

# **ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ**

**ΣΧΟΛΗ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**

**ΤΟΜΕΑΣ ΑΝΘΡΩΠΙΣΤΙΚΩΝ, ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΟΥ**



---

## **ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

---

**«Αυθαίρετη Δόμηση – Πώς αντιμετωπίζεται στην πράξη»**

**ΖΑΧΑΡΟΓΛΟΥ ΕΥΓΕΝΙΑ**

**ΣΤΑΡΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ**

**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : ΚΑΡΑΣΜΑΝΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ**

**Αθήνα, 2016**

## ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Ξεπερνώντας κατά πολύ την κανονική διάρκεια φοίτησης στη σχολή των Πολιτικών Μηχανικών του Ε.Μ.Π, για την οποία κόπιασα παρά πολύ ώστε να επιτύχω την εισαγωγή μου σε αυτήν καθώς το επάγγελμα του Πολιτικού Μηχανικού αποτέλεσε το «όνειρό μου» μετά το σεισμό της Πάρνηθας το 1999 τον οποίο βίωσα μέσα στην οικεία μου στις Αχαρνές η οποία ευτυχώς ήταν από τις λίγες όπου δεν υπέστησαν επικίνδυνες ζημιές, καταφέρνω με την παρούσα διπλωματική εργασία αρχικά να ολοκληρώσω τις σπουδές μου και αφετέρου να επιτύχω ένα σημαντικό σκοπό στη ζωή μου.



Μετά το σεισμό, ο οποίος άφησε περί τα 150 θύματα, οι εικόνες που αντίκριζε κανείς για αρκετό διάστημα στο Δήμο Αχαρνών ήταν ανατριχιαστικές: όροφοι ολόκληροι είχαν εξαφανιστεί σε καταρρεύσασες οικοδομές και πολυκατοικίες, παλιές οικίες είχαν ισοπεδωθεί ολοσχερώς αλλά και πολλές νέες με πολλές κακοτεχνίες είχαν υποστεί τεράστιες βλάβες, κακοτεχνίες οι οποίες έγιναν εμφανείς δυστυχώς λόγω του σεισμού. Οι περισσότεροι από τους θανάτους (102/111) οφείλονται σε καταρρεύσεις κτιρίων, τρία από αυτά εργοστάσια. Έτσι σκοπός μου ήταν να καταστώ ικανός να μπορώ να σχεδιάσω κάποτε κτίρια στα οποία θα αποτρέπεται η απώλεια ζωής.

Ας ευχαριστήσω λοιπόν στο σημείο αυτό όλους τους καθηγητές μας για την τεράστια γνώση που μας κληροδοτούν, για την όξυνση του νου που καταφέρνουν σε εμάς μέσα από την προσπάθειά μας να λύσουμε ποικίλλα προβλήματα μηχανευόμενοι κάθε λογής εναλλακτικές αντιμετώπισεις τους. Θέλω να εκφράσω τις θερμές ευχαριστίες μου στην κ. ΤΖΙΚΑ-ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ Αλίκη για την καθοδήγησή της στη δημιουργία αυτής της εργασίας καθώς επίσης και τον επιβλέποντα κ. ΚΑΡΑΣΜΑΝΗ Βασίλειο.

Ακολουθώς ευχαριστώ τη σύζυγό μου ΠΑΠΠΑ Αγγελική για τη συμπαράσταση και τη στήριξή της όλο αυτό το διάστημα στο οποίο στερήθηκα πολύτιμου ελεύθερου χρόνου. Να ευχαριστήσω ακόμη τους γονείς μου ΣΤΑΡΑΚΗ Εμμανουήλ και ΓΕΡΟΜΑΡΚΑΚΗ Ελένη για τις αρχές που μου κληροδότησαν, την υπομονή, τη σκληρή προσπάθεια και επιμονή με τις οποίες με δίδαξαν να αντιμετωπίζω κάθε πρόβλημα και πρόκληση στη ζωή μου, στοιχεία που συντρεχουσών και λοιπών προβληματισμών και λόγω της έκρυθμης εποχής, με πείσμωνσαν και με δυνάμωσαν κάθε φορά που ορθωνόταν ένα εμπόδιο μπροστά μου.

Άξιος των θερμών ευχαριστιών μου είναι και ο κ. ΜΠΟΥΤΖΑΡΕΛΗΣ Γεώργιος, Αστυνομικός Υποδιευθυντής και Διοικητής του Α' Α.Τ. Αχαρνών για την κατανόηση και εξυπηρέτηση στην Υπηρεσία μου ώστε να καθίσταται δυνατή η συνεργασία μου

και με τη συμφοιτήριά μου ΖΑΧΑΡΟΓΛΟΥ Ευγενία αλλά και με καθηγητές της σχολής για την επιτυχή ολοκλήρωση του κύκλου σπουδών μου στη σχολή Πολιτικών Μηχανικών, και ιδιαίτερα στην περίοδο στην οποία κρίνεται ενώπιον του ΣΤΕ η παραμονή μου στο Σώμα της ΕΛ.ΑΣ το οποίο και υπεραγαπώ, διότι πεπλανημένος από ακολουθίες παρερμηνειών, ασαφειών και νομοθετικών κενών δεν παραιτήθηκα των Σπουδών μου στη Σχολή Πολιτικών Μηχανικών του Ε.Μ.Π κατά την κατάταξή μου στην ΕΛ.ΑΣ. Η μη διαγραφή μου δεν αποτέλεσε αυθαίρετη επιλογή αλλά βασίστηκε στον ισχυρισμό του επιβλέποντος τη Σχολή Αστυφυλάκων και Υπουργού Προστασίας του Πολίτη κ. ΠΑΠΟΥΤΣΗ Χρήστου στο υπ' αριθμ: 7017/4/14206 , 4 Δεκ 2011 έγγραφο απάντησής του επί ερωτήματος κοινοβουλευτικού ελέγχου, ότι : *«από καμιά ρύθμιση νόμου ή διατάγματος προκύπτει ότι, η Σχολή Αστυφυλάκων εξομοιούται με ακαδημαϊκή Σχολή επιπέδου ανώτερου της Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης»* συμπληρώνοντας *«για την υπαγωγή της Σχολής Αστυφυλάκων Ελληνικής Αστυνομίας στην τριτοβάθμια εκπαίδευση απαιτείται σχετική νομοθετική ρύθμιση»* , άρα ορθώς θα θεωρούσε ο οποιοσδήποτε ότι εν προκειμένω δεν υποχρεούται σε ΔΙΑΓΡΑΦΗ από προηγούμενη σχολή της Τριτοβάθμιας εκπαίδευσης ως Διπλοεγγεγραμμένος σε δύο σχολές αυτής. Συλλογιζόμενοι όλα τα ανωτέρω σαφής καθίσταται η προσφορά του Διοικητή μου στην ολοκλήρωση των σπουδών μου και την εκπόνηση της παρούσας.

Τέλος, εκφράζω τις ευχαριστίες μου στους φίλους Φάνη Γ., Συμεών Μ., Τάσο Δ., Θανάση Ν. , Λητώ Α. , Γιώργο Π. , Πάνο Τ. για τη συμπαράστασή τους επίσης.

### **Ευχαριστώ.**

ΣΤΑΡΑΚΗΣ Γεώργιος  
Αθήνα, Μάρτιος 2016

Καταρχάς θα ήθελα να ευχαριστήσω την κ. Αλίκη Τζίκα-Χατζοπούλου, για την πολύτιμη βοήθεια και καθοδήγησή της, καθώς και τον κ. Βασίλη Καρασμάνη για την ανάθεση και την επίβλεψη της παρούσας εργασίας.

Το συμφοιτητή και φίλο Γιώργο Σταράκη, για την άψογη συνεργασία μας.

Τους αγαπημένους μου φίλους Γιάννη Ζ., Λητώ Α., Μαρία Μ.-Β., Αγγελική Π., για την υποστήριξη και συμπαράστασή τους.

Για τους αγαπημένους μου γονείς Γιώργο Ζαχαρόγλου και Μαρία Κολίτα-Ζαχαρόγλου, δεν ξέρω αν επαρκούν οι ευχαριστίες και η ευγνωμοσύνη μου για όλα όσα μου έχουν προσφέρει, για τη στήριξη, την αγάπη και την υπομονή τους, γιατί βρίσκονται πάντα δίπλα μου και με το παράδειγμά τους με κάνουν να θέλω να γίνομαι καλύτερη. Και γιατί όταν πήγαινα στην πρώτη δημοτικού, με ρωτούσαν κάθε μέρα πόσες φορές σήκωσα το χέρι μου στην τάξη ☺ Ευχαριστώ για όλα.

Ζαχαρόγλου Ευγενία  
Αθήνα, Μάρτιος 2016



## Περιεχόμενα

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	6
2. ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ .....	9
2.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ .....	10
2.2 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ.....	12
2.3 ΔΙΑΠΛΟΚΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ.....	25
2.4 ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ - ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΣΥΝΙΣΤΩΣΕΣ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗΣ ..	27
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 2 <sup>ΟΥ</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	30
3. ΝΟΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ .....	31
3.1 ΝΟΜΟΣ 410/1968 .....	32
3.2 ΝΟΜΟΣ 720/1977 .....	32
3.3 ΝΟΜΟΣ 1337/1983.....	33
3.4 ΝΟΜΟΣ 3212/2003.....	36
3.5 ΝΟΜΟΣ 4014/2011.....	37
3.6 ΝΟΜΟΣ 4178/2013.....	48
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 3 <sup>ΟΥ</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ .....	63
4. ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ .....	65
4.1 Ο ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ .....	69
4.2 ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΙΣ .....	70
4.3 ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΣΕ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ .....	71
4.4 ΣΥΝΤΑΞΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ.....	74
4.5 ΠΡΟΣΤΙΜΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ .....	77
4.6 ΑΣΚΗΣΗ ΕΝΣΤΑΣΗΣ.....	79
4.7 ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ .....	80
4.7.1 ΕΞΟΔΑ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ.....	80
4.7.2 ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ.....	80
4.7.3 ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ .....	82
4.7.4 ΕΞΑΙΡΕΣΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΛΟΓΩ ΜΙΚΡΟΠΑΡΑΒΑΣΕΩΝ .....	83
4.7.5 ΑΜΕΣΗ (ΧΩΡΙΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ) ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ .....	84
4.7.6 ΕΙΔΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΕΩΝ.....	84
4.8 ΔΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΟΝΙΚΕΣ ΚΥΡΩΣΕΙΣ .....	88

4.8.1 ΑΣΤΙΚΕΣ ΚΥΡΩΣΕΙΣ .....	88
4.8.2 ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΕΝΙΑΙΟ ΕΙΔΙΚΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ Ή ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ .....	90
4.8.3 ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΜΕΣΑ ΣΕ ΕΝΤΑΣΣΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΙ ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ .....	93
4.8.4 ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΔΗΜΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ.....	93
4.9 ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ «THE MALL ATHENS».....	94
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 4 <sup>ΟΥ</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ .....	94
5. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ .....	99
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 5 <sup>ΟΥ</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ .....	104
6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ .....	106
6.1 ΠΡΩΤΕΣ ΓΕΝΙΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ .....	106
6.2 ΑΡΧΙΚΟΙ ΝΟΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	107
6.3 ΝΕΟΤΕΡΗ ΓΕΝΙΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ .....	107
6.4 ΣΥΓΧΡΟΝΟΙ ΝΟΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	109
6.5 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΤΑΞΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	110
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 6 <sup>ΟΥ</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ .....	113
ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	114
0. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ .....	117
ΑΠΟΦΑΣΗ ΣτΕ 3341/2013 .....	118
ΑΠΟΦΑΣΗ ΣτΕ 376/2014 .....	144
ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑΚΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΩΝ .....	176

# 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

---

## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

**Αντικείμενο** της εργασίας αποτελεί η μελέτη του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης και των πρακτικών εκφάνσεών του. Το θέμα της αυθαίρετης δόμησης έχει μεγάλη έκταση και οι συνέπειες που έχει στην κοινωνική οικονομική και πολιτιστική ζωή των ανθρώπων είναι τεράστιες. Για το λόγο αυτό γίνεται μία προσπάθεια προσέγγισης του με ιδιαίτερη έμφαση στο πρακτικό μέρος του.

**Σκοπός** είναι η παρουσίαση στον αναγνώστη του προβλήματος, οι προσπάθειες για την αντιμετώπισή του από την αρχή της εμφάνισης του φαινομένου έως σήμερα, αρχικά παρουσιάζοντας τις νομοθετικές προσπάθειες καταπολέμησης του φαινομένου και στη συνέχεια δίνοντας έμφαση στο πρακτικό κομμάτι της αντιμετώπισής του. Ακόμη παρουσιάζονται οι επιπτώσεις του φαινομένου και προτάσεις αντιμετώπισής του.

**Πηγές** για τη βιβλιογραφία έχουν αποτελέσει συγγράμματα σχετικά με το πολεοδομικό δίκαιο, φύλλα εφημερίδας της Κυβέρνησης όπου δημοσιεύονται οι σχετικοί νόμοι, εγχειρίδια διαδικασιών της Ελληνικής Αστυνομίας, το διαδίκτυο, οι πληροφορίες από το οποίο έχουν ελεγχθεί ως προς την εγκυρότητα, επιστημονικά άρθρα σχετικά με τη δόμηση, αποσπάσματα από εφημερίδες καθώς και επιστημονικά περιοδικά. Ασχοληθήκαμε επίσης με τη μελέτη και έρευνα εγκυκλοπαιδειών. Η συλλογή του απαραίτητου υλικού βασίστηκε σε κείμενα νόμων με βιβλιογραφική αναζήτηση. Η συγκέντρωση των στοιχείων που χρησιμοποιήσαμε έγινε από διάφορες δημόσιες υπηρεσίες (ενδεικτικά: Πολεοδομία, Αστυνομία, Υπουργεία, Δήμοι και λοιποί φορείς τοπικής Αυτοδιοίκησης). Ακόμη συγκεντρώσαμε φωτογραφίες από επιτόπια διαπίστωση και καταγραφή πολεοδομικών παραβάσεων.

**Μεθοδολογία** που ακολουθήθηκε είναι η σταδιακή παρουσίαση του φαινομένου, πρώτα σε επίπεδο συνοπτικής ιστορικής-κοινωνιολογικής αναδρομής, στη συνέχεια σε επίπεδο χρονικής εξέλιξης της νομοθετικής αντιμετώπισης και ύστερα σε επίπεδο παρουσίασης της εφαρμογής της προβλεπόμενης νομοθεσίας στην πράξη, για την αντιμετώπιση από την πολιτεία των περιπτώσεων εκείνων όπου διαπιστώνονται παραβάσεις. Τέλος καταθέτουμε μια κριτική άποψη ως προς τη συνολική αντιμετώπιση του φαινομένου διαχρονικά, τόσο από πλευράς νομοθεσίας όσο και από πλευράς εφαρμογής και αποτελεσμάτων αυτής.



Συγκεκριμένα:

Στο πρώτο κεφάλαιο παρουσιάζονται τα εισαγωγικά στοιχεία της εργασίας, δηλαδή το αντικείμενο και ο σκοπός της εργασίας.

Στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζεται ο ορισμός της αυθαίρετης δόμησης, μια σύντομη ιστορική αναφορά που εξηγεί ποιες συνθήκες κατέστησαν αναγκαία την εισαγωγή νομοθετικής ρύθμισης κάθε φορά και τέλος με σύντομία το φαινόμενο της αντιπαροχής και ο συσχετισμός του με την αυθαίρετη δόμηση.

Στο τρίτο κεφάλαιο περιγράφονται οι νομοθετικές ρυθμίσεις που έχουν εισαχθεί από το 1968 έως σήμερα για την καταπολέμηση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης.

Το τέταρτο κεφάλαιο αναφέρεται στον εντοπισμό των αυθαίρετων κατασκευών και στις διαδικασίες που ακολουθούνται από το κράτος.

Στο πέμπτο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης, τόσο για το κράτος όσο και για τους ίδιους τους ιδιοκτήτες των αυθαίρετων κτισμάτων.

Στο έκτο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι προτάσεις και τα συμπεράσματα της εργασίας.

Στο τέλος κάθε κεφαλαίου αλλά και στο τέλος της εργασίας παρουσιάζεται η βιβλιογραφία με όλες τις πηγές που έχουν χρησιμοποιηθεί.

## 2. ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

---

## **2. ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ**

### **2.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Κατ' αρχάς πρέπει να δοθεί ένας βασικός ορισμός για την αυθαίρετης δόμηση, καθώς για το θέμα των αυθαιρέτων έχουν επιχειρηθεί πολλές επιστημονικές προσεγγίσεις, οικονομικές, κοινωνικές, φιλοσοφικές κ.λπ.

Αυθαίρετη δόμηση χαρακτηρίζεται γενικά η δόμηση που πραγματοποιείται χωρίς άδεια, κατά παράβαση διατάξεων της κείμενης πολεοδομικής και οικοδομικής νομοθεσίας, όπως η δόμηση εκτός σχεδίου πόλεως και κατά παράβαση των κανονισμών που ισχύουν γι' αυτή, ή η δόμηση καθ' υπέρβαση των συντελεστών εκμετάλλευσης και κάλυψης του εδάφους, η δόμηση κατά παράβαση των διατάξεων του Οικοδομικού Κανονισμού ή διαταγμάτων χρήσεων γης. Ο όρος, δηλαδή, αναφέρεται σε πολλές κατηγορίες «αυθαιρεσίας», που μπορούν να διακριθούν ανάλογα με τα κριτήρια που κάθε φορά ενδιαφέρουν, όπως π.χ. το είδος των νομικών διατάξεων που παραβιάζονται, οι μηχανισμοί που τη συγκροτούν, ή ακόμα και η κοινωνική θέση των βασικών ενδιαφερομένων. [1]

Η έννοια του αυθαίρετου είναι σχετική καθώς χρησιμοποιείται για να χαρακτηρίσει ολόκληρο το ευρύτατο φάσμα της παράνομης δόμησης, από τα αυθαίρετα κτίσματα εκτός σχεδίου μέχρι τις αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται μεν εντός σχεδίου, υπερβαίνοντας δε κάποια επιτρεπόμενα όρια, ανεξάρτητα από το είδος και το μέγεθος της υπέρβασης. Τα αυθαίρετα εμφανίζονται με ένα χαρακτήρα ημιμόνιμο, δηλαδή προέκταση ή νόμιμες διαδικασίες, στα πλαίσια της φύσης της παραπολεοδομίας. Αυτή υποχρεωτικά συνδυάζει μεθοδευμένα νομότυπες με παράνομες ενέργειες, ώστε πάντα να υπάρχουν νομικά ερείσματα, χρήσιμα σε μία διαπραγματευτική αντιπαράθεση με το επίσημο κράτος.

Σύμφωνα με την ισχύουσα σήμερα νομοθεσία, αυθαίρετη είναι κάθε κατασκευή και εγκατάσταση που υφίσταται:

- Χωρίς οικοδομική άδεια
- Καθ' υπέρβαση οικοδομικής άδειας
- Με βάση άδεια που ανακλήθηκε
- Κατά παράβαση ισχυουσών διατάξεων

Επομένως, νομίμως υφιστάμενα θεωρούνται τα ακόλουθα κτίσματα:

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

- Κτίσματα που έχουν ανεγερθεί πριν από το έτος 1955 (συγκεκριμένα, πριν από την ισχύ του Βασιλικού Διατάγματος του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, δηλαδή πριν την 01-08-1955). 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.
- Κτίσματα που κτίστηκαν πριν την ισχύ του Αναγκαστικού Νόμου 410/1968. Εξαιρούνται της κατεδάφισης, εφόσον ήταν εντός σχεδίου πόλης και είχαν δηλωθεί με τις διατάξεις του Νόμου αυτού.
- Κτίσματα που κτίστηκαν πριν την ισχύ του Νόμου 651/1977 (δηλαδή πριν την 27-07-1977) και δηλώθηκαν με τις διατάξεις του Νόμου 720/1977. Εξαιρούνται προσωρινά της κατεδάφισης σύμφωνα με το άρθρο 20 του Νόμου 1337/1983.
- Κτίσματα που κτίστηκαν μέχρι την 10-12-1981 και δηλώθηκαν σύμφωνα με το άρθρο 15 του Νόμου 1337/1983. Εξαιρούνται προσωρινά της κατεδάφισης μέχρις ότου κριθούν οριστικά σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου.
- Κτίσματα που κτίστηκαν μέχρι την 31-01-1983 και δηλώθηκαν σύμφωνα με το άρθρο 15 του Νόμου 1337/1983. Εξαιρούνται της κατεδάφισης με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τη μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη τους (αφορά κτίσματα που κτίστηκαν στο χρονικό διάστημα από 10-12-1981 έως 31-01-1983).
- Κτίσματα που κτίστηκαν πριν την ισχύ του Νόμου 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.Χ.Ο.Π.).
- Κτίσματα που κτίστηκαν πριν την ισχύ του Νόμου 3212/2003 (δηλαδή πριν την 31-12-2003). 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 άρθρου 1 της υπ'αρ. 1208/13-01-2004 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 64/Β/20-01-2004). Για αυθαίρετα κτίσματα που ανεγείρονται μετά την 31-12-2003 προβλέπονται εξαιρετικά υψηλά πρόστιμα.

## 2.2 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Η αυθαίρετη δόμηση είναι ένα σύνθετο κοινωνικό φαινόμενο που οφείλεται σε οικονομικές και πολιτικές αιτίες, καθώς και σε έλλειψη σχεδιασμού. Τα πρώτα αυθαίρετα έκαναν την εμφάνισή τους μαζί με το νεοσύστατο ελληνικό κράτος, λίγο μετά την απελευθέρωση από τους Τούρκους. Η πρωτεύουσα Αθήνα είχε τότε πολύ μικρή έκταση σε σχέση με σήμερα. Σε περιοχές του κέντρου, όπως η Νεάπολη στα Εξάρχεια και τα Αναφιώτικα στην Πλάκα, συναντάμε τα πρώτα δείγματα αυθαίρετης δόμησης, που στόχο είχαν να στεγάσουν τους Έλληνες που κατέφθαναν από την επαρχία. Η κατάσταση αυτή συνεχίστηκε, αλλά αποτελούσε παράλληλα λύση, αφού η νεοσύστατη Πολιτεία δεν είχε δυνατότητα για πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό. Το φαινόμενο έλαβε εκρηκτικές διαστάσεις μετά την καταστροφή στη Μικρά Ασία και την εισροή των προσφύγων. Οι λόγοι ήταν κυρίως κοινωνικοί, αφού οι πάνω από 1,5 εκατομμύριο πρόσφυγες ήρθαν σε διάφορες περιοχές της Ελλάδας για εγκατάσταση. Οι υπάρχουσες πόλεις δεν ήταν σε καμία περίπτωση έτοιμες να τους υποδεχτούν με οργανωμένο τρόπο και έτσι τους δόθηκαν εκτάσεις εκτός σχεδίου, συνήθως μικρής αξίας, για να φτιάξουν τα σπίτια τους. Προσφυγικοί οικισμοί υπάρχουν στην πλειονότητα των πόλεων και γίνονται εύκολα αντιληπτοί από την άναρχη δόμησή τους. Τα παραπάνω γεγονότα κατέστησαν επιτακτική την ανάγκη οργάνωσης της δόμησης του χώρου.



*Εικόνα 2.1: Προσφυγικός οικισμός στο Αιγάλεω*

Στα πλαίσια αυτής της προσπάθειας της ελληνικής κυβέρνησης και συγκεκριμένα στο διάστημα 17 Ιουλίου με 16 Αυγούστου 1923, εκδόθηκε το Νομοθετικό Διάταγμα «περί σχεδίων πόλεων και κωμών του κράτους», ενώ στις 18 Μαρτίου 1926 το Νομοθετικό Διάταγμα «περί αυθαιρέτων κατασκευών και διώξεως των παραβατών κατά την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών». Σύμφωνα με τις διατάξεις των παραπάνω, ο ελληνικός χώρος διαχωρίστηκε σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές. Ωστόσο, η συνεχής παραχώρηση εκτάσεων για οικοδόμηση λόγω της ραγδαίας αύξησης του πληθυσμού με ελάχιστους περιορισμούς και η μη εφαρμογή των άρθρων του Διατάγματος του 1926, οδήγησαν στην έντονη εξάπλωση της αυθαίρετης οικοδόμησης, ιδίως στο διάστημα μεταξύ Α΄ και Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου. Τέλος, το 1928 δημοσιεύτηκε νέο διάταγμα «περί καθορισμού των όρων και περιορισμών ανεγέρσεως οικοδομών».

### Οικοδομικός Κανονισμός 1929

Ο πρώτος Ελληνικός Οικοδομικός Κανονισμός δημοσιεύτηκε το 1929 μέσω Προεδρικού Διατάγματος και τέθηκε άμεσα σε ισχύ από κοινού με το Προεδρικό Διάταγμα «περί σχεδίων πόλεων και κωμών του κράτους» του 1923. Χρονικά ανάμεσα στους δύο νόμους ψηφίστηκε και το Νομοθετικό Διάταγμα 3/17-12-1925, που επέτρεπε τη δόμηση εντός ζώνης γύρω από οικισμούς. Επιπλέον, η έννοια της δόμησης εκτός σχεδίου εισήχθη στο Προεδρικό Διάταγμα της 23-10-1928. Σημειώνεται πως η εφαρμογή του Διατάγματος περιορίστηκε αρχικά σε κτίσματα γεωργικής χρήσης, ενώ στη συνέχεια χρησιμοποιήθηκε εκτενώς για την κάλυψη των διαρκώς αυξανόμενων στεγαστικών αναγκών των πολιτών.

Ο Οικοδομικός Κανονισμός του 1929 αποτέλεσε το πρώτο επίσημο κανονιστικό έγγραφο που περιγράφει τους όρους των στοιχείων του οικοπέδου, των ακάλυπτων χώρων και των οικοδομικών συστημάτων (άρθρα 2, 3, 4 του Κανονισμού). Επιπλέον, εισήγαγε τους όρους του οικοδομικού τετραγώνου και των οικοδομικών γραμμών (άρθρο 6). Γενικότερα, ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του 1929 διατήρησε τις διατάξεις του Διατάγματος του 1923, στο οποίο γινόταν η διάκριση χώρων εντός και εκτός σχεδίου πόλεως καθώς και αναφορά σε χώρους εντός οικισμών. Ωστόσο, αναφέρθηκε εκτενώς περισσότερο στον τρόπο σύνταξης σχεδίων πόλεως, παρά στον τρόπο οικοδόμησης, όντας επηρεασμένος από τη βαυαρική νομοθεσία. Παρόλα αυτά, ο Κανονισμός ήταν σαφής και λειτουργικός για την εποχή εκείνη. [2]

Η επόμενη μεγάλη αλλαγή πραγματοποιήθηκε μετά τον Β΄ Παγκόσμιο πόλεμο.

Κατά τη διάρκεια του πολέμου, η ζωή στα μεγάλα αστικά κέντρα ήταν ανυπόφορη. Φτώχεια, ασθένειες και έλλειψη φαγητού είχαν οδηγήσει σε φρικιαστικές καταστάσεις με νεκρούς ακόμα και στις άκρες των δρόμων. Στην επαρχία και όπου υπήρχε δυνατότητα γεωργοκτηνοτροφικής δραστηριότητας, η διαβίωση ήταν ευκολότερη και έτσι, όσοι είχαν τη δυνατότητα εγκατέλειπαν την πρωτεύουσα και τις μεγάλες πόλεις.

## ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

Η κατάσταση άλλαξε άρδην με το τέλος του πολέμου το 1945. Οι άνθρωποι άφηναν τα χωριά τους κατά χιλιάδες για να έρθουν στην Αθήνα και να αναζητήσουν καλύτερες συνθήκες ζωής και εργασίας. Άλλωστε, την εποχή εκείνη στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας (π.χ. οδός Πειραιώς) υπήρχαν πολλά εργοστάσια που μπορούσαν να προσφέρουν εργασία. Η περίοδος αυτή είχε διάρκεια περίπου μια εικοσαετία και επί εκείνων των ημερών δημιουργήθηκε η λεγόμενη «*πρώτη γενιά αυθαιρέτων*» (περίπου 380.000 σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη), με προφανή σκοπό και πάλι τη στέγαση των εσωτερικών μεταναστών.

	<b>1955-61</b>	<b>1965-71</b>
<b>Σύνολο εσωτερικών μεταναστών*</b> Μεταναστεύσαντες	644.800	764.500
Από αγροτικές περιοχές <b>στην Αθήνα</b>	107.800	117.000
Από αγροτικές περιοχές <b>σε άλλες αστικές περιοχές</b>	108.900	138.700

*Πίνακας 2.1: Σύνολο εσωτερικών μεταναστών*

*\*Δεν συμπεριλαμβάνονται οι μετακινηθέντες εντός των Π.Σ Αθηνών και Θεσσαλονίκης.*

*{Πηγή: ΕΣΥΕ, Αποτελέσματα απογραφών πληθυσμού 1961, 1971, 1981, 1991}*

<b>ΝΟΜΟΣ</b>	<b>1940</b>	<b>1951</b>	<b>1961</b>	<b>1971</b>
<b>Αττικής</b>	1.394.021	1.556.029	1.962.492	2.797.780
<b>Θεσσαλονίκης</b>	577.128	459.956	517.243	710.340

*Πίνακας 2.2: Στοιχεία αύξησης πληθυσμού σε Νομό Αττικής και Θεσσαλονίκης*

*{στοιχεία από το [www.e-demography.gr](http://www.e-demography.gr)}*

Εκτός από την συνεχιζόμενη έλλειψη πολιτικής για το φαινόμενο αυτό, ένας από τους κυριότερους λόγους που οδηγούσαν στην αυθαίρετη δόμηση ήταν οι υπερβολικά υψηλές τιμές σε γη και διαμερίσματα εντός σχεδίου στην Αθήνα, που αποτελούσαν κίνητρο για τον παράνομο κατατεμαχισμό της γης. Ο τεμαχισμός αυτός της γης

οδήγησε σε άλλο πρόβλημα. Η υποδομή των σπιτιών γινόταν χωρίς κάποιο σοβαρό σχέδιο αλλά σύμφωνα με το συμφέρον του καθενός. Επομένως η ρυμοτομία της περιοχής ήταν σε πολύ κακή κατάσταση.

#### Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός 1955

Το 1955 με Βασιλικό Διάταγμα εισάγεται ο δεύτερος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός, ο οποίος και εφαρμόστηκε για 18 χρόνια. Στον ΓΟΚ 1955 ιδιαίτερη βαρύτητα δίνεται στο σχέδιο του οικισμού, στους οικοδομήσιμους και κοινόχρηστους χώρους. Επιπλέον, θεσπίζονται νέα οικοδομικά συστήματα που στόχο έχουν την αισθητική διαμόρφωση των κτιρίων και τον αρχιτεκτονικό έλεγχο. Τέλος, στη νομοθεσία αυτή προτείνονται μέτωπα στην οικοδομική γραμμή, ενώ παράλληλα καθορίζονται τόσο τα ύψη όσο και η θέση του κτιρίου. [3]

Εκείνη την εποχή, δεδομένου ότι με τον ΓΟΚ αυξήθηκε σημαντικά ο συντελεστής κάλυψης, πολλές μικρές κατοικίες αντικαθίστανται από πολυκατοικίες. Τα ισχυρά κίνητρα ανοικοδόμησης χωρίς κρατικά κεφάλαια σε συνδυασμό με την ελευθερία κινήσεων από πλευράς κατασκευαστών οδήγησαν σε αλλαγή της πολεοδομικής εικόνας. Τα νέα οικοδομήματα, με πολλά διαμερίσματα, προσέλκυσαν ολοένα και περισσότερους κατοίκους προς τα κέντρα των πόλεων. [4]

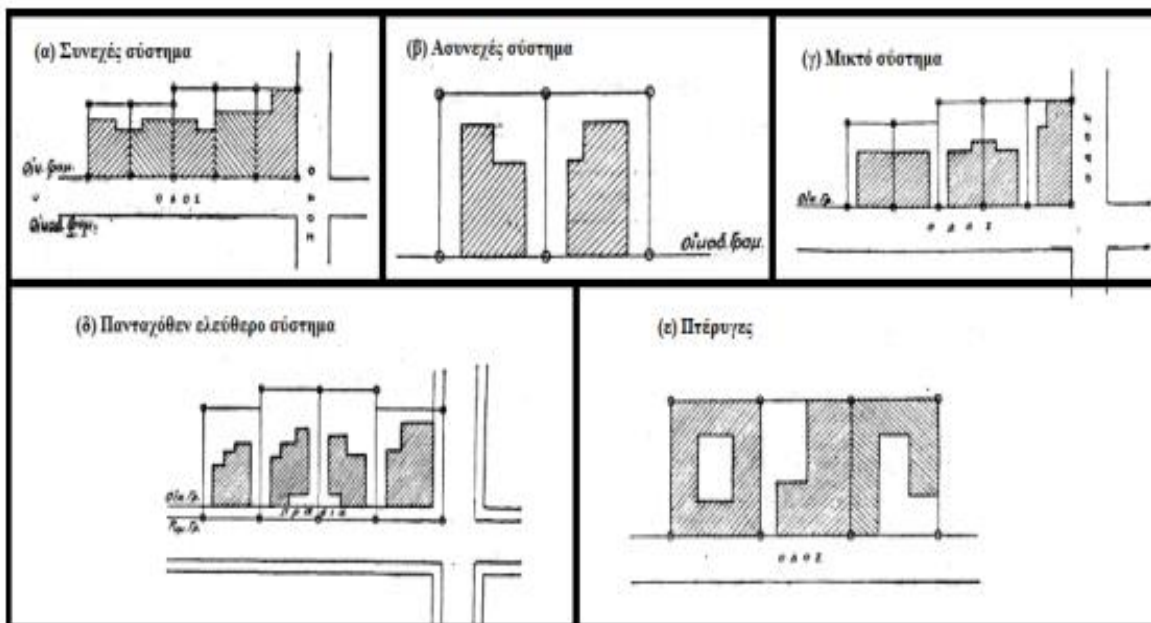
Την περίοδο αυτή εμφανίζεται ένας καινούριος τρόπος δόμησης, η αντιπαροχή. Αυτός ο τύπος δόμησης στις εντός σχεδίου πόλεως περιοχές ήταν επικερδής τόσο για τον κατασκευαστή όσο και για τον ιδιοκτήτη του οικοπέδου, το οποίο δινόταν ως αντιπαροχή, καθώς με την κάθετη επέκταση κατασκευαζόταν στη θέση μίας μονοκατοικίας ένα πολυώροφο κτίσμα με περισσότερα διαμερίσματα. Στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές το «κέρδος» αυτό σχετιζόταν με την αυθαίρετη δόμηση. [5]

Οι προϋποθέσεις που έθεσε ο ΓΟΚ επηρέασαν σε μεγάλο βαθμό τη μορφή των πόλεων. Σε αυτόν τον οικοδομικό κανονισμό δίνεται ιδιαίτερη βαρύτητα στο σχέδιο του οικισμού και στους οικοδομήσιμους και κοινόχρηστους χώρους. [6] Επιπλέον η νομοθεσία αυτή θεσπίζει συστήματα οικοδομών με πέντε τύπους δόμησης:

- Συνεχές σύστημα: οι προσόψεις των οικοδομών είναι η μία δίπλα στην άλλη και τα κτίρια βρίσκονται το ένα σε επαφή με το διπλανό του. Η οικοδομική και ρυμοτομική γραμμή της πρόσοψης με προσανατολισμό στο δρόμο ταυτίζονται. Η ακάλυπτη επιφάνεια που υποχρεωτικά επιβάλλει η νομοθεσία βρίσκεται στο πίσω μέρος των κτιρίων. Χαρακτηριστικό γνώρισμα αυτού του συστήματος δόμησης είναι η παρουσία φωταγωγών για την είσοδο φυσικού φωτισμού στο εσωτερικό του κτιρίου και οι πολύ μικρών διαστάσεων ακάλυπτοι χώροι. Αποτέλεσμα του συστήματος αυτού είναι η δημιουργία συμπαγών οικοδομικών όγκων οι οποίοι καλύπτουν σχεδόν όλο το οικοδομικό τετράγωνο. [7]



- Ασυνεχές σύστημα: οι προσόψεις των οικοδομών ακολουθούν τις απαιτήσεις ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, οι οποίες ταυτίζονται ωστόσο τα κτίρια δεν εφάπτονται μεταξύ τους. [8] Το σύστημα αυτό αποτρέπει τη δημιουργία τεράστιων οικοδομικών όγκων και επιτρέπει την ύπαρξη ακάλυπτου χώρου πλευρικά. Οι πλευρικοί ακάλυπτοι χώροι συνδέουν τους κοινόχρηστους με τους ακάλυπτους, ωστόσο η απουσία προκήπιου χώρου δε βελτιώνει τις συνθήκες που επικρατούν εντός των ακάλυπτων, σε σύγκριση με το συνεχές σύστημα. [9]
- Μικτό σύστημα: Συνδυασμός του συνεχούς και ασυνεχούς συστήματος.
- Πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα: τα οικοδομικά κτίρια που κατασκευάζονται επί των οικοπέδων δεν εφάπτονται σε κανένα όριο του οικοπέδου. Έτσι ορίζονται υποχρεωτικοί χώροι που διαμορφώνονται ως πρασιές και ορίζονται ελάχιστες απαιτήσεις αποστάσεων της οικοδομής από τα πλάγια και πίσω όρια. Επίσης, δεδομένου ότι η οικοδομική και η ρυμοτομική γραμμή είναι διαφορετικές δίνεται η δυνατότητα κατασκευής κήπου ή πρασιάς στο εμπρόσθιο τμήμα του κτιρίου. Βασικό πλεονέκτημα του συστήματος αυτού είναι ότι επέβαλλε ισορροπία ανάμεσα στο δομημένο και άκτιστο χώρο. Ωστόσο η εφαρμογή του ενείχε υψηλές απαιτήσεις σε επιφάνεια οικοπέδου, καθώς ο συντελεστής δόμησης ήταν μικρότερος. Συνεπώς τα οικοδομήματα αυτού του τύπου είχαν σαφώς υψηλότερο κόστος. [9]
- Σύστημα πτερύγων: προέρχεται από την κατασκευή δωματίων ή καλυμμένων χώρων στο εμπρόσθιο ή όπισθεν τμήμα της οικοδομής. [8]



**Εικόνα 2.2: Οικοδομικά συστήματα όπως διαμορφώνονται με τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό του 1955**

## ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

Το συνεχές σύστημα δόμησης πρακτικά σημαίνει ότι οι πολυώροφες οικοδομές παρατάσσονται η μία δίπλα στην άλλη δημιουργώντας ένα «τείχος». Γενικά, μετά τον ΓΟΚ του 1955 καθιερώθηκε η πολυκατοικία ως χώρος στέγασης και η όποια οικιστική ανάπτυξη ήταν ως επί το πλείστον άναρχη. Με το ΓΟΚ του 1955 μάλιστα, είχαμε νομιμοποίηση της πλειονότητας των οικοδομημάτων αυτών.



***Εικόνα 2.3: Εικόνα της πλατείας Ομονοίας το 1934 και το 1950 αντίστοιχα***

Κατά τη διάρκεια της δικτατορίας (1967-1974), παρατηρήθηκε μία σημαντική μείωση στην αυθαίρετη δόμηση. Μέχρι το 1968, δεν ήταν απαραίτητο να εκδοθεί η άδεια οικοδομής πριν την κατασκευή του κτιρίου. Μπορούσε να εκδοθεί είτε κατά τη διάρκεια της κατασκευής είτε και μετά την ολοκλήρωσή της. Επίσης εκείνη την περίοδο σύμφωνα με έναν νέο νόμο, έπρεπε όλες οι κατασκευές από το 1955 έως το 1968 να δηλωθούν και οι ιδιοκτήτες τους να πληρώσουν φόρο, ο οποίος έφτανε 10%-30% επί της αξίας του κτίσματος. Επίσης την περίοδο εκείνη η ευθύνη για την επίβλεψη των κτιρίων που κατασκευάζονταν μεταφέρθηκε από τις δημόσιες αρχές σε ιδιώτες μηχανικούς και στους ιδιοκτήτες και οι ποινές για κάποια παρανομία ήταν πολύ αυστηρές.

### Οικοδομικός Κανονισμός 1973

Το 1973 συντάχθηκε νέος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ 1973), με πεδίο αναφοράς το οικόπεδο, όπως ίσχυε και στους Κανονισμούς του 1929 και 1955. Ο νέος Κανονισμός κυμαινόταν στα πλαίσια του προηγούμενου. Παρουσίασε μια εξειδίκευση όσον αφορά τον τρόπο δόμησης, με λεπτομερή και φωτογραφική περιγραφή των οικοδομικών συστημάτων. Συγκεκριμένα, επισημάνθηκε η διαίρεση του συστήματος δόμησης σε ελεύθερη αμιγή δόμηση, σε δόμηση σε υφιστάμενους οικισμούς και σε σύστημα των πτερύγων. Η περίπτωση της αμιγούς ελεύθερης δόμησης αναφέρεται ουσιαστικά σε νέα δόμηση εκτός σχεδίου πόλεων ή επέκταση υπάρχοντος οικισμού σε έκταση πάνω από 50 στρέμματα. Σύμφωνα με τη νομοθεσία, ο συντελεστής κάλυψης έπρεπε να ήταν μικρότερος του 20%, ενώ η έκταση των κοινόχρηστων χώρων έπρεπε να καταλαμβάνει τουλάχιστον το 50% της συνολικής έκτασης. Αντίθετα, το σύστημα δόμησης σε υφιστάμενους οικισμούς εφαρμόζονταν είτε σε οικόπεδα εμβαδού άνω των 3.000 τετραγωνικών μέτρων είτε σε υφιστάμενα οικοδομικά τετράγωνα στα οποία τα κτίρια ξεπερνούσαν ένα προκαθορισμένο ύψος. Ως αποτέλεσμα, υπήρχε η δυνατότητα αύξησης του ύψους ενός κτιρίου, με μόνη προϋπόθεση τη μείωση της καλυπτόμενης επιφάνειας, τόσο σε τετράγωνα, όσο και σε μεμονωμένα οικόπεδα. Το σύστημα αυτό δημιούργησε έντονες δυσαναλογίες μεταξύ γειτονικών κτισμάτων, λόγω ανομοιομορφίας του ύψους και του όγκου τους. Τέλος, το σύστημα των πτερύγων επέτρεπε ουσιαστικά την αύξηση του όγκου των κτιρίων προς μία ή περισσότερες όψεις, ενώ η εφαρμογή του περιοριζόταν σε οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους ή σε παραδοσιακές συνοικίες μεγάλων αστικών κέντρων. Σε κάθε περίπτωση ωστόσο, το ύψος του κτιρίου έπρεπε να παραμένει κάτω από 7,50 μέτρα, ενώ το ποσοστό κάλυψης των κτιρίων δεν έπρεπε να υπερβαίνει το 60%. Αξίζει να σημειωθεί πως για πρώτη φορά εμφανίστηκε και επίσημα ο όρος του αυθαίρετου κτίσματος οικοδομικά. [9]

Δύο χρόνια αργότερα, στο Σύνταγμα του 1975 και συγκεκριμένα στο άρθρο 24 αναφέρεται ρητά η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος ως υποχρέωση του κράτους το οποίο «οφείλει να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα»

για την προστασία του, κάτι το οποίο είχε αντίκτυπο και στο γενικότερο πολεοδομικό σχεδιασμό της χώρας. Ιδιαίτερα, τέθηκε η διαφοροποίηση των εννοιών της ποσότητας του χώρου, η οποία λαμβανόταν υπόψη μέχρι τότε, και της ποιότητας του χώρου – δηλαδή το φυσικό και το δομημένο περιβάλλον – η οποία διαμορφώνει την αισθητική και ψυχική υγεία του ανθρώπου. Αυτή η μεταστροφή της νοοτροπίας διακρινόταν και στις τότε νομοθετικές διατάξεις των ευρωπαϊκών κρατών, συμπεριλαμβανομένης και της Ελλάδας.

Το 1976 ψηφίστηκε ο νόμος 360/1976 «Περί χωροταξίας και Περιβάλλοντος», ο οποίος αναφερόταν στον τρόπο εκπόνησης και αναθεώρησης των χωροταξικών σχεδίων, ενώ το κράτος προχώρησε στην ίδρυση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος. Ο παραπάνω νόμος ήταν ο πρώτος που καθόρισε την προστασία τόσο του φυσικού, όσο και του πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Το 1977 ψηφίζεται ο νόμος 651/1977 «Περί τροποποιήσεως των περί αυθαιρέτων κατασκευών διατάξεων και ρυθμίσεων συναφών θεμάτων» που συμπληρώνει ουσιαστικά τις διατάξεις του ΓΟΚ 1973. Κύριο μέλημα ήταν να χτυπηθεί η ρίζα του κακού. Έτσι απαγορεύτηκε ο χωρισμός της γης σε αγροτεμάχια. Εξάλλου οι πιο πολλές κατατμήσεις ήταν παράνομες. Προβλεπόταν να πληρούται η αρτιότητα του σχεδίου. Απαγορευόταν να συνδεθεί στην κατασκευή στα δίκτυα ηλεκτροδότησης και ύδρευσης αν προηγουμένως δεν προσκομίζονταν τα απαραίτητα έγγραφα νομιμότητας και οικοδομικής άδειας. Συνάμα έπρεπε να υπάρχει γραπτή δήλωση μηχανικού που να δείχνει σε ποια περιοχή ανήκει η μεταβιβαζόμενη γη (πρόκειται για τη γνωστή «δήλωση του Ν.651/77» που αναγράφεται μέχρι και σήμερα στα τοπογραφικά διαγράμματα, με την οποία ο μηχανικός βεβαιώνει εάν το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι, καθώ και εάν τηρεί τους όρους δόμησης της εκάστοτε περιοχής). Τα συμβόλαια αγοραπωλησίας συντάσσονταν στη συνέχεια από τους συμβολαιογράφους. Ο νέος νόμος προέβλεπε καινούριες ποινικές κυρώσεις οι οποίες βάρυναν όχι μόνο τους ιδιοκτήτες παραβάτες αλλά και τους εργολάβους των έργων αυτών. Οι μηχανικοί, για παράδειγμα, είχαν μεγάλο κίνδυνο να χάσουν τα μηχανήματά τους αφού κάποιες καινούριες ρυθμίσεις προέβλεπαν κατάσχεση αυτών.

Παρά όμως τις φιλότιμες προσπάθειες η αυθαίρετη δόμηση δεν κατέστη δυνατό να τεθεί υπό έλεγχο. Και αυτό γιατί ο καινούριος ΓΟΚ παρουσίαζε ελλείψεις και κενά ως προς την αντιμετώπιση των αυθαιρέτων που είχαν χτιστεί την περίοδο 1970-1977. Το κράτος αναγκάστηκε να εφαρμόσει καινούρια πολιτική. Η τακτική του είναι να εκμεταλλευτεί την αυθαίρετη δόμηση. Ψηφίζεται έτσι ο Νόμος 720/1977, ο οποίος επιτρέπει την νομιμοποίηση κάποιων αυθαιρέτων υπό την προϋπόθεση να καταβληθεί χρηματική εισφορά από τον ενδιαφερόμενο όπως καθόριζε κατά περίπτωση ο νόμος. Από τη δυνατότητα νομιμοποίησης εξαιρούνταν τα κτίσματα που βρίσκονταν σε κοινόχρηστους χώρους εντός της ζώνης ασφαλείας διεθνών, εθνικών και επαρχιακών οδών, εντός των ζωνών του αιγιαλού και της παραλίας καθώς και σε δασικές εκτάσεις

## ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

και σε αρχαιολογικούς χώρους. Με λίγα λόγια εξαιρούνταν τα κτίσματα που βρίσκονταν σε δημόσιες εκτάσεις.

Στη συνέχεια, στις 06/10/1978 ψηφίστηκε νέο Προεδρικό Διάταγμα «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923», το οποίο τέθηκε σε ισχύ ως συμπλήρωμα του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού 1973. Σύμφωνα με το Διάταγμα, το οποίο αντικατέστησε τις διατάξεις του Διατάγματος του 1928, τέθηκαν εκ νέου οι όροι για την εκτός σχεδίου δόμηση, με παράλληλη προσπάθεια για δημιουργία σχεδίων που θα προσαρμόζονταν στις νέες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες.

Το 1979 ψηφίστηκε ο Νόμος 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών», ο οποίος καθιέρωσε τα δύο στάδια γενικού και ειδικού πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς και τους τρόπους της πολεοδομικής ανάπτυξης, οι οποίοι σταδιακά εξελίχθηκαν στη σημερινή ισχύουσα μορφή. Παράλληλα, ο Νόμος 880/1979 «Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστή δόμησης, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης και άλλων διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας», καθώς και το εκτελεστικό αυτού Προεδρικό Διάταγμα 510/1979 έθεσαν τις βασικές ρυθμίσεις για τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης. Σημειώνεται πως ο νόμος αυτός κρίθηκε από το Συμβούλιο της Επικρατείας αντισυνταγματικός το 1994. Επιπλέον, στα πλαίσια της πολιτικής αυτής ψηφίστηκε και ο νόμος 1032/1980 «Περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος».



**Εικόνα 2.4: Η Αθήνα τη δεκαετία του '70**

Περνάμε τώρα στην επόμενη δεκαετία, τη δεκαετία του '80 με τον νόμο 1337/1983 περί επέκτασης των πολεοδομικών σχεδίων και οικιστικής ανάπτυξης. Πρόκειται για έναν μεταβατικό νόμο που όπως θα δούμε και παρακάτω αποτελεί ορόσημο για τον πολεοδομικό σχεδιασμό και την χωροταξική ανάπτυξη του ελλαδικού χώρου. Λίγο πριν την ψήφιση του νόμου η αυθαίρετη δόμηση βρισκόταν στο απόγειό της. Η κατάσταση με τα αυθαίρετα είχε ξεπεράσει κάθε όριο ανοχής. Παρουσιάζεται το φαινόμενο της ανοικοδόμησης ολόκληρων οικισμών αυθαιρέτων κυρίως σε τουριστικές περιοχές για ευνότητα οφέλη. Η πολιτεία κάνει μια ύστατη προσπάθεια να θέσει κάπως την κατάσταση υπό έλεγχο. Η τακτική που ακολουθείται είναι κατά βάση η ίδια, με μία όμως ουσιώδη διαφορά: η δυνατότητα νομιμοποίησης γίνεται με αυστηρά πολεοδομικά κριτήρια και όχι αυτόματα όπως γινόταν μέχρι τότε με τον Νόμο 720/1977. Το περιεχόμενο του Νόμου περιγράφεται αναλυτικά σε επόμενο κεφάλαιο. [4]

#### Οικοδομικός Κανονισμός 1985

Στις 18-12-1985, με το ΦΕΚ 210Α, τίθεται σε ισχύ νέος οικοδομικός κανονισμός που καταργεί τον προηγούμενό του. Εφαρμόστηκε 15 χρόνια μέχρι να τροποποιηθεί ξανά το 2000 και να ισχύσει για 12 χρόνια επιπλέον.

Καινοτομία αυτού του Οικοδομικού Κανονισμού ήταν η ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου στο χώρο του οικοπέδου, καταργώντας παράλληλα όλα τα οικοδομικά συστήματα των προηγούμενων νομοθετημάτων. Το κτίριο αντιμετωπίστηκε ως ένα ιδεατό στερεό που καθορίζεται «από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή» και «από την κεκλιμένη επιφάνεια». Ουσιαστικά, με αυτόν τον τρόπο το κτίριο μελετάται σε σύγκριση με τα όμορά του, σαν τμήμα οικοδομικού τετραγώνου και όχι ως αυτοτελές κτίσμα. [10] Εκτός από τις καινοτόμες διατάξεις, εξίσου σημαντικά είναι και τα άρθρα που προβλέπουν περιορισμούς ή αλλαγές για:

- Την ανάδειξη και προστασία των διατηρητέων κτιρίων (άρθρο 4).
- Την αρτιότητα του οικοπέδου (άρθρο 6).
- Το Συντελεστή Δόμησης (άρθρο 7): Το μέγιστο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης.
- Το Συντελεστή Κάλυψης (άρθρο 8): Ο μέγιστος συντελεστής κάλυψης είναι 70%. Στις περιοχές που ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης φτάνει μέχρι το 40% της επιφάνειας του οικοπέδου.
- Τις κατασκευές στις όψεις των κτιρίων (άρθρο 11): Καθορίζεται η διαμόρφωση των εξωστών, υπαίθριων και ημιυπαίθριων χώρων, των αρχιτεκτονικών προεξοχών και στοιχείων και των προστεγασμάτων.
- Την ενοποίηση ακάλυπτων χώρων (άρθρο 12): Οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι των οικοπέδων ενός οικοδομικού τετραγώνου τίθενται προς

διαθεσιμότητα για χρήση από όλους τους κατοίκους που διαμένουν στο οικοδομικό αυτό τετράγωνο.

- Την παραχώρηση σε κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων και το ενεργό οικοδομικό τετράγωνο (άρθρο 13) που αποβλέπει στην οργάνωση της δόμησης και την ανάπλαση του οικοδομικού τετραγώνου ώστε να ενταχθεί στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής. Ένα οικοδομικό τετράγωνο χαρακτηρίζεται ως ενεργό από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία κάθε δήμου ή κοινότητας ή από απόφαση του κοινοτικού ή δημοτικού συμβουλίου ή ακόμη και από τη σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών του τετραγώνου.
- Τα χαμηλά κτίρια (άρθρο 14), δηλαδή εκείνα τα κτίρια που έχουν ύψος το πολύ έως 8,5 μέτρα χωρίς τη στέγη, μετρούμενο από την οριστική στάθμη του εδάφους και η συνολική τους επιφάνεια είναι το πολύ 400 τετραγωνικά μέτρα.
- Τις κατασκευές στο κτίριο (άρθρο 16) όπως καπνοδόχοι, αγωγοί αερισμού, απολήξεις κλιμακοστασιών, στέγες, στηθαία, πισίνες, κ.α.
- Τις κατασκευές εντός των ακάλυπτων χώρων (άρθρο 17)
- Τις οικοδομικές άδειες και τις αυθαίρετες κατασκευές (άρθρο 22)
- Τις προσθήκες σε ένα οικόπεδο ή κτίριο (άρθρο 23)
- Την τακτοποίηση οικοπέδων (άρθρο 24). Η τακτοποίηση των οικοπέδων δεν αποτελεί καινοτομία καθώς προβλέπεται ήδη από το Νομοθετικό Διάταγμα της 17-07-2013. Ωστόσο υπάρχουν τροποποιήσεις σε ό,τι αφορά τις προϋποθέσεις για την τακτοποίηση τους καθώς θα πρέπει η κάτοψη του κτιρίου να είναι μεγαλύτερη από 50 τετραγωνικά μέτρα και η ελάχιστη πλευρά οικοπέδου 5 μέτρα. Οι προϋποθέσεις αυτές ισχύουν για οικόπεδα των οποίων η διαδικασία τακτοποίησης έχει ξεκινήσει πριν την εφαρμογή του ΓΟΚ 1985. [10]

Σε αυτό το σημείο αξίζει να σημειωθεί ότι για πρώτη φορά θεσπίζεται και κατοχυρώνεται η έννοια του ημιυπαίθριου χώρου που αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο της μεσογειακής αρχιτεκτονικής.

Από το 1990 και μετά εκτός του ότι συνεχίστηκαν να κτίζονται αυθαίρετα αυξάνονται σημαντικά και οι παραθεριστικές κατοικίες. Το 1993 η πολιτεία κρίνει πως πρέπει να θέσει υπό έλεγχο τις παραθεριστικές αυθαίρετες κατοικίες. Έτσι φτάνουμε στο διάταγμα της 27-08-1993. Το διάταγμα αυτό αποτέλεσε το νομικό πλαίσιο για την πολεοδομική οργάνωση των περιοχών δεύτερης κατοικίας. Η οργάνωση γίνεται σε δύο φάσεις:

Πρώτη φάση: Εγκρίνεται το σχέδιο Ανάπτυξης Περιοχών Δεύτερης κατοικίας (ΣΧ.Α.Π.)

Δεύτερη φάση: Γίνεται η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης βάσει της οποίας γίνεται η πολεοδόμηση των περιοχών αυτών.

## ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

Ειδικά για τις πυκνοδομημένες αυθαίρετες περιοχές δεύτερης κατοικίας θεσπίζεται η πολεοδόμηση μέσω του Σχεδίου Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης (Σ.Α.Π.Ο.). Στις περιοχές όμως των αυθαίρετων κτισμάτων, εκτός του ότι δεν πληρούνται οι όροι, τα οικοπέδα επί των οποίων έχουν ανεγερθεί προέρχονταν από παράνομες κατατιμήσεις. Η παρανομία των οικοπέδων αυτών δεν στηριζόταν μόνο στο γεγονός ότι δεν τηρούνταν τα όρια αρτιότητας ή/και οικοδομησιμότητας αλλά και γιατί τα γήπεδα ή αγροτεμάχια βρίσκονταν μέσα σε παραλίες ή δασικές εκτάσεις. Το Σ.Α.Π.Ο. δεν είναι παρά ένας χάρτης πάνω στον οποίο έχει αποτυπωθεί η υπάρχουσα παράνομη κατάσταση. Μέσω της πολεοδόμησης με Σ.Α.Π.Ο. νομιμοποιείται η διαμορφωμένη κατάσταση και παράλληλα θεσπίζονται ορθολογικές ρυθμίσεις με στόχο την οργάνωση των περιοχών με βάση τους στοιχειώδεις κανόνες της πολεοδομίας.

Το 1993 με απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας οι διατάξεις περί Σ.Α.Π.Ο. κρίθηκαν αντισυνταγματικές. Το επόμενο έτος ψηφίζεται ο Νόμος 2242/1994 για την πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου. Η ανέγερση δεύτερης κατοικίας γίνεται χωρίς διάκριση των περιοχών αυτών σε αυθαίρετες ή μη. Με τον πιο πάνω νόμο καταργείται η ρύθμιση των αυθαίρετων μέσω του Σ.Α.Π.Ο.. Επιπλέον γίνεται η ορθολογική οργάνωση των περιοχών εκτός σχεδίου μέσω διαδικασίας δύο φάσεων. Στην πρώτη φάση συντάσσεται και εγκρίνεται το Σχέδιο Ανάπτυξης Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας. Στη δεύτερη φάση εγκρίνεται η μελέτη που εξειδικεύει και αξιοποιεί τις γενικές ρυθμίσεις και κατευθύνσεις του παραπάνω σχεδίου.



***Εικόνα 2.5: Αυθαίρετη παραθεριστική κατοικία***



Τα τελευταία χρόνια η πολιτεία έχει κάνει προσπάθειες προκειμένου να εξασφαλιστεί η οικιστική οργάνωση και η βιώσιμη ανάπτυξη εκτός σχεδίου. Για το λόγο αυτό ψηφίζεται το 1997 ο Νόμος 2508/1997 για τη ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών. Στο ευρύτερο πλαίσιο καταργείται η αρχική διάκριση μεταξύ αραιοδομημένων και πυκνοκατοικημένων περιοχών. Οι ιδιοκτήτες εξακολουθούν να μπορούν να νομιμοποιήσουν τα αυθαίρετά τους μέσω προβλεπόμενων διαδικασιών. Ακόμη και η ίδια η πολιτεία δίνει κίνητρα στους ενδιαφερόμενους να προβαίνουν σε τακτοποίηση των ιδιοκτησιών τους για να αντιμετωπιστεί καλύτερα το πρόβλημα. Για το λόγο αυτό μειώνει τις τιμές στις εισφορές.

Ο νόμος του 1985 δέχτηκε αρκετές τροποποιήσεις κάνοντας την εφαρμογή του πολύπλοκη. Έτσι ο υπουργός ΠΕΧΩΔΕ αποφάσισε τη συγκρότηση επιτροπής αποτελούμενης από μέλη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, της πανεπιστημιακής κοινότητας και διαφόρων επιστημονικών συλλόγων για την αναθεώρηση του ΓΟΚ. Κατόπιν τροποποιήσεων η νομοθεσία αυτή εμπλουτίστηκε με συμπληρωματικές και τροποποιητικές διατάξεις το 2004.

Ο Νόμος 2831/2000 ίσχυσε 12 χρόνια μέχρι να δώσει τη θέση του στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό. Καταργεί ή τροποποιεί άρθρα ή παραγράφους αυτών. Πιο συγκεκριμένα, προβλέπει ρυθμίσεις σχετικές με την εξυπηρέτηση των ατόμων με ειδικές ανάγκες και την πρόσβασή τους σε δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους. Επίσης, στην προσπάθεια εναρμόνισης με τις Οδηγίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης προβλέπεται η χρήση συστημάτων ήπιων μορφών ενέργειας σε δημόσιους ή ιδιωτικούς χώρους κατοικιών.

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός αποτελεί ένα σύνολο διατάξεων που καθορίζουν όλες τις προϋποθέσεις σχετικά με την ανοικοδόμηση εντός και εκτός σχεδίου πόλης, καθώς και σε μικρότερους οικισμούς οι οποίοι δεν χαρακτηρίζονται από εγκεκριμένο σχέδιο. Ειδικότερα, αφορά τόσο τη δόμηση ιδιωτικών και δημόσιων κτισμάτων όσο και τη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων από άποψη χρήσης, ασφάλειας και υγιεινής. Ο κυριότερος στόχος των συντακτών του Κανονισμού είναι αναμφίβολα η συνύπαρξη του οικιστικού περιβάλλοντος με το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον ώστε να επιτυγχάνεται η όσο το δυνατόν καλύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών.

Τέλος ακόμη και σήμερα το θέμα με τα αυθαίρετα αποτελεί μείζον πρόβλημα και γίνονται προσπάθειες να περιοριστεί με διάφορους τρόπους. Ένα μεγάλο βήμα έγινε με το Νόμο 4014/2011, ο οποίος περιλάμβανε διατάξεις για τη ρύθμιση αυθαιρέτων με ορίζοντα 30ετίας. Συνέχεια του νόμου αυτού είναι ο Νόμος 4178/2013, ο οποίος θεσπίστηκε προκειμένου να αρθούν τα προβλήματα αντισυνταγματικότητας που οδήγησαν στην κατάργηση του Νόμου 4014/2011. Στο νέο Νόμο 4178/2013 επαναλαμβάνονται κάποια από τα ισχύοντα στο Νόμο 4014/2011 και αναφέρονται νέες τροποποιήσεις.

### **2.3 ΔΙΑΠΛΟΚΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ**

Είναι γεγονός ότι στην Ελλάδα έχει κατασκευασθεί και εξακολουθεί να κατασκευάζεται μεγάλος αριθμός κατοικιών, σε σχέση με τον πληθυσμό της χώρας και ότι το απόθεμα κατοικιών είναι, συγκριτικά με άλλες χώρες, υψηλό.

Η ποσοτικά εντυπωσιακή αυτή παραγωγή είναι σχεδόν αποκλειστικό αποτέλεσμα των δυνάμεων της αγοράς. Οι παρεμβάσεις του κράτους πρακτικά περιορίζονται σε ρυθμίσεις της αγοράς με μέτρα δημοσιονομικού χαρακτήρα και, φυσικά, με την πολεοδομική και οικοδομική νομοθεσία. Η άμεση κρατική παρέμβαση στην παραγωγή κατοικίας, είτε με ανοικοδόμηση συγκροτημάτων οργανωμένης δόμησης είτε με οργάνωση της κατασκευαστικής διαδικασίας είναι πραγματικά δευτερεύουσας σημασίας. Ως χαρακτηριστικό παράδειγμα εδώ μπορούμε να αναφέρουμε τα κατασκευαστικά προγράμματα κατοικίας του δημόσιου Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.). Το πρόγραμμα κατασκευής υποσκελίστηκε και αδράνησε προς όφελος του προγράμματος επιδότησης αγοράς (δηλαδή συγχρηματοδότησης του τραπεζικού δανεισμού). Εν τέλει ο Ο.Ε.Κ. καταργήθηκε οριστικά το 2012, στα πλαίσια των περικοπών για το δεύτερο «Μνημόνιο», χωρίς να υφίσταται έκτοτε αρμόδιος φορέας για την οργανωμένη μαζική παραγωγή κατοικίας από το κράτος.

Η παραγωγή κατοικιών στην Ελλάδα είναι, σε μεγάλο βαθμό, αποτέλεσμα της διαπλοκής δυο βασικά τύπων οικοδόμησης: της εμπορικής κατασκευής κατοικίας με αντιπαροχή και της αυθαίρετης δόμησης.

Η γνωστή μας «αντιπαροχή» για να λειτουργήσει προϋποθέτει ένα κατάλληλο συνδυασμό τιμής οικοπέδου, επιφανειών που μπορούν να κτιστούν και ζήτησης. Έτσι κατ' αρχήν, είναι απαραίτητο να ισχύει Συντελεστής Δόμησης υψηλότερος από ένα ορισμένο ελάχιστο, ώστε να είναι δυνατό: α) από την πώληση των χώρων που θα κτιστούν να αντιμετωπισθούν τα έξοδα κατασκευής – υλικά, εργατικά, φόροι – και να υπάρχει επαρκές επιχειρηματικό κέρδος, β) να καλυφθεί η «αντιπαροχή» του ιδιόκτητου, που, για να έχει συμφέρον να εκχωρήσει το οικόπεδο του, πρέπει να πάρει πρόσθετους χώρους, εκτός της κατοικίας του. Παράγοντα που ευνοεί ιδιαίτερα την αντιπαροχή αποτελεί το γεγονός ότι ο εργολάβος μπορεί να συμπίεζει το κόστος οικοδομής, στο βαθμό που δεν υποχρεώνεται να επενδύει σε υποδομή. Έτσι, η αντιπαροχή αποτέλεσε ουσιαστικά και εμπόδιο για την ανάπτυξη της μαζικής παραγωγής κατοικίας με οργανωμένη δόμηση, που αναγκαστικά πρέπει να ενσωματώσει και το κόστος της υποδομής. Είναι επομένως σαφές ότι οι υψηλοί συντελεστές δόμησης και η έλλειψη υποδομής, που θεωρούνται ως τα κατ' εξοχήν «προβλήματα» της πόλης σήμερα, αποτελούν δομικά στοιχεία του συστήματος της αντιπαροχής.

Η αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση για πρώτη κατοικία κάλυψε ένα πολύ μεγάλο ποσοστό των αναγκών στέγασης των, με ραγδαίους ρυθμούς, αστικοποιούμενων

πληθυσμών μεταπολεμικά, υποκαθιστώντας την κοινωνική πολιτική κατοικίας. Μπορούμε δε να πούμε ότι η υποκατάσταση αυτή ολοκληρώνεται ουσιαστικά με τη σταδιακή ένταξη των περιοχών αυθαιρέτων στο Σχέδιο Πόλεως και τις διαδοχικές αυξήσεις του Συντελεστή Δόμησης σ' αυτές. Αυτή η διαδικασία έχει ως αποτέλεσμα τη λειτουργία της αντιπαροχής προς όφελος και των λαϊκών στρωμάτων που στεγάστηκαν μέσω αυθαιρέτων. Κατά κάποιο τρόπο, δηλαδή, αυτός ο συνδυασμός εισήγαγε τα λαϊκά στρώματα στη σφαίρα της παραγωγής κατοικίας και τα κατέστησε έτσι, αναγκαστικά, αλληλέγγυα (και συνένοχα) του συστήματος παραγωγής, παρά το γεγονός ότι αυτό συνεπάγεται όλες τις ταλαιπωρίες της ανέγερσης αυθαιρέτων και τις δυσλειτουργίες της πόλης. Μέσα, δε, από τα οφέλη που αποκόμισαν, από την άνοδο της τιμής της γης, η όλη εξέλιξη ισοδυναμεί με συμμετοχή τους στην ανάπτυξη που πραγματοποιήθηκε στην Ελλάδα και συνέβαλε στην κοινωνική τους ενσωμάτωση. Στο σημείο δε αυτό εντοπίζεται, σε μεγάλο βαθμό, η «επιτυχία» και «καθιέρωση» της αυθαιρέτης δόμησης και, γενικότερα, του συστήματος οικοδόμησης κατοικιών.

Η διαπλοκή της αυθαιρέτης δόμησης με την αντιπαροχή αντανακλάται στην κρατική πολεοδομική πολιτική, που περιορίζεται ουσιαστικά στις εντάξεις στο Σχέδιο Πόλεως και τις αυξήσεις του Συντελεστή Δόμησης. Είναι γνωστό ότι και οι ως τώρα απόπειρες σχεδιασμού είχαν τελικά αυτό ως κυριότερο αποτέλεσμα. Συγχρόνως, η νομοθεσία της πολεοδομίας και της οικοδόμησης χαρακτηρίζονται από μεγάλη πολυπλοκότητα, περιπτώσιολογία και κενά, που επιτρέπουν στους ενδιαφερόμενους να επιδίδονται σε αυθαιρεσίες ή «κομπίνες» για να αυξήσουν την εκμετάλλευση της γης και τα κέρδη τους. Συνολικά δε, ο τομέας της οικοδόμησης χαρακτηρίζεται από την έλλειψη σαφούς πλαισίου σε τέτοιο βαθμό που θα μπορούσαμε να πούμε ότι, κατά κάποιο τρόπο, είναι ασαφή τα όρια μεταξύ νόμιμης και αυθαιρέτης δόμησης, ή ότι αυτοί οι δυο τύποι δόμησης αποτελούν ένα συνεχές.

Τα αποτελέσματα της διαπλοκής της αντιπαροχής με την αυθαιρέτη δόμηση είναι εμφανέστατα στο επίπεδο της οργάνωσης του χώρου: στις μεν περιοχές αυθαιρέτων, στις κατατμήσεις της γης και την οικοδόμηση κατοικιών ακολουθούνται ως πρότυπα τα ελάχιστα μεγέθη οικοπέδων και δρόμων που προβλέπονται από τον ΓΟΚ, ώστε να διευκολύνεται η μελλοντική ένταξη τους στο Σχέδιο Πόλεως. Στις περιοχές δε που εντάσσονται στο Σχέδιο, παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη η οργάνωση του χώρου που έχει προκύψει από τις αυθαίρετες κατατμήσεις της γης. Συχνά δε κυριαρχούν χαμηλά κατασκευαστικά πρότυπα, με ευτελή υλικά, που η εμπορική παραγωγή κατοικίας όχι μόνο δεν αποκλείει αλλά σχεδόν επιβάλλει. [1]



*Εικόνα 2.6: Πολυκατοικίες που δημιουργήθηκαν με το σύστημα της αντιπαροχής στο Παλιό Φάληρο*

## **2.4 ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΣΥΝΙΣΤΩΣΕΣ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗΣ**

Ένα βασικό στοιχείο του όλου συστήματος παραγωγής κατοικίας, τόσο δηλαδή της αυθαίρετης δόμησης όσο και της αντιπαροχής, είναι ότι ευνοεί την πρόσβαση όλων των κοινωνικών στρωμάτων στη μικροϊδιοκτησία, ενώ δε στηρίζεται στη μεγάλη ιδιοκτησία γης. Αντίστροφα μάλιστα, η αύξηση της τιμής της γης και τα οφέλη από την οικοδόμηση ευνοούνται από τον κατακερματισμό και τη διάχυση της ιδιοκτησίας.

