

NOMOS ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 4495/17 (167 Α/3-11-2017)
Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες
διατάξεις.

Παρουσίαση : κα Αγρίου Σταυρούλα
Ειδική σύμβουλος Υπουργού Περιβάλλοντος & Ενέργειας

ΤΜΗΜΑ Α'

ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΤΜΗΜΑ Β'

ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ Γ'

ΕΛΕΓΧΟΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ

ΤΜΗΜΑ Δ'

ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ Ε'

ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έλεγχος και προστασία δομημένου περιβάλλοντος.

Βασική φιλοσοφία

**ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ &
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΛΕΓΧΟΥ**

Υπηρεσίες αδειοδότησης δόμησης  ΥΔΟΜ

Υπηρεσίες ελέγχου δόμησης  Παρατηρητήρια

Υπηρεσίες ελέγχου δόμησης

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΔΝΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

(ΚΕΝΤΡΙΚΟ) ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΑ ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΑ (13)



3. ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΓΙΑ ΤΟ ΔΟΜΗΜΕΝΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

- ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗΣ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
 - ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΚΘΕΣΕΙΣ ΣΤΗ ΒΟΥΛΗ

4. ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟΥ

- α) ΕΠΟΠΤΕΙΑ ΟΡΘΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΝΟΜΟΥ,
- β) ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ,
- γ) ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΛΗΨΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
- δ) ΣΥΝΤΑΞΗ ΕΤΗΣΙΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΣΤΗ ΒΟΥΛΗ,
- ε) ΤΗΡΗΣΗ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΜΗΤΡΩΩΝ,
- στ) ΜΕΡΙΜΝΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΩΝ ΣΥΛΛΟΓΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ,
- ζ) ΕΠΟΠΤΕΙΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΩΝ ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΩΝ,

η) ΜΕΡΙΜΝΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ ΠΕΡΙ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΝ,
θ) ΜΕΡΙΜΝΑ ΓΙΑ ΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ Μ.Σ.Δ. ΓΙΑ
ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ, ΓΙΑ ΔΡΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ
ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΕΞΙΣΟΡΡΟΠΙΣΗΣ.

5. ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΩΝ ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΩΝ

α) ΟΡΘΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ,

β) ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

- ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΤΕΛΕΣΙΔΙΚΑ ΚΡΙΘΕΝΤΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ,
- ΤΗΡΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΩΝ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ,
 - ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ
 - ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΝ.

γ) ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΤΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΔΗΜΩΝ,

- ΕΠΙΣΠΕΥΣΗ ΤΗΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ.

δ) ΜΕΡΙΜΝΑ ΓΙΑ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΚΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΣΤΑ (ΠΕΣΑ, ΠΕΣΥΠΟΘΑ, Περ. Επιτροπ. Προσβασιμότητας

ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΤΟΠΙΚΩΝ ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΩΝ
(ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ)

- αντιμετώπιση και πρόληψη της αυθαίρετης δόμησης,
- ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής αυθαιρέτων
- ενημέρωση του μητρώου της ηλεκτρονικής πλατφόρμας αυθαιρέτων με τα απαιτούμενα στοιχεία,
- επιβολή κυρώσεων,
- διενέργεια δειγματοληπτικών ελέγχων δύο (2) φορές ετησίως και σε ποσοστό 10%, επί των πορισμάτων των ελεγκτών δόμησης,
- εισήγηση προς την Επιτροπή Εξέτασης Προ-σφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17, σε περίπτωση προσφυγής κατά του πορίσματος του ελεγκτή δόμησης, για κατασκευές για τις οποίες παρανόμως έχουν υποβληθεί δηλώσεις υπαγωγής στο ν. 4014/2011 ή στο ν. 4178/2013,

- παρακολούθηση της «Ηλεκτρονικής Πολεοδομικής Ταυτότητας» των οικείων δήμων και την επίσπευση της εξέλιξης του πολεοδομικού σχεδιασμού,
- έλεγχο των κατασκευών και των κοινόχρηστων χώρων ως προς την τήρηση της νομοθεσίας για θέματα προσβασιμότητας και ελεύθερης κυκλοφορίας πεζών, ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων.
- Ως προς τις επικίνδυνες οικοδομές είναι αρμόδια για τη διενέργεια αυτοψίας και τη σύνταξη έκθεσης,
- εξέταση ενστάσεων κατά εκθέσεων επικίνδυνων κατασκευών και την τήρηση της διαδικασίας ανα-θεώρησης των εκθέσεων,

ΣΥΛΛΟΓΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΕΛΕΓΧΟΥ

1. Σ.Α.
ΠΕ.Σ.Α.
ΚΕ.Σ.Α. – ΚΕ.Σ.Α.Α. – ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ
2. ΕΠΙΤΡΟΠΕΣ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ
 - ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ
 - ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΤΡΟΠΕΣ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ
3. ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ
4. ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α – ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. – ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.
ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α ΑΙΓΑΙΟΥ,
ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ

ΟΡΙΣΜΟΙ

- ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ,
- ΕΓΚΡΙΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΜΙΚΡΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ,
- ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ,
- ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΕΚΥΕΛΕΣΗΣ ΠΡΟΣΘΕΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ,
- ΕΓΚΡΙΣΗ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ,
- ΕΓΚΡΙΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ,
- ΑΔΕΙΑ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ,
- ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΦΑΚΕΛΟΥ,
- ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ

Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας (άρθρο 30)

- α) εργασίες εσωτερικών χρωματισμών, μικρών επι-σκευών θυρών και παραθύρων ή μεμονωμένων επισκευ-ών για λόγους χρήσης και υγιεινής,
- β) μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευ-ές
- γ) εξωτερικοί χρωματισμοί
- δ) συντήρηση, επισκευή, διασκευή ή και τμηματική αντικατάσταση εγκαταστάσεων
- ε) αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφω-μάτων
- ζ) μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80 μ.
- η) τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοίχιων λεβήτων
- θ) τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων,
- ι) εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστη-μάτων
- ια) τοποθέτηση ή εγκατάσταση εξοπλισμού σε κτίρια,

