



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΤΜΗΜΑ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ



Διπλωματική Εργασία Προπτυχιακού Προγράμματος Σπουδών

Θέμα Εργασίας

Πολεοδομική νομοθεσία για τα αυθαίρετα και εφαρμοστικός νόμος: Προβλήματα, εμπλοκές, προοπτικές

Συγγραφή Εργασίας

Κουντούρης Δημήτρης

Επιβλέπων Καθηγητής

Σιόλας Άγγελος



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ



Διπλωματική Εργασία Προπτυχιακού Προγράμματος Σπουδών

Θέμα Εργασίας

Πολεοδομική νομοθεσία για τα αυθαίρετα και εφαρμοστικός νόμος: Προβλήματα, εμπλοκές, προοπτικές

Συγγραφή Εργασίας: Κουντούρης Δημήτρης

Επιβλέπων Καθηγητής: Σιόλας Άγγελος

Εγκρίθηκε από την τριμελή εξεταστική επιτροπή

Σιόλας Άγγελος

Ίων Σαγιάς

Ευθύμιος Μπακογιάννης

Copyright © ΚΟΥΝΤΟΥΡΗΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ 2015

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ' ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα. Ερωτήματα που αφορούν τη χρήση της εργασίας για κερδοσκοπικό σκοπό πρέπει να απευθύνονται προς το συγγραφέα.

Οι απόψεις και τα συμπεράσματα που περιέχονται σε αυτό το έγγραφο εκφράζουν το συγγραφέα και δεν πρέπει να ερμηνευθεί ότι αντιπροσωπεύουν τις επίσημες θέσεις του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα ιστορικά αποτελεί ένα φαινόμενο που έχει αρχίσει να επισημαίνεται ως κοινωνικό και πολεοδομικό ζήτημα από το 1923 και φτάνει έως τις μέρες μας. Η παρούσα διπλωματική εργασία έχει ως σκοπό να ερευνήσει τους λόγους που οδήγησαν στην εμφάνιση της αυθαίρετης δόμησης, καθώς και το ρόλο που έπαιξε το ελληνικό κράτος στην εμφάνιση και τη συνέχιση του φαινομένου μέχρι σήμερα και τους τρόπους που αντιμετωπίζεται από την Πολιτεία. Ειδικότερα η διπλωματική αποτελείται από δύο ενότητες:

Στην πρώτη ενότητα αναλύεται το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης σε πέντε χώρες του εξωτερικού: Ιταλία, Ισπανία, Πορτογαλία, Αλβανία και Βραζιλία. Παρουσιάζονται στοιχεία σχετικά με το μέγεθος του προβλήματος, τα αίτια δημιουργίας του και τις νομοθετικές προσπάθειες επίλυσής του. Αναφέρονται οι αντιδράσεις που υπήρξαν τόσο από την κοινωνία, όσο και από τοπικούς φορείς.

Η δεύτερη ενότητα αποτελείται από πέντε κεφάλαια. Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μια εισαγωγή στην οποία αναλύεται η εξέλιξη της αυθαίρετης δόμησης στον ελλαδικό χώρο καθώς και οι προσπάθειες που έγιναν νομοθετικά για την αντιμετώπισή της. Στο δεύτερο κεφάλαιο αναφέρονται όλοι οι Νόμοι και τα Προεδρικά Διατάγματα που σχετίζονται με την αυθαίρετη δόμηση. Ο βασικός νόμος 4178/2013 περί νομιμοποίησης αυθαιρέτων αναλύεται στο τρίτο κεφάλαιο. Στο τέταρτο κεφάλαιο γίνεται σύγκριση όλων των προγενέστερων νόμων με τον τελευταίο και αναλύονται διεξοδικά τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα του κάθε νομοσχεδίου. Στο πέμπτο επισημαίνονται επιμέρους παρατηρήσεις του Ν. 4178/2013 και στο έκτο κεφάλαιο γίνεται η αξιολόγηση του Νόμου. Στο έβδομο κεφάλαιο παρουσιάζονται εκτενώς τα τελικά συμπεράσματα της διπλωματικής εργασίας.

Στο παράρτημα 1 αναφέρεται ένα παράδειγμα τακτοποίησης αυθαίρετου κτιρίου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και παρουσιάζονται όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά για την υπαγωγή του κτιρίου στις διατάξεις του νόμου. Τέλος στο παράρτημα 2 επισυνάπτεται ολόκληρος ο Ν. 4178/2013 καθώς και οι διευκρινιστικές εγκύκλιοι 3 και 4 που εκδόθηκαν.

ABSTRACT

Illegal construction in Greece historically constitutes a phenomenon which has been highlighted since 1923 both as a social issue and as an issue related to town planning. This phenomenon exists up till now. The present thesis aims at examining in detail the reasons that have led to the emergence of the phenomenon of illegal construction, at probing into the role that the Greek state has played in the emergence and the existence of the phenomenon so far, as well as at examining thoroughly the means by which the Greek state encounters illegal construction. More specifically, the thesis consists of two units.

In the first unit the phenomenon of illegal construction in Italy, Spain, Portugal, Albania and Brazil is analysed. Data relevant to the extent of the problem, its causes and the legislative attempts of resolving it are presented. The reactions by both society and by local institutions are mentioned.

The second unit consists of five chapters. The first chapter serves as an introduction with an analysis of how illegal construction has evolved in Greece. There is also an analysis of the legislative attempts in order to encounter the phenomenon of illegal construction. In the second chapter all the Laws and the Presidential Decrees which are related to illegal construction are mentioned. In the third chapter the Law No 4178 of 2013 about the legalization of illegal construction is analysed. In the fourth chapter a comparison is drawn between the law in force and all the previous ones and a thorough analysis is made on the advantages and the disadvantages of each government bill. In the fifth chapter specific remarks on the Law No 4178 of 2013 are highlighted and in the sixth chapter an evaluation of the aforementioned law is made. In the seventh chapter the conclusions of the thesis are thoroughly presented.

In Appendix 1 an example of a settlement of an illegal building in accordance with the provisions of the Law No 4178 of 2013 is mentioned. Moreover, all the necessary supporting documents for the settlement of the illegal building so that it is in accordance with the provisions of the law are presented. In Appendix 2 the entire Law No 4178 of 2013, as well as the clarifying circulars 3 and 4 are attached.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	Σελ.
ΓΕΝΙΚΗ ΕΙΣΑΓΩΓΗ	6
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	7
ΜΕΡΟΣ Α	9
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1ο: ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕ ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ	9
1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	9
1.2 ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΙΤΑΛΙΑ	10
1.3 ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΙΣΠΑΝΙΑ	13
1.4 ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ	17
1.5 ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΑΛΒΑΝΙΑ	20
1.6 ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗ ΒΡΑΖΙΛΙΑ	24
1.7 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	26
ΜΕΡΟΣ Β	27
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ^ο : Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΟΝ ΕΛΛΑΔΙΚΟ ΧΩΡΟ ΚΑΙ Η ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ	27
1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	27
1.2 ΝΟΜΙΜΩΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ	29
1.3 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ	30
1.4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	34
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ^ο : ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013	35
2.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	35
2.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013	35
2.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	66
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ^ο : ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΗΣ ΤΑΚΤΟΠ.ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ 4178/2013	67
3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	67

3.2 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΑ ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ	67
3.3 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΤΙΡΙΑ	68
3.4 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΓΙΑ ΚΤΙΡΙΑ ΠΟΥ ΑΝΗΚΟΥΝ ΣΤΟ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.	68
3.5 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΓΙΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΕ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ	69
3.6 ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΕ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ ΟΙΚΙΣΜΟ	69
3.7 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	69
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 ^ο : ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΕ ΑΝΑΛΟΓΟΥΣ ΠΡΟΓΕΝΕΣΤΕΡΟΥΣ	71
4.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	71
4.2 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013 ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ 410/1968	71
4.3 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013 ΜΕ ΤΟΥΣ ΝΟΜΟΥΣ 720/1977 ΚΑΙ 1337/1983	71
4.4 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013 ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ 3212/2003	72
4.5 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013 ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ 4014/2011	72
4.6 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	74
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ^ο : ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013	76
5.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	76
5.2 ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013	76
5.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	78
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 ^ο : ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ	80
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 ^ο : ΤΕΛΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	83
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1: ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013	91
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2: Ν. 4178/2013 & ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ 3 – 4	132

Ευχαριστίες

Για την εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής
εργασίας θα ήθελα να ευχαριστήσω τον υπεύθυνο
καθηγητή μου κ. Σιόλα Άγγελο για τις
συμβουλές του κατά τη διάρκεια της εργασίας που
υπήρξαν καθοριστικές για την ολοκλήρωσή της.
Τον Ευθύμιο Μπακογιάννη για τις χρήσιμες υποδείξεις του.
Τον Παναγιώτη Κεφαλληνό για την πολύτιμη βοήθειά του.
Τέλος, τους γονείς μου για την υπομονή που επέδειξαν.

ΓΕΝΙΚΗ ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης αυξήθηκε τις προηγούμενες δεκαετίες με αποτέλεσμα η προστασία του περιβάλλοντος και η σωστή πολεοδομική ανάπτυξη της χώρας να μην αποτελεί πλέον προτεραιότητα. Προκειμένου λοιπόν να αποκατασταθούν οι δύο αυτοί παράγοντες, υπήρξαν κατά το παρελθόν νομοθετικές πρωτοβουλίες που είχαν ως στόχο να δημιουργηθούν δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου. Παράλληλα, υπήρξαν συνταγματικές διατάξεις στο Σύνταγμα που ψηφίστηκε το 1975, οι οποίες υποχρεώνουν το νομοθέτη στην ψήφιση νόμων οι οποίοι θα ρύθμιζαν τη χωροταξική ανάπτυξη με γνώμονα συγκεκριμένους παράγοντες:

- α) Σχεδιασμό των πόλεων με βάση τη φυσιογνωμία και τις ανάγκες κάθε περιοχής
- β) Η πολεοδομική αναδιάρθρωση των πόλεων πρέπει να γίνει με βάση τη λειτουργικότητα αλλά και την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των πολιτών

Η νομοθεσία που ίσχυε μέχρι σήμερα βάσει του Ν.Ο.Κ δεν επιτρέπει την εξαίρεση απ' την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών διότι αυτό θα σήμαινε τη συνεχή ανατροπή του πολεοδομικού σχεδιασμού. Με την ψήφιση του νόμου 4014/2011 αντιμετωπίστηκε για πρώτη φορά τα τελευταία χρόνια το πρόβλημα του μεγάλου πλήθους των αυθαιρέτων κατασκευών και πραγματοποιήθηκε η καταγραφή τους σε μία ενιαία βάση δεδομένων. Ο νόμος αυτός όμως κρίθηκε αντισυνταγματικός από το Συμβούλιο της Επικρατείας. Σε αντικατάσταση λοιπόν του παραπάνω νόμου ψηφίστηκε ο νόμος 4178/2013, ο οποίος περιέχει βελτιώσεις ως προς το περιβαλλοντικό ισοζύγιο.

Η αναγκαιότητα του νέου νόμου προέκυψε διότι οι κατεδαφίσεις των αυθαιρέτων κτισμάτων δεν ήταν δυνατόν να πραγματοποιηθούν σε όλες τις περιπτώσεις, διότι ηδύνατο να προκαλέσουν βλάβες στη στατική επάρκεια των κτιρίων.

Από τα παραπάνω προέκυψε η ανάγκη της ψήφισης του νέου νόμου ο οποίος έχει ως στόχο όχι μόνο την αντιμετώπιση της υπάρχουσας αυθαίρετης δόμησης, αλλά και την ανάδειξη της αναγκαιότητας να εκλείψει το φαινόμενο αυτό.

Κατά το παρελθόν οι σχετικοί νόμοι επέβαλαν πρόστιμο ή κατεδάφιση των αυθαιρέτων κατασκευών. Στον παρόντα νόμο, η τάξη μεγέθους των προστίμων είναι μικρή και προστατεύονται περιοχές που βρίσκονται εντός δασών και αιγιαλού.

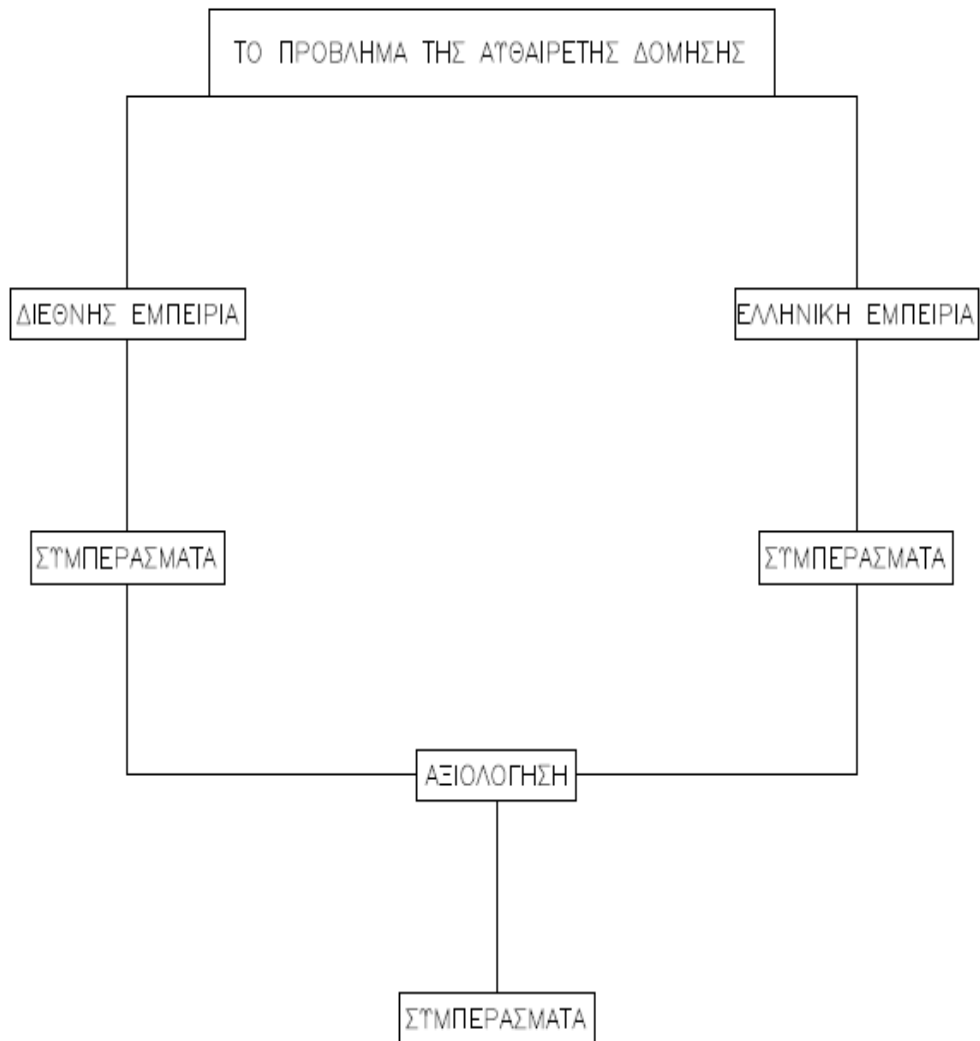
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Θα διερευνηθεί αρχικά το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης σε χώρες του εξωτερικού και θα εξετασθούν ενδελεχώς τα αίτια και το μέγεθος του προβλήματος. Συγκεκριμένα θα καταγραφούν στοιχεία για την Ιταλία, την Ισπανία, την Πορτογαλία, την Αλβανία και τη Βραζιλία. Παρουσιάζονται στοιχεία που αφορούν τη μορφή του προβλήματος που υπάρχει σε κάθε χώρα καθώς και τις νομοθετικές ενέργειες οι οποίες έχουν γίνει με στόχο τη μείωση και σε ορισμένες περιπτώσεις την εξάλειψη του φαινομένου. Καταγράφονται ιστορικά γεγονότα τα οποία οδήγησαν στη δημιουργία και τη γιγάντωση του προβλήματος σε κάθε χώρα, αλλά και οι αντιδράσεις που υπήρξαν από την πλευρά των πολιτών όταν το κράτος θέλησε νομοθετικά να επιλύσει αυτό. Στόχος είναι να εξετασθούν και να αξιολογηθούν οι πολιτικές που έχουν εφαρμοστεί και η αποτελεσματικότητά τους.

Στη συνέχεια εξετάζεται το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα. Παρουσιάζονται στοιχεία σχετικά με τα αίτια δημιουργίας του προβλήματος, το μέγεθος του και τις νομοθετικές προσπάθειες επίλυσης του. Αναφέρονται αναλυτικά όλοι οι νόμοι οι οποίοι έχουν εκδοθεί, οι αιτίες που οδήγησαν το ελληνικό κράτος στην ψήφισή τους καθώς και αν υπήρξαν τα αναμενόμενα αποτελέσματα. Περιγράφεται το περιεχόμενο όλων των άρθρων του Ν. 4178/2013 καθώς και των άρθρων των δύο εγκυκλίων που εκδόθηκαν για την αποσαφήνιση του Νόμου. Γίνεται σύγκριση των παλαιότερων νόμων καταπολέμησης της αυθαίρετης δόμησης σε σχέση με τον τελευταίο που εκδόθηκε και παρουσιάζονται με λεπτομέρειες τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματά του. Στο τέλος γίνεται αξιολόγηση όλων των στοιχείων τα οποία έχουν καταγραφεί και σύγκριση του φαινομένου στην Ελλάδα σε σχέση με τις χώρες του εξωτερικού.

Στο παρακάτω σχήμα παρουσιάζεται σχηματικά η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΡΟΗΣ ΤΗΣ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ



ΜΕΡΟΣ Α

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕ ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ

1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η αυθαίρετη δόμηση δεν αποτελεί ένα αποκλειστικά ελληνικό φαινόμενο. Σε πολλές περιπτώσεις σε όλη την Ευρώπη αλλά με ιδιαίτερη ένταση στις Μεσογειακές χώρες, η αυθαίρετη δόμηση και η αντιμετώπισή της απασχολούν έντονα την πολεοδομική πραγματικότητα. Η έντονη τουριστική ανάπτυξη σε συνδυασμό με την υφιστάμενη πολεοδομική νομοθεσία έχουν οδηγήσει στην κατασπατάληση της γης, την αλλοίωση του φυσικού τοπίου και την άναρχη εξάπλωση του αστικού χώρου. Επιπλέον οι αυξημένες οικιστικές ανάγκες σε συνδυασμό με το χαμηλό βιοτικό επίπεδο σε κάποιες περιφέρειες έχουν οδηγήσει σε εξάπλωση των υφιστάμενων πόλεων, αλλά και στην εξαρχής δημιουργία ολόκληρων οικισμών. Ιδιαίτερα στην Ισπανία και τη νότιο Ιταλία αν και έχουν επισημανθεί οι συνέπειες της αυθαίρετης δόμησης το φαινόμενο εξακολουθεί να εξαπλώνεται με ταχύτατους ρυθμούς, με την υφιστάμενη νομοθεσία να προσπαθεί να την αποτρέψει αλλά να αδυνατεί να εφαρμοστεί.

Στο παρόν κεφάλαιο θα επιχειρηθεί να διερευνηθεί το θεσμικό πλαίσιο της αυθαίρετης δόμησης σε τρεις χώρες της Μεσογείου (Ισπανία, Ιταλία, Πορτογαλία), σε μία βαλκανική χώρα (Αλβανία) καθώς και στη Βραζιλία. Ο λόγος για τον οποίο επιλέγονται οι συγκεκριμένες χώρες, είναι επειδή το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης είναι αρκετά έντονο. Θα πραγματοποιηθεί σύγκριση ανάμεσα στις τέσσερις εξεταζόμενες χώρες σε ότι αφορά το θεσμικό πλαίσιο και τις προσπάθειες που διαχρονικά έχουν γίνει, προκειμένου να ανασχεθεί και να αποτραπεί η αυθαίρετη δόμηση. Θα εξεταστούν διαχρονικά οι πολιτικές που έχουν εφαρμοστεί και οι λόγοι για τους οποίους δεν μπόρεσαν να αντιμετωπίσουν το φαινόμενο αυτό και στη συνέχεια αναθεωρήθηκαν, καταλήγοντας στη σημερινή εποχή και στην υφιστάμενη νομοθεσία για τα αυθαίρετα που ισχύει για τις τέσσερις αυτές χώρες.

1.2 ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΙΤΑΛΙΑ

Η περίοδος μετά τους δύο Παγκοσμίους Πολέμους αποτέλεσε για την Ιταλία την αφορμή για την ανεξέλεγκτη οικιστική ανάπτυξη, η οποία έλυσε άμεσα το στεγαστικό πρόβλημά της. Τις βιομηχανικές υποδομές, οι οποίες χωροθετήθηκαν χωρίς περιορισμό προκειμένου να ανακάμψει η οικονομία της χώρας ακολούθησαν σε μικρή απόσταση οι αυθαίρετοι οικισμοί για τη στέγαση των εργατών οι οποίοι καταλάμβαναν ένα σημαντικό ποσοστό του αστικού και του αγροτικού χώρου. Ειδικότερα στη Νότια Ιταλία όπου το επίπεδο ζωής ήταν χαμηλότερο, η ένταση της αυθαίρετης δόμησης ήταν ακόμα μεγαλύτερη¹.

Ο μεγάλος αριθμός των αυθαίρετων κατασκευών της Ιταλίας σε συνδυασμό με τις κοινωνικές και τις οικονομικές συνθήκες που επικρατούσαν, οδήγησε το 1983 στο πρώτο κύμα αμνηστίας αυθαίρετων, παρά τις αντιδράσεις κάποιων κοινωνικών ομάδων και του Υπουργείου Πολιτισμού της χώρας. Με τον τρόπο αυτό οι περισσότερες αυθαίρετες κατασκευές νομιμοποιήθηκαν επιβαρύνοντας ανεπανόρθωτα το τοπίο.



Εικόνα 1: Αυθαίρετο κτίσμα στην Ιταλία (ανακτήθηκε από www.quellidicana.it/storia/leggende-canesi/il-gran-cane-e-pietro-pinca)

Παρά τις αντιδράσεις από τοπικές αρχές και εκπροσώπους της κοινωνίας που προσπάθησαν να ανατρέψουν την συγκάλυψη αυτής της κατάστασης διατάσσοντας τη

¹www.lavorincasa.it

κατεδάφιση των παράνομων κατοικιών, το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης συνεχίστηκε με αμείωτη ένταση, γεγονός που οδήγησε στη δεύτερη αμνηστία, το 1994 η οποία ενθάρρυνε ακόμα περισσότερο την αυθαίρετη δόμηση. Η επιδείνωση της κατάστασης επήλθε με την τρίτη αμνηστία του 2003, τη χειρότερη από τις δυο προγενέστερες, καθώς για πρώτη φορά επιτράπη η νομιμοποίηση αυθαίρετων που ανεγέρθησαν και σε δημόσιες εκτάσεις².

Το 2004 έγιναν αποδεκτά από την κυβέρνηση νέα εδάφια στο άρθρο του νόμου για την πολιτιστική κληρονομιά τα οποία επέτρεπαν, τη νομιμοποίηση των παράνομων κατασκευών σε προστατευόμενες περιβαλλοντικά περιοχές, αν αυτές ολοκληρώνονταν πριν τις 30 Σεπτεμβρίου 2004. Το νομοθέτημα αυτό έδωσε την ευκαιρία στους παραβάτες να ολοκληρώσουν τις αυθαίρετες κατασκευές τους και σε μερικές περιπτώσεις να τις επεκτείνουν μέχρι τη συγκεκριμένη ημερομηνία, εφόσον είχαν αυτή τη δυνατότητα από τη νομοθεσία. Επομένως οι συνεχείς και επαναλαμβανόμενες παροχές αμνηστίας είχαν σαν αποτέλεσμα την αύξηση της κερδοσκοπίας και της παράνομης οικοδόμησης, οι οποίες συχνά αποτελούσαν μέρος μιας διαδικασίας οργανωμένου εγκλήματος με στόχο το ξέπλυμα βρώμικου χρήματος.

Η Εθνική Υπηρεσία της Επικράτειας στην Ιταλία, κατέγραψε περισσότερα από 2.000.000 σπίτια αδήλωτα κυρίως στην νότια Ιταλία, αλλά και στη Ρώμη. Με τη μέθοδο της αεροφωτογράφισης εντοπίστηκαν 93.389 ακίνητα στην περιφέρεια του Σαλέρνο, κοντά στη Νάπολη. Στην περιφέρεια του Μιλάνου τα αδήλωτα αριθμούν 4.241, ενώ στην ευρύτερη περιοχή της Ρώμης τα ακίνητα που δεν δηλώθηκαν είναι 6.372. Έως σήμερα, έχουν νομιμοποιηθεί περί τα 531.000 ακίνητα.

²www.it.wikipedia.org



Εικόνα 2: Αυθαίρετο κτίσμα στην Ιταλία (ανακτήθηκε από www.linodore.blog.tiscali.it/page/8/?doing_wp_cron)

Οι περιοχές της Ιταλίας που έχουν πληγεί περισσότερο από την αυθαίρετη δόμηση είναι οι περιοχές της Καμπανίας με 3.543 παραβάσεις, της Σικελίας με 2.776 παραβάσεις και ακολουθεί η Puglia με 1.577 παραβάσεις και η Καλαβρία με 1.435 παραβάσεις. Ειδικότερα στην Καμπανία τα αυθαίρετα κτίσματα που κατασκευάζονται ετησίως ανέρχονται σε 6.000, μηνιαίως σε 500 και ημερησίως σε 16. Η επίδραση της αυθαίρετης δόμησης στην πολιτιστική κληρονομιά είναι πολύ έντονη δεδομένου ότι οι υποβάθμιση του περιβάλλοντος είναι ανεπανόρθωτη, ενώ σε πολλές περιπτώσεις φυσικές καταστροφές με ανθρώπινα θύματα έχουν καταγραφεί.

Η θεσμοθέτηση του Νομοθετικού Πλαισίου για την αρχιτεκτονική ποιότητα, το οποίο επιβάλλει την τήρηση αυστηρών προδιαγραφών για την αποφυγή της αισθητικής ρύπανσης έχει αξιολογηθεί ως θετικό βήμα για την ανάσχεση της αυθαίρετης δόμησης, παρ' όλ' αυτά η παράλληλη ύπαρξη νομοθεσίας που ουσιαστικά αντιτάσσεται στο νέο αυτό νόμο επιτρέποντας την καταστρατήγηση του, δεν έχει οδηγήσει στη βελτίωση της κατάστασης³.

³ www.altalex.com



Εικόνα 3: Αυθαίρετο κτίσμα στην Ιταλία (ανακτήθηκε από www.littorio.com/arc/arc_zelobp-i.htm)

1.3 ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΙΣΠΑΝΙΑ

Η μεταλλαγή της Ισπανικής οικονομίας από αγροτική σε τριτογενή από το 1950 οδήγησε σε μεγάλες μετακινήσεις αγροτικού πληθυσμού στις βιομηχανικές περιοχές της Ανδαλουσίας αλλά και στα αστικά κέντρα της Μαδρίτης και της Βαρκελώνης. Το φαινόμενο της αστυφιλίας και της εγκατάλειψης της υπαίθρου που εντάθηκε ακόμα περισσότερο με την πάροδο του χρόνου, οδήγησε στη δημιουργία αυθαίρετων περιοχών γύρω από τα μεγάλα αστικά κέντρα. Χαρακτηριστική είναι επίσης και η συγκέντρωση πληθυσμού στις μεσογειακές ακτές της Ισπανίας που συγκεντρώνουν 15.600.000 κατοίκους (αντιπροσωπεύουν το 39% του συνολικού πληθυσμού).

Στην Ισπανία οι κυριότεροι λόγοι αυθαίρετης δόμησης είναι δύο: η δημιουργία κατοικιών για τη στέγαση των οικονομικά ασθενών ομάδων σε περιοχές ακατάλληλες για διαβίωση οι οποίες χωροθετούνται περιμετρικά γύρω από τα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας, (κοντά σε περιοχές αποτέφρωσης απορριμμάτων, ΧΥΤΑ κ.λπ.) και η δημιουργία κατασκευών μεγάλης κλίμακας για τουριστική εκμετάλλευση κυρίως στο παράκτιο μέτωπο της χώρας με την ανοχή των τοπικών αρχών⁴.

⁴www.eldiariomontanes.es



Εικόνα 4: Αυθαίρετο κτίσμα στην Ισπανία (ανακτήθηκε από www.lavozdegalicia.es/carballo/2008/02/12/0003_6559776.htm)

Η ισπανική νομοθεσία για να αντιμετωπίσει την αυθαίρετη δόμηση διέκρινε την ισπανική επικράτεια σε τρεις περιοχές:

A) στις Ζώνες Οικιστικής Ανάπτυξης τις οποίες διαχειρίζονται ιδιώτες και τοπικοί φορείς. Στις ζώνες αυτές προκαθορίζονται περιοχές για κατοίκηση, προκειμένου να αποτελέσουν οριοθετημένες περιοχές αποκλειστικά κατοικίας. Γύρω από τις Ζώνες Οικιστικής Ανάπτυξης, οριοθετούνται οι ζώνες περιαστικής ανάπτυξης στις οποίες επιτρέπεται η δόμηση με την προϋπόθεση ότι οι ιδιοκτησίες που ευρίσκονται εντός τους είναι μεγαλύτερες από 14 ή από 30 στρέμματα, αρτιότητα που διαφοροποιείται από δήμο σε δήμο. Εξαιρούνται αυτού του κανόνα αγροτικά κτίσματα όπως στάβλοι και χώροι στέγασης τρακτέρ και μάνδρες οι οποίες όμως νομιμοποιούνται μετά την πάροδο οκτώ ετών από την κατασκευή τους.

B) στις Πράσινες Ζώνες στις οποίες απαγορεύεται εντελώς οποιοδήποτε είδος δόμησης καθώς αποτελούν προστατευόμενες περιοχές.

Γ) στις Αγροτικές Περιοχές στις οποίες απαγορεύεται εντελώς η δόμηση σε ιδιοκτησίες με εμβαδόν μικρότερο των δέκα στρεμμάτων (η αρτιότητα μέχρι πρότινος ήταν 2 στρέμματα, αυξήθηκε σε 5 στρέμματα και σήμερα ισχύουν τα 10). Παρά τη νομοθεσία που ισχύει για τη διαφύλαξη του εδάφους από την αλόγιστη κατασκευή κτισμάτων (3 εκατομμύρια υφιστάμενων κατοικιών είναι κενά) οι εκτιμήσεις δείχνουν ότι τα κτίσματα στα παράλια της

Ισπανίας θα τριπλασιασθούν, ο ρυθμός οικοδόμησης της χώρας είναι πενταπλάσιος από τον αντίστοιχο της Ευρωπαϊκής Ένωσης ενώ έχουν καταγραφεί ένα εκατομμύριο αυθαίρετα τα οποία αναμένεται επίσης να πολλαπλασιαστούν⁵.

⁵www.redsalsalta.com



Εικόνα 5: Αυθαίρετο κτίσμα στην Ισπανία (ανακτήθηκε από www.sociedad.elpais.com/sociedad/2012/11/15/actualidad/1352978090_428613.html)

Παρά τη σαφή διαφοροποίηση των περιοχών και τους περιορισμούς που ισχύουν για την επιτρεπόμενη δόμηση η νομοθεσία συνεχώς παραβιάζεται με την ανοχή της πολιτείας. Επίσης η αλόγιστη τουριστική ανάπτυξη έχει οδηγήσει στην δημιουργία χιλιάδων κατασκευών που παραβιάζουν τη νομοθεσία (είναι χαρακτηριστικό ότι από τα 24 ξενοδοχεία που υπάρχουν στη Lanzarote των Καναρίων Νήσων και τα 24 είναι αυθαίρετα αν και η κατασκευή τους είναι συγχρηματοδοτούμενη από την Ευρωπαϊκή Ένωση), σε τέτοιο βαθμό ώστε περιβαλλοντικοί φορείς να καλούν την Ευρωπαϊκή Ένωση να λάβει μέτρα. Η μεγάλη ένταση της αυθαιρεσίας καθιστά αδύνατο τον έλεγχό της από το κράτος, ενώ η διαφθορά των τοπικών φορέων επιτείνει το πρόβλημα και δυσχεραίνει την επίλυσή του.

Πρόσφατα, (2010) ψηφίστηκε νόμος που απαγορεύει ρητά την ανέγερση αυθαίρετων κατασκευών και τιμωρεί τους παραβάτες με κατεδάφιση, γεγονός το οποίο δεδομένης της έντασης του φαινομένου είναι αδύνατο. Οι κατεδαφίσεις που έχουν γίνει δεν αρκούν για να επιλύσουν το πρόβλημα, καθώς ο νόμος δεν εφαρμόζεται για τις μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες αλλά εφαρμόζεται αυστηρά σε μικρά κτίσματα ενώ στις περισσότερες περιπτώσεις η ζημιά που έχει υποστεί το περιβάλλον είναι ανεπανόρθωτη⁶.

⁶www.aristeguinoticias.com



Εικόνα 6: Αυθαίρετο κτίσμα στην Ισπανία (ανακτήθηκε από www.ciudadansdeuropa.wordpress.com/2012/08/06/edificios-ilegales-en-ruinas-en-sierra-de-irta/)

Παράλληλα, επιχειρείται η αυστηρή τιμωρία των φαινομένων διαφθοράς καθώς είναι σύνηθες το φαινόμενο να εμπλέκονται κρατικοί φορείς και ιδιώτες για την κατασκευή αυθαιρέτων που πωλούνται σε ανυποψίαστους αλλοδαπούς (κυρίως Άγγλους) που τα αγοράζουν ως παραθεριστικές κατοικίες και τα βλέπουν σε λίγο καιρό να κατεδαφίζονται.

1.4 ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ

Η Πορτογαλία μέχρι και το 1950 αποτελούσε μια αγροτική χώρα η οποία διέθετε δύο μεγάλα αστικά κέντρα, τη Λισαβόνα και το Πόρτο και μερικούς μεγάλους οικισμούς. Η εκβιομηχάνιση της χώρας οδήγησε στη συγκέντρωση πληθυσμού στα παράλια της χώρας, ο οποίος δημιούργησε τις πρώτες αυθαίρετες κατασκευές προκειμένου να καλυφθούν οι στεγαστικές του ανάγκες. Έτσι ξεκίνησε η δημιουργία αυθαιρέτων κτισμάτων στην Πορτογαλία τα οποία κατέλαβαν περιοχές με κακή τοπογραφία και δύσκολη πρόσβαση και είχαν κύρια χαρακτηριστικά το πολύ μικρό μέγεθος και το γεγονός ότι κατοικούνταν από εσωτερικούς μετανάστες, ενώ στη συνέχεια κατοικήθηκαν από μετανάστες από τις Αφρικανικές χώρες. Η αποβιομηχάνιση της χώρας και η στροφή προς την τουριστική εκμετάλλευση οδήγησε στη μεταλλαγή της αυθαίρετης δόμησης από το 1980 έως σήμερα και στη συγκέντρωση αυθαιρέτων κτισμάτων σε παραλίες και τουριστικές περιοχές. Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ένα πρόβλημα που αντιμετωπίζει σε μικρότερο βαθμό η Πορτογαλία σε

σχέση με τις υπόλοιπες χώρες που εξετάζονται, καθώς η νομοθεσία που ισχύει για τα αυθαίρετα είναι αρκετά αυστηρή ενώ είναι συχνό το φαινόμενο των κατεδαφίσεων των αυθαίρετων κτισμάτων τα οποία εντοπίζονται τόσο στα μεγάλα αστικά κέντρα όσο και στις τουριστικές περιοχές⁷.



Εικόνα 7: Αυθαίρετο κτίσμα στην Πορτογαλία (ανακτήθηκε από www.publico.pt/local/noticia/governo-promete-demolir-mais-de-800-casas-ilegais-na-orla-costeira-1)

Ο βασικός περιορισμός για την αντιμετώπιση της δημιουργίας αυθαιρέτων κτισμάτων ήταν ο νόμος που ίσχυε έως το 1994 σύμφωνα με τον οποίο κάθε αγροτεμάχιο μετά από έγκριση από το Υπουργείο Γεωργίας μπορούσε να μετατραπεί σε οικόπεδο στο οποίο μπορούσε να οικοδομηθεί κτίριο επιφανείας 200 – 400 τ.μ. Η Νομοθεσία αυτή ευνόησε την οικονομία της Πορτογαλίας καθώς έλκυε για επενδύσεις ξένους επενδυτές.

Από το 1994 μέχρι σήμερα τα πράγματα έχουν αλλάξει. Με βάση την τωρινή ισχύουσα νομοθεσία το 70% της έκτασης της χώρας είναι είτε προστατευόμενες περιοχές στις οποίες διεξάγονται αυστηροί έλεγχοι όσον αφορά τη δόμηση, είτε εντάσσεται στη Ζώνη

⁷www.jornalnoticias.co.mz

Οικολογικού Ελέγχου. Στις δυο ζώνες απαγορεύεται εντελώς η δόμηση. Για τα υφιστάμενα κτίρια σε αυτές τις ζώνες οι περιορισμοί είναι τόσοι που παρά το ενδιαφέρον που υπάρχει από τους ξένους επενδυτές, η απαγόρευση επέκτασης αυτών των κτιρίων, που ως επί το πλείστον έχουν πολύ μικρό μέγεθος, καθιστά απαγορευτική την εκμετάλλευσή τους και οδηγεί στη σταδιακή εγκατάλειψή τους.

Οι συνηθέστερες παραβάσεις στις περιοχές στις οποίες επιτρέπεται η δόμηση αφορούν την υπέρβαση της επιτρεπόμενης δόμησης. Το κράτος δεν μπορεί να τις ελέγξει καθώς οι περισσότερες πραγματοποιούνται κατά παράβαση της άδειας που έχει κατατεθεί και εγκριθεί από το εκάστοτε Τοπικό Συμβούλιο. Για την αντιμετώπιση αυτού του προβλήματος οι τέσσερις εμπλεκόμενοι φορείς, οι συμβολαιογράφοι, το τοπικό συμβούλιο, η φορολογική υπηρεσία και η κτηματογράφηση είναι μεταξύ τους ηλεκτρονικά διασυνδεδεμένοι προκειμένου να ελέγχουν με τον καλύτερο τρόπο την αυθαίρετη δόμηση⁸.



Εικόνα 8: Αυθαίρετο κτίσμα στην Πορτογαλία (ανακτήθηκε από www.g1.globo.com/distrito-federal/noticia/2011/09/fiscais-do-gdf-derrubam-construcoes-ilegais-em-vicente-pires.html)

⁸www.publico.pt

1.5 ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΑΛΒΑΝΙΑ

Το κύμα εσωτερικής μετανάστευσης και αστικοποίησης του αλβανικού πληθυσμού μετά την πτώση του υπαρκτού σοσιαλισμού δημιούργησε τεράστια ζήτηση για κατοικία. Στο πλαίσιο μάλιστα της προσπάθειάς της να εγκαθιδρύσει την εξουσία της, η νέα κυβέρνηση υιοθέτησε μια πολιτική ανοχής και σιωπηλής ενθάρρυνσης της αυθαίρετης δόμησης. Εκτιμάται ότι περισσότερο από το 60% των κτιρίων που κατασκευάστηκαν μεταξύ 1992 και 1996 ήταν αυθαίρετα. Λαμβάνοντας υπόψη την πλήρη κατάρρευση των κρατικών στεγαστικών πολιτικών, την απουσία ελέγχου των διαδικασιών αστικής ανάπτυξης, τις δυσκολίες νόμιμης πρόσβασης σε γη για οικοδόμηση και την ασάφεια των αδειοδοτικών διαδικασιών, η αυθαίρετη δόμηση αποτέλεσε τη μοναδική δυνατότητα πρόσβασης σε κατοικία για ένα πολύ μεγάλο μέρος του πληθυσμού. Κατά μία έννοια, η αυθαίρετη δόμηση αποτέλεσε το βασικό μηχανισμό κάλυψης των στεγαστικών αναγκών και κεντρικό στοιχείο κοινωνικής ενσωμάτωσης στην Αλβανία τις τελευταίες δύο δεκαετίες⁹.

Σε αυτό το πλαίσιο, εκτεταμένες ζώνες αυθαιρέτων κατοικιών – συχνά αρκετά πολυτελείς – αναπτύχθηκαν στην περιφέρεια των πόλεων της κεντρικής Αλβανίας και κατά μήκος των ακτών, αξιοποιώντας κυρίως τα μεταναστευτικά εμβάσματα. Οι οικιστές των αυθαιρέτων απέκτησαν γη είτε με άτυπες μεταβιβάσεις και παράνομες κατατμήσεις, είτε καταλαμβάνοντας κρατικές εκτάσεις ή εκτάσεις με ασαφές ιδιοκτησιακό καθεστώς. Αυθαιρεσίες έγιναν επίσης σε υφιστάμενα κτίρια, αλλά και σε νεόδμητα που υπερέβησαν τις εγκεκριμένες οικοδομικές άδειες.

⁹www.shekulli.com.al



Εικόνα 9: Αυθαίρετο κτίσμα στην Αλβανία (ανακτήθηκε από www.bnr.bg/sq/post/100117926/ndrtimet-e-paligjshme-rreth-liqeneve-artificiale-nj-problem-me-zgjdhje-t-vshtir)

Έτσι, τόσο τα κατώτερα όσο και τα μεσαία στρώματα απέκτησαν πρόσβαση σε ικανοποιητικές συνθήκες κατοικίας, σε περιοχές που βρίσκονται αφενός εκτός της ακτίνας της κρατικής παρέμβασης και αφετέρου εκτός της επίσημης κτηματαγοράς¹⁰.

Οι πολιτικές της αλβανικής κυβέρνησης για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης εξελίχθηκαν με αλληπάλληλες παλινδρομήσεις και μέσα από την καθοριστική παρέμβαση παγκόσμιων οργανισμών, ξένων κυβερνήσεων, εκπαιδευτικών ιδρυμάτων και διεθνών εμπειρογνομόνων. Στα τέλη της δεκαετίας του '90 η κατασταλτική προσέγγιση ενός αυστηρού νομικού πλαισίου με βασικό εργαλείο την «Αστυνομία Κατεδαφίσεων» συνυπήρχε με πιλοτικά προγράμματα παροχής αστικών υποδομών, που προωθούσαν διεθνείς οργανισμοί σε συνεργασία με τοπικές ΜΚΟ. Την περίοδο που ακολούθησε διεθνείς οργανισμοί ανέδειξαν την τακτοποίηση των αυθαιρέτων σε στόχο υψηλής προτεραιότητας. Εκθέσεις της Παγκόσμιας Τράπεζας παρουσίαζαν τα «πλεονεκτήματα» της αυθαίρετης δόμησης, επισημαίνοντας ότι καλύπτει τη ζήτηση για κατοικία και εργασία χωρίς κρατική παρέμβαση.

¹⁰[www time.ikub.al](http://www.time.ikub.al)

Ταυτόχρονα αντιμετωπίζουν την αυθαίρετη δόμηση ως εμπόδιο για τη λειτουργία της αγοράς, απορώντας μάλιστα γιατί οι οικιστές των αυθαιρέτων «αρνούνται στους εαυτούς τους την ευκαιρία να επωφεληθούν από τον ενυπόθηκο δανεισμό και άλλα χρηματοδοτικά και επιχειρηματικά εργαλεία, που είναι διαθέσιμα σε άλλες οικονομίες». Παρόμοιο ήταν και το πνεύμα στο οποίο κινήθηκαν διεθνείς εμπειρογνώμονες όπως ο Περουβιανός οικονομολόγος Hernando de Soto, ο οποίος κλήθηκε από την αλβανική κυβέρνηση να συνεισφέρει στο σχεδιασμό μιας εθνικής πολιτικής για τα αυθαίρετα και την ακίνητη ιδιοκτησία. Οι διεργασίες αυτές οδήγησαν τελικά στη δημιουργία ενός θεσμικού πλαισίου για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων στα μέσα της δεκαετίας του 2000, το οποίο προσδιόρισε διαδικασίες, αρμοδιότητες και νέους φορείς.

Το θεσμικό αυτό πλαίσιο στηρίχθηκε στη ρητορική της κυβέρνησης για προώθηση της «τάξης», της «νομιμότητας» και της οικονομικής ανάπτυξης. Οι προσπάθειες όμως να εφαρμοστεί στην πράξη βρέθηκαν σε αντίθεση με τις ευρύτερες μεταρρυθμίσεις στο σύστημα της ακίνητης ιδιοκτησίας και οδήγησαν συχνά σε συγκρούσεις συμφερόντων που συνδέονται είτε με τις δραστηριότητες τοπικών εργολάβων, είτε με μεγάλες επενδύσεις στους τομείς του εμπορίου και του τουρισμού. Κρίσιμα ζητήματα προέκυψαν σχετικά με την εφαρμογή πολεοδομικού σχεδιασμού, την ποιότητα του αστικού χώρου, την προστασία των φυσικών πόρων, τη διαχείριση των εσόδων, αλλά συχνά και την επιφυλακτικότητα ή την έλλειψη ενδιαφέροντος από τους οικιστές. Σήμερα, το ζήτημα των αυθαιρέτων παραμένει ανοιχτό: σημαντικός αριθμός κτισμάτων παραμένει αδήλωτος, πολλές υποθέσεις βρίσκονται στα δικαστήρια, ενώ έχουν προκύψει νέες γενιές αυθαιρέτων για εμπορική και τουριστική εκμετάλλευση¹¹.

¹¹www.balkaninsight.com



Εικόνα 10: Αυθαίρετο κτίσμα στην Αλβανία (ανακτήθηκε από www.shqiptarja.com/aktualitet/2731/shp-rthimi-shembet-plot-sisht-godina-tek-fakulteti-ekonomik-183083.html)

Οι πολιτικές των δύο τελευταίων δεκαετιών για τη διαχείριση του ζητήματος της αυθαίρετης δόμησης στην Αλβανία, όπως και σε άλλες χώρες, εντάσσονται στην ευρύτερη προσπάθεια ελέγχου της γης ως βασικού πεδίου καπιταλιστικής δραστηριότητας. Η κυρίαρχη νεοφιλελεύθερη πολιτική σχετικά με την αυθαίρετη δόμηση εκφράζεται μέσα από τις κατευθύνσεις διεθνών οργανισμών (Παγκόσμια Τράπεζα, UN-HABITAT, UNECE), οι οποίοι επισημαίνουν τη σημασία της κατοχύρωσης ατομικών δικαιωμάτων ιδιοκτησίας, ιδιαίτερα στις πόλεις του αποκαλούμενου αναπτυσσόμενου κόσμου και της Ανατολικής Ευρώπης.



Εικόνα 11: Αυθαίρετο κτίσμα στην Αλβανία (ανακτήθηκε από www.botasot.info/shqiperia/372786/prishen-517-objekte-pa-leje-ikmt-ja-perplaset-me-qytetaret-vlonjate/)

1.6 ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗ ΒΡΑΖΙΛΙΑ

Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης στη Βραζιλία χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη παραπηγμάτων πρώτιστα στους λόφους Ρίο Ντε Τζανέιρο, τα επονομαζόμενα ως φαβέλες. Οι πρώτες φαβέλες κατασκευάστηκαν την τελευταία δεκαετία του 19^{ου} αιώνα. Οι περισσότερες από τις σημερινές φαβέλες δημιουργήθηκαν τη δεκαετία του '70, δεδομένου ότι η ανάπτυξη του τομέα των κατασκευών στις πλουσιότερες γειτονιές του Ρίο Ντε Τζανέιρο δημιούργησε εισροή εργαζομένων από φτωχότερα κράτη προς τη Βραζιλία και σε γενικές γραμμές είναι αποτέλεσμα της άνισης διανομής πλούτου στη χώρα.

Οι φαβέλες κατασκευάστηκαν χωρίς οικοδομική άδεια και με ελάχιστη ή καμία υγιεινή και χαρακτηρίζονται συχνά από την ανυπαρξία αριθμημένων οδών, δικτύων ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρικής ενέργειας και τηλεπικοινωνιών¹².

¹²www.britannica.com



Εικόνα 12: Φαβέλες στη Βραζιλία (ανακτήθηκε από www.pulsamerica.co.uk/2014/03/27/brazil-the-face-of-rios-favelas/)



Εικόνα 13: Φαβέλες στη Βραζιλία (ανακτήθηκε από http://www.brasilpost.com.br/renato-meirelles/a-nova-favela-brasileira_b_4914148.html)

1.7 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Διαπιστώνεται ότι σε όλες τις Μεσογειακές χώρες που εξετάστηκαν η ανοχή της παράνομης εκμετάλλευσης του χώρου, σε συνδυασμό με ανυπαρξία ελεγκτικών μηχανισμών έθρεψαν την αυθαίρετη δόμηση. Συνοπτικά από την έρευνα που πραγματοποιήθηκε διαπιστώθηκε ότι υφίστανται ομοιότητες αλλά και διαφορές στο λόγο δημιουργίας, στο πλήθος, στον τρόπο χωροθέτησης και στην αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης.

Αναλυτικότερα, ως προς το λόγο δημιουργίας, σε όλες τις χώρες που εξετάστηκαν η αυθαίρετη δόμηση αρχικά προέκυψε από την άμεση ανάγκη για κάλυψη στεγαστικών αναγκών. Στη συνέχεια η τουριστική εκμετάλλευση αλλά και η ανέγερση κτισμάτων, ακόμα και πολυτελών, με το μικρότερο δυνατό κόστος και εφόσον η ανοχή της πολιτείας το επέτρεπε οδήγησαν στον πολλαπλασιασμό των αυθαίρετων κτισμάτων περισσότερο στην Ισπανία, την Ιταλία και την Ελλάδα και λιγότερο στην Πορτογαλία. Επιπλέον, στην Ιταλία και την Ισπανία οι αυθαίρετες κατασκευές αποτέλεσαν ευκαιρίες και για ξέπλυμα βρώμικου χρήματος με την κατάσταση να επιδεινώνεται από τη διαφθορά των τοπικών φορέων. Ως προς την αντιμετώπιση από την Πολιτεία, στην Ιταλία και στην Ελλάδα οι αυθαίρετες κατασκευές νομιμοποιούνται ενώ στην Ισπανία, αν και η Νομοθεσία το επιβάλλει, δεν κατεδαφίζονται. Τέλος στην Πορτογαλία οι κατεδαφίσεις αυθαιρέτων αποτελούν συχνό φαινόμενο. Ως προς τη χωροθέτηση, αυθαίρετες κατασκευές δημιουργούνται σε μεγάλο βαθμό σε παράκτιες περιοχές αλλά και γύρω από τα υφιστάμενα αστικά κέντρα για τουριστική εκμετάλλευση και στις τέσσερις χώρες.

Τέλος, ως προς το πλήθος, στην Πορτογαλία η νομοθεσία που ισχύει είναι αυστηρότερη με αποτέλεσμα να είναι λίγες συγκριτικά οι κατασκευές που υπάρχουν στη χώρα αυτή. Αντίθετα στην Ισπανία, στην Ιταλία και στην Ελλάδα, η ανοχή της πολιτείας καθώς δεν κατεδαφίζονται τα αυθαίρετα κτίσματα και οι συνεχείς νομιμοποιήσεις που πραγματοποιούνται, έχουν οδηγήσει στην έξαρση του φαινομένου.

ΜΕΡΟΣ Β

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΟΝ ΕΛΛΑΔΙΚΟ ΧΩΡΟ ΚΑΙ Η ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ

1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η αυθαίρετη δόμηση έχει αρχίσει να επισημαίνεται ως ουσιαστικό κοινωνικό και πολεοδομικό ζήτημα στην Ελλάδα από το 1923 κυρίως λόγω των μεγάλων πιέσεων από το κύμα προσφύγων που ήρθε από τη Μικρά Ασία. Άλλωστε, μέχρι τότε, η πολεοδομική νομοθεσία ήταν πρακτικά ανύπαρκτη στην ελληνική επικράτεια. Από το 1923 και μετά ο κρατικός μηχανισμός, μέσω νόμων, διαταγμάτων και εγκυκλίων, δημιουργεί ένα ευρύτατο και δαιδαλώδες πλαίσιο για τη, με διάφορους τρόπους, ρύθμιση ή καταπολέμηση της αυθαίρετης δόμησης. Το ίδιο ισχύει και για τα δικαστήρια κάθε βαθμίδας.

Το σύνολο των κειμένων αυτών (νομοθεσία, προεδρικά διατάγματα, ερμηνευτικές εγκυκλίαι) που εξακολουθεί να χρειάζεται στην πράξη αποτελεί τόμο 500 περίπου σελίδων, ενώ ο αριθμός των σχετικών νομοθετικών κειμένων, κατά την εκτίμηση του ΣτΕ το 1977, ανερχόταν σε περίπου 800. Η υπερπαραγωγή νομοθετικών και ερμηνευτικών κειμένων αποδείχθηκε ιστορικά ανάλογη με τον αριθμό των αυθαίρετων κατασκευών, οι οποίες, σύμφωνα με κατ' εκτίμηση προσεγγίσεις, από 200.000 το 1992 ανήλθαν σε τουλάχιστον 1.000.000 νέες αυθαίρετες κατασκευές μέχρι σήμερα και απροσδιόριστο αριθμό ουσιαστικών υπερβάσεων και παραβάσεων σε κατά τα άλλα νόμιμα κτίρια.

Είναι δε σαφές ότι ακριβώς λόγω του άτυπου χαρακτήρα των αυθαίρετων, δεν υπάρχουν αξιόπιστα ποσοτικά στοιχεία καταγραφής τους. Το φαινόμενο αυτό, ίσως όχι στην έκταση αυτή και με αυτά τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, δεν αφορά μόνο την Ελλάδα αλλά όλες τις χώρες της νότιας και νοτιοανατολικής Ευρώπης. Σύμφωνα με την ισχύουσα σήμερα νομοθεσία, αυθαίρετη είναι κάθε κατασκευή και εγκατάσταση που υφίσταται:

- A) Χωρίς οικοδομική άδεια.
- B) Καθ' υπέρβαση οικοδομικής άδειας.
- Γ) Με βάση άδεια που ανακλήθηκε.
- Δ) Κατά παράβαση ισχυουσών διατάξεων.

Αυθαίρετο δε θεωρείται ό,τι έχει κατασκευαστεί πριν από οποιονδήποτε πολεοδομικό κανονισμό και κανόνα δόμησης και σε κάθε περίπτωση πριν την 17/7/1923 (αρθ. 22, παρ 3

του ΓΟΚ/85), όπως επίσης και εάν έχει κατασκευαστεί πριν από τις 9/8/1955 ή έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με τις κατά καιρούς χαρακτηριστικές για τα αυθαίρετα διατάξεις (αρθ. 23 παρ. 1 του ΓΟΚ/85).



