες διατάξεις

1. Βάσει των διατάξεων της περίπτωσης γ' του άρθρου 39, το άρθρο 10 του ν. 4067/2012 συμπληρώνεται με την προσθήκη περίπτωσης θ' στην παράγραφο 1 αυτού, ως εξής:

«Για τις ανωτέρω περιπτώσεις α', β', γ', δ', ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) της αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης εξασφαλίζεται υποχρεωτικά μέσω της έκδοσης Τίτλου Εξασφάλισης Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και της αντιστοίχισης του με Τίτλο Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων,»

2. Βάσει των διατάξεων της περίπτωσης ε' του άρθρου 39, το άρθρο 12 του ν. 3986/2011 συμπληρώνεται με την προσθήκη παραγράφου 10, ως εξής:

«Για την έκδοση του προεδρικού διατάγματος ΕΣΧΑΔΑ, ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του εγκρινόμενου με αυτό συντελεστή δόμησης εξασφαλίζεται υποχρεωτικά μέσω της έκδοσης Τίτλου Εξασφάλισης Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και της αντιστοίχισης του με Τίτλο Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων»

Άρθρο 79.

Μεταβατικές διατάξεις

1. Η έκδοση Τίτλου Μ.Σ.Δ. σε εκτέλεση π.δ. ή υ.α. έγκρισης έκδοσης αυτού με τις προϊσχύουσες διατάξεις των ν. 998/1979 (Α' 289), 2300/1995 (Α' 69) και 3044/2002 (Α' 197), πραγματοποιείται με τις διατάξεις του παρόντος και επιτρέπεται μόνον εφόσον το ακίνητο είναι βαρυνόμενο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 70.
2. Ο δικαιούχος Τίτλου Μ.Σ.Δ. που εκδόθηκε, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του ν. 3044/2002, δύναται να επιλέξει, είτε την Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ., είτε την χρηματική αποζημίωση του από την Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ., με αντιστοίχισή του με Τίτλο Ε.Π.Ι. χωρίς την καταβολή Τέλους.

3. Οι Τίτλοι Μ.Σ.Δ. που έχουν εκδοθεί, δυνάμει των διατάξεων των ν. 880/1979, 2300/1995 και 3044/2002, δεν επιτρέπεται να μεταβιβασθούν, εκτός από τις περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής.

Άρθρο 80.

Καταργούμενες διατάξεις

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

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄

ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΠΡΩΤΟ

ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 81.

Ορισμοί

1. Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε παραβίαση των όρων του παρόντος, που αφορά σε εκτέλεση έργου κατά παράβαση των ισχυουσών διατάξεων πολεοδομικής νομοθεσίας, καθ υπερβαση εκδοθείσας άδειας οικοδομής (άδειας δόμησης), ή εκτέλεση έργου χωρίς την απαιτούμενη άδεια και τιμωρείται κατά τις διατάξεις του παρόντος.

Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης , ορίζεται κάθε μεταβολή της χρήσης, για την οποία δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.

Στην έννοια της αυθαίρετης κατασκευής/αλλαγής χρήσης, περιλαμβάνονται και οι χαρακτηριζόμενες ως «πολεοδομικές παραβάσεις» της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου.

2. Δεν συνιστούν αυθαίρετη δόμηση και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο: Αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτιρίου έως 2% 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.
3. Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι κάτωθι παραβάσεις:
 - α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, η οποία δημιουργεί χώρους κύριας η βοηθητικής χρήσεως και δεν μεταβάλλει τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης
 - β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση , σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, για την οποία όμως έπρεπε να έχει προηγηθεί η έκδοση οικοδομικής άδειας

- γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου, ο οποίος δεν είναι λειτουργικά αυτοτελής.
 - δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως 10 % και έως τα 50 μ²
 - ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παρ.2 του άρθρου 29 του Κεφαλαίου Β, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω εγκρίσεως.
 - στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων, κατά παράβαση διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού.
 - ζ) οι εργασίες και κατασκευές των περιπτώσεων β, δ, ε, ζ, η, ια, ιβ, ιγ, ιδ και ιη της κατηγορίας Γ του άρθρου 96 του παρόντος κεφαλαίου
 - η) Προσθήκη στέγης σε νομίμως υφιστάμενο κτίσμα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.
4. Οι πολεοδομικές παραβάσεις επισύρουν μόνο διοικητικές κυρώσεις ως αυτές περιγράφονται στο άρθρο 94 και όχι ποινικές κυρώσεις.

Εκκρεμείς ποινικές διώξεις παύουν οριστικά και οι υποθέσεις τίθενται στο αρχείο, κατόπιν βεβαίωσης του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου, ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση η οποία χορηγείται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου.

Άρθρο 82.

Απαγόρευση δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις

1. α) Από τη δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, ως ορίζεται ειδικότερα στο άρθρο 81 του παρόντος. Στην παραπάνω απαγόρευση εμπίπτει και η εισφορά ακινήτου σε εταιρεία.
- β) Από τη δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται η κατάρτιση συμβάσεων μίσθωσης, παραχώρησης που αφορούν ακίνητο στο οποίο σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

2. Από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εξαιρούνται τα ακίνητα, στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις:
- α) που υφίστανται προ της 30-11-1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9-8-1955 Β.Δ/τος ή
 - β) που έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 720/1977 (Α' 297) ή
 - γ) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 (Α' 33) ή της παρ. 8 και παρ. 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α'4) ή
 - δ) που έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν. 1337/1983 (Α' 33), όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση ή
 - ε) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3399/2005 (Α' 255) ή
 - στ) που 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 η να έχει περατωθεί η διαδικασία της διατήρησης υπο τις προϋποθέσεις του παρόντος
 - ζ) που έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου εφόσον ορίζεται κατά τις διατάξεις του παρόντος και κατά τις διατάξεις του ν. 4014/2011 (Α' 209) και του ν. 4178/2013 (Α' 174) υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου.

Άρθρο 83.

Απαίτηση έκδοσης Βεβαίωσης Μηχανικού σε Δικαιοπραξίες, εγγραπτές πράξεις και άδειες λειτουργίας

1. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή, περιλαμβανομένων και των αιτία θανάτου δωρεών, που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.
2. Με την ως άνω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι:

- α)** στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα
 - 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 και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, ή
 - γ)** ότι οι εκτελεσμένες 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 του παρόντος.
- 3.** Η βεβαίωση μηχανικού, για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης στ' της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του παρόντος, για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν. 4014/2011 (Α' 209) ή του ν. 4178/2013 ή του παρόντος περιέχει σαφή αναφορά για την εξόφληση ποσοστού 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 εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές και τα οριζόμενα στο ν. 651/1977 (Α' 207), εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, συνοδευόμενο από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων, που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση. Σε περίπτωση που το οικόπεδο προέρχεται από πράξη εφαρμογής και διαθέτει συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς διαφορετικό από το ΕΓΣΑ '87, θα πρέπει να αναφέρονται και οι συντεταγμένες σύμφωνα με αυτό.
- 5.** Κατ' εξαίρεση δεν απαιτείται το ως ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα στις κάτωθι περιπτώσεις:
 - α)** Για ακίνητα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού για τα οποία μέχρι τη δημοσίευση 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 όπου έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής.
 - γ)** Για ακίνητα εκτός σχεδίου πόλης, μη άρθια και μη οικοδομήσιμα, σύμφωνα με το εμβαδόν του τίτλου.
 - δ)** Για ακίνητα που προέρχονται από αναδασμό και διανομή, εφόσον η αντικειμενική αξία αυτών, δεν υπερβαίνει τα 15.000 ευρώ, εξαιρουμένων αυτών που βρίσκονται εντός καθορισμένης ΖΟΕ, για τα οποία σε κάθε περίπτωση απαιτείται το τοπογραφικό της παρούσας περίπτωσης γ'.
- 6.** Οι ως άνω βεβαιώσεις των μηχανικών έχουν ισχύ δύο (2) μηνών από την έκδοσή τους, οι οποίες προσαρτώνται στις ως άνω εμπράγματα δικαιοπραξίες.

7. Σε περίπτωση αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος, οι βεβαιώσεις των μηχανικών που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του παρόντος, εκδίδονται και υπογράφονται από τον αρμόδιο Μηχανικό χωρίς μοναδικό αριθμό και 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 καταχωρούνται στο πληροφοριακό σύστημα, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από την έκδοση. 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 αρμοδίου οργάνου η οποία αναρτάται υποχρεωτικώς ηλεκτρονικά στις ιστοσελίδες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή και της αρμόδιας αρχής με ευθύνη των αρμοδίων υπηρεσιών.
8. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα, που καταρτίζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχουν σαν αντικείμενο τη σύσταση ή την τροποποίηση αυτοτελών ιδιοκτησιών κατά τις διατάξεις του ν. 3741/1929 (Α' 4) και ν.δ. 1024/1971 (Α'232), προσαρτώνται αντίγραφα των σχεδίων της οικοδομικής άδειας του κτιρίου.
9. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που αφορούν σε δικαιοπράξεις μεταβίβασης ακινήτων, στα οποία υπάρχουν κατασκευές ή χρήσεις του παρόντος νόμου, 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 επιπλέον, επί ποινή ακυρότητας, αντίγραφα από το πληροφοριακό σύστημα του άρθρου 90 του παρόντος των σχεδίων που τις απεικονίζουν.
10. Μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή ποσοστού 30% αυτού, ή κατ'εξαιρεση μετά την καταβολή του παραβόλου, στις περιπτώσεις ακινήτων που ανήκουν σε πρόσωπα των παρ. 6,7 του άρθρου 103 επιτρέπεται, για το ίδιο χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο, 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 του παρόντος άρθρου μετά την έναρξη τήρησης της, καθώς και να ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.
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 άρθρου, καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών και

χρηματική ποινή από 30.000 μέχρι 100.000 ευρώ, ανάλογα με την αξία της αυθαίρετης κατασκευής.

- β) Στους μηχανικούς της προηγούμενης παραγράφου, ανεξάρτητα από την ποινική τους δίωξη, επιβάλλεται και προσωρινή ή οριστική απαγόρευση άσκησης του επαγγέλματος από τα αρμόδια πειθαρχικά όργανα του φορέα που είναι μέλη, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ρυθμίζεται η διαδικασία επιβολής της διοικητικής ποινής και κάθε σχετική λεπτομέρεια.
- γ) Ειδικά στις περιπτώσεις υπαγωγής στον παρόντα νόμο ή μεταβίβασης αυτοτελών νέων αυθαιρέτων κτισμάτων χωρίς την έκδοση άδειας, για κτίσματα που κατασκευάστηκαν ή άλλαξαν οι χρήσεις αυτών μετά την 28.7.2011, στον αρμόδιο για την υπαγωγή ή την έκδοση βεβαίωσης Μηχανικό επιβάλλεται οριστική παύση άδειας ασκήσεως επαγγέλματος μετά από απόφαση του αρμοδίου πειθαρχικού οργάνου του φορέα αρμοδίου οργάνου του Τ.Ε.Ε. και διαγραφή από οποιοδήποτε Μητρώο επαγγέλματος Μηχανικού μετά από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Άρθρο 84.

Απαγόρευση σύνδεσης αυθαιρέτων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας

Απαγορεύεται η σύνδεση των αυθαιρέτων κτισμάτων, με τα δίκτυα κοινής ωφελείας, πλην των περιπτώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 105 του παρόντος. Από τη δημοσίευση του παρόντος, καταργείται κάθε διάταξη που επιτρέπει την κατ' εξαίρεση σύνδεση αυθαιρέτων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφελείας και παύουν να ισχύουν βεβαιώσεις, ή αποφάσεις που τυχόν έχουν εκδοθεί και δεν έχουν υλοποιηθεί.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια, που αφορά τα έγγραφα που θα προσκομίζονται για την σύνδεση των κτισμάτων με τα δίκτυα κοινής ωφελείας.

Άρθρο 85.

Δημιουργία δορυφορικών χαρτών και ενιαίας βάσης αναφοράς

1. Δημιουργείται με ευθύνη του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας διαδικτυακή ψηφιακή πλατφόρμα ορθοφωτοχαρτών η οποία συμμορφώνεται πλήρως με τις διατάξεις του νόμου 3882/2010. Στην ως άνω 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 λειτουργίας του ως άνω συστήματος καθώς και οι επιπλέον λειτουργίες και υπηρεσίες που διατίθενται μέσω της ως άνω ψηφιακής πλατφόρμας.

Άρθρο 86.

Δικαίωμα Υπαγωγής- Χρόνος Αλλαγής Χρήσης/Ανέγερσης

Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει περατωθεί πριν την 28/7/2011.

Άρθρο 87.

Απόδειξη χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών

1. Η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής, γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας.

Εάν 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 της 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 κάθε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 01.01.2004.

Τα κατά περίπτωση αποδεικτικά έγγραφα υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα και μνημονεύονται στην τεχνική έκθεση Μηχανικού.

2. Στη ψηφιακή πλατφόρμα ορθοφωτοχαρτών του άρθρου 85, με μέριμνα 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 28.07.2011.
3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας διαπιστώνεται η ανάρτηση των παραπάνω αεροφωτογραφιών στη ψηφιακή πλατφόρμα ορθοφωτοχαρτών του άρθρου 85 και κάθε λεπτομέρεια σχετική με την διαδικασία ελέγχου των δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών ως προς τον 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 την ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του Μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα.
5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να εισάγονται στο πληροφοριακό σύστημα εγκεκριμένα ψηφιακά υπόβαθρα υπηρεσιών του Δημοσίου, που αφορούν σε προστατευόμενες περιοχές, αρχαιολογικούς χώρους, δασικές εκτάσεις και καθορισμό ζωνών αιγιαλού και παραλίας.

Άρθρο 88.

Αυθαίρετα πριν την 28.07.2011

Οι αυθαίρετες κατασκευές καθώς και αλλαγές χρήσης που έχουν συντελεστεί πριν την 28.07.2011 κατατάσσονται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

1. Περίπτωση 1: Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έχουν υπαχθεί σε προηγούμενους νόμους:
 - α) Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις οι οποίες:
 - αα) υφίστανται προ της 30.11.1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9.8.1955 βασιλικού διατάγματος ή
 - ββ) έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 720/1977 (Α' 297) ή

- γγ)** έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 (Α' 33) ή των παραγράφων 8 και 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α'4) ή
- δδ)** έχει ανασταλεί η κατεδάφισή τους, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν. 1337/1983 (Α' 33), όπως ισχύουν, εφόσον δεν έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση ή
- εε)** έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3399/2005 (Α' 255).

