



# ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

31 Δεκεμβρίου 2021

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 6769

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

### ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

1. Καθορισμός του αντικειμένου ελέγχου εντοπισμού και επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων κατασκευών κατ' εφαρμογή του άρθρου 86 του ν. 4759/2020.
2. Καθορισμός του αντικειμένου ελέγχου των δηλώσεων αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων κατά τον δειγματοληπτικό έλεγχο δηλώσεων αυθαιρέτων, κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 86 του ν. 4759/2020.

### ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/125377/1667 (1)

**Καθορισμός του αντικειμένου ελέγχου εντοπισμού και επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων κατασκευών κατ' εφαρμογή του άρθρου 86 του ν. 4759/2020.**

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τον ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α' 245) και ιδίως το άρθρο 86 αυτού.
2. Τον ν. 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α' 167).
3. Τον ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος, Οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της Κεντρικής Δημόσιας Διοίκησης» (Α' 133).
4. Το π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος (ΥΠΕΝ)» (Α' 160).
5. Το π.δ. 62/2020 «Διορισμός Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 155).
6. Την υπ' αρ. 2/7-1-2021 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 45).

7. Το άρθρο 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), όπως διατηρήθηκε σε ισχύ με την παρ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133) και το γεγονός ότι από την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

**Άρθρο 1ο**

**Σκοπός**

Σκοπός της παρούσας είναι ο καθορισμός των στοιχείων, που αποτελούν το αντικείμενο του ελέγχου κατά την διαδικασία εντοπισμού αυθαιρέτων κατασκευών και πολεοδομικών παραβάσεων κατόπιν καταγγελίας ιδιώτη ή αυτεπάγγελτα, έπειτα από κίνηση της διαδικασίας των αρμοδίων αρχών. Ειδικότερα, καθορίζεται το αντικείμενο του ελέγχου και η διαδικασία που ακολουθούν οι ελεγκτές δόμησης για την επιβολή κυρώσεων στα καταγγελλόμενα αυθαίρετα.

**Άρθρο 2ο**

**Αντικείμενο Ελέγχου**

1. Ο έλεγχος για τον εντοπισμό και την επιβολή κυρώσεων αυθαιρέτων γίνεται από ελεγκτές δόμησης, κατόπιν καταγγελίας ιδιώτη, ή αυτεπαγγέλτως με κίνηση των διαδικασιών από τις αρμόδιες αρχές.
2. Η καταγγελία οφείλει να μην είναι αόριστη και γενική αλλά να αναφέρεται συγκεκριμένα στην αυθαιρεσία που έχει τελεστεί, με αναλυτικά στοιχεία του ακινήτου που αυτή αφορά.
3. Στην περίπτωση που οι καταγγελλόμενες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεων ευρίσκονται εντός κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων χώρων ακινήτου, ο έλεγχος περιορίζεται σε αυτούς και δεν διενεργείται έλεγχος επί των υπολοίπων τμημάτων του κτιρίου ή άλλων κτιρίων επί του οικοπέδου ή γηπέδου.
4. Δεν καταγράφονται ως αυθαιρεσίες οι περιπτώσεις, όπου νόμος ορίζει ότι δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ή περιπτώσεις όπου νόμος ορίζει ως ανεκτές αποκλίσεις σε διαστάσεις και μέγεθος.

**Άρθρο 3ο**

**Διαδικασία ελέγχου**

Οι ελεγκτές δόμησης, λαμβάνοντας υπόψη τους όλα τα διαθέσιμα στοιχεία νομιμότητας, τυχόν στοιχεία οι-

κοδομικής άδειας/άδειας δόμησης και αναθεωρήσεων, ενημερώσεων, γνωστοποιήσεων ή/και δηλώσεων υπαγωγής σε νόμους ένταξης αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων, εγκρίσεις εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, κ.λπ., διενεργούν επιτόπια αυτοψία και καταγράφουν κάθε κατασκευή η οποία δεν καλύπτεται από τα ανωτέρω στοιχεία νομιμότητας και αφορά στο αντικείμενο της καταγγελίας.