Εικόνα 14: Αυθαίρετο κτίσμα (ανακτήθηκε από www.iskra.gr)

Η έννοια επομένως του αυθαιρέτου, σύμφωνα με τους παραπάνω ορισμούς, είναι εξαιρετικά ευρεία και δεν ταυτίζεται με την κοινή αντίληψη που θεωρεί ως αυθαίρετο κάποιο κτίσμα με συγκεκριμένο εμβαδό που παραβιάζει καίριες πολεοδομικές διατάξεις, όπως συντελεστή δόμησης, κάλυψη, ύψος, χρήσεις γης και επομένως βλάπτει το περιβάλλον. Ο ουσιώδης διαχωρισμός της κοινωνικής και πολεοδομικής σημασίας των παραβάσεων, ανάλογα με τις επιπτώσεις της στο περιβάλλον, δεν έχει απασχολήσει μέχρι σήμερα ούτε το αρμόδιο Υπουργείο. Σύμφωνα με την κρατούσα στις πολεοδομικές υπηρεσίες αντίληψη, αλλά και στους περισσότερους συναδέλφους, ο έλεγχος των κατασκευών γίνεται μόνο κατόπιν καταγγελίας ενώ, ήδη από το 1926, η νομοθεσία προβλέπει αυτεπάγγελτο έλεγχο των κατασκευών. Συνέπεια αυτού, είναι η απαξίωση του ελέγχου και η άνευ αποτελέσματος στοχοποίηση από τις πολεοδομικές υπηρεσίες κάποιων άτυχων καταγγελλομένων (συνήθως για πολεοδομικά επουσιώδεις υπερβάσεις).

Οι δύο αυτές επισημάνσεις βοηθούν στην κατανόηση της σημασίας των νομοθετικών ρυθμίσεων που ακολουθούν, ιδιαίτερα στο επίπεδο των πρακτικών αποτελεσμάτων που αυτές έχουν (ή δεν έχουν) κατά τις διαδικασίες πρόληψης, ελέγχου και καταστολής της αυθαίρετης δόμησης.



Εικόνα 15: Αυθαίρετο κτίσμα (ανακτήθηκε από www.kathimerini.gr)

1.2 ΝΟΜΙΜΩΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ

Νομίμως υφιστάμενα θεωρούνται τα ακόλουθα κτίσματα:

Α) Κτίσματα που έχουν ανεγερθεί πριν από το έτος 1923. Εφόσον βρίσκονται σε δομήσιμο χώρο, θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα και βεβαίως δε βαρύνονται με καταβολή προστίμων ή άλλου είδους κυρώσεις.

Β) Κτίσματα που έχουν ανεγερθεί πριν από το έτος 1955 (συγκεκριμένα, πριν από την ισχύ του Β.Δ. του ΓΟΚ/55, δηλαδή πριν την 1/8/1955). Δεν είναι κατεδαφιστέα εφόσον βρίσκονται σε δομήσιμο χώρο αλλά και εντός της πρασιάς. Θεωρούνται όμως νομίμως υφιστάμενα μόνο για το τμήμα τους που δεν αντίκειται στις πολεοδομικές διατάξεις (τις σημερινές ή αυτές που ίσχυαν όταν κτίστηκαν). Δεν υπόκεινται σε καταβολή προστίμων ή άλλου είδους κυρώσεις, με την προϋπόθεση ότι υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία για το χρόνο κατασκευής τους. Για το νομίμως υφιστάμενο τμήμα τους δεν απαιτείται καμία διαδικασία νομιμοποίησης και είναι δυνατή η προσθήκη καθ' ύψος σε αυτό.

Γ) Κτίσματα που κτίστηκαν πριν την ισχύ του Νόμου 410/1968. Εξαιρούνται της κατεδάφισης, εφόσον ήταν εντός σχεδίου πόλης και είχαν δηλωθεί με τις διατάξεις του Νόμου αυτού.

Δ) Κτίσματα που κτίστηκαν πριν την ισχύ του Νόμου 651/1977 (27/7/1977) και δηλώθηκαν με τις διατάξεις του Νόμου 720/1977. Εξαιρούνται προσωρινά της κατεδάφισης, σύμφωνα με το αρθ. 20 του Ν. 1337/1983.

Ε) Κτίσματα που κτίστηκαν μέχρι την 10-12-1981 και δηλώθηκαν σύμφωνα με το αρθ. 15 του Ν.1337/1983. Εξαιρούνται προσωρινά της κατεδάφισης, μέχρις ότου κριθούν οριστικά, σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου.

ΣΤ) Κτίσματα που κτίστηκαν μέχρι την 31-1-1983 και δηλώθηκαν σύμφωνα με το αρθ. 15 του Ν.1337/1983. Εξαιρούνται επίσης της κατεδάφισης, με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τη μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη της (αφορά κτίσματα που κτίστηκαν στο χρονικό διάστημα από 10/12/1981 έως 31/12/1983).

Ζ) Κτίσματα που κτίστηκαν μέχρι την ισχύ του Ν.1512/1985 και υπάγονται στις διατάξεις του άρθρου 9 (παρ. 10) του Νόμου (αφορά κτίρια Ο.Σ.Α., Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ., γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια κ.λπ.). Μπορούν να εξαιρούνται της κατεδάφισης με απόφαση Υπουργού και σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (Σ.Φ.Ο.Π.).

Η) Κτίσματα που κτίστηκαν μέχρι 31/12/2003 (ισχύς του Ν.3212). Δικαιούνται προσωρινή ηλεκτροδότηση αλλά δεν εξαιρούνται της κατεδάφισης ούτε απαλλάσσονται της επιβολής προστίμων, τα οποία όμως είναι πολύ χαμηλότερα από εκείνα που επιβάλλονται για τα μετά την ημερομηνία αυτή ανεγειρόμενα αυθαίρετα, εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθ. 1 της υπ' αρ. 1208/13-1-2004 Υπουργικής Απόφασης (ΥΕΚ 64/Β/20-1-2004). Για αυθαίρετα κτίσματα που ανεγείρονται μετά την 31-12-2003, προβλέπονται εξαιρετικά υψηλά πρόστιμα (Υπ. Απ. υπ' αρ. πρωτ. οικ.9732/27-2-2004).

1.3 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ

Από την παράθεση των παραπάνω στοιχείων προκύπτουν και οι – κατά τα τελευταία 40 χρόνια – εξαιρέσεις από την κατεδάφιση («νομιμοποιήσεις» κατ' ουσίαν) ως εξής:

Α) Ν.410/1968. Με δήλωση και πρόστιμο εξαιρούνται από την κατεδάφιση.

Β) Ν.720/1977. Επίσης με δήλωση και πρόστιμο εξαιρούνται από την κατεδάφιση, αφού υπάγονται στις διατάξεις του μεταγενέστερου Ν.1337/1983.

Οι δύο αυτοί νόμοι υπήρξαν ουσιαστικά πελατειακές διευκολύνσεις που φυσικά δεν περιόρισαν τις αυθαίρετες κατασκευές. Απλώς, λόγω της γενικότερης ανόδου των οικονομικών μεγεθών και του βιοτικού επιπέδου της ελληνικής κοινωνίας (κάλυψη στεγαστικών αναγκών κ.λπ.), τα αυθαίρετα κατευθύνθηκαν προς την «παραθεριστική

κατοικία» ή αργότερα προς την προσδιοριζόμενη στη βιβλιογραφία ως «Β' (δεύτερη) κατοικία» σε αντιδιαστολή με την έννοια της «Α' (πρώτης) κατοικίας».

Η μέχρι τότε κρατούσα αντίληψη ήταν, ότι η αυθαίρετη δόμηση υπήρξε αποτέλεσμα της πίεσης των ανερχόμενων κοινωνικών στρωμάτων για βελτίωση των στεγαστικών συνθηκών σε πρώτη κατοικία και της ανάγκης ή επιθυμίας για δεύτερη ενώ ταυτόχρονα υπήρχε έλλειμμα πολεοδομημένης γης για κάλυψη των πιέσεων αυτών. Η αντίληψη αυτή υπήρξε τουλάχιστον ανεκτική ως προς την αυθαίρετη δόμηση, αντιμετωπίζοντάς την ως εν δυνάμει «νομιμοποιούμενη» έκφραση πραγματικών αναγκών. Αυτή άλλωστε υπήρξε και η εκπεφρασμένη ή μη αντίληψη του Σ.Ε.Ε. εκείνης της εποχής.

Γ) Ν.1337/1983. Ονομάστηκε «Οικιστικός Νόμος» και θεωρήθηκε τομή στα θέματα της πολεοδομικής ρυθμιστικής παρέμβασης του κράτους (μαζί με το Ν.947/1979). Πρόκειται ιστορικά για το δεύτερο πολεοδομικό θεσμικό πλαίσιο που νομοθετείται και εφαρμόζεται στη χώρα, 60 χρόνια μετά το πρώτο Ν.Δ. του 1923 (ΥΕΚ 228Α). Ο συλλογισμός πάνω στον οποίο βασίστηκε ο νόμος θεωρούσε ότι αν καλυφθούν οι τρέχουσες τότε ανάγκες σε πολεοδομημένη γη με μαζικές πολεοδομικές μελέτες ένταξης των ήδη «πυκνοδομημένων» περιοχών αυθαιρέτων (βλ. και Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – 1985), θα πάψει να υφίσταται το κοινωνικό αίτιο της κατασκευής τους και η αυθαίρετη δόμηση θα σταματήσει (βλ. Εισηγητική Έκθεση του Ν.1337/1983). Αυτός άλλωστε ήταν και ο λόγος επιβολής χαμηλών προστίμων για τα προγενέστερα του 1983 αυθαίρετα.

Βεβαίως, η πραγματικότητα υπήρξε εντελώς διαφορετική. Ο νόμος παρουσίασε προβλήματα ως προς την εφαρμογή του και δε δημιούργησε εγκαίρως πολεοδομημένη γη, ενώ ουδέποτε έως σήμερα αναπτύχθηκε μηχανισμός ελέγχου της δόμησης σε επίπεδο κατασκευής. Είναι χαρακτηριστικό, ότι εκκρεμούν ακόμα πολεοδομικές μελέτες από τη δεκαετία του '80 μέχρι σήμερα.

Επομένως, αντί να σταματήσει η αυθαίρετη δόμηση, δημιουργήθηκε μια ακόμη γενιά αυθαιρέτων και επήλθε μεγάλη αύξησή της, ιδίως όσον αφορά τη λεγόμενη «παραθεριστική» κατοικία. Η διαπίστωση των αδυναμιών εφαρμογής των διατάξεων του Ν.1337/83 κατά τη δεκαετία του 1990 και η εμφάνιση ολόκληρων αυθαιρέτων οικισμών δεύτερης κατοικίας οδήγησε στην έκδοση Προεδρικού Διατάγματος, με το οποίο επιδιώχθηκε η ταχύρυθμη «άμεση πολεοδομική οργάνωση περιοχών δεύτερης κατοικίας». Πρόκειται για παρωδία πολεοδομικής επέμβασης σε ήδη δημιουργημένους οικισμούς με προφανή στόχο τη νομιμοποίηση της νέας αυτής γενιάς αυθαιρέτων.

Δ) Ν.3212/2003. Ο νόμος αυτός μειώνει τα πρόστιμα που επέβαλλε ο Ν.1337/1983 για τα προγενέστερα του 1983 αυθαίρετα και ταυτόχρονα μειώνει τα ισχύοντα πρόστιμα, ενώ

αυξάνει υπέρμετρα τα πρόστιμα για τα αυθαίρετα που κτίζονται μετά την 31/12/2003, ημερομηνία έναρξης της ισχύος του νόμου αυτού. Δεν εξαιρεί από την κατεδάφιση τα αυθαίρετα αυτά αλλά επιτρέπει τη σύνδεσή τους με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Κοινό χαρακτηριστικό όλων αυτών των νομοθετημάτων και του αμέτρητου πλήθους ερμηνειών, υπουργικών αποφάσεων, δικαστικών αποφάσεων (νομολογιών) και εγκυκλίων που τα συνοδεύουν, είναι οι «ποινές», οι οποίες συνίστανται στην κατεδάφιση των κατασκευών, στην ποινική δίωξη των εμπλεκόμενων μερών (μηχανικοί, εργολάβοι, ιδιοκτήτες), στην κατάσχεση εργαλείων και μηχανημάτων, στην απαγόρευση σύνδεσης με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και στην επιβολή προστίμων.

Όλη αυτή η προσπάθεια καταστολής διαμέσου «ποινών» συνέβαλε από ελάχιστα έως καθόλου στον περιορισμό της αυθαίρετης δόμησης για τους εξής λόγους:

Α) Κατεδαφίσεις αυθαιρέτων δεν έγιναν παρά μόνο σημειακά και σε ελάχιστες περιπτώσεις είτε γιατί δεν υπήρχαν μηχανήματα, είτε γιατί δεν υπήρχε κοινωνική αποδοχή, είτε γιατί οι άτυποι μηχανισμοί προστασίας της αυθαίρετης δόμησης παρενέβαιναν με διάφορους τρόπους, προκειμένου να μην ολοκληρωθεί η διαδικασία.

Β) Η ποινική δίωξη των υπευθύνων και οι κατασχέσεις εργαλείων, μηχανημάτων κ.λπ. δε γίνονται, γιατί οι αστυνομικές αρχές συνήθως «δε βρίσκουν» τους υπεύθυνους ή τα εργαλεία ή τα μηχανήματα κ.λπ. στο υπό ανέγερση αυθαίρετο, το οποίο – ούτως ή άλλως – επισημαίνεται μόνο εάν υπάρξει καταγγελία.

Γ) Οι μεταβιβάσεις πραγματοποιούνται αν υπάρχει μια οποιαδήποτε άδεια, ανεξάρτητα από το εάν έχει εφαρμοσθεί. Ο αριθμός της άδειας αναφέρεται στο συμβόλαιο και έτσι «τηρείται» η σχετική πρόβλεψη του Ν.1337/1983.

Δ) Σαν αυθαίρετα ούτως ή άλλως ηλεκτροδοτούνταν ανέκαθεν με διάφορους τρόπους – γι' αυτό και με τον πρόσφατο Ν.3212/2003 ηλεκτροδοτήθηκαν και νομοτύπως.

Ε) Τέλος, τα πρόστιμα σπανίως εισπράττονται, για λόγους που σχετίζονται με την απουσία της απαραίτητης αμφίδρομης ενημέρωσης Πολεοδομικών Γραφείων και Εφορειών, γεγονός που διευκολύνει την «εξαφάνιση» των σχετικών βεβαιώσεων.

Επίσης, κοινό χαρακτηριστικό όλων αυτών των ρυθμίσεων που ίσχυσαν και προβλέπονται επίσης και στον καινούργιο νόμο είναι ο υποκρυπτόμενος εισπρακτικός και πελατειακός τους χαρακτήρας.

Πράγματι, ο Ν.410/1968 προέβλεπε συλλήβδην την εξαίρεση από την κατεδάφιση όλων των εντός σχεδίου αυθαιρέτων κατασκευών με μόνο όρο να μην «αποβαίνει υπερμέτρως εις βάρος της πόλεως». Πρόκειται για όρο που στερείται σοβαρότητας (ιδιαίτερα για ένα νομικό

κείμενο), όπως άλλωστε και η εξάμηνη προθεσμία που τέθηκε για να γίνει δήλωση στην Οικονομική Εφορεία, προθεσμία η οποία παρατάθηκε διαδοχικά και έφτασε τα 11 χρόνια.

Ο Ν.720/1977 προχώρησε ακόμα περισσότερο, εξαιρώντας τα πάντα, εντός και εκτός σχεδίου, με δήλωση στην Πολεοδομική Υπηρεσία και κυμαινόμενο πρόστιμο, ανάλογα με το μέγεθος του αυθαιρέτου. Τουλάχιστον, εξείρεσε από τις – καθολικού χαρακτήρα – ρυθμίσεις του τις παραλίες, τα δάση, τους αρχαιολογικούς χώρους, τα δημόσια κτήματα, τις ζώνες προστασίας αιγιαλού και άλλες περιοχές που έχρηζαν ειδικής προστασίας.

Με το Ν.1337/1983 έγινε μια προσπάθεια να μην είναι καθαρά εισπρακτική η εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαιρέτων (οικισμών και μεμονωμένων), εισάγοντας μια πολεοδομική οπτική για το όλο θέμα και προβλέποντας προσωρινή αναστολή της κατεδάφισης για τα προ του 1983 αυθαίρετα, μέχρι αυτά να κριθούν από τη Διοίκηση. Για τα μεταγενέστερα του 1983 (στις προθεσμίες που έθετε ο νόμος) παρέμειναν οι ποινές, οι κατεδαφίσεις και τα υπόλοιπα μη εφαρμόσιμα «δρακόντεια» μέτρα και μάλιστα για όλες τις θεωρούμενες κατά τον ορισμό του Γ.Ο.Κ./1985 αυθαίρετες κατασκευές και όχι μόνο για παραβιάσεις των σημαντικών πολεοδομικών παραμέτρων (κάλυψη, εκμετάλλευση, ύψος, αποστάσεις), όπως – αντίθετα – προβλεπόταν στο ΓΟΚ/1973 και γενικά στους προγενέστερους του 1337/1983 νόμους που αφορούσαν νομιμοποιήσεις αυθαιρέτων.

Ο Ν.3212/2003 αυξάνει δραστικά τα πρόστιμα και επιχειρεί να τα διαβαθμίσει ορθολογικά, ανάλογα και με την πολεοδομική σημασία των παραβάσεων. Είκοσι (20) χρόνια μετά τον 1337/1983 και τον ορισμό του αυθαιρέτου στον Γ.Ο.Κ./1985, ο νομοθέτης αντιλαμβάνεται για πρώτη φορά, ότι ο ορισμός αυτός περιλαμβάνει από μικροπαραβάσεις και άνευ πολεοδομικής σημασίας κατασκευές εκτός της άδειας, μέχρι παραβιάσεις κρίσιμων για το περιβάλλον πολεοδομικών παραμέτρων (όπως π.χ. ο συντελεστής δόμησης και η κάλυψη). Ο νόμος αυξάνει επίσης τις ποινές των μηχανικών, παρότι είναι οι μοναδικοί από τους συντελεστές της παραγωγής του οικοδομικού έργου που δεν ωφελούνται από τις πολεοδομικές παραβάσεις (σε αντίθεση με τον κατασκευαστή, τον «εργολάβο» ή τον ιδιοκτήτη).

Ωστόσο, παραμένει έως σήμερα στη νομοθεσία η λογική της διαβάθμισης του ύψους των προστίμων ανάλογα με εισοδηματικά κριτήρια και όχι ανάλογα με το είδος της παράβασης και την επίπτωσή της στο περιβάλλον.

Κοινό χαρακτηριστικό όλων των μέχρι σήμερα νομοθετικών ρυθμίσεων είναι η απουσία διατάξεων για τον έλεγχο των κατασκευών, πέρα από τους δειγματοληπτικούς ελέγχους του Ν.3212/2003 και την υποκατάσταση του ελέγχου αυτού από τις καταγγελίες μεταξύ γειτόνων ή άλλων αυτόκλητων προστατών του περιβάλλοντος.

1.4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Τα κύρια συμπεράσματα ως προς τα προβλήματα που απορρέουν από τη σχεδόν ανύπαρκτη αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης συνοψίζονται στα ακόλουθα σημεία:

Είναι προφανές, ότι τα – εντός και εκτός σχεδίου – αυθαίρετα που παραβιάζουν βασικές πολεοδομικές παραμέτρους, όπως η δόμηση και η κάλυψη, επιβαρύνουν το περιβάλλον (ανθρωπογενές και φυσικό) καθώς και τις συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων. Στις μεν πολεοδομημένες εντός σχεδίου περιοχές, γιατί αφαιρούν ελεύθερους χώρους, αυξάνουν τη μέση πυκνότητα (που έχει προκύψει από πολεοδομική μελέτη) σε όρια μη ελέγξιμα, αυξάνουν τις ανάγκες σε ελεύθερους, κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και αυξάνουν τις ανάγκες σε υποδομές, χωρίς να διατίθενται για όλα αυτά ούτε οι χώροι ούτε οι απαραίτητοι πόροι. Στις δε εκτός σχεδίου περιοχές, εκτός από τις παραβιάσεις του υπάρχοντος σχεδιασμού (αν υπάρχει), η μαζική τους κατασκευή σε ολόκληρους οικισμούς οδηγεί την εκ των υστέρων ρυθμιστική παρέμβαση σε έναν ατελή και αντιεπιστημονικό – κατ' όνομα – «σχεδιασμό» σε οικιστικά σύνολα, που έχουν ήδη αναπτυχθεί έξω από κάθε κανόνα και πρότυπο οικιστικής συγκρότησης και έχουν δημιουργήσει δύσκολα αναστρέψιμα πολεοδομικά τετελεσμένα.



Εικόνα 16: Αυθαίρετο κτίσμα (ανακτήθηκε από www.news.in.gr)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013

2.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Με τον παρόντα νόμο γίνεται η προσπάθεια να καταγραφούν όλα τα αυθαίρετα κτίσματα, ώστε να δοθεί η δυνατότητα στην Πολιτεία να δημιουργήσει ένα νέο πολεοδομικό σχεδιασμό, αποτρέποντας την ανέγερση νέων αυθαιρέτων. Παράλληλα, η προστασία του περιβάλλοντος αποτελεί επιτακτική ανάγκη για των ελάττωση των συνεπειών που έχουν επέλθει λόγω της υπάρχουσας αυθαίρετης δόμησης. Σε προτεραιότητα βέβαια είναι οι σωστές συνθήκες διαβίωσης μέσα από συγκεκριμένες δράσεις όπως είναι οι κατεδαφίσεις ετοιμόρροπων κτιρίων και η δημιουργία κοινοχρήστων χώρων.

Η βελτίωση των συνθηκών επιτυγχάνεται με τις διατάξεις του παρόντος νόμου, με μία ειδική διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης μέσω της Τράπεζας Γης. Παράλληλα, θεσμοθετείται μια διαδικασία εξαγοράς και υλοποίησης συντελεστή δόμησης σε ειδικές ζώνες.

Εκτός των ανωτέρω, στον παρόντα νόμο πραγματοποιείται συγκέντρωση όλων των διατάξεων και ρυθμίσεων που αφορούν τις αυθαίρετες κατασκευές, εισάγονται σαφείς απαγορεύσεις σχετικά με τη σύνταξη συμβολαίων αυθαιρέτων κτισμάτων και δημιουργείται μια ηλεκτρονική διαδικασία υπαγωγής των αυθαιρέτων κτισμάτων στις ρυθμίσεις του νόμου.

2.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013

ΑΡΘΡΟ 1

Στο άρθρο αυτό αναφέρεται η απαγόρευση μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο το οποίο δεν υφίσταται πολεοδομικά νομίμως. Πολεοδομικά αυθαίρετο ακίνητο είναι εκείνο στο οποίο έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεων.

Μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου 4014/2011 η διαδικασία που ακολουθούσαν οι συμβολαιογράφοι για τη σύνταξη του συμβολαίου ήταν η εξής: Να ζητούν εγκεκριμένο σχέδιο κάτοψης του κτιρίου την οποία επεσύναν στη συμβολαιογραφική πράξη. Δεν εξέταζαν όμως εάν το κτίριο υφίσταται νομίμως. Δε ζητούσαν δηλαδή παράλληλα και

αποτύπωση της κάτοψης από ιδιώτη μηχανικό, ώστε να γίνει αντιπαραβολή αυτών. Το αποτέλεσμα ήταν να γίνεται συμβολαιογραφική πράξη για ακίνητο το οποίο περιγραφόταν στο συμβόλαιο με διαφορετικό τρόπο από το ακίνητο το οποίο υπήρχε στην πραγματικότητα.

Επιπροσθέτως στο άρθρο 1 αναφέρονται περιπτώσεις ακινήτων με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεων οι οποίες εξαιρούνται απ' την υποχρέωση τακτοποίησης με τον παρόντα νόμο. Τα ακίνητα αυτά είναι:

α) όσα υφίστανται προ της 30.11.1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9.8.1955 βασιλικού διατάγματος.

β) όσα έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 720/1977 (Α' 297).

γ) όσα έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/ 1983 (Α' 33) ή των παραγράφων 8 και 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α' 4).

δ) όσα έχει ανασταλεί γι' αυτά η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν. 1337/1983 (Α' 33), όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση.

ε) όσα έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3399/2005 (Α' 255).

στ) όσα έχει περατωθεί γι' αυτά η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/200 (Α' 122) ή του ν. 3843/2010 (Α' 62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές και υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου.

ζ) όσα έχει περατωθεί γι' αυτά η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου ή του σχετικού παραβόλου εφόσον ορίζεται κατά τις διατάξεις του παρόντος και κατά τις διατάξεις του ν. 4014/2011 και υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου (Α' 209).

ΑΡΘΡΟ 2

Στο άρθρο 2 αναφέρονται οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κτισμάτων οι οποίες δε δύνανται να τακτοποιηθούν με τον παρόντα νόμο. Οι περιπτώσεις αυτών είναι:

α) Σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις όπου δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων όπου υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν

επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

β) Σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση χώρους του οικοπέδου της παρ. 58 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79).

γ) Εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής.

δ) Παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών εντός ζώνης διάστασης ποσοστού 50% των οριζόμενων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση, καθώς και αυτοτελείς κατασκευές που συμπεριλαμβάνονται στην παρ. 7 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012 (Α' 79) πλην της περιπτώσεως δι' αυτής.

ε) Σε δημόσιο κτήμα.

στ) Σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση.

ζ) Στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις όπου εκκρεμεί δικαστική απόφαση για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα νόμο. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

η) Στη ζώνη παραλίας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

θ) Σε αρχαιολογικό χώρο Ζώνης Α, εξαιρουμένων των αυθαιρέτων κατασκευών που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση.

ι) Σε αρχαιολογικό χώρο εκτός Ζώνης Α, εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Σε κάθε περίπτωση εξαιρούνται οι αυθαίρετες κατασκευές που

πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση.

ια) Σε ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.

ιβ) Σε παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 13 του παρόντος.

ιγ) Σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περιπτώσεις 10 και 12 παρ. 8α του ν. 3937/ 2011 (Α' 60) ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 (Α' 60), αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης.

ιδ) Σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 14 του παρόντος ή σε κτίριο που είναι αρχαίο μνημείο ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο κατά τις διατάξεις του ν. 3028/2000 (Α' 153).

ιε) Σε επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο το οποίο δεν μπορεί να αποκατασταθεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις μετά από την εκτέλεση εργασιών στατικής ενίσχυσης.

ιστ) Εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού εφόσον το ανώτατο ύψος της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου, που έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, υπερβαίνουν το ύψος της κορυφογραμμής. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια που έχουν κατασκευαστεί προ της 31.12.2003, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 3212/2003 (Α' 308).

ιζ) Εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού, εντός απόστασης είκοσι (20) μέτρων από τον άξονα διέλευσης αγωγών μεταφοράς υψηλής τάσης ρεύματος άνω των 150 kW.

ΑΡΘΡΟ 3

Όταν γίνονται δικαιπραξίες εν ζωή απαραίτητο στοιχείο είναι η έκδοση βεβαίωσης μη αυθαιρεσιών από ιδιώτη μηχανικό. Οι βεβαιώσεις αυτές εκδίδονται από το πληροφοριακό σύστημα του Τ.Ε.Ε. Σε περιπτώσεις αποδοχής κληρονομιάς το παραπάνω έγγραφο δε ζητείται. Σ' αυτό το σημείο αξίζει να επισημανθεί ότι σε περιπτώσεις αποδοχής κληρονομιάς δε θα έπρεπε να γίνονται συμβόλαια ή αν γίνονται θα πρέπει να συνοδεύονται από υπεύθυνη δήλωση του νέου ιδιοκτήτη για μη αυθαιρεσίες στο κτίσμα που μεταβιβάζεται.

Δικαιπραξίες:

1. α. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού. Με την ως άνω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι: i) στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή ii) στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, ή iii) ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 1 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος. β. Η βεβαίωση μηχανικού, για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης στ' της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του παρόντος, για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν. 4014/2011 (Α' 209) ή του παρόντος περιέχει σαφή αναφορά για την εξόφληση ποσοστού 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου για την οποία γίνεται ειδική μνεία σε κάθε δικαιοπραξία. γ. Η βεβαίωση του μηχανικού συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές και τα οριζόμενα στο ν. 651/1977 (Α' 207), εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, συνοδευόμενο από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων, που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση. Σε περίπτωση που το οικόπεδο προέρχεται από πράξη εφαρμογής και διαθέτει συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς διαφορετικό από το ΕΓΣΑ '87, θα πρέπει να αναφέρονται και οι συντεταγμένες σύμφωνα με αυτό. Κατ' εξαίρεση δεν απαιτείται το ως ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα στις κάτωθι περιπτώσεις: i) Για ακίνητα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού για τα οποία μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών ή έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια. ii) Σε κάθε περίπτωση, για ακίνητα εντός σχεδίου όπου έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής. iii) Για ακίνητα εκτός σχεδίου πόλης μη άρτια και μη οικοδομήσιμα σύμφωνα με το εμβαδόν του τίτλου. iv) Για ακίνητα που προέρχονται από αναδασμό και διανομή εφόσον η αντικειμενική αξία αυτών δεν υπερβαίνει τα 15.000 ευρώ εξαιρουμένων αυτών που βρίσκονται εντός καθορισμένης ΖΟΕ για τα οποία σε κάθε περίπτωση απαιτείται το τοπογραφικό της παρούσας περίπτωσης γ'. δ. Οι ως άνω βεβαιώσεις των μηχανικών έχουν ισχύ δύο (2) μηνών. Πριν τη σύνταξη των συμβολαίων υποβάλλονται ηλεκτρονικά στην αρμόδια για το πληροφοριακό σύστημα αρχή

και λαμβάνουν μοναδικό αριθμό, που αφορά στο ακίνητο. Στα συμβόλαια προσαρτάται η βεβαίωση και μνημονεύεται ο μοναδικός αριθμός του ακινήτου. Κατά τον χρόνο ισχύος τους, δύναται να χορηγείται επικυρωμένο αντίγραφο της βεβαίωσης από συμβολαιογράφο. Ο μοναδικός αριθμός καταγράφεται στο πληροφορικό σύστημα της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010, καθώς και σε όλα τα κεντρικά υπολογιστικά συστήματα όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 46 του παρόντος νόμου. ε. Μετά την ενεργοποίηση της δυνατότητας του πληροφοριακού συστήματος να υποδέχεται τα τοπογραφικά διαγράμματα της προηγούμενης παραγράφου, υποβάλλονται ηλεκτρονικά και αυτά, πριν τη σύνταξη των συμβολαίων, στην αρμόδια αρχή για το πληροφοριακό σύστημα και προσαρτώνται στα συμβόλαια. Για την ενεργοποίηση της παραπάνω δυνατότητας εκδίδεται διαπιστωτική απόφαση του αρμοδίου οργάνου της αρμόδιας αρχής. στ. Σε περίπτωση αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος, οι βεβαιώσεις των μηχανικών που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του παρόντος, εκδίδονται και υπογράφονται από τον αρμόδιο μηχανικό χωρίς μοναδικό αριθμό και κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη σχετική διάταξη και προσαρτώνται στα συμβόλαια. Στη σχετική βεβαίωση σημειώνεται και μονογράφεται η επισήμανση «Εκδίδεται από το μηχανικό λόγω αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος». Τα στοιχεία της βεβαίωσης καταχωρούνται στο πληροφοριακό σύστημα, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από την έκδοση. Για τη συγκεκριμένη επισήμανση γίνεται ειδική μνεία στη συμβολαιογραφική πράξη. Η αναστολή λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος αποδεικνύεται σε κάθε περίπτωση από τη σχετική ανακοίνωση του αρμοδίου οργάνου η οποία αναρτάται υποχρεωτικώς ηλεκτρονικά στις ιστοσελίδες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή και της αρμόδιας αρχής με ευθύνη των αρμοδίων υπηρεσιών.

ΑΡΘΡΟ 4

1. Όπου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος και εφεξής νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα, όπως ορίζεται στο εδάφιο γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 3.
2. Ορίζεται αποδεκτή απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου/γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και βάσει του οποίου εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 3 ως εξής: α. Για οικόπεδα/γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων

οικισμού η αποδεκτή απόκλιση ορίζεται σε ποσοστό $\pm 5\%$. β. Για τα εκτός σχεδίου οικοπέδα/γήπεδα η αποδεκτή απόκλιση ορίζεται σε ποσοστό $\pm 10\%$.

3. Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων/γηπέδων που έχουν συμπεριληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπράξεις εν γένει, οι οποίες είναι εντός της αποκλίσεως του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση – τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας δόμησης.

ΑΡΘΡΟ 5

Το άρθρο 5 αναφέρει ότι τα κτίρια τα οποία έχουν εφαρμογή είναι εκείνα τα οποία έχουν κατασκευαστεί μέχρι τις 28/7/2011 και ο χρόνος ανέγερσής τους αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες. Σε μία αεροφωτογραφία μπορεί να φανεί ο χρόνος κατασκευής ενός κτιρίου. Τουτέστιν αν ένα κτίριο είναι εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο μπορεί θεωρητικά να αποδειχθεί ο χρόνος παλαιότητάς του. Η παραλαβή των αεροφωτογραφιών γίνεται από τη Γ.Υ.Σ και από τον Ο.Κ.Χ.Ε. Ο Ο.Κ.Χ.Ε. Δεν υφίστατο για ένα διάστημα και η Γ.Υ.Σ. δίνει αεροφωτογραφίες συνήθως σε πολύ μικρή κλίμακα, τουτέστιν με πολύ μικρή ανάλυση οπότε δεν μπορούν να εξαχθούν ασφαλή συμπεράσματα. Οι αρμοδιότητες του Ο.Κ.Χ.Ε. Για το διάστημα που ήταν κλειστός είχαν περάσει στο Τ.Ε.Ε., δηλαδή όλο το υλικό των αεροφωτογραφιών διατίθετο από το Τ.Ε.Ε και πιο συγκεκριμένα από την ιστοσελίδα του. Παρ' όλ' αυτά, η μόνη πληροφορία που δινόταν απ' αυτό ήταν εφόσον γνωρίζαμε τον αριθμό της αεροφωτογραφίας, μας δήλωνε αν υπάρχει η αεροφωτογραφία ή όχι. Επειδή λοιπόν πρακτικά ήταν αδύνατη η εύρεση της αεροφωτογραφίας, οι εγκύκλιοι 3 και 4 που βγήκαν μεταγενέστερα ανέφεραν τρόπους απόδειξης της παλαιότητας των αυθαιρέτων, πέρα από τη χρήση της αεροφωτογραφίας. Αυτό επιπλέον έγινε προκειμένου να λυθεί το πρόβλημα με τους αυθαίρετους εσωτερικούς χώρους οι οποίοι σίγουρα σε μία αεροφωτογραφία δεν είναι διακριτοί.

Στη συνέχεια το άρθρο αναλύει συγκεκριμένες περιπτώσεις συνιδιοκτησιών οικοπέδων, διαμερισμάτων, αυθαιρέτων σε κοινόχρηστους χώρους και τη διαδικασία που χρειάζεται να ακολουθηθεί προκειμένου οι χώροι αυτοί να δηλωθούν.

ΑΡΘΡΟ 6

Αναφέρονται οι ποινές των συμβολαιογράφων, των δικηγόρων, των υπαλλήλων του Κτηματολογίου και των μηχανικών, εφ' όσον πωληθεί κτίριο ή διαμέρισμα ή οικόπεδο, χωρίς να έχει επισυναφθεί βεβαίωση μη αυθαιρεσιών ή έχει ανακριβή βεβαίωση. Πιο συγκεκριμένα, οι μηχανικοί οι οποίοι χορηγούν ανακριβή βεβαίωση τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης

τουλάχιστον 6 μηνών, χρηματική ποινή από 30.000 έως 100.000 ευρώ, επιβολή προσωρινής ή οριστικής απαγόρευσης άσκησης του επαγγέλματος.

ΑΡΘΡΟ 7

Το άρθρο 7 αναφέρει ότι στις διατάξεις του Νόμου εμπίπτουν οι αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28/7/2011. Ο χρόνος ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής αποδεικνύεται από τη χρήση αεροφωτογραφιών. Πέραν της αεροφωτογραφίας για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, ο χρόνος της αλλαγής χρήσης αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής στο οποίο αναφέρεται το ακίνητο και η χρήση όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή.

ΑΡΘΡΟ 8

Το άρθρο 8 αναφέρει ότι όσον αφορά τα κτίρια που τακτοποιούνται πρέπει ο φέρων οργανισμός τους να έχει ολοκληρωθεί μέχρι τις 28/7/2011 και η αυθαίρετη χρήση τους να μην απαγορευόταν κατά το χρόνο της κατασκευής τους. Εφ' όσον συντρέχουν οι παραπάνω προϋποθέσεις και το κτίριο τακτοποιηθεί βάσει του νόμου 4178/2013, τότε αναστέλλεται η είσπραξη και επιβολή κάθε κύρωσης για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο.

ΑΡΘΡΟ 9

Αναφέρει τις κατηγορίες των αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων. Οι αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις διακρίνονται σε πέντε (5) κατηγορίες:

1^η κατηγορία: Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται όλα τα κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία που κατασκευάστηκαν πριν τις 09/06/1975. Τα κτίρια αυτά εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης με την καταβολή παραβόλου ποσού 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου.

2^η κατηγορία: Εντάσσονται σ' αυτό οι αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ της 01/01/1983. Εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου.

3^η κατηγορία: Εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης με την καταβολή παραβόλου ποσού 500 ευρώ οι κάτωθι παραβάσεις:

α. Τοποθέτηση δομικών στοιχείων σε ακάλυπτο χώρο όπως φούρνοι, διακοσμητικοί κρουνοί και άλλα διακοσμητικά στοιχεία.

β. Μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου

έως 5%.

γ. Προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις.

δ. Αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφάνειάς τους έως 10%. Συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης και ανοικτοί εξώστες που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης.

ε. Αλλαγή έως 10% των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών έως 2 μέτρα.

στ. Κατασκευή πέργκολας κατά την παρ. 60 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79).

ζ. Φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης.

η. Δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές, καθώς και δεξαμενές νερού.

θ. Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με μέγιστες διαστάσεις 3,00 X 3,00 και ύψους έως 2,50 μέτρα.

ι. Εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00 μέτρο.

ια. Υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως 1,00 μέτρο.

ιβ. Υπέρβαση νομίμου ύψους καμινάδας έως 1,50 μέτρο.

ιγ. Αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τετραγωνικά μέτρα και ύψους έως 2,50 μέτρα.

ιδ. Υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως 20% του ύψους που προβλέπεται στη σχετική οικοδομική άδεια.

ιε. Αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και υπό την προϋπόθεση ότι δε μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται κατ' εξαίρεση των οριζομένων στην παρ. 9 του άρθρου 6 του ν. 4030/2011 (Α' 249) η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010 (Α' 62).

ιστ. Αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας, έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού 2% και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α', β', γ' της παρ. 2 του άρθρου 2.

ιζ. Παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Υπουργική Απόφαση 3046/304/30-1/3.2.1989 (Δ' 59). Για τις παρούσες παραβάσεις γίνεται ειδική μνεία στις βεβαιώσεις των Μηχανικών, κατά την τεχνική έκθεση.

ιη. Πρόχειρες, προσωρινές, κινητές, κατασκευές από πανί ή νάυλον που χρησιμοποιούνται για την προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά, βιοτεχνικά κτίρια με νόμιμη άδεια. Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση και υπεύθυνη δήλωση του

ιδιοκτήτη, τεχνική έκθεση Μηχανικού, καθώς και φωτογραφίες, ως προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος. Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 18 του παρόντος, με την επιφύλαξη της περίπτωσης (ιστ) για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του παρόντος.

4^η κατηγορία: Ανήκουν σ' αυτήν οι αυθαίρετες κατασκευές στις οποίες δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια. Αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων με την καταβολή των παραβόλων και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου.

5^η κατηγορία: Εντάσσονται σε αυτή όλες οι αυθαίρετες κατασκευές και οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσεων που δε συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1–4. Για τα αυθαίρετα κτίσματα αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου.

ΑΡΘΡΟ 10

Περιγράφεται η ηλεκτρονική διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί προκειμένου να διεκπεραιωθεί ηλεκτρονικά η υπαγωγή αυθαιρέτου στο πληροφοριακό σύστημα του Τ.Ε.Ε.

ΑΡΘΡΟ 11

Περιγράφει το περιεχόμενο των δικαιολογητικών υπαγωγής της αυθαίρετης κατασκευής στον παρόντα νόμο. Σε υποδομές του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή άλλης αρμόδιας αρχής εποπτευόμενης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή την Κεντρική Διοίκηση δημιουργείται πληροφοριακό σύστημα για την αποθήκευση αντιγράφων των στοιχείων των δηλώσεων αυθαιρέτων. Η ενημέρωση των στοιχείων γίνεται περιοδικά από το Τ.Ε.Ε. ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο, χωρίς χρονική υστέρηση.

ΑΡΘΡΟ 12

Στο άρθρο 12 περιγράφονται οι αρμοδιότητες της επιτροπής ελέγχου αυθαιρέτων κατασκευών για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος. Οι αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες πρέπει να έχουν την έγκριση της άνωθεν επιτροπής είναι αυτές οι οποίες είναι κατασκευασμένες σε παραδοσιακό οικισμό ή είναι κατασκευές σε διατηρητέο κτίριο.

ΑΡΘΡΟ 13

Περιγράφεται η διαδικασία ένταξης των αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων σε παραδοσιακό οικισμό. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, εφόσον αυτές έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό, τμήμα πόλης και σε παραδοσιακούς οικισμούς άνω των 5.000 κατοίκων, είτε έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της πράξης χαρακτηρισμού είτε μεταγενέστερα, εφόσον προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού στην οποία αναλύεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις.

ΑΡΘΡΟ 14

Περιγράφεται η διαδικασία ένταξης των αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων σε διατηρητέο κτίριο. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που βρίσκονται μέσα στον όγκο του διατηρητέου κτιρίου ή προσθήκες καθ' ύψος σε ποσοστό που δεν υπερβαίνει το 10% της συνολικής δόμησης και αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε κτίρια με νόμιμη οικοδομική άδεια στον περιβάλλοντα χώρο αυτού, εφόσον δεν βρίσκονται σε επαφή με το διατηρητέο κτίριο.

ΑΡΘΡΟ 15

Περιγράφεται η διαδικασία ένταξης για ακίνητα ιδιοκτησίας του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.). Οι διατάξεις του παρόντος νόμου εφαρμόζονται και στους ιδιοκτήτες ακινήτων που εξαγόρασαν αυτά από τις οικείες Επιτροπές Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών των Περιφερειών της χώρας και έχουν αναγείρει σε αυτά αυθαίρετο κτίσμα, καθώς και σε αυτούς που τα νέμονται νόμιμα.

ΑΡΘΡΟ 16

Περιγράφεται η διαδικασία ένταξης για ακίνητα δημοσίου ενδιαφέροντος (κτίρια που στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης, υπηρεσίες νομικών προσώπων, λατρευτικούς χώρους και σχολεία). Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο άρθρο 2 του παρόντος υπάγονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια και εγκαταστάσεις:

- α) ιδιοκτησίας του Δημοσίου,
- β) που στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων ή σε νομικά πρόσωπα που εποπτεύονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων,
- γ) που στεγάζουν υπηρεσίες των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή ιδιωτικού δικαίου που ανήκουν στο Δημόσιο, και τα οποία εποπτεύονται από το Κράτος και επιχορηγούνται από τον τακτικό προϋπολογισμό,
- δ) που χρησιμοποιούνται ως λατρευτικοί χώροι των γνωστών θρησκειών και δογμάτων, που έχουν νομική μορφή νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και των νομικών προσώπων του άρθρου 4 του ν. 3647/2008 (Α' 37),
- ε) που χρησιμοποιούνται ως σχολεία κάθε βαθμίδος και ως κτίρια δομών πρόνοιας των Ο.Τ.Α., καθώς και των σχολικών κτιρίων ιδιοκτησίας της Ο.Σ.Κ. Α.Ε.,
- στ) δημοσίων επιχειρήσεων, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51% του καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου,
- ζ) τα οποία ανήκουν στο Δημόσιο και τα διαχειρίζονται δημόσιες επιχειρήσεις, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51%,
- η) αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σε αυτές κτιρίων της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού και των Ν.Π.Δ.Δ. που εποπτεύονται από αυτήν,
- θ) των Ο.Τ.Α.

ΑΡΘΡΟ 17

Περιγράφει όλες τις κατηγορίες αυθαιρεσιών για τις οποίες ισχύουν μειώσεις των προστίμων:

Α. Για άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω καθώς και για τα πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παρακάτω ιδιότητες προβλέπεται η καταβολή ποσοστού 15% του προστίμου.

Β. Άτομα με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες καταβάλλουν ποσοστό 20% του προστίμου. Προϋπόθεση για να ισχύει το παραπάνω είναι το ατομικό εισόδημα να μην υπερβαίνει τις 18.000 ευρώ το χρόνο ή τα οικογενειακά εισοδήματα να μην υπερβαίνουν τις 24.000 ευρώ.

Γ. Παλιννοστούντες ομογενείς καταβάλλουν το 20% του προστίμου. Η ίδια διάταξη ισχύει και για τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης.

Δ. Οι πολύτεκνοι καταβάλλουν ποσοστό 20% του προστίμου με την προϋπόθεση ότι η αυθαιρεσία αφορά την κύρια κατοικία τους.

Ε. Τρίτεκνοι με ατομικό εισόδημα έως 25.000 ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως 40.000 ευρώ καταβάλλουν ποσοστό 30% του προστίμου. Η παραπάνω διάταξη εφαρμόζεται για τις μονογονεϊκές οικογένειες.

ΣΤ. Οι μακροχρόνια άνεργοι καταβάλλουν το 70% του προστίμου. Μακροχρόνια άνεργος χαρακτηρίζεται εκείνος που συμπληρώνει περισσότερο από 12 μήνες στην ανεργία.

ΑΡΘΡΟ 18

Περιγράφεται ο τρόπος υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου. Συγκεκριμένα αναφέρεται ότι το παράβολο προκύπτει απ' το γινόμενο των: Εμβαδό αυθαιρεσίας επί τιμή ζώνης επί συντελεστή 15% επί συντελεστές των τετραγωνιδίων που ορίζονται στο παράρτημα Α.

ΑΡΘΡΟ 19

Περιγράφονται οι ειδικές διατάξεις για τον υπολογισμό του προστίμου. Αυτές περιλαμβάνουν περιπτώσεις: υπέρβασης ύψους νομίμως υφιστάμενων κτιρίων ή τμημάτων τους στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση δόμησης, υπέρβαση ύψους στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου.

ΑΡΘΡΟ 20

Στο άρθρο αυτό αναφέρεται ότι τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτου που έχουν καταβληθεί συμψηφίζονται με το ποσό του προστίμου. Τα καταβληθέντα ποσά αφαιρούνται από την τελευταία δόση και τις αμέσως προηγούμενες χρονικά έως ότου ολοκληρωθεί ο συμψηφισμός. Σε περίπτωση που μετά τον ως άνω υπολογισμό, προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα ποσά υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου, με βάση τις διατάξεις του παρόντος, δεν αναζητούνται.

ΑΡΘΡΟ 21

Αναφέρονται οι προθεσμίες και ο τρόπος καταβολής του προστίμου. Πιο συγκεκριμένα: Αν η υπαγωγή πραγματοποιηθεί το πρώτο εξάμηνο ισχύος του νόμου τότε το πρόστιμο καταβάλλεται σε μηνιαίες δόσεις των 102 μηνών ή σε 17 εξαμηνιαίες δόσεις. Σε

περίπτωση υπαγωγής κατά το δεύτερο εξάμηνο από τη δημοσίευση του νόμου, τότε το πρόστιμο καταβάλλεται σε μηνιαίες δόσεις των 84 μηνών ή σε 14 εξαμηνιαίες δόσεις. Σε περίπτωση υπαγωγής κατά το τρίτο εξάμηνο το πρόστιμο καταβάλλεται σε 60 μηνιαίες δόσεις ή 10 εξαμηνιαίες. Σε κάθε περίπτωση η ελάχιστη μηνιαία δόση είναι 50 ευρώ και η ελάχιστη εξαμηνιαία είναι 300 ευρώ (Παράδειγμα: Αν κάποιος υπαχθεί στο πρώτο εξάμηνο και το συνολικό πρόστιμο είναι 4.000 ευρώ θα πρέπει κανονικά να γίνει η διαίρεση 4.000 διά 102 ίσον 39.21 ευρώ. Επειδή όμως η ελάχιστη δόση είναι 50 ευρώ, θα πληρώσει αναγκαστικά λιγότερες από 102 δόσεις. Επίσης παρότι δεν αναφέρεται στο νόμο αν η υπαγωγή γίνει ενδιάμεσα στο εξάμηνο, τότε ο ιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος να πληρώσει και τις προηγούμενες δόσεις του εξαμήνου).

ΑΡΘΡΟ 22

Το άρθρο αναφέρεται στους τρόπους εύρεσης της τιμής ζώνης των περιοχών στις οποίες ευρίσκονται οι αυθαίρετες κατασκευές. Όταν δεν υπάρχει καθορισμένη τιμή ζώνης με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, λαμβάνεται υπ' όψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική δημοτική κοινότητα όπου ευρίσκεται το ακίνητο. Σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί αυτή, λαμβάνεται η ελάχιστη τιμή ζώνης που χρησιμοποιείται στην ευρύτερη περιφερειακή ενότητα.

Ειδικά για τα ακίνητα που ευρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εντός ορίων οικισμού δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, λαμβάνεται υπ' όψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα εφ' όσον στη δημοτική κοινότητα του ακινήτου η μέγιστη τιμή ζώνης δεν υπερβαίνει τις 2.200 ευρώ σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10% της έκτασης της δημοτικής κοινότητας.

ΑΡΘΡΟ 23

Σε περίπτωση που έχει κατασκευαστεί αυθαιρεσία η οποία δεν υπερβαίνει τους όρους δόμησης της περιοχής, δίνεται στον ιδιοκτήτη η δυνατότητα να εκδώσει πολεοδομική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός 3 ετών, καταβάλλοντας μόνο το αντίστοιχο παράβολο.

ΑΡΘΡΟ 24

Αναφέρεται η αναστολή της επιβολής προστίμων και κυρώσεων, καθώς και είσπραξης βεβαιωθέντων προστίμων. Η σύνδεση των κτιρίων με τα δίκτυα κοινής ωφελείας επιτρέπεται μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του προστίμου.

ΑΡΘΡΟ 25

Περιγράφονται οι ενέργειες των αρμοδίων υπηρεσιών. Ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων, ανέγερσης και διατήρησης, διαγράφονται μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου. Η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη με την οποία ακυρώνει τον οικείο χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου και την αποστέλλει με το αντίστοιχο ατομικό Φύλλο Έκπτωσης στην αρμόδια φορολογική αρχή, εντός δεκαπέντε (15) ημερών σε περίπτωση που τα πρόστιμα έχουν βεβαιωθεί και φορολογικά, προκειμένου η φορολογική αρχή να διαγράψει κάθε σχετική πράξη (ταμειακή βεβαίωση), που έχει ως νόμιμο έρεισμα το χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου. Αντίστοιχα, μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη αναστολής είσπραξης των ήδη βεβαιωθέντων στις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. προστίμων και την αποστέλλει στην αρμόδια φορολογική αρχή εντός δεκαπέντε (15) ημερών.

ΑΡΘΡΟ 26

Αναφέρονται τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης για τις αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις που δεν έχουν υπαχθεί στο νόμο 4178/2013:

- A. Το πρόστιμο ανέγερσης είναι το 30% επί της αξίας του αυθαιρέτου η οποία υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης στην περιοχή του ακινήτου.
- B. Το πρόστιμο διατήρησης είναι το 5% επί της αξίας του αυθαιρέτου, η οποία υπολογίζεται βάσει της επιφανείας του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης στην περιοχή του ακινήτου.

ΑΡΘΡΟ 27

Περιγράφεται μια εναλλακτική διαδικασία υποβολής των δικαιολογητικών. Η διαδικασία αυτή είναι μία έντυπη διαδικασία υποβολής των δικαιολογητικών με συστημένη επιστολή στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης ή στο Κ.Ε.Π. του οικείου δήμου. Η παραπάνω διαδικασία δεν έχει εφαρμοστεί ποτέ.

ΑΡΘΡΟ 28

Αναφέρεται ότι η υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών στον παρόντα νόμο είναι δυνατόν να πραγματοποιηθεί μέχρι τις 07/02/2015, δηλαδή σε 18 μήνες από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου.

ΑΡΘΡΟ 29

Αναφέρεται η δυνατότητα του ΥΠ.Ε.Κ.Α. να τροποποιήσει τη διαδικασία είσπραξης των προστίμων και κατάθεσής τους σε συμβεβλημένες τράπεζες. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να τροποποιείται η διαδικασία είσπραξης των προστίμων και η δυνατότητα κατάθεσής τους σε συμβεβλημένες τράπεζες.

ΑΡΘΡΟ 30

Αναφέρεται ότι εφ' όσον έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου εκδίδεται πράξη ολοκλήρωσης της υπαγωγής του αυθαίρετου κτίσματος κατά τον παρόντα νόμο και γενικά αναφέρονται οι μεταβατικές διατάξεις που αφορούν τα πρώτα 29 άρθρα του νόμου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΑΡΘΡΟ 31

Εντός προθεσμίας επτά (7) ετών πρέπει να έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός όλων των περιοχών στις οποίες υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές. Ειδικά σε νησιωτικές περιοχές, θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. Σύμφωνα με το νόμο πρέπει στα ολοκληρωμένα εγκεκριμένα σχέδια πόλεως να καθορίζονται ειδικές ζώνες εξισορρόπησης των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών επιβαρύνσεων που προκύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νόμου.