Αξίζει εδώ να υπενθυμίσουμε ότι η εξάπλωση της μικροϊδιοκτησίας αποτελεί βασικό στοιχείο της κοινωνικής πολιτικής του ελληνικού κράτους, ήδη από την οθωνική περίοδο. Θεωρούμε δε ότι η πολιτική αυτή βρήκε στο σύστημα της οικοδόμησης κατοικιών ένα προνομιακό πεδίο εφαρμογής, που μάλιστα ευνοείται από τις γενικότερες κοινωνικές συνθήκες. Τα λαϊκά στρώματα στην Ελλάδα είναι, ουσιαστικά, υποχρεωμένα να αναπτύξουν δυνάμεις και μέσα με στόχο την εξασφάλιση μίας ή περισσότερων ιδιόκτητων κατοικιών, διότι η γενικότερη ανασφάλεια που υπάρχει

λόγω των ισχυρών κρίσεων στην ιστορία της χώρας μαζί με την έλλειψη επαρκούς κοινωνικής πολιτικής, πέραν της κατοικίας, και σε θέματα εκπαίδευσης, υγείας και γηρατειών, οδηγούν στην ανάγκη απόκτησης ακινήτων ως μορφή εξασφάλισης για το μέλλον. Άλλωστε μέχρι τη δεκαετία του '80 οι μικρές αποταμιεύσεις δεν είχαν ουσιαστικά άλλη ασφαλή διέξοδο. Είναι έτσι χαρακτηριστικό το γεγονός ότι, παρά τη μεγάλη παραγωγή κατοικίας, αναπαράγεται η ζήτηση με τις «ανάγκες» που δημιουργούνται για δεύτερη ή τρίτη ιδιόκτητη κατοικία όπως π.χ. εξοχικό σε διάφορα μέρη, διαμέρισμα στο κέντρο και σε προάστιο της πόλης κ.ο.κ..

Φυσικά, σε μακροοικονομικό επίπεδο η διατήρηση μιας σημαντικής αγοράς κατοικίας θα ήταν αδύνατη χωρίς την ύπαρξη χρηματικής ρευστότητας που να την τροφοδοτεί. Αυτή η χρηματική ρευστότητα εξηγείται αν θυμηθούμε την παραοικονομία, τους άδηλους πόρους, τον τουρισμό και φυσικά τον τραπεζικό υπερδανεισμό.

Ένα πολύ σημαντικό από πολιτική άποψη ζήτημα είναι ότι το σύστημα παραγωγής κατοικίας, όπως διαμορφώθηκε, «βόλεψε» σε κάποιο βαθμό όλους όσους εμπλέκονται σ' αυτό με οποιοδήποτε ρόλο:

- Το κράτος επωφελείται διότι διαθέτει ελάχιστους πόρους για τη στέγαση των λαϊκών στρωμάτων και την αστική υποδομή χωρίς να δημιουργούνται αντιδράσεις. Συγχρόνως απορροφά με τους φόρους και τις εισφορές ένα σημαντικό ποσοστό της υπεραξίας που παράγεται στον τομέα, σίγουρα και χωρίς δυσκολία στη σύλληψη της φορολογητέας ύλης. Τα ποσά αυτά μπορεί να τα διοχετεύει σε άλλους τομείς ανάλογα με τις εκάστοτε προτεραιότητες.
- Τα μικρομεσαία αστικά στρώματα και οι μετανάστες επωφελήθηκαν συνολικά μέσα από τη μεγάλη αξιοποίηση της μικρής αστικής ιδιοκτησίας. Βέβαια δεν επωφελούνται όλοι, και πάντως όχι στον ίδιο βαθμό. Το γεγονός όμως ότι υπάρχει αυτή η πολύ πιθανή προοπτική, αρκεί ώστε το σύστημα παραγωγής κατοικίας να είναι όχι μόνο ανεκτό, αλλά και πολύ σταθερό και να αντιστέκεται σε τάσεις μεταρρύθμισης.
- Όσοι ασχολήθηκαν επιχειρηματικά με την οικοδόμηση, τεχνικοί και εργολάβοι, είχαν γενικά υψηλά κέρδη χωρίς σημαντική επένδυση κεφαλαίων. Τα αυθαίρετα δε ήταν το πεδίο που ανέδειξε αρκετούς μικροεργολάβους. Τα κέρδη αυτά συνήθως διοχετεύονται σε άλλους τομείς, έτσι ώστε οι σχετικές επιχειρήσεις να είναι «πολυσθενείς», να έχουν ελαστικότητα και δυνατότητα να αντιμετωπίζουν τις συνεχείς κρίσεις του τομέα.
- Οι βιομηχανίες οικοδομικών υλικών είναι το δυνατότερο τμήμα της ελληνικής μεταποίησης. Αρκεί να θυμηθούμε για παράδειγμα τις τσιμεντοβιομηχανίες. Το ίδιο ισχύει και για τις αντίστοιχες εμπορικές επιχειρήσεις.

Βλέπουμε λοιπόν ότι στον τομέα της οικοδόμησης, μέσα από την ελαστικότητα της λειτουργίας του και μέσα από το γεγονός ότι οι φορείς του συμμετέχουν με διάφορες

ιδιότητες στο όλο σύστημα παραγωγής και έχουν πολλαπλές σχέσεις μεταξύ τους, δεν δημιουργούνται σημαντικές αντιθέσεις. Υπάρχει αντίθετα συνείδηση ενός σημείου, στο οποίο συγκλίνουν τα συμφέροντα όλων των ενδιαφερομένων: η ανάγκη διαρκούς ανάπτυξης του τομέα με διατήρηση των συνθηκών που τον χαρακτηρίζουν. Στο σημείο αυτό εντοπίζουμε την άρρητη, έμμεση αλλά βαθειά συναίνεση στο σύστημα παραγωγής κατοικίας μεταξύ κράτους, ευρύτατων λαϊκών και μεσαίων στρωμάτων και ομάδων με επαγγελματικά συμφέροντα στην οικοδομή. Έτσι παρά τις επιμέρους πιέσεις, ρωγμές, προβλήματα του συστήματος, παρά τη γενική δυσφορία που υπάρχει για την πόλη που αυτό το σύστημα παράγει,

- οι τάσεις για μεταρρυθμίσεις από το κράτος είναι αντιφατικές και αναιρούνται ή απορροφώνται
- οι σχετικές λαϊκές κινητοποιήσεις έχουν αιτήματα που αποβλέπουν στη διατήρηση της λειτουργίας του συστήματος παραγωγής με τους ίδιους όρους (αύξηση συντελεστών, εντάξεις στο σχέδιο πόλεως, παροχή δανείων για έτοιμη κατοικία)
- η πρακτική των επαγγελματικών και συνδικαλιστικών οργανώσεων ουσιαστικά προωθεί την διατήρηση του συστήματος παραγωγής
- η δραστηριότητα των πολιτικών φορέων, που έχουν ως στόχο τη μεταρρύθμιση της υφιστάμενης κατάστασης, περιορίζεται σε κριτική ιδίως σε φάσεις κρίσεων όπως στους σεισμούς, στις πλημμύρες, στις εξάρσεις του νέφους. Οι δε προτάσεις τους, κατά κύριο λόγο, παραπέμπουν στην ανάγκη «συνολικής αλλαγής» στο όνομα αφηρημένων εννοιών όπως «τα συμφέροντα των λαϊκών στρωμάτων» και δεν προχωρούν σε διατύπωση μέτρων για την επίτευξη συγκεκριμένων και άμεσων μεταρρυθμίσεων.

Οι αντιδράσεις των λαϊκών στρωμάτων ωθούνται από αντιφατικές τάσεις στα ζητήματα της κατοικίας και από την πρόθεση να υποστηρίξουν τα βραχυπρόθεσμα συμφέροντα τους ως συμμετόχων στη σφαίρα της παραγωγής κατοικίας και ως ιδιοκτητών. Τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα τους, αντίθετα, όπως για παράδειγμα η βελτίωση του οικιστικού ή φυσικού περιβάλλοντος είναι μακρινά, αφηρημένα και δεν μετουσιώνονται σε άμεσα επιμέρους αιτήματα ή σε μια συγκεκριμένη στρατηγική. Μ' αυτήν την έννοια θεωρούμε ότι οι αναφορές στην ανάγκη «συνολικής αλλαγής» καλύπτουν τελικά την έλλειψη μιας μεταρρυθμιστικής προοπτικής για τον τομέα της οικοδόμησης, που δεν έχει ως τώρα διατυπωθεί. [12], [1]

**ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 2<sup>ΟΥ</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**

1. Μ. Μαντουβάλου, Μ. Μαυρίδου (2005), Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών Ε.Μ.Π., άρθρο «Αυθαίρετη Δόμηση: Μονόδρομος σε Αδιέξοδο»
2. Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός 1929, Προεδρικό Διάταγμα υπ'αρ. 3/22-04-1929 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους», (ΦΕΚ Α 155)
3. Α. Τζίκα-Χατζοπούλου, «Σημειώσεις Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (Ν.4067/09-04-2012, ΦΕΚ Α 79)», Ε.Μ.Π., Αθήνα
4. Μ. Τέφα (2009), «Δυνατότητες οικιστικής ανάπτυξης σε εκτός σχεδίου περιοχές», Τομέας Τοπογραφίας- Περιοχή Κτηματολογίου, Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών, Ε.Μ.Π., Αθήνα
5. Κ. Αβδελίδη (2010), Έρευνα- Μελέτη: «Η χωρική εξέλιξη 4 μεγάλων ελληνικών πόλεων», Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Αθήνα
6. Π. Ταξιάρχη, «Το Μεταξουργείο: Ιστορική & Πολεοδομική Εξέλιξη από την αρχαιότητα έως σήμερα»
7. Α. Τζίκα-Χατζοπούλου (2000), «Πολεοδομικό Δίκαιο», Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π., Αθήνα
8. Προεδρικό Διάταγμα 30-09-1955 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους» (ΦΕΚ Α 266)
9. Α. Αραβαντινός (1997), «Πολεοδομικός Σχεδιασμός», Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα
10. Νόμος 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ Α 210)
11. Ε. Καραμπαμπά, «Οι δυνατότητες υπέρβασης των διατάξεων του ΓΟΚ (Ν.1577/85) ως προς τη δόμηση, με βάση τα ισχύοντα στο άρθρο 7», Ε.Μ.Π., Αθήνα
12. Μ. Μαντουβάλου, Μ. Μάρκου (1993), «Αυθαίρετη Δόμηση: Μονόδρομος σε αδιέξοδο», Δελτίο του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων.
13. Ε. Πορτάλιου (2006), «Η κατοικία στην Ελλάδα σήμερα και τα προβλήματα της», άρθρο στην εφημερίδα Εποχή.

### 3. ΝΟΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

---



### **3. ΝΟΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**

#### **3.1 ΝΟΜΟΣ 410/1968**

Κατά τη διάρκεια της δικτατορίας των συνταγματαρχών, δημοσιεύεται το 1968 ο Αναγκαστικός Νόμος 410/1968 (ΦΕΚ Α 110) ο οποίος αφορά σε αυθαίρετες κατασκευές που είχαν ανεγερθεί μέχρι τότε. Σύμφωνα με τις τότε ισχύουσες διατάξεις του από 18/03/1926 Διατάγματος «περί αυθαίρετων κατασκευών κλπ», τα αυθαίρετα έπρεπε να κατεδαφίζονται.

Ο Νόμος 410/1968 ορίζει ότι οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων κτισμάτων εντός ή εκτός σχεδίου υποχρεούνται να καταβάλλουν εισφορά υπέρ του Δημοσίου για αυτά. Μετά την καταβολή της εισφοράς το αυθαίρετο, κατόπιν οριζόμενης διαδικασίας, εξαιρείται από την κατεδάφιση.

Στις διατάξεις του νόμου δε μπορούσαν να ενταχθούν μόνο αυθαίρετα που βρίσκονταν σε κοινόχρηστους χώρους.

Η υποβολή της δήλωσης γινόταν στην εφορία του ιδιοκτήτη και περιελάμβανε την περιγραφή της επιφάνειας και του όγκου του αυθαιρέτου. Ο έφορος την διαβίβαζε στην Πολεοδομική Υπηρεσία, που διενεργούσε αυτοψία στο αυθαίρετο και υπολόγιζε την οφειλόμενη εισφορά. Έπειτα διαβίβαζε τη δήλωση στο Υπουργείο Δημοσίων Έργων, το οποίο εξέδιδε την σχετική απόφαση εξαίρεσης από την κατεδάφιση.

Με την αντίστροφη πορεία, μέσω Πολεοδομικής Υπηρεσίας που βεβαίωνε πλέον την οφειλόμενη εισφορά, η δήλωση επέστρεφε στην Εφορία και εισπράττονταν το οφειλόμενο ποσό.

Με επόμενες εγκυκλίους ορίστηκε ότι μπορεί η Πολεοδομική Υπηρεσία να εισηγηθεί τη μη εξαίρεση από την κατεδάφιση όταν το αυθαίρετο αποβαίνει υπέρμετρα σε βάρος της πόλης, όταν π.χ. παρεμποδίζει το φωτισμό των όμορων οικοδομών, υπερβαίνει το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής κλπ (Εγκύκλιος Ε68/14-10-1968). [1]

#### **3.2 ΝΟΜΟΣ 720/1977**

Το 1977 δημοσιεύεται ο Νόμος 720/1977 (ΦΕΚ Α 297) ο οποίος δίνει τη δυνατότητα να εξαιρεθούν της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές, αρκεί να μη βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους, στη ζώνη ασφαλείας διεθνών κλπ οδών, στον Αιγιαλό και στη Ζώνη Παραλίας, σε δημόσια κτήματα, σε δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις και σε αρχαιολογικούς χώρους.

Η δήλωση του αυθαιρέτου γινόταν σε δύο φάσεις.

Στην πρώτη φάση ο ιδιοκτήτης κατέθετε Υπεύθυνη Δήλωση με τη θέση και τη γενική περιγραφή του αυθαίρετου, καθώς και φωτογραφίες του.

Στη δεύτερη φάση αρμόδιος μηχανικός υπέβαλε μελέτη που περιελάμβανε τοπογραφικό, οδοιπορικό, κατόψεις, τομές, όψεις και τον υπολογισμό της απαιτούμενης χρηματικής «εισφοράς», δηλαδή του προστίμου που έπρεπε να καταβάλει ο ιδιοκτήτης προκειμένου να εξαιρεθεί από την κατεδάφιση το αυθαίρετο κτίσμα του. Για τον υπολογισμό της εισφοράς υπήρχαν κριτήρια που αφορούσαν τη θέση, το μέγεθος και τη χρήση του αυθαίρετου.

Με τη μικρότερη εισφορά επιβαρύνονταν οι αυθαίρετες κατασκευές εκτός σχεδίου, με μικρότερη τιμή αυτή των 100 δραχμών, που αντιστοιχούσε σε κύρια κατοικία επιφανείας μικρότερη των 100 τετραγωνικών μέτρων. Το πρόστιμο ανά τετραγωνικό μέτρο αυξανόταν όσο αυξανόταν η συνολική επιφάνεια και διπλασιαζόταν εάν δεν αφορούσε κύρια κατοικία.

Μεγαλύτερη εισφορά ανά τετραγωνικό μέτρο, επίσης αυξανόμενη με την επιφάνεια του κτιρίου, είχαν οι αυθαίρετες κατασκευές εντός ορίων οικισμών προ του 1923 και ακόμα μεγαλύτερη οι αυθαίρετες κατασκευές εντός σχεδίου πόλεων ή οικισμών. Σε αυτή την τελευταία κατηγορία η αύξηση του προστίμου εξαρτιόταν από τη σύγκριση με τους ισχύοντες όρους δόμησης, με τη μικρότερη επιβάρυνση να έχουν οι κατασκευές που δεν είχαν μεν άδεια, αλλά ήταν σύμφωνες με τους όρους δόμησης και τη μεγαλύτερη οι κατασκευές που είχαν και υπέρβαση κάλυψης και υπέρβαση δόμησης, περίπτωση κατά την οποία η εισφορά έφθανε τις 25.000 δραχμές ανά τετραγωνικό μέτρο. [2]

Στην περίπτωση ημιτελών κτισμάτων με αποπερατωμένο τον φέροντα οργανισμό ο νόμος έδινε το δικαίωμα αποπεράτωσης. Επίσης δινόταν η δυνατότητα να συνδεθούν τα αυθαίρετα κτίσματα με τα δίκτυα ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης.

### **3.3 ΝΟΜΟΣ 1337/1983**

Το 1983 δημοσιεύεται ο Νόμος 1337/1983 (ΦΕΚ Α 33), γνωστός ως «οικιστικός νόμος» και ακόμα περισσότερο γνωστός σαν «νόμος Τρίτση», αφού εισηγητής του ήταν ο τότε υπουργός Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. Αντώνης Τρίτσης.

Ο νόμος αυτός έδινε την ευκαιρία σε όλους τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες να νομιμοποιήσουν τα αυθαίρετά τους. Συγκεκριμένα ασχολούταν με επεκτάσεις περιοχών, οι οποίες βρισκόνταν εκτός σχεδίου πόλεως. Ο νομοθέτης προσπάθησε να αντιμετωπίσει το πρόβλημα, κάτι που γίνεται φανερό κυρίως στο Β κεφάλαιο του νόμου, του οποίου οι διατάξεις έχουν σαν κύριο στόχο να θέσουν τα αυθαίρετα υπό έλεγχο. Για την ορθότερη αντιμετώπιση του φαινομένου οι κατασκευές χωρίζονται από τον νόμο σε παλαιές και σε νέες, ανάλογα αν είχαν ανεγερθεί πριν ή μετά τις 31-

01-1983. Συνάμα προσφέρει δυνατότητα νομιμοποίησης σε ολόκληρες περιοχές και όχι μόνο σε μεμονωμένα κτίσματα. Προβλέπει δηλαδή προϋποθέσεις ένταξης σε πολεοδομικό σχέδιο ολόκληρων οικισμών αλλά και εξαίρεσης από κατεδάφιση αυθαίρετων κτισμάτων. Η πρώτη είναι η συλλογική και η δεύτερη η ατομική νομιμοποίηση. Πρέπει να σημειωθεί όμως ότι η ατομική αφορά μόνο τα παλαιά αυθαίρετα και όχι τα νέα. Έτσι σύμφωνα με το άρθρο 17 τα νέα γκρεμίζονται υποχρεωτικά.

Για να λάβει χώρα η νομιμοποίηση πρέπει πρώτα να υποβληθούν οι απαραίτητες δηλώσεις που προβλέπονται από τις παραγράφους 4, 5 του άρθρου 15 εντός ανατρεπτικής προθεσμίας τριών μηνών από την ισχύ του νόμου. Το αυθαίρετο εξαιρείται και τυπικά από την κατεδάφιση αφού εξεταστεί από ειδική επιτροπή η οποία και γνωματεύει την οριστική εξαίρεση. Επιπλέον επιβάλλεται ειδική εισφορά. Αυτή η εισφορά δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη του ενός δεκάτου αλλά ούτε και μεγαλύτερη του πενταπλασίου της συμβατικής αξίας του κτίσματος κατά το χρόνο υποβολής της δήλωσης και κλιμακώνεται ανάλογα τη χρήση, το μέγεθος, την ποιότητα κατασκευής, την κατάσταση του ιδιοκτήτη κλπ.

Περνώντας τώρα στη συλλογική νομιμοποίηση αυτή πραγματοποιείται σε δύο φάσεις.

Πρώτη φάση: Συντάσσεται για ολόκληρη την πυκνοδομημένη περιοχή αυθαιρέτων το Γενικό Πολεοδομικό σχέδιο, το οποίο περιέχει γενικές αρχές και κατευθύνσεις. Στο δεύτερο κεφάλαιο εξειδικεύονται οι αρχές και κατευθύνσεις με την σύνταξη πολεοδομικής μελέτης. Ένα ακόμη καινούριο στοιχείο είναι ότι ο νόμος χωρίζει τις περιοχές σε αραιοδομημένες και πυκνοδομημένες και ευνοεί τις τελευταίες. Αυτό φαίνεται από το άρθρο 43 για τις πυκνοκατοικημένες περιοχές σύμφωνα με το οποίο η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης μπορεί να προηγηθεί της έγκρισης του Γενικού Πολεοδομικού σχεδίου. Για να πραγματοποιηθεί η ένταξη οι ιδιοκτήτες πρέπει να εισφέρουν γη και χρήμα. Η εισφορά αυτή είναι πολύ μικρότερη από αυτή που επιβάλλεται στις αραιοδομημένες περιοχές. Επιπλέον σε ότι αφορά τις εντάξεις ο νόμος παρέχει τη δυνατότητα σε όλα τα αυθαίρετα που βρίσκονται εκτός σχεδίου να εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση αν βρίσκονται σε οικοδομήσιμους χώρους και αντιβαίνουν τους περιορισμούς δόμησης. Τα παραπάνω αυθαίρετα μπορούν να μην κατεδαφιστούν ακόμα και αν δεν ισχύουν οι όροι. Πρέπει όμως να συντρέχουν οι παρακάτω προϋποθέσεις:

- Να μην υπερβαίνουν σημαντικά τον συντελεστή δόμησης και των ακάλυπτων χώρων ή το συντελεστή του ύψους.
- Να μη βλάπτουν το άμεσο και κυρίως το φυσικό περιβάλλον με τη χρήση που έχουν.
- Να μην είναι επικίνδυνα από στατική άποψη.

Όσα αυθαίρετα δεν μπορούν να ενταχθούν στο πολεοδομικό σχέδιο ή δε μπορούν να νομιμοποιηθούν, κατεδαφίζονται. Εκτός από την κατεδάφιση ο Νόμος 1337/1983 επιβάλλει πρόστιμο ανέγερσης αυθαιρέτου και πρόστιμο διατήρησης αυθαιρέτου. Όπως είπαμε και πριν, σκοπός της επιβολής του προστίμου είναι αφενός η κατεδάφιση των ήδη υπαρχόντων αυθαιρέτων, αφετέρου η αποτροπή δημιουργίας νέων.

Το πρόστιμο αυτό συνδέεται κυρίως με τα νέα αυθαίρετα. Πέρα από τα πρόστιμα που επιβάλλονται στους ιδιοκτήτες ακόμα και οι μηχανικοί αντιμετωπίζουν τον κίνδυνο αυστηρών κυρώσεων.

Τα παραθυράκια πολλά και πάλι. Έτσι τα αυθαίρετα συνέχιζαν να ανεγείρονται. Τρανταχτό παράδειγμα ήταν το άρθρο 43 με το οποίο επιτρεπόταν σε πυκνοκατοικημένες αυθαίρετες περιοχές να εγκρίνεται πρώτα η πολεοδομική μελέτη και μετά το γενικό πολεοδομικό σχέδιο.

Το αποτέλεσμα ήταν να γίνονται εντάξεις ολόκληρων περιοχών χωρίς να έχει προηγηθεί γενικό πολεοδομικό σχέδιο. Πολλοί ιδιοκτήτες έβρισκαν πάτημα και δε δήλωναν καν τις κατοικίες. Σε περίπτωση που δεν έκανε για παράδειγμα ανώνυμη καταγγελία κάποιος γείτονας το αυθαίρετο δεν εντοπιζόταν ποτέ. Και αυτό γιατί οι αυτοψίες και οι αιφνιδιαστικοί έλεγχοι από την αρμόδια υπηρεσία ήταν πολλοί λίγοι.

Θα μπορούσε να υποστηρίξει κάποιος ότι από τον περιβόητο νόμο ωφελήθηκε και το κράτος και οι ιδιώτες. Από τη μία το κράτος εισέπραξε σημαντικά ποσά και εισφορές. Από την άλλη μεριά οι ιδιοκτήτες κατάφεραν να τακτοποιήσουν τα ακίνητά τους. Εδώ αξίζει να κάνουμε μία μικρή παρένθεση για τα όσα προβλέπει ο παραπάνω νόμος για τον συντελεστή δόμησης. Το άρθρο 6 ορίζει ότι ο συντελεστής δόμησης για τις περιοχές επεκτάσεως των πολεοδομικών σχεδίων δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,8. Στη συνέχεια όμως η διάταξη προβλέπει ότι για τα εδαφικά τμήματα που προορίζονται για προγράμματα κοινής ωφέλειας επιτρέπεται να καθορίζεται και δεύτερος αυξημένος συντελεστής που μπορεί να φτάσει μέχρι το 2,40. Ο δεύτερος αυτός συντελεστής καλείται και κοινωνικός και υπάρχει κατά κύριο λόγο υπέρ κάποιου δημόσιου φορέα. Όπως προβλέπει το άρθρο, οι ιδιοκτήτες εκχωρούν στον ΟΤΑ ποσοστό της τάξης του 60%, που προκύπτει μεταξύ του βασικού και του κοινωνικού συντελεστή της περιοχής. Η εκχώρηση πραγματοποιείται με σύμβαση και οδηγεί σε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας κατά ορόφους κατά την έννοια του άρθρου 1. Ορισμένες επιφυλάξεις που μπορεί να προκαλέσει η διατύπωση του νόμου έχουν υποχωρήσει αφού η παραχώρηση του μεγαλύτερου μέρους του κοινωνικού συντελεστή δόμησης σε δημόσιους φορείς γίνεται με αίτηση του ιδιώτη. Παραμένει ωστόσο η βασική ένσταση της άνιση κατανομής μεταξύ του δημόσιου φορέα και του ιδιοκτήτη του οικοπέδου. [3]

### **3.4 ΝΟΜΟΣ 3212/2003**

Μέχρι το 2003 το κράτος έθετε περιορισμούς σχετικά με τη σύνδεση των αυθαιρέτων με τα δίκτυα ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών, παροχής ηλεκτρικού ρεύματος κλπ. Με το Νόμο 3212/2003 η κυβέρνηση στόχευε στην επίλυση του πάγιου αιτήματος των ιδιοκτητών αυθαιρέτων, που ήταν η σύνδεσή τους με τις παροχές κοινής ωφέλειας και κυρίως με το δίκτυο παροχής ηλεκτρικού ρεύματος. Οι διατάξεις του νόμου για τις νέες διαδικασίες ηλεκτροδότησης για τα αυθαίρετα εξαγγέλθηκαν περίπου ένα χρόνο πριν ξεκινήσει η υποβολή των δικαιολογητικών. Το αποτέλεσμα φυσικά ήταν να αρχίσει η ανέγερση μιας νέας γενιάς αυθαιρέτων, ώστε να προλάβουν τις προθεσμίες.

Έτσι λοιπόν χιλιάδες αυθαίρετα συνδέθηκαν με το δίκτυο παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, αφού ο νόμος έθετε ως προϋπόθεση το αυθαίρετο κτίσμα να μην βρίσκεται μέσα σε κοινόχρηστους χώρους, ρέματα, αρχαιολογικούς χώρους, στη ζώνη αιγιαλού ή παραλίας, δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις ή ζώνες απολύτου προστασίας προστατευόμενης περιοχής. Σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία, οι αιτήσεις που έγιναν για σύνδεση με τα παραπάνω δίκτυα ήταν περίπου 13.000 στα προάστια της Αθήνας, 12.000 στη Χαλκιδική και 6.000 στην Κρήτη. Υπάρχει επίσης απόφαση που επιτρέπει τη σύνδεση των αυθαιρέτων με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος σε περιπτώσεις σοβαρών ασθενειών. Και εδώ υπάρχει ακόμα ένα παράδοξο: από τη μία το κράτος παρέχει ρεύμα και νερό στα αυθαίρετα, από την άλλη σύμφωνα με άλλο νόμο τα κτίρια αυτά πρέπει να κατεδαφιστούν!

Οι υπάλληλοι των οργανισμών ή εταιρειών παροχής που χορηγούν άδειες ηλεκτροδότησης σε κτίσματα που δεν πληρούν τις παραπάνω προϋποθέσεις, πέραν της πειθαρχικής τους ευθύνης, τιμωρούνται με φυλάκιση έως ενός έτους και με χρηματική ποινή. Παρόλα αυτά, πολλές είναι οι περιπτώσεις που χορηγούνται οι παραπάνω άδειες σε κτίσματα που δε θα έπρεπε. [4]



**Εικόνα 3.1: Παράνομη κατασκευή 3<sup>ου</sup> ορόφου στην περιοχή της Κερατέας**

### **3.5 ΝΟΜΟΣ 4014/2011**

Ο Νόμος 4014/2011 «Ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με τη δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου» περιελάμβανε κάποιες διατάξεις για τα αυθαίρετα με στόχο την τακτοποίησή τους και την είσπραξη από το κράτος μέρους των χρημάτων που έχει χάσει τόσα χρόνια.

#### Μεταβιβάσεις

Από 01-01-2012 απαγορευόταν και ήταν άκυρη οποιαδήποτε σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο όπου είχαν πραγματοποιηθεί οποιουδήποτε είδους αυθαιρέσιες, όπως αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης. Τα αυθαίρετα τα οποία έχουν κατασκευαστεί πριν το 1983, σύμφωνα με τη δυνατότητα του νόμου για εξαίρεση από την κατεδάφιση, μπορούσαν να μεταβιβαστούν. Από την άλλη, οικόπεδα εκτός σχεδίου πόλης προ του 1923 που έχουν αγορασθεί μετά το 1983 και επ' αυτών έχουν κατασκευασθεί αυθαίρετες κατασκευές δεν μπορούσαν να μεταβιβασθούν.

Τέλος, σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντασσόταν μετά την 01-01-2012 με αντικείμενο τη μεταβίβαση ή σύσταση οποιουδήποτε εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, επισυναπτόταν υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση του μηχανικού με την οποία βεβαιωνόταν ότι στο ακίνητο δεν είχαν τελεσθεί παράνομες και αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν εγκατασταθεί χωρίς άδεια ή, στην περίπτωση που υπήρχαν αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, αυτές έπρεπε να ανήκουν στις εξαιρέσεις που προέβλεπε ο νόμος.

#### Δικαιολογητικά, διαδικασία υπαγωγής και ενιαίο ειδικό πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης

Οι ιδιοκτήτες υποχρεούνται να ακολουθήσουν μία συγκεκριμένη διαδικασία και να συλλέξουν μία σειρά από δικαιολογητικά για να μπορέσουν να τακτοποιήσουν τις αυθαιρέσιες που είχαν υλοποιήσει στο ακίνητό τους. Αν η κατοικία είναι εντός σχεδίου τότε εξαιρούταν για 40 χρόνια από την κατεδάφιση ενώ αν είναι εκτός για 20 χρόνια. Τα δικαιολογητικά ήταν:

- Μία αίτηση, συνοδευόμενη από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες που θα αποδείκνυαν τη χρονολογία που ολοκληρώθηκε η κατασκευή. Αν δεν υπήρχαν τα ανάλογα έγγραφα μπορούσαν να αντικατασταθούν από ιδιωτικά βεβαίας χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, προ της 31-01-1983.
- Δύο υπεύθυνες δηλώσεις Ν.1599/1986 στις οποίες αναφέρονταν λεπτομερώς τα στοιχεία του ιδιοκτήτη αλλά και τα χαρακτηριστικά στοιχεία της κατασκευής. Επιπροσθέτως, απαιτούνταν τεχνική έκθεση από αρμόδιο μηχανικό που θα περιέγραφε στοιχεία όπως η ποιότητα κατασκευής, το

εμβαδόν της, η χρήση της κτλ μαζί με το αντίστοιχο τοπογραφικό διάγραμμα και φωτογραφίες από όλες τις απόψεις της.

- Παράβολο των 500 ευρώ για χρήση/κατασκευή μέχρι 75 τετραγωνικά μέτρα ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας μέχρι 120 τετραγωνικά μέτρα, ενώ 1.000 ευρώ για κτίριο/χρήση μέχρι 1.000 τετραγωνικά μέτρα και 2.000 ευρώ παράβολο για κτίριο/χρήση μεγαλύτερη των 1.000 τετραγωνικών μέτρων.
- Τέλος, έντυπο υπολογισμού του ειδικού προστίμου της δηλωμένης κατασκευής.

Η κατάθεση των δικαιολογητικών γινόταν απευθείας με συστημένη επιστολή στην αρμόδια Πολεοδομική υπηρεσία ή στο ΚΕΠ του Δήμου το αργότερο μέχρι τις 31-12-2011. Φυσικά δόθηκαν παρατάσεις αρκετές. Μετά την υποβολή, καταγράφηκαν σε ειδικά ηλεκτρονικά αρχεία ανάλογα με τον αύξοντα αριθμό της καταχώρησης. Το πρόστιμο προσδιοριζόταν βάσει ενός τύπου ο οποίος ανέφερε ότι το πρόστιμο ήταν ίσο με τα τετραγωνικά της παρανομίας επί το 15% της τιμής της ζώνης επί τους συντελεστές τετραγωνιδίων.

Ακόμα, σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας, συνολικής επιφάνειας μέχρι 20 τετραγωνικά μέτρα και εφόσον το μέγεθος αυτό δεν υπερέβαινε το 20% της επιτρεπόμενης επιφάνειας και βρισκόταν εντός οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, καθώς και για υπέρβαση ύψους που δεν υπερέβαινε το 20% του επιτρεπόμενου βάσει της οικοδομικής άδειας μετρούμενο από τη στάθμη του διαμορφωμένου περιβάλλοντος χώρου όπως οριζόταν στην άδεια αυτή, το πρόστιμο καθοριζόταν σε: 1.500 ευρώ για ακίνητα σε περιοχές εκτός σχεδίου, 2.000 ευρώ για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου και εντός οικισμών, με τιμή ζώνης έως 2.000 ευρώ και σε 3.000 ευρώ για περιοχές με τιμή ζώνης μεγαλύτερη των 2.000 ευρώ.

Συνεχίζοντας, στην περίπτωση που δεν είχε οριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, τότε λαμβανόταν υπόψη η τιμή ζώνης που είναι η ελάχιστη που εμφανιζόταν στο Δήμο. Το ίδιο ίσχυε και για τις κατασκευές που ανήκαν στις εκτός σχεδίου περιοχές.

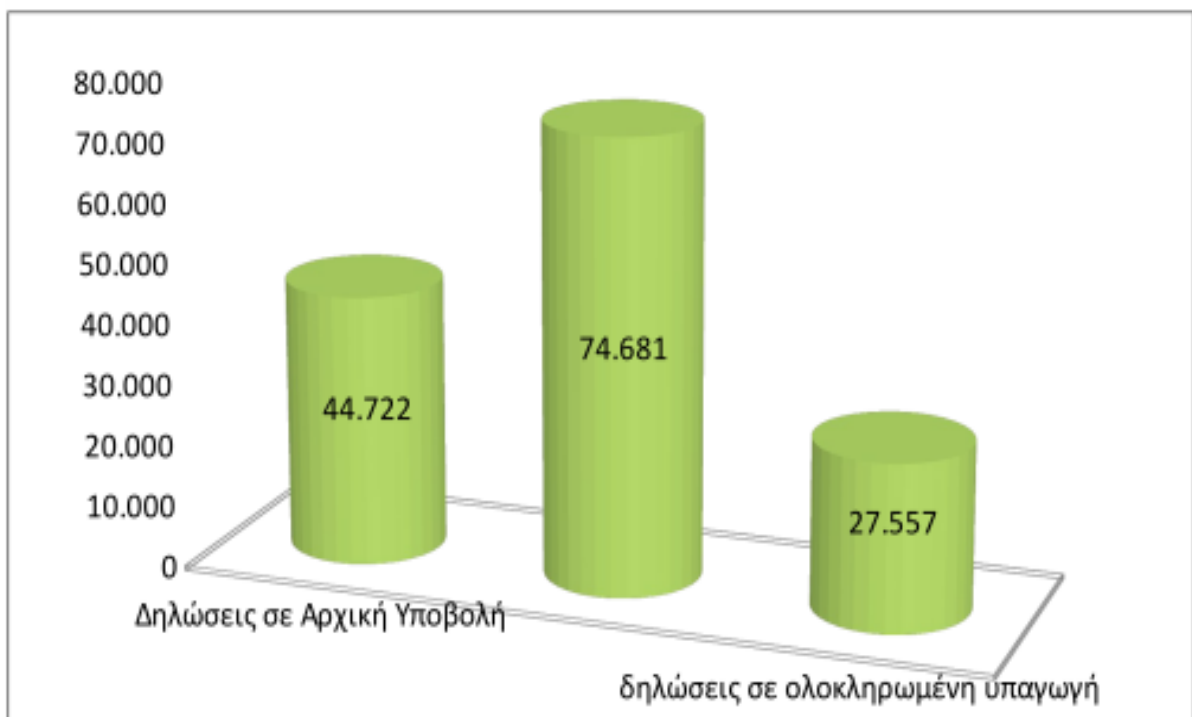
Αν τώρα επρόκειτο για ακίνητο που βρισκόταν στην Ηπειρωτική Ελλάδα, Κρήτη και Εύβοια, και δεν είχε οριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, τότε λαμβανόταν υπόψη η τιμή ζώνης που ήταν η ελάχιστη στην τοπική ή δημοτική κοινότητα που βρισκόταν το ακίνητο. Αν πάλι δεν είχε καθοριστεί σε αυτή, χρησιμοποιούσαν η ελάχιστη τιμή ζώνης που ίσχυε στην περιφερειακή κοινότητα που ανήκε το ακίνητο.

Τέλος, για ακίνητο που ήταν στις εκτός σχεδίου πόλης περιοχές ή εκτός οικισμού τότε λαμβανόταν υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ίσχυε στην περιφερειακή κοινότητα

εφόσον στην οικεία δημοτική κοινότητα του ακινήτου η μέγιστη τιμή δεν ήταν μεγαλύτερη από τα 2.200 ευρώ.

Σχετικά με το πρόστιμο, αυτό καταβαλλόταν εντός 24 μηνών για τα ακίνητα με χρήση κατοικίας και εντός 36 μηνών για εκείνα τα οποία είναι άλλης χρήσης από την έναρξη ισχύος του νόμου. Μπορούσε να κατατεθεί ολόκληρο ή σε ισόποσες δόσεις (8 για τις κατοικίες, 14 για τις άλλες χρήσεις). Η πρώτη δόση έπρεπε να κατατεθεί εντός του πρώτου 8μηνου από την έναρξη ισχύος του νόμου και σε περίπτωση εφάπαξ πληρωμής προβλεπόταν έκπτωση 20%.

Ειδικά για πρόχειρες κατασκευές ήταν υποχρεωτική και μία μελέτη συντήρησης. Πιο συγκεκριμένα, υποχρεούταν ο ιδιοκτήτης να καταθέσει αρχιτεκτονική μελέτη για τη μορφολογική και αισθητική ένταξη ως προς το σύνολο του κτιρίου και του κτιριακού περιβάλλοντός του. Οι εργασίες επισκευής που αφορούσαν την υγιεινή, τη χρήση και την αισθητική βελτίωση μπορούσαν να πραγματοποιηθούν ύστερα από άδεια από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία με την προϋπόθεση οι εργασίες αυτές να μην επαυξάνουν το κτίσμα σε ύψος ή σε επιφάνεια, να μην το ανακαινίζουν ριζικά ή να μην αντικαθιστούν τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου. [5]



**Εικόνα 3.2: Στατιστικά στοιχεία υποβολών στο Νόμο 4014/2011 στις 19/02/2012**





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

**Βεβαίωση**  
 περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής  
 στο άρθρο 24 του Ν. 4014/2011 για το παρακάτω ακίνητο.

Α/Α Δήλωσης:	Τιμή ζώνης: <b>600,00 €</b>
Κατάσταση Δήλωσης: <b>Ολοκληρωμένη υπαγωγή</b>	Πρόστιμο: <b>10.393,89 €</b>
Α/Α Πρωτοκόλλου:	Πρόστιμο ΚΧ: <b>1.233,79 €</b>
Ηλεκτρονικός κωδικός:	Πρόστιμο ΒΧ: <b>7.160,10 €</b>
Ημ/νία δημιουργίας: <b>25/01/2012</b>	Πρόστιμο λισίνας: <b>0,00 €</b>
Τελευταία ενημέρωση: <b>28/08/2013 18:40:41</b>	Πρόστιμο λοιπών παραβάσεων: <b>2.000,00 €</b>
Περιγραφή:	Συνολικά τμ ΚΧ: <b>12,6</b>
<b>- Τριώροφη κατοικία με υπόγειο στο</b>	Συνολικά τμ ΒΧ: <b>104,46</b>
<b>Δήμου - Εκτός σχεδίου, με άδεια</b>	
Διεύθυνση:	<b>, Δήμος</b>
ΤΚ:	
Δήμος:	<b>, Π.Ε. Αττικής, Αττικής</b>

Στοιχεία ιδιοκτητών:

Επώνυμο Όνομα	Όνομα πατέρα Όνομα μητέρας	Ποσοστό συνδιοκτησίας	Οδός, Αρ. Πύλη ΤΚ	Τηλέφωνο Κινητό ΦΑΞ Email	ΑΦΜ ΑΦΜ εξωτερικού
		50%			ΔΟΥ
		50%			ΔΟΥ

Μηχανικοί:

Όνοματεπώνυμο	Α.Μ. ΤΕΕ/ Αρ. ΤΕΕ	Ειδικότητα
		ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[ ]
		ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[ ]

Σελίδα 1 από 6

**Εικόνα 3.3: Ενδεικτική βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο άρθρο 2 του Ν. 4014/2011 (αρχική σελίδα)**

Στοιχεία υπολογισμού δήλωσης	
Τιμή ζώνης	600,00 €
Οικοδομική Άδεια	Ναι
Αριθμός οικοδομικής άδειας	
Εντός σχεδίου ή οικισμού	Όχι
Επικρατούσα χρήση	Άλλη κατοικία
Κολυμβητική δεξαμενή (πιπίνα)	0 τμ
πιπίνα εμβ. < 35τμ ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό	<input type="checkbox"/>
Ειδικές συνθήκες	
Διαφορετική διαμερισμότωση	<input type="checkbox"/>
Αριθμός λοιπών πολεοδομικών και κτηροδομικών παραβάσεων	4
Τύπος κτιρίου	βιοτικό
Παραδοσιακός οικισμός	Εκτός παραδοσιακού οικισμού

Φύλλο καταγραφής #1	
Περιγραφή παράβασης	Κατοικία Υπογείου
Είδος χρήσης	Άλλη κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	0 τμ κύριων χώρων 41,79 τμ βοηθητικών χώρων 100 έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ >28% της επιτρεπόμενης κάλυψης
Παραβίαση ηλαλίων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Κοινωνικός συντελεστής	<input type="checkbox"/>
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	Από 31/1/1983 έως 31/12/2003
Πρόχειρη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρεσίας	Τακτοποίηση

Φύλλο καταγραφής #2	
Περιγραφή παράβασης	Αποθήκες Υπογείου
Είδος χρήσης	Άλλη κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	0 τμ κύριων χώρων 24,87 τμ βοηθητικών χώρων 100 έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ >28% της επιτρεπόμενης κάλυψης
Παραβίαση ηλαλίων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Κοινωνικός συντελεστής	<input type="checkbox"/>
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	Από 31/1/1983 έως 31/12/2003
Πρόχειρη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρεσίας	Τακτοποίηση

Φύλλο καταγραφής #3	
Περιγραφή παράβασης	Κατοικία Ισογείου και Α' Ορόφου
Είδος χρήσης	Άλλη κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	12,6 τμ κύριων χώρων 0 τμ βοηθητικών χώρων 100 έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση ηλαλίων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Κοινωνικός συντελεστής	<input type="checkbox"/>
Ειδικές συνθήκες	

Σελίδα 2 από 6

**Εικόνα 3.4: Ενδεικτική βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο άρθρο 2 του Ν. 4014/2011 (λεπτομερής ανάλυση των φύλλων καταγραφής)**

Παλαιότητα	Από 31/1/1983 έως 31/12/2003
Πρόγερη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρέσιος	Τακτοποίηση

Φύλλο καταγραφής #4	
Περιγραφή παράβασης	Βοηθητικοί χώροι (πατάρι)
Είδος χρήσης	Άλλη κατοικία
Αλλαγή χρήσης	<input type="checkbox"/>
Υπέρβαση δόμησης	0 τμ κύριων χώρων 37,8 τμ βοηθητικών χώρων 100 έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά >20% του επιτρεπόμενου ύψους
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ <input type="checkbox"/>
Παραβίαση ελαγίων αποστάσεων	<input type="checkbox"/>
Παραβίαση Ο.Γ. σε πρακίτιο	<input type="checkbox"/>
Κοινωνικός συντελεστής	<input type="checkbox"/>
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	Από 31/1/1983 έως 31/12/2003
Πρόγερη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρέσιος	Τακτοποίηση

Σελίδα 3 από 6

**Εικόνα 3.5 Ενδεικτική βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο άρθρο 2 του Ν. 4014/2011 (λεπτομερής ανάλυση των φύλλων καταγραφής)**

**Πρόσθετα στοιχεία δήλωσης:**

Α/Α έργου συστήματος αμοιβών:  
Συνολικό ποσό παλαιότερων πληρωμών: **0,00 €**  
Μέγιστος αριθμός ορόφων: **3**  
Τρωτότητα: **Δελτίο Δομικής Τρωτότητας Κατηγορία 3 Ν.4014 Αρ. 24 παρ. 2 αα**  
**Συντεταγμένες γεωτεμαχίου(προσέγγιση):**

.....

**Τεχνική έκθεση:** Η Τεχνική Έκθεση επισυνάπτεται στα Αρχεία.

**Σχόλια:**

.....

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

Σελίδα 4 από 6

**Εικόνα 3.6: Ενδεικτική βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο άρθρο 2 του Ν. 4014/2011 (πρόσθετα στοιχεία δήλωσης)**

**Βεβαιώνεται ότι η δήλωση έχει εξοφληθεί πλήρως.**

Τέλος υπαγωγής - Δόσεις							
Τύπος	Α/Α	Ημ/νία εισαγωγής	Ποσό	Κωδικός πληρωμής	Λήξη πληρωμής	Τελευταία πληρωμή	Κατάσταση εξόφλησης
Τέλος υπαγωγής	1	26/01/2012	2.000,00 €		30/11/2011	26/01/2012	Εξοφλημένη
Εφάραξ δόση με έκπτωση 20%	1	02/02/2012	6.315,11 €		22/12/2011	14/02/2012	Εξοφλημένη

Τραπεζικές πληρωμές				
Ημ/νία πληρωμής	Ποσό	Κωδικός πληρωμής	Στοιχεία συναλλαγής	Ημ/νία εισαγωγής
26/01/2012	2.000,00 €		ΕΘΝΙΚΗ-Κωδικός καταστήματος	27/01/2012
14/02/2012	6.315,11 €		ΕΘΝΙΚΗ-Κωδικός καταστήματος	15/02/2012


Σελίδα 5 από 6

**Εικόνα 3.7: Ενδεικτική βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο άρθρο 2 του Ν. 4014/2011 (αρχείο πληρωμών)**

ΝΟΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ


Ιστορικό ενεργειών δήλωσης		Ιστορικό μεταβολής προστίμου					
Ημ/νία ενέργειας	Ενέργεια	Ημ/νία	Πρόστιμο ΙΚΚ	Πρόστιμο ΒΧ	Πρόστιμο πλάνιας	Πρόστιμο παραβάσεων	Πρόστιμο
28/08/2013 18:40:41	Ολοκληρωμένη υπαγωγή	02/02/2012 11:25:10	1.233,79 €	7.160,10 €	0,00 €	2.000,00 €	10.393,89 €
02/02/2012 11:25:10	Ενδίαμεση υπαγωγή						
02/02/2012 11:25:10	Υπολογισμός προστίμου						
26/01/2012 10:37:50	Αρχική υποβολή						



Πρόεδρος ΤΕΕ  
Χρήστος Σκίρτζης

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ



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

Σελίδα 6 από 6

**Εικόνα 3.8: Ενδεικτική βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο άρθρο 2 του Ν. 4014/2011 (ιστορικό ενεργειών δήλωσης)**

Αντισυνταγματικότητα του Νόμου 4014/2011

Το 2013, η τακτοποίηση των αυθαιρέτων νέας γενιάς με «πάγωμα» της κατεδάφισης τους για 30 χρόνια μετά την καταβολή του σχετικού προστίμου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Νόμο 4014/2011 κρίθηκε αντισυνταγματική από την Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας. Επίσης, το ΣΤΕ έκρινε αντισυνταγματικό στο σύνολό του τον σχετικό Νόμο 4014/2011 για την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, τη δημιουργία του «Πράσινου Ταμείου» κλπ. Ειδικότερα, η Ολομέλεια των Συμβούλων της Επικρατείας έκρινε κατά πλειοψηφία ότι ο Νόμος 4014/2011 είναι αντίθετος στο άρθρο 24 παράγραφος 2 του Συντάγματος που προστατεύει το περιβάλλον, τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό και το οικιστικό περιβάλλον.

Στο Ανώτατο Ακυρωτικό Δικαστήριο είχαν προσφύγει κάτοικοι του Αμαρουσίου Αττικής, υποστηρίζοντας ότι θίγονται από διατάξεις του Νόμου 4014/2011 που προβλέπει την διαδικασία νομιμοποίησης των αυθαιρέτων και την επιβολή ειδικού προστίμου υπέρ του «Πράσινου Ταμείου», και ζητώντας την ακύρωση των υπουργικών αποφάσεων που καθόριζαν τις διαδικασίες είσπραξης και απόδοσης του ειδικού παραβόλου-προστίμου στο «Πράσινο Ταμείο».

Το σκεπτικό της απόφασης του ΣΤΕ είναι ότι οι ρυθμίσεις του Νόμου 4014/2011, παρότι προβλέπουν την αναστολή κυρώσεων για την αυθαίρετη δόμηση, ουσιαστικά διατηρούν επί μακρόν (για διάστημα 30 ετών) τα αυθαίρετα κτίσματα.

«Με τις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του Νόμου 4014/2011, ανεξαρτήτως αν αναφέρονται σε αναστολή επιβολής των κυρώσεων που προβλέπονται από τις παγίως ισχύουσες γενικές διατάξεις για την αυθαίρετη δόμηση και όχι σε νομιμοποίηση ή σε εξαίρεση από την κατεδάφιση, επιτρέπεται κατ' ουσίαν η επί μακρόν διατήρηση κατασκευών και χρήσεων που παραβιάζουν τις εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Η αναστολή δε αυτή έχει εφαρμογή και σε κατασκευές μεταγενέστερες του Νόμου 1337/1983, με τον οποίο αναμορφώθηκε το σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού σε εκτέλεση της επιταγής του άρθρου 24 του Συντάγματος» επισημαίνεται στην απόφαση του Ανωτάτου Διοικητικού Δικαστηρίου.

Ακόμη, σύμφωνα με την απόφαση του ΣΤΕ, οι δυσμενείς περιβαλλοντικές συνέπειες δεν αναιρούνται από την πρόβλεψη ότι το ειδικό πρόστιμο τακτοποίησης περιέρχεται στο Πράσινο Ταμείο, το οποίο υλοποιεί δράσεις αστικής αναζωογόνησης, καθώς:

- στο μέτρο της αναστολής κατεδάφισης υπάγεται οποιαδήποτε αυθαίρετη κατασκευή, πλην όσων βρίσκονται σε δασικές ή αρχαιολογικές εκτάσεις.
- η αναστολή από την κατεδάφιση επέρχεται μόνο με την υποβολή αίτησης υπαγωγής στο νόμο και όχι ύστερα από εκτίμηση των συνεπειών της

διατήρησης αυθαίρετης κατασκευής σε συσχέτιση με συγκεκριμένα μέτρα «αναζωογόνησης» που λαμβάνει το Πράσινο Ταμείο.

- κατά τη διάρκεια εφαρμογής του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής μόνο ποσοστό 2,5% των πόρων του Πράσινου Ταμείου διατίθεται αποκλειστικά για τις λειτουργικές του δαπάνες και την εκπλήρωση των σκοπών του, ενώ το υπόλοιπο περιέρχεται στον κρατικό προϋπολογισμό λόγω κρίσης.

«Εισπρακτικοί και μόνον σκοποί δεν θα ήταν δυνατό να θεμελιώσουν λόγο δημοσίου συμφέροντος που θα δικαιολογούσε τη θέσπιση ρυθμίσεων με ευρύτατες συνέπειες σε βάρος του περιβάλλοντος, όπως προβλέπει ο Νόμος 4014/2011» αναφέρεται στη σχετική απόφαση.

Παράλληλα, σύμφωνα με το ΣΤΕ, οι ρυθμίσεις του άρθρου 24 του Νόμου 4014/2011 έχουν ως συνέπεια να ανατρέπεται, και σε κάθε περίπτωση να νοθεύεται, ο επιβαλλόμενος από το άρθρο 24 του Συντάγματος ορθολογικός πολεοδομικός σχεδιασμός, και να επέρχεται αλλοίωση της λειτουργικότητας των οικισμών και επιδείνωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων. Και αυτό επειδή η αναστολή της κατεδάφισης επέρχεται με μόνη την υποβολή αίτησης του ενδιαφερομένου και των σχετικών δικαιολογητικών και την καταβολή του οριζόμενου στο νόμο ποσού ειδικού προστίμου. Χωρίς ειδική για κάθε αυθαίρετο κρίση αρμόδιου οργάνου της διοίκησης, ύστερα από εκτίμηση πολεοδομικών και κτιριολογικών κριτηρίων, που σχετίζονται με το μέγεθος, τη χρήση, το είδος και τη σημασία της αυθαίρετης κατασκευής, καθώς και με τις επιπτώσεις της στο χώρο που την περιβάλλει, τη συνολική δηλαδή επιβάρυνση της περιοχής. Στη σχετική απόφαση επισημαίνεται ότι θεσπίζονται αυστηρές διατάξεις για την αποτελεσματική εφαρμογή των προβλεπόμενων κυρώσεων για όσους αυθαίρετούχους δεν υπαχθούν στο μέτρο της αναστολής της κατεδάφισης, ενώ δεν εξαιρούνται τα αυθαίρετα που βρίσκονται σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές. Ωστόσο, όπως αναφέρεται, δεν αίρονται οι δυσμενείς συνέπειες στο περιβάλλον των περιοχών όπου βρίσκονται οι αυθαίρετες κατασκευές, για τις οποίες, κατ' εφαρμογή του προαναφερόμενου άρθρου 24 του ν. 4014/2011, αναστέλλεται η κατεδάφιση.

Το ΣΤΕ, δηλαδή, αναφέρει ότι δεν εκτιμούνται οι επιπτώσεις από τη διατήρηση των αυθαίρετων κτισμάτων στην εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού, στους όρους διαβίωσης και στην ποιότητα ζωής στις περιοχές αυτές. Αυτό αντιβαίνει στη συνταγματική επιταγή για:

- ορθολογικό σχεδιασμό με βάση χωροταξικά και πολεοδομικά κριτήρια αναγόμενα στη φυσιογνωμία και στις ανάγκες κάθε περιοχής
- εξασφάλιση της λειτουργικότητας των οικισμών και
- γενικότερα, προστασία του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος για όλους τους οικισμούς και περιοχές της Χώρας.



Συμπερασματικά, μπορούμε να επισημάνουμε ότι ο Νόμος 4014/2011 συντάχθηκε με προχειρότητα και βιασύνη με σκοπό όχι να λύσει το σοβαρό πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης αλλά να γεμίσει τα άδεια ταμεία του κράτους με τα πρόστιμα που θα εισπράττονταν.

Η υπ' αρ. 3341/2013 απόφαση του ΣΤΕ παρατίθεται αυτούσια στο Παράρτημα.

### **3.6 ΝΟΜΟΣ 4178/2013**

Οι βασικές κατευθύνσεις είναι:

- Η κωδικοποίηση της νομοθεσίας σε ένα ενιαίο κείμενο.
- Η κατηγοριοποίηση των αυθαιρεσιών και η ταξινόμηση της βαρύτητας της κάθε παράβασης, ώστε να αποκατασταθούν οι ανισότητες και να εμπεδωθεί το κράτος δικαίου.
- Η θεσμική θωράκιση και ενίσχυση της νομικής "κόκκινης γραμμής" για την ύπαρξη των αυθαιρέτων, με στόχο την κατοχύρωση του χρονικού σημείου ύστερα από το οποίο δεν θα γίνει σε καμία περίπτωση αποδεκτή οποιαδήποτε αυθαιρεσία.
- Η καταγραφή των αυθαιρέτων, με παροχή διευκολύνσεων στους πολίτες, ώστε να μπορεί να αποτυπωθεί και να υπολογισθεί το περιβαλλοντικό ισοζύγιο, με τρόπο ανταποδοτικό και όχι εισπρακτικό.

#### Στόχοι του νόμου

Οι διατάξεις του νέου νόμου, ο οποίος δεν εισήχθη απλά για να συμπληρώσει και να βελτιώσει τις διατάξεις του Νόμου 4014/2011, αλλά νομοθετήθηκε προκειμένου να αντιμετωπισθεί η ουσιαστική «ακύρωση» του Νόμου 4014/2011 μετά την απόφαση της ολομέλειας του ΣΤΕ με βάση την οποία κρίθηκε αντισυνταγματικός, αποσκοπούν στη δημιουργία ενός δίκαιου, ορθολογικού και αποτελεσματικού νομοθετικού πλαισίου για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης και της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης. Πιο αναλυτικά οι στόχοι είναι:

- Αποκατάσταση του περιβαλλοντικού ισοζυγίου και του περιβάλλοντος από τις πολεοδομικές αυθαιρεσίες που εντέλει οδήγησαν στην υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών.
- Αποκατάσταση των ανισοτήτων που έχουν προκύψει μεταξύ των πολιτών και η εμπέδωση ενός κράτους δικαίου.
- Χάραξη της "κόκκινης γραμμής" για την αυθαίρετη δόμηση στο μέλλον μέσω ενός αποτελεσματικού τρόπου κρίσης και ελέγχου της Διοίκησης που θα διαθέτει αξιόπιστα και επιστημονικά έγκυρα εργαλεία προς τούτο.

- Αντιμετώπιση του προβλήματος μέσα από την περιβαλλοντική και πολεοδομική του διάσταση στη λογική της βιώσιμης ανάπτυξης, των αρχών της αειφορίας και της προστασίας του περιβάλλοντος.
- Συνέργεια του θεσμικού πλαισίου για την αντιμετώπιση της πολεοδομικής παραβατικότητας αφενός με τον απαραίτητο σχεδιασμό στην κατεύθυνση του οποίου πρέπει να κινείται η Πολιτεία και αφετέρου με το πλαίσιο που διέπει την ανάπτυξη του κτιριακού αποθέματος της χώρας.
- Κατηγοριοποίηση των γενόμενων παραβάσεων, στο μέτρο του εφικτού, ώστε τα προτεινόμενα μέτρα να συνδυαστούν αποτελεσματικά σε καθεμία από τις παραβάσεις αυτές.
- Κωδικοποίηση των διατάξεων που διέπουν την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης με ενσωμάτωση των κατά καιρούς εγκυκλίων-οδηγιών της Διοίκησης αλλά και συμμόρφωση προς την νομολογία του ΣΤΕ.
- Παροχή κινήτρων στους πολίτες για υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου.

#### Βασικά χαρακτηριστικά

Ο Νόμος 4178/2013 δίνει τη δυνατότητα τακτοποίησης σε αυθαίρετα που έχουν ανεγερθεί πριν τις 28-07-2011. Συμπεριλαμβάνει κάποιες οικονομικές διευκολύνσεις, καθώς οι ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων μπορούν να επιτύχουν δόση της τάξεως των 50 ευρώ και συνολικός αριθμός δόσεων μέχρι 102 που σημαίνει 8,5 έτη για να αποπληρώσουν το πρόστιμο. Σε κτίρια με μεγάλες αυθαιρεσίες ή παντελώς παράνομα, ισχύει μόνο αναστολή από την κατεδάφιση για 30 χρόνια, αν και δίνεται η δυνατότητα να νομιμοποιηθούν στη συνέχεια υπό προϋποθέσεις. Ωστόσο, ο νόμος προβλέπει συγκεκριμένα χρονικά περιθώρια για την υποβολή των ανάλογων αιτήσεων.

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα αριθμητικά δεδομένα των δηλώσεων υπαγωγής στις δυνατότητες ρύθμισης των προηγούμενων ετών μέχρι και το 2011, ο νόμος περιλαμβάνει μία σειρά ευνοϊκών ρυθμίσεων για τους ιδιοκτήτες αυθαιρέτων, καθώς βασικός στόχος είναι να πειστούν όσο το δυνατόν περισσότεροι να κάνουν τις σχετικές δηλώσεις. Έτσι για τους επόμενους 18 μήνες από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως δίνεται η δυνατότητα τακτοποίησης των αυθαιρέτων ακόμα και με την πληρωμή δόσης ύψους 50 ευρώ τον μήνα. Οι διατάξεις του νομοσχεδίου περιλαμβάνουν πολλές ευκαιρίες για νομιμοποίηση και προβλέπουν εκπτώσεις στα πρόστιμα για τους ιδιοκτήτες αυθαιρέτων που είναι άνεργοι ή ανήκουν σε άλλες ευπαθείς ομάδες. Οι εκπτώσεις ανέρχονται σε 85% για άτομα με ποσοστό 80% αναπηρίας και άνω, 80% για άτομα με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω, με ατομικό εισόδημα έως 18.000 ευρώ ή οικογενειακό έως 24.000 ευρώ, 80% για παλιννοστούντες ομογενείς και Έλληνες πολίτες μουσουλμάνους μόνιμους κατοίκους Θράκης, 50% έκπτωση για τέκνα παλιννοστούντων, 70% έκπτωση για τρίτεκνους και

μονογονεϊκές οικογένειες με ατομικό εισόδημα έως 25.000 ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως 40.000 ευρώ και 30% έκπτωση για μακροχρόνια ανέργους.

Παράλληλα ο νόμος δίνει τη δυνατότητα υποβολής δήλωσης και στους ιδιοκτήτες αυθαιρέτων σε:

- Κοινόχρηστους χώρους που δεν έχουν απαλλοτριωθεί.
- Αιγιαλό εάν προϋπήρχαν της οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού και εκκρεμεί δικαστική απόφαση για την εξαίρεσή τους.
- Αρχαιολογικό χώρο εάν κατασκευάστηκαν πριν από την ανακήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης.
- Εκτάσεις για τις οποίες δεν έχουν καθοριστεί ή αναθεωρηθεί οι χρήσεις τα τελευταία 25 χρόνια.
- Εργατικές κατοικίες που έχουν αποκτηθεί από τον ΟΕΚ, ενώ λύνεται και το ζήτημα των εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησιών. Για αυτές πλέον προβλέπεται ότι, εφόσον αποδεικνύεται με αεροφωτογραφίες ότι η ανέγερσή τους έγινε πριν από τις 28-07-2011, μπορεί όποιος εκ των συνιδιοκτητών επιθυμεί να ζητήσει να υπαχθεί στις ρυθμίσεις εφόσον μαζί με τα δικαιολογητικά υποβάλει και συμβολαιογραφικό προσύμφωνο συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και διανομής, στο οποίο περιγράφεται ότι θα περιέλθει στην κυριότητά του το αυθαίρετο κτίσμα που έχει αναγείρει. Συνιδιοκτήτες με τουλάχιστον 65% ιδιοκτησία μπορούν να ζητήσουν με αγωγή τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών.
- Χώρους αρμοδιότητας της Κτηματικής Υπηρεσίας του Δημοσίου, ύστερα από έγκριση της Γενικής Διεύθυνσης Δασών.

Επίσης, οριστική τακτοποίηση με συμψηφισμό των προστίμων και παραβόλων που έχουν ήδη καταβάλει μπορούν να πετύχουν όσοι είχαν υπαχθεί σε διατάξεις παλαιότερων νόμων για αυθαίρετα ή ημιυπαίθριους. Τέλος, δεν θεωρούνται πια αυθαιρέσιες οι τυχόν παρεμβάσεις εσωτερικής διαρρύθμισης που κάνει κάποιος στο διαμέρισμά του, π.χ. η περίπτωση που ιδιοκτήτης έχει ρίξει τοίχο για να ενώσει το σαλόνι με την κουζίνα.

#### Παραδοσιακοί οικισμοί

Στις διατάξεις του νόμου μπορούν να υπαχθούν και αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό, εφόσον αυτές έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης του χαρακτηρισμού του ως παραδοσιακού, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό τμήμα πόλης και σε παραδοσιακούς οικισμούς άνω των 5.000 κατοίκων είτε έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της πράξης χαρακτηρισμού ή μεταγενέστερα με την προσκόμιση τεχνικής έκθεσης μηχανικού. Υπό προϋποθέσεις στον νόμο υπάγονται και αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε διατηρητέα κτίρια εάν δεν υπερβαίνουν το 10% της συνολικής δόμησης. Για αυθαίρετα σε ρέματα και παρόχθιες ζώνης σε παραμεθόριες περιοχές Ξάνθης,

Ροδόπης και Έβρου δίνεται δυνατότητα «τακτοποίησης» για δύο χρόνια. Παράλληλα σε ειδική διάταξη προβλέπονται οι όροι ένταξης στον νόμο των χιονοδρομικών κέντρων αλλά και αυθαιρέτων σε τουριστικές εγκαταστάσεις, υπό την προϋπόθεση ότι γι' αυτές έχει εκδοθεί μετά την καταβολή του προστίμου σήμα λειτουργίας από τον ΕΟΤ και λειτουργούσαν νόμιμα έως τον Ιούλιο του 2011.

#### Κατεδαφιστέα αυθαίρετα

Κατεδαφιστέα, σύμφωνα με τον νόμο, παραμένουν όλα τα αυθαίρετα κτίσματα που έχουν ανεγερθεί μετά τις 28-07-2011, ημερομηνία που τίθεται ως «κόκκινη» γραμμή στην τακτοποίηση της αυθαίρετης δόμησης. Κατεδαφιστέα είναι, αρχικά, όσα έχουν ανεγερθεί σε δασική έκταση, αιγιαλό, δημόσιες εκτάσεις και περιοχές με αρχαιολογικό ενδιαφέρον ή μεγάλης περιβαλλοντικής σημασίας. Εξαιρούνται ωστόσο τα δημόσια ακίνητα, λατρευτικοί χώροι, μαζικοί τουριστικοί χώροι, Αστεροσκοπεία, χιονοδρομικά κέντρα, σχολικά κτίρια των ΟΤΑ κλπ. Η δυνατότητα καταβολής του προστίμου έως και σε 102 δόσεις δόθηκε σε όσους έσπευσαν να δηλώσουν το αυθαίρετό τους εντός του πρώτου εξαμήνου από την ψήφιση του νόμου. Η τακτοποίηση του αυθαίρετου θα πρέπει να γίνεται με την αδιάλειπτη και έγκαιρη αποπληρωμή των δόσεων. Σε όσους δεν δηλώσουν το αυθαίρετό τους προβλέπεται επιβολή διπλού προστίμου: πρόστιμο ανέγερσης σε ποσοστό 30% επί της αξίας του ακινήτου, που καταβάλλεται εφ' άπαξ και πρόστιμο συντήρησης σε ποσοστό 5% επί της αξίας του ακινήτου, που καταβάλλεται κάθε χρόνο. Η διαδικασία εντοπισμού των αυθαιρέτων σταδιακά συστηματοποιείται καθώς προχωρά η διασύνδεση των δημόσιων βάσεων δεδομένων (Κτηματολόγιο, ΔΕΗ, Ε9, ΓΠΣ, και αργότερα ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίων κλπ) και δεν θα αποτελεί πλέον σύνθετη διαδικασία. Σε ό,τι αφορά στην οριστική διευθέτηση των μεσαίων αυθαιρεσιών (έως 40%) επιτυγχάνεται μόνο με την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου.

#### Επιτόπιος έλεγχος

Στις μεγάλες αυθαιρεσίες (χωρίς οικοδομική άδεια ή με παραβάσεις άνω του 40%) οριστική τακτοποίηση (μετά την παρέλευση της αναστολής κατεδάφισης για 30 χρόνια) προβλέπεται μόνο εάν αποφασιστεί να πολεοδομηθεί η συγκεκριμένη περιοχή, το αυθαίρετο περάσει από έλεγχο του αρμόδιου ελεγκτή δόμησης και εξαγοράσει το συντελεστή δόμησης μέσω της Τράπεζας Γης. Από τη ρύθμιση για αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν έως το 1983 και για τα οποία προβλέπεται οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση με την πληρωμή παραβόλου και προστίμου εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία υπάρχουν άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεων, οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά το 1983. Τέλος επανέρχεται η απαίτηση έκδοσης οικοδομικής άδειας για τη δημιουργία πισίνας ή ανέγερσης περίφραξης.

### Κατηγορίες κατασκευών

Τα ακίνητα χωρίζονται ανάλογα με το μέγεθος της αυθαιρεσίας και τη χρονολογία κατασκευής. Οι κατηγορίες είναι:

- Αυθαίρετες κατασκευές με αποκλειστική χρήση κατοικίας που δημιουργήθηκαν πριν από τις 09-06-1975. Εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης με την καταβολή παραβόλου 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου.
- Κατασκευές που υφίστανται προ της 01-01-1983. Εξαιρούνται μεν οριστικά της κατεδάφισης, αλλά με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου που προβλέπει ο νέος νόμος.
- Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις (φούρνοι σε ακάλυπτο χώρο, προσθήκη εξωτερικής μόνωσης, υπέρβαση έως 10% των διαστάσεων εξώστη, υπέρβαση της μάντρας έως 1 μέτρο, αλλαγές στις διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του 2% κλπ), ανεξαρτήτως του αριθμού τους, εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης με την καταβολή παραβόλου 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου.
- Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεων, εφόσον η υπέρβαση του συντελεστή δόμησης και κάλυψης δεν ξεπερνά το 40% και του ύψους το 20%. Αναστέλλεται η κατεδάφιση για τριάντα χρόνια μετά την καταβολή παραβόλου και προστίμου και οριστικά μετά τη συμπλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου.
- Κατασκευές με μεγάλες πολεοδομικές παραβάσεις (χωρίς άδεια, υπέρβαση πάνω από 40% του συντελεστή δόμησης, υπέρβαση πάνω από 20% του επιτρεπόμενου ύψους). Αναστέλλεται η κατεδάφιση για 30 χρόνια με την καταβολή παραβόλου – προστίμου. Οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση προβλέπεται μόνο για τα αυθαίρετα εκείνα που θα ενταχθούν σε περιοχές που θα πολεοδομηθούν και θα αγοράσουν συντελεστή δόμησης.

Τέλος, σε ό,τι αφορά τα πρόστιμα για τα αυθαίρετα πριν από το 1983, οι ιδιοκτήτες εκτός από τα 500 ευρώ του παραβόλου πληρώνουν το 15% του προστίμου, για αυθαίρετα από το 1983 έως το 2003 το 80% του προστίμου, ενώ οι ιδιοκτήτες της τελευταίας γενιάς αυθαιρέτων πληρώνουν ολόκληρο το πρόστιμο.

