



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**«Η ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ
ΣΗΜΕΡΑ. ΚΡΙΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΣΤΙΣ
ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ
ΠΕΡΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ.»**

ΤΣΕΡΠΕΛΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: Ευθύμιος Μπακογιάννης, Επίκουρος Καθηγητής ΕΜΠ

ΑΘΗΝΑ, 2020



NATIONAL TECHNICAL UNIVERSITY OF
ATHENS

SCHOOL OF RURAL & SURVEYING
ENGINEERING

DEPARTMENT OF GEOGRAPHY & REGIONAL
PLANNING

DIPLOMA THESIS

**«ARBITRARY CONSTRUCTION IN GREECE
TODAY. CRITICAL APPROACH TO THE
PROVISIONS OF THE INSTITUTIONAL
FRAMEWORK ON INFORMAL
SETTLEMENT. »**

TSERPELIS KONSTANTINOS

SUPERVISOR: Efthimios Bakogiannis, Assistant Professor

ATHENS, 2020

Copyright © Τσερπέλης Κωνσταντίνος, 2020.

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα.

Οι απόψεις και θέσεις που περιέχονται σε αυτήν την εργασία εκφράζουν τον συγγραφέα και δεν πρέπει να ερμηνευθεί ότι αντιπροσωπεύουν τις επίσημες θέσεις του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου.

Η παρούσα Διπλωματική εργασία είναι αφιερωμένη εις την μνήμη του αγαπημένου μου ξαδέλφου Πλεξίδα Παναγιώτη που έχασε την ζωή του στα 27 του χρόνια στις 06-09-2020, εκτελώντας το καθήκον του ως εθελοντής πυροσβέστης στην περιοχή του Αγρινίου.



“Ο θάνατος για τους μικρούς είναι τέλος, για τους μεγάλους είναι αρχή.”

Δηματρακόπουλος Πολύβιος

Ευχαριστίες

Για την εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέπων καθηγητή μου κ. Μπακογιάννη Ευθύμιο για τις υποδείξεις του και τον Κυριακίδη Χάρη για τις χρήσιμες συμβουλές του. Επίσης, θέλω να ευχαριστήσω το Τεχνικό γραφείο της Φεγγούλη Χριστίνα για την στήριξη και το χρήσιμο υλικό.

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία εκπονήθηκε στα πλαίσια της προπτυχιακής περιόδου της σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ στον τομέα Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού. Επικεντρώνεται στην βιβλιογραφική ανασκόπηση και ανάλυση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης στον ελλαδικό χώρο. Πραγματοποιείται, αρχικά σε διεθνές επίπεδο, για χώρες της Μεσογείου και συγκεκριμένα της Αλβανίας, Ιταλίας και Ισπανίας. Στη συνέχεια, ακολουθεί μια διαχρονική προσέγγιση του φαινομένου στην Ελλάδα καθώς και στην εξέλιξη του Νομοθετικού πλαισίου μέχρι και σήμερα. Ειδικότερα, εστιάζει στον Ν.4495/17 και στις διαδικασίες του ,ενώ παράλληλα πραγματοποιήθηκε ένα ηλεκτρονικό ερωτηματολόγιο της Google forms που απευθυνόταν σε μηχανικούς. Από το ερωτηματολόγιο, συλλέχθηκαν πληροφορίες και απόψεις τόσο για το θεσμικό πλαίσιο του νόμου και των διαδικασιών του, όσο και συγκεκριμένα για την ηλεκτρονική διαδικασία ρύθμισης αυθαιρέτων μέσω της διαδικτυακής πλατφόρμας του ΤΕΕ. Ακολούθως, δημιουργήθηκε και αναπτύχθηκε ένα εγχειρίδιο για την ηλεκτρονική πλατφόρμα του ΤΕΕ που παράλληλα τα αποτελέσματα της έρευνας το έκριναν αναγκαίο. Εν κατακλείδι, αναπτύχθηκαν τα συμπεράσματα που προέκυψαν και παρατέθηκαν ενδεικτικές προτάσεις για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης ως φαινόμενο καθώς και για την ενίσχυση της διαδικασίας καταπολέμησης της.

Λέξεις-Κλειδιά: αυθαίρετη δόμηση, τακτοποίηση, Ν.4495/17,ερωτηματολόγιο, ηλεκτρονική πλατφόρμα ΤΕΕ, εγχειρίδιο για μηχανικούς

Abstract

This diploma thesis was carried out within the framework of the undergraduate period of the School of Rural and Surveying Engineering in the department of Geography and Regional Planning. It focuses on the bibliographical review and analysis of the phenomenon of arbitrary construction in Greece. It takes place, initially at international level, for Mediterranean countries, namely Albania, Italy and Spain. It then follows a timeless approach to the phenomenon in Greece as well as to the evolution of the legislative framework to this day. In particular, it focuses on N.4495/17 and its procedures, while at the same time a Google forms online questionnaire addressed to engineers was carried out. From the questionnaire, information and opinions were collected both on the institutional framework of the law and its procedures, and in particular on the electronic process of regulating arbitrariness through the WEB platform of the TEE. Subsequently, a manual was created and developed for the electronic platform of the TEE which at the same time the results of the survey deemed necessary. In conclusion, the conclusions reached were developed and indicative proposals were presented to address arbitrary construction as a phenomenon and to strengthen the process of combating it.

Keywords: arbitrary construction, informal settlement, L.4495/17, questionnaire, TEE's electronic platform, manual for engineers

Περιεχόμενα

Ευρετήριο Εικόνων	8
Ευρετήριο Διαγραμμάτων	10
Ευρετήριο Πινάκων.....	11
1 Εισαγωγή	13
1.1 Αντικείμενο	13
1.2 Στόχος μεθοδολογία	14
2 Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης σε διεθνές επίπεδο	16
2.1 Εισαγωγή	16
2.2 Η αυθαίρετη δόμηση στην Αλβανία.....	18
2.3 Η αυθαίρετη δόμηση στην Ιταλία.....	21
2.4 Η αυθαίρετη δόμηση στην Ισπανία	24
3 Διαχρονική προσέγγιση της θεσμικής ρύθμισης της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα.....	27
3.1 Ιστορική Αναδρομή	27
3.2 Η εξέλιξη της νομοθεσίας έως το 2010	29
3.3 Οι νόμοι Ν.4014/11 και Ν.4178/13	32
3.4 Σύγκριση του νόμου 4014/2011 με τον νόμο 4178/2013	34
4 Η αυθαίρετη δόμηση σήμερα, ο Ν.4495/17.....	37
4.1 Εισαγωγή	37
4.2 Ορισμός αυθαίρετης κατασκευής.....	38
4.3 Δικαιοπραξίες και εξαιρέσεις	44
4.4 Αυθαίρετες κατασκευές μετά την 28η.7.2011.....	45
4.5 Ενιαίο ειδικό πρόστιμο και κατηγορίες αυθαίρετων	50
4.6 Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου	62
5 Αξιολόγηση διαδικασίας από μηχανικούς	65
5.1 Εισαγωγή	65
5.2 Μεθοδολογία συλλογής δεδομένων	65
5.3 Μεθοδολογία και αποτελέσματα έρευνας	67
6 Εγχειρίδιο ηλεκτρονικής πλατφόρμας του ΤΕΕ	78
6.1 Εισαγωγή	78
6.2 Είσοδος στο ηλεκτρονικό σύστημα και αναζήτηση/εισαγωγή δηλώσεων	81

6.3	Γενικά στοιχεία ακινήτου και αυθαίρετης κατασκευής	84
6.4	Ειδικά στοιχεία αυθαίρετης κατασκευής και στοιχεία έργου.....	91
6.5	Έκδοση Βεβαιώσεων Μηχανικού	109
6.6	Παράδειγμα διαδικασίας ρύθμισης(τακτοποίησης) αυθαιρέτων με τον Ν.4495/17	113
7	Συμπεράσματα-Προτάσεις	132
	Βιβλιογραφία	137
	Παραρτήματα	142

Ευρετήριο Εικόνων

Εικόνα 1: Κατεδάφιση αυθαίρετων κτισμάτων στο χωριό Δρυμάδες στη Χιμάρα το 2016... 21	21
Εικόνα 2: Αυθαίρετο κτίσμα στο οποίο έχασαν την ζωή τους εννέα άνθρωποι, στην ευρύτερη περιοχή του Παλέρμo της Σικελίας το 2018. 24	24
Εικόνα 3: Έπειτα από 137 χρόνια από τη θεμελίωσή της, η εμβληματική βασιλική της Σαγράδα Φαμίλια που χτιζόταν «παράνομα» απέκτησε νόμιμη άδεια οικοδομής. 26	26
Εικόνα 4: Αυθαίρετη προσθήκη ισογείου χωρίς την έκδοση απαιτούμενης άδειας. 38	38
Εικόνα 5: Αυθαίρετες κατασκευές σύμφωνα με το παράρτημα Β΄ 59	59
Εικόνα 6: Αυθαίρετες κατασκευές σύμφωνα με το παράρτημα Β΄ 60	60
Εικόνα 7: Αυθαίρετες κατασκευές σύμφωνα με το παράρτημα Β΄ 61	61
Εικόνα 8: Αυθαίρετες κατασκευές σύμφωνα με το παράρτημα Β΄ 62	62
Εικόνα 9: Ερωτηματολόγιο για τον Ν.4495/17 68	68
Εικόνα 10: Βεβαίωση περαίωσης σύμφωνα με τον Ν.4495/17 80	80
Εικόνα 11: Αρχική σελίδα του ΤΕΕ 81	81
Εικόνα 12: Ιστοσελίδα εισόδου στο σύστημα αυθαιρέτων 82	82
Εικόνα 13: Πιστοποίηση για την είσοδο 82	82
Εικόνα 14:: Αρχική σελίδα του συστήματος των αυθαιρέτων 83	83
Εικόνα 15: Αναζήτηση δηλώσεων 83	83
Εικόνα 16: Εισαγωγή δηλώσεων 84	84
Εικόνα 17: Καρτέλα ελέγχου και στοιχείων της δήλωσης 84	84
Εικόνα 18: Υπηρεσία θέασης κτηματολογίου 85	85
Εικόνα 19: Υπηρεσία θέασης κτηματολογίου 86	86
Εικόνα 20: Έντυπο πληρωμής προστίμου 89	89
Εικόνα 21: Έντυπο πληρωμής ανταποδοτικού τέλους ΤΕΕ 90	90
Εικόνα 22: Φύλλα καταγραφής 91	91
Εικόνα 23: Συμμετέχοντες Μηχανικοί 96	96
Εικόνα 24: Ιδιοκτήτες/Αιτούντες 96	96
Εικόνα 25: Οικονομικά στοιχεία 96	96
Εικόνα 26: Πρόσθετα στοιχεία 97	97
Εικόνα 27: Αιτήματα 101	101
Εικόνα 28::Εισαγωγή αιτήματος για δήλωση 102	102
Εικόνα 29: Εισαγωγή αιτήματος για δήλωση 103	103

Εικόνα 30: Αρχεία/δικαιολογητικά που έχουν επισυναπτεί.....	103
Εικόνα 31: Λίστα Αρχεία/δικαιολογητικά	104
Εικόνα 32: Ανάθεση του ιδιοκτήτη στο μηχανικό για την Υπαγωγή	105
Εικόνα 33: Υπεύθυνη δήλωση αιτούντα.....	106
Εικόνα 34: Αμοιβή μηχανικού	107
Εικόνα 35: Τεχνική έκθεση μηχανικού	108
Εικόνα 36: Διαδικασία επιλογής είδος βεβαίωσης μηχανικού.....	110
Εικόνα 37: Υπόδειγμα βεβαίωσης μηχανικού για αδόμητο ακίνητο	111
Εικόνα 38: Υπόδειγμα βεβαίωσης μηχανικού για αδόμητο ακίνητο	112
Εικόνα 39: Ισόγεια κατοικία προ 1975,κλίμακες εισόδου εκτός ρυμοτομικής γραμμής και Ημιυπαίθριος χώρος.	113
Εικόνα 40: Συμπλήρωση γενικών στοιχείων έργου	114
Εικόνα 41: Συμπλήρωση φύλλων καταγραφής.....	114
Εικόνα 42: Αναλυτικός υπολογισμός με το παράρτημα Β	115
Εικόνα 43: Στοιχεία ιδιοκτήτη πλατφόρμας του ΤΕΕ.....	115
Εικόνα 44: Πρόσθετα στοιχεία πλατφόρμας του ΤΕΕ.....	116
Εικόνα 45: Οικονομικά στοιχεία πλατφόρμας του ΤΕΕ	116
Εικόνα 46: Απαιτούμενα δικαιολογητικά	117
Εικόνα 47: Υπεύθυνη δήλωση ανάθεσης μηχανικού.....	117
Εικόνα 48: Υπεύθυνη δήλωση αιτούντα.....	118
Εικόνα 49: Ε9 αιτούντα.....	119
Εικόνα 50: Ε9 αιτούντα.....	119
Εικόνα 51: Τεχνική Έκθεση μηχανικού.....	121
Εικόνα 52: Κάτοψη ακινήτου.....	122
Εικόνα 53: Βεβαίωση ΔΕΔΔΗΕ	123
Εικόνα 54: Τοπογραφικό Διάγραμμα απόδειξη χρόνου κατασκευής	124
Εικόνα 55: Ιδιωτικό συμφωνητικό	125
Εικόνα 56: Βεβαίωση Περαιώσης του Ν. 4495/2017	126
Εικόνα 57: Βεβαίωση Περαιώσης του Ν. 4495/2017	127
Εικόνα 58: Βεβαίωση Περαιώσης του Ν. 4495/2017	128
Εικόνα 59: Βεβαίωση Περαιώσης του Ν. 4495/2017	129
Εικόνα 60: Βεβαίωση Περαιώσης του Ν. 4495/2017	130

Εικόνα 61: Βεβαίωση Περαιώσης του Ν. 4495/2017	131
--	-----

Ευρετήριο Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1: Είδη αυθαιρεσιών	13
Διάγραμμα 2: Διάγραμμα ροής μεθοδολογίας	15
Διάγραμμα 3: Αυθαίρετη κατασκευή κατά ΝΟΚ.	38
Διάγραμμα 4: Αυθαίρετη κατασκευή κατά Ν.4495/17	38
Διάγραμμα 5: Διακρίσεις Δικαιοπραξιών	44
Διάγραμμα 6: Αυθαίρετες κατασκευές Κατηγορίας 4	56
Διάγραμμα 7: Εγγεγραμμένα μέλη στο ΤΕΕ πανελλαδικά	67
Διάγραμμα 8: Επίπεδο σπουδών	69
Διάγραμμα 9: Ειδικότητα	69
Διάγραμμα 10: Ηλιακή ομάδα	70
Διάγραμμα 11: Περιφέρεια δραστηριότητας	70
Διάγραμμα 12: Βαθμός ασχολίας με την αυθαίρετη δόμηση	71
Διάγραμμα 13: Περαιώση ρύθμισης με τον Ν.4495/17	71
Διάγραμμα 14: Βαθμός ικανοποίησης για τον Ν.4495/17	72
Διάγραμμα 15: Κύριες αιτίες που δεν καθιστούν τον Ν.4495/17 απόλυτα ικανοποιητικό	73
Διάγραμμα 16: Βαθμός ικανοποίησης για την ηλεκτρονική πλατφόρμα του ΤΕΕ	74
Διάγραμμα 17: Κύριες αιτίες που δεν καθιστούν την ηλεκτρονική πλατφόρμα απόλυτα ικανοποιητική	74
Διάγραμμα 18: Προτάσεις για την βελτίωση της διαδικασίας ρύθμισης αυθαιρέτων	75
Διάγραμμα 19: Βαθμός αναγκαιότητας ενός νέου εγχειριδίου	75
Διάγραμμα 20: Ερωτηματολόγιο B2green για το ζήτημα της παράτασης των αυθαιρέτων	76
Διάγραμμα 21: Ερωτηματολόγιο B2green για το ζήτημα της παράτασης των αυθαιρέτων	77
Διάγραμμα 22: Ερωτηματολόγιο B2green για το ζήτημα της παράτασης των αυθαιρέτων	77
Διάγραμμα 23: Διάγραμμα ροής της ηλεκτρονικής διαδικασίας ρύθμισης αυθαιρέτων	78
Διάγραμμα 24: Διάγραμμα ροής της ηλεκτρονικής διαδικασίας ρύθμισης αυθαιρέτων	79
Διάγραμμα 25: Στατική επάρκεια	99

Ευρετήριο Πινάκων

Πίνακας 1: Τρόπος εξόφλησης προστίμου.....	36
Πίνακας 2: Πολεοδομικές παραβάσεις κατά Ν.4495/17.....	39
Πίνακας 3: Εργασίες μικρής κλίμακας.....	40
Πίνακας 4: Εργασίες μικρής κλίμακας.....	41
Πίνακας 5: Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται έκδοση άδειας.....	42
Πίνακας 6: Απαγόρευση υπαγωγής στο Ν. 4495/2017.....	43
Πίνακας 7: Ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που εξαιρούνται από τις διατάξεις του Ν.4495/17.	45
Πίνακας 8: Κυρώσεις σύμφωνα με τον Ν. 4495/2017.....	46
Πίνακας 9: Συντελεστής περιβαλλοντικής επιβάρυνσης.....	47
Πίνακας 10: Πρόστιμο ανέγερσης πολεοδομικών παραβάσεων.....	48
Πίνακας 11: Πρόστιμο διατήρησης πολεοδομικών παραβάσεων.....	49
Πίνακας 12: Γενικά δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.....	50
Πίνακας 13: Ενιαίο ειδικό πρόστιμο ανά έτος κατασκευής.....	51
Πίνακας 14: Δικαιολογητικά για την υπαγωγή αυθαιρέτων της ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 1.....	52
Πίνακας 15: Δικαιολογητικά για την υπαγωγή αυθαιρέτων της ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 2.....	53
Πίνακας 16: Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3.....	54
Πίνακας 17: Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 3.....	55
Πίνακας 18: Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 4 και 5.....	57
Πίνακας 19: Στοιχεία Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου.....	63
Πίνακας 20: Κατηγορίες αυθαιρέτων.....	92
Πίνακας 21: Κύρια και μοναδική κατοικία.....	92
Πίνακας 22: Υπέρβαση δόμησης.....	93
Πίνακας 23: Τ.μ. χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30 ή 0,50.....	93
Πίνακας 24: Παραβίαση πλαγίων αποστάσεων και παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο.....	93
Πίνακας 25: Ειδικές συνθήκες.....	94
Πίνακας 26: Παλαιότητα Κατασκευής ή Χρήσης.....	94
Πίνακας 27: Συντελεστές Σπουδαιότητας (ΕΑΚ 2000).....	99
Πίνακας 28: Περιπτώσεις που δεν απαιτείται ΜΣΕ.....	100

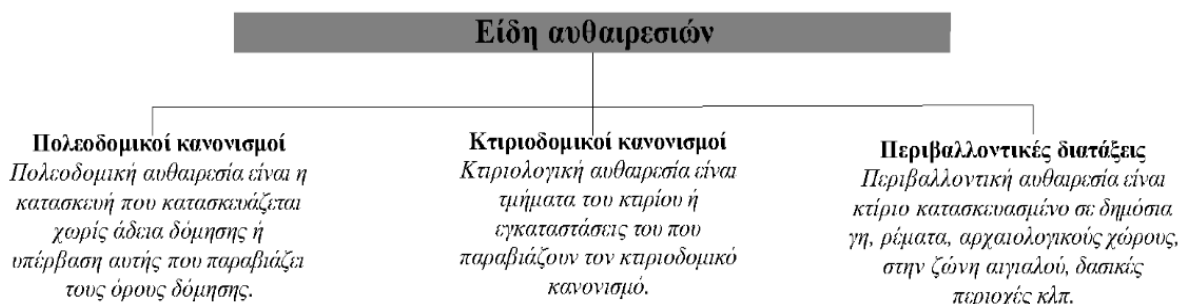
1 Εισαγωγή

1.1 Αντικείμενο

Μεταξύ των θεμάτων που αφορούν στην ανοικοδόμηση, πολεοδόμηση και στην οργάνωση γενικά πόλεων, οικισμών κ.λπ., η αυθαίρετη δόμηση κατέχει κυρίαρχη θέση στο ενδιαφέρον των πολιτών αλλά και στα νομοθετικά κείμενα.

Αυθαίρετα είναι τα εξ' ολοκλήρου κτίσματα ή τμήμα κτίσματος που κατασκευάστηκαν χωρίς άδεια οικοδομής, καθώς και αυθαίρετη θεωρείται η οποιαδήποτε διαφοροποίηση, κατά την κατασκευή ή μεταγενέστερα, στοιχείου ή στοιχείων της οικοδομικής άδειας (Λεμπέση-Μπούτου, 2011). Επομένως δημιουργούνται κίνδυνοι για την ποιότητα και τη συνέχιση της ζωής των οικιστών και ταυτόχρονα στέρηση απολαύσεων για τους μη έχοντες αυθαίρετη δόμηση όπως η μη πρόσβαση στους αιγιαλούς, στα δάση κ.λπ.

Αν τα αυθαίρετα κατηγοριοποιηθούν με βάση τον χαρακτήρα των κανόνων δικαίου που παραβιάζουν με την παράνομη ανοικοδόμηση τους, τότε αυτοί θα είναι οι εξής:



Διάγραμμα 1: Είδη αυθαιρεσιών

Στην Ελλάδα, η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ένα φαινόμενο με έντονες κοινωνικές, οικονομικές και περιβαλλοντικές πτυχές (Πολύζος, 2012). Είναι γεγονός, ότι το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης προβληματίζει διαχρονικά εκτός τη πολιτεία και ένα σημαντικό ποσοστό της κοινής γνώμης αφού οι πολιτικές αντιμετώπισής του δεν είχαν τα επιθυμητά αποτελέσματα (Potsiou & Ioannidis, 2006).

Τα είδη των αυθαιρέτων κτιρίων ποικίλουν από μονοκατοικίες μέχρι και πολυώροφα κτίρια. Αυθαίρετα παρατηρούνται σε αγροτικές περιοχές, βιομηχανικές ζώνες, σε εκτός σχεδίου, σε τουριστικές και παραθαλάσσιες περιοχές καθώς και σε δασικές εκτάσεις και αιγιαλούς. Επίσης, παρατηρούνται και εντός αστικών περιοχών (εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως) λόγω υπερβάσεων των πολεοδομικών και οικοδομικών κανονισμών.

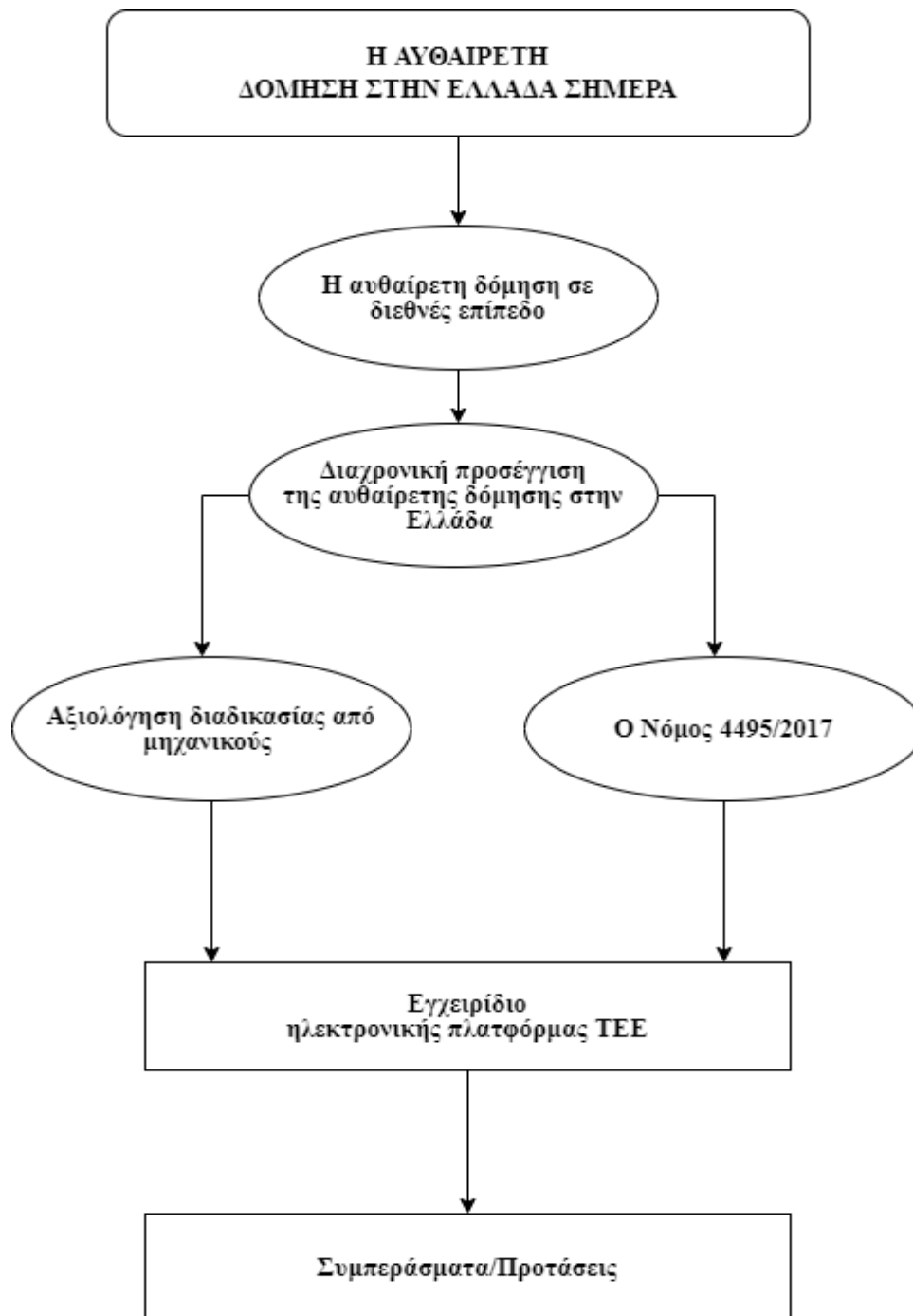
Επιπροσθέτως, η αυθαίρετη δόμηση διακρίνεται σε δυο βασικές κατηγορίες: α) αυθαίρετα εντός σχεδίου και β) αυθαίρετα εκτός σχεδίου πόλης. Τα αυθαίρετα εντός σχεδίου σε πολλές περιπτώσεις τακτοποιούνται με την υπαγωγή τους στον εκάστοτε νόμο ή νομιμοποιούνται, με τη διαδικασία της επιβολής προστίμων αυθαίρετης ανέγερσης και διατήρησης. Τα αυθαίρετα εκτός σχεδίου μπορούν να νομιμοποιούνται με την προϋπόθεση να τηρούν τους όρους που διέπουν την περιοχή, καθώς και τους όρους για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ένα φαινόμενο που συνδέεται με κοινωνικά, οικονομικά και πολιτικά στοιχεία και που στην Ελλάδα εμφανίζεται συνάμα με την ίδρυση του Ελληνικού κράτους και εντάθηκε με την είσοδο των Μικρασιατών προσφύγων το 1922. Μετά την Μικρασιατική καταστροφή (1922) ένα μεγάλο κύμα προσφύγων, εγκαταστάθηκε στην Ελλάδα. Το Ελληνικό κράτος αν και εξαντλημένο οικονομικά από την Μικρασιατική Εκστρατεία κλήθηκε να στεγάσει και να εντάξει κοινωνικά τους Μικρασιάτες. Τα χαμηλά εισοδήματα, η έλλειψη βασικών υποδομών και η υπερβολική συγκέντρωση του πληθυσμού στα αστικά κέντρα συνέβαλαν στο φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης. Από το 1923 μέχρι σήμερα η Ελληνική Πολιτεία προσπαθεί να αντιμετωπίσει το πολυδιάστατο αυτό ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης. Αποτέλεσμα της παραπάνω προσπάθειας είναι η δημιουργία ποικίλων νομοθετημάτων, διαταγμάτων και εγκυκλίων.

1.2 Στόχος μεθοδολογία

Στόχος της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η επισήμανση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης, τον ρόλο που έπαιξε η ελληνική πολιτεία στην διαιώνιση του φαινομένου μέχρι και σήμερα, την θέση μηχανικών απέναντι στο φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης, καθώς και την ενίσχυση της εξάλειψης του νόμου βάσει της ανάλυσης του Ν. 4495/17 τμήμα Δ., δημιουργώντας συνάμα ένα εγχειρίδιο για την πιο άρτια και εύχρηστη εφαρμογή του νόμου.

Μεθοδολογικά, ακολουθείται η ανασκόπηση της βιβλιογραφίας, διερευνώντας το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης σε Μεσογειακές χώρες και συγκεκριμένα στις Αλβανία, Ιταλία και Ισπανία. Πραγματοποιείται η ιστορική αναδρομή της εξέλιξης του φαινομένου και των νομοθετικών προσπαθειών της πολιτείας στην πάροδο των χρόνων. Στη συνέχεια, ακολουθεί μια βιβλιογραφική και θεσμική ανάπτυξη για το Ν.4495/17. Παράλληλα διεξάχθηκε πρωτογενής έρευνα με τη μέθοδο δομημένου ερωτηματολογίου για τη συλλογή δεδομένων σχετικά με την αυθαίρετη δόμηση σήμερα. Το ερωτηματολόγιο αυτό απαντήθηκε από μηχανικούς διαφόρων ειδικοτήτων, μέλη του ΤΕΕ, όπου αναλύθηκε η συγκεκριμένη μεθοδολογία που επιλέχτηκε καθώς και η παρουσίαση των αποτελεσμάτων της. Τέλος, δημιουργήθηκε ένα εγχειρίδιο χρήσης για την ηλεκτρονική διαδικασία ρύθμισης με τον Ν.4495/17(ηλεκτρονική πλατφόρμα του ΤΕΕ) και προέκυψαν συμπεράσματα καθώς και προτάσεις τόσο για το νόμο και τις διαδικασίες του όσο και για το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης. Παρακάτω ακολουθεί ένα διάγραμμα ροής της μεθοδολογίας.



Διάγραμμα 2: Διάγραμμα ροής μεθοδολογίας

2 Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης σε διεθνές επίπεδο

2.1 Εισαγωγή

Από την ανασκόπηση της βιβλιογραφίας διαχρονικά, παρατηρείται ότι η αυθαίρετη δόμηση αποτέλεσε για την Ελλάδα καθώς και για αρκετές χώρες, ένας αρκετά κρίσιμος παράγοντας επέκτασης των αστικών περιοχών (Πολύζος, 2012). Τις τελευταίες δεκαετίες, μια σειρά δομικών αλλαγών (Κυριακίδης & Σιόλας, 2013) συνετέλεσε στο φαινόμενο της αστικοποίησης που, με την πάροδο των χρόνων, λαμβάνει έντονες διαστάσεις, με απόρροια την μείωση του πληθυσμού που κατοικεί στον ορεινό και αγροτικό χώρο και την παράλληλη αύξηση του αντίστοιχου αριθμού των κατοίκων των πόλεων (Μπακογιάννης, κ.ά., 2016). Κάπως έτσι, άρχισαν να σχηματίζονται μητροπόλεις (metropolis) και, στην συνέχεια, μεγαλόπολεις (megalopolis) (πρβ. σε Σιόλας, κ.ά., 2015), μια τάση που αναμένεται να συνεχιστεί και στα επόμενα χρόνια, μεγεθύνοντας τον αστικό πληθυσμό που προβλέπεται να αγγίζει τα 5 δις. κατοίκων, έως το 2030 (Gelder, 2013). Αν και η αστικοποίηση ταυτίζεται συχνά με την ανάπτυξη των πόλεων του αναπτυσσόμενου κόσμου, όπου πρόκειται για ένα πολεοδομικό κατεστημένο, διατυπώνονται εκτιμήσεις πως ως φαινόμενο θα είναι εντονότερο σε χώρες του αναπτυσσόμενου κόσμου, κυρίως στην Ασία και την Αφρική. Μάλιστα, πιθανολογείται πως η ανάπτυξη αυτή θα γίνει με μη νόμιμους τρόπους, όπως αυτός της αυθαίρετης δόμησης, τόσο ως απόρροια στρατηγικών αυτοστέγασης (πρβ. σε Σιόλας, κ.ά., 2015), όσο και ως αποτέλεσμα εξ αρχής παράνομων ενεργειών, σε διττό επίπεδο: κατοχή γης και οικοδόμηση κατοικίας. Οι κύριες αιτίες που συνδέονται με μια τέτοια πρόβλεψη συνδέονται με τις αιτίες του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης, που οι Amapo and Benjamin (2015), συνοψίζουν στα εξής σημεία:

- Φτώχεια
- Ταχύρρυθμη αστικοποίηση
- Πόλεμος, φυσικές καταστροφές, γενικότερες μαζικές μετακινήσεις πληθυσμών
- Αναποτελεσματικές πολιτικές γης και διοικητικών λειτουργιών
- Ανεπαρκής δημόσια διοίκηση και έλλειψη πολεοδομικού σχεδιασμού.