ΑΡΘΡΟ 32

Καθορίζεται ότι εφ' εξής υφίσταται η Τράπεζα Γης, η οποία ορίζεται ως η ηλεκτρονική διαδικασία καταγραφής και διαχείρισης τίτλων δικαιώματος συντελεστή δόμησης.

ΑΡΘΡΟ 33

Σκοπός της Τράπεζας Γης είναι η προστασία του περιβάλλοντος, η αγορά και ανταλλαγή εκτάσεων, η δημιουργία ελευθέρων κοινοχρήστων χώρων, η προστασία και αντικατάσταση κτιρίων πολιτιστικής κληρονομιάς.

ΑΡΘΡΟ 34

Αναφέρονται οι πηγές προσφοράς δόμησης. Αυτές μπορεί να είναι υπολειπόμενοι συντελεστές δόμησης διατηρητέων κτιρίων, οικοπέδων αρχαιολογικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος και λοιπών κτιρίων (πρώην στρατόπεδα, κτίρια ιδιοκτησίας του Δημοσίου, δημόσιες εκτάσεις κ.λπ.).

ΑΡΘΡΟ 35

Τα ακίνητα τα οποία ευρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως και παράλληλα ο συντελεστής δόμησης τους είναι μικρότερος του μέσου συντελεστή της περιοχής καθώς και της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του παρόντος νόμου, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος νόμου, είναι εκείνα τα ακίνητα τα οποία αποτελούν υποδοχείς δόμησης.

ΑΡΘΡΟ 36

Το δικαίωμα μεταφοράς δικαιώματος συντελεστή δόμησης πρέπει να ενσωματωθεί σε τίτλο εκδιδόμενο από το ΥΠ.Ε.Κ.Α. Το δικαίωμα μεταφοράς δικαιώματος συντελεστή δόμησης ενσωματώνεται σε τίτλο, ο οποίος εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Ο τίτλος είναι ονομαστικός και μεταβιβάζεται αποκλειστικά μέσω της ηλεκτρονικής διαδικασίας της «Τράπεζας Γης» ελεύθερα, το δικαίωμα δε που ενσωματώνεται σε αυτόν είναι διαιρετό.

ΑΡΘΡΟ 37

Αναφέρεται η οργάνωση ζωνών συγκέντρωσης δικαιώματος δόμησης και αναφέρεται ότι με Προεδρικό Διάταγμα ή με νόμο θα καθοριστούν τα χαρακτηριστικά των περιοχών αυτών. Για την οικονομική πρόοδο και την επιχειρηματική ανάπτυξη της χώρας, στο πλαίσιο εφαρμογής του εθνικού χωροταξικού σχεδιασμού, την προστασία του περιβάλλοντος, την προώθηση της πράσινης ανάπτυξης και τη βελτίωση της ποιότητας της ζωής των πολιτών αναπτύσσονται και οργανώνονται ζώνες συγκέντρωσης δικαιώματος δόμησης.

ΑΡΘΡΟ 38

Ιδρύεται η ειδική υπηρεσία επιθεώρησης και κατεδάφισης αυθαιρέτων και αναφέρονται οι αρμοδιότητές της. Η Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων (ΕΥΕΚΑ) υπάγεται απευθείας στο Γενικό Επιθεωρητή της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Περιβάλλοντος (ΕΥΕΠ). Οι αρμοδιότητες της ΕΥΕΚΑ ασκούνται και σε όλα

τα δάση, τις δασικές, αναδασωτέες και δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις, καθώς επίσης και σε άλλα ευαίσθητα οικοσυστήματα, στον αιγιαλό – παραλία, σε ποτάμια, λίμνες και ρέματα, σε αρχαιολογικούς χώρους και εν γένει σε προστατευόμενες περιοχές της χώρας, σε συνεργασία με το αρμόδιο Τμήμα Γ΄ της ΕΥΕΠ.

ΑΡΘΡΟ 39

Επισημαίνεται πως το ενιαίο ειδικό πρόστιμο αποδίδεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου και ποσοστό αυτού διατίθεται για την αντιστάθμιση των συνεπειών που δημιουργούνται με τις υπαγωγές των αυθαιρέτων κτισμάτων στις διατάξεις του παρόντος νόμου.

ΑΡΘΡΟ 40

Α. Οι δράσεις οι οποίες αποκαθιστούν πολεοδομικά και περιβαλλοντικά την υπαγωγή αυθαιρέτων κτισμάτων καθορίζονται ως εξής:

1. Κατεδαφίσεις αυθαιρέτων κτισμάτων εντός δασικής και αναδασωτέας έκτασης, αρχαιολογικών χώρων, αιγιαλού, καθώς και σε ποτάμια, λίμνες και ρέματα, για τα οποία έχει εκδοθεί οριστική και αμετάκλητη δικαστική απόφαση, καθώς και χρηματοδότηση για δράσεις αναδάσωσης.
2. Κατεδαφίσεις επικινδύνων ετοιμόρροπων κτισμάτων κατά το π.δ. 13/22.4.1928 (Α΄ 153).
3. Δημιουργία, διαμόρφωση νέων, καθώς και ανάδειξη, διαχείριση και συντήρηση υφισταμένων ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου στον αστικό ιστό με σκοπό τη βελτίωση των περιβαλλοντικών όρων, ιδίως μέσω απαλλοτριώσεων, αναπλάσεων και ανταλλαγών εκτάσεων.
4. Δημιουργία κοινοχρήστων χώρων πρασίνου με υπόγειους χώρους στάθμευσης οχημάτων.
5. Αποκατάσταση δημοσίων διατηρητέων κτιρίων και μνημείων.
6. Διαμόρφωση / ανακαίνιση κτιρίων για επανάχρηση, που ανήκουν στην ιδιοκτησία φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα, για την κάλυψη αναγκών εγκατάστασης κοινωνικών, πολιτιστικών ή εν γένει αναπτυξιακών δραστηριοτήτων.
7. Δημιουργία, συμπλήρωση, συντήρηση, διαχείριση δικτύων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου ή / και δικτύων πράσινων παρεμβάσεων στον αστικό ιστό με σκοπό τη βελτίωση των περιβαλλοντικών όρων.
8. Συντήρηση, βελτίωση και αναβάθμιση της διαμόρφωσης και του αστικού εξοπλισμού ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, παιδοτόπων και πλατειών.
9. Συντήρηση, βελτίωση και αναβάθμιση του αστικού εξοπλισμού κάθε είδους, στο δημόσιο

χώρο των πόλεων.

10. Διεύρυνση, αισθητική, λειτουργική, περιβαλλοντική, βιοκλιματική αναβάθμιση, ανακατασκευή, επισκευή – συντήρηση πεζοδρομίων ή και πεζοδρόμων και επιμέρους υποδομών τους. Δημιουργία δικτύου κίνησης πεζών με πρόνοια για εμποδιζόμενα άτομα.

11. Αισθητική αναβάθμιση όψεων κτιρίων σε αξιόλογα τουριστικά, κοινωνικά ή πολιτιστικά σημεία της πόλης ή του Δήμου (κεντρικές πλατείες, κτίρια κεντρικών αξόνων, παραλιακών μετώπων κ.λπ.).

12. Αναβάθμιση ενεργειακή, αισθητική και κτιριολογική σχολικών κτιρίων και υπαίθριων χώρων αυτών.

13. Καθαρισμός και οριοθέτηση ρεμάτων και έργα διευθέτησης και/ή ανάδειξης αυτών.

14. Ανάδειξη και προστασία περιοχών που χρίζουν ειδικής προστασίας μέσω αναπλάσεων.

Β. Πέρα από τα παραπάνω, ως ειδική περιβαλλοντική δράση ορίζεται η χρηματοδότηση ολοκλήρωσης ή αναθεώρησης του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Γ. Ειδικά σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, ιστορικούς τόπους και οικιστικά σύνολα χαρακτηρισμένα ως μνημεία, ως δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου ορίζονται οι αναπλάσεις και η ανάδειξη δημοσίων κτιρίων.

Δ. Σε πολυκατοικίες ως δράσεις ορίζονται οι εργασίες διαμόρφωσης φυτεμένων δωμάτων και η δημιουργία ελευθέρων κοινοχρήστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς με την ενοποίηση ακάλυπτων χώρων και οικοπέδων.

Ε. Οι ενέργειες που έχουν ως στόχο την ανάδειξη και προστασία περιοχών που βρίσκονται πλησίον αρχαιολογικών χώρων, προστατευομένων περιοχών και διατηρητέων κτιρίων αποτελούν δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου σε εντός σχεδίου περιοχές.

ΑΡΘΡΟ 41

Αναφέρονται όλα εκείνα τα κριτήρια τα οποία έχουν σχέση με το γεωγραφικό προσδιορισμό και είναι απαραίτητο να ικανοποιούνται, ώστε να γίνεται δεκτό το αίτημα χρηματοδότησης για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου. Ενδεικτικά, ο αριθμός των ενεργειών δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 25 οικοδομικά τετράγωνα και την επιφάνεια των 200 στρεμμάτων σε εντός σχεδίου περιοχές. Αντιστοίχως, για εκτός σχεδίου περιοχές δεν μπορεί να υπερβαίνει την επιφάνεια των 200 στρεμμάτων. Σε πολυκατοικίες, μια ενέργεια περιβαλλοντικού ισοζυγίου δύναται να εφαρμοστεί εφ' όσον αποτελούνται από τουλάχιστον 6 ορόφους και μόνο εφ' όσον βρίσκονται σε πυκνοδομημένες αστικές περιοχές.

ΑΡΘΡΟ 42

Αναφέρεται ότι οι δικαιούχοι της χρηματοδότησης και υπόχρεοι των δράσεων είναι οι Ο.Τ.Α., τα Ν.Π.Δ.Δ. και η αποκεντρωμένη διοίκηση. Δικαιούχοι χρηματοδότησης και υπόχρεοι των δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου του άρθρου 40 του παρόντος ορίζονται ανά περίπτωση:

α) Οι Ο.Τ.Α., καθώς και Ν.Π.Δ.Δ. ή φορείς του Δημοσίου, στις οποίες μοναδικός μέτοχος είναι το Δημόσιο για τις δράσεις 3 έως 14 της παραγράφου Α' και της παραγράφου Β' του άρθρου 40 του παρόντος.

β) Οι Ο.Τ.Α. μετά από αίτημα του νομίμου εκπροσώπου πολυκατοικίας για τις δράσεις των περιπτώσεων 1 και 2 της παραγράφου Δ' του άρθρου 40 του παρόντος.

γ) Αποκεντρωμένη Διοίκηση για τις δράσεις 1 και 2 της παραγράφου Α'.

ΑΡΘΡΟ 43

Περιγράφεται η ηλεκτρονική διαδικασία ένταξης σε πρόγραμμα δράσεων. Για την υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα εκδίδεται ειδικός κωδικός ο οποίος αποστέλλεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή την αρμόδια αρχή για το πληροφοριακό σύστημα, προς τον δικαιούχο ή τον νόμιμο εκπρόσωπο αυτού, μετά από σχετική αίτηση. Από το πληροφοριακό σύστημα εκδίδεται αναλυτική βεβαίωση υποβολής των στοιχείων και εντολής χρηματοδότησης, καθώς και γνωστοποίηση προς το Πράσινο Ταμείο για την καταβολή των ανωτέρω ποσών που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία. Η απόδοση του ποσού χρηματοδότησης αποδεδεσμεύεται προς τον δικαιούχο σε δόσεις, μετά από έγκριση από το Πράσινο Ταμείο, αναλόγως της προόδου του έργου σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

ΑΡΘΡΟ 44

Περιγράφεται ο τρόπος απόδοσης του ποσού που προκύπτει απ' τη χρηματοδότηση. Το ποσό χρηματοδότησης αποδεδεσμεύεται σε δόσεις, σύμφωνα με τις ειδικότερες διατάξεις περί ανάθεσης δημόσιων συμβάσεων έργων και προμηθειών και δημόσιων έργων, αναλόγως της προόδου του έργου και πάντα μετά από έλεγχο που διενεργείται από ελεγκτή δόμησης, εφόσον απαιτείται.

ΑΡΘΡΟ 45

Επισημαίνεται ότι αρχικά θα εφαρμοστούν ορισμένες δράσεις πιλοτικά πριν την πλήρη έναρξη του προγράμματος. Το πεδίο εφαρμογής της πιλοτικής εφαρμογής καθορίζεται

δυνάμει υπουργικής απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής για πέντε (5) κατηγορίες δράσης του άρθρου 40 και για κάθε κατηγορία γεωγραφικού προσδιορισμού κατά το άρθρο 41.

ΑΡΘΡΟ 46

Περιγράφεται η ηλεκτρονική διασύνδεση της Ε.Κ.Χ.Α., της Δ.Ε.Η. Α.Ε. και της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων, έτσι ώστε να γίνεται έλεγχος και καταγραφή της δόμησης.

ΑΡΘΡΟ 47

Αναφέρεται ότι μέχρι την έναρξη της πλήρους εφαρμογής του περιβαλλοντικού ισοζυγίου ισχύουν οι προγενέστερες διατάξεις οι οποίες αναφέρονται στις αρμοδιότητες του Πράσινου Ταμείου.

ΑΡΘΡΟ 48

Γίνεται αναφορά στις περιπτώσεις που απαιτείται άδεια δόμησης και στις περιπτώσεις που απαιτείται 48ωρη ενημέρωση προς την Πολεοδομία.

ΑΡΘΡΟ 49

Αναφέρεται σε τροποποιήσεις των διατάξεων σχετικά με τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής και Πολεοδομικών Θεμάτων.

ΑΡΘΡΟ 50

Αναφέρεται στην τροποποίηση των διατάξεων σχετικά με τους ελεγκτές δόμησης.

ΑΡΘΡΟ 51

Αναφέρεται σε διάφορες πολεοδομικές διατάξεις όπως τα ρυμοτομικά σχέδια των επιχειρηματικών πάρκων και των οργανωμένων υποδοχέων μεταποιητικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

ΑΡΘΡΟ 52

Περιγράφονται τα προσόντα που θα πρέπει να διαθέτει ένας ενεργειακός επιθεωρητής. Ο υποψήφιος Ενεργειακός Επιθεωρητής πρέπει να διαθέτει τα παρακάτω προσόντα:

α) Να είναι Διπλωματούχος Μηχανικός ή Αρχιτέκτονας, μέλος του Τεχνικού

Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ) ή Πτυχιούχος Μηχανικός Τεχνολογικής Εκπαίδευσης ή μηχανικός που έχει αποκτήσει αναγνώριση επαγγελματικών προσόντων στη χώρα μας κατ' εφαρμογή του π.δ. 38/2010 (Α' 78).

β) Να παρακολουθήσει εξειδικευμένο εκπαιδευτικό πρόγραμμα. Οι Ενεργειακοί Επιθεωρητές που εγγράφονται στα οικεία Μητρώα, οφείλουν να υποβάλουν στην Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Ενέργειας (ΕΥΕΠΕΝ), εντός διαστήματος ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος της παρούσας διάταξης, Πιστοποιητικό Επιτυχούς Εξέτασης εκδιδόμενο από το ΤΕΕ κατά τις διατάξεις του παρόντος προεδρικού διατάγματος. Μετά την παρέλευση του ενός (1) έτους διαγράφονται αυτοδίκαια από το Μητρώο Ενεργειακών Επιθεωρητών και απολλύουν τη δυνατότητα άσκησης της δραστηριότητας έως την υποβολή του Πιστοποιητικού Επιτυχούς Εξέτασης.

ΑΡΘΡΟ 53

Αναφέρεται σε τροποποιήσεις των αδειών δόμησης εκκλησιαστικών ακινήτων. Για την έκδοση της άδειας δόμησης και της έγκρισης δόμησης ακινήτων των νομικών προσώπων του ν. 590/1977 (Α' 146) εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος νόμου.

ΑΡΘΡΟ 54

Περιγράφεται η κατάρτιση, οργάνωση και τροποποίηση των υπουργείων, των αυτοτελών δημοσίων υπηρεσιών, των αποκεντρωμένων διοικήσεων και των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου.

ΑΡΘΡΟ 55

Αναφέρεται σε τροποποιήσεις διατάξεων υφισταμένων νόμων που σχετίζονται με δασικές εκτάσεις. Σε περίπτωση που από ανώμαλη δικαιοπραξία επέρχεται άρση της αρτιότητας κληροτεμαχίου, το οποίο ευρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως ή εντός ορίων οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 ή που έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, τότε δεν επιτρέπεται η επικύρωση αυτής.

ΑΡΘΡΟ 56

Αναφέρονται τροποποιήσεις σχετικές με το νόμο 4178/2013.

ΑΡΘΡΟ 57

Περιγράφεται η υλοποίηση του νέου κύκλου πράξεων «Ενέργειες στήριξης

ηλικιωμένων και λοιπών ατόμων που χρήζουν βοήθειας για την ενίσχυση της απασχολησιμότητας των εμμέσως οφελουμένων ατόμων».

ΑΡΘΡΟ 58

Αναφέρεται σε τροποποίηση του άρθρου 46 του νόμου 4164/2013. Το σύνολο των γεωχωρικών δεδομένων που παράγονται ή αποτελούν αντικείμενο προμήθειας από την ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Ανώνυμη Εταιρεία (ΕΚΧΑ ΑΕ) ή έχουν παραχθεί αποτέλεσαν αντικείμενο προμήθειας από την Κτηματολόγιο ΑΕ ή τον ΟΚΧΕ και μεταβιβάζονται στην ΕΚΧΑ ΑΕ, δυνάμει του παρόντος, μπορούν να διατεθούν σε φορείς του δημοσίου τομέα ύστερα από αίτηση, αμελλητί και οπωσδήποτε όχι σε περισσότερες από δέκα (10) ημέρες από την ημέρα αιτήσεώς τους, δωρεάν και χωρίς περιορισμούς πέραν της αναφοράς προέλευσής τους.

ΑΡΘΡΟ 59

Επισημαίνεται ότι αναπόσπαστο μέρος του παρόντος νόμου είναι τα παραρτήματα (Α) και (Β) τα οποία παρουσιάζονται στο τέλος της εργασίας.

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 3

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η αναγκαιότητα έκδοσης της εγκυκλίου 3 προέκυψε λόγω της ασαφούς διατύπωσης των άρθρων του νόμου 4178/2013.

Η εγκύκλιος 3 η οποία εκδόθηκε την 01/10/2013 αναφέρει αρχικά τρεις οδηγίες γενικού χαρακτήρα.

Η πρώτη οδηγία αναφέρει τα Φ.Ε.Κ. που δημοσιεύτηκαν και περιλαμβάνουν το νόμο 4178/2013, τη διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των απαραίτητων δικαιολογητικών για την υπαγωγή στο άρθρο 24 του νόμου 4178/2013 «Αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης – Περιβαλλοντικό ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» και τον καθορισμό ποσοστού ανταπόδοσης για τη λειτουργία και διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος δηλώσεων νόμου «Αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης – Περιβαλλοντικό ισοζύγιο και άλλες διατάξεις».

Στη δεύτερη οδηγία διευκρινίζεται ότι μια υπαγωγή θεωρείται ολοκληρωμένη όταν έχουν υποβληθεί όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και σχέδια και έχει καταβληθεί και το σύνολο του προστίμου. Σε αυτήν την περίπτωση η διαδικασία μεταφοράς των στοιχείων δηλώσεων κατά τις διατάξεις του νόμου 4014/2011 στις διατάξεις του νόμου 4178/2013 είναι

προαιρετική και μπορεί να γίνει μετά από ηλεκτρονική αίτηση του ενδιαφερομένου μέχρι την καταληκτική ημερομηνία ισχύος του νόμου 4178/2013.

Επίσης αναφέρεται ότι στην περίπτωση που το πρόστιμο του υπολογίζεται βάσει των διατάξεων 4178/2013, είναι μικρότερο από το πρόστιμο που υπολογίζεται σύμφωνα με τον παλιό νόμο, τότε ο ενδιαφερόμενος είναι υποχρεωμένος να πληρώσει το πρόστιμο βάσει του νέου νόμου.

Δυστυχώς ενώ στην εγκύκλιο 3 αναφέρεται ρητά ότι θα εκδοθεί υπουργική απόφαση η οποία θα περιγράφει τη διαδικασία επιστροφής των χρημάτων, μέχρι σήμερα δεν έχει εκδοθεί καμία τέτοια απόφαση.

Εκκρεμείς υποθέσεις είναι εκείνες οι οποίες είτε δεν έχουν υποβληθεί όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και σχέδια, είτε δεν έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου. Σ' αυτήν την περίπτωση είναι υποχρεωτική η μεταφορά του φακέλου από τον παλιό νόμο στο νέο νόμο. Επίσης, η μεταφορά στο νέο νόμο αναφέρεται ότι μπορεί να γίνει μέχρι την ημερομηνία χρονικής ισχύος του νόμου. Όπως όμως θα δούμε, με νέα απόφαση το ΥΠ.Ε.Κ.Α. μετέφερε την ημερομηνία αυτή επισημαίνοντας ότι η μεταφορά των υποθέσεων οι οποίες δεν έχουν ολοκληρωθεί πρέπει να γίνει μέχρι τις 06/02/2014. Προσφάτως, υπήρξε νέα απόφαση του ΥΠ.Ε.Κ.Α. η οποία αναφέρει ως καταληκτική ημερομηνία μεταφοράς των υποθέσεων αυτών την 06/02/2015.

Η τρίτη οδηγία αναφέρει σχετικά με τα αυθαίρετα που έχουν υπαχθεί στο νόμο 4014/2011 ο οποίος κρίθηκε από το Συμβούλιο της Επικρατείας αντισυνταγματικός, ότι επιτρέπεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας έκδοσης οικοδομικών αδειών στα κτίρια αυτά.

Στη συνέχεια αναφέρονται πέντε διευκρινίσεις οι οποίες είναι οι παρακάτω:

1.Α. Οι αυθαίρετες κατασκευές και οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσεων εντοπίζονται από την αντιπαραβολή των εγκεκριμένων μελετών με τα σχέδια αποτύπωσης.

1.Β. Η κύρια χρήση χώρων είναι ανεξάρτητη από το ύψος του φόρου και πρωτεύοντα ρόλο έχει η εγκατεστημένη κύρια χρήση προ της 28/07/2011.

1.Γ. Τα μεγέθη αυθαιρεσιών συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη από τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής που τοποθετείται το αυθαίρετο κτίσμα.

2. Περιγράφεται η διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθήσει ο Μηχανικός προκειμένου να υλοποιήσει τον έλεγχο νομιμότητας του κτιρίου.

3. Εφ' όσον σε αυθαίρετο κτίσμα δεν υπάρχει εγκατεστημένη χρήση και δεν έχει στοιχεία πλήρωσης, για τον προσδιορισμό του προστίμου εφαρμόζεται ο μικρότερος συντελεστής χρήσης για "άλλη κατοικία". Στην περίπτωση αυτή η χρήση που θα εγκατασταθεί πρέπει να

είναι η επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τους όρους δόμησης.

4. Επισημαίνεται ότι όσον αφορά αυτοτελείς ιδιοκτησίες, επιτρέπεται η μεταβίβασή τους εφ' όσον δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες χρήσεις.

5. Εφ' όσον σε κτίρια με αυθαιρεσίες υπάρχει νέος ιδιοκτήτης, τότε σε αυτόν δε μεταβιβάζεται το χρέος του προηγούμενου.

ΑΡΘΡΟ 1

Αυθαίρετα που έχουν δηλωθεί με τους νόμους 410/1968 ή 720/1977 ή 1337/1983 δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του νόμου 4178/2013.

ΑΡΘΡΟ 2

Διευκρινίζεται ότι οι αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεων σε κοινόχρηστους χώρους δε δύνανται να υπαχθούν στις διατάξεις του νόμου 4178/2013.

ΑΡΘΡΑ 3 – 4

Δίνονται διευκρινίσεις σχετικά με τη σύνταξη τοπογραφικών διαγραμμάτων. Η μεθοδολογία εξάρτησης θα συμπληρώνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα σύμφωνα με το υπόδειγμα τοπογραφικού διαγράμματος για τη χορήγηση έγκρισης δόμησης, το οποίο έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΚΑ.

ΑΡΘΡΟ 5

Το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο όπου προβλέπεται σύμφωνα με το νόμο 4178/2013 μπορεί να συνταχθεί είτε προ, είτε μετά την ισχύ του νόμου 4178/2013. Το προσύμφωνο αυτό θα πρέπει να κατατεθεί στο αρμόδιο μονομελές πρωτοδικείο.

ΑΡΘΡΟ 7

Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης εφ' όσον δεν υπάρχει ως αποδεικτικό παλαιότητας κάποιο δημόσιο έγγραφο, για τον υπολογισμό του προστίμου θεωρείται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 01/01/2004. Ως απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτου παταριού, αυθαιρέτου υπογείου και αυθαίρετης μετατροπής ημιυπαιθρίου χώρου σε χώρο κύριας χρήσης, εφ' όσον δεν υπάρχει αποδεικτικό παλαιότητας μπορεί για τον υπολογισμό του προστίμου να χρησιμοποιηθεί ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 01/01/2004.

ΑΡΘΡΟ 9

Δίνονται διευκρινίσεις σχετικά με τις κατηγορίες των αυθαίρετων κτισμάτων. Ως αυθαίρετη κατασκευή νοείται και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης. Στην κατηγορία αυτή υπάγονται κτίρια που έχουν αποκλειστικά χρήση κατοικίας και στα οποία διαπιστώνονται αυθαίρετες κατασκευές με χρήση κατοικίας, καθώς και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης βοηθητικών χώρων σε κύριους χώρους με χρήση κατοικίας. Εξαιρούνται κατοικίες που έχουν προκύψει από αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ειδικών κτιρίων. Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια χρήση κατοικία υποβάλλονται δημόσια έγγραφα αποδεικτικά του χρόνου της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης. Στις περιπτώσεις όπου έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου γίνεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία, ανεξαρτήτως αν ο ίδιος ιδιοκτήτης έχει περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες.

ΑΡΘΡΟ 11

Αναφέρεται ο ορισμός της φράσης «επικρατούσα χρήση». Ως επικρατούσα χρήση νοείται η χρήση που καλύπτει ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της επιφάνειας των υφισταμένων χρήσεων (νομίμων και αυθαίρετων), μη συμπεριλαμβανομένης της επιφάνειας των κοινοχρήστων χώρων του κλιμακοστασίου.

ΑΡΘΡΟ 12

Αναφέρεται η περίπτωση της πρόχειρης αυθαίρετης κατασκευής. Το σύστημα ενημερώνεται μόνο με τις θετικές κρίσεις της επιτροπής.

ΑΡΘΡΟ 13

Αναφέρονται διευκρινίσεις για την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό. Υφιστάμενα κτίσματα για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου είναι τα κτίρια τα οποία έχουν ανεγερθεί με ή χωρίς οικοδομική άδεια έως την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού, καθώς και όσα έχουν ανεγερθεί με οικοδομική άδεια μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού και έχει αποπερατωθεί ο φέρων οργανισμός ως 28-7-2011.

ΑΡΘΡΟ 17

Παρέχονται διευκρινίσεις για την ερμηνεία της φράσης «κύρια κατοικία» και της φράσης «οικογενειακό ή ατομικό εισόδημα». Κύρια κατοικία είναι αυτή που αναγράφεται

στη φορολογική δήλωση ως κύρια κατοικία. Ειδικά για τις μονογονεϊκές οικογένειες, κατά το σκοπό της διάταξης, εφ' όσον η αίτηση υπαγωγής υποβάλλεται από τον επικαρπωτή, η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας θα πρέπει να αποδεικνύεται από την φορολογική δήλωση είτε του επικαρπωτή, είτε του ψιλού κυρίου-τέκνου του επικαρπωτή της μονογονεϊκής οικογένειας.

ΑΡΘΡΟ 18

Αναφέρεται ότι οι αυθαίρετες κατασκευές που υπάγονται στην κατηγορία 3 και για τις οποίες το συνολικό πρόστιμο είναι 500 ευρώ δε συμψηφίζονται με το παράβολο των λοιπών κατηγοριών.

ΑΡΘΡΟ 19

Αναφέρεται ότι η κύρια και μοναδική κατοικία δεν έχει τη λογιστική έννοια. Το κατά πόσον η κατοικία είναι κύρια και μοναδική προκύπτει από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα. Για την κύρια και μοναδική κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης των 70 τ.μ. η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των 70 τ.μ. σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον επιφάνεια σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση.

ΑΡΘΡΟ 21

Αναφέρεται ότι οι προθεσμίες πληρωμών, εκπτώσεων και προσαυξήσεων περιγράφονται στην υπ' αριθμόν 2254/30-08-2013 απόφασης του ΥΠ.Ε.Κ.Α.

ΑΡΘΡΟ 22

Αναφέρει στοιχεία σχετικά με τις τιμές ζώνης που ισχύουν στις περιοχές των αυθαιρέτων και καταγράφει ξανά αυτά που αναφέρονται στο νόμο 4178/2013.

ΑΡΘΡΟ 23

Σε ένα κτίριο όπου σε όλους τους ορόφους υπάρχουν αυθαιρεσίες σε ιδιοκτησίες με διαφορετικούς ιδιοκτήτες, τότε ο καθένας ξεχωριστά θα πρέπει να υποβάλλει αίτηση για την υποβολή στο νόμο.

ΑΡΘΡΟ 24

Αναφέρει ότι αναστέλλεται η είσπραξη προστίμων που έχουν υποβληθεί από τη Δ.Ο.Υ. και το Ι.Κ.Α. μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων που προβλέπονται από το νόμο.

ΑΡΘΡΟ 25

Η πολεοδομία δεν έχει πλέον την υποχρέωση χορήγησης βεβαίωσης χώρου κυρίας χρήσης, η οποία εφ' εξής θα χορηγείται από τους ιδιώτες Μηχανικούς.

ΑΡΘΡΟ 26

Εφ' όσον ένα αυθαίρετο κτίσμα δεν έχει υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου 4178/2013, τότε υποχρεωτικά θα υποστεί την εφαρμογή όλων των διατάξεων του νόμου 4178/2013 περί αυθαιρέτων.

ΑΡΘΡΟ 28

Αναφέρει ότι για τις μικροαυθαιρεσίες που εντάσσονται στην κατηγορία 3 δεν προβλέπεται προθεσμία για την υποβολή των δηλώσεών τους.

ΑΡΘΡΟ 30

Η αναστολή είσπραξης προστίμων εφαρμόζεται και για τα αυθαίρετα που έχουν υπαχθεί στο νόμο 4014/2011.

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 4

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Αρχικά αναφέρει τις παρακάτω διευκρινήσεις:

- 1) Η οικοδομική άδεια δεν αποτελεί τίτλο ιδιοκτησίας. Η κυριότητα ενός κτίσματος προκύπτει από το συμβόλαιο.
- 2) Αναφέρεται ότι η προθεσμία μεταφοράς στις διατάξεις του νόμου 4178/2013 των δηλώσεων του νόμου 4014/2011 οι οποίες δε βρίσκονται σε ολοκληρωμένη υπαγωγή, λήγει στις 06/02/2014.
- 3) Εφ' όσον το ανείσπρακτο πρόστιμο που προβλέπεται από τις διατάξεις του νόμου

3843/2010 υπολείπεται των 50 ευρώ, τότε είναι δυνατή η περαίωση της διαδικασίας απ' την οικία Υ.ΔΟΜ.

ΑΡΘΡΟ 1

Διευκρινίζεται ότι κτίρια που υφίστανται προ της 30/11/1955 είναι νομίμως υφιστάμενα και ο χρόνος ανέγερσής τους αποδεικνύεται από τον τρόπο κατασκευής τους.

ΑΡΘΡΟ 2

Αναφέρεται ότι προστατευόμενες περιοχές είναι μεταξύ άλλων η όχθη και η παράχθια ζώνη. Επίσης αναφέρεται η ύπαρξη απαγόρευσης υπαγωγής στο νόμο, όπου αφορά αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται μέσα σε ρέμα ή αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ευρίσκονται μέσα σε περιοχές κηρυγμένες ως αρχαία ή νεότερα μνημεία από το Υπουργείο Πολιτισμού. Η ίδια απαγόρευση ισχύει για αυθαίρετες κατασκευές που ευρίσκονται σε διατηρητέα κτίρια.

ΑΡΘΡΟ 3

Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα, που καταρτίζονται μετά την έναρξη ισχύος του νόμου και έχουν σαν αντικείμενο τη σύσταση ή την τροποποίηση αυτοτελών ιδιοκτησιών, προσαρτώνται αντίγραφα εκ των συνολικών σχεδίων της άδειας δόμησης τα οποία απαιτούνται και υποβάλλονται για την έγκριση δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4030/2011, δηλ. τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα δόμησης θεωρημένα από την οικεία Υ.Δ.Ο.Μ..

ΑΡΘΡΟ 5

Σχετικά με τη σύνταξη προσυμφώνου επισημαίνεται ότι δεν απαιτείται η προσκόμιση της βεβαίωσης μηχανικού του άρθρου 3 του νόμου 4178/2013. Επί γηπέδων κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών επί των οποίων έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα μέχρι την 28.7.2011 είναι δυνατή η σύνταξη του προσυμφώνου από όλους τους συνιδιοκτήτες ανεξάρτητα από τον αριθμό των οικοδομημάτων.

ΑΡΘΡΟ 7

Εφ' όσον υπάρχει κτίριο με αυθαίρετο υπόγειο, ο χρόνος κατασκευής της αυθαιρεσίας τεκμαίρεται από τον χρόνο ανέγερσης του νόμιμου κτιρίου. Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα απαιτείται σχετική αιτιολόγηση. Τα παραπάνω

έχουν ανάλογη εφαρμογή σε οποιαδήποτε περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το φέροντα οργανισμό του κτιρίου (π.χ. πατάρι, υπόσκαφη στάθμη, εξώστες κ.λ.π.), υπό την προϋπόθεση επαρκούς αιτιολόγησης στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.

ΑΡΘΡΟ 9

Αναφέρονται οι πέντε (5) κατηγορίες υπαγωγής αυθαιρέτων κτισμάτων στις διατάξεις του νόμου 4178/2013. οι συνδυασμοί των Κατηγοριών του άρθρου 9 που μπορούν να συνυπάρχουν για το σύνολο του ακινήτου είτε ανά αυτοτελή ιδιοκτησία συνοπτικά είναι :

- Κατηγορία 1 μπορεί να συνδυαστεί με Κατηγορίες 2, 3, 4 ή 5.
- Κατηγορία 2 μπορεί να συνδυαστεί με Κατηγορίες 1 και 3.
- Κατηγορία 3 μπορεί να συνδυαστεί με Κατηγορίες 1, 2, 4 ή 5.
- Κατηγορία 4 μπορεί να συνδυαστεί με Κατηγορίες 1, 3.
- Κατηγορία 5 μπορεί να συνδυαστεί με Κατηγορίες 1, 3.

ΑΡΘΡΟ 11

Φερόμενος ιδιοκτήτης είναι το πρόσωπο επί του οποίου έχουν υποβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων μετά από αυτοψία. Στην περίπτωση αυτή για την υπαγωγή στο νόμο δε χρειάζεται η συναίνεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών.

ΑΡΘΡΟ 13

Αναφέρεται στις αποφάσεις των επιτροπών της παραγράφου 9 του άρθρου 24 του νόμου 4014/2011, οι οποίες εξακολουθούν να ισχύουν και μπορούν να υποβληθούν στο πληροφοριακό σύστημα.

ΑΡΘΡΟ 14

Αναφέρεται στη διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθηθεί για την υπαγωγή στο νόμο των αυθαιρέτων κατασκευών σε διατηρητέα κτίρια. Η υποχρέωση υπογραφής των αρχιτεκτονικών μελετών σε κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια, όπως ορίζεται στην παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 4030/11, αφορά αποκλειστικά στην έκδοση αδειών δόμησης ή έκδοσης εργασιών μικρής κλίμακας.

ΑΡΘΡΟ 17

Σε περίπτωση που η κύρια ή η δευτερεύουσα κατοικία έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη

από τους περιορισμούς που τίθενται στο άρθρο 17, τότε σε ένα φύλλο καταγραφής υπολογίζεται το πρόστιμο με τους μειωτικούς συντελεστές και η επιπλέον επιφάνεια σε άλλο φύλλο καταγραφής, χωρίς την ανωτέρω μείωση.

ΑΡΘΡΟ 18

Επισημαίνεται ότι τα απαιτούμενα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών πρέπει να συγκρίνονται με τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στη θέση του ακινήτου.

ΑΡΘΡΟ 19

Αναφέρεται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες για ένα ζευγάρι εφόσον η κατοικία δεν υπερβαίνει τα 70 m². Προσαυξανόμενο κατά 30 m² για μέχρι δύο τέκνα και κατά 20 m² επιπλέον για πάνω από δύο τέκνα, δηλαδή ανώτατη επιφάνεια 120 m².

ΑΡΘΡΟ 23

Για τις διαπιστωθείσες αυθαιρεσίες για τις οποίες έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης και οι οποίες έχουν κατεδαφιστεί, είναι δυνατή η υπαγωγή τους στο νόμο προκειμένου να διαγραφούν τα βεβαιωθέντα πρόστιμα.

ΑΡΘΡΟ 24

Εφ' όσον έχει εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης με βάση το νόμο 4178/2013, τότε αναστέλλεται η διαδικασία υποβολής κυρώσεων από το Ι.Κ.Α. Όλες οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στο νόμο, δεν οφείλουν αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές, οποιοδήποτε φόρο και οποιαδήποτε πρόστιμα και τέλη.

ΑΡΘΡΟ 25

Όλα τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης διαγράφονται μετά από την έκδοση άδειας νομιμοποίησης ή άδειας κατεδάφισης.

2.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Σε μόλις 30% εκτιμάται το ποσοστό των δηλώσεων ρύθμισης αυθαιρέτων για τις οποίες έχει προχωρήσει η διαδικασία και έχει γίνει εισαγωγή των στοιχείων στο σύστημα. Αυτό οφείλεται, πέρα από την οικονομική κρίση, στα νομικά κενά και τις ασάφειες του νόμου τα οποία φαίνεται να αποθαρρύνουν τους ιδιοκτήτες αυθαιρέτων αλλά και τους Μηχανικούς που καλούνται να ολοκληρώσουν τις διαδικασίες. Χαρακτηριστικό των παραπάνω είναι η έκδοση δύο ερμηνευτικών εγκυκλίων του νόμου 4178/2013, οι οποίες όμως μάλλον δημιούργησαν περισσότερη σύγχυση, παρά έλυσαν προβλήματα.

Οι υπάρχουσες ασάφειες καταδεικνύουν ότι ο νόμος αποτελεί ένα καθαρά εισπρακτικό μέτρο που είχε μοναδικό κριτήριο την άμεση είσπραξη χρημάτων και όχι την οριστική επίλυση των προβλημάτων της αυθαίρετης δόμησης. Το αρμόδιο υπουργείο βλέποντας ορισμένα άρθρα να είναι αλληλοσυγκρουόμενα προχώρησε στην έκδοση εγκυκλίων, χωρίς όμως αυτές να επιλύουν το πρόβλημα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΗΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

4178/2013

3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4178/2013 υπάρχει διαφοροποίηση στη διαδικασία ένταξης των αυθαιρέτων τμημάτων ή χρήσεων εφόσον αυτά είναι κατασκευασμένα με προορισμό δημόσια ή ιδιωτική χρήση. Η διαδικασία υπαγωγής της κάθε περίπτωσης περιγράφεται στα άρθρα 10, 11, 13, 14, 15 και 16. Οι βασικές διαφορές εντοπίζονται στον αριθμό των δικαιολογητικών και των σχεδίων που είναι απαραίτητο να κατατεθούν για την υπαγωγή της εκάστοτε αυθαίρετης κατασκευής στο νόμο.

3.2 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΑ ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ

Αυτοψία από πλευράς αρμοδίου Μηχανικού μετά από εντολή του ιδιοκτήτη του κτιρίου. Ο αρμόδιος Μηχανικός αποτυπώνει την ιδιοκτησία και τα σχέδια αποτύπωσης που προκύπτουν τα αντιπαραβάλλει με τα εγκεκριμένα σχέδια της πολεοδομικής οικοδομικής άδειας του κτιρίου. Καταγράφει όλες τις αυθαιρεσίες και ενημερώνει τον ιδιοκτήτη. Ταυτόχρονα, ο αρμόδιος Μηχανικός εισάγει όλα τα απαραίτητα στοιχεία στο σύστημα του Τ.Ε.Ε. απ' το οποίο προκύπτει το ύψος του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου. Εφόσον ο ιδιοκτήτης θελήσει να προχωρήσει η διαδικασία τακτοποίησης, δίνει εντολή στον αρμόδιο Μηχανικό να προχωρήσει τη διαδικασία. Ο Μηχανικός είναι υποχρεωμένος πριν καταθέσει ηλεκτρονικά την αίτηση στο σύστημα του Τ.Ε.Ε. να έχει στη διάθεσή του συγκεκριμένα στοιχεία και έγγραφα τα οποία είναι:

1) Εξουσιοδότηση από τον ιδιοκτήτη προς το Μηχανικό, θεωρημένη από το Κ.Ε.Π. ή αστυνομικό τμήμα

2) Υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη, όπου μεταξύ άλλων αναφέρει:

- Τα τετραγωνικά μέτρα του αυθαιρέτου τμήματος της ιδιοκτησίας του
- Αν η κατοικία στην οποία έχει εντοπιστεί το αυθαίρετο τμήμα είναι πρώτη κατοικία ή όχι
- Το έτος κατασκευής της ιδιοκτησίας
- Το ποσοστό της ιδιοκτησίας
- Την περιοχή του ακινήτου

- Το τελευταίο Ε9 του ιδιοκτήτη
- Το συμβόλαιο ιδιοκτησίας του ακινήτου
- Την τιμή ζώνης της περιοχής του ακινήτου
- Αν συντρέχουν κοινωνικοί λόγοι ώστε να ενταχθούν μειωτικοί συντελεστές στο πρόστιμο
- Τα εγκεκριμένα σχέδια της πολεοδομικής οικοδομικής άδειας του ακινήτου

Έχοντας λοιπόν στη διάθεσή του τα ανωτέρω στοιχεία, προχωράει στην υποβολή ηλεκτρονικής δήλωσης του αυθαίρετου, δίνει στον ιδιοκτήτη το έντυπο για την πληρωμή του παραβόλου και αφού αυτό εξοφληθεί, από την επομένη εργάσιμη μέρα δύναται να εκδοθεί το έντυπο του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Στη συνέχεια, ο Μηχανικός είναι υποχρεωμένος να σχεδιάσει όλες τις απαιτούμενες κατόψεις, τομές, διάγραμμα κάλυψης και να συγκεντρώσει όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά που περιγράφονται στις διατάξεις του νόμου 4178/2013. Όλα τα παραπάνω έγγραφα θα αποσταλούν ηλεκτρονικά στο Υπουργείο μέχρι τις 06/02/2015.

3.3 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΤΙΡΙΑ

Σύμφωνα με το άρθρο 16 του νόμου 4178/2013 για αυθαίρετες κατασκευές που είναι εγκατεστημένες σε κτίρια ιδιοκτησίας του Δημοσίου, σε κτίρια που στεγάζονται υποδομές της Δικαιοσύνης, σε υπηρεσίες των νομικών προσώπων Δημοσίου Δικαίου ή Ιδιωτικού Δικαίου που ανήκουν στο κράτος, κτίρια που χρησιμοποιούνται ως λατρευτικοί χώροι, κτίρια δημοσίων επιχειρήσεων, κτίρια των Ο.Τ.Α. και κτίρια που χρησιμοποιούνται ως αθλητικές εγκαταστάσεις, προβλέπεται συγκεκριμένη διαδικασία για την υποβολή στις διατάξεις του νόμου:

A. Υποβάλλεται μόνο αίτηση, τοπογραφικό διάγραμμα και τεχνική έκθεση Μηχανικού.

B. Δεν καταβάλλεται παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο εκτός της περίπτωσης των Ο.Τ.Α. που καταβάλλεται μόνο το παράβολο.

3.4 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΓΙΑ ΚΤΙΡΙΑ ΠΟΥ ΑΝΗΚΟΥΝ ΣΤΟ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.

Ο ιδιοκτήτης υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα του Τ.Ε.Ε. τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στο άρθρο 11, εντός προθεσμίας 5 μηνών. Ειδικά για ακίνητα κυριότητας της Α.Ε. του άνω ταμείου η προθεσμία υποβολής των δικαιολογητικών είναι 9 μήνες.

3.5 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΓΙΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΕ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ

Εκτός απ' τα δικαιολογητικά που προβλέπεται στο άρθρο 11 του παρόντος νόμου, απαιτείται και υποβολή αίτησης στο αρμόδιο κεντρικό συμβούλιο αρχιτεκτονικής με συνημμένα τα παρακάτω δικαιολογητικά:

- Φωτογραφίες του κτιρίου
- Τοπογραφικό διάγραμμα
- Σχέδια αποτύπωσης του κτιρίου
- Τεχνική έκθεση του Μηχανικού
- Υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη
- Αποδεικτικό παλαιότητας
- Δελτίο δομικής τρωτότητας ή μελέτη στατικής επάρκειας
- Τεχνική έκθεση αρμοδίου Μηχανικού για τις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις

Το συμβούλιο αρχιτεκτονικής μπορεί να δεχτεί ή να απορρίψει την αίτηση, αλλά η διαδικασία τακτοποίησης μπορεί να προχωρήσει μόνο με τη σύμφωνη γνώμη της επιτροπής.

3.6 ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΕ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ ΟΙΚΙΣΜΟ

Στο άρθρο 13 γίνεται αναφορά σε παραδοσιακούς οικισμούς άνω των 5000 κατοίκων. Απαιτείται υποβολή αίτησης στην επιτροπή αυθαιρέτων κατασκευών, όπως περιγράφεται στο άρθρο 12 του νόμου. Με τη σύμφωνη γνώμη της επιτροπής επιτρέπεται η συνέχιση της διαδικασίας τακτοποίησης του αυθαιρέτου.

Δεν τακτοποιείται ό,τι αναφέρεται στο άρθρο 2 του νόμου.

3.7 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Ο αρμόδιος Μηχανικός μετά την περισυλλογή όλων των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποχρεούται να τα εισάγει στο ηλεκτρονικό σύστημα της ιστοσελίδας του Τ.Ε.Ε. μέχρι την καταληκτική ημερομηνία ισχύος του νόμου, αποφεύγοντας την ταλαιπωρία της κατάθεσης του φακέλου στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης.

Αν λάβουμε υπ' όψη μας τα προβλήματα που δημιουργήθηκαν την περίοδο της εφαρμογής του 3843/2010, τότε μπορούμε να καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι η διαδικασία που προβλέπεται στον παρόντα νόμο μειώνει κατά πολύ το χρόνο που απαιτείται για τη διαδικασία ένταξης του αυθαιρέτου στις διατάξεις του νόμου. Πιο συγκεκριμένα, τα

προβλήματα που παρουσιάστηκαν κατά την εφαρμογή του νόμου για τους ημιυπαίθριους χώρους και τα οποία αποφεύχθηκαν στον παρόντα νόμο, είναι: ο συνωστισμός και η ταλαιπωρία στις υπηρεσίες δόμησης, η χαμηλού επιπέδου ανταπόκριση των υπαλλήλων της υπηρεσίας δόμησης στον έλεγχο των φακέλων εξαιτίας της μη επάρκειας του προσωπικού και η αποφυγή διενέξεων μεταξύ των ιδιωτών Μηχανικών και των υπαλλήλων των υπηρεσιών δόμησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΕ ΑΝΑΛΟΓΟΥΣ ΠΡΟΓΕΝΕΣΤΕΡΟΥΣ

4.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι νόμοι, εγκύκλιοι και υπουργικές αποφάσεις σχετικά με την αυθαίρετη δόμηση είναι πολλές φορές ασαφείς και έρχονται σε αντίθεση μεταξύ τους. Οι νόμοι οι οποίοι μπορούν να χαρακτηριστούν σαν μια προσπάθεια περιορισμού των αυθαιρέτων είναι ο νόμος 410/1968, 720/1977, 1337/1983, 4014/2011 και ο νόμος 4178/2013.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός και η δημιουργία οικισμών μέχρι τις αρχές του 1980 γινόταν με το νομοθετικό διάταγμα 17/07/1923 περί «σχεδίων πόλεων». Ο σχεδιασμός αυτός θεωρήθηκε αρκετά προοδευτικός διότι ευνοούσε τη δημιουργία της γειτονιάς.

Δυστυχώς όμως οι άστοχες παρεμβάσεις της Πολιτείας δημιούργησαν οικισμούς οι οποίοι δε βρίσκονταν σε ισορροπία (ή αρμονία) με το περιβάλλον.

Κρίθηκε λοιπόν αναγκαία η ψήφιση νομοθετημάτων που θα περιόριζαν το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης.

4.2 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013 ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ 410/1968

Η ισχύς του νόμου 410/1968 ήταν για δέκα και πλέον χρόνια. Συγκρίνοντάς τον με το νόμο 4178/2013, αξίζει να σημειωθούν οι εξής διαφορές:

- A) Ήταν απαραίτητη μόνο μία υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η πληρωμή του προστίμου προκειμένου να υπάρξει εξαίρεση από την κατεδάφιση του αυθαιρέτου.
- B) Δεν προβλεπόταν νομιμοποίηση καμίας αυθαιρεσίας.
- Γ) Δε χρειαζόταν συμμετοχή του Μηχανικού στη διαδικασία νομιμοποίησης του αυθαιρέτου.
- Δ) Ο νόμος 410/1968 προέβλεπε συλλήβδην την εξαίρεση από την κατεδάφιση μόνο των εντός σχεδίου πόλεως αυθαιρέτων με μοναδικό όρο να μην «αποβαίνει υπερμέτρως εις βάρος της πόλεως».

4.3 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013 ΜΕ ΤΟΥΣ ΝΟΜΟΥΣ 720/1977 ΚΑΙ 1337/1983

A) Προβλέπονταν χαμηλότερα πρόστιμα σε σχέση με το νόμο 4178/2013.

B) Προβλεπόταν μηχανισμός ελέγχου της δόμησης σε επίπεδο κατασκευής, ο οποίος

ουδέποτε συνετέθη μέχρι την έκδοση του Ν.Ο.Κ. προσφάτως.

Γ) Προβλέπονταν μαζικές πολεοδομικές μελέτες ένταξης των περιοχών αυθαιρέτων, ώστε να πάψει να υφίσταται το κοινωνικό αίτιο της κατασκευής τους. Είναι χαρακτηριστικό ότι εκκρεμούν ακόμη πολεοδομικές μελέτες από τη δεκαετία του 1980.

Δ) Αντί να σταματήσει η αυθαίρετη δόμηση δημιουργήθηκε μία ακόμα γενιά αυθαιρέτων και επήλθε μεγάλη αύξηση κυρίως των παραθεριστικών αυθαιρέτων κατοικιών.

Ε) Ο νόμος 720/1977 εξαιρούσε από την κατεδάφιση όλα τα αυθαίρετα εντός και εκτός σχεδίου, εκτός από αυτά που βρίσκονταν σε παραλίες, δάση και αρχαιολογικούς χώρους.

4.4 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013 ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ 3212/2003

Α) Με το νόμο 3212/2003 μειώθηκαν τα πρόστιμα που επέβαλε ο 1337/1983 για τα προγενέστερα του 1983 αυθαίρετα.

Β) Για τα αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν μετά τις 31/12/2003 επιτρέπει τη σύνδεσή τους με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, αλλά δεν τα εξαιρεί από την κατεδάφιση.

Γ) Υπέρμετρα μεγάλο το πρόστιμο για τα αυθαίρετα που θα κατασκευάζονταν μετά το 2003.

Δ) Λόγω του ότι έγιναν κατεδαφίσεις αυθαιρέτων σε ελάχιστες περιπτώσεις, δεν περιορίστηκε η αυθαίρετη δόμηση, υπήρχε ηλεκτροδότηση των αυθαιρέτων και οι μεταβιβάσεις τους πραγματοποιούνταν εφόσον υπήρχε μία οποιαδήποτε οικοδομική άδεια.

Ε) Το ύψος των προστίμων που εισπράχθηκαν ήταν χαμηλό εξαιτίας της μη συνεργασίας μεταξύ πολεοδομικών γραφείων και εφοριών.

ΣΤ) Αύξησε τις ποινές των μηχανικών στις περιπτώσεις που τα δηλωθέντα στοιχεία δεν ανταποκρίνονταν στην πραγματικότητα.

4.5 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013 ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ 4014/2011

Α) Στις διατάξεις του νόμου 4014/2011 αναφέρεται ότι είναι δυνατή η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο για το οποίο έχει περατωθεί διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου σε αντίθεση με τις διατάξεις του νόμου 4178/2013 όπου προβλέπεται η δυνατότητα μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος εφόσον έχει καταβληθεί ποσοστό 30% του συνολικού προστίμου.

Β) Τα ακίνητα τα οποία δεν υπάγονται στο νόμο 4014/2011 είναι αυτά τα οποία ευρίσκονται σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης, στη ζώνη ασφαλείας οδών, στον αιγιαλό και στη ζώνη της παραλίας, σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους, ιστορικούς διατηρητέους οικισμούς και περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Αντίθετα στις διατάξεις του νόμου 4178/2013 εξαιρούνται οι περιπτώσεις κτιρίων τα οποία ευρίσκονται σε

εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης αλλά δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση, οι περιπτώσεις εντός του παλαιού αιγιαλού εφόσον προϋφίσταται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού και τα κτίρια τα οποία είναι κατασκευασμένα σε ζώνη παραλίας αλλά δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋπήρχαν της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης παραλίας.

Γ) Στις διατάξεις του νόμου 4178/2013 περιγράφεται ότι απαγορεύεται η υπαγωγή στο νόμο των ετοιμόρροπων και επικίνδυνων κτιρίων, ενώ αντίθετα στις διατάξεις του νόμου 4014/2011 δεν προβλεπόταν αυτή η απαγόρευση.

