



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
 ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
 ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
 & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
 ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΜΙΑΣ  
 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ  
 ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ & ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Αναρτητέα στη Διαύγεια

## ΑΠΟΦΑΣΗ

**ΘΕΜΑ:** Ερμηνεία διαδικασίας εφαρμογής του άρθρου 117 του ν.4495/2017 (167 Α'), όπως ισχύει.

### Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη :

1. Την παρ. 2 του άρθρου 28: «Εξουσιοδοτικές διατάξεις» του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79), όπως ισχύει.
2. Τον ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).
3. Τον ν. 4727/2020 «Ψηφιακή Διακυβέρνηση (Ενσωμάτωση στην Ελληνική Νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2016/2102 και της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/1024) – Ηλεκτρονικές Επικοινωνίες (Ενσωμάτωση στο Ελληνικό Δίκαιο της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/1972) και άλλες διατάξεις» (Α' 184).
4. Το π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ.)» (Α' 160).
5. Το π.δ. 62/2020 «Διορισμός Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 155).
6. Τη με αριθμ. 2/07-01-2021 κοινή υπουργική απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 45).
7. Την περ. α' του άρθρου 25 του ν. 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει (Α' 167).
8. Τις διατάξεις των άρθρων 116, 117 και της παρ. 5 του άρθρου 125 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α' 167), όπως ισχύει.
9. Τη με αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/61939/2576/25-06-2021 (ΑΔΑ: Ψ1ΚΛ4653Π8-ΛΡΜ) Εγκύκλιο «Οδηγίες για την εφαρμογή του άρθρου 116 του ν.4495/17, όπως ισχύει» Υφυπουργού Χωροταξίας και Αστικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ.
10. Το από 09-03-2022 ενημερωτικό σημείωμα της Δ/σης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υ.Π.ΕΝ. προς το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.
11. Τη με αριθμ. 11/Συν.4η/21-03-2022 ομόφωνη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).
12. Το άρθρο 90 του π.δ. 63/2005 «Κώδικας νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα» (Α' 98), που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ. 63/2005 (Α' 98) όπως διατηρήθηκε σε ισχύ με την παρ. 22 του άρθρου 119 του ν.4622/2019 (Α' 133) καθώς και το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

**Αποφασίζει**

1. Οι υπαγωγές για τις περιπτώσεις κτηρίων 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), εντοπισμένων 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 εμπíπτουν ταυτόχρονα σε προστατευόμενες περιοχές του άρθρου 116 του ίδιου νόμου.

2. Ειδικότερα:

Α. α'. Για τα διατηρητέα κτήρια του ΥΠΕΝ, ΥΝΑΙ και ΥΠΕΣ (παρ. 1 του άρθρου 117) η υπαγωγή εξετάζεται αποκλειστικά από το ΚΕΣΑ, μέχρι τη συγκρότηση και έναρξη λειτουργίας των ΠΕΣΑ που ασκούν κατά νόμο την εν λόγω αρμοδιότητα, χωρίς να εφαρμόζεται επιπρόσθετα η διαδικασία του άρθρου 116 του ν. 4495/2017 στις περιπτώσεις που το διατηρητέο κτήριο εμπίπτει εντός περιοχής προστασίας των παρ. 1, 2, 5, 9α και 9β του άρθρου αυτού.

β'. Σε περίπτωση που διατηρητέο κτίριο του ΥΠΕΝ, ΥΝΑΙ και ΥΠΕΣ (παρ. 1 του άρθρου 117) εμπίπτει εντός περιοχής της παρ.9 του άρθρου 117 (ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή μνημεία παγκόσμιας κληρονομιάς), για την αποφυγή τήρησης διπλής διαδικασίας (δηλαδή αυτής των παρ. 1 και παρ. 9 του άρθρου 117) ακολουθείται η διαδικασία της παρ. 10 του άρθρου 117 που εφαρμόζεται στις περιπτώσεις διπλοχαρακτηρισμένων κτιρίων (ως διατηρητέα και ως μνημεία), η οποία προϋποθέτει τη γνωμοδότηση της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠΠΟΑ πριν την εξέταση της υπαγωγής από την εννεαμελή επιτροπή, τις αρμοδιότητες της οποίας ασκεί μεταβατικά το ΚΕΣΑ.

Β. Για τα μνημεία του ΥΠΠΟΑ (παρ. 9 του άρθρου 117), η υπαγωγή εξετάζεται αποκλειστικά από το ΥΠΠΟΑ σύμφωνα με την οριζόμενη διαδικασία της 9 του άρθρου 117 του ν.4495/2017, χωρίς να εφαρμόζεται επιπρόσθετα η διαδικασία του άρθρου 116 του ν.4495/2017 στις περιπτώσεις που το μνημείο εμπίπτει εντός περιοχής προστασίας των παρ. 1, 2, 5, 9α και 9β.

Γ. α'. Για τα διατηρητέα κτήρια του ΥΠΕΝ, ΥΝΑΙ και ΥΠΕΣ που είναι επίσης χαρακτηρισμένα από το ΥΠΠΟΑ ως μνημεία (παρ.10 του άρθρου 117) προηγείται γνωμοδότηση της υπηρεσίας του ΥΠΠΟΑ, ενώ στη συνέχεια, για την οριστική υπαγωγή των αυθαιρεσιών ή την επιβολή εργασιών προσαρμογής, αποφασίζει η προβλεπόμενη εννεαμελής επιτροπή, τις αρμοδιότητες της οποίας ασκεί μεταβατικά το ΚΕΣΑ, χωρίς να εφαρμόζεται επιπρόσθετα η διαδικασία του άρθρου 116 του ν.4495/2017 στις περιπτώσεις που το διπλοχαρακτηρισμένο κτήριο εμπίπτει εντός περιοχής προστασίας των παρ. 1, 2, 5 και 9α.