Οι ανωτέρω κατασκευές 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 υπό 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 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων 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 παραπάνω ποσοστών, ή σε περίπτωση που βρίσκονται εντός προκηπίου, η εξαίρεση από την κατεδάφιση ισχύει για τον προβλεπόμενο στους ν. 3775/2009 και ν. 3843/2010 χρόνο και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών. Για την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στη κατηγορία 5 του άρθρου 96 του παρόντος με την καταβολή παραβόλου 100 ευρώ.

- γ)** Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, ή του σχετικού παραβόλου και έχει αναρτηθεί το σύνολο των απαιτούμενων δικαιολογητικών στο πληροφοριακό σύστημα, κατά τις διατάξεις του ν. 4014/2011 και του ν.4178/2013.

Εξ αυτών:

- αα)** Οι αυθαίρετες κατασκευές των κατηγοριών 1, 2 και 3 του άρθρου 9 του ν.4178/13 που περαίωσαν όλες τις προβλεπόμενες σ αυτόν διαδικασίες
- ββ)** Οι αυθαίρετες κατασκευές που υπήχθησαν στον νόμο 4014/2011 (Α' 62) και περαίωσαν όλες τις προβλεπόμενες σε αυτόν διαδικασίες, εφ' όσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων αυθαιρέτων κατασκευών, ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου και εφόσον 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.4178/13 που περαίωσαν όλες τις προβλεπόμενες από τον νόμο αυτό διαδικασίες, εφ' όσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου και εφόσον δεν βρίσκονται εντός προκηπίου,

Οι ως άνω περιπτώσεις εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών.

- δδ)** Οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν.4178/13 που περαίωσαν τις προβλεπόμενες από τον νόμο αυτό διαδικασίες και οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του ν.4178/13 που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία 1Γ γ) και εδάφιο γγ) του παρόντος άρθρου που περαίωσαν τις προβλεπόμενες από τον ν.4178/13 διαδικασίες καταβολής ενιαίου ειδικού προστίμου, τελούν σε καθεστώς αναστολής επιβολής κυρώσεων για το προβλεπόμενο στον ν. 4178/2013 χρόνο διατήρησής τους 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 (ΕΠΙ), μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, μόνο εφόσον βρίσκονται εντός Π.Α.Ε.Σ. κατά τις διατάξεις του άρθρου 69.

Με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας.

2. Περίπτωση 2: Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης για τις οποίες δεν ολοκληρώθηκε η υπαγωγή στις διατάξεις των ν. 3843/2010 (Α' 62), 4014/2011 (Α' 62) και 4178/13 (Α' 174).

Στις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης, για τις οποίες δεν ολοκληρώθηκε η υπαγωγή στις διατάξεις διατήρησης, ρύθμισης ή αναστολής επιβολής κυρώσεων των νόμων 3843/2010 (Α' 62), 4014/2011 (Α' 62) και 4178/13, δηλαδή δεν καταβλήθηκε το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου και δεν αναρτήθηκαν όλα 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. Σε περίπτωση που από τον επανυπολογισμό, προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα, υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου με βάση τις διατάξεις του παρόντος δεν αναζητούνται.

Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στις διατάξεις του νόμου 3843/10, για τις οποίες δεν ολοκληρώθηκε η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται ως παράβολο υπέρ του Πράσινου Ταμείου εντός έξι μηνών από την ισχύ του παρόντος και υποβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο αίτηση στην ΥΔΟΜ για την ολοκλήρωση της διαδικασίας περαίωσης.

3. Περίπτωση 3: Αυθαίρετο πριν την 28.07.2011 που δεν έχει μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος υπαχθεί σε καμία ρύθμιση αυθαιρέτων

Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που δεν υπήχθησαν σε προγενέστερες του παρόντος, διατάξεις νόμων αναστολής επιβολής κυρώσεων, ενώ πληρούσαν τις προϋποθέσεις υπαγωγής, τυγχάνουν αναστολής επιβολής κυρώσεων, εφόσον υπαχθούν στον παρόντα νόμο.

Σε περίπτωση που δεν ολοκληρωθεί εμπροθέσμως η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου του παρόντος, εφαρμόζονται για τις ως άνω κατασκευές ή αλλαγές χρήσης οι διατάξεις του άρθρου 94

Άρθρο 89.

Απαγόρευση υπαγωγής

1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος, αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης, που εμπίπτουν στις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου, με τις επιφυλάξεις που αναφέρονται σε αυτό.
2. Δεν υπάγεται στις εξαιρέσεις της περίπτωσης ζ' της παρ. 2 του άρθρου 82 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, άλλη από τις αναφερόμενες στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου και εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης βρίσκεται:

- α)** σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις όπου δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων όπου υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο, 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. 4067/12 (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 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 συμπεριλαμβάνονται στην παρ. 7 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012 (Α' 79) πλην της περιπτώσεως δ αυτής, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης τουριστικών εγκαταστάσεων που ευρίσκονται παρά των ορίων δημοτικών ή κοινοτικών οδών σε απόσταση μικρότερη από τα οριζόμενα στην παρούσα αλλά σε κάθε περίπτωση εκτός των ορίων απαλλοτρίωσης και υπό την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν και είχε χορηγηθεί άδεια λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ πριν 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 αυθαιρέτων 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, όπου εκκρεμεί δικαστική απόφαση, μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο, 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 ποινών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα νόμο. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης, τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Στην έννοια των απαγορευτικών περιοχών της παραγράφου αυτής συμπεριλαμβάνονται 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 παραγράφου αυτής συμπεριλαμβάνεται και η παρόχθια ζώνη, όπως ορίζονται 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 αρχαία μνημεία κατά τις διατάξεις του Ν.3028/2002,
- 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, και με την επιφύλαξη του άρθρου 99,
- ιβ) σε παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης, με την επιφύλαξη του άρθρου 116,
- ιγ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περίπτωση 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 αντικατάστασή 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,
- ιδ) σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο του άρθρου 6 του ν. 4067/2012, ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο, κατά τις διατάξεις του ν. 3028/2002, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 117, του παρόντος
- ιε) σε επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο, για το οποίο έχει εκδοθεί πρωτόκολλο, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του ΠΔ της 13 Απριλίου 1929 Περί επικινδύνων οικοδομών. (Α' 153)
- 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, υπερβαίνει το ύψος της κορυφογραμμής. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις, σε κτίρια που έχουν κατασκευαστεί προ της 31.12.2003, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 3212/2003 (Α' 308),
- ιζ) εντός απόστασης μικρότερης ή ίσης των 25 μέτρων, εφόσον πρόκειται για γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 400 KV, ή απόστασης μικρότερης ή ίσης των 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.

ΤΜΗΜΑ 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 υπάρχον 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. Τα ανωτέρω δεδομένα του πληροφοριακού συστήματος αναρτώνται και σε διαδικτυακό τόπο στον οποίο δύναται να έχει πρόσβαση ο κάθε πολίτης.
2. Σε υποδομές του ΥΠΕΝ ή άλλης αρμόδιας αρχής εποπτευόμενης από το ΥΠΕΝ, τηρείται πληροφοριακό σύστημα για την αποθήκευση αντιγράφων των στοιχείων του πληροφοριακού συστήματος της προηγούμενης παραγράφου.
3. Για την περαιτέρω συμπλήρωση του υπάρχοντος πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρέτων, δύναται να ανατεθεί εν όλω ή εν μέρει η υλοποίησή της σε αρμόδιο φορέα.
4. Με Υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την τεχνική λειτουργία και τη δημιουργία των βάσεων δεδομένων για την εφαρμογή του παρόντος καθώς και η ένταξή τους στο υπάρχον πληροφοριακό σύστημα υπαγωγής αυθαιρέτων.
5. Με ηλεκτρονική διαδικασία υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στις επόμενες διατάξεις.
6. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται, ποσοστό ανταπόδοσης:
 - α) ανά υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου που αφορούν σε αυθαίρετα πριν την 28.07.2011, στο ΤΕΕ για την τεχνική λειτουργία και ανάπτυξη του πληροφοριακού συστήματος καθώς και την εισαγωγή και επεξεργασία των δεδομένων στο πληροφοριακό σύστημα,
 - β) ανά έκθεση αυτοψίας που αφορούν σε αυθαίρετα μετά την 28.07.2011 για την τεχνική λειτουργία και ανάπτυξη του πληροφοριακού συστήματος καθώς και για την εισαγωγή και επεξεργασία των δεδομένων στο πληροφοριακό σύστημα.
7. Το πληροφοριακό σύστημα της αρμόδιας αρχής εναρμονίζεται ώστε να διασφαλίζεται η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία σύμφωνα με την Απόφαση ΥΑΠ/Φ.40.4/1/989/10.04.2012 «Κύρωση πλαισίου παροχής

υπηρεσιών ηλεκτρονικής διακυβέρνησης», παρ.7 του Παραρτήματος 1: Προσβασιμότητα, του Υπουργείου Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης.

Άρθρο 91.

Εντοπισμός αυθαιρέτων

Το Τοπικό Παρατηρητήριο προβαίνει σε εντοπισμό των αυθαίρετων κατασκευών αυτεπαγγέλτως, κατόπιν αξιολόγησης των στοιχείων που διαθέτει, κατόπιν καταγγελίας, κατά τη διενέργεια ελέγχων σε συγκεκριμένες περιοχές ως ορίζεται στο άρθρο 57 του παρόντος, κατόπιν εντολής 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 Ελεγκτών Δόμησης, οι οποίοι ειδοποιούνται μετά 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, την Τιμή Ζώνης που ισχύει στην περιοχή κ.λπ.).

2. Οι δύο ελεγκτές δόμησης διενεργούν επιτόπια αυτοψία και ακολούθως συντάσσουν έκθεση αυτοψίας, την οποία υποβάλλουν στην οικεία ηλεκτρονική πλατφόρμα σε διάστημα δύο ημερών. Την ημέρα της αυτοψίας τοιχοκολλούν στο αυθαίρετο πρόσκληση προς τον φερόμενο κύριο, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή, να προσέλθει το νωρίτερο τρεις ημέρες και το αργότερο επτά 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 εκάστοτε 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, καθώς και οι πολεοδομικές διατάξεις που παραβιάστηκαν. Η ίδια έκθεση περιλαμβάνει υπολογισμό προστίμων διατήρησης και ανέγερσης. Περιλαμβάνεται επίσης σημείωση ότι κάθε

ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα, μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία (30) ημερών από την λήψη γνώσης της έκθεσης αυτοψίας να υποβάλλει 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 ΥΔΟΜ.
5. Αντίγραφο της έκθεσης αυτοψίας αποστέλλεται ηλεκτρονικά από το Τοπικό Παρατηρητήριο στην οικεία Υπηρεσία Δόμησης, Δήμο ή Κοινότητα και την αρμόδια Αστυνομική Αρχή και κοινοποιείται στον φερόμενο ιδιοκτήτη. Ο Δήμος ή Κοινότητα υποχρεώνεται να τοιχοκολλήσει την ίδια ημέρα την έκθεση στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα και να τη διατηρήσει για (30) ημέρες, και σε περίπτωση αγνώστων ιδιοκτητών για εξήντα (60) ημέρες. Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης του αυθαιρέτου κτίσματος είναι άγνωστος, η πλήρης γνώση αυτού επί της έκθεσης αυτοψίας, τεκμαίρεται μετά την πάροδο των εξήντα (60) ημερών από την τοιχοκόλληση της εκθέσεως, 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 ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης σε αυτόν. Η άσκηση της προσφυγής και η εκδίκασή της έχουν ανασταλτικό χαρακτήρα. Ο προσφεύγων επί ποινή απαραδέκτου της προσφυγής του, αναγράφει επί αυτής τα πλήρη στοιχεία της ταυτότητας του, τη διεύθυνση κατοικίας του, τον Α.Φ.Μ., καθώς και την 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 την διαβιβάζει εντός προθεσμίας τριάντα ημερών στην Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 του παρόντος της οικείας περιφερειακής ενότητας

3. Η ενδικοφανής προσφυγή εξετάζεται από την επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 του παρόντος.

4. Αν απορριφθεί η προσφυγή, η αυθαίρετη κατασκευή είναι κατεδαφιστέα και εφαρμόζονται κατά περίπτωση οι κυρώσεις του παρόντος νόμου.

5. Στην περίπτωση που 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)** αίτησης έκδοσης άδειας νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών, η επιτροπή οριστικοποιεί 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,. Παρερχομένης απράκτου της προαναφερόμενης προθεσμίας, η κατασκευή κρίνεται κατεδαφιστέα και οριστικοποιούνται τα πρόστιμα.
- γ)** νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών, ανεγερθεισών προ της 28/07/2011, 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. Παρερχομένης απράκτου της προαναφερόμενης προθεσμίας, η κατασκευή κρίνεται κατεδαφιστέα και οριστικοποιούνται τα πρόστιμα.
- 6.** Στην περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος, αντί προσφυγής, αποδεχθεί με υπεύθυνη δήλωση την έκθεση αυτοψίας εντός των τριάντα (30) ημερών, από την λήψη γνώσης του, παρέχεται έκπτωση 30% επί του προστίμου ανέγερσης.
- 7.** Μετά την πάροδο της προθεσμίας των τριάντα ημερών και εφ' όσον δεν έχει υποβληθεί προσφυγή κατά της έκθεσης αυτοψίας ή αποδοχή αυτής, η πράξη διαπίστωσης αυθαιρέτου καθίσταται οριστική.

ΤΜΗΜΑ ΤΡΙΤΟ
ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ
ΜΕΤΑ ΤΗΝ 28.7.2011

Άρθρο 94.

Κυρώσεις αυθαιρέτων κατασκευών μετά την 28.07.2011

1. Οι κυρώσεις για τις αυθαίρετες κατασκευές που πραγματοποιούνται μετά την 28.07.2011, καθώς και για όσες πραγματοποιήθηκαν προ της ανωτέρω ημερομηνίας, αλλά δεν υπήχθησαν σε διατάξεις νόμων περί αναστολής επιβολής κυρώσεων για οποιοδήποτε λόγο, είναι η κατεδάφιση, επιβολή προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, ποινικές κυρώσεις ως ορίζεται κατωτέρω.
2. Τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων υπολογίζονται ως εξής:
 - α) Το πρόστιμο ανέγερσης, είναι ίσο με την αξία του αυθαιρέτου (Αα) επί τον συντελεστή περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (Σπ).