Δ) Αυθαίρετα τα οποία υπερβαίνουν το ύψος της κορυφογραμμής απαγορεύεται να υπαχθούν στο νόμο 4178/2013, ενώ στις διατάξεις του νόμου 4014/2011 προβλεπόταν ότι αυθαίρετα τα οποία ευρίσκονταν λιγότερο από 20 μέτρα πάνω από το ύψος της κορυφογραμμής εξετάζονταν από επιτροπή η οποία έκρινε αν θα υπαχθούν ή όχι στις διατάξεις του νόμου.

Ε) Στις διατάξεις του νόμου 4178/2013 απαγορεύεται η υπαγωγή στο νόμο για κτίρια εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, αλλά εντός απόστασης 20 μέτρων από τον άξονα διέλευσης αγωγών μεταφοράς υψηλής τάσης ρεύματος άνω των 150 kW, στοιχείο το οποίο στις διατάξεις του νόμου 4014/2011 δεν προβλεπόταν.

ΣΤ) Στις διατάξεις του νόμου 4014/2011 επιτρέπεται η υπαγωγή στο νόμο κτιρίων τα οποία έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα. Αντίθετα, στις διατάξεις του νόμου 4178/2013, επιτρέπεται η υπαγωγή των διατηρητέων κτιρίων, εφ' όσον όμως ισχύουν οι εξής προϋποθέσεις: 1) Οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις βρίσκονται μέσα στο νόμιμο όγκο του κτιρίου ή αν πρόκειται για προσθήκες καθ' ύψος σε ποσοστό το οποίο δεν υπερβαίνει το 10% της συνολικής δόμησης 2) Οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με νόμιμη οικοδομική άδεια στον περιβάλλοντα χώρο αυτού, τακτοποιούνται εφόσον δε βρίσκονται σε επαφή με το διατηρητέο κτίριο.

Ζ) Η απόδειξη του χρόνου κατασκευής σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4014/2011 δύναται να τεκμηριωθεί από δημόσια έγγραφα, αεροφωτογραφίες ή ιδιωτικά έγγραφα βεβαίας χρονολογίας και με υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη. Αντίθετα, στο νόμο 4178/2013 αναφέρεται ότι απαραίτητο έγγραφο απόδειξης της παλαιότητας μιας αυθαιρεσίας είναι μόνο το έγγραφο φορολογικής ή άλλης αρχής.

Η) Στις διατάξεις του νόμου 4178/2013 περιγράφονται πέντε κατηγορίες αυθαιρέτων, εκ των οποίων οι τρεις πρώτες αναφέρουν εξαίρεση οριστικά της κατεδάφισης και οι υπόλοιπες δύο αναστολή της κατεδάφισης για 30 χρόνια. Αντιθέτως, στις διατάξεις του νόμου 4014/2011 προβλεπόταν μόνο αναστολή της κατεδάφισης για 30 χρόνια και κατηγοριοποίηση υπήρχε μόνο ως προς τον τρόπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Θ) Στις διατάξεις του νόμου 4178/2013 προβλέπεται ότι σε περιπτώσεις διαφορετικής διαμερισμάτωσης ορόφων ο ιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει πρόστιμο 500 ευρώ, ενώ στις διατάξεις του νόμου 4014/2011 προβλεπόταν ο υπολογισμός του προστίμου με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Ι) Στις διατάξεις του νόμου 4178/2013 προβλέπεται ότι σε περίπτωση διαφορετικής χωροθέτησης των υποχρεωτικά προβλεπομένων θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων, ο ιδιοκτήτης καταβάλλει πρόστιμο 500 ευρώ, ενώ αντιθέτως στο νόμο 4014/2011 δε γινόταν καθόλου αναφορά σ' αυτήν την περίπτωση αυθαιρεσίας.

ΙΑ) Στις διατάξεις του νόμου 4178/2013 προβλέπεται ότι για αυθαιρεσίες που έχουν πραγματοποιηθεί σε κτίριο προ του 1975 καταβάλλεται πρόστιμο 500 ευρώ, ενώ στις διατάξεις του νόμου 4014/2011 αναφέρεται ότι πρέπει να καταβληθεί το 15% του προστίμου.

ΙΒ) Στις διατάξεις του νόμου 4178/2013 αναφέρεται ότι για παραβάσεις που δεν αντιστοιχούν σε επιφάνεια χώρου, καταβάλλεται πρόστιμο 500 ευρώ εφ' όσον ο προϋπολογισμός της αυθαιρεσίας δεν ξεπερνά τις 15.000 ευρώ. Αντιθέτως, στο νόμο 4014/2011 θεωρούνται παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο 500 ευρώ οι περιπτώσεις εκείνες στις οποίες ο συνολικός προϋπολογισμός δεν ξεπερνά τα 5.000 ευρώ.

ΙΓ) Στις διατάξεις του νόμου 4178/2013 προβλέπεται ότι ο αριθμός των δόσεων αποπληρωμής του προστίμου είναι 102 μήνες εφ' όσον η υπαγωγή στο νόμο πραγματοποιηθεί το πρώτο εξάμηνο ισχύος του νόμου, 84 δόσεις εφόσον η υπαγωγή πραγματοποιηθεί το δεύτερο εξάμηνο ισχύος του νόμου και 60 μήνες εφόσον η υπαγωγή πραγματοποιηθεί το 3^ο εξάμηνο ισχύος του νόμου. Αναφέρεται επίσης ότι το ελάχιστο ποσό δόσης είναι 50 ευρώ. Αντιθέτως, ο αριθμός των δόσεων που προβλεπόταν στο νόμο 4014/2011 ήταν 48 δόσεις για τις κατοικίες και 36 δόσεις για τις αυθαιρεσίες σε επαγγελματικούς χώρους.

4.6 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Κοινό χαρακτηριστικό όλων των νόμων που έχουν θεσπιστεί για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων είναι η απουσία διατάξεων που θα προέβλεπαν τον έλεγχο των νέων κατασκευών πριν από την ολοκλήρωσή τους.

Η πρώτη προσπάθεια τακτοποίησης των αυθαιρέτων κτισμάτων έναντι οικονομικού ανταλλάγματος εφαρμόστηκε πρώτη φορά το 1968. Στόχος του νομοθετήματος 410/1968 δεν ήταν να παύσει την αυθαίρετη δόμηση, αλλά αντίθετα να αυξήσει τα έσοδα του κράτους και να δημιουργήσει θετικό κλίμα για την τότε κυβέρνηση. Από τότε ψηφίστηκαν και εφαρμόστηκαν πέντε ακόμα παρεμφερή νομοθετήματα τα οποία όμως δυστυχώς είχαν τον ίδιο σκοπό: Την είσπραξη χρημάτων και την αύξηση των εσόδων του κράτους. Συνεπώς,

μπορούμε να αναφέρουμε ότι αποτελεί παράδοση για τα ελληνικά δεδομένα η ανά δεκαετία, κατά μέσο όρο, ενασχόληση των νομοθετών με την τακτοποίηση της αυθαίρετης δόμησης, παράδοση που αποτελεί μια πρακτική λύση κερδοφόρα για το δημόσιο ταμείο με άμεσα πολιτικά οφέλη.

Αυτό όμως που πρέπει να προβληματίσει είναι ότι η ίδια η Πολιτεία αντί να προβάλλει τη νομιμότητα έναντι της αυθαιρεσίας, προτείνει στους παρανομούντες μια οικονομική συναλλαγή, η οποία οδηγεί στην ανάδειξη πελατειακών σχέσεων μεταξύ κράτους και πολιτών. Με αυτόν τον τρόπο νομιμοποιείται η αυθαιρεσία, χωρίς να λαμβάνεται υπ' όψη η ομαλή επέκταση των αστικών κέντρων και η περιβαλλοντική τους επιβάρυνση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013

5.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η αυθαίρετη δόμηση είναι ένα φαινόμενο αρνητικό για την κοινωνία, την οικονομία και το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον.

Τα αίτια της δημιουργίας του φαινομένου είναι η απόκτηση εξοχικής κατοικίας ως ένδειξη κοινωνικής ανέλιξης, το μέγιστο οικονομικό κέρδος από την εκμετάλλευση δόμησης, η κατάτμηση γης και η οικονομική αξιοποίηση κάθε μικροϊδιοκτησίας.

Η νέα γενιά αυθαιρέτων εξαπλώνεται προς τις παραθαλάσσιες περιοχές που βρίσκονται κοντά στα αστικά κέντρα. Προκειμένου λοιπόν να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα, οι διατάξεις του νόμου 4178/2013 αντιμετωπίζουν την αυθαίρετη αυτή δόμηση.

Το σημαντικότερο μειονέκτημα του νόμου είναι ο εισπρακτικός του χαρακτήρας. Δεν έχει ως αποκλειστικό στόχο τον περιορισμό της αυθαίρετης δόμησης και την αποτροπή της δημιουργίας μελλοντικής γενιάς αυθαιρέτων, αλλά την είσπραξη χρημάτων τα οποία θα βελτιώσουν την οικονομική κατάσταση του ταμείου του κράτους. Συνέπεια όλων των παραπάνω είναι η προχειρότητα στη διατύπωση των άρθρων.

5.2 ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013

1) Τα πρόστιμα για τα αυθαίρετα που έχουν κατασκευαστεί μετά το 2003 είναι πολύ υψηλά, αν λάβουμε υπ' όψη τις οικονομικές δυνατότητες των Ελλήνων μετά την οικονομική κρίση που δημιουργήθηκε μετά το 2010. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα να τακτοποιηθούν μόνο το 30% των αυθαιρέτων μέχρι σήμερα. Πιο συγκεκριμένα έχουν υπαχθεί στο νόμο μόλις 400.000 αυθαίρετα από τα συνολικά 1.500.000 που υπολογίζεται ότι υπάρχουν.

2) Οι ασάφειες στη διατύπωση του νόμου έχουν σαν αποτέλεσμα την έκδοση διευκρινιστικών εγκυκλίων οι οποίες επεξηγούσαν το κάθε άρθρο ξεχωριστά. Η κατάσταση αυτή είχε σαν αποτέλεσμα πολλές τακτοποιήσεις να μην υπαχθούν αμέσως στο νόμο, διότι οι αρμόδιοι Μηχανικοί ήταν αδύνατο να κατανοήσουν και να ερμηνεύσουν όλες τις διατάξεις του νόμου.

3) Δεν εμπλέκεται στη διαδικασία τακτοποίησης η αρμόδια υπηρεσία δόμησης. Ο αρμόδιος Μηχανικός σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αποστέλλει ηλεκτρονικά όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά μέσω του πληροφοριακού συστήματος του Τ.Ε.Ε. Το γεγονός

αυτό έχει το πλεονέκτημα ότι δεν υπάρχει καθυστέρηση στην κατάθεση των στοιχείων και τάλαιπωρία των μηχανικών όταν προσέρχονται στην υπηρεσία, αλλά έχει το μειονέκτημα ότι κανένας αρμόδιος κρατικός φορέας δεν εξετάζει την πληρότητα του φακέλου.

4) Το πρόστιμο που πρέπει να εξοφληθεί από τους ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων κτισμάτων υπολογίζεται από τους ιδιώτες Μηχανικούς. Σύμφωνα με το νόμο το πρόστιμο αυτό χαρακτηρίζεται ως προσωρινό πρόστιμο. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα εφόσον ο φάκελος ελεγχθεί και διαπιστωθεί λάθος στο ύψος του προστίμου, να είναι αναγκαίο να μεταβληθεί το ύψος αυτού.

5) Ο αριθμός των δόσεων είναι αρκετά μεγάλος και δίνει τη δυνατότητα στους πολίτες να εξοφλήσουν με άνεση το επιβαλλόμενο πρόστιμο. Ο συνδυασμός μάλιστα του παραπάνω με το ελάχιστο μηνιαίο ποσό της κάθε δόσης (50 ευρώ), καθιστά την υπαγωγή στο νόμο ελκυστική.

6) Η περισυλλογή όλων των απαιτούμενων δικαιολογητικών και εγγράφων είναι μια διαδικασία περίπλοκη και χρονοβόρα.

7) Σε αντίθεση με όλους τους προηγούμενους νόμους υπάρχει κατηγορία 1 και 2 των αυθαιρέτων, για τις οποίες ισχύει νομιμοποίηση και όχι εξαίρεση από την κατεδάφιση.

8) Υπάρχει κατηγορία αυθαιρέτων (κατηγορία 3) για την οποία δεν υπάρχει χρονικός περιορισμός υπαγωγής στο νόμο.

9) Στο νόμο 4014/2011 ο οποίος κρίθηκε αντισυνταγματικός από το ΣτΕ, για όλες τις μικροαυθαιρέσιες επιβάλλεται πρόστιμο 500 ευρώ, εφόσον ο προϋπολογισμός ήταν μέχρι 5.000 ευρώ. Στο νόμο 4178/2013, το πρόστιμο των μικροαυθαιρειών (μικροπαραβάσεων) παραμένει 500 ευρώ, με προϋπολογισμό όμως ίσο με 15.000 ευρώ. Ουσιαστικά δηλαδή το συγκεκριμένο πρόστιμο είναι μειωμένο σε σχέση με αυτό του νόμου 4014/2011.

10) Οι ιδιοκτήτες κτισμάτων με αυθαιρέσιες που έχουν κατασκευαστεί πριν από το 1975 υποχρεούνται να πληρώσουν το πρόστιμο των 500 ευρώ και ιδιοκτήτες κτισμάτων με αυθαιρέσιες που έχουν κατασκευαστεί πριν από το 1983 το πρόστιμο των 500 ευρώ κι επιπλέον το 15% του υπολογισμένου προστίμου. Τα πρόστιμα αυτά είναι κατά πολύ μικρότερα από αυτά που επιβάλλονται την περίοδο της εφαρμογής των προηγούμενων νόμων.

11) Στις διατάξεις του νόμου 4178/2013 αναφέρεται ότι απαραίτητο στοιχείο υπαγωγής στο νόμο είναι και η απόδειξη παλαιότητας της αυθαιρεσίας. Για ένα αυθαίρετο κτίσμα το μοναδικό αποδεικτικό παλαιότητας σε πολλές περιπτώσεις μπορεί να είναι η αεροφωτογραφία, η οποία στο παρελθόν χορηγείτο από τον Ο.Κ.Χ.Ε. Για ένα διάστημα εφαρμογής του νόμου ο εν λόγω οργανισμός έπαυσε τη λειτουργία του, με αποτέλεσμα να είναι αδύνατη η χορήγησή τους. Η μοναδική πηγή εύρεσης αεροφωτογραφιών ήταν η Γ.Υ.Σ.,

η οποία όμως δε διαθέτει επαρκή αριθμό αεροφωτογραφιών. Προσφάτως, ξεκίνησε στην ιστοσελίδα του Τ.Ε.Ε. να υπάρχει η δυνατότητα της εύρεσης όχι της ίδιας της αεροφωτογραφίας, αλλά της ύπαρξής της ή μη. Αυτή η δυνατότητα είναι μια άχρηστη πληροφορία, δεδομένου ότι δε χορηγεί την ίδια την αεροφωτογραφία. Ευτυχώς, πριν λίγους μήνες ο Ο.Κ.Χ.Ε. επαναλειτούργησε.

12) Η προχειρότητα με την οποία σχεδιάστηκε το ηλεκτρονικό σύστημα υπαγωγής των αυθαιρέτων οδήγησε στη δημιουργία πολλαπλών προβλημάτων όσον αφορά την εργασία των αρμοδίων Μηχανικών. Χαρακτηριστικά τονίζουμε ότι ενώ η προθεσμία υποβολής των δικαιολογητικών έληγε στις 08/02/2014, το ηλεκτρονικό σύστημα δεν ήταν έτοιμο να δεχτεί τα αρχεία.

13) Στις διατάξεις του νόμου δεν προβλέπεται η σύσταση αρμόδιας επιτροπής Μηχανικών η οποία με υπευθυνότητα θα παρείχε διευκρινίσεις σχετικά με τις διατάξεις του νόμου. Υπήρχαν βέβαια μηχανικοί οι οποίοι ήταν υπάλληλοι του Τ.Ε.Ε., οι οποίοι τις περισσότερες φορές εξέφραζαν προσωπικές απόψεις σχετικά με την ερμηνεία του νόμου.

5.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Με το σχέδιο νόμου, επιχειρείται να θεραπευθεί η χρόνια παθογένεια σε σχέση με την προστασία του περιβάλλοντος και την έγγεια ιδιοκτησία. Η υπάρχουσα παθογένεια έχει δημιουργήσει τεράστια περιβαλλοντική επιβάρυνση αλλά και άλυτα προβλήματα στις συναλλαγές που αφορούν σε ακίνητα. Ταυτόχρονα αποτελεί τροχοπέδη για την όποια ορθολογική χωροταξική και πολεοδομική ανάπτυξη της χώρας. Πορίσματα της κεντρικής διοίκησης και των ανεξάρτητων αρχών προτάσσουν ότι πρέπει να ληφθούν άμεσα μέτρα για να αντιμετωπισθούν τα προβλήματα της αυθαιρέτης δόμησης και να αποτραπεί η με οποιονδήποτε τρόπο συνέχισή της. Είναι ανάγκη να ενεργήσει η πολιτεία κυρίως προληπτικά και η όποια νομοθετική προσπάθεια οφείλει να μην έχει αποσπασματικό χαρακτήρα.

Κύριος σκοπός του νόμου είναι τόσο η προστασία του περιβάλλοντος όσο και η ανάπτυξη και βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών. Μέσω της προβλεπομένης ηλεκτρονικής καταγραφής και της κατηγοριοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών, που αποτελούν απαραίτητα στοιχεία τεχνικής και επιστημονικής ανάλυσης για την ορθή χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση της χώρας, θα υλοποιηθεί με ορθότητα και πληρότητα, μετά την καταγραφή, ο καθορισμός τόσο των όρων πολεοδομικού σχεδιασμού όσο και των απαιτούμενων περιβαλλοντικών δράσεων. Για το λόγο αυτόν προβλέπονται ρητά οι περιβαλλοντικές δράσεις που απαιτούνται ως αντιστάθμισμα των υπαρχουσών και καταγεγραμμένων αυθαιρεσιών. Ταυτόχρονα ορίζονται οι δικλίδες ασφαλείας προκειμένου

να αποφευχθεί η συνέχιση της αυθαίρετης δόμησης και δη μέσω και της χρήσης αδιάβλητων μέσων όπως η χρήση αποσπασμάτων αεροφωτογραφιών όλης της χώρας σε δηλωμένη ημερομηνία, δηλαδή την 28/7/2011.

Είναι γεγονός ότι ο ισχύων νόμος προσπαθεί για μία ακόμα φορά να επιλύσει το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης, χωρίς όμως ιδιαίτερη επιτυχία. Όπως αναφέρθηκε λεπτομερώς στο παρόν κεφάλαιο, τα θετικά αλλά και τα αρνητικά χαρακτηριστικά του είναι αρκετά με αποτέλεσμα περισσότερο να δημιουργεί, παρά να λύνει προβλήματα.

Το παραπάνω στοιχείο οδήγησε στον περιορισμένο αριθμό φακέλων που υποβλήθηκαν στο ηλεκτρονικό σύστημα του Τ.Ε.Ε., με αποτέλεσμα να μην έρθουν τα προσδοκώμενα έσοδα για το δημόσιο ταμείο. Χαρακτηριστικό είναι ότι εξαιτίας της κακής διατύπωσης του νόμου και παράλληλα εξαιτίας της οικονομικής κρίσης που έπληξε τη χώρα μας τα τελευταία 5 χρόνια, το ποσοστό των αυθαίρετων κτισμάτων που υπήχθησαν στο νόμο αγγίζει περίπου το 30% του συνόλου των αυθαίρετων κτισμάτων. Επιπλέον ο νόμος των αυθαίρετων χρησιμοποιείται και ως εργαλείο νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών, οι οποίες κατασκευάστηκαν μετά τον Ιούλιο του 2011. Τέτοια παραδείγματα είναι αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες δεν μπορούν να εντοπισθούν από τον δορυφόρο και βρίσκονται εσωτερικά των κτηρίων. Οι ιδιοκτήτες των αυθαίρετων αυτών κτισμάτων ψευδώς αναφέρουν ως αποδεικτικό παλαιότητας των αυθαιρεσιών τη δήλωση Ε9.

Το πρόβλημα λοιπόν της αυθαίρετης δόμησης για μία ακόμα φορά δεν επιλύθηκε, διότι στις διατάξεις του νόμου ουσιαστικά δεν υπάρχουν άρθρα τέτοια τα οποία να αποτρέπουν τη συνέχιση της κατασκευής νέων αυθαίρετων κτισμάτων, αλλά αντίθετα το μόνο το οποίο επιτυγχάνεται είναι να «νομιμοποιούνται» τα ήδη υπάρχοντα αυθαίρετα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

Ο Νόμος 4178/2013 επιχειρεί αφ' ενός να επαναρρυθμίσει τον τρόπο περιβαλλοντικής αδειοδότησης έργων και παραγωγικών δραστηριοτήτων και το σύστημα περιβαλλοντικών ελέγχων και αφ' ετέρου να αντιμετωπίσει το υφιστάμενο πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης και να αποτρέψει οριστικά το ενδεχόμενο νέας γενιάς αυθαιρέτων. Στο σημείο αυτό, αναφέρουμε ότι η βασική αιτία γένεσης και αύξησης αυθαίρετης δόμησης είναι, δυστυχώς, η μέχρι σήμερα έλλειψη ξεκάθαρων χρήσεων γης σε όλη τη χώρα. Βασικό άξονα της σύγχρονης περιβαλλοντικής προστασίας αποτελεί ο τρόπος περιβαλλοντικής αδειοδότησης έργων και δραστηριοτήτων καθώς και το σύστημα περιβαλλοντικών ελέγχων, δεδομένου ότι κατά γενική παραδοχή η αναπτυξιακή δραστηριότητα οφείλει να συμβαδίζει πλέον με την αειφορία και την προστασία του περιβάλλοντος. Δυστυχώς, μέχρι σήμερα στη χώρα μας η περιβαλλοντική αδειοδότηση αποτελεί μια χρονοβόρα διαδικασία, ενώ οι περιβαλλοντικοί έλεγχοι δεν φαίνεται να έχουν στην πράξη την αναμενόμενη αποτελεσματικότητα.

Όσον αφορά το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης, αυτό είναι υπαρκτό και καθολικό, και ως τέτοιο θα πρέπει να αντιμετωπισθεί. Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί σοβαρότατο παράγοντα περιβαλλοντικής υποβάθμισης, και κύριο μέλημα της Πολιτείας θα πρέπει να είναι η οριστική παύση της και παράλληλα η λήψη μέτρων για την αποκατάσταση του περιβαλλοντικού ισοζυγίου. Οι βασικότερες επισημάνσεις που αφορούν τον παρόντα νόμο είναι οι ακόλουθες:

α) Όλες οι ανθρώπινες δραστηριότητες προκαλούν μεταβολές στο περιβάλλον, οι οποίες στη συνέχεια μπορούν να δημιουργήσουν περιβαλλοντικές «διαταραχές». Ως «διαταραχή», ορίζεται κάθε γεγονός ή σειρά από γεγονότα που επηρεάζουν τη δομή και τις λειτουργίες του περιβάλλοντος. Η μετατροπή των «διαταραχών» σε δυσμενείς επιπτώσεις εξαρτάται από την ικανότητα του περιβάλλοντος να τις ανατάξει ή όχι. Η προηγούμενη θεώρηση δεν φαίνεται να διέπει τις διατάξεις του νόμου. Τα έργα και οι παραγωγικές δραστηριότητες (όπως και στο παρελθόν), συνεχίζουν να αντιμετωπίζονται ως ανεξάρτητοι παράγοντες πρόκλησης δυσμενών επιπτώσεων, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη παράγοντες όπως η τεχνολογία κατασκευής, η τεχνολογία αντιρρύπανσης και τα ειδικά περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά του τόπου υλοποίησης. Το αποτέλεσμα είναι τα έργα να ταξινομούνται σε κατηγορίες επιπτώσεων με μοναδικά κριτήρια, το είδος και το μέγεθός τους. Η ταξινόμηση έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες περιβαλλοντικής επικινδυνότητας δεν είναι

αποτελεσματική όταν βασίζεται μόνο στο είδος ή το μέγεθός τους. Για κάθε έργο και δραστηριότητα απαιτείται να προσδιοριστούν οι μεταβλητές εκείνες που προκαλούν διαταραχές στο συγκεκριμένο φυσικό χώρο που υλοποιούνται. Επίσης, απαιτείται ο προσδιορισμός των περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών του τόπου υλοποίησης του υπό μελέτη έργου και των συνεπειών, που μπορούν να προκύψουν από την υλοποίησή του. Αυτό συνεπάγεται τον αναλυτικό προσδιορισμό της κατάστασης του περιβάλλοντος, στην περιοχή όπου πρόκειται να υλοποιηθεί το έργο ή η δραστηριότητα, και τον έλεγχο εάν απαιτούνται ειδικές αντιμετώπισεις προκειμένου να αποφευχθούν αρνητικές επιπτώσεις.

β) Θετική κρίνεται η κατηγοριοποίηση των έργων και δραστηριοτήτων σε πέντε κατηγορίες, με κριτήριο το μέγεθος των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που ενδέχεται να έχουν. Στόχος θα πρέπει να είναι η «Πράσινη Ανάπτυξη», έτσι ώστε να αποκομίζουμε το μεγαλύτερο όφελος από πλευράς οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης, χωρίς περαιτέρω περιβαλλοντική επιβάρυνση.

γ) Ορθά διαχωρίζονται τα έργα και δραστηριότητες, του δημοσίου και ιδιωτικού τομέα. Όσον αφορά την κατάταξη των έργων και δραστηριοτήτων αυτή γίνεται βάσει ορισμένων κριτηρίων. Τα κριτήρια αυτά πρέπει να είναι σαφή και αυστηρά, ώστε να διασφαλισθεί τόσο ο στόχος της περιβαλλοντικής προστασίας, όσο και ο στόχος της σύγκλισης του μέσου χρόνου, που απαιτείται σήμερα στην Ελλάδα για την ολοκλήρωση της διαδικασίας περιβαλλοντικής αδειοδότησης, με τον αντίστοιχο ευρωπαϊκό μέσο όρο.

δ) Κρίνεται απαραίτητη η ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας των περιβαλλοντικών μελετών με το σαφή καθορισμό τόσο του περιεχομένου τους, όσο και του περιεχομένου των αποφάσεων έγκρισης περιβαλλοντικών όρων με ξεκάθαρους κανόνες και διαφάνεια. Επιπρόσθετα, κρίνεται αναγκαία η εντατικοποίηση και περιοδικότητα των ελέγχων των έργων και δραστηριοτήτων που υπόκεινται σε μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Στο πλαίσιο της διαφάνειας, ορθά προτείνεται οι τακτικοί περιοδικοί έλεγχοι να ανατίθενται σε πιστοποιημένους ιδιώτες, οι οποίοι θα επιλέγονται με ηλεκτρονική κλήρωση.

ε) Θετική κρίνεται και η ειδική διαδικασία αδειοδότησης έργων και δραστηριοτήτων σε περιοχές του δικτύου Natura για τις οποίες προβλέπεται η διενέργεια ειδικής οικολογικής μελέτης.

στ) Αναγκαίος κρίνεται ο εκσυγχρονισμός των διαδικασιών και της διαχείρισης των περιβαλλοντικών αδειοδοτήσεων μέσω της ηλεκτρονικής καταγραφής και παρακολούθησης. Για το λόγο αυτό, αξιολογείται θετικά η πρόβλεψη για ηλεκτρονική υποβολή της μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων και η καθιέρωση «Περιβαλλοντικής Ταυτότητας» του έργου ή δραστηριότητας, η οποία συμπεριλαμβάνει ηλεκτρονικά όλες τις πληροφορίες που αφορούν

τις περιβαλλοντικές «επιδόσεις» του έργου ή δραστηριότητας κατά τη διάρκεια του συνολικού κύκλου ζωής του. Το ηλεκτρονικό αυτό σύστημα θα είναι ελεύθερα προσβάσιμο στο κοινό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7^ο

ΤΕΛΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Τα αυθαίρετα κτίσματα που παραβιάζουν βασικές πολεοδομικές παραμέτρους όπως η δόμηση και η κάλυψη, επιβαρύνουν το ανθρωπογενές και φυσικό περιβάλλον, καθώς και τις συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων. Επίσης αφαιρούν ελεύθερους χώρους, αυξάνουν τη μέση πυκνότητα, αυξάνουν τις ανάγκες σε ελεύθερους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και αυξάνουν τις ανάγκες σε υποδομές χωρίς να διατίθενται οι απαραίτητοι χώροι και πόροι. Ιδιαίτερα στις εκτός σχεδίου περιοχές, η μαζική κατασκευή αυθαιρέτων οδηγεί σε ρυθμιστική και χωροταξική παρέμβαση ώστε να δημιουργείται ένα μη αναστρέψιμο πολεοδομικό τετελεσμένο.

Τα αυθαίρετα θέτουν σε κίνδυνο τη ζωή των κατοίκων τους διότι η στατική τους επάρκεια είναι απροσδιόριστη, δεδομένου μάλιστα της σεισμικής επικινδυνότητας του ελλαδικού χώρου. Επιπλέον κίνδυνο συνιστά η χωροθέτηση των αυθαιρέτων κτισμάτων σε σχέση με ρέματα, χείμαρρους, όχθες ποταμών, καθώς και σε εδάφη επικίνδυνα για δόμηση από γεωλογική άποψη.

Από οικονομική άποψη, συνιστούν μία απολύτως άτυπη παραγωγική δραστηριότητα και υπό αυτήν την έννοια οι εμπλεκόμενοι στην κατασκευή τους φοροδιαφεύγουν και εισφοροδιαφεύγουν σε ευρεία κλίμακα. Η απώλεια εσόδων και εισφορών δεν αντισταθμίζεται με τα εισπραττόμενα πρόστιμα. Οι κατά καιρούς «εξαιρέσεις από τις κατεδαφίσεις» και «νομιμοποιήσεις» γίνονται συνήθως εν όψει επικείμενων εκλογικών αναμετρήσεων και ακολουθούν τη λογική της επιβράβευσης των οφειλετών μέσω δόσεων, διευκολύνσεων και διαγραφής χρεών.

Οι πραγματικές κοινωνικές ανάγκες στέγασης δεν υφίστανται ως κύρια αιτία ανάπτυξης της αυθαίρετης δόμησης. Ωστόσο, υπάρχει ως παγιωμένη αντίληψη της κοινωνίας ότι κάθε κατασκευή μπορεί να συνοδεύεται και από κάποιο αυθαίρετο τμήμα είτε πρόκειται για ιδιωτική αυτοστέγαση, είτε πρόκειται για κατασκευαστική επιχείρηση με σκοπό την πώληση του παραγόμενου χώρου. Επομένως, καθίσταται ουσιώδης και κοινωνικά επίκαιρη η ανάγκη πραγματικών ελέγχων των στοιχείων δόμησης όχι μόνο κατά τη διαδικασία έκδοσης πολεοδομικών οικοδομικών αδειών, αλλά κυρίως κατά την περίοδο κατασκευής του κτιρίου. Η αναποτελεσματικότητα όμως της διοίκησης έχει δημιουργήσει ένα δαιδαλώδες και δρακόντειο νομοθετικό πλέγμα ποινών και προστίμων που δεν εστιάζει στην πραγματική επιβάρυνση του περιβάλλοντος και κυρίως δεν αποσκοπεί στην αποκατάστασή του. Η

αποκατάσταση του περιβάλλοντος πραγματοποιείται μόνο με θετικές παρεμβάσεις πολεοδομικής οπτικής με δαπάνη των αυθαιρετούντων και εις όφελος του περιβάλλοντος. Πρόκειται για το περιγραφόμενο ως «περιβαλλοντικό αντιστάθμισμα», το οποίο περιγράφεται και στον ισχύοντα νόμο 4178/2013.

Το φαινόμενο λοιπόν των αυθαιρέτων μπορεί να αντιμετωπιστεί μόνο με δραστικά μέτρα που δύναται να ληφθούν από την Πολιτεία, χωρίς να λαμβάνεται υπ' όψη το πολιτικό κόστος. Κάποιες από τις προτάσεις που εκτιμάται ότι θα λειτουργήσουν θετικά στην αντιμετώπιση του φαινομένου των αυθαιρέτων είναι ο πλήρης έλεγχος των κατασκευών, τόσο κατά τη φάση της κατασκευής τους, όσο και στη φάση της λειτουργίας τους, η οριοθέτηση των ρόλων και ο επιμερισμός των ευθυνών όλων των εμπλεκομένων στα στάδια της κατασκευής και να σταματήσει η δυνατότητα που έχει η Πολιτεία να θεσπίζει νόμους «νομιμοποιήσεων» ή τακτοποιήσεων των ήδη υφισταμένων αυθαιρέτων.

Βιβλιογραφία:

Αδαμόπουλος, Γ. (2010). Υποθηκοφυλακεία – Ακίνητα (Νομολογιακές Συνθέσεις), Αθήνα: Ιδίου & συνεργάτες.

Αλογοσκούφης, Γ. (1995). The two faces of Janus: Institutions, policy regimes and macroeconomic performance in Greece. *Journal of Economic policy: a European forum*, 20, p. 147. Oxford: Blackwell.

A.N.2344/1940 (ΦΕΚ 154Α'/40). Περί αγιαλού και παραλίας

A.N.1925/1951 (ΦΕΚ 243Α). Περί ρυθμίσεως κτηματικών τινών ζητημάτων του Δημοσίου επειγούσης φύσεως.

A.N.410/1968 (ΦΕΚ 110Α'/68). Περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών Αραχωβίτης, Γ. (2005). Η νοσταλγία της ατελούς εμπορευματικής παραγωγής ή ας ξαναδούμε τα αυθαίρετα. *Αρχιτέκτονες*, τεύχος 53, σελίδα 58.

Βαΐου, Ντ., Μαντουβάλου, Μ. & Μαυρίδου Μ., (1995). Κοινωνική ενσωμάτωση και ανάπτυξη του αστικού χώρου στην Ελλάδα: Τα τοπικά δεδομένα στην Ενωμένη Ευρώπη. Το Βήμα των Κοινωνικών Επιστημών, τόμος Α', τ.16.

Βαΐου, Ν., Μαντουβάλου, Μ. & Μαυρίδου, Μ. Η πολεοδομία στην Ελλάδα από το 1949-1974: Η Μεταπολεμική Ελληνική πολεοδομία μεταξύ θεωρίας και συγκυρίας. 2ο Συνέδριο Εταιρείας Ιστορίας της Πόλης και της Πολεοδομίας, σελ. 25-37, Βόλος 2000.

Βαΐτσος, Κ. & Γιαννίτσης, Τ. (1987). Τεχνολογικός Μετασχηματισμός και Οικονομική Ανάπτυξη. Αθήνα: Gutenberg.

Βακαλόπουλος, Α. (1994). Νέα Ελληνική Ιστορία, 1204-1985. Θεσσαλονίκη: Βάνιας.

Βαρβαρέσος, Κ. (2002). Έκθεσις επί του οικονομικού προβλήματος της Ελλάδος, Αθήνα: Σαββάλας.

Βαρελίδης, Κ. (2007). Διαρκής έλεγχος και αστυνομία κατασκευών. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα της εφημερίδας "Καθημερινή":

Βαρελίδης, Γ. & Βαρελίδης, Κ. (2012). «Νέες Τάσεις και Κανονισμοί στην Επιστήμη και τις Εφαρμογές του Δομικού Μηχανικού: Το Πλαίσιο των Ρυθμίσεων για την Αυθαίρετη Δόμηση: Εξέλιξη – Βασικές Αρχές – Κριτική Θεώρηση.

Βογιατζόγλου, Ο. (1999). Ο ξεριζωμός και η άλλη πατρίδα: «Η βιομηχανική εγκατάσταση στη Νέα Ιωνία Παράμετρος εγκατάστασης», Αθήνα: Εταιρεία Σπουδών Νεοελληνικού

Πολιτισμού και Γενικής Παιδείας.

ΒΔ/9-8-55 (ΓΟΚ'55).

Β.Δ.758/1968 (ΦΕΚ 265Α/68). Περί καθορισμού του τρόπου βεβαιώσεως και εισπράξεως της κατά το άρθρο 2 του Α.Ν. 410/1968 "Περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών" εισφοράς ως και του χρόνου καταβολής ταύτης.

Γεωργόπουλος, Σ., Ιωάννου, Β. (2005). Η ενσωμάτωση των περιοχών "αυθαίρετης κατοικίας" στις πολεοδομικές εκτάσεις. Αρχιτέκτονες, τύχος 53, σελίδα 64.

Γ.Ο.Κ. 29 (γενικός οικοδομικός κανονισμός)

Εθνική στατιστική υπηρεσία της Ελλάδος. (1984). Στατιστική Επετηρίς της Ελλάδος 1983. Αθήνα: Ε.Σ.Υ.Ε.

Εξερτζόγλου, Χ., Σταματόπουλος, Δ., Ozil, Α., Κατσαπής, Κ. & Τσετλάκη, Α-Μ., (2011). Το 1922 και οι πρόσφυγες, μια νέα ματιά. Αθήνα: Νεφέλη.

Ι.Ν.Ε. (2012). Η ελληνική οικονομία και η απασχόληση (14η έκθεση). Αθήνα: Καμπύλη Advertising.

Καζάκος, Π. (2006). Ανάμεσα σε Κράτος και Αγορά. Οικονομία και οικονομική πολιτική στη μεταπολεμική Ελλάδα. Αθήνα: Πατάκης.

Κατσιλλής, Ι. (2006), Επαγωγική Στατιστική. Αθήνα: Gutenberg.

Κολιόπουλος, Ι., Νήμας, Θ., Σβολόπουλος, Κ. κ.α. (2007). Ιστορία του Νεότερου και σύγχρονου κόσμου (από το 1815 μέχρι σήμερα). Αθήνα: Οργανισμός διδακτικών βιβλίων.

Κυριαζή – Άλλισον, Ε. (2007). Εσωτερική μετανάστευση και μεταπολεμική Αθήνα: η διερεύνηση μιας σχέσης. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: http://arxeio.gsdb.gr/projects/aristeia2_IAAK/2177_allison.pdf.

Μαντουβάλου, Μ., Μαυρίδου, Μ. (2005). «Αυθαίρετη δόμηση: Μονόδρομος σε αδιέξοδο;», Αναλυτική προσέγγιση του αστικού χώρου, Σημειώσεις μαθήματος

Πολεοδομία Ι, Αθήνα 2005, σελ. 68-69.

Μηλιός, Γ. (2010). Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΚΑΤΑ ΤΟΝ 20ο ΑΙΩΝΑ. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://users.ntua.gr/jmilios/pc.html>.

Μποτόπουλος, Α. (2006). Ο Ανδρέας Παπανδρέου και η εποχή του: Το θεσμικό έργο των κυβερνήσεων του Ανδρέα Παπανδρέου. Ειδικός τόμος "Τα Νέα".

N.651/1977 (ΦΕΚ 207Α/77). Περί καταργήσεως του Ν. Δ/τος 349/1974. Τροποποιήσεως των «Περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών διατάξεων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων».

N.720/1977 (ΦΕΚ 297Α/77). Περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κτισμάτων επιβολής ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελουμένων κατά τας διατάξεις του άρθρου 102 του Ν.Δ.8/73 και του άρθρου 1 του Α.Ν.

395/1968 και ρυθμίσεως ετέρων πολεοδομικών θεμάτων.

N.947/79 (ΦΕΚ 169Α/26-7-1979). Περί Οικιστικών Περιοχών.

N.973/79 Περί συστάσεως Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου.

N.998/79 (ΦΕΚ 289Α/79). Περί προστασίας των δασών, δασικών και αναδασωτέων εν γένει εκτάσεων της χώρας.

N.1337/83 (ΦΕΚ 33Α'). Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις.

N.1577/85 (ΦΕΚ 210Α/85). Νέος Οικοδομικός Κανονισμός .

N.1512/85 (ΦΕΚ 141Α/86). Συμπλήρωση στο Ν. 1337/83 και λοιπές ρυθμίσεις.

N.1650/86 (ΦΕΚ 160Α/86). Για την προστασία του περιβάλλοντος .

N.1647/86 (ΦΕΚ 141Α/86). Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων (ΟΚΧΕ) και άλλες διατάξεις .

N.1772/88 (ΦΕΚ 91Α/88). Τροποποίηση των διατάξεων του Ν.1557/85 "Γενικός Οικοδομικός κανονισμός και άλλες διατάξεις".

N.1849/89 (ΦΕΚ 113Α/89). Επέκταση και συμπλήρωση των στεγαστικών προγραμμάτων του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας και άλλες διατάξεις.

N.1892/1990 (ΦΕΚ 101/Α/90). Περί ρυθμίσεων αρμοδιότητας Υπουργείου Γεωργίας για το συγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλων διατάξεων.

N.2052/92 (ΦΕΚ 94Α/92). Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις.

N.2242/94 (ΦΕΚ 162Α/94). Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, προστασία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις.

N. 2218/94 (ΦΕΚ 90 Α').

N.2300/95 (ΦΕΚ 69Α/95). Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και άλλες διατάξεις.

N.2503/95 (ΦΕΚ 107Α/95). Διοίκηση, οργάνωση, στελέχωση της Περιφέρειας, ρύθμιση θεμάτων για την τοπική αυτοδιοίκηση και άλλες διατάξεις.

N.2508/97 (ΦΕΚ 124). Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις.

N.2742/99 (ΦΕΚ 207/Α'). Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη & άλλες διατάξεις.

N.2831/00 (ΦΕΚ 140/Α). Τροποποίηση των διατάξεων του Ν. 1577/1985 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός" και άλλες Πολεοδομικές Διατάξεις.

N.2971/01 (ΦΕΚ 285). Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις.

N.3208/03 (ΦΕΚ 303). Προστασία των δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασολογίου, ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων και άλλες διατάξεις.

N.3212/03 (ΦΕΚ 308). Άδεια δόμησης πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ΠΕΧΩΔΕ.

N.3843/10 (ΦΕΚ 62). Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις.

N.4014/11 (ΦΕΚ 209Α). Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας υπουργείου περιβάλλοντος.

N.Δ.17-7-1923 (ΦΕΚ 228Α/1923). Περί Σχεδίων, Κωμών και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών.

N.Δ.439/1970 (ΦΕΚ 36Α'/70). Περί συμπληρώσεως των διατάξεων περί αιγιαλού.

N.Δ.444/70 (ΦΕΚ 39Α/70). Περί αρμοδιοτήτων Λιμενικού Σώματος και σχέσεων προς τας αρμοδιότητας των Σωμάτων Ασφαλείας.

N.Δ.8/73 (ΦΕΚ 124Α/73). Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού. Μέρος V.

N.Δ.349/74. Περί κατεδαφίσεως αυθαιρέτως ανεγειρομένων κτισμάτων και επιβολής κυρώσεων εις τους άνευ αδείας οικοδομούντος.

N.Δ.393/74 (ΦΕΚ 110Α'/74). Περί συμπληρώσεως των διατάξεων του

A.N.2344/40 "Περί αιγιαλού και παραλίας".

Π.Δ. 20/03/1926 (4). Περί αυθαιρέτων κατασκευών και διώξεως των παραβατών κατά την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών.

Πρακτικά της Βουλής των Ελλήνων (ολομέλεια). (1983). Ν. 1337/83.

Πρακτικά της Βουλής των Ελλήνων (Ολομέλεια). (2011). Ν. 4014/11. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://www.hellenicparliament.gr/Praktika/SynedriaseisOlomeleias>

Σιώμκος, Γ. και Βασιλικοπούλου, Αικ. (2005). Εφαρμογή μεθόδων ανάλυσης στη έρευνα αγοράς. Αθήνα: Σταμούλης.

Φραγκιάδης, Α. (2007). Ελληνική Οικονομία 19ος – 20ος αιώνας. Αθήνα: Νεφέλη.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	Σελ.
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1: ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013	79
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2: Ν. 4178/2013 & ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ 3 – 4	119

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4178/2013

Θα παρουσιαστεί ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα εφαρμογής των διατάξεων του νόμου 4178/2013.

Το αυθαίρετο κτίριο ευρίσκεται στον οικισμό Τσονίμα στην Κερατέα Αττικής, είναι εκτός σχεδίου, αποπερατωμένο και πρόκειται για προκατασκευασμένο κτίσμα

Παρακάτω παρουσιάζεται ολόκληρη η διαδρομή – διαδικασία που ακολουθήθηκε ώστε διά μέσου του ηλεκτρονικού συστήματος της ιστοσελίδας του Τ.Ε.Ε. να γίνει η υπαγωγή του αυθαιρέτου στις διατάξεις του νόμου.

The screenshot shows the 'Δηλώσεις/Βεβαιώσεις N.4178/2013' application page. It is divided into several sections:

- Βασικά στοιχεία:** Includes fields for AA Δήλωσης, Ημέρ/νία εισ., Περιγραφή, Διεύθυνση ακινήτου (Περιφέρεια, Περι. Ενότητα, Δήμος, Οδός-Αρ., Περιοχή, ΤΚ), and Γεωγραφικός εντοπισμός.
- Στοιχεία υπολογισμού:** Includes fields for Τιμή ζώνης (€), Οικοδομική άδεια, Αριθμός οικ. άδειας, Εντός σχεδίου-οικισμού, Επικρατούσα χρήση, Συν. κμ. καλυβ. δεξαμενής (μίσκος), Σύνολο λοιπών παραβάσεων, Τύπος κτιρίου, Παραδοσιακό-διατηρητέο, Σύνολο Υ.Δ. κόνων χώρων (τμ), and Σύνολο Υ.Δ. χώρων μειωτ. Συντελ. (τμ).
- Πρόστιμα:** Includes fields for Πρόστιμο ΙΚ, Πρόστιμο χώρων μειωτ. συντ., Πρόστιμο ποινής, Πρόστιμο λοιπών παραβάσεων, Πρόστιμο Α/Α ή καταστάσεως, and Υπόλοιπο προς πληρωμή.
- Δείκτες:** Includes fields for Κατάσταση, Αποδοχή Μηχανικού / Αποδοχή Ίδιοκτητη, Διάθεση σχεδίων / Γεωγραφικός εντοπισμός, Ημέρ/νία υπαγωγής, Τρόπος εφόρμησης, and #Υ πολυεπίπεδων αρχείων για πληρότητα.

At the bottom, there is a table with the following data:

ΑΑ	Δήλωσης	Περιγραφή	Ημ/νία εισ.	Οδός-Αρ.	Περιοχή	ΤΚ	Κατάσταση	Πρόστιμο	Τελευταία ενημέρωση	Α/Α Δήλωσης στο N.4014/2013
01		ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 4178/2013	21/11/2013			16346	Οριστική υπαγωγή	500	13/04/2014	588.454

Εικόνα 1

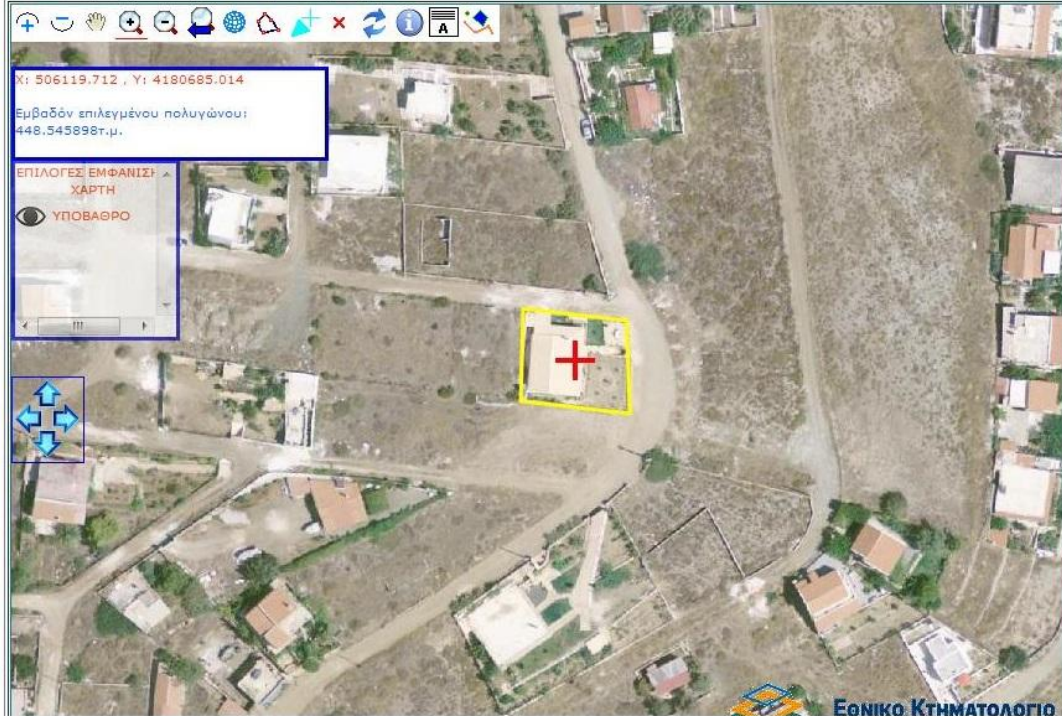
Στην εικόνα αυτή καταγράφουμε το ονοματεπώνυμο του ιδιοκτήτη, την τιμή ζώνης της περιοχής που ευρίσκεται το κτίριο, την ύπαρξη ή όχι οικοδομικής άδειας του κτιρίου, αν το κτίριο βρίσκεται εντός σχεδίου ή όχι, την επικρατούσα χρήση του κτιρίου, τον τύπο του κτιρίου και αν είναι παραδοσιακό ή διατηρητέο. Τέλος, γίνεται η περιγραφή του έργου και εντοπίζεται γεωγραφικά μέσω του χάρτη του Κτηματολογίου, όπως φαίνεται στο χάρτη της εικόνας 2.

Περιφέρεια-Περιφερειακή Ενότητα-Δήμος

Αττικής 6 Π.Ε. Ανατολικής Αττικής 237 Λαυρεωτικής Επιστροφή/Ακύρωση

506095.40364914073 4180675.1254127496,506117.4964016596 4180672.6118660555,506118.1578613158 4180652.768076368,506094.8744814157 4180655.4139149

Εντοπισμός πολυγώνου γεωτεμαχίου



Εικόνα 2

https://portal.tee.gr/ypeka/auth/pages/app/dilos2.jspx

meteo Αλλοι σελοδοκίτες

Βασικά στοιχεία
 ΑΑ Δήλωσης: []
 Ίδιοκτητής: []
 Ημ/νία συ.: 17/11/2013
 Περιγραφή: ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 4178/2013

Στοιχεία υπολογισμού
 Τιμή Σύντης (€): 600
 Οικοδομική όδση: []
 Αριθμός οικ. όδσης: []
 Εντός σχεδίου-οικισμού: []
 Επικρατούσα χρήση: Άλλη κατοικία
 Συν. κμ. καλυβ. δεξαμενής (πλάνα): 0
 Σύνολο λοιπών παραβάσεων: 1
 Τύπος κτηρίου: Ίδιωτικό
 Παραδοσιακό-διατηρητέο: []
 Σύνολο Υ.Δ. κύριων χώρων (τμ): 96,81
 Σύνολο Υ.Δ. Χώρων μειωτ. Συντελ.(τμ): 39,89

Πρόστιμα
 Πρόστιμο ΚΚ: 14.811,93 €
 Πρόστιμο χώρων μειωτ. συντ.: 3.051,59 €
 Πρόστιμο πλάνας: 0,00 €
 Πρόστιμο λοιπών παραβάσεων: 800,00 €
 Πρόστιμο: 18.363,52 €
 Υπόλοιπο προς πληρωμή: 0,00 €

Διεύθυνση ακινήτου
 Περιφέρεια: Αττικής
 Π.Ε. Ανατολικής Αττικής
 Δήμος: Λαυρεωτικής
 Γεωγραφικός εντοπισμός: []
 Οδός-Αρ.: []
 Πρωτόκολλο: ΤΣΟΝΔΜΑ ΚΕΡΑΤΕΑΣ ΑΤΤΙΔΩΝ
 ΤΚ: 19001

Δείκτες
 Κατάσταση: Ορατική υπογραφή
 Αποδοχή Μηχανικού / Αποδοχή Ίδιοκτητών: [] / []
 Διάθεση σχεδίων / Γεωγραφικός εντοπισμός: [] / []
 Ημ/νία υπογραφής: 17/11/2013
 Τρόπος εδράφισης: []
 #Υπολειπόμενων αρχών για πληρότητα Α/Α Δήλωσης στο Ν.4014/2011: 0
 130804

Λίστα Δηλώσεων Φύλλα καταγραφής Συμμετέχοντες Μηχανικοί Στοιχεία Ίδιοκτητών Οικονομικά στοιχεία Πρόσθετα Στοιχεία Αρχείο

1 / 4

Περιγραφή παράβασης: ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 96,81 τμ
 Ημ/νία συ.: 17/11/2013
 Κατηγορία αυθαιρέτου: Κατηγορία 5
 Είδος χρήσης: Άλλη κατοικία
 Πράξη κατασκευής: []
 Αλλαγή χρήσης: []
 Υπέρβαση δόμησης: <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
 Υ.Δ. κύριων χώρων (τμ): 96,81
 Υ.Δ. Χώρων μειωτ. Συντελ.(τμ): 3,03

Υπέρβαση καθ΄ ύψος: []
 Υπέρβαση καθ΄ ύψος (εκ.): 0
 Υπέρβαση κάλυψης: []
 Υπέρβαση κάλυψης (τμ): 0
 Παραβίαση πλάγων αποστάσεων: []
 Παραβίαση Ο.Γ. σε πρακτικό: []
 Ειδικές συνθήκες: []
 Πολυκαστήρα: από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011
 Τύπος αυθαιρέτου: Ρ/θ/μια

Καλυβ. δεξαμενής(πλάνα) (κμ): 0
 Δείκτης μείωσης προστ. πλάνας: []
 Ισοές πολ.κ. παραβάσεις: 0
 Διαφορ. διαμερισμάτων/κωροθέτηση θέσεων στάθμευσης: []
 Πρόστιμο ΚΚ: 14811,93
 Πρόστιμο χώρων μειωτ. συντ.: 314,3
 Πρόστιμο πλάνας: 0
 Πρόστ. λοιπών παραβ.: 0

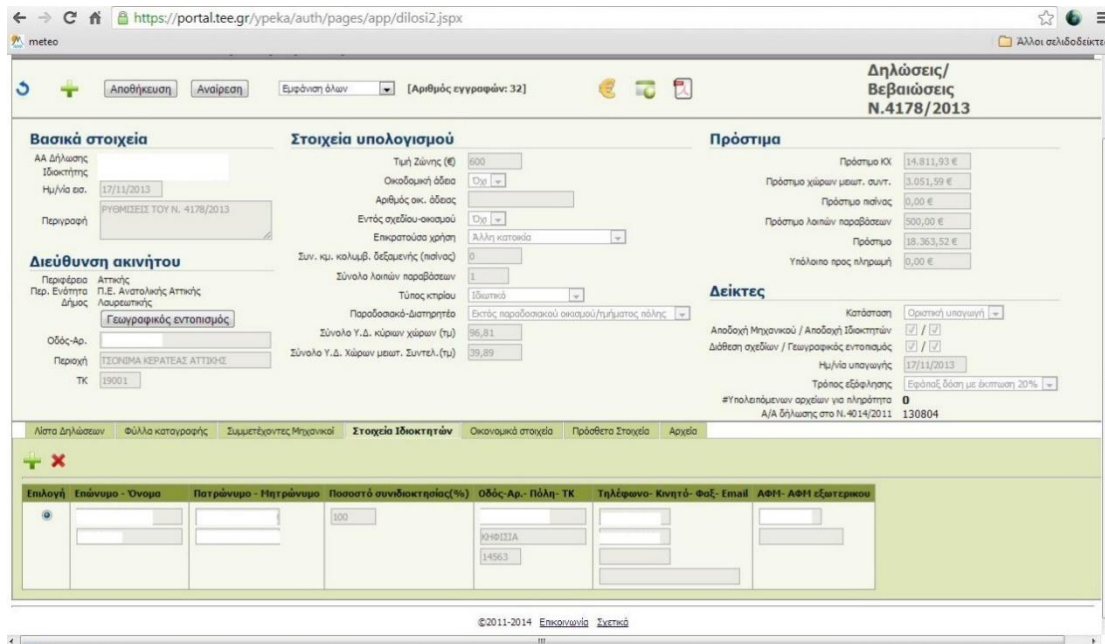
©2011-2014 Επικοινωνία Σχετικά

Εικόνα 3

Όπως φαίνεται στην κάτω αριστερά εικόνα γίνεται περιγραφή της παράβασης, δηλώνεται η κατηγορία της αυθαιρεσίας, το είδος της χρήσης του κτιρίου, αν πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή, αν έχει υπάρξει αλλαγή χρήσης του κτιρίου σε σχέση με την οικοδομική άδεια, το ποσοστό της υπέρβασης δόμησης, τα αυθαίρετα τετραγωνικά μέτρα των κυρίως χώρων, τα τετραγωνικά μέτρα των αυθαίρετων βοηθητικών χώρων, αν υπάρχει υπέρβαση καθ' ύψος και υπέρβαση κάλυψης, δηλώνεται η ενδεχόμενη παραβίαση πλαγίων αποστάσεων, η παραβίαση οικοδομικής γραμμής σε προκήπιο, αν υπάρχουν ειδικές συνθήκες μείωσης του προστίμου, η περίοδος παλαιότητας τα αυθαιρεσίας, ο τύπος τα αυθαιρεσίας και οι λοιπές οικοδομικές παραβιάσεις.

