



ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4495/2017

Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις.

ΤΜΗΜΑ Α΄

ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ - ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ

- [Άρθρο 1.](#) Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος
- [Άρθρο 2.](#) Περιφερειακές Διευθύνσεις Ελέγχου Δόμησης Περιφερειακά Παρατηρητήρια και Τμήματα Ελέγχου Δόμησης Τοπικά Παρατηρητήρια
- [Άρθρο 3.](#) Συμβούλια Παρακολούθησης Δομημένου Περιβάλλοντος Ετήσιες εκθέσεις
- [Άρθρο 4.](#) Αρμοδιότητες Διεύθυνσης «Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού Παρατηρητήριο»
- [Άρθρο 5.](#) Αρμοδιότητες Περιφερειακών Διευθύνσεων Ελέγχου Δόμησης Περιφερειακών Παρατηρητηρίων Πόροι
- [Άρθρο 6.](#) Αρμοδιότητες Τμημάτων Ελέγχου Δόμησης Τοπικών Παρατηρητηρίων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΣΥΛΛΟΓΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

- [Άρθρο 7.](#) Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) Συγκρότηση και αρμοδιότητες
- [Άρθρο 8.](#) Σύνθεση Σ.Α.
- [Άρθρο 9.](#) Μητρώα Σ.Α.
- [Άρθρο 10.](#) Θητεία μελών Σ.Α.
- [Άρθρο 11.](#) Λειτουργία Σ.Α.
- [Άρθρο 12.](#) Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.) - Συγκρότηση και αρμοδιότητες
- [Άρθρο 13.](#) Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α. ΚΕ.Σ.Α.Α.-ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.)
- [Άρθρο 14.](#) Αρμοδιότητες ΚΕ.Σ.Α.
- [Άρθρο 15.](#) Σύνθεση ΚΕ.Σ.Α.ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.-ΚΕ.Σ.Α.Α.
- [Άρθρο 16.](#) Λειτουργία ΚΕ.Σ.Α.ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.-ΚΕ.Σ.Α.Α.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

- [Άρθρο 17.](#) Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων Συγκρότηση, σύνθεση και αρμοδιότητες
- [Άρθρο 18.](#) Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας
- [Άρθρο 19.](#) Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας
- [Άρθρο 20.](#) Συγκρότηση Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.)
- [Άρθρο 21.](#) Αρμοδιότητες ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.
- [Άρθρο 22.](#) Συγκρότηση Περιφερειακών Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.)
- [Άρθρο 23.](#) Αρμοδιότητες ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.
- [Άρθρο 24.](#) Συγκρότηση Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ΑΙΓΑΙΟΥ ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΘΡΑΚΗΣ
- [Άρθρο 25.](#) Αρμοδιότητες ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.
- [Άρθρο 26.](#) Μεταβατικές διατάξεις Τμήματος Α΄
- [Άρθρο 27.](#) Καταργούμενες διατάξεις Τμήματος Α΄

ΤΜΗΜΑ Β΄

ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΔΕΙΩΝ

- [Άρθρο 28.](#) Ορισμοί
- [Άρθρο 29.](#) Διοικητικές πράξεις για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών
- [Άρθρο 30.](#) Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας
- [Άρθρο 31.](#) Αρμόδια όργανα χορήγησης πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών
- [Άρθρο 32.](#) Έκδοση οικοδομικών αδειών σε εκκλησιαστικά ιδρύματα
- [Άρθρο 33.](#) Ηλεκτρονικές υπηρεσίες
- [Άρθρο 34.](#) Αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων από τις Υ.ΔΟΜ. μέσω ηλεκτρονικής διαδικασίας
- [Άρθρο 35.](#) Προέγκριση οικοδομικής άδειας
- [Άρθρο 36.](#) Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών
- [Άρθρο 37.](#) Έκδοση Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας
- [Άρθρο 38.](#) Διαδικασία ελέγχου Οικοδομικής Άδειας
- [Άρθρο 39.](#) Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης
- [Άρθρο 40.](#) Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας
- [Άρθρο 41.](#) Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας
- [Άρθρο 42.](#) Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων και εγκρίσεων μικρής κλίμακας και γνωστοποίησης πρόσθετων εργασιών
- [Άρθρο 43.](#) Εκτέλεση οικοδομικών εργασιών
- [Άρθρο 44.](#) Στάδια ελέγχου οικοδομικής άδειας
- [Άρθρο 45.](#) Διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών
- [Άρθρο 46.](#) Πόρισμα Ελέγχου των Ελεγκτών Δόμησης

- [Άρθρο 47.](#) Αποπεράτωση έργου και σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας
[Άρθρο 48.](#) Κυρώσεις
[Άρθρο 49.](#) Μητρώο μελετητών και επιβλεπόντων μηχανικών και καθήκοντα
[Άρθρο 50.](#) Μεταβατικές διατάξεις Κεφαλαίου Πρώτου Τμήματος Β΄
[Άρθρο 51.](#) Καταργούμενες διατάξεις Κεφαλαίου Πρώτου Τμήματος Β΄