Η αξία του αυθαιρέτου, υπολογίζεται ως το γινόμενο της επιφανείας 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.

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 φύσεως της δεν αντιστοιχεί σε επιφάνεια χώρου, η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται αναλυτικά με τιμές προϋπολογισμού κατά το Παράρτημα Β' του παρόντος και στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει καθορισμένη τιμή στο Παράρτημα, με τιμές αγοράς. Ομοίως με αναλυτικό προϋπολογισμό αντιμετωπίζονται ειδικές πρόχειρες κατασκευές όπως θερμοκήπια, στέγαστρα βιομηχανικών κτιρίων, στέγαστρα σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων.

Το ελάχιστο ύψος του προστίμου ανέγερσης είναι 250 ευρώ.

- β)** Το πρόστιμο διατήρησης, είναι ίσο με το 50% του προστίμου ανέγερσης και καταβάλλεται από τον 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 100 ευρώ.

3. Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω:
4. Στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης, με υπεύθυνη δήλωση στο Τοπικό Παρατηρητήριο, ενημερώσει ότι θα προβεί αυτοβούλως στην κατεδάφιση – αποκατάσταση της αυθαιρεσίας εντός της προθεσμίας των τριάντα ημερών από τη σύνταξη της έκθεσης αυτοψίας, το Τοπικό Παρατηρητήριο ορίζει Ελεγκτή Δόμησης για τη διαπίστωση της κατεδάφισης – αποκατάστασης της αυθαιρεσίας και δεν επιβάλλεται πρόστιμο.

Στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης προβεί σε νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το 20% του προστίμου ανέγερσης της έκθεσης αυτοψίας και επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης, από τη διαπίστωση του αυθαιρέτου έως την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

5. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις του άρθρου 81 παρ. 3, οι κυρώσεις είναι μόνο διοικητικές και ειδικότερα:

- α)** Το πρόστιμο ανέγερσης των περιπτώσεων Α, Β, και Δ ανέρχεται σε ποσοστό 30% της αξίας τους.
- β)** Για την περίπτωση Γ, εφ' όσον πρόκειται για χώρο με χρήση κατοικία, το ανωτέρω ποσοστό υπολογίζεται στο 5% της αξίας του.

Σε κάθε περίπτωση το πρόστιμο ανέγερσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 250 ευρώ.

- γ)** Το πρόστιμο διατήρησης των περιπτώσεων Α, Β, Γ και Δ ανέρχεται σε ποσοστό 10% του προστίμου ανέγερσης για κάθε έτος διατήρησης. Σε κάθε περίπτωση το πρόστιμο διατήρησης δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 20% του ελαχίστου προστίμου ανέγερσης ετησίως.

- δ)** Το πρόστιμο ανέγερσης για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περιπτώσεων Ε, Ζ, Η και Θ ανέρχεται σε 250,00 ευρώ ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης. Το πρόστιμο διατήρησης των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχεται στο 20 % του προστίμου ανέγερσης ετησίως, με δυνατότητα εφ' άπαξ καταβολής ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους.

Εφ' όσον συντελεστεί συμμόρφωση με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, ή αποκατάσταση της πολεοδομικής παράβασης με την απομάκρυνση, ή κατεδάφισή της εντός προθεσμίας τεσσάρων (4) μηνών από τη διαπίστωσή της, δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των 250 ευρώ.

5. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης, που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.
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, εφ' όσον έχει προηγηθεί σχετική γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της παρ. δ του άρθρου 28 του κεφαλαίου Β του παρόντος.
7. Οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσεις της παρ.1 του παρόντος άρθρου κατεδαφίζονται ως ακολούθως:

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, συντάσσεται εντός τριών (3) ημερών, πρωτόκολλο κατεδάφισης από το τοπικό παρατηρητήριο το οποίο καταχωρείται στην ηλεκτρονική πλατφόρμα των αυθαιρέτων, αποστέλλεται στο Περιφερειακό Παρατηρητήριο και κοινοποιείται στον φερόμενο ιδιοκτήτη.

Εφόσον, εντός 10 ημερών ο φερόμενος ιδιοκτήτης δεν προσκομίσει στοιχεία νομιμότητας της κατασκευής ή δεν προσκομίσει εντός διμήνου άδεια νομιμοποίησης της αυθαιρέτης κατασκευής συντάσσεται πρακτικό κατεδάφισης από το Διευθυντή του αρμοδίου Περιφερειακού Παρατηρητηρίου και το αυθαίρετο κατεδαφίζεται.

Στην περίπτωση που κατά την αυτοψία βρεθούν εργαζόμενοι, να εκτελούν οποιαδήποτε εργασία κατασκευής αυθαιρέτου, ή άλλης παράνομης επέμβασης, ασκείται ποινική δίωξη για αυθαίρετες κατασκευές, στα πλαίσια της αυτόφωρης διαδικασίας και γίνεται σχετική αναγγελία στον ασφαλιστικό τους φορέα. Στην περίπτωση που βρεθούν μηχανικά μέσα (οχήματα ή δομικά μηχανήματα) ή άλλα υλικά (ξυλότυπος, μεταλλότυπος) κατάσχονται και εκποιοούνται, μετά την έκδοση της σχετικής απόφασης από το αρμόδιο δικαστήριο. Το προκύπτον από την εκποίηση τίμημα, κατατίθεται στην Περιφέρεια, το οποίο λειτουργεί ως μεσεγγυούχος και ευθυνόμενος για τη φύλαξη των κατασχεμένων υλικών.

β) Κατεδάφιση αυθαιρέτων με διαδικασία

Η κατεδάφιση αυθαιρέτων, ενεργείται μετά από σχετική 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 άσκησης 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 κάθε 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) σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Με απόφαση του Διευθυντή του αρμοδίου Περιφερειακού Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος επιβάλλεται και πρόστιμο ύψους από έξι χιλιάδων (6.000) έως δέκα χιλιάδων (10.000) ευρώ στις παραπάνω 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 τυχόν άδικων πράξεων. Στην περίπτωση που η προσπέλαση στο αυθαίρετο, εμποδίζεται για οποιοδήποτε λόγο, ζητείται η συνδρομή της Εισαγγελικής Αρχής. Στην περίπτωση που 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 την κατεδάφιση, εφόσον όμως αυτό δεν παρεμβάλλει εμπόδια στην κατεδάφιση.

Για τον τρόπο κατεδάφισης και τα μέσα που θα χρησιμοποιηθούν, για τα υλικά κατεδάφισης, καθώς και για την φύλαξη ή φθορά των τυχόν παραρτημάτων και κινητών πραγμάτων του αυθαιρέτου, δεν δημιουργείται καμιά ευθύνη του Δημοσίου, των οργάνων του ή των οποιονδήποτε 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 παραπάνω δαπάνης καταλογίζεται με απόφαση του Διευθυντή του αρμοδίου Περιφερειακού Παρατηρητηρίου βεβαιώνεται και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων.

Με Απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται τα κριτήρια του προγραμματισμού και της ιεράρχησης των κατεδαφίσεων.

8. Ποινικές Κυρώσεις

- α)** Οι παραβάτες, εργολάβοι, υπεργολάβοι, κατασκευαστές, μηχανικοί, οι εντολείς τους και κάθε τρίτος που επιχειρεί την ανέγερση οποιουδήποτε κτίσματος, ή κατασκευάσματος χωρίς οικοδομική άδεια, τιμωρούνται με φυλάκιση τουλάχιστον 2 ετών και χρηματική ποινή από 10.000 μέχρι 100.000 ευρώ.

- β) Οι συμπράττοντες στην ανοικοδόμηση, ή κατασκευή υπάλληλοι και εργάτες των προσώπων της προηγούμενης περίπτωσης, οι συνεργάτες αυτών και κάθε τρίτος που παρέχει άμεση ή έμμεση συνδρομή πριν ή κατά την ανέγερση του αυθαίρετου κτίσματος ή της κατασκευής τιμωρούνται, με φυλάκιση τουλάχιστον ενός έτους και με χρηματική ποινή από 1.000 μέχρι 10.000 ευρώ.
- γ) Κατά των παραβατών των προηγούμενων παραγράφων επιβάλλεται υποχρεωτικά δήμευση των προϊόντων των ως άνω αξιοποιούνων πράξεων ως και των αντικειμένων, τα οποία χρησιμοποιήθηκαν ή ήταν προορισμένα για την τέλεση τους.

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 παραπάνω διατάξεις τιμωρείται με παρακράτηση αποδοχών από τρεις (3) μήνες 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, σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια.
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. Σε περίπτωση που το οφειλόμενο πρόστιμο, εξοφληθεί ολόκληρο εντός του πρώτου μηνός, από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία, τότε παρέχεται έκπτωση σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ποσού αυτού.
5. Από τα ανωτέρω επιβαλλόμενα πρόστιμα, ποσοστό 25% αποδίδεται στην Περιφέρεια που ανήκουν τα αυθαίρετα για δράσεις που σχετίζονται με τις αρμοδιότητες του Παρατηρητηρίου, ποσοστό 25% αποδίδεται στον οικείο Ο.Τ.Α. και ποσοστό 50% αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου του άρθρου 76 του παρόντος.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζεται κάθε ζήτημα τεχνικού και λεπτομερειακού χαρακτήρα σχετικά με τον τρόπο απόδοσης των προστίμων.

ΤΜΗΜΑ ΤΕΤΑΡΤΟ:
ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΠΡΙΝ
ΤΗΝ 28.7.2011

Άρθρο 96.

Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων

Οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έχουν συντελεστεί πριν την 28.07.2011 δύνανται να δηλωθούν και να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 89 υπάγονται σε πέντε κατηγορίες οι οποίες είναι οι εξής:

α) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1:

Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικία, που υφίστανται προ του έτους 1975 και με την επιφύλαξη των οριζομένων στην παρ.1 του άρθρου 87 περί αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ολοκληρώθηκαν προ της 09.06.1975 με την καταβολή παραβόλου ποσού 250 ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου. Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων 1-5, και 7 του άρθρου 99 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Στις περιπτώσεις όπου έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

β) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2:

Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ της 01.01.1983.

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ολοκληρώθηκαν προ του έτους 1983 με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τις διατάξεις του παρόντος. Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων 1-5,7,10 και 11 του άρθρου 99 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας και δεν απαιτούνται λοιπά στοιχεία και σχέδια. Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρούσας κατηγορίας στην περίπτωση που στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983.

γ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3:

Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις.

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, με την καταβολή παραβόλου ποσού 250 ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου, οι εξής παραβάσεις, ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών:

- αα)** Τοποθέτηση δομικών στοιχείων σε ακάλυπτο χώρο όπως φούρνοι, διακοσμητικοί κρουνοί και άλλα διακοσμητικά στοιχεία.
- ββ)** Μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου έως 20%.
- γγ)** Προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις.
- δδ)** Αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφανείας τους έως 20%. Συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης και ανοικτοί εξώστες που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης εφόσον εξασφαλίζεται κάτω από την επιφάνειά τους καθαρό ελεύθερο ύψος τουλάχιστον τριών 3 μέτρων.
- εε)** Αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών
- στστ)** Κατασκευή πέργολας. κατά την παρ. 60 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79).
- ζζ)** Φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης.
- ηη)** Δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές καθώς και δεξαμενές νερού
- θθ)** οικίσκοι που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις εφόσον έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις, που ορίζει το Π.Δ. της 24-5-1985 (Δ' 270). Για την εν λόγω περίπτωση δεν απαιτείται η καταβολή παραβόλου.
- ιι)** Εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00 μέτρο.
- ιαια)** Υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως 1,00 μέτρο για κατοικίες και 2.00 μέτρα για βιομηχανίες, ειδικά κτίρια.
- ιβιβ)** Υπέρβαση νομίμου ύψους καμινάδας έως 1,50 μέτρο.
- ιγιγ)** Αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τετραγωνικά μέτρα. και ύψους έως 2,50 μέτρα.
- ιδιδ)** Υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως 20% του ύψους που προβλέπεται στη σχετική οικοδομική άδεια.
- ιειε)** 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 υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται κατ' εξαίρεση των οριζομένων στην παρ. 10 του άρθρου 42 η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις

μελέτες του υφισταμένου κτιρίου προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου.

- ισιστ)** Αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού 5% και κατά παρέκκλιση της περ. α, β, γ της παρ.2 του άρθρου 89.
- ιζιζ)** Παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Υπουργική Απόφαση 3046/304/30-1/3-2-1989, (59 Δ')). Για τις παρούσες παραβάσεις γίνεται ειδική μνεία στις βεβαιώσεις των Μηχανικών, κατά την τεχνική έκθεση.
- ιηιη)** Πρόχειρες, προσωρινές κατασκευές από πανί, νάυλον ή άλλα ευτελή υλικά που χρησιμοποιούνται για αυτοστέγαση ή την προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά, βιοτεχνικά κτίρια με νόμιμη άδεια.
- ιθιθ)** Πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης έως 8 τ.μ και μεγίστου ύψους 2,50 μ. που τοποθετούνται στον ακάλυπτο χώρο.

Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, τεχνική έκθεση Μηχανικού καθώς και φωτογραφίες, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος.

Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 100, με την επιφύλαξη της περίπτωσης (ιστ) για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του ίδιου άρθρου.

δ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4:

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων κατά τις διατάξεις του παρόντος 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 αυθαίρετες αλλαγές χρήσης:

- αα)** Αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής, ή αυτούς που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης της
- ββ)** Αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους, που προβλέπονται από τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής, ή αυτούς που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας και δεν υπερβαίνουν:
 - ββ1)** τα 250 τετραγωνικά για χρήση κατοικίας ανά ιδιοκτησία και μέχρι τα 1000 μ² κτιρίου συνολικά
 - ββ2)** τα 1000 τετραγωνικά για τις λοιπές χρήσεις

Στα ως άνω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62) και 4014/2011 (Α' 62) και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου, σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες, υπόγεια. Τυχόν ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης υπό την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62) και 4014/2011 (Α' 62) και 4178/2013.

- γγ)** Αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και υπό την προϋπόθεση ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής.
- δδ)** Αυθαίρετες κατασκευές ημιυπαίθριων χώρων σε κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου και υπό την προϋπόθεση ότι η χρήση τους είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 60% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης.

Οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης μετά τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου. Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου.

