

# Αυθαίρετα: όλες οι αλλαγές του ν.4495/2017 στο ΦΕΚ για το θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό

Δημοσιεύθηκε σε ΦΕΚ ο ν.4546/2018 που αφορά στην “Ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ «περί θεσπίσεως πλαισίου για το θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό» και άλλες διατάξεις”.

Πέρα από την ενσωμάτωση της ανωτέρω οδηγίας στο Ελληνικό δίκαιο, στον ανωτέρω νόμο έχουν προστεθεί άρθρα που αφορούν σε σημαντικές αλλαγές του ν.4495/2017 σχετικά με την αυθαίρετη δόμηση.

Αναλυτικά, το άρθρο 34 αναφέρει τα ακόλουθα:

## Άρθρο 34

Τροποποιήσεις του ν. 4495/2017 (Α΄ 167)

1. Στο τέλος της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4495/2017 προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Ειδικά για την Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου συνιστώνται δύο (2) Περιφερειακές Διευθύνσεις Ελέγχου Δόμησης, ήτοι Περιφερειακή Διεύθυνση «Ελέγχου Δόμησης – Περιφερειακό Παρατηρητήριο Δωδεκανήσων» με έδρα τη Ρόδο και «Περιφερειακή Διεύθυνση Ελέγχου Δόμησης –Περιφερειακό Παρατηρητήριο Κυκλάδων» με έδρα τη Σύρο.»

2. Η περίπτωση αα΄ της παρ. γ΄ του άρθρου 4 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:

«αα) μεριμνά για τη συγκρότηση και λειτουργία των αρμόδιων συλλογικών οργάνων, συμβουλίων και επιτροπών σε ζητήματα πολεοδομικού ενδιαφέροντος, του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.), του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) και της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας, των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) των Περιφερειακών Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.) και των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.).».

3. Το άρθρο 7 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:

## « Άρθρο 7

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

1. Με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης που εκδίδεται μέσα σε έξι (6) μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος, συγκροτούνται Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) σε κάθε περιφερειακή ενότητα, τα οποία είναι αρμόδια

για την παροχή σύμφωνης γνώμης επί των αρχιτεκτονικών μελετών στις εξής περιπτώσεις:

α) Για κάθε οικοδομική εργασία (ανέγερση, επισκευή, προσθήκη, κατεδάφιση) σε κτίρια, οικόπεδα ή γήπεδα, που βρίσκονται σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

Η ανωτέρω γνώμη δεν απαιτείται για οικοδομικές εργασίες ή τεχνικά ή άλλα έργα στο εσωτερικό υφισταμένου κτιρίου, οι οποίες δεν επιφέρουν τροποποιήσεις των όψεων αυτού, όπως επίσης δεν απαιτείται και στις περιπτώσεις κτιρίων ή έργων που είναι αποτέλεσμα πανελλήνιου ή διεθνούς αρχιτεκτονικού διαγωνισμού.

β) Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή χώρους των οποίων έχει ήδη κινηθεί ή ολοκληρωθεί η διαδικασία κήρυξής τους ως διατηρητέων με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, καθώς και σε όμορα με αυτά ή έναντι αυτών κτίρια ή γήπεδα.

γ) Για κάθε άλλη εργασία εφόσον η υπόθεση παραπεμφθεί σε αυτά από τον Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

δ) Για κάθε μελέτη διαμόρφωσης κοινόχρηστων ή αδόμετων χώρων, εκτός από τις περιπτώσεις 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 πριν το έτος 1955.

ζ) Για την έγκριση της διάσπασης του ενιαίου κτιρίου της περίπτωσης α της παρ. 1 του άρθρου 6 του π.δ. 24/ 31.5.1985 (Α' 270), καθώς και αν επιβάλλεται από τις κείμενες διατάξεις η διάσπαση του όγκου του κτιρίου.

η) Για την έγκριση της οικοδόμησης σε μη άρτια οικόπεδα του άρθρου 25 του ν. 1337/1983 (Α' 33).

θ) Για την έγκριση της οικοδόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις για την οικογενειακή στέγη του άρθρου 41 του ν. 1337/1983.

ι) Για κάθε περίπτωση που προβλέπεται από άλλες γενικές ή ειδικές διατάξεις η γνωμοδότηση του Σ.Α..

ια) Για την έκδοση αδείας νομιμοποίησης αυθαιρέτων οικοδομικών εργασιών ή κατασκευών, του άρθρου 29 του παρόντος, που εμπίπτουν στις ανωτέρω περιπτώσεις.

ιβ) Για κάθε οικοδομική εργασία σε απόσταση μικρότερη των εκατό (100) μέτρων από τη γραμμή παραλίας, ή με πρόσωπο σε βασικούς κυκλοφοριακούς άξονες (Βασικό-Δευτερεύον-Τριτεύον Εθνικό Οδικό Δίκτυο και Πρωτεύον Επαρχιακό Οδικό

Δίκτυο).

ιγ) Για όλα τα κτίρια για τα οποία απαιτείται η έγκριση Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.).

2. Στις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, πέραν των ανωτέρω περιπτώσεων, είναι αρμόδια για την έγκριση των αρχιτεκτονικών μελετών για κάθε οικοδομική εργασία, για την οποία απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017 σε ακίνητα, κείμενα εκτός ορίων οικισμού ή σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων.

