



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝ.ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑΤΑ Α & Γ**

Ταχ. Διευθ. : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδ. : 115 23 Αθήνα
Πληροφορίες : Π. Συφαλάκης
Ο. Παπαδοπούλου
Τηλέφωνο : 213-1515221
213-1515213
Email : daoka@prv.ypeka.gr

ΠΡΟΣ: 1. Τις Διευθύνσεις ΠΕΧΩΣΧ
της Επικράτειας (για την
 ενημέρωση των Υπηρεσιών
 Δόμησης χωρικής τους
 αρμοδιότητας)
2. Τ.Ε.Ε (ως διαχειριστή του
 Πληροφοριακού
 συστήματος αυθαιρέτων)

ΚΟΙΝ: Γρ. Υπουργού Πολιτισμού και
 Αθλητισμού
(με την παράκληση για
 ενημέρωση των Υπηρεσιών
 του ΥΠΠΟΑ)

Θέμα: Οδηγίες για την εφαρμογή του άρθρου 116 του ν.4495/17, όπως ισχύει.

Η παρούσα οδηγία αποσκοπεί στην κωδικοποίηση και αποσαφήνιση του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου σχετικά με την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών και αυθαίρετα εγκατεστημένων χρήσεων σε ακίνητα ευρισκόμενα εντός παραδοσιακών οικισμών, ιστορικών τόπων, αρχαιολογικών χώρων, και λοιπών προστατευόμενων από άποψης πολιτιστικής κληρονομιάς περιοχών.

Κατ' αρχήν, επισημαίνεται ότι τα ζητήματα υπαγωγών αυθαιρέτων ρυθμίζονται αποκλειστικά από τις διατάξεις του Τμήματος Δ του ν.4495/17, όπως ισχύει, καθώς και από τις διατάξεις περί αναστολής επιβολής κυρώσεων των προϊσχυσάντων νόμων. Ως προς τους ειδικούς όρους, τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών και αυθαίρετα εγκατεστημένων χρήσεων που βρίσκονται εντός αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων, παραδοσιακών οικισμών κλπ, εφαρμόζονται τα οριζόμενα στο άρθρο 116, όπως ισχύει σήμερα, μετά την τροποποίησή του με το άρθρο 227 του ν.4610/2019.

Ειδικότερα, στο άρθρο 116 προβλέπονται τέσσερις (4) ξεχωριστές διαδικασίες ελέγχου και ολοκλήρωσης υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/2017, αυθαιρέτων κατασκευών σε παραδοσιακούς οικισμούς και λοιπούς προστατευόμενους χώρους. Οι διαδικασίες αυτές και οι αντίστοιχες περιπτώσεις που αφορούν είναι οι εξής:

1. Διαδικασία της παραγράφου 1 του άρθρου 116.

Στη διαδικασία της παραγράφου 1 του άρθρου 116 υπάγονται:

- α) αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, οι οποίες έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού και
- β) αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό τμήμα πόλης και σε παραδοσιακούς οικισμούς άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) κατοίκων, οι οποίες είτε έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της πράξης χαρακτηρισμού είτε μεταγενέστερα.

Για τις αυθαίρετες κατασκευές των παραπάνω περιπτώσεων (α) και (β) υποβάλλεται υποχρεωτικά στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ, μαζί με τα λοιπά δικαιολογητικά του άρθρου 99 του ν.4495/17, και τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού στην οποία τεκμηριώνεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις για τον παραδοσιακό οικισμό ή το παραδοσιακό τμήμα πόλης. Κατά τα λοιπά, ακολουθούνται για την υπαγωγή οι προβλεπόμενες από τον νόμο γενικές διατάξεις και διαδικασίες, χωρίς να απαιτείται κάποια άλλη εγκριτική διαδικασία.

Στην περίπτωση παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος πόλης άνω των πέντε χιλιάδων (5000) κατοίκων που διέπονται κατά τομείς και από άλλα ειδικά διατάγματα προστασίας που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4 του ν.1577/85, προϋπόθεση για την ολοκλήρωση της υπαγωγής είναι η υποβολή σχετικής αίτησης στην επιτροπή της παρ.3 του άρθρου 116 και η έκδοση θετικής απόφασης αυτής, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ.2 του άρθρου 116 και τη διαδικασία που περιγράφεται παρακάτω.