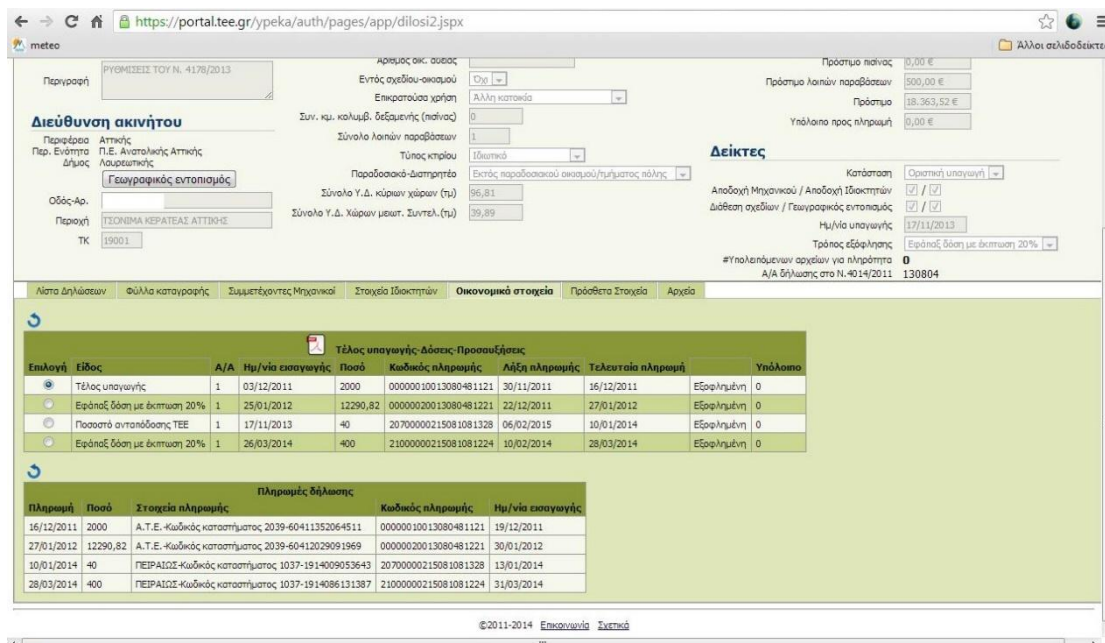
Εικόνα 4

Φαίνονται τα στοιχεία αρμοδίου μηχανικού για την υπαγωγή του αυθαίρετου τα διατάξεις του νόμου 4178/2013.



Εικόνα 5

Δηλώνονται τα στοιχεία του ιδιοκτήτη του κτιρίου.



Εικόνα 6

Φαίνονται όλα τα έντυπα που αφορούν τα οικονομικά στοιχεία για την υπαγωγή του αυθαίρετου τα διατάξεις του νόμου. Παρακάτω γίνεται παράθεση του εντύπου πληρωμής του ενιαίου προστίμου (πληρωμή προστίμου) και του εντύπου πληρωμής του ποσοστού ανταπόδοσης Τ.Ε.Ε. (πληρωμή Τ.Ε.Ε.).

The screenshot shows the 'στοιχεία υπολογισμού' (calculation details) page. It is divided into several sections:

- Βασικά στοιχεία** (Basic information): AA δήλωσης (147173), Ηλεκτρονικός κωδικός (D155D091FCDA1098), Α/Α έργου (2870045), Συμφωνηθείσα αμοιβή μηχανικών (1770), Ημέρα αυτοψίας (15/11/2011), Μέγιστος αριθμός (1).
- Στοιχεία υπολογισμού** (Calculation details): Τιμή Σύντης (€) (600), Οκοδομηθείσα (0), Αριθμός οικ. άδειας (0), Εντός σχεδίου-οικισμού (0), Επικρατούσα χρήση (Άλλη κατοικία), Συν. κμ. καλυβ. δεξαμενής (παινας) (0), Σύνολο λοιπών παραβάσεων (1), Τύπος κτιρίου (Ιδιωτικό), Παραδοσιακό-διατηρητέο (Εκτός παραδοσιακού οικισμού/τηλέματος πόλης), Σύνολο Υ.Δ. κύριων χώρων (τμ) (96,81), Σύνολο Υ.Δ. χώρων μειωτ. Συντελ. (τμ) (39,89).
- Πρόστιμα** (Penalties): Πρόστιμο ΚΚ (14.811,93 €), Πρόστιμο χώρων μειωτ. συντ. (3.051,59 €), Πρόστιμο παύσης (0,00 €), Πρόστιμο λοιπών παραβάσεων (500,00 €), Πρόστιμο (18.363,52 €), Υπόλοιπο προς πληρωμή (0,00 €).
- Διεύθυνση ακινήτου** (Property address): Περιφέρεια (Αττικής), Π.Ε. (Ανατολικής Αττικής), Δήμος (Λαυρεωτικής), Οδός-Αρ. (Γεωγραφικός εντοπισμός), Πρωτεύουσα (ΓΣΟΝΗΜΑ ΚΕΡΑΤΕΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ), ΤΚ (19001).
- Δείκτες** (Indicators): Κατάσταση (Ορατική υπαγωγή), Αποδοχή Μηχανικού / Αποδοχή Ιδιοκτητών (✓/✓), Διάθεση σχεδίων / Γεωγραφικός εντοπισμός (✓/✓), Ημέρα υπαγωγής (17/11/2013), Τρόπος εφόδησης (Εφάρμοξ όσον με έκπτωση 20%), #Υπολειπόμενων αρχείων για πληρότητα (0), Α/Α δήλωσης στο Ν.4014/2011 (130804).

Εικόνα 7

Φαίνεται ο αριθμός πρωτοκόλλου του αυθαιρέτου, ο ηλεκτρονικός κωδικός του, ο αύξων αριθμός έργου του συστήματος αμοιβών, η συμφωνηθείσα αμοιβή Μηχανικού, η ημερομηνία αυτοψίας του Μηχανικού στο κτίριο και ο μέγιστος αριθμός ορόφων του κτιρίου. Επίσης δηλώνεται, αν απαιτείται, δελτίο δομικής τρωτότητας ή στατική μελέτη και μπορεί να γίνει εισαγωγή παλαιότερων πληρωμών προστίμων.

The screenshot shows the 'Αρχείο' (Files) page, displaying a table of uploaded files:

Επιλογή	A/A	Τύπος αρχείου δήλωσης	Ημ/νία υποβολής	Όνομα αρχείου	Μέγεθος αρχείου	Μορφή αρχείου	Άκυρο
<input checked="" type="checkbox"/>	2000209	Ανάθεση του ιδιοκτήτη στο μηχανικό για την τακτοποίηση	13/04/2014	ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΗ.pdf	580969	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	2000211	Υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη	13/04/2014	20140408_095440.jpg	928652	image/jpeg	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	2000212	E9	13/04/2014	E9.pdf	756171	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	2000215	Τεχνική έκθεση μηχανικού	13/04/2014	Αναλυτικός_4178_NEO.pdf	118247	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	2000213	Τεχνική έκθεση μηχανικού	13/04/2014	T.E.pdf	190754	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	2000221	Φωτογραφίες	13/04/2014	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ5.pdf	530515	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	2000220	Φωτογραφίες	13/04/2014	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ4.pdf	485040	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	2000218	Φωτογραφίες	13/04/2014	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ3.pdf	251270	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	2000217	Φωτογραφίες	13/04/2014	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ2.pdf	231470	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	2000216	Φωτογραφίες	13/04/2014	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ1.pdf	277700	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	2000223	Φωτογραφίες	13/04/2014	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ6.pdf	395257	application/pdf	<input type="checkbox"/>

Εικόνα 8

Γίνεται εισαγωγή όλων των απαραίτητων δικαιολογητικών σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4178/2013.



**ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΓΙΑ ΡΥΘΜΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ
Ποσοστό Ανταπόδοσης ΤΕΕ**

Αρ. Δήλωσης:
Ιδιοκτήτες:

ΠΛΗΡΩΤΕΟ ΠΟΣΟ: 40,00 €

ΚΩΔΙΚΟΣ ΠΛΗΡΩΜΗΣ

20700000215081081328  20700000215081081328

Η πληρωμή είναι δυνατή στις ακόλουθες τράπεζες με τους αντίστοιχους τρόπους πληρωμής

Επωνυμία Τράπεζας	Κατάστημα	Internet Banking	Phone Banking	ATM	APS
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	✓	✓	✓		
ALPHA BANK (πρώην ΕΜΠΟΡΙΚΗ)	✓	✓	✓		
ALPHA BANK	✓	✓	✓		
ΓΕΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	✓				
ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	✓	✓			
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	✓				
EUROBANK ERGASIAS		✓	✓		
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (πρώην CPB Bank)	✓				
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	✓	✓			
NEW PROTON	✓	✓			
MILLENNIUM BANK	✓				
ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ	✓	✓			
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ (πρώην PROBANK)	✓				
RBS PLC	✓				
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΧΑΝΙΩΝ	✓	✓			
HSBC BANK	✓	✓			
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (πρώην ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ)	✓				
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΗΠΕΙΡΟΥ	✓	✓			
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	✓	✓			
CITIBANK	✓	✓	✓	✓	
ΠΑΓΚΡΗΤΙΑ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	✓	✓		✓	
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΒΡΟΥ	✓				
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	✓	✓			
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	✓				
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	✓	✓	✓		
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΥΒΟΙΑΣ	✓	✓			
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΙΕΡΙΑΣ	✓				
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΔΡΑΜΑΣ	✓				
ΝΕΟ ΤΑΧΥΔΡΟΜΙΚΟ ΤΑΜΕΙΥΤΗΡΙΟ	✓	✓	✓		
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΣΕΡΡΩΝ	✓	✓			
ΕΛΤΑ	✓				
NBG CYPRUS	✓	✓			



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ &
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ
ΑΛΛΑΓΗΣ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος
Πράσινο Ταμείο

ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΓΙΑ ΡΥΘΜΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ
Ενιαίο Ειδικό Πρόστιμο Ρύθμισης Αυθαιρέτων Ν.4178/2013

Αρ. Δήλωσης:
Ιδιοκτήτες:

ΠΛΗΡΩΤΕΟ ΠΟΣΟ: 400,00 €

ΚΩΔΙΚΟΣ ΠΛΗΡΩΜΗΣ

21000000215081081224



21000000215081081224

Η πληρωμή είναι δυνατή στις ακόλουθες τράπεζες με τους αντίστοιχους τρόπους πληρωμής

Επωνυμία Τράπεζας	Κατάστημα	Internet Banking	Phone Banking	ATM	APS
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	✓	✓	✓		
ALPHA BANK (πρώην ΕΜΠΟΡΙΚΗ)	✓	✓			
ALPHA BANK	✓	✓	✓		
ΓΕΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	✓				
ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	✓	✓			
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	✓				
EUROBANK ERGASIAS		✓	✓		
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (πρώην CPB Bank)	✓				
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	✓	✓			
NEW PROTON	✓	✓			
MILLENNIUM BANK	✓				
ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ	✓	✓			
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ (πρώην PROBANK)	✓				
RBS PLC	✓				
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΧΑΝΙΩΝ	✓	✓			
HSBC BANK		✓			
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (πρώην ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ)	✓				
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΗΠΕΙΡΟΥ	✓	✓			
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	✓	✓			
CITIBANK	✓	✓	✓	✓	
ΠΑΓΚΡΗΤΙΑ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	✓	✓		✓	
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΒΡΟΥ	✓				
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	✓	✓			
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	✓				
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	✓	✓	✓		
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΥΒΟΙΑΣ	✓	✓			
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΙΕΡΙΑΣ	✓				
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΔΡΑΜΑΣ	✓				
ΝΕΟ ΤΑΧΥΔΡΟΜΙΚΟ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟ	✓	✓	✓		
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΣΕΡΡΩΝ	✓	✓			
ΕΛΤΑ	✓				
NBG CYPRUS	✓	✓			

Ο αρμόδιος Μηχανικός εισάγει στη συνέχεια τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4178/2013, για την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών σ' αυτόν.

E9

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΔΗΛΩΘΕΙΣΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ
 όπως έχει δηλωθεί την 1η Ιανουαρίου 2012

1/1/11 - 31/12/11

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΧΡΕΟΥ

ΑΦΜ	ΕΠΩΝΥΜΟ ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΟΝΟΜΑ	ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ	ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΧΕΣΗΣ
			ΧΡΟΝΗΣ	1	ΥΠΟΧΡΕΟΣ

Σελίδα 1 από 3

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ) ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΤΟΣ & ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)

ΑΝΗΚΟΥΣΗ ΠΙ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ				ΥΠΟΛΟΓΟΙ ΔΡΟΜΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΠΡΟΫΦΕΙΣ								ΚΤΙΣΜΑ				ΟΙΚΟΠΕΔΟ													
	ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ή ΚΟΙΝΩΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΟΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ	Τ.Χ.	Π	ΟΔΟΣ	Π	ΟΔΟΣ	Π	ΟΔΟΣ	Π	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΕΜΠΕΡΙΛΑΒΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΙΔΟΣ ΣΥΜΒΟΛΩΝ	ΟΡΟΣ	ΕΠΙΘΑΛΕΙΑ		ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΗΣ ΕΠΙΘΑΛΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΕΝ ΕΠΙΘΑΛΕΙΑ	ΕΠΙΘΑΛΕΙΑ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠΛΟΥ ΔΙΑΔΕΙΜΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΘΡΟΠΤΗ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΘΡΟΠΤΗ	ΕΥΡΩΣΤΗ ΕΠΙΘΡΟΠΤΗ	ΚΩΔ. ΑΡΙΘΜΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ			
																	ΚΥΛΙΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΒΕΛΟΝΙΟΙ ΧΩΡΟΙ												
5863 927	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ)	ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΚΗΦΙΣΙΑΣ		14562	X							1	3	1	30,00		1972	1	50,00000									1	
5863 923	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ)	ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΚΗΦΙΣΙΑΣ		14561	X							220	1	1	2	93,00	9,00	1986	1	50,00000									1
5863 332	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ)	ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΚΗΦΙΣΙΑΣ		14563	X							30	1	1	0	146,00		1970	1	50,00000									1
6863 330	ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	ΤΥΛΕΟΥ	ΤΥΛΕΟΥ - ΓΟΝΙΩΝ ΜΑΛΕΒΥΖΙΟΥ		71409								1	1	0	60,00		1974	1	50,00000						70,00	1	50,00000	60,00	1
0141 8376	ΑΝΑΤ. ΑΤΤΙΚΗΣ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ)	ΚΕΡΑΤΕΑΣ	ΚΕΡΑΤΕΑΣ - ΤΖΟΝΑΝΑ		18700								2	2	0	96,00	30,00	2005	1	100,00000			450,00	1	100,00000			126,00	1	

Σελίδα 2 από 3

ΑΜΟΙΒΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ, ΚΡΑΤΗΣΕΙΣ ΤΣΜΕΛΕ – ΕΜΠ – ΤΕΕ

ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ No 087102

ΚΑΤ/ΜΑ ΚΩΔΙΚΟΣ ΠΑΝ.....

ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ
ΑΜΟΙΒΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΟΙΚΟΚΕΤΗ:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ:

ΑΡΙΘ. ΜΗΤΡΩΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ:

ΓΡ. ΑΡΙΘ. ΚΑΤ/ΜΑ ΕΙΔΙΚΟΣ

13.12.2012

I. ΜΕΛΕΤΗ Β.Δ. 30/56
12ΚΑ 347 ΕΥΡ

Αμοιβή	Ευρώ	650,00
Φ.Π.Α.	»	149,50
Σύνολο	»	799,50

II. ΕΠΙΒΛΕΨΗ - Π.Δ. 242/84

Αμοιβή	Ευρώ	-
Φ.Π.Α.	»	-
Σύνολο	»	-

799,50

Α/Α ΠΑΡΑΣΤΑΤΙΚΟΥ: 129

ΟΛΟΓΡΑΦΟΣ: *.....*

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: 13/12/12 ΕΙΣΠΡΑΧΘΗΚΕ Ο ΤΑΜΙΑΣ

ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.
Αρ. ΜΑΕ 6062/06/Β/86/01
Α.Φ.Μ.: 094014201 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕΕ ΑΘΗΝΩΝ

2/4

ΑΤΤΙΚΑ BANK ΑΤΕ
ΚΑΤ/ΜΑ: 267 ΝΕΑΣ ΣΜΥΡΝΗΣΗΜ/ΝΙΑ: 30/12/13
ΤΑΥΤ. ΠΡΑΞΗΣ: 2670004

ΓΡΑΜΜΑΤΙΟ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ ΠΟΡΟΥ ΤΣΜΕΔΕ

ΑΡ. ΠΡΑΞΗΣ :	ΠΟΣΟ ΠΡΟΥΠ/ΣΜΟΥ:	2,019.77
ΕΠΩΝΥΜΟ / ΕΠΩΝΥΜΙΑ :	ΤΣΜΕΔΕ 2.00 % :	40.40
ΟΝΟΜΑ :	ΕΜΠ 1.00 % :	20.20
ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΡΟΣ Ή ΣΥΖΥΓΟΥ :	ΜΕΡΙΚΟ ΣΥΝ. :	60.60
ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ : ΠΟΛ.ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ	ΧΑΡ/ΣΗΜΟ :	1.45
	ΣΥΝΟΛΟ EUR :	62.05

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ :
ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΑ : ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΟΥ Ν.4178/2013ΠΟΡΟΣ
12 ΕΠΙ ΑΜΟΙΒΗΣ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΒΛΕΨΗΣ 62.05

ΠΟΣΟ EUR ΟΛΟΓΡΑΦΩΣ: ΕΞΗΝΤΑ ΔΥΟ ΚΑΙ 05

ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ

Ο. ΚΑΤΑΒΑΛΛΩΝ

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ
ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΑΡΑΣΤΑΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΕΙΣΦΟΡΩΝ
2% ΥΠΕΡ ΤΟΥ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΕΛΛΑΔΑΣ (ΤΕΕ)

Το ηλεκτρονικό ΣΥΣΤΗΜΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΒΕΒΑΙΩΣΕΩΝ ΤΟΥ Ν.4178/2013, έτσι όπως έχει δημιουργηθεί από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ), προϋποθέτει την υποβολή παραστατικού καταβολής εισφορών 2% υπέρ του ΤΕΕ, στο αντίστοιχο «πεδίο» αυτού με τίτλο «Αμοιβή μηχανικού/Εισφορές ΤΕΕ).

Όμως με βάση το ΦΕΚ 222/12-11-2012, στο οποίο δημοσιεύεται ο Ν.4093/2012 «Έγκριση Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2013–2016, Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής του Ν.4046/2012 και του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2013–2016» και στην υποπαράγραφο Η.6 «Συμπλήρωση διατάξεων των νόμων 1906/1990, 3614/2007 και 4070/2012», στο εδάφιο 4, αναφέρεται «Οι εισφορές που από την ισχύουσα νομοθεσία υπολογίζονται σε ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) επί της συνολογούμενης ή της νομίμου αμοιβής των μηχανικών δεν εισπράττονται εφεξής υπέρ του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ). Επίσης, ποσοστό δύο επί τοις χιλίσις (2‰) εκ των καταβαλλόμενων ποσών στους αναδόχους για την εκτέλεση δημοσίων έργων, όπως προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία παύει ν' αποτελεί πόρο του ΤΕΕ. Κάθε άλλη αντίθετη γενική ή ειδική διάταξη παύει να ισχύει».

Οπότε, με το παρόν σημείωμα ενημερώνω ότι, η σχετική απαίτηση υποβολής παραστατικού καταβολής εισφορών 2% υπέρ του ΤΕΕ δεν πρέπει να υφίσταται.

Ο μηχανικός

ΔΕΛΟΤΑ

1

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΔΕΛΤΙΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΙΚΗΣ ΤΡΩΤΟΤΗΤΑΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ (Δ.Ε.ΔΟ.Τ.Α.)

ΣΧΕΤΙΚΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΣΕ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ,
ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ Ν.4178/2013
(ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α', ΑΡΘΡΟ 11, ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 8)

- Ως δομική τρωτότητα νοείται η τρωτότητα του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, κατά τον υπόψη Νόμο.
- Το Δ.Ε.ΔΟ.Τ.Α. συντάσσεται για κτίριο ως σύνολο, με βάση και τα στοιχεία του σχετικού Φύλλου Καταγραφής Αυθαίρετης Κατασκευής (Παράρτημα Α του ν. 4178/2013).
- Το Δ.Ε.ΔΟ.Τ.Α., αποτελούμενο από πέντε (5) σελίδες, μαζί με αυτή, περιλαμβάνει (προς συμπλήρωση) οκτώ (8) Ενότητες και σαράντα (40) Πεδία και συνοδεύεται και από αναλυτική Τεχνική Έκθεση (ΤΕ, με φωτογραφίες), η οποία βασίζεται σε ταχύ οπτικό έλεγχο (ΤΟΕ), μακροσκοπικό και πρωτοβάθμιο, κατά τον υπόψη Νόμο.

©kan62

Συντάκτης Αρμόδιος Μηχανικός

Όνοματεπώνυμο :

ΑΜ :

Ημερομηνία Αυτοψίας/Ελέγχου (όχι συντάξεως ή υποβολής του εντύπου) :

ΕΝΟΤΗΤΑ Α : ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

2

1.	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ :	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
2.	ΔΗΜΟΣ :	ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗΣ
3.	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ :	ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΤΣΟΝΙΜΑ ΚΕΡΑΤΕΑΣ T.K. 19001
4.	ΟΝΟΜΑ ΚΤΙΡΙΟΥ :	-----
5.	ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ :	ΚΑΤΟΙΚΙΑ
6.	ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ :	<input type="radio"/> ΝΑΙ <input checked="" type="radio"/> ΟΧΙ
7.	ΥΠΑΓΩΓΗ ΣΤΙΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ :	<input type="radio"/> 1 <input type="radio"/> 2 <input type="radio"/> 3 <input type="radio"/> 4 <input checked="" type="radio"/> 5
8.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ(ΩΝ) :	
9.	ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΠΟΥ ΣΥΝΑΘΡΟΙΖΟΝΤΑΙ ΣΤΟ ΚΤΙΡΙΟ :	<input checked="" type="radio"/> ≤ 9 <input type="radio"/> 10 – 99 <input type="radio"/> ≥ 100

ΕΝΟΤΗΤΑ Β : ΓΕΝΙΚΑ ΣΕΙΣΜΟΛΟΓΙΚΑ ΚΑΙ ΕΔΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

10.	Ζώνη Σεισμικής Επικινδυνότητας κατά Ε.Α.Κ.	<input checked="" type="radio"/> I <input type="radio"/> II <input type="radio"/> III
11.	Κατάταξη/Κατηγορία Εδάφους κατά Ε.Α.Κ.	<input type="radio"/> Α <input type="radio"/> Β <input type="radio"/> Γ <input checked="" type="radio"/> Δ <input type="radio"/> Χ

ΕΝΟΤΗΤΑ Γ : ΔΟΜΙΚΟΣ ΤΥΠΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ

12.	Δομικός Τύπος του κτιρίου (σύμφωνα με τους συνημμένους Πίνακες δομικών τύπων, Δ.Τ.)			
	<input type="radio"/> ΟΣα	<input type="radio"/> ΟΣβ	<input type="radio"/> ΟΣγ	
	<input checked="" type="radio"/> ΠΟΣ1	<input type="radio"/> ΠΟΣ2		
	<input type="radio"/> ΤΑ	<input type="radio"/> ΤΔ	<input type="radio"/> ΤΟ	<input type="radio"/> ΤΕ
	<input type="radio"/> ΧΛ1α	<input type="radio"/> ΧΛ1β	<input type="radio"/> ΧΛ2α	<input type="radio"/> ΧΛ2β
	Παρατηρήσεις : (από το συντάκτη του ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α.)			

ΕΝΟΤΗΤΑ Δ : ΓΕΝΙΚΑ ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

3

13.	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ :	1	ΥΠΟΓΕΙΩΝ :	0
14.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΑΤΟΨΗΣ :		128,67	
15.	ΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ :		128,67	
16.	ΕΤΟΣ ΑΡΧΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ :		2006	
17.	ΕΤΟΣ ΚΑΙ ΕΙΔΟΣ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑΣ ΠΡΟΣΘΗΚΗΣ :		----- -----	
18.	ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΜΕΛΕΤΗΣ :	<input type="radio"/> ΝΑΙ	<input checked="" type="radio"/> ΟΧΙ	
19.	ΧΡΗΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΥΤΟΨΙΑ/ΤΟΝ ΕΛΕΓΧΟΝ :	<input type="radio"/> ΝΑΙ	<input checked="" type="radio"/> ΟΧΙ	
20.	ΕΧΕΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΕΙ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ :	<input type="radio"/> ΝΑΙ	<input checked="" type="radio"/> ΟΧΙ	
21.	ΕΧΕΙ ΕΠΙΣΚΕΥΑΣΤΕΙ / ΕΝΙΣΧΥΘΕΙ :	<input type="radio"/> ΝΑΙ	<input checked="" type="radio"/> ΟΧΙ	
22.	ΑΝ ΝΑΙ, ΓΙΑ ΠΟΙΑ ΑΙΤΙΑ ΚΑΙ ΠΟΤΕ :			
23.	ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΤΑ Ε.Α.Κ. :	<input type="radio"/> Σ1	<input checked="" type="radio"/> Σ2	<input type="radio"/> Σ3 <input type="radio"/> Σ4
24.	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ/ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ :			

ΕΝΟΤΗΤΑ Ε : ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΕΝΙΚΗΣ ΤΡΩΤΟΤΗΤΑΣ ΕΝΑΝΤΙ ΣΕΙΣΜΟΥ

(Σημειώνονται με Χ μόνον οι θετικές απαντήσεις στα παρακάτω ερωτήματα)

25.	Χωρίς Αντισεισμικό Κανονισμό	<input checked="" type="checkbox"/>
26.	Προηγούμενες σεισμικές επιβαρύνσεις, προβλήματα	<input type="checkbox"/>
27.	Κακή κατάσταση λόγω κακοτεχνιών ή/και ελλιπούς συντήρησης	<input type="checkbox"/>
28.	Κίνδυνος κρούσης με γειτονικά κτίρια (αλληλόδραση)	<input type="checkbox"/>
29.	«Ανοικτός» όροφος	<input type="checkbox"/>
30.	*Κανονική διάταξη τοιχοπλήρωσης σε κάτοψη	<input type="checkbox"/>
31.	Μεγάλο ύψος	<input type="checkbox"/>
32.	Μη κανονικότητα καθ' ύψος - σε τομή	<input type="checkbox"/>
33.	Μη κανονικότητα σε κάτοψη	<input type="checkbox"/>
34.	Ενδεχόμενο έντονης στρέψης	<input type="checkbox"/>
35.	Κοντά υποστυλώματα	<input type="checkbox"/>

ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΤ : ΣΤΟΙΧΕΙΑ «ΠΡΟΣΘΕΤΗΣ» ΤΡΩΤΟΤΗΤΑΣ

4

36.	<p>Το πλήθος των περιπτώσεων αυθαίρετων προσθηκών-κατασκευών (ή/και χρήσεων), «εξαρτημένων» από στατική και αντισεισμική άποψη και με σημαντική επιρροή στην όλη τελική τρωτότητα (+ ή -), δεν μπορεί να «τακτοποιηθεί», ταξινομηθεί, βαθμονομηθεί καταλλήλως, με επάρκεια και αξιοπιστία, όσο αφορά την «πρόσθετη» - «διαφορική» τρωτότητα (έναντι σεισμού).</p> <p>Σχετικώς, βλ. το πλήθος των απαραίτητων δεδομένων και περιπτώσεων κατά τα προηγούμενα Πεδία 5-7, 12, 16-22 και 25-35, αλλά και το πρόσθετο πλήθος που θα παρουσιασθεί κατά την εφαρμογή του Νόμου.</p> <p>Έτσι, προτείνεται τελική συνοπτική συναξιολόγηση και αυτού του προβλήματος κατά την τελική Βαθμολόγηση (Δομική) και Κατάταξη του Κτιρίου (βλ. Ενότητα Η), κατά την κρίση του Συντάκτη του Δ.Ε.ΔΟ.Τ.Α.</p>
-----	---

ΕΝΟΤΗΤΑ Ζ : ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΗ ΤΡΩΤΟΤΗΤΑ ΕΝΑΝΤΙ ΑΛΛΩΝ ΑΙΤΙΩΝ

37.	<p>Για τους ίδιους λόγους, όπως και στην περίπτωση της «πρόσθετης» τρωτότητας (έναντι σεισμού), βλ. Πεδίο 36, και τα άλλα δυνητικώς βλαπτικά αίτια δεν μπορούν να περιληφθούν λεπτομερώς στο παρόν Δ.Ε.ΔΟ.Τ.Α., για τον σκοπό του Νόμου.</p> <p>Σχετικώς, άλλα αίτια μπορεί να είναι η αλλαγή χρήσης (π.χ. επιβάρυνση λόγω φορτίων βαρύτητας ή δονήσεων/ταλαντώσεων ή λόγω πυροθερμικού φορτίου ή λόγω της χρήσης καθεαυτής – λόγω βλαπτικών παραγόντων κ.λπ.), το ακατάλληλο έδαφος (επικλινές, ή λόγω καθιζήσεων, ολισθήσεων κ.λπ.), η πυρκαγιά (εσωτερική ή εξωτερική/δασική), η πλημμύρα κ.λπ., ενώ δεν μπορεί να αποκλεισθεί η συνέργια αιτίων.</p> <p>Έτσι, προτείνεται τελική συνοπτική συναξιολόγηση και αυτού του ενδεχομένου κατά την τελική βαθμολόγηση (Δομική) και Κατάταξη του Κτιρίου (βλ. Ενότητα Η), κατά την κρίση του Συντάκτη του Δ.Ε.ΔΟ.Τ.Α.</p>
-----	---

ΕΝΟΤΗΤΑ Η : ΤΕΛΙΚΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΗΣΗ (ΔΟΜΙΚΗ) ΚΑΙ ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

38.	ΑΡΧΙΚΗ/ΓΕΝΙΚΗ ΔΟΜΙΚΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΑΔΒ) : Εκτιμάται, με ένα μόνον δεκαδικό ψηφίο, με βάση τις Ενότητες Α-Ε του Δ.Ε.ΔΟ.Τ.Α. και το συνημμένο Πίνακα ΑΔΒ, αναλόγως Δομικού Τύπου (ΔΤ). Δύο (2) σχετικά Παραδείγματα υπάρχουν στις Οδηγίες Συμπλήρωσης του Δ.Ε.ΔΟ.Τ.Α.	3,9
39.	ΤΕΛΙΚΗ ΔΟΜΙΚΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΤΔΒ) : Εκτιμάται, με ένα μόνον δεκαδικό ψηφίο, με βάση την ΑΔΒ (έναντι σεισμού, αβ/βλ. προηγούμενο Πεδίο 38), συνεκτιμώντας την «πρόσθετη» τρωτότητα (έναντι σεισμού, Πεδίο 36) και την ενδεχομένως πρόσθετη τρωτότητα έναντι άλλων αιτιών (Πεδίο 37), έτσι ώστε τελικώς $t\beta \leq \alpha\beta$	1,2
40.	ΤΕΛΙΚΗ ΔΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΤΔΚ) : <ul style="list-style-type: none">• Για $t\beta \leq 4.0$, Κατηγορία Υ• Για $4.0 < t\beta < 5.5$, Κατηγορία Μ• Για $t\beta \geq 5.5$, Κατηγορία Χ	Υ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΡΧΙΚΗΣ, ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΟΜΙΚΗΣ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑΣ (ΑΔΒ)														5
ΠΕΔΙΟ ΔΕΔΟΤΑ	ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΟΠΛΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ			ΠΡΟΚΑΤΑΣΚΕΥΗ		ΦΕΡΟΥΣΑ ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑ				ΧΑΛΥΒΑΙΝΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ			
		ΟΣα	ΟΣβ	ΟΣγ	ΠΟΣ1	ΠΟΣ2	ΤΑ	ΤΔ	ΤΟ	ΤΕ	ΧΛ1α	ΧΛ1β	ΧΛ2α	ΧΛ2β
12	Βασική Βαθμολογία, αναλόγως ΔΤ	6	7	8	5	6,5	5,5	6,5	7	6,5	10	10	7	9
10	Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας I	-0,5	-1	-0,5	-0,5	-1	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-	-0,5	-0,5
10	Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας II ή III	-1,5	-1,5	-1	-1	-1,5	-1,5	-1	-1	-1	-1	-	-1	-1
11	Έδαφος κατηγορίας αποδεδειγμένως Α	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
11	Έδαφος κατηγορίας Β	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
11	Έδαφος κατηγορίας Γ ή Δ	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
11,13	Έδαφος Γ ή Δ και άνω των 5 ορόφων	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8
11	Έδαφος κατηγορίας Χ	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8
25	Χωρίς Αντισεισμικό Κανονισμό	-0,5	-	-	-	-	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-	-0,5	-
26	Προηγούμενες σεισμικές επιβαρύνσεις, προβλήματα	-1	-0,5	-0,5	-1	-1	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
27	Κακή κατάσταση	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
28	Κρούση με γετονικά κτίρια	-0,5	-0,5	-	-0,5	-0,5	-	-	-	-	-	-	-	-
29-35	PILOTIS ή/και κοντά υποστυλώματα	-1,5	-1,5	-0,5	-0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	Κανονική διάταξη ταχοπλήρωσης σε κάτοψη	0,5	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	Μεγάλο ύψος	-1	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-1	-1	-	-1	-	-1	-1
32	Μη κανονικότητα σε τομή	-1	-0,5	-0,5	-1	-1	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
33	Μη κανονικότητα σε κάτοψη	-1	-0,5	-0,5	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
34	Στρέψη (ένταση)	-0,5	-0,5	-0,5	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
5,9	Ένταση λειτουργίας (0 έως 1,2)	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9	Αριθμός χρηστών ≤ 9	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
9	Αριθμός χρηστών 10-99	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4
9	Αριθμός χρηστών ≥100	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
ΑΡΧΙΚΗ ΔΟΜΙΚΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑ (αβ)		0,0	0,0	0,0	3,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΡΧΙΚΗΣ, ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΟΜΙΚΗΣ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑΣ (ΑΔΒ)														5
ΠΕΔΙΟ ΔΕΔΟΤΑ	ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ	ΟΠΛΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ			ΠΡΟΚΑΤΑΣΚΕΥΗ		ΦΕΡΟΥΣΑ ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑ				ΧΑΛΥΒΑΙΝΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ			
		ΟΣα	ΟΣβ	ΟΣγ	ΠΟΣ1	ΠΟΣ2	ΤΑ	ΤΔ	ΤΟ	ΤΕ	ΧΛ1α	ΧΛ1β	ΧΛ2α	ΧΛ2β
12	Βασική Βαθμολογία, αναλόγως ΔΤ	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας I	0	0	0	-0,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας II ή III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Έδαφος κατηγορίας αποδεδειγμένως Α	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Έδαφος κατηγορίας Β	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Έδαφος κατηγορίας Γ ή Δ	0	0	0	-0,6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11,13	Έδαφος Γ ή Δ και άνω των 5 ορόφων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Έδαφος κατηγορίας Χ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	Χωρίς Αντισεισμικό Κανονισμό	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	Προηγούμενες σεισμικές επιβαρύνσεις, προβλήματα	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	Κακή κατάσταση	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	Κρούση με γετονικά κτίρια	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29-35	PILOTIS ή/και κοντά υποστυλώματα	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	Κανονική διάταξη ταχοπλήρωσης σε κάτοψη	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	Μεγάλο ύψος	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	Μη κανονικότητα σε τομή	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	Μη κανονικότητα σε κάτοψη	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	Στρέψη (ένταση)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5,9	Ένταση λειτουργίας (0 έως 1,2)	0	0	0	0,2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Αριθμός χρηστών ≤ 9	0	0	0	-0,2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Αριθμός χρηστών 10-99	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Αριθμός χρηστών ≥100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΑΡΧΙΚΗ ΔΟΜΙΚΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑ (αβ)		0,0	0,0	0,0	3,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΣΥΝΟΔΕΥΤΙΚΗ ΤΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΗΣ ΔΟΜΙΚΗΣ ΤΡΩΤΟΤΗΤΑΣ
ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ (ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α)

Κατόπιν αυτοψίας στο ακίνητο ιδιοκτησίας Σφακιανάκη Γεωργίου, που βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου, στον οικισμό Τσονίμα Κερατέας Αττικής, ισόγειας κατοικίας και στο οποίο αναφέρεται η υποβληθείσα με Α/Α δήλωση του Ν. 4178/2013, η παρούσα Τ.Ε. αποτελεί συνοδευτικό έγγραφο του αντίστοιχου Δελτίου Καταγραφής της Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α.), που έχει συνυποβληθεί με την ανωτέρω Δήλωση Ν. 4178/2013, βασίζεται σε μακροσκοπικό οπτικό έλεγχο και αναφέρεται στην περιγραφή του συστήματος του φέροντος οργανισμού, καθώς και σε τυχόν εμφανείς βλάβες, όπως στη συνέχεια παρουσιάζονται:

Περιγραφή συστήματος φέροντος οργανισμού:

Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου συντίθεται αμιγώς από προκατασκευασμένο υλικό.

Τυχόν εμφανείς βλάβες:

Δεν παρατηρήθηκαν τυχόν εμφανείς βλάβες.

Ο Μηχανικός



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ



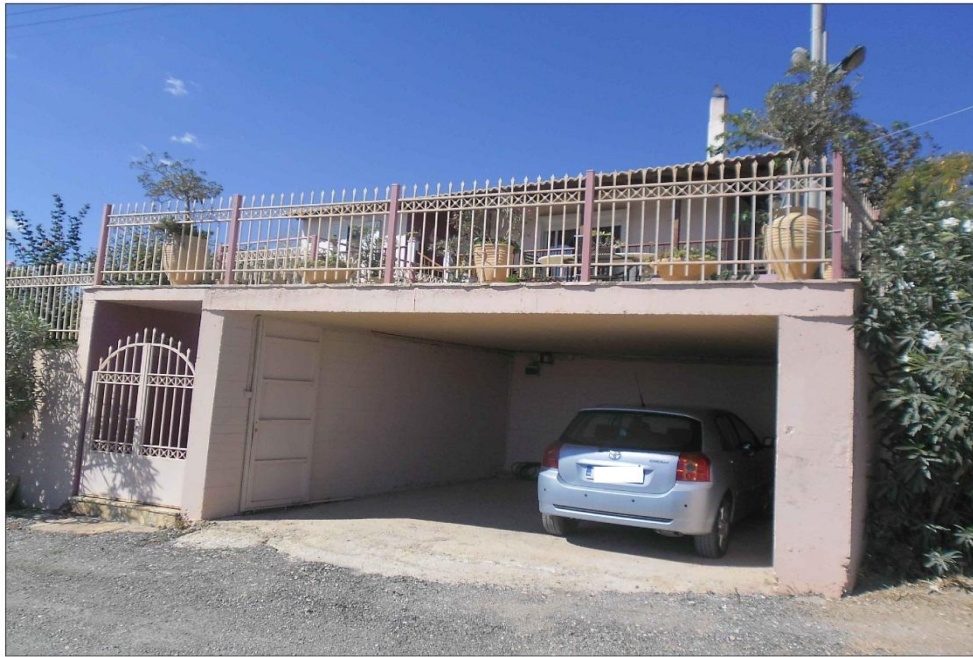
Στην παραπάνω φωτογραφία φαίνεται η αυθαίρετη κατασκευή με χρήση λεβητοστασίου, η οποία ανήκει στην κατηγορία 5 των αυθαιρεσιών.



Στην παραπάνω φωτογραφία φαίνεται η αυθαίρετη κατασκευή πέργκολας, η οποία ανήκει στην κατηγορία 5 των αυθαιρεσιών.



Στην παραπάνω φωτογραφία φαίνεται η αυθαίρετη κατασκευή πέργκολας, η οποία ανήκει στην κατηγορία 5 των αυθαιρεσιών



Στην παραπάνω φωτογραφία φαίνεται η αυθαίρετη κατασκευή με χρήση γκαράζ, η οποία ανήκει στην κατηγορία 5 των αυθαιρεσιών.



Στην παραπάνω φωτογραφία φαίνεται η αυθαίρετη κατασκευή με χρήση γκαράζ καθώς και η αυθαίρετη κατασκευή τοιχίου περιμετρικά του οικοπέδου, οι οποίες ανήκουν στην κατηγορία 5 των αυθαιρεσιών.



Στην παραπάνω φωτογραφία φαίνεται η αυθαίρετη κατασκευή με χρήση γκαράζ καθώς και η αυθαίρετη κατασκευή τοιχίου περιμετρικά του οικοπέδου, οι οποίες ανήκουν στην κατηγορία 5 των αυθαιρεσιών.

ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ ΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΑΡΜΟΔΙΟ ΜΗΧΑΝΙΚΟ



ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ (άρθρο 8 Ν.1599/1986)

Η ακρίβεια των στοιχείων που υποβάλλονται με αυτή τη δήλωση μπορεί να ελεγχθεί με βάση το αρχείο άλλων υπηρεσιών (άρθρο 8 παρ. 4 Ν. 1599/1986)

ΠΡΟΣ ⁽¹⁾ :			
Ο - Η Όνομα:		Επώνυμο:	
Όνομα και Επώνυμο Πατέρα:			
Όνομα και Επώνυμο Μητέρας:			
Ημερομηνία γέννησης ⁽²⁾ :		21/4/1945	
Τόπος Γέννησης:		ΒΟΥΤΣΕ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΚΡΗΤΗΣ	
Αριθμός Δελτίου Ταυτότητας:		Τηλ:	
Τόπος Κατοικίας:	ΚΗΦΙΣΙΑ	Οδός:	
Αρ. Τηλεομοιοτύπου (Fax):		Δ/ση Ηλεκτρ. Ταχυδρομείου (Email):	
		Αριθ:	TK: 145 63

Με ατομική μου ευθύνη και γνωρίζοντας τις κυρώσεις⁽³⁾, που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/1986, δηλώνω ότι:

εγώ, ο ιδιοκτήτης του ακινήτου, στην περιοχή Τσονίμα Κερατέας Αττικής (με ποσοστό και είδος ιδιοκτησίας: 100%) εξουσιοδοτώ τον Πολιτικό Μηχανικό με ΑΜ ΤΕΕ
για να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες σχετικά με τη ρύθμιση αυθαίρετων κατασκευών, όπως αυτές περιγράφονται στο Ν.4178/2013.

Βεβαιώνεται το γνήσιο της υπογραφής

επομηνία:20.....



Ο - Η Δηλ.

(Υπογραφή)

(1) Αναγράφεται από τον ενδιαφερόμενο πολίτη ή Αρχή ή η υπηρεσία του ομοσίου τομέα, που απευθύνεται η αίτηση.

(2) Αναγράφεται ολογράφως.

(3) «Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών.

(4) Σε περίπτωση ανεπάρκειας χώρου η δήλωση συνεχίζεται στην πίσω όψη της και υπογράφεται από τον δηλούντα ή την δηλούσα.

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΑΡΜΟΛΟΓΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται στην περιοχή Τσονίμα στη Κερατέα Αττικής και είναι εκτός σχεδίου. Το κτήριο δεν διαθέτει οικοδομική άδεια, είναι αποπερατωμένο και πρόκειται για προκατασκευασμένη κατασκευή. Το κτήριο αποτελείται από μία ισόγεια κατοικία με εμβαδό 96,81τ.μ., κλειστή θέση στάθμευσης 27,70τ.μ. και χώρο ισόγειου λεβητοστασίου εμβαδού 4,16τ.μ.. Έχει κατασκευασθεί αυθαίρετο τοίχαιο από σκυρόδεμα (περίφραξη οικοπέδου) περιμετρικά του οικοπέδου με διαστάσεις (25,00+24,00)*0,20*1,00m και (13,00+19,00)*0,20*2,00m, αυθαίρετη βάση από σκυρόδεμα συνολικού όγκου 17,20m³ και περγκολες συνολικού εμβαδού 50,00m². Ως απόδειξη του χρόνου κατασκευής της αυθαιρεσίας χρησιμοποιείται το Ε9 και έκθεση αυτοψίας της πολεοδομίας του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας με ημερομηνία 19/11/2007.

Στην αυθαίρετη αυτή κατασκευή δεν έχει γίνει υπέρβαση καθ' ύψος ως προς το μέγιστο επιτρεπτό και δεν εμπίπτει στους χώρους του άρθρου 2 του Ν.4178/2013.