Ουσιαστικά, οι βασικές αιτίες του φαινομένου είναι αυτές που προσπαθούν οι βιώσιμοι στόχοι να επιλύσουν μέχρι το 2030 (17 SDGs, United Nations). Στον αναπτυσσόμενο κόσμο η παράνομη κατοχή γης και η επέκταση των παραγκουπόλεων θεωρούνται αποτέλεσμα της αδυναμίας παροχής στέγης στις πόλεις για τις μεγάλες μάζες των φτωχών πληθυσμών, οι οποίες δημιουργούνται κυρίως λόγω της εσωτερικής μετακίνησης πληθυσμών από την ύπαιθρο στην πόλη (Gelder, 2013). Όμως, μια λογική εξήγηση για την αυθαίρετη δόμηση δεν είναι τόσο απλή, καθώς εμφανίζονται δύο αντιφατικά φαινόμενα. Πρώτον, στις πόλεις που έχουν ολοκληρώσει την αστικοποίηση τους κατά το πρότυπο των δυτικών πόλεων, η «παράνομη» δόμηση εξακολουθεί να υπάρχει και δεύτερον το φαινόμενο δεν υποχωρεί και σε περιπτώσεις που παρατηρείται αύξηση των εισοδημάτων των πληθυσμών (Gelder, 2013). Επομένως, οι αιτίες του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης δεν οφείλονται μόνο σε οικονομικούς παράγοντες, αλλά είναι πιο σύνθετες.

Η δεύτερη περίπτωση, δηλαδή το γεγονός ότι η αύξηση των εισοδημάτων δεν συνοδεύεται από παράλληλη μείωση των αυθαιρέτων, αποκαλύπτει την πολυπλοκότητα του προβλήματος. Ένας από τους βασικούς παράγοντες που συντηρούν το φαινόμενο είναι η ελαστικότητα του

θεσμικού πλαισίου και η αντιφατικότητα που παρατηρείται σε ορισμένες περιπτώσεις (Gelder,2013). Αφού, υπάρχουν αρκετές περιπτώσεις, όπου για την αυθαίρετη δόμηση ως παράνομη πράξη, υιοθετούνται δύο διαφορετικές προσεγγίσεις: είτε ο κάτοχος του αυθαιρέτου υφίσταται κυρώσεις, είτε με ειδικές νομοθεσίες νομιμοποιείται το αυθαίρετο και η νομιμοποίηση αυτή σε πολλές περιπτώσεις είναι μαζική, ως μία προσπάθεια των αρχών να αντιμετωπίσουν το φαινόμενο, αλλά και να οδηγήσουν σε παραγωγή οικονομικού όφελος για το κράτος μέσω της διαδικασίας της νομιμοποίησης.

Επίσης, οι δαπανηρές και ατέλειωτες γραφειοκρατικές διαδικασίες σε συνδυασμό με την απουσία αποτελεσματικών κρατικών μηχανισμών ελέγχου, έχουν οδηγήσει σε μία ζοφερή πραγματικότητα στις πόλεις του αναπτυσσόμενου κόσμου, όπου σε αρκετές από αυτές η σημαντικό μέρος του πληθυσμού διαμένει σε αυθαίρετα κτίσματα, με αποτέλεσμα το φαινόμενο να μην θεωρείται «απόκλιση» από το θεσμικό πλαίσιο αλλά κανόνας και υπ' αυτή την έννοια οι πολιτικές της αντιμετώπισής του πρέπει σαφώς να συνυπολογίζουν και τους κοινωνικούς παράγοντες (Amao & Benjamin, 2015). Πέρα από τον αναπτυσσόμενο κόσμο, το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης είναι αρκετά εμφανής και στις χώρες με μεταβατική οικονομία, όπως τα πρώην κομμουνιστικά κράτη την νοτιοανατολικής Ευρώπης. Στις χώρες αυτές το φαινόμενο οφείλεται είτε με το κύμα αστικοποίησης που εμφανίστηκε τις δεκαετίες του 1960 και του 1970, είτε με τις εισροές μεταναστών και προσφύγων που δημιουργήθηκαν στην περιοχή ως αποτέλεσμα της κατάρρευσης των κομμουνιστικών καθεστώτων και των συνακόλουθων πολέμων κατά τη δεκαετία του 1990 (Gelder, 2013).

Στην περίοδο κομμουνιστικών καθεστώτων, η αυθαίρετη δόμηση πήρε τη μορφή των παραγκουπόλεων και θεωρείται αποτέλεσμα της φτώχειας και του κοινωνικού αποκλεισμού. Στη δεύτερη περίπτωση, από τη δεκαετία του 1990 και μετά, η κατασκευή αυθαιρέτων στις περιφερειακές περιοχές των μεγαλουπόλεων ή εντός των πόλεων με τη μορφή των «γκέτο» δεν οφείλονται μόνο στην ανέχεια της πολιτείας και των κρατικών μηχανισμών, καθώς διαπιστώνεται ότι πολλά αυθαίρετα κτίσματα ανήκουν στη μεσαία κοινωνική τάξη, είναι καλής ποιότητας και πολλά αυτά οικοδομούνται ως πολυτελείς παραθεριστικές κατοικίες σε παραλιακές περιοχές (Gelder, 2013). Άρα, το βασικό πρόβλημα στις χώρες αυτές πηγάζει λόγω του ανεπαρκούς χωροταξικού σχεδιασμού, της ανεπαρκούς πολιτικής κατοικίας, της έλλειψης ξεκάθαραυ θεσμικού πλαισίου για τα δικαιώματα ιδιοκτησίας και της μη επικαιροποίησης των υπαρχόντων κανόνων πολεοδομικού σχεδιασμού.

Αξίζει να σημειωθεί πως το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης είναι διεθνές και οι ρίζες του εντοπίζονται στο παρελθόν. Πράγματι, ανατρέχοντας στη βιβλιογραφία (Mwamhanga,2013), διαπιστώνεται πως διατυπώνονται διάφοροι ορισμοί σχετικά με την αυθαίρετη δόμηση οι οποίοι διαφοροποιούνται σημαντικά από χώρα σε χώρα. Η διαφοροποίηση αυτή εστιάζει στις οικονομικές, περιβαλλοντικές και κοινωνικές παραμέτρους που οδηγούν στην αυθαίρετη δόμηση και, κατά συνέπεια, στον τρόπο έκφρασής της. Πάντως, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, το φαινόμενο παρουσιάζει αυξημένη ένταση στο μεσογειακό χώρο. Η πολεοδομική νομοθεσία του ευρωπαϊκού νότου αναλώνεται στην παραγωγή κατάλληλου θεσμικού πλαισίου, το οποίο επικαιροποιείται, συχνά, επιδιώκοντας την αντιμετώπιση του φαινομένου, με το βέλτιστο δυνατό τρόπο. Το γεγονός αυτό καταδεικνύει πως, πέραν της νομοθεσίας, το θέμα αφορά και την πολεοδομική πρακτική που αναγνωρίζει το ζήτημα ως ένα καίριο ζήτημα, ιδίως σε

τουριστικές περιοχές, όπου η πιέσεις για οικιστική ανάπτυξη είναι έντονες. Με τον τρόπο αυτό και, δεδομένης της ανοχής της πολεοδομικής νομοθεσίας, μεγάλες εκτάσεις γης δομούνται, αλλοιώνοντας το φυσικό τοπίο και επιβαρύνοντας τα όμορα σε αυτές οικιστικά κέντρα και φυσικούς πόρους (Αποη, 2013). Αντίστοιχα, υψηλές πιέσεις εντοπίζονται σε περιοχές όπου το βιοτικό επίπεδο είναι χαμηλό και με μεθόδους όπως η αυτοστέγαση, χωρίς να τηρούνται συγκεκριμένες προδιαγραφές, τα αστικά μορφώματα μεγεθύνονται, συστηματικά. Το αποτέλεσμα αντίκειται στις αρχές της συμπαγούς πόλης, η οποία αποτελεί το πολεοδομικό μοντέλο που προωθείται ως το βέλτιστο, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, για την προσέγγιση της βιώσιμης αστικής μορφής (Kyriakidis & Pliadis, 2018).

2.2 Η αυθαίρετη δόμηση στην Αλβανία

Με την πτώση του σοσιαλισμού, η ραγδαία αύξηση της εσωτερικής μετανάστευσης και αστικοποίησης του πληθυσμού της Αλβανίας οδήγησαν στην δημιουργία ζήτησης για κατοικία (Βαταβάλη, 2016). Τη δεκαετία του 1990 περίπου τα δύο τρίτα του πληθυσμού της Αλβανίας ζούσαν σε αστικές περιοχές. Την εποχή εκείνη, οι ριζικές πολιτικές αλλαγές οδήγησαν σε δημιουργία νέων φαινομένων, όπως η εσωτερική μετανάστευση και η εξάρθρωση γεωργικών συνεταιρισμών.

Όμως, η ποιότητα των υπάρχων κατοικιών δεν ικανοποίησε την ραγδαία αύξηση των κατοίκων της πόλης που επιζητούσαν καλύτερο βιοτικό επίπεδο. Κατελημμένη κρατική γη ή υπανάπτυκτη ιδιωτική γη χτίστηκε παράνομα χωρίς αναπτυξιακό Σχέδιο. Πολίτες ανεπίσημα πωλούσαν ακίνητα, αν και στην πραγματικότητα δεν τα κατείχαν.

Εκτιμάται ότι την περίοδο 1992-1996 ότι ήταν αυθαίρετα περισσότερο από το 60% των κτιρίων που κατασκευάστηκαν. Σε συνδυασμό της πλήρης κατάρρευσης των κρατικών στεγαστικών πολιτικών, τον ανύπαρκτο έλεγχο των διαδικασιών αστικής ανάπτυξης, την περιπλοκότητα νόμιμης πρόσβασης και οικοδόμησης γης και την ασάφεια των αδειοδοτικών διαδικασιών, η αυθαίρετη δόμηση συντέλεσε για ένα μεγάλο τμήμα του πληθυσμού τη μοναδική δυνατότητα πρόσβαση σε κατοικία (Βαταβάλη, 2016). Κατά μία έννοια, η αυθαίρετη δόμηση αποτέλεσε το βασικό μηχανισμό κάλυψης των στεγαστικών αναγκών στην Αλβανία τις τελευταίες δύο δεκαετίες. Μέχρι το 2006, υπήρχαν περίπου 400.000 παράνομα κτίρια, καταλαμβάνοντας περίπου 40.000 εκτάρια της γης καθώς και περίπου 6 με 8 δισεκατομμύρια δολάρια ΗΠΑ επενδύθηκε σε παράνομες κατασκευές (Potsiou, 2010).

Το αλβανικό εργατικό δυναμικό, ιδίως όσοι εργάζονταν εκτός της χώρας, είχαν επενδύσει τα κέρδη τους σε κατοικίες στη Αλβανία, συνήθως πολυτελείς κατοικίες που αναπτύχθηκαν κυρίως περιφερειακά των πόλεων της κεντρικής Αλβανίας καθώς και κατά μήκος του αιγιαλού με περίπου το 60 τοις εκατό του συνόλου των νέων κατασκευών χρηματοδοτήθηκε από εμβάσματα από το εξωτερικό (Potsiou, 2010). Ωστόσο, οι περισσότερες αυθαίρετες κατασκευές εξακολουθούν να μην συνδέονται με υποδομές και δεν λαμβάνουν υπηρεσίες όπως η διαχείριση αποβλήτων, μεταφορών, της εκπαίδευσης και των υπηρεσιών υγείας. Το 2006, πάνω από το 52 τοις εκατό κατοικιών σε αγροτικές περιοχές δεν διέθετε παροχή γλυκού νερού, πάνω από το 70% των συνολικού πληθυσμού υπέφερε από μεγάλες καθημερινές διακοπές ρεύματος και πάνω από 50% του συνολικού πληθυσμού είχε πρόσβαση σε γλυκό νερό μόνο για έξι ώρες ανά ημέρα. (Potsiou, 2015).

Έτσι, το 1991, άρχισε ένα σχέδιο καταχώρισης ακινήτων από τον Οργανισμό Εγγραφής Ακινήτων (IPRO), ένας μεγάλος αριθμός γεωργικής γης και αστικής ιδιοκτησίας ιδιοκτητήθηκε από διάφορους οργανισμούς (Potsiou,2015). Δόθηκε στους απογόνους των ιδιοκτητών στην προ-σοσιαλιστική (πριν το 1946) περίοδο, ή σε εκείνους που είχαν τα δικαιώματα χρήσης.

Αναλυτικότερα, η IPRO λαμβάνει πληροφορίες από διάφορους άλλους κρατικούς θεσμούς. Αυτοί οι θεσμοί είναι υπεύθυνοι για τα συνεχιζόμενα παράλληλα σχέδια μεταρρύθμισης της γης, όπως (Potsiou,2015):

- Η κατάρτιση των αποθεμάτων και η μεταβίβαση της κυριότητας της γης από κράτος στην τοπική αυτοδιοίκηση, και άλλα κρατικά ιδρύματα για τη διαχείριση(π.χ. αποθέματα δασών και βοσκοτόπων)
- Η επιστροφή των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας και η παροχή αποζημίωσης σε ιδιοκτήτες προ-σοσιαλισμού
- Η ιδιωτικοποίηση της γεωργικής γης
- Η νομιμοποίηση της άτυπης ιδιοκτησίας.
- Υπάρχουν τρεις κύριοι τύποι «παρατυπιών» γης στην Αλβανία
- Περιπτώσεις στις οποίες η γη ανήκει στο χρήστη, αλλά δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ή το κτίριο δεν συμβαδίζει την με άδεια.
- Κατάληψη σε κρατική γη.
- Κατάληψη σε ιδιωτική γη που ανήκει σε άλλο ιδιοκτήτη.

Μεγάλος αριθμός κρατικών εκτάσεων καταλήφθηκαν και χτίστηκαν παράνομα. Η άτυπη κατασκευή ακινήτων περιουσιών, η κατάληψη και τα ασαφή δικαιώματα ιδιοκτησίας οδήγησαν στην αύξηση των διαφορών ειδών ιδιοκτησίας(Anon,2013). Οι κύριες συγκρούσεις είναι μεταξύ των νόμιμων ιδιοκτητών των ιδιωτικών ακινήτων και καταληψίες που έχουν διεκδικήσει την κυριότητα στην έλλειψη αξιόπιστων πληροφοριών σχετικά με την ιδιοκτησία(Anon,2013) .

Επιπλέον, η πολιτεία δεν ήταν σε θέση να παράσχει επαρκή κοινωνική στέγαση ή οικονομικά προσιτή στέγαση σε οικογένειες χαμηλού και μεσαίου εισοδήματος. Το κοινωνικό πρόγραμμα ενοικίασης κατοικιών ξεκίνησε το 2007, για ορισμένους δήμους, και το 2008 το Υπουργείο Δημοσίων Έργων και Μεταφορών αποφάσισε να χρηματοδοτήσει τη βελτίωση των οικισμών Ρομά. Ωστόσο, οι ενέργειες αυτές δεν ήταν επαρκείς για την επίλυση του φαινομένου. Τα δικαιώματα ιδιωτικής ιδιοκτησίας που διανέμονται από την κυβέρνηση συχνά αγνοήθηκαν, καθώς οι ιδιοκτήτες μετακινούνται σε νέα μέρη για αναζήτηση καλύτερων συνθηκών διαβίωσης.

Πιο συγκεκριμένα, η αλβανική κυβέρνηση έκανε συγκεκριμένα βήματα για τη νομιμοποίηση που οριστικοποιήθηκαν με(Potsiou,2015):

- Την έγκριση του Ν.9482 “Για τη νομιμοποίηση, την αστικοποίηση και την ένταξη των αυθαίρετων περιοχών/κατασκευών.”

Ο νόμος αυτός ψηφίστηκε από το Αλβανικό Κοινοβούλιο το 2006 για να υποστηρίξει τη διαδικασία νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών. Ουσιαστικά, καθορίζει τα δικαιώματα

κυριότητας και θεσπίζει διαδικασίες για την αναγνώριση του χρήστη ενός αυθαίρετου κτιρίου ως νόμιμο ιδιοκτήτη του κατασκευασμένου γηπέδου.

Τα βασικά χαρακτηριστικά του νόμου είναι τα ακόλουθα (Potsiou,2010):

- Νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών σε "νόμιμους οικισμούς", σε "αυθαίρετους οικισμούς" και σε "άλλες περιοχές" καθώς και των παράνομων επεκτάσεων σε νόμιμες κατασκευές και των παράνομων επεκτάσεων σε κατασκευές που έχουν κτιστεί πριν από το 1993.
- Έκδοση πλήρων τίτλων ιδιοκτησίας στους ιδιοκτήτες που έχουν επενδύσει στην οικοδόμηση μιας κατοικίας πριν από τη θέσπιση του νόμου αυτού, μετά από την ενσωμάτωση των παράνομων/αυθαίρετων ιδιοκτησιών στο επίσημο σύστημα κτηματολογίου βασισμένο σε μια τεχνική διαδικασία εγγραφής.
- Αποζημίωση ,δηλαδή δημιουργία ενός ειδικού κονδυλίου για την αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών γης, που έχει καταπατηθεί από τους καταληψίες, το οποίο θα πληρωθεί μέσω των αμοιβών νομιμοποίησης.
- Αστικοποίηση ,με την αναβάθμιση των αυθαίρετων περιοχών με παροχή υποδομών και υπηρεσιών μέσω κρατικών πόρων και εφαρμογή σύγχρονων σχεδίων για τη μετατροπή των περιοχών αυτών σε σύγχρονα αστικά κέντρα.
- Την ίδρυση του ALUIZNI (Οργανισμός για τη Νομιμοποίηση, Αστικοποίηση και Ένταξη Αυθαίρετων Περιοχών/Κατασκευών) ως έναν εξειδικευμένο φορέα, ο οποίος καλείται, βάσει της τεχνικής ικανότητας και επάρκειάς του, να αντιμετωπίσει τις προκλήσεις που εγκύπτουν στο πλαίσιο της μεταρρυθμιστικής αυτής προσπάθειας.
- Εξασφάλιση 2.33 εκατομμυρίων ευρώ από τον προϋπολογισμό για:
 - ✓ την υλοποίηση ψηφιακών αεροφωτογραφιών
 - ✓ την παραγωγή ορθοφωτογραφιών
 - ✓ την αναγνώριση των αυθαίρετων περιοχών
 - ✓ την ανάπτυξη ενός προγράμματος GIS

Ουσιαστικά, η νομοθεσία βασίστηκε κυρίως σε οικονομικά κριτήρια όπως π.χ. στην ενεργοποίηση του νεκρού κεφαλαίου αυξάνοντας τα τοπικά έσοδα από τους φόρους και αποφεύγοντας περαιτέρω κοινωνικά και διαχειριστικά προβλήματα όπως εγκληματικότητα, υγειονομικοί κίνδυνοι και κυκλοφοριακή συμφόρηση (Potsiou,2015).



Εικόνα 1: Κατεδάφιση αυθαίρετων κτισμάτων στο χωριό Δρυμάδες στη Χιμάρα το 2016. Η Αλβανική νομοθεσία προβλέπει κατά την διάρκεια εξέτασης της αίτησης το αυθαίρετο κτίσμα δεν κατεδαφίζεται αλλά εάν η αίτηση απορριφθεί τότε το κτίσμα κρίνεται προς κατεδάφιση..(Himara.gr, 2016)

Σύμφωνα με την κυβέρνηση, για αρκετά χρόνια μετά την ιδιωτικοποίηση, η αυθαίρετη δόμηση ήταν ο μόνος τρόπος για να έχει πρόσβαση ο μέσος Αλβανός σε καλύτερες στεγαστικές συνθήκες. Η κυβέρνηση αποφάσισε να νομιμοποιήσει γρήγορα τα περισσότερα «αυθαίρετα», για να μετριάσει την κριτική των αντιτιθέμενων πολιτικών κομμάτων και την ενσωμάτωση των περιοχών αυθαίρετης δόμησης στην αγορά όσο το δυνατόν γρηγορότερα καθώς και να τονώσει την οικονομική ανάπτυξη(Anon,2013).

2.3 Η αυθαίρετη δόμηση στην Ιταλία

Για την Ιταλία, η περίοδος που ακολούθησε μετά το τέλος των δυο Παγκοσμίων Πολέμων συνέβαλε στην χωρίς κανένα όριο οικιστική ανάπτυξη, η οποία όμως, έδωσε μια προσωρινή λύση στο στεγαστικό πρόβλημα της. Οι υποδομές βιομηχανίας χωροθετήθηκαν και ανεγέρθηκαν μη έχοντας περιορισμούς για να αναπτυχθεί γρηγορότερα η οικονομία της χώρας, με αποτέλεσμα να καλυφθούν οι στεγαστικές ανάγκες του εργατικού δυναμικού να ακολουθήσουν σε μικρή απόσταση και «αυθαίρετοι οικισμοί»(Διμέλλη,2013). Επίσης, στη Νότια Ιταλία εξαιτίας της δράσης παράνομων οργανώσεων στην περιοχή σε συνδυασμό με το χαμηλό επίπεδο ζωής οδήγησαν στην ανεξέλεγκτη ανάπτυξη του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης.

Ο υψηλός αριθμός των αυθαίρετων κτισμάτων και οι επικρατούσες συνθήκες σε κοινωνικό και οικονομικό επίπεδο, οδήγησαν το 1985, στο πρώτο κύμα αμνηστίας αυθαίρετων (*condono*), παρά το γεγονός πως εντοπιζόνταν έντονες αντιδράσεις από πληθώρα κοινωνικών ομάδων και του Ιταλικού Υπουργείου Πολιτισμού (Διμέλλη, 2013). Ωστόσο, στο πλαίσιο αυτής της δράσης, ο μεγαλύτερος όγκος των αυθαίρετων κτισμάτων νομιμοποιήθηκε δημιουργώντας σημαντικές επιβαρύνσεις στο τοπίο των περιοχών.

Οι τοπικές αρχές και ένα μεγάλο μέρος των επιφανών μελών της κοινωνίας κατέβαλλαν προσπάθειες να αποτρέψουν αυτή τη κατάσταση, υποστηρίζοντας την κατεδάφιση των μη νόμιμων κατοικιών, παρόλα αυτά η αυθαίρετη δόμηση εξακολούθησε να υφίσταται σε αμείωτο ρυθμό, έχοντας έτσι ως αποτέλεσμα τη δεύτερη αμνηστία, το 1994 η οποία ούτε αυτή είχε τα επιθυμητά αποτελέσματα στην καταπολέμηση της αυθαίρετης δόμησης(Αnon,2013). Αυτή η επιδείνωση της κατάστασης οδήγησε στην τρίτη αμνηστία του 2003 που αποδείχθηκε αναποτελεσματική , αφού για πρώτη φορά έγινε δυνατή, η νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών που βρίσκονται εντός κοινοτικών εκτάσεων.

Έτσι, το 2004 η κυβέρνηση πρόσθεσε νέα εδάφια στο νόμο που αφορούσαν την πολιτιστική κληρονομιά όπου τα οποία παρείχαν την δυνατότητα νομιμοποίησης των μη νόμιμων κατασκευών σε περιοχές που προστατεύονται περιβαλλοντικά , εφόσον είχαν ολοκληρωθεί πριν τις 30 Σεπτεμβρίου 2004(Διμέλλη,2013). Ο νόμος αυτός, ουσιαστικά, παρείχε την δυνατότητα στους ιδιοκτήτες να ολοκληρώσουν τις αυθαίρετες κατασκευές τους ή και σε ορισμένες περιπτώσεις να τις διευρύνουν έως την καταληκτική ημερομηνία.

Όμως, η συμβολή της αυθαίρετης δόμησης στην πολιτιστική κληρονομιά είναι μείζονος σημασίας, αφού η υποβάθμιση του περιβάλλοντος είναι ανεπανόρθωτη και υπήρξαν περιπτώσεις που καταγράφηκαν ακόμα και φυσικές καταστροφές με ανθρώπινα θύματα (Αnon,2013).

Συνεπώς, ο όρος αμνηστία δηλώνει όλες τις περιπτώσεις στις οποίες είναι δυνατή η αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης που συσσωρεύονται στο πλαίσιο των κανόνων κατασκευής, της επέκτασης ή των τροποποιήσεων των κτιρίων(Αnon,2020). Η διάρκεια της αμνηστίας είναι περιορισμένη χρονικά.

Ως αποτέλεσμα, η αμνηστία του κτιρίου (*condono edilizio*) περιέχεται σε ειδικούς νόμους που έχουν καθορισμένη χρονική διάρκεια(Αnon,2020). Σήμερα, ενώ το θέμα συχνά επιστρέφει για συζήτηση , δεν είναι γνωστό πότε (και αν) θα υπάρξει νέα έκδοσή του.

Ουσιαστικά, η αμνηστία επιτρέπει την ανέγερση/κατασκευή έργων που είναι σε αντίθεση με τους πολεοδομικούς κανονισμούς, χωρίς την επιβολή των ποινών που προβλέπονται.

Κατά καιρούς, ο νομοθέτης ορίζει το ακριβές αντικείμενο της αμνηστίας, συμπεριλαμβανομένου για παράδειγμα τις εργασίες που πραγματοποιήθηκαν σε μεγαλύτερα μεγέθη από τα προβλεπόμενα (Διμέλλη,2013). Όπως, κτίρια κτισμένα σε μη οικοδομήσιμες περιοχές, κτίρια κτισμένα παραβαίνοντας τους κανονισμούς αποστάσεων κλπ.

Η αμνηστία εκδίδεται συγκεκριμένα για κατασκευές οι οποίες δεν έχουν άδεια, αλλά θα τους είχε χορηγηθεί από το κράτος εάν είχε ζητηθεί πριν από το χρόνο κατασκευής. Η αμνηστία λοιπόν θέτει το έργο σε νόμιμα πλαίσια του παρόντα νόμου πριν την περάτωση του, τη χρονική στιγμή την οποία ξεκίνησε και τη χρονική στιγμή την οποία παρουσιάστηκε σαν «αυθαιρεσία» (Αnon,2020).

Για να επιτευχθεί η αμνηστία για κατάχρηση κτιρίου, είναι απαραίτητο να υποβληθεί κοινή αίτηση. Η αίτηση πρέπει να συντάσσεται από ειδικευμένο τεχνικό και μετά την αποστολή του,

αποφασίζει ο Δήμος εντός 60 ημερών, στέλνοντας απάντηση αποδοχής ή απόρριψης της αίτησης με επαρκή κίνητρα. Όταν εντός 60 ημερών, η διοίκηση δεν απαντήσει, η αίτηση απορρίπτεται, δηλαδή η μη αποδοχή της αμνηστίας. Σε αυτό το σημείο, ο μόνος τρόπος είναι η προσφυγή στο διοικητικό δικαστήριο(Paolanti,2019).

Το αίτημα για αμνηστία κτιρίου είναι πράξη με την οποία ο προσφεύγων αναγνωρίζει την «αυθαιρεσία». Πολύ συχνά, υπάρχουν περιπτώσεις που λόγω της γραφειοκρατίας να περάσουν ακόμα και χρόνια πριν από την επεξεργασία ενός τέτοιου αιτήματος με αποτέλεσμα να είναι στον «αέρα» αρκετά αυθαίρετα κτίσματα(Paolanti,2019).

Η αμνηστία του κτιρίου περιέχεται στους ακόλουθους ειδικούς νόμους καθορισμένης διάρκειας (C.Pagliai,2019):

- I. Ο νόμος 47/1985 “Κανόνες για τον έλεγχο του πολεοδομικού σχεδιασμού και των κατασκευών, τις κυρώσεις, την ανάκτηση και την αμνηστία των οικοδομικών έργων.”

Η πρώτη αμνηστία θεσπίστηκε την 17^η Μαρτίου του 1985 και διέπεται από τον νόμο 47/1985. Είναι η πιο ολοκληρωμένη εγκύκλιος για το θέμα των αυθαιρέτων, και δημιουργήθηκε ως απάντηση στις αλόγιστες παρανομίες/αυθαιρεσίες εκείνη την εποχή με το στόχο να δημιουργήσει αυστηρούς νόμους και αποτρεπτικούς μεθόδους. Σε συνδυασμό με τις κυρώσεις/αποτρεπτικές του μεθόδους, ο νόμος παρουσιάστηκε επίσης ως μια προσπάθεια διατύπωσης όλου του θέματος περί αστικών παραβάσεων.

- II. Ο νόμος 724/1994 “Μέτρα εξορθολογισμού για τη δημόσια οικονομία.”

Η δεύτερη αμνηστία θεσπίστηκε με το νόμο 724/1994 στις 23 Δεκεμβρίου του 1994, το λεγόμενο Radice, το οποίο είχε μια πολύ προβληματική διαδικασία.

Υπήρχαν τρεις κατηγορίες-κριτήρια: η ημερομηνία, η φύση και το μέγεθος της αυθαίρετης δόμησης. Αυτό το τρίτο κριτήριο είναι το χαρακτηριστικό αυτής της νομοθεσίας σε σύγκριση με την πρώτη, το οποίο την καθιστά πιο αυστηρή.

- III. Ο νόμος 326/2003 “Επείγουσες διατάξεις για την ενθάρρυνση της ανάπτυξης και διόρθωσης της τάσης της δημόσιας οικονομίας.”

Η τρίτη αμνηστία αναφέρεται στον νόμο 326/2003 και θεσπίστηκε στις 24 Νοεμβρίου του 2003. Η τροποποίηση αυτή ήταν απαραίτητη για μια μονιμότητα στο φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης, παρά την ύπαρξη των δύο προηγούμενων νόμων αμνηστίας, και μέχρι σήμερα είναι πολύ συνεπής. Η νέα αμνηστία παρόλα αυτά αντιμετωπίστηκε με διαφωνίες από ορισμένες περιφέρειες και το νέο συνταγματικό πλαίσιο του 2001 (νομοθετικό διάταγμα 380/2001), κατέστησε την εφαρμογή της περίπλοκη. Η ιστορία της, λοιπόν από ρυθμιστικής άποψης ήταν προβληματική.



Εικόνα 2: Αυθαίρετο κτίσμα όπου έχασαν την ζωή τους εννέα άνθρωποι, στην ευρύτερη περιοχή του Παλέρμιο της Σικελίας το 2018. Η οικογένεια είχε νοικιάσει το ακίνητο, για το οποίο είχε βγει απόφαση κατεδάφισης από το 2008. (cnn.gr, 2018)

2.4 Η αυθαίρετη δόμηση στην Ισπανία

Η μετάβαση της οικονομίας από κυρίως αγροτική που χαρακτηριζόταν σε τριτογενής από το έτος 1950 είχε ως αποτέλεσμα μεγάλες αλλαγές στον αγροτικό πληθυσμό. Πραγματοποιήθηκαν μετακινήσεις στις περιοχές βιομηχανίας κυρίως της Ανδαλουσίας όπως επίσης και σε αστικά κέντρα των μεγαλουπόλεων (Μαδρίτη, Βαρκελώνη). Το φαινόμενο αυτό, σε διάστημα σχεδόν ενός έτους εμφανίστηκε εντονότερο και οδήγησε στη ανέγερση αυθαίρετων κατασκευών γύρω από τα αστικά κέντρα (Διμέλλη,2013). Επίσης, αξιοσημείωτη είναι και η συγκέντρωση του πληθυσμού στις μεσογειακές ακτές, ένα τεράστιο κομμάτι του πληθυσμού (περίπου 15.600.000 κατοίκων), σχεδόν το 40% του συνολικού πληθυσμού της χώρας. Οι σημαντικότερες αιτίες αυθαίρετης δόμησης στην Ισπανία είναι (Διμέλλη,2013):

- Η ανέγερση κατοικιών για τη κάλυψη αναγκών στέγασης των ασθενέστερων οικονομικά ομάδων κυρίως περιμετρικά από τα αστικά κέντρα και συνήθως σε ακατάλληλες για διαβίωση περιοχές.
- Οι κατασκευή τουριστικών καταλυμάτων κυρίως κατά μήκος της ακτής και βέβαια με την ανοχή της τοπικής αρχής καθώς και της ίδιας της πολιτείας .

Γεγονός είναι ,ότι ιστορικά οι οικοδομικοί κανονισμοί στην Ισπανία έχουν αγνοηθεί σε σημαντικό βαθμό, ειδικά στην ύπαιθρο. Ως αποτέλεσμα, να διακρίνονται οι εξής τύποι «παράνομων» κτισμάτων(Απον,2017):

- Κτίσματα που ανεγέρθηκαν εξ' ολοκλήρου χωρίς οικοδομική άδεια.
- Κτίσματα κατασκευασμένα χωρίς να συμβαδίζουν με τα σχέδια που υποβλήθηκαν και την οικοδομική άδεια που εκδόθηκε (όπως κατασκευή με παραπάνω από τα επιτρεπόμενα τετραγωνικά μέτρα της άδειας).
- Παλαιότερα κτίσματα που επεκτείνονται χωρίς οικοδομική άδεια, ή να δηλώσουν/καταχωρήσουν τυχόν επεκτάσεις που κατασκευάστηκαν.