### Βελτιώσεις πολεοδομικής νομοθεσίας

Στο κεφάλαιο Γ του νόμου, «Βελτιώσεις υφιστάμενου πλαισίου εκδόσεως αδειών δόμησης, αρμόδιων Συμβουλίων και άλλες πολεοδομικές ρυθμίσεις» και συγκεκριμένα στο άρθρο 51 αναφέρονται τα ακόλουθα:

- Με την παράγραφο 1 του άρθρου προβλέπονται ειδικές μεταβατικές διατάξεις για τα κτίρια κοινής ωφέλειας. Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού ορίζονται οι

απαιτούμενες προϋποθέσεις για τον εκσυγχρονισμό, την επισκευή ή την νόμιμη επέκταση και με βάση την οικοδομική άδεια, υφιστάμενων κτιρίων ή εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στις ειδικές διατάξεις της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου και ανεξάρτητα από το χρόνο έκδοσης του σχετικού Προεδρικού Διατάγματος, με επιπλέον απαραίτητη προϋπόθεση την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων.

- Με την παράγραφο 2 προβλέπεται ότι εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών ετών επιτρέπεται σε νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων οι οποίες διατηρούνται, καθώς και σε χρήσεις οι οποίες λειτουργούν με οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν με τις διατάξεις του άρθρου 26 του Νόμου 2831/2000, ο εκσυγχρονισμός και η κτιριακή τους επέκταση με τους όρους δόμησης που ίσχυαν κατά τον χρόνο έγκρισης της παρέκκλισης μετά από έγκριση του αρμόδιου για την λειτουργικότητα φορέα. Επίσης επιτρέπονται και εργασίες συντήρησης, επισκευής, ενεργειακής αναβάθμισης και διαρρυθμίσεων των κτιρίων αυτών, με σκοπό τη βελτίωση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, τη λειτουργική τους αναβάθμιση, την ασφάλεια και την υγιεινή των διαβιούντων και εργαζομένων σε αυτά.
- Με την παράγραφο 3 αναστέλλεται για τρία έτη, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη και κανονιστική πράξη από τη δημοσίευση του νόμου, η υποχρέωση μετεγκατάστασης ή απομάκρυνσης εγκατάστασης ή κτιρίου υπό την προϋπόθεση ότι η χρήση τους είναι νόμιμη και κατόπιν αδείας που εκδόθηκε στο παρελθόν.
- Με την παράγραφο 4, για λόγους ομοιογένειας στην αντιμετώπιση των χρήσεων και προς αποφυγή παρερμηνειών, αποσαφηνίζεται ότι για την έκδοση διοικητικών πράξεων σχετικά με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών ή τη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης, όπου στην κείμενη νομοθεσία αναφέρεται ο όρος «υπάρχουσες χρήσεις» ή «υφιστάμενες χρήσεις» (είτε σε γενικές είτε σε ειδικές διατάξεις και κανονιστικές πράξεις), αυτός καταλαμβάνει και τις χρήσεις που προβλέπονται από οικοδομικές άδειες οι οποίες έχουν εκδοθεί και καλύπτονται από το τεκμήριο νομιμότητας. [6]



**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.

Α/Α Δήλωσης:	Τιμή ζώνης: <b>600,00 €</b>
Κατάσταση Δήλωσης: <b>Οριστική υπαγωγή</b>	Πρόστιμο: <b>7.633,00 €</b>
Α/Α Πρωτοκόλλου: :	Πρόστιμο ΚΧ: <b>183,60 €</b>
Ηλεκτρονικός κωδικός: '	Πρόστιμο μειωτ. συντ.: <b>6.449,40 €</b>
Ημ/νία δημιουργίας: <b>09/12/2013</b>	Πρόστιμο πισίνας: <b>0,00 €</b>
Ημ/νία υπαγωγής: <b>09/12/2013</b>	Πρόστιμο λοιπών παραβάσεων: <b>1.000,00 €</b>
Τελευταία ενημέρωση: <b>24/04/2014 11:10:38</b>	Συνολικά τμ ΚΧ: <b>3</b>
Περιγραφή: <b>- Διώροφη κατοικία με υπόγειο και ανεξάρτητος ισόγειος βοηθητικός χώρος στην οροφή, με άδεια.</b>	Συνολικά τμ χώρων μειωτ. συντ.: <b>121,1</b>
Διεύθυνση: <b>Λεωφόρος</b>	Συνολικά κμ πισίνας: <b>0</b>
	Αριθμός λοιπών πολεοδομικών και κτηριοδομικών παραβάσεων: <b>2</b>

ΤΚ: **19001**  
 Δήμος: **Λαυρεωτικής, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, Αττικής**

Στοιχεία ιδιοκτητών:

Επώνυμο Όνομα	Όνομα πατέρα Όνομα μητέρας	Ποσοστό συνδιακτησίας	Οδός Αρ. Πύλη ΤΚ	Τηλέφωνο Κινητό ΦΑΞ Email	ΑΦΜ ΑΦΜ εξωτερικού
		100%			

Μηχανικοί:

Όνοματεπώνυμο	Α.Μ. ΤΕΕ/ Αρ. ΤΕΕ	Ειδικότητα
		ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[ ]
		ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[ ]

Σελίδα 1 από 10

**Εικόνα 3.9: Ενδεικτική βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 (αρχική σελίδα)**

ΝΟΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Στοιχεία υπολογισμού δήλωσης:	
Τιμή ζώνης	600,00 €
Οικοδομική Άδεια	Ναι
Αριθμός οικοδομικής άδειας	
Εντός σχεδίου ή οικισμού	Όχι
Επικρατούσα χρήση	Άλλη κατοικία
Τύπος κτιρίου	βιωματικό
Παραδοσιακός οικισμός	Εκτός παραδοσιακού οικισμού/τήματος πόλης
Φύλλο καταγραφής #1	
Περιγραφή παράβασης	Βοήθητικοί Χώροι Υπογείου
Κατηγορία αυθαιρέσιος	<small>Κατηγορία 3 Εξαιρετικά επιβαρυντική κατηγορία (όπου και δεν εφαρμόζονται κανονικά οι 3 όροι άρθρου 41 του Ν. 4178/2013 σύμφωνα με τον άρθρο 40, παράγραφος 1 του Ν. 4178/2013 σύμφωνα με την παράφραση της παράφρασης, οπότε και παραβιάζεται από τον παραβάτη ολόκληρο το σύνολο των όρων που καθορίζονται στο άρθρο 41 του Ν. 4178/2013</small>
Είδος χρήσης	Άλλη κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	0 τμ κύριων χώρων 22,73 τμ χώρων μειωτ. συντελ. >200% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύμους	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ >20% της επιτρεπόμενης κάλυψης
Παραβίαση ηλιαγίων αποστάσεων	>20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήλιο	Όχι
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011
Πρόχειρη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρέσιος	Ρύθμιση
Κολυμπητική 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	Βοήθητικοί Χώροι Υπογείου
Κατηγορία αυθαιρέσιος	<small>Κατηγορία 3 Εξαιρετικά επιβαρυντική κατηγορία (όπου και δεν εφαρμόζονται κανονικά οι 3 όροι άρθρου 41 του Ν. 4178/2013 σύμφωνα με τον άρθρο 40, παράγραφος 1 του Ν. 4178/2013 σύμφωνα με την παράφραση της παράφρασης, οπότε και παραβιάζεται από τον παραβάτη ολόκληρο το σύνολο των όρων που καθορίζονται στο άρθρο 41 του Ν. 4178/2013</small>
Είδος χρήσης	Άλλη κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	0 τμ κύριων χώρων 1,64 τμ χώρων μειωτ. συντελ. >200% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύμους	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση ηλιαγίων αποστάσεων	>20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήλιο	Όχι
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011
Πρόχειρη κατασκευή	<input type="checkbox"/>
Τύπος αυθαιρέσιος	Ρύθμιση
Κολυμπητική 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	Βοήθητικοί Χώροι Υπογείου

Σελίδα 2 από 10

**Εικόνα 3.10: Ενδεικτική βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 (λεπτομερής ανάλυση των φύλλων καταγραφής)**



**Πρόσθετα στοιχεία δήλωσης:**

A/A έργου συστήματος αμοιβών:  
 Συνολικό ποσό παλαιότερων πληρωμών: **0,00 €**  
 Μέγιστος αριθμός ορόφων: **2**  
 Τρωτότητα: **Δελτίο Δομικής Τρωτότητας**  
**Συντεταγμένες γεωτεμαχίου(προσέγγιση):**

**Τεχνική έκθεση:** Η υπαγωγή είχε αρχικά υποβληθεί στις διατάξεις του Ν.4014/11 με την υπ' αριθμόν δήλωση η οποία κατά την 30/09/2013 (καταληκτική ημερομηνία του Ν. 4014/11) βρισκόταν στο στάδιο της Ήπιως Προσωρινής Υπαγωγής. Η περιοχή του ακινήτου βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή οικισμού. Κατά δήλωση του ιδιοκτήτη, το ακίνητο έχει χρήση κατοικίας, αλλά δεν είναι η κύρια και μοναδική κατοικία του. Επισυνάπτεται Ε9 του ιδιοκτήτη. Το ακίνητο δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις για τις οποίες απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4178/2013, όπως αυτές αναφέρονται στο άρθρο 2 του ως άνω νόμου. Α. Οικοδομική Άδεια Στο αγροτεμάχιο που βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή έχει εκδοθεί η υπ' αριθμόν οικοδομική άδεια του πολεοδομικού γραφείου . Σύμφωνα με την ως άνω άδεια, στην ιδιοκτησία προβλέπονται :α. Κάλυψη 155,55 τμ. 40% Προβλεπόμενης Κάλυψης : 155,55\*0,40 = 62,22 τμ.β. Δόμηση 199,85 τμ. Ποσοστό 40% Προβλεπόμενης Δόμησης : 199,85\*0,40 = 79,94 τμ.γ. Ύψος 7,40 μ + στέγη. Ποσοστό 20% Προβλεπόμενου Ύψους : 7,40\*0,20 = 1,48 μ.β. Αυθαίρετες Κατασκευές υπαχθείσες στους Ν. 1337/1983, Ν. 3775/2009 και Ν. 3843/2010. Η οικοδομή δεν έχει παλαιότερες αυθαίρετες που να έχουν δηλωθεί με τους ως άνω νόμους. Γ. Επιτρεπόμενα Στοιχεία με βάση τους Ισχύοντες Όρους Δόμησης. Οι σήμερα ισχύοντες όροι δόμησης είναι οι αναφερόμενοι στο Π.Δ. 17/27.2.1998 (ΦΕΚ 125 Δ) ? 1. Εμβεδόν αγροτεμαχίου. Σύμφωνα με το τοπογραφικό της υπ' αριθμόν οικοδομικής άδειας, το αγροτεμάχιο έχει εμβεδόν 2.974,32 τμ. Όταν εκδόθηκε η ως άνω άδεια, το αγροτεμάχιο ήταν άρτιο σύμφωνα με την τότε ισχύουσα παράκληση για αγροτεμάχια επί επαρχιακής οδού. Σήμερα η παράκληση αυτή δεν υφίσταται και άρα το αγροτεμάχιο δεν είναι άρτιο ούτε οικοδομήσιμο. 2. Επιτρεπόμενη Κάλυψη : 03. Επιτρεπόμενη Δόμηση : 04. Επιτρεπόμενο Ύψος (της περιοχής) : 7,50 μ. + 2,00 μ στέγη 5. Επιτρεπόμενη Πλάγια Απόσταση Δ κατά το διάστημα : 15,00 μ. Ισχύει παράκληση για πλάγια απόσταση 7,50 μ όταν δεν εγγράφεται κτίριο 10,00 μ. 20% Επιτρεπόμενης Πλάγια Απόστασης : 7,50\*0,20 = 1,50 μ. 6. Πρασιό α. Στο βόρειο τμήμα του αγροτεμαχίου, η απόσταση Δ = 15,00 μ θεωρείται πρασιό λόγω της επαρχιακής οδού 20% Πρασιός : 15,00\*0,20 = 3,00 μ. β. Στο νότιο τμήμα του αγροτεμαχίου ισχύει η απόσταση από τον άξονα της επαρχιακής οδού 20,00 μ. Δ. Παλαιότητα Κατά την Υπεύθυνη Δήλωση του ιδιοκτήτη, που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα του Ν. 4178/13, όλα τα κτίσματα και οι κατασκευές που υπάρχουν μέσα στο αγροτεμάχιο του, έχουν κατασκευασθεί στο διάστημα από 01/01/1983 έως 31/12/2003. Επειδή δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία από Δημόσια Έγγραφα ή Αεροφωτογραφίες που να τεκμηριώνουν την ως άνω δήλωση, σαν χρόνος κατασκευής των αυθαίρετων κατασκευών θεωρείται το διάστημα από 01/01/2004 έως 28/07/2011. Ε. Πρόσθετες Παρατηρήσεις Η οικοδομική άδεια ελέγχθηκε μόνο ως προς την ύπαρξή της, για τον καθορισμό του αντίστοιχου συντελεστή. Δεν ελέγχθηκε το σύννομο της άδειας, δηλαδή η τήρηση των πολεοδομικών διατάξεων, κατά την έκδοσή της. Ζ. Στατικά Θέματα Κατά την αυτοψία δεν έγινε λεπτομερής αποτύπωση του σκελετού. Δεν διαπιστώθηκαν ρωγμές που να θέτουν σε άμεσο κίνδυνο την ασφάλεια της κατασκευής. Επειδή πρόκειται για κτίριο με χρήση κατοικίας, ελλείψει νομοθετημάτων και σύμφωνα με τις σχετικές οδηγίες του ΤΕΕ, που απαιτούν τα μόνα υπάρχοντα σήμερα τεχνικά έγγραφα, δεν απαιτείται η σύνταξη μελέτης στατικής επάρκειας για τον έλεγχο της κατασκευής, αλλά σύνταξη Δελτίου Δομικής Τρωτότητας.

**Σχόλια:** Η Αυθαίρετες Κατασκευές που δηλώνονται με το Ν. 4178 / 13 Φύλλα Καταγραφής Οι εμβαδομετρήσεις των παρακάτω χώρων γίνονται στο διάγραμμα κάλυψης και στις κατώψεις που επισυνάπτονται στο πληροφοριακό σύστημα. 1. Βοηθητικός χώρος Υπογείου Ε = 22,73 τμΜε μειωτικό συντελεστή. Υπερβολή κάλυψης. Εντός πλάγιας απόστασης Δ>20%. Εκτός πρασιός. 1α. Ε = 21,37 τμ 1β. Ε = 1,36 τμ2. Βοηθητικός χώρος Υπογείου Ε = 1,64 τμΜε μειωτικό συντελεστή. Χωρίς υπέρβαση κάλυψης. Εντός πλάγιας απόστασης Δ>20%. Εκτός πρασιός. 3. Βοηθητικός χώρος Υπογείου Ε = 28,27 τμΜε μειωτικό συντελεστή. Χωρίς υπέρβαση κάλυψης. Εκτός πλάγιας απόστασης Δ. Εκτός πρασιός. 4. Βοηθητικός χώρος Υπογείου Ε = 25,45 τμΜε μειωτικό συντελεστή. Υπερβολή κάλυψης. Εκτός πλάγιας απόστασης Δ. Εκτός πρασιός. 5. Ανεξάρτητος Ισόγειος βοηθητικός χώρος Ε = 43,01 τμΜε μειωτικό συντελεστή. Υπερβολή κάλυψης. Εντός πλάγιας απόστασης Δ>20%. Εντός πρασιός>20%. 6. Κύριος χώρος Ισογείου Ε = 3,00 τμΜε ολόκληρο συντελεστή. Χωρίς υπέρβαση κάλυψης. Εκτός πλάγιας απόστασης Δ. Εκτός πρασιός. Σύνολο Υπερβάσεων. Δόμηση : Όλα τα Φύλλα Καταγραφής : 124,10 τμ.β. Κάλυψη : Φύλλα Καταγραφής 1+4+5 = 91,19 τμ.θ. Συνολικές Υπερβάσεις Δόμησης, Κάλυψης και Ύψους. 1. Υπερβολή Κάλυψης Από Αυθαίρετες Κατασκευές που δηλώνονται με το Ν. 4178 / 13 : 91,19 τμ .Η επιτρεπόμενη κάλυψη σήμερα είναι 0 τμ. Άρα Τα Φύλλα Καταγραφής που έχουν υπέρβαση κάλυψης δηλώνονται με το συντελεστή >20% της επιτρεπόμενης κάλυψης. Συνολική κάλυψη : 155,55+91,19 = 246,74 τμ2. Υπερβολή Δόμησης Από Αυθαίρετες Κατασκευές που δηλώνονται με το Ν. 4178 / 13

Σελίδα 6 από 10

**Εικόνα 3.11: Ενδεικτική βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 (πρόσθετα στοιχεία δήλωσης και τεχνική έκθεση)**

ΝΟΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Βεβαιώνεται ότι το ποσοστό εξόφλησης της δήλωσης είναι: **69,13%**

Τέλος υπαγωγής - Δόσεις							
Τύπος	Α/Α	Ημερίνα εισαγωγής	Ποσό	Κωδικός πληρωμής	Λήξη πληρωμής	Τελευταία πληρωμή	Κατάσταση εξόφλησης
Τέλος υπαγωγής	1	09/03/2012	2.000,00 €		30/11/2011	13/03/2012	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	1	03/04/2012	122,46 €		03/05/2012	19/04/2012	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	2	03/04/2012	122,46 €		03/06/2012	15/05/2012	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	3	03/04/2012	122,46 €		03/07/2012	18/06/2012	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	4	03/04/2012	122,46 €		03/08/2012	19/07/2012	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	5	03/04/2012	122,46 €		03/09/2012	17/08/2012	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	6	03/04/2012	122,46 €		03/10/2012	19/09/2012	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	7	03/04/2012	122,46 €		03/11/2012	19/10/2012	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	8	03/04/2012	122,46 €		03/12/2012	19/11/2012	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	9	03/04/2012	122,46 €		03/01/2013	19/12/2012	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	10	03/04/2012	122,46 €		03/02/2013	24/01/2013	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	11	03/04/2012	122,46 €		03/03/2013	18/02/2013	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	12	03/04/2012	122,46 €		03/04/2013	19/03/2013	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	13	03/04/2012	122,46 €		03/05/2013	26/04/2013	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	14	03/04/2012	122,46 €		03/06/2013	28/05/2013	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	15	03/04/2012	122,46 €		03/07/2013	28/06/2013	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	16	03/04/2012	122,46 €		03/08/2013	22/07/2013	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	17	03/04/2012	122,46 €		03/09/2013	22/08/2013	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	18	03/04/2012	122,46 €		03/10/2013	23/09/2013	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	19	03/04/2012	122,46 €		03/11/2013	25/10/2013	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	20	03/04/2012	122,46 €		03/12/2013	20/11/2013	Εξοφλήθηκε
Ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ	1	09/12/2013	40,00 €		06/02/2015	11/12/2013	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	1	14/01/2014	50,00 €		10/02/2014	10/02/2014	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	2	14/01/2014	50,00 €		10/02/2014	10/02/2014	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	3	14/01/2014	50,00 €		10/02/2014	10/02/2014	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	4	14/01/2014	50,00 €		10/02/2014	10/02/2014	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	5	14/01/2014	50,00 €		10/02/2014	10/02/2014	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	6	14/01/2014	50,00 €		10/02/2014	10/02/2014	Εξοφλήθηκε
Μηνιαία τακτική δόση	7	14/01/2014	50,00 €		10/08/2014		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	8	14/01/2014	50,00 €		10/08/2014		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	9	14/01/2014	50,00 €		10/08/2014		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	10	14/01/2014	50,00 €		10/08/2014		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	11	14/01/2014	50,00 €		10/08/2014		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	12	14/01/2014	50,00 €		10/08/2014		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	13	14/01/2014	50,00 €		10/02/2015		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	14	14/01/2014	50,00 €		10/02/2015		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	15	14/01/2014	50,00 €		10/02/2015		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	16	14/01/2014	50,00 €		10/02/2015		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	17	14/01/2014	50,00 €		10/02/2015		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	18	14/01/2014	50,00 €		10/02/2015		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	19	14/01/2014	50,00 €		10/08/2015		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	20	14/01/2014	50,00 €		10/08/2015		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	21	14/01/2014	50,00 €		10/08/2015		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	22	14/01/2014	50,00 €		10/08/2015		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	23	14/01/2014	50,00 €		10/08/2015		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	24	14/01/2014	50,00 €		10/08/2015		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	25	14/01/2014	50,00 €		10/02/2016		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	26	14/01/2014	50,00 €		10/02/2016		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	27	14/01/2014	50,00 €		10/02/2016		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	28	14/01/2014	50,00 €		10/02/2016		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	29	14/01/2014	50,00 €		10/02/2016		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	30	14/01/2014	50,00 €		10/02/2016		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	31	14/01/2014	50,00 €		10/08/2016		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	32	14/01/2014	50,00 €		10/08/2016		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	33	14/01/2014	50,00 €		10/08/2016		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	34	14/01/2014	50,00 €		10/08/2016		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	35	14/01/2014	50,00 €		10/08/2016		Ανυπόβλητος
Μηνιαία τακτική δόση	36	14/01/2014	50,00 €		10/08/2016		Ανυπόβλητος

Σελίδα 8 από 10

**Εικόνα 3.12: Ενδεικτική βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 (αρχείο πληρωμών)**

ΝΟΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

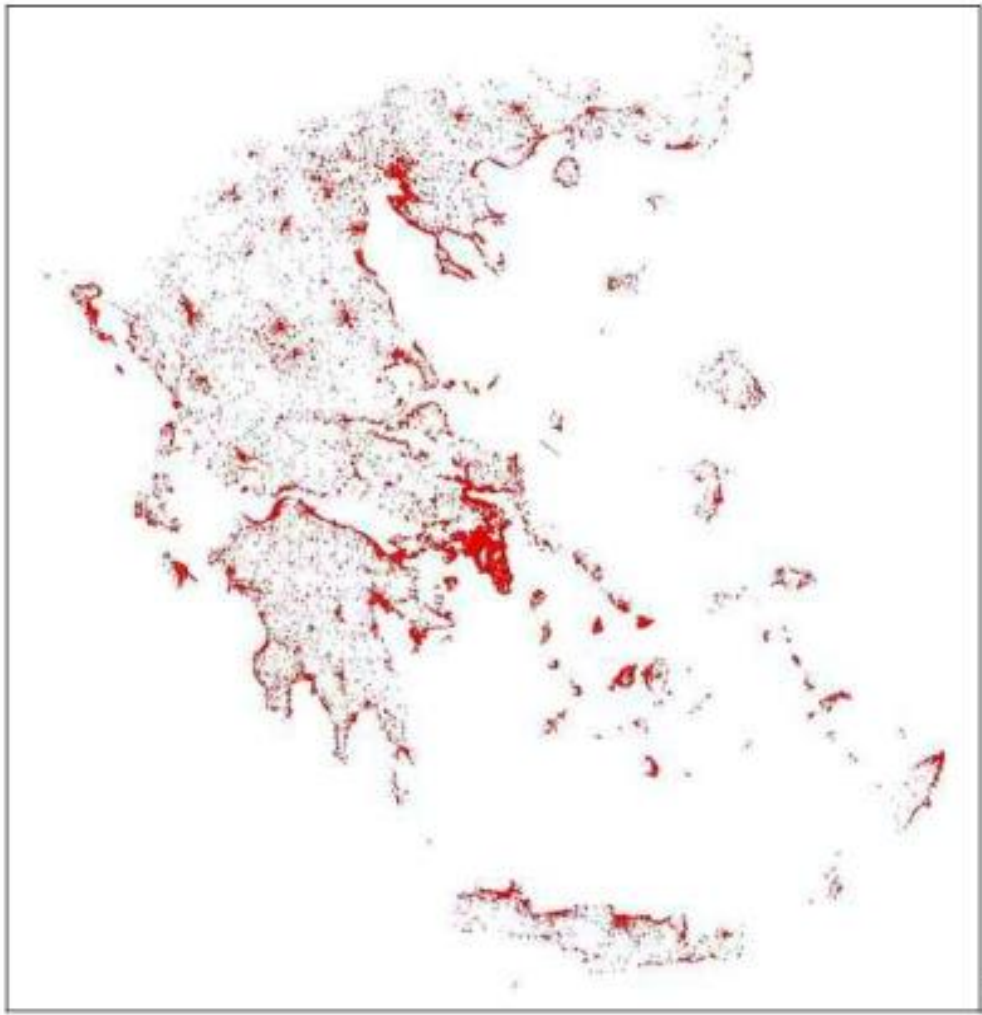
Μηνιαία τακτική δόση	37	14/01/2014	50,00 €		10/02/2017	Ακύρωση
Μηνιαία τακτική δόση	38	14/01/2014	50,00 €		10/02/2017	Ακύρωση
Μηνιαία τακτική δόση	39	14/01/2014	50,00 €		10/02/2017	Ακύρωση
Μηνιαία τακτική δόση	40	14/01/2014	50,00 €		10/02/2017	Ακύρωση
Μηνιαία τακτική δόση	41	14/01/2014	50,00 €		10/02/2017	Ακύρωση
Μηνιαία τακτική δόση	42	14/01/2014	50,00 €		10/02/2017	Ακύρωση
Μηνιαία τακτική δόση	43	14/01/2014	50,00 €		10/08/2017	Ακύρωση
Μηνιαία τακτική δόση	44	14/01/2014	50,00 €		10/08/2017	Ακύρωση
Μηνιαία τακτική δόση	45	14/01/2014	50,00 €		10/08/2017	Ακύρωση
Μηνιαία τακτική δόση	46	14/01/2014	50,00 €		10/08/2017	Ακύρωση
Μηνιαία τακτική δόση	47	14/01/2014	50,00 €		10/08/2017	Ακύρωση
Μηνιαία τακτική δόση	48	14/01/2014	70,50 €		10/08/2017	Ακύρωση

Τραπεζικές πληρωμές				
Ημ/νία πληρωμής	Ποσό	Κωδικός πληρωμής	Στοιχεία συναλλαγής	Ημ/νία εκκαθάρισης
13/03/2012	2.000,00 €		T BANK-Κωδικός καταστήματος	14/03/2012
19/04/2012	122,46 €		T BANK-Κωδικός καταστήματος	20/04/2012
15/05/2012	122,46 €		ΠΕΙΡΑΙΩΣ-Κωδικός καταστήματος	16/05/2012
18/06/2012	122,46 €		T BANK-Κωδικός καταστήματος	19/06/2012
19/07/2012	122,46 €		T BANK-Κωδικός καταστήματος	20/07/2012
17/08/2012	122,46 €		ΠΕΙΡΑΙΩΣ-Κωδικός καταστήματος	20/08/2012
19/09/2012	122,46 €		T BANK-Κωδικός καταστήματος	20/09/2012
19/10/2012	122,46 €		T BANK-Κωδικός καταστήματος	22/10/2012
19/11/2012	122,46 €		TAX.TAM.-Άλλα μέσα	21/11/2012
19/12/2012	122,46 €		TAX.TAM.-Άλλα μέσα	20/12/2012
24/01/2013	122,46 €		TAX.TAM.-Άλλα μέσα	25/01/2013
18/02/2013	122,46 €		TAX.TAM.-Άλλα μέσα	19/02/2013
19/03/2013	122,46 €		TAX.TAM.-Άλλα μέσα	20/03/2013
26/04/2013	122,46 €		TAX.TAM.-Άλλα μέσα	29/04/2013
28/05/2013	122,46 €		TAX.TAM.-Άλλα μέσα	29/05/2013
28/06/2013	122,46 €		TAX.TAM.-Άλλα μέσα	01/07/2013
22/07/2013	122,46 €		TAX.TAM.-Άλλα μέσα	23/07/2013
22/08/2013	122,46 €		TAX.TAM.-Άλλα μέσα	23/08/2013
23/09/2013	122,46 €		TAX.TAM.-Άλλα μέσα	24/09/2013
25/10/2013	122,46 €		TAX.TAM.-Κωδικός καταστήματος	29/10/2013
20/11/2013	122,46 €		TAX.TAM.-Κωδικός καταστήματος	21/11/2013
11/12/2013	40,00 €		ΠΕΙΡΑΙΩΣ-Κωδικός καταστήματος	12/12/2013
10/02/2014	50,00 €		ΕΘΝΙΚΗ-Κωδικός καταστήματος	11/02/2014
10/02/2014	50,00 €		ΕΘΝΙΚΗ-Κωδικός καταστήματος	11/02/2014
10/02/2014	50,00 €		ΕΘΝΙΚΗ-Κωδικός καταστήματος	11/02/2014
10/02/2014	50,00 €		ΕΘΝΙΚΗ-Κωδικός καταστήματος	11/02/2014
10/02/2014	50,00 €		ΕΘΝΙΚΗ-Κωδικός καταστήματος	11/02/2014
10/02/2014	50,00 €		ΕΘΝΙΚΗ-Κωδικός καταστήματος	11/02/2014

Σελίδα 9 από 10

**Εικόνα 3.13: Ενδεικτική βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 (αρχείο πληρωμών)**



***Εικόνα 3.14: Χάρτης της Ελλάδας με αποτύπωση των αυθαιρέτων που έχουν δηλωθεί***

#### Απολογισμός εφαρμογής του Νόμου 4178/2013

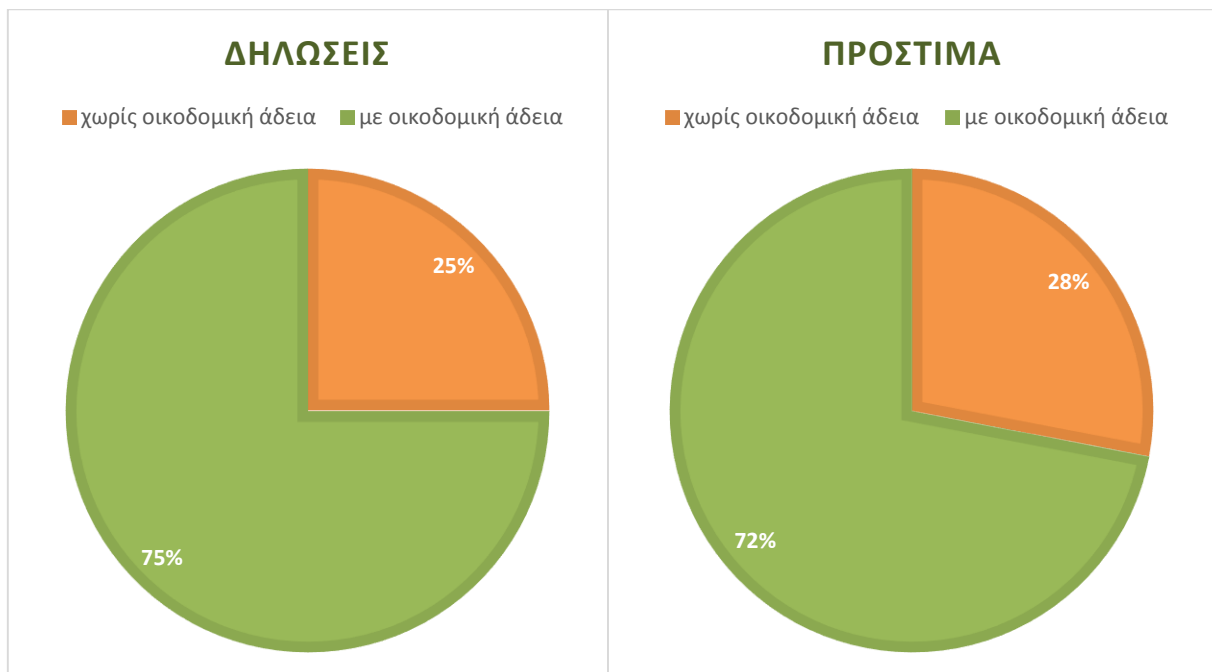
Σύμφωνα με το άρθρο 28 του Νόμου 4178/2013, η υπαγωγή στις διατάξεις του ήταν εφικτή για χρονικό διάστημα 18 μηνών από τη δημοσίευσή του, δηλαδή μέχρι το Φεβρουάριο 2015. Με την υπ' αρ. 60069/2014 Κοινή Υπουργική Απόφαση που δημοσιεύτηκε το Δεκέμβριο 2014 (ΦΕΚ Β 3534), δόθηκε παράταση στη δυνατότητα υπαγωγής για 12 μήνες, δηλαδή μέχρι το Φεβρουάριο 2016. Με την υπ' αρ. 4570/2016 Κοινή Υπουργική Απόφαση που δημοσιεύτηκε το Φεβρουάριο 2016 (ΦΕΚ Β 201), δόθηκε εκ νέου παράταση στη δυνατότητα υπαγωγής για 8 μήνες, δηλαδή μέχρι τον Οκτώβριο 2016. Έτσι η 08-10-2016 έχει οριστεί πλέον ως καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής στις διατάξεις του Νόμου 4178/2013 (δηλαδή συνολικό χρονικό διάστημα 38 μηνών από τη δημοσίευσή του).

Τα απολογιστικά στοιχεία που δημοσιεύονται από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, όπως προκύπτουν από το πληροφοριακό σύστημα δηλώσεων αυθαιρέτων του Τ.Ε.Ε., δίνουν μία συγκεντρωτική εικόνα για το πλήθος, την κατανομή και την έκβαση των δηλώσεων, εξηγώντας πιθανώς και τους λόγους χορήγησης των ως άνω παρατάσεων.

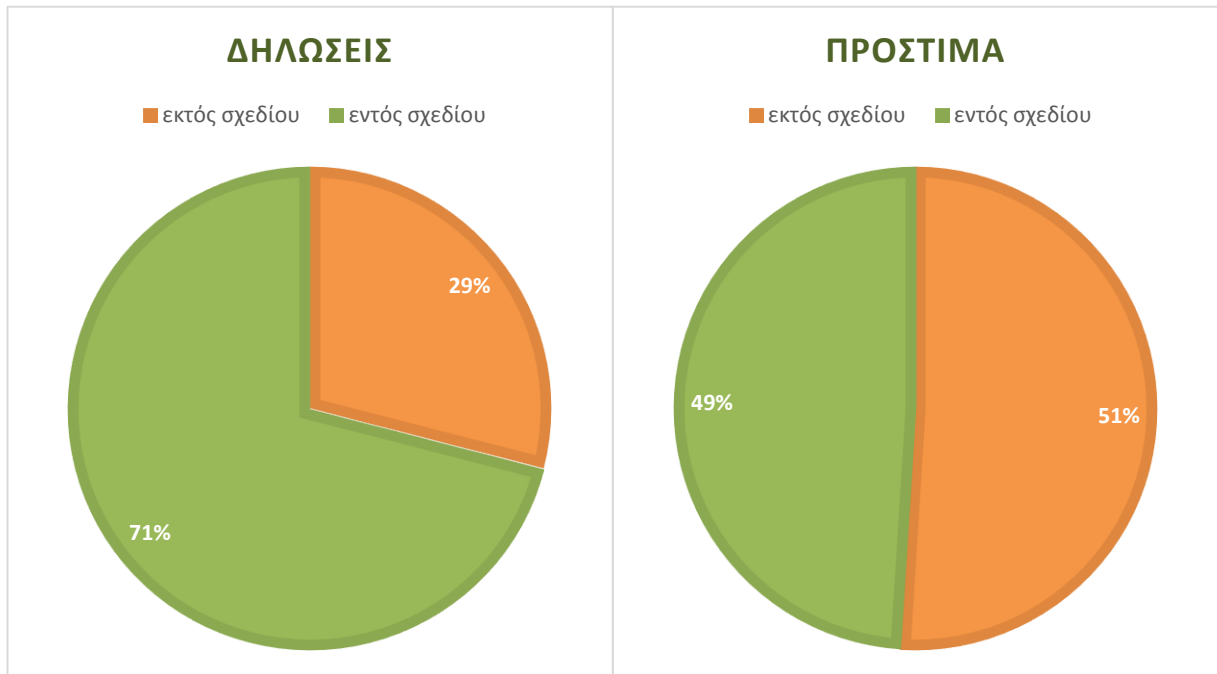
Έτσι, το σύνολο των αυθαιρέτων που έχουν καταγραφεί με δηλώσεις σε διάφορα στάδια (αρχική υποβολή, υπαγωγή, οριστική υπαγωγή) κατά την πρώτη διετία εφαρμογής του Νόμου 4178/2013, δηλαδή μέχρι τον Ιούλιο 2015, είναι 902.961. Εδώ έχει ενσωματωθεί και το μεγαλύτερο μέρος των δηλώσεων του προηγούμενου Νόμου 4014/2011, με αντίστοιχη συμπλήρωση του χαρακτηρισμού των παραβάσεων.

Από οικονομικής πλευράς, τα αθροιστικά έσοδα ανέρχονται σε 1.000.204.413 ευρώ από το Νόμο 4014/2011 και 476.443.440 ευρώ από το Νόμο 4178/2013, δηλαδή από τη ρύθμιση των αυθαιρέτων το κράτος έχει ήδη εισπράξει ποσό που πλησιάζει το 1,5 δισεκατομμύριο ευρώ.

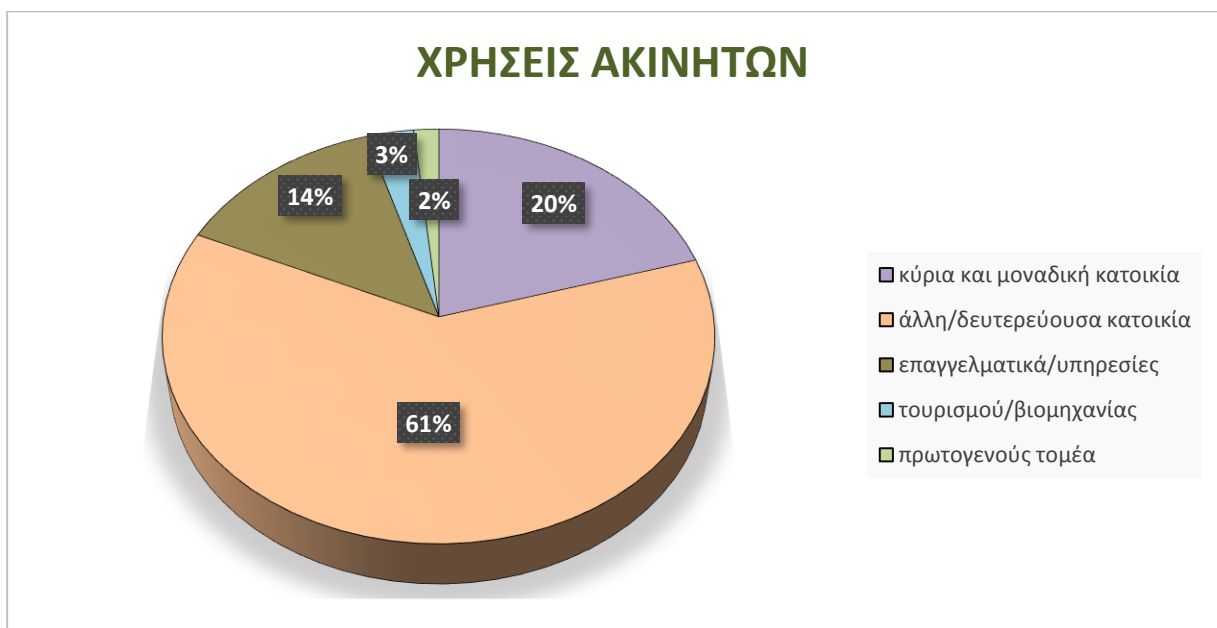
Το 25% των δηλώσεων αφορά ακίνητα χωρίς καμία οικοδομική άδεια, ενώ το 75% αφορά αυθαιρεσίες σε κτίσματα με οικοδομική άδεια. Η κατανομή των προστίμων είναι 28% σε κτίσματα χωρίς οικοδομική άδεια και 72% σε κτίσματα με οικοδομική άδεια. Αυτή η αριθμητική αναντιστοιχία οφείλεται στην πρόβλεψη του νόμου να επιβαρύνονται περισσότερο όσα αυθαίρετα δεν έχουν καμία προηγούμενη έκδοση άδειας.



Το 29% των δηλώσεων αφορά ακίνητα εκτός σχεδίου, ενώ το 71% αφορά ακίνητα εντός σχεδίου. Η κατανομή των προστίμων είναι 51% στα εκτός σχεδίου ακίνητα και 49% στα ακίνητα εντός σχεδίου. Και εδώ αποτυπώνεται ποσοτικά η πρόβλεψη του νόμου για σημαντικά υψηλότερα πρόστιμα στις περιοχές εκτός σχεδίου.



Όσον αφορά τις χρήσεις των δηλούμενων ακινήτων, κύρια και μοναδικά κατοικία χαρακτηρίζεται το 20,3% των δηλώσεων, άλλη κατοικία (δευτερεύουσα, εξοχική κλπ) χαρακτηρίζεται το 61% των δηλώσεων, επαγγελματικά κτίρια υπηρεσιών το 13,5%, κτίρια τουρισμού – βιομηχανίας το 3,5% και κτίρια μεταποίησης πρωτογενούς τομέα (αγροτικού, κτηνοτροφικού κλπ) το 1,6% των δηλώσεων.



ΝΟΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Οι περισσότερες δηλώσεις αφορούν ακίνητα στην Περιφέρεια Αττικής (36,41% του συνόλου των δηλώσεων, ήτοι 186.743 ακίνητα) και στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας (16,69% των δηλώσεων, δηλαδή 85.634 ακίνητα).

Θέση Ακινήτου	Οικοδομική Άδεια	Αριθμός Δηλώσεων	Ποσοστό Δηλώσεων	Συνολικό Πρόστιμο	Ποσοστό Προστίμων
Εκτός Σχεδίου	Χωρίς άδεια	88.546	15,2%	680.957.876	21,2%
Εκτός Σχεδίου	Με άδεια	78.064	13,4%	955.999.753	29,7%
Εντός Σχεδίου	Χωρίς άδεια	54.340	9,3%	172.088.154	5,4%
Εντός Σχεδίου	Με άδεια	362.388	62,1%	1.405.613.350	43,7%

**Πίνακας 3.15: Κατανομή δηλώσεων σε εντός/εκτός σχεδίου και με/χωρίς οικοδομική άδεια (νέες δηλώσεις Ν.4178/2013 και δηλώσεις από μεταφορά Ν.4014/2011)**

Κατάσταση Δηλώσεων	Αριθμός Δηλώσεων	Καταχωρημένα Πρόστιμα	Εμβαδό Κυρίων Χώρων	Εμβαδό Χώρων με μειωτικό συντελεστή	Μάσο Πρόστιμο ανά δήλωση	Μέση Επιφάνεια Κυρίων Χώρων ανά δήλωση	Μέση Επιφάνεια Βοηθητ. Χώρων ανά δήλωση
Άκυρες	50	252.634	3.722	839	5.053	74	17
Υπό επεξεργασία	134.143	934.599.454	10.514.425	4.517.010	6.967	78	34
Αρχική υποβολή	32.593	99.084.978	3.388.942	1.060.243	3.040	104	33
Προσωρινή υπαγωγή	79.285	465.480.429	6.514.111	2.633.130	5.871	83	33
Ολοκληρωμένη υπαγωγή	94.945	213.543.684	5.711.388	1.984.932	2.249	60	21
<b>Σύνολο</b>	<b>340.966</b>	<b>1.712.708.545</b>	<b>26.155.867</b>	<b>10.195.314</b>	<b>5.023</b>	<b>77</b>	<b>30</b>

**Πίνακας 3.16: Στοιχεία νέων δηλώσεων Ν.4178/2013**

Κατάσταση Δηλώσεων	Αριθμός Δηλώσεων	Καταχωρημένα Πρόστιμα	Εμβαδό Κυρίων Χώρων	Εμβαδό Χώρων με μειωτικό συντελεστή	Μάσο Πρόστιμο ανά δήλωση	Μέση Επιφάνεια Κυρίων Χώρων ανά δήλωση	Μέση Επιφάνεια Βοηθητ. Χώρων ανά δήλωση
Άκυρες	85	903.639	6.311	2.914	10.631	74	34
Αρχική υποβολή	93.611	364.500.665	4.932.420	2.976.599	3.894	53	32
Προσωρινή υπαγωγή	92.735	740.314.329	6.995.305	4.132.838	7.983	75	45
Ολοκληρωμένη υπαγωγή	82.738	396.307.648	5.355.038	2.628.747	4.790	65	32
<b>Σύνολο</b>	<b>269.084</b>	<b>1.501.122.642</b>	<b>17.282.763</b>	<b>9.738.184</b>	<b>5.579</b>	<b>64</b>	<b>36</b>

**Πίνακας 3.17: Στοιχεία δηλώσεων Ν.4014/2011 που έχουν μεταφερθεί στον Ν.4178/2013**

**ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 3<sup>ΟΥ</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**

1. Νόμος 410/1968 «Περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών»
2. Νόμος 720/1977 «Περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κτισμάτων»
3. Νόμος 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»
4. Νόμος 3212/2003 «Άδεια δόμησης, Πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας υπουργείου περιβάλλοντος, χωροταξίας και δημοσίων έργων»
5. Νόμος 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»
6. Νόμος 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης, Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις»
7. <http://www.naftemporiki.gr/story/708090/ste-antisuntagmatiki-i-taktopoiisi-ton-authaireton-neas-genias>
8. [http://www.dsanet.gr/Epikairothta/Nomologia/steol3341\\_2013.htm](http://www.dsanet.gr/Epikairothta/Nomologia/steol3341_2013.htm)
9. Κοινή Υπουργική Απόφαση 60069/29-12-2014 «Παράταση προθεσμίας υπαγωγής στο Νόμο 4178/2013»
10. Κοινή Υπουργική Απόφαση 4570/01-02-2016 «Παράταση προθεσμίας υπαγωγής στο Νόμο 4178/2013»



## 4. ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ

---

#### **4. ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ**

Στο κεφάλαιο αυτό θα μελετήσουμε, θα εξηγήσουμε και θα περιγράψουμε αναλυτικά τη διαδικασία που τηρείται από την αστυνομία σε περίπτωση είτε καταγγελίας αυθαίρετων εργασιών, είτε διαπίστωσης των συγκεκριμένων εργασιών από τους ίδιους τους αστυνομικούς. Στη συνέχεια, μελετώντας διεξοδικά τις ενέργειες της αστυνομίας, που αποτελούν τα θεμελιώδη μέρη της διαδικασίας που τηρείται από την πολιτεία απέναντι στους παραβάτες της νομοθεσίας περί Γ.Ο.Κ, θα βγάλουμε κάποια συμπεράσματα για το κατά πόσο η παρούσα νομοθεσία και ο τρόπος αντιμετώπισης των αυθαιρέτων είναι σε θέση να καταστείλουν ή και να προλάβουν ακόμη το φαινόμενο της έξαρσης της άναρχης δόμησης που έχει λάβει τεράστιες διαστάσεις στην ελληνική επικράτεια. Τέλος, αφού εντοπίσουμε σε ποια ακριβώς σημεία νοσεί η συγκεκριμένη διαδικασία, θα γίνει μια αναφορά με προτάσεις μας για το πώς θα μπορούσε να αποδώσει καρπούς μια οργανωμένη προσπάθεια από το κράτος να περιορίσει το αυξανόμενο αυτό πρόβλημα των αυθαιρέτων.

#### **Η έννοια της οικοδομικής άδειας**

#### **(Άρθρο 1 Π.Δ. 8/13.7.1993)**

Η οικοδομική άδεια είναι εκτελεστή διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση σε οικόπεδο ή γήπεδο των οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται στις μελέτες που τη συνοδεύουν, εφόσον οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις.

#### **ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4067**

#### **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός**

#### **Άρθρο 4**

**Άδεια Δόμησης**, κατά την έννοια του άρθρου 1 του Ν4030/2011, απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, όπως:

- α. Κατεδάφιση κατασκευών.
- β. Εκσκαφές, επιχώσεις, επιστρώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση.
- γ. Τοποθέτηση ικριωμάτων.
- δ. Ανέγερση, προσθήκη, επισκευή, κτιρίων και των παραρτημάτων τους.
- ε. Τροποποίηση ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων.

στ. Αλλαγή χρήσης, σε περίπτωση που επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή στον αριθμό απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης.

ζ. Κατασκευή και προσθήκη οποιασδήποτε μορφής εγκατάστασης, που δεν ορίζεται με τις παραγράφους 2 και 3.

η. Περιτοιχίσεις και περιφράξεις που δεν ορίζονται με την παράγραφο 3ζ.

θ. Κατασκευή υπόγειων δεξαμενών.

**Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας**, απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα:

α. Δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή μετά από έγγραφο της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.

β. Τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών για αυτοστέγαση μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού όπως εκάστοτε ορίζονται.

γ. Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους σύμφωνα με το άρθρο 3 του π.δ. 24/ 31.5.1985 (Δ' 270), εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστυλωμάτων και εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας.

δ. Γεωτρήσεις νερού σε ιδιόκτητα οικόπεδα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού ή σε γήπεδα εκτός σχεδίου, μετά από έγκριση του δήμου της περιοχής και της αρμόδιας Διεύθυνσης της περιφέρειας.

ε. Οι εργασίες που απαιτούνται για γεωτεχνικές έρευνες, σύμφωνα με τον ΕΑΚ 2003, χωρίς εργασίες αντιστήριξης.

στ. Εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών που συνοδεύεται με πιστοποιητικό στατικής επάρκειας.

ζ. Κατασκευή ανελκυστήρα σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 27 που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια.

η. Κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή τις Ζ.Ο.Ε. που δεν προστατεύονται από τις διατάξεις για την προστασία των δασών και των δασικών γενικά εκτάσεων ή από διατάξεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας ή της νομοθεσίας για τις προστατευόμενες περιοχές ή άλλης συναφούς νομοθεσίας. Για την κοπή δένδρων, στο περίγραμμα της εκσκαφής δεν απαιτείται οποιαδήποτε άδεια κατά τις διατάξεις

του παρόντος, με την εξαίρεση των αδειών και εγκρίσεων που απαιτούνται από τις ειδικές διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου.

θ. Υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

Η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας εκδίδεται από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης, μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση μηχανικού. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία έκδοσης της έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας και κάθε σχετικό θέμα.

**Δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης** ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, για τις ακόλουθες εργασίες:

α. Μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου ή τις όψεις του, συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών που απαιτούνται για τη μετακίνηση ή την κάθε μορφής εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Δεν συμπεριλαμβάνεται η κατασκευή ανελκυστήρα της παραγράφου 2 του άρθρου 27.

β. Εσωτερικούς και εξωτερικούς χρωματισμούς ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων χωρίς χρήση ικριωμάτων.

γ. Αλλαγή ή επισκευή δαπέδων.

δ. Συντήρηση, επισκευή ή διασκευή εγκαταστάσεων και αγωγών κτιρίων.

ε. Αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων στο ίδιο άνοιγμα.

στ. Συντήρηση, επισκευή στεγών χωρίς χρήση ικριωμάτων.

ζ. Απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ύψους ενός μέτρου (1,00 μ.) ή περίφραξη από ελαφρύ υλικό χωρίς χρήση σενάζ, γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές. Επίσης, επιτρέπεται οριοθέτηση με πασσάλους των κορυφών οικοπέδου ή γηπέδου.

η. Κατασκευή πέργκολας σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών ή στον περιβάλλοντα ακάλυπτο χώρο. Κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών σε εσωτερικούς χώρους.

θ. Τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού ή πισίνας, μέγιστης επιφάνειας 50 τ.μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου τύπου compact και δεν απαιτείται για την εγκατάστασή τους τοιχίο από οπλισμένο σκυρόδεμα και με την προϋπόθεση ότι το ύψος όλων των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το ένα μέτρο από την οριστική στάθμη εδάφους και εφόσον δεν απαιτούνται εκσκαφές ή επιχώσεις του φυσικού εδάφους μεγαλύτερες του ενός μέτρου για την τοποθέτησή

της και τηρείται η απαιτούμενη φύτευση του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Για την εγκατάσταση απαιτείται δήλωση αρμόδιου μηχανικού που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων.

ι. Μικρές διαμορφώσεις του εδάφους με πέτρα μέχρι συν/πλην 0,50 μ. από το φυσικό έδαφος.

ια. Τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοιχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης, σε υφιστάμενα κτίρια σύμφωνα με την παράγραφο 10 του άρθρου 16, εγκατάσταση συστοιχίας επιτοιχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών, εγκατάσταση συστημάτων τροφοδοσίας, ρύθμισης και μέτρησης φυσικού αερίου (ρυθμιστές, μετρητές, παροχετευτικοί αγωγοί), εγκατάσταση συστημάτων Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), υπέργειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου σύμφωνα με το άρθρο 17.

ιβ. Τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων σύμφωνα με την παράγραφο 2β' και γ' του άρθρου 19.

ιγ. Η κατασκευή φυτεμένων δωμαίων και φυτεμένων επιφανειών.

ιδ. Τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων, εφόσον δεν αλλοιώνονται οι όψεις.

Για τις ανωτέρω εργασίες απαιτείται, προ 48 ωρών, έγγραφη ενημέρωση για την εκτέλεσή τους της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα. Με προεδρικό διάταγμα, το οποίο εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μπορούν να καθορίζονται επιπλέον των παραπάνω και άλλες περιπτώσεις, όπου δεν απαιτείται άδεια δόμησης, αλλά έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή ενημέρωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. με την επιφύλαξη των περιπτώσεων των παραγράφων 1 και 3.

\*Για τις ακόλουθες περιπτώσεις οι εργασίες εκτελούνται χωρίς άδεια δόμησης σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και ύστερα από δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα:

α) κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών, με την επιφύλαξη της παραγράφου 8 του άρθρου 6 του παρόντος νόμου,

β) εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας που καθορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηρισθεί επικίνδυνες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις,

γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις.

Αυθαίρετη και κατεδαφιστέα είναι κάθε κατασκευή που εκτελείται ή έχει εκτελεστεί:

α) χωρίς οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή έγγραφη ενημέρωση, όπως ορίζονται στο παρόν άρθρο,

β) καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης

γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε και

δ) κατά παράβαση γενικών ή ειδικών διατάξεων και των μέγιστων ανοχών όπως αυτές καθορίζονται.

\*Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση της άδειας δόμησης. Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω άδειας δόμησης, η κατασκευή παύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα.

Πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής δεν επιβάλλεται σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης, που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων.

Με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης, για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων, των εγκαταστάσεων ραδιοβοηθημάτων της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας και των χώρων των ζωνών λιμένων, ως και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

#### **4.1 Ο ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ**

(Άρθρο 7 παρ.1,2 και 3 του Π.Δ 8/1993)

Πριν την έναρξη των οικοδομικών εργασιών επιβάλλεται η θεώρηση της άδειας δόμησης από το οικείο Αστυνομικό Τμήμα που έχει την κατά τόπον αρμοδιότητα.

Με την έναρξη των οικοδομικών εργασιών τοποθετείται σε εμφανές σημείο του εργοταξίου πινακίδα διαστάσεων τουλάχιστον 30εκ.χ40εκ. με τον αριθμό της οικοδομικής άδειας καθώς και τη χρονολογία έκδοσής της, σύμφωνα με την οποία εκτελούνται οι οικοδομικές εργασίες στο οικόπεδο.

Επιβάλλεται επίσης να βρίσκεται στο εργοτάξιο φωτοαντίγραφο της άδειας οικοδομής που να φέρει την υπογραφή και τη σφραγίδα του μηχανικού, όταν εκτελούνται οι οικοδομικές εργασίες. Αν έστω και ένα από τα παραπάνω στοιχεία παραληφθεί διακόπτονται αμέσως οι οικοδομικές εργασίες από την υπηρεσία που διαπιστώνει την παράβαση, Αστυνομική ή Πολεοδομική υπηρεσία, η οποία τις επιτρέπει μετά τη συμπλήρωσή τους.

Αρμόδια αρχή για την εφαρμογή του Νόμου 1577/1985 είναι η κατά τόπους πολεοδομική υπηρεσία.

#### **4.2 ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΙΣ**

Α. Τα υλικά, τα μηχανήματα, τα οχήματα και τα εργαλεία που χρησιμοποιούνται για την εκτέλεση αυθαιρέτων εργασιών, όπως αυτές προσδιορίζονται στο άρθρο 381 (περιλαμβάνει τα άρθρα 5, 22 τον Ν.1577/1985 Κωδικοποιητικού Διατάγματος από 14-7-1999 και το άρθρο 21 Ν.1790/1988), σε οποιονδήποτε και αν ανήκουν κατάσχονται από τα αστυνομικά όργανα και αφαιρούνται αφού συνταχθεί σχετική έκθεση και ενημερωθεί οπωσδήποτε η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Με την καταδικαστική απόφαση τον ποινικού δικαστηρίου τα κατασχεθέντα δημεύονται.



**Εικόνα 4.1: Μπετονιέρα**

Β. Ανεξάρτητα από τις συνέπειες που προβλέπονται στην (Α), για τα μηχανήματα και τα οχήματα που χρησιμοποιούνται για την εκτέλεση των αυθαίρετων κατασκευών, αφαιρείται οπωσδήποτε η άδεια κυκλοφορίας τους σε οποιονδήποτε και αν ανήκει αυτή. Η αφαίρεση της άδειας γίνεται αμέσως μόλις διαπιστωθεί η παράβαση από το αρμόδιο αστυνομικό όργανο. Η χρονική διάρκεια αφαίρεσης της άδειας κυκλοφορίας καθορίζεται με απόφαση της αρμόδιας αρχής που χορηγεί την άδεια και δεν μπορεί να είναι μικρότερη των τριών μηνών ούτε μεγαλύτερη των δύο ετών. Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μαζί με την πρόταση για το χρόνο αφαίρεσης της άδειας κυκλοφορίας κοινοποιεί στην αρμόδια αρχή για την έκδοση της απόφασης αφαίρεσης της άδειας κυκλοφορίας και τη σχετική έκθεση των αρμοδίων αστυνομικών οργάνων.



*Εικόνα 4.2: α) Όχημα μεταφοράς νωπού σκυροδέματος, β) Φορτωτάκι BobCat κατά την απόθεση των υλικών της εκσκαγής σε φορτηγό όχημα.*

### **4.3 ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΣΕ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ**

(Άρθρο Ι 7 Ν. 1337/83)

Α' ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ: Κατά τη στιγμή της διαπίστωσης της παράβασης δεν εργάζεται κανείς.

Ενέργειες:

- Σύνταξη εκθέσεως προφορικής μηνύσεως.
- Ενημερώνεται εγγράφως η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, Δ.Ο.Υ., Ι.Κ.Α., Δ.Ε.Η., καθώς και ο κ. Εισαγγελέας.
- Υποβλητική αναφορά προφορικής μηνύσεως κ. Εισαγγελέα.
- Εγγραφή Β.Α.Σ. (Βιβλίο Αδικημάτων και Συμβάντων) μέσω POL(PoliceOnline).





*Εικόνα 4.3: Ανέγερση οικοδομής χωρίς οικοδομική άδεια*

**Β' ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ:** Ανέγερση κτίσματος κατά το οποίο καταλαμβάνονται επ' αυτοφώρω εργαζόμενοι.



*Εικόνα 4.4: Αστυνομικός κατά τη στιγμή της άφιξής του στο εργοτάξιο και επί τόπου διαπίστωση τέλεσης αυθαίρετης εργασίας σκυροδέτησης*



***Εικόνα 4.5: Σύλληψη επ' αυτοφώρω του εκτελούντος τις αυθαίρετες εργασίες***  
**Ενέργειες:**

Α' τρόπος: Συνοπτική διαδικασία

**ΥΠΗΡΕΣΙΑΚΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ:**

α) Σηματική αναφορά εξακρίβωσης προσώπου μέσω εφαρμογής police online.

β) Σηματική αναφορά σύλληψης σύμφωνα με ΚΔ 1/2010.

γ) Εγγραφή στο Βιβλίο Αδικημάτων και Συμβάντων μέσω εφαρμογής police online και βιβλίο κρατουμένων.

δ) Δελτίο φερομένου ως δράστη εγκληματικής ενέργειας και συνοδείας στο Γ.Ε.Ε. για εγκληματική σήμανση.

ε) Επίδοση πληροφοριακού δελτίου.

στ) Ενημερώνεται εγγράφως η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, Δ.Ο.Υ., Ι.Κ.Α., αρμόδιος Εισαγγελέας.

ζ) Υποβλητική αναφορά.

**ΔΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ:**

α) Σύνταξη έκθεσης σύλληψης και βεβαίωσης πλημ/τος επ' αυτοφώρω.

β) Έκθεση κατάσχεσης και παράδοσης κατασχεθέντων υλικών υπό μεσεγγύηση.

Β' τρόπος: Αντί για έκθεση σύλληψης και βεβαίωσης πλημμελήματος επ' αυτοφώρω συντάσσονται χωριστές εκθέσεις συλλήψεως και λαμβάνονται ένορκες καταθέσεις μαρτύρων Αστυνομικών και απολογίες κατηγορουμένων, κατά τα λοιπά ως ανωτέρω.

Σημείωση:

Η παράβαση των διατάξεων τον άρθρου 17 παρ. 8 τον Ν. 1337/1983 για την «επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» εκδικάζονται από το μονομελές πλημ/κείο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ.114 τον Κ.Π.Δ. παρ.Β περ. γ'. Επειδή εφαρμόζεται η αυτόφωρη συνοπτική διαδικασία, πρέπει να συνταχθεί μόνο η έκθεση σύλληψης και βεβαίωσης πλημμελήματος επ' αυτοφώρω εν τούτοις όμως δεν αποκλείονται και περαιτέρω ανακριτικές ενέργειες-πράξεις. Όπως είναι: Κατάσχεση και μεσεγγύηση των μηχανημάτων, εργαλείων και υλικών που χρησιμοποιούνται για την αυθαίρετη κατασκευή, η σφράγιση αυτών, ο διορισμός φύλακα και η αφαίρεση άδειας κυκλοφορίας των μηχανημάτων έργων και γενικά των οχημάτων που χρησιμοποιούνται.

#### **4.4 ΣΥΝΤΑΞΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ**

Η έκθεση αυτή αφορά το αυθαίρετο και μόνο και όχι τον εκάστοτε ιδιοκτήτη, νόμιμο κάτοχο ή κατασκευαστή του. Τα ονόματα των προσώπων αυτών μπορεί ενδεικτικά και μόνο να αναφέρονται στην έκθεση. Η μη αναφορά τους ή η εσφαλμένη αναφορά τους δεν ασκεί επιρροή στην πρόοδο της διαδικασίας.

Περιεχόμενο της έκθεσης αυτής αποτελεί η περιγραφή του αυθαιρέτου και η θέση του στο συγκεκριμένο χώρο. Ειδικότερα στην έκθεση αναφέρονται:

- Η θέση του αυθαιρέτου με οδοιπορικό σκαρίφημα όπου απαιτείται η συνολική περιγραφή με τις διαστάσεις του καθώς και οι πολεοδομικές διατάξεις που παραβιάστηκαν.
- Ο υπολογισμός της αξίας του αυθαιρέτου και η επιβολή των προστίμων της παρ. 2 του άρθρου 17 του Ν1337/83.
- Ότι κάθε ενδιαφερόμενος έχει το δικαίωμα, μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από την ημερομηνία τοιχοκόλλησης της έκθεσης, να υποβάλει ένσταση ή δήλωση ότι αποδέχεται ανεπιφύλακτα την έκθεση και τις τυχόν διορθώσεις που θα επιφέρει η υπηρεσία στον υπολογισμό του ύψους των προστίμων κατά τις διατάξεις της παρ. 6α του άρθρου 23 του Ν2330/90 στην κατά τόπο αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.
- Η ημερομηνία αυτοψίας και η ειδοποίηση ότι αν περάσει η προθεσμία των 30 ημερών, το αυθαίρετο θα κατεδαφιστεί, τα δε επιβληθέντα πρόστιμα θα καταστούν οριστικά και θα βεβαιωθούν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Φορολογίας Εισοδήματος των υπόχρεων, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 4 του Ν1337/83.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΗΜΑΘΙΑΣ  
ΔΗΜΟΣ ΗΡΩΙΚΗΣ ΠΟΛΕΩΣ  
ΝΑΟΥΣΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ &  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

Νάουσα 4. Αυγ. 1997

Αριθμ. Πρωτ: 2010

9/a 29

Ταχ. Δ/νση: Δημαρχείο Νάουσας  
Πληροφορίες: Κ. Βαρβέρης  
Τηλεφ: 0332 - 23.877

### ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Κατασκευή ηγροδίοις κατ' αείετασ  
Στην οδό Αγ. Γαϊτου 6  
Συνακία ή θέση  
Φερόμενος ιδιοκτήτης

Οι υπάλληλοι του Γραφείου Πολεοδομίας  
του Δήμου Νάουσας

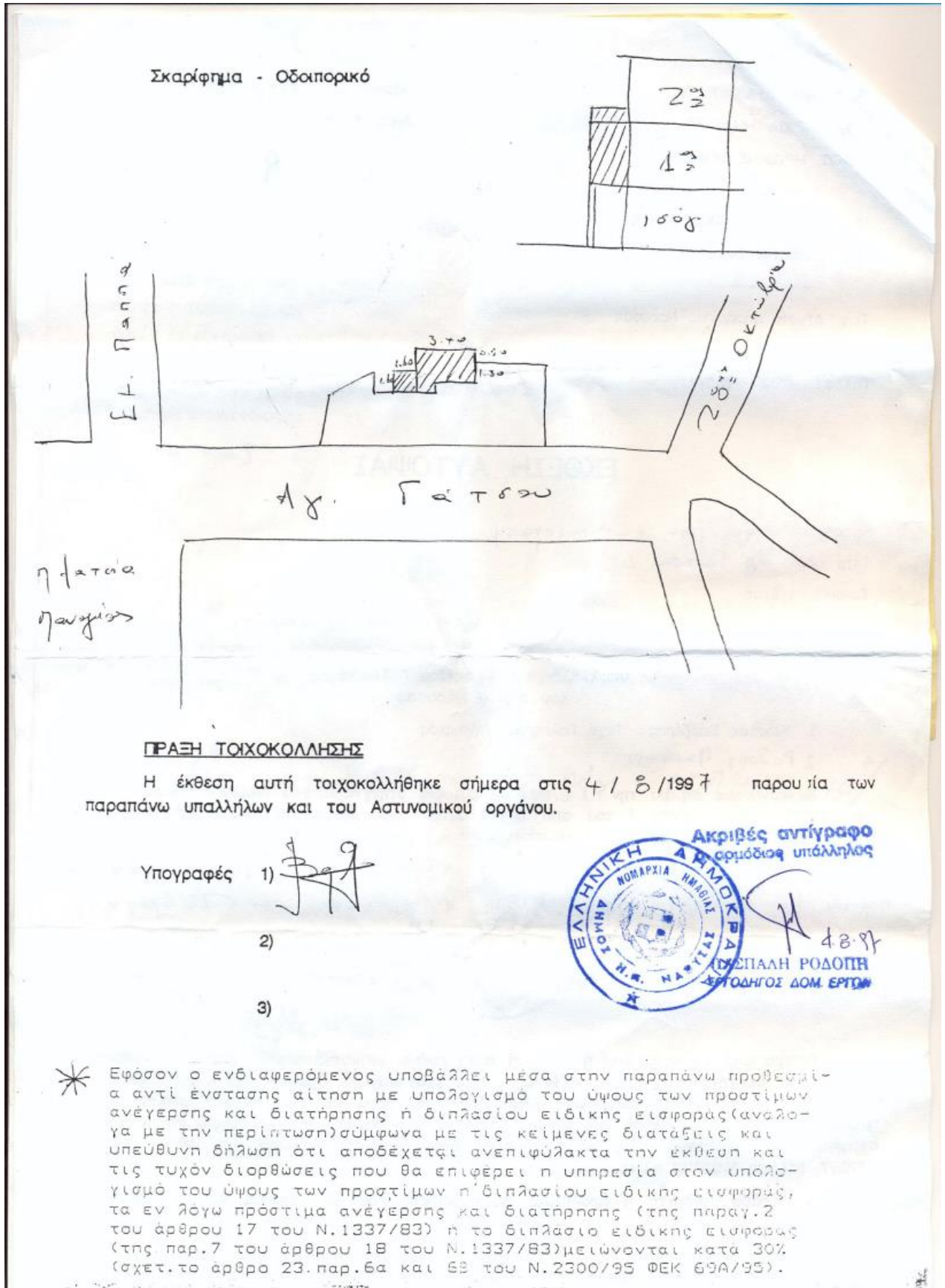
1. Κώστας Βαρβέρης - Τεχν. Πολιτικός Μηχανικός
2. Ροδόπη Παπαδη

Διενεργήσαμε σήμερα την 4/8/1997 αυτοψία στην παραπάνω οικοδομή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του από 5/7/83 Δ/τος περί αυθαιρέτων (Φ.Ε.Κ. 291Δ/83) και διαπιστώσαμε τα εξής έχει κατασκευαστεί στον 1<sup>ο</sup> όροφο ενώ προς την ηλιούρα του αερατότου προσόχει χώρου κύριας χρήσης εμβαδ. 6.34<sup>2</sup> περίπου με εξώστη εμβαδ. 2.50<sup>2</sup> περίπου, και στον 2<sup>ο</sup> όροφο έχει δημιουργηθεί εξώστη εμβαδ. 6.00<sup>2</sup> περίπου της υπαφθης της ηγροδίοις του 1<sup>ο</sup> ορόφου

Υστερα από τα παραπάνω η οικοδομή αυτή πρέπει να κατεδαφισθεί μέσα σε 10 ημέρες εκτός αν ο ιδιοκτήτης της ή κάθε ενδιαφερόμενος έχει υποβάλει σχετική ένσταση. Η ένσταση θα υποβληθεί στο Τμήμα Πολεοδομίας Δήμου Νάουσας μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 10 ημερών από την ταχυκόλληση της έκθεσης αυτής στο αυθαίρετο και θα συνοδεύεται με τα στοιχεία που αποδεικνύουν τις απόψεις του (άδεια οικοδομής, δήλωση Α.Ν. 410/68, τίτλο Ν.720/77, δήλωση Ν.1337/83 κλπ.).