10/10/2012



ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

ΕΡΓΟ:

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ:

ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ :

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

α/α	ΕΡΓΑΣΙΑ	ΜΟΝΑΔΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ € (Εγκ. 8/90)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ € (Παρ. Β)	ΣΥΝΟΛΟ (Εγκύκλιος 8/90)	ΣΥΝΟΛΟ (Παράρτημα Β)
1. ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΑ							
1.01	Γενικές εκσκαφές γαιώδεις	m ³		1,61 €	3,22 €		
1.02	Γενικές εκσκαφές ημιβραχώδεις	m ³		1,61 €	3,22 €		
1.03	Γενικές εκσκαφές βραχώδεις	m ³		5,87 €	11,74 €		
1.04	Εκσκαφές θεμελίων γαιώδεις	m ³		2,64 €	5,28 €		
1.05	Εκσκαφές θεμελίων ημιβραχώδεις	m ³		2,64 €	5,28 €		
1.06	Εκσκαφές θεμελίων βραχώδεις	m ³		2,64 €	5,28 €		
1.07	Επιχώσεις με προϊόντα εκσκαφής	m ³		0,59 €	1,18 €		
1.08	Ειδικές επιχώσεις (σκόρα κ.λ.π.)	m ³		2,93 €	5,86 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΑ						0,00 €	0,00 €
2. ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΙΣ							
2.01	Καθαρ. Πλινθοδ. με συνήθη κόνιαμα	m ³		5,87 €	11,74 €		
2.02	Καθαρ. Πλινθοδ. με ισχυρό κόνιαμα	m ³		7,34 €	14,68 €		
2.03	Καθαίρεσης ορόλου σκυροδέματος	m ³		20,54 €	41,08 €		
2.04	Καθαίρεσης οπλισμένου σκυροδέματος	m ³		32,28 €	64,56 €		

2.05	Καθαίρεσης επιχρισμάτων	m ²		2,05 €	4,10 €		
2.06	Καθαίρεσης τοίχων δια την διαμόρφωση θυρών	τεμάχιο		7,34 €	14,68 €		
2.07	Καθαίρεσης ξύλινων ή σιδηρών θυρών & παραθύρων	m ²		4,40 €	8,80 €		
2.08	Αποξήλωση σκελετού στέγης πάσης φύσεως	m ²			1,50 €		
2.09	Αποξήλωση υλικών επικάλυψης στέγης (κεραμίδια, πάνελ κτλ)	m ²			0,80 €		
2.10	Αποξήλωση καγκλιδομάτων	m ²			0,80 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΙΣ						0,00 €	0,00 €
3. ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ - ΜΕΤΑΛΛΙΚΟΣ ΣΚΕΛΕΤΟΣ							
3.01	Οπλισμένο σκυρόδεμα	m ³	39,80	73,37 €	146,74 €	2.920,03 €	5.840,25 €
3.02	Ελαφρά οπλ. σκυρόδεμα (με πλέγμα)	m ³		52,82 €	105,64 €		
3.03	Ελαφρά Μπετόν	m ³		35,22 €	70,44 €		
3.04	Άοπλο σκυρόδεμα δαπέδων	m ²		2,93 €	5,86 €		
3.05	Εξισωτικές στρώσεις	m ²		2,05 €	4,10 €		
3.06	Επιφάνειες εμφρονούς σκυροδέματος	m ²		2,93 €	5,86 €		
3.07	Σενός δρομικά	τρέχων μ.		3,52 €	7,04 €		
3.08	Σενός μπατικά	τρέχων μ.		5,87 €	11,74 €		
3.09	Μανδύας χυτού σκυροδέματος	m ³		117,39 €	234,78 €		
3.10	Μανδύας εκτοξευμένου σκυροδέματος	m ²		23,48 €	46,96 €		
3.11	Σιδηροδοσί ιως φέρων οργανισμός	kg			1,80 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ						2.920,03 €	5.840,25 €
4. ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣΕΙΣ							
4.01	Λιθοδομές με κοινούς λίθους	m ²		14,67 €	29,34 €		
4.02	Λιθοδομές με λαξευτούς λίθους	m ²		23,48 €	46,96 €		
4.03	Πλινθοδομές δρομικές	m ²		4,11 €	8,22 €		

4.04 Πληθθαδομές μπατικές	m ²		7,63 €	15,26 €		
4.05 Τσιμεντοθλοδομές	m ²		3,82 €	7,64 €		
4.06 Κισσροθλοδομές	m ²		4,40 €	8,80 €		
4.07 Τοίχοι γυμνοσάνιδων απλοί	m ²		11,74 €	23,48 €		
4.08 Τοίχοι γυμνοσάνιδων με 2 γυμνοσάνιδες σε κάθε πλευρά	m ²		14,67 €	29,34 €		
4.09 Τσιμεντοσάνιδες	m ²			36,00 €		
4.10 Από ελαφρά στοιχεία τύπου YTONG, ALFA BLOCK	m ²			12,00 €		
4.11 Διαχωριστικοί τοίχοι	m ²			40,00 €		
4.12 Διαχωριστικοί τοίχοι με υλικά βιομηχανικής προέλευσης (MDF, μελαμίνες κτλ) σε μεταλλικό σκελετό	m ²			35,00 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣΕΩΣ					0,00 €	0,00 €
5. ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ						
5.01 Ασβεστοτσιμεντοκονίαματα τριπτά	m ²	113,00	2,93 €	5,86 €	331,62 €	662,18 €
5.02 Τσιμεντοκονίαματα τριπτά με διαγκωμένο περλίτη στη 2 στρ	m ²		3,23 €	6,46 €		
5.03 Ασβεστοτσιμεντοκονίαματα με κάλυψη σαγρε	m ²		3,52 €	7,04 €		
5.04 Αρτηφιοειδή τριπτά	m ²		4,40 €	8,80 €		
5.05 Επιχρίσματα χωράτικου τύπου	m ²		3,82 €	7,64 €		
5.06 Επιχρίσματα τραβηκτά	m ²		14,67 €	29,34 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΩΝ					331,62 €	662,18 €
6. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΤΟΙΧΩΝ						
6.01 Με πλακίδια πορσελάνης	m ²		14,67 €	29,34 €		
6.02 Με Ξύλο	m ²		14,67 €	29,34 €		
6.03 Με διακοσμητικά τούβλα	m ²		17,61 €	35,22 €		
6.04 Με λίθινες πλάκες (Καράστου)	m ²		20,54 €	41,08 €		
6.05 Με πλάκες μαρμάρου	m ²		20,54 €	41,08 €		

6.06 Με αλουμίνιο	m ²		58,69 €	117,38 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΣ ΤΟΙΧΩΝ					0,00 €	0,00 €
7. ΣΤΡΩΣΕΙΣ ΔΑΠΕΔΩΝ						
7.01 Με τσιμεντοκονία	m ²	86,00	4,40 €	8,80 €	378,58 €	756,80 €
7.02 Με τσιμεντόπλακες	m ²		5,87 €	11,74 €		
7.03 Γαρμυλομοσαϊκό	m ²		5,87 €	11,74 €		
7.04 Με μοσαϊκό λευκού τσιμέντου	m ²		8,80 €	17,60 €		
7.05 Με λίθινες πλάκες (Καράστου κ.λ.π.)	m ²		14,67 €	29,34 €		
7.06 Με πλάκες μαρμάρου	m ²		17,61 €	35,22 €		
7.07 Με πλακίδια κεραμικά ή πορσελάνης	m ²		17,61 €	35,22 €		
7.08 Με πλαστικά πλακίδια ή τάπητα	m ²		5,87 €	11,74 €		
7.09 Με λωρίδες σουηδικής ξυλείας	m ²		17,61 €	35,22 €		
7.10 Με λωρίδες αφρικανικής ξυλείας	m ²		23,48 €	46,98 €		
7.11 Με λωρίδες δρυός	m ²		29,35 €	58,70 €		
7.12 Με μοκέτα	m ²		8,80 €	17,60 €		
7.13 Ασφαλτικές στρώσεις	m ²			14,00 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΣΤΡΩΣΕΩΣ ΔΑΠΕΔΩΝ					378,58 €	756,80 €
8. ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ						
8.01 Πόρτες πρεσαριστές κοινές	m ²		29,35 €	58,70 €		
8.02 Πόρτες πρεσαριστές οκουμέ	m ²		35,22 €	70,44 €		
8.03 Πόρτες πρεσ. καπλ. κάσες δρύ ή καρυδιά	m ²		73,37 €	146,74 €		
8.04 Πόρτες ραμπατέ ή ταμπλ. σουηδ. ξυλεία	m ²		51,36 €	102,72 €		
8.05 Πόρτες ραμπατέ ή ταμπλ. δρύ ή καρυδιά	m ²		117,39 €	234,78 €		
8.06 Υαλοστάσια από σουηδική ξυλεία	m ²		44,02 €	88,04 €		
8.07 Υαλοστάσια από όρεγκον νάν	m ²		58,69 €	117,38 €		

8.08 Σκούρα από σουηδική ξυλεία	m ²		44,02 €	88,04 €		
8.09 Σκούρα από όρεγκον πίν	m ²		58,69 €	117,38 €		
8.10 Ρολά από όρεγκον πίν	m ²		44,02 €	88,04 €		
8.11 Ρολά πλαστικά	m ²		17,61 €	35,22 €		
8.12 Σιδερένιες πόρτες	m ²		29,35 €	58,70 €		
8.13 Σιδερένια παράθυρα	m ²		23,48 €	46,96 €		
8.14 Σιδερένιες βιτρίνες	m ²		23,48 €	46,96 €		
8.15 Συρόμενα ή σταθ. υαλοστ. αλουμινίου	m ²		38,15 €	76,30 €		
8.16 Συρομ. ή σταθ. σκούρα με πλαστικό	m ²		20,54 €	41,08 €		
8.17 Αναγόμενα περιστρ. κουφώματα αλουμινίου	m ²		52,82 €	105,64 €		
8.18 Βιτρίνες αλουμινίου	m ²		35,22 €	70,44 €		
8.19 Μονόφυλλη πυράνταχη πόρτα T30 -T90	τεμάχιο		352,16 €	704,32 €		
8.20 Δίφυλλη πυράνταχη πόρτα T30 -T90	τεμάχιο		586,94 €	1.173,88 €		
8.21 Γκαζαρόφωτες ανακλινόμενες ή τυλιγόμενες	τεμάχιο		120,00 €			
ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ				0,00 €	0,00 €	
9. ΝΤΟΥΛΑΠΙΑ						
9.01 Ντουλάπες κοινές (υποδομοστίων)	m ² άψης		58,69 €	117,38 €		
9.02 Ντουλάπια κουζίνας κοινά	τρέχων μ.		44,02 €	88,04 €		
9.03 Ντουλάπια κουζ. φορητά ή καπλαμά	τρέχων μ.		58,69 €	117,38 €		
9.04 Ντουλάπια κουζ. από συμπαγή ξυλεία	τρέχων μ.		146,74 €	293,48 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΝΤΟΥΛΑΠΙΑ				0,00 €	0,00 €	
10. ΜΟΝΩΣΕΙΣ						
10.01 Θερμομόνωση-υγραμόνωση δώματος	m ²		14,67 €	29,34 €		
10.02 Θερμομόνωση-υγραμόνωση βεραντών	m ²		7,34 €	14,68 €		
10.03 Θερμομόνωση υγραμόνωση κατακόρυφων επιφανειών	m ²		2,93 €	5,86 €		

10.04 Υγραμόνωση τοιχείων υπογείων	m ²		2,05 €	4,10 €		
10.05 Υγραμόνωση δαπέδων επί εδάρους	m ²		2,93 €	5,86 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΜΟΝΩΣΕΙΣ - ΣΤΕΓΑΝΩΣΕΙΣ				0,00 €	0,00 €	
11. ΜΑΡΜΑΡΙΚΑ						
11.01 Καπάφια, επίστρ. στηθαίων ποδιές	τρέχων μ.		4,40 €	8,80 €		
11.02 Μαρμαροεπίνδυση βαθμίδας	τρέχων μ.		14,67 €	29,34 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΜΑΡΜΑΡΙΚΑ				0,00 €	0,00 €	
12. ΚΛΙΜΑΚΕΣ						
12.01 Σιδερένια βαθμίδα	τρέχων μ.		11,74 €	23,48 €		
12.02 Ξύλινη βαθμίδα	τρέχων μ.		29,35 €	58,70 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΜΑΚΕΣ				0,00 €	0,00 €	
13. ΥΑΛΟΠΙΝΑΚΕΣ						
13.01 Απλοί	m ²		3,23 €	6,46 €		
13.02 Διπλοί θερμομονωτικοί	m ²		19,08 €	38,16 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΥΑΛΟΠΙΝΑΚΕΣ				0,00 €	0,00 €	
14. ΨΕΥΔΟΡΟΦΕΣ						
14.01 Επίχρωμα σε μεταλλικό πλέγμα	m ²		7,63 €	15,26 €		
14.02 Από γυψοσανίδες	m ²		8,80 €	17,60 €		
14.03 Πλάκες ορυκτ. πύων σε μεταλλικό σκελετό με μόνωση	m ²		8,80 €	17,60 €		
14.04 Από ξύλο	m ²		11,74 €	23,48 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΨΕΥΔΟΡΟΦΕΣ				0,00 €	0,00 €	
15. ΕΠΙΚΑΛΥΨΕΙΣ						
15.01 Επίχρωμα πλακάς σκυροδέματος	m ²		11,74 €	23,48 €		
15.02 Ξύλ. στέγη κεραμ. επί πλακάς σκυροδέματος	m ²		20,54 €	41,08 €		
15.03 Ξύλ. στέγη αυτοφερόμενη με κεραμ.	m ²		35,22 €	70,44 €		

15.04 Σιδερένια στέγη με αυλακ. λαμαρίνα	m ²		11,74 €	23,48 €		
15.05 Σιδερένια στέγη με φύλλα αμιαντοσιμέντου	m ²		11,74 €	23,48 €		
15.06 Επικάλυψη με ασιτόπλακες	m ²			32,00 €		
15.07 Επικάλυψη μες πολυκαρβονικά φύλλα	m ²			16,00 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΚΑΛΥΨΕΙΣ					0,00 €	0,00 €
16. ΣΤΗΘΑΙΑ						
16.01 Από οπλισμένο σκυρόδεμα	τρέχων μ.		11,74 €	23,48 €		
16.02 Από όρομηκή πλινθοδομή	τρέχων μ.		4,40 €	8,80 €		
16.03 Από κηκλίδωμα σιδερένιο	τρέχων μ.		11,74 €	23,48 €		
16.04 Από κηκλίδωμα αλουμινίου	τρέχων μ.		17,61 €	35,22 €		
16.05 Από κηκλίδωμα ξύλινο	τρέχων μ.	30,00	23,48 €	46,96 €	704,33 €	1.408,80 €
16.06 Από υαλοπίνακες ασφαλείας	τρέχων μ.			61,50 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΣΤΗΘΑΙΑ					704,33 €	1.408,80 €
17. ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ						
17.01 Υδροχρωματισμοί απλοί	m ²	113,00	0,59 €	1,18 €	66,32 €	133,34 €
17.02 Υδροχρωματισμοί με τσίγκο & κόλλα	m ²		0,73 €	1,46 €		
17.03 Πλαστικά επί τσιγού	m ²		1,76 €	3,52 €		
17.04 Πλαστικά σπατουλαριστά	m ²		2,93 €	5,86 €		
17.05 Ταμεντοχρώματα	m ²		2,93 €	5,86 €		
17.06 Ακρυλικά και ρελέιφ	m ²		3,52 €	7,04 €		
17.07 Ρητινικές κοντές	m ²		3,52 €	7,04 €		
17.08 Ρητινικές ασπινές	m ²		4,40 €	8,80 €		
17.09 Ντουκουχρώματα	m ²		4,40 €	8,80 €		
17.10 Λούστρα	m ²		11,74 €	23,48 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ					66,32 €	133,34 €

18. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ						
18.01 Μεταλ. πλέγμα για επίχρ. πυροπροστασίας	m ²		4,40 €	8,80 €		
18.02 Ικρίωματα	m ²		1,03 €	2,06 €		
18.03 Τζάκι με καννοδόχο	αποκοπή		440,21 €	880,42 €		
18.04 Κλειδαριές και πόμολα	m ² κάτομης		0,44 €	0,88 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΟΙΚ ΕΡΓΑΣΙΕΣ					0,00 €	0,00 €
19. ΠΕΡΙΓΚΟΛΕΣ						
19.01 Από μεταλλικό σκελετό	m ²			20,00 €		
19.02 Από σκελετό αλουμινίου	m ²			25,00 €		
19.03 Από ξυλεία προλουστραρισμένη	m ³			900,00 €		
19.04 Από ξυλεία (χωρίς λούστρα)	m ³	10,00		550,00 €	0,00 €	5.500,00 €
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΓΚΟΛΕΣ					0,00 €	5.500,00 €
20. ΠΕΡΙΦΡΑΞΕΙΣ						
20.01 Πάσσαλοι σιδερένιοι	μ			1,50 €		
20.02 Πάσσαλοι ξύλινοι	μ			2,50 €		
20.03 Συρματόπλεγμα (κατετοδούρμα)	μ2			5,00 €		
20.04 Συρματόπλεγμα τετραγωνικής οπής	μ2			7,50 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΦΡΑΞΕΙΣ					0,00 €	0,00 €
21. ΕΙΔΗ ΥΓΙΕΙΝΗΣ						
21.01 Πλίντες σετ λουτρού	αποκοπή		234,78 €	469,56 €		
21.02 Σετ W.C.	αποκοπή		88,04 €	176,08 €		
21.03 Νεροχύτες-μπαταρία κουζίνας	αποκοπή		88,04 €	176,08 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΔΗ ΥΓΙΕΙΝΗΣ					0,00 €	0,00 €
22. ΥΔΡΑΥΛΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ						
22.01 Υδρευση-αποχέτευση πλήρους λουτρού	αποκοπή		322,82 €	645,64 €		

22.02 Υδρευση-αποχετευση WC,νεροχ, κουζίνα	αποκοπή		176,08 €	352,16 €		
22.03 Υδρευση-αποχετευση κουζίνας ή εργαστ.	αποκοπή		176,08 €	352,16 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΥΔΡΑΥΛΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ					0,00 €	0,00 €
23. ΘΕΡΜΑΝΣΗ - ΨΥΞΗ						
23.01 Κεντρική θέρμανση	KCal.		0,07 €	0,14 €		
23.02 Κλιματισμός - Εξεραισμός	BTU		0,07 €	0,14 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΘΕΡΜΑΝΣΗ - ΨΥΞΗ					0,00 €	0,00 €
24. ΦΥΣΙΚΟ ΑΕΡΙΟ						
24.01 Εγκατάσταση μιας κατοικίας	αποκοπή		146,74 €	293,48 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΦΥΣΙΚΟ ΑΕΡΙΟ					0,00 €	0,00 €
25. ΗΛΕΚΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ						
25.01 Κατοικίας (ανά μ2 κάτοικης)	μ2		5,87 €	11,74 €		
25.02 Καταστήματος (ανά μ2 κάτοικης)	μ2		2,93 €	5,86 €		
25.03 Γραφείου (ανά μ2 κάτοικης)	μ2		2,93 €	5,86 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΗΛΕΚΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ					0,00 €	0,00 €
26. ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ						
26.01 Ανεκυστήρες μέχρι 4 στάσεων	αποκοπή		2.934,70 €	5.869,40 €		
24.02 Προσαύξηση ανά στάση πέρα των 4	στάση		293,47 €	586,94 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ					0,00 €	0,00 €
27. ΔΙΑΦΟΡΕΣ Η/Μ ΕΡΓΑΣΙΕΣ						
27.01 Ηλεκτός συλλέκτης	τεμάχιο		440,21 €	880,42 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΦΟΡΕΣ Η/Μ ΕΡΓΑΣΙΕΣ					0,00 €	0,00 €
28. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ						
28.01 Περιβάλλον Χώρας	αποκοπή					
Π.1 Υδρευση Πισίνας	αποκοπή					

Π.2 Αποχέτευση Πισίνας	αποκοπή					
Π.3 Ηλεκτρολογικά Πισίνας	αποκοπή					
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ					0,00 €	0,00 €


ΣΥΝΟΛΟ ΣΕ ΕΥΡΩ 4.400,88 € 14.301,37 €

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ/ΠΑΡΑΒΑΣΗ 5.000,00 € 15.000,00 €

ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΑΒΑΣΕΩΝ 1 1

Ο ΣΥΝΤΑΞΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ ΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ



ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ
(άρθρο 8 Ν. 1599/1986)

Η εκδήλωση των στοιχείων που υποβάλλονται με αυτή τη δήλωση μπορεί να ελεγχθεί με βάση το αρχείο ετών των υπηρεσιών (άρθρο 8 παρ. 4 Ν. 1599/1986)

ΠΡΟΣ:		Όνομα και Επώνυμο Πατέρα		Όνομα και Επώνυμο Μητέρας		Ημερομηνία γέννησης ⁽¹⁾		Τόπος Γέννησης		Αριθμός Δελτίου Ταυτότητας		Τηλ.		Τόπος Κατοικίας		Οδός		Αριθ.		ΤΚ		Αρ. Τηλεμαρτυρίας (Fax)		Α.Φ.Μ. / Δ.Ο.Υ.	
		[Redacted]		[Redacted]		20/4/1945		ΗΡΑΚΛΕΪΟ ΚΡΗΤΗΣ		[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]		125/63		[Redacted]		[Redacted]	

Με στοιχεία μου ειθύνη και γνωρίζοντας τις κυρώσεις⁽²⁾, που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/1986, δηλώνω ότι:


εγώ, ο [Redacted] είμαι ιδιοκτήτης του ακινήτου,
(με ποσοστό και είδος ιδιοκτησίας: 100%), που βρίσκεται στην περιοχή Τσονίμα Κερατέας Αττικής,

Όροφος ισόγειο, δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια και έχει χρήση κατοικία (ΑΜΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ)

Το ακίνητο που εμπίπτει στον Ν.4178/2013 έχει εμβαδόν 96,81 τ.μ. με χρήση κατοικία, 27,70 τ.μ. με χρήση κλειστό ισόγειο γκαράζ, 4,16 τ.μ. με χρήση λεβητοστασίου, τοίχιο από σκυρόδεμα (περίφραξη οικιστέδου) περιμετρικά του οικιστέδου με συνολικό όγκο 22,60m³ αυθαίρετη βάση από σκυρόδεμα συνολικού όγκου 17,20m³ και περιγόμελο συνολικού εμβαδού 50,00m² και δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις του αρ.2 του παραπάνω νόμου.

Η ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή εγκατάστασης της χρήσης στο ακίνητο είναι το 2007

(4)



[Redacted Signature]

Ημερομηνία: 8/4 2014

Ο - Η Δηλ.

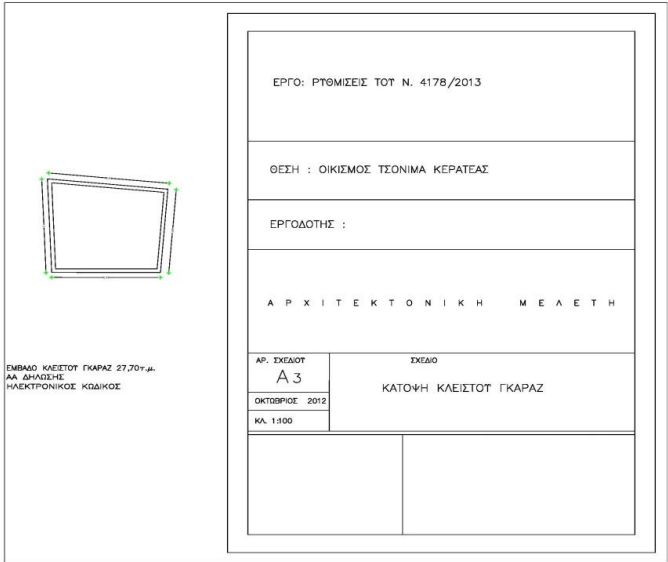
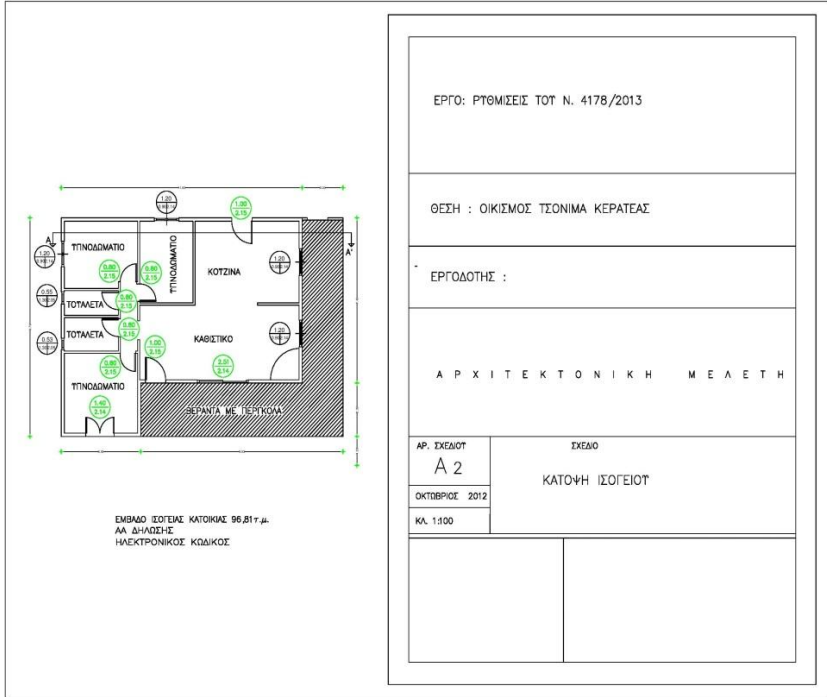
[Redacted Signature]


(Υπογραφή)

(1) Αναγράφεται από τον ενδιαφερόμενο πολίτη ή Αρχή ή η Υπηρεσία του δημόσιου τομέα, που απευθύνεται η αίτηση.
 (2) Αναγράφεται ολογράφως
 (3) «Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 πωλείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών.
 (4) Σε περίπτωση ανεπάρκειας χώρου η δήλωση συνεχίζεται στην πίσω όψη της και υπογράφεται από τον δηλούντα ή την δηλούσα.

ΣΧΕΔΙΑ





 <p style="text-align: center;">ΑΑ ΔΗΛΩΣΗ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΟΣ</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">ΕΡΓΟ: ΠΤΩΜΙΣΕΙΣ ΤΟΤ Ν. 4178/2013</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">ΘΕΣΗ : ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΤΣΟΝΙΜΑ ΚΕΡΑΤΕΑΣ</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ :</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">Α Ρ Χ Ι Τ Ε Κ Τ Ο Ν Ι Κ Η Μ Ε Λ Ε Τ Η</td> </tr> <tr> <td style="width: 30%; padding: 5px;">ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ A4</td> <td style="padding: 5px;">ΣΧΕΔΙΟ ΤΟΜΗ Α-Α'</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2012</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">ΚΛ. 1100</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="height: 40px;"></td> <td style="height: 40px;"></td> </tr> </table>	ΕΡΓΟ: ΠΤΩΜΙΣΕΙΣ ΤΟΤ Ν. 4178/2013		ΘΕΣΗ : ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΤΣΟΝΙΜΑ ΚΕΡΑΤΕΑΣ		ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ :		Α Ρ Χ Ι Τ Ε Κ Τ Ο Ν Ι Κ Η Μ Ε Λ Ε Τ Η		ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ A4	ΣΧΕΔΙΟ ΤΟΜΗ Α-Α'	ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2012		ΚΛ. 1100			
ΕΡΓΟ: ΠΤΩΜΙΣΕΙΣ ΤΟΤ Ν. 4178/2013																	
ΘΕΣΗ : ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΤΣΟΝΙΜΑ ΚΕΡΑΤΕΑΣ																	
ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ :																	
Α Ρ Χ Ι Τ Ε Κ Τ Ο Ν Ι Κ Η Μ Ε Λ Ε Τ Η																	
ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ A4	ΣΧΕΔΙΟ ΤΟΜΗ Α-Α'																
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2012																	
ΚΛ. 1100																	

Εφ' όσον ολοκληρωθεί η ηλεκτρονική διαδικασία υπαγωγής του αυθαίρετου στις διατάξεις του νόμου 4178/2013 ο ιδιοκτήτης λαμβάνει απ' τον αρμόδιο μηχανικό τα παρακάτω έντυπα:

**Βεβαίωση Μηχανικού
(Σύμφωνα με την παρ.1α του άρθρου 3 του Ν.4178/2013)**

Την **15/11/2011**, κατόπιν αυτοψίας που διενήργησα στο ακίνητο "**ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 4178/2013**" επί της οδού περιοχή **ΤΣΟΝΙΜΑ ΚΕΡΑΤΕΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ**, του Δήμου **Λαυρεωτικής**, ιδιοκτησίας του/των και κατά την οποία μου επιδόθηκαν στοιχεία όπως:

1. Στέλεχος της οικοδ. Αδείας
2. Τοπογραφικό που συνοδεύει την άδεια
3. Εγκεκριμένα σχέδια που αφορούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο
4. Τίτλοι ιδιοκτησίας
5. Νομιμοποιητικά στοιχεία
6. Δήλωση του ιδιοκτήτη ότι:
Οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μια από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν.4178/2013 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις απαγορεύσεις του άρθρου 2 του Ν.4178/2013

βεβαιώνω ότι:

Οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μια από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν.4178/2013 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις απαγορεύσεις του άρθρου 2 του Ν.4178/2013.

Για τον πραγματοποιούμενο έλεγχο και την βεβαίωση επί των αποτελεσμάτων αυτού δεν υπολογίστηκαν τα πάχη επιχρισμάτων και των τυχόν επενδύσεων.

Επίσης, για τον πραγματοποιούμενο έλεγχο και την βεβαίωση επί των αποτελεσμάτων αυτού δεν ελήφθησαν υπόψη οι εξής αποκλίσεις:


- ο Μέχρι ποσοστού 2% (με μέγιστο τα 20 εκατοστά) των διαστάσεων του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή αυτοτελούς ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας)
- ο Μέχρι ποσοστού 2% της μικτής επιφάνειας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή αυτοτελούς ιδιοκτησίας (οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας) (με μέγιστο τα 8.0 τμ).
- ο Οι αποκλίσεις που καθορίζονται αναλόγως της κατηγορίας και χρήσης του ακινήτου ως ανοχές από επιμέρους ειδικούς κανονισμούς καθώς και οι μη εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές.

Ημερομηνία αυτοψίας: [15/11/2011] (*)

ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2006]

Υπογραφή

(*)Η βεβαίωση θεωρείται έγκυρη για διάστημα 2 μηνών από την ημερομηνία αυτοψίας.

Μοναδικός Αριθμός Ακινήτου:  D155DD91FCDA1098
<https://portal.tee.gr/ypdeka/auth/pages/public/DilosIBeb.jspx>

Σελίδα 1 από 1



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ &
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ
ΑΛΛΑΓΗΣ

ΒΕΒΑΙΩΣΗ

για σύνδεση με δίκτυα κοινής ωφέλειας και για χορήγηση βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης
(παρ. 3, άρθρ. 24, του ν. 4178/2013, όπως ισχύει)

Α/Α Δήλωσης:

Στοιχεία ιδιοκτητών:

Επώνυμο Όνομα	Όνομα πατέρα Όνομα μητέρας	Ποσοστό συνιδιοκτησίας	Οδός Αρ. Πόλη ΤΚ	Τηλέφωνο Κινητό ΦΑΞ Email	ΑΦΜ ΑΦΜ εξωτερικού
		100%	ΚΗΦΙΣΙΑ 14563		

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ:

Οδός - Αριθμός: ΤΚ: **19001**

Δήμος: **Λαυρεωτικής**

Συντεταγμένες γεωτεμαχίου(προσέγγιση): 506095.40364914073 4180675.1254127496,506117.4964016596
4180672.6118660555,506118.1578613158 4180652.768076368,506094.8744814157 4180655.41391499

Περιφερειακή Ενότητα: **Π.Ε. Ανατολικής Αττικής**

Περιφέρεια: **Αττικής**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ (ΑΥΤΟΤΕΛΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ):

Συνολικό Εμβαδόν Κύριων Χώρων: **96,81**

Συνολικό Εμβαδόν Χώρων που υπολογίζονται με μειωτικό συντελεστή: **39,89**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ :

Πρόστιμο: **18.363,52 €**

Τέλος υπαγωγής - Δόσεις							
Τύπος	A/A	Ημ/νία εισαγωγής	Ποσό	Κωδικός πληρωμής	Λήξη πληρωμής	Τελευταία πληρωμή	Κατάσταση εξόφλησης
Τέλος υπαγωγής	1	03/12/2011	2.000,00 €	00000010013080481121	30/11/2011	16/12/2011	Εξοφλημένη
Εφάπαξ δόση με έκπτωση 20%	1	25/01/2012	12.290,82 €	00000020013080481221	22/12/2011	27/01/2012	Εξοφλημένη

Ημερομηνία: 28/05/2014


Πρόεδρος ΤΕΕ
Χρήστος Σπίρτζης



Μοναδικός Αριθμός Ακινήτου: D155DD91FCDA1098
<https://portal.tee.gr/ypaka/auth/pages/public/DilosIBeb.jspx>

Σελίδα 1 από 1



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ &
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ
ΑΛΛΑΓΗΣ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος

Βεβαίωση

περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής
στο Ν. 4178/2013 για το παρακάτω ακίνητο.

A/A Δήλωσης: Τιμή ζώνης: **600,00 €**
Κατάσταση Δήλωσης: **Οριστική υπαγωγή** Πρόστιμο: **18.363,52 €**
A/A Πρωτοκόλλου: Πρόστιμο ΚΧ: **14.811,93 €**
Ηλεκτρονικός κωδικός: Πρόστιμο μειωτ. συντ.: **3.051,59 €**
Ημ/νία δημιουργίας: **17/11/2013** Πρόστιμο πισίνας: **0,00 €**
Ημ/νία υπαγωγής: **17/11/2013** Πρόστιμο λοιπών παραβάσεων: **500,00 €**
Τελευταία ενημέρωση: **13/04/2014 12:11:43** Συνολικά τμ ΚΧ: **96,81**
Περιγραφή: **ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 4178/2013** Συνολικά τμ χώρων μειωτ. συντ.: **39,89**
Διεύθυνση: **ΤΣΟΝΙΜΑ ΚΕΡΑΤΕΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ** Συνολικά κμ πισίνας: **0**
ΤΚ: **19001** Αριθμός λοιπών πολεοδομικών και
Δήμος: **Λαυρεωτικής, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, Αττικής** κτηριοδομικών παραβάσεων: **1**

Στοιχεία ιδιοκτητών:

Επώνυμο Όνομα	Όνομα πατέρα Όνομα μητέρας	Ποσοστό συνιδιοκτησίας	Οδός Αρ. Πόλη ΤΚ	Τηλέφωνο Κινητό ΦΑΞ Email	ΑΦΜ ΑΦΜ εξωτερικού
		100%	ΚΗΦΙΣΙΑ 14563		

Μηχανικοί:

Όνοματεπώνυμο	A.M. ΤΕΕ/ Αρ. ΤΕΕ	Ειδικότητα
		ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2006]

Στοιχεία υπολογισμού δήλωσης:	
Τιμή ζώνης	600,00 €
Οικοδομική Άδεια	Όχι
Εντός σχεδίου ή οικισμού	Όχι
Επικρατούσα χρήση	Άλλη κατοικία
Τύπος κτιρίου	Ιδιωτικό
Παραδοσιακός οικισμός	Εκτός παραδοσιακού οικισμού/τμήματος πόλης

Φύλλο καταγραφής #1	
Περιγραφή παράβασης	ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ 96,81 τμ
Κατηγορία αυθαιρεσίας	Κατηγορία 5 Αυθαιρέτες κατασκευές/αλλαγές χρήσης που δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1-4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013, υπάγονται στις διατάξεις του ν. 4178/2013 και αναπέμπεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων με την καταβολή του παραβόλου και του ενικού ειδικού προστίμου που προβλέπονται από τον παραπάνω νόμο, δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της καταδίκης υπό τις προϋποθέσεις που τίθενται στην παρ. 4, του άρθρου 9 του ν. 4178/2013.
Είδος χρήσης	Άλλη κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	96,81 τμ κύριων χώρων 8,03 τμ χώρων μειωτ. συντελ. <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση πληγίων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011
Πρόχειρη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρεσίας	Ρύθμιση
Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα)	0 κμ
πισίνα εμβ. < 35τμ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό	<input type="checkbox"/>
Διαφορετική διαμερισμάτωση	<input type="checkbox"/>
Αριθμός λοιπών πολεοδομικών και κτιριοδομικών παραβάσεων	0

Φύλλο καταγραφής #2	
Περιγραφή παράβασης	ΚΛΕΙΣΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ 27,70 τμ
Κατηγορία αυθαιρεσίας	Κατηγορία 5 Αυθαιρέτες κατασκευές/αλλαγές χρήσης που δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1-4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013, υπάγονται στις διατάξεις του ν. 4178/2013 και αναπέμπεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων με την καταβολή του παραβόλου και του ενικού ειδικού προστίμου που προβλέπονται από τον παραπάνω νόμο, δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της καταδίκης υπό τις προϋποθέσεις που τίθενται στην παρ. 4, του άρθρου 9 του ν. 4178/2013.
Είδος χρήσης	Άλλη κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	0 τμ κύριων χώρων 27,7 τμ χώρων μειωτ. συντελ. <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση πληγίων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011
Πρόχειρη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρεσίας	Ρύθμιση
Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα)	0 κμ
πισίνα εμβ. < 35τμ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό	<input type="checkbox"/>
Διαφορετική διαμερισμάτωση	<input type="checkbox"/>
Αριθμός λοιπών πολεοδομικών και κτιριοδομικών παραβάσεων	0

Φύλλο καταγραφής #3	
Περιγραφή παράβασης	ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΟ 4,16 τμ

Κατηγορία αυθαιρεσίας	Κατηγορία 5 Αυθαιρέτες κατασκευές/αλλαγές χρήσης που δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1-4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013, υπαχόμενοι στις διατάξεις του ν. 4178/2013 και ανεπιλέκτως για 30 χρόνια ή ανάλογη κλιμάκωση με την καταβολή του παράβολου και του ενιαίου ειδικού προστίμου που προβλέπονται από τον παραπάνω νόμο. Δίνεται να εξετασθούν οριστικά της καταχώρισής υπό τις προϋποθέσεις που τίθενται στην παρ. 4, του άρθρου 9 του ν. 4178/2013.
Είδος χρήσης	Άλλη κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	0 τμ κύριων χώρων 4,16 τμ χώρων μειωτ. συντελ. <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011
Πρόχειρη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρεσίας	Ρύθμιση
Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα)	0 κμ
πισίνα εμβ. < 35τμ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό	<input type="checkbox"/>
Διαφορετική διαμερισμάτωση	<input type="checkbox"/>
Αριθμός λοιπών πολεοδομικών και κτηριοδομικών παραβάσεων	0

Φύλλο καταγραφής #4

Περιγραφή παράβασης	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΜΑΝΤΡΑΣ-ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΒΑΣΗΣ-ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΚΑΛΑΣ ΑΠΟ ΜΠΕΤΟ-ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΡΓΚΟΛΑΣ
Κατηγορία αυθαιρεσίας	Κατηγορία 5 Αυθαιρέτες κατασκευές/αλλαγές χρήσης που δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1-4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013, υπαχόμενοι στις διατάξεις του ν. 4178/2013 και ανεπιλέκτως για 30 χρόνια ή ανάλογη κλιμάκωση με την καταβολή του παράβολου και του ενιαίου ειδικού προστίμου που προβλέπονται από τον παραπάνω νόμο. Δίνεται να εξετασθούν οριστικά της καταχώρισής υπό τις προϋποθέσεις που τίθενται στην παρ. 4, του άρθρου 9 του ν. 4178/2013.
Είδος χρήσης	Άλλη κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	0 τμ κύριων χώρων 0 τμ χώρων μειωτ. συντελ. <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011
Πρόχειρη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρεσίας	Ρύθμιση
Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα)	0 κμ
πισίνα εμβ. < 35τμ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό	<input type="checkbox"/>
Διαφορετική διαμερισμάτωση	<input type="checkbox"/>
Αριθμός λοιπών πολεοδομικών και κτηριοδομικών παραβάσεων	1

Πρόσθετα στοιχεία δήλωσης:

A/A έργου συστήματος αμοιβών: **2870045**

Συνολικό ποσό παλαιότερων πληρωμών: **0,00 €**

Μέγιστος αριθμός ορόφων: **1**

Τρωτότητα: **Δελτίο Δομικής Τρωτότητας**

Συντεταγμένες γεωτεμαχίου(προσέγγιση): 506095.40364914073 4180675.1254127496,506117.4964016596
4180672.6118660555,506118.1578613158 4180652.768076368,506094.8744814157 4180655.41391499

Τεχνική έκθεση:

Σχόλια:

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

Βεβαιώνεται ότι η δήλωση έχει εξοφληθεί πλήρως.

Τέλος υπαγωγής - Δόσεις							
Τύπος	A/A	Ημ/νία εισαγωγής	Ποσό	Κωδικός πληρωμής	Λήξη πληρωμής	Τελευταία πληρωμή	Κατάσταση εξόφλησης
Τέλος υπαγωγής	1	03/12/2011	2.000,00 €		30/11/2011	16/12/2011	Εξοφλημένη
Εφάπαξ δόση με έκπτωση 20%	1	25/01/2012	12.290,82 €		22/12/2011	27/01/2012	Εξοφλημένη
Προσδόκιο ανταπόδοσης ΤΕΕ	1	17/11/2013	40,00 €		06/02/2015	10/01/2014	Εξοφλημένη
Εφάπαξ δόση με έκπτωση 20%	1	26/03/2014	400,00 €		10/02/2014	28/03/2014	Εξοφλημένη

Τραπεζικές πληρωμές					
Ημ/νία πληρωμής	Ποσό	Κωδικός πληρωμής	Στοιχεία συναλλαγής	Ημ/νία εισαγωγής	
16/12/2011	2.000,00 €			19/12/2011	
27/01/2012	12.290,82 €			30/01/2012	
10/01/2014	40,00 €			13/01/2014	
28/03/2014	400,00 €			31/03/2014	

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΟΣ

Ιστορικό ενεργειών δήλωσης		Ιστορικό μεταβολής προτίμου					
Ημ/νία ενέργειας	Ενέργεια	Ημ/νία	Πρόστιμο ΚΧ	Πρόστιμο ΒΧ	Πρόστιμο πεισινάς	Πρόστιμο παραβάσεων	Πρόστιμο
04/04/2014 13:40:37	Οριστική υπαγωγή	26/03/2014 19:18:06 13/01/2014 11:36:35	14.811,93 €	3.051,59 €	0,00 €	500,00 €	18.363,52 €
26/03/2014 19:18:06	Υπολογισμός προτίμου						
26/03/2014 19:18:06	Υπαγωγή						
09/02/2014 12:05:31	Οριστική υπαγωγή						
13/01/2014 11:37:23	Οριστική υπαγωγή						
13/01/2014 11:36:35	Υπολογισμός προτίμου						
13/01/2014 11:36:35	Υπαγωγή						
17/11/2013 14:12:45	Μεταφορά δήλωσης από N.4014/2011						



Πρόεδρος ΓΕΕ
Χρήστος Σπίρτζης

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΜΑΓΗΣ



Έλεγχος ηλεκτρονικού κωδικού: D155DD91FCDA1098
<https://portal.tee.gr/ypeka/auth/pages/public/DilosIBeb.jspx>

Σελίδα 6 από 6

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2
Ν. 4178/2013 & ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ 3 – 4



2713

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 174

8 Αυγούστου 2013

ΝΟΜΟΣ ΥΠ ΑΡΙΘ. 4178

Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄
ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Άρθρο 1

**Απαγόρευση εμπράγματων δικαιωμάτων
σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές
ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης**

1. Από τη δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985 (Α΄ 210). Στην παραπάνω απαγόρευση εμπίπτει και η εισφορά ακινήτου σε εταιρεία.

2. Από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εξαιρούνται τα ακίνητα, στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις:

α) που υφίστανται προ της 30.11.1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9.8.1955 βασιλικού διατάγματος ή

β) που έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 720/1977 (Α΄ 297) ή

γ) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 (Α΄ 33) ή των παραγράφων 8 και 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α΄ 4) ή

δ) που έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν. 1337/1983 (Α΄ 33), όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση ή

ε) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3399/2005 (Α΄ 255) ή

στ) που έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α΄ 122) ή του

ν. 3843/2010 (Α΄ 62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές και υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου ή

ζ) που έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου ή του σχετικού παραβόλου εφόσον ορίζεται κατά τις διατάξεις του παρόντος και κατά τις διατάξεις του ν. 4014/2011 και υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου (Α΄ 209).

Άρθρο 2

Απαγόρευση υπαγωγής

1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου με τις επιφυλάξεις που αναφέρονται σε αυτό.

2. Δεν υπάγεται στις εξαιρέσεις της περίπτωσης ζ΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 1 η μεταβίβαση δικαιώματος ακινήτου ή αυτοτελούς δηρημένης ιδιοκτησίας ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης άλλη από τις αναφερόμενες στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 και εφόσον:

Η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης βρίσκεται:

α) Σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις όπου δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων όπου υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

β) Σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση χώρους του οικοπέδου της παρ. 58 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79).

γ) Εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής.

δ) Παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών εντός ζώνης διάστασης ποσοστού 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη

Ολόκληρο το κείμενο του νόμου μπορεί κάποιος να το αναζητήσει στην ιστοσελίδα:

www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=HP2Ltf5Af%2BU%3D&tabid=37&language=el-GR



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων & Τρικάλων 36
Ταχ. Κώδικας : 11526

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 3

Αθήνα 1 / 10 / 2013
Αρ. Πρωτ. οικ.: 54373

ΠΡΟΣ : Διευθύνσεις Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού (ΠΕΧΩΣΧ) της Επικράτειας (για ενημέρωση των ΥΔΟΜ χωρικής τους αρμοδιότητας)

ΚΟΙΝ : 1. Υ.ΠΕ.Κ.Α.
α) Γρ. Υπουργού
β) Γρ. Αναπλ. Υπουργού
γ) Γρ. Γεν. Γραμματέως ΥΠΕΚΑ
δ) Γρ. Γεν. Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος
ε) Γεν. Δ/ντρια Πολεοδομίας
Αμαλιάδος 17 – 11523 ΑΘΗΝΑ
2. Υπουργείο Εσωτερικών
Γεν. Δ/ση Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Σταδίου 27, 10183 Αθήνα

ΘΕΜΑ : Κεφάλαιο Α' του ν. 4178/2013 – Οδηγίες, διευκρινίσεις, καθώς και απαντήσεις σε συχνές ερωτήσεις.

Α. - Στο ΦΕΚ 174 Α' / 8-8-2013 δημοσιεύτηκε ο ν. 4178/13 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις», ο οποίος αποτελείται από τα εξής τρία (3) κεφάλαια : Κεφάλαιο Α' / Αντιμετώπιση αυθαίρετης δόμησης, Κεφάλαιο Β' / Περιβαλλοντικό ισοζύγιο & Τράπεζα Γης και Κεφάλαιο Γ' / Τροποποιήσεις διατάξεων περί εκδόσεως αδειών δόμησης, αρμοδίων Συμβουλίων και άλλες πολεοδομικές ρυθμίσεις.

Ακολούθησε η δημοσίευση :

α) στο ΦΕΚ 2184 Β' / 5-9-2013 της υπ' αριθ. 2254/30-8-2013 Υ.Α. "Διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των απαραίτητων δικαιολογητικών για την υπαγωγή στο άρθρο 24 του νόμου 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 174/Α)" και

β) στο ΦΕΚ 2244 Β' / 10-9-2013 της υπ' αριθ. 3827/5/9/2013 Κ.Υ.Α. «Καθορισμός ποσοστού αναπόδοσης για την λειτουργία και διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος δηλώσεων νόμου «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις».

Β. - Εν όψει της ενεργοποίησης του ηλεκτρονικού συστήματος για τη διαδικασία μεταφοράς των στοιχείων δηλώσεων υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4014/2011 στο ηλεκτρονικό σύστημα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178/2013, σε συνδυασμό με το άρθρο 30 του Ν.4178/2013 σας αναφέρουμε τα ακόλουθα :

1. - Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 30 του ν. 4178/13 ορίζεται :

Για τις ολοκληρωμένες πράξεις υπαγωγής για τις οποίες έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου και έχει περαιωθεί η διαδικασία αυτομάτως ή μετά από αίτηση του

ενδιαφερόμενου εκδίδεται πράξη ολοκλήρωσης της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4178/2013.

Ειδικότερα, για πράξεις υπαγωγής για τις οποίες έχουν υποβληθεί όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και σχέδια και έχει καταβληθεί και το σύνολο του προστίμου, καταρχάς, μετά από αίτημα του ενδιαφερομένου ή και αυτομάτως (όταν γίνει σχετική προσαρμογή στο πληροφοριακό σύστημα) εκδίδεται πράξη υπαγωγής κατά τις ειδικότερες διατάξεις του Ν.4178/2013. Σε περιπτώσεις όπου από την μεταφορά των στοιχείων το πρόστιμο που υπολογίζεται με το νέο νόμο είναι μεγαλύτερο από αυτό της ολοκληρωμένης πράξης υπαγωγής δεν καταβάλλεται το επιπλέον ποσό και εκδίδεται βεβαίωση πράξης ολοκλήρωσης της υπαγωγής σύμφωνα με το ποσό που έχει υπολογιστεί και καταβληθεί. Προσεχώς με υπουργική απόφαση θα καθοριστούν οι περιπτώσεις και η διαδικασία τυχόν επιστροφής προστίμων όταν το πρόστιμο που υπολογίζεται σύμφωνα με το νέο νόμο είναι μικρότερο του ποσού που έχει καταβληθεί για την ολοκληρωμένη πράξη υπαγωγής.

Το αίτημα για την μεταφορά των στοιχείων υποβάλλεται χωρίς χρονικό περιορισμό (στα πλαίσια χρονικής ισχύος του Ν.4178/2013) και εφόσον απαιτηθεί η υποβολή της βεβαίωσης πράξης υπαγωγής για την έκδοση διοικητικής πράξης από αρμόδιες αρχές ή η έκδοση βεβαίωσης για δικαιοπραξία.

Με την έκδοση του Π.Δ/τος για την Ταυτότητα του Κτιρίου θα καθοριστεί κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την υποχρέωση συμπλήρωσης της ταυτότητας κτιρίου για ολοκληρωμένες πράξεις υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4014/2011 για τις οποίες τυχόν δεν θα απαιτηθεί η μεταφορά των στοιχείων των δηλώσεων.

2. – Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 30 του ν. 4178/13 ορίζεται :

Εκκρεμείς υποθέσεις διεκπεραιώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4178/13.

Ως εκκρεμείς υποθέσεις νοούνται οι πράξεις υπαγωγής για τις οποίες είτε δεν έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου είτε δεν έχουν υποβληθεί στο πληροφοριακό σύστημα όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και σχέδια. Σε αυτές τις περιπτώσεις μετά από αίτηση απαιτείται η μεταφορά των στοιχείων της δήλωσης υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα κατά τις διατάξεις του Ν.4178/2013. Για την αίτηση δεν υφίσταται ειδικός περιορισμός ως προς το χρόνο, πέραν της γενικής χρονικής ισχύος του νόμου, δηλαδή **μέχρι 6-2-2015**.

Σε κάθε περίπτωση, εφόσον απαιτηθεί η έκδοση βεβαίωσης πράξης υπαγωγής για την υποβολή σε δημόσια αρχή ή η έκδοση βεβαίωσης για δικαιοπραξία, για την έκδοση αυτών των πράξεων απαιτείται η προηγούμενη μεταφορά των στοιχείων των δηλώσεων στις διατάξεις του Ν.4178/2013. Επισημαίνεται ότι ακόμη και αν έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου σύμφωνα με πράξη υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4014/2011 αλλά δεν έχουν υποβληθεί όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και σχέδια, η υποβολή των στοιχείων και των σχεδίων και συνεπώς και η μεταφορά των στοιχείων της δήλωσης θα πρέπει να πραγματοποιηθεί έως την καταληκτική ημερομηνία του Ν.4178/2013 (6-2-2015).

Σε περιπτώσεις όπου από την μεταφορά των στοιχείων το πρόστιμο που υπολογίζεται με το νέο νόμο είναι μεγαλύτερο από αυτό της πράξης υπαγωγής δεν θα καταβάλλεται το επιπλέον ποσό και θα εκδίδεται πράξη ολοκλήρωσης σύμφωνα με το ποσό που έχει υπολογιστεί.

Σε περιπτώσεις όπου από την μεταφορά των στοιχείων το πρόστιμο που υπολογίζεται με το νέο νόμο είναι μικρότερο από αυτό της πράξης υπαγωγής οι προς καταβολή επόμενες δόσεις (το συνολικό ποσό που υπολείπεται) αναπροσαρμόζονται σύμφωνα με το νέο υπολογισμό του προστίμου κατά τις διατάξεις του Ν.4178/2013.

Επισημαίνεται ότι τα ανωτέρω αναφερόμενα για τον υπολογισμό του προστίμου στις εκκρεμείς υποθέσεις ισχύουν στην περίπτωση όπου κατά τη μεταφορά των δηλώσεων δεν μεταβάλλονται τα πολεοδομικά στοιχεία της δήλωσης (χώροι – επιφάνειες) χωρίς να λαμβάνονται υπόψη επιμέρους συντελεστές. Εφόσον κατά την αίτηση για μεταφορά των στοιχείων στις διατάξεις του Ν.4178/2013 μεταβάλλονται και τα πολεοδομικά στοιχεία της δήλωσης (χώροι – επιφάνειες) η καταβολή των επομένων δόσεων αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με το νέο υπολογισμό και ανεξαρτήτως εάν το συνολικό ποσό είναι μικρότερο ή μεγαλύτερο από τον υπολογισμό της πράξης υπαγωγής κατά το Ν.4014/2011.

Τέλος αναφέρουμε ότι στο πλαίσιο της εξουσιοδότησης της παρ.9 του άρθρου 30 του Ν.4178/2013 θα καθοριστεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κάθε αναγκαία λεπτομέρεια που τυχόν απαιτηθεί πέραν των ανωτέρω.

Γ. - Επιτρέπεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας έκδοσης οικοδομικών αδειών - αδειών δόμησης που έχουν υποβληθεί προ της ισχύος του ν. 4178/13 και περιλαμβάνουν εκτέλεση εργασιών σε αυθαίρετα που έχουν υπαχθεί στο ν. 4014/11, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπ' αριθ. οικ. 2975/19-1-2012 Υ.Α. «Καθορισμός δικαιολογητικών για τη χορήγηση έγκρισης εκτέλεσης εργασιών της παρ. 17 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (ΦΕΚ 209 Α'), όπως ισχύει.» (ΦΕΚ 43 Β').

Ακολουθούν συνημμένα ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ (1 και 2) τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1,
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

Ο Γενικός Γραμματέας
Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος

Σωκράτης Αλεξιάδης

Εσ. Διανομή
1. Χρ.Αρχείο
2. Μηχανικοί της ΔΟΚΚ
3. Ιστοσελίδα "Ενημέρωση ΥΔΟΜ
& ΔΙΠΕΧΩΣΧ"

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' ΤΟΥ Ν. 4178/2013 «ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ.» (ΦΕΚ 174 Α')

Διευκρινίσεις σχετικά με τον τρόπο διαπίστωσης των αυθαιρέτων κατασκευών και της εγκατάστασης αυθαιρέτης αλλαγής χρήσης.

A. – Κατ' αρχάς επισημαίνουμε τα εξής :

1) Από τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 4 του ν. 4067/12 όπως ισχύει, προκύπτει ότι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα είναι κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί :

- α) χωρίς οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή χωρίς οποιοδήποτε στοιχείο νομιμότητας σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις,
- β) καθ' υπέρβαση των ανωτέρω αναφερομένων στο στοιχείο α,
- γ) βάσει άδειας που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε και
- δ) κατά παράβαση γενικών ή ειδικών διατάξεων ή μέγιστων ανοχών, όπως αυτές καθορίζονται.

Μετά τα παραπάνω και δεδομένου ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους, επισημαίνουμε ότι ο εντοπισμός των αυθαιρέτων κατασκευών ή των αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους.

2) Ως προς την κύρια χρήση χώρου για την υπαγωγή αυθαιρέτης κατασκευής στο ν. 4178/13 λαμβάνεται υπόψη η εγκατεστημένη προ 28-7-2011 κύρια χρήση, ανεξαρτήτως αν το ύψος του χώρου είναι μικρότερο από το οριζόμενο από τις ισχύουσες διατάξεις, διότι τα ύψη που ορίζουν κάθε φορά οι Οικοδομικοί Κανονισμοί αφορούν σε νόμιμα κτίρια και μόνον.

3) Τα μεγέθη των αυθαιρεσιών, που διαπιστώνονται μετά τον έλεγχο της νομιμότητας των υφισταμένων κτισμάτων, συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως αν υπολείπονται ή εάν τα υπερβαίνουν.

B. – Για τον ευχερέστερο έλεγχο της νομιμότητας των υφισταμένων κτισμάτων και τον κατ' επέκταση εντοπισμό των αυθαιρέτων κατασκευών ή της εγκατάστασης αυθαιρέτης αλλαγής χρήσης αναφέρουμε τα εξής :

Ο πρώτος έλεγχος αφορά σε υφιστάμενα κτίσματα και σε υφιστάμενες χρήσεις, καθώς και αν αυτά καλύπτονται από τις εγκεκριμένες μελέτες, που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια.

Σε περίπτωση, που για τα υφιστάμενα κτίσματα :

1) δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια ή οποιοδήποτε άλλο στοιχείο νομιμότητας, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, πρέπει να προηγηθεί η διερεύνηση αν υπάγονται σε κάποια από τις περιπτώσεις του άρθρου 2 του ν. 4178/13, με συνέπεια να απαγορεύεται η υπαγωγή τους στο ν. 4178/13.

Αναζητούνται αποδεικτικά στοιχεία του χρόνου κατασκευής (προ 28-7-2011) και εξετάζεται τυχόν δυνατότητα νομιμοποίησης των αυθαιρεσιών, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου.

Ακολουθεί η κατηγοριοποίηση των αυθαιρεσιών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 9 του νόμου και η υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα των στοιχείων των αυθαιρέτων κατασκευών, που πληρούν τις προβλεπόμενες στο ν. 4178/13 προϋποθέσεις, καθώς και των απαιτούμενων σχετικών δικαιολογητικών και σχεδίων (αποδεικτικά παλαιότητας κ.λ.π.)

2) έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και εφ' όσον από το διενεργηθέντα έλεγχο διαπιστώνεται η ύπαρξη αυθαιρεσιών, ζητούνται τυχόν νομιμοποιητικά τους στοιχεία, ώστε να διερευνηθεί κατά πόσον οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν. 4178/13.

Στη συνέχεια ελέγχεται αν οι αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις που δεν έχουν στοιχεία νομιμότητας υπάγονται σε κάποια από τις περιπτώσεις του άρθρου 2 του ν. 4178/13, με συνέπεια αυτές ή τμήματά τους να απαγορεύεται να υπαχθούν στο ν. 4178/13.

Αναζητούνται αποδεικτικά στοιχεία του χρόνου κατασκευής (προ 28-7-2011) και εξετάζεται τυχόν δυνατότητα νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κτισμάτων ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου.

Ακολουθεί η κατηγοριοποίηση των αυθαιρεσιών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 9 του νόμου και η υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα των στοιχείων των αυθαιρέτων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, που πληρούν τις προβλεπόμενες στο ν. 4178/13 προϋποθέσεις, καθώς και των απαιτούμενων σχετικών δικαιολογητικών και σχεδίων (αποδεικτικά παλαιότητας κ.λ.π.)

3) έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, αλλά τόσο οι εγκεκριμένες μελέτες από το αρχείο του ιδιοκτήτη, όσο και ο σχετικός φάκελος από το Αρχείο της οικείας ΥΔΟΜ, δεν είναι δυνατόν να ανευρεθούν μπορεί να προηγηθεί η διαδικασία που ορίζεται στην παρ. 6γ του άρθρου 11 του ν. 4178/13, δηλ. η υποβολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης φακέλου αποτύπωσης κτιρίου, ο οποίος συμπληρώνει τον απωλεσθέντα φάκελο της οικοδομικής άδειας στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης.

Η δημιουργία του φακέλου αποτύπωσης κτιρίου :

α) συντελεί στη διερεύνηση της νομιμότητας του υφισταμένου κτιρίου και διευκολύνει τον εντοπισμό των αυθαιρεσιών και

β) αποτελεί απαραίτητο στοιχείο της Ταυτότητας Κτιρίου του άρθρου 4 του ν. 3843/10, όπως προβλέπεται στο υπό επεξεργασία Π.Δ/γμα της παρ. 5 του άρθρου αυτού.