- ιβ) κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών ,
- ιγ) κατασκευή πέργκολας ,
- ιδ) κατασκευές, όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα,
- ιε) τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων, περσίδων,
- ιζ) διαμόρφωση εδάφους έως 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος,
- ιη) κατασκευές εντός οικοπέδου-γηπέδου για τη δημι-ουργία χώρων εισόδου ,
- ιθ) κατασκευές για την τοποθέτηση μετρητών ηλεκτρι-κού ρεύματος ,

Άρθρο 35

Προέγκριση οικοδομικής άδειας

Η προέγκριση είναι **προαιρετική** και αφορά κάθε κατηγορία έκδοσης άδειας.

Κατ' εξαίρεση, **είναι υποχρεωτική** στις εξής περιπτώσεις:

- α) σε νεοαναγειρόμενα κτίρια με επιφάνεια που προσμετράται στη δόμηση μεγαλύτερη των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ. και προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια με συ-νολική προκύπτουσα επιφάνεια προσμετρούμενη στη δόμηση μεγαλύτερη των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ.,
- β) όπου προβλέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας από άλλες υπηρεσίες, πλην της ΥΔΟΜ, η προέγκριση δόμησης είναι υποχρεωτική και χορηγείται από την οι-κεία Υ.ΔΟΜ.,
- γ) για την κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστά-σεων, έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή και έργων που άπτονται ειδικού ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης, καθώς και στις περιπτώσεις κτιρίων επιφάνειας άνω των τριών χιλιάδων (3.000) τ.μ..

- Για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας υποβάλλονται ηλεκτρονικά τα εξής **δικαιολογητικά και μελέτες:**

- α) αίτηση,
- β) τοπογραφικό διάγραμμα,
- γ) διάγραμμα κάλυψης,
- δ) τίτλος ιδιοκτησίας ,
- ε) αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των υφιστάμενων κτισμάτων.

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

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ (Άρθρο 36)

Κατηγορία 1: εκδίδονται ύστερα από έλεγχο της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ., εντός ενός (1) μηνός

- α) ανέγερση ειδικού κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχή, επιφάνειας άνω των χιλίων (1.000) τ.μ. δόμησης και ανέγερση κτιρίου με επικρατούσα χρήση κατοικίας άνω των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ.,
- β) ανέγερση ειδικού κτιρίου, σε εκτός σχεδίου περιοχή ή εντός οριοθετημένου, σύμφωνα με το από 24.4.1985 π.δ. (Δ' 181), οικισμού η εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, με εγκεκριμένα, σύμφωνα με το από 2.3.1981 π.δ. (Δ' 138) όρια,
- γ) ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή στην οποία δεν υφίσταται κτηματογράφηση ή σε μη άρτιο κατά τον κανόνα γήπεδο,
- δ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο με χρήση ειδικού κτιρίου, εφόσον υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπάρχουσας δόμησης,
- ε) κατασκευές και εργασίες σε μνημεία χαρακτηρισμέ-να από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού,

Συνέχεια ΚΑΤ 1.

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

ζ) ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα εντός προστατευόμενων περιοχών και ζώνης προστασίας, όπως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσι-ακοί οικισμοί, εθνικά πάρκα και περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές,

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

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

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

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

Κατηγορία 2: χορηγούνται ύστερα από έλεγχο της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. εντός δύο (2) μηνών

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

β) νομιμοποιήσεις κτιρίων και κατασκευών, αν απαιτείται αυτοψία, πριν από την έκδοση της αδείας από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

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

Κατηγορία 3: εκδίδονται αυτόματα ύστε-ρα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες μελέτες

- α) ανέγερση κτιρίου σε εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή, επιφάνειας έως χίλια (1.000) τ.μ. δόμησης για ειδικά κτίρια και έως δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. δόμησης για κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας,
- β) ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδί-ου περιοχή, στην οποία υφίσταται κτηματογράφηση και εγκεκριμένο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ σε άρτιο κατά τον κανόνα,
- γ) ανέγερση κτιρίου σε οικόπεδο εντός οριοθετημένου οικισμού με το από 24.4.1985 π.δ. (Δ' 181) για κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας,
- δ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση κατοικίας,
- ε) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτί-ριο, με χρήση ειδικού κτιρίου, εφόσον η προσθήκη δεν υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπάρχουσας δόμησης και σε εντός σχεδίου δόμηση,
- στ) αλλαγές χρήσης κτιρίων ή αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές,

Συνέχεια ΚΑΤ 3.

- ζ) κατασκευή πισίνας, εφόσον δεν καλύπτεται από τις περιπτώσεις της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας,
- η) τοίχοι αντιστήριξης, περιτοιχίσεις και περιφράξεις που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και με την επιφύλαξη των περιπτώσεων της Κατηγορίας 1,
- θ) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων και προκατασκευασμένων δεξαμενών ύδατος, καθώς και δεξαμενών λυμάτων,
- ι) εργασίες επισκευής και εργασίες αλλαγής διαρρύθμισης νομίμως υφιστάμενων κτιρίων που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 30.

Άρθρο 42

Γνωστοποίησης πρόσθετων εργασιών.

«Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών»: Η κατά το χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας δήλω-ση 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.

- υποβάλλεται ηλεκτρονικά πριν από την έναρξη των εργασιών αυτών.
- αναφέρονται όλες οι πρόσθετες εργασίες που εκτελούνται και, εντός διαστήματος **τεσσάρων (4) μηνών**, υποβάλλεται πλήρης συμπληρωματική μελέτη.
- Σε κάθε περίπτωση, η μελέτη αυτή πρέπει να κατατίθε-ται πριν από την ημερομηνία αυτοψίας από τον ελεγκτή μηχανικό, που προβλέπεται από τη διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών.