Αν περάσει άπρακτη η προθεσμία, το αυθαίρετο που περιγράφεται θα κατεδαφισθεί μέσα σε δέκα (10) μέρες \*

Εικόνα 4.6: Έκθεση αυτοψίας αυθαιρέτης κατασκευής (1)



**Εικόνα 4.7: Έκθεση αυτοψίας αυθαιρέτης κατασκευής (2)**

Η πιο πάνω έκθεση, που υπογράφεται από τον υπάλληλο που διενεργεί την αυτοψία, τοιχοκολλείται την ίδια ημέρα στο αυθαίρετο. Για την τοιχοκόλληση συντάσσεται πράξη κάτω από το πρωτότυπο της έκθεσης, σημειώνεται η ημερομηνία της τοιχοκόλλησης και υπογράφεται από τον υπάλληλο που έκανε την αυτοψία και από παριστάμενο τυχόν αστυνομικό όργανο ή δεύτερο υπάλληλο της πολεοδομικής υπηρεσίας. Αντίγραφο της έκθεσης στέλνεται με απόδειξη αμέσως στον οικείο δήμο και την αρμόδια αστυνομική αρχή. Η αστυνομική αρχή διακόπτει χωρίς άλλη ειδοποίηση τις οικοδομικές εργασίες και παρακολουθεί την τήρηση της διακοπής. Ο δήμος υποχρεώνεται να τοιχοκολλήσει την ίδια ημέρα την έκθεση και να τη διατηρήσει για 30 ημέρες. Η μη τοιχοκόλληση της έκθεσης δεν εμποδίζει την πρόοδο της περαιτέρω διαδικασίας. Ο δήμος υποχρεώνεται επίσης να ερευνήσει και να ενημερώσει στην προθεσμία των 30 ημερών την Πολεοδομική Υπηρεσία για την ορθότητα των στοιχείων των υπόχρεων που αναφέρονται στην έκθεση αυτοψίας.

Η έκθεση αυτοψίας πρέπει, λόγω της φύσης της, να περιέχει αιτιολογία, δηλαδή να εκτίθενται όλοι οι πραγματικοί και νομικοί λόγοι για τους οποίους το συγκεκριμένο κτίσμα κρίνεται αυθαίρετο και κατεδαφιστέο. Στην αιτιολογία της αυτή στηρίζεται η εκδιδόμενη απόφαση της επιτροπής. Η έκθεση αυτοψίας, με την οποία χαρακτηρίζεται αυθαίρετη και κατεδαφιστέα η συγκεκριμένη κατασκευή, επειδή υπόκειται σε ένσταση ενώπιον της επιτροπής, η οποία σημειωτέον επιλαμβάνεται εκ νέου και οριστικά το χαρακτηρισμό της κατασκευής αυτής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας, δεν μπορεί να προσβληθεί αυτοτελώς στο ΣΤΕ.

Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί ότι, αν η αυθαίρετη κατασκευή δεν παραβιάζει τις ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις, που ισχύουν κατά το χρόνο ελέγχου της, για την έκδοση της έκθεσης αυτοψίας απαιτείται η προηγούμενη έγγραφη ειδοποίηση και η πάροδος άπρακτης της δίμηνης προθεσμίας της παρ. 3 του άρθρου 22 του ισχύοντος ΓΟΚ/1985. [1]

#### **4.5 ΠΡΟΣΤΙΜΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ**

Το ύψος του προστίμου ανέγερσης αυθαίρετης κατασκευής υπολογίζεται με βάση τη συμβατική αξία αυτής ανά κατηγορία ως εξής:

- Για το πολεοδομικά αυθαίρετο, το πρόστιμο είναι ίσο με την συμβατική αξία του ακινήτου και δεν είναι δυνατόν να είναι κατώτερο των 1000€.
- Για τα δομικά ή κτιριολογικά αυθαίρετα, καθώς επίσης και τις μικρές πολεοδομικές παραβάσεις το πρόστιμο είναι ίσο με το 1/5 της συμβατικής αξίας του αυθαίρετου και ίσο με 10€/ τ.μ, ενώ δε μπορεί να είναι κατώτερο των 500€.

## ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΟΥ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ

- Για το αυθαίρετο μεγάλης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης το πρόστιμο είναι ίσο με το διπλάσιο της συμβατικής αξίας αυτού, ενώ δεν μπορεί να είναι κατώτερο των 2.000€.

Το πρόστιμο διατήρησης:

- Επιβάλλεται για κάθε έτος διατήρησης του αυθαιρέτου από την κατασκευή αυτού έως την κατεδάφισή του.
- Ορίζεται ίσο με το 50% του προστίμου ανέγερσης του αυθαιρέτου.
- Μετά την αρχική επιβολή και βεβαίωση του από την αρμόδια ΔΟΥ ως δημόσιο έσοδο, επιβάλλεται για κάθε ένα από τα επόμενα έτη διατήρησης του αυθαιρέτου, πρόστιμο διατήρησης ίσο με το πρόστιμο που επιβλήθηκε το προηγούμενο έτος προσαυξημένο κατά 2%.

## ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΣΥΜΒΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Η συμβατική αξία του αυθαιρέτου κτίσματος υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει σε κάθε περιοχή σύμφωνα με το αντικειμενικό σύστημα του Υπουργείου Οικονομικών με τις εξής διακρίσεις:

- Για επιφάνειες κύριας χρήσης ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας γίνεται με βάση το σύνολο της επιφάνειας του αυθαιρέτου, στην οποία συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια κλιμακοστασίων, διαδρόμων και εισόδων.
- Για επιφάνειες βοηθητικών χώρων και κατασκευών όπως υπογείων, κλειστών χώρων στάθμευσης, ελεύθερων χώρων ΠΙΛΟΤΙΣ, ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών, απολήξεων κλιμακοστασίων και στεγών ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας γίνεται με βάση το 1/3 της επιφάνειας του αυθαιρέτου.
- Για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας γίνεται με βάση το 1/5 της επιφάνειας του αυθαιρέτου.
- Όταν δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης για την περιοχή στην οποία ευρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας γίνεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου πολλαπλασιαζόμενη με την ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο νομό στον οποίο ευρίσκεται το ακίνητο.
- Όταν πρόκειται για αυθαίρετο μεγάλης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας του αυθαιρέτου γίνεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου πολλαπλασιαζόμενη με την μεγαλύτερη τιμή ζώνης που ισχύει στο νομό στον οποίο ευρίσκεται το ακίνητο.
- Για τις αυθαίρετες εγκαταστάσεις ή εργασίες που λόγω της φύσεως τους δεν αντιστοιχούν σε επιφάνεια χώρου, ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας γίνεται με βάση τις τρέχουσες τιμές αναλυτικά.
- Για τον υπολογισμό της συμβατικής αξίας, η ημιτελής αυθαίρετη κατασκευή λογίζεται ως πλήρως αποπερατωθείσα.

#### **4.6 ΑΣΚΗΣΗ ΕΝΣΤΑΣΗΣ**

Κατά της έκθεσης αυτοψίας προβλέπεται η άσκηση ένστασης (ενδικοφανής προσφυγή), η οποία ασκείται εντός 30 ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας στο αυθαίρετο κτίσμα και πρέπει να περιέχει τα πλήρη στοιχεία του ενιστάμενου.

Κατατίθεται στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία μαζί με τα στοιχεία που αποδεικνύουν τους ισχυρισμούς του ενιστάμενου σχετικά με τον χαρακτήρα της κατασκευής ως αυθαίρετης ή με το ύψος των επιβληθέντων προστίμων.

Εξετάζεται από 4μελή επιτροπή, η οποία συγκροτείται με απόφαση του Νομάρχη και αποτελείται από 3 υπαλλήλους της αρμόδιας Πολεοδομικής υπηρεσίας, 1 εκπρόσωπο της Τοπικής Ένωσης Δήμων και Κοινοτήτων και 1 γραμματέα.

Η Επιτροπή αφού εξετάσει τις απόψεις του ενιστάμενου αποφαινεται οριστικά και αιτιολογημένα εντός 10 ημερών.

Η απόφαση της Επιτροπής αναγράφεται στο σώμα της ένστασης και υπογράφεται από τα μέλη της Επιτροπής και τον γραμματέα αυτής.

Ο ενιστάμενος εφόσον είναι παρών υπογράφει ότι έλαβε γνώση της απόφασης της Επιτροπής. Αν απουσιάζει ή αρνηθεί να υπογράψει κρατείται για τον λόγο αυτό ενυπόγραφη σημείωση από τον γραμματέα της Επιτροπής χωρίς να απαιτείται άλλη ειδοποίηση για τον ενδιαφερόμενο.

Αν η Επιτροπή απορρίψει την ένσταση του ενδιαφερόμενου, η αυθαίρετη κατασκευή κατεδαφίζεται εντός 10 ημερών από τον κύριο ή τους συγκύριους του ακινήτου ή από την αρμόδια Πολεοδομική υπηρεσία.

Η μη εκπλήρωση της υποχρέωσης της Διοίκησης να κατεδαφίσει την κατασκευή που έχει χαρακτηριστεί οριστικά αυθαίρετη με απόφαση της Επιτροπής δημιουργεί ευθύνη του Δημοσίου προς αποζημίωση σε όποιον έχει έννομο προς τούτο συμφέρον.

Χαρακτηριστική είναι η απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων το οποίο στην υπόθεση Δακτυλίδη κατά Ελλάδος επιδίκασε στην προσφεύγουσα αποζημίωση λόγω ηθικής βλάβης καταδικάζοντας την Ελλάδα για παράβαση του άρθρου 13 της Συνθήκης της Ε.Κ. λόγω της μη ύπαρξης στο εθνικό δίκαιο κατάλληλου ενδίκου βοηθήματος με το οποίο η προσφεύγουσα θα μπορούσε να στραφεί κατά της αδράνειας της Διοίκησης να συμμορφωθεί σε απόφαση της Επιτροπής κρίσεως αυθαιρέτων που χαρακτήριζε τα επίδικα ακίνητα αυθαίρετα και κατεδαφιστέα.



Τα πρόστιμα κατασκευής και διατήρησης αυθαιρέτου, όπως αυτά οριστικοποιήθηκαν από την Επιτροπή βεβαιώνονται από την αρμόδια ΔΟΥ και εισπράττονται ως δημόσια έσοδα.

#### **4.7 ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ**

Πραγματοποιείται από συνεργείο της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας με τον κατάλληλο εξοπλισμό.

Κατά την εκτέλεση της κατεδάφισης μπορεί να παρίσταται αστυνομικά όργανα για την πρόληψη τυχόν άδικων πράξεων ή την απομάκρυνση των ενοίκων από το αυθαίρετο.

Μετά την κατεδάφιση επικεφαλής του συνεργείου συντάσσει πρακτικό στο οποίο αναφέρονται οι διαστάσεις του κτίσματος που κατεδαφίστηκε.

##### **4.7.1 ΕΞΟΔΑ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ**

Γενικά όλες οι αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, οι οποίες δεν υπάγονται στις διατάξεις του ισχύοντος νόμου, είναι κατεδαφιστέες. Όπως είδαμε η κατεδάφιση συνήθως ματαιώνεται ή έστω αναβάλλεται. Όταν όμως το κτίριο τελικά κατεδαφίζεται και σε όσες περιπτώσεις η κατεδάφιση αυθαιρέτου γίνεται από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή με μέριμνα αυτής τα σχετικά έξοδα καταλογίζονται σε βάρος του ή των υπόχρεων, με σχετική απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας υπηρεσίας ή του νόμιμα εξουσιοδοτημένου από αυτόν τμηματάρχη της και βεβαιώνεται στο αρμόδιο δημόσιο ταμείο, εισπράττεται ως δημόσιο έσοδο. Τα έξοδα κατεδάφισης καταβάλλονται από τον υπόχρεο εφάπαξ.

Τα έξοδα κατεδάφισης υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των μελών του συνεργείου κατεδάφισης, το χρόνο απασχόλησης και τα ημερομίσθια τους. Επίσης υπολογίζονται και τα έξοδα συμμετοχής αυτοκινήτων μεταφοράς του συνεργείου καθώς και της λειτουργίας τυχόν χρησιμοποιηθέντων μηχανημάτων.

##### **4.7.2 ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ**

Τα αυθαίρετα που κατεδαφίζονται υποχρεωτικά είναι αυτά που βρίσκονται:

- Στον αιγιαλό
- Σε αναδασωτές περιοχές
- Σε χώρους που ανήκουν στο δήμο
- Σε αρχαιολογικούς χώρους
- Σε χώρους που υπάρχουν διεθνείς, εθνικές και γενικά νομικές συμβάσεις



***Εικόνα 4.8: Κατεδάφιση αυθαιρέτου κτίσματος***



***Εικόνα 4.9: Κατεδάφιση αυθαιρέτης κατασκευής σε αιγιαλό***

Όσον αφορά στα παλιά αυθαίρετα υπάρχει μία ειδική εισφορά που καταβάλλεται. Αυτή δε μπορεί να είναι μικρότερη του ενός δεκάτου ή μεγαλύτερη του πενταπλασίου της συμβατικής αξίας του αυθαιρέτου. Υπάρχει μία κλιμάκωση ανάλογα τη χρήση, το μέγεθος ή την ποιότητα της κατασκευής. Για τα δε αυθαίρετα που για κάποιο λόγο δεν υπέβαλαν τις σχετικές δηλώσεις επιβάλλεται ως ποινή το διπλάσιο της εισφοράς.

Η ειδική εισφορά επιβάλλεται σε όλα τα αυθαίρετα που έχουν ανεγερθεί πριν τον Ιανουάριο του 1983. Για τα αυθαίρετα αυτά πρέπει να έχουν υποβληθεί εμπρόθεσμα οι δηλώσεις έτσι ώστε να ανασταλεί η κατεδάφισή τους. Η δε εισφορά καταβάλλεται δια του 3. [2]

#### **4.7.3 ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ**

Για τα παλαιά αυθαίρετα, δηλαδή αυτά που έχουν ανεγερθεί μέχρι την 31-01-1983, ο νόμος παρέχει τη δυνατότητα αναστολής κατεδάφισής τους, κυρίως γιατί έχουν ανεγερθεί σε ιδιωτικούς χώρους (οικόπεδα, γήπεδα), κυριότητας των ιδιοκτητών τους. Υπάρχουν όμως ορισμένα αυθαίρετα στα οποία ο Νόμος 1337/1983 απαγορεύει την υπαγωγή στην ανωτέρω διαδικασία αναστολής κατεδάφισης και την εν συνεχεία κρίση για νομιμοποίησή τους γιατί τα θεωρεί υποχρεωτικά κατεδαφιστέα. Πρόκειται για αυθαίρετα των οποίων η θέση είναι τέτοια ώστε, είτε προσβάλλουν το φυσικό, οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον, είτε εμποδίζουν τον ορθολογικό σχεδιασμό των περιοχών της χώρας, είτε, τέλος, εμποδίζουν την εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και ανάπτυξης των οικισμών και την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης.

Ως τέτοια αυθαίρετα θεωρούνται τα κτίσματα που βρίσκονται:

- σε κοινόχρηστους χώρους, ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών και δημοτικών οδών
- στον αιγιαλό και στη ζώνη της παραλίας
- σε δασικές ή αναδασωτές εκτάσεις
- σε αρχαιολογικούς χώρους
- σε ρέματα

Τα αυθαίρετα αυτά κατεδαφίζονται οπωσδήποτε και συνεπώς δεν είναι επιτρεπτή η με δήλωση των ιδιοκτητών αναστολή τους από την κατεδάφιση. Σε περίπτωση υποβολής της ως άνω δήλωσης αναστολής κατεδάφισης αυθαιρέτου, που υπάγεται σε μια από τις πιο πάνω κατηγορίες, η αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία δε μπορεί σε καμία περίπτωση, να χορηγεί αντίγραφο της δήλωσης αυτής στον ιδιοκτήτη, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως τίτλος προσωρινής αναστολής από την κατεδάφιση. Πρόβλημα δημιουργείται αν ο ιδιοκτήτης του αυθαιρέτου αμφισβητεί ότι το ακίνητό του υπάγεται σε μια από τις παραπάνω περιπτώσεις. Στην περίπτωση αυτή

η υποβολή της δήλωσης δεν αναστέλλει την κατεδάφιση μεν, αλλά δημιουργεί την υποχρέωση εξέτασης του ισχυρισμού αυτού του ιδιοκτήτη από την ειδική επιτροπή.

Ορισμένες περιοχές αυθαιρέτων ή ορισμένα αυθαίρετα κτίσματα είναι στη διακριτική ευχέρεια της διοίκησης η εξαίρεσή τους από την κατεδάφιση όταν συντρέχουν ορισμένοι λόγοι, οι οποίοι αναφέρονται περιοριστικά στο Νόμο.

#### **4.7.4 ΕΞΑΙΡΕΣΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΛΟΓΩ ΜΙΚΡΟΠΑΡΑΒΑΣΕΩΝ**

Σύμφωνα με την παράγραφο 8 του άρθρου 9 του Νόμου 1512/1985 με απόφαση του οικείου νομάρχη που εκδίδεται με σύμφωνη γνώμη του συμβουλίου χωροταξίας, οικισμού και περιβάλλοντος, μπορεί να εγκριθεί οριστικά, η εξαίρεση ή μη από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών εφόσον πρόκειται για μικρές παραβάσεις. Σε αυτές τις περιπτώσεις εξαίρεσης, η κατεδάφιση θα κατέληγε σε υπέρμετρη βλάβη του κτιρίου ή θα έθετε σε κίνδυνο την φέρουσα κατασκευή του ή θα έβλαπτε την αισθητική του εμφάνιση ή θα απαιτούσε υπέρμετρες δαπάνες για την αποκατάστασή του. Εν πάση περιπτώσει, η διατήρηση αυτών των μικροπαραβάσεων δεν θα έθετε σε κίνδυνο την ασφάλεια της κατασκευής, ούτε την αισθητική εικόνα της πόλης. Επομένως η εξαίρεση ή μη από την κατεδάφιση συνδέεται με το μέγεθος της παράβασης των πολεοδομικών διατάξεων. Η εξαίρεση αυτή είναι δυνατή μόνον και εφόσον πρόκειται για μικρή παράβαση, όπως προαναφέρθηκε.

Η παραπάνω διάταξη της παραγράφου 8 του άρθρου 9 του Νόμου 1512/1985. θα πρέπει, όπως και κάθε άλλη διάταξη που αφορά εξαίρεση από την κατεδάφιση, να ερμηνεύεται στενά γιατί η κατεδάφιση των αυθαιρέτων κατασκευών αποτελεί τον κανόνα και η νομιμοποίηση την εξαίρεση, εφόσον η αυθαίρετη δόμηση και επιδεινώνει τους όρους διαβίωσης των πολιτών αλλά και αποτελεί εμπόδιο στην ορθολογική σχεδιασμό των περιοχών της χώρας. Συνεπώς η ως άνω νομαρχιακή απόφαση, αν εγκρίνει εξαίρεση αυθαιρέτου από την κατεδάφιση θα πρέπει να αιτιολογείται ειδικά και συγκεκριμένα σε κάθε περίπτωση. Δηλαδή να εκτίθενται οι πραγματικοί και νομικοί λόγοι που οδήγησαν τη διοίκηση στην απόφασή αυτή. Αντίθετα, αν η νομαρχιακή απόφαση δεν νομιμοποιεί την αυθαίρετη κατασκευή δε χρειάζεται ειδικότερη αιτιολογία καθόσον η νομιμοποίηση αυτή αποτελεί, όπως προαναφέρθηκε, την εξαίρεση από τον κανόνα της κατεδάφισης των αυθαιρέτων.

Η παραπάνω διάταξη χρησιμοποιεί ορισμένους όρους ο καθορισμός της έννοιας των οποίων μπορεί να γίνει άλλων μεν με αξιολόγηση και άλλων βάσει της εμπειρίας. Η πρακτική σημασία του καθορισμού της έννοιας αυτών βάσει εξωνομικών κριτηρίων ή της εμπειρίας είναι μεγάλη γιατί, στην πρώτη περίπτωση, ο καθορισμός αυτός ανήκει στη διακριτική ευχέρεια της διοίκησης, η οποία κατ' εξοχήν είναι ανέλεγκτη, όχι όμως και των εννοιών της δεύτερης περίπτωσης. Ειδικότερα, η αξιολογική κρίση των ως άνω εννοιών που βασίζεται σε πολεοδομικά κριτήρια γίνεται από το Συμβούλιο,

Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού. Κατά της γνώμης (σύμφωνης) του Συμβουλίου αυτού δεν είναι επιτρεπτή η άσκηση αιτήσεως ακυρώσεως γιατί αυτή δεν αποτελεί εκτελεστή διοικητική πράξη.

Τέλος, την πιο πάνω εξαίρεση από την κατεδάφιση των αυθαιρέτων κατασκευών, αν πρόκειται για μικροπαράβαση, ζητεί ο ενδιαφερόμενος με αίτησή του προς την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

#### **4.7.5 ΑΜΕΣΗ (ΧΩΡΙΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ) ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ**

Για τα κτίσματα που εντοπίζονται κατά την ώρα που κατασκευάζονται αυθαίρετα (επ' αυτοφώρω), δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των προηγούμενων άρθρων, αλλά κατεδαφίζονται αμέσως, χωρίς καμιά άλλη διατύπωση. Στην έννοια του αυτοφώρου υπάγεται η περίπτωση εντοπισμού εκτελέσεως οικοδομικών εργασιών σε οικοδομή, είτε από υπάλληλο της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής, είτε από αστυνομικό όργανο, ανεξάρτητα από το αν είναι ή όχι παρών κατά την αυτοψία ο ιδιοκτήτης της οικοδομής. Στην έννοια του αυτόφωρου υπάγεται επίσης η περίπτωση που η εκτέλεση αυθαιρέτων οικοδομικών εργασιών εντοπίζεται από αστυνομικό όργανο που ειδοποιεί την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία με σχετικό σήμα, μέσα σε δεκαπέντε ημέρες από την ημερομηνία εντοπισμού, η δε κατεδάφιση γίνεται το αργότερο μέσα σε είκοσι ημέρες από την ημερομηνία εντοπισμού.

#### **4.7.6 ΕΙΔΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΕΩΝ**

Η Ειδική Υπηρεσία Κατεδαφίσεων (ΕΥΚ) έχει συσταθεί σε εφαρμογή του άρθρου 7 του Νόμου 3818/2010 «για την προστασία δασών και δασικών εκτάσεων του Νομού Αττικής, σύσταση της Ειδικής Γραμματείας Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας» (ΦΕΚ 17/16-02-2010), ως Τμήμα της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Περιβάλλοντος (Ε.Υ.Ε.Π.), υπαγόμενη απευθείας στον Γενικό Επιθεωρητή αυτής.

Η Ε.Υ.Κ. είναι αρμόδια για τον εντοπισμό αυθαιρέτων κατασκευών μέσα στις εκτάσεις των περιοχών του περιγράμματος της πυρκαγιάς του Αυγούστου του έτους 2009 και την προώθηση-επίσπευση εκτέλεσης των πράξεων κατεδάφισης, διενεργώντας περιοδικούς ελέγχους εντός του περιγράμματος που περιλαμβάνεται στον ανωτέρω νόμο, προκειμένου να αποτραπεί η έναρξη ή η συνέχιση οικοδομικών εργασιών, όπου απ' τον Νόμο απαγορεύεται.

Για την επίτευξη αυτού του στόχου και σε συνδυασμό των άρθρων 4 και 7 του Νόμου 3818/2010, η εταιρεία «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.» έχει θέσει σε λειτουργία σύστημα τηλεπισκοπικής περιοδικής χαρτογράφησης του Νομού Αττικής και ενημερώνει εντός του πρώτου τριημέρου κάθε μήνα την Ε.Υ.Κ., για κάθε νέο κτίσμα

που εντοπίζει σε γήπεδο εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οριοθετημένων οικισμών στις περιοχές του προαναφερθέντος περιγράμματος.

Στη συνέχεια η Ε.Υ.Κ., διενεργεί αυτοψία εντοπίζοντας τα αυθαίρετα κτίσματα και ενημερώνοντας τις αρμόδιες υπηρεσίες, ώστε να προχωρήσουν άμεσα στην έκδοση των προβλεπόμενων διοικητικών κυρώσεων πρόστιμα, πράξεις κατεδάφισης και ποινικές διώξεις. Επίσης στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της Ε.Υ.Κ. είναι ο συντονισμός και η παρακολούθηση του έργου των ανωτέρω αρμόδιων υπηρεσιών, ενώ μπορεί να προβαίνει αυτεπάγγελτα και η Ε.Υ.Κ. στην εκτέλεση των εν γένει πράξεων κατεδάφισης που εκδόθηκαν σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Η Ε.Υ.Κ μέχρι και σήμερα έχει στελεχωθεί σταδιακά και αρχής γενομένης από τον Ιούλιο του 2010, με 5 από τα 12 άτομα που προβλέπει ο νόμος 3818/2010, με τον οποίο συστάθηκε η Υπηρεσία.

Οι εντοπισμένες μεταβολές στο περίγραμμα της πυρκαγιάς που κοινοποιήθηκαν από την Κτηματολόγιο Α.Ε. προς την Ε.Υ.Κ. για την περίοδο από Μάρτιο έως Νοέμβριο 2010, ελέγχθηκαν με τη διενέργεια επιτόπιας αυτοψίας και τη συνδρομή της Ε.Υ.Ε.Π. υπό την καθοδήγηση και την εποπτεία του Γενικού Επιθεωρητή, με στόχο την αποτελεσματικότερη λειτουργία της νεοσύστατης Ειδικής Υπηρεσίας Κατεδαφίσεων, λόγω της μερικής στελέχωσης της.

Μετά τον έλεγχο των μεταβολών η Ε.Υ.Κ., κοινοποίησε τα αποτελέσματα των αυτοψιών της, στις αρμόδιες πολεοδομίες και Δασαρχεία για τις προβλεπόμενες από το Νόμο ενέργειες της, (διαπίστωση αυθαιρέτων, επιβολή προστίμων, διερεύνηση τυχόν αξιόποινων πράξεων). Κατεδαφίσεις δεν έχουν υλοποιηθεί μέχρι σήμερα λόγω του ότι εκκρεμούν προσφυγές κατά των αποφάσεων κατεδάφισης.

Επιπλέον, η Ε.Υ.Κ. σε συνεργασία με την Ε.Υ.Ε.Π. υπό το συντονισμό του Γενικού Επιθεωρητή, πραγματοποίησε σειρά συσκέψεων όλων των εμπλεκόμενων υπηρεσιών (Ειδική Γραμματεία Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Περιφέρεια Αττικής, Διεύθυνση Δασών, Δασαρχείων Πεντέλης και Καπανδριτίου, αρμόδιες Πολεοδομικές Υπηρεσίες, Οργανισμό Κτηματογράφησης Χαρτογράφησης Ελλάδος και ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.), για την αποσαφήνιση των αρμοδιοτήτων και τον συντονισμό των ενεργειών των εμπλεκόμενων υπηρεσιών προκειμένου να επισπευστούν οι ενέργειες εντοπισμού, χαρακτηρισμού και εκτέλεσης πράξεων κατεδάφισης τυχόν αυθαιρέτων κτισμάτων.

Επιπρόσθετα συντόνισε τις προσπάθειες απεικόνισης και ψηφιοποίησης των ορίων των εγκεκριμένων σχεδίων, των οικισμών προ του 1923, των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων και τα όρια των αλσών και πάρκων, εντός του περιγράμματος του παραρτήματος Α' του Νόμου 3818/2010.

Κατόπιν της νέας προσέγγισης μειώθηκε θεαματικά η υποχρέωση της Ε.Υ.Κ., όσον αφορά στην εμπλοκή της στην διαδικασία διενέργειας αυτοψιών για τον εντοπισμό αυθαιρέτων κατασκευών, σε σχέση με τις μηνιαίες μεταβολές που κοινοποιούνται από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

Η Ε.Υ.Κ. έως την 31-12-2010 είχε πραγματοποιήσει αυτοψίες σε 62 περιπτώσεις εντοπισμένων μεταβολών σε περιοχές εντός και εκτός σχεδίου και έχουν συνταχθεί οι σχετικές εκθέσεις οι οποίες και απεστάλησαν κατά περίπτωση στα αρμόδια Δασαρχεία και Πολεοδομίες. [4]

### ΕΛΕΓΧΟΙ-ΠΡΟΣΤΙΜΑ

Οι Επιθεωρητές Περιβάλλοντος, που στελεχώνουν την Ε.Υ.Ε.Π., μπορούν να διενεργούν αυτοψίες σε κάθε δημόσιο ή ιδιωτικό έργο ή δραστηριότητα που υπάγεται στις διατάξεις περί προστασίας του περιβάλλοντος ή επιβάλλεται για την αποτελεσματική άσκηση των αρμοδιοτήτων της. Στο πλαίσιο αυτό προβαίνουν σε ελέγχους και μετρήσεις, αλλά και στην συλλογή κάθε χρήσιμου, κατά την κρίση τους, στοιχείου. Αυτό ισχύει ανεξάρτητα από τυχόν αρμοδιότητα άλλης αρχής να προβαίνει σε ανάλογο έλεγχο.

Ο Επιθεωρητής ή το κλιμάκιο Επιθεωρητών που ενήργησαν τον έλεγχο, συντάσσουν έκθεση αυτοψίας μετά από κάθε έλεγχο. Εφόσον διαπιστωθεί παράβαση της νομοθεσίας για την προστασία του περιβάλλοντος ή των περιβαλλοντικών όρων που έχουν επιβληθεί, συντάσσεται σχετική έκθεση ελέγχου, η οποία επιδίδεται στον παραβάτη και καλείται σε απολογία εντός πέντε ημερών.

Ο Επιθεωρητής Περιβάλλοντος συντάσσει στη συνέχεια αιτιολογημένη πράξη βεβαίωσης ή μη της παράβασης. Αντίγραφο της πράξης βεβαίωσης της παράβασης αποστέλλεται στην αρχή που χορήγησε στον παραβάτη την άδεια κατασκευής ή λειτουργίας του έργου ή έναρξης της δραστηριότητας ή, κατά περίπτωση, την ανανέωση αυτών, ενώ αντίγραφο της εν λόγω πράξης διαβιβάζεται επίσης και στον αρμόδιο εισαγγελέα πλημμελειοδικών για τυχόν αξιόποινες πράξεις.

Σε περίπτωση που διαπιστώνεται ρύπανση ή υποβάθμιση του περιβάλλοντος ή άλλη παράβαση από τις προβλεπόμενες στο άρθρο 30 του Νόμου 1650/1986 (ΦΕΚ Α 160/1986), όπως εκάστοτε ισχύει, η Ε.Υ.Ε.Π. ανάλογα με τη σοβαρότητα της παράβασης, εισηγείται την επιβολή προστίμου ως εξής:

- στον οικείο Νομάρχη, εφόσον το πρόστιμο ανέρχεται μέχρι 58.694 ευρώ
- στον Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας, εφόσον το πρόστιμο κυμαίνεται από 58.694 ευρώ μέχρι 146.735 ευρώ
- στον υπουργό ΠΕΧΩΔΕ εφόσον το πρόστιμο υπερβαίνει τα 146.735 ευρώ.

Για τον καθορισμό του ύψους του προστίμου θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη:

## ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΟΥ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ

- Το είδος της ρύπανσης
- Το είδος του ρύπου
- Το μέγεθος της ρύπανσης
- Η ένταση των περιβαλλοντικών προβλημάτων της περιοχής
- Το είδος της περιοχής
- Το μέγεθος του έργου ή της δραστηριότητας
- Το ιστορικό του έργου ή της δραστηριότητας σε σχέση με προηγούμενες παραβιάσεις της περιβαλλοντικής νομοθεσίας κ.ά.

Σημειώνεται ότι για πρόστιμα ύψους άνω των 14.673 ευρώ η προσφυγή κατά της πράξης επιβολής των προστίμων ασκείται ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Εφετείου, το οποίο δικάζει σε πρώτο και τελευταίο βαθμό.



***Εικόνα 4.10: Κατεδαφίσεις αυθαίρετων κατασκευών με διαφορετικά μέσα***



## **4.8 ΔΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΟΝΙΚΕΣ ΚΥΡΩΣΕΙΣ**

Εκτός από τον φόβο της κατεδάφισης, τα πρόστιμα και τις απαγορεύσεις μεταβίβασης οι παραβάτες αντιμετωπίζουν και άλλα προβλήματα:

Σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν1337 απαγορεύεται αυστηρά η σύνδεση με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης, αποχέτευσης και τηλεπικοινωνιών. Η διάταξη αυτή συμπληρώθηκε με το άρθρο 9 του Νόμου 1512/1985 και το άρθρο 3 του Νόμου 2242/1994.

Ακόμη, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 παράγραφος 8 του Νόμου 1337/1983 οι ιδιοκτήτες ή εντολείς κατασκευής αυθαιρέτων και οι εργολάβοι κατασκευής τους τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών και με χρηματική ποινή από πέντε χιλιάδες ευρώ μέχρι πενήντα χιλιάδες ευρώ, ανάλογα με την αξία του αυθαιρέτου έργου και το βαθμό υποβάθμισης του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος. Με την ίδια ποινή τιμωρούνται και οι μηχανικοί που εκπόνησαν τις μελέτες ή έχουν την επίβλεψη του έργου, αν διαπιστωθεί ότι οι μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν την εκπόνησή τους ή σύμφωνα με τα συγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης ή αν διαπιστωθεί ότι οι εργασίες δόμησης δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υπεβλήθησαν ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης.

### **4.8.1 ΑΣΤΙΚΕΣ ΚΥΡΩΣΕΙΣ**

Αστικές κυρώσεις κυρίως είναι αυτές που χρονικά τοποθετούνται πριν την νομιμοποίηση ή την οριστική εξαίρεση των κατεδαφίσεων. έτσι σύμφωνα με το άρθρο 17 του Νόμου 1337/1983 εν επιτρέπεται:

- 1) Η μεταβίβασή τους ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε αυτά ή στο οικόπεδο πάνω στο οποίο κατασκευάστηκαν.

Κάθε μεταβίβαση που γίνεται κατά παράβαση των ανωτέρω θεωρείται αυτοδίκαια και εξ αρχής άκυρη.

Σε κάθε δικαιοπραξία που συντάσσεται μετά την έναρξη του παρόντος νόμου και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση κτίσματος πρέπει να επισυνάπτεται στο πωλητήριο συμβόλαιο ο αριθμός της άδειας οικοδομής καθώς και επικυρωμένο αντίγραφο της. Εάν όμως η μεταβίβαση πραγματοποιείται πριν την έναρξη ισχύος του νόμου τότε απαιτείται υπεύθυνη δήλωση των δικαιοπρακτούντων περί νομιμότητας του κτίσματος. Σε περίπτωση ψευδών δηλώσεων κινδυνεύουν με κυρώσεις οι δικαιοπρακτούντες, οι συμβολαιογράφοι, οι μεσίτες που μεσολαβούν, οι δικηγόροι που παρίστανται. Και όλα αυτά λαμβάνουν χώρα είτε η πράξη γίνεται με δόλο είτε

από αμέλεια. Ακόμη απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης σύμφωνα με την οποία με την οποία γίνεται απόπειρα μεταβίβασης ακινήτου σε αιγιαλό , ζώνη παραλίας ,βιότοπο, δημόσιο κτήμα και αρχαιολογικό χώρο. Το ακίνητο που βρίσκεται σε τέτοια αδόμητη περιοχή θεωρείται εκτός συναλλαγής και για το λόγο αυτό η σχετική συμβολαιογραφική δικαιοπραξία είναι άκυρη.

2) η σύνδεση με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης ,αποχέτευσης τηλεπικοινωνιών και φυσικού αερίου όπου υπάρχει.

Προϋπόθεση για την οριστική σύνδεση μιας οικοδομής με τα δίκτυα είναι η ανέγερση αυτής σύμφωνα με τη σχετική οικοδομική άδεια και τη θεώρηση της από την επιτροπή της πολεοδομίας ύστερα από την εθιμοτυπική αυτοψία. Τελευταίως βέβαια η παραπάνω διαδικασία έχει αντικατασταθεί με την απλή κατάθεση υπευθύνων δηλώσεων του ιδιοκτήτη και του επιβλέποντος μηχανικού, η οποία πιστοποιεί ότι όλες οι διαδικασίες είναι σύμφωνες με την χορηγηθείσα οικοδομική άδεια.

Εάν μετά την οριστική αυτή σύνδεση γίνουν προσθήκες αυθαιρέτων κτισμάτων στην οικοδομή καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας απαγορεύεται μεν η επέκταση των δικτύων παροχής σε αυτά , δεν προβλέπεται δε ως κύρωση η διακοπή των δικτύων παροχής στην υπόλοιπη οικοδομή η οποία είχε νομίμως συνδεθεί.

Η παραπάνω απαγόρευση δεν ισχύει στις περιπτώσεις αυθαιρέτων που έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 10-10-2003, καθώς για αυτά ισχύει η παράγραφος 12 του άρθρου 9 του Νόμου 3212/2003 σύμφωνα με την οποία τους δίνεται η δυνατότητα να συνδεθούν με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας για διάστημα μέχρι και έξι ετών, αρκεί:

α) να βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης ή εντός οικισμού και να μην καταλαμβάνουν κοινόχρηστο χώρο ή να βρίσκονται σε περιοχή που προορίζεται για οικιστική ανάπτυξη από Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου ή από εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο.

β) να βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και εκτός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, να αποτελούν την κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη και να έχουν εμβαδό μέχρι 100 τετραγωνικά μέτρα (το εμβαδό προσαυξάνεται κατά 30 τετραγωνικά μέτρα για κάθε μέλος της οικογένειας πέραν των αρχικών τεσσάρων).

Στις παραπάνω ρυθμίσεις δεν περιλαμβάνονται τα αυθαίρετα κτίσματα που βρίσκονται σε ρέματα, σε αρχαιολογικούς χώρους, στον αιγιαλό ή την παραλία, σε δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις και σε ζώνες απολύτου προστασίας περιοχής, που προστατεύεται δηλαδή από τον νόμο.

#### **4.8.2 ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΕΝΙΑΙΟ ΕΙΔΙΚΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ Ή ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ**

Ο φερόμενος ως ιδιοκτήτης ή συνιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση ή ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος, υποβάλλει στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία φάκελο, στον οποίο περιλαμβάνονται τα εξής:

1) Αίτηση

2) Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 (εις διπλούν) στην οποία περιλαμβάνονται τα ατομικά στοιχεία, ο αριθμός φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.), η δημόσια οικονομική υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) φορολογίας του, ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας όπου υπάρχει, το εμβαδόν και η χρήση της κατασκευής που εμπίπτει στη ρύθμιση της παραγράφου 1, η ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή εγκατάστασης της χρήσης σε αυτό, καθώς και εάν πρόκειται για ακίνητο κύριας και μοναδικής κατοικίας της παραγράφου 1Α, άλλης κατοικίας ή ακίνητο άλλης χρήσης, καθώς επίσης δηλώνεται ρητά ότι δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 23. Η δήλωση συνοδεύεται από την τελευταία δήλωση του εντύπου Ε9, στην οποία αναφέρεται το ακίνητο, όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση στην αρμόδια δημόσια οικονομική υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) και από τεχνική έκθεση που συμπληρώνεται από αρμόδιο μηχανικό. Στην έκθεση αυτή περιλαμβάνεται η περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης και το εμβαδόν της και η χρήση της, καθώς και δήλωση για το αν πρόκειται για κατασκευή πρόχειρα κατασκευασμένη (όπως στεγάσεις και επικαλύψεις από λαμαρίνα, σανίδες) από ευτελή υλικά (πρόχειρη κατασκευή). Στην τεχνική έκθεση επισυνάπτονται φωτογραφίες όλων των όψεων της κατασκευής, αντίγραφα του στελέχους, του τοπογραφικού διαγράμματος της αδείας, της κάτοψης του ορόφου, όπου εμφανίζεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και τα σχέδια τομής σε κλίμακα 1:100. Στις περιπτώσεις που δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί επισυνάπτονται όλα τα παραπάνω στοιχεία πλην του στελέχους, που αποτυπώνουν την κατάσταση του ακινήτου. Επιπλέον στις προαναφερθείσες περιπτώσεις, καθώς και σε κάθε περίπτωση κτίσματος ή κατασκευής στις εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο, υποβάλλεται τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταμένων (ΕΓΣΑ'87) που περιέχει απόσπασα χάρτη με προσδιορισμό της θέσης του ακινήτου. Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου απαιτείται για τις περιοχές με εγκεκριμένα σχέδια, όπου υπάρχει οικοδομική άδεια. Διάγραμμα κάλυψης υποβάλλεται για κάθε οικοδομήσιμο οικόπεδο ή γήπεδο και σε κάθε περίπτωση «φύλλο καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής» και

- i. εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κατοικίας, τουριστικά καταλύματα ή κτίρια που δεν περιλαμβάνονται στην επόμενη περίπτωση (ii) συμπληρωμένο δελτίο ελέγχου δομικής τρωτότητας του φέροντα οργανισμού, συνοδευόμενο από αναλυτική τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού και φωτογραφίες. Η τεχνική έκθεση θα βασίζεται σε μακροσκοπικό οπτικό έλεγχο, που θα περιγράφει το σύστημα του φέροντος οργανισμού, καθώς και τυχόν εμφανείς βλάβες.
- ii. εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κοινωφελούς χρήσης, όπως ενδεικτικά κτίρια συνάθροισης κοινού, περίθαλψης, κοινωνικής πρόνοιας, εκπαίδευσης, πολιτιστικών λειτουργιών, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικούς χώρους, εμπορικά καταστήματα, τράπεζες, κοινωφελείς οργανισμούς, δημόσιες υπηρεσίες και σε κτίρια βιομηχανικής ή βιοτεχνικής χρήσης, εξαιρουμένων των εγκαταστάσεων της ΔΕΗ που υπάγονται στην παραπάνω περίπτωση (i) μελέτη στατικής επάρκειας αρμόδιου μηχανικού, η οποία θα περιλαμβάνει:
  - γεωμετρική τεκμηρίωση στοιχείων και διάταξης του φέροντα οργανισμού
  - αποτίμηση της ποιότητας των υλικών του φέροντα οργανισμού
  - μελέτη επάρκειας του κτιρίου για δεδομένη στάθμη επιτελεστικότητας (σεισμικός συντελεστής)
  - πρόταση ενισχύσεων του υφισταμένου φορέα, εάν απαιτείται
  - αντισεισμικό έλεγχο με το σεισμικό συντελεστή που ίσχυε στην περίοδο κατασκευής του αυθαιρέτου και τον δηλώνει ο ιδιοκτήτης.

Στο σώμα της αίτησης και της υπεύθυνης δήλωσης πρέπει να βεβαιώνεται από δημόσια αρχή η γνησιότητα της υπογραφής του αιτούντος. Η υπεύθυνη δήλωση θα συνοδεύεται από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία θα αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής ή εγκατάστασης της χρήσης. Στην περίπτωση κτιρίων που δεν έχουν χρήση κατοικίας απαιτείται και τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, εφόσον υπάρχουν.

3) Παράβολο/αποδεικτικό είσπραξης υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους 500 ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 50 τ.μ. ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας μέχρι 100 τ.μ., 1.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 50 τ.μ. και μέχρι 100 τ.μ. ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 200 τ.μ., 2.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 1.000 τ.μ., 4.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 1.000 τ.μ. και μέχρι 2.000 τ.μ. και 6.000 ευρώ για κτίριο/χρήση μεγαλύτερη των 2.000 τ.μ. επί ποινή απαραδέκτου, για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, το οποίο σε καμία περίπτωση δεν επιστρέφεται, αλλά

συμφηφίζεται με το ειδικό πρόστυλο που προβλέπεται στο παρόν άρθρο. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία είσπραξης των ανωτέρω ποσών και η δυνατότητα κατάθεσής τους σε συμβεβλημένες τράπεζες.

- 4) Έντυπο υπολογισμού του ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στην παράγραφο 6.

Τα παραπάνω δικαιολογητικά υποβάλλονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και του μηχανικού του. [2]

Με απόφαση των αρμόδιων Υπουργών καθορίζονται νόμιμες, κατά την έννοια του Ν3919/2011, αμοιβές των μηχανικών για τη σύνταξη της βεβαίωσης της παρ. 4 του άρθρου 23 και για όλες τις ενέργειες και μελέτες που συνυποβάλλονται σύμφωνα με τα παραπάνω.

Αίτηση για την υποβολή στις διατάξεις του παρόντος μπορούν να υποβάλλουν και όσοι έχουν λάβει έγκριση εξαγοράς σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του Ν3147/2003.

Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση οι συντελεστές του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκυρίους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις.

Στην ίδια περίπτωση και εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση δεν έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κοινόχρηστο τμήμα του ακινήτου, η αίτηση μπορεί να υποβληθεί από οποιονδήποτε συγκύριο χωρίς να είναι απαραίτητη η συναίνεση των υπόλοιπων συνιδιοκτητών.

Ειδικά στην περίπτωση των δωματίων, στα οποία υπάρχει με βάση νόμιμο τίτλο δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης, την αίτηση μπορεί να υποβάλει ο δικαιούχος της χρήσης συγκύριος χωρίς να είναι απαραίτητη η συναίνεση των υπόλοιπων συνιδιοκτητών.

Το πρόστιμο καταβάλλεται εντός τριάντα μηνών για τα ακίνητα κατοικίας και εντός τριάντα έξι μηνών για τα ακίνητα άλλης χρήσης από την έναρξη ισχύος του Νόμου, τμηματικά σε ισόποσες δόσεις, ο αριθμός των οποίων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εκ των οποίων η πρώτη δόση καταβάλλεται εντός προθεσμίας τριών μηνών από την έναρξη ισχύος του νόμου. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής εντός της προθεσμίας καταβολής της πρώτης δόσης παρέχεται έκπτωση 20%.

Το ποσό του ειδικού προστίμου το υπολογίζει το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, σύμφωνα με τον ισχύοντα νόμο, αφού ελέγξει τα προσκομισθέντα δικαιολογητικά και

εγκρίνει τους χώρους που ρυθμίζονται, αλλά και τις επιφάνειες αυτών. Το έγγραφο με το υπολογισμένο ποσό αποστέλλεται μέσα σε 60 ημέρες στη διεύθυνση του ενδιαφερόμενου. Στην περίπτωση που θα καταβληθεί το ποσό εφάπαξ και σε μία δόση, τότε προβλέπεται έκπτωση 10% επί του ποσού που θα υπολογιστεί από την αρμόδια πολεοδομία.

#### **4.8.3 ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΜΕΣΑ ΣΕ ΕΝΤΑΣΣΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΙ ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ**

Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης για μία περιοχή που εντάσσεται σε σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 1337/1983 η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία εξετάζει όλες τις δηλώσεις του άρθρου 15 του Νόμου 1337/1983 που έχουν υποβληθεί για αυθαίρετα μέσα στην περιοχή της εγκεκριμένης μελέτης και με βάση τα στοιχεία που διαθέτει και ιδιαίτερα τις περιπτώσεις των ακινήτων που α) δεν βρίσκονται μέσα σε οικοδομήσιμους χώρους της εγκεκριμένης μελέτης και συνεπώς δε μπορεί να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση (άρθρο 386, παράγραφος 2), β) είναι ενδεχόμενο να εφαρμοστούν σ' αυτά οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 387 και συνεπώς μπορεί επίσης να μην εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση και γ) τις τυχόν γνωστές περιπτώσεις ακινήτων μέσα στην περιοχή για την οποία δεν έχουν υποβληθεί όλες οι προβλεπόμενες από την ανωτέρω 102 διάταξη δηλώσεις. Η προηγούμενη περίπτωση εφαρμόζεται ανάλογα και για τα αυθαίρετα της περιοχής για τα οποία έχουν υποβληθεί οι δηλώσεις του Νόμου 720/1977 και οι ιδιοκτήτες τους έχουν πάρει οριστικό τίτλο εξαιρέσης από την κατεδάφιση.

Η απόφαση που εκδίδεται από το νομάρχη για εξαίρεση ή όχι από την κατεδάφιση του αυθαίρετου ανακοινώνεται στον οικείο δήμο ή κοινότητα για την γνωστοποίησή της στους ενδιαφερομένους. [5]

#### **4.8.4 ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΔΗΜΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ**

Στις περιπτώσεις που η αρμοδιότητα για τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές ασκείται από δήμο ή κοινότητα, η διαδικασία των προηγούμενων άρθρων του παρόντος τμήματος τηρείται από την αρμόδια τεχνική υπηρεσία του δήμου ή της κοινότητας και ως πολεοδομική υπηρεσία νοείται η παραπάνω τεχνική υπηρεσία.

Εν προκειμένω η επιτροπή που εξετάζει τις ενστάσεις των ενδιαφερομένων είναι τριμελής. Τα μέλη της ορίζονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο και είναι τεχνικοί, κοινοτικοί ή δημοτικοί σύμβουλοι. Απαραιτήτως όμως το ένα μέλος πρέπει να είναι τεχνικός υπάλληλος του δήμου.

Οι παραπάνω αρμοδιότητες μπορεί να ασκηθούν παράλληλα και από τη αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης εάν η δημοτική υπηρεσία παραλείψει την άσκησή τους. Στην ακραία περίπτωση που και οι δύο υπηρεσίες επιληφθούν της υποθέσεως την ίδια μέρα υπερισχύει η πράξη της πολεοδομικής υπηρεσίας της νομαρχίας. Η παράλειψη της δημοτικής υπηρεσίας τεκμαίρεται αμάχητα όταν η πολεοδομική υπηρεσία εξέδωσε τη σχετική πράξη πριν από τη δημοτική υπηρεσία. Η σχετική αυτή πράξη κοινοποιείται πάντοτε στην κατά τα ανωτέρω αρμόδια δημοτική υπηρεσία που υποχρεούται να απέχει από κάθε περαιτέρω ενέργεια στη συγκεκριμένη υπόθεση.

#### **4.9 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ «THE MALL ATHENS»**

Το «The Mall Athens», το εμπορικό κέντρο της εταιρείας Lamda Development (συμφερόντων του Ομίλου Λάτση) στο Μαρούσι, που είναι και το μεγαλύτερο της Νοτιοανατολικής Ευρώπης, αποτελεί μια ιδιαίτερη περίπτωση που αξίζει να αναφέρουμε. Η διαδικασία που ακολουθήθηκε για την ανέγερσή του και, κυριότερα, για τη μετέπειτα αντιμετώπιση των προβλημάτων που ανέκυψαν σχετικά με τη νομιμότητα αυτής, το καθιστούν μοναδικό παράδειγμα «αντιμετώπισης» της αυθαιρείας στην πράξη, και μάλιστα με τρόπο ιδιάζοντα και ξέχωρο από όσους έχουμε μέχρι στιγμής περιγράψει.



*Εικόνα 4.11: The Mall Athens, το «μεγαλύτερο αυθαίρετο της Ελλάδας»*

Η αρχική συμφωνία μεταξύ του κράτους και της Lamda Development περιελάμβανε την ανέγερση του «Χωριού Τύπου», των κατοικιών δηλαδή που θα φιλοξενούσαν 1.600 περίπου ξένους δημοσιογράφους κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων

στην Αθήνα το 2004. Σε αντάλλαγμα, το κράτος θα νομοθετούσε κατάλληλα ώστε η Lamda να μπορέσει να χτίσει το κτίριο των 75.000 τετραγωνικών μέτρων, σε έκταση που κατά μεγάλο μέρος της (43 στρέμματα) ανήκε στον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας, ενώ ιδιοκτήτες της υπόλοιπης έκτασης (συνολικά 202 στρέμματα) ήταν ο Δήμος Αμαρουσίου, αλλά και ιδιώτες.

Με το Νόμο 2947/2001 «περί Ολυμπιακής φιλοξενίας» ορίζεται Συντελεστής Δόμησης 1 για τους χώρους του «Χωριού Τύπου» και των «βοηθητικών υπηρεσιών» αυτού, τιμή αυξημένη για την περιοχή που έχει χρήση γης αμιγούς κατοικίας. Το 2002 ακολουθεί τροπολογία (Νόμος 3044/2002) που αυξάνει το συντελεστή στο 2, ανεβάζοντας την οικοδομήσιμη έκταση στα 85.000 τετραγωνικά μέτρα. Από πολίτες της περιοχής κατατίθενται αιτήσεις ασφαλιστικών μέτρων που δίνονται δεκτές με αποτέλεσμα την προσωρινή διακοπή του έργου.

Τον επόμενο χρόνο το Συμβούλιο της Επικρατείας, με την 1528/2003 απόφαση, κρίνει ότι η κατασκευή του έργου επιβαρύνει ανεπανόρθωτα το οικιστικό περιβάλλον, κηρύττει αντισυνταγματικό το Νόμο 2947/2001 και ακυρώνει τις σχετικώς εκδοθείσες υπουργικές αποφάσεις. Σε απάντηση, το Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. θεσπίζει το Νόμο 3207/2003, με τον οποίο επανατοποθετούνται ο Συντελεστής Δόμησης και η δομήσιμη επιφάνεια, προβλέπονται οι εμπορικές χρήσεις και εγκρίνονται οι απαραίτητες διοικητικές πράξεις.

Η υπόθεση απασχολεί εκ νέου το ΣτΕ (Ε' Τμήμα), που βάσει της 391/2008 απόφασης κρίνει ότι ο νόμος με τον οποίο εκδόθηκαν οι ειδικοί όροι δόμησης και οι αντίστοιχες άδειες είναι αντισυνταγματικός: πρώτον, γιατί περιορίζει το δικαίωμα του πολίτη να ζητήσει δικαστική προστασία, δεύτερον, γιατί αποκλείεται έτσι η συμμετοχή του κοινού σε αποφάσεις για έργα με σημαντικές συνέπειες, κάτι που αντιβαίνει στην ευρωπαϊκή νομοθεσία.

Λόγω της βαρύτητας της, η υπόθεση παραπέμπεται στην Ολομέλεια. Η οριστική απόφαση 376/2014 αναφέρει ότι δεν είναι δυνατό διοικητικές πράξεις, όπως η έκδοση οικοδομικής άδειας, να θεσπίζονται με νόμο, διότι έτσι φαλκιδεύεται το δικαίωμα των πολιτών για δικαστική προστασία, καθώς στο ΣτΕ μπορεί να προσβληθούν μόνον πράξεις της διοίκησης που έχουν εκδοθεί κατ' εφαρμογή ενός νόμου και όχι ευθέως ο ίδιος ο νόμος.

Ως προς τη νομιμότητα της κατασκευής, επισημαίνει ότι για την ανέγερση του Mall δεν υπήρχε προβλεπόμενη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ενώ δεν υπήρξε και ειδική αιτιολογία, όπως απαιτεί η νομοθεσία, για τον υπερδιπλάσιο του μέσου συντελεστή δόμησης. Προκειμένου να αποφευχθεί η κατεδάφιση μετά από μια δεκαετία και πλέον λειτουργίας, αναφέρεται ότι το αρμόδιο Υπουργείο μπορεί να επανέλθει με νεότερες αποφάσεις που θα περιλαμβάνουν Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του όλου έργου και θα αιτιολογούν την αναγκαιότητα μεγαλύτερου



συντελεστή δόμησης για την ανέγερση του εμπορικού κέντρου, ώστε να ξεπεραστούν τα συνταγματικά και νομικά ζητήματα που ανέκυψαν. Μετά την απόφαση του ΣτΕ η διοίκηση της Lamda Development καταρτίζει μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, όπως και επιστημονική μελέτη που να «δικαιολογεί» το συντελεστή δόμησης, η οποία θα σταλεί στα αρμόδια υπουργεία τα οποία θα τις εξετάσουν και θα τις προωθήσουν στο ΣτΕ. Ακόμη αναμένεται ποιοτική περιβαλλοντική αναβάθμισή του, ώστε να μειωθεί η ενεργειακή κατανάλωση.

Δυστυχώς όπως παρατηρούμε το κέρδος είναι πάνω από κάθε προσπάθεια τήρησης των κανόνων οικοδομικού πολεοδομικού σχεδιασμού οι οποίοι είναι απαραίτητοι για τη δημιουργία αισθητικά όμορφων και λειτουργικών πόλεων. Οι επιπτώσεις των παραβάσεων των κανόνων αυτών θα αναλυθούν σε επόμενο κεφάλαιο.

Η υπ' αρ. 376/2014 απόφαση του ΣτΕ παρατίθεται αυτούσια στο Παράρτημα.

**ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 4<sup>ΟΥ</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**

1. ΤΕΕ, 25-06-2009, Ο έλεγχος των κατασκευών και η αυθαίρετη δόμηση: αρμοδιότητες, νομοθεσία, προτάσεις, Αθήνα
2. Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Δικτυακός Τόπος Διαβουλεύσεων, <http://www.opengov.gr/>
3. [http://postgra.hydro.ntua.gr/docs/lessons/52/melissas/afthereti\\_domisi.pdf](http://postgra.hydro.ntua.gr/docs/lessons/52/melissas/afthereti_domisi.pdf)
4. Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Δικτυακός Τόπος Διαβουλεύσεων, Άρθρο 32 , <http://www.opengov.gr/minenv/?p=4951>
5. [www.domiki.gr](http://www.domiki.gr)
6. ΕΛΕΥΘΕΡΟΤΥΠΙΑ, άρθρο στις 04-08-2013, Αθήνα
7. Νόμος 2947/2001 «Θέματα Ολυμπιακής φιλοξενίας, έργων Ολυμπιακής υποδομής»
8. Νόμος 3044/2002 «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων ΥΠΕΧΩΔΕ»
9. Νόμος 3207/2003 «Ρύθμιση θεμάτων Ολυμπιακής προετοιμασίας»

## 5. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

---

## **5. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί αναμφίβολα ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα της ελληνικής επικράτειας, το οποίο «κοστίζει» τόσο στο κράτος όσο και στους πολίτες (ιδιοκτήτες ή μη των αυθαίρετων κατασκευών).

Σε προηγούμενη ενότητα έχουν αναλυθεί διεξοδικά οι επιπτώσεις της παράβασης του νόμου και οι κυρώσεις που προβλέπονται σε αυτή την περίπτωση (πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, κατάσχεση εξοπλισμού εργασιών από την αστυνομία, παρεμπόδιση συνέχειας εργασιών, κατεδάφιση).

Στη συνέχεια θα αναλυθεί η πρακτική επίδραση των αυθαιρεσιών στο σύνολο του δομημένου ιστού. Οι όροι δόμησης και οι χρήσεις γης καθορίζονται από την πολιτεία στα πλαίσια του γενικού οικοδομικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, ο οποίος εκτός από την ιδιωτική δόμηση καθορίζει και το πλαίσιο λειτουργίας των δικτύων υποδομών. Κάθε παράβαση του γενικού σχεδιασμού υπερβαίνει και το αντίστοιχο πλαίσιο σχεδιασμού των δικτύων υποδομής· η υπέρβαση αυτή επιφέρει επιβάρυνση στις υποδομές η οποία είναι απρόβλεπτη και εκτός των δεδομένων σχεδιασμού των δικτύων, και επομένως δυνητικά αυξάνει τον κίνδυνο αστοχίας του δικτύου.

Βέβαια, όπως έχουμε ήδη αναφέρει, ως αυθαίρετη δόμηση χαρακτηρίζεται ένα ευρύτατο φάσμα παρανομιών, περιλαμβάνοντας από κατασκευές χωρίς καμία οικοδομική άδεια και αυθαίρετα κτίσματα εκτός σχεδίου μέχρι υπερβάσεις των επιτρεπόμενων ορίων σε κτίσματα με άδεια, ανεξάρτητα από το είδος και το μέγεθος της υπέρβασης. Η βαρύτητα του εκάστοτε τύπου αυθαιρεσίας από πλευράς επιβάρυνσης των δικτύων υποδομής ποικίλλει. Οι αυθαίρετες κατασκευές εκτός σχεδίου, για παράδειγμα, δυσχεραίνουν την ορθή οργάνωση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής. Επίσης, προκειμένου να καλυφθούν οι λειτουργικές ανάγκες των κτισμάτων και με δεδομένη την έλλειψη οργανωμένης υποδομής, οι ιδιοκτήτες καταφεύγουν σε ατομικούς τρόπους εξυπηρέτησης που όμως επιβαρύνουν το σύνολο. Π.χ. η απουσία κεντρικού αποχετευτικού συστήματος στις εκτός σχεδίου περιοχές οδηγεί αναγκαστικά σε εκτεταμένη χρήση βόθρων, με κίνδυνο τη μόλυνση του υδροφόρου ορίζοντα σε περίπτωση διαρροής λυμάτων λόγω ανεπαρκούς στεγανοποίησης. Η ευθύνη για τον έλεγχο αυτό εναπόκειται ατομικά στον κάθε ιδιοκτήτη με αποτέλεσμα τον πολλαπλασιασμό του βαθμού επισφάλειας, σε σύγκριση με τη λειτουργία κεντρικά οργανωμένου δικτύου. Άλλο παράδειγμα είναι η δόμηση σε περιοχές διόδευσης ρεμάτων. Έστω και ένας να έχει χτίσει παράνομα στο ρέμα, αυτό συμπαρασύρει (μεταφορικά και κυριολεκτικά) ολόκληρη την περιοχή σε περίπτωση πλημμύρας. Σαν γενικό παράδειγμα, έστω ότι σε μια περιοχή προβλέπεται δυνατότητα δόμησης  $x$  ακινήτων και αντί αυτών οικοδομούνται  $1,3x$ , δηλαδή 30% παραπάνω από την πρόβλεψη, τότε και η παροχέτευση, κατανάλωση ενέργειας κτλ. θα είναι 30% πάνω από τα μεγέθη σχεδιασμού και επομένως αυξάνεται ο κίνδυνος

υπερφόρτωσης του δικτύου. Ακόμα και από τις παραβάσεις «μικρότερης βαρύτητας», όπως θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν οι υπερβάσεις όρων δόμησης σε υφιστάμενη οικοδομική άδεια (για παράδειγμα το ευρέως διαδεδομένο «κλείσιμο» των ημιυπαίθριων χώρων), προκύπτει επιβάρυνση λειτουργική και αισθητική: αύξηση του δομημένου όγκου, μείωση του ανοιχτού/ελεύθερου χώρου, αρχιτεκτονική δυσαρμονία κ.ο.κ.

Για το κράτος τα αυθαίρετα κτίσματα σημαίνουν:

- Απώλεια εισοδημάτων μέσω της φορολόγησης (οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων δε δηλώνουν τα κτίσματα στην εφορία, αλλά μόνο τα γεωτεμάχια) και της έκδοσης αδειών οικοδομής. Το κράτος χάνει επίσης εισοδήματα από τις πιθανές συναλλαγές (πωλήσεις, μεταβιβάσεις), οι οποίες δε μπορούν να γίνουν νόμιμα για τα αυθαίρετα κτίσματα. Επίσης, δεν υπάρχει ξεκάθαρος τρόπος για να επωφεληθεί το κράτος από την αύξηση της αξίας της γης σε περίπτωση νομιμοποίησης και παροχής υποδομών και άλλων υπηρεσιών.
- Το κράτος επενδύει επιπρόσθετα κεφάλαια για την ανάπτυξη υποδομών και οδικού δικτύου στις περιοχές που μπαίνουν στο σχέδιο πόλης.
- Το κράτος δαπανά επιπλέον χρήματα για να «επιδιορθώσει» πιθανές καταστροφές που έχει υποστεί το περιβάλλον στις περιοχές αυτές. Τα περισσότερα περιβαλλοντικά προβλήματα που οφείλονται στην αυθαίρετη δόμηση και στη χωρίς σχεδιασμό και γρήγορη αστικοποίηση, σχετίζονται με πλημμύρες, διαχείριση απορριμμάτων, κυκλοφοριακή συμφόρηση, δυσκολία στη διαχείριση κινδύνων (φωτιές), μόλυνση του νερού και του εδάφους κ.ά. Τέτοια προβλήματα θα μπορούσαν να αποφευχθούν με τον κατάλληλο σχεδιασμό. Αυστηροί πάντως νόμοι για την προστασία του περιβάλλοντος έχουν μειώσει σημαντικά τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης κυρίως στη ζώνη του αιγιαλού, στα δάση και στους αρχαιολογικούς χώρους.
- Η πιο σημαντική επίπτωση είναι η απώλεια της δημόσιας αποδοχής. Οι ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων ιδιοκτησιών πιστεύουν ότι το κράτος είναι άδικο εξαιτίας της έλλειψης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής, ενώ οι υπόλοιποι πιστεύουν ότι το κράτος είναι άδικο επειδή δεν τιμωρεί τους παραβάτες.
- Οι κατά καιρούς «εξαιρέσεις από τις κατεδαφίσεις» / «νομιμοποιήσεις» / «τακτοποιήσεις» γίνονται συνήθως ενόψει επικείμενων εκλογικών αναμετρήσεων και ακολουθούν τη γνωστή – στο εγχώριο οικονομικό πεδίο – λογική της επιβράβευσης των οφειλετών, μέσω δόσεων, διευκολύνσεων, απαλλαγών και διαγραφής χρεών, λογική που εξακολουθεί να ισχύει μέχρι και τις πρόσφατες ρυθμίσεις.

Για τους ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων ιδιοκτησιών αυτή η δραστηριότητα σημαίνει ότι:

- Ωθούνται από την υψηλή ζήτηση, τις υψηλές αξίες της γης και την πολύπλοκη νομοθεσία να κάνουν οικονομικά κακές επενδύσεις. Ως αποτέλεσμα, επενδύουν σε προβληματικές ιδιοκτησίες, οι οποίες δε μπορούν να αναπτυχθούν περαιτέρω, να γίνουν αντικείμενο συναλλαγής, να υποθηκευθούν. Το προβληματικό πολεοδομικό καθεστώς των αυθαιρέτων, η πιθανότητα κατεδάφισής τους και τα πρόστιμα που τα συνοδεύουν, καθιστούν τα αυθαίρετα κτίσματα μη αποδεκτά από τις Τράπεζες ως υπέγγυα προς εξασφάλιση χρηματοδότησης (το μόνο που μπορεί να προσημειωθεί /υποθηκευθεί είναι το γεωτεμάχιο στο οποίο βρίσκεται το αυθαίρετο).
- Τους εκμεταλλεύονται οικονομικά οι κατασκευαστές (για να δωροδοκήσουν διάφορους εμπλεκόμενους), καθώς υποχρεώνονται να πληρώσουν πολύ περισσότερα χρήματα για χαμηλότερης ποιότητας κατασκευές (για παράδειγμα, τα μπετά κοστίζουν 240 ευρώ/κυβικό για νόμιμη κατασκευή, ενώ για κατασκευή αυθαίρετου κοστίζουν 480 ευρώ/κυβικό). Συνεπώς τα αυθαίρετα θέτουν σε κίνδυνο τη ζωή των κατοίκων τους, διότι η στατική τους επάρκεια είναι απροσδιόριστη, δεδομένης μάλιστα της εξαιρετικής σεισμικής επικινδυνότητας του ελλαδικού χώρου. Επιπλέον κίνδυνο συνιστά και η χωροθέτηση των αυθαιρέτων κτισμάτων και οικισμών σε σχέση με ρέματα, χείμαρρους, όχθες ποταμών καθώς και σε εδάφη επικίνδυνα για δόμηση από γεωλογική άποψη ή πλησίον περιοχών με μεγάλη περιβαλλοντική επιβάρυνση (π.χ. κάτω από δίκτυα υψηλής τάσης).
- Θεωρούνται πολίτες δεύτερης κατηγορίας, υπάρχει επομένως σημαντικός κοινωνικός αντίκτυπος σε αυτούς.
- Έχουν έλλειψη από βασικές υποδομές, που σε πολλές περιπτώσεις αυτό σημαίνει έλλειψη ηλεκτρικού και νερού, έλλειψη σχολείων, πάρκων, αθλητικών εγκαταστάσεων κ.ά. Γενικά οι πολίτες είναι ενήμεροι για τα οφέλη που έχει ο ευέλικτος σχεδιασμός και η βιώσιμη ανάπτυξη. Ελπίζουν στην ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης για να μπορούν να χτίσουν νόμιμα. Σε περιοχές όπως π.χ. στην Κερατέα οι κάτοικοι είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν όλο το κόστος για τη μελέτη, το σχεδιασμό και την παροχή υποδομών, όχι επειδή είναι πλούσιοι αλλά επειδή έχουν κουραστεί να περιμένουν πότε το κράτος θα βρει τα χρήματα για την ένταξή της περιοχής τους στο σχέδιο πόλης
- Σε περιπτώσεις που περιοχές παραθεριστικής κατοικίας μετατρέπονται σε περιοχές κύριας κατοικίας, η αξία της γης αυξάνεται αλλά οι απαραίτητες υποδομές συνεχίζουν να απουσιάζουν. Έτσι το όνειρο της μεσαίας τάξης για καλύτερη ζωή μένει ανεκπλήρωτο, εξαιτίας της έλλειψης αποδοτικής πολιτικής γης. Ακόμα και στην περίπτωση της ένταξης της περιοχής στο σχέδιο πόλης, που φυσικά είναι σημαντικό εξαιτίας της νομιμοποίησης που επέρχεται, οι ιδιοκτήτες δε μπορούν να απολαύσουν καλύτερες περιβαλλοντικές συνθήκες καθώς συχνά είναι πολύ δύσκολο να βελτιωθεί η περιοχή μετά από μία άναρχη

## ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

οικοδόμηση. Χρήσεις γης που υφίστανται για χρόνια, είναι νομικά δύσκολο να αλλάξουν με σκοπό την απόκτηση καλύτερων συνθηκών ζωής στο μέλλον.

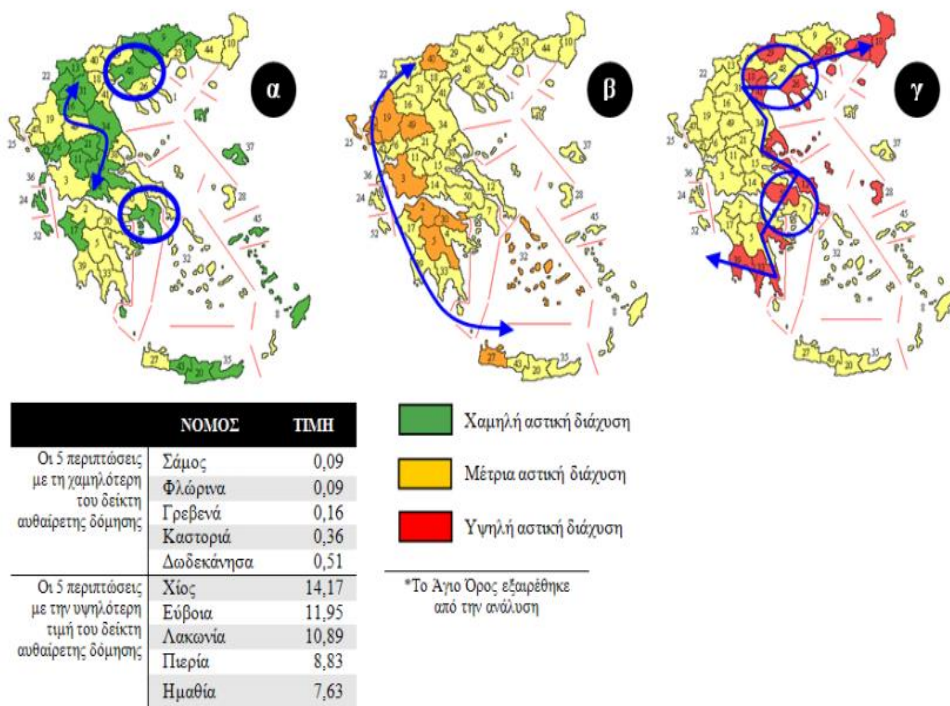


***Εικόνα 5.1: Εικόνες της Αθήνας όπου φαίνονται οι επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης***

Για το κοινωνικό σύνολο γενικά τα αυθαίρετα κτίσματα σημαίνουν:

- Άναρχη δόμηση. Αν το οικιστικό περιβάλλον είναι δείγμα αισθητικής, πολιτισμού και οργανωμένης πολιτείας, τότε η νεοελληνική πραγματικότητα δεν προσφέρεται παρά μόνο για προβληματισμό και απογοητεύσεις. Εφόσον δε ακολουθούνται οι όροι δόμησης και οι χρήσεις γης σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο δημιουργούνται πόλεις χωρίς σχεδιασμό που δεν ανταποκρίνονται στις ανάγκες των πολιτών.