3.α) Σε περίπτωση έκθεσης επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών σε κτίρια ή γήπεδα που βρίσκονται σε ιστορικά κέντρα πόλεων ή οικισμών, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, σε αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, καθώς και σε κτίρια ή χώρους που έχουν κηρυχθεί διατηρητέοι, σύμφωνα με την παράγραφο 1β, το Συμβούλιο γνωμοδοτεί μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την υποβολή της αίτησης έγκρισης κατεδάφισης.

β) Κατ' εξαίρεση σε περίπτωση έκτακτων συνθηκών ή ανωτέρας βίας, η διαδικασία της αίτησης έγκρισης κατεδάφισης δύναται να καθορίζεται ειδικώς με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας συντάσσεται τεύχος οδηγιών προς τα μέλη των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής και καθορίζεται κάθε άλλο θέμα σχετικό με τη διαδικασία έκδοσης γνωμοδότησης των Συμβουλίων αυτών.».

4. Η περίπτωση γ' της παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 4495/ 2017, αντικαθίσταται ως εξής:

«γ) Δύο αρχιτέκτονες μηχανικούς ήτοι : Έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, εκπρόσωπο του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών – Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων (Σ.Α.Δ.Α.Σ.-Π.Ε.Α.) ο οποίος πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 9, με τον αναπληρωτή του και έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδας (Τ.Ε.Ε.) ο οποίος πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 9, με τον αναπληρωτή του.».

5. Η παρ. 2 του άρθρου 10 του ν. 4495/2017, αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Αν με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης διαπιστωθεί ότι δεν υπάρχει ο απαιτούμενος αριθμός υποψήφιων μελών με τα προβλεπόμενα προσόντα, μπορεί να ανανεώνεται η θητεία δύο (2) μελών, ή να επιτρέπεται, σε περίπτωση αδυναμίας συγκρότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.), κατ' εξαίρεση, ο ορισμός των ιδίων προσώπων, εφόσον παρεμβάλλεται χρονικό διάστημα τουλάχιστον δύο (2) ετών, από την λήξη της προηγούμενης θητείας τους.».

6. Η παρ. 4 του άρθρου 11 του ν. 4495/2017, αντικαθίσταται ως εξής: «Κατά της απόφασης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) για τις περιπτώσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 7, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ενδικοφανή προσφυγή σε αποκλειστική προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση ή κατ' άλλον τρόπο πλήρη γνώση της απόφασης σε αυτόν. Η ενδικοφανής προσφυγή

κατατίθεται στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.), το οποίο διαβιβάζει το σχετικό φάκελο στο αρμόδιο για την εκδίκασή της Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.). Η απόφαση του ΠΕ.Σ.Α. εκδίδεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δύο (2) μηνών από την περιέλευση της ένστασης σε αυτό.».

7. Η περίπτωση α΄ της παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:

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

8. Το άρθρο 14 του ν. 4495/2017 τροποποιείται ως εξής:

α) Η περίπτωση β΄ της παραγράφου 1 και της παραγράφου 3 αντικαθίσταται ως εξής:

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

β) Η περίπτωση β΄ της παραγράφου 2 αντικαθίσταται ως εξής:

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

γ) Η περίπτωση γ΄ της παραγράφου 1 αντικαθίσταται ως εξής:

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

ε) Στην παράγραφο 1 προστίθεται περίπτωση δ΄ με το εξής περιεχόμενο:

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

9. Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 17 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:

«Η Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων συγκροτείται με Απόφαση του οικείου Περιφερειάρχη.».

10. Η παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Η Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας αποτελείται από δεκατρία (13) μέλη εκ των οποίων:

α) Τον Δ/ντή της Δ/νσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού – Παρατηρητήριο του ΥΠΕΝ, ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του, Προϊστάμενο Τμήματος της ίδιας Δ/νσης.

β) Έναν (1) υπάλληλο της Δ/νσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού – Παρατηρητήριο του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, με τον αναπληρωτή του.

γ) Έναν (1) υπάλληλο της Δ/νσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του ΥΠΕΝ με τον αναπληρωτή του.

δ) Ένα (1) μέλος του πρώην Γραφείου ΑμεΑ του ΥΠΕΧΩΔΕ με εμπειρία σε θέματα προσβασιμότητας.

ε) Εκπρόσωπο της ΚΕΔΕ με τον αναπληρωτή του.

στ) Εκπρόσωπο του ΤΕΕ με τον αναπληρωτή του.

ζ) Εκπρόσωπο του ΣΑΛΑΣ με τον αναπληρωτή του.

η) Εκπρόσωπο του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών με τον αναπληρωτή του.

θ) Εκπρόσωπο του Υπουργείου Υγείας με τον αναπληρωτή του.

ι) Εκπρόσωπο της Εθνικής Συνομοσπονδίας ατόμων με αναπηρία (ΕΣΑμεΑ) με τον αναπληρωτή του.

κ) Τρία (3) μέλη του κλάδου Μηχανικών με εξειδίκευση σε θέματα Οικοδομικού και Κτιριοδομικού Κανονισμού και Προσβασιμότητας, οριζόμενοι από τον αρμόδιο Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

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

11. Η παρ. 1 του άρθρου 20 του ν. 4495/2017, αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Σε κάθε περιφερειακή ενότητα συνιστώνται Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), τα οποία συγκροτούνται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης.».