β'. Στην περίπτωση που το διπλοχαρακτηρισμένο κτήριο (παρ.10 του άρθρου 117) εμπίπτει εντός περιοχής προστασίας της παρ. 9 του άρθρου 117 (ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή μνημεία παγκόσμιας κληρονομιάς), για την αποφυγή τήρησης διπλής διαδικασίας (αυτή των παρ. 9 και παρ. 10 του άρθρου 117), ακολουθείται μόνο η διαδικασία της παρ. 9 του άρθρου 117, που αφορά σε ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή μνημεία παγκόσμιας κληρονομιάς και η εξέταση της υπαγωγής γίνεται με αποκλειστικό έλεγχο από το ΥΠΠΟΑ, το οποίο και επιβάλλει τυχόν εργασίες προσαρμογής.

Δ. α'. Στην περίπτωση της παρ.3 του άρθρου 117 (αυθαιρεσίες σε μη χαρακτηρισμένα κτήρια ανεγερθέντα με οικοδομική άδεια εντός ακινήτων όπου υπάρχουν διατηρητέα κτήρια) για την οποία ορίζεται ότι η υπαγωγή εξετάζεται από το οικείο ΣΑ, εφόσον τα προαναφερόμενα ακίνητα βρίσκονται εντός των περιοχών της παρ. 9 του άρθρου 117 (ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή

μνημεία παγκόσμιας κληρονομιάς), ακολουθείται η διαδικασία της τελευταίας αυτής παραγράφου, με εξέταση της υπαγωγής αποκλειστικά από το ΥΠΠΟΑ.

β'. Αντίστοιχα, για τις ίδιες περιπτώσεις κτηρίων της ανωτέρω παρ.3, εφόσον εμπίπτουν εντός προστατευόμενων περιοχών του άρθρου 116 – και επειδή τα κτήρια στα οποία έχουν πραγματοποιηθεί οι αυθαιρεσίες δεν είναι προστατευόμενα – ακολουθείται η διαδικασία του άρθρου αυτού, όπως έχει διευκρινιστεί κατά περίπτωση στη με αρ.ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/61939/2576/25-06-2021 (ΑΔΑ: Ψ1ΚΛ4653Π8-ΛΡΜ) Εγκύκλιο του ΥΠΕΝ.

3. Όλα τα παραπάνω απεικονίζονται στον συνημμένο πίνακα που ακολουθεί.

4. Η απόφαση αυτή αναρτάται στη «Διαύγεια».

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

**ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ**

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

## ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 117 ΤΟΥ Ν. 4495/2017

ΕΙΔΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ			
	Παρ. 1,2,5 άρθρου 116 του ν.4495/17:	Παρ. 9 α άρθρου 116 του ν.4495/17:	Παρ. 9 β άρθρου 116 του ν.4495/17	Παρ. 9 του άρθρου 117 του ν.4495/17
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• παραδοσιακός οικισμός ή τμήμα πόλης,</li> <li>• παραδοσιακός οικισμός ή τμήμα πόλης που διέπονται και από ειδικότερες διατάξεις προστασίας (ιστορικό κέντρο)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• αρχαιολογικός χώρος</li> <li>• ιστορικός τόπος</li> <li>• περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται με τις διατάξεις του ν. 3028/2002</li> <li>• τόποι με διπλό χαρακτηρισμό (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• περιβάλλον Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• τμήματα πόλεων ή οικισμών που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία</li> <li>• Μνημεία Παγκόσμιας Κληρονομιάς</li> </ul>
Διατηρητέα του ΥΠΕΝ, ΥΝΑΙ, ΥΠΕΣ	άρθρο 117 παρ.1 (ΚΕΣΑ, ΚΕΣΑΑ, ΚΕΣΑΜΑΘ)	άρθρο 117 παρ.1 (ΚΕΣΑ, ΚΕΣΑΑ, ΚΕΣΑΜΑΘ)	άρθρο 117 παρ.1 (ΚΕΣΑ, ΚΕΣΑΑ, ΚΕΣΑΜΑΘ)	άρθρο 117 παρ.10 (γνωμοδότηση ΥΠΠΟΑ/ΚΕΣΑ, ΚΕΣΑΑ, ΚΕΣΑΜΑΘ)
Μνημεία ΥΠΠΟΑ	άρθρο 117 παρ.9 (ΥΠΠΟΑ)	άρθρο 117 παρ.9 (ΥΠΠΟΑ)	άρθρο 117 παρ.9 (ΥΠΠΟΑ)	άρθρο 117 παρ.9 (ΥΠΠΟΑ)
Διπλοχαρακτηρισμένα: Διατηρητέα και μνημεία	άρθρο 117 παρ.10 (γνωμοδότηση ΥΠΠΟΑ/ΚΕΣΑ, ΚΕΣΑΑ, ΚΕΣΑΜΑΘ)	άρθρο 117 παρ.10 (γνωμοδότηση ΥΠΠΟΑ/ΚΕΣΑ, ΚΕΣΑΑ, ΚΕΣΑΜΑΘ)	άρθρο 117 παρ.10 (γνωμοδότηση ΥΠΠΟΑ/ΚΕΣΑ, ΚΕΣΑΑ, ΚΕΣΑΜΑΘ)	άρθρο 117 παρ.9 (ΥΠΠΟΑ)