- Αν δεν υποβληθεί εγκαίρως η γνωστοποίηση εκτέλε-σης πρόσθετων εργασιών, οι πρόσθετες αυτές εργασίες καταγράφονται ως αυθαίρετες ή ως πολεοδομικές πα-ραβάσεις, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία υπά-γονται, και επιβάλλεται διακοπή οικοδομικών εργασιών.

- **ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ**

Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και αυτοψία από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ.:

α) για τέσσερα (4) 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 (4) 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 εφόσον ο ιδιοκτήτης και ο επιβλέπων μηχανικός του έργου υποβάλλουν υπογεγραμμένο **χρονοδιάγραμμα προόδου της εκτέλεσης του έργου** στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ.. Στην περίπτωση μεταβολής του χρονοδιαγράμματος, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να ενημερώσει εγγράφως την Υ.ΔΟΜ. και τον αρμόδιο επιβλέποντα μηχανικό πριν από οποιαδήποτε έναρξη - συνέχιση των εργασιών,

ΤΜΗΜΑ Γ'

ΕΛΕΓΧΟΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ

Άρθρο 64

Ορισμοί

- α) «Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα δήμου»
- β) «Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων»
- γ) «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης» («Μ.Σ.Δ.»)
- δ) «Τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης»
- ε) «Τίτλος Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου»
- στ) «Βαρυνόμενο ακίνητο»
- ζ) «Ωφελούμενο ακίνητο»:
- η) «Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης»

- θ) «Πραγματοποίηση Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισο-ζυγίου»
- ι) «Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή» («Ζ.Υ.Σ.»)
- ια) «Περιοχή Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή» («Π.Α.Ε.Σ.»)

ΤΜΗΜΑ Δ'

ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ορισμοί

- α) **Αυθαίρετη κατασκευή** ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.
- β) **Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης** ορίζεται κάθε μεταβολή της χρήσης για την οποία δεν έχει εκδοθεί η απαιτούμενη οικοδομική άδεια (άδεια δόμησης).
- γ) Στην έννοια της αυθαίρετης κατασκευής/αλλαγής χρήσης περιλαμβάνονται και οι **πολεοδομικές παραβάσεις** της παραγράφου 3 του παρόντος νόμου.

Ως **πολεοδομικές παραβάσεις** ορίζονται οι εξής:

- α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,
- β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,
- γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,
- δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.),
- ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,
- στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού,
- ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ' του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.

Άρθρο 102

Μειώσεις και επιβαρύνσεις ενιαίου ειδικού
προστίμου και καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής.

Το πρόστιμο μειώνεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- α) κατά είκοσι τοις εκατό (20%), αν η αυθαίρετη κα-τασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος έως τις **8.4.2018, έως 2 -3 μήνες ?**
- β) κατά δέκα τοις εκατό (10%), αν η αυθαίρετη κατα-σκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από τις 9.4.2018 έως τις 8.10.2018,
- γ) κατά δέκα τοις εκατό (10%) αν ο αιτών υποβάλει τη μελέτη στατικής επάρκειας ταυτόχρονα με τη δήλωση υπαγωγής.

Το ενιαίο ειδικό **πρόστιμο αυξάνεται**:

- α) κατά δέκα τοις εκατό (10%), αν η αυθαίρετη κατα-σκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από τις 9.10.2018 έως τις 8.2.2019, β) κατά είκοσι τοις εκατό (20%), αν η αυθαίρετη κα-τασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος μετά τις 9.2.2019,
- γ) κατά δέκα τοις εκατό (10%), αν η αυθαίρετη κατα-σκευή ή χρήση ευρίσκεται σε περιοχές προστασίας για τις οποίες έχουν εκδοθεί και ισχύουν προεδρικά διατάγ-ματα καθορισμού όρων δόμησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΤΑ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 90

Ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου
και καταγραφής αυθαιρέτων

Άρθρο 92

Διαπίστωση και χαρακτηρισμός αυθαιρέτου

Η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαιρέτου γί-νεται ύστερα από αυτοψία δύο (2) ελεγκτών δόμησης, οι οποίοι ειδοποιούνται ύστερα από κλήρωση από το αρμόδιο Περιφερειακό Παρατηρητήριο για να διενερ-γήσουν την αυτοψία.

Άρθρο 93

Προσφυγή

- Κατά της έκθεσης αυτοψίας, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ενδικοφανή προσφυγή εντός απο-κλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης .
- Η ενδικοφανής προσφυγή εξετάζεται από την Επι-τροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17.

Άρθρο 94

Κυρώσεις αυθαίρετων κατασκευών μετά την 28η.7.2011

- Οι αυθαίρετες κατασκευές που πραγματοποιούνται μετά την 28η.7.2011 κατεδαφίζονται υποχρεωτικά και επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης καθώς και ποινικές κυρώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, υπό την επιφύλαξη της διάκρισης του άρθρου 81 (πολεοδομικές παραβάσεις).
- **Τα πρόστιμα ανέγερσης =**
αξία του αυθαιρέτου (Αα) επί το συντελεστή περιβαλλοντικής επι-βάρυνσης (Σπ).
Η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται ως το γινόμενο της επιφάνειάς του, πολλαπλασιαζόμενη επί την τιμή ζώνης (Τ.Ζ.)
- 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

β) Το πρόστιμο διατήρησης είναι ίσο με το πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου ανέγερσης

Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω:

α) Αν ο ιδιοκτήτης, προβεί αυτοβούλως στην κατεδάφιση - αποκατάσταση της αυθαιρεσίας εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών, επιβάλλεται πρόστιμο πεντακοσίων (500) ευρώ.