Η κυβέρνηση το 1956 πραγματοποίησε τη πρώτη ουσιαστική απόπειρα για την καταπολέμηση της αυθαίρετης δόμησης με τον νόμο Πολεοδομίας και Διαχείρισης Χρήσεων Γης “*Ley del Regimen del Suelo y Ordenación Urbana*” όπου τέθηκαν οι βάσεις (Berger&Kotkin,2017), ώστε η ισπανική επικράτεια να διακριθεί σε τρεις ζώνες/περιοχές (Cornelius Van Der Merwe,2010):

- I. Ζώνες Οικιστικής Ανάπτυξης «*Suelo Urbano*» όπου διαχειρίζονται και ελέγχονται από ιδιώτες και τοπικούς φορείς. Ουσιαστικά, αποτελούν τις οριοθετημένες περιοχές με συνδέσεις στα δημόσια δίκτυα πόσιμου νερού, λυμάτων, ηλεκτρικής ενέργειας, κλπ. και αποκλειστική χρήση γης κατοικία. Περιμετρικά τους, οριοθετούνται οι ζώνες περιαστικής ανάπτυξης όπου η δόμηση είναι επιτρεπτή, εφόσον οι ιδιοκτησίες συμβαδίζουν με την αρτιότητα που διαφέρει ανά δήμο.
- II. Πράσινες Ζώνες «*Zonas verdes*» όπου απαγορεύεται ρητώς κάθε είδος δόμησης, αφού ουσιαστικά αποτελούν τις προστατευόμενες περιοχές.
- III. Αγροτικές Περιοχές «*Suelo Rustico*» όπου η δόμηση είναι πολύ περιορισμένη, συνήθως επιτρέπονται μόνο κτίρια που σχετίζονται με τη γεωργία και τη κτηνοτροφία.

Όμως, αυτό δεν κατέστη αρκετό για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης, ως απόρροια της συχνής παραβίασης της νομοθεσίας σε συνδυασμό με την ανοχή των κρατικών μηχανισμών, καθώς και η ραγδαία τουριστική ανάπτυξη που είχε ως αποτέλεσμα την ανέγερση χιλιάδων αυθαίρετων κατασκευών, οδήγησαν τους περιβαλλοντικούς φορείς να απευθυνθούν στην Ευρωπαϊκή Ένωση ώστε να «λάβει μέτρα» (Διμέλλη,2013). Αυτή η μεγάλη αύξηση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης, καθιστά αδύνατο τον έλεγχο του από το κράτος και σε συνδυασμό με τη διαφθορά των τοπικών φορέων δυσχεραίνουν την επίλυση του.

Το ζήτημα των αυθαιρέτων στις παραθαλάσσιες περιοχές δεν απασχολεί μόνο την Ελλάδα, αλλά και την Ισπανία. Στην Ισπανία περισσότερα από 40.000 κτίσματα (κατοικίες, ξενοδοχεία και επιχειρήσεις), που ανεγέρθηκαν στον αιγιαλό, βρίσκονται στον αέρα, καθώς λήγει η προθεσμία που προέβλεπε ο Νόμος του 1988 για την κατεδάφισή τους (Διμέλλη,2013). Ο συγκεκριμένος νόμος που ψήφισε η τότε κυβέρνηση προέβλεπε 30 χρόνια προθεσμία στους ιδιοκτήτες για να παραδώσουν προς κατεδάφιση τα ακίνητά τους, απαλλάσσοντάς τους από την υποχρέωση να πληρώνουν φόρους για τα εν λόγω ακίνητα στην διάρκεια αυτών των ετών.

Σημαντικό αναφοράς, είναι ότι στις αρχές του προηγούμενου αιώνα τα κτίσματα κατελάμβαναν το 12% της Ισπανικής ακτογραμμής, το 1950 το 20%, το 1988 το 55%, ενώ το 2006 είχε οικοδομηθεί το 75% της ακτογραμμής (Διμέλλη,2013). Επειδή, τα προηγούμενα χρόνια κάποιες επιχειρήσεις πέτυχαν παράταση της προθεσμίας μέχρι τα 75 χρόνια προκειμένου να μπορέσουν να χρηματοδοτηθούν, υπήρξαν πολλοί ιδιοκτήτες να ζητούν την ίδια ευνοϊκή μεταχείριση.

Έτσι, το 2010 θεσμοθετήθηκε ο Αστικός νόμος που ουσιαστικά απαγορεύει την ανέγερση αυθαιρέτων κατασκευών και κατεδαφίζονται. Όμως, οι κατεδαφίσεις που πραγματοποιήθηκαν δεν επαρκούν για την πλήρη αντιμετώπιση του φαινομένου, αφού για τα μεγάλα ξενοδοχειακά καταλύματα η νομοθεσία δεν εφαρμόζεται όπως στις περισσότερες περιπτώσεις και με αποτέλεσμα η ζημιά πλέον στο περιβάλλον είναι μη αντιστρέψιμη. Παράλληλα, εφαρμόζονται αυστηρές κυρώσεις σε φαινόμενα διαφθοράς, αφού είναι σύνηθες φαινόμενο σε αρκετές περιπτώσεις η ανοχή κρατικών φορέων στην κατασκευή αυθαιρέτων. (Διμέλλη, 2013)

Το 2013 η πολιτεία ,υπό τη πίεση των ιδιοκτητών που ζητούσαν επέκταση της προθεσμίας από τα 30 στα 75 χρόνια, πέρασε τροποποίηση του νόμου η οποία λανθασμένα ερμηνεύθηκε ως «αμνηστία» των προς κατεδάφιση ακινήτων(Αnon,2020).

Σήμερα, η ισπανική κυβέρνηση μελετά ένα είδος «αμνηστίας» για τις αυθαίρετες κατασκευές, μια κίνηση που θα έφερνε χρήματα στα κρατικά ταμεία, σε μια περίοδο οικονομικής κρίσης και να αποφύγει δεκάδες κατεδαφίσεις μη εξουσιοδοτημένων κτιρίων, τα οποία έχουν διαταχθεί με οριστικές δικαστικές αποφάσεις(Αnon,2020). Προς το παρόν, δεν είναι δυνατή η ολοκλήρωση της, καθώς σε ορισμένες περιπτώσεις τα κτίρια είναι ολόκληρα αστικά συγκροτήματα. Υπολογίζεται ότι μόνο στην πόλη La Αχαquía (επαρχία της Μάλαγα), περίπου 10.000 κτίρια έχουν ανεγερθεί σε αγροτικές εκτάσεις χωρίς πολεοδομική άδεια. Στην Ανδαλουσία, εν τω μεταξύ, υπάρχουν μεταξύ 300.000 και 350.000 παράνομα σπίτια, τα οποία δεν μπορούν να κατεδαφιστούν ούτε να νομιμοποιηθούν, σύμφωνα με νομοσχέδιο που εγκρίθηκε τον Ιανουάριο από την περιφερειακή κυβέρνηση του PSOE.(Αnon,2020).



Εικόνα 3: Έπειτα από 137 χρόνια από τη θεμελίωσή της, η εμβληματική βασιλική της Σαγράδα Φαμίλια που χτιζόταν «παράνομα» απέκτησε νόμιμη άδεια οικοδομής. Σύμφωνα με ιστορικά αρχεία, το 1885, ο γνωστός αρχιτέκτονας Γκαουντί αιτήθηκε για άδεια οικοδομής στον δήμο του Σαντ Μαρτί, αλλά δεν έλαβε ποτέ απάντηση.(tovima.gr,2019)

3 Διαχρονική προσέγγιση της θεσμικής ρύθμισης της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα

3.1 Ιστορική Αναδρομή

Η αυθαίρετη δομή στην Ελλάδα έχει τις ρίζες της στην Μικρασιατική Καταστροφή και την περίοδο μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, οπότε η οικονομική κατάσταση στη χώρα ήταν δεινή και οι κρατικές υποδομές σε πολύ περιορισμένη κλίμακα με αποτέλεσμα η πρόνοια οργανωμένης υποδοχής ενός μεγάλου αριθμού νέων κατοίκων να καθίσταται δύσκολη (Bakogiannis, Milioni & Kyriakidis, 2018). Κατά την μεταπολεμική περίοδο καταγράφονται από τις αγροτικές περιοχές, έντονες μεταναστευτικές ροές προς τα αστικά κέντρα, δημιουργώντας το φαινόμενο της εσωτερικής μετανάστευσης. Κίνητρο των πληθυσμών αυτών υπήρξε η διεκδίκηση καλύτερων συνθηκών διαβίωσης και η αναζήτηση εργασίας. Το περιορισμένο κτιριακό δυναμικό και οι υψηλές αξίες γης ώθησαν τους εσωτερικούς μετανάστες σε κατασκευή αυθαίρετων κτισμάτων εντείνοντας το φαινόμενο που οι πρόσφυγες από τη Μ. Ασία δημιούργησαν.

Έτσι, μετά την Μικρασιατική καταστροφή το Ελληνικό κράτος κάνει την πρώτη απόπειρα δημιουργίας πολεοδομικής νομοθεσίας. Ο Οικιστικός Νόμος του 1923, ήταν η πρώτη απόπειρα αντιμετώπισης της αυθαίρετης δόμησης, συνεπώς και διαχείρισης της γης στην ελληνική επικράτεια και ανάγκη έκδοσης οικοδομικών αδειών. Όμως, η έλλειψη πόρων για αποτελεσματική εφαρμογή των εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων το κατέστησε αδύνατο εφαρμογής. Μέχρι και σήμερα οι ελληνικές κυβερνήσεις κατέβαλαν αρκετές προσπάθειες να «καταπολεμήσουν» το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης (Βαρελίδης & Βαρελίδης, 2012).

Οι «αυθαίρετοι» οικισμοί που δημιουργήθηκαν στις ευρύτερες περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης χαρακτηρίζονται ως «πρώτη γενιά αυθαίρετων» (Πότσιου & Ιωαννίδης, 2006). Το φαινόμενο αυτό είχε αυξηθεί σημαντικά το 1945 μέχρι το 1967 που αμέσως μετά παρατηρείται μια σημαντική μείωση, λόγω της επταετούς στρατιωτικής δικτατορίας στην Ελλάδα.

Εκτιμάται ότι κατά την περίοδο 1945-1966 περίπου 380.000 «αυθαίρετοι» οικισμοί δημιουργήθηκαν στην Ελλάδα. Μέχρι το 1974, οι στατιστικές δείχνουν ότι περίπου το 45% του πληθυσμού συγκεντρώθηκε στην περιοχή της Αττικής, λόγω αστικοποίησης, σε 150.000 αυθαίρετες κατοικίες. Το κράτος προσπάθησε να νομιμοποιήσει αυτούς τους οικισμούς σταδιακά, αλλά η διαδικασία νομιμοποίησης ήταν δαπανηρή και η αυθαίρετη δόμηση συνέχισε με αμείωτο ρυθμό. Μέσω της επέκτασης των υφιστάμενων αστικών σχεδίων πολλές αυθαίρετες κατασκευές νομιμοποιήθηκαν. Το 1983 νομιμοποιήθηκαν περίπου 600.000 στρέμματα γης με αυθαίρετα κτίσματα (Ξυνομηλάκης, 2004).

Η “πρώτη γενιά αυθαίρετων” αναπτύχθηκε κυρίως στην περιφέρεια των μεγάλων πόλεων, ή κοντά σε βιομηχανικές περιοχές, καθώς και κατά μήκος του αιγαίου (Πότσιου & Ιωαννίδης, 2006). Το κράτος δεν παρείχε καμία στεγαστική πολιτική για τα φτωχότερα στρώματα του πληθυσμού και τις μειονότητες, οι άδειες οικοδομής δεν ήταν απαραίτητες πριν από την κατασκευή μέχρι το έτος 1968 με αποτέλεσμα όταν δια αναγκαστικού νόμου 410/68 όλες οι κατασκευές που ανεγέρθηκαν την περίοδο 1955-1968 έπρεπε να δηλωθούν, φορολογήθηκαν μέχρι και 30% της αξίας τους ως

επιπλέον(Potsiou&Ioannidis,2006).Κατά την περίοδο 1967-1973, η έκδοση οικοδομικής άδειας ήταν διαδικασία μιας μέρας, δεδομένου ότι όλη η ευθύνη και ο έλεγχος ανατέθηκε αποκλειστικά στους μηχανικούς της εποχής.

Μετά το 1973, ο ιδιοκτήτης κτίσματος χωρίς άδεια όφειλε ,σύμφωνα με το νόμο, να καταβάλει πρόστιμο ίσο με την αξία του, ακόμη και αν πληροί τους υπόλοιπους ισχύοντες αστικούς κανονισμούς ή ακόμα και σε φυλάκιση ενός έτους σύμφωνα με πρόσθετη απόφαση του 1974. Αργότερα, δημιουργήθηκαν οι νέες γενιές «αυθαίρετων» σε περιοχές εκτός σχεδίου, οι λεγόμενες περιοχές δεύτερης κατοικίας (εξοχικές κατοικίες ή θέρετρα) χωρίς την έκδοση οικοδομικών αδειών λόγω έλλειψης νομοθετικού πλαισίου και απουσίας αποτελεσματικών διοικητικών διαδικασιών(Potsiou&Ioannidis,2006).

Το 1983 με το Νόμο 1337, γνωστός και ως «νόμος Τρίτση» , έγιναν ουσιαστικές προσπάθειες για την ενσωμάτωση των προαστιακών περιοχών στα πολεοδομικά σχέδια και για την οργάνωση των αστικών μονάδων και γειτονιών με την απαραίτητη κοινωνική υποδομή και την τεχνική υποστήριξη κοινής ωφέλειας. Παράλληλα, αποτελεί και την πρώτη απόπειρα μαζικής νομιμοποίησης αυθαιρέτων με τη γνωστή φράση “αν το δηλώσεις μπορείς να το σώσεις”(Αποη,2018).

Μέχρι το 2003, το κράτος είχε περιοριστικό νομοθετικό πλαίσιο σχετικά με τη σύνδεση των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας με αυθαίρετα κτίσματα. Ο Νόμος 3212/03, επέτρεψε την παροχή ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης σε αυθαίρετα κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές που βρίσκονται υπό ολοκλήρωση μελετών πολεοδομικού σχεδιασμού(Ξυνομηλάκης,2004).

Επίσης, με νέα απόφαση, επιτρεπόταν η παροχή ρεύματος σε όσους πάσχουν από σοβαρές ασθένειες με αποτέλεσμα η επανενίσχυση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Ωστόσο, παρατηρήθηκε το εξής παράδοξο: αφενός, το κράτος επέτρεπε την παροχή ηλεκτρικού ρεύματος και νερού σε αυθαίρετα κτίρια, αλλά σύμφωνα με έναν άλλο προϋπάρχον νόμο αυτά τα κτίρια κρίνονταν για κατεδάφιση. Ο Νόμος 9732/04 παρέχει την δυνατότητα ενός υψηλού οικονομικού αντιτίμου για την νομιμοποίηση αυθαιρέτων κτισμάτων που ανεγέρθηκαν μετά τις 31/12/03(Ξυνομηλάκης,2004).Ωστόσο, αυτό θεωρήθηκε αντισυνταγματικό.

Μετά το 2010 ,σημαντικές προσπάθειες ρυθμίσεων αυθαιρέτων αποτελούν οι νόμοι 4014/11 και 4178/13. Λόγω των οικονομικών και πολιτικών εξελίξεων, η πολιτεία προσπάθησε να αυξήσει για άλλη μια φορά τα έσοδά του. Αυτό αποδεικνύεται και από την αρχική προσπάθεια νομιμοποίησης των ημιπαιθριων χώρων και άλλων αλλαγών χρήσης (Ν.3842/10), ο οποίος λόγω του περιορισμένου πεδίου εφαρμογής, δεν πέτυχε τις αρχικές οικονομικές προβλέψεις. Η τελευταία χρονικά, προσπάθεια της κυβέρνησης για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα είναι ο νόμος 4495/17.

3.2 Η εξέλιξη της νομοθεσίας έως το 2010

- Ν.Δ.17-7-1923

Η πρώτη απόπειρα για την υιοθέτηση πολεοδομικού σχεδιασμού και έκδοσης οικοδομικής αδείας. Μετά το 1923 η ελληνική επικράτεια διακρίνεται σε τρεις περιοχές: α) εντός σχεδίου πόλεως, β) εκτός σχεδίου πόλεως και γ) οικισμούς πριν του 1923.

- Π.Δ. 20/03/1926

Όλα τα αυθαίρετα κτίσματα νομιμοποιούνται με την προϋπόθεση ότι δεν έχουν καταγραφεί από τις αστυνομικές αρχές.

- Γ.Ο.Κ. 29

Πρόσθετο νομοθετικό πλαίσιο του νόμου '23 που αναφέρεται κυρίως στον τρόπο σύνταξης σχεδίων πόλεως.

- Α.Ν.2344/1940

Ο πρώτος αναγκαστικός νόμος, που είχε ισχύ μέχρι τον 12/2001, χαρακτηρισμού ως δημόσια έκταση και χάραξης ορίου του αιγιαλού, με αποτέλεσμα όλα τα αυθαίρετα κτίσματα που έχουν ανεγερθεί εντός του ορίου να κρίνονται κατεδαφιστέα.

- Ν.Δ. 690/1948

Στο συγκεκριμένο νομοθετικό διάταγμα απαγορεύεται σε μη οικοδομήσιμα γήπεδα, η κατάτμηση τους καθώς και η μεταβίβαση τους. Στόχος ήταν ο περιορισμός του τεμαχισμού των οικοπέδων με σκοπό την δημιουργία αυθαιρέτων (παράρτημα Β-4).

- ΒΔ/9-8-55 (ΓΟΚ'55)

Ο ΓΟΚ του '55 διακρίνει ως νόμιμο *“κάθε κτίριο ή τμήμα κτιρίου”* με την προϋπόθεση ότι ανεγέρθηκαν πριν την δημοσίευση του. Μέχρι σήμερα, κτίρια που κατασκευάστηκαν μέχρι το 1955 θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα, καθώς και σε περίπτωση που υπάρχει τμήμα εκτός νόμιμου περιγράμματος δεν κρίνεται αυθαίρετο ούτε κατεδαφιστέο αλλά απαγορεύεται η προσθήκη καθ' ύψος, η ενίσχυση ή η αλλαγή χρήσης του.

- Α.Ν. 410/1968

Ο πρώτος νόμος που διατύπωσε τον όρο της «νομιμοποίησης» αυθαιρέτων και εφαρμόστηκε επί στρατιωτικής δικτατορίας εξαιρώντας από την κατεδάφιση τα αυθαίρετα κτίσματα εντός σχεδίου εφόσον δεν ευρίσκονταν σε κοινόχρηστους χώρους καθώς και η διατήρησή τους *“να μην έθετε σε κίνδυνο την ασφάλεια της κατασκευής ούτε επέβαινε σε βάρος της πόλης”* (άρθρο 1 παρ. 1).

Για κτίσματα που είχαν ανεγερθεί χωρίς άδεια, όφειλαν να δηλωθούν ώστε να εκδοθεί οικοδομική άδεια και να εξοφληθεί επιπλέον φόρος 10-30% της αξίας του ακίνητου (άρθρο 2 παρ. 2 και 3). Τυχόν παραβάσεις των διατάξεων του νόμου από τους αρμόδιους τεχνικούς είχαν

ως συνέπεια την στέρηση της άδειας άσκησης επαγγέλματος από 3-10 μήνες ανάλογα με την σοβαρότητα της παράβασης.(άρθρο 4 παρ. 2).

- Ν.Δ.8/73

Σύμφωνα με τον ΓΟΚ, ορίζεται η αυθαίρετη κατασκευή και κρίνει κατεδαφιστέα όλα τα αυθαίρετα κτίσματα εξαιρώντας μικρές παραβάσεις που δεν επηρεάζουν στατικά και αισθητικά το κτίριο, καθώς και η μεταφορά της ευθύνης και της επίβλεψης στις δημόσιες υπηρεσίες και τα πολεοδομικά γραφεία για την ανέγερση/κατασκευή κτιρίων (Αnon,2015).

- Ν.Δ.349/74

Το παρόν νομοθετικό διάταγμα αντικατέστησε τα άρθρα που αναφέρονται στις αυθαίρετες κατασκευές και τις κρίνει κατεδαφιστέες. Λόγω της αυστηρότητας του καταργήθηκε μετά τη μεταπολίτευση.

- Ν.651/1977

Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 του παρόντος νόμου καταργείται το Ν.Δ. 349/74 που αφορά την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών και για πρώτη φορά εισάγονται κυρώσεις φυλάκισης από 3 μήνες έως και 1 έτος για την μεταβίβαση μη οικοδομήσιμων γηπέδων (άρθρο 4 παρ.1). Επίσης, κατέστη αναγκαίο κάθε συμβόλαιο να συνοδεύεται με τοπογραφικό διάγραμμα όπου ο μηχανικός ευθύνεται εξ' ολοκλήρου για την οικοδομησιμότητα του γηπέδου , γεγονός που ισχύει μέχρι σήμερα.

- Ν.720/1977

Σύμφωνα με τον Ν.720/77, νομιμοποιούνται και εξαιρούνται κατεδάφισης όλες οι αυθαίρετες κατασκευές που είχαν κατασκευαστεί έως και τις 27/7/1976 και για πρώτη φορά σε εκτός σχεδίου περιοχές, καθώς και σε ορισμένες περιπτώσεις σε αιγιαλό, παραλία, αρχαιολογικούς χώρους, δημόσιες και δασικές εκτάσεις, κ.λπ. Η νομιμοποίηση ήταν δυνατή με την δήλωση στην πολεοδομία και την καταβολή χρηματικού αντιτίμου βάσει των τετραγωνικών από τους ιδιοκτήτες. Τελικά, το 1980 κρίθηκε αντισυνταγματικός από το ΣτΕ και ακυρώθηκε.

- Ν.947/79

Με τον νόμο αυτό, πρωτοεμφανίστηκαν οι όροι «εισφορά σε γη» και η «εισφορά σε χρήμα» ως βασικές προϋποθέσεις για την ένταξη περιοχών στο σχέδιο πόλης. Επιπλέον προϋπόθεση, κατέστη η νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών εφόσον πληρούν τις διατάξεις. Εν τέλει, εξαιτίας του μεγάλου ποσοστού εισφοράς σε γη (30%) δεν εφαρμόστηκε ποτέ παρόλο που ισχύει ακόμα και σήμερα.

- Ν.998/79

Ο νόμος αποτελεί μια προσπάθεια του κράτους να σταματήσει την κατασκευή αυθαιρέτων κτισμάτων των εντός των δασικών εκτάσεων. Όπως αναφέρει και το άρθρο 38, τα καμένα δάση και οι δασικές εκτάσεις, πρέπει να κηρυχτούν αναδασωτέα με απόφαση Νομάρχη (σήμερα με απόφαση της Γενικής Γραμματείας της Περιφέρειας).

Το 1980 με τις αποφάσεις 257 και 1687/1980, το ΣτΕ επιχείρησε να αντιμετωπίσει άμεσα την αλόγιστη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κτισμάτων.

- Ν. 1337/83

Η αυθαίρετη δόμηση αυξάνεται με ασταμάτητο ρυθμό σε περιοχές εκτός και εντός σχεδίου, αλλά ακόμη και σε δάση και παραλίες, έχοντας ως απόρροια να δημιουργούνται οικισμοί σε περιοχές πρώτης καθώς και δεύτερης (παραθεριστικής) κατοικίας. Ειδικότερα, το 1983 δημοσιεύθηκε ο Ν.1337/83 ως ο πρώτος νόμος που νομιμοποιεί μαζικά τις αυθαίρετες κατασκευές και εισήγαγε νέες ρυθμίσεις για την νομιμοποίηση των αυθαιρέτων εισφοράς 10% της αξίας του αυθαιρέτου. Η διαδικασία της νομιμοποίησης πραγματοποιούνταν στις εξής τρεις φάσεις(Αποη,2015):

- ✓ α φάση: Για την συμμετοχή τους και στις υπόλοιπες φάσεις ,οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων έπρεπε να υποβάλλουν αίτηση (με παράβολο και φωτογραφίες), εντός τριών μηνών.
- ✓ β φάση: Οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων που υπέβαλλαν πλήρη φάκελο (τοπογραφικό, αρχιτεκτονικά, δήλωση αντοχής, κτλ),καθώς και το 10% του προστίμου που προέκυπτε, αναστέλλονταν η κατεδάφιση των κτισμάτων και είχαν την δυνατότητα της σύνδεσής του ακινήτου τους στα δίκτυα κοινής ωφέλειας.
- ✓ γ φάση: Αφορούσε μόνο τα αυθαίρετα που ήταν εντός σχεδίου και με απαραίτητη προϋπόθεση να έχει εξοφληθεί το υπόλοιπο πρόστιμο.

Τέθηκε ως όριο η 31.1.1983 και μετά το πέρας της ,απαγορεύτηκε οποιαδήποτε νομιμοποίηση αυθαιρέτου. Όμως, αυτή η ρύθμιση στη συνέχεια τροποποιήθηκε με τον Ν. 1512/85, που παρείχε την δυνατότητα «εξαιρέσης από κατεδάφιση για μικρές πολεοδομικές παραβάσεις».

- Ν.1577/1985 (Γ.Ο.Κ)

Ο ΓΟΚ του '85 διακρίνει μια νόμιμη από την παράνομη κατασκευή, βάσει της εκπλήρωσης της προϋπόθεσης της τυπικής νομιμότητας, που εκφράζεται μέσα από την ύπαρξη πολεοδομικής άδειας, η οποία τηρείται αφού δεν εντοπίζονται παραβιάσεις σε επίπεδο πολεοδομικών και οικοδομικών κανονισμών, δηλαδή της ουσιαστικής νομιμότητας. Για να θεωρηθεί ένα κτίσμα νομίμως υφιστάμενο εκτός από την οικοδομική άδεια είναι απαραίτητο η κατασκευή να πληροί τους πολεοδομικούς και οικοδομικούς κανονισμούς. Επίσης, παρέχεται η δυνατότητα έκδοσης και αναθεώρησης άδειας με την επιβολή των προβλεπόμενων απ' το νόμο προστίμων.

- Ν.2145/1993

Αναφέρεται στα σχέδια Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης(ΣΑΠΟ).

- Ν.2508/1997 (Νέος οικιστικός νόμος)

Αναφέρεται στη Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών της χώρας.

- Π.Δ 267/1998

Αυτό το προεδρικό διάταγμα, απέφερε μια νέα διαδικασία χαρακτηρισμού των αυθαιρέτων κατασκευών και στον καθορισμό των προστίμων που διακρίνονται σε α) πρόστιμο ανέγερσης και β) πρόστιμο διατήρησης. Πλέον, σύμφωνα με το νόμο, συντάσσεται πλήρης έκθεση με όλα

τα απαραίτητα στοιχεία που απαιτούνται για τον χαρακτηρισμό της αυθαίρετης κατασκευής, αφού πραγματοποιηθεί αυτοψία του υπαλλήλου της αρμόδιας ανά τόπο πολεοδομίας.

- N.2831/00

Στην ουσία ο νόμος αυτός τροποποιεί τον ΓΟΚ του '85.

- N.2971/01

Μέχρι τη δημοσίευση του νόμου, τα θέματα που αφορούσαν με τον αιγιαλό και την παραλία ρυθμίζονταν σύμφωνα με τον ν. 2344/1940.

- N.3843/10

Προβλέπεται «ρύθμιση» αυθαίρετων κατασκευών εντός του νόμιμου περιγράμματος του κτιρίου για διάρκεια 40 ετών και πρωτοεμφανίζεται όρος της ταυτότητας κτιρίου.

3.3 Οι νόμοι N.4014/11 και N.4178/13

- N.4014/11

Το 2011 εν μέσω της οικονομικής κρίσης εγκρίνεται ο νέος νόμος, 4014/2011 και υποστηρίχθηκε από την πλειοψηφία των δύο μεγαλύτερων πολιτικών κομμάτων αφού αποτελεί την ουσιαστικότερη απόπειρα της πολιτείας χρονικά να αντιμετωπίσει το «φαινόμενο» της αυθαίρετης δόμησης και παράλληλα οι οικονομικές προβλέψεις ήταν θετικές για τα κρατικά ταμεία(Αnon,2015).

Βάσει νόμου «ρυθμίζονται» ή «τακτοποιούνται» αυθαίρετες κατασκευές που έχουν συντελεστεί μέχρι τις 28 Ιουλίου του 2011. Για πρώτη φορά, απαγορεύεται η πραγματοποίηση οποιαδήποτε εγγραπτέας πράξης (μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος) σε ακίνητο με αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση. Από τις 01/01/12, οι αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που πραγματοποιείται εγγραπτέα πράξη οφείλουν να «τακτοποιηθούν», ή στην αντίθετη περίπτωση να συνοδεύονται από βεβαίωση νομιμότητας με ευθύνη του αρμόδιου μηχανικού. Παράλληλα, αλλάζει ο τρόπος έκδοσης των οικοδομικών αδειών και ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός(Αnon,2013).

Πιο συγκεκριμένα, ο νέος νόμος παρείχε την δυνατότητα προσωρινής «ρύθμισης» αυθαίρετων κατασκευών για 30 έτη, τόσο στις εντός σχεδίου περιοχές όσο στις εκτός σχεδίου περιοχές. Εντός αυτής της 30ετούς περιόδου, οι τοπικές αρχές αναμένεται να εφαρμόσουν τα αναγκαία σχέδια αστικής ανάπτυξης και ανανέωσης χωρίς οι ιδιοκτήτες αυτών των ακινήτων να κληθούν να καταβάλουν τυχόν πρόσθετες κυρώσεις για τις αυθαίρετες κατασκευές(Potsiou,2015). Επιπλέον, παρέχονται συνδέσεις με δίκτυα κοινής ωφέλειας και οι συναλλαγές επιτρέπονται εφόσον ο ιδιοκτήτης καταβάλλει εκ των προτέρων το προβλεπόμενο αντίτιμο (πρόστιμο)και λάβει το πιστοποιητικό ρύθμισης αυθαιρέτου(Potsiou,2015). Το ύψος του πρόστιμου διαφέρει ανάλογα με το έτος της αυθαίρετης κατασκευής, της αντικειμενικής αξίας της φορολογικής ζώνης (που ορίζεται από το Υπουργείο Οικονομικών) και την κύρια χρήση της ιδιοκτησίας.

Η πολιτεία παρέτεινε μέχρι τα τέλη Μαΐου του 2013 την προθεσμία για την δήλωση ρύθμισης των αυθαίρετων κατασκευών αρκετές φορές με στόχο την αύξηση τόσο στις δηλώσεις όσο και στα δημόσια έσοδα από τα πρόστιμα (Αποη,2013).

Τελικά αποφασίστηκε, τον Μάιο του 2013 ,από το Συμβούλιο της Επικρατείας ότι ο νόμος 4014/2011 κρίνεται αντισυνταγματικός, “ως μια τόσο δυσμενής για το περιβάλλον ρύθμιση και δεν δικαιολογείται από εισηπρακτικούς και μόνο λόγους”(Αποη,2013).

- N.4178/13

Αφού, ο Ν.4014/11 κρίθηκε αντισυνταγματικός από το ΣτΕ ,σε αναζήτηση λύσεων, η κυβέρνηση τον Αύγουστο του 2013, αντικατέστησε τον νόμο 4014 με τον νέο νόμο 4178/2013(Potsiou,2015).Πρόκειται για μια ακόμη απόπειρα ρύθμισης των θεμάτων της αυθαίρετης δόμησης, καθώς και της προστασίας του περιβάλλοντος παράλληλα με την ανάπτυξη και την βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης.

Ο νόμος αυτός έχει δύο στόχους. Πρώτον, να δώσει τέλος στην ανεξέλεγκτη αυθαίρετη δόμηση και δεύτερον, να διευθετηθούν οι ήδη υπάρχον αυθαίρετες κατασκευές(Αποη,2013).Ο Ν.4178/13 βασίστηκε στις κύρια «φιλοσοφία» του Ν.4014/11 όσον αφορά την ρύθμιση της αυθαίρετης δόμησης. Επαναλαμβάνει ουσιαστικά τις διατάξεις του Ν.4014/2011 για μακρόχρονη εξαίρεση των αυθαιρέτων από την κατεδάφιση έναντι της καταβολής χρηματικής εισφοράς, διατηρώντας ιδίως το επωφελές αποτέλεσμα της υπαγωγής στις ρυθμίσεις του Ν.4014/2011 για τους ιδιοκτήτες των αυθαίρετων κτισμάτων.

Επιπλέον, γίνεται η προσπάθεια να καταγραφούν όλα τα αυθαίρετα κτίσματα, ώστε να δοθεί η δυνατότητα στην Πολιτεία να δημιουργήσει ένα νέο πολεοδομικό σχεδιασμό, αποτρέποντας την ανέγερση νέων αυθαιρέτων(Potsiou,2015). Παράλληλα, η προστασία του περιβάλλοντος αποτελεί επιτακτική ανάγκη για την ελάττωση των συνεπειών που έχουν επέλθει λόγω της υπάρχουσας αυθαίρετης δόμησης. Σε προτεραιότητα βέβαια είναι οι σωστές συνθήκες διαβίωσης μέσα από συγκεκριμένες δράσεις όπως είναι οι κατεδαφίσεις ετοιμόρροπων κτιρίων και η δημιουργία κοινοχρήστων χώρων.