12. Το άρθρο 21 του ν. 4495/2017 τροποποιείται ως εξής:

α) Η παράγραφος β΄ αντικαθίσταται ως εξής:

«β) ασκούν τις αρμοδιότητες των Συμβουλίων Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος των άρθρων 3 και 4 της 75724/1151/1983 (Β΄767) κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, καθώς και κάθε άλλη γνωμοδοτική αρμοδιότητα, η οποία προβλέπεται από τις διατάξεις για την έκδοση αποφάσεων από τον Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, σύμφωνα με τα άρθρα 280 και 283 της παρ. 3 του ν. 3852/2010. Γνωμοδοτήσεις που φέρουν πλημμελή ή ελλιπή αιτιολογία παραπέμπονται από το Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης στο

ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ.. Θέματα μείζονος σημασίας μπορεί να παραπέμπονται από το (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).».

β) Η παράγραφος γ´ αντικαθίσταται ως εξής:

«γ) διερευνούν τις υποθέσεις τέλεσης των παραβάσεων του άρθρου 46 του παρόντος 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 (Α´ 94 ) προκειμένου αυτό να εισηγηθεί την επιβολή των κυρώσεων.».

γ) Η παράγραφος δ´ αντικαθίσταται ως εξής:

«δ) γνωμοδοτούν στην περίπτωση της παραγράφου 12 του άρθρου 42 του παρόντος και της παραγράφου 3 του άρθρου 137 του παρόντος καθώς και σε κάθε άλλη περίπτωση που προβλέπεται η γνωμοδότησή τους.».

δ) Προστίθεται περίπτωση ε´ ως εξής:

«ε) γνωμοδοτούν για την κατ’ εξαίρεση περίφραξη Ξενοδοχείων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ. 236/ 18.5./22.6.1984 για τις περιφράξεις γηπέδων μέσα σε ζώνη πλάτους 500 μέτρων από την ακτή».

13. Στο άρθρο 23 προστίθεται νέα παράγραφος 3 ως εξής:

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

14. Στο πρώτο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 24 του ν. 4495/2017 η λέξη «επταμελής» αντικαθίσταται από τη λέξη «εννεαμελής».

15. Το άρθρο 25 του ν. 4495/2017 τροποποιείται ως εξής:

α) Η περίπτωση β´ αντικαθίσταται ως εξής:

«β) ασκεί τις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του άρθρου 2 της υπ’ αριθμ. 75724/1151/1983 κοινής απόφασης των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Β´ 767), δηλαδή γνωμοδοτεί σε θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τα οποία απαιτείται γνώμη τεχνικού συμβούλου, καθώς επίσης και σε άλλα θέματα τα οποία παραπέμπονται προς γνωμοδότηση από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθώς και κάθε άλλη αρμοδιότητα που ασκούσε το ΚΣΧΟΠ, πριν καταργηθεί,».

β) Η περίπτωση γ´ αντικαθίσταται ως εξής:

«γ) εξετάζει θέματα μείζονος σημασίας τα οποία παραπέμπονται στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων από τα ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., σύμφωνα

με το άρθρο 21 του παρόντος,».

γ) Η περίπτωση ζ´ αντικαθίσταται ως εξής:

«ζ) γνωμοδοτεί επί παρεκκλίσεων βιομηχανικών εγκαταστάσεων, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 4 του π.δ. 24/3.5.1985 (Δ´181), για την Περιφέρεια Αττικής,».

δ) Η περίπτωση η´ αντικαθίσταται ως εξής:

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

ε) Καταργείται η παράγραφος θ.

16. Στο άρθρο 26 του ν. 4495/2017 προστίθενται παράγραφοι 3 και 4 ως εξής:

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

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

17. Το άρθρο 27 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 27

Καταργούμενες διατάξεις Τμήματος Α´

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

18. Το άρθρο 28 του ν. 4495/2017 τροποποιείται ως εξής:

α) Στην περίπτωση β´ του άρθρου 28 διαγράφεται η τελευταία φράση «με προϋπολογισμό έργου έως είκοσι πέντε χιλιάδες (25.000,00) ευρώ.».

β) Η περίπτωση γ´ αντικαθίσταται ως εξής:

«γ) «Προέγκριση οικοδομικής άδειας»: Η διοικητική πράξη που χορηγείται για την πιστοποίηση του δικαιώματος έκδοσης οικοδομικής άδειας και την εφαρμογή κατά το χρόνο ισχύος της, των πολεοδομικών διατάξεων και πολεοδομικών μεγεθών της (δόμηση, κάλυψη, ύψος), που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της προέγκρισης, εφόσον η οικοδομική άδεια εκδοθεί εντός του χρόνου ισχύος της προέγκρισης και με την επιφύλαξη της εξασφάλισης και υποβολής των απαιτούμενων εγκρίσεων που προβλέπονται στη περίπτωση β´ της παραγράφου 1 του άρθρου 40, κατά τη διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής αδειάς. Κατ' εξαίρεση, περιπτώσεις που αφορούν τροποποίηση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών ή τροποποίηση οικοδομήσιμων χώρων σε κοινόχρηστους, καθώς και περιπτώσεις

μεταγενέστερης ένταξης της περιοχής σε καθεστώς προστασίας πολιτιστικής κληρονομιάς ή προστασίας της φύσης, η προέγκριση πιστοποιεί το δικαίωμα δόμησης, μόνο κατά το χρόνο έκδοσής της.».

γ) Η περίπτωση δ' αντικαθίσταται ως εξής:

«δ) «Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών»: Η κατά το χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας δήλωση του κυρίου του έργου, που συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού, με την οποία ενημερώνει την οικεία Υ.Δομ. ότι προτίθεται να προβεί σε πρόσθετες εργασίες, που επιτρέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις αλλά εκτελούνται με δική του ευθύνη καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας. Για τις πρόσθετες αυτές εργασίες, ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει με δική του ευθύνη την υποχρέωση να υποβάλει αίτηση για έκδοση άδειας αναθεώρησης, εντός τεσσάρων (4) μηνών.».