Ειδικότερα:

α. Εντοπίζουν και επιμετρούν τις καταγγελλόμενες αυθαιρεσίες και καταγράφουν τις αποκλίσεις που παρατηρούνται ως προς την κατασκευή αυτών και τις αλλαγές στις χρήσεις, σε σχέση με τα προβλεπόμενα στην οικοδομική άδεια καθώς και σε δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους περί αυθαιρέτων. Σε περίπτωση που οι καταγγελλόμενες αυθαίρετες εργασίες εκτελούνται κατά τη διάρκεια ισχύος οικοδομικής άδειας, ελέγχουν εάν αυτές περιγράφονται στην οικοδομική άδεια ή στη γνωστοποίηση πρόσθετων εργασιών.

β. Εφόσον απαιτείται για την εξέταση της καταγγελίας, και αποκλειστικά για τη διαπίστωση της ύπαρξης των καταγγελλόμενων αυθαιρεσιών, κάνουν επιμέτρηση της συνολικής πραγματοποιούμενης δόμησης καθώς και του περιγράμματος της ιδιοκτησίας και καταγράφουν τις αποκλίσεις που παρατηρούνται σε σύγκριση με τα προβλεπόμενα στην οικοδομική άδεια.

γ. Σε περίπτωση μη ύπαρξης σχετικών νομιμοποιητικών στοιχείων (οικοδομική άδεια, δήλωση υπαγωγής σε νόμο περί αυθαιρέτων κατασκευών, κ.λπ.), ο έλεγχος διενεργείται επί του συνόλου της ιδιοκτησίας.

δ. Λαμβάνουν φωτογραφίες των αυθαιρέτων κατασκευών/χρήσεων.

ε. Συντάσσουν πόρισμα-έκθεση αυτοψίας σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 92 του ν. 4495/2017 και το συνημμένο σχέδιο Πορίσματος του Παραρτήματος. Στο

πόρισμα αναφέρονται η θέση του ακινήτου με συντεταγμένες σε ΕΓΣΑ '87 και ταχυδρομική διεύθυνση, σύντομη περιγραφή του αυθαιρέτου, σκαρίφημα ή όπου υπάρχει οικοδομική άδεια απόσπασμα κατάλληλου σχεδίου της αδείας με επισήμανση των αποκλίσεων, καθώς και οι πολεοδομικές διατάξεις που παραβιάζονται. Εφόσον η κατασκευή εμπίπτει σε ειδικά διατάγματα προστασίας, σε προστατευόμενες περιοχές, πλησίον ρέματος, αιγιαλού-παραλίας κ.λπ. καταγράφεται και ελέγχεται σύμφωνα με τους σχετικούς περιορισμούς. Στο πόρισμα καταγράφονται όλες οι αυθαίρετες κατασκευές με τις διαστάσεις τους και την επιφάνειά τους ανά στάθμη και επισημαίνεται το στάδιο εργασιών αντίστοιχα. Για αυθαίρετες κατασκευές που δεν αντιστοιχίζουν σε επιφάνεια χώρου, καθώς και για αυθαίρετες εγκαταστάσεις, αναφέρονται οι μονάδες μέτρησης και οι ποσότητές τους. Στην περίπτωση ύπαρξης στο ίδιο ακίνητο αυθαιρέτων κατασκευών και πολεοδομικών παραβάσεων, σημειώνονται στον αντίστοιχο πίνακα του πορίσματος έκθεσης αυτοψίας, το οποίο προσαρτάται στην παρούσα.

#### Άρθρο 4ο

##### Υπολογισμός Προστίμου

Ο υπολογισμός του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης γίνεται από τους ελεγκτές δόμησης, σύμφωνα με τις παρ. 2 και 4 του άρθρου 94 του ν. 4495/2017 και αποτελεί τον αρχικό υπολογισμό. Το τελικά επιβαλλόμενο πρόστιμο ορίζεται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ, λαμβάνοντας υπόψη τυχόν ενέργειες των παρ. 3, 5, 6 και του τελευταίου εδαφίου της παρ. 4 του άρθρου 94 του ν. 4495/2017.