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

Τέλος, στον νόμο επισημαίνονται “εξαιρετικοί λόγοι δημοσίου συμφέροντος” για την μακρόχρονη εξαίρεση από την κατεδάφιση των αυθαιρέτων κατόπιν καταβολής προστίμου, διότι πρόκειται για μια καταγραφή του φαινομένου, η οποία αποτελεί προϋπόθεση στο να ρυθμιστεί και κατ’ επέκταση να αντιμετωπιστεί εξ’ ολοκλήρου η αυθαίρετη δόμηση και επιτυγχάνοντας τη διατήρηση της ασφάλειας δικαίου (Αποη,2013).

Ωστόσο, το συνολικό κόστος για τα αντίτιμα ρύθμισης βάσει του παρόντος νόμου σε αρκετές περιπτώσεις είναι υψηλές με αποτέλεσμα, η ρύθμιση αυθαιρέτων κατασκευών εξακολουθεί να παραμένει δυσβάσταχτο γεγονός για τις οικογένειες χαμηλού και μεσαίου εισοδήματος,

λαμβάνοντας υπόψη και ότι οι ετήσιοι φόροι ιδιοκτησίας θα εφαρμοστούν επίσης μετά από την διαδικασία της τακτοποίησης(Potsiou,2015). Γενικά, το ετήσιο κόστος εκτιμάται ότι υπερβαίνει το 30 έως 40 τοις εκατό των ετήσιων εισοδήματος για οικογένειες χαμηλού ή μεσαίου εισοδήματος. Αυτό δεν είναι προσιτό, ειδικά κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης, αφού πολλοί ιδιοκτήτες αυθαίρετων κατασκευών είναι άνεργοι.

Άξιο αναφοράς είναι, η προσπάθεια καταγραφής και επίβλεψης ολόκληρου του δομημένου περιβάλλοντος, παρέχοντας σε κάθε δημόσιο και ιδιωτικό κτίριο μια «ηλεκτρονική ταυτότητα». Η δέσμευση αυτή, αλλά και οι συνολικοί στόχοι προβλέπεται να ολοκληρωθούν εντός της επόμενης δεκαετίας.

Τέλος, οι δύο νόμοι Ν.4014/11 και Ν.4178/13 προέβλεπαν τη δυνατότητα νομιμοποίησης κατασκευών που είχαν χαρακτηριστεί αυθαίρετες με δικαστική απόφαση. Όμως και οι δύο ακυρώθηκαν από το ΣτΕ (ο Ν.4178/13 μόνο ως προς αυτό το σημείο), αφού *“αντιτίθενται με την αρχή της διάκρισης των λειτουργιών, το δικαίωμα αποτελεσματικής δικαστικής προστασίας και την υποχρέωση του κράτους να συμμορφώνεται με τις δικαστικές αποφάσεις”*. (άρθρα 26, 20 και 95 του Συντάγματος)(Anon,2015).

3.4 Σύγκριση του νόμου 4014/2011 με τον νόμο 4178/2013

Συγκρίνοντας τους δύο νόμους, εκτός από τη βασική διαφορά στις διατάξεις όσον αφορά την προστασία του περιβάλλοντος, παρατηρούνται σημαντικές διαφορές όπως:

- Στις διατάξεις του νόμου 4014/11 αναφέρεται, ότι είναι δυνατή “η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο” για το οποίο έχει ξοφληθεί τον ενιαίο ειδικό πρόστιμο σε αντίθεση με τις διατάξεις του νόμου 4178/13, όπου προβλέπεται η δυνατότητα μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος εφόσον έχει καταβληθεί το 30% του συνολικού προστίμου.
- Σύμφωνα με τον Ν.4178/13 περιγράφεται, ότι απαγορεύεται η υπαγωγή στο νόμο των ετοιμόρροπων και επικίνδυνων κτιρίων, ενώ αντίθετα στον Ν.4014/11 δεν προβλεπόταν αυτή η απαγόρευση.
- Αυθαίρετα τα οποία υπερβαίνουν το ύψος της κορυφογραμμής απαγορεύεται να υπαχθούν στο νόμο 4178/13, ενώ στο νόμο 4014/2011 προβλεπόταν, ότι αυθαίρετα τα οποία ευρίσκονταν λιγότερο από 20 μέτρα πάνω από το ύψος της κορυφογραμμής εξετάζονταν από επιτροπή η οποία έκρινε αν θα υπαχθούν ή όχι στις διατάξεις του νόμου.
- Στις διατάξεις του νόμου 4014/11 επιτρέπεται η υπαγωγή στο νόμο κτιρίων τα οποία έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα. Αντίθετα, επιτρέπεται η υπαγωγή των διατηρητέων κτιρίων, εφ' όσον όμως ισχύουν οι εξής προϋποθέσεις: “α) Οι αυθαίρετες κατασκευές

ή χρήσεις βρίσκονται μέσα στο νόμιμο όγκο τον κτιρίου ή αν πρόκειται για προσθήκες καθ' ύψος σε ποσοστό το οποίο δεν υπερβαίνει το 10% της συνολικής δόμησης β) Οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με νόμιμη οικοδομική άδεια στον περιβάλλοντα χώρο αυτού τακτοποιούνται εφόσον δε βρίσκονται σε επαφή με το διατηρητέο κτίριο.”

- Η απόδειξη του χρόνου παλαιότητας κατασκευής σύμφωνα με το Ν.4014/11 δυνάται να αποδειχθεί με δημόσια έγγραφα, αεροφωτογραφίες ή ιδιωτικά έγγραφα βεβαίας χρονολογίας και με υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη. Αντίθετα, στο νόμο 4178/13 αναφέρεται, ότι απαραίτητο έγγραφο απόδειξης της παλαιότητας μιας αυθαιρεσίας είναι μόνο το έγγραφο φορολογικής ή άλλης αρχής.
- Ο Ν.4178/13 περιγράφει πέντε κατηγορίες αυθαιρέτων, εκ των οποίων οι τρεις πρώτες αναφέρουν εξαίρεση οριστικά της κατεδάφισης και οι υπόλοιπες δύο αναστολή της κατεδάφισης για 30 χρόνια. Αντιθέτως, προβλεπόταν μόνο αναστολή της κατεδάφισης για 30 χρόνια και κατηγοριοποίηση υπήρχε μόνο σύμφωνα στον τρόπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου.
- Στις διατάξεις του νόμου 4178/13 προβλέπεται, ότι σε περιπτώσεις διαφορετικής διαμερισμάτωσης ορόφων ο ιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει πρόστιμο 500 ευρώ, ενώ αντίστοιχα στο νόμο 4014/11 προβλεπόταν ο υπολογισμός του προστίμου με αναλυτικό προϋπολογισμό.
- Ο Ν.4178/13 προβλέπει, ότι για αυθαιρεσίες που έχουν πραγματοποιηθεί σε κτίριο προ του 1975 καταβάλλεται πρόστιμο 500 ευρώ, ενώ αντίστοιχα στο Ν.4014/11 αναφέρεται ότι πρέπει να καταβληθεί το 15% του προστίμου.
- Με το νόμο 4178/13, σε παραβάσεις που δεν αντιστοιχούν σε επιφάνεια χώρου, καταβάλλεται πρόστιμο 500 ευρώ εφ' όσον ο προϋπολογισμός της αυθαιρεσίας δεν ξεπερνά τις 15.000 ευρώ. Αντιθέτως, στο νόμο 4014/11 θεωρούνται παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο 500 ευρώ οι περιπτώσεις εκείνες στις οποίες ο συνολικός προϋπολογισμός δεν ξεπερνά τα 5.000 ευρώ.
- Στο Ν.4178/2013 προβλέπεται, ότι ο αριθμός των δόσεων αποπληρωμής τον προστίμου είναι 102 μήνες εφ' όσον η υπαγωγή στο νόμο πραγματοποιηθεί το πρώτο εξάμηνο ισχύος του νόμου, 84 δόσεις εφόσον η υπαγωγή πραγματοποιηθεί το δεύτερο εξάμηνο ισχύος του νόμου και 60 μήνες εφόσον η υπαγωγή πραγματοποιηθεί το 3°

εξάμηνο ισχύος του νόμου. Αναφέρεται, επίσης, ότι το ελάχιστο ποσό δόσης είναι 50 ευρώ. Αντιθέτως, ο αριθμός των δόσεων που προβλεπόταν στο νόμο 4014/2011 ήταν 48 δόσεις για τις κατοικίες και 36 δόσεις για τις αυθαιρεσίες σε επαγγελματικούς χώρους.

- Στον τρόπο εξόφλησης του προστίμου.

Τρόπος εξόφλησης προστίμου N.4014/11	Τρόπος εξόφλησης προστίμου N.4178/13
Εφάπαξ πληρωμή (έκπτωση 20%)	Εφάπαξ πληρωμή (έκπτωση 20%)
Εφάπαξ πληρωμή χωρίς έκπτωση	Μηνιαίες δόσεις (ελάχιστο ποσό 50 €)
Μηνιαίες δόσεις	Μηνιαίες δόσεις(ελάχιστο ποσό 50 €)
Τριμηνιαίες δόσεις	Εξαμηνιαίες δόσεις (ελάχιστο ποσό 300€)

Πίνακας 1: Τρόπος εξόφλησης προστίμου

4 Η αυθαίρετη δόμηση σήμερα, ο Ν.4495/17

4.1 Εισαγωγή

Η τελευταία, χρονικά, προσπάθεια της ελληνικής πολιτείας για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης εκφράζεται με τον Ν. 4495/2017 που δημοσιεύτηκε το Νοέμβριο 2017. Η σχετική νομοθεσία παρουσιάστηκε ως αρκετά «υποσχόμενη» αφού απλοποιούσε τις διαδικασίες μέσω των οποίων οι αυθαίρετες κατασκευές θα διαχειριστούν.

Πρώτα από όλα, η νέα ρύθμιση δεν παραβιάζει τη χρονική «κόκκινη γραμμή» του 2011. Στο πλαίσιο αυτό, ο νομοθέτης σημειώνει την ανάγκη για τήρηση της νομιμότητας κατά τη δόμηση κατασκευών, αφού δεν αναγνωρίζεται ανοχή σε πρόσφατες αυθαίρετες κατασκευές. Πρόκειται για κατασκευές που πραγματοποιήθηκαν μετά τις 28-07-2011, οι οποίες δεν μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του Ν. 4495. Οι κυρώσεις για τη συγκεκριμένη κατηγορία κατασκευών, βάσει του Ν. 4014/2011 είναι αρκετά αυστηρές και η νομιμοποίησή τους καθίσταται δαπανηρή, αφού τα προβλεπόμενα πρόστιμα είναι σημαντικά υψηλότερα με τα αντίστοιχα από προγενέστερους νόμους.

Μηδενική είναι η ανοχή και σε περιπτώσεις όπου παραβιάζονται μέτρα προστασίας φυσικών περιοχών και σχηματισμών. Πράγματι, αυθαίρετες κατασκευές που εντοπίζονται σε αιγιαλούς, παραλίες και δάση κατεδαφίζονται άμεσα.

Η τακτοποίηση τυχόν αυθαιρεσιών σε ακίνητα είναι αναγκαία μια την μεταβίβασή των τελευταίων σε νέο ιδιοκτήτη (πώληση, κληρονομιά, κλπ.) ή την θέση τους ως εγγύηση. Η νομιμότητα των κατασκευών εξασφαλίζεται με σχετική βεβαίωση μηχανικού και δήλωση ιδιοκτήτη. Για τη διασφάλιση του αληθούς χαρακτήρα των παραπάνω εγγράφων, ο νομοθέτης προβλέπει την ύπαρξη ποινικών κυρώσεων στους παραβάτες καθώς και την ακύρωση της πράξης (Anon, 2017).

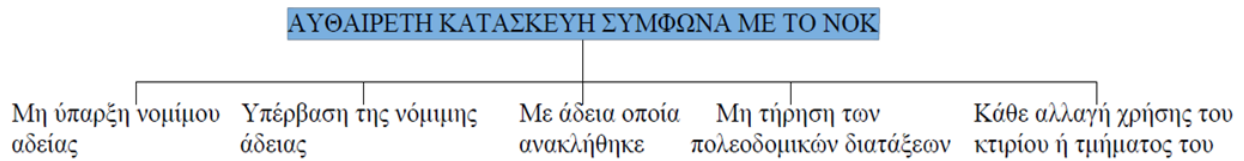
Ακόμα, όσοι έχουν προχωρήσει στη ρύθμιση ακινήτου με έναν από τους προηγούμενους νόμους μετά το 2010 μέχρι το σημερινό νόμο 4495/17 και δεν έχουν εξοφλήσει όλες τις χρονικές δόσεις του προστίμου τους παρέχεται η δυνατότητα να μεταφέρουν την υπαγωγή στον ισχύοντα σήμερα νόμο (Μάρα, 2019).

Επίσης, οι διατάξεις για την Ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου που δεν θα καταρτίζεται υποχρεωτικά μέσα σε συγκεκριμένο χρονικό διάστημα όπως αρχικά προβλέφθηκε, παρά μόνο όταν συντελείται κάποιο είδος δικαιοπραξίας επί του ακινήτου και θα «συνοδεύει» τη βεβαίωση του μηχανικού που είναι σήμερα απαραίτητη (Anon, 2020).

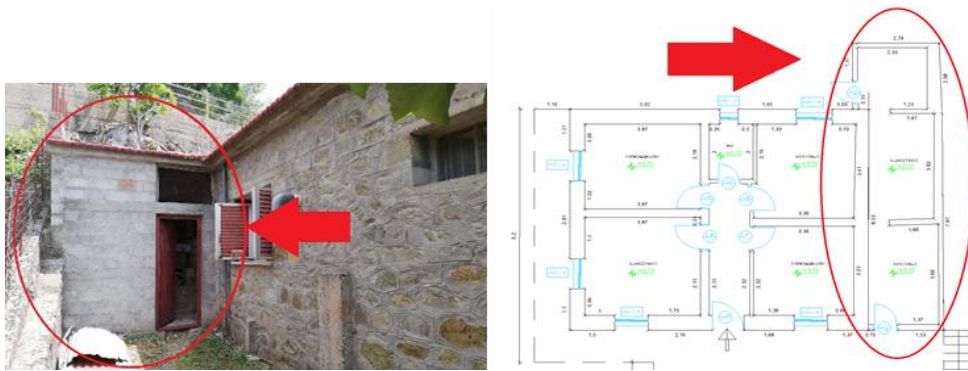
Ουσιαστικά, ακόμα και σήμερα μετά την τελευταία παράταση του νόμου 4495/17 έως τέλος Σεπτεμβρίου του 2020, η ελληνική πολιτεία υπογραμμίζει την ανάγκη για ολοκληρωμένη αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης, εκφράζοντας την πρόθεση να τεθεί τέλος στις συνεχείς παρατάσεις των νόμων. Σε συνεργασία με το ΤΕΕ, προβλέπεται η δημιουργία ηλεκτρονικής πλατφόρμας καταγγελιών και μητρώο ελεγκτών δόμησης για την αποφυγή νέων απόπειρών δημιουργίας αυθαιρέτων καθώς και η άμεση ενεργοποίηση της δειγματοληπτικής διαδικασίας ελέγχου του 5% των δηλώσεων αυθαιρέτων. (Anon, 2019)

4.2 Ορισμός αυθαίρετης κατασκευής

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ΝΟΚ) που τέθηκε σε ισχύ το 2012 με τον Ν.4067/12, όρισε την αυθαίρετη κατασκευή και την εγκατάσταση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης (άρθρο 4 παρ.5):

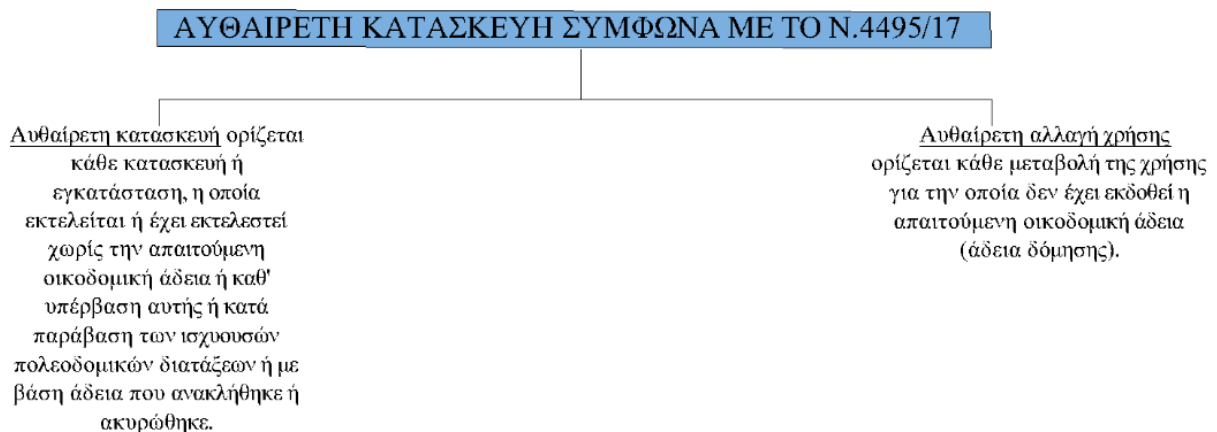


Διάγραμμα 3: Αυθαίρετη κατασκευή κατά ΝΟΚ.



Εικόνα 4: Αυθαίρετη προσθήκη ισογείου χωρίς την έκδοση απαιτούμενης άδειας.

Η αυθαίρετη δόμηση ως αυθαίρετη κατασκευή, αλλά και ως αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ορίζεται σύμφωνα με το Ν. 4495/2017 ως:



Διάγραμμα 4: Αυθαίρετη κατασκευή κατά Ν.4495/17

Η αυθαίρετη κατασκευής/αλλαγής χρήση συμπεριλαμβάνει από τον ορισμό της τις πολεοδομικές παραβάσεις. Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής:

	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΠΑΡΑΒΑΣΕΙΣ
α.	Κάθε κατασκευή που δεν έχει εκτελεστεί σύμφωνα την οικοδομική άδεια/άδεια δόμησης, που έχει εκδοθεί, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,
β.	Η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη χρήση, χωρίς την οικοδομική άδεια που απαιτείται σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,
γ.	Η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,
δ.	Η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.),
ε.	Η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας που πραγματοποιούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης. Οι εργασίες μικρής κλίμακας ορίζονται στην παράγραφο 2 του άρθρου 29 του νόμου και αναγράφονται στον πίνακα 4.1.,
στ.	Η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων που δεν τηρούν τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού,
ζ.	Οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 30 του νόμου (πιν. 4.2.) και της παραγράφου 2 του άρθρου 29 (πιν. 4.1.)

Πίνακας 2: Πολεοδομικές παραβάσεις κατά Ν.4495/17

Σύμφωνα με το άρθρο 29 παρ.2 του Ν.4495/17 και με τις διευκρινίσεις του Ν.4546/2018(διαγραφή της κη περίπτωσης), οι εργασίες μικρής κλίμακας είναι οι εξής:

Άρθρο 29 παρ.2 ΕΓΚΡΙΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΜΙΚΡΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ

α.	Δοκιμαστικές τομές του εδάφους-εκσκαφή με έγγραφο της αρχαιολογικής υπηρεσίας.
β.	Τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών.
γ.	Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις.
δ.	Κατασκευή υπόγειων εγκαταστάσεων νεκροταφείων, όπως χωνευτήρι, βυθιζόμενων κάδων και δεξαμενή νερού.
ε.	Εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών.
στ.	Κατασκευή ανελκυστήρα ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια.
ζ.	Κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή σε Ζ.Ο.Ε., καθώς και σε οικισμούς προϋφιστάμενους του 1923 και οικισμούς οριοθετημένους με το από 24-5-1985.
η.	Υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.
θ.	Τοποθέτηση ικριωμάτων.
ι.	Τοποθέτηση εργοταξιακών οικίσκων.
ια.	Εκσκαφές καναλιών οδεύσεως καλωδίων εντός των γηπέδων ή οικοπέδων πρατηρίων υγρών καυσίμων.
ιβ.	Εργασίες εξωτερικών χρωματισμών ή αντικατάσταση κιγκλιωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων.
ιγ.	Επένδυση όψεων και αντικατάσταση υαλοπετασμάτων με χρήση ικριωμάτων.
ιδ.	Κατασκευή πέργκολας επιφάνειας άνω των πενήντα 50 τ.μ. σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια, βεράντες ισογείων.
ιε.	Τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού ή πισίνας, μέγιστης επιφάνειας πενήντα 50 τ.μ.
ιστ.	Αγωγοί αερισμού και λοιπές εγκαταστάσεις.
ιζ.	Εσωτερικές διαρρυθμίσεις, καθώς και εργασίες αλλαγής χρήσης, με την προϋπόθεση ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.
ιη.	Κατασκευή φυτεμένων δωμάτων και φυτεμένων επιφανειών.

Πίνακας 3: Εργασίες μικρής κλίμακας

ιθ.	Τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις.
κ.	Συντήρηση και επισκευή στεγών με χρήση ικριωμάτων.
κα.	Απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ύψους ενός (1,00) μέτρου ή περίφραξη από ελαφρύ υλικό γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς που στερούνται σχέδιο πόλης.
κβ.	Περίφραξη με πρόχειρη κατασκευή, όπως συρματόπλεγμα, σε οικόπεδα μη ρυμοτομούμενα σε εντός σχεδίου περιοχές.
κγ.	Κατασκευή μιας και μόνο λιθόκτιστης αποθήκης ανά καλλιεργούμενο αγρόκτημα.
κδ.	Κατασκευή εστιών και φούρνων με τις καπνοδόχους τους, για την εξυπηρέτηση επαγγελματικής χρήσης, όταν δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντα οργανισμού.
κε.	Κατασκευή τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, εφόσον δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.
κστ.	Ανακατασκευή στέγης, με υποβολή δήλωσης στατικής επάρκειας αρμόδιου μηχανικού.
κζ.	Για την λειτουργική συνένωση χώρων σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 4067/2012.
κη.	Για την προσθήκη επιφάνειας εμβαδού έως πέντε (5) τ.μ., αποκλειστικά για λόγους υγιεινής και χρήσης, σε κτίρια προϋφιστάμενα της 31-1-83, σε στάσιμους οικισμούς και σε οικισμούς προ του 1923 και κάτω 2.000 κατοίκους.
κθ.	Τοποθέτηση κεραιών, πλην κεραιών λήψης ραδιοηλεκτρικού σήματος καθώς και κεραιών ραδιοεπικοινωνίας και κινητής τηλεφωνίας.
λ.	Εγκατάσταση αυτόνομου συστήματος θέρμανσης.
λα.	Στέγαστρα και προστεγάσματα.
λβ.	Επεμβάσεις στις όψεις κτιρίων για την τροποποίηση ή τη διάνοιξη νέων ανοιγμάτων, εφόσον δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός και οι επεμβάσεις δεν αντίκεινται σε ειδικότερες διατάξεις.
λγ.	Πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης έως 8 τ.μ. και μέγιστου ύψους 2,50 μ. που τοποθετούνται στον ακάλυπτο.
λδ.	Εργασίες εγκατάστασης φ/β συστημάτων.
λε.	Εργασίες εγκατάστασης ανεμογεννητριών.

Πίνακας 4: Εργασίες μικρής κλίμακας

Δεν θεωρείται αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφεται ως παράβαση η απόκλιση από τις εξωτερικές διαστάσεις του κτιρίου έως και 2% από τις διαστάσεις που αναγράφονται στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας, εφόσον οι υπάρχουσες αποκλίσεις δεν αποτελούν παραβίαση των κοινόχρηστων χώρων του σχεδίου πόλεως.

Για πρώτη φορά μετά από τους νόμους 4014/11 και 4178/13 διευκρινίζεται ότι οι μετρούμενες διαστάσεις του κτίσματος είναι αυτές του φέροντος οργανισμού χωρίς τα επιχρίσματα-επενδύσεις.

Άρθρο 30 ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΔΕΝ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ ή ΕΓΚΡΙΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΜΙΚΡΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ

α.	Εργασίες εσωτερικών χρωματισμών, μικρών επισκευών θυρών και παραθύρων ή μεμονωμένων επισκευών για λόγους χρήσης και υγιεινής.
β.	Μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου, καθώς και κατασκευές που απαιτούνται για τη μετακίνηση.
γ.	Εξωτερικοί χρωματισμοί ή αντικατάσταση κιγκλιωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων χωρίς χρήση ικριωμάτων.
δ.	Συντήρηση, επισκευή, διασκευή ή και τμηματική αντικατάσταση εγκαταστάσεων και αγωγών κτιρίων.
ε.	Αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων και υαλοπινάκων στο ίδιο άνοιγμα.
στ.	Συντήρηση και επισκευή στεγών ή δωμάτων χωρίς χρήση ικριωμάτων.
ζ.	Μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος.
η.	Τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε υφιστάμενα κτίρια.
θ.	Τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφόνων.
ι.	Εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάστασης εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης ή αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων, χωρίς χρήση ικριωμάτων, στο πλαίσιο του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον Ι».
ια.	Τοποθέτηση ή εγκατάσταση εξοπλισμού σε κτίρια.
ιβ.	Κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων ή γηπέδων.
ιγ.	Κατασκευή πέργκολας με ή χωρίς προσωρινά σκίαστρα επιφανείας έως πενήντα (50) τ.μ.
ιδ.	Κατασκευές, όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), αντηρίδες.
ιε.	Τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων, περσίδων, προστεγασμάτων και τεντών.
ιστ.	Διάστρωση δαπέδου ακάλυπτου χώρου, με την προϋπόθεση ότι αυτή δεν υπερβαίνει το 1/3 του ακάλυπτου χώρου.
ιζ.	Διαμόρφωση εδάφους έως 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος για λόγους βελτίωσης του φυσικού του ανάγλυφου.
ιη.	Κατασκευές εντός οικοπέδου-γηπέδου για τη δημιουργία χώρων εισόδου στα οικόπεδα και γήπεδα.
ιθ.	Κατασκευές για την τοποθέτηση μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος στα όρια των οικοπέδων γηπέδων ή εντός ακάλυπτων χώρων αυτών, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές.
ικ.	Φωτοβολταϊκά συστήματα πάνω σε κτίρια και για ισχύ συστημάτων έως και 100 kW.

Πίνακας 5: Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται έκδοση άδειας

Απαγόρευση υπαγωγής στο Ν. 4495/2017

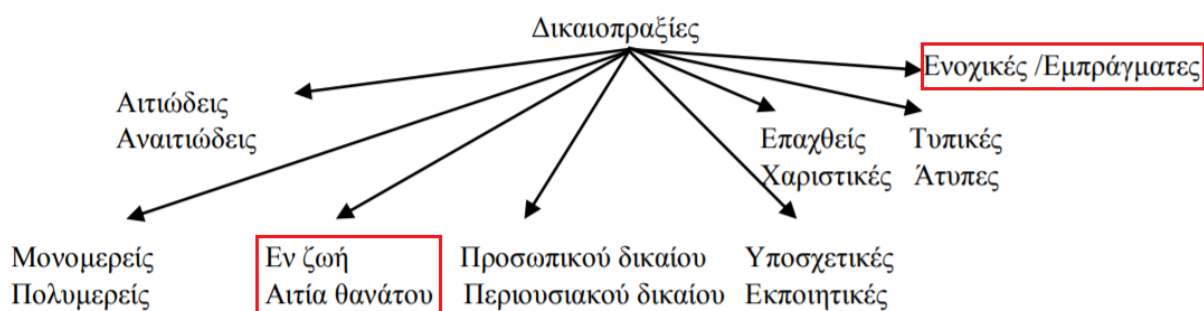
<i>α.</i>	Σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις στις οποίες δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων στα οποία υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών,
<i>β.</i>	Σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση, χώρους του οικοπέδου της παρ. 58 του άρθρου 2 του Ν. 4067/2012 (Α' 79),
<i>γ.</i>	Εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής,
<i>δ.</i>	Παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών, εντός ζώνης διάστασης ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) των οριζόμενων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους,
<i>ε.</i>	Σε δημόσιο κτήμα,
<i>στ.</i>	Σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση,
<i>ζ.</i>	Στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό,
<i>η.</i>	Στη ζώνη παραλίας,
<i>θ.</i>	Σε αρχαιολογικό χώρο Ζώνης Α,
<i>ι.</i>	Σε αρχαιολογικό χώρο εκτός Ζώνης Α, εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,
<i>ια.</i>	Σε ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,
<i>ιβ.</i>	Σε παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης,
<i>ιγ.</i>	Σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη (Ν. 3937/2011, άρθρο 2, παρ. 10 & 12) ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 5 του Ν. 3937/2011, αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης,
<i>ιδ.</i>	Σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο ή σε κτίριο που είναι αρχαίο μνημείο ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο κατά τις διατάξεις του Ν. 3028/2002 (Α' 153),
<i>ιε.</i>	Σε χαρακτηρισμένο επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο,

Πίνακας 6: Απαγόρευση υπαγωγής στο Ν. 4495/2017

4.3 Δικαιοπραξίες και εξαιρέσεις

Η τακτοποίηση των αυθαιρέτων συνδέεται με τη μεταβίβασή τους. Για το λόγο αυτό, ο νομοθέτης από τις 01-01-12 έχει θεσπίσει περιορισμούς στο πλαίσιο διαδικασιών μεταβίβασης (εν ζωή, αιτία θανάτου ή εμπράγματα) ώστε να περιοριστεί το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης, έστω και σε βάθος χρόνου.

Ειδικότερα, ο όρος Δικαιοπραξία είναι “η δήλωση βούλησης ενός ή περισσότερων προσώπων που κατευθύνεται στην παραγωγή κάποιου έννομου αποτελέσματος, το οποίο επέρχεται γιατί το θέλησε ο δηλών”(Φλαμπουράς,2009).



Διάγραμμα 5: Διακρίσεις Δικαιοπραξιών
(Φλαμπουράς, 2009)

Οι δικαιοπραξίες (σύσταση εμπράγματος δικαίωματος) δεν επιτρέπονται και καθίστανται άκυρες σε ακίνητο που έχει πραγματοποιηθεί αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ή έχει πραγματοποιηθεί πολεοδομική παράβαση. Στην ως άνω απαγόρευση ανήκουν και τα ακίνητα τα οποία αποτελούν ιδιοκτησίες εταιρειών. Επίσης, στα ακίνητα στα οποία έχει συντελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης δεν επιτρέπεται η μίσθωση ή η παραχώρησή τους. Η διαπίστωση των αυθαιρεσιών γίνεται κατ' εφαρμογή του Ν. 4067/2012 Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (Ν.Ο.Κ).

Οι αυθαίρετες κατασκευές όλων των παρακάτω περιπτώσεων του πίνακα 4.3., με εξαίρεση αυτές που αναφέρονται στην περίπτωση (ζ), δεν υποχρεούνται να υπάγονται στις διατάξεις του Ν. 4495/17. Από την στιγμή όμως, που δεν υπάρχει σύμφωνη γνώμη του ιδιοκτήτη δεν υφίσταται θέμα μη υπαγωγής των αυθαιρέτων αυτών στις διατάξεις του Ν. 4495/17 και εφαρμόζονται για τον συμψηφισμό τυχόν πρόστιμα που έχουν καταβληθεί σύμφωνα με το άρθρο 104 του Ν. 4495/2017. Στις περιπτώσεις αυτές είναι αναγκαία η αναφορά στην Τεχνική Έκθεση του Μηχανικού.

Τα ακίνητα που εξαιρούνται από τα παραπάνω, είναι τα ακίνητα που:

Ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που εξαιρούνται από τις διατάξεις του Ν.4495/17.

α.	Υφίστανται πριν από τις 30.11.1955 (παρ. 1δ του άρθρου 23 του Ν. 4067/12).
β.	Έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του Ν. 720/1977 (Α' 297).
γ.	Έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του Ν. 1337/1983 ή των παρ. 8 και 10 του άρθρου 9 του Ν. 1512/1985 (Α' 4).
δ.	Έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του Ν. 1337/1983 (Α' 33).
ε.	Έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν. 3399/2005 (Α' 255)
στ.	Έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του Ν. 3843/2010 (Α' 62).
ζ.	έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος και τις διατάξεις του Ν. 4014/2011 και του Ν. 4178/2013
η.	που έχουν νομιμοποιηθεί ή εξαιρεθεί από την κατεδάφιση ή έχει εκδοθεί γι' αυτά οικοδομική άδεια από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, σύμφωνα με την περίπτωση β' της παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 2730/1999 (Α' 130), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 2947/2001 (Α' 228) και τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την παρ. 18, εδάφιο δ' του άρθρου 8 του ν. 3207/2003 (Α' 302).
θ.	εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81 του Ν.4495/2017, πολεοδομικές παραβάσεις, εξαιρουμένων των περιπτώσεων β', γ', δ' (Ν. 4546/2018 άρθρο 34).