Ακολουθεί η διαδικασία που αναλυτικά περιγράφεται στην προηγούμενη παρ. Β2.

Γ. - Σε περίπτωση διαπίστωσης αυθαίρετου ολοκληρωμένου φέροντα οργανισμού ή τμήματος κτιρίου με αυθαίρετο ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό χωρίς στοιχεία πλήρωσης και χωρίς εγκατεστημένη χρήση, για την υπαγωγή του στο ν. 4178/13 το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται κατά τα οριζόμενα στις γενικές και ειδικές διατάξεις των άρθρων 18 και 19, εφαρμόζοντας το μικρότερο συντελεστή χρήσης για την άλλη κατοικία (3β=0,5).

Στην περίπτωση αυτή κατά την υποβολή αίτησης αποπεράτωσης η χρήση που θα εγκατασταθεί με την έκδοση της σχετικής άδειας θα είναι αποκλειστικά επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου.

Δ. - Όσον αφορά στις διακεκριμένες αυτοτελείς ιδιοκτησίες (οριζόντιες ή κάθετες) :

Σύμφωνα με την παρ. 1.α.ii του άρθρου 3 του ν. 4178/13, επιτρέπεται η μεταβίβαση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, εφ' όσον δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτητών ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου.

Ειδικότερα στην περίπτωση διαπίστωσης αυθαιρεσιών της Κατηγορίας 3 του άρθρου 9 του ν. 4178/13 στους κοινόκτητους ή κοινόχρηστους χώρους του ακινήτου ή στα παρακολουθήματα της ιδιοκτησίας, οι οποίες δεν επαυξάνουν τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος της διηρημένης ιδιοκτησίας ο μηχανικός μπορεί να χορηγήσει τη βεβαίωση του άρθρου 3 του ν. 4178/13 και δεν επηρεάζεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου, όπως προκύπτει με σαφήνεια από τη διατύπωση της παρ. 1.α.ii του άρθρου 3, καθώς και του άρθρου 28 του ν. 4178/13, όπου προβλέπεται ότι για τις αυθαιρεσίες της Κατηγορίας 3 δεν υπάρχει καταληκτική ημερομηνία.

Ε. – Σε κάθε περίπτωση που από τις κείμενες διατάξεις του ν. 4178/13 προβλέπεται υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας από το νέο ιδιοκτήτη με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο, δεν δημιουργούνται θέματα αναδοχής χρέους για τον αγοραστή, δηλ. καταβολής τελών και δικαιωμάτων επί του υπολοίπου ποσού του ενιαίου ειδικού προστίμου.

ΣΤ. - ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ

ΑΡΘΡΟ 1

- 1) **Παρ. 1** : Η διαπίστωση ύπαρξης αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης γίνεται κατ' εφαρμογή των άρθρων 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός.» (ΦΕΚ 210 Α'), ο οποίος ίσχυε στις 28-7-2011 και όχι κατά τις διατάξεις του μεταγενέστερου ν. 4067/12 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 79 Α').
- 2) **Παρ. 2β** : Στην παράγραφο αυτή υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 27-7-1977 (ημερομηνίας δημοσίευσης του ν. 651/77) και βρίσκονται εντός οικισμών προϋφισταμένων του 1923 και της περιφέρειας αυτών και οι οποίοι είχαν καθοριστεί μέχρι 6-12-1977 με απόφαση του οικείου Νομάρχη, που έχει δημοσιευτεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ως απομακρυσμένοι ορεινοί ή θεομηγιόπληκτοι ή ότι βρίσκονται σε παραμεθόριες περιοχές.
- 3) **Παρ. 2δ** : Δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4178/13 αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί με το ν. 410/68 ή το ν. 720/77, δεδομένου ότι καλύπτονται από τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 15 του ν. 1337/83.
Επίσης δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4178/13 αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί με το ν. 1337/83 (των παρ. 4 και 5 του άρθρου 15 / α' και β' φάση).
- 4) **Παρ. 2ζ** : Η έκφραση «ή του σχετικού παραβόλου» αφορά τις περιπτώσεις, που το πρόστιμο των ρυθμισμένων αυθαιρεσιών περιορίζεται αποκλειστικά σε καταβολή παραβόλου σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις των ν. 4014/11 ή ν. 4178/13.

ΑΡΘΡΟ 2

- 5) **Παρ. 2α** : Απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις του ν. 4178/13 αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης ή του οικισμού, με την επιφύλαξη του εδαφίου δ της παρ. Γ του άρθρου 9 του νόμου. Στην έννοια των κοινοχρήστων χώρων της πόλης δεν περιλαμβάνονται οι εγκεκριμένοι κοινωφελείς χώροι της πόλης. Η εξαίρεση αφορά αποκλειστικά δικαιούχους αποζημίωσης για κατασκευές που προϋφίσταντο της έγκρισης της απαλλοτρίωσης.
Στην παρούσα παράγραφο αναφέρεται το εδάφιο ιστ της παρ. Γ. Κατηγορία 3 του άρθρου 9 και οι παρ. 16 και 22 του άρθρου 23 ν. 4178/13.

- 6) **Παρ. 2β** : Στην παρούσα παράγραφο αναφέρεται το εδάφιο 1στ της παρ. Γ. Κατηγορία 3 του άρθρου 9 ν. 4178/13.
- 7) **Παρ. 2γ** : Στην παρούσα παράγραφο αναφέρεται το εδάφιο 1στ της παρ. Γ. Κατηγορία 3 του άρθρου 9 ν. 4178/13.
- 8) **Παρ. 2δ** : Κατά τις ισχύουσες διατάξεις η ζώνη ορίζεται από τον άξονα της οδού ή το όριο απαλλοτριώσεως κατά περίπτωση. Η αναφερόμενη εξαίρεση αφορά αυθαίρετες κατασκευές σε γήπεδα που έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.
- 9) **Παρ. 2ε** : Στην παρούσα παράγραφο αναφέρεται η παρ. 20 του άρθρου 23 του ν. 4178/13.
- 10) **Παρ. 2ζ** : Για αυθαίρετες κατασκευές στον αιγιαλό γίνεται σχετική αναφορά στην παρ. 8 του άρθρου 23 του ν. 4178/13.
- 11) **Παρ. 2η** : Στην παρούσα παράγραφο αναφέρεται η παρ. 19 του άρθρου 23 του ν. 4178/13. Η εξαίρεση αφορά αποκλειστικά πολίτες που δικαιούνται αποζημίωσης.
- 12) **Παρ. 2ιγ** : Στην παρούσα παράγραφο αναφέρεται η παρ. 21 του άρθρου 23 του ν. 4178/13.
- 13) **Παρ. 2ιδ** : Η υπαγωγή αυθαίρετων σε διατηρητέα κτίρια είναι δυνατή μόνον κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 14 του νόμου. Η απαγόρευση αφορά στην υπαγωγή στο ν. 4178/13 αυθαιρεσιών σε μνημεία.
- 14) **Παρ. 2ιε** : Εφαρμόζεται σε επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 13/22-4-1929 «Περί επικινδύνων οικοδομών» (ΦΕΚ 153 Α'), όπως ισχύει.

ΑΡΘΡΟ 3

- 15) **Παρ. 1β** : Η διάταξη αφορά τη βεβαίωση μηχανικού για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης ζ' της παραγράφου 2 του άρθρου 1, όπως προκύπτει με σαφήνεια από τη διατύπωση της διάταξης.
- 16) **Παρ. 1γ** : Δεδομένου ότι οι δυνατές μεθοδολογίες εξάρτησης ενός τοπογραφικού διαγράμματος από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων χρησιμοποιούν είτε τριγωνομετρικά σημεία, είτε το Ελληνικό Σύστημα Εντοπισμού – HEPOS, η μεθοδολογία εξάρτησης θα συμπληρώνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα σύμφωνα με το υπόδειγμα τοπογραφικού διαγράμματος για τη χορήγηση έγκρισης δόμησης, το οποίο έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΚΑ βάσει του υπ' αριθ.πρωτ.οικ. 1205/14-03-2013 εγγράφου του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος.
- 17) **Παρ. 1γ, εδάφια i,ii** : Τοπογραφικό διάγραμμα απαιτείται σε εντός σχεδίου περιοχές ή εντός ορίων οικισμού, όπου δεν έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών ή δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια ή δεν έχει κυρωθεί η σχετική πράξη εφαρμογής.
- 18) **Παρ. 1ε** : Μετά την ενεργοποίηση της δυνατότητας του πληροφοριακού συστήματος να υποδέχεται τα τοπογραφικά διαγράμματα που συνοδεύουν τη βεβαίωση της παρ. 1γ του άρθρου 3 του ν. 4178/13, στα συμβόλαια που θα συντάσσονται θα προσαρτώνται εκτυπωμένα αντίγραφα από το πληροφοριακό σύστημα, ως αυτά θα καθοριστούν ειδικά.
- 19) **Παρ. 2** : Αφορά συμβολαιογραφικά έγγραφα σε νέα κτίρια που έχουν ανεγερθεί με βάση άδεια δόμησης μετά την ισχύ του ν. 4030/11.
- 20) **Παρ. 3** : Εφαρμόζεται κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικών εγγράφων που αφορούν σε δικαιοπραξίες μεταβίβασης ακινήτων με αυθαίρεσες που έχουν υπαχθεί στο ν. 4014/11 (υπό τις επιφυλάξεις των ειδικότερων διατάξεων περί μεταφοράς των στοιχείων κατά τις διατάξεις του ν. 4178/13) και στο ν. 4178/13. Δεν απαιτείται σε περίπτωση αυθαιρεσιών που έχουν υπαχθεί σε προγενέστερους νόμους και δεν έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4178/13.

ΑΡΘΡΟ 4

- 21) **Παρ. 1** : Αφορά στον τρόπο σύνταξης των τοπογραφικών διαγραμμάτων, όπως ορίζεται στα δύο πρώτα εδάφια της παρ. 1γ του άρθρου 3 του ν. 4178/13, ο οποίος εφαρμόζεται υποχρεωτικά εφεξής, όπου από τις ισχύουσες ή τις μελλοντικές διατάξεις προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος.
Επομένως εφεξής κάθε τοπογραφικό διάγραμμα απαιτείται να είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, συνοδευόμενο από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων, που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση και επιπλέον σε περίπτωση που το οικόπεδο προέρχεται από πράξη εφαρμογής και διαθέτει συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς διαφορετικό από το ΕΓΣΑ '87, θα πρέπει να αναφέρονται και οι συντεταγμένες σύμφωνα με αυτό.
- 22) **Παρ. 2** : Θεσμοθετείται ποσοστό αποδεκτής απόκλισης **αποκλειστικά επί του εμβαδού** οικοπέδου/γηπέδου. Η αποδοχή της απόκλισης δεν προσδίδει στοιχεία νομιμότητας σε τυχόν αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, σύμφωνα και με τα αναφερόμενα στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α του ν. 4178/13.

ΑΡΘΡΟ 5

- 23) **Παρ. 2** : Δεν προβλέπεται στις διατάξεις του νόμου περιορισμός ως προς το χρόνο σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, δηλ. αυτό μπορεί να έχει συνταχθεί είτε προ, είτε μετά την ισχύ του ν. 4178/13, αλλά σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να αναφέρονται οι προϋποθέσεις της διάταξης.
- 24) **Παρ. 3** : Η υπαγωγή στο ν. 4178/13 γίνεται μετά την κατάθεση της προβλεπόμενης αγωγής στο κατά τόπον αρμόδιο Μονομελές Πρωτοδικείο. Αντίγραφο αυτής εισάγεται στο πληροφοριακό σύστημα.

ΑΡΘΡΟ 7

- 25) **Παρ. 1** : Διατηρείται η **28-7-2011** ως ημερομηνία προστασίας του δομημένου περιβάλλοντος, καταγραφής και εντοπισμού των νέων αυθαιρέτων.
- 26) **Παρ. 2** : Η υπαγωγή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης χώρου στο ν. 4178/13 είναι δυνατή ακόμη και αν δεν υποβληθεί έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, αλλά στην περίπτωση αυτή για τον υπολογισμό του προστίμου θεωρείται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004.
Διευκρινίζεται ότι τα ως άνω σχετικά με την απόδειξη του χρόνου κατασκευής ισχύουν αναλογικά και για τις περιπτώσεις κατασκευής αυθαίρετου παταριού, αυθαίρετου υπογείου και αυθαίρετης μετατροπής ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης.

ΑΡΘΡΟ 9

- 27) **Παρ. Α. Κατηγορία 1** : Ως αυθαίρετη κατασκευή νοείται και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.
Στην κατηγορία αυτή υπάγονται κτίρια που έχουν αποκλειστικά χρήση κατοικίας και στα οποία διαπιστώνονται αυθαίρετες κατασκευές με χρήση κατοικίας, καθώς και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης βοηθητικών χώρων σε κύριους χώρους με χρήση κατοικίας. Εξαιρούνται κατοικίες που έχουν προκύψει από αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ειδικών κτιρίων.
Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια χρήση κατοικία υποβάλλονται δημόσια έγγραφα αποδεικτικά του χρόνου της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.
Στις περιπτώσεις όπου έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου γίνεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία, ανεξαρτήτως αν ο ίδιος ιδιοκτήτης έχει περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες.

Το ύψος του παραβόλου δεν επηρεάζεται από το μέγεθος της επιφάνειας των αυθαιρέτων κατασκευών.

Οι αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης της Κατηγορίας αυτής μπορούν να συνδυαστούν στο πληροφοριακό σύστημα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης οποιασδήποτε άλλης Κατηγορίας.

- 28) **Παρ. Β. Κατηγορία 2 :** Ως αυθαίρετη κατασκευή νοείται και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης. Δεν προκύπτει υποχρέωση υπαγωγής αυθαίρετης αλλαγής χρήσης χώρων από κύρια χρήση (κατοικία, κατάσταση) σε κύρια χρήση (κατοικία, κατάσταση) προ 1.1.1983, δεδομένου ότι η έννοια της αλλαγής χρήσης καθιερώθηκε με το άρθρο 5 του ν. 1577/85. Εξαιρείται η εγκατάσταση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης κύριων χώρων σε χρήση ειδικών κτιρίων υπολογιζόμενου του προστίμου σύμφωνα με την παρ. 5β του άρθρου 18 του ν. 4178/13.
- Οι περιπτώσεις αυθαίρετης αλλαγής χρήσης βοηθητικών χώρων σε χώρους κύριας χρήσης προ 1.1.1983 υπάγονται στις διατάξεις της κατηγορίας αυτής και υποβάλλονται δημόσια έγγραφα αποδεικτικά του χρόνου της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.
- Δεν είναι δυνατή η υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία αυθαίρετης κατασκευής προ 1.1.1983 σε αυτοτελή ιδιοκτησία, αν υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983 στο ακίνητο από άλλον ιδιοκτήτη.
- Οι αυθαίρεσεις της Κατηγορίας αυτής, στο πληροφοριακό σύστημα μπορούν να συνδυαστούν μόνο με αυθαίρεσεις της Κατηγορίας 1 και 3.
- 29) **Παρ. Γ. Κατηγορία 3 :** Για τις αυθαίρεσεις της κατηγορίας αυτής καταβάλλεται παράβολο 500 ευρώ ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών. Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα δεν απαιτείται αναλυτική περιγραφή των αυθαιρέτων μικρών παραβάσεων που ρυθμίζονται, αλλά η γενική διατύπωση ότι αυτές υπάγονται στην Κατηγορία 3.
- Από τη γραμματική προσέγγιση προκύπτει ότι όπου ο νομοθέτης ήθελε να αφορά περισσότερες της μιας αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, χρησιμοποιεί πληθυντικό αριθμό.
- Οι παραβάσεις των εδαφίων θ και ιγ, που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, δεν θεωρούνται ως αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, ώστε να υπαχθούν στη Κατηγορία αυτή. Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 18 του νόμου και στο φύλλο καταγραφής επιλέγεται κατά περίπτωση οποιαδήποτε άλλη κατηγορία πλην της Γ.
- Οι περιπτώσεις αυθαιρέτων ανοιχτών εξωστών ανεξαρτήτως μεγέθους, που υφίστανται προ ν. 1577/85 υπάγονται στο εδάφιο δ της παρούσας Κατηγορίας, δεδομένου ότι δεν ίσχυε περιορισμός της επιφάνειας τους από τις τότε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, με αποτέλεσμα να μην προκύπτει η υπέρβαση επιφάνειας των εξωστών, που ορίζεται στο εδάφιο αυτό.
- 30) **Παρ. Γ. Κατηγορία 3, εδαφ. η :** Ως δεξαμενές νερού θεωρούνται οι δεξαμενές συλλογής ομβρίων υδάτων και δεν περιλαμβάνονται οι πισίνες.
- 31) **Παρ. Γ. Κατηγορία 3, εδαφ. ιη :** Εφαρμόζεται μόνο σε βιομηχανικά-βιοτεχνικά κτίρια με οικοδομική άδεια.
- 32) **Παρ. Δ Κατηγορία 4, εδαφ. α :** Ως « ..παρ. 2 του άρθρου 8.. » νοείται το δεύτερο εδάφιο της πρώτης παραγράφου του άρθρου 8 του νόμου.
- 33) **Παρ. Δ Κατηγορία 4, εδαφ. αα :** Σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου και κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρου 18 του νόμου, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών, τα μεγέθη τους συγκρίνονται με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών της οικοδομικής άδειας, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου. Τα ποσοστά υπέρβασης δεν είναι απαραίτητο να συντρέχουν αθροιστικά για όλα τα μεγέθη προκειμένου η υπαγωγή να γίνει στη συγκεκριμένη κατηγορία.
- 34) **Παρ. Δ Κατηγορία 4, γ :** Η επιφύλαξη της περίπτωσης αα' εφαρμόζεται για όλους τους αναφερόμενους νόμους.

- 35) **Παρ. Ε Κατηγορία 5** : Πρέπει να εξασφαλίζονται σωρευτικά οι προϋποθέσεις των εδαφίων γ, δ και ε της παραγράφου.

ΑΡΘΡΟ 11

- 36) **Παρ. 1** : Στις περιπτώσεις περισσότερων αυθαιρέτων κτιρίων ή/και αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο/γήπεδο ο ιδιοκτήτης ή οι συνιδιοκτήτες μπορούν από κοινού να υποβάλουν μία ή περισσότερες αιτήσεις υπαγωγής αυθαιρέτων στο ν. 4178/13. Το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει τον αριθμό των βεβαιώσεων μηχανικού που τυχόν θα απαιτηθούν για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων.
- 37) **Παρ. 1δii** : Ως τμήματα αποκλειστικής χρήσης νοούνται τα τμήματα που ορίζονται από τη σύσταση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας ή τον κανονισμό, που έχει μετεγγραφεί νομίμως, ανεξαρτήτως των ειδικότερα αναφερομένων σε ιδιωτικά συμφωνητικά που ρυθμίζουν τη σχέση των συνιδιοκτητών μεταξύ τους.
- 38) **Παρ. 1δiv και 1ε** : Δεν προβλέπεται στις διατάξεις του νόμου περιορισμός ως προς το χρόνο σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, δηλ. αυτό μπορεί να έχει συνταχθεί είτε προ, είτε μετά την ισχύ του ν. 4178/13, αλλά σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να αναφέρονται οι προϋποθέσεις της διάταξης.
- 39) **Παρ. 6α, iv** : Στην περίπτωση που η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, είναι δυνατή η υποβολή της κάτοψης που επισυνάπτεται στη σύσταση και δεν απαιτείται να προβεί ο μηχανικός στη σύνταξη νέου σχεδίου κάτοψης. Κατά τα λοιπά ο έλεγχος των αυθαιρέτων γίνεται σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.
- 40) **Παρ. 6γ** : Οι εισφορές και κρατήσεις αφορούν μόνο στην αμοιβή αποτύπωσης.
- 41) **Παρ. 8α** : Ως επικρατούσα χρήση νοείται η χρήση που καλύπτει ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της επιφάνειας των υφισταμένων χρήσεων (νομίμων και αυθαιρέτων), μη συμπεριλαμβανομένης της επιφάνειας των κοινοχρήστων χώρων του κλιμακοστασίου.

ΑΡΘΡΟ 12

- 42) **Παρ. 2** : Αναφέρεται σε αυθαίρετη κατασκευή ανεξαρτήτως της αναφοράς ως «πρόχειρη» και δεν απαιτείται ανάλογη τροποποίηση του κειμένου της Τεχνικής Έκθεσης μηχανικού στις περιπτώσεις πρόχειρης κατασκευής που έχει υπαχθεί στο ν. 4014/11.
- 43) **Παρ. 3** : Το σύστημα ενημερώνεται μόνο με τις θετικές κρίσεις της επιτροπής.

ΑΡΘΡΟ 13

Ως αυθαίρετη κατασκευή νοείται και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

- 44) **Παρ. 1** : Κατά τη γραμματική διατύπωση της διάταξης σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης υπάγονται στο ν. 4178/13 αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις ανεξαρτήτως μεγέθους ως ακολούθως :
 α) εφ' όσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού,
 β) εφ' όσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5.000 κατ. καθώς και
 γ) εφ' όσον έχουν ολοκληρωθεί μεταγενέστερα της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5.000 κατ. και υπό την προϋπόθεση ότι προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού στην οποία αναλύεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις. Η προσαρμογή αφορά στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες και όχι στους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης.

- 45) **Παρ. 2α** : Υποβάλλονται τα δικαιολογητικά της παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4178/13, σύμφωνα με τα οποία αποφαίνεται η αρμόδια επιτροπή και με τη θετική κρίση της ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 3.
- 46) **Παρ. 6** : Ως ανεξάρτητες νέες κατασκευές για τις οποίες εφαρμόζεται ο περιορισμός της διάταξης είναι νέες κατασκευές, δηλ. στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητες και σε απόσταση από τα υφιστάμενα κτίσματα, οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.
- Υφιστάμενα κτίσματα για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου είναι τα κτίρια τα οποία έχουν ανεγερθεί με ή χωρίς οικοδομική άδεια έως την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού, καθώς και όσα έχουν ανεγερθεί με οικοδομική άδεια μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού και έχει αποπερατωθεί ο φέρων οργανισμός ως 28-7-2011.

ΑΡΘΡΟ 17

Κύρια κατοικία είναι αυτή που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση ως κύρια κατοικία.

- 47) **Παρ. 1** : Οι ρυθμίσεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης χωρίς τον περιορισμό κύριας κατοικίας.
- 48) **Παρ. 1, 2** : Η φορολογική επιβάρυνση ατόμου από άτομο με ειδικές ανάγκες αποδεικνύεται από τα στοιχεία της τελευταίας φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.
- 49) **Παρ. 2** : Ατομικό ή Οικογενειακό εισόδημα είναι αυτό που προκύπτει από τη φορολογική δήλωση, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.
- 50) **Παρ. 3** : Το δεύτερο εδάφιο αφορά όλους τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, παρά τα αναφερόμενα στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α του νόμου.
- 51) **Παρ. 5** : Για δευτερεύουσα κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης των 80 τ.μ. η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των 80 τ.μ. σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον επιφάνεια σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζόμενου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση.
- 52) **Παρ. 5, 6** : Η απόδειξη της πλήρωσης των προϋποθέσεων για τους πολύτεκνους, τρίτεκνους και τις μονογονεϊκές οικογένειες γίνεται μέσω των στοιχείων της φορολογικής δήλωσης (προστατευόμενα μέλη), η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.
- Ειδικά για τις μονογονεϊκές οικογένειες, κατά το σκοπό της διάταξης, εφ' όσον η αίτηση υπαγωγής υποβάλλεται από τον επικαρπωτή, η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας θα πρέπει να αποδεικνύεται από την φορολογική δήλωση είτε του επικαρπωτή, είτε του ψιλού κυρίου-τέκνου του επικαρπωτή της μονογονεϊκής οικογένειας.

ΑΡΘΡΟ 18

Όταν συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης άλλων κατηγοριών, το παράβολο της Κατηγορίας 3 είναι ανεξάρτητο και δεν συμψηφίζεται με το παράβολο των λοιπών κατηγοριών.

- 53) **Παρ. 5α** : Σε περίπτωση που στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β' του νόμου δεν περιλαμβάνεται τιμή μονάδος της αυθαίρετης κατασκευής, λαμβάνεται η τιμή μονάδος τιμολογίων αγοράς.
- 54) **Παρ. 5β** : Υπάγεται στην παρούσα παράγραφο η μετατροπή ισόγειου βοηθητικού χώρου σε κλειστό χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου.

ΑΡΘΡΟ 19

- 55) **Παρ. 2** : Κατά τη ρητή διατύπωση του τελευταίου εδαφίου της παρούσας παραγράφου, για τον υπολογισμό του προστίμου των αυθαιρεσιών που περιγράφονται στην παράγραφο αυτή

και αφορά σε ακίνητα του άρθρου 13 του ν. 4178/13 δεν εφαρμόζεται ο αναλυτικός προϋπολογισμός, αλλά συντελεστής ύψους.

- 56) **Παρ. 3 :** Το κατά πόσον η κατοικία είναι κύρια και μοναδική προκύπτει από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα. Για την κύρια και μοναδική κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης των 70 τ.μ. η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των 70 τ.μ. σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον επιφάνεια σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση.
- 57) **Παρ. 5 :** Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου αυτής αφορά στον τρόπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης από την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης :
- α) Για την επιφάνεια που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια και δεν αντίκειται ως προς το μέγεθος στις ισχύουσες διατάξεις, εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 18.
- β) Για την επιπλέον επιφάνεια που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια και η οποία αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το μέγεθος, εφαρμόζεται συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το πρώτο εδάφιο της παρούσας παραγράφου.
- γ) Για την επιφάνεια της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης βοηθητικών χώρων σε χώρους κύριας χρήσης εφαρμόζεται συντελεστής δόμησης κατά το δεύτερο εδάφιο της παρούσας παραγράφου.
- δ) Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι συντελεστές που προβλέπονται στις γενικές διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου (οικ. άδεια, εντός ή εκτός σχεδίου, παλαιότητα, κ.λ.π.)

ΑΡΘΡΟ 21

- 58) Οι προθεσμίες πληρωμών, εκπιρώσεων και προσαυξήσεων ορίζονται αναλυτικά στην υπ' αριθ. 2254/30-8-2013 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής (ΦΕΚ 2184 Β'/5-9-2013).

ΑΡΘΡΟ 22

- 59) **Παρ. 1 :** α) Η διαπιστωτική πράξη του οικείου Δήμου δεν απαιτείται εάν στην Περιφερειακή Ενότητα δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης μεγαλύτερη των 2.200 ευρώ.
β) Όταν στην περιοχή του ακινήτου δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην Τοπική ή Δημοτική Κοινότητα (του Καλλικρατικού Δήμου) όπου βρίσκεται το ακίνητο. Όταν στην οικεία Τοπική ή Δημοτική Κοινότητα δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης τότε εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του οικείου Δήμου η οποία αναφέρει σε τι ποσοστό της έκτασης της Δημοτικής Κοινότητας έχει καθοριστεί μέγιστη τιμή ζώνης που υπερβαίνει τα 2.200 ευρώ.
Εάν δεν υπάρχει μέγιστη τιμή ζώνης που υπερβαίνει τα 2.200 ευρώ σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10% της έκτασης της Δημοτικής Κοινότητας, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην Περιφερειακή ενότητα.
Εάν υπάρχει τιμή ζώνης που υπερβαίνει τα 2.200 ευρώ σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10% της έκτασης της Δημοτικής Κοινότητας, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην έκταση του οικείου Δήμου.

ΑΡΘΡΟ 23

- 60) **Παρ. 1α :** Τα τέσσερα τελευταία εδάφια της παραγράφου αναφέρονται σε ειδική κατηγορία κτισμάτων, δηλ. σε περιπτώσεις κτισμάτων τα οποία για οποιονδήποτε λόγο κρίνονται ως αυθαίρετα ή με πράξη της Διοίκησης ή με Δικαστική απόφαση.

- Διατηρούνται οι νομίμως εκδοθείσες άδειες λειτουργίας ή άλλες διοικητικές πράξεις, εφ' όσον καταβληθεί το 10% του ειδικού παραβόλου διατήρησης άδειας λειτουργίας, το οποίο επέχει θέση προστίμου. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παρ. 1β του ίδιου άρθρου.
- 61) **Παρ. 1β** : Μετά τη διόρθωση των στοιχείων της δήλωσης, λόγω αδυναμίας έκδοσης άδειας νομιμοποίησης, δεν εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 21 (εκ παραδρομής γίνεται αναφορά στο άρθρο 25)
- 62) **Παρ. 10** : Καταβάλλεται παράβολο 500 ευρώ ανά όροφο και την αίτηση υποβάλλει οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης διαμερίσματος. Σε περίπτωση που η αποτύπωση του ορόφου έχει γίνει με τη συναίνεση των λοιπών ιδιοκτητών διαμερισμάτων του ορόφου η υπαγωγή καλύπτει και αυτούς.
- 63) **Παρ. 11** : Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το ποσό των πεντακοσίων (500) ευρώ και δεν καταβάλλεται παράβολο.
- 64) **Παρ. 12** : Στις διατάξεις του ν. 4178/13 υπάγονται αυθαίρετα κτίρια ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που έχουν κατασκευαστεί κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και χρήσεων που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής. Δεν ισχύουν οι περιορισμοί της παρ. 6 του άρθρου 13, αλλά απαιτείται έγκριση της επιτροπής του άρθρου 12 του νόμου.
- 65) **Παρ. 13γ** : Στα κτίσματα προσωρινής διαμονής δεν περιλαμβάνονται οι σταυλικές εγκαταστάσεις. Η επιφάνεια των 35 τ.μ. είναι περιορισμός της συνολικής επιφάνειας περισσότερων κτισμάτων προσωρινής διαμονής.
Υπάγονται στις διατάξεις του ν. 4178/13 οι περιπτώσεις κτισμάτων προσωρινής διαμονής συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης των 35 τ.μ. Στις περιπτώσεις αυτές η επιφάνεια των 35 τ.μ. καλύπτεται με το παράβολο των 300 ευρώ και η επιπλέον επιφάνεια καταχωρείται σε άλλο φύλλο καταγραφής υπολογιζόμενου του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τις γενικές διατάξεις.
- 66) **Παρ. 16** : Στις διατάξεις της παραγράφου αυτής γίνεται αναφορά σε αυθαίρετες κατασκευές όπως ορίζονται στο άρθρο 2 περ. 74 και στο άρθρο 21 του ν. 4067/2012, δηλαδή σε προσωρινές κατασκευές σε χώρους που έχουν παραχωρηθεί νομίμως για συγκεκριμένη εμπορική εκμετάλλευση ή χρήση τραπεζοκαθισμάτων από φορείς του Δημοσίου ή ΟΤΑ.
Ειδικότερα για τις περιπτώσεις αυτές, από την υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος νόμου, παρέχεται διετής προθεσμία αναστολής. Μετά την παρέλευση όμως της ως άνω διετούς προθεσμίας οι κατασκευές αυτές προβλέπεται ρητά ότι ή θα πρέπει να προσαρμοστούν ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν από τους χώρους που είναι εγκατεστημένες.
Περαιτέρω για την προσαρμογή και αδειοδότηση των αυθαίρετων κατασκευών, καθώς και για την εγκατάσταση νέων προσωρινών κατασκευών εντός κοινοχρήστων χώρων κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 21 του ν. 4067/12 αναφέρονται τα ακόλουθα :
Για την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου αυτής δεν απαιτείται, όταν αφορά σε εγκρίσεις αρχιτεκτονικών μελετών σχετικά με τις αναφερόμενες στο άρθρο 2 περ. 74 και στο 21 του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ) προσωρινές κατασκευές, να έχει εκδοθεί η προβλεπόμενη στο στοιχείο ε του παραγράφου αυτής Υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής
Πρέπει όμως άμεσα, λόγω της ως άνω τιθέμενης εκ του νόμου διετούς προθεσμίας, κάθε Δήμος με ευθύνη του, να εκπονήσει πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη στην οποία θα περιγράφονται, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του νόμου, οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά καθώς και ότι αυτή αφορά σε προσωρινές κατασκευές.
Στη συνέχεια, μετά από απόφαση του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου, η ως άνω πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη, θα πρέπει να υποβληθεί, με αίτηση του Δήμου, στο Αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής προς έγκριση.
Η εγκριτική απόφαση του Αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής μπορεί να αφορά είτε σε τμήμα είτε στο σύνολο της εκτάσεως που πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές καθώς και να περιλαμβάνει όλες τις υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση των εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα

Επομένως τόσο στη πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη όσο και στη προβλεπόμενη εγκριτική απόφαση θα γίνεται αναφορά και στους μορφολογικούς κανόνες, στο είδος, στο μέγεθος και στα χρησιμοποιούμενα υλικά των κατασκευών καθώς και ότι πρόκειται για προσωρινές κατασκευές του άρθρου 2 περ. 74 και του άρθρου 21 του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ).

Μετά την έκδοση της εγκριτικής απόφασης από το Αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, η αδειοδότηση των κατασκευών αυτών θα γίνεται από την αρμόδια κατά τόπον ΥΔΟΜ βάσει της εγκεκριμένης πρότυπης αρχιτεκτονικής μελέτης.

- 67) **Παρ. 17, 18** : Το πρόστιμο των αυθαίρετων κατασκευών που υπάγονται στις παραγράφους αυτές υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου και η διατήρησή τους θα καθοριστεί με τις διοικητικές πράξεις που προβλέπονται στα σχετικά εδάφια.
- 68) **Παρ. 20α** : Για την εφαρμογή της διάταξης αυτής ως πρώτη κατοικία νοείται η κύρια κατοικία, όπως προκύπτει από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.
- 69) **Παρ. 22** : Αφορά σε αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων κατά παρέκκλιση της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του νόμου, όπως προκύπτει από τη διατύπωση της διάταξης. (εκ παραδρομής γίνεται αναφορά στην περίπτωση ια')

ΑΡΘΡΟ 24

- 70) **Παρ. 1** : Με την υπαγωγή στο ν. 4178/13 αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, καθώς και η είσπραξη ήδη βεβαιωθέντων προστίμων από τις Δ.Ο.Υ. και το Ι.Κ.Α., μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων και προβλέπεται η έκδοση πράξης αναστολής είσπραξης από την αρμόδια ΥΔΟΜ. Για τη διαδικασία εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 25 του νόμου.
- 71) **Παρ. 1, 3** : Αφορούν στη πρώτη δόση κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 3 της υπ' αριθ. 2254/30-8-2013 απόφασης Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής (ΦΕΚ 2184 Β'/2013).
- 72) **Παρ. 8** : Η απαλλαγή από την επιβολή των τελών του τελευταίου εδαφίου, αφορά αποκλειστικά αυθαίρετες αλλαγές χρήσης

ΑΡΘΡΟ 25

- 73) **Παρ. 9** : Τα αναφερόμενα στην παρούσα διάταξη θα εφαρμοστούν μετά την έκδοση της αναφερόμενης κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών.
- 74) **Παρ. 14** : Καταργείται η υποχρέωση χορήγησης βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης από τις Υ.Δ.Ο.Μ., η οποία πλέον χορηγείται από τους ιδιώτες μηχανικούς, που είναι αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ορθότητα των αναγραφομένων στοιχείων.
Ο μηχανικός που χορηγεί τη βεβαίωση πρέπει προηγουμένως να έχει ενημερωθεί από την αρμόδια ΥΔΟΜ για τους ισχύοντες όρους δόμησης και για τις επιτρεπόμενες χρήσεις στη θέση του ακινήτου.
Όπου μέχρι σήμερα απαιτείται η υποβολή βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης (της οικείας ΥΔΟΜ), εφεξής νοείται βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης από ιδιώτη μηχανικό.
- 75) **Παρ. 15** : Αφορά σε αλλαγή χρήσης ρυμοτομουμένων ακινήτων, δηλ. αυτά που βρίσκονται εντός εγκεκριμένων κοινοχρήστων χώρων της πόλης (δρόμους, πλατείες, χώρους πρασίνου). Οι επιτρεπόμενες εργασίες σε αυτά θα καθοριστούν με την έκδοση της αναφερόμενης απόφασης Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

ΑΡΘΡΟ 26

- 76) **Παρ. 1** : Μετά την ισχύ του ν. 4178/13 οι ΥΔΟΜ εφαρμόζουν τις διατάξεις του ν. 4178/13 περί αυθαίρετων για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης (οπουδήποτε κι αν βρίσκονται, π.χ. δάσος, αιγιαλό, παραλία κ.λ.π.) που δεν έχει υποβληθεί δήλωση ή δεν

περατωθεί εμπρόθεσμα η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή δεν δύνανται να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος ανεξαρτήτως τυχόν ενεργειών ή διοικητικών πράξεων άλλων υπηρεσιών ή φορέων.

ΑΡΘΡΟ 28

- 77) Δεν προβλέπεται προθεσμία για την υποβολή δηλώσεων αυθαιρέτων μικρών παραβάσεων της Κατηγορίας 3, όπως αιτιολογείται στην παρ. Δ. του παρόντος ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ 1.

ΑΡΘΡΟ 30

- 78) **Παρ. 2, 3, 4, 6** : Σχετική η υπ' αριθ. 2254/30-8-2013 απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των απαραίτητων δικαιολογητικών ...» (ΦΕΚ 2184 Β'/2013).
- 79) **Παρ. 8** : Η αναστολή είσπραξης βεβαιωθέντων προστίμων, καθώς και η διαγραφή τους που ορίζονται στο ν. 4178/13 εφαρμόζονται και επί αυθαιρέτων που υπήχθησαν στις διατάξεις του ν. 4014/11, με την επιφύλαξη της μετάβασης των στοιχείων στο ν. 4178/2013 σύμφωνα με την παρούσα.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

ΣΥΧΝΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ

1. Ποιες περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στο ν. 4178/13 ;

Δεν έχουν εκ του νόμου υποχρέωση υπαγωγής στο ν. 4178/13 οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων χρήσεων των εδαφίων (α) έως (στ) της παρ. 2 του άρθρου 1 του νόμου.

2. Πώς εκδίδεται η βεβαίωση μηχανικού στις περιπτώσεις αυθαιρεσιών, που έχουν υπαχθεί στους προγενέστερους ν. 3775/09, ν. 3843/10 και ν. 4014/11 (εξόφληση του ειδικού προστίμου και υποβολή όλων των σχεδίων α' και β' φάση) και δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στο ν. 4178/13; Απαιτείται η καταβολή ποσοστού ανταπόδοσης ;

Όχι. Δεν απαιτείται η καταβολή ποσοστού ανταπόδοσης. Η βεβαίωση εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα, μετά την υποβολή αίτησης στο ν. 4178/13, κατά τα οριζόμενα στο ν. 4178/13 και σύμφωνα με την παρούσα.

3. Πώς γίνεται η μετάβαση από το ν. 4014/11 στο ν. 4178/13;

Στο άρθρο 4 της υπ' αριθ. 2254/30-8-2013 απόφασης Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής «Διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των απαραίτητων δικαιολογητικών για την υπαγωγή στο άρθρο 24 του νόμου 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 174/Α')» (ΦΕΚ 2184 Β'/2013) ορίζεται :

α) Στην παρ. 2 «Δηλώσεις που έχουν υπαχθεί και ολοκληρωθεί κατά τις διατάξεις του Ν. 4014/2011 υπάγονται μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 μέχρι και την καταληκτική ημερομηνία που προβλέπεται. Η αίτηση υποβάλλεται ηλεκτρονικά από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ. Τα στοιχεία της δήλωσης, οι πληρωμές καθώς και τα ήδη υποβληθέντα σχέδια μεταφέρονται σε νέα δήλωση τα στοιχεία της οποίας συμπληρώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013, όπου απαιτείται. Από το πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ εκδίδεται νέα πράξη ολοκλήρωσης της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν. 4178/2013, μετά την καταβολή του ποσοστού ανταπόδοσης κατά τα οριζόμενα στην παρ. 8 του άρθρου 10 του Ν. 4178/2013.»

β) Στην παρ. 3 «Δηλώσεις που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4014/2011 και δεν έχουν ολοκληρωθεί υπάγονται στις διατάξεις του Ν. 4178/4014 προκειμένου να ολοκληρωθούν. Για την μεταφορά των στοιχείων και την έκδοση των σχετικών πράξεων υπαγωγής και βεβαιώσεων απαιτείται αίτηση του ενδιαφερομένου μέσω του εξουσιοδοτημένου μηχανικού στο ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ. Τα στοιχεία της δήλωσης οι πληρωμές καθώς και τα ήδη υποβληθέντα σχέδια μεταφέρονται αυτομάτως σε νέα δήλωση η οποία συμπληρώνεται, όπου απαιτείται, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013. Μετά την πληρωμή του ποσοστού ανταπόδοσης, η καταβολή του υπολοίπου του ενιαίου ειδικού προστίμου καθώς και η ολοκλήρωση της διαδικασίας υπόκειται στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και της παρούσας.»

4. Αυθαίρετα, που έχουν υπαχθεί στην παρ. 2 του άρθρου 26 του 4014/2011, με την καταβολή παραβόλου και την προϋπόθεση έκδοσης άδειας νομιμοποίησης εντός τριών (3) ετών, έχουν υποχρέωση υπαγωγής στο νέο νόμο ; Και εάν υπαχθούν, τα τρία έτη θα υπολογίζονται από την ημερομηνία αίτησης στο ν. 4014/2011 ή από την ημερομηνία αίτησης ένταξης στο νέο νόμο;

Οι περιπτώσεις αυθαιρέτων που έχουν υπαχθεί στην παρ. 2 του άρθρου 26 του ν. 4014/11 περιλαμβάνονται στο εδάφιο ζ της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4178/13 και πρέπει να υπαχθούν υποχρεωτικά στο νέο νόμο, προκειμένου να ολοκληρωθούν σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του, δηλ. σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 23, όπου αναφέρονται και τα σχετικά με τις προθεσμίες.

Κατά την υπαγωγή στις διατάξεις του ν. 4178/13 ισχύουν οι νεώτερες προθεσμίες που προβλέπονται, δηλ. τρία έτη από την ημέρα υποβολής της αίτησης.

5. Ποια είναι η προθεσμία εισαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα των δικαιολογητικών - σχεδίων της β' φάσης των δηλώσεων, που έχουν υπαχθεί και ολοκληρωθεί κατά τις διατάξεις του Ν. 4014/2011 ;

Τα δικαιολογητικά - σχέδια εισάγονται στο πληροφοριακό σύστημα μέχρι την καταληκτική ημερομηνία του ν. 4178/2013.

Μετά την έναρξη της διαδικασίας ηλεκτρονικής μεταφοράς των στοιχείων των δηλώσεων, κατά τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 4 της υπ' αριθ. 2254/30-8-2013 υπουργικής απόφασης (ΦΕΚ 2184 Β/5-9-2013) απαιτείται η προηγούμενη μετάβαση των στοιχείων της δήλωσης σύμφωνα με την παρούσα.

6. Ποια είναι η προθεσμία εισαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα των δικαιολογητικών - σχεδίων των νέων δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρεσιών στο ν. 4178/13 ;

Κατά το ν. 4178/13 δεν προβλέπονται διαφορετικές φάσεις υποβολής των δικαιολογητικών του άρθρου 11.

Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 30 του ν. 4178/13, σε συνδυασμό με την παρ. 1Γ του άρθρου 3 της υπ' αριθ. 2254/30-8-2013 υπουργικής απόφασης (ΦΕΚ 2184 Β'/2013), η καταληκτική ημερομηνία καταβολής παραβόλου, διόρθωσης στοιχείων και εισαγωγής δικαιολογητικών είναι η **6-2-2015**.

Σε κάθε περίπτωση τα δικαιολογητικά θα υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα εντός εξαμήνου από την ημερομηνία υπαγωγής, δηλ. την ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου, αλλά όχι μετά την **6-2-2015**.

7. Ποιες είναι οι προθεσμίες πληρωμών, εκπτώσεων και προσαυξήσεων;

Οι προθεσμίες πληρωμών, εκπτώσεων και προσαυξήσεων ορίζονται αναλυτικά στο άρθρο 3 της υπ' αριθ. 2254/30-8-2013 ΥΑ (ΦΕΚ 2184 Β'/2013).

8. Κατά την, κατόπιν αίτησης, μεταφορά των στοιχείων δήλωσης του ν. 4014/11 στο ν. 4178/13 συμπληρώνονται τα στοιχεία που λείπουν ; Η δήλωση θα επανεξεταστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4178/13 ή το πρόστιμο θα παραμείνει το ίδιο όπως ακριβώς υπολογίσθηκε με τον ν. 4014/11;

Κατά τη μεταφορά στο ν. 4178/13 στοιχείων δήλωσης με το ν. 4014/11 που δεν έχει ολοκληρωθεί εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 4178/13. Το πρόστιμο επανυπολογίζεται και συμψηφίζονται τα καταβληθέντα ποσά ως ακολούθως :

α) Περιπτώσεις υπαγωγής στο ν. 4014/11, των οποίων τα στοιχεία των αυθαιρεσιών δεν μεταβάλλονται κατά τη μετάβασή τους στο ν. 4178/13.

Το πρόστιμο επανυπολογίζεται, συμψηφίζονται τα καταβληθέντα ποσά και :

- εάν το νέο πρόστιμο προκύπτει μεγαλύτερο του προστίμου του ν. 4014/11 διατηρείται το παλιό μικρότερο πρόστιμο,
- εάν το νέο πρόστιμο προκύπτει μικρότερο του προστίμου του ν. 4014/11 διατηρείται το νέο μικρότερο πρόστιμο,

β) Περιπτώσεις υπαγωγής στο ν. 4014/11, των οποίων τα στοιχεία των αυθαιρεσιών μεταβάλλονται κατά τη μετάβασή τους στο ν. 4178/13.

Το πρόστιμο επανυπολογίζεται, συμψηφίζονται τα καταβληθέντα ποσά και εφαρμόζεται το νέο πρόστιμο.

9. Για την ίδια αυθαίρετη κατασκευή μπορεί άλλος μηχανικός από αυτόν, που είχε υποβάλει αρχικά τη δήλωση στο ν. 4014/11 να υποβάλει νέα δήλωση στο ν. 4178/13 και να ζητήσει να μεταφερθούν τα στοιχεία της δήλωσης, ώστε να μη χαθούν τα καταβληθέντα ποσά ;

Ναι, είναι δυνατή η υποβολή νέας δήλωσης από άλλο μηχανικό κατά τις ειδικότερες διατάξεις που διέπουν τις υπηρεσίες μηχανικού μετά από αίτηση στο Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδος.

10. Σε ποιες συμβολαιογραφικές πράξεις δεν επισυνάπτεται η βεβαίωση μηχανικού της παρ. 1β του άρθρου 3 του ν. 4178/13 ;

Δεν απαιτείται η επισύναψη βεβαίωσης μηχανικού σε συμβολαιογραφικές πράξεις αποδοχής κληρονομιάς, δωρεάς αιτίας θανάτου, συγχώνευσης εταιρειών, καθώς και εξοφλητικές συμβολαιογραφικές πράξεις, υπό την έννοια ότι δεν αποτελούν δικαιοπραξία εν ζωή.

11. Όταν άτομο με ειδικές ανάγκες (ΑμεΑ) εμπίπτει σε περισσότερες περιπτώσεις ειδικής ομάδας πληθυσμού των παραγράφων του άρθρου 17 του ν. 4178/13 εφαρμόζονται προσθετικά τα ποσοστά των εκπτώσεων, που προβλέπονται για τις ειδικές ομάδες πληθυσμού;

Ο δικαιούχος επιλέγει μία από τις ειδικές ομάδες, ώστε να γίνει εφαρμογή των οριζόμενων στη σχετική διάταξη.

12. Για άτομα με αναπηρία (ΑμεΑ), με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω, το ατομικό εισόδημα που αναφέρεται στο νόμο είναι το επίδομα αναπηρίας ; Πώς αποδεικνύεται η φορολογική επιβάρυνση από άτομα με αναπηρία (ΑμεΑ);

Ατομικό ή Οικογενειακό εισόδημα είναι αυτό που προκύπτει από τη φορολογική δήλωση, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.

Επίσης από τη φορολογική δήλωση προκύπτει αν ο φορολογούμενος επιβαρύνεται από άτομα με αναπηρία (ΑμεΑ).

13. Για τους τρίτεκνους και τις μονογονεϊκές οικογένειες υπάρχει περιορισμός εφαρμογής της έκπτωσης της παρ. 6 του άρθρου 17 του ν. 4178/13 ;

Η έκπτωση εφαρμόζεται εφ' όσον κατά το χρόνο υπαγωγής δηλώνονται στη φορολογική δήλωση προστατευόμενα μέλη.

14. Ποια θεωρείται κύρια κατοικία (άρθρου 17) ή κύρια και μοναδική κατοικία (άρθρο 19, παρ. 3) ή πρώτη κατοικία (άρθρο 23 παρ. 20) και πώς αποδεικνύεται ;

1) Κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.

2) Κύρια και μοναδική κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση, εφ' όσον είναι και η μοναδική, που έχει ο φορολογούμενος.

3) Ως πρώτη κατοικία νοείται η κύρια κατοικία κατά τα ανωτέρω.

Τα παραπάνω αποδεικνύονται από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.

- 15. Σε περίπτωση, που η κύρια κατοικία υπερβαίνει τα μέγιστα τετραγωνικά της παρ. 3 του άρθρου 19 του ν. 4178/13, ο ιδιοκτήτης δεν δικαιούται έκπτωση ;**

Ο ιδιοκτήτης δικαιούται την έκπτωση για την προβλεπόμενη στη σχετική διάταξη επιφάνεια για την οποία και εφαρμόζεται αποκλειστικά η έκπτωση κατά τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου στο σχετικό φύλλο καταγραφής.

Σε περίπτωση που η κύρια κατοικία υπερβαίνει τα μέγιστα τετραγωνικά που προβλέπει η σχετική διάταξη, η επιπλέον επιφάνεια καταγράφεται σε άλλο φύλλο υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς την ανωτέρω έκπτωση.

- 16. Οι αυθαιρεσίες της παρ. 5α του άρθρου 18, των παρ. 10 και 11 του άρθρου 23 του ν. 4178/13 κ.ά. υπάγονται σε κάποια από της Κατηγορίες του άρθρου 9 του ν. 4178/13 ;**

Σε κάθε περίπτωση αυθαιρεσιών που υπάγονται στο ν. 4178/13 πρέπει να επιλέγεται κάποια από τις κατηγορίες 1, 2, 4 ή 5 κατά περίπτωση.

Η Κατηγορία 3 επιλέγεται αποκλειστικά για τις περιπτώσεις που αναφέρονται σε αυτή.

- 17. Οι αυθαίρετες μικρές παραβάσεις εντάσσονται στην κατηγορία 3 της παρ. Γ του άρθρου 9 του ν. 4178/13. Στην παρ. 5α του άρθρου 18 προβλέπεται υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου βάσει του παραρτήματος Β΄ με αναλυτικό προϋπολογισμό, δηλ. 500€ ανά 15000€ προϋπολογισμού. Σε περίπτωση που συνυπάρχουν οι παραπάνω αυθαιρεσίες στο ίδιο ακίνητο συμφηφίζονται οι υπολογισμοί ;**

Όχι, είναι δύο κατηγορίες αυθαιρεσιών και συμπληρώνονται διαφορετικά φύλλα καταγραφής.

- 18. Σε ποιές περιπτώσεις συμβολαιογραφικών πράξεων απαιτείται η επισύναψη σχεδίων με θεώρηση από το ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ ;**

Η επισύναψη σχεδίων με θεώρηση από το ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ απαιτείται κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικών εγγράφων, που αφορούν σε δικαιοπραξίες μεταβίβασης ακινήτων με αυθαιρεσίες που έχουν υπαχθεί στο ν. 4178/13.

Δεν εφαρμόζεται σε περίπτωση αυθαιρεσιών που έχουν υπαχθεί σε προγενέστερους νόμους, δεδομένου ότι τα στοιχεία-δικαιολογητικά τους δεν έχουν υποβληθεί ηλεκτρονικά.

- 19. Πώς δηλώνονται αυθαίρετοι ισόγειοι αποθηκευτικοί χώροι ύψους 2,20μ.; Ως βοηθητικοί χώροι λόγω ύψους ή ως χώροι κύριας χρήσης ;**

Για την υπαγωγή στο ν. 4178/13 το ύψος της αυθαίρετης ισόγειας αποθήκης δεν επηρεάζει τη χρήση που έχει. Επομένως, αυθαίρετη ισόγεια κατοικία ύψους π.χ. 2,20 μ. ρυθμίζεται κατά τις διατάξεις του ν. 4178/13 και δεν λαμβάνεται ως βοηθητική χρήση λόγω του μικρού ύψους της.

- 20. Στις ειδικές ομάδες πληθυσμού του άρθρου 17 απαιτείται η καταβολή παραβόλου ;**

Ναι. Η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του ν. 4178/13 δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί χωρίς την καταβολή παραβόλου.

- 21. Σε αντίθεση με την παρ. 3δ, του άρθρου 23, του ν. 4014/11 ισχύει ότι με το ν. 4178/13 ρυθμίζονται αυθαίρετα έργα πάνω από κοινόχρηστο χώρο, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές πάνω σε νομίμως υφιστάμενο εξώστη, που βρίσκεται πάνω από κοινόχρηστο χώρο;**

Όχι, απαγορεύεται από την παρ. 2α, του άρθρου 2, του ν. 4178/13 με την επιφύλαξη των περιπτώσεων που ορίζονται στην Κατηγορία 3 του άρθρου 9 του νόμου. Εξαιρούνται οι αυθαίρετες κατασκευές που προϋφίστανται της έγκρισης της απαλλοτρίωσης.

- 22. Όταν δεν υπάρχουν αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα απόδειξης του χρόνου της αυθαιρεσίας είναι δυνατή η υπαγωγή στο ν. 4178/13 ;**

Κατά την παρ. 2 του άρθρου 7 του νόμου για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης χώρων είναι δυνατή η υπαγωγή στο ν. 4178/13 και για τον υπολογισμό του προστίμου στην περίπτωση αυτή θεωρείται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004.