ε) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5:

- αα)** Αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 94 που δεν συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1-4 του παρόντος άρθρου.
- ββ)** Για τις αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης της παρούσας κατηγορίας αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων, κατά τις διατάξεις του άρθρου 81 και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι κατασκευές αυτές δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης κατά τις διατάξεις της παρ. 1β του άρθρου 35 του παρόντος νόμου με την αντιστοίχιση ίσου με την υπέρβαση τους Τίτλου Σ.Δ., μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, εφόσον βρίσκονται εντός Π.Α.Ε.Σ. κατά τις διατάξεις του άρθρου 89 του παρόντος νόμου.
- γγ)** Για κάθε υπαγωγή της παρούσας παραγράφου, και πριν την έκδοση του προαναφερόμενου τίτλου Σ.Δ. πραγματοποιείται έλεγχος των υποβαλλόμενων στοιχείων από ελεγκτή δόμησης, κατόπιν υποβολής αίτησης στο αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο από τον ενδιαφερόμενο. Από τον ελεγκτή εκδίδεται πόρισμα για την πληρότητα των υποβαλλόμενων στοιχείων και τον έλεγχο αυτών κατά τη δήλωση

υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Το Τοπικό Παρατηρητήριο εκδίδει πράξη ολοκλήρωσης του ελέγχου κατά το πόρισμα. Με Υπουργική απόφαση καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας.

Άρθρο 97.

Ρύθμιση αναστολής και εξαίρεσης από την κατεδάφιση

Από την ισχύ του παρόντος νόμου, αναστέλλεται η είσπραξη και η επιβολή κάθε κύρωσης, για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο, ή και επέρχεται οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, αναλόγως της κατηγορίας της αυθαίρετης κατασκευής, μετά την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου ή και του σχετικού παραβόλου εφόσον προβλέπεται στον παρόντα νόμο, το ύψος και ο τρόπος καταβολής του οποίου καθορίζεται στον παρόντα νόμο.

Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, κατά τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι 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 κατά την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α'249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά τον χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.

Θεωρείται ότι η χρήση δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας εφόσον κατά τις κείμενες διατάξεις νομίμως χορηγήθηκε άδεια.

Η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβολή των χρήσεων γης, σε χρόνο μεταγενέστερο της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου, δεν επιδρά στο κύρος της υπαγωγής και δεν αποτελεί λόγο ανάκλησης και ακύρωσης αυτής.

Άρθρο 98.

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

1. Οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/ 1971 (Α` 232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών,

ανηκόντων 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, υπό την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 89 του παρόντος. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις, επιτρέπεται η σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ανωτέρω γηπέδων και η μεταγραφή αυτών στα βιβλία μεταγραφών, ή η καταχώρηση στα κτηματολογικά γραφεία. Υπό τις ίδιες ανωτέρω προϋποθέσεις θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές, συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν συσταθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και δεν έχουν κηρυχθεί άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι την 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες λήψεως μέχρι την ημερομηνία αυτή και βεβαιώνεται από τον μηχανικό κατά τις διατάξεις του παρόντος.

2. Συνιδιοκτήτες τουλάχιστο κατά 65% του γηπέδου, επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυτοτελή οικοδομήματα, με την επιφύλαξη της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου δύνανται να ζητήσουν με αγωγή την σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών κατά την έννοια του άρθρου 1 της παραγράφου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α` 232). Προς τούτο καταθέτουν για την σύνταξη σχετικής πράξεως:

α) τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου επί του οποίου αποτυπώνεται το περίγραμμα των υφισταμένων οικοδομημάτων,

β) σχέδιο της συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και κανονισμού σχέσεως συνιδιοκτητών με περιγραφή των ιδιοκτησιών που θα δημιουργηθούν,

γ) σχέδιο διανομής των διηρημένων ιδιοκτησιών, στο οποίο θα προβλέπεται η εις ένα έκαστον των συνιδιοκτητών, συμπεριλαμβανομένων και των υπολειπομένων περιερχομένη 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 και

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).

3. Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, και Ενέργειας δύναται 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 την 28.7.2011 εφόσον επιτρέπεται από τις κείμενες διατάξεις η διάσπαση όγκου του κτιρίου. Με το προεδρικό διάταγμα δύναται να καθορίζονται:

α) Οι γενικοί όροι και προϋποθέσεις, καθώς και οι περιπτώσεις ειδικών περιοχών όπου δεν εφαρμόζεται η παρούσα διάταξη.

β) Η απαγόρευση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας περιφραξης 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 αυτών, που υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος άρθρου σε περίπτωση που υφίσταται υπόλοιπο συντελεστή δόμησης.

ε) Κάθε σχετική λεπτομέρεια.

4. Συγκύριοι εξ' αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας, αυθαίρετων κτισμάτων ή νόμιμων κτισμάτων με αυθαίρετες μικρές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, δύνανται να αιτούνται την υπαγωγή τους στις ρυθμίσεις του παρόντος, ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών εξ αδιαιρέτου συγκυρίων. Υπόχρεος προς καταβολή του παραβόλου υπαγωγής και των αναλογούντων προστίμων είναι ο δηλών την αυθαιρεσία συγκύριος, ο οποίος διατηρεί τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκυρίων. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες δύνανται να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων

αυτοβούλως, βάσει του ποσοστού συνιδιοκτησίας τους, κατόπιν σχετικής έγγραφης ή ηλεκτρονικής δήλωσής τους.

5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινόκτητου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα νόμο, χωρίς την συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις κάτωθι περιπτώσεις:

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής και

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

6. Για την υπαγωγή των ως άνω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος απαιτείται κατά περίπτωση επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται:

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί (καταλάβει) κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από την ανέγερση-κατασκευή της όλης οικοδομής,

β) βεβαίωση μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

7. Μετά την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και υπό τις ανωτέρω και μόνο προϋποθέσεις, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο, στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

8. Επί αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία και εντός τμημάτων αποκλειστικής χρήσης αυτών, εφ' όσον 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.

9.Για την υπαγωγή στον παρόντα στις υπόλοιπες περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας που αφορούν σε κατάληψη κοινόχρηστου χώρου ή αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων απαιτείται η συναίνεση του 51%.

Άρθρο 99.

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

Εξουσιοδοτημένος μηχανικός εισάγει στο πληροφοριακό σύστημα του παρόντος όλα τα στοιχεία και δικαιολογητικά που αφορούν την αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, συμπληρώνοντας τα φύλλα καταγραφής κατά το Παράρτημα Α του παρόντος νόμου και σύμφωνα με τις ρυθμίσεις των επομένων άρθρων. Η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου 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) ΑΙΤΗΣΗ:

Σε κάθε οικόπεδο ή γήπεδο η διαδικασία υπαγωγής αυθαιρέτων 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 αυθαιρέτων 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 φιλός κύριος, ο επικαρπωτής, ο εργολάβος για τις σε αυτόν περιερχόμενες συνεπεία εργολαβικού προσυμφώνου ιδιοκτησίες, ο μισθωτής εφ' όσον 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 κατά τα αναφερόμενα στο ανωτέρω άρθρο

Δδ4) Ο νομέας και κάτοχος του αυθαίρετου κτίσματος επί γηπέδου ή οικοπέδου εφόσον δεν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας

- β)** υπεύθυνη δήλωση ν. 1599/1986 (α' 75) του αιτούντος, θεωρημένη για τη γνησιότητα της υπογραφής, στην οποία περιλαμβάνονται:
 - αα)** τα ατομικά του στοιχεία,
 - ββ)** ο αριθμός φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.),
 - γγ)** η δημόσια οικονομική υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) φορολογίας του,
 - δδ)** ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας όπου 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 κατά το άρθρο 97,
 - ζζ)** εάν πρόκειται για κύρια και μοναδική κατοικία, και,
 - ηη)** δήλωση ότι η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη χρήση δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του παρόντος.
- γ)** τελευταία δήλωση του εντύπου ε9 στην οποία αναφέρεται το ακίνητο, όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση ανεξαρτήτως αν έχουν δηλωθεί επί αυτού οι αυθαίρετες κατασκευές.

Κληρονόμοι ακινήτων με αυθαίρεσες καταθέτουν συμπληρωματικά το Ε9 του αποβιώσαντος δικαιοπάροχου.

Σε περίπτωση που έχει μεταβιβαστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης που έχει ρυθμιστεί με το ν. 4014/11 ή τον ν. 4178/13, τη διαδικασία μετάβασης της δήλωσης στον παρόντα νόμο μπορεί να κάνει ο νέος ιδιοκτήτης.

- δ)** ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ 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 κατά την παρ. 6βι του παρόντος.
- ε)** ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγή χρήσης.

στ) ΣΧΕΔΙΑ ως εξής:

αα) Σε περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας τα εξής αντίγραφα :

- αα1) του στελέχους της οικοδομικής άδειας καθώς και απόσπασμα ρυμοτομικού για τις περιοχές όπου υφίστανται εγκεκριμένα σχέδια.
- αα2) του τοπογραφικού διαγράμματος
- αα3) του διαγράμματος 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.
- αα4) της κάτοψης του ορόφου, όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος.

Θεωρείται ως κάτοψη για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης, το σχέδιο κάτοψης, το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε προ της εφαρμογής του από 8-9-1983 Π.Δ/τος (394 Δ').

Στην περίπτωση που 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 κατά τις πολεοδομικές διατάξεις. Ο έλεγχος των αυθαιρεσιών γίνεται σε κάθε περίπτωση σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.

- αα5) τομή της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου στον οποίο έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση.
- ββ) Στις περιπτώσεις που δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί επισυνάπτονται:
- ββ1) Τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων στο οποίο αποτυπώνονται τα μεγέθη της αυθαίρετης κατασκευής.

Ειδικά στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών με αποκλειστική χρήση όπου 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 και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της. Η αδυναμία τοπογραφικής αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου αιτιολογείται στην τεχνική έκθεση της παρ. 4 του παρόντος άρθρου,

ββ2) Κάτοψη της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου όπου έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

ββ3) Τομή της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου όπου έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

γγ) Στις περιπτώσεις απώλειας του φακέλου της οικοδομικής άδειας, βεβαιωμένης 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, ανεγερθέντος με βάση οικοδομική άδεια πριν την 28.07.2011 που έχει απολεσθεί. Για να γίνει αποδεκτός ο φάκελος από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης πρέπει να περιλαμβάνει τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης κατά τις προδιαγραφές του από 8-9-1983 Π.Δ/τος (Δ' 394), 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 κατά τις κείμενες διατάξεις. Θεωρείται ως κάτοψη για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης, το σχέδιο κάτοψης, το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε προ της εφαρμογής του από 8-9-1983 Π.Δ/τος (394 Δ'). Στην περίπτωση που 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) ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΓΓΡΑΦΑ Η ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης.

η) ΣΤΑΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΩΝ ΠΑΡΑΒΑΣΕΩΝ:

αα) Μελέτη στατικής επάρκειας, πραγματοποιείται για κάθε κατασκευή που ανήκει σε μία από τις ακόλουθες περιπτώσεις, εκτός των περιπτώσεων αυθαίρετων μικρών παραβάσεων της κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του παρόντος και κτιρίων σπουδαιότητας Σ1 κατά τον ΕΑΚ όπως ισχύει:

αα1) Κάθε ανεξάρτητη κατασκευή που είναι εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη

αα2) Όλες οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στο Ν 4178/13 και με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα ΔΕΔΟΤΑ που την αφορούν, κατατάσσεται σε μέσης (Μ) ή υψηλής (Υ)

προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου.

- αα3)** 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 όπως ισχύει (ΕΑΚ) με την επιφύλαξη του εδαφίου β της παρούσας παραγράφου.
- ββ)** Δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας, αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- ββ1)** Μετατροπή ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό.
- ββ2)** Διαμερισμάτωση ή αλλαγή διαρρύθμισης χώρου, που δεν επιφέρει αύξηση μόνιμου Φορτίου πάνω από 10% στην επιφάνεια που έχει συντελεστεί η παρέμβαση.
- ββ3)** Πατάρια ισογείου που είναι στατικά ανεξάρτητα από τον φέροντα οργανισμό του κτηρίου. Πατάρια υπερκείμενων ορόφων όταν το συνολικό ίδιο βάρος δεν επιφέρει αύξηση του μόνιμου φορτίου της υποκείμενης πλάκας πάνω από 15%. Στην περίπτωση αυτή θα εξετάζεται η σύνδεση με στοιχεία του φέροντος οργανισμού, τα οποία και θα ενισχύονται για ενδεχόμενες τοπικές αστοχίες.
- ββ4)** Πρόβολοι με προσαύξηση μέχρι 30% του εμβαδού τους και μέχρι 25% του πλάτους τους.
- ββ5)** Κατασκευή στο δώμα κτιρίων μέχρι το 20% της επιφάνειας αυτού.
- ββ6)** Υπόγειοι χώροι μέγιστης επιφανείας έως αυτής του ισογείου, κατασκευασμένοι με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα τα οποία καλύπτουν τουλάχιστον το 75% της περιμέτρου.
- ββ7)** 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 30% του μόνιμου φορτίου πριν την παρέμβαση.
- ββ8)** Μετατροπή pilotis σε κλειστό χώρο με προσθήκη περιμετρικών τοίχων από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα το οποίο καλύπτει τουλάχιστον το 75% της περιμέτρου.
- ββ9)** Υπόγεια που ξεμπαζώθηκαν και είναι κατασκευασμένα με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα το οποίο καλύπτει τουλάχιστον το 75% της περιμέτρου.
- ββ10)** Σοφίτες με την προϋπόθεση ότι: Από τον έλεγχο του συνολικού σεισμικού φορτίου (τέμνουσα βάσης) μετά την προσθήκη των αυθαίρετων κατασκευών στο σύνολο του κτηρίου προκύπτει ότι αυτό δεν υπερβαίνει το 1,20 του αντίστοιχου σεισμικού φορτίου του υφιστάμενου κτηρίου χωρίς τις αυθαίρετες κατασκευές. Στην περίπτωση αυτή θα εξετάζεται και η επάρκεια των φερόντων

στοιχείων της σοφίτας, καθώς και η σύνδεση τους με το φέροντα οργανισμό του υφιστάμενου κτηρίου.

Η μελέτη στατικής επάρκειας δύναται να υποβάλλεται εντός προθεσμίας 3 ετών από την ημερομηνία υπαγωγής για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ4, Σ3 και 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, εφ' όσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου, θα γίνεται κατά την σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι λεπτομέρειες της εφαρμογής του παρόντος άρθρου.