Πίνακας 7: Ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που εξαιρούνται από τις διατάξεις του Ν.4495/17.

4.4 Αυθαίρετες κατασκευές μετά την 28η.7.2011

Τα όσα παρουσιάστηκαν παραπάνω αφορούν κατασκευές προ του 2011. Η υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 συντελείται σε αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις εφόσον ο φέρων οργανισμός τους έχει πραγματοποιηθεί πριν από τις 28-07-2011. Συνεπώς, είναι αδύνατο υπαγωγές για αλλαγή χρήσης να πραγματοποιηθούν σε ημιτελείς οικοδομές, αφού δεν είναι δυνατό να θεωρηθεί εγκαταστημένη οποιαδήποτε χρήση σε μία μη αποπερατωμένη οικοδομή.

Αιτία		Κυρώσεις
Συμβολαιογράφοι	Σύνταξη συμβολαίων χωρίς την υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και την βεβαίωση του μηχανικού.	Φυλάκιση τουλάχιστον 6 μηνών και χρηματική ποινή από τριάντα χιλιάδες (30.000) έως και εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ.
Υποθηκοφύλακες & Προϊστάμενοι κτηματολογικών γραφείων	Μεταγραφή συμβολαίων χωρίς την υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και την βεβαίωση του μηχανικού.	Φυλάκιση τουλάχιστον 6 μηνών και χρηματική ποινή από τριάντα χιλιάδες (30.000) έως και εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ.
ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ	Χορήγηση ανακριβής βεβαίωσης για ακίνητα πριν τις 28/07/11	Φυλάκιση τουλάχιστον 6 μηνών και χρηματική ποινή από τριάντα χιλιάδες (30.000) έως και εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ & προσωρινή ή οριστική απαγόρευση άσκησης επαγγέλματος
	Τακτοποίηση ακινήτων κατασκευής μετά τις 28/07/11	Οριστική παύση άδειας άσκησης επαγγέλματος

Πίνακας 8: Κυρώσεις σύμφωνα με τον Ν. 4495/2017

Καθίσταται υποχρεωτική η κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών η υλοποίηση των οποίων πραγματοποιείται μετά το πέρας της 28-07-2011 με την επιβολή προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, καθώς και ποινικές κυρώσεις σύμφωνα με το άρθρο 94. Επίσης, “κατεδαφίζονται οι αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί πριν από την ως άνω ημερομηνία, αλλά δεν έχουν ενταχθεί σε διατάξεις νόμων περί αναστολής επιβολής κυρώσεων.”

Τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων σύμφωνα με το άρθρο 94 υπολογίζονται ως εξής:

α) το πρόστιμο ανέγερσης ισούται “με την αξία του αυθαιρέτου (**Aa**) επί το συντελεστή περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (**Σπ**). Η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται ως το γινόμενο της επιφάνειάς του (**E**), πολλαπλασιαζόμενης με την τιμή ζώνης (**T.Z.**) της περιοχής του ακινήτου, βάση του συστήματος αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών ή σε όποια περιοχή δεν υπάρχει σύστημα αντικειμενικών”, σύμφωνα με το άρθρο 109 του Ν.4495/2017.

$$\text{Πρόστιμο Ανέγερσης} = Aa \times \Sigma\pi$$

όπου

$$Aa = E \times T.Z.$$

Ο συντελεστής περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (**Σπ**) ορίζεται σε:

1,20	1,00
Για αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός προστατευόμενων περιοχών, δηλαδή εντός περιοχών Natura, δασών, ρεμάτων, αιγιαλού-παραλίας και αρχαιολογικού χώρου ζώνης Α,	Για τις υπόλοιπες περιπτώσεις αυθαιρέτων. Για κάθε αυθαίρετη κατασκευή, εγκατάσταση ή εργασία που λόγω της φύσης της δεν αντιστοιχεί σε επιφάνεια χώρου, η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται αναλυτικά με τιμές προϋπολογισμού κατά το Παράρτημα Β' του παρόντος και, αν δεν υπάρχει καθορισμένη τιμή στο Παράρτημα, με τιμές αγοράς. Ομοίως, με αναλυτικό προϋπολογισμό αντιμετωπίζονται ειδικές πρόχειρες κατασκευές, όπως θερμοκήπια, στέγαστρα βιομηχανικών κτιρίων, καθώς και στέγαστρα σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων.

Πίνακας 9: Συντελεστής περιβαλλοντικής επιβάρυνσης

Το πρόστιμο διατήρησης ισούται με το 50% του προστίμου ανέγερσης και καταβάλλεται από τη στιγμή που συντάσσεται η έκθεση αυτοψίας από τον μηχανικό και για κάθε συνεχόμενο χρόνο, ώσπου νομιμοποιηθεί ή κατεδαφιστεί.

**Πρόστιμο διατήρησης = 50% Πρόστιμο
Ανέγερσης**

Πολεοδομική Παράβαση (άρθρο 81 Ν. 4495/2017)	Πρόστιμο ανέγερσης
α. κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού	30%
β. η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,	30%
γ. η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου	30% 10% για χρήση ΚΑΤΟΙΚΙΑ
δ. η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.),	30%
ε. η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,	1000 ευρώ
στ. η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού,	1000 ευρώ
ζ. οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ' του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.	1000 ευρώ

Πίνακας 10: Πρόστιμο ανέγερσης πολεοδομικών παραβάσεων

Πολεοδομική Παράβαση (άρθρο 81 Ν. 4495/2017)	Πρόστιμο διατήρησης
α. κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού	10% του προστίμου ανέγερσης / έτος διατήρησης
β. η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,	10% του προστίμου ανέγερσης / έτος διατήρησης
γ. η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου	10% του προστίμου ανέγερσης / έτος διατήρησης
δ. η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.),	10% του προστίμου ανέγερσης / έτος διατήρησης
ε. η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,	20% του προστίμου ανέγερσης / έτος
στ. η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού,	20% του προστίμου ανέγερσης / έτος
ζ. οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ' του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.	20% του προστίμου ανέγερσης / έτος

Πίνακας 11: Πρόστιμο διατήρησης πολεοδομικών παραβάσεων

4.5 Ενιαίο ειδικό πρόστιμο και κατηγορίες αυθαίρετων

Η συντέλεση αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης που έχει πραγματοποιηθεί πριν από την 28^η.7.2011 καθιστά δυνατή την δήλωση και την υπαγωγή τους στο νόμο, με την προϋπόθεση να μην εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν. 4495/2017 (πίν. 4.5.).

Μηχανικός ο οποίος έχει εξουσιοδοτηθεί έχει την δυνατότητα της εισαγωγής στοιχείων και δικαιολογητικών αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στο πληροφοριακό σύστημα του Ν.4495/2017 Για την υπαγωγή στις διατάξεις, τα γενικά δικαιολογητικά, τα οποία επισυνάπτονται στο σύστημα (Πιν. 4.8.), πάντα με ευθύνη του μηχανικού και του ιδιοκτήτη είναι τα ακόλουθα:

Γενικά δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης

α.	Αίτηση
β.	Υπεύθυνη Δήλωση του ν. 1599/1986 του αιτούντος, θεωρημένη για τη γνησιότητα της υπογραφής,
γ.	Τελευταία δήλωση του εντύπου Ε9,
δ.	Τεχνική έκθεση εξουσιοδοτημένου αρμόδιου μηχανικού,
ε.	Φωτογραφίες της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης,
στ.	Σχέδια,
ζ.	Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες,
η.	Στατικός έλεγχος των παραβάσεων,
θ.	Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων,
ι.	Παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου,
ια.	Έντυπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Πίνακας 12: Γενικά δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης

Για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης στον Ν.4495/17 είναι απαραίτητη η καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο “ισούται με το εμβαδόν της αυθαίρετης κατασκευής επί την τιμή ζώνης της περιοχής, όπως ορίζονται από το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών της 20-01-2016, επί το συντελεστή 15% και επί τους συντελεστές των σχετικών ενδείξεων τετραγωνιδίων του πίνακα του Παραρτήματος Α΄ του Ν.4495/2017, όπου απαιτούνται, ανάλογα με την κατηγορία και το είδος του αυθαίρετου.”

$$\text{Ενιαίο ειδικό πρόστιμο} = \text{τετραγωνικά μέτρα} \times 15\% \times \text{τιμή ζώνης} \times \text{συντελεστές τετραγωνιδίων}$$

Για τον υπολογισμό του προστίμου, στην επιφάνεια του αυθαιρέτου λαμβάνεται υπόψη και η περιμετρική φέρουσα ή μη τοιχοποιία. Όσο αφορά, τον υπολογισμό των **συντελεστών τετραγωνιδίων**, τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται, σε περίπτωση οικοδομικής άδειας με τα μεγέθη που ίσχυαν κατά την έκδοση της, ενώ στην αντίθετη περίπτωση συγκρίνονται με τους όρους που διέπουν την περιοχή.

Επίσης, βάση του χρόνου κατασκευής ή εγκατάστασης αλλαγής χρήσης, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται ως εξής:

Χρόνος Κατασκευής Αυθαιρέτου	Ενιαίο Ειδικό Πρόστιμο
προ τις 01/01/1983	15%
από την 01/01/1983 έως 01/01/1993	60%
από την 01/01/1993 έως 31/12/2003	80%

Πίνακας 13: Ενιαίο ειδικό πρόστιμο ανά έτος κατασκευής

Ειδικότερα, οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έχουν συντελεστεί πριν από την 28η.7.2011 υπάγονται σε πέντε (5) κατηγορίες(Μάρα,2019):

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1:

Στην κατηγορία 1, εντάσσονται ολοκληρωμένες - αποπερατωμένες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, που υφίστανται πριν από το έτος 1975 (Ν.4546/2018, άρθρο 34), έχουν την δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις του Ν.4495/17 και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης μόνο με την καταβολή παραβόλου ποσού 250 ευρώ, ανεξάρτητα του μεγέθους της επιφάνειας των αυθαιρέτων κατασκευών. Η υπαγωγή οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Στην περίπτωση που το ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία πραγματοποιήθηκαν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις μετά τις 09-06-1975 τότε δεν είναι δυνατή η ένταξη στην παρούσα κατηγορία και εντάσσονται στις επόμενες κατηγορίες ανάλογα την υπέρβαση και το χρόνο κατασκευής.

Δικαιολογητικά – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1 (άρθρο 99, Ν. 4495/2017)
α. Αίτηση την οποία μπορεί να υποβάλει ο ιδιοκτήτης ή ο ψιλός κύριος ή ο επικαρπωτής ή ο μισθωτής ή ο φερόμενος ιδιοκτήτης ή ο νόμιμος εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος ή όσοι έχουν λάβει έγκριση εξαγοράς ή ο συνιδιοκτήτης,
β. Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986 του αιτούντος, θεωρημένη για τη γνησιότητα της υπογραφής,
γ. Τελευταία δήλωση του εντύπου Ε9 στην οποία αναφέρεται το ακίνητο, όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση,
δ. Τεχνική έκθεση εξουσιοδοτημένου αρμόδιου μηχανικού με την περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης,
ε. Φωτογραφίες της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγή χρήσης,
ζ. Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης,
Κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας

Πίνακας 14: Δικαιολογητικά για την υπαγωγή αυθαιρέτων της ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 1

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2:

Στην κατηγορία 2, εντάσσονται ολοκληρωμένες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις που έχουν πραγματοποιηθεί πριν την 01-01-1983 και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης με την καταβολή παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου. Σε περίπτωση που έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία δεν είναι υποχρεωτική η υποβολή ξεχωριστής υπαγωγής (Ν. 4546/2018, άρθρο 34). Επίσης, στην περίπτωση που στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία έχουν συντελεστεί μετά τις 01-1-1983 και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις, τότε δεν είναι δυνατή η ένταξη τους στην παρούσα κατηγορία και εντάσσονται στις κατηγορίες 4 και 5 ανάλογα την υπέρβαση.

Δικαιολογητικά – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2 (άρθρο 99, Ν. 4495/2017)

α. Αίτηση την οποία μπορεί να υποβάλει ο ιδιοκτήτης ή ο ψιλός κύριος ή ο επικαρπωτής ή ο μισθωτής ή ο φερόμενος ιδιοκτήτης ή ο νόμιμος εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος ή όσοι έχουν λάβει έγκριση εξαγοράς ή ο συνιδιοκτήτης,

β. Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986 του αιτούντος, θεωρημένη για τη γνησιότητα της υπογραφής,

γ. Τελευταία δήλωση του εντύπου Ε9 στην οποία αναφέρεται το ακίνητο, όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση,

δ. Τεχνική έκθεση εξουσιοδοτημένου αρμόδιου μηχανικού με την περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης,

ε. Φωτογραφίες της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης,

ζ. Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης,

ι. Παραβόλο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου,

ια. Έντυπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής,

Κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας

Πίνακας 15: Δικαιολογητικά για την υπαγωγή αυθαίρετων της ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 2

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3:

Στην κατηγορία 3 εντάσσονται αυθαίρετες μικρές παραβάσεις και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, μόνο με την καταβολή παραβόλου ποσού 250 ευρώ, ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών και με βασική προϋπόθεση ότι αυτές δεν συμπεριλαμβάνονται στο πιν.4.2 (άρθρου 30, Ν. 4495/2017). Οι μικρές αυθαίρετες παραβάσεις κατηγορίας 3 είναι οι εξής :

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3: Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις

α.	Μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου έως είκοσι τις εκατό (20%),
β.	Προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις,
γ.	Αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφανείας τους έως είκοσι τις εκατό (20%),
δ.	Αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών,
ε.	Κατασκευή πέργκολας έως (50) τ.μ. σύμφωνα με την παρ. 60 του άρθρου 2 του Ν. 4067/2012 (Α' 79),
στ.	Φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης,
ζ.	Δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές, καθώς και δεξαμενές νερού,
η.	Οικίσκοι που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις,
θ.	Εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00 μέτρο,
ι.	Υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως 1,00 μέτρο για κατοικίες και 2,00 μέτρα για βιομηχανίες και ειδικά κτίρια,
ια.	Υπέρβαση νομίμου ύψους καμινάδας έως 1,50 μέτρο, και πέργκολας ύψους έως τέσσερα (4) μέτρα για ξενοδοχειακές μονάδες και τουριστικά καταλύματα,
ιβ.	Αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τ.μ. και μέσου ύψους έως 2,50 μέτρα (Ν.4546/2018, άρθρο 34)
ιγ.	Υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια,
ιδ.	Αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση,
ιε.	Αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%),
ιστ.	Παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού , ο οποίος εγκρίθηκε με την 3046/304/30-1/3.2.1989 απόφαση του Αναπλ. Υπ. Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων (Δ' 59).
ιζ.	Πρόχειρες και προσωρινές κατασκευές από πανί, νάυλον ή άλλα ευτελή υλικά,
ιη.	Πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης έως 8 τ.μ. και μέγιστου ύψους 2,50 μέτρων, που τοποθετούνται στον ακάλυπτο χώρο.

Πίνακας 16: Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3

4.13. Δικαιολογητικά για την υπαγωγή αυθαίρετων της ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 3

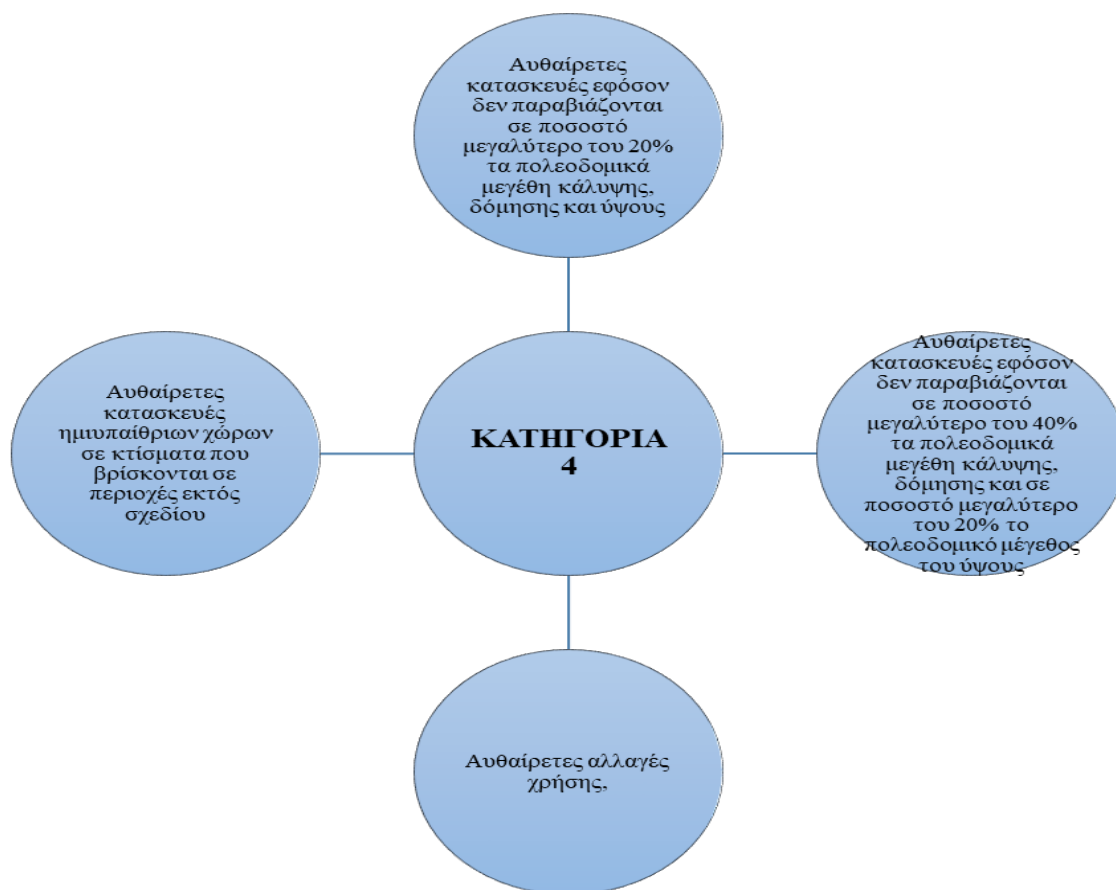
Δικαιολογητικά – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3 (άρθρο 99, Ν. 4495/2017)
α. Αίτηση την οποία μπορεί να υποβάλει ο ιδιοκτήτης ή ο ψιλός κύριος ή ο επικαρπωτής ή ο μισθωτής ή ο φερόμενος ιδιοκτήτης ή ο νόμιμος εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος ή όσοι έχουν λάβει έγκριση εξαγοράς ή ο συνιδιοκτήτης,
β. Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986 του αιτούντος, θεωρημένη για τη γνησιότητα της υπογραφής,
γ. Τελευταία δήλωση του εντύπου Ε9 στην οποία αναφέρεται το ακίνητο, όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση,
δ. Τεχνική έκθεση εξουσιοδοτημένου αρμόδιου μηχανικού με την περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης,
ε. Φωτογραφίες της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης,
ζ. Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης,

Πίνακας 17: Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 3

Στη περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις και δεν συνιστούν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις του πιν.4.9, η υπαγωγή πραγματοποιείται σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 του Ν. 4495/2017 και εντάσσονται σε οποιαδήποτε άλλη κατηγορία εκτός της 3.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4:

Στην κατηγορία 4 εντάσσονται και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, με την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου, οι εξής αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης (Ν.4546/2018, άρθρο 34):



Διάγραμμα 6: Αυθαίρετες κατασκευές Κατηγορίας 4

Από τις ανωτέρω περιπτώσεις δεν εντάσσονται στην παρούσα κατηγορία και δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός προκηπίου.

Συμπερασματικά, στην κατηγορία 4 εντάσσονται αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε γήπεδο, για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια. Η σύγκριση πραγματοποιείται είτε με τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα είτε με αυτούς που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης οικοδομικής άδειας.

Επίσης, το ποσοστό των υπερβάσεων προκύπτει από το σύνολο των αυθαίρετων κλειστών χώρων, καθώς αυτοί συντελούν στην αύξηση του συντελεστή δόμησης.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5

Στην κατηγορία 5 μπορούν να ενταχθούν, αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις ένταξης στις τέσσερις προηγούμενες κατηγορίες και δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις μη υπαγωγής στον Ν.4495/2017 (άρθρο 89, Ν. 4495/2017).

Στην παρούσα κατηγορία αναστέλλεται η επιβολή κυρώσεων για αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης για 30 έτη (άρθρο 97, Ν. 4495/2017) και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών αφού υπαχθεί στο Ν.4495/17 με την καταβολή του σχετικού παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου. Επίσης, στις κατασκευές αυτές παρέχεται η δυνατότητα εξαίρεσης οριστικά της κατεδάφισης με την αντιστοίχιση Σ.Δ. ίσου με

την υπέρβαση τους, διαμέσου της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, εφόσον βρίσκονται σε Περιοχές Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή (Π.Α.Ε.Σ., άρθρο73, Ν.4495/2017).

Επιπροσθέτως, οι αυθαίρετες κατασκευές εντός προκηπίων, οι οποίες δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των κατηγοριών 1, 2 ή 3, εντάσσονται στην κατηγορία 5 και δεν έχουν την δυνατότητα εξαίρεσης οριστικά της κατεδάφισης.

<i>Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης</i>	
<i>α.</i>	Αίτηση
<i>β.</i>	Υπεύθυνη Δήλωση του ν. 1599/1986 του αιτούντος, θεωρημένη για τη γνησιότητα της υπογραφής,
<i>γ.</i>	Τελευταία δήλωση του εντύπου Ε9,
<i>δ.</i>	Τεχνική έκθεση εξουσιοδοτημένου αρμόδιου μηχανικού,
<i>ε.</i>	Φωτογραφίες της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης,
<i>στ.</i>	Σχέδια,
<i>ζ.</i>	Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες,
<i>η.</i>	Στατικός έλεγχος των παραβάσεων, όπου απαιτείται,
<i>θ.</i>	Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων,
<i>ι.</i>	Παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου,
<i>ια.</i>	Έντυπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Πίνακας 18: Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 4 και 5

Λοιπές παραβάσεις

Λοιπές παραβάσεις χαρακτηρίζονται οι αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.) και δεν ανήκουν στις κατηγορίες 1 έως 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α΄ του Ν. 4495/2017 καθώς και οι εγκαταστάσεις των παρ. 19, 26 και 57 του άρθρου 2 του Ν. 4067/2012 (Α΄ 79) που δεν ανήκουν στην κατηγορία 3. Στις αυθαιρεσίες αυτές αντιστοιχεί παράβολο 250 ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Β΄ του Ν.4495/2017. Αν η αυθαίρετη κατασκευή δεν περιλαμβάνεται στο πίνακα του Παραρτήματος Β΄, λαμβάνεται η τιμή μονάδας από τιμολόγια αγοράς. Για προϋπολογισμό έως και 15.000 ευρώ θεωρείται μία λοιπή παράβαση, για έως 30.000 ευρώ δύο και ούτω καθεξής.

Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 του Ν. 4495/2017, όταν οι παραβάσεις αντιστοιχούν με επιφάνεια χώρου στην οποία δεν αντιστοιχούν τ.μ. (διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου, ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κιόσκια, αλλαγές χρήσης εντός νόμιμου περιγράμματος για τις οποίες δεν πραγματοποιείται υπέρβαση δόμησης), το παράβολο ανέρχεται στα 250 ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Για προϋπολογισμό έως 15.000,00 ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση.

Στις περιπτώσεις που “συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις με αυθαιρεσίες της παρ. 5 του άρθρου 100 καθίστανται δυνατή η σύνταξη αναλυτικού προϋπολογισμού για το σύνολο των αυθαιρεσιών (Κατηγορίας 3 και παρ. 5 του άρθρου 100) με σκοπό να υπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.”

Ειδικότερα σε αυτή την κατηγορία, δεν είναι απαραίτητη η υποβολή των δικαιολογητικών: α) τοπογραφικό διάγραμμα, β)διάγραμμα κάλυψης, γ)κατόψεις και δ)τομές (Ν. 4546/18, άρθρο 35, παρ. 36) της παραγράφου στ΄ του άρθρου 99 του Ν. 4495/2017.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

α/α	Είδος εργασίας	Μονάδα Μέτρησης	Τιμή Μονάδας €	Ποσότητα	Σύνολο €
1	ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΑ				
1.01	Γενικές εκκαφές γαιώδεις	κ.μ.	3,22		
1.02	Γενικές εκκαφές ημιβραχώδεις	κ.μ.	3,22		
1.03	Γενικές εκκαφές βραχώδεις	κ.μ.	11,74		
1.04	Εκκαφές θεμελίων γαιώδεις	κ.μ.	5,28		
1.05	Εκκαφές θεμελίων ημιβραχώδεις	κ.μ.	5,28		
1.06	Εκκαφές θεμελίων βραχώδεις	κ.μ.	5,28		
1.07	Επιχώσεις με προϊόντα εκκαφής	κ.μ.	1,18		
1.08	Ειδικές επιχώσεις (σκόρα, κ.λπ.)	κ.μ.	5,86		
2	ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΙΣ				
2.01	Καθαίρεση πλινθοδομής με συνήθη κονιάματα	κ.μ.	11,74		
2.02	Καθαίρεση πλινθοδομών με ισχυρό κονίαμα	κ.μ.	14,68		
2.03	Καθαίρεση άσπλου σκυροδέματος	κ.μ.	41,08		
2.04	Καθαίρεση οπλισμένου σκυροδέματος	κ.μ.	64,56		
2.05	Καθαίρεση επιχρισμάτων	τ.μ.	4,1		
2.06	Καθαίρεση τειχών δια την διαμόρφωση θυρών	τεμ.	14,68		
2.07	Καθαίρεση ξύλινων ή σιδηρών θυρών και παραθύρων	τ.μ.	8,8		
2.08	Αποξήλωση σκελετού στέγης πάσης φύσεως	τ.μ.	1,5		
2.09	Αποξήλωση υλικών επικάλυψης στέγης (κεραμίδια, πάνελς, κ.λπ.)	τ.μ.	0,8		
2.1	Αποξήλωση κυκλιδωμάτων	τ.μ.	0,8		
3	ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ				
3.01	Οπλισμένο σκυρόδεμα	κ.μ.	146,74		
3.02	Ελαφρά οπλισμένο σκυρόδεμα (με πλέγμα)	κ.μ.	105,64		
3.03	Ελαφρό μπετόν	κ.μ.	70,44		
3.04	Άσπλο σκυρόδεμα δαπέδων	τ.μ.	5,86		
3.05	Εξισωτικές στρώσεις	τ.μ.	4,1		
3.06	Επιφάνειες εμφανούς σκυροδέματος	τ.μ.	5,86		
3.07	Σενάξ δρομικά	μ.	7,04		
3.08	Σενάξ μπατικά	μ.	11,74		
3.09	Μανδύας χυτού σκυροδέματος	κ.μ.	234,78		
3.1	Μανδύας εκτοξευμένου σκυροδέματος	τ.μ.	46,96		
3.11	Σιδηροδοκοί (ΙΡΕ, ΙΡΝ, ΗΕΒ, Κοίλοι, κ.λπ.) ως φέρων οργανισμός	κilo	1,8		
4	ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣΕΙΣ				
4.01	Λεβοδομές με αργούς λίθους	τ.μ.	29,34		
4.02	Λεβοδομές με λαξευτούς λίθους	τ.μ.	46,96		
4.03	Πλινθοδομές δρομικές	τ.μ.	8,22		
4.04	Πλινθοδομές μπατικές	τ.μ.	15,26		
4.05	Τσιμεντοπλινθοδομές	τ.μ.	7,64		
4.06	Κισσηροπλινθοδομές	τ.μ.	8,8		
4.07	Τοίχοι γυψοσανίδων απλοί	τ.μ.	23,48		
4.08	Τοίχοι γυψοσανίδων με 2 γύψους	τ.μ.	29,34		
4.09	Τσιμεντοσανίδες	τ.μ.	35		
4.1	Από ελαφρά δομικά στοιχεία τύπου YTDNE, ALPHA BLOCK, κ.λπ.	τ.μ.	12		
4.11	Διαχωριστικοί υαλότοιχοι	τ.μ.	40		
4.12	Διαχωριστικοί τοίχοι με υλικά θεομηχανικής προέλευσης (MDF, μελαμίνες, κ.λπ.) σε μεταλλικό σκελετό	τ.μ.	35		
5	ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ				
5.01	Ασβεστοκονιάματα τριτά	τ.μ.	5,86		
5.02	Τσιμεντοκονιάματα τριτά με διαγκωμένο περλίτη στη 2 ^η στρώση	τ.μ.	6,46		
5.03	Ασβεστοκονιάματα με επικάλυψη σαργέ	τ.μ.	7,04		
5.04	Άρτιφισέλ τριτά	τ.μ.	8,8		
5.05	Επιχρίσματα χωριάτικου τύπου	τ.μ.	7,64		
5.06	Επιχρίσματα τραβηκτά	μ.	29,34		
6	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΤΟΙΧΩΝ				
6.01	Με πλακίδια πορσελάνης	τ.μ.	29,34		
6.02	Με ξύλο	τ.μ.	29,34		
6.03	Με διακοσμητικά τούβλα	τ.μ.	35,22		
6.04	Με λίθινες πλάκες (Καρύστου)	τ.μ.	41,08		
6.05	Με πλάκες μαρμάρου	τ.μ.	41,08		
6.06	Με αλουμίνιο	τ.μ.	117,38		

Εικόνα 5: Αυθαίρετες κατασκευές σύμφωνα με το παράρτημα Β'

α/α	Είδος εργασίας	Μονάδα Μέτρησης	Τιμή Μονάδος €	Ποσότητα	Σύνολο €
7	ΣΤΡΩΣΕΙΣ ΔΑΠΕΔΩΝ				
7.01	Με τσιμεντοκονία	τ.μ.	8,8		
7.02	Με τσιμεντόπλακες	τ.μ.	11,74		
7.03	Με γαρμπιλομωσαϊκό	τ.μ.	11,74		
7.04	Με μωσαϊκό λευκού τσιμέντου	τ.μ.	17,6		
7.05	Με λίθινες πλάκες (Καρόστου, κ.λπ.)	τ.μ.	29,34		
7.06	Με πλάκες μαρμάρου	τ.μ.	35,22		
7.07	Με πλακίδια κεραμικά ή πορσελάνης	τ.μ.	35,22		
7.08	Με πλαστικά πλακίδια ή τάπητα	τ.μ.	11,74		
7.09	Με λωρίδες σουηδικής ξυλείας	τ.μ.	35,22		
7.1	Με λωρίδες αφρικανικής ξυλείας	τ.μ.	46,96		
7.11	Με λωρίδες δρυός	τ.μ.	58,7		
7.12	Με μοκέτα	τ.μ.	17,6		
7.13	Ασφαλτικές στρώσεις	τ.μ.	14		
8	ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ				
8.01	Πόρτες προσαριστές κοινές	τ.μ.	58,7		
8.02	Πόρτες προσαριστές ακουμέ	τ.μ.	70,44		
8.03	Πόρτες προσαριστές με καπλαμά και κάσες από συμπαγή δρύ ή καρυδιά	τ.μ.	146,74		
8.04	Πόρτες ραμποτέ ή ταμπλαδωτές από σουηδική ξυλεία	τ.μ.	102,72		
8.05	Πόρτες ραμποτέ ή ταμπλαδωτές από δρύ, καρυδιά, κ.λπ.	τ.μ.	234,78		
8.06	Υαλοστάσια από σουηδική ξυλεία	τ.μ.	88,04		
8.07	Υαλοστάσια από όρεγκον πάιν	τ.μ.	117,38		
8.08	Σκούρα από σουηδική ξυλεία	τ.μ.	88,04		
8.09	Σκούρα από όρεγκον πάιν	τ.μ.	117,38		
8.1	Ρολλά από όρεγκον πάιν	τ.μ.	88,04		
8.11	Ρολλά πλαστικά	τ.μ.	35,22		
8.12	Σιδερένιες πόρτες	τ.μ.	58,7		
8.13	Σιδερένια παράθυρα	τ.μ.	46,96		
8.14	Σιδερένιες βιτρίνες	τ.μ.	46,96		
8.15	Συρόμενα ή σταθερά υαλοστάσια αλουμινίου	τ.μ.	76,3		
8.16	Συρόμενα ή σταθερά σκούρα με πλαστικά φύλλα	τ.μ.	41,08		
8.17	Ανοιγόμενα (περιστρεφόμενα) κουφώματα αλουμινίου	τ.μ.	105,64		
8.18	Βιτρίνες αλουμινίου	τ.μ.	70,44		
8.19	Μονόφυλλη πυράντοχη πόρτα Τ30 έως Τ90 πλήρως εξοπλισμένη	τεμ.	704,32		
8.2	Δίφυλλη πυράντοχη πόρτα Τ30 έως Τ90 πλήρως εξοπλισμένη	τεμ.	1173,88		
8.21	Γκαραζόπορτες ανακλινόμενες ή τυλιγόμενες	τ.μ.	120		
9	ΝΤΟΥΛΑΠΙΑ				
9.01	Ντουλάπες κοινές (υπνοδωματίων)	τ.μ. όψης	117,38		
9.02	Ντουλάπια κουζίνας κοινά	μ.	88,04		
9.03	Ντουλάπια κουζίνας με φορμάκια ή καπλαμά	μ.	117,38		
9.04	Ντουλάπια κουζίνας από συμπαγή ξυλεία	μ.	293,48		
10	ΜΟΝΩΣΕΙΣ-ΣΤΕΓΑΝΩΣΕΙΣ				
10.01	Θερμομόνωση - υγραμόνωση δώματος	τ.μ.	29,34		
10.02	Θερμομόνωση - υγραμόνωση βεραντών	τ.μ.	14,68		
10.03	Θερμομόνωση - κατακόρυφων επιφανειών	τ.μ.	5,86		
10.04	Υγραμόνωση τοιχείων υπογείων	τ.μ.	4,1		
10.05	Υγραμόνωση δαπέδων επί εδάφους	τ.μ.	5,86		
11	ΜΑΡΜΑΡΙΚΑ				
11.01	Κατώφλια, επίστρωση στηθαίων, ποδιές παραθύρων μεταλλικών	μ.	8,8		
11.02	Μαρμαροεπένδυση βαθμίδας	μ.	29,34		
12	ΚΛΙΜΑΚΕΣ				
12.01	Σιδερένια βαθμίδα	μ.	23,48		
12.02	Ξύλινη βαθμίδα	μ.	58,7		
13	ΥΑΛΟΠΙΝΑΚΕΣ				
13.01	Απλοί	τ.μ.	6,46		
13.02	Διπλοί Θερμομονωτικοί	τ.μ.	38,16		