- Οι μεγαλουπόλεις αντιμετωπίζουν τις συνέπειες της υποβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος: κακή ποιότητα αέρα, πυκνή οδική κυκλοφορία και συμφόρηση, ηχορύπανση, έλλειψη ελεύθερων χώρων, άναρχη δόμηση κ.ά. Χορτολιβαδικές εκτάσεις χάθηκαν, εξαιτίας της άναρχης δόμησης των αστικών κέντρων και της έλλειψης στρατηγικού σχεδιασμού στη χωροθέτηση βιομηχανικών ζωνών και τουριστικών εγκαταστάσεων.
- 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. Τα δάση θα πρέπει να γίνουν αντικείμενο «χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού». Αυτό σημαίνει, δόμηση με ειδικούς όρους, που θα πρέπει να τηρούν όσοι θα παίρνουν οικοδομικές άδειες. Δυστυχώς στις μέρες μας χιλιάδες τόνοι μελάνης έχουν χυθεί για την αναγκαιότητα πρόνοιας για τα δάση, που εξαιτίας των αλληπάλληλων πυρκαγιών στη χώρα μας γίνονται βορά στους καταπατητές.
- Το κανονιστικό πλαίσιο για τη δόμηση κτιρίων κατοικίας επέτρεψε την έντονη και άναρχη οικοδομική δραστηριότητα στις εκτός σχεδίου περιοχές που είχε με συνέπεια την προσβολή του φυσικού περιβάλλοντος και την αισθητική φθορά και περιβαλλοντική υποβάθμιση του τοπίου.
- Αισθητική φθορά και περιβαλλοντική υποβάθμιση του τοπίου που δίνουν την αίσθηση υπανάπτυκτης χώρας.
- Άναρχη αστικοποίηση στον περιαστικό χώρο και τυχαία διασπορά δόμησης στον λοιπό υπαίθριο χώρο.



**Εικόνα 5.1: Χωρική κατανομή της έντασης του φαινομένου της αυθαιρέτης δόμησης στους νομούς της Ελλάδας για την περίοδο 1997-2006**



**ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 5<sup>ΟΥ</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**

1. Πολύζος – Μινέτος - Τσιώτας (2012), Παρουσιάσεις – ΕΣΔΟ, Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα και η συμβολή της στο μετασχηματισμό των χρήσεων γης.
2. [http://kotzabassakis.blogspot.gr/2009/11/blog-post\\_12.html](http://kotzabassakis.blogspot.gr/2009/11/blog-post_12.html)
3. <http://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/16875>
4. [www.domiki.gr](http://www.domiki.gr)

## 6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

---

## **6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ**

### **6.1 ΠΡΩΤΕΣ ΓΕΝΙΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ**

Ήδη από το 1829, όταν στο νεοσύστατο ελληνικό κράτος ξεκίνησε η προσπάθεια της πολεοδομικής ανασυγκρότησης της χώρας με τα δύο σχετικά διατάγματα του Καποδίστρια, άρχισε και η παράλληλη ιστορία των αυθαιρέτων που δημιουργήθηκαν κατά παράβαση των θεσμοθετηθέντων κανόνων. Βέβαια, ουσιαστικά οι βάσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας της χώρας τέθηκαν το 1923, με το Ν.Δ. 17/09/1923, περίοδο που ακολούθησε τη Μικρασιατική Καταστροφή και που χαρακτηρίζεται από την άμεση ανάγκη στέγασης μεγάλου αριθμού προσφύγων. Έτσι έχουμε την πρώτη μεγάλη γενιά αυθαιρέτων, που συνήθως είναι επεκτάσεις των παραχωρηθέντων κτισμάτων από την Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων ή και αυτοκατασκευές που γίνονται από τους πρόσφυγες που είχαν πάρει οικονομική ενίσχυση για Αστική Αποκατάσταση.

Η επόμενη μεγάλη γενιά αυθαιρέτων πραγματοποιείται την δεκαετία του '50, μέσα στην οποία ισχύει και το Β.Δ. 98/30-11-1955 περί του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Γ.Ο.Κ.). Όλοι οι επόμενοι νόμοι θεωρούν ως νομίμως υφιστάμενα όλα τα κτίρια που έχουν κατασκευασθεί προ της 30/11/1955. Στην περίοδο αυτή, κατά την οποία αυξήθηκε ιδιαίτερα ο αστικός πληθυσμός της χώρας, λόγω της εσωτερικής μετανάστευσης περίπου 600.000 ατόμων από τις ορεινές περιοχές προς τις μεγάλες πόλεις και κυρίως την Αθήνα, δεν υπήρξε μια κρατική πολιτική για την αντιμετώπιση του προβλήματος της στέγασης όλων αυτών των ανθρώπων. Ο θεσμός του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας κάλυψε ελάχιστο ποσοστό των αναγκών. Το υπόλοιπο κενό στον τομέα της στέγασης καλύφθηκε αρχικά από αυθαίρετες κατασκευές που συγκροτούσαν λαϊκούς οικισμούς, συχνά σε καταπατημένα εδάφη, είτε στις παρυφές της πόλης είτε σε απομακρυσμένες περιοχές και αργότερα από την ανοικοδόμηση με τον θεσμό της αντιπαροχής.

Η τρίτη μεγάλη γενιά αυθαιρέτων στις δεκαετίες του '60 και του '70 αφορούσε κυρίως την λαϊκή δεύτερη κατοικία σε αγροτεμάχια εκτός σχεδίου, προϊόντα κατάτμησης μεγαλύτερων εκτάσεων. Καταλυτικά σ' αυτό λειτούργησε η θεσμοθέτηση των αδειών λυομένων, κατά τη διάρκεια της Επταετίας, που κατασκευαζόντουσαν με διάφορες "πατέντες" που τα καθιστούσαν αυθαίρετα, αφού μόνο "λυόμενα" δεν ήταν. Κοντά σε αυτά κτιζόντουσαν και άλλες εντελώς αυθαίρετες κατασκευές, κατά το βασικό τμήμα τους εν μία νυκτί.

## **6.2 ΑΡΧΙΚΟΙ ΝΟΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Αυτές τις πρώτες γενιές αυθαιρέτων ήρθαν να καλύψουν οι νόμοι 410/1968, 720/1977 και κυρίως ο νόμος 1337/83, πάντα με κύριο στόχο να ανακόψουν τη δημιουργία επόμενης γενιάς αυθαιρέτων αλλά και να προστατέψουν το περιβάλλον. Με τους νόμους αυτούς δόθηκαν λύσεις ανακουφιστικές σε χρονίζοντα προβλήματα των ιδιοκτητών αυθαιρέτων, όπως η σύνδεσή τους με τα δίκτυα ηλεκτροδότησης και υδροδότησης.

Ταυτόχρονα βέβαια απέβησαν μία πηγή εσόδων για τα ταμεία του κράτος. Επίσης ήταν και ένας τρόπος Σολομώντειας αποκατάστασης της αξιοπιστίας του κράτους, αφού εάν εφαρμόζε τους ισχύοντες νόμους, θα έπρεπε να κατεδαφίσει όλα τα αυθαίρετα, πράγμα φυσικά που θα είχε τεράστιο οικονομικό και κοινωνικό κόστος για τους πολίτες, αλλά και τεράστιο οικονομικό και πολιτικό κόστος για την εκάστοτε κυβέρνηση.

Όλοι αυτοί οι νόμοι απέτυχαν στο να σταματήσουν την αυθαίρετη δόμηση, αφενός γιατί υπήρχαν κοινωνικοί και οικονομικοί λόγοι που την ευνοούσαν και αφετέρου γιατί πάντα οι πολίτες ήλπιζαν στον επόμενο νόμο τακτοποιήσεως των αυθαιρέτων, αντιλαμβανόμενοι την πελατειακή λογική του κράτους και την αδυναμία της εφαρμογής μιας πολιτικής μαζικών κατεδαφίσεων.

Ο τελευταίος και αρτιότερος από αυτούς, ο νόμος 1337/1983, δεν ασχολήθηκε μόνο με τις τακτοποιήσεις αυθαιρέτων, αλλά κυρίως με το να θέσει κανόνες για μια γενικότερη αντιμετώπιση της πολεοδομικής ανασυγκρότησης με την ένταξη των περιοχών αυθαιρέτων στο σχέδιο. Ένας βασικός παράγοντας που χτυπά το πρόβλημα στη ρίζα του είναι η δημιουργία οικοπέδων άρτιων και οικοδομήσιμων, με σχετικά χαμηλό κόστος λόγω της μεγάλης προσφοράς που δημιουργεί η ένταξη περιοχών στο σχέδιο. Τελικά αποθαρρύνει την κατασκευή αυθαιρέτων, αφού η νόμιμη και με σωστή μελέτη και επίβλεψη κατασκευή, σε σχετικά ακριβότερο άρτιο οικόπεδο έχει μικρότερο συνολικό κόστος από την παράνομη κατασκευή σε φθηνότερο μη άρτιο οικόπεδο, λόγω των ακριβότερων εργατικών και του μεγάλου εργολαβικού κέρδους της κατασκευής της, στο οποίο ο εργολάβος συνυπολόγιζε και τους κινδύνους που συνεπάγεται η κατασκευή αυθαίρετου.

## **6.3 ΝΕΟΤΕΡΗ ΓΕΝΙΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ**

Η επόμενη μεγάλη γενιά αυθαιρέτων δημιουργήθηκε μετά το νέο Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό του 1985 και αφορούσε κυρίως αυθαίρετες επεκτάσεις κτιρίων με οικοδομική άδεια. Στη δημιουργία της συντέλεσαν πολλοί παράγοντες. Ένας από αυτούς είναι οι αλλαγές που έφερε ο Γ.Ο.Κ. του 1985 στο θέμα των ημιυπαιθρίων,

δίνοντας το δικαίωμα να κατασκευάσει κάποιος επί πλέον του συντελεστή δόμησης ημιυπαίθριους χώρους, αρχικά μέχρι ποσοστού 40% της επιτρεπόμενης δόμησης, που σταδιακά μειώθηκε αρχικά σε 20% και τελικά σε 15%.

Ενώ αυτή η ενδιαφέρουσα αλλαγή θα έπρεπε να λειτουργήσει θετικά, προσθέτοντας στο κτίριο χώρους διημέρευσης που υπάρχουν στη λαϊκή αρχιτεκτονική και προσφέρονται για πολλές χρήσεις στο εύκρατο κλίμα της χώρας μας, στην πράξη καταστρατηγήθηκε και χρησιμοποιήθηκε για να αυξήσει την επιφάνεια των κατοικιών, αφού οι ημιυπαίθριοι χωροθετήθηκαν έτσι ώστε να προσθέσουν συνήθως ένα υπνοδωμάτιο στο κάθε διαμέρισμα. Αυτό φυσικά δεν θα συνέβαινε εάν η τιμή της αγοράς του οικοπέδου ήταν σε φυσιολογικά επίπεδα. Όταν όμως, στις ακριβές περιοχές, το κόστος κατασκευής ήταν περίπου 1.000 ευρώ και η αγορά του οικοπέδου επιβάρυνε με 3.000 ευρώ ή και 5.000 ευρώ, είναι ευνόητο ότι ήταν ιδιαίτερα ελκτική η καταστρατήγηση του νόμου τόσο για τους κατασκευαστές όσο και για τους αγοραστές, που πετύχαιναν μια χαμηλότερη τιμή αγοράς.

Φυσικά, αυθαίρετες επεκτάσεις δεν έγιναν μόνο με τους ημιυπαίθριους χώρους. Οι ίδιοι οικονομικοί λόγοι της ακριβής γης οδήγησαν και κατά την ανέγερση ιδιωτικών κατοικιών στην κατασκευή αυθαίρετων επεκτάσεων και στην αλλαγή χρήσης των υπογείων από βοηθητικούς χώρους σε κύριους χώρους. Αυτό συνέβη αφού ο ιδιοκτήτης με την αγορά ενός μικρότερου (και άρα φθηνότερου) οικοπέδου με δικαίωμα δόμησης για παράδειγμα 60,00 τ.μ., προχωρώντας μόνο στην αλλαγή χρήσης των ημιυπαίθριων χώρων και του υπογείου, κατασκεύαζε άλλη τόση επιφάνεια, την οποία για να κατασκευάσει νομικά θα έπρεπε να δώσει τα διπλάσια χρήματα για να αγοράσει το διπλάσιο οικόπεδο.

Ακόμα, θα πρέπει να πάρουμε υπόψη και την κατάσταση της κοινωνίας κατά τα χρόνια της μεγάλης ανοικοδόμησης, όπου η κατασκευή μιας κατοικίας που ήταν πολύ μεγαλύτερη από όσο χρειαζόνταν για να καλύψει τις στεγαστικές ανάγκες μιας οικογένειας, αποτελούσε για τα μεσαία στρώματα ένα είδος επίδειξης πλούτου και κοινωνικής θέσης.

Τέλος, η ευκολία χορήγησης των στεγαστικών δανείων από τις Τράπεζες έριξαν στην οικοδομή θεωρητικά εύκολο χρήμα, πράγμα που και αυτό στάθηκε αφορμή για τους χωρίς προηγούμενη εμπειρία δανειολήπτες να προχωρήσουν σε άπληστες αυθαίρετες επεκτάσεις των οικοδομών του.

Οι αυθαιρετούντες ιδιοκτήτες δεν πτοήθηκαν από τους αυστηρότατους νόμους, που προέβλεπαν κατεδάφιση όλων των αυθαίρετων κατασκευών και δυσβάσταχτα καταστροφικά πρόστιμα, επειδή αυτοί δεν εφαρμόστηκαν, παρά μόνο σε ελάχιστες κραυγαλέες μεμονωμένες περιπτώσεις, όπως αυθαίρετες κατασκευές στον αιγιαλό κ.λπ.



*Εικόνα 6.1: Χάρτης αυθαιρέτων κατασκευών στη Μύκονο*

#### **6.4 ΣΥΓΧΡΟΝΟΙ ΝΟΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Η πολιτεία είχε όλο το χρόνο, αρχικά να εφαρμόσει το νόμο 1337/1983 και να προχωρήσει σε μία καθολική πολεοδομική ανασυγκρότηση και σταδιακά να τον αναπροσαρμόσει σύμφωνα με τις νέες απαιτήσεις και να εντάξει την τακτοποίηση των αυθαιρέτων μέσα σε ένα γενικό πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού.

Αντί γι' αυτό, θέσπισε τους τρεις σύγχρονους νόμους 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013, που από την αρχή αντιμετωπίστηκαν από το μεγαλύτερο μέρος του σχετικού επιστημονικού κόσμου με δυσπιστία, αφού δε λύνουν ριζικά το πρόβλημα της αυθαιρέτης δόμησης, όπως θα μπορούσαν, αλλά λειτουργούν βασικά ως εισπρακτικός μηχανισμός.

Σε σχέση με τους ιδιοκτήτες αυθαιρέτων, οι τελευταίοι νόμοι έδωσαν σε προσωπικό επίπεδο μια τεράστια ανακούφιση σε μερίδα αυτών, εάν εκκρεμούσαν σε βάρος τους μηνύσεις για την κατασκευή αυθαιρέτων ή υψηλά πρόστιμα που επιβάλλονταν από την υπάρχουσα νομοθεσία σε όποιον, μετά συνήθως από καταγγελία, βρισκόταν να έχει στην ιδιοκτησία του αυθαίρετο.

Επίσης έδωσαν τη δυνατότητα να ηλεκτροδοτηθούν και υδροδοτηθούν οι νέες αυθαίρετες κατασκευές, πράγμα θετικό, αφού δεν είναι δυνατόν αυτά τα κοινωνικά αγαθά να τα στερήσει η πολιτεία από τον κόσμο.

Οι νόμοι δεν είχαν την αποδοχή από τους ιδιοκτήτες αυθαιρέτων που περίμενε το Υ.Π.Ε.Κ.Α., λόγω της επιφυλακτικότητας των πολιτών, που οφείλονταν στις ασάφειες του νόμου και στην πιθανή αντισυνταγματικότητά του, αλλά κυρίως λόγω της οικονομικής δυσπραγίας. Είναι χαρακτηριστικό ότι ιδιοκτήτες που έδωσαν ακόμα και ένα εκατομμύριο ευρώ για να αναγείρουν την οικοδομή τους, δεν μπορούν να διαθέσουν σήμερα για παράδειγμα το ποσόν των 20.000 ευρώ που χρειάζεται για την τακτοποίηση των αυθαιρεσιών.

Σε σχέση με τους μηχανικούς, υπάρχει βέβαια ένα οικονομικό έσοδο από την υπαγωγή των αυθαιρέτων στους νόμους, αλλά και μεγάλα προβλήματα, που οφείλονται αφενός στην ασάφεια πολλών διατάξεων που μπορεί να τους καταστήσουν υπόλογους σε μελλοντικό έλεγχο και αφετέρου στο ότι μεταφέρεται σε αυτούς όλο το βάρος της εφαρμογής του νόμου, με βαρύτερες ποινές στην περίπτωση λάθους μέσα όμως στο συγκεκριμένο διάτρητο σύστημα ασαφειών, έλλειψης αεροφωτογραφιών κ.λπ.

Σε σχέση με την πολιτεία, είναι μέσα σε εφικτά πλαίσια η θεσμοθέτηση ενός νόμου στηριζόμενου σε κοινωνικά κριτήρια, με ένα σύστημα ουσιαστικού ελέγχου της δόμησης άμεσα εφαρμόσιμου, που θα αποτρέψει οποιαδήποτε νέα απόπειρα κατασκευής αυθαιρέτων. Το βασικότερο όμως για να αποτραπεί η αυθαίρετη δόμηση είναι να εφαρμοσθεί άμεσα μια οικονομική και κοινωνική πολιτική που θα καλύψει τις οικιστικές ανάγκες χωρίς να είναι απαραίτητη για αυτό η αυθαίρετη δόμηση.

## **6.5 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΤΑΞΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Έως σήμερα η σχετική νομοθεσία για την αυθαίρετη δόμηση αποσκοπά κυρίως στη νομιμοποίηση, στην εξαίρεση από την κατεδάφιση και στην είσπραξη προστίμων. Εκείνο που από εδώ και πέρα απαιτείται είναι ισχυρή πολιτική βούληση για προστασία του περιβάλλοντος και πάταξη της αυθαίρετης δόμησης. Μόνο έτσι θα αντιμετωπιστεί το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης ριζικά και προληπτικά. Μόνο μετά από αυτό θα μπορέσουμε να δούμε τι θα κάνουμε με τις αυθαιρεσίες του χθες. Ενδεικτικές προτεινόμενες δράσεις είναι οι εξής:

- Νέα Χωροταξικά και Ρυθμιστικά Σχέδια καθώς και νέα Χωροταξικά Προγράμματα. Απλοποίηση των διαδικασιών για την ένταξη στο σχέδιο πόλης οικισμών και εκτάσεων.
- Πολιτικές ουσιαστικής αποκέντρωσης.

- Λειτουργικός εκσυγχρονισμός των Πολεοδομικών Γραφείων, με πρόσληψη προσωπικού και χρήση σύγχρονων τεχνολογιών.
- Κωδικοποίηση Πολεοδομικής Νομοθεσίας και Νομολογίας. Δημιουργία επιθεώρησης δημόσιων και ιδιωτικών έργων. Καθιέρωση του θεσμού των ορκωτών ελεγκτών Μηχανικών.
- Ενεργός συμμετοχή των μηχανικών στην καταπολέμηση της αυθαίρετης δόμησης. Οι μεταβιβάσεις πάσης φύσεως ακινήτων και εγκαταστάσεων να γίνονται παρουσία Μηχανικών, χωρίς οικονομική επιβάρυνση του πολίτη.
- «Πράσινο Κουτί» στις οικοδομές που θα περιέχει όλες τις απαραίτητες πληροφορίες για την ταυτότητα του κτιρίου (μελέτες, σχέδια, φωτογραφίες κλπ.) και θα είναι απαραίτητο για κάθε πολεοδομική ή ιδιοκτησιακή μεταβολή του ακινήτου.
- Δορυφορική παρακολούθηση και εντοπισμός αυθαιρέτων κατασκευών.
- Δημιουργία βάσης δεδομένων ακινήτων για τη συνεργασία όλων των φορέων που ασχολούνται με τα ακίνητα (ΙΚΑ, Πολεοδομία, Δασαρχείο, Εφορία, Κτηματολόγιο-Υποθηκοφυλακείο). Ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου και μηχανογράφηση των εμπλεκόμενων υπηρεσιών.
- Θεσμοθέτηση Μητρώου Κατασκευαστών Ιδιωτικών Έργων με σαφή οριοθέτηση των ρόλων και τον επιμερισμό των ευθυνών όλων των εμπλεκόμενων στην αλυσίδα παραγωγής ενός ακινήτου.
- Αλλαγές στον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό (ΓΟΚ) με στόχο την απλοποίηση των διαδικασιών έκδοσης μιας οικοδομικής άδειας και των βασικών στοιχείων δόμησης (π.χ. όγκος), ώστε να ελέγχονται ευκολότερα. Επίκεντρο του ΓΟΚ να είναι η νομιμότητα, όχι η αντιμετώπιση της αυθαιρεσίας.
- Να υιοθετηθεί πολιτική από το κράτος, η οποία να διασφαλίζει πρόσβαση σε φθηνή (αλλά ποιοτική) κατοικία στους εργαζόμενους με μέσο ή χαμηλό εισόδημα.
- Η ιδιοκτησία και τα δικαιώματα στην γη πρέπει να προστατεύονται από τον νόμο, και να διασφαλίζεται η εφαρμογή αυτού του νόμου.
- Ο σχεδιασμός των χρήσεων γης πρέπει να είναι στην αρμοδιότητα της διοίκησης, στα κατάλληλα όμως επίπεδα. Για την επίτευξη καλύτερων αποτελεσμάτων και την ελαχιστοποίηση της δυσπιστίας των πολιτών ως προς τις διαδικασίες και τις μεθόδους, η ουσιαστική συμμετοχή των πολιτών πρέπει να αποτελεί μέρος του πολεοδομικού σχεδιασμού, και το κοινό πρέπει να έχει ενεργό ρόλο ώστε τελικά να πείθεται ως προς την αναγκαιότητα των ενεργειών. Η διοίκηση πρέπει να σέβεται το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, και επίσης πρέπει:
  - Να μη επιτρέπει να παρεισδύουν «οχλούσες» χρήσεις σε περιοχές με ευαίσθητες χρήσεις γης.
  - Να προστατεύει τις αξίες της γης με βάση τις υπάρχουσες χρήσεις γης και τον έλεγχο αυτών. Να διευκολύνει την στέγαση των εργαζομένων



με χαμηλό ή μέσο εισόδημα μέσω υιοθέτησης δημιουργικών, ευέλικτων και καινοτόμων κανονισμών, π.χ., επιτρέποντας στους κατασκευαστές την δόμηση, με μεγαλύτερη κάλυψη από την θεσμοθετημένη, κτιρίων ίδιας ποιότητας με την υποχρέωση ένα συγκεκριμένο ποσοστό αυτών των κτιρίων να πωληθεί από τους κατασκευαστές φθηνότερα σε οικογένειες χαμηλού ή μέσου εισοδήματος.

- Εάν υπάρχει έλλειψη κρατικών επιχορηγήσεων, πρέπει να αναζητηθούν άλλες πηγές χρηματοδότησης. Η συνεργασία με διεθνείς χρηματοδοτικούς οργανισμούς πρέπει να προβλέπεται.
- Η συνεργασία και ο συντονισμός με διεθνείς φορείς όπως ο Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών (UN), η Διεθνής Ομοσπονδία Τοπογράφων (FIG), η Παγκόσμια Τράπεζα (World Bank), η Επιτροπή για την Νομική Ενδυνάμωση των Φτωχών (Commission on Legal Empowerment of the Poor), ο Ευρωπαϊκός Οργανισμός Γεωγραφικών Πληροφοριών (EUROGI), η Υποδομή Χωρικών Δεδομένων για την Ευρώπη (INSPIRE), κλπ, συμβάλλει στην εναρμόνιση των ενεργειών και τη διάδοση εμπειρίας και γνώσης μεταξύ των χωρών.



**ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 6<sup>ΟΥ</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**

1. Νίκος Σ. Ζυγούρης (2009) Ημερίδα ΤΕΕ «Ο Έλεγχος των Κατασκευών και η Αυθαίρετη Δόμηση: Αρμοδιότητες, Νομοθεσία, Προτάσεις», Αθήνα
2. <http://web.tee.gr/protaseis-diejodou-apo-to-faulo-kyklo-tvn-ayuiretvn/>

## ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

01. ΦΕΚ Α 155/1929: Προεδρικό Διάταγμα 3/22-04-1929  
«Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους»
02. ΦΕΚ Α 266/1955: Προεδρικό Διάταγμα 30-09-1955  
«Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους»
03. ΦΕΚ Α 210/1985: Νόμος 1577/1985  
«Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός»
04. ΦΕΚ Α 110/1968: Νόμος 410/1968  
«Περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών»
05. ΦΕΚ Α 297/1977: Νόμος 720/1977  
«Περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κτισμάτων»
06. ΦΕΚ Α 33/1983: Νόμος 1337/1983  
«Επέκταση πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»
07. ΦΕΚ Α 308/2003: Νόμος 3212/2003  
«Άδεια δόμησης Πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας υπουργείου περιβάλλοντος, χωροταξίας και δημοσίων έργων»
08. ΦΕΚ Α 209/2011: Νόμος 4014/2011  
«Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»
09. ΦΕΚ Α 174/2013: Νόμος 4178/2013  
«Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης, Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις»
10. ΦΕΚ Β 3534/2014: Κοινή Υπουργική Απόφαση 60069/29-12-2014  
«Παράταση προθεσμίας υπαγωγής στο Νόμο 4178/2013»
11. ΦΕΚ Β 201/2016: Κοινή Υπουργική Απόφαση 4570/01-02-2016  
«Παράταση προθεσμίας υπαγωγής στο Νόμο 4178/2013»
12. ΦΕΚ Α 228/2001: Νόμος 2947/2001  
«Θέματα Ολυμπιακής φιλοξενίας, έργων Ολυμπιακής υποδομής και άλλες διατάξεις»
13. ΦΕΚ Α 197/2002: Νόμος 3044/2002  
«Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων ΥΠΕΧΩΔΕ»

14. ΦΕΚ Α 302/2003: Νόμος 3207/2003  
«Ρύθμιση θεμάτων Ολυμπιακής προετοιμασίας και άλλες διατάξεις»
15. Μαντουβάλου Μ., Μαυρίδου Μ. (1993),  
άρθρο «Αυθαίρετη Δόμηση: Μονόδρομος σε Αδιέξοδο»,  
Δελτίο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων
16. Τζίκα-Χατζοπούλου Α.,  
«Σημειώσεις Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (Νόμος 4067/2012)»,  
Ε.Μ.Π., Αθήνα
17. Τέφα Μ. (2009),  
«Δυνατότητες οικιστικής ανάπτυξης σε εκτός σχεδίου περιοχές»,  
Τομέας Τοπογραφίας, Σ.Α.Τ.Μ., Ε.Μ.Π., Αθήνα
18. Αβδελίδη Κ. (2010),  
Έρευνα-Μελέτη: «Η χωρική εξέλιξη 4 μεγάλων ελληνικών πόλεων»,  
Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Αθήνα
19. Ταξιάρχη Π.,  
«Το Μεταξουργείο: Ιστορική & Πολεοδομική Εξέλιξη από την αρχαιότητα έως  
σήμερα»
20. Τζίκα-Χατζοπούλου Α. (2000),  
«Πολεοδομικό Δίκαιο»,  
Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π., Αθήνα
21. Αραβαντινός Α. (1997),  
«Πολεοδομικός Σχεδιασμός»,  
Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα
22. Καραμπαμπά Ε.,  
«Οι δυνατότητες υπέρβασης των διατάξεων του ΓΟΚ (Ν.1577/85) ως προς τη  
δόμηση, με βάση τα ισχύοντα στο άρθρο 7»,  
Ε.Μ.Π., Αθήνα
23. Πορτάλιου Ε. (2006),  
«Η κατοικία στην Ελλάδα σήμερα και τα προβλήματα της»,  
εφημερίδα Εποχή.
24. ΤΕΕ, 25-06-2009,  
«Ο έλεγχος των κατασκευών και η αυθαίρετη δόμηση: αρμοδιότητες,  
νομοθεσία, προτάσεις», Αθήνα
25. Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας,  
Δικτυακός Τόπος Διαβουλεύσεων,  
<http://www.opengov.gr/>

26. [http://postgra.hydro.ntua.gr/docs/lessons/52/melissas/afthereti\\_domisi.pdf](http://postgra.hydro.ntua.gr/docs/lessons/52/melissas/afthereti_domisi.pdf)
27. Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας,  
Δικτυακός Τόπος Διαβουλεύσεων, Άρθρο 32,  
<http://www.opengov.gr/minenv/?p=4951>
28. ΕΛΕΥΘΕΡΟΤΥΠΙΑ, άρθρο στις 04-08-2013, Αθήνα
29. Πολύζος – Μινέτος - Τσιώτας (2012),  
Παρουσιάσεις – ΕΣΔΟ, Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα και η συμβολή της  
στο μετασχηματισμό των χρήσεων γης.
30. [http://kotzabassakis.blogspot.gr/2009/11/blog-post\\_12.html](http://kotzabassakis.blogspot.gr/2009/11/blog-post_12.html)
31. <http://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/16875>
32. Ν. Ζυγούρης (2009) Ημερίδα ΤΕΕ  
«Ο Έλεγχος των Κατασκευών και η Αυθαίρετη Δόμηση: Αρμοδιότητες,  
Νομοθεσία, Προτάσεις», Αθήνα
33. <http://web.tee.gr/protaseis-diejodou-apo-to-faulo-kyklo-tvn-ayuiretvn/>
34. <http://www.naftemporiki.gr/story/708090/ste-antisuntagmatiki-i-taktopoiisi-ton-authaireton-neas-genias>
35. [http://www.dsanet.gr/Epikairothta/Nomologia/steol3341\\_2013.htm](http://www.dsanet.gr/Epikairothta/Nomologia/steol3341_2013.htm)

## 0. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

---

## **Αριθμός Απόφασης 3341/2013**

### **ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ**

#### **ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ**

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 15 Φεβρουαρίου 2013, με την εξής σύνθεση: Κων. Μενουδάκος, Πρόεδρος, Αθ. Ράντος, Αντιπρόεδρος του Συμβουλίου της Επικρατείας, Νικ. Ρόζος, Χρ. Ράμμος, Δ. Μαρινάκης, Μ. Καραμανώφ, Αικ. Σακελλαροπούλου, Μ.-Ε. Κωνσταντινίδου, Α.-Γ. Βώρος, Π. Ευστρατίου, Ε. Νίκα, Γ. Τσιμέκας, Σπ. Μαρκάτης, Φ. Ντζίμας, Β. Καλαντζή, Μ. Παπαδοπούλου, Δ. Κυριλλόπουλος, Ο. Ζύγουρα, Β. Ραφτοπούλου, Κ. Κουσουλής, Κ. Φιλοπούλου, Θ. Αραβάνης, Κ. Πισπιρίγκος, Α. Χλαμπέα, Μ. Πικραμένος, Τ. Κόμβου, Β. Αναγνωστοπούλου - Σαρρή, Σύμβουλοι, Β. Πλαπούτα, Ο. Παπαδοπούλου, Ι. Σύμπλης, Πάρεδροι. Από τους ανωτέρω οι Σύμβουλοι Κ. Κουσουλής και Κ. Πισπιρίγκος καθώς και ο Πάρεδρος Ι. Σύμπλης μετέχουν ως αναπληρωματικά μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 2 του ν. 3719/2008. Γραμματέας η Μ. Παπασαράντη.

Για να δικάσει την από 5 Οκτωβρίου 2011 αίτηση:

των : 1) Παναγιώτη Θεοδωρόπουλου, κατοίκου Αμαρουσίου (Μιλτιάδου 28), ο οποίος παρέστη αυτοπροσώπως ως δικηγόρος (Α.Μ. 6082), 2) Δορύλαου Κλαπάκη του Ευαγγέλου, κατοίκου Αμαρουσίου (Όθωνος 4), ο οποίος παρέστη με τον πρώτο των αιτούντων ως δικηγόρο, που τον διόρισε με πληρεξούσιο και 3) Ευαγγελίας Χαζάπη, κατοίκου Αμαρουσίου (Χατζηαντωνίου 3-5), η οποία παρέστη με τον πρώτο των αιτούντων ως δικηγόρο, στον οποίο δόθηκε προθεσμία έως τις 8 Μαρτίου 2013 για τη νομιμοποίησή του,

κατά των Υπουργών : 1) Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, 2) Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, 3) Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και 4) Οικονομικών, οι οποίοι παρέστησαν με την Αφροδίτη Κουτούκη, Νομικό Σύμβουλο του Κράτους.

Η πιο πάνω αίτηση εισάγεται στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου, κατόπιν της από 8 Νοεμβρίου 2011 πράξης του Προέδρου του Συμβουλίου της Επικρατείας, λόγω της σπουδαιότητάς της, σύμφωνα με τα άρθρα 14 παρ. 2 εδαφ. α, 20 και 21 του Π.Δ. 18/1989.

Με την αίτηση αυτή οι αιτούντες επιδιώκουν να ακυρωθούν : 1) η υπ' αριθμ. 41498/26.9.2011 Κοινή Υπουργική Απόφαση των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, 2) η υπ' αριθμ. 41525/27.9.2011 Κοινή Υπουργική Απόφαση των Υπουργών Οικονομικών

και Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, και 3) κάθε άλλη σχετική πράξη ή παράλειψη της Διοικήσεως.

Η εκδίκαση άρχισε με την ανάγνωση της εκθέσεως της εισηγήτριας, Συμβούλου Αικ. Σακελλαροπούλου.

Κατόπιν το δικαστήριο άκουσε τον πρώτο των αιτούντων ως δικηγόρο και ως πληρεξούσιο των λοιπών αιτούντων, ο οποίος ανέπτυξε και προφορικά τους προβαλλόμενους λόγους ακυρώσεως και ζήτησε να γίνει δεκτή η αίτηση και την αντιπρόσωπο των Υπουργών, η οποία ζήτησε την απόρριψή της.

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση το δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη σε αίθουσα του δικαστηρίου και

Α φ ο ύ μ ε λ έ τ η σ ε τ α σ χ ε τ ι κ ά έ γ γ ρ α φ α

Σ κ έ φ θ η κ ε κ α τ ά τ ο Ν ό μ ο

1. Επειδή, λόγω κωλύματος, κατά την έννοια του άρθρου 26 του ν. 3719/2008 (Α' 241) των Συμβούλων Νικολάου Ρόζου και Μαρίνας – Ελένης Κωνσταντινίδου, τακτικών μελών της σύνθεσης που εκδίκασε την υπόθεση, στη διάσκεψη έλαβαν μέρος αντ' αυτών ως τακτικά μέλη, οι Σύμβουλοι Κωνσταντίνος Κουσουύλης και Κωνσταντίνος Πισπιρίγκος, αναπληρωματικά, μέχρι τώρα, μέλη της σύνθεσης.
2. Επειδή, για την άσκηση της υπό κρίση αίτησης έχει καταβληθεί το νόμιμο παράβολο (υπ' αριθ. 3088567, 3088568, 3088569/2011 ειδικά έντυπα παραβόλου).
3. Επειδή, η υπόθεση εισάγεται στην Ολομέλεια κατόπιν της από 8.11.2011 πράξεως του Προέδρου του Δικαστηρίου, λόγω σπουδαιότητας, σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 2 εδ. α' του π.δ/τος 18/1989 (Α' 8).
4. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση ζητείται η ακύρωση α) της 41498/26.9.2011 απόφασης των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων με τίτλο «Διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των απαραίτητων δικαιολογητικών για την υπαγωγή στο άρθρο 24 του νόμου 4014/2011 "Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας ΥΠΕΚΑ" (ΦΕΚ 209/Α')» (Β' 2167/27.9.2011) και β) της 41525/27.9.2011 απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής με τίτλο «Διαδικασία είσπραξης και απόδοσης στο Ελληνικό Δημόσιο του παραβόλου και στο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με την ονομασία "Πράσινο Ταμείο" του ενιαίου ειδικού προστίμου του άρθρου 24 του νόμου 4014/2011 ... και καθορισμός των δόσεων καταβολής του παραπάνω ενιαίου ειδικού



προστίμου ...» (Β' 2167/27.9.2011), οι οποίες εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση, αφενός, της παρ. 23 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (Α' 209) και, αφετέρου, των παρ. 2 περ. γ και 8 περ. ε του ίδιου άρθρου, αντιστοίχως.

5. Επειδή, το δικόγραφο της κρινόμενης αίτησης υπογράφεται από τον πρώτο αιτούντα, δικηγόρο. Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης στο ακροατήριο ο εν λόγω δικηγόρος παρέστη αυτοπροσώπως και ως πληρεξούσιος της τρίτης αιτούσας, ζήτησε και έλαβε από τον Πρόεδρο του Δικαστηρίου προθεσμία για τη νομιμοποίησή του, εντός όμως της προθεσμίας αυτής δεν προσκομίσθηκε σχετικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο. Συνεπώς, η κρινόμενη αίτηση πρέπει ως προς την τρίτη αιτούσα να απορριφθεί, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 27 του π.δ/τος 18/1989, ως απαράδεκτη.

6. Επειδή, οι αιτούντες, κάτοικοι Αμαρουσίου Αττικής, επικαλούνται για να θεμελιώσουν το έννομο συμφέρον τους βλάβη για το οικιστικό περιβάλλον της περιοχής τους, την ποιότητα της καθημερινής ζωής των ίδιων, αλλά και του κοινωνικού συνόλου, καθώς και το ενδιαφέρον τους για τη σύμφωνη προς τις αρχές του ορθολογικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και της προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος ανάπτυξη της χώρας. Δεδομένου ότι οι προσβαλλόμενες υπουργικές αποφάσεις έχουν κανονιστικό χαρακτήρα με πεδίο εφαρμογής ολόκληρη την επικράτεια, οι αποφάσεις δε αυτές, με τις οποίες τίθενται γενικοί όροι και προϋποθέσεις για την «τακτοποίηση» αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων μεταβολών χρήσεων, και θεσπίζεται διαδικασία υπαγωγής στις σχετικές διατάξεις του ν. 4014/2011, από την οποία επηρεάζεται το οικιστικό περιβάλλον, αποτελούν το έρεισμα για την έκδοση σχετικών ατομικών πράξεων και για αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις που βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή κατοικίας των αιτούντων, με έννομο συμφέρον ασκείται η κρινόμενη αίτηση (πρβλ. ΣΤΕ Ολομ. 2366/2007). Κατά τη γνώμη, όμως, των Συμβούλων Δ. Μαρινάκη και Κ. Κουσουλή, η αίτηση είναι απαράδεκτη, διότι οι αιτούντες δεν προβάλλουν ειδικότερους συγκεκριμένους ισχυρισμούς για τη θεμελίωση του εννόμου συμφέροντός τους, όπως ότι είναι κάτοικοι ή ιδιοκτήτες ακινήτων γειτονικών προς ακίνητα, στα οποία έχουν ανεγερθεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις, που εμπίπτουν στις ρυθμίσεις των προσβαλλομένων κανονιστικών αποφάσεων, με συνέπεια να υφίστανται βλάβη από τις ρυθμίσεις αυτές. Για τη θεμελίωση του εννόμου συμφέροντός τους δεν αρκεί το γενικό ενδιαφέρον τους για το οικιστικό εν γένει περιβάλλον της περιοχής τους. Σε αντίθετη περίπτωση, αφενός η αίτηση ακυρώσεως θα μετέπιπτε σε, μη αναγνωριζόμενη από το Σύνταγμα και το νόμο, λαϊκή αγωγή (actio popularis), αφού θα αναγνωριζόταν έννομο συμφέρον για την άσκησή της σε όλους τους διαμένοντες στην Ελλάδα, και αφετέρου, σε συνδυασμό με τα παραπάνω και δεδομένου ότι προβάλλονται λόγοι για αντισυνταγματικότητα διατάξεων τυπικού νόμου, θα επερχόταν αλλοίωση του συστήματος που θεσπίζει το Σύνταγμα για την

άσκηση από τα δικαστήρια του ελέγχου συνταγματικότητας των νόμων, αφού αυτός παύει να είναι συγκεκριμένος και καθίσταται αφηρημένος, εφόσον ελέγχεται δικαστικά το σύνολο των νομοθετικών ρυθμίσεων ασύνδετα προς συγκεκριμένες έννομες καταστάσεις.

7. Επειδή, οι προσβαλλόμενες Υπουργικές αποφάσεις, εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 και προβαίνουν σε εξειδίκευση και ρύθμιση των λεπτομερειών εφαρμογής των διατάξεων του εν λόγω άρθρου, με τις οποίες ρυθμίζεται η αυθαίρετη δόμηση. Επομένως, η νομιμότητα των αποφάσεων αυτών εξαρτάται από το κύρος των εν λόγω νομοθετικών διατάξεων και, ως εκ τούτου, παραδεκτώς προβάλλονται με την κρινόμενη αίτηση λόγοι περί αντισυνταγματικότητας των διατάξεων αυτών (ΣΤΕ Ολομ. 1972, 668/2012, 2471/2008, πρβλ. Ολομ. 2366/2007).

8. Επειδή, το άρθρο 24 του Συντάγματος, όπως αναθεωρήθηκε με το Ψήφισμα της 6.4.2001 της Ζ' Αναθεωρητικής Βουλής, ορίζει ότι «1. ... 2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης...». Οι επόμενες παρ. 3 και 5 του ως άνω άρθρου ορίζουν τα εξής: «3. Για να αναγνωρισθεί μια περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτήτες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικές χρήσεις και σκοπούς ... 5. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται και στην αναμόρφωση των οικιστικών περιοχών που ήδη υπάρχουν ...». Οι συνταγματικές αυτές διατάξεις, οι οποίες τέθηκαν για πρώτη φορά με το Σύνταγμα του 1975, απευθύνουν στο νομοθέτη, τυπικό ή κανονιστικό, την επιταγή να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με την ιδιομορφία, την φυσιογνωμία και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Ουσιώδες στοιχείο του σχεδιασμού αυτού είναι ο καθορισμός ή η τροποποίηση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης της πόλης. Κριτήρια για την χωροταξική αναδιάρθρωση και την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και της ανάπτυξης των οικισμών και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων (ΣΤΕ 123/2007 Ολ., 1528/2003 Ολ.), δεν επιτρέπεται δε η χειροτέρευσή τους με οποιονδήποτε τρόπο, όπως με την επί το δυσμενέστερο μεταβολή της επιτρεπόμενης δόμησης και χρήσης, αν αυτή δεν επιβάλλεται από εξαιρετικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος προς

εξυπηρέτηση προέχουσας σημασίας σκοπού, κατά την μετά από στάθμιση ουσιαστική εκτίμηση του νομοθέτη υποκείμενη σε δικαστικό έλεγχο, ούτε η νόθευση των πολεοδομικών κανόνων που έχουν θεσπιστεί με τα παραπάνω κριτήρια. Τούτων έπεται, ότι μέχρις ότου τεθούν για πρώτη φορά από το νομοθέτη, προς εκπλήρωση της ανωτέρω, το πρώτον επίσης τεθείσης συνταγματικής επιταγής, οι βασικοί κανόνες πολεοδόμησης, είναι συνταγματικώς ανεκτή η πρόβλεψη της δυνατότητας εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών που έχουν ανεγερθεί πριν τη θέσπιση των κανόνων αυτών, που τίθενται εν γνώσει ακριβώς της ανωτέρω κατ' εξαίρεση δυνατότητας, αλλά η σχετική ρύθμιση νοείται ως εξαιρετική και υπό όρους, ώστε αφενός να μην αποδυναμώνεται ουσιωδώς η αποτελεσματικότητα των θεσπιζόμενων κανόνων και, αφετέρου, να μην προκαλείται βλάβη σε φυσικά οικοσυστήματα, οικιστικά σύνολα και πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας. Είναι όμως αντίθετες προς την ανωτέρω συνταγματική επιταγή διατάξεις, με τις οποίες επιτρέπεται η υπό τους αυτούς όρους εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών που ανεγείρονται μεταγενεστέρως, μετά δηλαδή τη θέσπιση των ανωτέρω πολεοδομικών κανόνων, και κατά παράβαση των διατάξεων που αφορούν τους όρους και περιορισμούς δόμησης ή τις χρήσεις γης. Και τούτο διότι η εξαίρεση αυτή από την κατεδάφιση συνεπάγεται τη νόθευση και τη συνεχή ανατροπή του σχεδιασμού, η ανατροπή δε αυτή, είτε αφορά τα κτίρια και τον τρόπο δόμησης τους είτε τη χρήση τους, έχει ως αποτέλεσμα την επιδείνωση των συνθηκών διαβίωσης, πολλώ δε μάλλον αν οι προϋποθέσεις εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαίρετης κατασκευής ή διατήρησης μη επιτρεπομένης χρήσης, δεν συναρτώνται προς την πολεοδομική επιβάρυνση της περιοχής σε σχέση με την εξαιρούμενη από την κατεδάφιση κατασκευή, αλλά και με το σύνολο των νέων αυθαίρετων κατασκευών της συγκεκριμένης περιοχής (ΣΤΕ Ολομ. 3921/2010, 3500/2009).

9. Επειδή, προ του Συντάγματος του 1975, το ν.δ. 8/1973 «περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» (Α' 124), το οποίο καταργήθηκε, στη συνέχεια, εκτός από ορισμένες διατάξεις του, με το άρθρο 31 παρ. 1 του ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 210), περιείχε στο άρθρο 118 παρ. 2, όπως η παράγραφος αυτή είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 1 παρ. 64 του ν.δ./τος 205/1974 (Α' 363), ορισμό της αυθαίρετης κατασκευής και στο άρθρο 119 παρ. 1 και 2, όπως η τελευταία αυτή παράγραφος είχε αντικατασταθεί με άρθρο 1 παρ. 65 του παραπάνω ν.δ./τος 205/1974, ρύθμιση των περιπτώσεων χαρακτηρισμού αυθαίρετων κατασκευών ως κατεδαφιστέων. Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 124 παρ. 3 και 4 του ΓΟΚ του 1973 (αντίστοιχη η διάταξη άρ. 9 παρ. 8 του ν. 1512/1985, Α' 4), ήταν δυνατόν να εγκρίνεται, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων, με απόφαση των Υφυπουργών Περιφερειακών Διοικητών, η εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών, εφόσον επρόκειτο για μικρές παραβάσεις, των οποίων η καθαίρεση θα κατέληγε σε υπέρμετρη βλάβη του κτιρίου, ή θα έθετε σε κίνδυνο τη φέρουσα κατασκευή αυτών, ή θα έβλαπτε υπέρμετρα την αισθητική

εμφάνιση του κτιρίου, ή θα απαιτούσε υπέρμετρες για την αποκατάσταση της αισθητικής του δαπάνες και των οποίων η διατήρηση σε κάθε περίπτωση δεν θα έθετε σε κίνδυνο την ασφάλεια της κατασκευής ούτε θα απέβαινε υπέρμετρα σε βάρος της πόλης. Όπως κρίθηκε με τη ΣΤΕ Ολομ. 1876/1980, με τις ως άνω διατάξεις του ΓΟΚ του 1973 αντιμετώπιζονταν, κατά τρόπο πάγιο και εξαντλητικό, οι περιπτώσεις αυθαίρετης υπέρβασης των ισχυόντων όρων και περιορισμών δόμησης και επιβαλλόταν, κατόπιν ειδικής διαδικασίας, η κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών, όταν αναφέρονταν σε ορισμένες παραβάσεις χάριν της αρμονικής και σύμμετρης πολεοδομικής ανάπτυξης των οικισμών. Προβλεπόταν δε και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, όταν οι παραβάσεις της αυθαίρετης κατασκευής κρίνονταν από τα αρμόδια όργανα της Πολιτείας, με βάση αυστηρώς πολεοδομικά και κτιριολογικά κριτήρια, ως άνευ σημασίας και δυσμενών επιπτώσεων για τη λειτουργικότητα, την πολεοδομική ισορροπία και εξέλιξη της περιοχής και, ως εκ τούτου, ως μη επηρεάζουσες σοβαρά τους όρους διαβίωσης των κατοίκων της. Κρίθηκε, εξάλλου, ότι το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος ανεχόταν, καταρχήν, την προβλεπόμενη από το ΓΟΚ του 1973, με τη συνδρομή των τιθέμενων σε αυτόν προϋποθέσεων και κριτηρίων, εξαίρεση από τον κανόνα της κατεδάφισης των κτισμάτων που οικοδομούνται, κατά παράβαση των καθορισθέντων από την Πολιτεία για την περιοχή όρων και περιορισμών δομήσεως, δεδομένου ότι η εξαίρεση αυτή ήταν δυνατή όταν οι αυθαίρετες κατασκευές οφείλονταν σε ασήμαντες από πολεοδομική άποψη παραβάσεις, οι οποίες, ως εκ του μεγέθους, της μορφής, και των επιπτώσεων τους, δεν ασκούσαν σοβαρή επιρροή στη λειτουργικότητα των οικισμών, δεν παρεμπόδιζαν την ομαλή ανάπτυξη αυτών, ούτε επιδρούσαν δυσμενώς στους όρους διαβίωσης. Ακολούθησε ο ν. 720/1977 (Α' 297), με το άρθρο 1 παρ. 1 του οποίου ορίστηκε ότι οι εντός και εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων ή και εντός οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 αυθαίρετες οικοδομές ή τμήματα αυτών, που ανεγέρθηκαν πριν από την δημοσίευση του ν. 651/1977, ο οποίος περιείχε διάταξη για τη δήλωση αυθαιρέτων, εξαιρούνται από την κατεδάφιση, έστω και αν αντίκεινται στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, εφόσον οι κύριοι ή συγκύριοι αυτών υποβάλλουν εμπροθέσμως στην αρμόδια Πολεοδομία τις προβλεπόμενες από την παρ. 2 του άρθρου 2 δηλώσεις και λοιπά στοιχεία και την εισφορά του άρθρου 2 του ίδιου νόμου. Στην παρ. 9 του άρθρου 2 του ως άνω νόμου, προβλεπόταν η δυνατότητα του Υπουργού Δημοσίων Έργων, ύστερα από γνώμη της αρμόδιας αρχιτεκτονικής επιτροπής, να κηρύξει απαράδεκτη την υποβληθείσα δήλωση και να αποκλείσει από την εξαίρεση από την κατεδάφιση περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών σε επίκαιρα σημεία πόλεων και οικισμών σε όλη τη χώρα εφόσον οι κατασκευές αυτές προσβάλλουν αισθητώως την εμφάνιση της περιοχής ή ιδιάζουσας σημασίας στοιχείου αυτής ή αποβαίνουν υπέρμετρα σε βάρος της πόλης. Με την ίδια ως άνω 1876/1980 απόφαση της Ολομέλειας του Δικαστηρίου (βλ. και Π.Ε. 585/1978) κρίθηκε ότι με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του ν. 720/1977, θεσπίσθηκε παρέκκλιση από την πάγια ρύθμιση του θέματος της αντιμετώπισης των αυθαιρέτων κατασκευών που είχε

εισαχθεί με το άρθρο 124 παρ. 3 του ΓΟΚ του 1973, καθώς, αντίθετα με τις τελευταίες αυτές διατάξεις, με το άρθρο 1 παρ.1 του ν. 720/1977, προβλεπόταν η εξαίρεση από την κατεδάφιση των μέχρι ορισμένη ημερομηνία σε όλη την επικράτεια ανεγερθεισών και υφιστάμενων αυθαίρετων κατασκευών, με την απλή δήλωση του ενδιαφερομένου, τελούσε δε σε εξάρτηση από μόνο το συμπτωματικό γεγονός της ύπαρξης της κατασκευής, που παραβίαζε τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης σε ορισμένη χρονική στιγμή. Αυτή η διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 720/1977, που εξαιρούσε αυτομάτως από την κατεδάφιση κάθε αυθαίρετη κατασκευή, που υφίστατο σε ορισμένη χρονική στιγμή, χωρίς να εξαρτά την εξαίρεση αυτή από το μέγεθος, το είδος ή τη σημασία της κατασκευής ή τις επιπτώσεις επί του περιβάλλοντος χώρου, με μόνη τη δήλωση του ενδιαφερομένου και χωρίς προηγούμενη κρίση της διοίκησης, που να διαμορφώνεται βάσει πολεοδομικών κριτηρίων, κρίθηκε ότι ήταν αντίθετη στην παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος και ως εκ τούτου, ανίσχυρη, ενώ η παρεχομένη από το άρθρο 2 παρ. 9 του ν. 720/1977 δυνατότητα επανόδου στον κανόνα της κατεδάφισης, με την εκ των υστέρων επέμβαση της Διοίκησης, δεν αρκούσε για να καταστήσει τη διάταξη συνταγματικώς έγκυρη.

10. Επειδή, ακολούθως, προς εκπλήρωση της διατυπούμενης στο προαναφερόμενο άρθρο 24 παρ. 2 συνταγματικής επιταγής, εκδόθηκαν οι ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών (Α' 169) και 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (Α' 33). Με τον τελευταίο αυτό νόμο ο πολεοδομικός σχεδιασμός τέθηκε σε νέα βάση και προβλέφθηκε ότι περιλαμβάνει δύο επίπεδα. Στο πρώτο επίπεδο συντάσσεται το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.), που αποτελεί τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης και περιέχει γενικούς ορισμούς και κατευθύνσεις, βασικό δε στοιχείο αυτού αποτελεί ο καθορισμός χρήσεων γης και σε δεύτερο επίπεδο εκπονείται η πολεοδομική μελέτη, που εναρμονίζεται με τις γενικές κατευθύνσεις του γενικού πολεοδομικού σχεδίου και εξειδικεύει τις προτάσεις και τα προγράμματά του. Παραλλήλως, ο ν. 1337/1983, στο πλαίσιο των αρχών και κανόνων πολεοδομικού σχεδιασμού τους οποίους θέσπισε, με τα άρθρα 15 έως 22 ρύθμισε θέματα σχετικά με την τύχη των αυθαίρετων κατασκευών, προέβη δε σε διαχωρισμό αυτών, ανάλογα με το χρόνο ανέγερσής τους, σε παλαιά αυθαίρετα, δηλαδή σε εκείνα που είχαν ανεγερθεί μέχρι 31.1.1983 και σε νέα αυθαίρετα, ανεγερθέντα ή ανεγειρόμενα μετά την 31.1.1983. Ειδικότερα, με την παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 1337/1983 ορίστηκε ότι «Αναστέλλεται η κατεδάφιση των αυθαίρετων κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί μέχρι 31.1.1983 και που βρίσκονται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή εντός οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, αν οι ιδιοκτήτες τους υποβάλλουν εμπρόθεσμα τις δηλώσεις που προβλέπονται από τις παρ. 4 και 5 του άρθρου αυτού» και, περαιτέρω, ότι «Η αναστολή ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή μη κάθε συγκεκριμένου αυθαίρετου» (όπως το εδάφιο αυτό αντικαταστάθηκε αρχικώς με το άρθρο 8 παρ. 6

του ν. 1512/1985, Α' 4, και τελικώς με την παρ. 4 του άρθρου 2 του ν. 1772/1988, Α' 91). Επιπλέον δε ορίζεται ότι «Επίσης αναστέλλεται η κατεδάφιση των κτισμάτων που ανεγείρονται με άδεια που εκδόθηκε μετά από έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής και που μεταγενέστερα ανακαλείται για οποιοδήποτε λόγο, εκτός αν η ανάκληση οφείλεται σε υποβληθέντα αναληθή στοιχεία ή σε ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας πραγματικής κατάστασης. Η αναστολή από την κατεδάφιση ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή όχι του κτίσματος, που γίνεται με απόφαση του νομάρχη, με σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού, το οποίο λαμβάνει υπόψη του και τις περιπτ. α, β και γ της παρ. 1 του άρθρου 16 του νόμου αυτού. Για τα αυθαίρετα αυτά έχουν εφαρμογή μόνον οι παρ. 2 και 3 του παρόντος άρθρου 15» (όπως τα ανωτέρω τρία εδάφια της παρ. 1 του άρθρου 15 αυτού προστέθηκαν με το άρθρο 8 παρ. 7 του ν. 1512/1985). Στις παρ. 2 και 3 του ίδιου άρθρου 15 ορίζεται ότι «2. Δεν υπάγονται στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου και κατεδαφίζονται κατά τις ισχύουσες διατάξεις τα κτίσματα που βρίσκονται α) σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης ... β) μέσα στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών και δημοτικών ή κοινοτικών οδών ... γ) μέσα στον αιγιαλό και τη ζώνη παραλίας ... δ) σε δημόσια κτήματα, ε) σε δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, στ) σε αρχαιολογικούς χώρους και ζ) σε ρέματα. 3. Με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος είναι δυνατό να εξαιρεθούν από την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου αυτού περιοχές ή κτίσματα για λόγους ασφαλείας ή που αποβαίνουν σε βάρος του πολιτιστικού ή φυσικού περιβάλλοντος ή, προκειμένου περί περιοχών σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του έτους 1923, που αποβαίνουν υπέρμετρα σε βάρος της πόλης ή του οικισμού, ή στοιχείου της πόλης ή του οικισμού που έχει ιδιαίτερη σημασία ...». Περαιτέρω, στο άρθρο 16 του αυτού ν. 1337/1983 ορίζεται ότι: «1. Τα εκτός σχεδίου πόλεων ... αυθαίρετα κτίσματα της παρ. 1 του άρθρου 15 που εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται σε δομήσιμους χώρους μπορεί να εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, έστω και αν αντιβαίνουν στους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής εφ' όσον ταυτόχρονα: α) δεν παραβιάζουν υπέρμετρα την πόλη ή τον οικισμό ή στοιχείο αυτών που έχει ιδιαίτερη σημασία, με σημαντική υπέρβαση του συντελεστή δόμησης και των ακάλυπτων χώρων ή με αύξηση του ύψους, β) δεν παραβιάζουν το άμεσο ή πλατύτερο περιβάλλον γενικά ή με την ειδική χρήση που έχουν και γ) δεν είναι επικίνδυνα από στατική άποψη ... 2. Δεν περιλαμβάνονται στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου και κατεδαφίζονται τα αυθαίρετα κτίσματα που αναφέρονται στην παρ. 2 του άρθρου 15. 3. Η απόφαση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση εκδίδεται από το νομάρχη με σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ... 7. Οι παρ. 1, 2 και 3 του άρθρου αυτού εφαρμόζονται ανάλογα και για τα αυθαίρετα κτίσματα της παρ. 1 του άρθρου 15 που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων: ...» (όπως η παρ. 7 αναριθμήθηκε από 6 με την παρ. 8 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985). Ως προς τα νέα δε αυθαίρετα στο άρθρο 17 προβλέπεται ότι «1. Τα αυθαίρετα κτίσματα ή

κατασκευές εν γένει που ανεγείρονται μετά την 31.1.1983 εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ... καθώς και όσα δεν εξαιρούνται σύμφωνα με το άρθρο 15 του νόμου αυτού κατεδαφίζονται υποχρεωτικά από τους κυρίους ή συγκυρίους τους, έστω και αν έχει αποπερατωθεί η κατασκευή ή αν το κτίσμα κατοικείται ή χρησιμοποιείται με οποιοδήποτε τρόπο. 2. ...». Τέλος, με το άρθρο 22 του Γ.Ο.Κ. του 1985 (ν. 1577/1985, Α' 210), ορίστηκε ότι «1. Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης εντός ή εκτός οικισμού απαιτείται οικοδομική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Τέτοιες εργασίες είναι ιδίως ... η ανέγερση, επισκευή, διαρρύθμιση ... κτιρίων ... 2. ... 3. Κάθε κατασκευή που εκτελείται α) χωρίς την άδεια της παρ. 1 ή β) καθ' υπέρβαση της άδειας ή γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή δ) κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων, είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές με τα αυθαίρετα διατάξεις του ν. 1337/1983 όπως ισχύουν. Αυθαίρετη κατά το προηγούμενο εδάφιο κατασκευή, η οποία όμως δεν παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής αδείας. Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω οικοδομικής άδειας η κατασκευή παύει να είναι κατεδαφιστέα και επιβάλλονται μόνο τα πρόστιμα (όπως τα δύο τελευταία εδάφια αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 19 παρ. 3 του ν. 2831/2000) ...». Όπως κρίθηκε με τις αποφάσεις 3500/2009 και 3921/2010 της Ολομελείας του Δικαστηρίου, από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων συνάγονται τα ακόλουθα: Ως προς τις παλαιές αυθαίρετες κατασκευές διατηρήθηκε ο σύμφωνος με τη συνταγματική επιταγή του άρθρου 24 παρ. 2 κανόνας της κατεδάφισης, με παράλληλη πρόβλεψη της δυνατότητας εξαίρεσής τους από την κατεδάφιση, η οποία, συνιστά, πάντως, απόκλιση από τον ανωτέρω κανόνα. Κατά συνέπεια, είναι στενώς ερμηνευτέες οι προαναφερόμενες διατάξεις, με τις οποίες επιτρέπεται η εξαίρεση εάν υποβληθεί προς τούτο σχετική δήλωση και ύστερα από κρίση της πολεοδομικής αρχής ότι για τη συγκεκριμένη κατασκευή πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις και δεν συντρέχουν τα αντικειμενικά και απόλυτα κωλύματα που προβλέπονται για την εξαίρεση στις διατάξεις αυτές. Ειδικότερα δε, για τις κατασκευές που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης, η κρίση για την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση είναι επιτρεπτή μόνο εάν προηγηθεί ένταξη της περιοχής αυτής σε πολεοδομικό σχέδιο, διότι διαφορετικά το αποτέλεσμα θα ήταν η γενικευμένη νομιμοποίηση αυθαιρέτων που θα καθιστούσε αδύνατο ή λίαν δυσχερή τον ορθολογικό σχεδιασμό κατά τους ανωτέρω κανόνες. Ως προς τις νέες αυθαίρετες κατασκευές, επί των οποίων δεν εφαρμόζονται οι ανωτέρω διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 και των οποίων η διατήρηση επίσης θα συνεπήγετο τη χειροτέρευση των συνθηκών διαβίωσης με τη νόθευση του ήδη εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου ή θα επηρέαζε την εφαρμογή των αρχών πολεοδομικού σχεδιασμού κατά την εκπόνηση, βάσει των νέων κανόνων που τίθενται με τις διατάξεις αυτές, νέων σχεδίων για τα οποία κατά τα ανωτέρω μπορούν να ληφθούν υπόψη μόνον οι δυνάμενες επιτρεπώς να εξαιρεθούν της κατεδάφισης υφιστάμενες παλαιές

κατασκευές που παραβιάζουν τους όρους δόμησης και οι επιτρεπώς δυνάμενες να διατηρηθούν χρήσεις, ισχύει, σύμφωνα με την αυτή συνταγματική επιταγή, ο κανόνας της κατεδάφισης χωρίς την προαναφερόμενη εξαίρεση. Ο κανόνας δε αυτός επαναλαμβάνεται και από τον εισαχθέντα μετά το Σύνταγμα του 1975 Γ.Ο.Κ. του 1985, ο οποίος μάλιστα επιβάλλει την κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών ακόμα και αν δεν παραβιάζουν τις πολεοδομικές διατάξεις, εκτός αν οι ενδιαφερόμενοι μεριμνήσουν για την έκδοση ή την αναθεώρηση των οικοδομικών αδειών, δυνάμει των οποίων θα έπρεπε να είχαν κατασκευαστεί τα σχετικά κτίσματα.

11. Επειδή, στη συνέχεια, με την παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 3044/2002 (Α' 197), προστέθηκε στο άρθρο 17 του ν. 1337/1983, το οποίο δεν επιτρέπει την εξαίρεση από την κατεδάφιση των νέων αυθαίρετων κατασκευών, παρ. 14, με την οποία επετράπη η εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών, καθώς και η κατ' εξαίρεση διατήρηση ανεπίτρεπτων χρήσεων, που ανεγέρθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά τις 31.1.1983, αλλά και θα ανεγείρονται ή θα εγκαθίστανται στο μέλλον, χωρίς κανένα χρονικό περιορισμό, εφόσον έχουν ανεγερθεί ή εγκατασταθεί βάσει οικοδομικής άδειας, η οποία εκδόθηκε ύστερα από έλεγχο της πολεοδομικής αρχής και μεταγενέστερα ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε για λόγο που δεν σχετίζεται με την υποβολή ανακριβών στοιχείων για την έκδοσή της. Με τις μνημονευθείσες 3500/2009 και 3921/2010 αποφάσεις της Ολομέλειας του Δικαστηρίου κρίθηκε ότι η ως άνω διάταξη αντίκειται: α) στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, για το λόγο ότι με τη ρύθμιση αυτή ανατρέπεται ή επηρεάζεται δυσμενώς ο πολεοδομικός σχεδιασμός, αποδυναμώνεται η εφαρμογή των όρων δόμησης και των περιορισμών χρήσης και επέρχεται επιδείνωση των όρων διαβίωσης, στην εξασφάλιση των οποίων αποβλέπει το πολεοδομικό σχέδιο, β) στις συνταγματικές αρχές του κράτους δικαίου (άρθρο 25 παρ. 1 του Συντάγματος) και του σεβασμού και προστασίας της αξίας του ανθρώπου (άρθρο 2 παρ. 1 του Συντάγματος), εφόσον θεμελιώδης επιδίωξη του Κράτους δικαίου είναι η πραγμάτωση του Δικαίου στην Πολιτεία, που πρωτίστως επιτυγχάνεται με τη διαφύλαξη του κύρους του νόμου, και γ) στη συνταγματική αρχή της ισότητας, διότι θέτει σε μειονεκτική μοίρα τους νομοταγείς πολίτες που έχουν ιδιοκτησία στην ίδια περιοχή, έναντι εκείνων των οποίων οι ανεγερθείσες ή διαρρυθμισθείσες οικοδομές είναι αυθαίρετες λόγω παραβίασης των ισχυόντων όρων δομήσεως και χρήσεων γης αλλά εν τούτοις εξαιρούνται από την κατεδάφιση.

12. Επειδή, με τις διατάξεις του ν. 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαίρετων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος» (Α' 209/21.9.2011) ρυθμίσθηκαν εκ νέου τα θέματα της αυθαίρετης δόμησης και ορίστηκαν τα ακόλουθα: Στο άρθρο 23 παρ. 1 έως 3 όπως ίσχυαν κατά την έκδοση των προσβαλλόμενων αποφάσεων, προβλέπεται ότι «1. Από τη



δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή 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 του 1955 ή β) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με το ν.1337/1983 (Α' 33) ή γ) που έχουν νομιμοποιηθεί με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν.1337/1983 ή της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985, της παρ. 8 και παρ. 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α' 4) ή δ) των οποίων έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 17, 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) για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν. 3843/2010 (Α' 62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές ή στ) για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως προβλέπεται στην παράγραφο 6 του επόμενου άρθρου και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο. 3. Δεν υπάγεται στις εξαιρέσεις της προηγούμενης παραγράφου η μεταβίβαση αυτοτελούς ιδιοκτησίας ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, αν: α) το ακίνητο βρίσκεται: αα) σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης, ββ) στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών κατά τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας που ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους, γγ) σε δημόσιο κτήμα, δδ) σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση, στον αιγιαλό ή τη ζώνη παραλίας, εε) σε αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης, στστ) σε παραδοσιακό οικισμό και σε οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο, ζζ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περίπτωση 10 και 20 παρ. 8α του ν. 3937/2011 (Α' 60), ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011, εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης, β) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο ή κτίριο που είναι αρχαίο ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/ 2002 (Α' 153) ή γ) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίσμα, ευρισκόμενο εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού το ανώτατο ύψος του οποίου βρίσκεται λιγότερο από είκοσι μέτρα κάτω από το ύψος

της κορυφογραμμής (υδατοκρίτης) ή δ) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στο εντός του εύρους του εξώστη τμήμα πάνω από κοινόχρηστο χώρο της πόλης». Περαιτέρω, στην παρ. 1 του άρθρου 24 του ίδιου νόμου ορίστηκε ότι «1. α. Αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων μετά την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου, το ύψος και η διαδικασία καταβολής του οποίου καθορίζεται στο παρόν άρθρο, ανάλογα με την κατηγορία παράβασης, για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και χρήσεων, που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι την ημερομηνία κατάθεσης του παρόντος στη Βουλή, 28.7.2011, και έχουν ανεγερθεί καθ' υπέρβαση είτε της οικοδομικής άδειας είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια, εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης και εφόσον το ακίνητο, η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του προηγούμενου άρθρου. β. Εντός προθεσμίας δέκα (10) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος πρέπει να ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός με την έγκριση ή αναθεώρηση ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ ή άλλου τύπου σχεδιασμό και την αναθεώρηση των εγκεκριμένων σχεδίων πόλης, όπου απαιτείται, σε όλους τους δήμους στους οποίους δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις κατά τις διατάξεις του παρόντος. Με τα παραπάνω σχέδια καθορίζονται στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές οι ζώνες, όπου επιτρέπεται η δόμηση. γ. ...», στη δε παρ. 2 του ίδιου άρθρου 24, όπως ίσχυε κατά την έκδοση των προσβαλλόμενων αποφάσεων, ορίστηκαν, όσον αφορά τα απαιτούμενα για τη ρύθμιση της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης δικαιολογητικά, καθώς και τη διαδικασία υποβολής τους, τα εξής: «Ο φερόμενος ως ιδιοκτήτης ή συνιδιοκτήτης του ακινήτου, στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση ή ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος, υποβάλλει στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία φάκελο, στον οποίο περιλαμβάνονται τα εξής: α. Αίτηση. β. Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, στην οποία περιλαμβάνονται ... ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας όπου υπάρχει, το εμβαδόν και η χρήση της κατασκευής... η ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή εγκατάστασης της χρήσης... . Η υπεύθυνη δήλωση θα συνοδεύεται από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία θα αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής ή εγκατάστασης της χρήσης. Στην περίπτωση κτιρίων που δεν έχουν χρήση κατοικίας... γ. Παράβολο / αποδεικτικό είσπραξης υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους 500 ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 50 τ.μ. ... και 6.000 ευρώ για κτίριο/χρήση μεγαλύτερη των 2.000 τ.μ. επί ποινή απαραδέκτου, για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, το οποίο σε καμία περίπτωση δεν επιστρέφεται, αλλά συμψηφίζεται με το ειδικό πρόστιμο που προβλέπεται στο παρόν άρθρο. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία είσπραξης

των ανωτέρω ποσών και η δυνατότητα κατάθεσής τους σε συμβεβλημένες τράπεζες.