β) Αν ο ιδιοκτήτης προβεί σε νομιμοποίηση των αυ-θαίρετων κατασκευών, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%)

Σε κτίρια που λειτουργούν ως βιομηχανικές και βιοτεχνικές χρή-σεις, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το δέκα τοις εκατό (10%)

Για τις **πολεοδομικές παραβάσεις** οι κυρώσεις είναι μόνο διοικητικές και ειδικότερα:

- α) το πρόστιμο ανέγερσης των περιπτώσεων α', β' και δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 81 ανέρχεται σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) της αξίας τους,
- β) για την περίπτωση γ', εφόσον πρόκειται για χώρο με χρήση κατοικία, το ανωτέρω ποσοστό υπολογίζεται στο πέντε τοις εκατό (5%) της αξίας του.
- γ) το πρόστιμο διατήρησης των περιπτώσεων α', β', γ' και δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 81 ανέρχεται σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) του προστίμου ανέγερσης για κάθε έτος διατήρησης. Σε κάθε περίπτωση, το πρόστιμο διατήρησης δεν μπορεί να είναι μικρότερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ελαχίστου προστίμου ανέγερσης ετησίως,
- δ) το πρόστιμο ανέγερσης για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περιπτώσεων ε', στ' και ζ' της παραγράφου 3 του άρθρου 81, ανέρχεται σε χίλια (1000) ευρώ ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης. Το πρόστιμο διατήρησης των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχεται στο είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης ετησίως, με δυνατότητα εφ' άπαξ καταβολής ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους.

Άρθρο 101

Καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου - Προθεσμίες

- Για την εφαρμογή του παρόντος ως ημερομηνία υπαγωγής νοείται η ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου, όπως αυτή παρουσιάζεται διά της ηλεκτρο-νικής διαδικασίας στο πληροφοριακό σύστημα.
- Το πρόστιμο καταβάλλεται σε εκατό (100) μηνιαίες δόσεις.

Η προβλεπόμενη στην παράγραφο 2 **μείωση του προστίμου δεν ισχύει** αν πριν από την ημερομηνία υπαγωγής εντοπιστούν οι αυθαίρετες κατασκευές ή οι αλλαγές χρήσης από το αρμόδιο Παρατηρητήριο. Στην περίπτωση αυτή, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο αυξάνεται σε κάθε περίπτωση κατά είκοσι (20%).

Άρθρο 103

Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού

Μακροχρόνια άνεργοι για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό τρι-άντα τοις εκατό (30%)

Άτομα τα οποία είναι δικαιούχοι του Κοινωνικού Ει-σοδήματος Αλληλεγγύης, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 20%

Άρθρο 98
Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971
και του ν. 3741/1929

- Οι διατάξεις **της συστάσεως καθέτου ιδιοκτησίας** παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/ 1971 (Α' 232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, που κείνται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών και ανήκουν σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 **οικοδομήματα** νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα.
- Συνιδιοκτήτες τουλάχιστο κατά 65% του γηπέδου επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυτοτελή οικοδομήμα-τα, με την επιφύλαξη της παραγράφου 1, μπορούν να ζητήσουν με αγωγή τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτη-σιών.
- Πρόβλεψη έκδοσης προεδρικού διατάγματος, για την εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α'232) επί γηπέδων κει-μένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, εφόσον επιτρέπεται η διάσπαση του όγκου του κτιρίου.

- Συγκύριοι εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας, αυθαίρετων κτισμάτων ή νόμιμων κτισμάτων με αυ-θαίρετες 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 σύμ-φωνης 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.

- στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρή-στου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις:
 - α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την **ανέγερση** κατασκευή της οικοδομής ~~και~~ **ή**
 - β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

- Μετά την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και με τις ανωτέρω και μόνο προϋποθέσεις, ο ιδιοκτήτης **έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας**, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγό-μενο στις διατάξεις του παρόντος χώρου στην οριζόντιο ιδιοκτησία του. **Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.**
- Δυνατότητα υπαγωγής των αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων **εντός αποκλειστικής χρήσεως** χώρων διηρημένων ιδιοκτησιών χωρίς τη συναίνεση των ιδιοκτητών.
- Λοιπές περιπτώσεις αυθαιρέτων επί κοινοχρήστων χώρων οροφκτησίας , με συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών.

Υ.Α. Για απαίτηση στατικού ελέγχου

Υ.Α. ΓΙΑ ΑΠΑΙΤΗΣΗ ΜΕΛΕΤΗ ΣΤΑΤΙΚΗΣ ΕΠΑΡΚΕΙΑΣ (Άρθρο99, παρ. η)

Άρθρο 1

Απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας

Μελέτη στατικής επάρκειας απαιτείται για κάθε κατα-σκευή που ανήκει σε μία από τις κατωτέρω περιπτώσεις, εκτός των περιπτώσεων των κατηγοριών 1, 2 και 3 του άρθρου 96 και κτιρίων σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ):

αα) κάθε στατικά ανεξάρτητη κατασκευή που είναι εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη,

ββ) κάθε αυθαίρετη κατασκευή που έχει υπαχθεί στο ν. 4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυ-θαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου,

Σελ. 2 Υ.Α. ΜΣΕ

γγ) κάθε αυθαίρετη προσθήκη ή τροποποίηση ή αλ-λαγή χρήσης που έχει εφαρμοστεί σε κτίρια κατηγορίας σπουδαιότητας Σ2, Σ3 και Σ4, σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό.

Κτίρια σπουδαιότητας Σ2 όπου έχει συντελεστεί αλλα-γή χρήσης η οποία μεταβάλλει τη σπουδαιότητα σε Σ3 ή Σ4, σε επιφάνεια έως και του 1/3 της συνολικής, αντιμε-τωπίζονται στην παρούσα ως κτίρια σπουδαιότητας Σ2.