2. Διαδικασία της παραγράφου 2 του άρθρου 116.

Στην διαδικασία της παραγράφου 2 του άρθρου 116 υπάγονται:

- α) η προαναφερόμενη εξαίρεση της παραγράφου 1, ήτοι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών σε παραδοσιακό τμήμα πόλης και σε παραδοσιακούς οικισμούς άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) κατοίκων που διέπονται κατά τομείς και από άλλα ειδικά διατάγματα προστασίας που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4 του ν.1577/85 και
- β) αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των κατηγοριών 2 έως 5 του άρθρου 96 που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των πέντε χιλιάδων (5.000) κατοίκων και έχουν ολοκληρωθεί μετά τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού.

Για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεων των παραπάνω

περιπτώσεων στις διατάξεις του ν.4495/17, αφού υποβληθούν στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ τα δικαιολογητικά των περ. α', ι' και ια' του άρθρου 99, υποβάλλεται αίτηση του ενδιαφερόμενου στην επιτροπή της παρ. 3 του άρθρου 116, η οποία συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά της παραγράφου 4 του άρθρου 116. Η επιτροπή, αφού εξετάσει τα δικαιολογητικά και τη δυνατότητα υπαγωγής με βάση την αισθητική ένταξη των αυθαιρέτων κατασκευών στο σύνολο του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον και την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του παραδοσιακού οικισμού ή του παραδοσιακού τμήματος πόλης, αποδέχεται ή απορρίπτει την αίτηση. Η επιτροπή δύναται, προκειμένου να αποδεχθεί την αίτηση, να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής των αυθαιρέτων στους ισχύοντες μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του παραδοσιακού οικισμού, οι οποίες πραγματοποιούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υποπαράγραφο δ) της παρ.2 του άρθρου 116. Η επιτροπή, εφαρμόζει τις διατάξεις των παραγράφων 2, 4 και 8 του άρθρου 116 και η υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών ολοκληρώνεται μετά την έκδοση σχετικής σύμφωνης απόφασής της.

Η επιτροπή, μετά την θετική κρίση της, ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Επισημαίνεται ότι:

- η παραπάνω διαδικασία δεν εφαρμόζεται για αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 1 του άρθρου 96 (δηλαδή προ της 9.6.1975), καθόσον ο πρώτος χαρακτηρισμός παραδοσιακών οικισμών έγινε το 1978, και ως εκ τούτου τυχόν αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις της κατηγορίας 1 σε παραδοσιακούς οικισμούς ή παραδοσιακά τμήματα πόλης που προϋφίστανται του χαρακτηρισμού του οικισμού, εμπίπτουν στη διαδικασία της παρ.1 του άρθρου 116, και για την τακτοποίηση αυτών ακολουθείται η διαδικασία υπαγωγής των γενικών διατάξεων του νόμου με υποβολή τεχνικής έκθεσης του εξουσιοδοτημένου μηχανικού και δεν απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της επιτροπής της παρ.3 του άρθρου 116.
- σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.5 του άρθρου 116, προϋπόθεση για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών σε παραδοσιακούς οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, οι οποίες έχουν ολοκληρωθεί μετά τη δημοσίευση της πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού, είναι να μην υπερβαίνουν οποιονδήποτε όρο δόμησης σε ποσοστό άνω του 40%. Τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που προϋφίστανται του χαρακτηρισμού, δεν συνυπολογίζονται στο προαναφερόμενο ποσοστό. Η συνδρομή της εν λόγω προϋπόθεσης ελέγχεται από την επιτροπή της παρ.3 του άρθρου 116 κατά την εξέταση της μορφολογικής και αισθητικής ένταξης του αυθαιρέτου.

Σημειώνεται επίσης ότι μεταβατικά, και μέχρι τη συγκρότηση των επιτροπών της παρ.3 του άρθρου 116, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/43729/460/11-5-2020 Απόφασης Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Καθορισμός οργάνων που ασκούν μεταβατικά τις αρμοδιότητες των Επιτροπών Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, των Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας, των ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., των Επιτροπών των παρ. 3 και 9.α του άρθρου 116 και της Επιτροπής της παρ. 10 του άρθρου 117 του ν.4495/2017» (ΦΕΚ 1940/Β/21.5.2020), τις αρμοδιότητές τους ασκούν τα οικεία Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) του άρθρου 7 του ν.4495/2017.