- θ)** ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ 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 ως άνω τεχνική έκθεση δύναται να υποβάλλεται εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση πριν την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.
- ι)** ΠΑΡΑΒΟΛΟ 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 250 ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 100 τ.μ. ,
- ββ)** 500 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 500 τ.μ. ,
- γγ)** 1000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 500 τ.μ. και μέχρι 2.000 τ.μ.,
- δδ)** 4000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 2.000 τ.μ. και μέχρι 5.000 τ.μ. και
- εε)** 10000 ευρώ για κτίριο/χρήση μεγαλύτερα των 5000 τ.μ.

Το ως άνω παράβολο δεν επιστρέφεται σε καμία περίπτωση.

- ια)** ΈΝΤΥΠΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στο άρθρο 100 της παρούσας ενότητας και στο Παράρτημα Α του παρόντος κεφαλαίου. Το πρόστιμο υπολογίζεται με βάση τις προϋποθέσεις που ισχύουν κατά την ημερομηνία υπαγωγής, που είναι η ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου.

Ο μηχανικός υποχρεούται μέσα σε διάστημα έξι (6) μηνών από την πληρωμή του παραβόλου να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών.

Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στο ν. 4178/13, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον παρόντα νόμο, ο μηχανικός υποχρεούται μέσα σε διάστημα

δώδεκα (12) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών.

Επεξεργασία δηλώσεων υπαγωγής, οι οποίες έχουν καταστεί οριστικές, για διόρθωση υποβαλλόμενων στοιχείων, δεν επιτρέπεται παρά μόνο μετά από αίτημα που υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα υπαγωγής και το οποίο διαβιβάζεται στην οικεία Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 του παρόντος, η οποία και αποφασίζει για την αποδοχή του αιτήματος

Άρθρο 100.

Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου

1. Για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης στην παρούσα ρύθμιση καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο, το οποίο υπολογίζεται 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 20.01.2016, επί το συντελεστή 15% και επί τους συντελεστές τετραγωνιδίων, που ορίζονται στον πίνακα του Παραρτήματος Α του παρόντος, όπου απαιτούνται, ανάλογα με την κατηγορία και το είδος του αυθαιρέτου, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 96 του παρόντος (τετραγωνικά μέτρα X 15% X τιμή ζώνης X συντελεστές τετραγωνιδίων).
2. Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαιρέτων 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 οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας έκαστου συγκύριου.
3. Για τον υπολογισμό του προστίμου ομαδοποιούνται οι αυθαιρεσίες της ίδιας κατηγορίας και είδους κατασκευής ή χρήσης που ορίζεται στον πίνακα του παραρτήματος Α του παρόντος, οι οποίες έχουν τα ίδια χαρακτηριστικά και προστίθενται τα εμβαδά όλων των δηλούμενων εμβαδών της αυτής κατηγορίας και είδους ανά φύλλο καταγραφής.
4. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 01.1.1983, καταβάλλεται ποσοστό 15 % του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από 01.1.1983 έως 01.1.1993, καταβάλλεται ποσοστό 60% του ενιαίου ειδικού προστίμου, ενώ για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από 01.1.1993 έως 31.12.2003, καταβάλλεται ποσοστό 80 % του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

5. Για τις παραβάσεις, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α του παρόντος και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καθώς και για εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στη 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 κατά το Παράρτημα Β. Σε περίπτωση που στο Παράρτημα Β του νόμου 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, κιάσκια 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 υπό την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται υπέρβαση δόμησης λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης κατά την παράγραφο 7.

Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις που υποβάλλονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά iii, iv και v, της παρ. 6 του άρθρου 99.

6. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου για όλους 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, εφαρμόζεται συντελεστής 0,30

Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.

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 15000 ευρώ, καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζεται η παράγραφος 5 του παρόντος άρθρου.

Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, (αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάσταση σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή, αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία για την οποία

εκδόθηκε άδεια κατά παρέκκλιση σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία κ.ά.) εκτός των τυχόν υπολοίπων συντελεστών (εκτός σχεδίου, παλαιότητας κ.ά.) υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά 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 του παρόντος.

8. Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου, από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά όροφο, μετά από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος.
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. 1221/81, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης των υφισταμένων θέσεων στάθμευσης. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ, εντός της προθεσμίας της πρώτης δόσης, το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.
10. Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους ή κάλυψης νομίμως υφιστάμενων κτιρίων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση δόμησης, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής δόμησης του Παραρτήματος Α αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως 20% του επιτρεπόμενου ύψους και συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του 20% του επιτρεπόμενου ύψους. Ως επιτρεπόμενο ύψος θεωρείται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο και όχι το ύψος της οικοδομικής άδειας. Στην περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται κατά την παράγραφο 5 του παρόντος άρθρου.
11. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου που αφορά στην 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 παράγραφο 5 του παρόντος άρθρου.
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 σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες, εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.

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 οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας.
14. Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά υποχρεούται να ενημερώσει το σχετικό φακέλου της άδειας για την συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.

Άρθρο 101.

Καταβολή Ενιαίου Ειδικού Προστίμου – Προθεσμίες.

1. Για την εφαρμογή του παρόντος, ως ημερομηνία υπαγωγής νοείται η ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου, ως αυτή παρουσιάζεται δια της ηλεκτρονικής διαδικασίας στο πληροφοριακό σύστημα.
2. Το πρόστιμο καταβάλλεται σε 80 μηνιαίες δόσεις:
3. Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής του ποσού της μηνιαίας δόσης τότε το ανεξόφλητο ποσό της δόσης προσαυξάνεται κατά 1% για κάθε μήνα καθυστέρησης.
4. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επομένου μηνός της ημερομηνίας υπαγωγής, όπως αυτή αναφέρεται στην

παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, παρέχεται έκπτωση (είκοσι) 20% επί του συνολικού ποσού του προστίμου.

5. Σε περίπτωση καταβολής ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επομένου μηνός της ημερομηνίας υπαγωγής, όπως αυτή αναφέρεται στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, παρέχεται έκπτωση 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 και λεπτομέρεια.

Άρθρο 102.

Μειώσεις και επιβαρύνσεις ενιαίου ειδικού προστίμου και καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής

1. Για τις αυθαίρετες κατασκευές που υπάγονται στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του παρόντος νόμου η υποβολή της αίτησης υπαγωγής και των συνοδευτικών της στοιχείων και δικαιολογητικών δύνανται να υποβληθεί στο πληροφοριακό σύστημα μέχρι την 08/06/2019. Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να παραταθεί η παραπάνω προθεσμία υπαγωγής.
2. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος, μειώνεται:
 - α) κατά 20%, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή/ χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος έως την 08/12/2017.
 - β) κατά 10%, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή/ χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από την 09/12/2017 έως την 08/06/2018.
 - γ) κατά 10% στις περιπτώσεις που ο αιτών υποβάλλει την μελέτη στατικής επάρκειας ταυτόχρονα με την δήλωση υπαγωγής
3. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος, αυξάνεται:
 - α) κατά 10%, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή/ χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από την 09/06/2018 έως την 08/12/2018.
 - β) κατά 20%, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή/ χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος μετά την 09/12/2018.
4. Η προβλεπόμενη στην παράγραφο 2 μείωση του προστίμου δεν ισχύει σε περίπτωση που πριν την ημερομηνία υπαγωγής εντοπιστούν οι αυθαίρετες κατασκευές/ αλλαγές χρήσης από το αρμόδιο Παρατηρητήριο Στην περίπτωση

αυτή το ενιαίο ειδικό πρόστιμο όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος, αυξάνεται σε κάθε περίπτωση κατά 20%.

5. Σε περίπτωση που για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων ολοκληρωθούν οι προβλεπόμενες εργασίες προσαρμογής:

- α) βάσει της απόφασης της Επιτροπής ελέγχου αυθαίρετων κατασκευών για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος σύμφωνα με το άρθρο 116 ή
- β) βάσει της απόφασης 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, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος, μειώνεται κατά το κόστος, όπως αυτό υπολογίζεται κατά το Παράρτημα Β, των εργασιών προσαρμογής και μέχρι 50% αυτού, εφόσον προσκομιστεί βεβαίωση της Επιτροπής ή των Συμβουλίων ότι οι εργασίες προσαρμογής υλοποιήθηκαν προσηκόντως.

6. Σε περίπτωση που για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων ολοκληρωθούν οι προβλεπόμενες εργασίες στατικής ενίσχυσης με βάση την εκπονηθείσα στατική μελέτη μηχανικού που προβλέπεται στην περ. 8 του άρθρου 99, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος, μειώνεται κατά:

- α) 60% σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 3
- β) 50% σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 2
- γ) 30% σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 1,

7. Σε περίπτωση που για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων ολοκληρωθούν εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης με βάση μελέτη αρμόδιου μηχανικού, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος, μειώνεται κατά:

- α) 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) 30% για υπερβάσεις άνω των ανωτέρω αναφερόμενων.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας προσδιορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 103.

Μειώσεις Προστίμων σε Ειδικές Ομάδες Πληθυσμού

1. Άτομα με Αναπηρία (ΑμεΑ), με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 81 του παρόντος καταβάλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος, ανεξαρτήτως περιορισμού κύριας κατοικίας και υποβάλλουν επιπλέον και τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται από βεβαίωση η/ γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από αρμόδια δημόσια αρχή.
2. Άτομα με Αναπηρία (ΑμεΑ), με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες, 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 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.
3. Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα Μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, και για τα ακίνητα αυτών στη Θράκη, για τους οποίους, ειδικά, για την περίπτωση ελλείψεως τίτλων ιδιοκτησίας τα δικαιολογητικά θα καθοριστούν με Κοινή Υπουργική Απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των Υπουργών Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης και Οικονομικών.
4. Πολύτεκνοι, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους, με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως ογδόντα χιλιάδες (80.000) ευρώ, καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Πολύτεκνοι του προηγούμενου εδαφίου, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 του παρόντος της δευτερεύουσας κατοικίας τους, υπό την προϋπόθεση ότι αυτή δεν είναι άνω των 80 τ.μ, καταβάλουν ποσοστό 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.
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 81 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό

30% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τις μονογονεϊκές οικογένειες.

6. Μακροχρόνια άνεργοι για την υπαγωγή στο άρθρο 81 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό τριάντα τοις εκατό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.
7. Άτομα τα οποία είναι δικαιούχοι του Κοινωνικού Εισοδήματος Αλληλεγγύης, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 του παρόντος της κύριας κατοικίας τους καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή της ανωτέρω προϋπόθεσης. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.

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. Σε περίπτωση που μετά τον ως άνω υπολογισμό, προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα ποσά υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου, με βάση τις διατάξεις του παρόντος, δεν αναζητούνται.
2. Για αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη χρήση που αφορά κτίριο, που χρησιμοποιείται και λειτουργεί ως βιομηχανική, βιοτεχνική εγκατάσταση, ξενοδοχείο, τουριστικό κατάλυμα, αποθήκη ή άλλη παραγωγική μονάδα, εφόσον έχει υπαχθεί σε ειδικές διατάξεις που επιτρέπουν τη λειτουργία του, μετά την καταβολή προστίμου ή άλλου τέλους ή εισφοράς, το παραπάνω ειδικό πρόστιμο διατήρησης καταβάλλεται μειωμένο κατά το ποσό του προστίμου ή τέλους ή εισφοράς, που έχει καταβληθεί σε εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων.
3. Με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος καθώς και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για την απόδειξη των ποσών που καταβλήθηκαν.

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 νόμου, δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις, εφόσον εξοφληθούν εμπροθέσμως όλες οι δόσεις καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου και για όσο χρονικό διάστημα ορίζεται στον παρόντα νόμο, που υπολογίζεται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. Τα παραπάνω 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 ήδη βεβαιωθέντων προστίμων από τις Δ.Ο.Υ και το ΕΦΚΑ μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων.
3. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων αυτών 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 καταβολής τουλάχιστον της πρώτης δόσης 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 προ της 28.07.2011, που εξαιρούνται της επιβολής κυρώσεων με βάση τις διατάξεις του παρόντος νόμου ή εξαιρέθηκαν της επιβολής κυρώσεων με βάση τις διατάξεις του ν. 4014/2011 (Α' 209) και του ν. 4178/13, δεν οφείλονται αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές (ΙΚΑ κ.λπ.) και οποιοσδήποτε φόρος, καθώς και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη, όπως το τέλος ακίνητης περιουσίας, καθαριότητας, φωτισμού και δυναμικά ανταποδοτικά τέλη. Τυχόν ήδη καταβληθέντες φόροι, τέλη και πρόστιμα 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), όπως ισχύουν 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 αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης είναι η ισχύς του ν. 4178/13, δηλ. η 8.8.2013.

Το Τ.Ε.Ε. αποστέλλει ανά εξάμηνο στους χωρικά αρμόδιους Ο.Τ.Α. στοιχεία των υπαγωγών προκείμενου να βεβαιωθούν τα αναλογούντα τέλη κ.λπ.

5. Η έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας κατά τις ισχύουσες διατάξεις, σε δηλούμενο κτίριο ή τμήμα αυτού, κατά τον ν. 4014/2011 (Α'209), τον ν. 4178/13 και τον παρόντα νόμο, μπορεί να γίνεται μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου ή την εξόφληση ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος χωρίς να επιβάλλεται άλλο πρόστιμο.

Άρθρο 106.

Υπαγωγή αυθαιρέτων για το οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης

1. α) Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης, με βάση την κείμενη νομοθεσία, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 99 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός δύο (2) ετών ή έγκριση εργασιών κατεδάφισης σύμφωνα με την παρ. του άρθρου του παρόντος εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο. Σε περίπτωση παρέλευσης απράκτου του χρονικού διαστήματος των δύο (2) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος εφαρμόζονται οι διατάξεις περί κατεδαφίσεως και επιβολής προστίμου αυθαιρέτων. 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.

Σε νομιμοποίηση κατά τα ανωτέρω δύναται να υπαχθούν και κατασκευές των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε για τυπικό λόγο (που μπορεί να θεραπευτεί) με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, υπό την προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής τους ή ισχύουν σήμερα.