δ) Έντυπο υπολογισμού του ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στην παράγραφο 6 ... 3. Η υποβολή των παραπάνω α', γ' και δ' δικαιολογητικών γίνεται είτε απευθείας είτε με συστημένη επιστολή στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή στο ΚΕΠ του Δήμου από 1.10.2011 μέχρι 30.11.2011. Τα υπό β' δικαιολογητικά υποβάλλονται εντός τεσσάρων (4) μηνών από τις 30.11.2011... 5. ...». Εξάλλου, ως προς τον τρόπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου, το άρθρο 24 προέβλεπε στην παρ. 6 περ. α. ότι «6. α. Ο φερόμενος ιδιοκτήτης της αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης που δηλώνεται σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους καταβάλλει ενιαίο ειδικό πρόστιμο, το οποίο υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της, επί την τιμή ζώνης, που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών ..., ενώ στην παρ. 8 του άρθρου 24 ρυθμίστηκαν θέματα σχετικά με τον χρόνο και τον τρόπο καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, ειδικότερα δε στο εδ. ε. της παραγράφου αυτής ορίστηκε ότι «ε. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου και κάθε σχετική λεπτομέρεια». Εξάλλου, στην παρ. 9. του ίδιου άρθρου 24 ορίζεται ότι «9. Τα παραστατικά εξόφλησης του ειδικού προστίμου προσκομίζονται στην πολεοδομική υπηρεσία, η οποία τα καταχωρίζει σε ιδιαίτερη στήλη στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή ειδικό βιβλίο που προβλέπεται στην παράγραφο 5. Η καταχώριση επέχει θέση βεβαίωσης για την περαίωση της διαδικασίας καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής ή χρήσης για τη χρονική προθεσμία, που ορίζεται στον παρόντα νόμο, σημειώνεται δε και στο αντίγραφο της αίτησης που έχει χορηγηθεί στον αιτούντα», στην ίδια δε παρ. 9 ορίστηκαν τα εξής ως προς την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του άρθρου αυτού των πρόχειρων κατασκευών: « ... Ειδικά για τις πρόχειρες κατασκευές απαιτείται για την υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος μετά την καταβολή της αίτησης και του παραβόλου επιπλέον η μορφολογική και αισθητική ένταξή τους ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του. Για το λόγο αυτό τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά εξετάζονται από επιτροπή που συστήνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης στην έδρα κάθε πολεοδομικής υπηρεσίας και αποτελείται από: ... Η επιτροπή κρίνει τη δυνατότητα υπαγωγής της πρόχειρης κατασκευής στις διατάξεις του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση αποκλείονται ενδεικτικά κατασκευές στις οποίες τα υλικά είναι ασύνδετα μεταξύ τους και δεν συνάδει το κτίσμα με την έννοια της μόνιμης κατασκευής ή στις οποίες η σφράγιση των ενώσεων των εξωτερικών επιφανειών μεταξύ τους και με το δάπεδο δεν έχει γίνει με τρόπο σταθερό και μόνιμο ή η κατάσταση, η ποιότητα και τα χαρακτηριστικά των υλικών είναι κακή για την ασφάλεια των χρηστών ή επικίνδυνη για την υγεία των χρηστών ή η κατασκευή δεν είναι μορφολογικά συμβατή με το υπόλοιπο κτίριο και τον περιβάλλοντα χώρο ή είναι μεγαλύτερες από 100 τ.μ.». Ακόμη, στις παρ. 10 έως 11 και 15 έως 17 του άρθρου

24 του ν. 4014/2011, όπως ισχύουν κατά την έκδοση των προσβαλλόμενων αποφάσεων, ορίστηκαν τα εξής: «10. Μετά την υποβολή όλων των δικαιολογητικών που προβλέπονται στις προηγούμενες παραγράφους αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, που αφορούν τις κατασκευές ή χρήσεις που προβλέπονται στην παράγραφο 1 για τις οποίες υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου. ... 11. Για τις κατασκευές ή τις χρήσεις για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου, δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις, εφόσον εξοφληθούν εμπροθέσμως όλες οι δόσεις καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου και για όσο χρονικό διάστημα ορίζεται στον παρόντα νόμο, που υπολογίζεται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. Μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου, επιτρέπεται για το ίδιο χρονικό διάστημα, κατ' εξαίρεση, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος στο ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα και με την παράγραφο 2 περίπτωση στ' του άρθρου 23. Τα παραπάνω ισχύουν για τις ίδιες κατασκευές ή χρήσεις και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις ... 12. ... 13 ... 14 ... 15. Δικογραφίες που αφορούν αδικήματα, με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις, εφόσον επ' αυτών δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη απόφαση, τίθενται στο αρχείο με πράξη του αρμοδίου Οργάνου μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου και βεβαίωση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, ότι η αυθαίρετη κατασκευή δηλώθηκε και εξοφλήθηκε το ειδικό πρόστιμο κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. 16. Η εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου για τις κατασκευές ή τις χρήσεις που δηλώνονται, δεν κωλύει καθ' οιονδήποτε τρόπο τον πολεοδομικό σχεδιασμό ... 17. Στις περιπτώσεις κατασκευών οι οποίες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία, σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παράγραφο 5, μπορεί να επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών επισκευής που αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση και τη συνήθη συντήρησή τους, ύστερα από έγκριση που δίνεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο ...», στη δε παρ. 18 ορίστηκε ότι «Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε με έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και που μεταγενέστερα ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε για οποιονδήποτε λόγο, εκτός εάν η ανάκληση ή η ακύρωση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοσή τους. Για την υπαγωγή των εν λόγω κτισμάτων στις διατάξεις του παρόντος απαιτείται η καταβολή, για κάθε ιδιοκτησία, του παραβόλου της παρ. 2γ. Τα ακίνητα αυτά απαλλάσσονται από την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου». Τέλος, στην παρ. 23 του ίδιου άρθρου 24 του ως άνω νόμου ορίστηκε

ότι «23. Για την ηλεκτρονική διεκπεραίωση της ανωτέρω διαδικασίας εν όλω ή εν μέρει μπορεί να ανατεθεί στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, με κάλυψη των αναγκών λειτουργικών του εξόδων από το Πράσινο Ταμείο, η ανάπτυξη και η αρχική διαχείριση του αντίστοιχου πληροφοριακού συστήματος. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού μπορεί να θεσπίζεται διαφορετική διαδικασία για την υποβολή αιτήσεων υπαγωγής στη ρύθμιση του παρόντος και την καταβολή του ειδικού προστίμου διατήρησης, με τη χρήση ηλεκτρονικών τεχνολογιών, την απευθείας υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών στις αρμόδιες υπηρεσίες και την απευθείας έκδοση των πράξεων υπολογισμού των προστίμων και διατήρησης. Ειδικότερα μπορεί να καθορίζεται ότι το έντυπο και η αίτηση μπορούν να αποσταλούν ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και στη συνέχεια να εκδίδεται μονοσήμαντος αριθμός της αίτησης, ο οποίος συνιστά αριθμό πρωτοκόλλου και με βάση τον οποίο θα γίνονται οι πληρωμές του προστίμου, προσωρινός υπολογισμός του προστίμου και των δόσεων. Με τον προσωρινό υπολογισμό, την έκδοση του αριθμού της αίτησης αυθαιρέτου και το αποδεικτικό είσπραξης του παραβόλου ξεκινά η εξόφληση του ποσού του προστίμου. Με την έκδοση της παραπάνω απόφασης μπορεί να καθορίζεται ότι η διαδικασία της υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος διεκπεραιώνεται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, σύμφωνα με τις ρυθμίσεις της, και παύει η ισχύς των διατάξεων, που προβλέπουν τη διεκπεραίωση της διαδικασίας με την υποβολή έντυπων δικαιολογητικών».

13. Επειδή, εξ άλλου, στο άρθρο 25 του ως άνω νόμου ορίζεται ότι «1. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο που εισπράττεται κατά το προηγούμενο άρθρο αποδίδεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου, κατατίθεται σε ειδικό κωδικό που ονομάζεται «Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο» και διατίθεται στο πλαίσιο των στόχων και των αρχών του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής, ιδίως για την αντιστάθμιση των δυσμενών συνεπειών για το χρόνο αναστολής του άρθρου 24 παρ. 1, την εξισορρόπηση του ελλείμματος γης, την αύξηση των κοινόχρηστων και ελεύθερων χώρων, για την κατεδάφιση αυθαιρέτων και τον καθορισμό ζωνών πολεοδομικής εξισορρόπησης, σύμφωνα με όσα ορίζονται στην επόμενη παράγραφο, εντός του πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α., στη διοικητική περιφέρεια του οποίου βρίσκονται οι κατασκευές και χρήσεις που δηλώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος ή και, κατ' εξαίρεση, σε όμορους Ο.Τ.Α. που παρουσιάζουν έλλειμμα γης ή χρήζουν πολεοδομικής εξυγίανσης και περιβαλλοντικής αποκατάστασης. Τα παραπάνω ποσά αποδίδονται άμεσα για την επίτευξη των παραπάνω σκοπών μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής. Για το σκοπό αυτόν εντός τριών (3) ετών οι Δήμοι υποβάλλουν συγκεκριμένες προτάσεις και μελέτες για την υλοποίησή τους. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού καθορίζεται η διαδικασία και τα ποσοστά διάθεσης του παραπάνω ποσού και οι δικαιούχοι τους, καθώς και κάθε άλλη σχετική

λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος. Από το παραπάνω ποσό ποσοστό έως 15%, το οποίο καθορίζεται με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης αποδίδεται υπέρ των Οργανισμών Κοινωνικής Ασφάλισης και κατανέμεται σε αυτούς με απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης. 2. Κατά την έγκριση ή αναθεώρηση ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ και την αναθεώρηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, όπου απαιτείται, σε όλους τους Δήμους στους οποίους δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις κατά τις διατάξεις του παρόντος, καθορίζονται ειδικές ζώνες εξισορρόπησης των πολεοδομικών και εν γένει περιβαλλοντικών επιβαρύνσεων που προκύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων άρθρων, ώστε να αποκαθίσταται το πολεοδομικό ισοζύγιο εντός εκάστου πρωτοβαθμίου Ο.Τ.Α.. Στις ζώνες αυτές, οι οποίες πρέπει να έχουν λειτουργική σύνδεση με τις πολεοδομημένες ή και προς πολεοδόμηση περιοχές του πρωτοβαθμίου Ο.Τ.Α., μπορεί να απαγορεύεται η δόμηση ή να μειώνεται ουσιαστικά ο ισχύων συντελεστής δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις πρασίνου και ήπιας αναψυχής, καθώς και χώροι για την εξυπηρέτηση των κοινωφελών αναγκών του πρωτοβαθμίου Ο.Τ.Α., όπως ιδίως χώροι ανακύκλωσης υλικών και συσκευασιών, χώροι οργανωμένης διαχείρισης απορριμμάτων, αμαξοστάσια μέσων μαζικής μεταφοράς, κοιμητήρια κ.λπ. Οι χώροι κοινωφελών χρήσεων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής επιφανείας των καθοριζόμενων κατά τα ανωτέρω ειδικών ζωνών εξισορρόπησης σε κάθε πρωτοβάθμιο Ο.Τ.Α.. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορούν να απλοποιούνται οι διαδικασίες έγκρισης και αναθεώρησης των παραπάνω σχεδίων και να συντέμνονται οι σχετικές προθεσμίες. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται ειδικότερες προδιαγραφές για την εκπόνηση των μελετών των παραπάνω ζωνών και ρυθμίζονται οι προϋποθέσεις, οι όροι και κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής». Στη συνέχεια, με το άρθρο 39 παρ. 6 περ. β του ν. 4024/2011 (Α' 226, 27.10.2011) προστέθηκε παρ. 4 στο άρθρο 3 του ν. 3889/2010 (Α' 182), η οποία ορίζει ότι «Κατά τη διάρκεια εφαρμογής του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής, η διάθεση των πόρων του Πράσινου Ταμείου κατ' έτος, όπως προβλέπονται στο άρθρο 8, για τις λειτουργικές του δαπάνες και την επίτευξη των σκοπών του, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το πέντε τοις εκατό (5%) επί του συνόλου των διαθέσιμων του κατά το τέλος του προηγούμενου έτους. Τα επιπλέον του ανωτέρω ποσοστού διαθέσιμα επιτρέπεται να περιέρχονται στον Κρατικό Προϋπολογισμό με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής», ακολούθησε δε η εκ νέου τροποποίηση της ως άνω διάταξης της παρ. 4 του άρθρου 3 του ν. 3889/2010 με την από 19.11.2012 πράξη νομοθετικού περιεχομένου (Α' 229), με την οποία το ως άνω ποσοστό μειώθηκε σε 2,5%, η ρύθμιση δε αυτή ενσωματώθηκε στο άρθρο 32 παρ. 16 του ν. 4111/25.1.2013 (Α' 18/25.1.2013).

14. Επειδή, στην πρώτη από τις προσβαλλόμενες Κ.Υ.Α. 41498/26.9.2011 διαγράφεται η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής, μέσω πληροφορικού συστήματος, των απαραίτητων δικαιολογητικών αφενός για την ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής στη ρύθμιση του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, και αφετέρου για την περαίωση της διαδικασίας, και ανατίθεται στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος η διαχείριση του πληροφοριακού αυτού συστήματος, στο δε άρθρο 5 της ίδιας ΚΥΑ ορίζεται ότι από την έναρξη ισχύος της η συνολική διαδικασία υπαγωγής (ένταξη, περαίωση) στο άρθρο 24 του ν. 4014/2011 διεκπεραιώνεται αποκλειστικά ηλεκτρονικά και παύουν να ισχύουν οι αντίστοιχες διατάξεις του άρθρου 24 του νόμου, που προβλέπουν την έντυπη υποβολή τους καθώς και κάθε άλλο διαδικαστικό ζήτημα, που ρυθμίζεται διαφορετικά. Εξάλλου, στη δεύτερη προσβαλλόμενη Κ.Υ.Α. 41525/2011 ορίζεται ότι η είσπραξη του παραβόλου υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου και του ενιαίου ειδικού προστίμου υπέρ του Πράσινου Ταμείου γίνεται από την Ελληνικά Ταχυδρομεία (ΕΛΤΑ) Α.Ε. και τις απαριθμούμενες στο άρθρο αυτό Τράπεζες μετά την προσκόμιση από τον ενδιαφερόμενο των αντίστοιχων κωδικών πληρωμής, που έχει λάβει ηλεκτρονικά με την υποβολή της αίτησης ρυθμίζονται δε και άλλα ζητήματα σχετικά με τη διαδικασία απόδοσης των εισπραττόμενων ποσών παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου και του Πράσινου Ταμείου, αντίστοιχα.

15. Επειδή, μετά την έκδοση των προσβαλλόμενων υπουργικών αποφάσεων δημοσιεύθηκε ο ν. 4030/2011 (Α' 249, 25.11.2011), με τα άρθρα 49 και 51 του οποίου τροποποιήθηκαν διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011. Ειδικότερα, μεταξύ άλλων, με την παρ. 5 του άρθρου 49 του νόμου αυτού αντικαταστάθηκε το προτελευταίο εδάφιο της περ. β' της παρ. 2 του ν. 24 του ν. 4014/2011 ως εξής: «Η υπεύθυνη δήλωση συνοδεύεται από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής ή εγκατάστασης της χρήσης. Αν δεν υπάρχουν δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, που αποδεικνύουν το χρόνο ολοκλήρωσης της κατασκευής ή εγκατάστασης της χρήσης, αυτός μπορεί να αποδειχτεί και από ιδιωτικά έγγραφα βεβαίας χρονολογίας, κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, προ της 31.1.1983», με την παρ. 10 του ίδιου ως άνω άρθρου αντικαταστάθηκε η παρ. 17 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 με την πρόβλεψη δυνατότητας εκτέλεσης στις υπαχθείσες σε ρύθμιση αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης εργασιών όχι μόνο επισκευής, αλλά και αποπεράτωσης και συγκεκριμένα, ορίστηκε ότι «17. Στις περιπτώσεις κατασκευών οι οποίες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία, σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παράγραφο 5, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη, η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης. Επιπλέον επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών επισκευής, που αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση και τη συνήθη συντήρησή τους. Η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών αποπεράτωσης και επισκευής γίνεται ύστερα από έγκριση

που δίνεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο...», ενώ με την παρ. 11 του ίδιου άρθρου προστέθηκε νέα παρ. 24 στο άρθρο 24 του ν. 4014/2011, στην οποία προβλέπεται η δυνατότητα υπαγωγής στις ρυθμίσεις του άρθρου αυτού αυθαίρετων κατασκευών, που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, και καθορίστηκαν οι σχετικές προϋποθέσεις. Ακολούθησε και νέα τροποποίηση των διατάξεων των άρθρων 24 του ν. 4014/2011 και 49 του ν. 4030/2011 με τα άρθρα 50 και 49, αντίστοιχα, του ν. 4042/2012 (Α' 24/13.2.2012) και, μεταξύ άλλων, με την παρ. 1 του άρθρου 50 του τελευταίου αυτού νόμου απαλείφθηκε η ημερομηνία «προ της 31.1.1983», που προβλεπόταν στο προτελευταίο εδάφιο της περ. β' της παρ. 2 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, όπως είχε αντικατασταθεί με την παρ. 5 του άρθρου 49 του ν. 4030/2011, και προβλέφθηκε η δυνατότητα απόδειξης του χρόνου ολοκλήρωσης της δηλούμενης αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσεως, σε περίπτωση μη ύπαρξης ούτε ιδιωτικών εγγράφων βέβαιης χρονολογίας, με υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, συνοδευόμενη από τεχνική έκθεση μηχανικού, η οποία υποστηρίζει το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης. Επίσης, με το άρθρο 33 του ν. 4111/2013 (Α' 18/25.1.2013) αντικαταστάθηκε η περίπτωση στ) της παρ. 2 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011 και προβλέφθηκε ότι είναι δυνατή η μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο με αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση, όχι μόνο όταν έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ειδικού προστίμου, αλλά και αν έχει καταβληθεί έως 31.1.2013 ποσοστό 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, ενώ με τις παρ. 1 – 3 του άρθρου δεύτερο του ν. 4117/2013 (Α' 29/5.2.2013) τροποποιήθηκαν οι διατάξεις των παρ. 11, 12 και 17 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 και προβλέφθηκε, μεταξύ άλλων, ότι με την καταβολή του ποσοστού 30% του ποσού του προστίμου έως 31.5.2013 επιτρέπεται η μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο με αυθαίρετο κτίσμα ή χρήση, καθώς και η έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας και η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης.

16. Επειδή, εξάλλου, με το άρθρο 4 παρ. 1 α. της από 31.12.2011 Πράξης νομοθετικού περιεχομένου (Α' 268), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο δεύτερο του ν. 4047/2012 (Α' 31/23.2.2012), παρατάθηκε μέχρι τις 28.2.2012, η προβλεπόμενη από το άρθρο 24 παρ. 3 του ν. 4014/2011, ως λήγουσα στις 30.11.2011, προθεσμία για την υποβολή της αίτησης για την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων σε ρύθμιση, του εντύπου υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής και την καταβολή του παραβόλου, ενώ για τις υποβαλλόμενες από 1.12.2012 έως 28.2.2012 αιτήσεις, η προθεσμία υποβολής των προβλεπόμενων στην περ. β της παρ. 2 του άρθρου 24 δικαιολογητικών παρατάθηκε μέχρι τις 30.5.2012. Στη συνέχεια, με το άρθρο 7 παρ. 2 του ν. 4051/2012 (Α' 40/29.2.2012) η προθεσμία για την υποβολή της αίτησης για την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων σε ρύθμιση, του εντύπου υπολογισμού του



ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής και την καταβολή του παραβόλου παρατάθηκε μέχρι τις 30.6.2012, ενώ η προθεσμία υποβολής των λοιπών δικαιολογητικών για τις υποβαλλόμενες μετά τις 28.2.2012 αιτήσεις παρατάθηκε έως τις 30.9.2012, παρασχέθηκε δε εξουσιοδότηση στους Υπουργούς Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και για νέα παράταση των ως άνω προθεσμιών. Κατ' εφαρμογή της εξουσιοδότησης αυτής, με το άρθρο μόνο της οικ. 16943/2.4.2012 απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β' 1005/3.4.2012), η προθεσμία υποβολής των δικαιολογητικών που προβλέπονται στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 παρατάθηκε έως τις 30.9.2012 και με την 30109/15.6.2012 απόφαση των Υπουργών Οικονομικών –Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β' 1911/15.6.2012) η προθεσμία υποβολής των δικαιολογητικών που προβλέπονται στο πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 παρατάθηκε έως και 14.9.2012, η δε προθεσμία υποβολής των δικαιολογητικών, που προβλέπονται στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 24 παρατάθηκε έως και 31.12.2012. Ακολούθως, με την 45605/11.9.2012 απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Α' 2622/25.9.2012), η προθεσμία υποβολής των δικαιολογητικών που προβλέπονται στο πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 παρατάθηκε έως και 31.1.2013, και η προθεσμία υποβολής των δικαιολογητικών, που προβλέπονται στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 24 παρατάθηκε έως και 30.6.2013. Τέλος, με την 2306/14.1.2013 (Β' 40) απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η προθεσμία υποβολής των δικαιολογητικών που προβλέπονται στο πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 παρατάθηκε έως και 31.5.2013, και η προθεσμία υποβολής των δικαιολογητικών, που προβλέπονται στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 24 παρατάθηκε έως και 30.9.2013.

17. Επειδή, σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του ν. 4014/2011, με τις διατάξεις του νόμου αυτού επιχειρείται η χάραξη μιας «κόκκινης γραμμής» στην αυθαίρετη δόμηση, προκειμένου να υπάρξει αποτελεσματική καταπολέμησή της στο μέλλον και να αποκατασταθεί το περιβαλλοντικό ισοζύγιο στις υφιστάμενες πολεοδομικές υπερβάσεις, που μπορεί και πρέπει να αντιμετωπίζονται με ρεαλιστικά πρόστιμα. Στην ίδια εισηγητική έκθεση γίνεται αναφορά στην «αναποφασιστικότητα της πολιτείας να αντιμετωπίσει το σοβαρό πρόβλημα των υπερβάσεων δόμησης και αλλαγών χρήσης», η οποία σε συνδυασμό με την «εξαιρετική δυσκολία που συνεπάγεται το εγχείρημα της τροποποίησης της πολεοδομικής νομοθεσίας, του τρόπου έκδοσης των αδειών και του ελέγχου των οικοδομών», οδήγησε «στη συνενοχή Κράτους -Πολίτη και στην ανοχή της αυθαιρεσίας σε τέτοιο βαθμό, ώστε η αυθαίρετη δόμηση να έχει γίνει εθιμική πρακτική και να τυγχάνει ευρείας αποδοχής», με συνέπεια να συντηρηθεί επί μακρόν «έναν φαύλο κύκλο διαπλοκής». Περαιτέρω, επισημαίνεται ότι οι ρυθμίσεις

του νόμου αποβλέπουν στην εφαρμογή του συστήματος «της πράσινης χρήσης των αυθαίρετων υπερβάσεων δόμησης», με σκοπό την αποκατάσταση της βλάβης που επήλθε στο περιβάλλον και την αποκατάσταση του διαταραγμένου περιβαλλοντικού ισοζυγίου, τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών αλλά και τον έμπρακτο σεβασμό της ισότητας των πολιτών και της αρχής του κράτους δικαίου. Συναφώς, τονίζεται ότι οι ρυθμίσεις του αντιμετωπίζουν το υπαρκτό πρόβλημα μέσα από την περιβαλλοντική και πολεοδομική του διάσταση στη λογική της πράσινης ανάπτυξης, των αρχών της αειφορίας και της προστασίας του περιβάλλοντος και δεν αποτελούν μόνο ρυθμίσεις εισπρακτικού χαρακτήρα, χωρίς όμως να παραγνωρίζεται και η δυσμενής δημοσιονομική συγκυρία, στην οποία βρίσκεται η χώρα. Επιπλέον, σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του νόμου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, το ύψος του οποίου διαμορφώνεται σύμφωνα με περιβαλλοντικά, πολεοδομικά και κοινωνικά κριτήρια, αποτελεί ένα από τα βασικά εργαλεία ανάπτυξης της σχέσης περιβαλλοντικού οφέλους και βλάβης, δεδομένου ότι τα ποσά που θα εισπραχθούν, θα κατατίθενται σε ειδικό κωδικό του πράσινου ταμείου και θα αποδίδονται για την κατεδάφιση αυθαιρέτων, την εξισορρόπηση του ελλείμματος γης, την αύξηση των κοινόχρηστων χώρων και την διασφάλιση εκείνων των χώρων που έχουν χαρακτηριστεί ως απαλλοτριωτέοι και κινδυνεύουν να αποχαρακτηριστούν λόγω της οικονομικής αδυναμίας των δήμων να τους αποκτήσουν. Εξάλλου, όπως επισημαίνεται και στη σχετική έκθεση της Επιστημονικής Υπηρεσίας της Βουλής, στο Παράρτημα 1 «Επιπρόσθετα δημοσιονομικά μέτρα για το 2011 και μεσοπρόθεσμη δημοσιονομική στρατηγική 2012-2015» του «Μνημονίου Συνεννόησης για τις συγκεκριμένες προϋποθέσεις Οικονομικής Πολιτικής» (τέταρτη επικαιροποίηση, 2.7.2011) (σελ. 69-70) προβλέπεται ότι τα επιπρόσθετα μέτρα για το 2011 και η μεσοπρόθεσμη δημοσιονομική στρατηγική (ΜΔΣ) μέχρι το 2015 θα περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, αυξήσεις στους φόρους μέσω και της αύξησης των προστίμων για αυθαίρετα κτίσματα και της τακτοποίησης πολεοδομικών παραβάσεων [Βλ. κεφάλαιο Β', ενότητα Ι. Παρεμβάσεις του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015, που εγκρίθηκε με το άρθρο μόνο του ν. 3985/2011, Α' 151 και Πίνακα 1 «Ελλάδα. Δημοσιονομικά μέτρα που περιλαμβάνει το πρόγραμμα. 2011» του Παραρτήματος ΙΙΙ «Ελλάδα – Μνημόνιο Οικονομικής και Χρηματοπιστωτικής Πολιτικής» του ν. 3845/2010 (Α' 65), στον οποίο προβλέπονταν για το έτος 2011 έσοδα ύψους 800.000.000 ευρώ από τη φορολόγηση των αυθαιρέτων κτισμάτων]. Σύμφωνα δε με την 41871/12.12.2012 βεβαίωση του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, μέχρι 9.12.2012 είχαν υποβληθεί 459.903 δηλώσεις αυθαιρέτων, με βάση τις διατάξεις του ν. 4014/2011 και μέχρι 6.12.2012 είχαν πραγματοποιηθεί πληρωμές, που αντιστοιχούσαν σε καταβολή παραβόλου και ειδικού προστίμου, που ανέρχονταν συνολικά σε 713.552.889,15 ευρώ.

18. Επειδή, με τις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, ανεξαρτήτως αν αναφέρονται σε αναστολή επιβολής των κυρώσεων που προβλέπονται από τις παγίως

ισχύουσες γενικές διατάξεις για την αυθαίρετη δόμηση και όχι σε νομιμοποίηση ή σε εξαίρεση από την κατεδάφιση, επιτρέπεται κατ' ουσίαν η επί μακρόν διατήρηση κατασκευών και χρήσεων που παραβιάζουν τις εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, η αναστολή δε αυτή έχει εφαρμογή και σε κατασκευές μεταγενέστερες του ν. 1337/1983, με τον οποίο αναμορφώθηκε το σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού σε εκτέλεση της επιταγής του άρθρου 24 του Συντάγματος και στο πλαίσιο του εισαγόμενου νέου αυτού συστήματος, θεσπίστηκε η διάκριση των αυθαίρετων κατασκευών σε παλαιές και νέες και επιτρεπώς χορηγήθηκε η δυνατότητα εξαίρεσης από την κατεδάφιση των παλαιών, με τις οριζόμενες στις σχετικές διατάξεις προϋποθέσεις, σε αντίθεση προς τις νέες, για τις οποίες επέβαλε την κατεδάφιση, ώστε να αποτραπεί η συνέχιση της νόθευσης και ανατροπής του πολεοδομικού σχεδιασμού υπό το καθεστώς της ανωτέρω συνταγματικής διατάξεως και των εκτελεστικών της νόμων. Οι ως άνω ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 έχουν ως συνέπεια να ανατρέπεται, και σε κάθε περίπτωση να νοθεύεται, ο επιβαλλόμενος από το άρθρο 24 του Συντάγματος ορθολογικός πολεοδομικός σχεδιασμός, και να επέρχεται αλλοίωση της λειτουργικότητας των οικισμών και επιδείνωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, δεδομένου ότι η αναστολή αυτή επέρχεται με μόνη την υποβολή αίτησης του ενδιαφερομένου και των σχετικών δικαιολογητικών και την καταβολή του οριζόμενου στο νόμο ποσού ειδικού προστίμου, χωρίς την ειδική για κάθε αυθαίρετο κρίση αρμόδιου οργάνου της διοίκησης, ύστερα από εκτίμηση πολεοδομικών και κτιριολογικών κριτηρίων, που εξαρτώνται από το μέγεθος, τη χρήση, το είδος και τη σημασία της αυθαίρετης κατασκευής, καθώς και από τις επιπτώσεις της στο χώρο που την περιβάλλει, τη συνολική δηλαδή επιβάρυνση της περιοχής. Και ναι μεν, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1, σε συνδυασμό με το άρθρο 23 παρ. 3 του ανωτέρω νόμου, από το μέτρο της αναστολής επιβολής κυρώσεων εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις που βρίσκονται σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, όπως οι εγκεκριμένοι κοινόχρηστοι χώροι, τα δάση και οι δασικές και αναδασωτές εκτάσεις, ο αιγιαλός, οι αρχαιολογικοί χώροι, οι παραδοσιακοί οικισμοί, οι περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και τα ρέματα, με το άρθρο 27 του νόμου αυτού ορίζονται αυστηρά πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αν δεν υποβληθεί η απαιτούμενη για την υπαγωγή στο μέτρο της αναστολής δήλωση ή δεν καταβληθεί το σχετικό ειδικό ενιαίο πρόστιμο και προβλέπεται ρητώς, αφενός η υποχρέωση αποστολής των εν λόγω προστίμων ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια ΔΟΥ για τη βεβαίωση και είσπραξη τους και αφετέρου η πειθαρχική δίωξη για παράβαση της υποχρέωσης αυτής, καθώς και για παράλειψη του πειθαρχικώς προϊσταμένου να ασκήσει τη δίωξη και, τέλος, με το άρθρο 28 του ίδιου νόμου οι αρμοδιότητες της Ειδικής Υπηρεσίας Κατεδαφίσεων που είχε συσταθεί με το ν. 3818/2010, η οποία μετονομάζεται σε Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων και ανασυγκροτείται, επεκτείνονται στις ανωτέρω αναφερόμενες περιβαλλοντικές ευαίσθητες περιοχές και διευρύνονται τα μέσα που έχει στη διάθεσή της η υπηρεσία αυτή για την κατεδάφιση

των αυθαίρετων κατασκευών, με τις διατάξεις όμως αυτές, με τις οποίες επιδιώκεται η αποτελεσματική εφαρμογή των προβλεπόμενων κυρώσεων, δηλαδή της κατεδάφισης και των προστίμων, για τις μη υπαγόμενες στο μέτρο της αναστολής αυθαίρετες κατασκευές, δεν αίρονται, οι δυσμενείς συνέπειες στο περιβάλλον των περιοχών, όπου βρίσκονται οι αυθαίρετες κατασκευές, για τις οποίες, κατ' εφαρμογή του προαναφερόμενου άρθρου 24 του ν. 4014/2011, αναστέλλεται η κατεδάφιση χωρίς εκτίμηση των συνεπειών στην εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού και στους όρους διαβίωσης και στην ποιότητα ζωής στις περιοχές αυτές, παρά το ότι ο ορθολογικός σχεδιασμός με βάση χωροταξικά και πολεοδομικά κριτήρια αναγόμενα στη φυσιολογία και στις ανάγκες κάθε περιοχής, η εξασφάλιση της λειτουργικότητας των οικισμών και, γενικότερα, η προστασία του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος αποτελεί συνταγματική επιταγή για όλους τους οικισμούς και περιοχές της Χώρας. Εξάλλου, οι ανωτέρω δυσμενείς περιβαλλοντικές συνέπειες δεν αναιρούνται από την πρόβλεψη ότι το ειδικό πρόστιμο, του οποίου η καταβολή επιβάλλεται για την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών στις επίμαχες διατάξεις περιέρχεται στο Πράσινο Ταμείο και διατίθεται για τη λήψη μέτρων που αποβλέπουν στη διασφάλιση περιβαλλοντικού ισοζυγίου, όπως η εξισορρόπηση του ελλείμματος γης, η αύξηση των κοινόχρηστων και ελεύθερων χώρων και ο καθορισμός «ζωνών πολεοδομικής εξισορρόπησης» κατά την αναθεώρηση Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., δεδομένου ότι, πάντως, στο μέτρο της αναστολής κατεδάφισης υπάγεται οποιαδήποτε αυθαίρετη κατασκευή, για την οποία υποβάλλονται τα οριζόμενα στις επίμαχες διατάξεις στοιχεία, εκτός εκείνων που βρίσκονται στις προβλεπόμενες στο νόμο περιοχές, η αναστολή δε επέρχεται με μόνη την υποβολή των στοιχείων αυτών και δεν εξαρτάται από εκτίμηση των συνεπειών της διατήρησης αυθαίρετης κατασκευής σε συσχέτιση με συγκεκριμένα μέτρα που λαμβάνονται ή με δράσεις που αναλαμβάνονται με επιβάρυνση του σχετικού κονδυλίου του Πράσινου Ταμείου, ανεξαρτήτως του γεγονότος ότι με μεταγενέστερες διατάξεις προβλέπεται ότι, κατά τη διάρκεια εφαρμογής του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής, μόνο ποσοστό 2,5% των πόρων του Πράσινου Ταμείου διατίθεται αποκλειστικά για τις λειτουργικές του δαπάνες και την εκπλήρωση των σκοπών του, και δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για την κάλυψη άλλων αναγκών, για δε το υπόλοιπο παρέχεται η δυνατότητα να οριστεί, με κοινή υπουργική απόφαση, ότι περιέρχεται στον Κρατικό Προϋπολογισμό, προδήλως ενόψει της οικονομικής κρίσης της χώρας. Άλλωστε, εισπρακτικοί και μόνον σκοποί δεν θα ήταν δυνατό να θεμελιώσουν λόγο δημοσίου συμφέροντος που θα δικαιολογούσε τη θέσπιση ρυθμίσεων με ευρύτατες συνέπειες σε βάρος του περιβάλλοντος, όπως οι ρυθμίσεις των επίμαχων διατάξεων. Κατά συνέπεια, οι ρυθμίσεις αυτές, για την εφαρμογή των οποίων εκδόθηκαν οι προσβαλλόμενες αποφάσεις και οι οποίες τροποποιήθηκαν, μάλιστα, στη συνέχεια με τις μνημονευόμενες σε προηγούμενες σκέψεις διατάξεις, με σκοπό να καθίσταται ευχερέστερη, από άποψη διαδικασίας και αποδεικτικών μέσων, η υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών στο επίμαχο μέτρο της αναστολής κατεδάφισης, έρχονται σε

αντίθεση με τις επιταγές που απορρέουν από το άρθρο 24 του Συντάγματος. Ο Αντιπρόεδρος Αθ. Ράντος και οι Σύμβουλοι Δ. Μαρινάκης, Α.-Γ. Βώρος, Κ. Κουσουλής και Κ. Φιλοπούλου διατύπωσαν την εξής ειδικότερη γνώμη : Πράγματι, όπως άλλωστε έχει παγίως κριθεί, η αθρόα νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών παραβιάζει, κατ' αρχήν, τους ορισμούς του άρθρου 24 του Συντάγματος. Οι ορισμοί, όμως, αυτοί, και ειδικότερα εκείνοι που αφορούν την ανάπτυξη των οικισμών κατά τους κανόνες της πλεοδομικής επιστήμης, ασφαλώς παραβιάζονται και με την ανοχή του νομοθέτη στη διατήρηση της εν τοις πράγμασι υφιστάμενης στην Χώρα καταστάσεως των οικιστικών περιοχών, αλλά και πολλών εκτός σχεδίου περιοχών, στις οποίες έχουν ανεγερθεί και διατηρούνται αυθαίρετες, εν όλω ή εν μέρει, κατασκευές. Η κατάσταση αυτή άρχισε να δημιουργείται πολύ πριν από την θέση σε ισχύ του Συντάγματος 1975, έκτοτε δε επιδεινώθηκε ραγδαία, παρά την ψήφιση και αναθεώρηση των σχετικών συνταγματικών διατάξεων, αλληπαλλήλων σχετικών νομοθετημάτων, που είχαν ως σκοπό να θέσουν τέλος στην δημιουργία «νέων γενεών» αυθαιρέτων, αλλά και παρά την έκδοση σχετικών δικαστικών αποφάσεων από όλα τα δικαστήρια, οι οποίες παραμένουν σχεδόν πλήρως ανεκτέλεστες, είτε αφορούν την εν γένει πολεοδομική κατάσταση και την ρύθμιση του ζητήματος των αυθαιρέτων είτε αφορούν την τύχη επί μέρους κατασκευών. Κατά τα προκύπτοντα δε από τις εισηγητικές εκθέσεις των σχετικών νομοθετημάτων, η κατάσταση αυτή, λόγω του τεραστίου αριθμού αυθαιρέτων κατασκευών κάθε είδους, λόγω της παρόδου ενίοτε πολύ μεγάλου χρονικού διαστήματος από την ανέγερση ή τη δημιουργία κάθε αυθαίρετης κατασκευής, αλλά και λόγω της παντελούς αδυναμίας του κράτους να επιβάλει τη νομιμότητα, οφειλόμενης, εν πολλοίς, και στη δημιουργία και διατήρηση κοινωνικής συνειδήσεως αντίθετης στην επιβολή της νομιμότητας με τη χρήση του μόνου προσήκοντος μέσου της κατεδαφίσεως, είναι, πλέον, μη αναστρέψιμη. Συνέπεια τούτου είναι να εξακολουθήσει παραβιαζόμενο το Σύνταγμα με την διατήρηση της υφιστάμενης καταστάσεως, να μην μπορεί να αποτραπεί λυσιτελώς η δημιουργία και άλλων αυθαιρέτων, αλλά και να στερείται η Πολιτεία πόρων αναγκαίων για την προσήκουσα πολεοδομική οργάνωση της Χώρας. Τούτο δε ανεξάρτητα από το γεγονός ότι η έκδοση ατελέσφορων δικαστικών αποφάσεων, που περιέχουν ορθές μεν, κατ' αρχήν, κρίσεις αλλά είναι εξ ορισμού προορισμένες, όπως αποδεικνύει και η μέχρι τώρα πρακτική, να παραμείνουν ανεκτέλεστες, υποβαθμίζει το κύρος των δικαστηρίων που τις εκδίδουν αλλά και, κυρίως, αδυνατίζει στην αντίληψη των πολιτών την, αναγκαία εν τούτοις, αίσθηση δεσμευτικότητας των δικαστικών αποφάσεων, επί προφανεί βλάβη της λειτουργίας και των αναγκαίων ισορροπιών του δημοκρατικού πολιτεύματος. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι, κατά την ορθή ερμηνεία των εν λόγω συνταγματικών διατάξεων, είναι ανεκτή η εφάπαξ ρύθμιση του ζητήματος, με την ψήφιση νομοθετήματος, το οποίο θα προβλέπει ακόμη και αθρόα νομιμοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών, με την εξαίρεση, βεβαίως, εκείνων που, κατά την υποκείμενη σε οριακό δικαστικό έλεγχο εκτίμηση του νομοθέτη, πλήττουν σε τέτοιο βαθμό το οικιστικό, φυσικό ή πολιτιστικό περιβάλλον,

ώστε να μην είναι επιτρεπτή η διατήρησή τους. Για να είναι, όμως, λυσιτελής, και επομένως κατ' εξαίρεση ανεκτή συνταγματικώς, μία νομοθετική ρύθμιση με παρόμοιο περιεχόμενο πρέπει να θεσπισθεί με τις εξής προϋποθέσεις : α) Να προβλέπεται η, σε γενικευμένη κλίμακα, άμεση κατεδάφιση όσων υφισταμένων κατασκευών κριθεί από τον νομοθέτη, κατά τα ανωτέρω, ότι δεν μπορεί να υπαχθούν στην ευεργετική ρύθμιση. Η πρόβλεψη αυτή είναι απολύτως αναγκαία για πολλούς λόγους. Πρώτον, διότι θα στοιχεί με την ήδη εκ νέου εξαγγελόμενη κρίση του νομοθέτη ότι η διατήρησή τους δεν είναι, κατά το Σύνταγμα, ανεκτή. Δεύτερον, διότι είναι ο μόνος τρόπος να καταστεί εφεξής σαφές σε όλους, Πολιτεία και πολίτες, ότι η κατάσταση αλλάζει άρδην και ότι, πλέον, και το είδος αυτό ευθείας και απροσημάτιστης παραβίασεως του νόμου θα έχει την αυτή αντιμετώπιση με τα λοιπά είδη παρανομιών. Τρίτον, διότι είναι ο μόνος τρόπος ανασχέσεως της τάσεως δημιουργίας «νέας γενεάς» αυθαιρέτων. β) Να προβλέπεται, σε συνάρτηση με τα προηγούμενα, η χωρίς πολύπλοκες διαδικασίες και με δικαστικό έλεγχο ενός βαθμού, άμεση κατεδάφιση όλων των εφεξής αυθαιρέτων, με παράλληλη πρόβλεψη και οργάνωση αποτελεσματικού συστήματος ελέγχων, με χρήση και σύγχρονης τεχνολογίας. γ) Να προβλέπονται, για την υπαγωγή κατασκευών στην ευεργετική ρύθμιση, πρόστιμα σχετικώς υψηλά, ανάλογα του χρόνου και της αξίας της κατασκευής, αλλά και της απαξίας της πράξεως για τον χώρο και το κοινωνικό σύνολο. Χαμηλού ύψους πρόστιμα, αναντίστοιχα με την αξία της κατασκευής, την αντλούμενη από αυτήν ωφέλεια του παραβάτη και την βλάβη του κοινωνικού συνόλου, δεν έχουν αποτρεπτικό αποτέλεσμα, δεν βοηθούν στην δημιουργία πόρων, αναγκαίων για την ανόρθωση της βλάβης και απλώς ενθαρρύνουν την συνέχιση και διαιώνιση της υφισταμένης καταστάσεως, εκτρέφοντας αντίστοιχες προσδοκίες για το μέλλον. δ) Να προβλέπεται ότι όσες αυθαίρετες κατασκευές δεν υπαχθούν, με αίτηση των ιδιοκτητών, στην εφάπαξ ρύθμιση παρά τη συνδρομή των σχετικών προϋποθέσεων, κατεδαφίζονται υποχρεωτικά και άμεσα, ε) Να προβλέπεται ότι το χρηματικό προϊόν της ευεργετικής ρυθμίσεως θα διατίθεται αποκλειστικά, ή, έστω, κατά το μεγαλύτερο τμήμα του, για τις ανάγκες εφαρμογής της πολεοδομικής νομοθεσίας (δημιουργία κοινοχρήστων χώρων, αποζημιώσεις ρυμοτομουμένων ιδιοκτησιών, κατεδαφίσεις κ.λπ.), με συνέπεια, άλλωστε, να ελαφρύνεται ο προϋπολογισμός του αντιστοίχου Υπουργείου και στ) Να περιέχονται ρυθμίσεις προστασίας του χώρου από την μη οργανωμένη, κατά το Σύνταγμα, δόμηση, όπως ρυθμίσεις για τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δομήσεως, γενικώς ή σε συγκεκριμένες περιοχές. Με τις προϋποθέσεις αυτές, η μεταστροφή της μέχρι τώρα νομολογίας του Δικαστηρίου θα εξυπηρετήσει καλύτερα τους θαλπόμενους από το άρθρο 24 του Συντάγματος σκοπούς και θα βοηθήσει στην εν γένει εμπέδωση του Κράτους δικαίου. Συνεπώς, κατά την γνώμη αυτή, η επίμαχη διάταξη δεν αντιβαίνει στις συνταγματικές διατάξεις διότι προβαίνει σε αθρόα νομιμοποίηση των αυθαιρέτων αλλά διότι, προβαίνοντας στη νομιμοποίηση αυτή, δεν την συνοδεύει με τα ανωτέρω υποδεικνυόμενα μέτρα και ρυθμίσεις. Εξάλλου, κατά την ειδικότερη γνώμη των Συμβούλων Χ. Ράμμου, Μ. Καραμανώφ, Κ.

Σακελλαροπούλου, Ε. Νίκα, Γ. Τσιμέκα, Σπ. Μαρκάτη, Φ. Ντζίμα, Β. Καλαντζή, Μ. Παπαδοπούλου, Θ. Αραβάνη, Α. Χλαμπέα, Τ. Κόμβου και των Παρέδρων Ο. Παπαδοπούλου και Ι. Σύμπλη, οι επίμαχες ρυθμίσεις πέραν της αντίθεσής τους στο άρθρο 24 του Συντάγματος, σύμφωνα με όσα έχουν ήδη εκτεθεί, αντίκεινται προεχόντως στις συνταγματικές αρχές του Κράτους δικαίου (άρθρο 25 παρ. 1) και της ισότητας (άρθρο 4 παρ. 1). Ειδικότερα, αντιβαίνουν στη συνταγματική αρχή του Κράτους δικαίου, θεμελιώδης επιδίωξη της οποίας είναι η πραγμάτωση του Δικαίου στην Πολιτεία, που πρωτίστως επιτυγχάνεται με τη διαφύλαξη του κύρους του νόμου. Η επιδίωξη αυτή επιτελείται, μεταξύ άλλων, με τη θέσπιση πάγιων διατάξεων που ρυθμίζουν την ατομική και κοινωνική δραστηριότητα των πολιτών, οι οποίοι βάσει των κανόνων αυτών και μέσα στα πλαίσια των ρυθμίσεών τους, ασκούν τα συνταγματικώς κατοχυρωμένα ατομικά και κοινωνικά δικαιώματά της και μετέχουν της οικονομικής και κοινωνικής ζωής της χώρας. Στη δε συνταγματική αρχή της ισότητας αντιβαίνουν, διότι θέτουν σε μειονεκτική μοίρα, έναντι εκείνων των οποίων οι ανεγερθείσες ή διαρρυθμισθείσες οικοδομές είναι αυθαίρετες λόγω παραβιάσεων των ισχυόντων όρων δομήσεως και χρήσεων γης αλλά εν τούτοις εξαιρούνται από την κατεδάφιση, τους νομοταγείς πολίτες που έχουν ιδιοκτησία στην ίδια περιοχή και οι οποίοι, μολονότι ενήργησαν κατά την ανέγερση ή διαρρύθμιση της οικοδομής τους μέσα στα πλαίσια των δυνατοτήτων τις οποίες παρείχαν οι νόμοι, θα υφίστανται του λοιπού εις το διηνεκές τις δυσμενείς πολεοδομικές συνέπειες των αυθαίρετων κατασκευών των γειτόνων τους, οι οποίες, αν και επιβαρύνουν τους όρους διαβιώσεως, διαφεύγουν την κατεδάφισή τους (πρβλ. ΣΤΕ Ολομ. 3921/2010, 3500/2009).

19. Επειδή, κατόπιν τούτων, οι προσβαλλόμενες κοινές υπουργικές αποφάσεις, οι οποίες εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 που κρίθηκαν στο σύνολό τους αντισυνταγματικές, πρέπει να ακυρωθούν, δεκτής γενομένης της αιτήσεως ακυρώσεως.

**Δ ι ά τ α ύ τ α :**

Απορρίπτει την αίτηση ως προς την τρίτη αιτούσα.

Δέχεται την αίτηση ως προς τους λοιπούς αιτούντες.

Ακυρώνει α) την 41498/26.9.2011 απόφαση των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης – Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής – Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (Β' 2167) και β) την 41525/27.9.2011 απόφαση των Υπουργών Οικονομικών – Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β' 2167), σύμφωνα με το σκεπτικό.

Διατάσσει την απόδοση του παραβόλου και

ΑΠΟΦΑΣΗ ΣΤΕ 3341/2013 – ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4014/2011

Επιβάλλει σε βάρος του Δημοσίου τη δικαστική δαπάνη των αιτούντων που νομιμοποιήθηκαν, που ανέρχεται σε εννιακόσια είκοσι (920) ευρώ.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα στις 29-04-2013

Ο Πρόεδρος – Κων. Μενουδάκος, Η Γραμματέας – Μ. Παπασαράντη  
και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση της 27-09-2013.

Ο Πρόεδρος – Σωτ. Αλ. Ρίζος, Η Γραμματέας – Μ. Παπασαράντη.



## **Αριθμός Απόφασης 376/2014**

### **ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ**

#### **ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ**

Πρόεδρος: Κ. Μενουδάκος Εισηγητής: Ν. Ρόζος Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 5 Απριλίου 2013, με την εξής σύνθεση: Κ. Μενουδάκος, Πρόεδρος, Αθ. Ράντος, Ε. Σαρπ, Αντιπρόεδροι του Συμβουλίου της Επικρατείας, Ν. Ρόζος, Δ. Μαρινάκης, Μ. Καραμανώφ, Ιω. Μαντζουράνης, Αικ. Σακελλαροπούλου, Αικ. Χριστοφορίδου, Δ. Σκαλτσούνης, Α.-Γ. Βώρος, Γ. Ποταμιάς, Ευθ. Αντωνόπουλος, Π. Καρλή, Ηρ. Τσακόπουλος, Μ. Σταματελάτου, Μ. Παπαδοπούλου, Β. Αραβαντινός, Α. Καλογεροπούλου, Β. Ραφτοπούλου, Κ. Κουσουλής, Κ. Φιλοπούλου, Θ. Αραβάνης, Κ. Πισπιρίγκος, Δ. Μακρής, Μ. Πικραμένος, Π. Μπραϊμή, Σύμβουλοι, Δ. Εμμανουηλίδης, Κ. Κονιδιτσιώτου, Σ. Κωνσταντίνου, Πάρεδροι. Από τους ανωτέρω οι Σύμβουλοι Κ. Φιλοπούλου και Δ. Μακρής καθώς και η Πάρεδρος Σ. Κωνσταντίνου μετέχουν ως αναπληρωματικά μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 2 του ν. 3719/2008. Γραμματέας η Μ. Παπασαράντη.

Για να δικάσει την από 19 Φεβρουαρίου 2004 αίτηση.

Η υπόθεση εισήχθη εκ νέου στην Ολομέλεια μετά την υπ' αριθμ. 4076/2010 αναβλητική απόφασή της και κατόπιν της από 13 Ιουλίου 2012 πράξης του Προέδρου του Συμβουλίου της Επικρατείας, σύμφωνα με τα άρθρα 14 παρ. 2 εδάφ. β', 20 και 21 του Π.Δ. 18/1989.

Με την αίτηση αυτή οι αιτούντες επιδιώκουν να ακυρωθούν «οι εις το ΦΕΚ Α' 302/24.12.2003, υπό το ένδυμα νόμου (3207/03, αρθ. 6), εμπεριεχόμενες πολεοδομικές ρυθμίσεις, ήτοι εγκρίσεως ρυμοτομικού σχεδίου στον χώρο Ο.Α.Κ.Α. Αμαρουσίου, εγκρίσεως πράξεων εφαρμογής, άδεια κατασκευής εγκαταστάσεων, καθορισμός χρήσεων, εγκρίσεως της θέσεως και διατάξεως των κτιρίων διά χαρακτηρισμού της τοιαύτης εγκρίσεως ως πολεοδομική άδεια και, τέλος, άδεια απ' ευθείας εκποιήσεως των ακινήτων του Ο.Ε.Κ.». Η εκδίκαση άρχισε με την ανάγνωση της εκθέσεως του εισηγητή, Συμβούλου Ν. Ρόζου.

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση το δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη σε αίθουσα του δικαστηρίου κ α ι

Α φ ο ύ μ ε λ έ τ η σ ε τ α σ χ ε τ ι κ ά έ γ γ ρ α φ α

Σ κ έ φ θ η κ ε κ α τ ά τ ο Ν ό μ ο ...

2. Ε π ε ι δ ή , με την αίτηση αυτή ζητείται η ακύρωση «των εις το ΦΕΚ Α' 302/24.12.2003, υπό το ένδυμα νόμου (3207/03, αρθ. 6), εμπεριεχομένων πολεοδομικών ρυθμίσεων, ήτοι εγκρίσεως ρυμοτομικού σχεδίου στον χώρο Ο.Α.Κ.Α.

Αμαρουσίου, εγκρίσεως πράξεων εφαρμογής, αδείας κατασκευής εγκαταστάσεων, καθορισμού χρήσεων, εγκρίσεως της θέσεως και διατάξεως των κτιρίων δια χαρακτηρισμού της τοιαύτης εγκρίσεως ως πολεοδομικής αδείας και, τέλος, αδείας απ' ευθείας εκποιήσεως των ακινήτων του Ο.Ε.Κ.».

3. Ε π ε ι δ ή , με δήλωσή του που κατατέθηκε στη Γραμματεία του Συμβουλίου της Επικρατείας (Π2428/2.5.2006) ο δεύτερος από τους αιτούντες (Δορύλαος Κλαπάκης) υπέβαλε παραίτηση από το δικόγραφο της υπό κρίση αιτήσεως ακυρώσεως. Επίσης, με δήλωσή της που κατατέθηκε στη Γραμματεία του Συμβουλίου της Επικρατείας, η Α.Ε. με την επωνυμία «Οργανωτική Επιτροπή Ολυμπιακών Αγώνων - Αθήνα 2004 Α.Ε.» υπέβαλε παραίτηση από το δικόγραφο της παρεμβάσεως που είχε ασκήσει στην ανοιγείσα με την υπό κρίση αίτηση δίκη.

4. Ε π ε ι δ ή , από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα ακόλουθα: Η Α.Ε. «ΟΕΟΑ Αθήνα 2004 Α.Ε.», στο πλαίσιο της διοργάνωσης των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας το 2004, ανέλαβε την υποχρέωση να εξασφαλίσει επαρκή και κατάλληλη φιλοξενία στους διαπιστευμένους, κατά την διάρκεια των Αγώνων, εκπροσώπους των μέσων μαζικής ενημέρωσης (Μ.Μ.Ε.). Ενόψει της υποχρεώσεώς της αυτής υπέγραψε μνημόνιο στις 20.3.2001 και, ακολούθως, στις 13.12.2001, σύμβαση με τον Δήμο Αμαρουσίου, με την οποία ο Δήμος ανέλαβε την υποχρέωση να διαμορφώσει κατάλληλα και να παραδώσει στην προαναφερόμενη Α.Ε. την χρήση χώρου ιδιοκτησίας αυτού για την φιλοξενία των εν λόγω εκπροσώπων των Μ.Μ.Ε. Ο χώρος αυτός αποτελείται από ιδιωτικά ακίνητα του Δήμου ή από ακίνητα που ο Δήμος απέκτησε εξ αγοράς από ιδιώτες ή κατόπιν απαλλοτριώσεως ή πολεοδομήσεως, βάσει πράξεων εφαρμογής, και ευρίσκεται δίπλα στις εγκαταστάσεις του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθηνών, στην Πολεοδομική Ενότητα υπ' αριθμ. 6 του ισχύοντος Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Αμαρουσίου. Εξ άλλου, ο αυτός Δήμος μαζί με την Α.Ε. υπό την επωνυμία «Δημοτική Επιχείρηση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας του Δήμου Αμαρουσίου Α.Ε.» (ήδη LAMDA OLYMPIA VILLAGE ANΩNYMH ETAIPEIA ANAPTYXHΣ KAI AEIOΠOIHΣHΣ AKINHΤΩN) υπέγραψαν στις 20 Νοεμβρίου 2001 προγραμματική συμφωνία με τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) για την εκμετάλλευση ακινήτου ιδιοκτησίας του τελευταίου, εκτάσεως 43.711 τ.μ., συνορευόντος με τον προαναφερθέντα χώρο ιδιοκτησίας του Δήμου. Στο πλαίσιο της προγραμματικής αυτής συμφωνίας, ο Δήμος και η προαναφερθείσα Α.Ε. ανέλαβαν την υποχρέωση να κατασκευάσουν αυτοτελές κτίριο γραφείων, για λογαριασμό του Ο.Ε.Κ. στο τελευταίο αυτό ακίνητο, που ευρίσκεται σε περιοχή στερούμενη εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως κατά το χρόνο υπογραφής της εν λόγω συμφωνίας αλλά μέσα στα όρια της Πολεοδομικής Ενότητας 17 του ισχύοντος Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (εφεξής Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αμαρουσίου. Και για τις δύο αυτές Πολεοδομικές Ενότητες (6 και 17), το Γ.Π.Σ. του Δήμου, με την τελευταία του τροποποίηση πριν από την θέση σε ισχύ του Ν. 2947/2001 «Θέματα Ολυμπιακής

Φιλοξενίας, Έργων Ολυμπιακής Υποδομής κ.λπ.» (ΦΕΚ 228 Α'/9.10.2001) προέβλεπε μέσο συντελεστή δόμησης 0,8. Η τροποποίηση αυτή θεσπίστηκε, όπως προκύπτει από το προοίμιο της σχετικής αποφάσεως του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 31477/6487/27.10.1997 (ΦΕΚ 977 Δ'/11.11.1997), ύστερα από εκτίμηση των στόχων και κατευθύνσεων του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας (εφεξής Ρ.Σ.Α., Ν. 1515/1985, ΦΕΚ 18 Α'). Ως προς τις χρήσεις γης των συγκεκριμένων περιοχών των Πολεοδομικών Ενοτήτων 6 και 17 (δηλαδή των ως άνω χώρων ιδιοκτησίας του Δήμου Αμαρουσίου και του Ο.Ε.Κ., αντίστοιχα), είχε με την εν λόγω τροποποίηση του Γ.Π.Σ. καθορισθεί ως χρήση εκείνη της «αμιγούς κατοικίας». Εν συνεχεία δημοσιεύτηκε ο ανωτέρω Ν. 2947/2001, στο άρθρο 2 του οποίου καθορίζονται διάφορες περιοχές για την υποδοχή εγκαταστάσεων φιλοξενίας των εκπροσώπων των Μ.Μ.Ε. (τα επονομαζόμενα «χωριά τύπου»), όπως οι περιοχές αυτές απεικονίζονται σε θεωρημένο διάγραμμα υπό κλίμακα 1:25.000, αντίγραφο του οποίου σε φωτοσμίκρυση δημοσιεύτηκε στην ΕτΚ. Μεταξύ των περιοχών αυτών είναι και περιοχή προσδιοριζόμενη ως εξής : «Εκτάσεις ιδιοκτησίας του Δήμου Αμαρουσίου, ιδιοκτησίας του Ο.Ε.Κ. και ιδιοκτησίας ιδιωτών στον Δήμο Αμαρουσίου Αττικής» (παρ. 1 περιπτ. δ' του εν λόγω άρθρου 2). Στην ίδια διάταξη ορίζεται, περαιτέρω, αφ' ενός μεν ότι ο συντελεστής δόμησης για το σύνολο των οικοδομησίμων χώρων των παραπάνω εκτάσεων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1, αφ' ετέρου δε ότι από τις επίμαχες περιοχές η μεν περιοχή ιδιοκτησίας του Ο.Ε.Κ. (περιοχή για την οποία, κατά τα προεκτεθέντα, επί τη βάση της προαναφερθείσης προγραμματικής συμφωνίας ο Δήμος Αμαρουσίου ανέλαβε την υποχρέωση να κατασκευάσει για λογαριασμό του εν λόγω Οργανισμού κτίριο γραφείων) θα λειτουργήσει μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων ως χώρος υποδοχής χρήσεων πολεοδομικού κέντρου, ενώ οι υπόλοιπες περιοχές (οι εκτάσεις δηλαδή ιδιοκτησίας του Δήμου Αμαρουσίου) ως χώροι αμιγούς κατοικίας. Ακολουθώντας στην παρ. 2α του ίδιου άρθρου ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι με κοινές αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.) και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδονται ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Κ.Σ.Χ.Ο.Π.), οριοθετούνται οι παραπάνω περιοχές και καθορίζονται και εγκρίνονται ειδικότερα οι γενικοί και ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως, οι τυχόν ειδικότερες χρήσεις γης, η γενική διάταξη των σχετικών εγκαταστάσεων και των συνοδευτικών τους δραστηριοτήτων καθώς και τα προβλεπόμενα δίκτυα υποδομής. Τέλος, στην παρ. 2β του αυτού άρθρου ορίζεται ότι με τις κοινές αυτές υπουργικές αποφάσεις εγκρίνεται ή τροποποιείται επιπλέον και το ρυμοτομικό σχέδιο των παραπάνω περιοχών και ότι η δημοσίευση των σχετικών εγκριτικών αποφάσεων έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά το Ν.Δ/μα της 17.7/16.8.1923. Κατόπιν δημοσιεύτηκε ο Ν.3010/2002 «Εναρμόνιση του Ν. 1650/1986 με τις Οδηγίες 97/11 Ε.Ε. και 96/61 Ε.Ε., διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 91 Α'/25.4.2002). Με το άρθρο 11 παρ. 2 περιπτ. β' αυτού αντικαταστάθηκε η διάταξη του προπαρατεθέντος άρθρου 2 παρ. 1

περιπτ. δ' του Ν. 2947/2001, με την οποία είχε ορισθεί ότι ο συντελεστής δόμησης για το σύνολο των οικοδομησίμων χώρων των επιμάχων εκτάσεων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1 και ορίστηκε, αντ' αυτού ότι «Ο μέσος συντελεστής δόμησης για το σύνολο των οικοδομησίμων χώρων των παραπάνω εκτάσεων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1 και ο συντελεστής δόμησης κάθε οικοδομικού τετραγώνου δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να υπερβαίνει το 2». Η διάταξη αυτή προτάθηκε ενώπιον της Βουλής με τροπολογία της 8ης Μαρτίου 2002 των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, όπως δε ρητώς αναφέρεται στην αιτιολογική της έκθεση, με την νέα αυτή ρύθμιση επιδιώχτηκε να μην καταλείπεται αμφιβολία ότι ο ήδη καθορισθείς με το Ν. 2947/2001 για την επίμαχη περιοχή συντελεστής δόμησης 1 είναι ο μέσος και ότι το όριο αυτό του 1 έχει τεθεί για το σύνολο των οικοδομησίμων χώρων. Περαιτέρω από τις συζητήσεις ενώπιον της Βουλής σχετικά με την τροπολογία αυτή (βλ. παρεμβάσεις της Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. κυρίως κατά τη συνεδρίαση ΡΙΔ' 3.4.2002 - Πρακτικά Ολομελείας Ι Περιόδου Συνόδου Β' σελ. 4935, 4936 και 4950) προκύπτει ότι η ρύθμιση αυτή προτείνεται για να δοθεί η προαναφερθείσα διευκρίνιση, αλλά και προκειμένου να καταστεί εφικτό να καθορισθεί συντελεστής δόμησης ακόμη μεγαλύτερος από τον συντελεστή 1 (που είχε, κατά τα ανωτέρω, ήδη προβλεφθεί κατ' ανώτατο όριο με την προαναφερθείσα διάταξη του Ν. 2947/2001) και μέχρι 2 στον χώρο ιδιοκτησίας του Ο.Ε.Κ., για τον οποίο η τελευταία αυτή διάταξη είχε προβλέψει ως χρήσεις γης τις χρήσεις πολεοδομικού κέντρου και για τον οποίο υπήρχε η πρόθεση να χρησιμοποιηθεί, εκτός από γραφεία του Ο.Ε.Κ., και για την εγκατάσταση εμπορικού κέντρου. Κατ' επίκληση των διατάξεων αυτών του άρθρου 2 παρ. 1 (περ. δ) και παρ. 2 (περ. α, β) του Ν. 2947/2001, όπως τροποποιηθείσες κατά τα ανωτέρω με το Ν. 3010/2002 ισχύουν, εκδόθηκε η κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοικήσεως και Αποκεντρώσεως, ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεως 16043/12.8.2002 (ΦΕΚ 705 Δ'/14.8.2002), με την οποία οριοθετήθηκε η επίμαχη έκταση του χώρου φιλοξενίας των εκπροσώπων των Μ.Μ.Ε. και του προσωπικού ασφαλείας για την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων (παρ. Ι 1), εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο της προοριζομένης, κατά την ανωτέρω διάταξη του άρθρου 2 του Ν. 2947/2001, για την υποδοχή εγκαταστάσεων φιλοξενίας των εκπροσώπων των Μ.Μ.Ε. περιοχής, που αποτελούσε την Πολεοδομική Ενότητα 17 του Γ.Π.Σ. του Δήμου Αμαρουσίου, τροποποιήθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (παρ. Ι 2) και καθορίστηκαν η γενική διάταξη των κτιρίων (παρ. Ι 3) καθώς και οι όροι και περιορισμοί δομήσεως της περιοχής αυτής αναλυτικά (παρ. ΙΙ), στο πλαίσιο της προαναφερθείσας διατάξεως του Ν. 2947/2001 (αρθρ. 2 παρ. 1 περ. δ' - όπως ήδη κατά τα ανωτέρω ίσχυε). Συγκεκριμένα, με την προαναφερόμενη διοικητική πράξη η περιοχή διαιρέθηκε σε 4 οικοδομικά τετράγωνα (εφεξής Ο.Τ.) και σε χώρο παιδικού σταθμού - αναψυχής. Για το Ο.Τ. 1 (έκταση ιδιοκτησίας του Ο.Ε.Κ.) καθορίστηκε συντελεστής δομήσεως 2 (κατ' εξάντληση του ανωτάτου ορίου της επίμαχης διατάξεως του Ν. 2947/2001, όπως τροποποιήθηκε) και κάλυψη 70, σε

ό,τι δε αφορά τις χρήσεις γης απλώς επαναλήφθηκε η πιο πάνω νομοθετική πρόβλεψη και ορίστηκε ότι το Ο.Τ. αυτό θα υποδεχθεί τις εν γένει χρήσεις πολεοδομικού κέντρου (κατά την έννοια του από 23.2.1987 π.δ/τος), με εξαίρεση τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, τα πρατήρια βενζίνης και τις εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς. Για τα υπόλοιπα οικοδομικά τετράγωνα (τα αντιστοιχούνται δηλ. στις εκτάσεις ιδιοκτησίας του Δήμου Αμαρουσίου), σε ό,τι μεν αφορά τις χρήσεις γης επαναλήφθηκε με την παραπάνω απόφαση η ρύθμιση του νόμου, που προέβλεπε για τα οικοδομικά αυτά τετράγωνα χρήση αμιγούς κατοικίας, σε ό,τι δε αφορά τον συντελεστή δομήσεως και, ενόψει του ότι για το Ο.Τ. 1 είχε καθορισθεί συντελεστής 2, καθορίστηκαν γι' αυτά συντελεστές δομήσεως από 0,55 μέχρι 0,85, προκειμένου να καταστεί εφικτή η τήρηση της επιταγής του νόμου, δηλαδή ο μέσος συντελεστής όλων των Ο.Τ. να μην υπερβαίνει το 1. Ειδικότερα, για το Ο.Τ. 2 καθορίστηκε συντελεστής δομήσεως 0,55 και κάλυψη 40%, για το Ο.Τ. 3 συντελεστής δομήσεως 0,75 με μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 8.207,7 τ.μ. και κάλυψη 40%, για το Ο.Τ. 4 συντελεστής δομήσεως 0,85 με μέγιστη δόμηση 13.457,81 τ.μ. και κάλυψη 40% και για το χώρο παιδικού σταθμού, αναψυχής, αθλητισμού, συντελεστής δομήσεως 0,10, μέγιστη δόμηση 220 τ.μ., μέγιστο ύψος 4,50 μέτρα και κάλυψη 10%. Η ως άνω Κ.Υ.Α. ακυρώθηκε τελικώς με την 1528/2003 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, που δημοσιεύτηκε την 6.6.2003, με την ακόλουθη αιτιολογία : «Με τη διάταξη του αρθρ. 2 παρ. 1 περιπτ. δ' του ν. 2947/2001, ο νομοθέτης αφενός μεν προέβη στον καθορισμό ως χρήσεων γης για την έκταση ιδιοκτησίας του Ο.Ε.Κ. καθόσον αφορά για την χρονική περίοδο μετά την λήξη των Ολυμπιακών Αγώνων προβλέποντας τη χρήση του «πολεοδομικού κέντρου» ενώ ... σύμφωνα με το προϊσχύον πολεοδομικό καθεστώς (απόφαση υπ' αριθμ. 31477/6487/ 27.10.1997 του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. περί τροποποίησης του Γ.Π.Σ.) είχε θεσπισθεί για την έκταση αυτή η χρήση της αμιγούς κατοικίας, αφετέρου δε προέβη σε αύξηση του συντελεστού δόμησης για το σύνολο της επίμαχης περιοχής από 0,8 κατά μέσο όρο που, κατά τα ανωτέρω, ίσχυε επί τη βάση του προϊσχύοντος πολεοδομικού καθεστώτος, σε 1, ενώ με την νεότερη διάταξη του άρθρου 11 παρ. 2 β του ν. 3010/02 τροποποιήθηκε περαιτέρω η εν λόγω διάταξη για να διευκρινισθεί ότι ο νέος αυτός αυξημένος στο 1 συντελεστής νοείται ως μέσος συντελεστής για το σύνολο των οικοδομικών τετραγώνων της επίμαχης περιοχής. Με τα δεδομένα όμως αυτά, οι συγκεκριμένες αυτές ρυθμίσεις του ν. 2947/2001 επιφέρουν ... ανεπίτρεπτη κατ' άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος και των όρων διαβίωσης των κατοίκων, όπως είχαν διαμορφωθεί με το προϊσχύσαν πολεοδομικό καθεστώς, εφ' όσον με αυτές μεταβάλλονται στη συγκεκριμένη περιοχή επί τα χείρω οι χρήσεις γης με την επιβολή δυσμενεστέρων από την άποψη της επιβάρυνσης του περιβάλλοντος χρήσεων, αυξάνεται δε σ' αυτήν ο μέσος συντελεστής δόμησης, με συνέπεια να αυξάνεται σε σχέση με το παρελθόν ο αριθμός των δυναμένων να οικοδομηθούν συνολικά στην περιοχή επιφανειών. Περαιτέρω οι ρυθμίσεις αυτές, οι οποίες μάλιστα προβλέπονται