3. Διαδικασία της παραγράφου 9α του άρθρου 116.

Στην συγκεκριμένη διαδικασία υπάγονται:

α) αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 96, που βρίσκονται σε αρχαιολογικούς χώρους στους οποίους το ΥΠΠΟΑ ασκεί έλεγχο, σε ιστορικούς τόπους και στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται από τις διατάξεις του ν.3028/02. Επισημαίνεται ότι η αναφορά στο περιβάλλον μνημείων δεν παραπέμπει σε οικισμούς ή τμήματα πόλεων που έχουν χαρακτηρισμό ιστορικού διατηρητέου μνημείου, διότι για αυτές τις περιπτώσεις εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παρ.9 του άρθρου 117.

β) αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 96, σε οικισμούς, τμήμα πόλης ή τόπους που υπάγονται σε καθεστώς προστασίας λόγω διπλού ή και πολλαπλού χαρακτηρισμού, ένας εκ των οποίων να εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ν.3028/02, όπως ενδεικτικά παραδοσιακός οικισμός και αρχαιολογικός χώρος, παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος.

Κατά τη διαδικασία αυτή και αφού έχει προηγηθεί η υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ δήλωσης υπαγωγής συνοδευόμενη από τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων α', ι' και ια' του άρθρου 99, στη συνέχεια υποβάλλεται αίτηση του ενδιαφερόμενου στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού συνοδευόμενη από φάκελο που περιέχει τα δικαιολογητικά της παρ.4 του άρθρου 116 .

Η Αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού εξετάζει το αίτημα και τα δικαιολογητικά που υποβλήθηκαν και εκδίδει εντός προθεσμίας 60 ημερών σχετική διοικητική πράξη με την οποία γνωμοδοτεί, για το αν η υπαγωγή αυτή προκαλεί ή όχι άμεση ή έμμεση βλάβη στο πολιτιστικό αγαθό.

Μετά την έκδοση της ως άνω γνωμοδότησης ή μετά από την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας των 60 ημερών, για την ολοκλήρωση της προβλεπόμενης διαδικασίας, ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει με αίτηση του τον φάκελο, με την τυχόν γνωμοδότηση, τη θεωρημένη αποτύπωση και τεχνική έκθεση από την αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου

Πολιτισμού και τα υπόλοιπα δικαιολογητικά της παρ.4 του άρθρου 116 και η δήλωση υπαγωγής εξετάζεται από την επταμελή επιτροπή της εν λόγω παραγράφου και μέχρι τη συγκρότηση αυτής από το οικείο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α., ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ. ή ΚΕ.Σ.Α.Α.), το οποίο ασκεί μεταβατικά τις αρμοδιότητες της επταμελούς επιτροπής της παραγράφου 9 και έως την συγκρότησή της, σύμφωνα με το άρθρο 5 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/43729/460/11-5-2020 Απόφασης Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η επιτροπή και μέχρι τη συγκρότησή της το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, αφού εξετάσει τα υποβληθέντα αποφασίζει εντός προθεσμίας 60 ημερών από την έκδοση της γνωμοδότησης ή από τη λήξη της προθεσμίας έκδοσής της, για την έγκριση - διατήρηση ή μη των δηλωθεισών αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων εντός του προστατευόμενου πολιτιστικού αγαθού (αρχαιολογικός χώρος, ιστορικός τόπος, περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται από τις διατάξεις του ν.3028/02 ή οικισμούς με διπλό ή πολλαπλό χαρακτηρισμό), εφαρμόζοντας αναλογικά τα οριζόμενα στις περιπτώσεις β', γ' και δ' της παρ. 2 και της παρ. 4 του άρθρου 116, συνεκτιμώντας την τυχόν διατυπωθείσα γνώμη της αρμόδιας Υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού και έχοντας επιπρόσθετα τη δυνατότητα να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής στους μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του οικισμού .

