



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡ. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ & ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Ταχ. Διεύθυνση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδικας : 115 23 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Σοφία Αυγουροπούλου
Τηλέφωνο : 213 1515 220
E- mail : daoka@prv.ypeka.gr
Internet : <https://ypen.gov.gr>

ΠΡΟΣ: 1. Τις Δ/νσεις ΠΕΧΩΣΧ της
επικράτειας (για την
 ενημέρωση των Υπηρεσιών
Δόμησης χωρικής
αρμοδιότητάς τους)
2. Τ.Ε.Ε. (ως διαχειριστή του
πληροφοριακού συστήματος
αυθαιρέτων)

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

ΘΕΜΑ: Διαβίβαση Υπουργικής Απόφασης σχετικά με τη διαδικασία εφαρμογής του άρθρου 117 του ν. 4495/2017 (Α' 167), όπως ισχύει.

ΣΧΕΤ.: (1) Η με αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/63637/2230/21-06-2022 (ΑΔΑ: Ω5ΧΘ4653Π8-Σ9Σ) Απόφαση Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας του ΥΠΕΝ.

Σας διαβιβάζουμε την (1) σχετική Απόφαση Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας του ΥΠΕΝ που αφορά στην ερμηνεία της διαδικασίας εφαρμογής του άρθρου 117 του ν.4495/2017 (Α' 167), όπως ισχύει. Το άρθρο αυτό που τιτλοφορείται «*Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε διατηρητέο κτίριο*» περιλαμβάνεται στο Κεφάλαιο Πέμπτο του Τμήματος Δ' του ν.4495/2017, το οποίο συγκεντρώνει και εξειδικεύει τις ειδικές περιπτώσεις αυθαιρέτων που έχουν συντελεστεί πριν από την 28η.7.2011.

Η ερμηνεία του άρθρου 117 κρίθηκε απαραίτητη για την ενιαία εφαρμογή των σχετικών διατάξεων του Τμήματος Δ' του ν.4495/17, την κωδικοποίηση και απλούστευση των διαδικασιών, την αποφυγή ταλαιπωρίας των ενδιαφερομένων πολιτών και μηχανικών και τη διασφάλιση της νομιμότητας των εκδοθεισών πράξεων. Η ανάγκη μάλιστα αυτή καθίσταται επιτακτικότερη εν όψει των δειγματοληπτικών ελέγχων της ορθότητας των υπαγωγών που θα γίνουν βάσει της με αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/125378/1668/30-12-2021 απόφασης Υφυπουργού ΠΕΝ «*Καθορισμός του αντικείμενου ελέγχου των δηλώσεων αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων κατά τον δειγματοληπτικό έλεγχο δηλώσεων αυθαιρέτων, κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 86 του ν. 4759/2020*» (Β' 6769).

Με την εκδοθείσα Υπουργική Απόφαση του ΥΠΕΝ, ως επισπεύδοντος και καθ' ύλην αρμόδιου Υπουργείου για το περιεχόμενο και την εφαρμογή του ν.4495/17, αποσαφηνίζεται το ισχύον θεσμικό πλαίσιο σχετικά με την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων σε διατηρητέα κτίρια, μνημεία, κτίρια που βρίσκονται εντός τμημάτων πόλεων ή οικισμών που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία, καθώς και σε κτίρια που βρίσκονται εντός Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς και διευκρινίζεται ο τρόπος και η διαδικασία αντιμετώπισης των υπαγωγών στις περιπτώσεις αυθαιρεσιών επί προστατευόμενων μεμονωμένων κτιρίων ή κτιριακών συνόλων (δηλ. διατηρητέων ή μνημείων), τα οποία, παράλληλα, εμπίπτουν εντός των προστατευόμενων περιοχών του άρθρου 116 του ν. 4495/2017 (Α'167), όπως ισχύει. Ειδικότερα, προβλέπεται ότι αποκλειστικά και μόνον οι υπαγωγές για τις

περιπτώσεις κτιρίων του άρθρου 117 του ν.4495/2017 (δηλαδή διατηρητέα κτήρια, μνημεία, κτήρια που βρίσκονται εντός τμημάτων πόλεων ή οικισμών που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία, καθώς και κτήρια που βρίσκονται εντός Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς), οι οποίες είναι εντοπισμένες και βαρύνουσας σημασίας για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του εν γένει πολιτιστικού αποθέματος της χώρας, εξετάζονται υπό τις αυστηρότερες προϋποθέσεις του εν λόγω άρθρου, ως ειδικότερου, και ακολουθούν τις οριζόμενες σε αυτό διαδικασίες, ανεξαρτήτως εάν τυχόν εμπίπτουν ταυτόχρονα σε προστατευόμενες περιοχές του άρθρου 116 του ίδιου νόμου, το οποίο εφαρμόζεται σε μη προστατευόμενα κτίρια που βρίσκονται εντός προστατευόμενων περιοχών. Επιπρόσθετα, στην Υπουργική Απόφαση διευκρινίζεται και ο τρόπος εξέτασης των υπαγωγών αυθαιρέτων κατασκευών που εμπίπτουν σε περισσότερες από τις περιπτώσεις του άρθρου 117.

Η ανάλυση των περιπτώσεων των παρ. 1, 3, 9 και 10 του άρθρου 117 και η ακολουθούμενη διαδικασία όπως ορίζεται στην (1) σχετική Απόφαση, αποτυπώνεται και σχηματικά στον συγκεντρωτικό πίνακα που τη συνοδεύει.

Τέλος, επισημαίνεται ότι οι εργασίες προσαρμογής του άρθρου 107 του ν.4495/17 που τυχόν επιβάλλονται στο πλαίσιο των άρθρων 116 και 117 από τα αρμόδια κατά περίπτωση συλλογικά αποφασιστικά όργανα για τον έλεγχο της μορφολογικής ένταξης των αυθαιρέτων κατασκευών, είτε στα προστατευόμενα περιβάλλοντα των κτιρίων που βρίσκονται, είτε στα προστατευόμενα κτίρια στα οποία έχουν πραγματοποιηθεί, εκτελούνται μετά από έκδοση της κατά περίπτωση απαιτούμενης διοικητικής πράξης κατά παρέκκλιση κάθε διάταξης και χωρίς απαίτηση διασφάλισης τυχόν περαιτέρω εγκρίσεων φορέων, πέραν αυτών που χορηγούνται από τις οριζόμενες στον ν.4495/17 επιτροπές, στις οποίες ανατίθεται η εν λόγω κρίση και αποφασιστική αρμοδιότητα.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ:

1. Η με αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ 63637/21-06-2022 Απόφαση Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας του ΥΠΕΝ

Η Προϊσταμένη της Δ/νσης Α.Ο.Κ.Α.

Αθηνά Σκάρλα
Αρχιτέκτων Μηχανικός