ως πάγιες για την περίοδο μετά τη λήξη των Ολυμπιακών Αγώνων, θεσπίστηκαν χωρίς ούτε στον ίδιο το νόμο ούτε στην εισηγητική του έκθεση να γίνεται επίκληση ειδικού πολεοδομικού λόγου, ο οποίος επέβαλλε την μεταβολή προς την συγκεκριμένη κατεύθυνση των πολεοδομικών ρυθμίσεων που είχαν καθιερωθεί με το μέχρι τότε ισχύον οικείο Γ.Π.Σ. (με πράξη δηλαδή εκδοθείσα επί τη βάσει σταθμίσεων και εκτιμήσεων προβλεπομένων από την πάγια πολεοδομική διαδικασία) σχετικά με τις χρήσεις γης στο συγκεκριμένο Ο.Τ. και με τον μέσο συντελεστή δόμησης στην οριοθετούμενη περιοχή. Τέλος, ούτε από τα οικεία πρακτικά των συζητήσεων του νόμου ενώπιον του οικείου Τμήματος διακοπής εργασιών της Βουλής του θέρους 2001 ούτε εξ άλλου από τα πρακτικά συζητήσεων της Βουλής σχετικά με το μεταγενέστερο νόμο 3010/2002, προκύπτει ότι ελήφθη υπόψη τέτοιος ειδικός και συγκεκριμένος πολεοδομικός λόγος, ο οποίος, συνδυαζόμενος τυχόν με στάθμιση και άλλων μη αμιγώς πολεοδομικών αναγκών, θα καθιστούσε ενδεχομένως, μετά από εκτίμηση των επιπτώσεων στο οικιστικό περιβάλλον, επιτρεπτές συνταγματικά τις συγκεκριμένες δυσμενείς, κατ' αρχήν, για το περιβάλλον μεταβολές. Συνεπώς, δεν μπορούν να τύχουν εφαρμογής ως αντικείμενες στο άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, οι εν λόγω διατάξεις του ν. 2947/2001 (άρθρ. 2 παρ. 1 περιπτ. δ' εδάφια δεύτερο και τέταρτο) όπως ήδη ισχύουν, τροποποιηθείσες κατά τα ανωτέρω, με τη διάταξη του άρθρου 11 παρ. 2β του ν. 3010/2002. Δοθέντος δε ότι οι ρυθμίσεις της προσβαλλόμενης απόφασης στις περιοχές των πολεοδομικών ενοτήτων εν γένει (χρήσεις γης, συντελεστές δόμησης, ρυμοτομικό σχέδιο, οριοθέτηση) τελούν σε πλήρη αλληλεξάρτηση και είναι άδηλον αν ο κανονιστικός νομοθέτης θα έστεργε στη διατήρηση σε ισχύ επί μέρους ρυθμίσεων, πρέπει η προσβαλλόμενη υπουργική απόφαση, που ερείδεται στις εν λόγω αντίθετες με το Σύνταγμα νομοθετικές διατάξεις, να ακυρωθεί στο σύνολό της». Επακολούθησε η έκδοση του Ν. 3207/2003 «Ρύθμιση Θεμάτων Ολυμπιακής προετοιμασίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 302 Α'/24.12.2003). Με την περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 6 του Ν. αυτού εγκρίθηκε ρυμοτομικό σχέδιο στον υπερτοπικό πόλο του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθήνας, με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστου χώρου πρασίνου και τη δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου πρασίνου αποκλειστικά για πεζούς, τροποποιήθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο με την κατάργηση οικοδομικών τετραγώνων, οδών, κοινοχρήστων χώρων, τη δημιουργία νέων οικοδομικών τετραγώνων και τον καθορισμό οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων πρασίνου και χώρου παιδικού σταθμού - αναψυχής - αθλητισμού, όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στο διάγραμμα κλίμακας 1:2000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Τμήματος Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του οποίου αντίτυπο σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύθηκε με το νόμο αυτόν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Περαιτέρω, με την ως άνω παράγραφο ορίσθηκε ότι η έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου επέχει θέση έγκρισης Πράξης Εφαρμογής για την παραπάνω περιοχή και ότι για τον σκοπό αυτόν, προτάσεις που υποβλήθηκαν δυνάμει των περιπτώσεων β' και

γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του Ν. 2947/2001 θεωρείται ότι επάγονται όλα τα έννομα αποτελέσματά τους και για την παρούσα ρύθμιση. Ακολούθως, με την περ. β' της αυτής παρ. 1 του ως άνω άρθρου 6 καθορίστηκαν όροι και περιορισμοί δόμησης ανά οικοδομικό τετράγωνο. Ειδικότερα, στο Ο.Τ. 1 καθορίζεται συντελεστής δομήσεως 1,90, μέγιστη δόμηση 70.255 τ.μ. και κάλυψη 60% (με την ακυρωθείσα ΚΥΑ, όπως προαναφέρεται, ήταν αντιστοιχώς 2,00 και 70%, χωρίς να καθορίζεται μέγιστη δόμηση), στο Ο.Τ. 2 συντελεστής δομήσεως 0,60 με μέγιστη δόμηση 25.650 τ.μ. και κάλυψη 40% (με την ακυρωθείσα ΚΥΑ, όπως προαναφέρεται, ήταν αντιστοιχώς 0,55 χωρίς όριο μέγιστης δομήσεως και η αυτή κάλυψη), στο Ο.Τ. 3 ο αυτός συντελεστής δομήσεως (0,75) αλλά με μέγιστη δόμηση 8.220 τ.μ. αντί 8.207,70 που προέβλεπε η ακυρωθείσα ΚΥΑ, στο Ο.Τ. 4 συντελεστής δομήσεως 1,25 και μέγιστη δόμηση 17.150 (με την ακυρωθείσα ΚΥΑ ήταν αντιστοιχώς 0,85 και 13.457,81 τ.μ. η δε κάλυψη αυτή, ήτοι 40%) και στο Ο.Τ. 5 (χώρο παιδικού σταθμού, αθλητισμού, αναψυχής) συντελεστής δομήσεως 0,01 μέγιστη δόμηση 99,55 τ.μ. και ύψος 4,50 τ.μ. (με την ακυρωθείσα ΚΥΑ ήταν αντιστοιχώς 0,10, 220 τ.μ. και το αυτό ύψος και κάλυψη, ήτοι 10%). Στην συνέχεια με την περ. γ' της αυτής παρ. 1 προβλέφθηκε ότι στα οικοδομικά τετράγωνα που αναφέρονται στην προηγούμενη περίπτωση επιτρέπεται η κατασκευή μόνιμων εγκαταστάσεων για τη δημιουργία Ολυμπιακού Χωριού Φιλοξενίας των Δημοσιογράφων και ότι «μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 στο οικοδομικό τετράγωνο 1 επιτρέπονται οι χρήσεις που προβλέπονται στην περ. ε' της παρ. 2.3 του Παραρτήματος Α' του άρθρου 15 του Ν. 1515/1985 (Α' 18), όπως η παρ. αυτή προστέθηκε με το άρθρο 1 παρ. 2 του Ν. 2730/1999 (Α' 130), με εξαίρεση τις χρήσεις των περιπτώσεων 2, 12, 14, 16, 17, 18 και 19 του άρθρου 8 του από 23.2/6.3.1987 προεδρικού διατάγματος (Δ' 166), όπως ισχύει, ενώ με την ακυρωθείσα ΚΥΑ προεβλέπετο η χρήση πολεοδομικού κέντρου. Στα οικοδομικά τετράγωνα 2 και 3 επιτρέπεται η χρήση αμιγούς κατοικίας, όπως και με την ακυρωθείσα ΚΥΑ. Στο οικοδομικό τετράγωνο 4 επιτρέπεται η χρήση κατοικίας και η χρήση γραφείων, ενώ με την ακυρωθείσα προεβλέπετο η χρήση αμιγούς κατοικίας. Στο οικοδομικό τετράγωνο 5, όπως προαναφέρεται επιτρέπεται η χρήση παιδικού σταθμού, αθλητισμού και αναψυχής». Οι ανωτέρω ρυθμίσεις απεικονίζονται σε δύο (2) σχέδια γενικής διάταξης ολυμπιακής και μεταολυμπιακής χρήσης σε κλίμακα 1:2000, τα οποία θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο του Τμήματος Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και των οποίων αντίτυπα σε φωτοσμίικρυνση δημοσιεύθηκαν με το νόμο αυτόν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Στη συνέχεια, με την παρ. 2. του ίδιου άρθρου 6 ορίσθηκε ότι στους πιο πάνω καθοριζόμενους χώρους εγκρίνεται η θέση και η διάταξη των κτιρίων, όπως φαίνονται σε τρία (3) τοπογραφικά διαγράμματα κλίμακας 1:200 και σε ένα (1) τοπογραφικό διάγραμμα 1:500, καθώς και σε τρία (3) διαγράμματα κάλυψης 1:200 και σε ένα (1) διάγραμμα κάλυψης 1:1000, που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και

των οποίων αντίτυπα σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύθηκαν με το νόμο αυτόν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Στην ίδια παράγραφο ορίστηκε ότι « η παρούσα έγκριση επέχει θέση αδείας της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής για την εκτέλεση των εργασιών που αφορούν την Ολυμπιακή και μεταολυμπιακή χρήση του έργου. Οι απαιτούμενες, σύμφωνα με τις οικείες προδιαγραφές, μελέτες για την εκτέλεση των πιο πάνω εργασιών κατατίθενται στην υπηρεσία που ορίζεται στην παρ. α' της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του Ν. 2947/2001, εντός αποκλειστικής προθεσμίας ενός (1) μηνός από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Μελέτες που έχουν υποβληθεί πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού συνεχίζουν να ισχύουν, εφόσον είναι σύμφωνες με τις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου». Τέλος με την μεν παρ. 3 του αυτού άρθρου ορίστηκε ότι «Επιτρέπεται στον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ... η απ' ευθείας εκποίηση των ακινήτων κυριότητάς του εντός του ανωτέρω Ο.Τ. 1 ... σε υλοποίηση του σκοπού της από 20.11.2001 προγραμματικής συμφωνίας μεταξύ αυτού, του Δήμου Αμαρουσίου και της «Δημοτικής Επιχείρησης Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας του Δήμου Αμαρουσίου Α.Ε. για τη δημιουργία Ολυμπιακού Χωριού Τύπου», με την δε επόμενη παρ. 4 ότι «Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργούνται : α) Η περίπτωση δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του Ν. 2947/2001, όπως τροποποιήθηκε με τις περιπτώσεις β' και γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 11 του Ν. 3010/2002 (Α' 91). β) Η υπ' αριθμ. 16043/12.8.2002 κοινή απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και των Υφυπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων (Δ' 705/14.8.2002). γ) Η υπ' αριθμ. 61312/25.10.2002 απόφαση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., με την οποία χορηγήθηκε η άδεια εκτέλεσης εργασιών για την ανέγερση χωριού Φιλοξενίας Δημοσιογράφων στον Άγιο Θωμά Αμαρουσίου». Σε εκτέλεση της ως άνω παρ. 2 του άρθρου 6 Ν. 3207/2003 η εταιρεία «LAMDA OLYMPIA VILLAGE» υπέβαλε στη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτηριοδομικών Κανονισμών (εφεξής Δ.Ο.Κ.Κ) του Υπουργείου ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., με έγγραφό της σε ηλεκτρονική μορφή που πρωτοκολλήθηκε στο Υπουργείο αυτό με αριθμό 3275/26.1.2004, τα σχέδια ολυμπιακής και μεταολυμπιακής χρήσης του χωριού Φιλοξενίας Δημοσιογράφων στο Μαρούσι 2004. Ύστερα από αιτήσεις του αναφερόμενου στη σκέψη 3 Δ. Κλαπάκη, με τις οποίες αυτός ζητούσε να εγκριθούν οι ως άνω μελέτες από την Δ.Ο.Κ.Κ, η τελευταία με το 9275/8.3.2004 έγγραφό της απάντησε, αφού παρέθεσε τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν. 3207/2003, ότι σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της Ενότητας Β' του άρθρου 2 της 59936/24.7.2002 απόφασης του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (περί της οποίας βλ. σκέψη 9) «την ευθύνη της τήρησης των ειδικών και γενικών κανονισμών κατά τη σύνταξη των μελετών και κατά την κατασκευή των έργων την έχει ο αρμόδιος φορέας», περαιτέρω, δε, με το 16056/3.5.2004 έγγραφό της προς τον ίδιο διευκρίνισε ότι φορέας του έργου δεν είναι η υπηρεσία αυτή αλλά η «LAMDA OLYMPIA VILLAGE» όπως αναγράφεται στα υποβληθέντα σχέδια. Με την υπό κρίση αίτηση ζητείται από τους αιτούντες, από τους οποίους ο πρώτος φέρεται ως δημότης και κάτοικος του Δήμου Αμαρουσίου και το



τρίτο αποτελεί σωματείο που κατά το πρώτο εδάφιο του άρθρου 3ου του κατατεθειμένου το έτος 1998 στο οικείο βιβλίο του Πρωτοδικείου Αθηνών καταστατικού του έχει ως σκοπό την συμβολή στην αναβάθμιση και προστασία του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής των κατοίκων του Αμαρουσίου, η ακύρωση «των εις το ΦΕΚ Α' 302/24.12.2003, υπό το ένδυμα νόμου (3207/03, αρθ. 6), εμπεριεχομένων πολεοδομικών ρυθμίσεων, ήτοι εγκρίσεως ρυμοτομικού σχεδίου στον χώρο Ο.Α.Κ.Α. Αμαρουσίου, εγκρίσεως πράξεων εφαρμογής, αδείας κατασκευής εγκαταστάσεων, καθορισμού χρήσεων, εγκρίσεως της θέσεως και διατάξεως των κτιρίων δια χαρακτηρισμού της τοιαύτης εγκρίσεως ως πολεοδομικής αδείας και, τέλος, αδείας απ' ευθείας εκποιήσεως των ακινήτων του Ο.Ε.Κ.».

5. Ε π ε ι δ ή , με έννομο συμφέρον και εν γένει παραδεκτώς παρεμβαίνει στη δίκη η Α.Ε. με την επωνυμία «LAMDA OLYMPIA VILLAGE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει αναλάβει την υποχρέωση να κατασκευάσει, με δαπάνες, επιμέλεια και φροντίδα της, κατοικίες και λοιπές εγκαταστάσεις φιλοξενίας για 1.600 δημοσιογράφους, σύμφωνα με τις προδιαγραφές της «ΑΘΗΝΑ 2004», οι οποίες περιλαμβάνονται στη Σύμβαση μεταξύ «ΑΘΗΝΑ 2004» και Δήμου Αμαρουσίου για την παραχώρηση χρήσης χώρου φιλοξενίας.

6. Ε π ε ι δ ή , με ιδιαίτερο δικόγραφο παρεμβαίνει στη δίκη το ΝΠΔΔ με την επωνυμία «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ», ο οποίος καταργήθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 1 του Ν. 4046/2012 (ΦΕΚ 28 Α'). Κατ' εξουσιοδότηση δε της διατάξεως αυτής εκδόθηκε η Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου (ΠΥΣ) 7 της 28.2.2012 (ΦΕΚ 39 Α'), στο άρθρο 1 της οποίας ορίστηκαν τα εξής: «1. Κατά το μεταβατικό διάστημα λειτουργίας των καταργούμενων από 14.2.2012 με την παρ. 6 του άρθρου 1 του ν. 4046/2012 ... ΝΠΔΔ με την επωνυμία «Οργανισμός Εργατικής Εστίας (ΟΕΕ)» και «Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ)», η διάρκεια του οποίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τους έξι (6) μήνες, ορίζεται προσωρινή ενιαία Διοικούσα Επιτροπή, με αρμοδιότητα την τακτοποίηση που αφορά πράξεις λειτουργικής εκκαθάρισης υποχρεώσεων και δικαιωμάτων, καθώς και κάθε άλλης αναγκαίας και γεγεννημένης έννομης σχέσης των δύο καταργούμενων φορέων, εκτός της ανάληψης νέων υποχρεώσεων που προκύπτουν από νέα προγράμματα και παροχές και όχι πάντως πέραν των ανειλημμένων συμβατικών ή γεγεννημένων υποχρεώσεων. 2. Η Επιτροπή είναι 5μελής ... 3. Η θητεία της Διοικούσας Επιτροπής λήγει την 31.7.2012. 4. Από τη δημοσίευση της απόφασης ορισμού της Διοικούσας Επιτροπής λήγει αζημίως για το Ελληνικό Δημόσιο η θητεία των Προέδρων και των μελών των Δ.Σ. των καταργούμενων φορέων». Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 2 της ανωτέρω ΠΥΣ, οι αρμοδιότητες του Ο.Ε.Κ. μεταφέρονται και ασκούνται από τον ΟΑΕΔ, στο δε άρθρο 3 της ίδιας ΠΥΣ ορίζεται ότι: «Οι πόροι, τα ήδη ταμειακά διαθέσιμα και κάθε έσοδο των ... καταργούμενων φορέων μεταφέρονται σε ειδικό λογαριασμό με την επωνυμία

«Ειδικός Λογαριασμός Κοινωνικής Πολιτικής» με διοικητική, λογιστική και οικονομική αυτοτέλεια που συστήνεται με την παρούσα στον ΟΑΕΔ και τηρείται στην Τράπεζα της Ελλάδος. Οι πάσης φύσεως λειτουργικές δαπάνες καθώς και οι δαπάνες που είναι αναγκαίες για τη συνέχιση των ανειλημμένων αποκλειστικά και μόνον υποχρεώσεων παροχών προγραμμάτων καλύπτονται από τον παραπάνω ειδικό λογαριασμό». Ακολούθως, με το άρθρο 1 της ΠΥΣ 9 της 8.3.2012 (ΦΕΚ 49 Α') ορίστηκαν τα μέλη της ανωτέρω Επιτροπής, στη δε παρ. 2 του άρθρου 2 της τελευταίας αυτής ΠΥΣ ορίστηκε, μεταξύ άλλων, ότι η Επιτροπή αυτή παρίσταται ως διάδικος διορίζοντας πληρεξούσιους δικηγόρους σε εκκρεμείς δίκες του καταργηθέντος Οργανισμού. Περαιτέρω, με το άρθρο 1 της ΠΥΣ 22 της 24.7.2012 (ΦΕΚ 152 Α'), η θητεία των μελών της ανωτέρω Επιτροπής παρατάθηκε μέχρι την 30.9.2012 και με την παρ. 1 του άρθρου 1 της Πράξεως Νομοθετικού Περιεχομένου (ΠΝΠ) της 3.10.2012 (ΦΕΚ 188 Α') ορίστηκε ότι η μεταβατική περίοδος λειτουργίας για την περαίωση του έργου της Προσωρινής Ενιαίας Διοικούσας Επιτροπής λήγει στις 31.12.2012. Στη συνέχεια, με το άρθρο μόνο της ΠΥΣ 37 της 4.10.2012 (ΦΕΚ 466 ΥΟΔΔ), παύθηκαν τα μέλη της Επιτροπής που είχαν ορισθεί με την ΠΥΣ 9/2012 και ορίστηκαν νέα μέλη της Επιτροπής αυτής, ενώ, με το άρθρο 11 της ΠΝΠ της 31.12.2012 (ΦΕΚ 256 Α') ορίστηκε ότι η μεταβατική περίοδος λειτουργίας για την περαίωση του έργου της ανωτέρω Επιτροπής λήγει στις 28.2.2013. Τέλος, με το άρθρο 35 του Ν. 4144/2013 (Α' 88/18.4.2013) προβλέπεται ότι «1. Ο Ο.Α.Ε.Δ. καθίσταται καθολικός διάδοχος και υπεισέρχεται σε όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των καταργηθέντων από 14.2.2012 με την παρ. 6 του άρθρου 1 του ν. 4046/2012, όπως ισχύει, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου με τις επωνυμίες Οργανισμός Εργατικής Εστίας (Ο.Ε.Ε.) και Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.). Από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου λήγει η θητεία των μελών της Προσωρινής Διοικούσας Επιτροπής της παραγράφου 1 του άρθρου 1 της ΠΥΣ 7/28.2.2012 (Α 39). Οι πράξεις διαχείρισης και εκπροσώπησης των μελών της Διοικούσας Επιτροπής θεωρούνται νόμιμες. 2. Εκκρεμείς δίκες των καταργηθέντων Ν.Π.Δ.Δ. με τις επωνυμίες Οργανισμός Εργατικής Εστίας (Ο.Ε.Ε.) και Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) συνεχίζονται από τον Οργανισμό Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.), χωρίς να επέρχεται βίαιη διακοπή τους και χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε άλλη διατύπωση για τη συνέχισή τους. Απαιτήσεις, υποχρεώσεις και πάσης φύσεως εκκρεμείς υποθέσεις που υφίστανται κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού μεταφέρονται από τα ως άνω καταργηθέντα Ν.Π.Δ.Δ. στον Ο.Α.Ε.Δ.», και με το άρθρο 76 του αυτού νόμου ορίζεται ότι «1. Η μεταβατική περίοδος λειτουργίας για την περαίωση του έργου της Προσωρινής Ενιαίας Διοικούσας Επιτροπής που προβλέπεται στο Παράρτημα V2 του ν. 4046/2012 (Α 28) και στην παράγραφο 1 του άρθρου 1 της ΠΥΣ 7/28.2.2012 (Α 39), η λήξη της οποίας ορίστηκε με το άρθρο 11 της πράξης νομοθετικού περιεχομένου «Ρυθμίσεις κατεπειγόντων θεμάτων αρμοδιότητας των Υπουργείων Εσωτερικών, Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Πρόνοιας, Δημόσιας Τάξης και Προστασίας του Πολίτη, της Γενικής Γραμματείας της Κυβέρνησης και του Υπουργού

Επικρατείας» (Α 256) την 28.2.2013, παρατείνεται από 28.2.2013 μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου». Συνεπώς, εν όψει της ημερομηνίας συζητήσεως της παρούσας υποθέσεως (5.4.2013), νομίμως εκπροσωπήθηκε ο ΟΕΚ στην παρούσα δίκη από την ανωτέρω Προσωρινή Ενιαία Διοικούσα Επιτροπή και νομιμοποιήθηκε ο παραστάς κατά τη συζήτηση δικηγόρος με την 1746/8.4.2013 απόφαση του Προέδρου της, εξουσιοδοτηθέντος προς τούτο με την 38/17.10.2012 (Θέμα 45) απόφαση της προαναφερόμενης Προσωρινής Ενιαίας Διοικούσας Επιτροπής (πρβλ. ΣΤΕ 571, 1704/2013).

7. Ε π ε ι δ ή , το έννομο συμφέρον του παρεμβαίνοντος πρέπει να υφίσταται κατά την άσκηση της παρεμβάσεως καθώς και κατά τη συζήτηση της σχετικής υποθέσεως (ΣΤΕ Ολ. 2173/2002, 2265/2007, 1647, 3681/2010, 2036/2011). Εν προκειμένω, μετά την άσκηση της παρεμβάσεως του Ο.Ε.Κ. (29.10.2004), με το άρθρο 40 του Ν. 3342/2005 (Α' 131/6.6.2005) αφ' ενός μεν επετράπη στον Ο.Ε.Κ. «η απ' ευθείας εκποίηση στην εταιρία "Δημοτική Επιχείρηση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας του Δήμου Αμαρουσίου Α.Ε.", όπως έχει αυτή μετονομασθεί ... των ακινήτων κυριότητάς του τα οποία αποτελούν το κατ' άρθρο 6 παρ. 1 εδ. β1 του ν. 3207/2003 (ΦΕΚ 302 Α') Οικοδομικό Τετράγωνο ένα (Ο.Τ. 1) και έχουν ανεγερθεί επί οικοπέδου ιδιοκτησίας του, αρχικής εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών σαράντα τριών χιλιάδων (43.000) περίπου, κατ' εφαρμογή του άρθρου 2 του ν. 2947/2001 (ΦΕΚ 228 Α') για την κατασκευή ΧΩΡΙΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΩΝ ...» (παρ. 1), αφ' ετέρου δε καταργήθηκε η παρατιθέμενη στη σκέψη 4 παρ. 3 του άρθρ. 6 του ν. 3207/2003 (παρ. 6). Και ναι μεν κατ' εφαρμογή της διατάξεως αυτής ο Ο.Ε.Κ. μεταβίβασε στην αναφερόμενη στη σκέψη 5 παρεμβαίνουσα το ανωτέρω ακίνητο δυνάμει του 20998/1.2.2006 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών Καλλιόπης θυγ. Νικ. Παπαϊωάννου, το έννομο συμφέρον του όμως υφίσταται και κατά τη συζήτηση της υποθέσεως, εφ' όσον με την κρινόμενη αίτηση επιδιώκεται η ex tunc ανατροπή της πολεοδομικής ρυθμίσεως εν όψει της οποίας επετράπη η μεταβίβαση του ακινήτου του, ο δε περί του εναντίου προβαλλόμενος, καθ' ερμηνεία του δικογράφου, από την Προσωρινή Ενιαία Διοικούσα Επιτροπή ισχυρισμός είναι απορριπτός ως αβάσιμος.

8. Ε π ε ι δ ή , επί της κρινόμενης αιτήσεως εκδόθηκε αρχικώς η 391/2008 απόφαση του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας υπό επταμελή σύνθεση. Με αυτήν, λόγω της μείζονος σπουδαιότητας των θεμάτων που ανέκυψαν, αναγομένων α) στο παραδεκτό της αιτήσεως, εν όψει του αιτήματος αυτής να ακυρωθούν ρυθμίσεις τυπικού νόμου καλύπτουσες υπό το ένδυμά του αυτό θέματα αποτελούντα αντικείμενο ρυθμίσεώς τους με διοικητικές πράξεις και β) του, εν όψει και του Κοινοτικού Δικαίου, ισοδυνάμου της προστασίας που παρέχει ο πολιτικός δικαστής κατ' εφαρμογή του άρθρου 57 του Αστικού Κώδικα προς εκείνη που παρέχει η αίτηση ακυρώσεως, η υπόθεση παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 2β του άρθρου 14 του π.δ/τος 18/1989 (ΦΕΚ 8 Α'). Επί της παραπομπής αυτής

εκδόθηκε η 4076/2010 απόφαση της Ολομελείας, με την οποία καταργήθηκε η δίκη ως προς τον αναφερόμενο στη σκέψη 3 αιτούντα και αναβλήθηκε κατά τα λοιπά η έκδοση αποφάσεως, ώστε να εκδικασθεί η υπόθεση μετά την έκδοση αποφάσεως του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ενώσεως επί εκκρεμών ενώπιόν του προδικαστικών ερωτημάτων εχόντων άμεση σχέση με το ανωτέρω υπό β) θέμα, τα οποία είχε ήδη υποβάλει σε αυτό με αποφάσεις του της 27 και 31.3.2009 το Βελγικό Συμβούλιο της Επικρατείας. Επ' αυτών εκδόθηκε η απόφαση της 18.10.2011 του ΔΕΚ (τμήμα μείζονος συνθέσεως, υποθέσεις C-128 έως 135/09).

9. Ε π ε ι δ ή , με το άρθρο 2 του Ν. 2730/1999 «Σχεδιασμός, ολοκληρωμένη ανάπτυξη και εκτέλεση Ολυμπιακών Έργων και άλλες διατάξεις» ορίζεται ότι «1. ... 2.α. Ολυμπιακά αθλήματα θα διεξαχθούν επίσης σε υφιστάμενες ή προβλεπόμενες να κατασκευασθούν ή να επεκταθούν αθλητικές εγκαταστάσεις αρμοδιότητας της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού: Στο Ολυμπιακό Αθλητικό Κέντρο Αθήνας (Ο.Α.Κ.Α.), ... β. Για την κατασκευή ή επέκταση των αθλητικών εγκαταστάσεων της προηγούμενης περιπτώσεως απαιτείται η προηγούμενη έγκριση των περιβαλλοντικών τους όρων, που χορηγείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Πολιτισμού ... Απαιτείται, επίσης, έκδοση οικοδομικής άδειας που χορηγείται σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 5. γ. ...», με το δε άρθρο 5 του αυτού νόμου ότι «1.α. Οι μελέτες και τα σχέδια των Ολυμπιακών Έργων, των έργων υποδομής και ανέγερσης των συναφών κτιριακών και γενικά οικοδομικών εγκαταστάσεων που καλύπτουν τις ανάγκες υποδομής στις περιοχές υποδοχής των Ολυμπιακών Έργων, συντάσσονται και εκτελούνται από την «Οργανωτική Επιτροπή των Ολυμπιακών Αγώνων – Αθήνα 2004 Α.Ε.» είτε από την εταιρεία του άρθρου 17 του νόμου αυτού είτε από τρίτους στους οποίους έχει παραχωρηθεί κατά τις κείμενες διατάξεις η εκμετάλλευση των έργων. β. Οι οικοδομικές άδειες για τα έργα αυτά χορηγούνται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μέσα σε εξήντα (60) ημέρες από την υποβολή των σχετικών μελετών και σχεδίων στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ορίζονται οι απαραίτητες μελέτες, σχέδια και λοιπά δικαιολογητικά που πρέπει να υποβληθούν για την έκδοση των οικοδομικών αδειών των παραπάνω έργων, η αρμόδια ή οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου για τον έλεγχο των μελετών και σχεδίων, ο χρόνος ισχύος και η διαδικασία αναθεώρησης των αδειών, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής. 3. ...». Κατ' εφαρμογή της εξουσιοδοτικής αυτής διατάξεως εκδόθηκαν οι εξής αποφάσεις του Υπουργού Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε.: α) Η οικ. 49493/5.7.2001 «Καθορισμός αρμόδιας Υπηρεσίας για την έκδοση οικοδομικών εργασιών των Ολυμπιακών Έργων» (ΦΕΚ 894 Β' /11.7.2001), στο στοιχείο 3 του προοιμίου της οποίας γίνεται επίκληση και των άρθρων 52 και 53 του από 17.7.1923 Ν.Δ/τος «Περί σχεδίων πόλεων ...» (ΦΕΚ 210

Α'/16.8.1923), στα οποία ορίζεται, αντιστοίχως, ότι «1. ... 2. Προς ανέγερσιν, επισκευήν ή κατεδάφισιν οιασδήποτε οικοδομής και προς εκτέλεσιν οινωδήποτε εργασιών δομήσεως και εν γένει οινωδήποτε κατασκευών και εγκαταστάσεων ... απαιτείται η προηγούμενη έγγραφος άδεια της αρμοδίας υπηρεσίας ...» και ότι «1. Η κατά το προηγούμενον άρθρον άδεια χορηγείται, υπό της αρμοδίας Τεχνικής Υπηρεσίας, επί τη εγγράφω αιτήσει του ενδιαφερομένου, υποβάλλοντος απαραίτητως την μελέτην του εκτελεσθησομένου έργου ...» (όπως η παρ. αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρ. 1 του Ν.Δ/τος 194/1969, ΦΕΚ 103 Α'). Η ανωτέρω υπουργική απόφαση έχει ως εξής: «1. Ορίζουμε ως αρμόδια Υπηρεσία για την διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών των Ολυμπιακών Έργων, την Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. 2. Ο έλεγχος θα διενεργείται από Ομάδα Υπαλλήλων αποτελούμενη από: α. 3 Αρχιτέκτονες β. 2 Πολιτικούς Μηχανικούς γ. 1 Μηχανολόγο Μηχανικό δ. 1 Φοροτεχνικό ε. 2 Διοικητικούς εκ των οποίων ο ένας τουλάχιστον να είναι χρήστης Η/Υ». Και β) Η Α.Π. οικ. 49882/24.7.2001 «Απαιτούμενα δικαιολογητικά, διαδικασία και Όργανα Ελέγχου για την έκδοση των Οικοδομικών Εργασιών των Ολυμπιακών Έργων» (ΦΕΚ 1044 Β'/8.8.2001), στην οποία ορίζεται, με το άρθρο 2, ότι «1. Οι οικοδομικές άδειες των Ολυμπιακών Έργων χορηγούνται με Απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., μετά την έγκριση των απαιτούμενων μελετών από την αρμόδια Επιβλέπουσα Υπηρεσία, την έκδοση των απαιτούμενων Αποφάσεων και εγκρίσεων και τον έλεγχο αυτών από την αρμόδια Υπηρεσία. 2. Ο έλεγχος αφορά: α. Στον έλεγχο του τοπογραφικού και του Διαγράμματος Κάλυψης, ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και β. Στον έλεγχο πληρότητας των απαιτούμενων στοιχείων. 3. ...», με το άρθρο 3 ότι στα απαιτούμενα δικαιολογητικά περιλαμβάνονται «5. ΣΧΕΔΙΑ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ α.1. Θεωρημένο αντίγραφο του Ειδικού Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1 του Ν. 2730/99 για τα έργα του άρθρου 2 παρ. 1 του ίδιου Νόμου. α.2. Γενικό τοπογραφικό για τα υπόλοιπα έργα με θεωρημένους τους όρους δόμησης της περιοχής από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία. β. Σχέδιο υπολογισμού καλυπτόμενων επιφανειών στην κλίμακα που έχει εγκριθεί η μελέτη (Διάγραμμα Κάλυψης) με τους σχετικούς υπολογισμούς, οι οποίοι είναι δυνατόν να περιέχονται σε τεύχος υπολογισμών με αντίστοιχη αρίθμηση των επιμέρους επιφανειών επί του σχεδίου. 6. ... Γ. ...» και με το άρθρο 7 ότι «Για τον έλεγχο των μελετών και προκειμένου να δοθεί η έγκριση εργασιών για την ανέγερση ή τοποθέτηση των έργων που αναφέρονται: α. Στην παραγρ. 4 του άρθρου 5 του Ν. 2730/1999. β. Στην παραγρ. 3 του άρθρου 4 του Ν. 2819/2000. – Αρμόδια είναι η Δ/νση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών καθώς και για τον έλεγχο που απαιτείται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγρ. 1 του άρθρου 3 του Ν. 1577/85». Με τον επακολουθήσαντα Ν. 2947/2001, με το άρθρο 2 του οποίου, κατά τα αναφερόμενα στη σκέψη 4, καθορίστηκαν ως περιοχή υποδοχής εγκαταστάσεων φιλοξενίας των ΜΜΕ εκτάσεις ιδιοκτησίας του Δήμου Αμαρουσίου, του Ο.Ε.Κ. και

ιδιωτών καθώς και οι σχετικοί όροι δομήσεως και χρήσεις (παρ. 1 περ. δ' αυτού), ορίστηκε επίσης, με την παρ. 3 αυτού, ότι «α. Οι οικοδομικές άδειες για τις μόνιμες κτιριακές εγκαταστάσεις, που θα ανεγερθούν στις περιοχές της παραγράφου 1, χορηγούνται σύμφωνα με τη διαδικασία και από την υπηρεσία που ορίζεται στην παρ. 1 περίπτωση β' του άρθρου 5 του Ν. 2730/1999, όπως αντικαθίσταται με το νόμο αυτόν, ύστερα από αίτηση του κυρίου της έκτασης ή του έλκοντος εξ αυτού δικαιώματα. Οι διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζονται και για την έκδοση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση, επέκταση ή επισκευή κτιριακών εγκαταστάσεων που εξυπηρετούν τις ανάγκες των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 ή τις ανάγκες της Οργανωτικής Επιτροπής Ολυμπιακών Αγώνων (Ο.Ε.Ο.Α.) – Αθήνα 2004 Α.Ε. και για τις οποίες έχει συναφθεί σύμβαση ή άλλη συμφωνία συνεργασίας μεταξύ της Ο.Ε.Ο.Α. – Αθήνα 2004 Α.Ε. και του κυρίου της έκτασης ή εκείνου που έλκει από αυτόν δικαιώματα. β. ...». Με το δε άρθρο 5 του αυτού Ν. 2947/2001 αντικαταστάθηκε η ανωτέρω αναφερόμενη διάταξη της περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 5 του Ν. 2730/1999 ως εξής: «β. Για την κατασκευή των μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων που περιλαμβάνονται στα Ολυμπιακά έργα της παραγράφου 1 και στην περίπτωση ε' της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του νόμου αυτού, όπως αυτές εκάστοτε ισχύουν, απαιτείται η προηγούμενη έκδοση οικοδομικών αδειών. Οι οικοδομικές άδειες των εγκαταστάσεων αυτών χορηγούνται από την Ειδική Υπηρεσία Δημοσίων Έργων "Ε.Υ.Δ.Ε./Ο.Ε. 2004" του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που συγκροτήθηκε με το υπ' αρ. 158/2000 προεδρικό διάταγμα (ΦΕΚ 139 Α'), όπως αυτό ισχύει, μέσα σε εξήντα (60) ημέρες από τότε που υποβάλλεται σε αυτήν πλήρης φάκελος για έκδοση της άδειας. Στην αρμοδιότητα της παραπάνω υπηρεσίας ανήκει επίσης η έκδοση οικοδομικών αδειών για τη μετασκευή, επισκευή, εκσυγχρονισμό, προσθήκη και επέκταση των μόνιμων Ολυμπιακών αθλητικών και συνοδευτικών εγκαταστάσεων που ανατίθενται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, βάσει της προβλεπόμενης στην παράγραφο 11 του άρθρου 4 του Ν. 2819/2000 πράξης του Υπουργικού Συμβουλίου. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ορίζονται οι απαραίτητες μελέτες, σχέδια και λοιπά δικαιολογητικά που πρέπει να υποβληθούν για την έκδοση των οικοδομικών αδειών των παραπάνω εγκαταστάσεων, η σχετική διαδικασία θεώρησης ή ελέγχου, ο χρόνος ισχύος και η διαδικασία αναθεώρησης των αδειών, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής ...» (παρ. 1), ορίστηκε δε περαιτέρω, με την παρ. 3 του αυτού άρθρου 5 ότι «α. ... β. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί να συνιστάται στην "Ε.Υ.Δ.Ε./Ο.Ε. 2004" Τμήμα Εκδόσεως Οικοδομικών Αδειών και να καθορίζονται οι ειδικότερες αρμοδιότητές του και η διάρθρωση των διοικητικών μονάδων του, τα προσόντα των προϊσταμένων του προσωπικού αυτού, ο αριθμός του προσωπικού και κάθε σχετική λεπτομέρεια ... γ. Μέχρι τη σύσταση του τμήματος της περιπτώσεως β' της παρούσας παραγράφου, οι σχετικές οικοδομικές άδειες

εκδίδονται από την υπηρεσία και σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στην περίπτωση β' της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του Ν. 2730/1999 (ΦΕΚ 130 Α'), όπως ίσχυε πριν από την αντικατάστασή της με τον παρόντα νόμο. 4. ...». Όπως όμως προκύπτει από το 21834/27.5.2004 έγγραφο της Δ.Ο.Κ.Κ. προς το Δικαστήριο, δεν έγινε χρήση της εξουσιοδοτικής αυτής διατάξεως της περ. β' της παρ. 3 του άρθρ. 5 του Ν. 2947/2001 και, συνεπώς, παρέμεινε αρμόδια η Δ.Ο.Κ.Κ., κατά την περ. γ' της παρ. 3 του ανωτέρω άρθρου 5 και την ανωτέρω 49882/24.7.2001 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. για τον έλεγχο των δικαιολογητικών προς έκδοση της χορηγούμενης με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. οικοδομικής άδειας. Οι ρυθμίσεις αυτές παρέμειναν σε ισχύ και μετά την έκδοση της οικ. 59936/24.7.2002 αποφάσεως της Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 956 Β'/25.7.2002), στο προοίμιο της οποίας γίνεται επίκληση των Ν. 2730/1999 και 2947/2001 (στοιχεία 1 και 2 αυτού αντιστοιχώς), της προαναφερόμενης 49493/5.7.2001 υπουργικής αποφάσεως αλλά και του από 8.7.1993 π.δ/τος «Τρόπος έκδοσης των οικοδομικών αδειών» (ΦΕΚ 795 Δ'/13.7.1993), εφ' όσον με το άρθρο 1 αυτής ορίζεται ότι «Η παρούσα απόφαση αφορά τις μόνιμες και προσωρινές εγκαταστάσεις Ολυμπιακών Έργων, όπως αυτά ορίζονται από τις εκάστοτε ισχύουσες σχετικές διατάξεις» και με το υπό τον τίτλο «ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ ΟΛΥΜΠΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ» άρθρο 2 ότι «Α. Για την έκδοση των οικοδομικών αδειών απαιτούνται τα εξής δικαιολογητικά: 1. Έγγραφο ή αίτηση του αρμόδιου φορέα με τα στοιχεία του έργου, συνοδευόμενη από την ταυτότητα του έργου, σύμφωνα με το υπόδειγμα και ορισμό των επιβλεπόντων μηχανικών. 2. Κανονιστικές διατάξεις του έργου (χωροθέτηση, Π.Δ., απόφαση κ.λπ.), όπως προβλέπεται από τις εκάστοτε ισχύουσες γενικές διατάξεις για τα Ολυμπιακά Έργα. 3. Τοπογραφικό διάγραμμα, σύμφωνα με τις προδιαγραφές. 4. Εγκρίσεις, όπου απαιτούνται από τις ειδικές διατάξεις του εκάστοτε Ολυμπιακού Έργου. 5. Διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις προδιαγραφές. 6. Τεύχος τεχνικής έκθεσης, η οποία θα περιλαμβάνει: • Αναλυτικά τα στοιχεία του έργου (περιγραφή, εγκρίσεις). • Όταν απαιτείται, τα σχέδια των κτιρίων (κατόψεις, τομές) σε σμίκρυνση με υπολογισμούς μεγεθών (κάλυψη, συντελεστή δόμησης, όγκο) διευκρινιστικούς του διαγράμματος κάλυψης. 7. Οι μελέτες, που προβλέπονται στα εδάφια γ, δ, ε, στ, ζ, η, θ, ι της παρ. 1 του άρθρου 3 του Π.Δ/τος της 8/13.7.1993 (ΦΕΚ 795 Δ') υποβάλλονται σε CD. 8. Φορολογική μελέτη (κρατήσεις και αμοιβές μηχανικών), όπου απαιτούνται. Β. Η οικοδομική άδεια χορηγείται με απόφαση Υπουργού μετά τον έλεγχο των ανωτέρω πλην των μελετών των παρ. 7 και 8. Την ευθύνη της τήρησης των ειδικών και γενικών κανονισμών κατά τη σύνταξη των ανωτέρω μελετών και κατά την κατασκευή των έργων έχει ο αρμόδιος φορέας. Ο αρμόδιος φορέας ευθύνεται επίσης για την ορθότητα των δικαιολογητικών της παρ. 8. Γ. Οι ανωτέρω οικοδομικές άδειες ισχύουν για τρία (3) χρόνια και αναθεωρούνται με την ίδια διαδικασία, που εκδίδονται». Κατ' επίκληση, περαιτέρω, των αυτών Ν. 2730/1999 και 2947/2001, όπως ο τελευταίος τροποποιήθηκε με το άρθρ. 11 του Ν. 3010/2002, εκδόθηκαν αρχικώς η ακυρωθείσα με την 1528/2003 απόφαση της Ολομέλειας του Δικαστηρίου τούτου ΚΥΑ

16043/12.8.2002, ορίζουσα όρους δομήσεως και χρήσεις στην επίδικη περιοχή, κατά τα αναφερόμενα στη σκέψη 4, και, εν συνεχεία, κατ' επίκληση των αυτών νόμων, καθώς και των προαναφερόμενων αποφάσεων του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 49493/5.7.2001 και 59936/24.7.2002 και του από 8.7.1993 π.δ/τος, οι αποφάσεις του αυτού Υπουργού 80204/5.9.2002 «Οικοδομική άδεια εκσκαφών και επιχώσεων στο χώρο ανεγέρσεως του χωριού φιλοξενίας δημοσιογράφων Αμαρουσίου στον Αγ. Θωμά Αμαρουσίου» και 61312/25.10.2002 «Οικοδομική άδεια ανέγερσης του Χωριού Φιλοξενίας Δημοσιογράφων Αμαρουσίου στον Αγ. Θωμά Αμαρουσίου», στην επικεφαλίδα των οποίων αναγράφεται ως αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. η Δ.Ο.Κ.Κ. Τέλος, εκδόθηκε ο Ν. 3207/2003, των πολεοδομικών ρυθμίσεων του άρθρ. 6 του οποίου, διαφορετικών εκείνων της ακυρωθείσας Κ.Υ.Α., όπως εκτίθεται στη σκέψη 4, ζητείται η ακύρωση.

10. Ε π ε ι δ ή , οι προαναφερόμενες ρυθμίσεις του άρθρ. 6 του Ν. 3207/2003 πρέπει να ερμηνευθούν σε συνδυασμό με τις παρατιθέμενες στην προηγούμενη σκέψη διατάξεις καθώς και με εκείνες του από 8.7.1993 π.δ/τος, επίκληση του οποίου γίνεται, όπως έχει ήδη αναφερθεί, στις παρατιθέμενες στην ίδια σκέψη οικ. 59936/24.7.2002, 8024/5.9.2002 και 61312/25.10.2002 υπουργικές αποφάσεις. Το π.δ. αυτό εκδόθηκε κατ' εφαρμογή της εξουσιοδοτικής διατάξεως του προτελευταίου εδαφίου της παρ. 12 του άρθρ. 17 του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α'), όπως η παράγραφος αυτή τροποποιήθηκε με την παρ. 12 του άρθρ. 8 του Ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4 Α'), η οποία ορίζει ότι «Με π.δ/γμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, καθορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία έκδοσης των οικοδομικών αδειών και ελέγχου των ανεγειρόμενων οικοδομών, οι υποχρεώσεις του επιβλέποντος και του μελετητή καθώς και όσων συμπράττουν στην εκτέλεση του έργου». Ορίζεται δε με το άρθρο 1 του π.δ/τος αυτού ότι «Η οικοδομική άδεια είναι εκτελεστή διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση σε οικόπεδο ή γήπεδο των οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται στις μελέτες που τη συνοδεύουν, εφόσον οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις», με το άρθρο 2 ότι «Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση των οικοδομικών αδειών είναι οι Πολεοδομικές Υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ ή οι αρμόδιες Υπηρεσίες των Δήμων ή Κοινοτήτων, στις οποίες μεταβιβάζονται οι σχετικές αρμοδιότητες κατά τις κείμενες διατάξεις» και με το υπό τον τίτλο «Έλεγχος φακέλλου μελέτης – Χορήγηση οικοδομικής άδειας» άρθρο 5 ότι «1. Ο έλεγχος των υποβαλλομένων μελετών γίνεται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας υπαλλήλους διπλωματούχους μηχανικούς (Αρχιτέκτονες μηχανικούς, Πολιτικούς μηχανικούς, Τοπογράφους μηχανικούς, Μηχανολόγους μηχανικούς, Ηλεκτρολόγους μηχανικούς, ανάλογα με την ελεγχόμενη μελέτη) και σε περίπτωση έλλειψής των από τεχνικούς κατωτέρων βαθμίδων (υπομηχανικούς, τεχνολόγους, εργοδηγούς). 2. Ο έλεγχος αυτός περιλαμβάνει: Α. Τον έλεγχο της Αρχιτεκτονικής Μελέτης που αναφέρεται: α) Στον πλήρη και λεπτομερή έλεγχο του τοπογραφικού διαγράμματος και του



διαγράμματος κάλυψης ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών και τον έλεγχο όσων στοιχείων περιλαμβάνονται σ' αυτά, β) ... 3. ... 6. Οι οικοδομικές άδειες υπογράφονται τελικώς από τους εξουσιοδοτημένους ελεγκτές μετά από επανέλεγχο του τοπογραφικού ως προς το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο και τους όρους δόμησης και χορηγούνται καταχωρούμενες σε ειδικό βιβλίο αφού ενημερωθούν τα πρωτόκολλα του τμήματος και της Υπηρεσίας». Περιέχει, συνεπώς, η οικοδομική άδεια, τη διαπίστωση, κατόπιν ελέγχου, της συμφωνίας των μελετών βάσει των οποίων θα εκτελεστούν οι προβλεπόμενες από αυτές οικοδομικές εργασίες προς τις οικείες διατάξεις, που αποτελεί προϋπόθεση για να επιτραπεί η εκτέλεσή τους. Τούτου έπεται ότι η παρεχόμενη με τις ρυθμίσεις του ανωτέρω άρθρ. 6 του Ν. 3207/2003 έγκριση της θέσεως και της διατάξεως των κτηρίων που, κατά την παρ. 2 αυτού, «επέχει θέση άδειας της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής για την εκτέλεση των εργασιών που αφορούν την Ολυμπιακή και μεταολυμπιακή χρήση του έργου», υποκαθιστά κατά περιεχόμενο την προβλεπόμενη από το άρθρ. 1 του ανωτέρω από 8.7.1993 π.δ/τος οικοδομική άδεια, προϋποθέτουσα, επομένως, τη διαπίστωση ότι οι ανωτέρω εργασίες είναι σύμφωνες προς τις πολεοδομικές ρυθμίσεις που το ίδιο το άρθρο τούτο θέτει, δηλαδή ότι κατόπιν ελέγχου και οι μελέτες βάσει των οποίων οι εργασίες θα εκτελεστούν είναι σύμφωνες προς αυτές. Δεδομένου δε ότι, όπως αναφέρεται στη σκέψη 4, μεταξύ των ρυθμίσεων του ανωτέρω άρθρου 6 του Ν. 3207/2003 και εκείνων της ακυρωθείσας ΚΥΑ υπάρχουν διαφορές, με την αυτή παρ. 2 αυτού προβλέπεται: Α. Ότι «οι απαιτούμενες, σύμφωνα με τις οικείες προδιαγραφές, μελέτες για την εκτέλεση των πιο πάνω εργασιών κατατίθενται στην υπηρεσία της περ. α' της παρ. 3 του άρθρου 2 του Ν. 2947/2001», δηλαδή την Δ.Ο.Κ.Κ., κατά τα αναφερόμενα στη σκέψη 9, Β. ότι «μελέτες που έχουν υποβληθεί πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού συνεχίζουν να ισχύουν εφ' όσον είναι σύμφωνες προς τις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου», απαιτούμενου, συνεπώς, και στις δύο αυτές περιπτώσεις να ελεγχθούν όλες οι μελέτες από την Δ.Ο.Κ.Κ. και να διαπιστωθεί η συμφωνία τους προς τις ρυθμίσεις του. Και Γ. Ότι από τη δημοσίευσή του καταργείται η εκδοθείσα βάσει της ακυρωθείσας και θεσπίζουσας διαφορετικές ρυθμίσεις ΚΥΑ οικοδομική άδεια. Η μετά τον έλεγχο των μελετών από την Δ.Ο.Κ.Κ. διαπίστωση της συμφωνίας των μελετών των ολυμπιακών έργων προς τις οικείες πολεοδομικές ρυθμίσεις αποτελούσε προηγουμένως, κατά τις προαναφερόμενες δηλαδή διατάξεις των Ν. 2730/1999 και 2947/2001 και των βάσει αυτών εκδοθεισών κανονιστικών υπουργικών αποφάσεων, περιεχόμενο της χορηγούμενης από τον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. οικοδομικής άδειας. Και ναι μεν με τη διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 6 του Ν. 3207/2003 δεν προβλέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας, για την εφαρμογή της όμως, την ενεργοποίηση δηλαδή της εγκρίσεως που επέχει θέση άδειας της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής για την εκτέλεση των σχετικών εργασιών, απαιτείται να διαπιστωθεί από την αρμόδια υπηρεσία, δηλαδή την ΔΟΚΚ, αν τα υποβαλλόμενα σχέδια είναι σύμφωνα προς τις πολεοδομικές ρυθμίσεις του ανωτέρω άρθρου, η διαπίστωση δε της συνδρομής της

προϋποθέσεως αυτής είναι δυνατόν, κατά την έννοια της εν λόγω διατάξεως, να εκδηλώνεται και σιωπηρώς. Η διαπίστωση αυτή, που επιφέρει έννομα αποτελέσματα διότι αποτελεί όρο εφαρμογής της εν λόγω διατάξεως, συνιστά εκτελεστή διοικητική πράξη, συνάγεται δε εν προκειμένω α) από την υποβολή στο ΥΠΕΧΩΔΕ (αρ. πρωτ. 3275/26.1.2004) σε ηλεκτρονική μορφή, όπως προβλέπεται από την περ. 7 του στοιχ. Α της παρ. 2 της παρατιθέμενης στην προηγούμενη σκέψη 59936/24.7.2002 αποφάσεως της Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., των οικείων μελετών καθώς και β) από το έγγραφο 16056/3.5.2004 της Δ.Ο.Κ.Κ. προς τον παραιτηθέντα αιτούντα, στο οποίο αναφέρεται ότι φορέας του έργου είναι η παρεμβαίνουσα εταιρεία «LAMDA OLYMPIA VILLAGE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», όπως αναφέρεται στη σκέψη 4. Τούτων έπεται ότι, καθ' ερμηνεία της, η κρινόμενη αίτηση παραδεκτώς στρέφεται κατά της ανωτέρω σιωπηράς διαπιστώσεως της συμφωνίας των υποβληθεισών μελετών από την ΔΟΚΚ προς τις ρυθμίσεις του άρθρ. 6 του Ν. 3207/2003, όχι όμως και κατά της παρεχομένης με το νόμο «αδείας απ' ευθείας εκποιήσεως των ακινήτων του Ο.Ε.Κ.», η οποία συνιστά ρύθμιση τυπικού νόμου μη συνδεόμενη με ρητή ή σιωπηρή διοικητική πράξη. Κατά δε τη γνώμη του Συμβούλου Β. Αραβαντινού, με τις διατάξεις των άρθρ. 20 παρ. 1, 87 παρ. 1, 93 παρ. 1 και 4, 94 παρ. 1, 2 και 3 και 95 παρ. 1 και 3 του Συντάγματος προβλέπεται η επίλυση των διοικητικών διαφορών από τα διοικητικά δικαστήρια, που έχουν την εξουσία να ακυρώσουν την προσβαλλόμενη ενώπιόν τους πράξη όχι μόνο για παράβαση του νόμου βάσει του οποίου εκδόθηκε αλλά και λόγω του ανισχύρου του νόμου αυτού. Κατά διασταύρωση δε της λειτουργικής διακρίσεως των δικαστηρίων, η εκδίκαση μόνο κατηγοριών διοικητικών διαφορών ουσίας και, πάντως, όχι μεμονωμένων υποθέσεων, μπορεί να ανατεθεί στα πολιτικά δικαστήρια και υπό την αυτονόητη προϋπόθεση ότι θα έχει προβλεφθεί και κατάλληλη διαδικασία, ώστε να επιτυγχάνεται ο αυτός βαθμός δικαστικής προστασίας που παρέχει η επίλυση των διαφορών αυτών από τον διοικητικό δικαστή. Περαιτέρω, και μεν κατά το προαναφερόμενο άρθρ. 95 παρ. 1 του Συντάγματος απαραδέκτως προσβάλλονται ευθέως ενώπιον των διοικητικών δικαστηρίων διατάξεις τυπικού νόμου, τούτο όμως δεν αποκλείει τον έλεγχο της συνταγματικότητάς τους και στην περίπτωση που με αυτές θεσπίζεται ατομική ρύθμιση. Εξ άλλου, τα ένδικα βοηθήματα που μπορούν να ασκηθούν ενώπιον του πολιτικού δικαστή με βάση το άρθρ. 57 Α.Κ. σε περιπτώσεις που αφορούν το περιβάλλον δεν παρέχουν προστασία ισοδύναμη της παρεχόμενης με την αίτηση ακυρώσεως διότι το έννομο συμφέρον προς άσκησή της δεν ταυτίζεται με τη νομιμοποίηση προς άσκηση των εν λόγω ενδίκων βοηθημάτων και διότι η εξουσία του πολιτικού δικαστή δεν εξικνείται μέχρι την ακύρωση της πράξεως επιβολής της πληττόμενης ρυθμίσεως. Τούτων έπεται ότι, προκειμένου να αποφευχθεί ο αποκλεισμός της αμφισβητήσεως με το ένδικο βοήθημα της αιτήσεως ακυρώσεως της συμφωνίας με το Σύνταγμα αλλά και με κανόνες υπέρτερης του νόμου τυπικής ισχύος ατομικών ρυθμίσεων που έχουν θεσπισθεί με νόμο κατ' απόκλιση, έστω και συνταγματικώς κατ' αρχήν επιτρεπόμενη, της αρχής της διακρίσεως των λειτουργιών,

στις περιπτώσεις, τουλάχιστον, κατά τις οποίες είναι δυνατή η άμεση εκτέλεση της ρυθμίσεως, χωρίς δηλαδή να απαιτείται η περαιτέρω έκδοση διοικητικής πράξεως, παραδεκτώς αμφισβητείται μόνο η συμφωνία της ρυθμίσεως με κανόνες υπέρτερης του νόμου τυπικής ισχύος, και, αν ο σχετικός λόγος κριθεί βάσιμος, ακυρώνεται η διά του νόμου επιβαλλόμενη ατομική ρύθμιση κατά τρόπο ώστε να αποκλείεται η εκτέλεσή της με υλικές ενέργειες. Εν προκειμένω, οι διατάξεις του επίμαχου νόμου, κατά των οποίων στρέφεται η κρινόμενη αίτηση, περιέχουν ατομική ρύθμιση αμέσως εφαρμοστέα χωρίς να καταλείπεται στάδιο εκδόσεως διοικητικής πράξεως, αφού, όπως ρητώς αναφέρεται στις πληττόμενες διατάξεις, η ρύθμιση αυτή επέχει θέση οικοδομικής άδειας, η οποία, συνεπώς, έχει ενσωματωθεί στις διατάξεις αυτές του τυπικού νόμου. Κατ' ακολουθίαν, σύμφωνα με τα ανωτέρω, η κρινόμενη αίτηση, κατά τη γνώμη αυτή, παραδεκτώς κατ' αρχήν στρέφεται κατά της επίμαχης ρυθμίσεως (ΣΤΕ 391/2008).

11. Ε π ε ι δ ή , από την αποδειχθείσα ιδιότητά του ως κατοίκου Αμαρουσίου ο πρώτος αιτών και εν όψει του αναφερόμενου στη σκέψη 4 σκοπού του καταστατικού του το τρίτο αιτούν, με έννομο συμφέρον ασκούν την κρινόμενη αίτηση και παραδεκτώς ομοδικούν, εφ' όσον προβάλλουν κοινούς λόγους ακυρώσεως που στηρίζονται στην αυτή πραγματική και νομική βάση.

12. Ε π ε ι δ ή , από τις διατάξεις των άρθρων 4 παρ. 1, 20 παρ. 1, 26 και 28 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος συνάγεται ότι δεν αποκλείεται μεν η, κατ' απόκλιση από τη συνήθη διοικητική διαδικασία που προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία, επιβολή με τυπικό νόμο μέτρων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού ατομικού χαρακτήρα, υπό την προϋπόθεση όμως ότι με αυτά δεν θίγονται ατομικά δικαιώματα και δεν παραβιάζονται άλλες συνταγματικές διατάξεις ή αρχές, καθώς και οι σχετικοί ορισμοί του ενωσιακού δικαίου. Δεδομένου ότι πρόκειται, πάντως, για απόκλιση από την αρχή της διακρίσεως των λειτουργιών, η επιβολή των προαναφερόμενων μέτρων με τυπικό νόμο είναι δυνατή μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις. Τούτου έπεται ότι οι λόγοι που επιβάλλουν την ανωτέρω απόκλιση πρέπει να προκύπτουν από την εισηγητική έκθεση του τυπικού αυτού νόμου και τα συνοδεύοντα αυτήν στοιχεία ή (και) από τις συζητήσεις κατά την ψήφισή του στη Βουλή ή, τέλος, από τις συντρέχουσες πραγματικές συνθήκες υπό τις οποίες καθίσταται πρόδηλη η ανάγκη ψηφίσεώς του. Ο έλεγχος δε της απαιτούμενης από το Σύνταγμα συνδρομής των λόγων αυτών, η οποία δεν αφορά απλώς τη διαδικασία ψηφίσεως του νόμου, αλλά την εφαρμογή του Συντάγματος κατά την άσκηση της νομοθετικής λειτουργίας, υπόκειται στον οριακό έλεγχο του δικαστή (ΣΤΕ 1847/2008 Ολομ., 3059/2009 Ολομ.).

13. Ε π ε ι δ ή , με το άρθρο 24 του Συντάγματος (όπως αναθεωρήθηκε με το Ψήφισμα της 6ης Απριλίου 2001 της Ζ' Αναθεωρητικής Βουλής) ορίζει ότι: «1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του

Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξη του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας ... 2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης ...». Με τις διατάξεις αυτές έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία το οικιστικό, φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, από το οποίο εξαρτάται η ποιότητα ζωής και η υγεία των κατοίκων των πόλεων και των οικισμών. Οι συνταγματικές αυτές διατάξεις απευθύνουν επιταγές στο νομοθέτη (τυπικό ή κανονιστικό) να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με την ιδιομορφία, την φυσιογνωμία και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Κριτήρια για την χωροταξική αναδιάρθρωση και την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και της αναπτύξεως των οικισμών και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων. Συνεπώς, για τη θέσπιση των σχετικών ρυθμίσεων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τόσο από τη Διοίκηση όσο και από τον τυπικό νομοθέτη τα πορίσματα και οι εφαρμογές των επιστημών της χωροταξίας και της πολεοδομίας, αλλά και κάθε άλλης επιστήμης που σχετίζεται με τη συγκεκριμένη ρύθμιση (ΣΤΕ 415/2011 Ολομ., 3838/2009, 123/2007). Κατ' ακολουθίαν τούτων, απαγορεύεται, καταρχήν, η λήψη μέτρων που επιφέρουν την επιδείνωση των όρων διαβιώσεως και την υποβάθμιση του υπάρχοντος φυσικού ή του προβλεπόμενου από την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία οικιστικού περιβάλλοντος. (ΣΤΕ 1528/2003 Ολομ., 1847/2008 Ολομ., 3059/2009 Ολομ., 415/2011 Ολομ.). Εάν δε τέτοια μέτρα ληφθούν με νόμο, πρέπει είτε σε αυτόν είτε στην εισηγητική του έκθεση και τα συνοδεύοντα αυτήν στοιχεία ή τις συζητήσεις στη Βουλή ή, τέλος, τις συντρέχουσες πραγματικές συνθήκες υπό τις οποίες κατέστη αναγκαία η ψήφισή του, να προκύπτει ο ειδικός πολεοδομικός λόγος ο οποίος επέβαλε τη λήψη τους (πρβλ. ΣΤΕ 1528/2003 Ολομ.). Η τήρηση της συνταγματικής αυτής επιταγής υπόκειται και στην περίπτωση αυτή στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστού, ο οποίος οφείλει βάσει των διδαγμάτων της κοινής πείρας να σταθμίσει σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση εάν και κατά πόσον υποβαθμίζεται το περιβάλλον (ΣΤΕ 3059/2009 Ολομ., 415/2011 Ολομ.) και, σε περίπτωση που τούτο κατ' εξαίρεση συμβαίνει, εάν προκύπτει ο ανωτέρω ειδικός πολεοδομικός λόγος (ΣΤΕ 1528/2003 Ολομ.). Ειδικότερα, κατά τον καθορισμό ή την τροποποίηση των χρήσεων γης και τον καθορισμό του συντελεστή δόμησης, που συνιστούν ουσιώδη στοιχεία της κατά τα ανωτέρω επιβαλλόμενης ορθολογικής χωροταξίας και πολεοδομίας και καθορίζουν την πολεοδομική φυσιογνωμία κάθε οικισμού, από την οποία, εν όψει και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του, εξαρτάται η λειτουργικότητά του, πρέπει να αναζητείται ο πλέον πρόσφορος τρόπος θεραπείας

των πολεοδομικών αναγκών, δυνάμει γενικών και αντικειμενικών κριτηρίων, συναπτομένων προς τον σεβασμό του περιβάλλοντος, την ασφάλεια, υγιεινή, αισθητική αλλά και τη λειτουργικότητα των πόλεων και των οικισμών, την ικανότητά τους, δηλαδή, να επιτελούν την κύρια λειτουργία τους και γι' αυτούς αλλά και για το ευρύτερο χωρικό πλαίσιο στο οποίο εντάσσονται (πρβλ. ΣΤΕ 415/2011 Ολομ., 3059/2009 Ολομ.).