- β) Σε περίπτωση παρέλευσης του χρονικού διαστήματος 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 κατά τις διατάξεις του παρόντος προκειμένου να υπαχθεί στο άρθρο 97 του παρόντος. Για τις αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, μετά τη διόρθωση δεν εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 101 του

παρόντος περί εκπτώσεως και μειώσεων του ειδικού προστίμου. 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 κατά τις διατάξεις του ν. 3986/2011 (Α' 152) και του ν. 4146/2013 (Α' 90). Σε περίπτωση όπου δεν εγκριθεί η αίτηση για το Ειδικό Σχέδιο κατά τις ως άνω διατάξεις εντός δύο (2) ετών από την υποβολή του αιτήματος επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών. Σε κάθε περίπτωση απαιτείται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου κατά την παρούσα παράγραφο αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων και μετά την έγκριση των Ειδικών Σχεδίων κατά τις διατάξεις του ν. 3986/2011 (Α' 152) και του ν. 4146/2013 (Α' 90).

2. Στις περιπτώσεις της παραγράφου 1, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων, μπορεί να πραγματοποιηθεί προ της υποχρέωσης έκδοσης της σχετικής οικοδομικής άδειας με την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, υπό την προϋπόθεση να αναλάβει ο νέος κύριος την υποχρέωση αυτή, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.
3. Αυθαίρετες κατασκευές πριν τις 28.7.2011, που έχουν κατεδαφιστεί από τους ιδιοκτήτες και για τις οποίες έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια φορολογική αρχή και δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος με την καταβολή παραβόλου ποσού πεντακοσίων (500) ευρώ. Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση, τεχνική έκθεση μηχανικού και αποδεικτικά στοιχεία για την κατεδάφιση, δεν απαιτούνται πρόσθετα στοιχεία και σχέδια και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Άρθρο 107.

Ενέργειες αρμόδιων υπηρεσιών

1. Οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσματα με οικοδομική άδεια κρίνονται αυτοτελώς και 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. Στην περίπτωση που το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών, 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 μέχρι την 28.07.2011.
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, για την αναστολή είσπραξής τους, υποβάλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης αίτηση του ενδιαφερομένου, η οποία συνοδεύεται από:

- α)** τη βεβαίωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος 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.

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, σε περίπτωση που 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.

- 4. Δικογραφίες που αφορούν αδικήματα, με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις, εφόσον επ' αυτών δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη απόφαση, τίθενται στο αρχείο με πράξη του αρμοδίου Οργάνου, μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου και βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης ότι η αυθαίρετη κατασκευή δηλώθηκε και εξοφλήθηκε το ειδικό πρόστιμο, κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για τη χορήγηση τη βεβαίωσης αυτής υποβάλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης αίτηση του ενδιαφερομένου και τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στην προηγούμενη παράγραφο.
- 5. **α)** Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών, οι οποίες έχουν περαιώσει τη διαδικασία με βάση τις διατάξεις των ν. 3775/2009 (Α' 122), ν. 3843/2010 (Α' 62), καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις ν. 4014/2011 (Α' 209), ν. 4178/13 και του παρόντος νόμου και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού ενιαίου ειδικού προστίμου, κατά τις εκάστοτε διατάξεις, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης.
- β)** Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών, οι οποίες έχουν περαιώσει τη διαδικασία με βάση τις διατάξεις των ν. 3775/2009 (Α' 122), ν. 3843/2010 (Α' 62), καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις ν. 4014/2011 (Α' 209), ν. 4178/13 και του παρόντος νόμου και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, ή εμπίπτουν στην παράγραφο 2 του άρθρου 89 του παρόντος, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη:

- αα)** η εκτέλεση εργασιών επισκευής, οι οποίες αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση, τη συνήθη συντήρησή τους και προσαρμογής κατά τα άρθρα 116 και 117 του παρόντος
- ββ)** κατεδάφισης,
- γγ)** κατασκευής στέγης σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του επόμενου εδαφίου ή φύτευσης δώματος και
- δδ)** ενίσχυσης, όπως αυτή προκύψει από την μελέτη στατικής επάρκειας, χωρίς να επέρχεται αντικατάσταση του φέροντος οργανισμού
- εε)** εργασίες που προβλέπονται στα άρθρα του κεφαλαίου Β του παρόντος.

Η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών αφορά στα αυθαίρετα τμήματα κτιρίων, ενώ για τα τμήματα που καλύπτονται από οικοδομική άδεια, επιτρέπονται οι κατά νόμον προβλεπόμενες εργασίες μετά από έκδοση της προβλεπόμενης διοικητικής πράξης.

- γ)** Η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών των εδαφίων α και β της παρούσας παραγράφου γίνεται ύστερα από Έγκριση Εργασιών που χορηγείται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο, εκτός των περιπτώσεων: α) κατασκευής ανελκυστήρα ατόμων με αναπηρία (ΑΜεΑ) της παρ.2 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012 (Α79), β) κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, γ) κατασκευής στέγης σύμφωνα με την ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό 10% το προβλεπόμενο στην άδεια. Η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται αμελλητί στο Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων-Ενιαίο Ταμείο Ασφάλισης Μισθωτών (Ι.Κ.Α.- Ε.Τ.Α.Μ.).

Για τη χορήγηση Έγκρισης Εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής υποβάλλονται τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά και μελέτες του κεφαλαίου Β του παρόντος νόμου τηρουμένων των εκάστοτε σχετικών προδιαγραφών, καθώς και επιπλέον:

- αα)** Βεβαίωση του πληροφοριακού συστήματος για την περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής της κατασκευής.
- ββ)** Φωτογραφική τεκμηρίωση της υφιστάμενης κατάστασης του αυθαιρέτου κτίσματος (εξωτερικά – εσωτερικά).
- δ)** Ο έλεγχος των ανωτέρω εργασιών και η σύνδεση των αυθαιρέτων κατασκευών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας ακολουθεί τα οριζόμενα στα άρθρα 45 και 47.
- ε)** Το έντυπο για τη χορήγηση Έγκρισης Εργασιών των εδαφίων α και β της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

στ) Για τη χορήγηση της Έγκρισης Εργασιών υποβάλλονται στις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης δικαιολογητικά που δύνανται να καθορίζονται και να τροποποιούνται με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

6. Για κάθε είδους διοικητική άδεια για την οποία απαιτείται η προσκόμιση αντιγράφου της οικοδομικής άδειας, αντί αυτής δύναται να προσκομιστεί η βεβαίωση περαίωσης ή η βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου αυθαίρετου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, από το πληροφοριακό σύστημα, συνοδευόμενη από τεχνική έκθεση η οποία βεβαιώνει τη νομιμότητα των κατασκευών. Η υπαγωγή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις των ν. 3775/2009(Α' 122), ν. 3843/2010 (Α' 62), ν. 4014/2011 (Α' 209), ν. 4178/13 και του παρόντος, δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών των κατασκευών από άλλες τυχόν προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις, όρους και προδιαγραφές που αφορούν στη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.
7. **α)** Για χώρους που έχουν διατηρηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του ν. 3843/2010 (Α' 62) όπου απαιτείται προσκομίζεται αντίγραφο της αίτησης όπου βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου, σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010 (Α' 62).
β) Για κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (Α' 209), στις διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 4178/13 και στις διατάξεις του παρόντος νόμου, προσκομίζεται η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας σύμφωνα με το άρθρο 2 της υπ' αριθμ. 41498/26.9.2011 απόφασης των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (Β' 2167) ή η βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, από το πληροφοριακό σύστημα.
8. Στις παραπάνω περιπτώσεις της παραγράφου 7 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, όπως αυτό βεβαιώνεται από την αρμόδια ΥΔΟΜ.
9. Σε κάθε περίπτωση η απαιτούμενη βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης χορηγείται από ιδιώτη μηχανικό, ο οποίος ενημερώνεται σχετικά από την αρμόδια ΥΔΟΜ για τους ισχύοντες όρους δόμησης και για τις επιτρεπόμενες χρήσεις στη θέση του ακινήτου. Από την αρμόδια ΥΔΟΜ βεβαιώνεται ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου. Για τη λήψη άδειας εγκατάστασης ή άδειας λειτουργίας, η χρήση θα πρέπει να επιτρέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Άρθρο 108.

Έλεγχος δηλώσεων υπαγωγής - Αποζημίωση Ελεγκτών Δόμησης

1. Οι δηλώσεις υπαγωγής 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 του παρόντος, ελέγχονται σε ποσοστό 20%,
3. Οι υπαγωγές της κατηγορίας 4, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 96 του παρόντος, ελέγχονται σε ποσοστό 10%, .
4. Οι υπαγωγές της κατηγορίας 1,2 και 3, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 96 του παρόντος ,ελέγχονται σε ποσοστό 5%.
5. Ο έλεγχος των δηλώσεων υπαγωγής στον παρόντα διενεργείται από Ελεγκτή Δόμησης της κατηγορίας II και III, του μητρώου ελεγκτών του ν 4389/16 ο οποίος ορίζεται τυχαία, μετά από ηλεκτρονική κλήρωση. Ο έλεγχος αφορά στο σύνολο των στοιχείων που υποβλήθηκαν για την υπαγωγή και έχουν αναρτηθεί στο πληροφοριακό σύστημα.
 - α) Εφ' όσον διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη στον τρόπο υπολογισμού του προστίμου, ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός υποχρεούται εντός ενός (1) μηνός από την έκδοση του πορίσματος να συμμορφωθεί με τις διαπιστωθείσες παρατηρήσεις.
 - β) Σε περίπτωση διαπίστωσης κατά τον έλεγχο της δήλωσης υπαγωγής ότι οι αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις απαγορεύσεις του άρθρου 89 της παρούσας ενότητας, η δήλωση ανακαλείται και επιβάλλονται οι κυρώσεις του άρθρου 94 του παρόντος νόμου.
 - γ) Σε περίπτωση που έχει διενεργηθεί έλεγχος δήλωσης υπαγωγής από Ελεγκτή Δόμησης κατόπιν καταγγελίας και σχετικής εντολής από το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, δεν απαιτείται νέος έλεγχος.
6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος, καθώς και η διαδικασία αποζημίωσης των Ελεγκτών Δόμησης.
7. Το Τοπικό Παρατηρητήριο ελέγχει δειγματοληπτικά ποσοστό τουλάχιστον 10% των πορισμάτων των Ελεγκτών Δόμησης της παραγράφου 1.
8. Το Τοπικό Παρατηρητήριο ελέγχει δειγματοληπτικά ποσοστό τουλάχιστον 10% των δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών στους νόμους 4014/11 και 4178/13, μετά από ηλεκτρονική κλήρωση που διενεργείται από το Περιφερειακό Παρατηρητήριο, με αλγόριθμο που αποστέλλεται από το Κεντρικό Παρατηρητήριο.

9. Καταγγελίες που αφορούν δηλώσεις υπαγωγής αυθαιρέτων στους νόμους 4014/11 και 4178/13 και στον παρόντα νόμο υποβάλλονται στο αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο ελέγχονται από Ελεγκτή Δόμησης μετά 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, στην περίπτωση που 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 σε περίπτωση που 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 10% της έκτασης της οικείας δημοτικής κοινότητας. Για τη συνδρομή της παραπάνω προϋπόθεσης εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του οικείου Δήμου.

Σε περίπτωση όπου από τη σχετική διαπιστωτική πράξη προκύπτει ότι η μέγιστη τιμή ζώνης υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες διακόσια (2.200) ευρώ σε ποσοστό μεγαλύτερο του 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, στην περίπτωση που 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 σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στον οικείο δήμο και εάν 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, που 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 εάν 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 10% της έκτασης της οικείας δημοτικής κοινότητας. Για τη συνδρομή της παραπάνω προϋπόθεσης εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του οικείου δήμου.

3. Σε περίπτωση που 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 ανάκλησης ή ακύρωσης αδείας

1. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και η οποία μεταγενέστερα ανακλήθηκε για οποιονδήποτε λόγο, εκτός εάν η ανάκληση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοσή τους. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται για κάθε ιδιοκτησία, το παράβολο της παρ. 10 του άρθρου 99 χωρίς απαίτηση καταβολής οποιουδήποτε προστίμου.
2. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και που μεταγενέστερα ανακλήθηκε λόγω υποβολής αναληθών στοιχείων ή ανακριβούς αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης. Για τα κτίσματα αυτά υποβάλλονται όλα τα δικαιολογητικά του άρθρου 99 και καταβάλλεται το παράβολο της παρ. 10 του άρθρου 99 καθώς και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.
3. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου κτίσματα που κρίθηκαν αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου.

Όλως κατ' εξαίρεση, και με την επιφύλαξη της παραγράφου 2 του άρθρου 97 υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος, μετά από σύμφωνη γνώμη του ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ. κτίσματα, των οποίων οι οικοδομικές άδειες ή και αναθεωρήσεις αυτών, ακυρώθηκαν με αμετάκλητη απόφαση του αρμόδιου διοικητικού δικαστηρίου, χωρίς να έχουν υποβληθεί για την έκδοση τους ψευδή ή αναληθή στοιχεία, αν:

α .η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρηση αυτής είχε νόμιμο έρεισμα σε κανονιστικές διατάξεις οι οποίες κρίθηκαν αντίθετες σε υπέρτερης ισχύος κανόνα δικαίου

β .η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρηση αυτής εκδόθηκε κατ εφαρμογή κανόνων δικαίου συνεπεία νομιζομένης ισχύος τους από την πολεοδομική υπηρεσία

γ. η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρησή της δεν παραβιάζει τις κείμενες κατά το χρόνο έκδοσης της ουσιαστικές διατάξεις ή τις ισχύουσες

δ. η διαπιστωθείσα πλημμέλεια της οικοδομικής αδείας ή της αναθεώρησή της συνίσταται σε παράλειψη της πολεοδομικής υπηρεσίας

Στις περιπτώσεις αυτές καταβάλλεται για κάθε ιδιοκτησία το παράβολο της παρ. 10 του άρθρου 99, χωρίς απαίτηση καταβολής οποιουδήποτε προστίμου

Άρθρο 111.

Έντυπη διαδικασία

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι εξαιρετικές περιπτώσεις για τις οποίες η υποβολή των προβλεπόμενων στο παρόντα νόμο δικαιολογητικών δύναται να γίνεται είτε απευθείας είτε με συστημένη επιστολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης ή στο Κ.Ε.Π. του Δήμου και κάθε σχετική διαδικασία.

ΤΜΗΜΑ ΠΕΜΠΤΟ
ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ
ΣΥΝΤΕΛΕΣΘΕΙ ΠΡΙΝ ΤΗΝ 28.7.2011

Άρθρο 112.