Σε περίπτωση που απαιτούνται εργασίες προσαρμογής αυτές πραγματοποιούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα και κατ' αντιστοιχία της υποπαραγράφου δ) της παρ.2 του άρθρου 116. Η επταμελής επιτροπή και μέχρι τη συγκρότησή της το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, μετά την θετική κρίση της, ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Επισημαίνεται ότι:

Η προθεσμία των 60 ημερών, εντός της οποίας θα πρέπει να γνωμοδοτήσουν οι αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΠΟΑ, θα πρέπει να τηρείται, για την εύρυθμη ολοκλήρωση της διαδικασίας. Άλλωστε, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση της διάταξης *«Πλέον δηλαδή, τίθεται μεν ως προϋπόθεση της τακτοποίησης η έκδοση γνωμοδότησης του ΥΠΠΟΑ, η οποία κατατείνει στην προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας, αλλά παράλληλα τίθεται δεσμευτική προθεσμία εντός οποίας θα πρέπει να εκδοθεί η γνωμοδότηση, ώστε να διασφαλίζεται η πρόοδος της διαδικασίας»*. Σε περίπτωση που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, τότε η διαδικασία ολοκληρώνεται χωρίς τη σχετική γνωμοδότηση των υπηρεσιών του ΥΠΠΟΑ, με μόνη την απόφαση της επταμελούς επιτροπής (μεταβατικά ΚΕΣΑ), σύμφωνα και με την παρ. 4 του άρθρου 20 του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας (ν. 2690/99). Η εν λόγω εκδοθείσα απόφαση, δεσμεύει τη Διοίκηση. Τυχόν εκπρόθεσμη γνωμοδότηση των υπηρεσιών του ΥΠΠΟΑ, μετά το πέρας της ταχθείσας προθεσμίας των

60 ημερών δεν ανατρέπει την καθοριζόμενη στον νόμο διαδικασία και τις συνέπειες αυτής και δεν αποτελεί λόγο ακύρωσης της υποβληθείσας δήλωσης υπαγωγής.

4. Διαδικασία της παραγράφου 9β του άρθρου 116.

Στη διαδικασία της παραγράφου 9β υπάγονται:

- α) αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 1,2,3,4 και 5 του άρθρου 96 στο περιβάλλον Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς,
- β) αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 5 του άρθρου 96 σε αρχαιολογικούς χώρους ή σε ιστορικούς τόπους ή στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται από τις διατάξεις του ν.3028/02,
- γ) οι περιπτώσεις της παρ.9 του άρθρου 117 του ν.4495/17, δηλαδή αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε κτίρια που βρίσκονται εντός τμημάτων πόλεων ή οικισμών που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία, καθώς και σε κτήρια που βρίσκονται εντός μνημείων παγκόσμιας κληρονομιάς.

Κατά την διαδικασία αυτή και αφού έχει προηγηθεί η υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ δήλωσης υπαγωγής, συνοδευόμενη με τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων α', ι' και ια' του άρθρου 99, κατατίθεται στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού αίτηση του ενδιαφερόμενου συνοδευόμενη από φάκελο που περιέχει τα δικαιολογητικά της παρ.4 του άρθρου 116.

Η αίτηση υπαγωγής και τα υποβληθέντα δικαιολογητικά εξετάζονται από την αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΠΟΑ, και ύστερα από σύμφωνη αιτιολογημένη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου, εκδίδεται απόφαση έγκρισης ή μη της υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/17. Σε περίπτωση έκδοσης θετικής απόφασης, η αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΠΟΑ ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής. Με την παραπάνω απόφαση, δύναται να επιβληθούν όροι και περιορισμοί στον όγκο, τη μορφή και τη χρήση του αυθαιρέτου για την προσαρμογή αυτού στο προστατευόμενο περιβάλλον, ώστε να εντάσσεται στα μορφολογικά πρότυπα του προστατευόμενου πολιτιστικού αγαθού και να μην το αλλοιώνει. Σε περίπτωση που απαιτούνται εργασίες προσαρμογής, αυτές πραγματοποιούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα και κατ' αντιστοιχία της υποπαραγράφου δ) της παρ.2 του άρθρου 116. Στη συνέχεια, η ίδια υπηρεσία ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός (δύο) ημερών από την ημέρα έκδοσης της σχετικής διοικητικής πράξης πιστοποίησης, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Σημειώνεται, ότι σε αντίθεση με τη διαδικασία της παρ. 9 α του άρθρου 116 κατά την