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

- [Άρθρο 52.](#) Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου Σκοπός
[Άρθρο 53.](#) Ορισμοί
[Άρθρο 54.](#) Συμπλήρωση ηλεκτρονικής ταυτότητας Έκδοση πιστοποιητικών
[Άρθρο 55.](#) Διαδικασία έναρξης και ενημέρωσης Προθεσμία παραγωγής
[Άρθρο 56.](#) Διαδικασία Υποβολής Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου
[Άρθρο 57.](#) Έλεγχος στοιχείων Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου
[Άρθρο 58.](#) Προδιαγραφές και υπόχρεοι τήρησης
[Άρθρο 59.](#) Έντυπα
[Άρθρο 60.](#) Κυρώσεις
[Άρθρο 61.](#) Έλεγχος και καταγραφή δόμησης
[Άρθρο 62.](#) Μεταβατικές διατάξεις Εξουσιοδοτικές διατάξεις Κεφαλαίου Δεύτερου Τμήματος Β΄
[Άρθρο 63.](#) Καταργούμενες διατάξεις Κεφαλαίου Δεύτερου Τμήματος Β΄

ΤΜΗΜΑ Γ΄

ΕΛΕΓΧΟΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ

- [Άρθρο 64.](#) Ορισμοί
[Άρθρο 65.](#) Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα δήμου
[Άρθρο 66.](#) Επίσπευση του χωρικού σχεδιασμού
[Άρθρο 67.](#) Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων (Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.)
[Άρθρο 68.](#) Τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Τίτλος Μ.Σ.Δ.)
[Άρθρο 69.](#) Τίτλος Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (Τίτλος Ε.Π.Ι.)
[Άρθρο 70.](#) Βαρυνόμενα ακίνητα
[Άρθρο 71.](#) Ωφελούμενα ακίνητα
[Άρθρο 72.](#) Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.)
[Άρθρο 73.](#) Περιοχές Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ.)
[Άρθρο 74.](#) Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.
[Άρθρο 75.](#) Απόδοση προστίμων και λοιπών εισφορών
[Άρθρο 76.](#) Δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.
[Άρθρο 77.](#) Δράσεις Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου
[Άρθρο 78.](#) Τροποποιούμενες διατάξεις Τμήματος Γ΄
[Άρθρο 79.](#) Μεταβατικές διατάξεις Τμήματος Γ΄
[Άρθρο 80.](#) Καταργούμενες διατάξεις Τμήματος Γ΄

ΤΜΗΜΑ Δ΄

ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

- [Άρθρο 81.](#) Ορισμοί
[Άρθρο 82.](#) Απαγόρευση δικαιопραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις
[Άρθρο 83.](#) Απαιτηση έκδοσης βεβαίωσης μηχανικού σε δικαιопραξίες, εγγραπτεές πράξεις
[Άρθρο 84.](#) Απαγόρευση σύνδεσης αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας
[Άρθρο 85.](#) Δημιουργία δορυφορικών χαρτών και ενιαίας βάσης αναφοράς
[Άρθρο 86.](#) Δικαίωμα παραγωγής Χρόνος αλλαγής χρήσης/ανέγερσης
[Άρθρο 87.](#) Απόδειξη χρόνου κατασκευής αυθαίρετων κατασκευών
[Άρθρο 88.](#) Αυθαίρετα πριν την 28η.7.2011
[Άρθρο 89.](#) Απαγόρευση παραγωγής

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΤΑ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

- [Άρθρο 90.](#) Ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής αυθαίρετων
[Άρθρο 91.](#) Εντοπισμός αυθαίρετων
[Άρθρο 92.](#) Διαπίστωση και χαρακτηρισμός αυθαίρετου
[Άρθρο 93.](#) Προσφυγή

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 28η.7.2011

- [Άρθρο 94.](#) Κυρώσεις αυθαίρετων κατασκευών μετά την 28η.7.2011
[Άρθρο 95.](#) Τρόπος καταβολής και απόδοσης προστίμων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ 28η.7.2011

- [Άρθρο 96.](#) Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων
[Άρθρο 97.](#) Ρύθμιση αναστολής και εξαίρεσης από την κατεδάφιση
[Άρθρο 98.](#) Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 και του ν. 3741/1929
[Άρθρο 99.](#) Δικαιολογητικά παραγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος
[Άρθρο 100.](#) Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου

Άρθρο 101.	Καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου – Προθεσμίες
Άρθρο 102.	Μειώσεις και επιβαρύνσεις ενιαίου ειδικού προστίμου και καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής
Άρθρο 103.	Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού
Άρθρο 104.	Συμψηφισμός καταβληθέντων προστίμων
Άρθρο 105.	Αναστολή επιβολής κυρώσεων και είσπραξης προστίμων
Άρθρο 106.	Υπαγωγή αυθαίρετων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης
Άρθρο 107.	Ενέργειες αρμόδιων υπηρεσιών
Άρθρο 108.	Έλεγχος δηλώσεων υπαγωγής αποζημίωση ελεγκτών δόμησης
Άρθρο 109.	Τιμή ζώνης
Άρθρο 110.	Απαγόρευση υπαγωγής λόγω ακύρωσης άδειας
Άρθρο 111.	Έντυπη διαδικασία