β) Η μελέτη στατικής επάρκειας πραγματοποιείται είτε με τον ΚΑΝΕΠΕ είτε σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας του κτιρίου ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού του. Σε κάθε περίπτωση ως σεισμικό φορτίο λαμβάνεται κατ' ελάχιστο αυτό που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού.

Σελ. 3 Υ.Α. ΜΣΕ

Για την περίπτωση κτιρίων τα οποία έχουν κατασκευαστεί πριν την 1.1.1983, αλλά η αυθαίρετη προσθήκη ή τροποποίηση ή αλλαγή χρήσης έχει πραγματοποιηθεί μεταγενέστερα, η μελέτη στατικής επάρκειας θα πρέπει να εκπονείται με προσομοίωση του συνόλου της κατασκευής και έλεγχο: (α) του προγενέστερου τμήματος με βάση τον αντισεισμικό κανονισμό που ίσχυε κατά την περίοδο αδειοδότησης ή κατασκευής του υπάρχοντος και (β) της αυθαίρετης προσθήκης ή τροποποίησης ή αλλαγής χρήσης με βάση τον αντίστοιχο αντισεισμικό κανονισμό που ίσχυε κατά την πραγματοποίησή της.

Σελ. 4 Υ.Α. ΜΣΕ

Άρθρο 2

Προϋποθέσεις για μη απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας Δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού στις εξής περιπτώσεις:

- α) μετατροπή ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό,
- β) αυθαίρετες κατασκευές παταριών ισογείου επιφάνειας μέχρι ποσοστού 50% του δαπέδου του ισογείου με την προϋπόθεση ότι δεν δημιουργούνται "θέσει" κοντά υποστυλώματα. Διαφορετικά εξετάζονται τα μέλη και η σύνδεσή τους με στοιχεία του φέροντος οργανισμού, τα οποία και θα ενισχύονται για ενδεχόμενες τοπικές αστοχίες. Σε κάθε περίπτωση ελέγχεται η στατική επάρκεια του αυθαίρετου παταριού για κατακόρυφα φορτία,
- γ) αυθαίρετες κατασκευές προβόλων οι οποίοι προ-εξέχουν έως 2.00 μέτρα ή αυθαίρετες επαυξήσεις της προεξοχής τους μέχρι ποσοστού 25%,
- δ) κατασκευή στο δώμα κτιρίων μέχρι το είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειας αυτού,

Σελ. 5 Υ.Α. ΜΣΕ

ε) υπόγειοι χώροι μέγιστης επιφάνειας έως αυτής του ισογείου, κατασκευασμένοι με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, τα οποία καλύπτουν τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου, στ) μετατροπή πιλοτής (pilotis) σε κλειστό χώρο με προσθήκη περιμετρικών τοίχων που καλύπτουν τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου,

ζ) υπόγεια που ξεμπαζώθηκαν και είναι κατασκευασμέ-να με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, οι οποίοι καλύπτουν τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου,

η) στατικά ανεξάρτητοι βοηθητικοί χώροι κατηγορίας σπουδαιότητας Σ2 και εμβαδού κάτοψης μέχρι 25m² έκαστος,

Σελ. 6 Υ.Α. ΜΣΕ

θ) για αυθαίρετη προσθήκη στέγης με μεταλλικά ή ξύλινα ζευκτά ο έλεγχος περιορίζεται στον έλεγχο των δομικών στοιχείων της στέγης καθώς και στις συνδέσεις με το φέροντα οργανισμό του υφιστάμενου φορέα, ι) το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25 τ.μ.,

ια) το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% για κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ) και 10% για κατηγορίες σπουδαιότητας Σ3 και Σ4 για τη διηρημένη ιδιοκτησία αυτή ή το ανεξάρτητο κτίριο, ιβ) έχει εκδοθεί άδεια σεισμοπλήκτου και έχουν υλοποιηθεί ενισχύσεις μετά την 1.1.2000.

Σελ. 7 Υ.Α. ΜΣΕ

Άρθρο 3

Περιεχόμενο μελέτης στατικής επάρκειας

Η μελέτη στατικής επάρκειας περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

α) Έκθεση συλλογής στοιχείων και πληροφοριών

β) Έκθεση αποτύπωσης – τεκμηρίωσης

γ) Γενικά σχέδια αποτύπωσης του φέροντος οργανισμού και παρουσίασης ενδεχόμενων βλαβών

δ) Έκθεση αποτίμησης φέρουσας ικανότητας

ε) Τεύχη υπολογισμών, αναλύσεων και ελέγχων

Για τις (α), (β), (γ) και (ε) εφαρμόζεται ο ισχύων ΚΑΝΕΠΕ για κατασκευές από οπλισμένο σκυρόδεμα και αντίστοιχες διατάξεις των ΕΥΡΩΚΩΔΙΚΩΝ για τους υπόλοιπους φορείς.

Σελ. 8 Υ.Α. ΜΣΕ

Για την (δ) αποτιμάται ο φορέας είτε με τον ΚΑΝΕΠΕ ή σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας του κτιρίου ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού του. Σε κάθε περίπτωση ως σεισμικό φορτίο λαμβάνεται κατ' ελάχιστο αυτό που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού.

Για κτίρια για τα οποία διατίθεται εγκεκριμένη μελέτη στατικής επάρκειας η οποία έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού, η έκθεση αποτίμησης φέρουσας ικανότητας μπορεί να περιορίζεται στον έλεγχο του συνολικού σεισμικού φορτίου (τέμνουσα βάση) όταν μετά την προσθήκη των αυθαιρέτων κατασκευών στο σύνολο του κτιρίου προκύπτει ότι αυτό δεν υπερβαίνει το 1.15 για κτίρια με άδεια προ της 01/07/1995 και το 1.25 για κτίρια με άδεια από 01/07/1995 και μετά.

Οι αναλύσεις πραγματοποιούνται με το σεισμικό φορτίο της εγκεκριμένης στατικής μελέτης.