οποία η αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΠΟΑ γνωμοδοτεί για τυχόν πρόκληση βλάβης στο προστατευόμενο αγαθό από την αυθαίρετη κατασκευή και η απόφαση για την έγκριση ή μη της υπαγωγής εκδίδεται από την επταμελή επιτροπή, κατά τη διαδικασία της παραγράφου 9 β η υπαγωγή εγκρίνεται μόνο με την απόφαση του ΥΠΠΟΑ, όπως προκύπτει και από την αιτιολογική έκθεση της διάταξης σύμφωνα με την οποία, «... αντί της σύμφωνης γνώμης, για την τακτοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων όλων των κατηγοριών του αρ. 96 του ν.4495/17 σε νεώτερα μνημεία ή σε κτίρια εντός χώρων ιδιάζουσας πολιτιστικής αξίας, απαιτείται απόφαση έγκρισης του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.».

Επίσης, για την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξέτασης αιτημάτων υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων της παρ. 9 β από τις υπηρεσίες του ΥΠΠΟΑ, δεν τίθενται από τον νόμο δεσμευτικές χρονικές προθεσμίες. Ωστόσο, για την πρόοδο των διαδικασιών και με δεδομένη την ύπαρξη καταληκτικής ημερομηνίας για την υποβολή αιτημάτων υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών σύμφωνα με τον ν.4495/17, δέον όλα τα εμπλεκόμενα μέρη να καταβάλλουν κάθε δυνατή προσπάθεια για την ανταπόκριση στα υποβληθέντα αιτήματα εντός ευλόγου χρόνου.

Γενικές οδηγίες για τον ασκούμενο έλεγχο, που αφορούν όλες τις διαδικασίες και για την ορθή εφαρμογή των διατάξεων του νόμου.

1. Η αρχική υποβολή δήλωσης υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ κατά τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 81 και συνοδευόμενη από τα δικαιολογητικά α, ι και ια του άρθρου 99, αποτελεί προαπαιτούμενη ενέργεια για την εξέταση της υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό και προστατευόμενες περιοχές (αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται από τις διατάξεις του ν.3028/02 και στο περιβάλλον Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς) στις διατάξεις του ν.4495/17, από τις αρμόδιες Υπηρεσίες και τα γνωμοδοτικά όργανα του άρθρου 116.

2. Η αίτηση που υποβάλλεται σε όλες τις κατά περίπτωση αρμόδιες Υπηρεσίες και επιτροπές για την εξέταση της δήλωσης υπαγωγής, συνοδεύεται από το σύνολο των προβλεπόμενων στην παρ. 4 του άρθρου 116 δικαιολογητικών, ήτοι:

- Αρχιτεκτονική Αποτύπωση & τεχνική έκθεση
- Φωτογραφική τεκμηρίωση
- Τοπογραφικό διάγραμμα
- Υπεύθυνη δήλωση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού
- Αποδεικτικά χρόνου κατασκευής
- Αποδεικτικά δικαιώματος υπαγωγής του αιτούντος.

3. Για την εφαρμογή των διατάξεων της παρ.9α προβλέπεται η εξέταση των υπαγωγών από τις αρμόδιες κατά περίπτωση Υπηρεσίες του ΥΠΠΟΑ χωρίς διαβίβαση αυτών στα τοπικά συμβούλια Μνημείων. Οι εν λόγω υπηρεσίες εξετάζουν τα υποβληθέντα δικαιολογητικά καθώς και την τήρηση των κατά περίπτωση προϋποθέσεων που ορίζονται στο άρθρο 116, προτού προβούν σε αιτιολογημένη γνωμοδότηση για την έγκριση ή μη υπαγωγής του συνόλου ή μέρους των δηλωθεισών αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων. Επισημαίνεται ότι ο ρόλος του οικείου ΚΕΣΑ, μεταβατικά και έως την συγκρότηση της επταμελούς επιτροπής, στην τήρηση της διαδικασίας της παρ.9α είναι αποφασιστικός, δεδομένου ότι αυτό εγκρίνει ή όχι την υπαγωγή, ενώ ο ρόλος των υπηρεσιών του ΥΠΠΟΑ στην προκειμένη περίπτωση γνωμοδοτικός.