Εικόνα 6: Αυθαίρετες κατασκευές σύμφωνα με το παράρτημα Β'

α/α	Είδος εργασίας	Μονάδα Μέτρησης	Τιμή Μονάδος €	Ποσότητα	Σύνολο €
14	ΨΕΥΔΟΡΟΦΕΣ				
14.01	Επίχρυσμα σε μεταλλικό πλέγμα	τ.μ.	15,26		
14.02	Από γυψοσανίδες	τ.μ.	17,6		
14.03	Από πλάκες ορυκτών ινών σε μεταλλικό σκελετό	τ.μ.	17,6		
14.04	Από ξύλο	τ.μ.	23,48		
15	ΕΠΙΚΑΛΥΨΕΙΣ				
15.01	Επικεράμωση πλάκας σκυροδέματος	τ.μ.	23,48		
15.02	Ξύλινη στέγη με κεραμίδια εδραζόμενη σε πλάκα σκυροδέματος	τ.μ.	41,08		
15.03	Ξύλινη στέγη αυτοφερόμενη με κεραμίδια	τ.μ.	70,44		
15.04	Σιδερένια στέγη με αυλακωτή λαμαρίνα	τ.μ.	23,48		
15.05	Σιδερένια στέγη με φύλλα αμιαντοτσιμεντού	τ.μ.	23,48		
15.06	Επικάλυψη με σχιστόπλακες	τ.μ.	32		
15.07	Επικάλυψη με πολυκαρβονικά φύλλα	τ.μ.	16		
16	ΣΤΗΘΑΙΑ				
16.01	Από οπλισμένο σκυρόδεμα	μ.	23,48		
16.02	Από δρομική πλινθοδομή	μ.	8,8		
16.03	Από κιγκλίδωμα σιδερένιο	μ.	23,48		
16.04	Από κιγκλίδωμα αλουμινίου	μ.	35,22		
16.05	Από κιγκλίδωμα ξύλινο	μ.	46,96		
16.06	Από υαλοπίνακες ασφαλείας (SECURIT)	μ.	61,5		
17	ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ				
17.01	Υδροχρωματισμοί απλοί	τ.μ.	1,18		
17.02	Υδροχρωματισμοί με τσίγκο και κόλλα	τ.μ.	1,46		
17.03	Πλαστικά επί τοίχου	τ.μ.	3,52		
17.04	Γλαστικά σπατουλαριστά	τ.μ.	5,86		
17.05	Τσιμεντοχρώματα	τ.μ.	5,86		
17.06	Ακρυλικά και ρελιέφ	τ.μ.	7,04		
17.07	Ρυτολίνες κοινές	τ.μ.	7,04		
17.08	Ρυτολίνες οατινέ	τ.μ.	8,8		
17.09	Ντουκοχρώματα	τ.μ.	8,8		
17.1	Λούστρα	τ.μ.	23,48		
18	ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ				
18.01	Μεταλλικά πλέγματα με επιχρίσματα πυροπροστασίας	τ.μ.	8,8		
18.02	Ικρίσματα	τ.μ.	2,06		
18.03	Τζάκι με καπνοδόχο	αποκοπή	880,42		
18.04	Κλειδαριές και πόμολα	κάτοψης	0,88		
19	ΠΕΡΓΚΟΛΕΣ				
19.01	Από μεταλλικό σκελετό	τ.μ.	20		
19.02	Από σκελετό αλουμινίου	τ.μ.	25		
19.03	Από ξυλεία προλουστραρισμένη	κ.μ.	900		
19.04	Από ξυλεία (χωρίς λούστρα)	κ.μ.	550		
20	ΠΕΡΙΦΡΑΞΕΙΣ				
20.01	Πάσσαλοι σιδερένιοι	μ.	1,5		
20.02	Πάσσαλοι ξύλινοι	μ.	2,2		
20.03	Συρματόπλεγμα (κοτετσόσυρμα)	τ.μ.	5		
20.04	Συρματόπλεγμα τετραγ. Οπής	τ.μ.	7,5		
21	ΕΙΔΗ ΥΠΕΙΝΗΣ				
21.01	Πλήρες σετ λουτρού	αποκοπή	469,56		
21.02	Σετ WC	αποκοπή	176,08		
21.03	Νεροχύτης – μπαταρία κουζίνας	αποκοπή	176,08		
22	ΥΔΡΑΥΛΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ				
22.01	Υδρευση-αποχέτευση πλήρους λουτρού ή εργαστηρίου	αποκοπή	645,64		
22.02	Υδρευση-αποχέτευση WC νεροχύτη κουζίνας ή εργαστηρίου	αποκοπή	352,16		
22.03	Υδρευση-αποχέτευση κουζίνας ή εργαστηρίου	αποκοπή	352,16		
23	ΘΕΡΜΑΝΣΗ-ΨΥΞΗ				
23.01	Κεντρική θέρμανση	KCAL	0,14		
23.02	Κλιματισμός	BTU	0,14		

Εικόνα 7: Αυθαίρετες κατασκευές σύμφωνα με το παράρτημα Β'

α/α	Είδος εργασίας	Μονάδα Μέτρησης	Τιμή Μονάδος €	Ποσότητα	Σύνολο €
24	ΦΥΣΙΚΟ ΑΕΡΙΟ				
24.01	Εγκατάσταση μιας κατοικίας	αποκοπή	293,48		
25	ΗΛΕΚΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ				
25.01	Κατοικίας	κάτοψης	11,74		
25.02	Καταστήματος	κάτοψης	5,86		
25.03	Γραφείου	κάτοψης	5,86		
26	ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ				
26.01	Ανελκυστήρας μέχρι 4ρων στάσεων	τεμ.	5869,4		
26.02	Προσαύξηση ανά στάση πέρα των 4ρων	στάση	586,94		
27	ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ				
27.01	Ηλιακός συλλέκτης	τεμ.	880,42		
28	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ				
28.01	Περιβάλλον χώρος	αποκοπή	-		
Π.1	Υδρευση Πισίνας	αποκοπή	-		
Π.2	Αποχέτευση Πισίνας	αποκοπή	-		
Π.3	Ηλεκτρολογικά Πισίνας	αποκοπή	-		
	ΣΥΝΟΛΟ €				

Εικόνα 8: Αυθαίρετες κατασκευές σύμφωνα με το παράρτημα Β΄

4.6 Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου

Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων εμφανίστηκε πρώτη φορά στα ελληνικά δρώμενα με το νόμο 3843/2010, όμως δεν εφαρμόστηκε αφού χρειαζόνταν ένας σημαντικός αριθμός από διοικητικές πράξεις που ήταν αναγκαίες και αλλά δεν ολοκληρώθηκαν. Ωστόσο, ακόμα και σήμερα η εφαρμογή της εξαρτάται άμεσα από την δημιουργία του Ηλεκτρονικού Μητρώου.

Σήμερα, με το άρθρο 52 του Ν.4495/17 για τα δημόσια κτίρια προβλέπεται η έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου, ενώ για ιδιωτικά κτίρια θα εκδίδεται με τη μεταβίβασή τους.

Ο σκοπός της δημιουργίας της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου περιγράφεται στο άρθρο 52. Σύμφωνα με το άρθρο 52, "σκοπός της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου και της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας είναι η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας, αντιστοίχως, και των αδειών τους, καθώς και η παρακολούθηση και ο έλεγχος των μεταβολών τους, κατά τη διάρκεια του χρόνου ζωής τους."

Ειδικότερα, η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου ορίζεται ως ο φάκελος που εμπεριέχει τα στοιχεία του κτιρίου όπως διατυπώνονται στην παρ.1 του άρθρου 54. Το αντίγραφο αυτού του φακέλου είναι υποχρεωτικό να βρίσκεται εντός του κτιρίου με μέριμνα του ιδιοκτήτη.

Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:

Στοιχεία Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου	
<i>α.</i>	την οικοδομική άδεια του κτιρίου, με τις αναθεωρήσεις της,
<i>β.</i>	τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια,
<i>γ.</i>	το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού,
<i>δ.</i>	το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί,
<i>ε.</i>	δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αυθαιρέτων,
<i>στ.</i>	τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν το κτίριο στην πραγματική του κατάσταση όταν αυτή δεν προκύπτει από τα στοιχεία των περιπτώσεων α', β' και ε',
<i>ζ.</i>	το δελτίο δομικής τρωτότητας και τη μελέτη στατικής επάρκειας, εφόσον απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 99,
<i>η.</i>	τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφόσον απαιτούνται,
<i>θ.</i>	το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου.

Πίνακας 19: Στοιχεία Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου

Ουσιαστικά, η ηλεκτρονική ταυτότητα αποτελεί ένα πλήρες «βιογραφικό» ενός ακινήτου που περιέχει όλα αυτά τα έγγραφα που είναι απαραίτητα για την κατάσταση, την νομιμότητα και την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου. Αρχίζει με την “ολοκλήρωση των εργασιών τοιχοποιίας και ενημερώνεται κάθε φορά που εκτελείται οποιαδήποτε εργασία για την οποία απαιτείται άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, ενώ περιλαμβάνει ακόμα και ψηφιακό ντοκουμέντο (βίντεο)”(Anon,2020).

Ως εκ τούτου, θεωρείται ένα αξιόπιστο εργαλείο αφού παρέχει την δυνατότητα ενημέρωσης ανά πάσα στιγμή στους ιδιοκτήτες για την κατάσταση του ακινήτου τους, οι οποίοι θα μεριμνούν για την ασφάλεια και την αποφυγή παραβάσεων άμεσα και αποτελεσματικότερα στο μέλλον(Μάρα,2019).

Η τακτοποίηση αυθαιρέτου θεωρείται ολοκληρωμένη μόνο με την προϋπόθεση ότι ο ιδιοκτήτης του έχει εκδώσει την ηλεκτρονική ταυτότητα της ιδιοκτησίας του. Δηλαδή, αν δεν έχει ολοκληρωθεί η έκδοση της ηλεκτρονικής ταυτότητας αυτό θα σημαίνει παράλληλα και άκυρη η τακτοποίηση της αυθαιρεσίας. Επομένως, για την μεταβίβαση ακινήτου, βασική υποχρέωση είναι πρώτα η τακτοποίηση και ύστερα η έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας.

Μέσα σε πέντε έτη πρέπει να έχουν καταχωρηθεί τα στοιχεία των κτισμάτων που έχουν υπαχθεί στους προγενέστερους νόμους των αυθαιρέτων. Όσον αφορά τα δημόσια και ιδιωτικά κτίσματα που υπάχθηκαν στον Ν. 4495/17 προβλέπεται περιθώριο δεκαετίας. Αξιοσημείωτο, είναι η υπαγωγή αυθαιρέτων μετά το 1983, έχουν την δυνατότητα οριστικής νομιμοποίησης, εφόσον καταχωρηθούν στην ηλεκτρονική ταυτότητα του κτιρίου. Όσο, για τις νέες οικοδομές που θα κατασκευάζονται πλέον, η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου είναι υποχρεωτική.

Χωρίς αμφιβολία με την ηλεκτρονική ταυτότητα, οι μελλοντικές συναλλαγές ακινήτων, ακόμα και οι αναζητήσεις τίτλων για πιθανή μεταβίβαση, θα είναι απλούστερες, πιο γρήγορες και το πιο σημαντικό, πιο διαφανείς. Μόλις ολοκληρωθεί και υλοποιηθεί πλήρως, θα είναι το βασικό εργαλείο στην Ελληνική Αγορά Ακινήτων, παρέχοντας ακριβείς πληροφορίες με άμεσα και

χωρίς περιττή γραφειοκρατία. Η ιδιοκτησία ακινήτων στην Ελλάδα θα προστατεύεται τελικά για κάθε ιδιοκτήτη γης και κτιρίου, καθώς και για τους κληρονόμους τους.

Εύλογα, μπορεί να χαρακτηριστεί ως το πρώτο ηλεκτρονικό σύστημα καταγραφής της ακίνητης περιουσίας και του δομημένου χώρου, το οποίο θα συνδέεται ταυτόχρονα με τη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων του υπουργείου Οικονομικών, το Κτηματολόγιο και τη ΔΕΔΔΗΕ. Η υπηρεσία της Πολιτείας θα εφοδιαστεί με ένα νέο εργαλείο αντιμετώπισης της αυθαίρετης δόμησης και συνάμα με έναν νέο μηχανισμό διασταυρώσεων στοιχείων που συμβάλλει άμεσα στους πολεοδομικούς και φορολογικούς σκοπούς (Anon,2019).

Οι διαδικασίες για την ανάπτυξη του συστήματος είναι σε καλό δρόμο, με το μόνο πλέον να μένει το Π.Δ. με το οποίο και δοθούν σαφείς λεπτομέρειες. Ωστόσο, παρατηρούνται κωλύματα στην εφαρμογή της νέας ρύθμισης, αφού ο σχετικός νόμος έχει ψηφιστεί από το 2010 και μόλις πέρυσι το καλοκαίρι του 2019 έγινε το πρώτο «βήμα» για την εντατικοποίηση των διαδικασιών. Αυτή η μακρά καθυστέρηση επιφέρει εύλογους προβληματισμούς, ιδίως για έναν θεσμό που συγχρονίζεται και με τις συνταγματικές επιταγές για την ουσιαστική και αποτελεσματική αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης (Anon,2019).

5 Αξιολόγηση διαδικασίας από μηχανικούς

5.1 Εισαγωγή

Η έρευνα που πραγματοποιήθηκε, στηρίζεται σε πρωτογενή στοιχεία, που συγκεντρώνονται για την ανάδειξη ή ακόμα και επίλυση συγκεκριμένου φαινομένου ή προβλήματος έχοντας ως σκοπό την περιγραφή των μεγεθών ή των μεταβλητών εκείνων που ανήκουν στο πλαίσιο αυτού του προβλήματος. Αρχικά, προηγήθηκε ο ορισμός του αντικείμενου της έρευνας με σκοπό να είναι ορθή η συγκέντρωση του είδους των απαραίτητων πληροφοριών. Έτσι, έχοντας ως αποτέλεσμα την υλοποίηση της περιγραφικής έρευνας καθώς, επιτρέπει στον ερευνητή την δυνατότητα της πληρέστερης περιγραφής των μεταβλητών και των μεγεθών που ανήκουν στο πρόβλημα. Συγκεκριμένα, η μέθοδος συλλογής υλικού που χρησιμοποιήθηκε στην παρούσα έρευνα, είναι το ερωτηματολόγιο σε ηλεκτρονική μορφή, το οποίο υλοποιήθηκε μέσω διαδικτύου.

5.2 Μεθοδολογία συλλογής δεδομένων

Οι τρεις πιο γνωστές μέθοδοι συλλογής υλικού είναι “η παρατήρηση, η συνέντευξη και το ερωτηματολόγιο” (Παππάς,2002). Το ερωτηματολόγιο αποτελεί το βασικό μέσο επικοινωνίας ανάμεσα στον συνεντευκτή και τον συμμετέχοντα (Φίλιας,2001).Ειδικότερα, το ερωτηματολόγιο είναι ένα σύνολο τυποποιημένων ερωτήσεων που ακολουθούν ένα σταθερό σύστημα με σκοπό τη συλλογή μεμονωμένων δεδομένων από τους ερωτηθέντες σχετικά με ένα ή περισσότερα συγκεκριμένα θέματα (Lavrakas,2008).

Παρά το γεγονός της ύπαρξης διάφορων ορισμών, το ερωτηματολόγιο χρησιμοποιείται ως ένας γενικός όρος που αποτελείται από τεχνικές συλλογής δεδομένων, όπου ο κάθε συμμετέχοντας δίνει απαντήσεις στο ίδιο αριθμό ερωτήσεων, με προκαθορισμένη σειρά (Παππάς, 2002). Οι έρευνες που χρησιμοποιούν κυρίως ερωτηματολόγια είναι από τις πιο δημοφιλείς στις κοινωνικές επιστήμες (Young,2016).

Συγκεκριμένα, το γραπτό ερωτηματολόγιο, είναι μια οριακή περίπτωση στις ανθρώπινες σχέσεις, διαφορετική σε σύγκριση με ελεύθερη συνέντευξη, αφού ο συνεντευκτής και ο συμμετέχοντας είναι πρόσωπο με πρόσωπο και οι πληροφορίες που συλλέγονται διαφέρουν σημαντικά(Φίλιας,2001). Συνήθως, το γραπτό ερωτηματολόγιο απευθύνεται σε κομμάτια του πληθυσμού που έχουν επαρκές μορφωτικό επίπεδο(Φίλιας,2001).

Τα κυριότερα πλεονεκτήματα των ερωτηματολογίων είναι τα εξής (Αnon,2015):

- ✓ οικονομικότερα,
- ✓ αποστολή σε μεγάλο αριθμό ατόμων,
- ✓ εύχρηστα,
- ✓ ελεύθερη έκφραση,
- ✓ τυποποιημένοι τρόποι ανάλυσης υλικού,
- ✓ γρήγορη χρονικά μέθοδος.

Οι κυριότεροι τύποι ερωτηματολογίων υλοποιούνται (Παρασκευόπουλος,1999):

- i. μέσω ταχυδρομείου,
- ii. μέσω τηλεφώνου,
- iii. με προσωπική συνέντευξη,
- iv. μέσω διαδικτύου και
- v. με άμεση παράδοση και παραλαβή

Στο ερωτηματολόγιο συμβάλλουν άμεσα παράγοντες που σχετίζονται με τους σκοπούς της έρευνας. Σημαντικοί παράγοντες, όπως (Παρασκευόπουλος,1999): “η αξιοπιστία των απαντήσεων, το μέγεθος του δείγματος, το μέγεθος του ερωτηματολογίου, ο διαθέσιμος χρόνος, η χρηματοδότηση της έρευνας και η διαθεσιμότητα των συμμετεχόντων.”

Τα συνήθως δημογραφικά στοιχεία που απογράφονται σε ένα ερωτηματολόγιο είναι (Κουτσόπουλος,1990): “Ιδιοκτησία κατοικίας, κινητικότητα, οικογενειακή κατάσταση, μέλη της οικογένειας, μόρφωση, επάγγελμα, ο κύριος εργαζόμενος της οικογένειας, εισόδημα, φύλο, ηλικία, όνομα, διεύθυνση και αριθμός τηλεφώνου ή διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου.”

Για τη δημιουργία του ερωτηματολογίου είναι σημαντική η επίδραση ορισμένων χαρακτηριστικών, ώστε να χαρακτηριστεί ορθή και επιτυχημένη έρευνα. Χαρακτηριστικά, όπως (Javeau,2000):

- πληρότητα,
- σαφήνεια,
- συνοχή,
- ιδανική δομή,
- σύντομο,
- άρτια τεχνικά παρουσίαση,
- εύχρηστες οδηγίες και επεξηγήσεις,
- κωδικογραφική και μηχανογραφική επεξεργασία.

Ουσιαστικά, ένα επιτυχημένο ερωτηματολόγιο ,αποτελείται από ένα λογικό αριθμό ερωτήσεων και διάταξη και τελικώς διαθέτει ικανοποιητική και ευχάριστη παρουσίαση (Κουτσόπουλος,1990).

Επιπλέον, σημαντικό είναι να οριστεί με σαφήνεια το σύνολο του πληθυσμού της μελέτης (στατιστικό πληθυσμό), καθώς και τις στατιστικές μονάδες που θα αντιπροσωπεύουν τον πληθυσμό. Με τον όρο στατιστική μονάδα δύναται να θεωρηθεί ένα αντικείμενο, ένα άτομο, ένα νοικοκυριό κ.α. Μία από τις κυριότερες μεθόδους συγκέντρωσης στατιστικών στοιχείων είναι οι δειγματοληψία. (Φίλιας,2001)

Η δειγματοληψία είναι “η επιλογή ενός υποσυνόλου (ενός στατιστικού δείγματος) ατόμων μέσα από έναν στατιστικό πληθυσμό για την εκτίμηση των χαρακτηριστικών ολόκληρου του πληθυσμού.” Οι στατιστικολόγοι προσπαθούν τα δείγματα να αντιπροσωπεύουν τον εν λόγω πληθυσμό. Δύο είναι τα κυριότερα πλεονεκτήματα της δειγματοληψίας(Lance & Hattori,2016):

- ✓ το χαμηλότερο κόστος
- ✓ η ταχύτερη συλλογή δεδομένων από τη μέτρηση ολόκληρου του πληθυσμού.

Οι βασικές τεχνικές που χρησιμοποιούνται για την δειγματοληψία διακρίνονται σε, “α) δειγματοληψία με πιθανότητες και β) δειγματοληψία χωρίς πιθανότητες” (Φίλιας,2001).

Στην δειγματοληψία με πιθανότητα εμπεριέχονται τεχνικές όπως (Φίλιας,2001): α)απλή τυχαία δειγματοληψία, β) δειγματοληψία κατά στρώματα, γ) κατά ομάδες ,στη δειγματοληψίας χωρίς πιθανότητα περιλαμβάνονται οι: α) δειγματοληψία ποσοστών, β) η δειγματοληψία της χιονόμπαλας ,γ) η δειγματοληψία σκοπιμότητας.

Τέλος, το σημαντικότερο κομμάτι μιας έρευνας αποτελούν οι ερωτήσεις του ερωτηματολογίου. Αφού, ο στόχος κάθε έρευνας είναι η συλλογή πληροφοριών και στοιχείων που συλλέγονται μέσω των ερωτήσεων, η καταλληλότητα, η ακρίβεια και η ποιότητα αυτών εξαρτάται άμεσα

από την φύση των ερωτήσεων. Επομένως, το είδος των ερωτήσεων, η μορφή τους το περιεχόμενο τους, η σειρά τους και γενικότερα ο τρόπος διατύπωσης τους, συμβάλλει στην επιτυχία της έρευνας (Κουτσόπουλος,1990).

Παρέχεται η δυνατότητα στον συνεντευκτή, η επιλογή διαφορετικών ειδών ερωτήσεων που δεν είναι όμως τυχαίες. Κάθε είδος ανταποκρίνεται στις ειδικές απαιτήσεις της έρευνας(Javeau, 2000). Το είδος των ερωτήσεων διακρίνονται σε:

- Ανοιχτές ερωτήσεις, όπου έχει τη δυνατότητα συμμετέχοντας “να εκφράσει την γνώμη του ελεύθερα και χωρίς περιορισμούς”(Ζαφειρίου,2003).Οι ερωτήσεις ανοικτού τύπου βοηθούν κάθε ερευνητή να συλλέγει πλούσιες ποιοτικές πληροφορίες(Αnon, n.r.).
- Κλειστές ερωτήσεις, όπου οι ερωτήσεις έχουν έναν προκαθορισμένο αριθμό εναλλακτικών απαντήσεων (Κουτσόπουλος,1990). Οι κλειστές ερωτήσεις διακρίνονται σε: “α) Διχοτομικές ερωτήσεις, β) Ερωτήσεις Βαθμονόμησης, γ) Ερωτήσεις Κατάταξης, δ) Ερωτήσεις Διαβαθμισμένης Κλίμακας, ε) Ερωτήσεις Πολλαπλής Επιλογής.”

5.3 Μεθοδολογία και αποτελέσματα έρευνας

Για το σχεδιασμό και τη πραγματοποίηση της δειγματοληψίας χρησιμοποιήθηκαν οι διαδικτυακές φόρμες ερωτηματολογίων της Google. Η δειγματοληψία σκοπιμότητας, που επιλέχτηκε στην παρούσα έρευνα αφού το συγκεκριμένο ερωτηματολόγιο απευθύνθηκε ειδικά σε μηχανικούς, χρησιμοποιείται σε περιπτώσεις δείγματος συγκεκριμένων ομάδων του πληθυσμού, που εξυπηρετούν ορισμένες υποθέσεις. Απαντήθηκε συνολικά από 500 συμμετέχοντες μηχανικούς, που μπορεί να θεωρηθεί ικανοποιητικό δείγμα, αφού κατά βάση η πλειοψηφία των συμμετεχόντων μηχανικών αποτελείται από Πολίτικους, Τοπογράφους και Αρχιτέκτονες. Ως εκ τούτου, το ερωτηματολόγιο απευθύνθηκε σε όλες τις ειδικότητες των μηχανικών και η σύνθεση του δείγματος είναι ένας σημαντικός παράγοντας, δηλαδή να αντιπροσωπεύονται σε αυτό όλα τα χαρακτηριστικά της ομάδας του πληθυσμού που επιλέχτηκε.



Διάγραμμα 7: Εγγεγραμμένα μέλη στο ΤΕΕ πανελλαδικά

Το συγκεκριμένο ερωτηματολόγιο με τίτλο «Έρευνα για την ρύθμιση αυθαιρέτων με τον Ν.4495/17» αποτελείται από 3 θεματικές ενότητες 12 ερωτήσεων συνολικά και με τον χρόνο συμπλήρωσης να κυμαίνεται από 3 έως 5 λεπτά. Το χρονικό διάστημα του ερωτηματολογίου ήταν από τις 29 Μαρτίου 2020 έως 25 Μαΐου 2020.

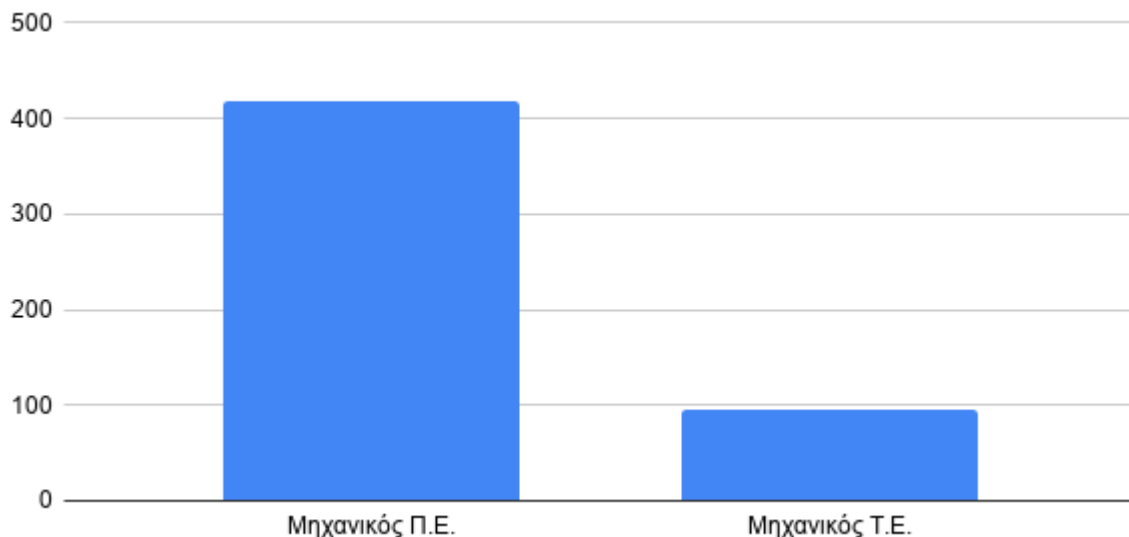


Εικόνα 9: Ερωτηματολόγιο για τον Ν.4495/17

Προφίλ Συμμετεχόντων στην Έρευνα

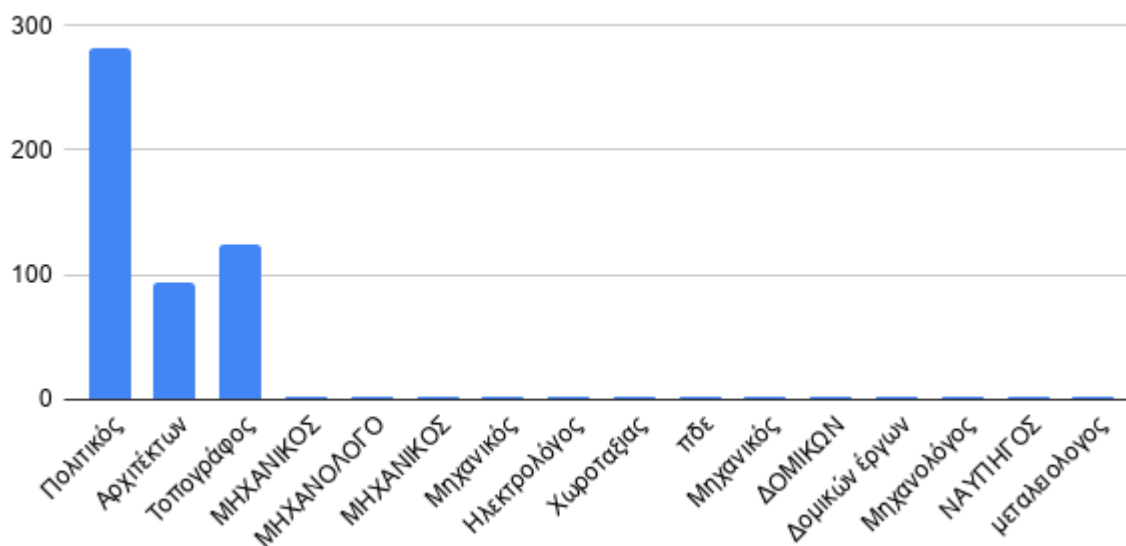
Η θεματική ενότητα αυτή, αποτελείται από 6 κλειστές ερωτήσεις όπου ο συμμετέχοντας μηχανικός επέλεξε το επίπεδο και την ειδικότητα σπουδών του. Για την έρευνα της ηλικιακής σύνθεσης του δείγματος πραγματοποιήθηκε ομαδοποίηση των ηλικιών σε πέντε κατηγορίες με εύρος τιμών από 23 έως 60+. Στην συνέχεια, επιλέχθηκε το αναπτυσσόμενο μενού (13 περιφερειών) για την συγκέντρωση ανά Περιφέρεια όπου δραστηριοποιούνται οι μηχανικοί. Στις 2 επόμενες ερωτήσεις προκύπτουν στατιστικά δεδομένα που βασίζονται στην εμπειρία και ενασχόληση των μηχανικών με την ρύθμιση αυθαιρέτων καθώς και στην υπαγωγή στο νόμο 4495/17.

Στην ερώτηση (1) που αφορά το επίπεδο σπουδών του συμμετέχοντα μηχανικού χρησιμοποιήθηκε διχοτομική ερώτηση ώστε να επιλέξει μόνο μια απάντηση από τις δύο. Έτσι, βάση του διαγράμματος 5.1, προκύπτει το αποτέλεσμα ότι η πλειοψηφία των μηχανικών που συμμετείχαν (408 στους 500), αποτελεί Πανεπιστημιακής Εκπαίδευσης. Ο δειγματοληπτικός έλεγχος πραγματοποιήθηκε σε μηχανικούς ανά την επικράτεια μέσω διάφορων φόρουμ, στα οποία το ποσοστό των Μηχανικών Π.Ε. και των Μηχανικών Τ.Ε. άγγιξε το 50% έκαστος. Το γεγονός αυτό οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι Μηχανικοί οι οποίοι ασχολούνται επί το πλείστον με την τακτοποίηση αυθαιρέτων είναι Διπλωματούχοι Πανεπιστημιακής Εκπαίδευσης.