Σελ. 9 Υ.Α. ΜΣΕ

Από την έκθεση αποτίμησης προκύπτει είτε η στατική επάρκεια του κτιρίου είτε ανεπάρκεια.

Το παραπάνω συμπέρασμα κοινοποιείται υποχρεωτικά στον αιτούντα την υπαγωγή και συνοδεύει την βεβαίωση του μηχανικού σε κάθε δικαιοπραξία και συμπληρώνεται στο πληροφοριακό σύστημα υπαγωγής των αυθαιρέτων.

Σελ. 10 Υ.Α. ΜΣΕ

Άρθρο 4

Διαδικασία ενίσχυσης κτιρίου στις περιπτώσεις στατικής ανεπάρκειας

Στις περιπτώσεις που διαπιστωθεί στατική ανεπάρκεια ο ιδιοκτήτης υποχρεούται μέσα σε διάστημα τριών (3) ετών να προβεί στην εκπόνηση μελέτης επεμβάσεων και την υλοποίηση των απαραίτητων εργασιών που προκύπτουν από την μελέτη.

Η μελέτη επεμβάσεων πρέπει να πραγματοποιηθεί στο σύνολο του κτιρίου σύμφωνα με τις διατάξεις των ΚΑΝΕΠΕ / ΕΥΡΩΚΩΔΙΚΩΝ και με σεισμική φόρτιση τουλάχιστον αυτή που ίσχυε κατά την περίοδο αδειοδότησης του υπάρχοντος. Για τις κατασκευές που μελετήθηκαν με άδεια από 01/07/1995 και μετά, η μελέτη επεμβάσεων δύναται εναλλακτικά να πραγματοποιηθεί για στάθμη επιτελεστικότητας τουλάχιστον Γ1 κατά ΚΑΝΕΠΕ.

Σελ. 11 Υ.Α. ΜΣΕ

Για την εκτέλεση των εργασιών ενίσχυσης σύμφωνα με την εκπονηθείσα μελέτη του μηχανικού προβλέπεται μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά το κόστος αυτών και έως

α) 60% σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 3

β) 50% σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 2

γ) 30% σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 1

Η διαδικασία προβλέπεται στο άρθρο 5 της ΥΑ 27454/2631 (ΦΕΚ 3976 Β/ 2017)

Μέχρι την υλοποίηση των εργασιών ενίσχυσης το αυθαίρετο κτίσμα ή η αυθαίρετη προσθήκη δεν δύναται να μισθώνεται ή να λαμβάνει άδεια λειτουργίας.

Σελ. 12 Υ.Α. ΜΣΕ

Άρθρο 5

Διαδικασία υποβολής

Για να λάβει μία δήλωση την έκπτωση 10% λόγω υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας, πρέπει να είναι επιλεγμένο, στα Στοιχεία υπολογισμού, το πεδίο " υποβολή Μελέτης Στατικής Επάρκειας".

Όσο η δήλωση είναι σε "Επεξεργασία" και σε "Αρχική υποβολή", εφόσον έχει ήδη εκπονηθεί η μελέτη στατικής επάρκειας, το πεδίο επιλέγεται από τον μηχανικό. Για την προώθηση της δήλωσης σε "Υπαγωγή" απαιτείται να έχει υποβληθεί το αρχείο «Μελέτη στατικής επάρκειας» και το πρόστιμο υπολογίζεται με έκπτωση 10%.

Σε περίπτωση που η μελέτη Στατικής Επάρκειας εκπονηθεί και υποβληθεί μετά την προώθηση της δήλωσης σε Υπαγωγή, ο μηχανικός υποβάλει ηλεκτρονικό αίτημα στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ ώστε να επιλεγεί το πεδίο " υποβολή Μελέτης Στατικής Επάρκειας", να υπολογιστεί το πρόστιμο με την προβλεπόμενη έκπτωση και να αναπροσαρμοστούν οι ανεξόφλητες δόσεις. Τυχόν υπερβάλλοντα ποσά προστίμου δεν επιστρέφονται.

ν.4513/2018 (ΦΕΚ 9^Α/2018)

ΤΜΗΜΑ Β΄

ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ.

Άρθρο 28

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

«Αν μέχρι την ημερομηνία έναρξης του ν. 4067/2012

έχει υποβληθεί φάκελος για την έκδοση διοικητικής πράξης άδειας εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, η προθεσμία έκδοσης **παρατείνεται έως τις 30.4.2018.**».

Άρθρο 29

Η παρ. 2 του άρθρου 26 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Μέχρι τη συγκρότηση των συλλογικών οργάνων και επιτροπών των άρθρων 7, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 22 και 24, συνεχίζουν να λειτουργούν τα υφιστάμενα κατά το χρόνο δημοσίευσης του παρόντος όργανα και ασκούντις αρμοδιότητές τους, αυτές που τους είχαν αποδοθεί πριν τη δημοσίευση του παρόντος, καθώς και αυτές που ορίζονται στον παρόντα.

Η θητεία των υφιστάμενων οργάνων, έστω και αν αυτή είχε λήξει κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος, παρατείνεται έως **τις 31.7.2018**, με δυνατότητα περαιτέρω παράτασης μετά από απόφαση του Υπουργού

Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή και των κατά περίπτωση συναρμοδίων Υπουργών.».

Άρθρο 30

1. Η παρ. 1 του άρθρου 50 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:

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

2. Η παρ. 3 του άρθρου 50 συμπληρώνεται με τη φράση που τίθεται στην αρχή του εδαφίου:
«Μέχρι την έκδοση της κοινής υπουργικής απόφασης της παραγράφου 6 του άρθρου 29».

3. Στο άρθρο 50 προστίθενται δύο παράγραφοι ως εξής:

«4. Μέχρι την έκδοση της κοινής υπουργικής απόφασης της παραγράφου 5 του άρθρου 29, το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας εκδίδει τις οικοδομικές άδειες για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων της κοινής υπουργικής απόφασης 26229/1123/1987 (Δ' 749, 1987).