δ) Η περίπτωση ε' αντικαθίσταται ως εξής:

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

δ) Προστίθεται νέα παράγραφος ι', ως εξής:

«ι) «Άδεια νομιμοποίησης είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται, μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσής αυτών.».

19. Το άρθρο 29 του ν. 4495/2017 τροποποιείται ως εξής:

α) Η περίπτωση β' της παραγράφου 1 αντικαθίσταται ως εξής:

«β) «κατεδάφιση κατασκευών εξαιρούμενων των περιπτώσεων της παραγράφου 4».

β) Η περίπτωση θ' της παραγράφου 1 αντικαθίσταται ως εξής:

«θ) εργασίες της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, προϋπολογισμού άνω των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ, υπολογιζόμενου σύμφωνα με το Παράρτημα Β' του νόμου 4495/2017, ανά οριζόντια η κάθετη ιδιοκτησία με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο προτελευταίο εδάφιο αυτής.

γ) Οι περιπτώσεις κδ' και κε' της παραγράφου 2 αντικαθίστανται ως εξής:

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

κε) κατασκευή τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε οριζόντιες ιδιοκτησίες με



χρήση κατοικίας, εφόσον με τεχνική έκθεση μηχανικού τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου,».

δ) Η περίπτωση κθ' της παραγράφου 2 του άρθρου 29 αντικαθίσταται ως εξής:

«κθ) τοποθέτηση κεραιών, πλην κεραιών λήψης ραδιοτηλεοπτικού σήματος, καθώς και κεραιών ραδιοεπικοινωνίας και κινητής τηλεφωνίας.».

ε) Η περίπτωση λα' της παραγράφου 2 του άρθρου 29 αντικαθίσταται ως εξής:

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

στ) Στην παράγραφο 2 του άρθρου 29 προστίθενται περιπτώσεις λγ', λδ' και λε' ως εξής:

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

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

λε) Εργασίες εγκατάστασης ανεμογεννητριών, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.».

ζ) Στην παράγραφο 2 του άρθρου 29 πριν το τελευταίο εδάφιο προστίθεται νέο εδάφιο ως εξής:

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

η) Η παράγραφος 3 τροποποιείται ως εξής:

«3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζονται, να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται η έκδοση πράξης έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και τα δικαιολογητικά για τη χορήγησή της.».

θ) Στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 4 οι λέξεις «η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης» αντικαθίστανται από τις λέξεις «το Τμήμα Ελέγχου Δόμησης –Τοπικό Παρατηρητήριο».

ι) Προστίθεται νέα παράγραφος 5 και οι επόμενες παράγραφοι αναριθμούνται σε 6

και 7 ως εξής:

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

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

20. Το άρθρο 30 του ν. 4495/2017 τροποποιείται ως εξής:

α) Στο τέλος της περίπτωσης ιβ΄ της παραγράφου 1, προστίθεται η φράση:

«και με την προϋπόθεση ότι αποτελούν ανεξάρτητες, μεμονωμένες κατοικίες με αυτοτελή φέροντα οργανισμό».

β) Στην παράγραφο 1 προστίθεται περίπτωση ικ΄ ως εξής:

«ικ) Φωτοβολταϊκά συστήματα πάνω σε κτίρια και για ισχύ συστημάτων έως και 100kW.».

21. Το άρθρο 33 του ν. 4495/2017, τροποποιείται ως εξής:

α) Στο τέλος της παραγράφου 1 προστίθεται περίπτωση η΄ ως εξής:

«η) Το τέλος ανταπόδοσης για κάθε ηλεκτρονική υποβολή για την έκδοση των διοικητικών πράξεων αδειοδότησης.».

β) Η παράγραφος 4 αντικαθίσταται ως εξής:

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

22. Στην παράγραφο 3 του άρθρου 36 του ν. 4495/ 2017, προστίθεται νέα περίπτωση ια΄, ως εξής:

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

23. Το άρθρο 38 του ν. 4495/2017 τροποποιείται ως εξής:

α) Το πέμπτο εδάφιο της περίπτωσης α΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 38 αντικαθίσταται ως εξής: «0 έλεγχος της υπηρεσίας περιλαμβάνει έλεγχο της πληρότητας των δικαιολογητικών που υποβάλλονται σύμφωνα με το άρθρο 40, του τοπογραφικού, του διαγράμματος κάλυψης καθώς και των αποδεικτικών καταβολής των οφειλόμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου και του ΕΦΚΑ του ιδιοκτήτη για την έκδοση της οικοδομικής άδειας.».

β) Το πέμπτο εδάφιο της περίπτωσης β΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 38 αντικαθίσταται ως εξής: « 0 έλεγχος της υπηρεσίας περιλαμβάνει έλεγχο της

πληρότητας των δικαιολογητικών που υποβάλλονται σύμφωνα με το άρθρο 40, του τοπογραφικού, του διαγράμματος κάλυψης καθώς και των αποδεικτικών καταβολής των οφειλόμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου και του ΕΦΚΑ του ιδιοκτήτη για την έκδοση της οικοδομικής άδειας.».