Διάγραμμα 8: Επίπεδο σπουδών

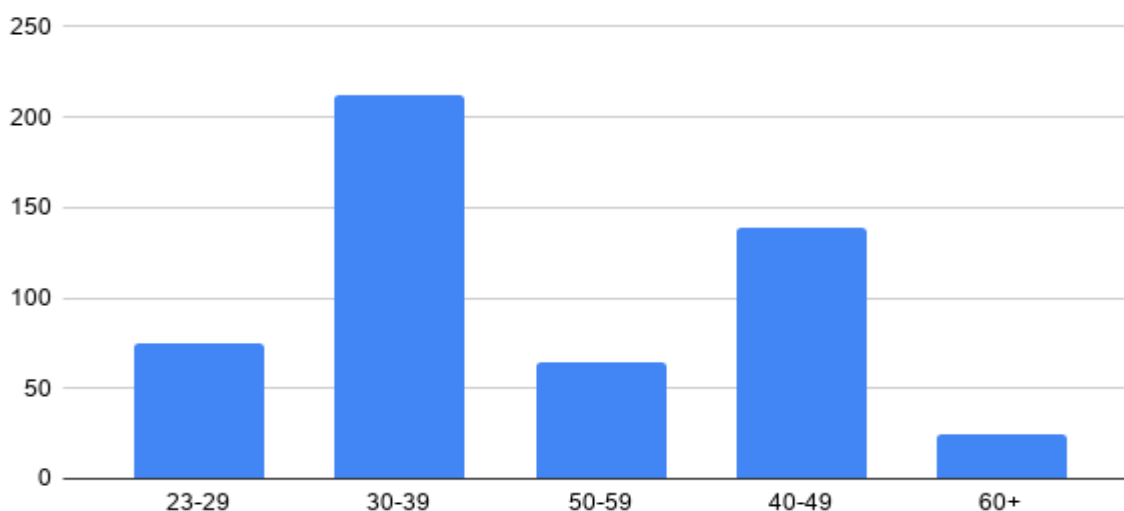
Στην ερώτηση (2), επιλέχθηκε η ερώτηση βαθμονόμησης αφού ο συμμετέχοντας έπρεπε να απαντήσει σε μία από τις υπάρχουσες ιδιότητες. Από το διάγραμμα 5.2, προκύπτει το συμπέρασμα ότι η ειδικότητα των μηχανικών που ασχολούνται εντονότερα με τη τακτοποίηση αυθαιρέτων είναι οι Πολιτικοί Μηχανικοί (273 στους 500). Μεταξύ του συνόλου των μηχανικών οι ειδικότητες που αναδείχθηκαν πιο έντονα πέραν των Πολιτικών είναι αυτές των Τοπογράφων (122 στους 500) και των Αρχιτεκτόνων (92 στους 500) ως οι ειδικότητες που είναι πιο άμεσα συνδεδεμένες με τον κατασκευαστικό τομέα.



Διάγραμμα 9: Ειδικότητα

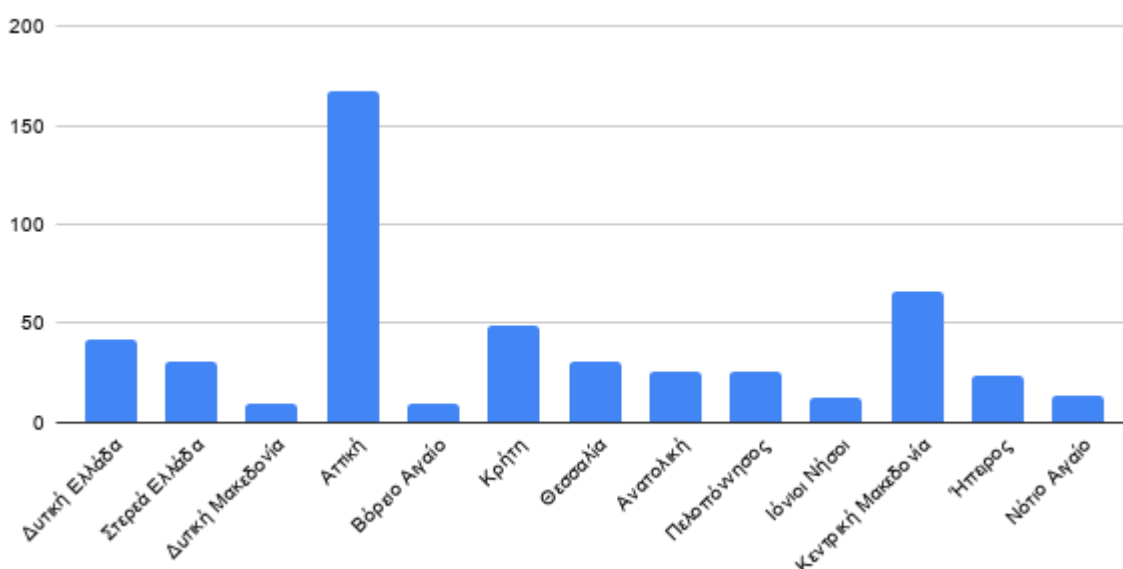
Η ερώτηση βαθμονόμησης (3) που αναφέρεται στην ηλικιακή ομάδα βάση του διαγράμματος 5.3, οι ηλικίες των μηχανικών που δραστηριοποιούνται σε μεγαλύτερο βαθμό επί του αντικειμένου των αυθαιρέτων είναι 30 έως 39 (208 στους 500) και αμέσως μετά οι ηλικίες 40 έως 49 (138 στους 500). Η διαπίστωση αυτή οδηγεί στο ότι η τακτοποίηση αυθαιρέτων αποτελεί μία σημαντική δραστηριότητά για τους μηχανικούς και η εμπειρία συμβάλει σε μεγάλο βαθμό. Για τις ηλικίες 50+ το μικρότερο ποσοστό οφείλεται στο ότι η τακτοποίηση

αυθαιρέτων με τον τρόπο με τον οποίο πραγματοποιείται σήμερα αποτελεί μία νέα σχετικά διαδικασία η οποία διαφέρει από τις παλαιότερες διαδικασίες τακτοποίησης καθώς και το γεγονός ότι από το 2011 και μετά γίνονται μόνο ηλεκτρονικά.



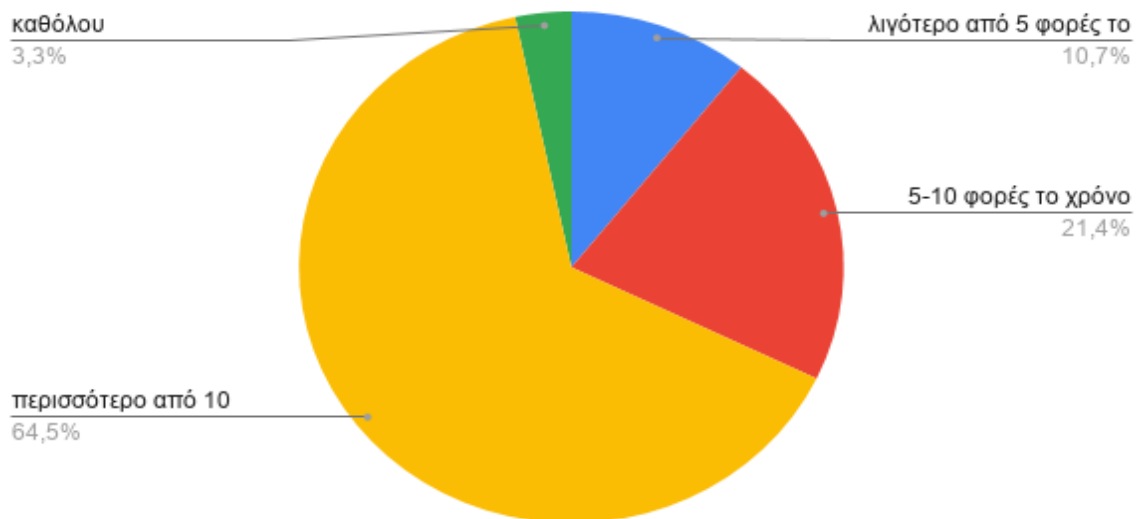
Διάγραμμα 10: Ηλικιακή ομάδα

Στην ερώτηση βαθμονόμησης (4) με αναπτυσσόμενο μενού, όπως και προαναφέρθηκε, το διάγραμμα 5.4, παρουσιάζει ότι η Περιφέρεια εργασίας των περισσότερων συμμετεχόντων είναι η Αττική γεγονός αναμενόμενο λόγω του πληθυσμιακού ποσοστού και της αλόγιστης δόμησης.



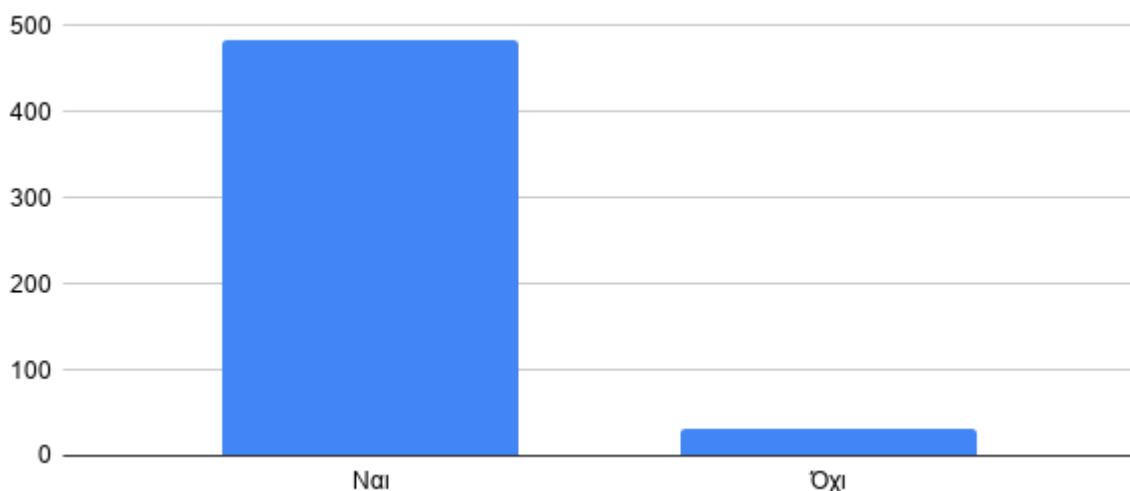
Διάγραμμα 11: Περιφέρεια δραστηριότητας

Η ερώτηση βαθμονόμησης (5), βάση του διαγράμματος 5.5, προκύπτει το συμπέρασμα ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των μηχανικών αναλαμβάνει σημαντικό αριθμό τακτοποιήσεων το χρόνο (μεγαλύτερος των 10) γεγονός που αναδεικνύει την διάθεση των πολιτών στο να προβούν στην ένταξη τους στον Ν.4495/2017 και στην ρύθμιση τυχόν παραβάσεων που έχουν πραγματοποιήσει.



Διάγραμμα 12: Βαθμός ασχολίας με την αυθαίρετη δόμηση

Η ερώτηση (6) που αποτελεί ερώτηση διχοτόμησης ,βάσει διαγράμματος 5.6, συμπεραίνεται ότι σχεδόν όλο το σύνολο των συμμετεχόντων μηχανικών έχει πραγματοποιήσει τη διαδικασία ρύθμισης αυθαιρέτων με το Ν. 4495/2017 και όχι μόνο με παλαιότερους νόμους.



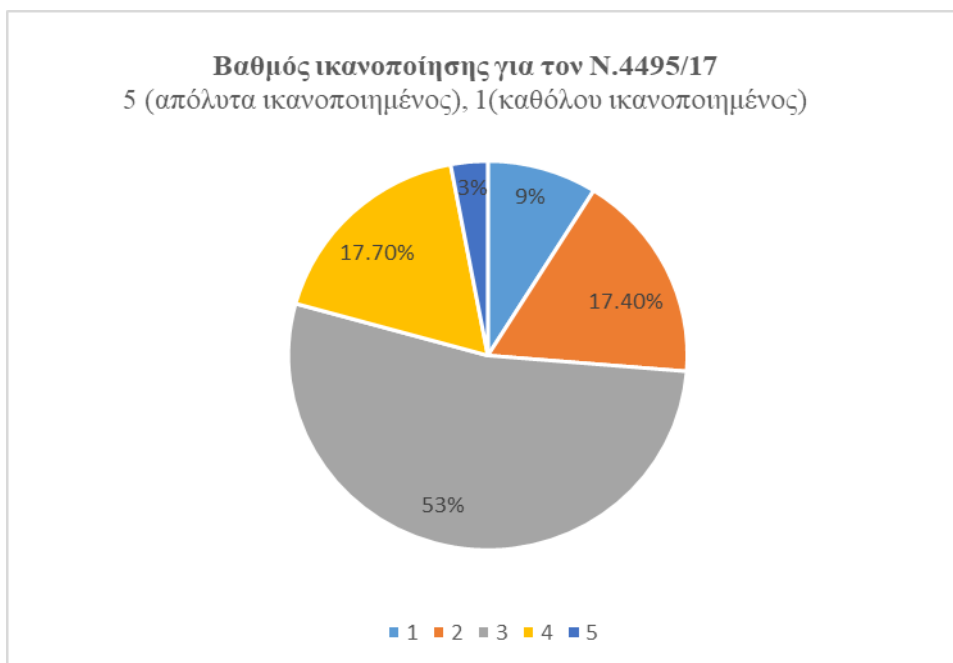
Διάγραμμα 13: Περαιώση ρύθμισης με τον Ν.4495/17

Αξιολόγηση του νόμου και της διαδικασίας ρύθμισης αυθαιρέτων

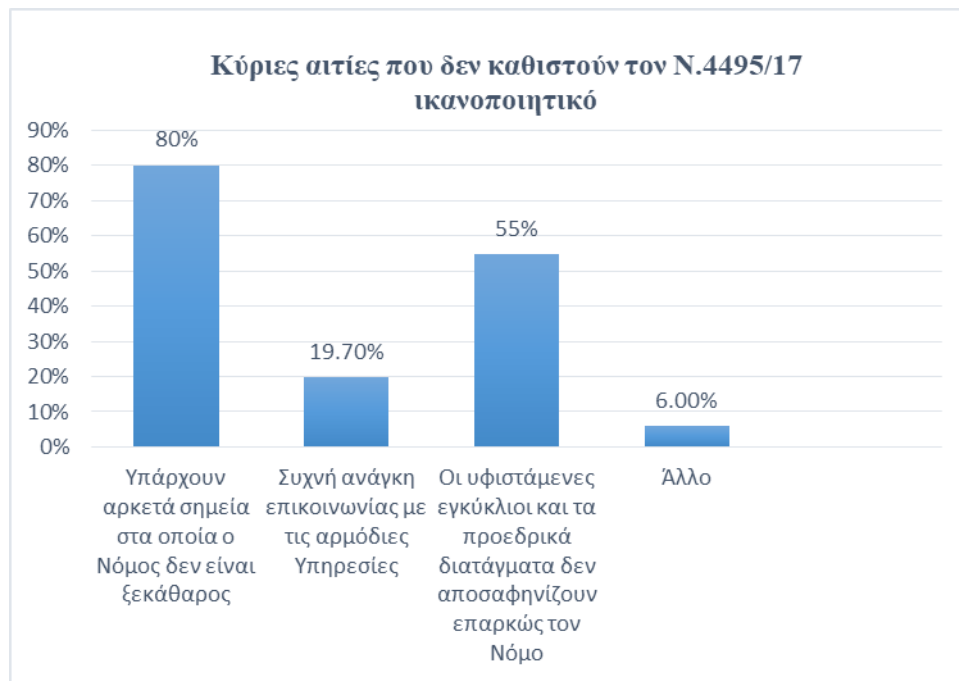
Σε αυτή τη θεματική ενότητα σκοπός είναι η δημιουργία συμπερασμάτων κατά πόσο οι μηχανικοί που δραστηριοποιούνται επί του αντικειμένου θεωρούν ικανοποιητικό το Ν.4495/17. Επιπλέον, στοχεύει και στον εντοπισμό του βαθμού ικανοποίησης που αφορά την ηλεκτρονική πλατφόρμα του ΤΕΕ για την ρύθμιση αυθαιρέτων. Η θεματική ενότητα αυτή, αποτελείται από (4) κλειστές ερωτήσεις.

Η ερώτηση (7), αποτελεί ερώτηση διαβαθμισμένης κλίμακας όπου ζητείται από τον συμμετέχοντα να βαθμολογήσει με 1-5, όπου 5 «απόλυτα ικανοποιημένος» και 1 «καθόλου ικανοποιημένος». Στην ερώτηση (8), χρησιμοποιήθηκε ερώτηση πολλαπλής επιλογής με βασικές αιτίες, αφού παρέχεται στον συμμετέχοντα η δυνατότητα επιλογής περισσότερων αντί από μία, απαντήσεων.

Έτσι, αναφορικά με το βαθμό ικανοποίησης από το Ν. 4495/2017, το μεγαλύτερο ποσοστό των συμμετεχόντων (53%) τηρεί ουδέτερη στάση μη εκφράζοντας ικανοποίηση ή δυσαρέσκεια αναφορικά με το κατά πόσο λειτουργεί αποδοτικά. Αυτή η αμφίβολη στάση απέναντι στη νομοθεσία συνυπάρχει με την αρνητική στάση που εκφράζει το 26,3% των ανταποκριθέντων στην έρευνα μηχανικών. Οι σημαντικότεροι λόγοι, όπως παρουσιάζονται στο διάγραμμα 5.8, αφορούν τόσο σημεία του νόμου με ανακρίβειες όσο και ζητήματα που σχετίζονται με τις προβλεπόμενες, δια νόμου, διαδικασίες (πχ. μη επάρκεια αποσαφήνισης του νόμου από τις υφιστάμενες εγκυκλίους και προεδρικά διατάγματα και ως εκ τούτου ανάγκη τακτικής επικοινωνίας με τις αρμόδιες υπηρεσίες). Το γεγονός πως η δυσαρέσκεια των συμμετεχόντων αφορά συγκεκριμένα μόνο ζητήματα απορρέει από το γεγονός πως μόνο το 3% είναι απόλυτα δυσαρεστημένος από το νόμο (διάγραμμα 5.7).

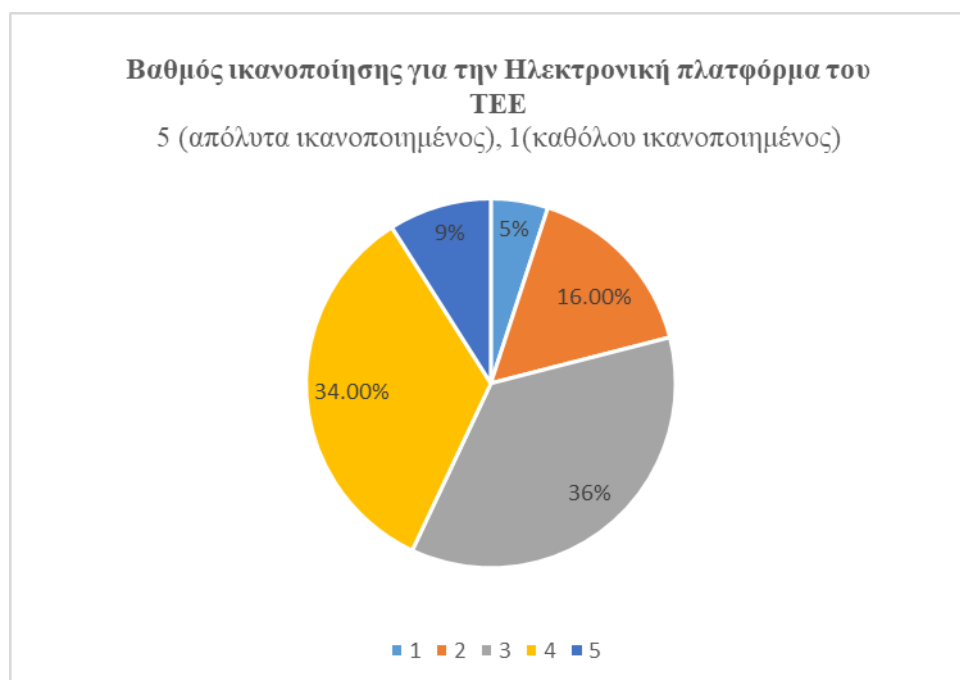


Διάγραμμα 14: Βαθμός ικανοποίησης για τον Ν.4495/17

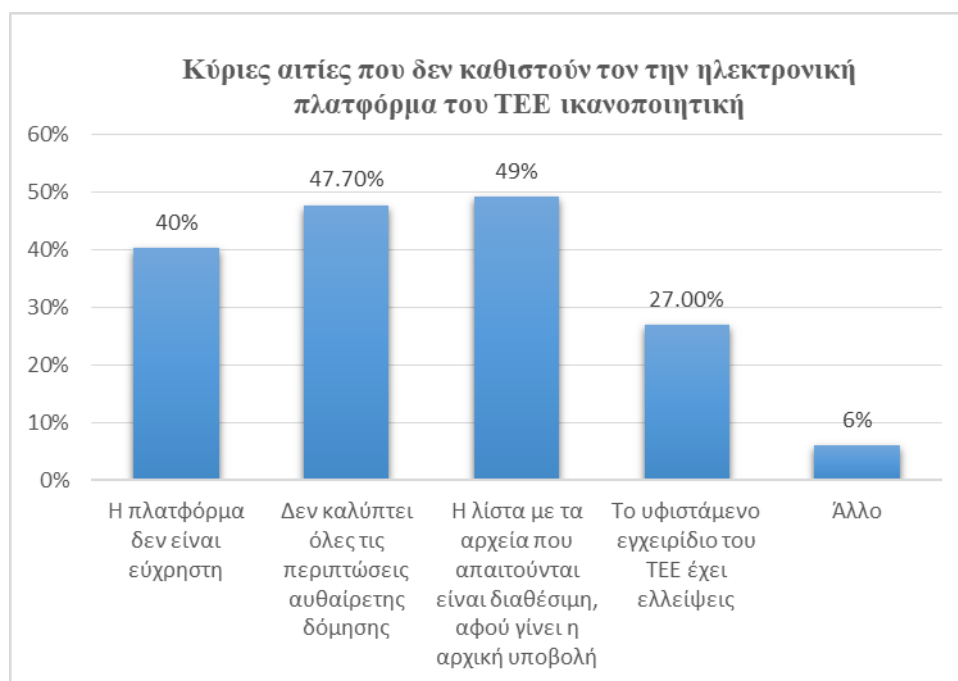


Διάγραμμα 15: Κύριες αιτίες που δεν καθιστούν τον Ν.4495/17 απόλυτα ικανοποιητικό

Η ερώτηση διαβαθμισμένης κλίμακας (9) που ακολουθεί την ίδια τεχνική με αυτή της ερώτησης (7) και αναφέρεται στον βαθμό ικανοποίησης για την ηλεκτρονική πλατφόρμα του ΤΕΕ. Η ερώτηση πολλαπλής επιλογής (10) αφορά κύριες αιτίες για τις οποίες οι μηχανικοί δεν είναι ικανοποιημένοι με την ηλεκτρονική πλατφόρμα του ΤΕΕ. Συμπεραίνεται από το διάγραμμα 5.9, σε συνδυασμό με το διάγραμμα 5.10 ότι το ποσοστό των μηχανικών που αντιστοιχεί στο 36%, διατηρεί μία ουδέτερη στάση απέναντί στην λειτουργία της ηλεκτρονική πλατφόρμα του ΤΕΕ, που αφορά στην τακτοποίηση των αυθαίρετων, ενώ διατηρεί καθαρά θετική στάση (επιλογές 4 & 5) η πλειοψηφία των μηχανικών, δηλαδή το 43% και καθαρά αρνητική στάση (επιλογές 1 & 2) το ποσοστό του 21%. Τα αποτελέσματα αυτά φανερώνουν, ότι η πλειοψηφία των μηχανικών είναι αμφίβολοι με την ηλεκτρονική πλατφόρμα του ΤΕΕ αφού ακόμη και αρκετοί που την αξιολογούν θετικά έχουν προβλήματα (430 απαντήσεις) με κυριότερους λόγους όπως η λίστα με τα αρχεία που απαιτούνται είναι διαθέσιμη, αφού γίνει η αρχική υποβολή (49,10%), ότι η πλατφόρμα δεν καλύπτει όλες τις περιπτώσεις αυθαίρετης δόμησης (47,70%) και ότι η πλατφόρμα δεν είναι εύχρηστη (40,20%).



Διάγραμμα 16: Βαθμός ικανοποίησης για την ηλεκτρονική πλατφόρμα του ΤΕΕ



Διάγραμμα 17: Κύριες αιτίες που δεν καθιστούν την ηλεκτρονική πλατφόρμα απόλυτα ικανοποιητική

Προτάσεις για την βελτίωση της υφιστάμενης κατάστασης

Το ερωτηματολόγιο κλείνει με την θεματική ενότητα αυτή όπου παρατίθενται προτάσεις με τη μορφή κλειστών ερωτήσεων για την βελτίωση της υφιστάμενης κατάστασης.

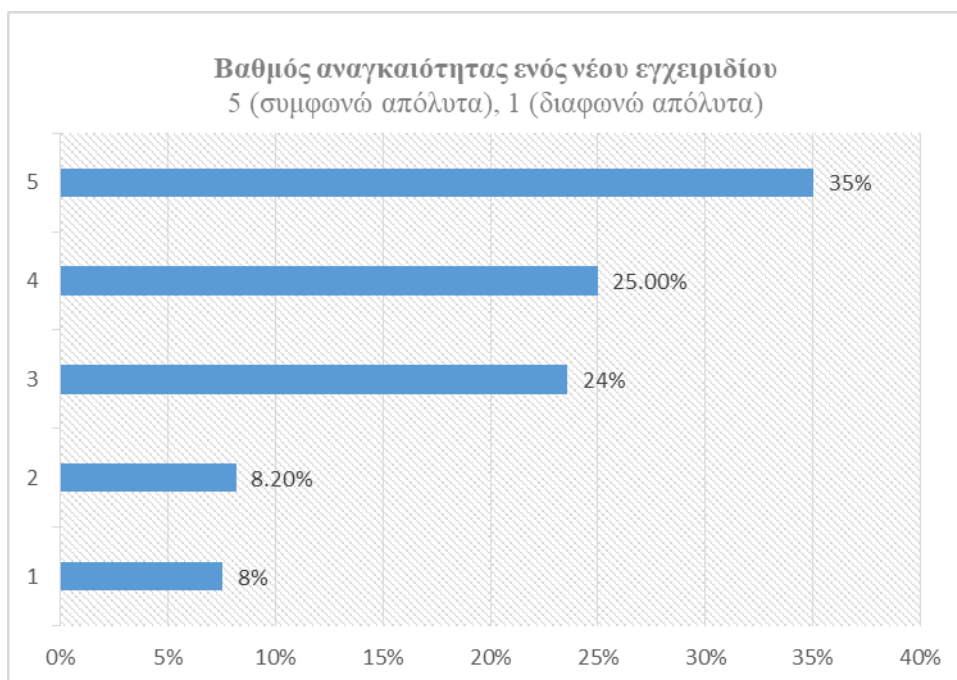
Στην ερώτηση (11), πολλαπλής επιλογής, παρουσιάζονται κάποιες βασικές προτάσεις και βάσει του διαγράμματος 5.11 ,παρατηρείται, ότι οι δύο κύριοι τρόποι σύμφωνα με τους οποίους οι μηχανικοί θεωρούν ότι η ρύθμιση αυθαιρέτων με τον Ν. 4495/2017 μπορεί να βελτιωθεί, είναι η καλύτερη αποσαφήνιση του νόμου (75,50%) και η βελτίωση της ηλεκτρονικής

πλατφόρμας του ΤΕΕ (44,90%). Αξιοσημείωτο είναι, επίσης, ότι αρκετοί θεωρούν ακόμα και την θέσπιση νέου Νόμου (20,70%) ως πρόταση βελτίωσης της κατάστασης.

Η ερώτηση (12), που είναι διαβαθμισμένης κλίμακας, παρατηρώντας το διάγραμμα 5.12 , προκύπτει η άμεση ανάγκη των μηχανικών (βαθμολογίες 3, 4 & 5 με συνολικό ποσοστό 84,30%) για την δημιουργία ενός νέου εγχειριδίου με σκοπό την εκδούλευση της ρύθμισης των αυθαιρέτων με τον Ν. 4495/2017.



Διάγραμμα 18: Προτάσεις για την βελτίωση της διαδικασίας ρύθμισης αυθαιρέτων



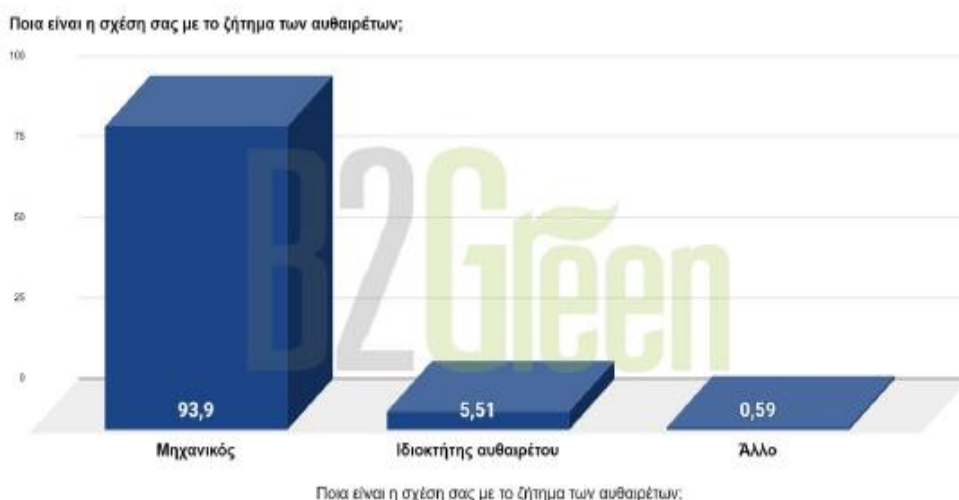
Διάγραμμα 19: Βαθμός αναγκαιότητας ενός νέου εγχειριδίου

Επίσης, η τελευταία αποτελεί ανοιχτή ερώτηση όπου παρέχει τη δυνατότητα στους συμμετέχοντες να διατυπώσουν ελεύθερα τα σχόλια/προτάσεις τους, γεγονός το οποίο μπορεί

να προβεί “χρήσιμο για περιπτώσεις που ο συνεντευκτής δεν είναι σίγουρος για το είδος των απαντήσεων”(Ζαφειρίου,2003). Έτσι, βάσει των (59) σχόλιων/προτάσεων των συμμετεχόντων μηχανικών προέκυψαν σημαντικά συμπεράσματα, όπως:

- Άμεση βελτίωση και σύγχρονης ανάπτυξης της ηλεκτρονικής πλατφόρμας του ΤΕΕ.
- Μεγαλύτερες μειώσεις στα πρόστιμα αυθαιρέτων, ώστε να έχουν την οικονομική δυνατότητα ακόμα περισσότεροι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων να τα ρυθμίσουν, με βασικό κριτήριο την καταπολέμηση της αυθαιρέτης δόμησης και όχι με κριτήριο καθαρά εισπρακτικό.
- Ξεκάθαρη αποσαφήνιση και απλοποίηση των διατάξεων του Νόμου.
- Η απουσία ελέγχου, έστω και δειγματοληπτικού, έχει οδηγήσει σε αθέμιτο ανταγωνισμό στον κλάδο των μηχανικών.
- Δημοσίευση δημόσιων αεροφωτογραφιών χρονολογίας μέχρι τις 28/07/2011 στο σύνολο της χώρας.(άρθρο 85, Ν.4495/17)
- Παράταση του Νόμου μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίων.

Επιπλέον, για το ζήτημα της παράτασης του Νόμου που έληγε στις 30 Ιουνίου του 2020 , δημοσιεύθηκε για τέσσερις ημέρες με πρωτοβουλία της διαδικτυακής σελίδας <https://www.b2green.gr/> ένα ηλεκτρονικό ερωτηματολόγιο που απευθυνόταν στους μηχανικούς αλλά και στους ιδιοκτήτες. Το συγκεκριμένο ερωτηματολόγιο απαντήθηκε από συνολικά (2213) συμμετέχοντες και τα αποτελέσματα αναδεικνύουν μέσω των διαγραμμάτων 5.13 και 5.14, την ξεκάθαρη γνώμη της πλειοψηφίας των μηχανικών για την ανάγκη παράτασης του Νόμου και τους βασικότερους λόγους που τη καθιστούν αναγκαία. Στο διάγραμμα 5.15, αναδεικνύονται ως βασικότεροι λόγοι με ένα συντριπτικό ποσοστό της τάξεως του (61,55%) ο μεγάλος αριθμός αυθαιρέτων που δεν έχει τακτοποιηθεί ακόμα καθώς και το (41,26%) επισημάνει τις καθυστερήσεις που προέκυψαν από το lockdown λόγω covid 19. Σημαντικό αναφοράς ,είναι και το ποσοστό (5,2%) στην απάντηση «Άλλο», που παρατηρήθηκε στην πλειοψηφία των απαντήσεων η οικονομική αδυναμία των ιδιοκτητών για τακτοποίηση.