Άρθρο 31

5. Η ισχύς των οικοδομικών αδειών και τυχόν αναθεωρήσεών τους, οι οποίες δεν είχαν λήξει την 1.3.2011, καθώς και άδειες που εκδόθηκαν μετά την ανωτέρω ημερομηνία και έως την 1.3.2012 σύμφωνα με τις διατάξεις του από 8.7.1993 προεδρικού διατάγματος (Δ' 795/13.7.1993), παρατείνεται από την ημερομηνία λήξης τους έως τις 31.12.2020».

Στην παρ. 5 του άρθρου 125 του ν. 4495/2017 προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Μέχρι τη συγκρότηση και έναρξη λειτουργίας της επιτροπής της παραγράφου 3 του άρθρου 116, για τις υπαγωγές του άρθρου αυτού συνεχίζουν να επιλαμβάνονται οι επιτροπές που είχαν συσταθεί σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν. 4178/2013. Η θητεία των εν λόγω επιτροπών, σε

περίπτωση που έχει λήξει, παρατείνεται έως τις 31.7.2018 με δυνατότητα εκ νέου παράτασης μετά από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Μέχρι την συγκρότηση και έναρξη λειτουργίας των Περιφερειακών Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.) της παραγράφου 1 του άρθρου 12, το ΚΕΣΑ, μετά από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, επιλαμβάνεται της διαδικασίας των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 117.».

ΦΕΚ 3976 Β /2017

ΑΠΟΦΑΣΗ Υπ. Αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631

Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου, προϋποθέσεις και έλεγχος μειώσεων ειδικού προστίμου λόγω εργασιών προσαρμογής, στατικής ενίσχυσης και ενεργειακής αναβάθμισης,

Άρθρο 1

Διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των απαραίτητων δικαιολογητικών την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής στις διατάξεις του ν. 4495/2017

Άρθρο 2

Διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των απαραίτητων δικαιολογητικών για την οριστικοποίηση και περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής.

Άρθρο 3

Προθεσμίες Πληρωμών - Εκπτώσεων – Προσαυξήσεων.

Άρθρο 4

Μείωση ενιαίου ειδικού προστίμου του ν. 4495/2017 λόγω εξόδων εργασιών προσαρμογής κτιρίων σύμφωνα με τα άρθρα 116 και 117

Άρθρο 5

Μείωση ενιαίου ειδικού προστίμου του ν. 4495/2017 λόγω εξόδων Στατικής Ενίσχυσης κτιρίων.

Άρθρο 6

Μείωση ενιαίου ειδικού προστίμου του ν. 4495/2017 λόγω εξόδων Ενεργειακής Αναβάθμισης κτιρίων

Άρθρο 7

Διαδικασία και έλεγχος μειώσεων λόγω εργασιών προσαρμογής, στατικής ενίσχυσης και ενεργειακής αναβάθμισης

Άρθρο 8

Διεκπεραίωση των υπαγωγών που έχουν πραγματοποιηθεί με προγενέστερες του παρόντος διατάξεις

Άρθρο 9

Ανάθεση διαχείρισης και λειτουργίας Πληροφοριακού Συστήματος στο ΤΕΕ

Άρθρο 10. Γενικές διατάξεις

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ Αθήνα, 19-1-2018

Θέμα: Διευκρινιστικές Οδηγίες για την εφαρμογή του άρθρου 40 του ν. 4495/2017

Μετά από ερωτήματα πολεοδομικών υπηρεσιών, σχετικά με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά του άρθρου 40 του ν.4495/2017 για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας, διευκρινίζουμε για την ενιαία εφαρμογή αυτού από τις Υπηρεσίες Δόμησης τα παρακάτω:

Στο άρθρο 40 του ν.4495/2017 που φέρει τίτλο «Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας» ορίζονται ρητά τα σχετικά δικαιολογητικά που απαιτούνται για την έκδοση της οικοδομικής αδειάς, στα οποία **δεν περιλαμβάνεται η βεβαίωση ασφαλιστικής ενημερότητας του μηχανικού**. Συνεπώς, για την εφαρμογή των πολεοδομικών διατάξεων του ν.4495/2017 και για την έκδοση οικοδομικής αδειάς, δεν απαιτείται η προσκόμιση ασφαλιστικής ενημερότητας του μηχανικού, αλλά μόνο τα αποδεικτικά κατάθεσης των απαιτούμενων **εισφορών του ιδιοκτήτη** του έργου υπέρ του Δημοσίου, ΕΦΚΑ και δήμου.

Επίσης, σύμφωνα με το υπ' αριθμ. πρωτ. 2/47676/0026/13-10-2017 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών, Γενικό Λογιστήριο του Κράτους, Διεύθυνση Συντονισμού και ελέγχου εφαρμογής Δημοσιολογιστικών Διατάξεων, στο οποίο αναφέρεται επί λέξει ότι: «λόγω της κατάργησης των κρατήσεων υπέρ ΤΣΜΕΔΕ ή κράτηση υπέρ Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου (ΕΜΠ) ως παρακολούθημα της προηγούμενης καταργείται ομοίως», διευκρινίζουμε ότι **δεν απαιτείται** για την χορήγηση της οικοδομικής αδειάς, η κράτηση 1% υπέρ Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου **(ΕΜΠ)**.

Τροποποιήσεις του Ν.4495/2017 (Α' 167)

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 αδόμητων 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, των άρθρων 28 και 29 του παρόντος, που εμπίπτουν στις ανωτέρω περιπτώσεις.

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

ιγ) Για όλα τα κτίρια για τα οποία απαιτείται η έγκριση Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ),

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

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

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

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

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

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 αδείας. 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 κληρονομίας ή προστασίας της φύσης, η προέγκριση πιστοποιεί το δικαίωμα δόμησης, μόνο κατά το χρόνο έκδοσής της.»