#### Άρθρο 5ο

##### Έναρξη Ισχύος

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

**ΠΟΡΙΣΜΑ – ΕΚΘΕΣΗ  
ΑΥΤΟΨΙΑΣ  
ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Αρ. πρωτ. Ορισμού :

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ :

**Προς:** ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΔΗΜΟΥ.....

|                                                                                                                                                                                                         |                                        |                          |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|-------|
| <b>ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΤΟΠΙΝ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑΣ</b>                                                                                                                                                           |                                        | <input type="checkbox"/> |       |
| <b>ΑΥΤΕΠΑΓΓΕΛΤΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ</b>                                                                                                                                                                            |                                        | <input type="checkbox"/> |       |
| <b>Ελεγκτές<br/>Δόμησης</b>                                                                                                                                                                             |                                        |                          |       |
| Ονοματεπώνυμο /ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ:                                                                                                                                                                             |                                        |                          |       |
| Ειδικότητα:                                                                                                                                                                                             |                                        |                          |       |
| Ονοματεπώνυμο /ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ:                                                                                                                                                                             |                                        |                          |       |
| Ειδικότητα:                                                                                                                                                                                             |                                        |                          |       |
| <b>Θέση<br/>έργου:</b>                                                                                                                                                                                  | Πόλη:                                  | Οδός:                    |       |
|                                                                                                                                                                                                         | Περιοχή:                               |                          | Ο.Τ.: |
| <b>Φερόμενος<br/>Ιδιοκτήτης:</b>                                                                                                                                                                        | Ονοματεπώνυμο:                         | Α.Φ.Μ.                   |       |
|                                                                                                                                                                                                         |                                        | Δ.Ο.Υ.                   |       |
|                                                                                                                                                                                                         | Ονοματεπώνυμο:                         | Α.Φ.Μ.                   |       |
|                                                                                                                                                                                                         |                                        | Δ.Ο.Υ.                   |       |
| <b>Στάδιο<br/>Εργασιών:</b>                                                                                                                                                                             | Αποπερατωμένο <input type="checkbox"/> |                          |       |
|                                                                                                                                                                                                         | Ημιτελής <input type="checkbox"/>      |                          |       |
| <b>Χρήση<br/>Κτιρίου:</b>                                                                                                                                                                               |                                        |                          |       |
| <b>Κατάλογος νομιμοποιητικών στοιχείων</b><br>(πχ. οικοδομικές άδειες/άδειες δόμησης ή/και δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους<br>ένταξης αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων):<br>1) .....<br>2) .....<br>3) ..... |                                        |                          |       |

**ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΓΣΑ '87)****ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑΣ****ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΕΛΕΓΧΟΥ**

*Δηλώνεται αναλυτικά η περιγραφή των αποκλίσεων ή παραβάσεων ή η συμφωνία με οικοδομική άδεια /άδεια δόμησης ή/και δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους ένταξης αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων*

**ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΠΟΥ ΠΑΡΑΒΙΑΖΟΝΤΑΙ**

| <b>Αναλυτική καταγραφή αυθαιρέτων κατασκευών</b>                                                                                            |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>1</b>                                                                                                                                    |  |
| <b>2</b>                                                                                                                                    |  |
| <b>3</b>                                                                                                                                    |  |
| <b>4</b>                                                                                                                                    |  |
| <b>5</b>                                                                                                                                    |  |
| <b>6</b>                                                                                                                                    |  |
| <b>Αναλυτική καταγραφή πολεοδομικών παραβάσεων της παρ. 3 του άρθρου 81 του ν.4495/17</b>                                                   |  |
| <b>1</b>                                                                                                                                    |  |
| <b>2</b>                                                                                                                                    |  |
| <b>3</b>                                                                                                                                    |  |
| <b>4</b>                                                                                                                                    |  |
| <b>5</b>                                                                                                                                    |  |
| <p style="text-align: center;"><b>ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ</b><br/><i>φωτογραφίες των περιγραφόμενων αυθαιρεσιών και<br/>του ακινήτου</i></p> |  |

**ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ /ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ  
ΔΙΑΡΑΜΜΑΤΟΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΛΛΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΜΕΛΕΤΗΣ  
ΜΕ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΗ ΑΠΟΚΛΙΣΕΩΝ, ΑΥΘΑΙΡΕΣΙΩΝ,  
ΠΑΡΑΒΑΣΕΩΝ**

|                                                                                                |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ</b><br>(προαιρετικό πεδίο)                                                     |  |
| <b>ΑΡΧΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ</b>                                                           |  |
| <b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ</b>                                                   |  |
| <b>Τιμή Ζώνης:</b>                                                                             |  |
| <b>Εντός προστατευόμενων περιοχών</b><br>(της περ. αα της παρ. 2α του άρθρου 94 του ν.4495/17) |  |
| <b>ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ ΑΝΑ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ</b>                    |  |
| <b>1</b>                                                                                       |  |
| <b>2</b>                                                                                       |  |
| <b>3</b>                                                                                       |  |
| <b>4</b>                                                                                       |  |
| <b>ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ ΑΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΠΑΡΑΒΑΣΗ</b>                               |  |
| <b>1</b>                                                                                       |  |
| <b>2</b>                                                                                       |  |
| <b>3</b>                                                                                       |  |
| <b>4</b>                                                                                       |  |

Δηλώνουμε υπεύθυνα ότι μετά από τον έλεγχο που διενεργήσαμε στο ανωτέρω ακίνητο, διαπιστώθηκαν οι ως άνω περιγραφόμενες αυθαίρετες κατασκευές και πολεοδομικές παραβάσεις, όπως αποτυπώνονται αναλυτικά στο παραπάνω πόρισμα ελέγχου.

Οι Ελεγκτές Δόμησης

Τα δικαιώματα του φερόμενου ιδιοκτήτη επί της έκθεσης αυτοψίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 93 και 94 του ν. 4495/2017, περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

1. Αποδοχή της έκθεσης. Αν ο ενδιαφερόμενος, αποδεχθεί με υπεύθυνη δήλωση προς την αρμόδια Υπηρεσία, την έκθεση αυτοψίας, εντός των τριάντα (30) ημερών από τη λήψη γνώσης του, παρέχεται έκπτωση τριάντα τοις εκατό (30%) επί του προστίμου ανέγερσης.

2. Προσφυγή κατά της έκθεσης. Κατά της έκθεσης αυτοψίας, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει στην αρμόδια Υπηρεσία ενδικοφανή προσφυγή. Η άσκηση της προσφυγής και η εκδίκασή της έχουν ανασταλτικό χαρακτήρα. Ο προσφεύγων, επί ποινής απαραδέκτου της προσφυγής του, αναγράφει επ' αυτής τα πλήρη στοιχεία της ταυτότητάς του, τη διεύθυνση κατοικίας του, τον Α.Φ.Μ., καθώς και τη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, προκειμένου να του κοινοποιηθεί η πρόσκληση για ακρόαση ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής, καθώς και η απόφαση επί της προσφυγής του. Η ενδικοφανής προσφυγή κατατίθεται στην αρμόδια Υπηρεσία που την διαβιβάζει στην Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17. Αν απορριφθεί η προσφυγή, η αυθαίρετη κατασκευή είναι κατεδαφιστέα και εφαρμόζονται οι προβλεπόμενες κυρώσεις του άρθρου 94 του ν. 4495/2017.

Αν η προσφυγή περιέχει αίτημα:

α) υπαγωγής των αυθαιρέτων κατασκευών στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του παρόντος κεφαλαίου, η επιτροπή εξετάζει τα στοιχεία που αποδεικνύουν την τήρηση των προϋποθέσεων υπαγωγής και χορηγεί προθεσμία τριάντα (30) ημερών αναστολής επιβολής κυρώσεων για την προσκόμιση της σχετικής δήλωσης υπαγωγής, προκειμένου να αποφανθεί οριστικά,

β) έκδοσης άδειας νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών, η επιτροπή υπολογίζει τα πρόστιμα και χορηγεί προθεσμία αναστολής κατεδάφισης εξήντα (60) ημερών για την προσκόμιση άδειας νομιμοποίησης, η οποία σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να παραταθεί για επιπλέον τριάντα (30) ημέρες. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η κατασκευή κρίνεται κατεδαφιστέα και οριστικοποιούνται τα πρόστιμα,

γ) νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών που έχουν ανεγερθεί πριν από τις 28.7.2011, μέσω υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος, η επιτροπή εξετάζει τα στοιχεία που αποδεικνύουν την τήρηση των προϋποθέσεων υπαγωγής του παρόντος και χορηγεί αποκλειστική προθεσμία αναστολής κατεδάφισης εξήντα (60) ημερών για την προσκόμιση άδειας νομιμοποίησης, η οποία σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να παραταθεί για επιπλέον τριάντα (30) ημέρες. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η κατασκευή κρίνεται κατεδαφιστέα και οριστικοποιούνται τα πρόστιμα.