14. Ε π ε ι δ ή , με το Ν. 1515/1985 (ΦΕΚ Α' 18) καθορίστηκε το ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας (Ρ.Σ.Α.), το οποίο περιλαμβάνει το ηπειρωτικό τμήμα του νομού Αττικής και το νησιωτικό τμήμα, πλην των Κυθήρων. Το Ρ.Σ.Α. ορίζεται ως το «σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων, των προγραμμάτων και των μέτρων που προβλέπονται ... ως αναγκαία για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωσή της στα πλαίσια των πενταετών προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης» (άρθρ. 1 παρ. 1). Το Ρ.Σ.Α. αποβλέπει, μεταξύ άλλων, «στο σχεδιασμό και προγραμματισμό της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας μέσα στα πλαίσια της εθνικής χωροταξικής πολιτικής, στη χωροταξική δομή και οργάνωσή της σε επίπεδο περιφέρειας, ... στη λήψη μέτρων και στο σχεδιασμό για τη χωροταξική και τη νέα πολεοδομική δομή της πρωτεύουσας και ως περιοχών ή ζωνών ειδικού ενδιαφέροντος ή ειδικών προβλημάτων, στη λήψη μέτρων, όρων και περιορισμών για την εξασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος, στο συντονισμό των προγραμμάτων και των μελετών που έχουν σχέση με το Ρ. Σ. Α. ...» (άρθρο 1 παρ. 2). Το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος περιλαμβάνει μέτρα και κατευθύνσεις για την αναβάθμιση και προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας, όπως οικολογική ανασυγκρότηση της Αθήνας, προστασία του τοπίου και των ακτών, προστασία της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, αναβάθμιση υποβαθμισμένων περιοχών κ.λπ. (άρθρο 2). Το Ρ.Σ.Α. καθορίζει στο άρθρο 3 τους γενικότερους και ειδικότερους στόχους, ενώ στο άρθρο 4 προβλέπει ότι το ρυθμιστικό και το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος πραγματοποιούνται με τα μέτρα που προβλέπονται στο παράρτημα και τα διαγράμματα του άρθρου 15. Το εν λόγω άρθρο 15, με τίτλο «Παράρτημα – Διαγράμματα», περιέχει αφενός μεν στην ενότητα Α το παράρτημα με «τις ειδικότερες κατευθύνσεις και μέτρα για τη χωροταξική και την πολεοδομική ανασυγκρότηση της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και για την αντιμετώπιση της ρύπανσης του περιβάλλοντός της», αφετέρου δε στην ενότητα Β τα διαγράμματα. Στο παράρτημα της ενότητας Α, που περιλαμβάνει τις ειδικότερες κατευθύνσεις για την πολεοδομική ανασυγκρότηση της πρωτεύουσας, και ειδικότερα στην περίπτωση δ' της παραγράφου 2.3. αυτής, προβλέπονται μέτρα «για την αναψυχή – ψυχαγωγία υπερτοπικής σημασίας». Τα μέτρα αυτά συνίστανται, μεταξύ άλλων, στην «δημιουργία συστήματος μεγάλων υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών που εξυπηρετούν ολόκληρη την έκταση της πόλης», καθώς και στην «δημιουργία ενιαίου δικτύου σε ολόκληρη την έκταση του

ηπειρωτικού τμήματος της περιοχής της Αθήνας με κατά το δυνατό σύνδεση και ενοποίηση των χώρων αναψυχής και ψυχαγωγίας, των ελεύθερων ορεινών όγκων και των ακτών». Με το άρθρο 1 παρ. 2 περ. γ' του Ν. 2730/1999, ο οποίος έχει τον τίτλο «Σχεδιασμός, ολοκληρωμένη ανάπτυξη και εκτέλεση Ολυμπιακών Έργων ...», προστέθηκε περίπτωση ε' στην προαναφερθείσα παράγραφο 2.3. του παραρτήματος της ενότητας Α του άρθρου 15 του Ν. 1515/1985. Με την νέα αυτή διάταξη της περιπτώσεως ε', η οποία έχει τον τίτλο «Για τα Ολυμπιακά Έργα», προβλέφθηκε «δημιουργία συστήματος πόλων υπερτοπικής σημασίας, στους οποίους χωροθετούνται Ολυμπιακά Έργα, καθώς και συμπληρωματικές αθλητικές εγκαταστάσεις», μεταξύ άλλων, και στην περιοχή του ολυμπιακού αθλητικού Κέντρου Αθήνας (Ο.Α.Κ.Α.). (άρθρο 2 παρ. 2α, όπως έχει ήδη αναφερθεί στη σκέψη 9) και ορίστηκε ότι «οι πόλοι αυτοί θα εξυπηρετούν μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων συνδυασμένες λειτουργίες αθλητισμού, τουρισμού – αναψυχής, κοινωνικών εξυπηρετήσεων και πολιτισμού της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας». Περαιτέρω, στην εισηγητική έκθεση του αναφερόμενου στη σκέψη 4, όπου παρατίθενται και οι κρίσιμες διατάξεις του (άρθρο 2), Ν. 2947/2001 αναφέρεται ότι «3. Όπως είναι γνωστό, εκτός από τη φιλοξενία των αθλητών, για την οποία έχει ληφθεί ήδη, ειδική μέριμνα από την Πολιτεία με τις ρυθμίσεις για το Ολυμπιακό Χωριό (ν. 2730/1999, άρθρο 1 του ν. 2819/2000), ανάγκες φιλοξενίας πρόκειται να προκύψουν επίσης για τους εκπροσώπους Τύπου, που θα κληθούν να καλύψουν δημοσιογραφικά το παγκόσμιο αυτό αθλητικό γεγονός, καθώς και για το προσωπικό ασφαλείας που θα χρησιμοποιηθεί στη διάρκεια των Αγώνων. Για την αντιμετώπιση των ειδικών αυτών αλλαγών, με το νομοσχέδιο αυτό καθορίζονται περιοχές στις οποίες μπορεί να δημιουργηθούν εγκαταστάσεις φιλοξενίας των εκπροσώπων των μέσων μαζικής ενημέρωσης (χωριά Τύπου) και του προσωπικού ασφαλείας που θα χρησιμοποιηθεί στη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004. Στις περιοχές αυτές υπάρχουν διαθέσιμες εκτάσεις που ανήκουν σε κρατικούς φορείς και σε δημόσιες επιχειρήσεις και οργανισμούς και οι οποίες προσφέρονται, από χωροταξικής και λειτουργικής απόψεως, για τη δημιουργία μόνιμων ή προσωρινών εγκαταστάσεων φιλοξενίας ... Σημειώνεται περαιτέρω ότι βασικό λόγο επιλογής των εκτάσεων αυτών από χωροταξικής απόψεως, αποτελεί η εγγύτητά τους και η συλλειτουργία τους με το βασικό σύστημα Ολυμπιακών πόλεων που έχει προβλεφθεί από το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας και έχει θεσμοθετηθεί με το ν. 2730/1999. Με βάση το σύστημα αυτό, οι εκτάσεις που προορίζονται για τη δημιουργία εγκαταστάσεων φιλοξενίας διαχέονται οργανωμένα σε τέσσερις μείζονες περιοχές υποδοχής Ολυμπιακών λειτουργιών (ΟΑΚΑ – Μαρούσι, ...) ... ώστε, σε συνδυασμό με τις αθλητικές εγκαταστάσεις που έχουν χωροθετηθεί σε αυτές και τις υφιστάμενες και προγραμματιζόμενες τεχνικές υποδομές, να αποτελέσουν ένα συνεκτικό και λειτουργικό σύστημα Ολυμπιακών υποδομών που υποστηρίζουν και υπηρετούν την άρτια και ποιοτικά αναβαθμισμένη διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων. Μέσω της βασικής αυτής χωροταξικής επιλογής, δεν αναμένεται να ικανοποιηθούν μόνο οι ανάγκες της Ολυμπιακής διοργάνωσης του

2004, αλλά να δημιουργηθεί περαιτέρω μια σύγχρονη υποδομή για τη φιλοξενία και την εύρυθμη λειτουργία στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής που θα καλύψει μεταολυμπιακά τόσο τις αυξημένες κοινωφελείς απαιτήσεις των επί μέρους φορέων (Π.χ. κατασκηνώσεις Υπουργείων και Δήμου Αθηναίων στον Άγιο Ανδρέα, εγκαταστάσεις εκπαίδευσης στο χώρο της Σ.Ε.Λ.Ε.Τ.Ε. στο Μαρούσι, Σχολές Αστυνομίας στην Αμυγδαλέζα κ.λπ.), όσο και γενικότερες λειτουργικές ανάγκες της Αθήνας ως Μητροπολιτικού Κέντρου ευρωπαϊκών προδιαγραφών. Επισημαίνεται επιπλέον ότι οι μόνιμες και προσωρινές εγκαταστάσεις φιλοξενίας που θα δημιουργηθούν εν όψει των Αγώνων, ιδίως αυτές των δημόσιων και κοινωφελών φορέων, θα αποτελέσουν ένα μόνιμο οικιστικό απόθεμα που θα μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την κάλυψη και άλλων έκτακτων αναγκών στέγασης και φιλοξενίας στην ευρύτερη περιοχή της Πρωτεύουσας (προσωρινή αποκατάσταση ευπαθών ομάδων πληθυσμού, φιλοξενία κατά τη διάρκεια άλλων διεθνών ή ευρωπαϊκών διοργανώσεων κ.λπ.)». Ως προς δε το άρθρο 2 του νόμου αυτού αναφέρεται ότι οι προτεινόμενοι όροι δομήσεως και χρήσεις γης επιδιώχθηκε να είναι συμβατοί με ήπια ανάπτυξη και με το γενικότερο πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής. Τέλος, οι θεσπιζόμενες με τις παρατιθέμενες στη σκέψη 4 διατάξεις των περ. α', β' και γ' της παρ. 1 του άρθρου 6 του Ν. 3207/2003 πολεοδομικές ρυθμίσεις, ισχύουν, κατά το αυτό άρθρο «Στον υπερτοπικό πόλο του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθήνας (Ο.Α.Κ.Α.), όπως αυτός προβλέπεται στο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (περίπτωση ε' της παρ. 2.3. του Παραρτήματος Α του άρθρου 15 του Ν. 1515/1985, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 1 παρ. 2 του Ν. 2730/1999, ΦΕΚ 130 Α'), και ειδικότερα στην περιοχή που απεικονίζεται στο διάγραμμα κλίμακας 1:5.000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και του οποίου αντίτυπο σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το νόμο αυτόν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως: α. ... » (παρ. 1). Με τη διάταξη επομένως αυτή, η κατά τα ανωτέρω εγγύς του υπερτοπικού πόλου του Ο.Α.Κ.Α., συλλειτουργούσα με αυτόν περιοχή, κατέστη τμήμα του. Τούτο προκύπτει: α) Από την εισηγητική έκθεση του νόμου όπου ως προς το ανωτέρω άρθρο 6 αναφέρεται ότι «Προκειμένης της τελέσεως των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας, ο ν. 2730/1999 διαμόρφωσε τη χωροταξική προετοιμασία της περιοχής του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών (Ρ.Σ.Α.), προβλέποντας, μεταξύ άλλων (άρθρο 1 παρ. 2), την περιοχή του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθήνας (Ο.Α.Κ.Α.) ως τμήμα συστήματος μεγάλων υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών που εξυπηρετούν ολόκληρη την έκταση της πόλης. Ειδικότερα, το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, όπως συμπληρώθηκε με το Ν. 2730/1999, όρισε ότι στην ευρύτερη περιοχή του Ο.Α.Κ.Α. χωροθετούνται Ολυμπιακά έργα, όπου θα εξυπηρετούνται μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, συνδυασμένες λειτουργίες αθλητισμού, τουρισμού – αναψυχής, κοινωνικών εξυπηρετήσεων και πολιτισμού της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας. Σε εκτέλεση της προαναφερόμενης ειδικής προβλέψεως του ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών, με την

παρούσα ρύθμιση επιδιώκεται η δημιουργία Ολυμπιακού Χωριού Τύπου στην περιοχή του Άγιου Θωμά του Δήμου Αμαρουσίου, η οποία αποτελεί τμήμα του υπερτοπικού Ολυμπιακού πόλου της περιοχής Ο.Α.Κ.Α. και γειτνιάζει άμεσα με μεγάλο αριθμό Ολυμπιακών εγκαταστάσεων (αθλητικό συγκρότημα Ο.Α.Κ.Α., Διεθνές Κέντρο Τύπου, Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης κ.λπ.). Ειδικότερα, η προτεινόμενη ρύθμιση αποβλέπει: -Στην υπαγωγή κεντρικής περιοχής του Δήμου Αμαρουσίου, συνολικής εκτάσεως 200 περίπου στρεμμάτων, σε πρόγραμμα οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης, με σκοπό αφ' ενός τη δημιουργία εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση αναγκών της Ολυμπιακής φιλοξενίας (Χωριό Τύπου) και αφ' ετέρου την οικιστική αναβάθμιση και οργανωμένη ανάπτυξη μιας ζωτικής οικιστικής ενότητας, που χαρακτηρίζεται σήμερα από διάσπαρτα κτίρια, ασύμβατες χρήσεις γης και κατακερματισμένους ελεύθερους ιδιωτικούς και δημόσιους χώρους. ... Σημειώνεται ότι οι προβλεπόμενες να αναπτυχθούν στην περιοχή πολεοδομικές λειτουργίες είναι σύμφωνες με το χαρακτήρα της περιοχής ως υπερτοπικού Ολυμπιακού πόλου και τις χρήσεις που προβλέπονται στο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (ν. 1515/1985, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 παρ. 2 του ν. 2730/1999). Αντίστοιχα, οι προτεινόμενοι όροι δόμησης και ειδικώς ο μέσος συντελεστής δόμησης είναι σύμφωνοι με το μέσο συντελεστή δόμησης και τα λοιπά μεγέθη που καθορίζονται για κάθε πολεοδομική ενότητα από το εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Αμαρουσίου (ΥΑ 31477/6487/1997, ΦΕΚ 977 Δ΄) ...» και β) την 299/8.2.2013 σχετική βεβαίωση του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας προς το Δικαστήριο,

15. Ε π ε ι δ ή , όπως προκύπτει από τα εκτεθέντα στην προηγούμενη σκέψη, με το Ρ.Σ.Α., που ψηφίσθηκε με τον Ν. 1515/1985, προβλέφθηκε η δημιουργία υπερτοπικών πόλων ως περιοχών προοριζομένων για αναψυχή, αθλητισμό και πολιτιστικές λειτουργίες, δηλαδή περιοχών, οι οποίες διαμορφώνονται, κατ' αρχήν, σε ελεύθερους χώρους με υπαίθριες εγκαταστάσεις και στις οποίες δεν αποκλείεται η κατασκευή στεγασμένων κτιριακών εγκαταστάσεων, υπό των όρο ότι είναι τέτοιες (ιδίως ως προς την έκταση και το μέγεθος) που να υπηρετούν τις ανωτέρω λειτουργίες χωρίς να αναιρούν τον κοινόχρηστο χαρακτήρα της περιοχής (βλ. Σ.τ.Ε. Ολομ. 415, 418/2011, 3059/2009, 2403/1997). Με το άρθρο 1 παρ. 2 περ. γ' του Ν. 2730/1999 συμπληρώθηκε το Ρ.Σ.Α. και στην κατηγορία των υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών, που προέβλεπε αρχικώς ο Ν. 1515/1985, προστέθηκε νέα κατηγορία υπερτοπικών πόλων, που περιλαμβάνουν περιοχές, στις οποίες έχουν χωροθετηθεί έργα, η κατασκευή και η λειτουργία των οποίων είχε κριθεί αναγκαία από τον νομοθέτη για την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, προς εκπλήρωση των σχετικών διεθνών υποχρεώσεων, τις οποίες είχε αναλάβει η χώρα. Με την ανωτέρω δε διάταξη του Ν. 2730/1999 προβλέφθηκε περαιτέρω ότι, μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων, οι πόλοι αυτοί θα εξυπηρετούν χρήσεις όχι μόνον αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικές, όπως οι αρχικώς προβλεφθέντες με τον ν. 1515/1985 υπερτοπικοί πόλοι, αλλά και χρήσεις



τουρισμού – αναψυχής και κοινωνικών εξυπηρετήσεων. Η διαφορετική αυτή ρύθμιση για την θεσπισθείσα με τον Ν. 2730/1999 νέα κατηγορία υπερτοπικών πόλων δικαιολογείται τόσο από τις ανάγκες που προέκυψαν εν όψει της διεξαγωγής των Ολυμπιακών Αγώνων όσο και από την ανάγκη, αφ' ενός μεν να καταστεί δυνατόν να εξευρεθεί, μετά την λήξη των Ολυμπιακών Αγώνων, η κατάλληλη για καθεμία από τις ολυμπιακές εγκαταστάσεις χρήση, ενόψει του είδους της συγκεκριμένης εγκαταστάσεως, της λειτουργίας, που ήταν προορισμένη να επιτελέσει κατά την διάρκεια των Αγώνων, και των ιδιαίτερων συνθηκών του πόλου, στον οποίο ευρίσκεται (ΣΤΕ 415, 418/2011), αφ' ετέρου δε να λειτουργήσει ο πόλος μεταολυμπιακώς κατά πολεοδομικώς ορθό τρόπο. Υπό τα ανωτέρω δεδομένα συνέτρεχε πολεοδομικός λόγος να επεκταθεί ο προβλεπόμενος από τον Ν. 2730/1999 πόλος ήδη πριν την διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων με την προσθήκη σε αυτόν α) γειτονικών εκτάσεων που ήδη συλλειτουργούσαν με αυτόν για τις ανάγκες των Ολυμπιακών Αγώνων και β) να προβλεφθεί στην περίπτωση αυτή (της προσθήκης), εξ αρχής και για λόγους ενιαίας ρυθμίσεως του συνόλου των χρήσεων του πόλου, πέραν των χρήσεων εκείνων που συνδέονται με κατασκευές που θα χρησιμοποιηθούν τόσο κατά τους Ολυμπιακούς Αγώνες όσο και μετά από αυτούς, και χρήση συνδεδεμένη με κατασκευές που θα εξυπηρετούν την μεταολυμπιακή μόνο λειτουργία του.

16. Ε π ε ι δ ή, εξ άλλου, όπως προκύπτει από τα αναφερόμενα στις σκέψεις 4 και 9, κατ' εφαρμογή της Κ.Υ.Α. που ακυρώθηκε με τη δημοσιευθείσα την 6.6.2003 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, είχαν ήδη εκδοθεί την 5.9.2002 και 25.10.2002 αντιστοίχως η οικοδομική άδεια εκσκαφών και επιχώσεων και η οικοδομική άδεια ανεγέρσεως του επίδικου έργου, οι οποίες, έκτοτε εκτελούντο εν όψει της διεξαγωγής των Ολυμπιακών Αγώνων στην Αθήνα επί ένα περίπου έτος πριν από τη δημοσίευση της δικαστικής αυτής αποφάσεως. Η ανάγκη εκ νέου πολεοδομικής ρυθμίσεως της περιοχής ήταν επομένως κατεπείγουσα, όπως προκύπτει από την αμέσως, εντός του Ιουνίου 2003 συνταγείσα «Χωροταξική Πολεοδομική Θεώρηση Ολυμπιακού Χωριού Τύπου», η οποία, κατατεθείσα μαζί με την εισηγητική έκθεση του Ν. 3207/2003 ως Παράρτημα αυτού, αποτελεί την επιστημονική θεμελίωσή του, αλλά και από τις σχετικές συζητήσεις στην Ολομέλεια της Βουλής κατά τη ψήφιση του Ν. αυτού (βλ. Πρακτικά, συνεδρίαση ΝΗ' /17.12.2003, σ. 2293: «Ο κ. Αλευράς είχε το θάρρος να ομολογήσει στην Επιτροπή: ... Αυτή τη στιγμή είμαστε υποχρεωμένοι να τελειώνουμε, γιατί ο χρόνος περνά» και σ. 2297: «Μας έμειναν περίπου οκτώμιση μήνες από την έναρξη των Ολυμπιακών Αγώνων, ένας χρόνος ιδιαίτερα μικρός, ασφυκτικός θα έλεγε κανείς, για όσα έργα και δράσεις πρέπει να τελειώσουν». Δεδομένου δε και ότι, όπως εκτίθεται ειδικότερα στην προηγούμενη σκέψη, οι χρήσεις γης και οι όροι δομήσεως που καθορίζονται με το άρθρο 6 του Ν. 3207/2003, συνδέονται με τροποποίηση του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, που έχει θεσπιστεί με τυπικό νόμο, συνέτρεχε η, κατά τα αναφερόμενα στην προηγούμενη

σκέψη απαιτούμενη από το Σύνταγμα εξαιρετική περίπτωση ρυθμίσεως πολεοδομικού θέματος με τυπικό νόμο. Με τα δεδομένα αυτά, ενόψει και του ότι στην προαναφερόμενη συνοδεύουσα το Ν. 3207/2003 μελέτη θεμελιώνεται επιστημονικώς η ανάγκη να προστεθεί στον ήδη υφιστάμενο δυνάμει των διατάξεων του Ν. 2730/1999 πόλο η όμορη, ήδη συλλειτουργούσα με αυτόν και προβλεπόμενη από το Ν. 2947/2001 περιοχή, με χρήσεις συνδεδεμένες με τη λειτουργία του α) κατά τους Ολυμπιακούς Αγώνες, β) τόσο κατ' αυτούς όσο και κατά την μεταολυμπιακή περίοδο και γ) μόνο κατά τη μεταολυμπιακή περίοδο δεν έρχονται σε αντίθεση προς το άρθρο 24 του Συντάγματος α) η ανωτέρω διάταξη του Ν. 2730/1999 (ΣΤΕ Ολομ. 415, 418/2011), καθώς και β) οι ρυθμίσεις του Ν. 3207/2003 περί επεκτάσεως του υπερτοπικού πόλου του Ο.Α.Κ.Α. και καθορισμού χρήσεων σε αυτόν και κατά την μεταολυμπιακή λειτουργία του. Εξ άλλου, υπό τα ανωτέρω δεδομένα, οι διατάξεις του άρθρου 6 του Ν. 3207/2003 δεν έρχονται σε αντίθεση προς τις διατάξεις του άρθρου 26 του Συντάγματος περί διακρίσεως των λειτουργιών. Κατά τη γνώμη όμως της Συμβούλου Μ. Καραμανώφ, οι προαναφερόμενες ρυθμίσεις του Ν. 3207/2003 προσκρούουν στο άρθρο 26 του Συντάγματος στο μέτρο που με αυτές προβλέπεται χρήση συνδεδεμένη με κατασκευές που θα χρησιμοποιηθούν μόνο μετά τους Ολυμπιακούς αγώνες, εφ' όσον στην περίπτωση αυτή δεν συντρέχει ειδικός λόγος θεσπίσεως της ανωτέρω διατάξεως με τυπικό νόμο (κατεπίγον).

17. Ε π ε ι δ ή , ως προς την χρήση τουρισμού-αναψυχής των προβλεπόμενων από τον Ν. 2730/1999 πόλων, πρέπει να θεωρηθεί ότι ο νόμος αυτός παραπέμπει, για τον προσδιορισμό του περιεχομένου τους, στο άρθρο 8 του από 23.2/6.3.1987 π.δ/τος, στο οποίο άλλωστε, κατά τα αναφερόμενα στη σκέψη 4, γίνεται ρητή παραπομπή ως προς το Ο.Τ.1 της επίδικης περιοχής με την περ. γ' της παρ. 1 του άρθρου 6 του Ν. 3207/2003 (ΣΤΕ Ολομ. 415, 418/2011). Ορίζει δε το εν λόγω άρθρο 8, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 6 του Ν. 2160/1993 (ΦΕΚ 118 Α') και την παρ. 2 του άρθρου 6 του Ν. 3139/2003 (ΦΕΚ 100 Α') ότι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι α) ξενώνες, ξενοδοχεία και τουριστικές εγκαταστάσεις, β) κατοικία, γ) εμπορικά καταστήματα, χωρίς να εξαιρούνται οι υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα, όπως ορίζεται για τη γενική κατοικία στο άρθρο 3 του αυτού π.δ/τος, δ) εστιατόρια, αναψυκτήρια, στ) κέντρα διασκεδάσεως, αναψυχής, ζ) χώροι συναθροίσεως κοινού, η) πολιτιστικά κτήρια και εν γένει πολιτιστική λειτουργία, θ) κτήρια κοινωνικής πρόνοιας, ι) θρησκευτικοί χώροι, ια) κτήρια, γήπεδο σταθμεύσεως, ιβ) πρατήρια βενζίνης, ιγ) αθλητικές εγκαταστάσεις, ιδ) εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς, ιε) συνεδριακά κέντρα, ιστ) ελικοδρόμια, ιζ) καζίνο, ιη) γήπεδα γκόλφ, ιθ) τουριστικοί λιμένες και κ) εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων και εκθεσιακά κέντρα. Από τις ανωτέρω χρήσεις στο Ο.Τ.1 με το προαναφερόμενο άρθρ. 6 του Ν. 3207/2003 δεν επιτρέπονται οι υπό στοιχ. β), ιβ), ιδ), ιε), ιζ), ιη) και ιθ). 18. Ε π ε ι δ ή , εν όψει της αναφερόμενης στη σκέψη 13 κατ' αρχήν απαγορεύσεως, από το Σύνταγμα, να υποβαθμίζονται οι όροι διαβίωσης, όπως προκύπτει από τις εισηγητικές εκθέσεις των

τροποποιητικών του ΡΣΑ Ν. 2730/1999 και 3207/2003, ηθελήθη οι ρυθμίσεις τους να αποκλίνουν μεν κατά το δυνατόν ολιγότερο του υφισταμένου πριν από αυτούς και θεσπισθένος εν όψει του τότε ισχύοντος ΡΣΑ γενικότερου πολεοδομικού σχεδιασμού της περιοχής, χωρίς όμως να ανατρέπεται ο νέος, δυνάμει των νόμων αυτών, προορισμός της ως υπερτοπικού πόλου που προβλέπεται με τις διατάξεις των δύο αυτών Νόμων, οι οποίες είναι κατά τούτο σύμφωνες με το άρθρο 24 του Συντάγματος, κατά τα εκτεθέντα στην προηγούμενη σκέψη. Από τη συνταγματικώς απαιτούμενη, κατά τα αναφερόμενα στη σκέψη 13 επιστημονική μελέτη, όμως, πρέπει να προκύπτει ότι εξετάστηκαν ειδικώς οι συνέπειες των εισαγομένων νέων ρυθμίσεων στο αστικό περιβάλλον της περιοχής, παρά το ότι δεν συνιστά ανεπίτρεπτη υποβάθμιση των όρων διαβιώσεως μόνη η αντίθεση των εν λόγω νέων ρυθμίσεων προς εκείνες του ανωτέρω προϋφισταμένου αυτών γενικότερου πολεοδομικού σχεδιασμού.

19. Ε π ε ι δ ή , όπως αναφέρεται στη σκέψη 4 και προκύπτει και από τα στοιχεία που παρατίθενται στην αναφερόμενη στις σκέψεις 14 και 16 επιστημονική μελέτη που συνοδεύει την εισηγητική έκθεση του Ν. 3207/2003 (σελ. 74), στην επίδικη περιοχή προβλεπόταν από το ΓΠΣ χρήση αμιγούς κατοικίας και μέσος συντελεστής δομήσεως 0,8, ενώ με τις ρυθμίσεις του Ν. 3207/2003 προβλέπεται: Α) Για το Ο.Τ.1, εμβαδού 37.154,22 τ.μ., χρήση τουρισμού- αναψυχής (άρθρ. 6 παρ. 1 περ. γ), συντελεστής δομήσεως 1, 9, υψηλότερος του μέσου συντελεστή δομήσεως (μ.σ.δ.) του Γ.Π.Σ., ο οποίος (1,9) αντιστοιχεί μεν σε 70.863 τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας πλην περιορίζεται σε 70.255 (άρθρο 6 παρ. 1 περ. β). Η ανωτέρω δε χρήση συνίσταται, κατά τα αναφερόμενα στη σελ. 52 της προαναφερόμενης μελέτης, σε εμπορικό-ψυχαγωγικό κέντρο. Β. Για το Ο.Τ. 2, εμβαδού 46.436,25 τ.μ., η αυτή χρήση (αμιγούς κατοικίας, άρθρο 6 παρ. 1 περ. γ) με εκείνη του Γ.Π.Σ. και συντελεστής δομήσεως 0,60, χαμηλότερος του μ.σ.δ. του Γ.Π.Σ., ο οποίος (0,60) αντιστοιχεί σε 27.861 τ.μ. δομημένης επιφάνειας πλην περιορίζεται σε 25.650 τ.μ. (άρθρο 6 παρ. 1 περ. β). Γ. Για το Ο.Τ. 3, εμβαδού 11.031 τ.μ., η αυτή χρήση αμιγούς κατοικίας (άρθρο 6 παρ. 1 περ. γ), συντελεστής δομήσεως 0,75, χαμηλότερος του μ.σ.δ. του Γ.Π.Σ., ο οποίος (0,75) αντιστοιχεί σε 8.273 τ.μ. δομημένης επιφάνειας πλην περιορίζεται σε 8.220 τ.μ. (άρθρο 6 παρ. 1 περ. β). Δ. Για το Ο.Τ. 4, εμβαδού 15.832,72 τ.μ., χρήση κατοικίας και γραφείων, συνεπώς γενικής κατοικίας, κατ' άρθρο 3 του από 23.2.1987 π.δ/τος, αλλά με μόνο τις δύο αυτές χρήσεις (άρθρο 6 παρ. 1 περ. γ), συντελεστής δομήσεως 1,25, υψηλότερος του μ.σ.δ. του Γ.Π.Σ., ο οποίος (1,25) αντιστοιχεί σε 19.709 τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας πλην περιορίζεται σε 17.150 τ.μ. (άρθρο 6 παρ. 1 περ. β). Ε. Για το Ο.Τ. 5, εκτάσεως 10.920,36 τ.μ., χρήση παιδικού σταθμού, αθλητισμού και αναψυχής (άρθρο 6 παρ. 1 περ. γ), συντελεστής δομήσεως 0,01, χαμηλότερος του μ.σ.δ. του Γ.Π.Σ., ο οποίος (0,01) αντιστοιχεί σε 100,10 τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας πλην περιορίζεται σε 99,50 τ.μ. (άρθρο 6 παρ. 1 περ. β). Επί του συνολικού εμβαδού των τεσσάρων Ο.Τ. επομένως (37.151,22 + 46.436,25 +

11.031 + 15.832,72 + 10.920,36 = 121.371,55), με τις ρυθμίσεις του Ν. 3207/2003 επιτρέπεται συνολική δομήσιμη επιφάνεια 70.255 + 25.650 + 8.220 + 17.150 + 99 = 121.374 τ.μ., δηλαδή συντελεστής δομήσεως 1, η οποία είναι κατά 24.277 τ.μ. αυξημένη σε σχέση με εκείνη που θα είχε δομηθεί στο αυτό εμβαδόν με τον μ.σ.δ. 0,80 του Γ.Π.Σ. (121.371,55 X 0,80 = 97.097). Διότι, 121.374-97.097 = 24.277. Εξάλλου, στα συνοδευόντα το Ν. 3207/2003 διαγράμματα φαίνεται η θέση και η διάταξη των κτηρίων, που εγκρίθηκαν με την παρ. 2 του άρθρου 6 αυτού. Η μεταβολή αυτή των όρων δομήσεως (αύξηση του συντελεστή δομήσεως κατά δύο δέκατα) και χρήσεων γης σε τμήμα 48.185,22 τ.μ. (37.154, 22 του Ο.Τ. 1 + 11.031 του Ο.Τ.3) από τα 121.371,55 του συνόλου της περιοχής) δεν συνιστά κατ' αρχήν ανεπίτρεπτη κατά το Σύνταγμα μεταβολή του πολεοδομικού καθεστώτος της περιοχής εν όψει του νέου προορισμού της ως υπερτοπικού πόλου, ανεξαρτήτως αν η μεταβολή αυτή επέρχεται κατά τη διοικητική διαδικασία που προβλέπεται από την πολεοδομική νομοθεσία, δηλαδή κατά κανόνα με προεδρικό διάταγμα ή επιτρεπτός με τυπικό νόμο λόγω των συντρεχουσών συνθηκών, όπως εν προκειμένω. Ως προς το Ο.Τ. 1 όμως, για το οποίο προβλέπεται συντελεστής δομήσεως υπερδιπλάσιος του μ.σ.δ. του Γ.Π.Σ., δεν προκύπτει από την ανωτέρω επιστημονική μελέτη, όπως επιβάλλεται κατά τα αναφερόμενα στην προηγούμενη σκέψη, ειδικότερη αντιμετώπιση του ζητήματος της οικιστικής επιβαρύνσεως σε σχέση με το σύνολο της περιοχής και των εν γένει συνεπειών στο αστικό περιβάλλον, κατά την αξιολόγηση των οποίων είναι πάντως ληπτέα υπ' όψει τα δεδομένα που συνδέονται προς το είδος και την ένταση της επιτρεπόμενης στο Ο.Τ. αυτό χρήσεως. Τούτου έπεται ότι δεν προκύπτει η συνδρομή των προϋποθέσεων που απαιτούνται κατά το άρθρο 24 του Συντάγματος, σύμφωνα με όσα εκτίθενται στη σκέψη 13, για τον καθορισμό του εν λόγω συντελεστή δομήσεως και, συνεπώς, είναι ως προς το Ο.Τ. 1 ανίσχυρη η διάταξη της περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 6 του Ν. 3207/2003. Τούτου δε παρέπεται ότι είναι ακυρωτέα κατά τούτο, κατά τα αναφερόμενα στη σκέψη 10, η αποτελούσα προϋπόθεση εφαρμογής της ανωτέρω διατάξεως και εκτελέσεως των σχετικών έργων σιωπηρή διαπίστωση, από την Δ.Ο.Κ.Κ., της συμφωνίας των σχετικών μελετών προς τη διάταξη αυτή. Κατά τη γνώμη όμως των Αντιπροέδρων Α. Ράντου και Μ. Σάρπ καθώς και των Συμβούλων Δ. Σκαλτσούνη, Μ. Παπαδοπούλου, Β. Αραβαντινού, Β. Ραφτοπούλου, Κ. Κουσουλή και Κ. Φιλοπούλου, ο αυξημένος συντελεστής δομήσεως στο Ο.Τ. αυτό, που αποτελεί ολιγότερον του ενός τρίτου του συνόλου της εκτάσεως της επίδικης περιοχής, είναι αυτόθροη συνέπεια της μεταβολής του προορισμού του υπερτοπικού πόλου και, συνεπώς, δεν απαιτείτο ειδικότερη αιτιολόγηση του καθορισμού του εν λόγω συντελεστή δομήσεως. Ως εκ τούτου, η ανωτέρω διάταξη δεν αντίκειται στο άρθρο 24 του Συντάγματος, και είναι ισχυρή. Κατά δε τη γνώμη των Συμβούλων Μ. Καραμανώφ, Ι. Μαντζουράνη, Α. Σακελλαροπούλου, Α. Χριστοφορίδου, Γ. Ποταμιά, Μ. Σταματελάτου και Θ. Αραβάνη, η ανωτέρω αύξηση του μ.σ.δ. κατά δύο δέκατα στο σύνολο της επίδικης περιοχής και σε πολύ μεγαλύτερο βαθμό στο Ο.Τ.1, σε συνδυασμό προς την προσθήκη ιδιαίτερος

οχλούσης χρήσεως μεγάλου μεγέθους στο Ο.Τ. αυτό και μάλιστα ανεξαρτήτως προς τη διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων, συνεπάγονται υπέρμετρα επιβάρυνση του οικιστικού περιβάλλοντος και των όρων διαβίωσης των κατοίκων της επίδικης περιοχής σε σχέση με τις ευνοϊκότερες ρυθμίσεις του Γ.Π.Σ. αυτής και συνεπώς, είναι ανίσχυρες οι επίμαχες διατάξεις των περ. β' και γ' της παρ. 1 του άρθρου 6 του Ν. 3207/2003, ως αντίθετες προς το άρθρο 24 του Συντάγματος.

20. Ε π ε ι δ ή με το άρθρο 1 παρ. 2 της οδηγίας 85/337 του Συμβουλίου (L 175/5.7.1985), όπως τροποποιήθηκε με την οδηγία 97/11 του Συμβουλίου (L 156/25.6.2003) ορίζεται ως σε σχέδιο: - η υλοποίηση κατασκευαστικών εργασιών ή άλλων εγκαταστάσεων ή έργων, - άλλες επεμβάσεις στο φυσικό περιβάλλον ή το τοπίο ...», ως «κύριος του έργου: είτε ο υποβάλλον αίτηση για άδεια που αφορά σχέδιο ιδιωτικού έργου είτε η δημόσια αρχή που αναλαμβάνει την πρωτοβουλία για ένα σχέδιο», ως «άδεια: [η] απόφαση της ή των αρμοδίων αρχών που δίνει το δικαίωμα στον κύριο του έργου να πραγματοποιήσει το σχέδιο». Σύμφωνα με το άρθρο 2 της οδηγίας, «Τα κράτη μέλη μεριμνούν ώστε πριν χορηγηθεί η άδεια, τα έργα τα οποία ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, λόγω, μεταξύ άλλων, της φύσεως, του μεγέθους ή της θέσεώς τους, να χρειάζονται άδεια και εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων» (παρ. 1). Με το άρθρο 4 της οδηγίας τα «σχέδια» (projects κατά το αγγλικό κείμενο) κατατάχθηκαν σε δύο κατηγορίες: αυτά που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα I και υποβάλλονται οπωσδήποτε σε εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων, σύμφωνα με τα άρθρα 5-10, διότι, κατά την αξιολόγηση του κοινοτικού νομοθέτη, έχουν, εκ της φύσεώς τους, επιπτώσεις στο περιβάλλον, και αυτά που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα II, τα οποία υποβάλλονται στην ανωτέρω εκτίμηση, μόνον εφόσον τα κράτη μέλη κρίνουν ότι το απαιτούν τα χαρακτηριστικά τους, ιδίως δε η φύση, το μέγεθος ή η θέση τους, διότι, κατά την αξιολόγηση του κοινοτικού νομοθέτη, δεν έχουν, άνευ ετέρου, τέτοιες επιπτώσεις. Για τα σχέδια που εμπίπτουν στο παράρτημα II, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται τα «έργα αστικής ανάπτυξης», ειδικότερα δε «η κατασκευή εμπορικών κέντρων και χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων», τα κράτη μέλη μπορεί να αποφασίζουν, ως προς την υποβολή τους ή μη σε εκτίμηση των επιπτώσεών τους, είτε κατά περίπτωση είτε καθορίζοντας κατηγορίες σχεδίων, δυνάμει κριτηρίων ή ορίων, βάσει των αναφερομένων στο παράρτημα III της οδηγίας, είτε με συνδυασμό των δύο αυτών τρόπων επιλογής. Όπως πάντως έχει κρίνει το Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων [ΔΕΚ], η ανωτέρω ευχέρεια δεν περιλαμβάνει, κατά την έννοια της οδηγίας, και την εκ προοιμίου εξαίρεση ενός συνόλου σχεδίων από την υποχρέωση εκτιμήσεως των επιπτώσεών τους, εκτός εάν πρόκειται για σύνολο, το οποίο δύναται να θεωρηθεί, βάσει συνολικής εκτιμήσεως, ότι αποκλείεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον. Σε περίπτωση δε υπερβάσεως του ως άνω περιθωρίου εκτιμήσεως, δεν εφαρμόζονται οι εθνικοί κανόνες που είναι ασύμβατοι προς τις διατάξεις της οδηγίας. Κατά το άρθρο 5 και το παράρτημα IV της ίδιας

οδηγίας, οι πληροφορίες που πρέπει να παρέχει ο κύριος του έργου, το οποίο υποβάλλεται σε εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων, περιλαμβάνουν τουλάχιστον περιγραφή του σχεδίου, περιέχουσα στοιχεία σχετικά με τον τόπο πραγματοποιήσεώς του, τη σύλληψή του και το μέγεθός του, περιγραφή των μέτρων που μελετώνται προκειμένου να αποφευχθούν και να μειωθούν και, ει δυνατόν, να αντιμετωπισθούν οι σημαντικότερες δυσμενείς επιπτώσεις, καθώς και τα απαραίτητα στοιχεία για την εξακρίβωση και την εκτίμηση των σημαντικών επιπτώσεων που ενδέχεται να έχει το σχέδιο στο περιβάλλον. Από τα άρθρα 6 και 8 προκύπτει ότι οι πληροφορίες αυτές πρέπει να τίθενται στη διάθεση των αρχών, τις οποίες, λόγω της ειδικής τους αρμοδιότητας σε θέματα περιβάλλοντος, ενδέχεται να αφορά το σχέδιο, καθώς και του ενδιαφερομένου κοινού, ότι οι ανωτέρω αρχές και το κοινό πρέπει να είναι σε θέση να εκφράζουν την άποψή τους και ότι το σύνολο αυτών των στοιχείων πρέπει να λαμβάνεται υπόψη από την αρμόδια αρχή, στο πλαίσιο της διαδικασίας για τη χορήγηση της άδειας του σχεδίου. Εξ άλλου, στο άρθρο 1 παρ. 5 της οδηγίας ορίζεται ότι αυτή δεν εφαρμόζεται επί σχεδίων «που εγκρίνονται καταλεπτώς με ειδική εθνική νομοθετική πράξη, καθότι οι στόχοι που επιδιώκονται με την ... οδηγία, συμπεριλαμβανομένης και της επιδιωκόμενης παροχής πληροφοριών, επιτυγχάνονται μέσω της νομοθετικής διαδικασίας». Όπως έκρινε το ΔΕΚ (βλ. απόφαση ΔΕΚ της 16-9-1999 WWF, υπόθεση C-435/97, απόφαση ΔΕΚ της 19-9-2000, Linster, υπόθεση C-287/98), η εφαρμογή της διατάξεως αυτής προϋποθέτει τη συνδρομή δύο προϋποθέσεων: (α) η ειδική νομοθετική πράξη πρέπει να εγκρίνει λεπτομερώς το σχέδιο και (β) πρέπει να επιτυγχάνονται οι σκοποί της οδηγίας. Για να θεωρηθεί δε ότι η νομοθετική πράξη εγκρίνει καταλεπτώς το σχέδιο, θα πρέπει αυτή να έχει τα ίδια χαρακτηριστικά με την άδεια του άρθρου 1 παρ. 2, ήτοι να εγκρίνει το σχέδιο επακριβώς και κατά τρόπο οριστικό, ώστε να περιέχει όλα τα κρίσιμα στοιχεία του για την εκτίμηση των επιπτώσεών του στο περιβάλλον. Περαιτέρω, οι σκοποί της οδηγίας επιτυγχάνονται μέσω της νομοθετικής διαδικασίας, μόνον όταν ο νομοθέτης έχει στη διάθεσή του πληροφορίες, αντίστοιχες προς εκείνες που θα παρέχονταν στην αρμόδια αρχή, στο πλαίσιο της συνήθους διαδικασίας χορηγήσεως αδειας προς εκτέλεση κάποιου σχεδίου. Επομένως, για την εφαρμογή της οδηγίας, ένας νόμος δεν θεωρείται ότι εγκρίνει καταλεπτώς ένα σχέδιο όταν, αφενός, δεν έχει ενσωματώσει τα αναγκαία στοιχεία για την εκτίμηση των επιπτώσεων του σχεδίου στο περιβάλλον, αλλά, προς το σκοπό αυτό, επιβάλλει την εκ των υστέρων εκπόνηση μελέτης, και, αφετέρου, προβλέπει την έκδοση άλλων πράξεων, για να παρασχεθεί στον κύριο του έργου το δικαίωμα να το πραγματοποιήσει. Τέλος, η κατά το άρθρο 1 παρ. 2 έννοια της «άδειας» είναι «κοινοτική». Κατά πάγια σχετική νομολογία του ΔΕΚ, ενόψει της αρχής της ενιαίας εφαρμογής του κοινοτικού δικαίου και της αρχής της ισότητας, εφ' όσον το γράμμα της διατάξεως της οδηγίας δεν παραπέμπει ρητώς στο δίκαιο των κρατών-μελών, πρέπει να δίνεται στον ανωτέρω όρο αυτοτελής και ενιαία ερμηνεία, βάσει του σκοπού που επιδιώκει η σχετική κανονιστική ρύθμιση (ΔΕΚ 7.1.2004, Walls, C-201/02, 19.9.2000, Linster, C-287/98).

21. Ε π ε ι δ ή , σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α'), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του αναφερόμενου στη σκέψη 4 Ν. 3010/2002 (Α' 91), με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «τα δημόσια ή ιδιωτικά έργα και δραστηριότητες κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες και κάθε κατηγορία μπορεί να κατατάσσεται σε υποκατηγορίες, καθώς και σε ομάδες κοινές για όλες τις κατηγορίες, ανάλογα με τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον». Η πρώτη (Α) κατηγορία «περιλαμβάνει τα έργα και τις δραστηριότητες που λόγω της φύσης, του μεγέθους ή της έκτασής τους, είναι πιθανό να προκαλέσουν σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον», η δεύτερη (Β) κατηγορία «περιλαμβάνει έργα και δραστηριότητες, τα οποία, χωρίς να προκαλούν σοβαρές επιπτώσεις, πρέπει να υποβάλλονται για την προστασία του περιβάλλοντος σε γενικές προδιαγραφές, όρους και περιορισμούς που προβλέπονται από κανονιστικές διατάξεις», η τρίτη δε (Γ) κατηγορία «περιλαμβάνει έργα και δραστηριότητες που προκαλούν μικρές επιπτώσεις στο περιβάλλον». Κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου αυτού, ενόψει και των ανωτέρω διατάξεων της οδηγίας 85/337/ΕΟΚ, ως ισχύει, εκδόθηκε η ΚΥΑ ΗΠ 15393/2332/2002 (ΦΕΚ 1022 Β'). Με την απόφαση αυτή, τα έργα και οι δραστηριότητες, κατετάγησαν σε δέκα ομάδες, μεταξύ των οποίων και η ομάδα 6 «Τουριστικές εγκαταστάσεις – Εργασίες πολεοδομίας». Στο Παράρτημα Ι της ως άνω κ.υ.α., στον πίνακα της ομάδας 6 [πίνακας 6] περιλαμβάνεται, μεταξύ άλλων, έργο/δραστηριότητα με α/α 12, οριζόμενο ως εξής: «Υπεραγορές (super markets), πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα (στεγασμένοι χώροι σε ένα ή περισσότερους ορόφους)», το οποίο, εάν αφορά σε χώρους άνω των 20.000 τμ συνολικά, κατατάσσεται στην 1η Υποκατηγορία της Πρώτης Κατηγορίας. Περαιτέρω, στον αυτόν πίνακα, περιλαμβάνονται, ως αυτοτελή «έργα», και τα έργα με α/α 23 «Πολεοδομικός Σχεδιασμός» και α/α 24 «Χωροταξικός Σχεδιασμός», τα οποία κατατάσσονται στην 1η Υποκατηγορία της Πρώτης Κατηγορίας εάν η «έγκριση του σχεδιασμού» γίνεται από τις Κεντρικές Υπηρεσίες και στη 2η Υποκατηγορία της Πρώτης Κατηγορίας εάν η «έγκριση του σχεδιασμού» γίνεται από τις Περιφερειακές Υπηρεσίες, ενώ στην στήλη «Παρατηρήσεις» του πίνακα αυτού ορίζεται ότι «Η περιβαλλοντική αδειοδότηση γίνεται στο πλαίσιο έγκρισης του σχεδιασμού» και ότι το περιεχόμενο της ΜΠΕ θα είναι προσαρμοσμένο «στον χαρακτήρα του έργου και στο επίπεδο σχεδιασμού». Κατά την έννοια των διατάξεων της ανωτέρω κοινής υπουργικής αποφάσεως, που ίσχυε κατά το χρόνο θεσπίσεως της επίμαχης ρυθμίσεως, και του άρθρ. 3 του Ν. 1650/1986, που εκδόθηκαν σε εφαρμογή των ορισμών της οδηγίας 85/337 ΕΟΚ, οι ρυθμίσεις του άρθρου 6 του Ν. 3207/2003, οι οποίες, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στη σκέψη 16, επιτρεπώς θεσπίστηκαν κατ' εξαίρεση με τυπικό νόμο υπό τις υφιστάμενες κατά την έκδοση του νόμου αυτού συνθήκες, και με τις οποίες, όπως προεκτέθηκε, εγκρίνεται το σχέδιο πόλεως σε συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα, ορίζεται ότι η έγκριση αυτής επέχει θέση πράξεως εφαρμογής και καθορίζεται η θέση και η διάταξη των επιτρεπομένων εντός αυτών κτηρίων και εγκαταστάσεων, προβλέπονται δεσμευτικώς οι ουσιώδεις παράμετροι του έργου, υπολειπομένης μόνο της διαπιστώσεως της

συμφωνίας προς αυτούς των σχετικών μελετών, συνιστούν την κατά τα αναφερόμενα στη σκέψη 20 «άδεια» του έργου. Τούτου παρέπεται ότι οι ρυθμίσεις αυτές, αυτοτελώς, συνιστούν «Πολοδομικό Σχεδιασμό» σύμφωνα με την ανωτέρω Κ.Υ.Α. ΗΠ 15393/2332/2002, κατατάσσονται δε, με την ίδια απόφαση, στην 1η Υποκατηγορία της Πρώτης Κατηγορίας, στην οποία επίσης κατατάσσεται και το εμπορικό κέντρο στο Ο.Τ. 1, εφόσον η δομήσιμη επιφάνειά του είναι μεγαλύτερη των 20.000 τ.μ. Επομένως, αν και οι πολεοδομικές αυτές ρυθμίσεις δεν επιβλήθηκαν με τήρηση της κατά κανόνα εφαρμοστέας διοικητικής διαδικασίας εκδόσεως προεδρικού διατάγματος, έπρεπε πριν τη θέσπισή τους, με τις ανωτέρω διατάξεις νόμου, να τηρηθούν οι απορρέουσες από την οδηγία 85/337 ΕΟΚ υποχρεώσεις, κατά τα αναφερόμενα στη σκέψη 20. Όπως όμως προκύπτει από την ανωτέρω συνοδεύουσα το Ν. 3207/2003 επιστημονική μελέτη, η μελέτη αυτή, η οποία έχει συνταχθεί μόνο από αρχιτέκτονες-πολεοδόμους, αντιμετωπίζει αποκλειστικώς τα πολεοδομικά ζητήματα ενώ τα περιβαλλοντικά μόνο στις σελίδες 55 και 57 και μάλιστα μόνο ως προς την επίδραση του σχεδίου στο αστικό περιβάλλον. Δεν περιέχει, επομένως, τα προβλεπόμενα από την ανωτέρω οδηγία αναγκαία στοιχεία. Τούτου δε έπεται ότι οι ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 1 περ. α', β', γ' και 2 του Ν. 3207/2003 θεσπίστηκαν κατά παράβαση των ορισμών της οδηγίας 85/337 ΕΟΚ και είναι, συνεπώς, ανίσχυρες. Είναι, ως εκ τούτου, και για το λόγο αυτόν ακυρωτέα, η κατά τα αναφερόμενα στη σκέψη 10 αποτελούσα προϋπόθεση εφαρμογής των ανωτέρω διατάξεων σιωπηρή διαπίστωση, από τη Δ.Ο.Κ.Κ., της συμφωνίας των σχετικών μελετών που της υποβλήθηκαν προς τις ανωτέρω διατάξεις.

22. Ε π ε ι δ ή , επομένως, πρέπει να γίνει δεκτή η κρινόμενη αίτηση και να απορριφθούν οι παρεμβάσεις,

Δ ι ά τ α ύ τ α : Δέχεται την αίτηση ως προς τον πρώτο και τρίτο από τους αιτούντες. Ακυρώνει την σιωπηρή διαπίστωση, από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτηριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, της συμφωνίας προς τις διατάξεις του άρθρου 6 παράγραφος 1 περ. α', β' και γ' και 2 του Ν. 3207/2003 των μελετών που υποβλήθηκαν σε αυτήν. Απορρίπτει τις παρεμβάσεις. Διατάσσει την απόδοση του παραβόλου. Επιβάλλει στους παρεμβαίνοντες και το Δημόσιο ισομέτρως την πληρωμή της δικαστικής δαπάνης των αιτούντων, ως προς τους οποίους γίνεται δεκτή η αίτηση, η οποία ανέρχεται σε χίλια οκτακόσια σαράντα (1.840) ευρώ.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα στις 14-06-2013

Ο Πρόεδρος – Κων. Μενουδάκος, Η Γραμματέας – Μ. Παπασαράντη

και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση της 27-01-2014.

Ο Προεδρεύων Αντιπρόεδρος – Ν. Ρόζος, Η Γραμματέας – Μ. Παπασαράντη.



Χορηγείται από το Τυπογραφείο	Συντάσσεται από αρμόδιο Ανακριτικό Υπάλληλο	ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ.: Δ - 26
<b>Υπόδειγμα «Έκθεση κατάσχεσης και μεσεγγύησης (ΚΠΔ)»</b>		

**ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ ΚΑΙ ΜΕΣΕΓΓΥΗΣΗΣ (Κ.Π.Δ.)**

Στην Καρδίτσα σήμερα την 27 του μήνα Ιουλίου του έτους 2010 ημέρα της εβδομάδος Τρίτη και ώρα 12:00 εμείς ο Ανθ/μος ΚΟΥΤΗΣ Αναστάσιος του Αστυνομικού Τμήματος Περιφέρειας Καρδίτσας παρισταμένης και της Αστ/κα ΜΑΓΚΟΥΤΗ Κων/νας του Λάμπρου που προσλήφθηκε ως Β' Ανακριτικός Υπάλληλος της ίδιας Υπηρεσίας εκθέτουμε τα ακόλουθα:



Επειδή ενεργούμε προανάκριση για παράβαση του άρθρου 22 του Ν. 1577/1985 σε συνδυασμό με άρθρο 17 του Ν. 1337/ 1983 και άρθρου 3 του Ν.651/1997 «περί Γ.Ο Κ.». πράξεις οι οποίες έγιναν την 09:30 ώρα της 27-07-10 στα Καλύβια Πεζούλας.

Προβήκαμε στην κατάσχεση σφράγιση και παράδοση υπό μεσεγγύηση \*\*\*\* στον ΜΠΑΤΡΑ Θωμά του Γεωργίου και της Ελένης, γεν.3-8-1955 κάτοικο Καρδίτσας, κάτοχο υπ'αριθμ. Χ153832 ΑΔΤ, έκδ. 5-1-1998 ΤΑ Καρδίτσας, ΑΦΜ 034446618, του υπ'αριθμ ΥΑΚ 6849 ΙΧ μηχανήματος έργων (βενζινοκίνητη μπετονιέρα τύπου ΕΡΣΕΛ) με την οποία παρασκεύαζε λάσπη για την κατασκευή αυθαιρέτου κτίσματος διαστάσεων 3x6x2,50 στα Καλύβια-Πεζούλας Δήμου Νεβρόπολης ιδιοκτησίας ΓΑΛΑΝΗ Δημητρίου του Γεωργίου και της Ελένης, γεν.1966 στην Καρδίτσα, κατοίκου ομοίως Αμαλίας 19.

Η κατάσχεση αυτή έγινε, γιατί τα ανωτέρω αντικείμενα αποτελούν μέσο τέλεσης αξιόποινης πράξης.

Στη συνέχεια παραδώσαμε αυτά στον ίδιο για φύλαξη, ως μεσεγγυούχο και του υπομνήσαμε την υποχρέωσή του για διαφύλαξη αυτών και την παράδοσή των σε κάθε αίτηση της Δικαστικής Αρχής.

Η παρούσα άρχισε να συντάσσεται την 12:00 ώρα και περατώθηκε την 12:30 ώρα.

Για πιστοποίηση συντάχθηκε η παρούσα έκθεση, η οποία αφού αναγνώστηκε και βεβαιώθηκε, υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο κατά του οποίου  
η κατάσχεση και μεσεγγύηση

Ο Β Ανακρ. Υπάλληλος

Ο Ανακρ. Υπάλληλος

Δεν χορηγείται από το τυπογραφείο.	Συντάσσεται από την αρμόδια Υπηρεσία.	ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ: 20
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: 27-7-2010	ΩΡΑ: 09:00	

1. ΑΠΟ : ΑΣΤΥΝΟΜΙΚΟ ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ
2. ΠΡΟΣ : ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ  
Δ.Ο.Υ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ  
Ι.Κ.Α ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ  
Δ.Ε.Η ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ
3. ΚΟΙΝ : κ.ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ ΠΑΝΗΜ/ΚΩΝ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ
4. ΑΡΙΘ.ΠΡΩΤ : 1018)2 | 10

α. Σας γνωρίζουμε ότι από Αστυνομικό της Υπηρεσίας μας την 27-7-2010 και ώρα 09:30 διαπιστώθηκε ότι στην περιοχή Καλύβια - Τρελώνια 5 εκτελούνται οικοδομικές εργασίες χωρίς άδεια.

β. Πρόκειται για (περιγραφή εργασιών) κατασκευή αυθαιρέτων κτιρίων 3x6x2,5 με τοιχοποιία από τούβλα χωρίς επίχρυσμα και με κεραμοσκεπή πάνω σε βιδωμένα θεμέλια.

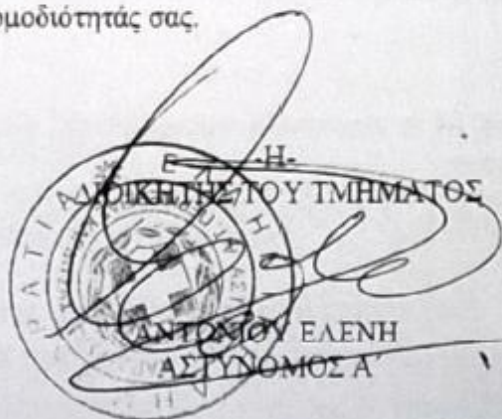
ιδιοκτησίας του ΓΑΛΑΝΗ Δημητρίου του Γεωργίου και της Ελένης γεν. 1966 στην Καρύτσα κάτοικος ομολως - Αμαλίας 19 επαγγέλματος Επιχειρηματίας κάτοχος του υπ' αριθ 345678 Δ.Α.Τ από Τ.Α. Καρύτσας Α.Φ.Μ. 034747017 Δ.Ο.Υ. Καρύτσας

γ. Οι εργασίες βρέθηκαν στο στάδιο της αποπεράτωσης.

δ. Σε βάρος του ανωτέρω ιδιοκτήτη εφαρμόστηκαν τα νόμιμα από Ποινικής πλευράς με την υποβολή της υπ' αριθ 1018)2/10 μηνύσεως ή της διαδικασίας του αυτοφώρου.

ε. Κατασχεθέντα υλικά και μέσα : Μία (1) βαβνοκίτη μπετονιέρα τύπου ERCEL υπ' αριθμ. ΥΑΚ. 6849 ΙΧΦ.

στ. Παρακαλούμε για την εκδήλωση των ενεργειών αρμοδιότητάς σας.



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΣΤΥΝΟΜΙΑ  
ΑΣΤΥΝΟΜΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ  
ΑΣΤΥΝΟΜΙΚΟ ΤΜΗΜΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ**

Ταχ.Δ/νση: 2ο ΧΛΜ ΠΟ Καρδίτσας-Τρικάλων

Τ.Κ 43100

Αρμόδιος: ΜΑΣΤΟΡΑΣ Μ

Τηλέφωνο: 2441025987.FAX2441015988

Αριθ.Πρωτ:1018/2/10-β'

**ΜΕ ΑΠΟΔΕΙΞΗ**

Καρδίτσα 28 Ιουλίου 2010

**ΠΡΟΣ**

**ΤΗ ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ**

Θ Ε Μ Α: Αποστολή αφαιρεθείσας άδειας κυκλοφορίας υπ' αριθ ΥΑΚ-6849 ΙΧΦ μηχανήματος έργων

Σ Χ ΕΤ. Υπ' αριθ. **1018/2/10-α** από 27-7-10 σήμα μας.

Σας αποστέλλουμε συνημμένα, την άδεια κυκλοφορίας του ΥΑΚ-6849 ΙΧΦ μηχανήματος έργων (μπετονιέρα) ιδιοκτησίας του ΜΠΑΤΡΑ Θωμά του Γεωργίου και της Ελένης, γεν 3-81955 στην Καρδίτσα μαζί με την από 27-07-10 έκθεση αφαίρεσης άδειας κυκλοφορίας και παρακαλούμε για τις δικές σας ενέργειες.

**ΚΟΙΝΟΠΟΙΕΙΤΑΙ**

**κ. ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ ΠΛΗΜ/ΚΩΝ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ**

**Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ**

## **ΕΚΘΕΣΗ ΑΦΑΙΡΕΣΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΟΧΗΜΑΤΟΣ**

Στην Καρδίτσα σήμερα την **27** του μήνα **Ιουλίου** του έτους **2010** ημέρα **Τετάρτη** και (ώρα **13:00** ενώπιον εμού του Ανθ/μου ΤΣΕΡΓΑ Θεοδοσίου του Α.Τ.Π. Καρδίτσας παρουσία και της Αστυφ. ΜΑΓΚΟΥΤΗ Κωσταντινιάς της ίδιας Υπηρεσίας που προσλήφθηκε ως Β' Ανακριτικός Υπάλληλος, προβήκαμε στην αφαίρεση της άδειας κυκλοφορίας του υπ' αριθμ. **ΥΑΚ-6849 ΙΧΦ** μηχανήματος έργου (**μπετονιέρα**), καθόσον ο ιδιοκτήτης αυτής **ΜΠΑΤΡΑΣ Θωμάς** του **Γεωργίου** και της **Ελένης**, γεν. **1955**, κάτοικος **Καρδίτσας** κατελήφθη να προβαίνει στην έγχυση μπετού στα Καλύβια Πεζούλας και στο αυθαίρετο κτίσμα του **ΓΑΛΑΝΗ Δημητρίου** του **Γεωργίου** και της **Ελένης**, γεν. **1966**, κατοίκου Καρδίτσας, εν γνώσει του ότι οι εκτελούμενες εργασίες ήταν παράνομες.

**Κατά παράβαση του άρθρου 22 του Ν. 1577/1985 σε συνδυασμό με άρθρο 17 του Ν. 1337/ 1983, άρθρο 3 του Ν.651/1977 και άρθρο 13 Ν. 1647/1986 «περί Γ.Ο.Κ.».**

Η παρούσα έκθεση άρχισε να συντάσσεται την 13:00 (ώρα και περατώθηκε την 13:30 ώρα.

Για πιστοποίηση συντάχθηκε η παρούσα έκθεση, η οποία αφού αναγνώστηκε και βεβαιώθηκε υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο κατά του οποίου η                    Ο Β' Ανακρ. Υπάλληλος                    Ο                    Ανακριτικός                    Υπάλληλος  
αφαίρεση.

**ΠΡΟΣΟΧΗ!!!** Η ανωτέρω έκθεση συντάσσεται σε τρία αντίτυπα (το ένα επισυνάπτεται στη δικογραφία, το άλλο διαβιβάζεται στην υπηρεσία πολεοδομίας και το τρίτο παραμένει στο αρχείο).

## ΥΠΟΒΟΛΗ ΜΗΝΥΣΕΩΣ (Κατηγορούμενος ο ιδιοκτήτης κτίσματος)

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΣΤΥΝΟΜΙΑ  
ΑΣΤΥΝΟΜΙΚΟ ΤΜΗΜΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ  
2ο ΧΛΜ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ - ΤΡΙΚΑΛΩΝ  
Τηλ.: 2441080229 FAX. 2441025987  
ΑΡΜΟΔΙΟΣ: ΤΙΚΑΣ Χρήστος  
Αριθμ. πρωτ:1020/6730/1-α'  
Κ.Α.Υ 49074

ΜΕ ΑΠΟΔΕΙΞΗ  
Καρδίτσα 16 - Ιουλίου- 2010

ΠΡΟΣ  
ΤΟΝΚ.ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΠΛΗΜ/ΚΩΝ  
ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ

ΕΝΤΑΥΘΑ

ΘΕΜΑ: «ΥΠΟΒΟΛΗ ΜΗΝΥΣΕΩΣ»

-Υποβάλλουμε συνημμένα Έκθεση προφορικής μηνύσεως του Αστ/κα ΓΚΟΒΟΓΙΑΝΝΗ Κων/νου του Αθανασίου υπηρετών στο Α.Τ.Π Καρδίτσας κατά του ΓΑΛΑΝΗ Δημητρίου του

Γεωργίου και της Ελενης που γεννήθηκε το έτος 1966 στην Καρδίτσα ΑΦΜ 034747017 ή ΑΔΤ Ξ 345678 Δ.Τ. που εκδόθηκε την 3-4-83 από ΤΑ. Καρδίτσας κατηγορούμενος για παράβαση άρθρο 22 Ν. 1577/85 όπως αντικαταστάθηκε με άρθρο 19 Ν. 2831/2000 σε συνδ. με άρθρο 17 Ν. 1337/83 και ειδικότερα, διότι την 15-7-2004 και περί ώρα 10:00 στην Κερασιά — Καρδίτσας, προέβη στην κατασκευή αυθαιρέτου κτίσματος 3 X 6 X 2,5μ με τοιχοποιία από τούβλα χωρίς επίχρισμα και με κεραμοσκεπή πάνω σε σιδηροκατασκευή.

-Παρακαλούμε για τις δικές σας ενέργειες. -

**ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ.**

1. Έκθεση προφορικής μήνυσης
2. Αντίγραφο σηματος προς Πολεοδομία Καρδίτσας

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Χορηγείται από το Τυπογραφείο	Συντάσσεται από τον αρμόδιο Ανακριτικό Υπάλληλο	ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ.: Δ - 2
<b>Υπόδειγμα «Έκθεση προφορικής μηνύσεως»</b>		

## ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΦΟΡΙΚΗΣ ΜΗΝΥΣΗΣ

Στην Καρδίτσα σήμερα την 16 του μήνα Απριλίου του έτους 2010 ,ημέρα της εβδομάδας Παρασκευή και ώρα 12.00' ενώπιον εμού του Ανθίμου ΓΚΙΟΣΗ Ευαγγέλου, υπηρετών στο Αστυν. Τμήμα Καρδίτσας παρισταμένου και του Αρχικα ΣΑΒΒΑ Κων/νου, της Ιδίας Υπηρεσίας, προσληφθέντος ως Β' Ανακριτικός Υπάλληλος, εμφανίσθηκε ενώπιόν μας ο Αστ/κας ΓΚΑΒΟΓΙΑΝΝΗΣ Κων/νος του Αθανασίου και της Ελένης γεν. την 16/10/1980 στην Λαμία, κάτοικος Καρδίτσας, οδός Καραϊσκάκη 67 με Α.Γ.Μ.: 262564 που εκδόθηκε την 2-10-1995. από ΕΛ.ΑΣ, υπηρετών στο ΑΤ Καρδίτσας, και ζήτησε τη σύνταξη της παρούσας προφορικής μηνύσεως. Έπειτα, αφού ορκίστηκε στο Ιερό Ευαγγέλιο, σύμφωνα με τα άρθρα 218 και 219 του Κώδικα Ποινικής δικονομίας, είπε τα ακόλουθα:

**Μηνύω και εξαιτούμαι την νόμιμη τιμωρία του ΓΑΛΑΝΗ Δημητρίου του Γεωργίου και της Ελένης γεν. την 10/01/1966 στην Καρδίτσα, κάτοχο του υπ'αριθμ. Ξ-345678 Α.Δ.Τ., εκδοθ. την 03/04/1983 από το Τ.Α Καρδίτσας, κατοίκου ομοίως, Παλαιολόγου 13,γεωργό,ΑΦΜ 034747017 ΔΟΥ Καρδίτσας Τ.Κ.: 43100 τηλ.: 2441029733, διότι:**

**Την 10.00 ώρα της 15-04-10 στο ΔΔ Κερασιάς Καρδίτσας διαπιστώθηκε να έχει προβεί στην κατασκευή αυθαιρέτου κτίσματος διαστάσεων 3Χ6Χ2,5 με τοιχοποιία από τούβλα χωρίς επίχρισμα και με κεραμοσκεπή πάνω σε σιδηροκατασκευή χωρίς άδεια αρμόδιας αρχής.**

Ητοι κατά παράβαση άρθρου 22 Ν.1577/85, όπως αντικαταστάθηκε με άρθρο 19 Ν.2831/2000 σε συνδ. με άρθρο 17 Ν.1337/83.

Η παρούσα έκθεση άρχισε να συντάσσεται την 12,00'ώρα και περαιώθηκε την 12,35' ώρα σήμερα.

Για πιστοποίηση συντάχθηκε η παρούσα έκθεση, η οποία αφού αναγνώστηκε και βεβαιώθηκε, υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο Μηνυτής

Ο Β' Ανακριτικός Υπάλληλος

Ο Ανακριτικός Υπάλληλος

## ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

(Κατηγορούμενοι: Ιδιοκτήτης - Εργολάβος)

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΣΤΥΝΟΜΙΑ  
ΑΣΤΥΝΟΜΙΚΗ ΝΗΣΗ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ  
ΑΣΤΥΝΟΜΙΚΟ ΤΜΗΜΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ  
2<sup>ο</sup> χλμ. Π.Ο ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ ΤΡΙΚΑΛΩΝ  
ΤΚ. 43100 ΚΑΡΔΙΤΣΑ  
**ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ: 1018/2/10-γ**

ΜΕ ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΚΑΙ ΣΥΝΟΔΕΙΑ ΔΥΟ (2) ΑΤΟΜΩΝ  
Καρδίτσα 27 Ιουλίου 2010

ΠΡΟΣ  
ΤΟΝ κ. ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ ΠΛΗΜΙΚΩΝ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ

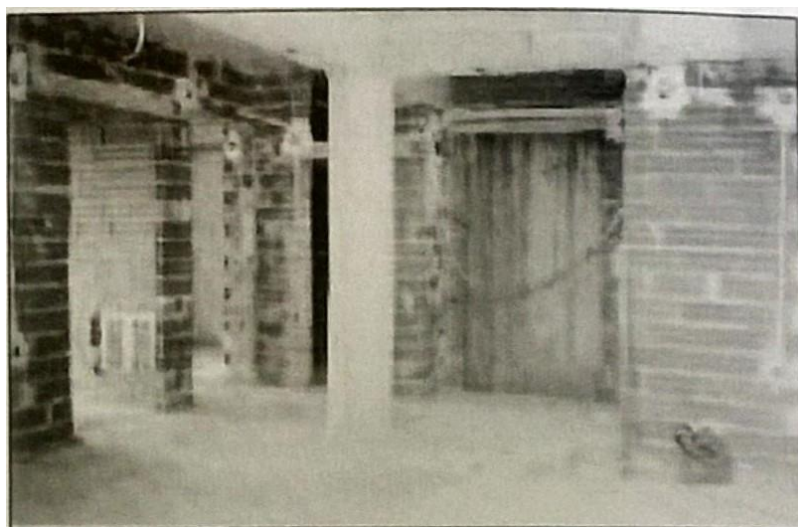
### **ΘΕΜΑ: «Αποστολή συνοδείας»**

Σας αποστέλλουμε συνοδεία Αστυνομικών της Υπηρεσίας μας μετά της κατ' αυτών σχηματισθείσης δικογραφίας:

1) **ΓΑΛΑΝΗ Δημητρίου του Γεωργίου και της Ελένης**, γεν. 1966 στην Καρδίτσα, κατοίκου ομοίως Αμαλίας- 19, κάτοχο του υπ' αριθμ. Ξ345678 Δ.Τ. που εκδόθηκε το 1983 ΤΑ Καρδίτσας, Α.Φ.Μ.: 033151599, επιχειρηματία και

2) **ΔΟΥΜΑ Κων/νου του Δήμου και της Ελένης**, γεν. 1956 στην Καρδίτσα, κατοίκου ομοίως Ιεζεκιήλ-12, κάτοχο του υπ' αριθμ. Δ.Τ. που εκδόθηκε το 1978 ΤΑ Καρδίτσας, Α.Φ.Μ.: 033221598 επαγγέλματος εργολάβου οικοδομών, κατηγορουμένων για παράβαση άρθρου 22 Ν. 1577/85 όπως αντικ. με Ν.2831/2000 σε συνδ. με άρθρο 17 Ν. 1337/83.

-Ειδικότερα οι ανωτέρω συνελήφθησαν σήμερα και περί ώρα 0920'' στα Καλύβια-Πεζούλας Δήμου Νεβρόπολης διότι: ο μεν πρώτος ως ιδιοκτήτης της νεοαναγειρόμενης οικοδομής επέτρεψε στον δεύτερο τεχνίτη εργολάβο να προβεί στην κατασκευή αυθαιρέτου κτίσματος διαστάσεων 3Χ6Χ2,5 με τοιχοποιία από τούβλα και επί υπερυψωμένης βάσης από οπλισμένο σκυρόδεμα, διαστάσεων 4Χ6Χ1 μέτρων περίπου, σε οικόπεδο ιδιοκτησίας του, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή εντός σχεδίου πόλης, χωρίς να είναι εφοδιασμένος με την κατά νόμο απαιτούμενη άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής Υπηρεσίας



**ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ:**

- Έκθεση σύλληψης και βεβαίωσης πλημμελήματος επ' αυτοφώρω
- Έκθεση κατάσχεσης και παράδοσης υπό μεσεγγύηση
- Φ/Α σήματος προς την Πολεοδομία
- Έκθεση αφαίρεσης αδείας κυκλοφορίας
- Υπ' αριθμ. 1018/2/10β της 27-07-2010 έγγραφο προς Νομαρχία Καρδίτσας

**ΚΟΙΝΟΠΟΙΕΙΤΑΙ:**

1. Α.Δ. Καρδίτσας/ΓΓΑ/ΓΕΕ  
με δελτία φερομένου ως δράστη εγκληματικής ενέργειας
- 2.ΑΦ Κατηγορουμένων

**Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ**



**ΕΚΘΕΣΗ ΣΥΛΛΗΨΗΣ**  
**ΚΑΙ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΠΛΗΜΜΕΛΗΜΑΤΟΣ ΕΠ' ΑΥΤΟΦΩΡΩ**

Στην Καρδίτσα σήμερα την 27 του μήνα Ιουλίου του έτους ημέρα της εβδομάδας Τρίτη και (ώρα 11:00 0 υπογεγραμμένος Αστ/κας: (265670) ΤΣΕΡΓΑΣ Νικόλαος του Χρήστου, υπηρετούντος στο Α.Τ. Περιφέρειας Καρδίτσας εκθέτω τα ακόλουθα:

Σήμερα 27/07/10 και περί (ώρα 09:30 κατέλαβα επ' αυτοφώρω στην Περιοχή Καλύβια Πεζούλας Δήμου Νεβρόπολης τους:

**1) ΓΑΛΑΝΗ Δημήτριο του Γεωργίου και της Ελένης, γεν. την 05-08-1966 στην Καρδίτσα, Επαγγ. επιχειρηματίας, με ΑΔ. Τ.: Ξ 345678 εκδοθ. την 03/04/1983 από ΤΑ. Καρδίτσας, κάτοικο Καρδίτσας οδός Αμαλίας αριθ. 19, Τ.Κ43100, ΑΦΜ:033151599/ΔΟΥ Καρδίτσας τηλ.:2441029733, και**

**2) ΔΟΥΛΙΑ Κων/νο του Δήμου και της Ελένης, γεν. το 1956 στην Καρδίτσα, κάτοικο ομοίως Ιεζεκιήλ — 12, κάτοχο του υπ' αριθμ. Μ 361802 Δ.Τ., που εκδόθηκε την 02-08-1978 από Τ.,4. Καρδίτσας Α.Φ.Μ. 0332215988: επαγγέλματος εργολάβος οικοδομών, να προβαίνουν στην κατασκευή αυθαιρέτου κτίσματος διαστάσεων 3χ6χ2,50 μ. περίπου με τοιχοποιία από τούβλα και επί υπερυψωμένης βάσης από οπλισμένο σκυρόδεμα, διαστάσεων 4Χ6Χ1 μέτρων περίπου, σε οικόπεδο ιδιοκτησίας του, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή εντός σχεδίου πόλης, χωρίς να είναι εφοδιασμένος με την κατά νόμο απαιτούμενη άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής Υπηρεσίας**

Ητοι κατά παράβαση άρθρο 22 Ν 1577/85 όπως αντικ. με Ν 2831/2000 σε συνδ. με άρθρο 17 Ν 1337/83.

Κατόπιν των ανωτέρω συνέλαβα αυτούς τους οποίους αφού εξέτασα και πείσθηκα ότι ουδεμία υπάρχει ως προς την ταυτότητά τους αμφιβολία, προέβην στην σύλληψη τους, για να προσαχθούν στον κόν Εισαγγελέα Πλημμελειοδικών Καρδίτσας για άμεση παραπομπή τους, στο ακροατήριο του ενταύθα Πλημμελειοδικείου, σύμφωνα με τα άρθρα 417 - 426 του Π.Κ.Δ. επειδή το αδίκημα που διαπράχθηκε υπάγεται στην συνοπτική διαδικασία των άρθρων αυτών.

Η παρούσα έκθεση άρχισε να συντάσσεται την 11.00 ώρα και περατώθηκε την 11.30 ώρα.

Για πίστωση συντάχθηκε η παρούσα έκθεση, η οποία αφού αναγνώσθηκε και βεβαιώθηκε υπογράφεται ως ακολούθως.

Συλλαβών και βεβαιών την πράξη



***Ρίχ'το, Ηλία!***

*(από την ταινία «Όλα είναι δρόμος»)*