Αυθαίρετες κατασκευές εντός στάσιμων οικισμών

Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία, που ευρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 21 του ν. 1337/83, με την προϋπόθεση ότι οι στάσιμοι οικισμοί ευρίσκονται σε απόσταση μεγαλύτερη των 2000 μ. από την θάλασσα, ή από χιονοδρομικά κέντρα και εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν συντελεσθεί μετά το 1983 και μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος νόμου, εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης με την καταβολή του αναλογούντος παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος, μειωμένο κατά 30 %. Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περ. 1-5, και 7 του άρθρου 99 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Στις περιπτώσεις όπου έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

Άρθρο 113.

Αυθαίρετα κτίσματα σε εξαγορασμένα ακίνητα και σε ακίνητα ιδιοκτησίας της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

1. α) Οι διατάξεις του παρόντος νόμου εφαρμόζονται και στους ιδιοκτήτες ακινήτων που εξαγόρασαν αυτά 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, υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα τα προβλεπόμενα στο άρθρο 99 δικαιολογητικά εντός προθεσμίας πέντε (5) μηνών, που αρχεται είτε από την έκδοση του τίτλου κυριότητας από τον Περιφερειάρχη, είτε από την 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 των διατάξεων 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 νόμου.

- β) Έως ότου 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 διατηρήσεως μη δηλουμένων κατασκευών και χρήσεων.
2. Οι ρυθμίσεις της παραπάνω παραγράφου 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 του ως άνω εταιρείας οι προθεσμίες υποβολής των δικαιολογητικών συμπληρώνονται μετά παρέλευση εννέα (9) μηνών από την καταχώριση της απόφασης του Δ.Σ. της εταιρείας 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 εταιρείας.

Άρθρο 114.

Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων Δημοσίου Ενδιαφέροντος

1. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων 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, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων,
 - γ) που στεγάζουν υπηρεσίες των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή ιδιωτικού δικαίου που ανήκουν στο Δημόσιο, και τα οποία 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, ή σε θρησκευτικά νομικά πρόσωπα της εκκλησίας των Γνησίων Ορθοδόξων Χριστιανών ή σε ομόδοξους θρησκευτικούς οργανισμούς της αλλοδαπής στους οποίους υπάγονται τα αμέσως παραπάνω εκκλησιαστικά και θρησκευτικά νομικά πρόσωπα, ή νομικά πρόσωπα του άρθρου 4 του ν. 3647/2008 (Α' 37') και χρησιμοποιούνται τόσο τα κτίρια όσο και οι βοηθητικοί, συμπληρωματικοί και υποστηρικτικοί τους χώροι, ως οργανωμένα και ενιαία σύνολα, για την εξυπηρέτηση των λατρευτικών και θρησκευτικών τους σκοπών. των γνωστών θρησκειών και

δογμάτων. Η διάταξη της περίπτωσης δ 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 βαθμίδος και ως κοινωφελή κτίρια και κτίρια προνοιακών δομών των Ο.Τ.Α.
- στ)** Δημοσίων επιχειρήσεων, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51% του καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου
- ζ)** τα οποία ανήκουν στο Δημόσιο και τα διαχειρίζονται δημόσιες επιχειρήσεις, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51%,
- η)** ΝΠΙΔ μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που περιλαμβάνονται στο μητρώο πιστοποιημένων φορέων Ιδιωτικού Δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα παροχής υπηρεσιών κοινωνικής φροντίδας και εποπτεύονται καθ' οιονδήποτε τρόπο ή επιχορηγούνται από το Δημόσιο και τον τακτικό προϋπολογισμό, εφόσον χρησιμοποιούνται, τόσο τα κτίρια, όσο και οι βοηθητικοί, συμπληρωματικοί και υποστηρικτικοί τους χώροι, για κοινωφελείς σκοπούς.
- θ)**
 - αα)** αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σε αυτές κτιρίων της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού και των Ν.Π.Δ.Δ. που εποπτεύονται από αυτήν και
 - ββ)** αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σε αυτές κτιρίων που ανήκουν σε Αθλητικά Σωματεία και έχουν ανεγερθεί σε εκτάσεις που έχουν παραχωρηθεί σε αυτά από το Δημόσιο ή από Ν.Π.Δ.Δ., Ο.Τ.Α., εποπτεύονται από το Κράτος, επιχορηγούνται για τη συντήρηση ή επέκταση των εγκαταστάσεών τους από τον τακτικό προϋπολογισμό και λειτουργούν σε εκτάσεις που τους έχουν παραχωρηθεί από το Κράτος ή από Ν.Π.Δ.Δ..

Η παραπάνω διάταξη ισχύει και για αθλητικές εγκαταστάσεις και υποστηρικτικών σε αυτές κτιρίων που ανήκουν σε αθλητικά σωματεία, έχουν αγορασθεί από τα ίδια τα αθλητικά σωματεία πριν το 1983 τα δε κτίρια και οι αθλητικές εγκαταστάσεις αυτών έχουν λάβει οποτεδήποτε έγκριση από τη ΓΓΑ.
- ι)** Το σύνολο των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και κτιριακών υποδομών που αποτελούν προσαρτήματα των Δημοσίων Ιχθυοτροφείων, και είναι απαραίτητα για την ιχθυοτροφική τους λειτουργία.
- ια)** των Ο.Τ.Α. που υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος μετά την υποβολή:
 - αα)** αίτησης,
 - ββ)** τοπογραφικού διαγράμματος και

ΥΥ) τεχνικής έκθεσης μηχανικού, με αναλυτική περιγραφή των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων.

- 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 νόμου 3687/1929 όπως τροποποιήθηκε με το ν 5190/1933 στα οποία έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της δημοτικής νομοθεσίας ως προς τη διοίκηση ,διαχείριση της περιουσίας τους.

Για τις ως άνω αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης δεν καταβάλλεται παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο πλην της περιπτώσεως Ι όπου καταβάλλεται παράβολο εξαιρουμένων των περιπτώσεων που αυτά χρησιμοποιούνται για ιδιόχρηση καθώς και της περιπτώσεως κ που καταβάλλεται το παράβολο και το 15 %, του ενιαίου ειδικού προστίμου.

2. Εξαιρούνται από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν σε ακίνητα ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου ή των ΟΤΑ ή των νομικών προσώπων της παραγράφου 1 εφόσον εκμισθώνονται σε τρίτους για τη λειτουργία καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος. Στην περίπτωση αυτή για την υπαγωγή των κατασκευών ή χρήσεων αυτών εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις του παρόντος νόμου.
3. Στις διατάξεις του παρόντος κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο άρθρο 98 υπάγονται:
 - α)** Κατασκευές και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε περιοχές, που 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 μετά από αίτημα του αρμοδίου Δημοσίου Φορέα ή του αρμοδίου Ο.Τ.Α.
 - β)** Κατασκευές και εγκαταστάσεις Χιονοδρομικών Κέντρων και Ορεινών καταφυγίων δημοσίου ενδιαφέροντος, που έχουν εκτελεστεί μετά 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 μετά από αίτημα του αρμοδίου Δημοσίου Φορέα ή του αρμοδίου Ο.Τ.Α.
 - γ)** Κατασκευές και εγκαταστάσεις Αστεροσκοπείων και συνοδών εγκαταστάσεων αυτών, που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Εκπαιδευτικά Ιδρύματα δημοσίου χαρακτήρα.
 - δ)** Λιμενικές εγκαταστάσεις παντός είδους, και κτίρια εντός χερσαίας ζώνης λιμένα, που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε δημόσια αρχή ή έχουν παραχωρηθεί στους δήμους.

- ε) Κατασκευές και εγκαταστάσεις καθ' υπέρβαση νομίμου άδειας σε εγκεκριμένους χώρους οργανωμένης υπαίθριας δασικής αναψυχής οι οποίες κατασκευάστηκαν 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 νόμο όλων των παραπάνω κατασκευών δεν απαλλάσσει την υποχρέωση των αιτούντων για την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου κατά τις διατάξεις του παρόντος. Η μελέτη στατικής επάρκειας, όπου απαιτείται, εκπονείται υποχρεωτικώς πριν την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου, κατά τις διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 115.

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

1. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται, μόνο με την καταβολή του σχετικού παραβόλου και χωρίς την καταβολή του ειδικού προστίμου, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης επί κτιρίων και εγκαταστάσεων που κατασκευάστηκαν και αποδόθηκαν στους δικαιούχους από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ). Η αίτηση υπαγωγής δύναται να υποβληθεί είτε ανά αυτοτελή ιδιοκτησία είτε για σύνολο κτιρίων και εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου στοίχου, Οικοδομικού Τετραγώνου ή συνόλου οικισμού, σύμφωνα με την άδεια οικοδομής.

Για την υπαγωγή, πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών, συνυποβάλλεται το παραχωρητήριο κυριότητας που είχε εκδοθεί από τον Ο.Ε.Κ.

2. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται χωρίς υποχρέωση καταβολής του σχετικού παραβόλου ή του ειδικού προστίμου αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σε κτίρια και εγκαταστάσεις που ανήκουν στον ΟΑΕΔ σε οικισμούς κατοικιών που κατασκευάστηκαν από τον Ο.Ε.Κ., εφόσον αφορούν τον εκτός του κελύφους των κατοικιών χώρο και δεν συνιστούν κάλυψη υπαίθριων και ημιυπαίθριων χώρων κατοικιών, όπως αυτοί προβλέπονται στην οικοδομική άδεια, ή καταπάτηση κοινοχρήστων και κοινοκλήτων χώρων. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος απαιτείται η υποβολή εκ μέρους του ΟΑΕΔ σχετικής αίτησης,

τοπογραφικού διαγράμματος και τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων.

Άρθρο 116.

Αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό

1. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, εφόσον αυτές έχουν ολοκληρωθεί πριν 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 5.000 κατοίκων, είτε έχουν ολοκληρωθεί πριν την 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 5000 κατοίκων, που διέπονται και από ειδικότερα διατάγματα προστασία (π.χ. ιστορικό κέντρο) ακολουθείται η διαδικασία των παραγράφων 2 και 3 του παρόντος

2. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των κατηγοριών 2 έως 5 του άρθρου 80 του παρόντος που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 5.000 κατοίκων (εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τις 28.07.2011 να διαγραφεί, εξυπακούεται) σύμφωνα με τα ακόλουθα:

α) Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παρ. 1 κ.επ. 10 και 11 του άρθρου 83 απαιτείται για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος και η υποβολή αίτησης στην επιτροπή αυθαιρέτων κατασκευών, της επόμενης παραγράφου .

β) Μετά την εξέταση των ως άνω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στον παρόντα νόμο, η επιτροπή δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση, με βάση την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του τυχόν νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον, καθώς και την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης.

γ) Η επιτροπή δύναται να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος στους ισχύοντες μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του παραδοσιακού οικισμού ή του παραδοσιακού τμήματος πόλης κατά τα οριζόμενα στην παρ. 7 του άρθρου 107 του παρόντος.

Επίσης η επιτροπή δύναται 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 κατά τα οριζόμενα στο άρθρο του παρόντος.

Μετά το πέρας των εργασιών προσαρμογής, η επιτροπή αφού διαπιστώσει την εκτέλεση αυτών, επιτρέπει την υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών στις διατάξεις του παρόντος.

3. Για τον έλεγχο της δυνατότητας μορφολογικής και αισθητικής ένταξης των αυθαιρέτων κατασκευών ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός και των σχετικών δικαιολογητικών, συγκροτείται από τον Γενικό Γραμματέα 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 από τις Υπηρεσίες Δόμησης τη 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.

4. Η επιτροπή αποφαινεται εντός δέκα πέντε (15) ημερών από την υποβολή της αίτησης για την υπαγωγή ή μη στις διατάξεις του παρόντος, υπό την προϋπόθεση υποβολής των παρακάτω δικαιολογητικών, τα οποία πρέπει να κατατεθούν από τον ενδιαφερόμενο ή τον εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό του, στο τοπικό παρατηρητήριο μαζί με τη σχετική αίτηση:

- α) Τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία αναφέρονται, η περιγραφή του κτιρίου, ιστορικό τυχόν αδειοδοτήσεων, ο τρόπος και τα υλικά κατασκευής και αιτιολογείται η μορφολογική και αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής στο σύνολο του κτιρίου και του άμεσου δομημένου περιβάλλοντός του.
- β) Φωτογραφική τεκμηρίωση της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και του άμεσα δομημένου περιβάλλοντός του
- γ) Τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο αποτυπώνεται η θέση της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του.

δ) Υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι τα παραπάνω στοιχεία είναι ίδια με αυτά που θα εισαχθούν στο πληροφοριακό σύστημα.

ε) Αποδεικτικά χρόνου κατασκευής / αποπεράτωσης.

στ) Αποδεικτικά δικαιώματος υπαγωγής του αιτούντος;

5. Μετά τη κήρυξη ως παραδοσιακού οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, εξ ολοκλήρου αυθαιρέτων κατασκευών που έχουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 30% υπέρβαση οποιουδήποτε όρου δόμησης, πέραν των τυχόν υφισταμένων κατά την κήρυξη αυθαιρέτων; κτισμάτων.
6. Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές/χρήσεις για τα οποία απαιτείται έγκριση της επιτροπής του παρόντος άρθρου δύναται να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της παρ. 2α του παρόντος και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, τη δε υποχρέωση 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. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται αναλόγως και για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που βρίσκονται σε περιοχές προστατευόμενες κατά τις διατάξεις του ν3028/2002 καθώς και για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που βρίσκονται στο άμεσο περιβάλλον μνημείου. Στις ανωτέρω περιπτώσεις, ως επιτροπή νοείται το αρμόδιο γνωμοδοτικό συμβούλιο του ΥΠΠΟΑ σύμφωνα με τις διατάξεις του ν 3028/2002.
10. Σε περίπτωση που η προς τακτοποίηση αυθαίρετη κατασκευή εμπίπτει σε έκταση πολλαπλώς χαρακτηρισμένη και προστατευόμενη τόσο από τις διατάξεις του ν3028/2002 όσο και του άρθρου 6 του ν 4067/2012, τότε ο έλεγχος διενεργείται από επταμελή επιτροπή που συγκροτείται με κοινή απόφαση των Υπουργών ΥΠΕΝ και ΥΠΠΟΑ και συνεδριάζει στην έδρα του ΥΠΕΝ. Η σύνθεση αυτής είναι η ίδια με της παραγράφου 3 με τη προσθήκη δύο μελών ήτοι, ενός αρχιτέκτονα και ενός αρχαιολόγου υπαλλήλων του ΥΠΠΟΑ με τους αναπληρωτές τους.