3. Αυτόβουλη κατεδάφιση - αποκατάσταση της αυθαιρεσίας. Αν ο ιδιοκτήτης, καταθέσει υπεύθυνη δήλωση στην αρμόδια Υπηρεσία ενημερώνοντάς την ότι θα προβεί αυτοβούλως στην κατεδάφιση/αποκατάσταση της αυθαιρεσίας και υποβάλλει αίτηση έγκρισης εργασιών

κατεδάφισης στο Πληροφοριακό σύστημα, η αρμόδια Υπηρεσία αφού χορηγήσει την εν λόγω έγκριση ορίζει ελεγκτή δόμησης για τη διαπίστωση της κατεδάφισης - αποκατάστασης της αυθαιρεσίας, η οποία πρέπει να έχει ολοκληρωθεί εντός εξήντα (60) ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας. Εφόσον διαπιστωθεί η κατεδάφιση/αποκατάσταση σύμφωνα με το πόρισμα του Ελεγκτή Δόμησης, αντί της βεβαίωσης των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, επιβάλλεται εφάπαξ πρόστιμο ύψους πεντακοσίων (500) ευρώ, χωρίς άλλη περαιτέρω κύρωση. Ειδικότερα για πρόχειρες ή προσωρινές κατασκευές, καθώς και λυόμενες κατασκευές, ως αυτές ορίζονται στις παρ. 75, 74 και 45 αντίστοιχα του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, η διαδικασία οικειοθελούς κατεδάφισης/απομάκρυνσης εφαρμόζεται μόνο μία φορά στο ίδιο ακίνητο. Σε περίπτωση υποτροπής επιβάλλονται κανονικά τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης.

4. Ο φερόμενος ιδιοκτήτης, εντός του οριζόμενου χρόνου των τριάντα (30) ημερών, μπορεί να ασκήσει διαφορετικό δικαίωμα για κάθε μία από τις καταγεγραμμένες παραβάσεις της έκθεσης αυτοψίας αυθαιρέτων ή/και της έκθεσης αυτοψίας πολεοδομικών παραβάσεων, δηλώνοντας συγκεκριμένα σε μία ενιαία δήλωση προς την αρμόδια Υπηρεσία, τις προθέσεις του και ενεργώντας αναλόγως.

5. Σε περίπτωση που η διαδικασία είτε της αυτόβουλης κατεδάφισης/αποκατάστασης, είτε της νομιμοποίησης, δεν ολοκληρωθεί με ευθύνη του ιδιοκτήτη εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών, η αρμόδια Υπηρεσία προβαίνει στη βεβαίωση των προστίμων της έκθεσης αυτοψίας και επέρχονται και οι λοιπές κυρώσεις.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 30 Δεκεμβρίου 2021

Ο Υφυπουργός

**ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ**

Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/125378/1668 (2)

**Καθορισμός του αντικειμένου ελέγχου των δηλώσεων αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων κατά τον δειγματοληπτικό έλεγχο δηλώσεων αυθαιρέτων, κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 86 του ν. 4759/2020.**

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ**

**ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τον ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α' 245) και ιδίως το άρθρο 86 αυτού.

2. Τον ν. 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α' 167).

3. Τον ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος, Οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητι-

κών οργάνων και της Κεντρικής Δημόσιας Διοίκησης» (Α' 133).

4. Το π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος (ΥΠΕΝ)» (Α' 160).

5. Το π.δ. 62/2020 «Διορισμός Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 155).

6. Την υπ' αρ. 2/7-1-2021 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 45).

7. Την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10.11.2017 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου, προϋποθέσεις και έλεγχος μειώσεων ειδικού προστίμου λόγω εργασιών προσαρμογής, στατικής ενίσχυσης και ενεργειακής αναβάθμισης, για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στον ν. 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», ανάθεση διαχείρισης και λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρέτων και καθορισμός ποσού ανταπόδοσης και λοιπών υποχρεώσεων του αρμόδιου φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος» (Β' 3976).