Για την εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 9β καθώς και της παρ.9 του άρθρου 117 αποφασιστικό ρόλο για την υπαγωγή ή μη των δηλωθεισών αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων έχουν μόνο οι υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού οι οποίες εκδίδουν τη σχετική εγκριτική ή όχι απόφαση, τηρώντας την εκάστοτε ισχύουσα εσωτερική του εν λόγω Υπουργείου διαδικασία (παραπομπή θέματος σε Τοπικό ή Κεντρικό συμβούλιο).

4. Τυχόν επιβολή εργασιών προσαρμογής, αφορά αποκλειστικά την εξεταζόμενη αυθαίρετη κατασκευή και δεν μπορεί να επεκτείνεται σε άλλες νομίμως υφιστάμενες κατασκευές του ακινήτου. Άλλωστε, η προσαρμογή αποσκοπεί στην αισθητική τους ένταξη στο σύνολο του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον και την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία της περιοχής.

5. Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, τα οποία βρίσκονται εντός παραδοσιακών οικισμών, εντός παραδοσιακών τμημάτων πόλεων καθώς και εντός περιοχών που υπάγονται σε καθεστώς προστασίας υπό τις διατάξεις του ν.3028/02, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της περίπτωσης α της παρ.2 στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου και προ της υποβολής των σχετικών αιτήσεων για την εξέταση της υπαγωγής των δηλωθεισών αυθαιρέτων κατασκευών από το αρμόδιο κατά περίπτωση όργανο, επιτροπή ή τυχόν υπηρεσία του ΥΠΠΟΑ. Την υποχρέωση δε ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

6. Υπαγωγές, η διαδικασία των οποίων έχει περαιωθεί με προγενέστερες του ν.4495/17 διατάξεις (ν.4014/2011, ν.4178/2013, κλπ), καθώς και μη ολοκληρωμένες υπαγωγές, οι οποίες ωστόσο δεν μεταφέρονται στον ν.4495/17 και θα περαιωθούν σύμφωνα με τις προγενέστερες διατάξεις και διαδικασίες, δεν εμπíπτουν στο πεδίο

εφαρμογής του άρθρου 116 του ν.4495/17 και δεν εξετάζονται βάσει των προβλεπόμενων από την εν λόγω διάταξη διαδικασιών. Οι εμπλεκόμενες υπηρεσίες δεν νομιμοποιούνται να ζητούν την εφαρμογή της νέας διαδικασίας (ν.4495/17) για τις εν λόγω πράξεις. Ακολούθως, οι ατομικές διοικητικές πράξεις που αφορούν υπαγωγές, η διαδικασία των οποίων είτε έχει περαιωθεί, είτε δύναται να περαιωθεί σύμφωνα με τις προγενέστερες του ν.4495/17 διατάξεις και εντός των προβλεπόμενων από αυτές προθεσμιών που εξακολουθούν να ισχύουν, καθώς και τα σχετιζόμενα με αυτές εμπράγματα δικαιώματα, δεν χωρούν αμφισβήτηση ως προς την εγκυρότητα τους.

7. Τέλος, επισημαίνεται ότι η ορθή τήρηση των προαναφερομένων διαδικασιών από όλα τα εμπλεκόμενα μέρη, τα οποία έχουν και την αναλογούσα ευθύνη στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων τους, είναι απαραίτητη για τη διασφάλιση, τόσο της νομιμότητας των διοικητικών πράξεων που έχουν εκδοθεί ή θα εκδοθούν εφ' εξής, όσο και των συνεπειών τους, μεταξύ των οποίων αναφέρουμε ενδεικτικά την αναστολή επιβολής κυρώσεων, τη δυνατότητα μεταβίβασης, τη δυνατότητα λήψης άδειας λειτουργίας, ή την τυχόν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση. Επισυνάπτεται, ως παράρτημα, συνοπτικός πίνακας περιπτώσεων αυθαιρέτων κατασκευών και διαδικασιών του άρθρου 116 του ν.4495/2017.