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

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

«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 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 παρ. 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 παρ. 2 του άρθρου 29 αντικαθίσταται ως εξής:

«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. 4067/12»

- 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) & λ), της παρούσης παραγράφου, δεν ισχύει το όριο του προϋπολογισμού των 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 (25.000,00) υπολογιζόμενος σύμφωνα με το Παράρτημα Β του νόμου 4495/2017, ανά οριζόντια η 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) Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 4 τροποποιείται ως εξής:

«Έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης, αρμόδιου μηχανικού ότι αναλαμβάνει την επίβλεψη, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει το Τμήμα Ελέγχου Δόμησης – Τοπικό Παρατηρητήριο:»

ι) Προστίθεται νέα παράγραφος 5 και οι επόμενες παράγραφοι αριθμούνται σε 6 και 7 ως εξής: «. 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 παρ. 2.

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

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

- α) Στην παράγραφο 1 στο τέλος της περίπτωσης ιβ), προστίθεται το εδάφιο:
«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

Το **άρθρο 79** του ν.4495/2017, προστίθεται παράγραφος:

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

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 εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παρ. 1α του άρθρου 81, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παρ. 1β του άρθρου 81, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων (β) (γ) (δ) της παρ.3 του άρθρου 81. Στην ανωτέρω απαγόρευση εμπίπτουν και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία »

γ) 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»

δ) Στην παράγραφο 2 του άρθρου 82 προστίθεται εδάφιο θ) ως εξής:
«θ) εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ.3 του άρθρου 81 εξαιρουμένης της περίπτωσης β, γ, δ»

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

α) Η περίπτωση ββ, του εδαφίου β, της Περίπτωσης 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 μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος.»

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

α) Το πρώτο εδάφιο της περιπτώσεως 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 περιπτώσεως 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 1η.1.1983.»

δ) Το πρώτο εδάφιο της περιπτώσεως 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 οριζομένων 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.»

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.λ.π) 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»

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

α) Η παράγραφος 2 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.

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 επιφανείας 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 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 παρ. η του άρθρου 99 αφορά στο σύνολο του αυθαιρέτου.»

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

Προστίθενται νέες παράγραφοι 9 και 10 :

«9.Στις περιπτώσεις της παρ. 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 ΥΔΟΜ 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 παρ. 5β.

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

Προσφυγή κατά των ανακλήσεων υπαγωγών, ασκείται στο ΠΕΣΥΠΟΘΑ και μέχρι την συγκρότηση και λειτουργία τους από το οικείο ΣΥΠΟΘΑ.»

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

«Μέχρι τη συγκρότηση και λειτουργία των ΠΕΣΥ.ΠΟ.ΘΑ, 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. ΘΑ μετά από εισήγηση της αρμόδιας ΥΔΟΜ»

ΑΡΘΡΟ 29, 2 ΕΕΔΜ.Κλίμακας

Ε.Ε.Δ.Μ.Κλίμακας, σελ. 1

Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας. (ΕΕΔΜΚ)

12. Το άρθρο 29, παρ. 2 , τροποποιείται ως εξής:

α) Η περίπτωση θ της παραγράφου 1 αντικαθίσταται ως εξής:

«θ) εργασίες της παραγράφου 2 για τις οποίες απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας»

β) Στο τέλος της παραγράφου 1 προστίθεται νέο εδάφιο ια ως εξής:

« ια) οποιαδήποτε νέα κατασκευή ή προσθήκη ή εγκατάσταση που δεν ορίζεται στην παρ. 2 ή στο άρθρο 30 και εφ' όσον από ειδικότερες διατάξεις δεν ορίζεται διαφορετικά. »

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,

Ε.Ε.Δ.Μ.Κλίμακας, σελ. 2

δ)

Η περίπτωση κθ της παρ. 2 του άρθρου 29 αντικαθίσταται ως εξής:

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

ε)

Στο τέλος της περίπτωσης λα της παρ. 2 προστίθενται:

«υπό την προϋπόθεση της παρ. 6 ιστ του άρθρου 11 του ν. 4067/12»

στ)

Στην παράγραφο 2 του άρθρου 29 προστίθεται περίπτωση λγ ως εξής:

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

Ε.Ε.Δ.Μ.Κλίμακας, σελ. 2α

ζ) Στην παράγραφο 2 του άρθρου 29 προστίθεται περίπτωση λδ και λε ως εξής:

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

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

Ε.Ε.Δ.Μ.Κλίμακας, σελ. 3

η) Στην παράγραφο 2 του άρθρου 29 προστίθεται νέο εδάφιο:

«« Στην περίπτωση εργασιών των περιπτώσεων ιβ, ιγ, ιζ, ιθ, λβ οι οποίες εκτελούνται είτε συνδυαστικά είτε μεμονωμένα και εφ' όσον ο συνολικός προϋπολογισμός τους υπερβαίνει τις είκοσι πέντε χιλιάδες ευρώ (25.000,00) **υπολογιζόμενος σύμφωνα με το Παράρτημα Β του παρόντος νόμου, ανά οριζόντια η κάθετη ιδιοκτησία,** απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας.»

θ) Η παράγραφος 3 τροποποιείται ως εξής:

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

Ε.Ε.Δ.Μ.Κλίμακας, σελ. 4

ι) Η παράγραφος 4 τροποποιείται ως εξής:

«Έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης, αρμόδιου μηχανικού ότι αναλαμβάνει την επίβλεψη, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει το Τμήμα Ελέγχου Δόμησης –Τοπικό Παρατηρητήριο:»

ια) Προστίθεται νέα παράγραφος 5 και οι επόμενες παράγραφοι αριθμούνται σε 6 και 7 ως εξής: «. 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 παρ. 2.

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

ΤΕΛΟΣ

Για παρατηρήσεις
s.agriou@prv.ypeka.gr