8. Την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2.4.2018 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν. 4495/2017» (Β' 1643).

9. Το άρθρο 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), όπως διατηρήθηκε σε ισχύ με την παρ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133) και το γεγονός ότι από την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

#### Άρθρο 1ο

##### Σκοπός

Σκοπός της παρούσας είναι ο καθορισμός των στοιχείων που αποτελούν το αντικείμενο του ελέγχου των δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων στις ρυθμίσεις των ν. 4014/2011, ν. 4178/2013 και ν. 4495/2017, τόσο κατά τον δειγματοληπτικό έλεγχο όσο και κατόπιν σχετικής καταγγελίας. Ειδικότερα καθορίζεται πως και επί ποίων στοιχείων/δικαιολογητικών των δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων διενεργείται ο σχετικός έλεγχος.

#### Άρθρο 2

##### Αντικείμενο ελέγχου

1. Ο έλεγχος των δηλώσεων υπαγωγών των αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεως που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις των ν. 4014/2011, ν. 4178/2013 και ν. 4495/2017 διενεργείται:

α) επί των δικαιολογητικών και συναφών στοιχείων που συνοδεύουν την δήλωση υπαγωγής όπως μνημονεύονται στην τεχνική έκθεση του μηχανικού και στα φύλλα καταγραφής, που τη συνοδεύουν και απαρτίζουν τον φάκελο που έχει εισαχθεί στο πληροφοριακό σύ-

στημα των αυθαιρέτων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις των ως άνω νόμων και στις σχετικές εκδοθείσες κανονιστικές πράξεις.

β) με αυτοψία για την εξακρίβωση των περιγραφόμενων στην δήλωση υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεως.

2. Ο έλεγχος αφορά τις περαιωμένες δηλώσεις υπαγωγής ή αυτές που όφειλαν να έχουν περαιωθεί.

3. Ειδικότερα, από τον αρμόδιο ελεγκτή δόμησης ελέγχεται ότι:

α) η αυθαίρετη κατασκευή ή η εγκατάσταση της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, έχει συντελεστεί προ της 28ης-7-2011.

β) η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν. 4030/2011 (Α' 249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.

γ) οι αυθαίρετες κατασκευές ή οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις απαγόρευσης υπαγωγής του άρθρου 89 του ν. 4495/2017, ή των αντιστοίχων άρθρων των ν. 4014/2011 και ν. 4178/2013.

δ) η επιλογή της κατηγορίας που έχουν υπαχθεί οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης, έχει γίνει σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 96 του ν. 4495/2017 ή στα αντίστοιχα άρθρα των ν. 4014/2011 και 4178/2013.

ε) έχουν υποβληθεί τα δικαιολογητικά του άρθρου 99 του ν. 4495/2017, ή των αντιστοίχων άρθρων των ν. 4014/2011 και 4178/2013. Ειδικότερα ελέγχονται σχετικά με:

αα) την νομιμοποίηση του αιτούντος ως προς τις προϋποθέσεις υποβολής της υπαγωγής (π.χ. Ε9, απαιτούμενες συναινέσεις, κ.λπ.),

ββ) την πληρότητα των λοιπών δικαιολογητικών του άρθρου 99 του ν. 4495/2017 ή των αντιστοίχων άρθρων των ν. 4014/2011 και ν. 4178/2013, βάσει των οποίων θα γίνει ο έλεγχος της ορθότητας της περιγραφής των αυθαιρέτων κατασκευών,

γγ) την περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής, ως προς τις υπερβάσεις της σε σχέση με την οικοδομική άδεια, ή ως προς τις παραβάσεις των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων. Ο έλεγχος της περιγραφής της αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης, γίνεται από τα στοιχεία και τα δικαιολογητικά της δήλωσης που υπάρχουν αναρτημένα στο πληροφοριακό σύστημα και από τυχόν πρόσθετα στοιχεία για το ακίνητο, που χορηγεί η ΥΔΟΜ στους ελεγκτές δόμησης,

δδ) την απαίτηση ή μη υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας, καθώς και την εμπρόθεσμη υποβολή της,