Διευκρινίζεται ότι τα ως άνω σχετικά με την απόδειξη του χρόνου κατασκευής ισχύουν αναλογικά και για τις περιπτώσεις κατασκευής αυθαίρετου παταριού, αυθαίρετου υπογείου και αυθαίρετης μετατροπής ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης.

- 23. Όταν δεν έχει κατασκευαστεί τμήμα κτιρίου, παρόλο που το προβλέπει η οικοδομική άδεια σε τι κατηγορία δηλώνεται στο ν. 4178/13;**

Σε περίπτωση που η μη πραγματοποίηση τμήματος κτιρίου δεν επηρεάζει τη νομιμότητα του υπάρχοντος, δεν υφίσταται αυθαιρεσία.

Σε αντίθετη περίπτωση ρυθμίζεται η επιφάνεια που προκύπτει ότι αντίκειται στις ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και δηλώνεται στη σχετική κατηγορία κατά περίπτωση.

- 24. Αυθαίρετες κατασκευές της παρ. 16α, του άρθρου 23, του ν. 4178/2013 σε κοινόχρηστο χώρο που έχει παραχωρηθεί από ΟΤΑ για χρήση τραπεζοκαθισμάτων : Πληρώνεται μόνο το παράβολο και δηλώνεται ότι θα εκδοθεί η σχετική έγκριση από το Δημοτικό Συμβούλιο για την Νομιμοποίηση της κατασκευής μετά την παρέλευση των δυο ετών; Τη δήλωση την κάνει ο μισθωτής;**

Για τις αυθαίρετες κατασκευές της παρ. 16α, του άρθρου 23, του ν. 4178/2013 εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου, δηλ. καταβάλλεται το παράβολο και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο που προβλέπεται από το ν. 4178/13.

Στην παρ. 1 του άρθρου 11 του νόμου προσδιορίζεται ο αίχων νόμιμο δικαίωμα υποβολής της αίτησης.

- 25. Στην περίπτωση, που ο αιτών είναι ο εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών μιας πολυκατοικίας, τίνος τα στοιχεία εισάγονται στο σύστημα ;**

Στην αίτηση εισάγονται τα στοιχεία των ιδιοκτητών από τον εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπο, καθώς και αποδεικτικά στοιχεία σχετικά με την εξουσιοδότηση.

- 26. Για την υπαγωγή στο ν. 4178/13 αυθαιρεσιών σε τουριστική εγκατάσταση εντός παραδοσιακού οικισμού κατισχύουν τα οριζόμενα στην παρ. 12 του άρθρου 23 του ν. 4178/13 των περιορισμών της παρ. 6 του άρθρου 13 του ν. 4178/13 ;**

Στις διατάξεις του ν. 4178/13 υπάγονται αυθαίρετα κτίρια ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που έχουν κατασκευαστεί κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και χρήσεων που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής. Δεν ισχύουν οι περιορισμοί της παρ. 6 του άρθρου 13, αλλά απαιτείται έγκριση της επιτροπής του άρθρου 12 του νόμου.

27. Τα μοναστήρια με όλα τα κτίσματά τους (κελιά, ναός κ.λ.π.) μπορούν να υπαχθούν στο ν. 4178/13 κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1δ, του άρθρου 16

Όχι, στην παρ. 1δ του άρθρου 16 υπάγονται αποκλειστικά αυθαίρετες κατασκευές που χρησιμοποιούνται ως λατρευτικοί χώροι.

Οι λοιπές κατασκευές, εφ' όσον πληρούν τις σχετικές προϋποθέσεις μπορούν να υπαχθούν στις άλλες παραγράφους του άρθρου 16.

ΚΕΙΜΕΝΟ ΕΓΚΥΚΛΙΟΥ

ΘΕΜΑ : Ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις.» (ΦΕΚ 174 Α').

A. - Διευκρινίσεις στις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του νόμου.

Με αφορμή ερωτήματα πολιτών επί των διατάξεων του Κεφαλαίου Α' του ν. 4178/13 και του τρόπου υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου διευκρινίζουμε σε συνέχεια της Εγκυκλίου 3/13 τα εξής :

1. - Η οικοδομική άδεια δεν αποτελεί τίτλο ιδιοκτησίας. Είναι διοικητική πράξη που πιστοποιεί ότι τα κτίσματα στο οικοπέδο/γήπεδο είναι νομίμως υφιστάμενα, εφ' όσον έχουν ανεγερθεί σύμφωνα με τις μελέτες που τη συνοδεύουν και δεν αφορά στην κυριότητα των επί μέρους τμημάτων ή του συνόλου των κτισμάτων.

Η κυριότητα ενός κτίσματος ή τμήματός του (π.χ. κατάσταση, διαμέρισμα, ολόκληρη στάθμη ορόφου ή plotis κ.λ.π.), καθώς και των κοινόκτητων / κοινόχρηστων τμημάτων του κτιρίου ή του οικοπέδου / γηπέδου εφόσον υπάρχουν, προκύπτει από τα συμβόλαια.

2. - Κατά τον έλεγχο της νομιμότητας των υφισταμένων κτισμάτων είναι δυνατή η εφαρμογή των οριζόμενων στην παρ. 9 του άρθρου 6 του ν. 4030/11, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή της με την παρ. 3 του άρθρου 29 του ν. 4067/12 (ΦΕΚ 79 Α'), εφ' όσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις, δεδομένου ότι στις διατάξεις του ν. 4178/13 δεν ορίζεται διαφορετικά.

3. - Σε συνέχεια των αναφερομένων στην παρ. Γ του ΠΑΡΑΤΗΜΑΤΟΣ 1 της Εγκυκλίου 3/13 διευκρινίζεται ότι εφαρμόζεται ο μικρότερος συντελεστής 3β για άλλη κατοικία (0,5 ή 0,6 κατά περίπτωση τιμής ζώνης).

4. - Επισημαίνεται ιδιαίτερα ότι κατά τα οριζόμενα στην παρ. 10 του άρθρου 4 της υπ' αριθ. 2254/5-9-2013 Υ.Α. (ΦΕΚ 2184 Α') η προθεσμία μεταφοράς στις διατάξεις του ν. 4178/13 των δηλώσεων του ν. 4014/11 με ληξipρόθεσμες οφειλές ή αρχική υποβολή, δηλ. αυτών για τις οποίες είχαν εφαρμογή τα εδάφια (γ) και (δ) της παρ. 8 του άρθρου 24 του ν. 4014/11, λήγει 6-2-2014, ισχύουσας κατά τα λοιπά της προθεσμίας της παρ. 1 του άρθρου 2 της ως άνω απόφασης για την υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών.

5. - Είναι δυνατή η περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στο ν. 3843/10 από την οικεία ΥΔΟΜ στις εξαιρετικές περιπτώσεις που το ανεισπρακτο πρόστιμο υπολείπεται των 50 €.

ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ

ΑΡΘΡΟ 1

- 1) **Παρ. 2.α :** Κτίριο που υφίσταται προ της 30.11.1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9.8.1955 βασιλικού διατάγματος είναι νομίμως υφιστάμενο κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1δ του άρθρου 23 του ν. 4067/12. Ο χρόνος ανέγερσής του συνήθως τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής του και δεν απαιτείται η υποβολή σχετικών αποδεικτικών στοιχείων, προκειμένου να υπαχθούν στο ν. 4178/13 μεταγενέστερες αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που δεν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρούσας παραγράφου.

- 2) **Παρ. 2.δ** : Διευκρινίζεται ότι η εξαίρεση υποχρέωσης υποβολής δήλωσης αυθαιρέτων κατασκευών προ 1983 κατά το άρθρο 15 του ν. 1337/83, που βρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών ορίζεται στο άρθρο 21 του ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α').

ΑΡΘΡΟ 2

- 3) **Παρ. 2.ζ, η** : Στην έννοια των απαγορευτικών περιοχών των παραγράφων αυτών συμπεριλαμβάνονται και η όχθη, η παλαιά όχθη και η παρόχθια ζώνη, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του ν. 2971/01, δεδομένου ότι διέπονται από το αυτό καθεστώς προστασίας.
- 4) **Παρ. 2.ιγ** : Η απαγόρευση υπαγωγής αφορά σε αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται μέσα σε ρέμα και δεν εφαρμόζεται συντελεστής πλάγιας απόστασης.
- 5) **Παρ. 2.ιδ** : Επισημαίνεται ότι η απαγόρευση αφορά στην υπαγωγή στο ν. 4178/13 αυθαιρεσιών σε μνημεία, δηλ. σε κτίρια που από το Υπουργείο Πολιτισμού είναι κηρυγμένα ως αρχαία ή νεότερα μνημεία κατά τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α' 153). Η ίδια απαγόρευση ισχύει και στις περιπτώσεις που συνυπάρχει για το ίδιο κτίριο χαρακτηρισμός ως διατηρητέου από το Υπουργείο ΠΕΚΑ σύμφωνα με τους εκάστοτε ισχύοντες Οικοδομικούς Κανονισμούς (διπλοχαρακτηρισμένα).

ΑΡΘΡΟ 3

- 6) **Παρ. 1.γ.ιv** : Αφορά σε ακίνητα που προέρχονται από αναδασμό και διανομή από το Κράτος, εφόσον η αναγραφόμενη στο συμβόλαιο αξία αυτών δεν υπερβαίνει τα 15.000 €.
- 7) **Παρ. 2** : Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα, που καταρτίζονται μετά την έναρξη ισχύος του νόμου και έχουν σαν αντικείμενο τη σύσταση ή την τροποποίηση αυτοτελών ιδιοκτησιών, προσαρτώνται αντίγραφα εκ των συνολικών σχεδίων της άδειας δόμησης τα οποία απαιτούνται και υποβάλλονται για την έγκριση δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4030/2011, δηλ. τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα δόμησης θεωρημένα από την οικεία Υ.Δ.Ο.Μ..

ΑΡΘΡΟ 5

- 8) **Παρ. 1** : Επί γηπέδων κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών επί των οποίων έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα μέχρι την 28.7.2011 είναι δυνατή η σύνταξη του προσυμφώνου από όλους τους συνιδιοκτήτες ανεξάρτητα από τον αριθμό των οικοδομημάτων.
- 9) **Παρ. 2** : Για τη σύνταξη προσυμφώνου δεν απαιτείται η προηγούμενη προσκόμιση της βεβαίωσης μηχανικού του άρθρου 3 του ν. 4178/13.

ΑΡΘΡΟ 7

- 10) **Παρ. 2** : Σε περίπτωση νομίμου κτιρίου με αυθαίρετη υπόγεια στάθμη, ο χρόνος κατασκευής του υπογείου τεκμαίρεται από το χρόνο ανέγερσης του νομίμου κτιρίου λόγω του ενιαίου φέροντα οργανισμού. Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα απαιτείται σχετική αιτιολόγηση. Τα παραπάνω έχουν ανάλογη εφαρμογή σε οποιαδήποτε περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το φέροντα οργανισμό του κτιρίου (π.χ. πατάρι, υπόσκαφη στάθμη, εξώστες κ.λ.π.), υπό την

προυπόθεση επαρκούς αιτιολόγησης στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.

Τα αναφερόμενα στην ερώτηση 22 του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ 2 της Εγκυκλίου 3/13, αφορούν στο χρόνο απόδειξης αυθαίρετης αλλαγής χρήσης που πραγματοποιήθηκε σε νόμιμο υπόγειο.

ΑΡΘΡΟ 9

A. - Μετά τη διαπίστωση και καταγραφή των αυθαιρεσιών ανά ιδιοκτησία, η κατηγοριοποίηση τους γίνεται ως εξής :

α) Αυθαίρετες μικρές κατασκευές : Ομαδοποιούνται οι αυθαιρεσίες που αναφέρονται ρητά στην Κατηγορία 3 ή στην παρ. 5α του άρθρου 18 του νόμου και επιλέγεται ο τρόπος υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου, δηλ. ή κατά τα οριζόμενα στην Κατηγορία 3 ή με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Στις περιπτώσεις που συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 με παραβάσεις της παρ. 5α του άρθρου 18 του ν. 4178/13 (δηλ. αυτές που δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α' του παρόντος και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου, καθώς και εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στην παρ. 19 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012) είναι δυνατή η σύνταξη αναλυτικού προϋπολογισμού για το σύνολο των αυθαιρεσιών (Κατηγορίας 3 και παρ. 5α του άρθρου 18) προκειμένου να υπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Στην περίπτωση αυτή δεν επιλέγεται η Κατηγορία 3 στο σχετικό φύλλο καταγραφής, αλλά όποια άλλη κατηγορία εκ των : Κατηγορία 1 προ 1975, Κατηγορία 2 προ 1983, Κατηγορία 4 σε οικοπέδο/λήπεδο με οικοδομική άδεια ή Κατηγορία 5 σε οικοπέδο/λήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

β) Αυθαιρεσίες της Κατηγορίας 1 προ του έτους 1975 : Σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, κατά τη διευκρίνιση στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 της Εγκυκλίου 3/13 (άρθρο 11, παρ. 8α), ομαδοποιούνται οι αυθαιρεσίες προ του έτους 1975. Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης με χρήση κατοικίας υπάγονται στην Κατηγορία 1. Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης με άλλη χρήση (πλην κατοικίας) δεν πληρούν τις προϋποθέσεις υπαγωγής στην Κατηγορία 1 και υπάγονται στην Κατηγορία 2.

γ) Αυθαιρεσίες της Κατηγορίας 2 προ 1.1.1983 : Διερευνάται η υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης προ 1.1.1983 στην Κατηγορία 2, στην περίπτωση που στην ιδιοκτησία της οποίας ρυθμίζονται οι αυθαιρεσίες δεν πραγματοποιήθηκαν από οποιονδήποτε ή δεν εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983 αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, εξαιρουμένων των αυθαιρέτων μικρών παραβάσεων της Κατηγορίας 3.

δ) Αυθαιρεσίες μετά το έτος 1983 :

i) Στην περίπτωση οικοπέδου/λήπεδου της περίπτωσης 1α του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του ν. 4178/13 (με οικοδομική άδεια), προκειμένου να ελεγχθεί η τήρηση των προϋποθέσεων της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται στην επιφάνεια των υπολοίπων αυθαιρέτων κατασκευών και η επιφάνεια αυτών οι οποίες έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62) και 4014/2011 (Α' 62), που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια (δηλ. που αναφέρονται ως πραγματοποιούμενα στο διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας).

Στην περίπτωση που ένα από τα παραπάνω ποσοστά παραβιάζεται, τότε αυτές υπάγονται στην Κατηγορία 5.

ii) Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου της περίπτωσης 1β του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του ν. 4178/13 (χωρίς οικοδομική άδεια) οι **υπόλοιπες αυθαίρετες κατασκευές** υπάγονται στην Κατηγορία 5. Όσον αφορά στη διατύπωση του ίδιου ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ «Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια δεν επιλέγεται κάποιο από τα 5,7,8 και 9», διευκρινίζεται ότι ο συντελεστής ύψους (6α ή 6β) εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει σήμερα στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι.

B. - Μετά τα παραπάνω, οι συνδυασμοί των Κατηγοριών του άρθρου 9 που μπορούν να συνυπάρχουν για το σύνολο του ακινήτου είτε ανά αυτοτελή ιδιοκτησία συνολτικά είναι :

- Κατηγορία 1 μπορεί να συνδυαστεί με Κατηγορίες 2, 3, 4 ή 5.
- Κατηγορία 2 μπορεί να συνδυαστεί με Κατηγορίες 1 και 3.
- Κατηγορία 3 μπορεί να συνδυαστεί με Κατηγορίες 1, 2, 4 ή 5.
- Κατηγορία 4 μπορεί να συνδυαστεί με Κατηγορίες 1, 3.
- Κατηγορία 5 μπορεί να συνδυαστεί με Κατηγορίες 1, 3.

- 11) **Παρ. Α Κατηγορία 1** : Σε κτίρια προ του έτους 1975 με επικρατούσα χρήση κατοικία, όταν υφίστανται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης με άλλη χρήση (πλην κατοικίας), οι εν λόγω αυθαιρεσίες δεν πληρούν τις προϋποθέσεις υπαγωγής στην Κατηγορία 1 και υπάγονται στην Κατηγορία 2.
- 12) **Παρ. Β Κατηγορία 2** : Διευκρινίζεται ότι ο περιορισμός της διατύπωσης της Εγκυκλίου 3/13 στην αντίστοιχη παράγραφο ότι : «Δεν είναι δυνατή η υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία αυθαίρετης κατασκευής προ 1.1.1983 σε αυτοτελή ιδιοκτησία, αν υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983 στο ακίνητο από άλλον ιδιοκτήτη.» αφορά στο φυσικό πρόσωπο που υλοποίησε την αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης που διαπιστώνεται ανά δηλούμενη ιδιοκτησία και όχι στο σύνολο του κτιρίου σε περίπτωση που το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες. Δηλαδή, εφόσον η υπαγωγή γίνεται ανά αυτοτελή ιδιοκτησία δεν ερευνώνται οι αυθαίρετες κατασκευές των υπολοίπων αυτοτελών ιδιοκτησιών (οριζοντίων ή καθέτων) για την καταγραφή της κατηγορίας.
- 13) **Παρ. Γ Κατηγορία 3, εδάφιο η** : Στην έννοια των δεξαμενών νερού συμπεριλαμβάνονται και υπέργειες κλειστές δεξαμενές επεξεργασίας πόσιμου νερού.
- 14) **Παρ. Γ Κατηγορία 3, εδάφιο ιγ** : Διευκρινίζεται ότι στο εδάφιο αυτό υπάγονται **και** περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες με συνολική επιφάνεια 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.
- 15) **Παρ. Γ Κατηγορία 3, εδάφιο ιε** : Κατά τη διατύπωση της διάταξης στο εδάφιο αυτό περιλαμβάνονται **αποκλειστικά και περιοριστικά** «Αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους.». Σε περίπτωση που δεν τηρούνται τα παραπάνω αναφερόμενα δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις υπαγωγής του αυθαίρετου στην Κατηγορία 3.

- 16) **Παρ. Δ Κατηγορία 4** : Επισημαίνεται ότι στην κατηγορία αυτή υπάγονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε οικόπεδο/λήπεδο, για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.
Ο έλεγχος για την επιλογή της κατηγορίας 4 ή 5 γίνεται με τα πολεοδομικά μεγέθη που προβλέπονται να υλοποιηθούν βάσει της οικοδομικής άδειας.
Μετά την επιλογή της κατηγορίας για τον υπολογισμό του προστίμου εφαρμόζονται οι συντελεστές που προκύπτουν από τη σύγκριση των αυθαιρέτων επιφανειών προς τις επιτρεπόμενες επιφάνειες από τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου.
Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρειών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.
- 17) **Παρ. Ε Κατηγορία 5** : Στην περίπτωση που δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια στο οικόπεδο/λήπεδο οι αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης υπάγονται στην Κατηγορία 5, με την επιφύλαξη των κατηγοριών 1 και 3.

ΑΡΘΡΟ 11

- 18) **Παρ. 1.α** : Ως φερόμενος ιδιοκτήτης νοείται και το πρόσωπο επί του οποίου έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων μετά από αυτοψία, κατά τις κείμενες διατάξεις, ανεξαρτήτως του είδους και του ποσοστού εμπραγμάτου δικαιώματος που έχει επί του ακινήτου. Σε αυτή την περίπτωση δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών για την υπαγωγή και μόνο, προκειμένου να ακολουθήσει η διαδικασία διαγραφής βεβαιωθέντων προστίμων.
- 19) **Παρ. 1δ**: Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης για τις οποίες δεν απαιτείται η συναίνεση των συνιδιοκτητών κατά την περίπτωση δ.ii και δ.iii της παρ.1 του άρθρου 11 του ν. 4178/13 εντάσσεται και η περίπτωση τμημάτων αποκλειστικής χρήσης επί χώρων στάθμευσης και χώρων pilotis, εφ' όσον κατά τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών έχουν αποδοθεί στους δικαιούχους ως αποκλειστική χρήση ή και λαμβάνουν ποσοστά επί του οικοπέδου.
- 20) **Παρ. 1.δ.ι** : Σε περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών επί κοινοκλήτων/κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου για το οποίο δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, κατά το σκοπό της διάταξης, τη δήλωση δύναται να υποβάλλει ένας εκ των συνιδιοκτητών με την προϋπόθεση ότι συναινεί η πλειοψηφία των συνιδιοκτητών (άνω του 50%) του ακινήτου λαμβάνοντας υπόψη τα ποσοστά συνιδιοκτησίας καθενός συνιδιοκτήτη.
- 21) **Παρ. 2, 4** : Ο ιδιοκτήτης στην υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/86 δηλώνει την ημερομηνία ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης σε αυτό κατά το άρθρο 8 του ν. 4178/13. Ο εξουσιοδοτημένος αρμόδιος μηχανικός στην Τεχνική έκθεση περιγράφει την αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη χρήση μόνον ως προς το εμβαδόν και τη χρήση.
Σε κάθε περίπτωση (αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης) ο μηχανικός υποβάλλει αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος κατασκευής του κτιρίου.
- 22) **Παρ. 3** : Κληρονόμοι ακινήτων με αυθαιρείς καταθέτουν συμπληρωματικά το Ε9 του αποβιώσαντος δικαιοπαρόχου.

Στις περιπτώσεις που στο έντυπο Ε9 αναφέρεται η αυθαίρετη κατασκευή και ο χρόνος κατασκευής της, θεωρείται ως δημόσιο έγγραφο από το οποίο αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής ή/και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης.

Σε περίπτωση που έχει μεταβιβαστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης που έχει ρυθμιστεί με το ν. 4014/11, τη διαδικασία μετάβασης της δήλωσης στο ν. 4178/13 μπορεί να κάνει ο νέος ιδιοκτήτης.

- 23) **Παρ. 6.α.ιγ** : Διευκρινίζεται ότι η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης στο σχέδιο κάτοψης το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών δεν πιστοποιεί τη νομιμότητα της ιδιοκτησίας κατά τις πολεοδομικές διατάξεις, αλλά από τη διατύπωση της διάταξης παρέχεται η δυνατότητα υποβολής του συγκεκριμένου σχεδίου στο πληροφοριακό σύστημα και δεν απαιτείται η σύνταξη νέου σχεδίου κάτοψης.
- 24) **Παρ. 6.β.ι** : Απαιτείται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων κατά την παρ. 1γ του άρθρου 3 του ν.4178/13.
- 25) **Παρ. 6.γ.** : Στις περιπτώσεις που μετά την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης κατά τη σύνταξη του διαγράμματος κάλυψης προκύψουν αυθαίρετες κατασκευές, αυθαίρετα τμήματα κτιρίου κ.λ.π., αυτά διαγραμμίζονται ή/και αναφέρονται ευκρινώς στο διάγραμμα κάλυψης με ειδική μνεία στην υπεύθυνη δήλωση μηχανικού, σχετικά με την υπαγωγή των τυχόν αυθαιρέτων στις διατάξεις του Ν.4178/2013.

Ακολουθεί η κατάθεση εις διπλούν στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και η θεώρησή τους. Η μία σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απώλεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης.

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής στο ν. 4178/13 συμπληρώνεται ο φάκελος με τα σχετικά δικαιολογητικά.

- 26) **Παρ. 8.β** : Η διατύπωση της διάταξης ότι «*Σε κάθε βεβαίωση υπαγωγής και βεβαίωση για μεταβίβαση γίνεται ειδική μνεία για την υποβολή ή μη της μελέτης στατικής επάρκειας κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.*» αφορά στις περιπτώσεις που απαιτείται η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας και δηλώνεται η υποβολή της ή όχι, λαμβανομένης υπ' όψη της προθεσμίας των πέντε (5) ετών που ορίζεται στο προτελευταίο εδάφιο της συγκεκριμένης παραγράφου.

ΑΡΘΡΟ 13

- 27) Διευκρινίζεται ότι οι αποφάσεις των επιτροπών της παρ. 9 του άρθρου 24 του ν. 4014/11 εξακολουθούν να ισχύουν και μπορούν να υποβληθούν στο πληροφοριακό σύστημα, δεδομένου ότι με την παρ. 5 του άρθρου 30 του ν. 4178/13 ορίζεται ότι οι επιτροπές αυτές συνεχίζουν να λειτουργούν κατά τις ειδικότερες διατάξεις του ν. 4178/13.

ΑΡΘΡΟ 14

- 28) **Παρ. 1** : Ο έλεγχος της δυνατότητας υπαγωγής των αυθαιρέτων κατασκευών σε διατηρητέα κτίρια βάσει της παρ.1 του άρθρου 14 κρίνεται από το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ), μετά την υποβολή αίτησης με συνημμένα τα δικαιολογητικά της παρ. 1α του άρθρου 14 στη Δ/ση Αρχιτεκτονικής του ΥΠΕΚΑ, Αμαλιάδος 17, Αμπελόκηποι, Αθήνα. Η αρμόδια Δ/ση Αρχιτεκτονικής συντάσσει σχετική εισηγητική έκθεση προς το ΚΕΣΑ μετά από έλεγχο της πληρότητας του φακέλου με βάση την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και/ή του περιβάλλοντος χώρου.

- 29) **Παρ. 1.α.ii** : Απαιτείται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων κατά την παρ. 1γ του άρθρου 3 του ν. 4178/13.
- 30) **Παρ. 1.α.iii** : Τα σχέδια αποτύπωσης του κτιρίου υπογράφονται από τον μηχανικό που έχει αναλάβει τη διαδικασία ρύθμισης των αυθαιρέτων κατασκευών ή της αυθαιρέτης αλλαγής χρήσης.
- Η υποχρέωση υπογραφής των αρχιτεκτονικών μελετών σε κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια, όπως ορίζεται στην παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 4030/11 αφορά αποκλειστικά στην έκδοση αδειών δόμησης ή έκδοσης εργασιών μικρής κλίμακας.

ΑΡΘΡΟ 17

Σε περίπτωση ατόμου που εμπίπτει σε περισσότερες από μια ειδικές ομάδες πληθυσμού του άρθρου 17 του ν. 4178/13 επιλέγεται η πλέον συμφέρουσα για τον πολίτη.

Σε περίπτωση που η κύρια ή η δευτερεύουσα κατοικία έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη από τους περιορισμούς που τίθενται στο άρθρο 17 σε συνδυασμό με τους αναφερόμενους στα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 3 του άρθρου 19 του ν. 4178/13, τότε σε ένα φύλλο καταγραφής υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο με τους μειωτικούς συντελεστές για την τυχόν αυθαιρέτη επιφάνεια εντός των περιοριστικών ορίων και η επιπλέον επιφάνεια σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζόμενου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση.

- 31) **Παρ. 1** : Διευκρινίζουμε ότι στην έκφραση «ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω» νοείται ίσο ή μεγαλύτερο του ποσοστού 80%.
- 32) **Παρ. 5** : Σε συνέχεια των αναφερομένων στην Εγκύκλιο 3/13 διευκρινίζουμε ειδικότερα ότι η ιδιότητα του τριτέκνου αποδεικνύεται και με το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης. Το ίδιο ισχύει και για τους πολύτεκνους ή/και με αντίστοιχο πιστοποιητικό αρμόδιας αλλοδαπής αρχής συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της Ανώτατης Συνομοσπονδίας Πολυτέκνων Ελλάδος.

ΑΡΘΡΟ 18

- 33) **Παρ. 2 : α)** Κατά τη διατύπωση της παραγράφου αυτής για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων «*τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου*».

Σκοπός της διάταξης είναι, ανεξαρτήτως εάν το οικοπέδο/γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαιρέτη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, να συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαιρέτων κατασκευών ή της αυθαιρέτης αλλαγής χρήσης με τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων και στη συνέχεια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

Επίσης διευκρινίζονται τα εξής :

i) Οικόπεδο είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξαρτήτως αν έχει κυρωθεί ή όχι τυχόν πράξη εφαρμογής.

ii) Οικόπεδο είναι εντός οικισμού κατά τα οριζόμενα στη σχετική διοικητική πράξη. Δεν είναι εντός οικισμού γήπεδο που βρίσκεται στη ζώνη του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 κατά τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 25 του ν. 2508/97, όπως ισχύει.

iii) Τα γήπεδα που βρίσκονται στην υπόλοιπη περιοχή της Επικράτειας είναι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στις περιπτώσεις αυτές, όπου δεν υπάρχουν ειδικότερες διατάξεις ελέγχου ή προστασίας της περιοχής που να θέτουν όρους δόμησης, εφαρμόζονται

οι όροι δόμησης που ορίζονται στο άρθρο 1 «Γενικές διατάξεις» του π.δ/τος της 24/31.5.1985 (Δ' 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση.

β) Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών εντός του περιγράμματος νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής κάλυψης (π.χ. προσθήκη ορόφου ή υπογείου, που δεν εξέχει του νομίμου περιγράμματος).

Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους στις περιπτώσεις που η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το ύψος του νομίμως υφισταμένου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη.

Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου χωρίς οικοδομική άδεια (συντελεστής $1\beta=2$ του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του ν. 4178/13) διευκρινίζεται ότι ο συντελεστής ύψους (6α ή 6β) εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει σήμερα στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι.

Επίσης δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους σε περίπτωση αυθαίρετου υπογείου ή υπέρβασης του ύψους νομίμου υπογείου.

γ) Κατά τη διατύπωση της παραγράφου αυτής για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων «*τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου.*».

Σκοπός της διάταξης είναι η κατανομή του προστίμου αναλόγως της επιτρεπόμενης δόμησης κάθε αυτοτελούς ιδιοκτησίας. Σε περιπτώσεις όπου από το σχετικό πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας σύμφωνα με τον οποίο καταρτίστηκε η πράξη σύστασης προκύπτει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία. Αν αναφέρονται στον πίνακα κατανομής μεικτά και καθαρά τετραγωνικά μέτρα που αντιστοιχούν σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, τότε, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνονται υπόψη τα καθαρά τετραγωνικά σύμφωνα με τον πίνακα κατανομής.

δ) Σε περίπτωση υποβολής προσυμφώνου συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών κατά την παρ. 1.δ.ιγ. του άρθρου 11 του ν. 4178/13, οι συντελεστές μειώσεως του προστίμου και του παραρτήματος του νόμου εφαρμόζονται για τον μελλοντικό κύριο του αυθαίρετου, εφ' όσον πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις.

- 34) **Παρ. 3 :** Οι αυθαιρέσεις της ίδιας ή αυτής κατηγορίας που αναφέρονται στην παρούσα παράγραφο δεν παραπέμπουν στις Κατηγορίες του άρθρου 9 του ν. 4178/13, αλλά στις αυθαιρέσεις με τα ίδια χαρακτηριστικά, π.χ. που έχουν ίδιους συντελεστές τετραγωνιδίων ή αναφέρονται ρητά στην Κατηγορία 3 ή στην παρ. 5α του άρθρου 18 του νόμου.
- 35) **Παρ. 5β :** Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, χωρίς όμως να έχουν εκτελεστεί οικοδομικές εργασίες για τις οποίες να μπορεί να συνταχθεί αναλυτικός προϋπολογισμός, καταβάλλεται παράβολο πεντακοσίων (500) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο.

Στην έννοια των αυθαιρέτων ημιυπαίθριων χώρων, στεγάστρων κ.λ.π. συμπεριλαμβάνονται και η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου, καθώς και οι αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. pilotis, υπόστυλη στάθμη), που πρόκειται να παραμείνουν ως έχουν.

36) **Παρ. 6 :** Διευκρινίζεται ότι η αναφορά στο άρθρο 2 του ν. 4067/12 αφορά αποκλειστικά στον ορισμό της σοφίτας.

Ο μειωτικός συντελεστής 50% εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση κατασκευής αυθαίρετου εσωτερικού εξώστη/παταριού και σοφίτας, καθώς και σε κάθε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης νομίμου εσωτερικού εξώστη/παταριού ή χώρου στέγης και ανεξαρτήτως μεγέθους.

Επίσης ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται για αυθαιρεσίες σε νομίμως υφιστάμενες υπόγειες στάθμες, δηλ. με βάση οικοδομική άδεια και μόνο στην περίπτωση που το δάπεδο του υπογείου έχει υλοποιηθεί στη στάθμη που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια. Στην περίπτωση αυτή όταν υπάρχουν εκσκαφές στον περιβάλλοντα χώρο της υπόγειας στάθμης εφαρμόζεται η παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 4178/13.

Ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται ομοίως σε αυθαίρετους ισόγειους βοηθητικούς χώρους του κυρίως κτίσματος (π.χ. αποθήκες, χώροι στάθμευσης κ.λ.π.). Επισημαίνεται ιδιαίτερα ότι η έννοια των χώρων βοηθητικής χρήσης της παρ. 3 του άρθρου 2 του Κτιριοδομικού Κανονισμού χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την εφαρμογή των διατάξεων του Κτιριοδομικού Κανονισμού και δεν αφορά γενικά τους χώρους με χρήση αποθήκης. Επομένως, αυθαίρετα ισόγεια κτίρια με χρήση επαγγελματικές, βιομηχανικές, γεωργικές αποθήκες κ.λ.π., που προσμετρώνται σε κάθε περίπτωση στο σ.δ. του οικοπέδου/γηπέδου, δεν συμπεριλαμβάνονται στην έννοια των «βοηθητικών χώρων» και για το λόγο αυτό δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής 50%. Κατά την ίδια έννοια δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής και σε κτίρια χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων.

ΑΡΘΡΟ 19

37) **Παρ. 3 :** Με τη συγκεκριμένη διάταξη καθορίζεται εξαιρετικά μείωση του ποσού του προστίμου για περιπτώσεις κύριας και μοναδικής κατοικίας ως αναλύεται διεξοδικά.

Για την εφαρμογή του συντελεστή 40% της κύριας και μοναδικής κατοικίας θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες, εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας, ανάλογα με τα άτομα, δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ. προσαυξανόμενο κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. επιπλέον για πάνω από δύο τέκνα, δηλ. ανώτατη επιφάνεια 120 τ.μ.

Αντίθετα, για την εφαρμογή της μείωσης του προστίμου για την κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού του άρθρου 17 του ν. 4178/13, θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας, με βάση τα άτομα, δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ. προσαυξανόμενο κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο χωρίς όμως περιορισμό. Στα ανωτέρω τετραγωνικά προσμετράται το σύνολο των κτισμάτων, νομίμων και αυθαίρετων.

38) **Παρ. 5 :** Κατά τη ρητή διατύπωση της διάταξης ορίζεται ότι *“Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, (αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάσταση σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή, αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια κατά παρέκκλιση σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία και άλλα εκτός των τυχόν υπολοίπων συντελεστών (εκτός σχεδίου, παλαιότητας κ.α.) υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α’ για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια”*

Διευκρινίζεται ότι η διατύπωση «αυθαίρετης αλλαγής χρήσης βοηθητικών χώρων σε χώρους κύριας χρήσης» του εδαφίου γ στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 της Εγκυκλίου 3/13, άρθρο 19,

παρ. 5, όπου εφαρμόζεται συντελεστής δόμησης αφορά στις περιπτώσεις χώρων, που η επιφάνειά τους προ της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης δεν επαύξανε το σ.δ. (π.χ. υπόγειο με βοηθητικές χρήσεις, ισόγειος χώρος στάθμευσης, δημιουργία σοφίτας εντός νομίμου στέγης κ.λ.π.).

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ : Σε εκτός σχεδίου περιοχή είχε εκδοθεί άδεια για καταστήματα/γραφεία με επιτρεπόμενη δόμηση 600 τ.μ.. Σε όλο το κτίριο αυτό έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε κατοικίες, συμπεριλαμβανομένης της στάθμης του υπογείου. Έστω ότι η επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικίες στο συγκεκριμένο γήπεδο εκτός σχεδίου είναι 200 τ.μ.. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί ως εξής: Για την επιφάνεια των 200 τ.μ. εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 18. Για την επιπλέον της επιτρεπόμενης δόμησης για χρήση κατοικίας επιφάνεια των 400 τ.μ. εφαρμόζεται συντελεστής αλλαγής χρήσης. Για την επιφάνεια της υπόγειας στάθμης που έχει μετατραπεί σε κατοικία συντελεστής υπέρβασης δόμησης.

Ο συντελεστής αλλαγής χρήσης (που επιβάλλεται στην επιφάνεια που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια, η οποία όμως αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το επιτρεπόμενο μέγεθος της συγκεκριμένης χρήσης) εφαρμόζεται στην επιφάνεια που προκύπτει μετά την αφαίρεση της επιφάνειας της εξωτερικής τοιχοποιίας, στην περίπτωση που η νομιμότητά της καλύπτεται από την οικοδομική άδεια, καθώς και των κλιμακοστασίων με τους χώρους διέλευσης που τα εξυπηρετούν (π.χ. διαδρόμους) και των χώρων υγιεινής, στην περίπτωση που η χρήση τους διατηρείται και δεν μεταβάλλεται.

Εκτός των ανωτέρω εξυπακούεται ότι σε κάθε περίπτωση εφαρμόζονται οι συντελεστές του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του ν. 4178/13 (1) με οικοδομική άδεια, (2) εντός σχεδίου/οικισμού ή εκτός σχεδίου, (3) Είδος χρήσης και οι λοιποί συντελεστές του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του ν. 4178/13 κατά περίπτωση.

ΑΡΘΡΟ 23

- 39) **Παρ. 1 :** Σε περίπτωση που ζητείται από την αρμόδια ΥΔΟΜ έκδοση άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετης κατασκευής και ταυτόχρονα εκτέλεσης εργασιών της παρ. 5 του άρθρου 25 του ν. 4178/13 σε αυθαίρετη κατασκευή, είναι δυνατή, για την οικονομία των διοικητικών πράξεων, η έκδοση ενιαίας πράξης, δηλ. άδειας νομιμοποίησης και εκτέλεσης εργασιών της παρ. 5 του άρθρου 25 του ν. 4178/13, συμπληρώνοντας το έντυπο της άδειας με τις σχετικές διατάξεις κατά περίπτωση.
- 40) **Παρ. 2 :** Στην περίπτωση που προκύψει ανάγκη μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων προ της έκδοσης της σχετικής οικοδομικής άδειας, τροποποιείται η επιλογή στο πληροφοριακό σύστημα σε απλή ρύθμιση και υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης προκειμένου να καταβληθεί το 30% του προστίμου και να είναι δυνατή η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος κατά τα οριζόμενα στη σχετική παράγραφο.
- 41) **Παρ. 4 :** Για τις προ 28-7-2011 διαπιστωθείσες αυθαιρεσίες για τις οποίες έχουν επιβληθεί και βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης με παλιότερες διατάξεις και οι οποίες έχουν κατεδαφιστεί πριν ή μετά τη δημοσίευση του Ν.4178/2013, είναι δυνατή η υπαγωγή τους προκειμένου να ισχύσουν και γι' αυτές οι ρυθμίσεις του ως άνω νόμου περί διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων. Σε κάθε περίπτωση υποβάλλονται στοιχεία των αρμοδίων αρχών για την απόδειξη της κατεδάφισης (αυτοψία υπηρεσίας δόμησης κτλ)

Επισημαίνεται ότι στις περιπτώσεις αυτές δεν εξετάζεται η τήρηση των προϋποθέσεων του άρθρου 2 του νόμου, δεδομένου ότι έχει προστατευθεί το περιβάλλον με την κατεδάφιση που έχει πραγματοποιηθεί. Η δυνατότητα υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα

10

εξασφαλίζει την καταβολή του σχετικού παραβόλου, την ενημέρωση του πληροφοριακού συστήματος και τη δυνατότητα διαγραφής των επιβληθέντων προστίμων.

- 42) **Παρ. 6 :** Η απαγόρευση του τελευταίου εδαφίου της παρ. 7 του άρθρου 23, όπου ορίζεται «...Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και του παρόντος άρθρου κτίσματα που κρήθηκαν αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του αρμοδίου δικαστηρίου εφόσον ουδέποτε πριν τις 28.7.2011 αποπερατώθηκαν πλήρως κατά τις κείμενες διατάξεις ή λειπούργησαν με την απαιτούμενη άδεια λειτουργίας.» εφαρμόζεται και για τα κτίσματα της παραγράφου 6 του άρθρου 23 του ν. 4178/13.

Η ως άνω απαγόρευση για τα κτίσματα που αναφέρονται στις παρ. 6 και 7 δεν ισχύει όταν μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης κατά τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 4 του ν. 4067/12 όπως ισχύει, σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 4178/13.

Επίσης επισημαίνεται ότι εξακολουθεί να ισχύει η παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 περί αναστολής της κατεδάφισης των κτισμάτων που ανεγείρονται με άδεια που εκδόθηκε μετά από έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής και που μεταγενέστερα ανακαλείται για οποιονδήποτε λόγο, εκτός εάν η ανάκληση οφείλεται σε υποβληθέντα αναληθή στοιχεία ή σε ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας πραγματικής κατάστασης.

- 43) **Παρ. 10 και 11 :** Κατά το γενικό κανόνα για τις αυθαιρεσίες των παραγράφων αυτών απαιτείται η επιλογή Κατηγορίας κατά το άρθρο 9 του ν. 4178/13 κατά περίπτωση και δεν επηρεάζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

Διευκρινίζεται ότι στις μηχανολογικές εγκαταστάσεις περιλαμβάνονται εγκαταστάσεις πόσιμου νερού, ζεστού νερού χρήσης, αποχετεύσεων, πεπιεσμένου αέρα, φυσικού αερίου και υδροδοτικό πυροσβεστικό δίκτυο.

- 44) **Παρ. 13 :** Με τις διατάξεις της παρούσας ρυθμίζονται όλες οι αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων για την εκτροφή και εκμετάλλευση παραγωγικών/αγροτικών ζώων ανεξαρτήτως μεγέθους (π.χ. κάλυψης, δόμησης κ.λ.π.), στις οποίες συμπεριλαμβάνονται κατασκευές όπως αμελκτικά συγκροτήματα, silos, αποθήκες, κτίσματα γεωτρήσεων, εκκολαπτήρια, μύλοι ζωοτροφών που παράγουν προϊόντα για ίδια χρήση της μονάδας και όχι για πώληση κ.λ.π. Επίσης συμπεριλαμβάνεται αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κτίσματος με βάση οικοδομική άδεια από σταυλική εγκατάσταση (π.χ. θάλαμος εκτροφής) σε αποθήκη για την εξυπηρέτηση των αναγκών της μονάδας.

Μύλος ζωοτροφών που παράγει προϊόντα αποκλειστικά και μόνο για την κτηνοτροφική εκμετάλλευση του ίδιου ιδιοκτήτη και όχι προς πώληση σε τρίτους και βρίσκεται σε ανεξάρτητο γήπεδο από την κτηνοτροφική εγκατάσταση, υπάγεται στην παρούσα παράγραφο, αλλά με διαφορετική δήλωση.

Διευκρινίζεται ότι ως συνοδά κτίρια προσωρινής διαμονής για τα οποία ισχύει ο περιορισμός των 35 τ.μ., θεωρούνται κτίρια που διαμένουν άτομα και όχι κτίρια που στεγάζουν σταυλικές εγκαταστάσεις.

Σε ενοικιαζόμενες μονάδες με εγγεγραμμένη την κτηνοτροφική δραστηριότητα μπορεί να είναι εγγεγραμμένος ο ιδιοκτήτης ή ο ενοικιαστής. Σε κάθε περίπτωση υποβάλλεται αντίγραφο ενιαίας αίτησης ενίσχυσης οποιουδήποτε έτους, μαζί με τα συνημμένα σε αυτή (φωτογραφίες Google Earth, όπου έχουν σημειωθεί οι θέσεις των μονάδων).

- 45) **Παρ. 15 :** Αφορά στη ρύθμιση των αυθαιρέτων κατασκευών από τους δικαιούχους επί κτιρίων που τους αποδόθηκαν από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), καθώς και στη ρύθμιση του συνόλου ιδιοκτησιών ενός κτιρίου με μία αίτηση, κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 4178/13. Επίσης παρέχεται η δυνατότητα ρύθμισης του συνόλου των κτιρίων από το φορέα που τα διαχειρίζεται σήμερα.

- 46) **Παρ. 17** : Παρέχεται η δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4178/13 αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης **αποκλειστικά κατοικίας** και ισχυουσών των απαγορευτικών περιοχών του άρθρου 2 του ν. 4178/13.
- ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ** : Στην περιοχή του όρους Υμηττού έχουν εκδοθεί :
- α) Το από 31.8.1978 π.δ. «περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεως και προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού» (Δ' 544),
- β) Το από 17.3.1981 π.δ. «περί τροποποίησης του από 31.8.1979 Π.Δ/τος περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεως και προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού (ΦΕΚ 544/Δ')» (Δ' 167) και
- γ) Το από 14.6.2011 Δ/γμα «Καθορισμός μέτρων προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού και των Μητροπολιτικών Πάρκων Γουδή-Ιλισίων.» (Δ' 187) κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 19 του ν. 1650/86.
- Επομένως αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης - **αποκλειστικά κατοικίας** στην περιοχή αυτή μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του ν. 4178/13 εφ' όσον υφίστανται προ της ισχύος του από 14.6.2011 Δ/γτος.
- 47) **Παρ. 21.α.ββ** : Επισημαίνεται ότι κατά τη συγκεκριμένη διάταξη δεν ορίζονται ειδικά δικαιολογητικά που πρέπει να υποβληθούν στον αρμόδιο φορέα διαχείρισης της προστατευόμενης περιοχής προκειμένου να γνωμοδοτήσει για τη δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής στο ν. 4178/13.
- 48) **Παρ. 21.β** : Περιγράφεται ο τρόπος αντιμετώπισης, προσαρμογής και αδειοδότησης των αυθαίρετων κατασκευών, καθώς και ο τρόπος εγκατάστασης νέων προσωρινών κατασκευών, κατ' αντιστοιχία των αναφερομένων στα εδάφια γ και δ της παρ. 16 του άρθρου 23 του ν. 4178/13.

ΑΡΘΡΟ 24

- 49) **Παρ. 1** : Για τις περιπτώσεις έκδοσης άδειας νομιμοποίησης περαιωμένων αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων, για τις οποίες υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά του ν. 4178/13 αναστέλλεται η επιβολή προστίμων, κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων από το Ι.Κ.Α μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων και ως εκ τούτου δεν απαιτείται η προσκόμιση θεωρημένου αντιγράφου του πίνακα ημερομισθίων από Ι.Κ.Α.
- Μετά την έκδοση της άδειας η αρμόδια ΥΔΟΜ οφείλει να αποστείλει στο οικείο κατά τόπο κατάστημα του ΙΚΑ αντίγραφο του στελέχους της άδειας νομιμοποίησης.
- 50) **Παρ. 3** : Για τη σύνδεση κτιρίων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών αυτών με δίκτυα κοινής ωφέλειας έχουν ανάλογη εφαρμογή τα αναφερόμενα στα εδάφια (α) και (β) της παρ. Β.2. της Εγκυκλίου 1/7.2.2012 προσαρμοσμένα στις αντίστοιχες νέες διατάξεις.
- 51) **Παρ. 8 : α)** Οι αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης προ της 28.07.2011, μετά την υπαγωγή τους στο ν. 4178/13 εξαιρούνται της επιβολής κυρώσεων και δεν οφείλονται αναδρομικά βεβαιωμένες ασφαλιστικές εισφορές, οποιοσδήποτε φόρος και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη (όπως ύδρευσης, καθαριότητας, αποχετευτικά τέλη, κ.λ.π.). Τυχόν ήδη καταβληθέντες φόροι, τέλη και πρόστιμα δεν αναζητούνται. Ως χρόνος λήξης της αναδρομικής απαλλαγής των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης είναι η ισχύς του ν. 4178/13, δηλ. η 8.8.2013.
- Αντίστοιχα, για τις αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με ολοκληρωμένη υπαγωγή στο ν. 4014/11, δηλ που έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου και έχουν υποβληθεί στο πληροφοριακό σύστημα όλα τα σχέδια και δικαιολογητικά, ως

χρόνος λήξης της αναδρομικής απαλλαγής των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης είναι η ισχύς του ν. 4014/11, δηλ. η 21.9.2011.

β) Τα παραπάνω δεν επηρεάζονται από την έκδοση ή μη άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 26 του ν. 4014/11 ή στο άρθρο 23 του ν. 4178/13.

ΑΡΘΡΟ 25

52) **Παρ. 1, 2 :** Από τα αναφερόμενα στις παραγράφους αυτές και σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 4067/12 προκύπτει ότι δεν εμποδίζεται η χορήγηση έγκρισης δόμησης ή άδειας δόμησης από την ύπαρξη στο οικόπεδο/λήπεδο αυθαιρέτων κατασκευών, που εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4178/13.

53) **Παρ. 3 :** Για τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης και τη διαγραφή τους έχουν ανάλογη εφαρμογή τα αναφερόμενα στην Εγκύκλιο 17/23.10.12 προσαρμοσμένα στις αντίστοιχες νέες διατάξεις.

Τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων που έχουν υπαχθεί στην παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 4178/13 διαγράφονται μετά την έκδοση άδειας νομιμοποίησης και σε περίπτωση έκδοσης άδειας κατεδάφισης μετά την προσκόμιση αποδεικτικών κατεδάφισης του αυθαίρετου κτίσματος. Τα παραπάνω ισχύουν αναλογικά και σε περίπτωση απομάκρυνσης αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

54) **Παρ. 5 :** α) Κατά τη διατύπωση της παραγράφου αυτής ορίζεται ότι «Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών, οι οποίες έχουν περαιώσει τη διαδικασία με βάση τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62), καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011 (Α' 209) και του παρόντος νόμου και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη.....στ) εργασίες που προβλέπονται στις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012, ως αντικαθίστανται με τις διατάξεις του άρθρου 48 του παρόντος νόμου....». Επομένως, από της ισχύος της ανωτέρω διάταξης δεν ισχύει η υπ' αριθ.οικ. 9070/12-2-2013 υπουργική απόφαση «Τροποποίηση του Τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του ν. 4067/12 (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός) και επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών με τη διαδικασία της έγγραφης ενημέρωσης της ΥΔΟΜ κατά τα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 4 του ν. 4067/12, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 48 του ν. 4178/13.

Η παρούσα εγκύκλιος συνοδεύεται από υπόδειγμα έγγραφης ενημέρωσης κατά τα παραπάνω αναφερόμενα.

β) Η διατύπωση του προτελευταίου εδαφίου της παραγράφου αυτής όπου ορίζεται ότι «Για τις ως άνω εγκρίσεις και διοικητικές πράξεις εφαρμόζεται αντίστοιχα, η διάταξη του άρθρου 2Α του ν. 4030/2011 (Α' 249) υπό τις προϋποθέσεις και τους όρους που τίθενται.» αφορά σε έργα που άπτονται ειδικού ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης, όπως και στις περιπτώσεις κτιρίων επιφάνειας άνω των 3.000 τ.μ. και για τα οποία η έγκριση δόμησης και η άδεια δόμησης δύνανται να εκδίδεται από την Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριακών Κανονισμών (Δ.Ο.Κ.Κ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, κατόπιν διαπιστωτικής πράξης του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του αρμόδιου Υπουργού αναφορικά με το χαρακτήρα τους κατά τα οριζόμενα στη σχετική διάταξη (ν. 4146/13 άρθρο 69 ΦΕΚ 90 Α').

γ) Κατά τη διατύπωση του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου αυτής όπου ορίζεται ότι «*Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να τροποποιούνται τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται στις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης για τη χορήγηση της έγκρισης εκτέλεσης των εργασιών, τα οποία προβλέπονται στην παρούσα παράγραφο.*» προκύπτει ότι εξακολουθούν να ισχύουν τα αναφερόμενα στην υπ' αριθ. 2975/19-1-2012 υπουργική απόφαση «Καθορισμός δικαιολογητικών για τη χορήγηση έγκρισης εκτέλεσης εργασιών της παρ. 17 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (ΦΕΚ 209 Α'), όπως ισχύει» (ΦΕΚ 43 Β') για τις εργασίες που περιγράφονται σε αυτή.

- 55) **Παρ. 6** : Με την παρούσα διάταξη επιτρέπεται σε όλους τους φορείς να χορηγούν άδειες εγκατάστασης, λειτουργίας κ.λ.π. σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (Α' 209) ή του ν. 4178/13, εφ' όσον πληρούν τις σχετικές προϋποθέσεις του κάθε φορέα.

Στις περιπτώσεις αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, που δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, αλλά σήμερα η συγκεκριμένη χρήση δεν επιτρέπεται από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου, που έχουν υπαχθεί στο ν. 4178/13 κατά τα οριζόμενα στην παρ. 12 του άρθρου 23 του νόμου, δεν απαιτείται η προσκόμιση βεβαίωσης χρήσεων γης και δεν επηρεάζεται η λήψη άδειας εγκατάστασης, λειτουργίας κ.λ.π.

- 56) **Παρ. 8** : Για την ανάκληση των δηλώσεων υπαγωγής στο ν. 4178/13 έχουν ανάλογη εφαρμογή τα αναφερόμενα στην Εγκύκλιο 17/23.10.12 προσαρμοσμένα στις αντίστοιχες νέες διατάξεις.

Β. - Διευκρινίσεις στο άρθρο 4 του ν. 4067/12, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 48 του Κεφαλαίου Γ' του ν. 4178/13.

1. - Διευκρινίζεται ότι η παρ. 2.ιβ. του άρθρου 4 του ν. 4067/12 όπως ισχύει, αφορά αποκλειστικά σε εργασίες εκσκαφής καναλιού βάθους μεγαλύτερου των 0,80 μ., δεδομένου ότι εργασίες εκσκαφής μικρότερου βάθους καλύπτονται από την παρ. 3 του ίδιου άρθρου (48ωρη ενημέρωση) και δεν αφορά στις εργασίες που απαιτούνται για την εγκατάσταση των συστημάτων εισροής - εκροής.

2. - Στην έννοια των «*κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις*» για την εφαρμογή της παρ. 4.γ. του άρθρου 4 του ν. 4067/12 όπως ισχύει, συμπεριλαμβάνονται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4178/13.

Ο Γενικός Γραμματέας
Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος

Σωκράτης Αλεξιάδης