Άρθρο 117.

Αυθαίρετες κατασκευές σε διατηρητέο κτίριο

1. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που βρίσκονται μέσα στον όγκο του διατηρητέου κτιρίου ή προσθήκες καθ' ύψος ή κατ' επέκταση σε ποσοστό που δεν υπερβαίνει το 10% της συνολικής δόμησης αυτού καθώς και αυθαίρετα μεμονωμένα κτίσματα εντός του ακινήτου στο οποίο υφίσταται διατηρητέο κτίριο σε απόσταση από αυτό μεγαλύτερη του Δ σύμφωνα με τα ακόλουθα:

α) Με την υποβολή των δικαιολογητικών των παρ. 1,2,4,7,10,11 του άρθρου 99 του παρόντος, απαιτείται και η υποβολή αίτησης στο Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕΣΑ) , με συνημμένα τα εξής δικαιολογητικά:

αα) Φωτογραφική τεκμηρίωση του κτιρίου.

ββ) Τοπογραφικό Διάγραμμα, εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων.

γγ) Πλήρη σχέδια αποτύπωσης του κτιρίου.

δδ) Τεχνική Έκθεση μηχανικού, στην οποία περιλαμβάνονται και όλα τα ιστορικά στοιχεία του κτιρίου.

εε) Υπεύθυνη δήλωση με την οποία να δηλώνεται ότι δεν υπάρχει χαρακτηρισμός του κτιρίου από άλλο φορέα.

στστ) Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης. Ειδικά για τις περιπτώσεις αλλαγές χρήσης δύναται να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίαις χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

ζζ) Δελτίο δομικής τρωτότητας του φέροντος οργανισμού ή μελέτη στατικής επάρκειας, σύμφωνα με το άρθρο 99 του παρόντος.

ηη) Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, για τον έλεγχο των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, εφόσον υπάρχουν.

β) Μετά τον έλεγχο των ως άνω 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, την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και/ή του περιβάλλοντος του χώρου.

γ) Το συμβούλιο δύναται να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος σύμφωνα με την εξέταση των στοιχείων που προσκομίζονται και σε εξαιρετικές περιπτώσεις δύναται να προβεί σε αυτοψία, προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.

δ) Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας εφ' όσον απαιτείται. Στην περίπτωση που 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 το τοπικό παρατηρήτηριο.

Μετά την διαπίστωση της εκτέλεσης των εργασιών προσαρμογής το ΠΕΣΑ επιτρέπει την οριστική υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου.

2. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες χρήσεις σε κτίρια με νόμιμη οικοδομική άδεια, που βρίσκονται σε ακίνητα στα οποία υφίσταται διατηρητέο κτίριο, χωρίς να βρίσκονται σε επαφή με αυτό, σύμφωνα με τα ακόλουθα:

α) Με την υποβολή των δικαιολογητικών των παρ. 1,2,4,7,10,11 του άρθρου 99 του παρόντος κεφαλαίου στο αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ,) απαιτείται και η υποβολή αίτησης με συνημμένα τα εξής δικαιολογητικά:

αα) Φωτογραφική αποτύπωση του κτιρίου, όπου θα 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 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 δύναται να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίας χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

θθ) Για κάθε μεμονωμένη αυθαίρετη κατασκευή και για αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εκτός κατοικίας τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, αν υπάρχουν. Στην τεχνική έκθεση θα πρέπει να τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζονται τα αξιόλογα αρχιτεκτονικά στοιχεία του διατηρητέου.

- β)** Μετά τον έλεγχο των ως άνω 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 και/ή την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου, την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής, ως προς το σύνολο του κτιρίου και/ή του περιβάλλοντος του, καθώς και το αν επηρεάζει και σε ποιόν βαθμό τους λόγους του χαρακτηρισμού του.
- γ)** Το ΣΑ 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.
- δ)** Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας αν απαιτείται. Στην περίπτωση που 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 ΣΑ επιτρέπει την υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων στη ρύθμιση του παρόντος.
- 3.** Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση των συμβουλίων του παρόντος άρθρου, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της παρ. 2α του παρόντος άρθρου και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου τη δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.
- 4.** 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 αρμοδίου οργάνου, στον ιδιοκτήτη.
- 5.** Το Συμβούλιο μετά τη θετική κρίση του ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός πέντε ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.
- 6.** Σε διατηρητέα κτίρια καθώς και στον περιβάλλοντα χώρο αυτών δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των πρόχειρων κατασκευών.
- 7.** Σε περιπτώσεις μη αναστρέψιμων αυθαιρέτων κατασκευών, η καθαίρεση των οποίων δεν είναι τεχνικά εφικτή ή δύναται να προκαλέσει βλάβη ή θέτει σε κίνδυνο κτήριο χαρακτηρισμένο ως νεώτερο μνημείο κατά το ν. 3028/2002, είναι δυνατή η εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου. Στη περίπτωση αυτή

μετά την υποβολή της αίτησης και των δικαιολογητικών του άρθρου 99 επιλαμβάνεται το ΚΣΝΜ

Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και για τα νεώτερα μνημεία που είναι χαρακτηρισμένα με το ν. 3028/2002, όπου αντί του ΠΕΣΑ αποφασίζει το ΚΣΝΜ και αντί του ΣΑ το Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων των άρθρων 50 και 49 του ν. 3028/2002 αντιστοίχως.

8. Στη περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών επί διατηρητέων κτιρίων που είναι χαρακτηρισμένα τόσο από το ΥΠΕΝ όσο και από το ΥΠΠΟΑ για τη δυνατότητα υπαγωγής αυτών στις διατάξεις του παρόντος, τηρείται η διαδικασία που ορίζεται στο ανωτέρω άρθρο και επιλαμβάνεται εννεαμελής επιτροπή που συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΝ, συνεδριάζει στην έδρα του ΥΠΕΝ και αποτελείται από ένα μέλος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους που ορίζεται από αυτό, ως πρόεδρος με τον αναπληρωτή του, τέσσερα μέλη του ΚΕΣΑ με την ιδιότητα του αρχιτέκτονα που θα ορίζονται από τον Υπουργό ΠΕΝ, και τέσσερα μέλη του ΚΣΝΜ που θα ορίζονται από τον Υπουργό ΠΠΟΑ.

Άρθρο 118.

Αυθαίρετες κατασκευές πλησίον γραμμών υψηλής τάσης

Για τις αυθαίρετες κατασκευές της παρ. 2, περ. ιζ του άρθρου 89 του παρόντος, μετά από σχετική αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου ή του εξουσιοδοτημένου μηχανικού προς τον Διαχειριστή Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας, εκδίδεται βεβαίωση τήρησης των ισχυόντων περιορισμών για τη γειτνίαση του ακινήτου με τις Γραμμές Μεταφοράς.

Άρθρο 119.

Αυθαίρετες κατασκευές κεραιών

Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται, αυθαίρετες κατασκευές και εγκαταστάσεις κεραιών πάνω από την απόληξη κλιμακостаσίου και φρέατος ανελκυστήρα, εφόσον διαθέτουν άδεια κατασκευής από την Εθνική Επιτροπή Τηλεπικοινωνιών και Ταχυδρομείων και γνωμοδότηση της Ελληνικής Επιτροπής Ατομικής Ενέργειας επί της μελέτης εκπεμπόμενης ακτινοβολίας ή θεωρούνται ότι λειτουργούν νόμιμα, σύμφωνα με τη νομοθεσία. Στη περίπτωση αυτή επιτρέπονται

και οι αναβαθμίσεις ή τροποποιήσεις των κατασκευών εφόσον δεν επέρχεται ουδεμία μεταβολή των δομικών κατασκευών. Οι κατασκευές αυτές μετά την υπαγωγή τους στη ρύθμιση του παρόντος νόμου, μπορούν να αναβαθμίζονται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Άρθρο 120.

Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων

Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων και συνοδών κτιρίων προσωρινής διαμονής σε δημόσιες υπό νόμιμη παραχώρηση ή ιδιωτικές εκτάσεις εκμεταλλεόμενες νομίμως από κτηνοτρόφους, οι οποίες είναι καταχωρημένες στο Ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης και Ελέγχου Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων (ΟΣΔΕ) μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος νόμου χωρίς την καταβολή προστίμου, αφού υποβάλλουν:

- α)** Αίτηση
- β)** Αντίγραφο της Ενιαίας Αίτησης Ενίσχυσης, με τα αντίστοιχα αποσπάσματα χάρτη, όπου θα αποτυπώνονται από τον μηχανικό το σημεία των σταυλικών εγκαταστάσεων,
- γ)** Τεχνική έκθεση μηχανικού, όπου δηλώνεται ότι οι επιφάνειες του κτίσματος ή των κτισμάτων προσωρινής διαμονής ατόμων δεν υπερβαίνουν συνολικά τα 50,00 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 Δημοσίων Ιχθυοτροφείων

1. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου, 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 της παρ.2 του άρθρου 4 της ΚΥΑ 31722/4-11-2011, σε χώρους αρμοδιότητας της Κτηματικής Υπηρεσίας μετά από έγκριση από την Γενική Δ/ση Δασών και Αγροτικών Υποθέσεων, τμήμα Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων και Αλιείας της αρμόδιας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και κατά παρέκκλιση των περιορισμών των περ. ζ και η της παρ.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 παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. 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 ετών, οι κατασκευές αυτές οφείλουν να προσαρμοστούν, σύμφωνα με τις διατάξεις της Υπουργικής Απόφασης του τελευταίου εδαφίου του άρθρου 21 του ν. 4067/2012 (Α' 79) καθώς και σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.2 του άρθρου 4 της κ.υ.α. 31722/4-11-2011 ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.
3. Με ευθύνη κάθε Δήμου, οι προσωρινές κατασκευές οφείλουν να αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθος τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξη 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 κατόπιν αίτησης 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 δύναται να περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο που 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. Με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

Άρθρο 122.

Αυθαίρετες κατασκευές σε παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενοτήτων Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου

1. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές στις παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενοτήτων Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου κατά παρέκκλιση της περ. 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 παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται:
 - α) Έγγραφο βεβαίωση του αρμοδίου Ο.Τ.Α σχετικά με την συναίνεση για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος.
 - β) Θετική γνωμοδότηση του αρμοδίου 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 ένταξη τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε Δήμου. Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και κατόπιν αίτησης 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 ετών, οι κατασκευές αυτές οφείλουν να προσαρμοστούν, σύμφωνα με την εγκριτική απόφαση της προηγούμενης παραγράφου ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.
4. Με Υπουργική Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

Άρθρο 123.

Αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων

Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων κατά παρέκκλιση της περ. α της παρ.2 του άρθρου 89 του παρόντος υπό την προϋπόθεση ότι έχει κινηθεί με

απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται:

- α) Έγγραφο βεβαίωση του αρμοδίου Ο.Τ.Α. σχετικά με την συναίνεση για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος.
- β) Αντίγραφο στοιχείων και σχεδίων από τα οποία αποδεικνύεται η έναρξη της διαδικασίας τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου.

Άρθρο 124.

Τροποποίηση διατάξεων ν. 4067/2012, ν. 4258/2014 και ν. 4178/2013

1. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 6 του άρθρου 29 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«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 31.12.2017, 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. Το άρθρο 47Α του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«Αν μέχρι την ημερομηνία ενάρξεως του ν. 4067/2012 έχει υποβληθεί φάκελος για την έκδοση διοικητικής πράξης άδειας εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1577/1985 ως τροποποιήθηκε, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, η προθεσμία έκδοσης παρατείνεται έως 31-12-2017.»

3. Η παρ. 4 του άρθρου 11 του ν. 4258/2014 αντικαθίσταται ως εξής:

«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 31.12.2017.»

4. Η περίπτ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 51 του ν. 4178/2013 αντικαθίσταται ως εξής:

«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 31-12-2017 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.»

Άρθρο 125.

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.

Άρθρο 126.

Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις

1. Από τη δημοσίευση του παρόντος καταργείται το κεφάλαιο Α του Ν.4178/2013 καθώς και κάθε διάταξη που ρυθμίζει ζητήματα του παρόντος νόμου με την επιφύλαξη των οριζόμενων στον παρόντα νόμο.
2. Σε περίπτωση που έχει πραγματοποιηθεί υπαγωγή στο Ν.4178/2013, τότε είναι δυνατό με αίτησή 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 4178/2013 συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο πρόστιμο, ως ορίζεται στο άρθρο Σε περίπτωση που από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου με βάση τις διατάξεις του παρόντος δεν αναζητούνται.
3. Για τη διεκπεραίωση των υπαγωγών που έχουν πραγματοποιηθεί με προγενέστερες του 4178/2013 διατάξεις καθορίζονται η διαδικασία

διορθώσεων ή επιστροφής προστίμου όπου απαιτείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

4. Μέχρι την έναρξη λειτουργίας του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος θα εξακολουθούν να υφίστανται οι υπάρχουσες διοικητικές δομές με τις αρμοδιότητες τους σε σχέση με την εφαρμογή των προβλέψεων του παρόντος.
5. 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 του παρόντος δύνανται κατόπιν σχετικής συμπληρωματικής δήλωσης υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος να ενταχθούν στην ως άνω κατηγορία χωρίς την καταβολή πρόσθετου παραβόλου.
6. Οι ιδιοκτήτες ή συνιδιοκτήτες ακινήτων, οι αυθαίρετες κατασκευές των οποίων υπήχθησαν στις ρυθμίσεις του Ν. 4014/2011, δυνάμει του άρθρου 30 παρ.3 περ.ε' του Ν. 4067/2012, πλην όμως δεν ολοκληρώθηκε η υπαγωγή τους, δύνανται, εντός δύο μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος, να περαιώσουν τη σχετική υπαγωγή με την καταβολή του σχετικού ενιαίου ειδικού προστίμου ως αυτό θα επανυπολογιστεί κατόπιν αιτήσεώς τους, με τους ίδιους όρους και προϋποθέσεις, μειώσεις και αυξήσεις προστίμων, που ισχύουν για τις νέες δηλώσεις υπαγωγής που υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος.
7. Η παρ. 2 του άρθρου 34 ν. 4315/2014,ΦΕΚ Α 269/24.12.2014 καταργείται.
8. Καταργούνται οι διατάξεις των άρθρων 20 έως 29 του Ν. 4030/2011.

Άρθρο 127.

Λοιπές πολεοδομικές διατάξεις