στ) ο υπολογισμός του προστίμου της δήλωσης έχει γίνει με ορθή χρήση των συντελεστών, Τιμής Ζώνης κ.λπ. στοιχείων. Ελέγχονται επίσης, τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τις προϋποθέσεις για τις μειώσεις του προστίμου ειδικών ομάδων πληθυσμού (άρθρο 103 του ν. 4495/2017 και των αντιστοίχων άρθρων των ν. 4178/2013 και 4014/2011), και τα παραστατικά εξόδων, λόγω εργασιών προσαρμογής κτιρίων σύμφωνα με τα άρθρα 116 και 117 του ν. 4495/2017, ή λόγω ενεργειακής αναβάθμισης ή στατικής ενίσχυσης κτιρίων (σχετική η υπό

στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017 κοινή υπουργική απόφαση τα άρθρα 4, 5 και 6). Στην περίπτωση συμψηφισμού προστίμων, ελέγχεται η υποβολή των σχετικών παραστατικών,

ζ) για τις υπαγωγές του άρθρου 106 του ν. 4495/2017 και των αντίστοιχων άρθρων των ν. 4014/2011 και 4178/2013, έχει εκδοθεί εμπρόθεσμα η άδεια νομιμοποίησης ή έχει συντελεστεί η κατεδάφιση του αυθαιρέτου,

η) για τις αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις που εμπίπτουν στις περιπτώσεις των άρθρων 116 και 117 του ν. 4495/2017, έχουν όντως υπαχθεί στις ειδικές περιπτώσεις των εν λόγω άρθρων ως όφειλαν, και εφόσον έχουν υπαχθεί, ελέγχεται ότι έχουν υποβληθεί οι πρόσθετες κατά περίπτωση απαιτούμενες εγκρίσεις για την ολοκλήρωση της υπαγωγής. Αντίστοιχες προϋποθέσεις αφορούν στους ν. 4014/2011 και ν. 4178/2013.

#### Άρθρο 3ο

##### Συμπλήρωση ελλείψεων

Σε περίπτωση που κατά την εξέταση της πληρότητας των στοιχείων του φακέλου διαπιστωθούν ελλείψεις ως

προς τα απαραίτητα δικαιολογητικά, ειδοποιείται ο συντάξας τη δήλωση υπαγωγής μηχανικός, ή ο εξουσιοδοτημένος προς τούτο μηχανικός, ο οποίος οφείλει εντός τριάντα (30) ημερών να προχωρήσει στις απαραίτητες συμπληρώσεις και τροποποιήσεις των στοιχείων του φακέλου με βάση τις παρατηρήσεις του σχετικού πορίσματος, ενημερώνοντας περί της συμπλήρωσης αυτών. Κατά τη διαδικασία αυτή δεν ακολουθείται η διαδικασία έγκρισης μεταβολής προστίμου που προβλέπεται στο τελευταίο εδάφιο του άρθρου 99 του ν. 4495/2017.

#### Άρθρο 4ο

##### Έναρξη Ισχύος

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 30 Δεκεμβρίου 2021

Ο Υφυπουργός

**ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ**





## ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Το Εθνικό Τυπογραφείο αποτελεί δημόσια υπηρεσία υπαγόμενη στην Προεδρία της Κυβέρνησης και έχει την ευθύνη τόσο για τη σύνταξη, διαχείριση, εκτύπωση και κυκλοφορία των Φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ), όσο και για την κάλυψη των εκτυπωτικών - εκδοτικών αναγκών του δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα (ν. 3469/2006/Α' 131 και π.δ. 29/2018/Α' 58).