γ) Μετά το τελευταίο εδάφιο της περίπτωσης β΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 38 προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Αιτήσεις για οικοδομικές άδειες των κατηγοριών 1 και 2 που δεν εκδίδονται εντός του χρονικού διαστήματος εννέα (9) μηνών από την ημερομηνία της ηλεκτρονικής υποβολής τους, απορρίπτονται και τίθενται στο αρχείο της υπηρεσίας.».

δ) Στο τέλος της παραγράφου 3 του άρθρου 38 προστίθεται η φράση:

«, καθώς και σε περίπτωση καταγγελίας για τη νομιμότητα της εκδοθείσας έγκρισης Εργασιών μικρής κλίμακας.»

24. Το άρθρο 40 του ν. 4495/2017 τροποποιείται ως εξής:

α) Η περίπτωση β΄ της παραγράφου 1 αντικαθίσταται ως εξής:

«β) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται.».

β) Στην παράγραφο 5 του άρθρου 40 η λέξη «εισηγείται» αντικαθίσταται με τη λέξη « διαβιβάζει».

γ) Η παράγραφος 7 του άρθρου 40 αντικαθίσταται ως εξής:

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

25. Στην περίπτωση γ΄ της παρ. 1 του άρθρου 41 του ν. 4495/2017, προστίθεται η φράση «για τις περιπτώσεις που απαιτείται».

26. Το άρθρο 51 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 51

Μετά την έναρξη λειτουργίας των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του άρθρου 33 του παρόντος καταργούνται τα άρθρα 1 έως και 8 του ν. 4030/2011, εκτός από την παρ. 6 του άρθρου 2α του ν. 4030/2011. Με τη δημοσίευση του παρόντος καταργείται το άρθρο 4 του ν. 4067/2012, εκτός από τις παραγράφους 2 και 4, οι οποίες καταργούνται μετά την έναρξη λειτουργίας των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του άρθρου 33.».

27. Στο άρθρο 79 του ν. 4495/2017, προστίθεται παράγραφος 5 ως εξής:

«5. Μέχρι την έκδοση της υπουργικής απόφασης της παραγράφου 3 του άρθρου 69 αναστέλλεται η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 71.»

28. Το άρθρο 82 του ν. 4495/2017, τροποποιείται ως εξής:

α) Η περίπτωση α΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 82 αντικαθίσταται ως εξής:

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

β) Η περίπτωση ζ΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 82 αντικαθίσταται ως εξής:

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

γ) Στην παράγραφο 2 του άρθρου 82 προστίθεται εδάφιο θ΄ ως εξής:

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

29. Το άρθρο 83 του ν. 4495/2017, τροποποιείται ως εξής:

α) Η παράγραφος 3 του άρθρου 83 αντικαθίσταται ως εξής:

«3. Η βεβαίωση μηχανικού για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης ζ΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 82, για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν. 4014/ 2011 ή του ν. 4178/2013 ή του παρόντος, περιέχει ρητή αναφορά για την εξόφληση ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου καθώς και για την ανάρτηση στο πληροφοριακό σύστημα όλων των κατά περίπτωση απαιτούμενων δικαιολογητικών κατά τις διατάξεις των ν. 4014/2011, ν. 4178/2013 και του παρόντος, για τις οποίες γίνεται ειδική μνεία σε κάθε δικαιοπραξία. Από τα ανωτέρω δικαιολογητικά εξαιρούνται αυτά που αφορούν στο στατικό έλεγχο των παραβάσεων, τα οποία υποβάλλονται στην προθεσμία του άρθρου 99»

β) Στην παράγραφο 6 του άρθρου 83 προστίθεται νέο εδάφιο ως εξής:

«Πριν τη σύνταξη των συμβολαίων υποβάλλονται ηλεκτρονικά στην αρμόδια για το πληροφοριακό σύστημα αρχή και λαμβάνουν μοναδικό αριθμό, που αφορά στο ακίνητο. Στα συμβόλαια προσαρτάται η βεβαίωση και μνημονεύεται ο μοναδικός αριθμός του ακινήτου.».

γ) Η παράγραφος 8 του άρθρου 83 αντικαθίσταται ως εξής:

«8. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που καταρτίζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχουν ως αντικείμενο τη σύσταση ή την τροποποίηση αυτοτελών ιδιοκτησιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3741/1929 (Α΄ 4) και του ν.δ.

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

Στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος και για τις οποίες βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης η απώλεια του φακέλου της οικοδομικής άδειας, είναι δυνατή η προσάρτηση αντί των αντιγράφων των σχεδίων του φακέλου της άδειας, αντιγράφων των σχεδίων ως προσαρτήθηκαν στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, εφ' όσον η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης.».

δ) Η παράγραφος 9 του άρθρου 83 αντικαθίσταται ως εξής:

«9. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που αφορούν δικαιοπραξίες μεταβίβασης ακινήτων και στα οποία υπάρχουν κατασκευές ή χρήσεις της περίπτωσης ζ΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του παρόντος, εφόσον αυτές δεν απεικονίζονται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης, γίνεται ειδική μνεία για τα στοιχεία νομιμότητας των κατασκευών ή των χρήσεων αυτών και επισυνάπτονται, επί ποινή ακυρότητας, αντίγραφα από το πληροφοριακό σύστημα του άρθρου 90 των σχεδίων που τις απεικονίζουν.».

30. Το άρθρο 86 του ν. 4495/2017 τροποποιείται ως εξής:

α) αντικαθίσταται ο αριθμός «99» με τον αριθμό «96».