**Ο Υφυπουργός
Περιβάλλοντος & Ενέργειας**

Νικόλαος Ταγαράς

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 116 Ν.4495/2017

παράγραφος	αυθαίρετες κατασκευές	διαδικασία έγκρισης	Αρμόδια Συμβούλια
1 άρθρου 116	προ του χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού	Γενική διαδικασία με υποβολή τεχνικής έκθεσης μηχανικού	
	σε παραδοσιακούς οικισμούς ή τμήματα πόλης > 5000 κατοίκων, μετά τον χαρακτηρισμό ως παραδοσιακό, που ΔΕΝ διέπονται από ειδικότερα διατάγματα προστασίας	Γενική διαδικασία με υποβολή τεχνικής έκθεσης μηχανικού	
	κατηγορίας 1 άρθρου 96, σε οικισμούς < 5000 κατοίκων	Γενική διαδικασία με υποβολή τεχνικής έκθεσης μηχανικού	
2 άρθρου 116	σε παραδοσιακούς οικισμούς ή τμήματα πόλης > 5000 κατοίκων που διέπονται από ειδικότερα διατάγματα προστασίας	Απόφαση της 5μελούς επιτροπής / μεταβατικά Σ.Α. για την έγκριση ή μη της υπαγωγής και εφαρμογή των παρ. 2, 4 και 8	ΣΑ (μεταβατικά και έως την συγκρότηση της 5μελούς)
	κατηγορίας 2 έως 5 του άρθρου 96, σε οικισμούς με πληθυσμό άνω των 2000 κατοίκων και κάτω των 5000 κατοίκων, μετά τον χαρακτηρισμό ως παραδοσιακό	Απόφαση της 5μελούς επιτροπής / μεταβατικά Σ.Α. για την έγκριση ή μη της υπαγωγής και εφαρμογή των παρ. 2, 4 και 8	ΣΑ (μεταβατικά και έως την συγκρότηση της 5μελούς)
5 άρθρου 116	κατηγορίας 2 έως 5 του άρθρου 96, σε παραδοσιακούς οικισμούς με πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων, μετά τον χαρακτηρισμό ως παραδοσιακό, εφόσον οι αυθαιρεσίες δεν υπερβαίνουν το ποσοστό του 40% οποιουδήποτε όρου δόμησης	Απόφαση της 5μελούς επιτροπής / μεταβατικά Σ.Α. για την έγκριση ή μη της υπαγωγής και εφαρμογή των παρ. 2, 4 και 8	ΣΑ (μεταβατικά και έως την συγκρότηση της 5μελούς)
	κατηγορίας 2 έως 5 του άρθρου 96, σε παραδοσιακούς οικισμούς με πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων, μετά τον χαρακτηρισμό ως παραδοσιακό, εφόσον οι αυθαιρεσίες υπερβαίνουν το ποσοστό του 40% οποιουδήποτε όρου δόμησης	Απαγορεύεται η υπαγωγή	
9α άρθρου 116	α) κατηγορ. 1 έως 4 αρθρ. 96 σε αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό τόπο ή στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται από τον ν.3028/02 β) κατηγορ. 1 έως 4 αρθρ. 96 σε οικισμούς με παράλληλους χαρακτηρισμούς ένας εκ των οποίων να εμπίπτει στην αρμοδιότητα του ΥΠΠΟΑ	Γνωμοδότηση των υπηρεσιών του ΥΠΠΟΑ εντός 60 ημ. χωρίς εξέταση του θέματος από αρμόδιο συμβούλιο του ΥΠΠΟΑ και Απόφαση της 7μελούς επιτροπής / μεταβατικά ΚΕΣΑ για την έγκριση ή μη της υπαγωγής και εφαρμογή των παρ. 2, 4 και 8, μετά από έκδοση διοικητικής πράξης	ΚΕΣΑ, ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ ΚΕ.Σ.Α.Α (μεταβατικά και έως την συγκρότηση της 7μελούς).
9β άρθρου 116	α) κατ. 5 σε αρχ. χώρους ή ιστορικούς τόπους ή στο περιβάλλον μνημείων που προστατ. από τον ν.3028/02, β) κατηγορίας 1 έως 5 άρθρ. 96 στο περιβάλλον μνημείων παγκόσμιας κληρονομιάς, γ) εντός τμημάτων πόλεων ή οικισμών που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή εντός μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς (περιπτ. παρ. 9 άρθρου 117)	Απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού για την έγκρισης ή μη της υπαγωγής, ύστερα από αιτιολογημένη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου του και κατ' αναλογία εφαρμογή των παρ. 2, 4 και 8	ΚΑΣ, ΚΣΝΜ, ΤΣΜ. κατά περίπτωση