### 1. ΦΥΛΛΟ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΦΕΚ)

- Τα **ΦΕΚ σε ηλεκτρονική μορφή** διατίθενται δωρεάν στο **www.et.gr**, την επίσημη ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου. Όσα ΦΕΚ δεν έχουν ψηφιοποιηθεί και καταχωριστεί στην ανωτέρω ιστοσελίδα, ψηφιοποιούνται και αποστέλλονται επίσης δωρεάν με την υποβολή αίτησης, για την οποία αρκεί η συμπλήρωση των αναγκαίων στοιχείων σε ειδική φόρμα στον ιστότοπο **www.et.gr**.
- Τα **ΦΕΚ σε έντυπη μορφή** διατίθενται σε μεμονωμένα φύλλα είτε απευθείας από το Τμήμα Πωλήσεων και Συνδρομητών, είτε ταχυδρομικά με την αποστολή αιτήματος παραγγελίας μέσω των ΚΕΠ, είτε με ετήσια συνδρομή μέσω του Τμήματος Πωλήσεων και Συνδρομητών. Το κόστος ενός ασπρόμαυρου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,00 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσαυξάνεται κατά 0,20 €. Το κόστος ενός έγχρωμου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,50 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσαυξάνεται κατά 0,30 €. Το τεύχος Α.Σ.Ε.Π. διατίθεται δωρεάν.

#### • Τρόποι αποστολής κειμένων προς δημοσίευση:

- Α. Τα κείμενα προς δημοσίευση στο ΦΕΚ, από τις υπηρεσίες και τους φορείς του δημοσίου, αποστέλλονται ηλεκτρονικά στη διεύθυνση **webmaster.et@et.gr** με χρήση προηγμένης ψηφιακής υπογραφής και χρονοσήμανσης.
- Β. Κατ' εξαίρεση, όσοι πολίτες δεν διαθέτουν προηγμένη ψηφιακή υπογραφή μπορούν είτε να αποστέλλουν ταχυδρομικά, είτε να καταθέτουν με εκπρόσωπό τους κείμενα προς δημοσίευση εκτυπωμένα σε χαρτί στο Τμήμα Παραλαβής και Καταχώρισης Δημοσιευμάτων.

- Πληροφορίες, σχετικά με την αποστολή/κατάθεση εγγράφων προς δημοσίευση, την ημερήσια κυκλοφορία των Φ.Ε.Κ., με την πώληση των τευχών και με τους ισχύοντες τιμοκαταλόγους για όλες τις υπηρεσίες μας, περιλαμβάνονται στον ιστότοπο (**www.et.gr**). Επίσης μέσω του ιστότοπου δίδονται πληροφορίες σχετικά με την πορεία δημοσίευσης των εγγράφων, με βάση τον Κωδικό Αριθμό Δημοσίευματος (ΚΑΔ). Πρόκειται για τον αριθμό που εκδίδει το Εθνικό Τυπογραφείο για όλα τα κείμενα που πληρούν τις προϋποθέσεις δημοσίευσης.

### 2. ΕΚΤΥΠΩΤΙΚΕΣ - ΕΚΔΟΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Το Εθνικό Τυπογραφείο ανταποκρινόμενο σε αιτήματα υπηρεσιών και φορέων του δημοσίου αναλαμβάνει να σχεδιάσει και να εκτυπώσει έντυπα, φυλλάδια, βιβλία, αφίσες, μπλοκ, μηχανογραφικά έντυπα, φακέλους για κάθε χρήση, κ.ά.

Επίσης σχεδιάζει ψηφιακές εκδόσεις, λογότυπα και παράγει οπτικοακουστικό υλικό.

**Ταχυδρομική Διεύθυνση:** Καποδιστρίου 34, τ.κ. 10432, Αθήνα

**ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ:** 210 5279000 - fax: 210 5279054

#### ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΟΙΝΟΥ

**Πωλήσεις - Συνδρομές:** (Ισόγειο, τηλ. 210 5279178 - 180)

**Πληροφορίες:** (Ισόγειο, Γρ. 3 και τηλεφ. κέντρο 210 5279000)

**Παραλαβή Δημ. Ύλης:** (Ισόγειο, τηλ. 210 5279167, 210 5279139)

**Ωράριο για το κοινό:** Δευτέρα ως Παρασκευή: 8:00 - 13:30

Ιστότοπος: **www.et.gr**

Πληροφορίες σχετικά με την λειτουργία του ιστότοπου: **helpdesk.et@et.gr**

Αποστολή ψηφιακά υπογεγραμμένων εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ: **webmaster.et@et.gr**

Πληροφορίες για γενικό πρωτόκολλο και αλληλογραφία: **grammateia@et.gr**

Πείτε μας τη γνώμη σας,

για να βελτιώσουμε τις υπηρεσίες μας, συμπληρώνοντας την ειδική φόρμα στον ιστότοπό μας.