31. Το άρθρο 88 του ν. 4495/2017 τροποποιείται ως εξής:

α) Η υποπερίπτωση ββ΄, της περίπτωσης β΄, της παραγράφου 1, αντικαθίσταται ως εξής:

«ββ) δεν βρίσκονται εντός προκηπίου, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών. Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρω ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, η εξαίρεση από την κατεδάφιση ισχύει για το χρόνο που προβλέπεται στους νόμους 3775/2009 και 3843/2010 και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών. Για την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ.».

β) Η παράγραφος 2, αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Περίπτωση 2: Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η υπαγωγή στις διατάξεις των νόμων 3843/2010 (Α΄ 62), 4014/2011 και 4178/2013. Στις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η υπαγωγή στις διατάξεις διατήρησης, ρύθμισης ή αναστολής επιβολής κυρώσεων των νόμων 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013, δηλαδή δεν έχει καταβληθεί το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου και δεν έχουν αναρτηθεί τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και στοιχεία στο πληροφοριακό σύστημα, είναι δυνατή η υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος. Στην περίπτωση αυτή, καταβληθέντα ποσά στο πλαίσιο των προηγούμενων νόμων υπαγωγής

συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο πρόστιμο, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Αν από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, δεν αναζητούνται. Για τις περιπτώσεις υπαγωγής του ν. 3843/2010, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται εφ' άπαξ, με χρήση του κωδικού πληρωμής σε τράπεζα που αντιστοιχούσε στην υπαγωγή, εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος.».

32. Το άρθρο 89 του ν. 4495/2017 τροποποιείται ως εξής:

α) Στην περίπτωση ιδ' της παραγράφου 2 αντικαθίσταται ο αριθμός «116» με τον αριθμό «117».

β) Η περίπτωση ιε' της παραγράφου 2 αντικαθίσταται ως εξής:

«σε χαρακτηρισμένο επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 13/22.4.1929 «Περί επικινδύνων οικοδομών (Α' 153), όπως ισχύει.».

33. Το άρθρο 96 του ν. 4495/2017 τροποποιείται ως εξής:

α) Το πρώτο εδάφιο της περίπτωσης α', αντικαθίσταται ως εξής:

«ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1:

Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, κατοικιών ή μη σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, που υφίστανται πριν από το έτος 1975:»

β) Η υποπερίπτωση ιβιβ' της περίπτωσης γ' αντικαθίσταται ως εξής:

«ιβιβ) αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τ.μ. και μέσου ύψους έως 2,50 μέτρα,».

γ) Στην παράγραφο β' διαγράφεται η φράση:

«Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία, αν στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά την 1.1.1983.».

δ) Το πρώτο εδάφιο της περίπτωσης δ' αντικαθίσταται ως εξής:

«ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4:

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, μετά την υπαγωγή, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου, με την επιφύλαξη εφαρμογής των οριζόμενων στο άρθρο 97, οι εξής αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης.».

ε) Στην τελευταία παράγραφο της κατηγορίας 4 διαγράφεται η φράση:

«Οι ανωτέρω κατασκευές εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης μετά την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.».

34. Το άρθρο 98 του ν. 4495/2017 τροποποιείται ως εξής:

α) Η παράγραφος 4 αντικαθίσταται ως εξής:

«4. Συγκύριοι εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφωκτησίας εντός σχεδίου πόλεως, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας, αυθαίρετων κτισμάτων ή νόμιμων κτισμάτων με αυθαίρετες μικρές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης μπορούν να ζητούν την υπαγωγή τους στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 99 κ.επ. ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών εξ αδιαιρέτου συγκυριών. 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 συγκυριών. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους.».

β) Οι περιπτώσεις α' και β' της παραγράφου 5 αντικαθίστανται ως εξής:

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

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.».

γ) Η παράγραφος 7 αντικαθίσταται ως εξής:

«7. Μετά την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας 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.».

35. Στο τέλος της παραγράφου η' του άρθρου 99 του ν. 4495/2017 προστίθεται νέο εδάφιο ως εξής:

«Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύνανται να καθορίζεται κάθε σχετικό θέμα για την εφαρμογή της παρούσας, όπως το περιεχόμενο για την μελέτη στατικής επάρκειας, τις προϋποθέσεις εκπόνησης αυτής και το χρονοδιάγραμμα για την στατική ενίσχυση του κτιρίου, τις συνέπειες και τους όρους της μη συμμόρφωσης όσον αφορά την στατική επάρκεια των κτιρίων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος νόμου.».

36. Το άρθρο 100 του ν. 4495/2017 τροποποιείται ως εξής:

β) Στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 5 του άρθρου 100 διαγράφεται το στοιχείο «βββ» και προστίθεται το στοιχείο «εεε».

γ) Το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 6 του άρθρου 100 αντικαθίσταται ως

εξής: «Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, καθώς και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ , εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.».

δ) Στο δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 9 του άρθρου 100, διαγράφεται η φράση «εντός της προθεσμίας της πρώτης δόσης».

37. Το άρθρο 102 του ν. 4495/2017 τροποποιείται ως εξής:

α) Οι παράγραφοι 2 και 3 του άρθρου 102 αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α΄, και μειώνεται όπου ειδικώς ορίζεται στις διατάξεις του παρόντος. Το πρόστιμο μειώνεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) κατά είκοσι τοις εκατό (20%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος έως τις 8.10.2018,

β) κατά δέκα τοις εκατό (10%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από τις 9.10.2018 έως τις 8.4.2019,

γ) κατά δέκα τοις εκατό (10%) όταν ο αιτών υποβάλει τη μελέτη στατικής επάρκειας.

3. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο αυξάνεται:

α) κατά δέκα τοις εκατό (10%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από τις 9.4.2019 έως τις 8.10.2019,

β) κατά είκοσι τοις εκατό (20%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος μετά τις 9.10.2019,

γ) κατά δέκα τοις εκατό (10%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση ευρίσκεται σε περιοχές προστασίας για τις οποίες έχουν εκδοθεί και ισχύουν προεδρικά διατάγματα καθορισμού όρων δόμησης.».

38. Η παράγραφος 8 του άρθρου 103 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:

«8. Για τα άτομα των παραγράφων 6 και 7 του παρόντος άρθρου καταβάλλεται παράβολο ποσού πενήντα (50) ευρώ, εφόσον η κύρια κατοικία τους έχει εμβαδόν έως και εκατόν πενήντα (150) τ.μ.»

39. Το άρθρο 106 του ν.4495/2017 τροποποιείται ως εξής:

Στο τέλος του εδαφίου α΄ της παραγράφου 1 προστίθενται εδάφια αα΄ και ββ΄ ως εξής:

«αα) Όταν για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υποβάλλεται ταυτόχρονα υπαγωγή για νομιμοποίηση τμήματος αυτού και διατήρηση του υπολοίπου τμήματος κατά τις διατάξεις του άρθρου 97, η άδεια νομιμοποίησης εκδίδεται εφ΄ όσον δεν υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται παράβολο για το σύνολο της επιφάνειας του αυθαιρέτου και ενιαίο ειδικό



πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται

ββ) Στην περίπτωση, κατά την οποία για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υφίσταται στατική εξάρτηση που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης:

i) το τμήμα που παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 και να διατηρηθεί για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα, μετά την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του, ii) το τμήμα που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσής του και είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί μετά την απομάκρυνση / καθαίρεση του άνω αναφερόμενου τμήματος (i), δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 του παρόντος με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος, υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

Στην ανωτέρω περίπτωση ββ', ο στατικός έλεγχος της παραγράφου η του άρθρου 99 αφορά στο σύνολο του αυθαιρέτου.».

40. Το άρθρο 107 του ν. 4495/2017 τροποποιείται ως ακολούθως:

α) Η παράγραφος 3 αντικαθίσταται ως εξής:

«3. Ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων, ανέγερσης και διατήρησης, διαγράφονται μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη διαγραφή των προστίμων ή την ενημέρωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής και για την αναστολή είσπραξής τους υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης αίτηση του ενδιαφερομένου, η οποία συνοδεύεται από:

α) τη βεβαίωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος ή στις διατάξεις των νόμων 4014/2011 και 4178/2013 και εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου,

β) υπεύθυνη δήλωση ότι τα πρόστιμα των οποίων ζητείται η διαγραφή αφορούν το ακίνητο, το οποίο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος ή σε προγενέστερους νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων.

Η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη με την οποία ακυρώνει τον οικείο χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου και την αποστέλλει με το αντίστοιχο ατομικό φύλλο Έκπτωσης στην αρμόδια φορολογική αρχή εντός δεκαπέντε (15) ημερών, αν τα πρόστιμα έχουν βεβαιωθεί και φορολογικά, προκειμένου η φορολογική αρχή να διαγράψει κάθε σχετική πράξη (ταμειακή βεβαίωση), που έχει ως νόμιμο έρεισμα το χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου. Αντίστοιχα, μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη αναστολής είσπραξης των ήδη βεβαιωθέντων στις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. προστίμων και την αποστέλλει στην αρμόδια φορολογική αρχή. Στην εν λόγω πράξη ορίζεται υποχρεωτικά η καταληκτική ημερομηνία αναστολής, σύμφωνα με την αντίστοιχη καταληκτική ημερομηνία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου στην πράξη υπαγωγής.».

β) Στην παράγραφο 8 του άρθρου 107 του ν. 4495/2017 προστίθεται το εξής εδάφιο: «Με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να εξειδικεύεται το περιεχόμενο της βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης.».

γ) Προστίθενται νέες παράγραφοι 9 και 10:

«9. Στις περιπτώσεις της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου. Από την αρμόδια Υ.Δομ. βεβαιώνεται ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου. Τυχόν εργασίες για την αλλαγή της χρήσης στους ανωτέρω χώρους, εφόσον δεν έχουν εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση, δύναται να εκτελεστούν σύμφωνα με την παράγραφο 5β.

10. Η ανάκληση υπαγωγών αυθαιρέτων γίνεται από το αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο. Μέχρι τη σύσταση των παρατηρητηρίων, αρμόδιες είναι οι Υ.Δομ.

Προσφυγή κατά των ανακλήσεων υπαγωγών, ασκείται στο ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και μέχρι την συγκρότηση και λειτουργία τους από το οικείο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.».

41. Το άρθρο 110 του ν. 4495/2017 τροποποιείται ως εξής:

α) Η παράγραφος 1 αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Στις ρυθμίσεις του παρόντος, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και υπό τις προϋποθέσεις των άρθρων 86 και με την επιφύλαξη του άρθρου 89, υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και μεταγενέστερα ανακλήθηκε για οποιοδήποτε λόγο, εκτός αν η ανάκληση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοσή της

Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται για κάθε ιδιοκτησία το παράβολο της περίπτωσης ι' του άρθρου 99 και δεν καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο.».