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΘΕΙ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ 28η.7.2011

Άρθρο 112.	Αυθαίρετες κατασκευές εντός στάσιμων οικισμών
Άρθρο 113.	Αυθαίρετα κτίσματα σε εξαγορασμένα ακίνητα και σε ακίνητα ιδιοκτησίας της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.
Άρθρο 114.	Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων δημόσιου ενδιαφέροντος
Άρθρο 115.	Αυθαίρετες κατασκευές σε οικισμούς που κατασκευάστηκαν από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)
Άρθρο 116.	Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό
Άρθρο 117.	Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε διατηρητέο κτίριο
Άρθρο 118.	Αυθαίρετες κατασκευές πλησίον γραμμών υψηλής τάσης
Άρθρο 119.	Αυθαίρετες κατασκευές τουριστικών εγκαταστάσεων
Άρθρο 120.	Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων
Άρθρο 121.	Αυθαίρετες κατασκευές μονάδων υδατοκαλλιέργειας και προσαρτημάτων δημόσιων ιχθυοτροφείων
Άρθρο 122.	Αυθαίρετες κατασκευές σε παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενοτήτων Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου
Άρθρο 123.	Αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων
Άρθρο 124.	Εξουσιοδοτικές διατάξεις
Άρθρο 125.	Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις Τμήματος Δ΄

ΤΜΗΜΑ Ε΄

ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Άρθρο 126.	Τροποποίηση διατάξεων του ν. 3889/2010
Άρθρο 127.	Τροποποίηση διατάξεων του π.δ. 420/1987, του π.δ. της 27ης Σεπτεμβρίου/ 7ης Νοεμβρίου 1985 και του ν. 4342/2015
Άρθρο 128.	
Άρθρο 129.	Τροποποίηση διατάξεων του ν. 3175/2003
Άρθρο 130.	Παράταση προθεσμίας υποβολής δηλώσεων των κατ' επάγγελμα αγροτών παραγωγών ηλεκτρικής ενέργειας
Άρθρο 131.	Τροποποίηση διατάξεων ν. 4414/2016 (Α΄ 149)
Άρθρο 132.	Διάρκεια ισχύος Αδειών Εγκατάστασης και Οριστικών Προσφορών Σύνδεσης σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. και αδειών εκτέλεσης έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων μικρών υδροηλεκτρικών σταθμών
Άρθρο 133.	
Άρθρο 134.	Τροποποίηση διατάξεων του ν. 4389/2016
Άρθρο 135.	Υποστηρικτικές υπηρεσίες ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε.
Άρθρο 136.	Παράταση της προθεσμίας του άρθρου 22 του ν. 4258/2014
Άρθρο 137.	Ρυθμίσεις για τη λειτουργία νεκροταφείων
Άρθρο 138.	Τροποποίηση του άρθρου 25 του ν. 4276/2014
Άρθρο 139.	Τροποποίηση του άρθρου 35 του ν. 3448/2006 (Α΄ 57)
Άρθρο 140.	Τροποποίηση διατάξεων του ν. 2831/2000
Άρθρο 141.	Τροποποίηση του άρθρου 16 του ν. 4164/2013
Άρθρο 142.	Τροποποίηση διατάξεων του ν. 1337/1983
Άρθρο 143.	Τροποποίηση διατάξεων του ν. 4258/2014
Άρθρο 144.	Έγκριση γεωλογικών μελετών που συνοδεύουν ρυθμίσεις πολεοδομικού χαρακτήρα
Άρθρο 145.	Τροποποίηση διατάξεων του π.δ. 6/1978 (Δ΄ 538)
Άρθρο 146.	Τροποποίηση του άρθρου 62 του ν. 4042/2012 (Α΄ 24)
Άρθρο 147.	Τροποποίηση του ν. 3937/2011 (Α΄ 60)
Άρθρο 148.	Τροποποίηση διατάξεων πολεοδομικής νομοθεσίας
Άρθρο 149.	Τροποποιήσεις διατάξεων του ν. 4001/2011 (Α΄ 179)
Άρθρο 150.	Ρυθμίσεις για Υβριδικούς Σταθμούς
Άρθρο 151.	Ειδικά Πιλοτικά Έργα σε Μη Διασυνδεδεμένα Νησιά
Άρθρο 152.	Ερευνητικό Επιδεικτικό έργο στη νήσο Άγιος Ευστράτιος
Άρθρο 153.	Διατάξεις σχετικά με την οργάνωση και λειτουργία του Κέντρου Ανανεώσιμων Πηγών και Εξοικονόμησης Ενέργειας
Άρθρο 154.	Τροποποίηση διατάξεων του ν. 4413/2016 (Α΄ 148)
Άρθρο 155.	
Άρθρο 156.	
Άρθρο 157.	Έναρξη ισχύος

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β