β) Οι περιπτώσεις α, β, γ, δ, της παραγράφου 3 και το τελευταίο εδάφιο αυτού αντικαθίστανται ως εξής:

«α) η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρηση αυτής είχε νόμιμο έρεισμα σε κανονιστικές διατάξεις οι οποίες μεταγενέστερα κρίθηκαν αντίθετες σε υπέρτερης ισχύος κανόνα δικαίου, β) η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρησή της εκδόθηκε κατ' εφαρμογή κανόνων δικαίου που εφαρμόζονταν συστηματικά από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, και μεταγενέστερα κρίθηκαν ότι δεν ίσχυαν, γ) η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρησή της δεν παραβίαζε τις κείμενες κατά το χρόνο έκδοσής της ουσιαστικές διατάξεις ή τις ισχύουσες, και ακυρώθηκε για τυπικούς λόγους, δ) η διαπιστωθείσα πλημμέλεια της οικοδομικής αδείας ή της αναθεώρησής της δύναται να αρθεί με την έκδοση αδείας νομιμοποίησης.

Στις περιπτώσεις αυτές, καταβάλλεται για κάθε ιδιοκτησία το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 99 και δεν επιβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο

Δηλώσεις υπαγωγής, που αφορούν σε οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν από την αρμόδια Διεύθυνση του Υπουργείου και ακυρώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, εξετάζονται ως προς την συνδρομή των ως άνω προϋποθέσεων από το ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.».

42. Το άρθρο 112 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 112

Στάσιμοι Οικισμοί

Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία, που ευρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 21 του ν. 1337/1983, με την προϋπόθεση ότι οι στάσιμοι οικισμοί ευρίσκονται σε απόσταση μεγαλύτερη των 2000 μ. από τη θάλασσα ή από χιονοδρομικά κέντρα και εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν συντελεσθεί μετά το έτος 1983 και μπορεί να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση με την καταβολή του αναλογούντος παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με το Παράρτημα Α', μειωμένου κατά τριάντα τοις εκατό (30%). Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων α', β', γ', δ', ε' και ζ' του άρθρου 99 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, για την υπαγωγή τα πιο πάνω στοιχεία υποβάλλονται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.».

43. Το άρθρο 115 του ν. 4495/2017 τροποποιείται ως εξής:

α) Στην παράγραφο 1 του άρθρου 115 προστίθεται περίπτωση γ' ως εξής:

«γ) Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), έχουν παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους και οφείλονται στη διαχείρισή τους από τους οριστικούς δικαιούχους.

Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος, τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών και του οριστικού παραχωρητηρίου ή του νόμιμου τίτλου.»

β) Στην παρ. 3 του άρθρου 115 του ν. 4495/2017 (Α' 167) προστίθεται εδάφιο β' ως εξής:

«β. Για τις αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες της περίπτωσης γ' της παραγράφου 1 καταβάλλεται εφάπαξ ως ειδικό πρόστιμο το ποσό των πεντακοσίων (500) ευρώ και δεν καταβάλλεται παράβολο.».

44. Το άρθρο 116 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:

α) Στο εδάφιο α) της παραγράφου 2 αντικαθίσταται ο αριθμός «83» και τίθεται ο αριθμός « 99».

β) Στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 3 αντικαθίσταται η λέξη «τετραμελής» και τίθεται η λέξη «πενταμελής».

45. Το άρθρο 117 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:

α) Το εδάφιο στστ) της παραγράφου 1 αντικαθίσταται ως εξής:

«στστ. Μελέτη στατικής επάρκειας ή υποβολή τεχνικής έκθεσης εφ' όσον απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 99,».

β) Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 αντικαθίσταται ως εξής:

«Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή/και χρήσεις που βρίσκονται μέσα στον όγκο του διατηρητέου κτιρίου ή προσθήκες καθ' ύψος ή κατ' επέκταση σε ποσοστό που αθροιστικά δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της συνολικής δόμησης αυτού, καθώς και αυθαιρέτων μεμονωμένων κτισμάτων εντός του ακινήτου στο οποίο υφίσταται διατηρητέο κτίριο.».

γ) Η παράγραφος 3 αντικαθίσταται ως εξής:

«3. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή/και χρήσεις σε κτίριο με νόμιμη οικοδομική άδεια στον περιβάλλοντα χώρο διατηρητέου κτιρίου σε επαφή ή/και σε απόσταση από αυτό.

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

δ) Η παράγραφος 8 αντικαθίσταται ως εξής:

« 8. Σε διατηρητέα κτίρια ή σε κτίρια σε επαφή με αυτά ή και σε ακίνητα που περιλαμβάνουν διατηρητέα κτίρια, δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, των πρόχειρων κατασκευών.».

46. Στο άρθρο 125 του ν. 4495/2017 προστίθεται παράγραφος 7 ως εξής:

«7. Μέχρι τη συγκρότηση και λειτουργία των ΠΕ.ΣΥ. ΠΟ.Θ.Α, ο έλεγχος των προϋποθέσεων εφαρμογής και η σύμφωνη γνώμη των περιπτώσεων της παραγράφου 3 του άρθρου 110, εξετάζεται και δίδεται από το οικείο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. μετά από εισήγηση της αρμόδιας Υ.Δομ.».

**Μπορείτε να κατεβάσετε όλο το ΦΕΚ από τη σελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου, [εδώ](#).**