Τι διάρκεια θα έπρεπε να έχει η παράταση του καθεστώτος τακτοποίησης που εξέπνευσε στις 30 Ιουνίου 2020;

Διάγραμμα 20: Ερωτηματολόγιο B2green για το ζήτημα της παράτασης των αυθαιρέτων

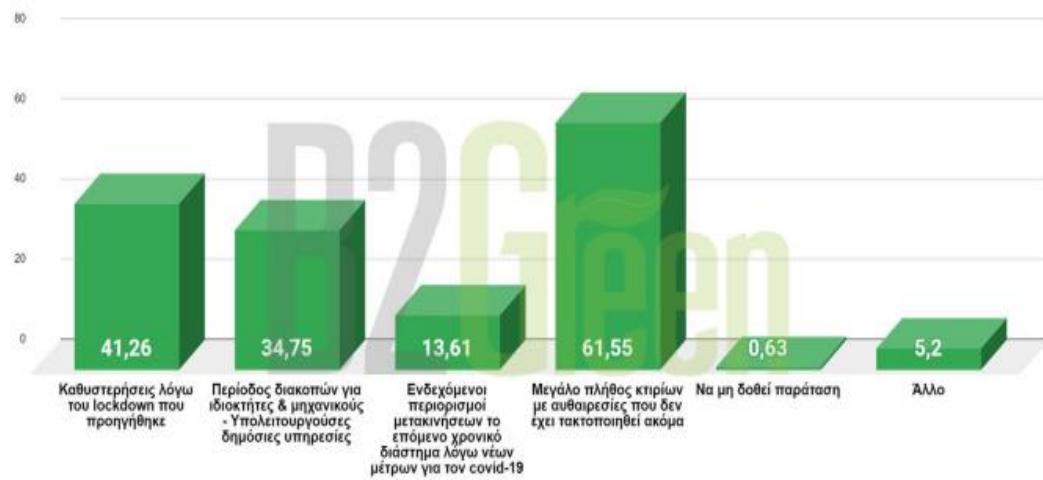
Τι διάρκεια θα έπρεπε να έχει η παράταση του καθεστώτος τακτοποίησης που εξέπνευσε στις 30 Ιουνίου 2020;



Τι διάρκεια θα έπρεπε να έχει η παράταση του καθεστώτος τακτοποίησης που εξέπνευσε στις 30 Ιουνίου 2020;

Διάγραμμα 21: Ερωτηματολόγιο B2green για το ζήτημα της παράτασης των αυθαιρέτων

Ποιος είναι ο κυριότερος λόγος για τον οποίο θεωρείτε πως πρέπει να δοθεί παράταση;



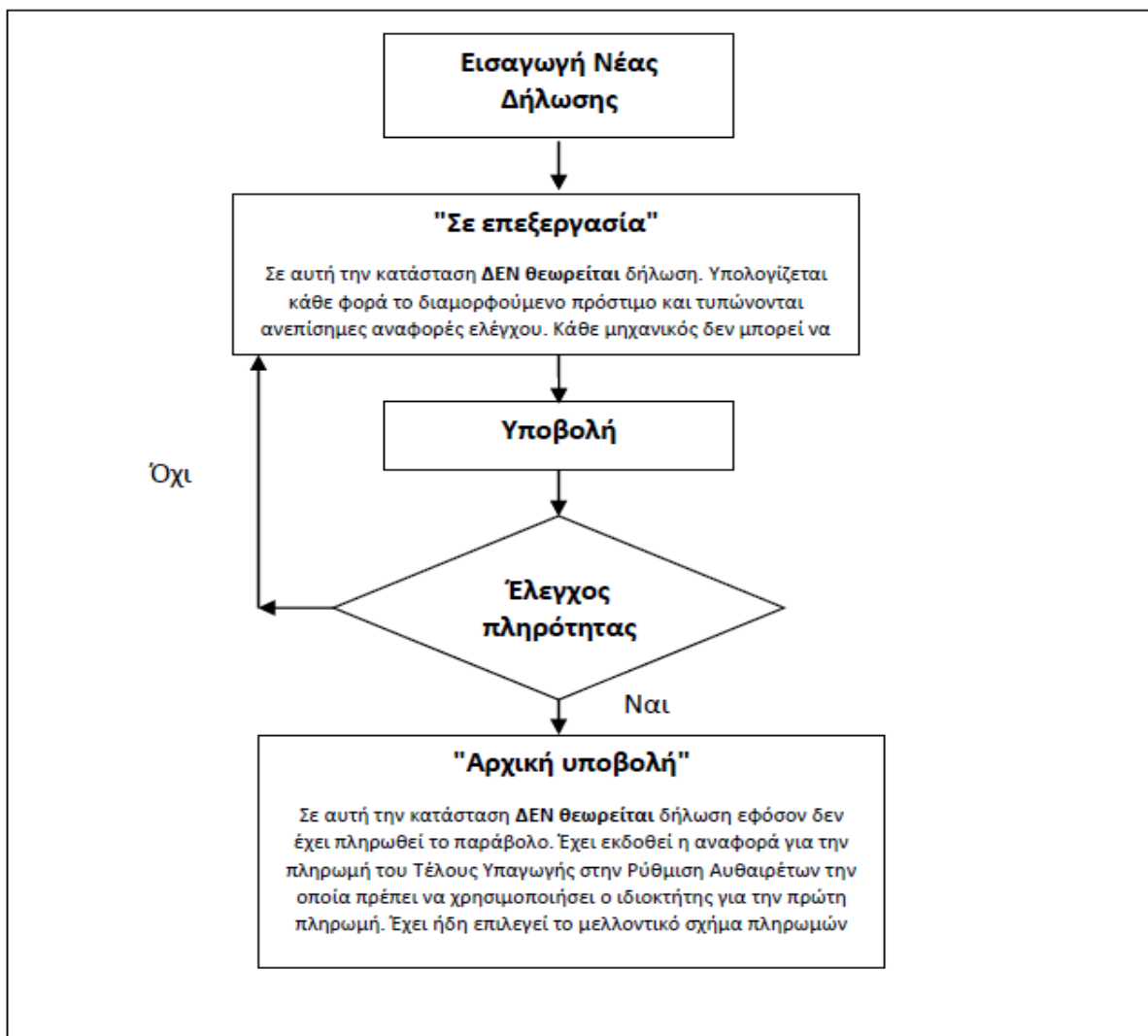
Ποιος είναι ο κυριότερος λόγος για τον οποίο θεωρείτε πως πρέπει να δοθεί παράταση;

Διάγραμμα 22: Ερωτηματολόγιο B2green για το ζήτημα της παράτασης των αυθαιρέτων

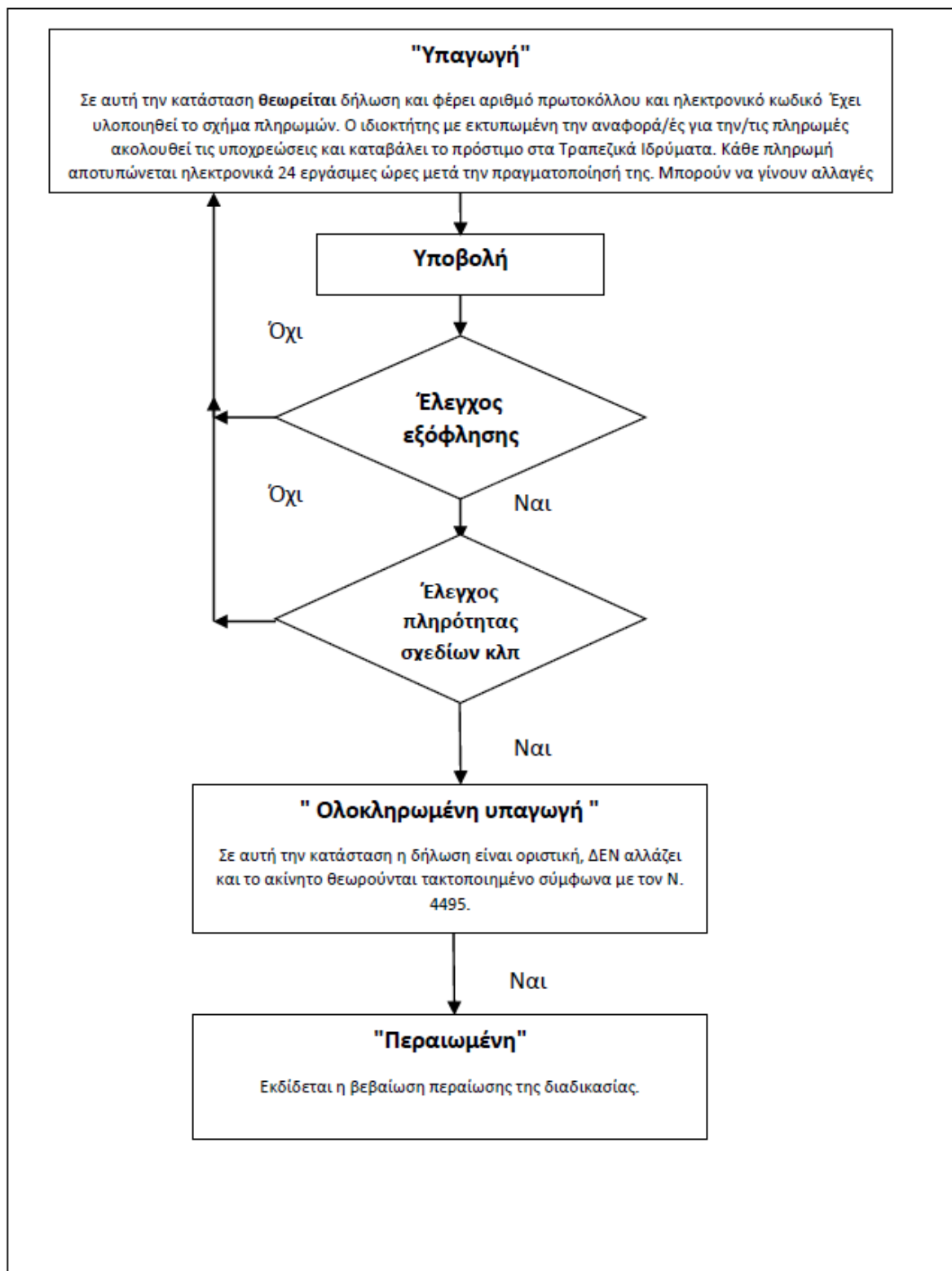
6 Εγχειρίδιο ηλεκτρονικής πλατφόρμας του ΤΕΕ

6.1 Εισαγωγή

Η ηλεκτρονική πλατφόρμα αποτελεί ένα χρήσιμο εργαλείο για την υποβολή και διαχείριση μελετών υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών με τον Ν.4495/17 αλλά και έκδοση βεβαιώσεων μηχανικού σύμφωνα με το άρθρο 83 του παρόντος νόμου καθώς και την δυνατότητα πρόσβασης στις δηλώσεις των νόμων 4014/11 και 4178/13. Γενικότερα, η διαχείριση και η υποβολή των δηλώσεων παραμένει στο ίδιο γραφικό περιβάλλον με τις επιμέρους αλλαγές που προβλέπονται νομοθετικά.



Διάγραμμα 23: Διάγραμμα ροής της ηλεκτρονικής διαδικασίας ρύθμισης αυθαιρέτων



Διάγραμμα 24: Διάγραμμα ροής της ηλεκτρονικής διαδικασίας ρύθμισης αυθαίρετων



Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4495/2017

Α/Α Δήλωσης: ██████████ Τιμή ζώνης: **550,00 €**
Κατάσταση Δήλωσης: **Περαιωμένη** ΠΡΟΣΤΙΜΑ (*) (άρ. 102 παρ. 2,3)
Α/Α Πρωτοκόλλου: ██████████ Συνολικό Πρόστιμο: **775,07 €**
Ηλεκτρονικός κωδικός: ██████████ Πρόστιμο ΚΧ: **775,07 €**
Ημ/νία αρχικής υποβολής: **16/07/2019** Πρόστιμο μειωτ. συντ. 30%: **0,00 €**
Ημ/νία υπαγωγής: **20/08/2019** Πρόστιμο μειωτ. συντ. 50%: **0,00 €**
Τελευταία ενημέρωση: **31/01/2020 21:21:44** Πρόστιμο πισίνας: **0,00 €**
Περιγραφή ακινήτου: **Ισόγεια κατοικία προ του 1983 με εμβαδόν 80** Πρόστιμο λοιπών παραβάσεων: **0,00 €**
τ.μ. με αριθμό οικοδομικής άδειας 47702. ΧΩΡΟΙ
Διεύθυνση: ██████████ τ.μ. Κύριων Χώρων: **27,06**
ΤΚ: **30072** τ.μ. Χώρων Μειωτικού Συντελ. (0,30): **0**
Δήμος: **Αγράφων, Π.Ε. Ευρυτανίας, Στερεάς Ελλάδος** τ.μ. Χώρων Μειωτικού Συντελ. (0,50): **0**
Πισίνα (κ.μ.): **0**
Αριθμός λοιπών παραβάσεων: **0**
(*) Εάν τα δηλωθέντα στοιχεία έχουν τροποποιηθεί μετά την τελευταία υποβολή της δήλωσης, ενδέχεται να εκκρεμεί επανυπολογισμός προστίμου.

Ιδιοκτήτες/Απούστες:

Επώνυμο Όνομα Ιδιότητα	Απών/Απούσα	Όνομα πατέρα Όνομα μητέρας	Προσδό, συνδιοκτησίας	Οδός Αρ. Πόλη ΤΚ	Τηλέφωνο Κινητό ΦΑΞ Email	ΑΦΜ ΑΦΜ εξωτερικού
██████████ Ιδιοκτήτης	X	██████████ ██████████	100%	██████████ ██████████	██████████ ██████████	██████████

Μηχανικοί:

Όνοματεπώνυμο	Α.Μ. ΤΕΕ/ Αρ. ΤΕΕ	Ειδικότητα	Διαχειριστής
██████████	██████████	ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2018]	X

Εικόνα 10: Βεβαίωση περαίωσης σύμφωνα με τον Ν.4495/17

6.2 Είσοδος στο ηλεκτρονικό σύστημα και αναζήτηση/εισαγωγή δηλώσεων

Οι βασικές λειτουργίες του ηλεκτρονικού συστήματος του ΤΕΕ για το Ν.4495/17 παρέμειναν σχεδόν ίδιες όπως στους προηγούμενους νόμους Ν.4014/11 και Ν.4178/13. Αρχικά, όπως για κάθε ηλεκτρονική υπηρεσία της πλατφόρμας του ΤΕΕ, είναι η μετάβαση στην επίσημη σελίδα του ΤΕΕ <https://web.tee.gr/>.

The image shows the homepage of the Technical Chamber of Greece (TEE). The top navigation bar includes the TEE logo and various service links. The main banner features the 'PROTOTYPE' logo and a slogan: 'Εδώ η Δέα σου ανοίγει πανιά, για να γίνει επιχείρηση'. Below the banner, there is a call to action: 'Πρόσκληση ενδιαφέροντος έως 12 Ιανουαρίου 2020' and a circular graphic with 'Πληροφορίες προς «ναυαγισμένους»: hcmr.gr prototype.tee.gr'. A grid of electronic services is displayed, with the first service, 'ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ Ν. 4495/17', circled in red. To the right, there is a 'Ενημέρωση' section with links for Newsletters, Ειδήσεις, Δελτία Τύπου, Ρεπορτάζ, and Ανακαινίστηκε Εκδόσεις.

Εικόνα 11: Αρχική σελίδα του ΤΕΕ

Εκεί επιλέγεται από τις ηλεκτρονικές υπηρεσίες την «ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ Ν. 4495/2017 και 4178/2013» και στη συνέχεια «Είσοδος».

Πριν την υποβολή των αιτήσεων αναφοράς της δήλωσης σε προηγούμενη κατάσταση θα πρέπει ο μηχανικός να εκτυπώσει και να αποθηκεύσει στον υπολογιστή του την Αναφορά της δήλωσης (pdf), αφού να να έχει διαβάσει την πρότερη κατάσταση της δήλωσης πριν τις όποιες τροποποιήσεις και αλλαγές να να την υποβάλει στην αρμόδια επιτροπή εφόσον αυτό απαιτηθεί.

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ 4/1/2018
Επισημαίνεται την προσοχή των χρηστών στον σχεδιασμό έλεγχο των καταχωρημένων στοιχείων στις δηλώσεις του ν. 4495/17 πριν στην οριστικοποίησή τους, αφού στην παρούσα φάση δεν υπάρχει διαδικασία υποβολής αιτήσεων επιστροφής σε 'πρώην' λογισμικό, σύμφωνα με το άρθρο 6, παρ. 3, και στο άρθρο 9 παρ. 2 της ΚΥΑ 32454/2013 (ΦΕΚ 3976/14-11-17).

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ 16/12/2017
Από 17/12/2017 είναι διαθέσιμη η δυνατότητα μεταφοράς δηλώσεων του ν.4178/2013 στο ν. 4495/2017 σύμφωνα με την [Παράρτημα Ποσ.Ποσ.Τετ.ΤΕΕ](#). Πριν τη χρήση του συστήματος προτείνεται η ανόρθωση του [ενχειρίδιου χρήσης](#) όπου συζητούνται οι κανόνες μεταφοράς των δεδομένων από τις δηλώσεις του ν.4178/2013 στο ν. 4495/2017.

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ 20/11/2017
Από 6/11/2017 τεθώκε σε λειτουργία η αναβαθμισμένη πλατφόρμα του ΤΕΕ για την έναρξη ακινητών στον ν.4495/17. Η αναζήτηση δηλώσεων υπογωγής στους ν. 4014/11 και ν. 4178/13 γίνεται μέσα από την ίδια εφαρμογή. Σύμφωνα με το άρθρο 8 της [ΚΥΑ 32454/2013](#) (ΦΕΚ 3976/14-11-17), ισχύουν τα εξής:

- Δηλώσεις υπογωγής στον ν. 4178/13 δύνανται να ολοκληρωθούν χωρίς να μεταφερθούν στον ν. 4495/17, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του ν. 4495/17. Το χρονικό αυτό διάστημα, το σύστημα θα είναι σε πλήρη λειτουργία υπό τις προϋποθέσεις του ν. 4178/13, προκειμένου να υποβληθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά και να παραμείνι η διαδικασία υπογωγής στον ν.4178/13.
 - Δηλώσεις υπογωγής στον ν.4178/13 για τις οποίες δεν υποβλήθηκαν τα απαραίτητα δικαιολογητικά, συμπεριλαμβανομένης τυχόν Μελέτης στατικής επίστασης και Τεχνικής έκθεσης ΗΜ, και δεν οριστικοποιήθηκαν, εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του ν. 4495/17, θα πρέπει να μεταφερθούν στις δηλώσεις του ν. 4495/17.
 - Δηλώσεις υπογωγής στον ν. 4014/11, προκειμένου και μη, δύνανται να μεταφερθούν στις δηλώσεις του ν. 4495/17 εντός της ανωτέρω προθεσμίας. Η μεταφορά γίνεται οργικά στον ν. 4178/13, με υποχρέωση μεταφοράς στον ν. 4495/17.
- Από την έναρξη ισχύος της ΚΥΑ (14-11-2017), δεν γίνονται πλέον δεκτές πληροφορίες που πραγματοποιούνται με κωδικούς δηλώσεων του ν. 4014/11.
- Η διαδικασία ηλεκτρονικής μεταφοράς δηλώσεων στις δηλώσεις του ν. 4495/17 θα ξεκινήσει εντός προθεσμίας 30 ημερών από τη δημοσίευση της ανωτέρω ΚΥΑ. Καταβληθέντα ποσά μέσω του ν. 4014/11 και του ν. 4178/13 θα συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο εθνικό πρόσημο, όπως αυτό υπολογίζεται με τον ν. 4495/17. Σε εκ τούτου, απαγορεύεται η εισαγωγή τους προς συμψηφισμό στο πεδίο που προορίζεται αποκλειστικά για την εισαγωγή παλαιότερων ποσών πρόσημων.
- Για άλλες σχετικά με τις αλλαγές που έχουν επιβεί στη λειτουργία του συστήματος δείτε: [Ενχειρίδιο Διαφορών Χρήσης Συστήματος ν. 4495/2017-ν.4178/2013](#)



ΒΙΒΛΙΟΔΙΟ

- [Νέα Τεχνολογία - Ενχειρίδιο Διαφορών Χρήσης Συστήματος ν. 4495/2017-ν.4178/2013](#)
- [ΝΕΟ - Ενχειρίδιο χρήσης για την κατανόηση ορισμένων μεταβολών στοιχείων δηλώσεων Ν.4178/2013](#)
- [Ενχειρίδιο Χρήσης Ηλεκτρονικής Μεταφοράς Δηλώσεων Ν.4014/2011 σε Ν. 4178/2013](#)
- [ΝΕΟ - Ενχειρίδιο Κατανόησης Διαφορών για Ενσωματωμένη Ανορθοποίηση ή/και Συστάς Ενλόγηση \(Πίνακες Διαφορών\)](#)
- [Ενχειρίδιο Χρήσης ν.4178/2013](#)
- [Ενχειρίδιο Χρήσης Μεταφοράς Δηλώσεων από το Ν. 4178/13 στο Ν. 4495/17](#)
- [Ενχειρίδιο Χρήσης Συστήματος για την Υποβολή Ηλεκτρονικών Αιτήσεων Μεταβολών σε Δηλώσεις Ν. 4495/17](#)
- [Γενικές Πληροφορίες \(Σύνταξη και π. κώδικος και Διαδικασία\)](#)
- [Ανέκτηση αδειών ποσών/εξόδων \(για όσους δεν έχουν ήδη κωδικούς MyTEE\)](#)
- [Επιπληρωτές - Απεπιπληρωτές για σχετικά θέματα](#)
- [Παροχές - Ένταξη](#)
- [Επισκευές - Τεχνική Υποστήριξη](#)

Εικόνα 12: Ιστοσελίδα εισόδου στο σύστημα αυθαιρέτων

Το σύστημα ζητάει τους μοναδικούς κωδικούς που κατέχει ο κάθε μηχανικός που είναι εγγεγραμμένο μέλος του ΤΕΕ (username και password).

[ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΧΡΗΣΤΗ]

User Name @

Password

- Μηχανικοί Μέλη ΤΕΕ για σύνδεση στις δωρεάν ηλεκτρονικές υπηρεσίες MyTEE: Επιλέγετε (teemail.gr) (Αίτηση δωρεάν εγγραφής στο www.my.tee.gr)
- Συνδρομητές Τράπεζας Πληροφοριών για σύνδεση στις νέες συνδρομητικές υπηρεσίες ΠΠΤΕΕ: Επιλέγετε (tee.gr) (Οι υπηρεσίες θα είναι διαθέσιμες σύντομα)

Unauthorized use of this site is prohibited and may subject you to civil and criminal prosecution.

Εικόνα 13: Πιστοποίηση για την είσοδο

Έτσι, όπως φαίνεται και στην παρακάτω εικόνα εμφανίζεται η αρχική σελίδα της ηλεκτρονικής πλατφόρμας των αυθαιρέτων του ΤΕΕ.

Η σημαντική διαφορά στην πλατφόρμα του ΤΕΕ έγινε στον τρόπο πρόσβασης του μηχανικού στις δηλώσεις των παλαιότερων νόμων. Πιο συγκεκριμένα μετά την είσοδο στην πλατφόρμα και μετέπειτα στην αρχική σελίδα του Ν.4495/17 υπάρχουν πια δύο πεδία:

- Καταχωρημένες δηλώσεις
- Νέα δήλωση/βεβαίωση

Ανακοινώσεις Πληροφορίες

12 Κατά την εορταστική μνημονική τελετή που πραγματοποιήθηκε στις 20, 08/2 της ΚΥΑ 27494/2631 (14/11/17) έγινε επί και για την σταθρορή ερωτημάτων δηλώσεων του ν. 4178/13 σε «Υπομνημ». Σε περίπτωση που από τις προκηρξίες της Δίλωσης επιλέχθηκε μεταβολή προμήθου > 20% (όσον αφορά η μολαή) οι σφρά με το υποληφόμενο πρόσωπο κατά την προηγούμενη προκήρυξη της Δίλωσης, οποιαδήποτε άσκηση από την αρμόδια Επιτροπή. Ο όμιλος που αφορά τις μεταβολές προμήθου γίνεται από τον μολαή-δορυατή της Δίλωσης, ο οποίος είναι της εθνικής της ανάλυσης διαδικασίας. Η απόφαση της απόφασης προς την Επιτροπή γίνεται από τον μολαή μέλη της Υ.Δ.Π.

9 Για λόγους αναβάθμισης της ασφάλειας των συναλλαγών δεν είναι προσωρινά διαθέσιμη η δυνατότητα πληρωμών online μέσω πιστωτικών καρτών. Μέχρι την ολοκλήρωση των εργασιών αναβάθμισης παρέχεται μόνο η δυνατότητα πληρωμής μέσω τραπεζών.

1 Το σύστημα διαχείρισης δηλώσεων αυθαίρετων αναβαθμίσεων και παρέχει την δυνατότητα υποβολής ηλεκτρονικών αιτήσεων μεταβολών. Περισσότερες λεπτομέρειες και ευχαριστώ χρήσης δίνονται στην αντίστοιχη ιστοσελίδα του ν.4495/2017 ιστοσελίδα του ν.4495/2017

12 Ενομοτυπώθηκαν στο λογισμικό οι τροποποιήσεις του Κεφαλαίου Δ7, ΑΠΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ αναγράφονται στο άρθρο 34, παράγραφοι 28-46 του Ν. 4546/2018 (ΦΕΚ Α' 101, 12/06/2018) που περιλαμβάνει τροποποιήσεις του ν. 4495/17.

17 Τραπεζικές Αρχές - Σύμφωνο με το άρθρο 11 του νόμου 3336/20.04.2005, η Παρασκευή 19 Απριλίου 2019 και η Δευτέρα 22 Απριλίου 2019 (Μ. Παρασκευή και Δευτέρα του Πάσχα των Καθολικών). Για το λόγο αυτό δεν θα είναι δυνατόν να γίνει εκκαθάριση συναλλαγών αυθαίρετων-συνδρόμιων και Οικ. οδικών τις ημέρες αυτές.

Στοιχεία Ανειληφθέντων Οφελών Συνδρόμιων ΤΕΕ

Αριθμός Δελτίων/των Πληρωμών	Έτος	Τίτλος οφελής	Ποσό οφελής (€)	Πληρωμές (€)	Υπόλοιπο (€)	Τρέχον Υπόλοιπο (€)
Δεν υπάρχουν οφελές						
Προσάρτηση Στοιχεία Συνδρόμιων						

©2011-2018 Επισκευάση Σύνταξη

Εικόνα 14:: Αρχική σελίδα του συστήματος των αυθαίρετων

Η εισαγωγή στο σύστημα γίνεται για:

- ✓ Την υποβολή και την διαχείριση αιτήσεων υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών με τον Ν.4495/17.
- ✓ Την έκδοση βεβαιώσεων μηχανικού (άρθρο 83, Ν.4495/17)
- ✓ Την διαχείριση και επεξεργασία των δηλώσεων του Ν.4178/13
- ✓ Την περαίωση εκκρεμών υποθέσεων του Ν.4014/11 μέχρι την προβλεπόμενη ημερομηνία.
- ✓ Την διαδικασία ηλεκτρονικής μεταφοράς των δηλώσεων του Ν.4178/13 στις διατάξεις του ισχύοντος νόμου.

Στο σύστημα του Ν.4495/2017, η πρόσβαση στις υπάρχουσες δηλώσεις πραγματοποιείται ταυτόχρονα σε όλες ανεξάρτητα από το νόμο υπαγωγής μέσω αναζήτησης πολλαπλών κριτηρίων.

Κριτήρια Αναζήτησης

Νέως Υπογωγής
Κατάσταση Δήλωσης
Α/Α Δήλωσης

Περιοχή διεύθυνση
TK

Δήμος
Αρ. Οικοδομικής Άδειας

Αναζήτηση Καθαρισμός κριτηρίων

A/A Δήλωσης	Ημέρος Υπογωγής	Περιγραφή	Κατάσταση Δήλωσης	Διεύθυνση	TK	Δήμος	Αρ. Οικοδομικής Άδειας	Πρόσθετο	A/A στη μεταπερσφόμενη δήλωση
11333505	N.4495/2017	Αδμήτη Οικόπεδο εμβαδού 703,30 τ.μ., Ισοκρήσιος Παπαρη/Ίδμης Κοσμά που βρίσκεται εντός του οικισμού Ημεριού Δήμου Αγιάρων Ευρυτανίας.	Οριστική υπαγωγή	ΑΝΚΙΝΗΜΟΣ	36072	Αγιάρων		0	
11304700	N.4495/2017	Ισόγειο κατοικία χτισμένη προ του 1955 εμβαδού 35,62 τ.μ., μετά υπαγωγίου εμβαδού 34,28 τ.μ.	Οριστική υπαγωγή	ΑΝΚΙΝΗΜΟΣ	36072	Αγιάρων		0	
11285664	N.4495/2017	Ισόγειο κατοικία μετά υπαγωγίου προ του 1983 συνολικού εμβαδού 80,36 τ.μ., με αριθμό οικοδομικής άδειας 47/82.	Οριστική υπαγωγή	ΑΝΚΙΝΗΜΟΣ	36072	Αγιάρων	47/82	0	
11261984	N.4495/2017	Ισόγειο κατοικία εμβαδού 76,17 τ.μ., η οποία χτίστηκε προ του 1975 επί της οδού Φαρούτη 16, του Ο.Τ. 157 του Δήμου Αγιάρων, της Δημοτικής ενότητας Αγίου Κωνσταντίνου.	Υπογωγή	ΦΑΡΟΥΤΗ 16	30027	Αγιάρων		500	
11253137	N.4495/2017	Ισόγειο κατοικία μετά υπαγωγίου προ του 1955 (εμβαδόν 35,62 τ.μ., υπόγειο 34,28 τ.μ.) με αυθαίρετη προσθήκη εμβαδού 24,00 τ.μ. χτισμένη προ του 1983 εντός οικισμού του Ημεριού Ευρυτανίας.	Υπογωγή	ΑΝΚΙΝΗΜΟΣ	36072	Αγιάρων		768,49	
11185231	N.4495/2017	Οικόπεδο 410,44 τ.μ., στον οικισμό Κρήνης της Τ.Κ. Κερασσιωρίου του Δήμου Αγιάρων Ευρυτανίας.	Οριστική υπαγωγή	ΑΝΚΙΝΗΜΟΣ	36071	Αγιάρων		0	
11057892	N.4495/2017	Ισόγειο κατοικία προ του 1983 με εμβαδόν 80 τ.μ., με αριθμό οικοδομικής άδειας 47/82.	Οριστική υπαγωγή	ΑΝΚΙΝΗΜΟΣ	36072	Αγιάρων	47/82	775,07	
10983042	N.4495/2017		Σε επεξεργασία	ΑΝΚΙΝΗΜΟΣ		Αγιάρων		947,61	
10801121	N.4495/2017		Σε επεξεργασία	ΑΝΚΙΝΗΜΟΣ		Αγιάρων		244,51	
10801105	N.4495/2017	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 410,44 τ.μ.	Σε επεξεργασία					1676,71	


Υπόδειξη: Εισάγετε το επιθυμητό κριτήριο αναζήτησης για την εμφάνιση των δηλώσεων σας. Αν δεν εισάγετε κανένα κριτήριο θα εμφανιστούν όλες οι δηλώσεις σας.

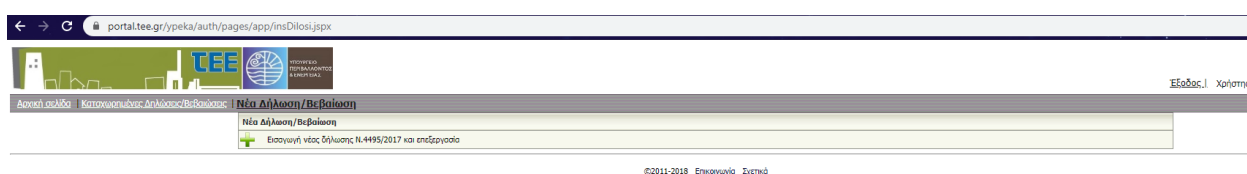
©2011-2018 Επισκευάση Σύνταξη

Εικόνα 15: Αναζήτηση δηλώσεων

Τα κριτήρια αναζήτησης είναι τα εξής:

- Ο Α/Α της Δήλωσης στο σύστημα και επιλέγοντας τον αύξοντα αριθμό της δήλωσης εμφανίζονται τα πλήρη στοιχεία της για επισκόπηση ή επεξεργασία.
- Ο Νόμος Υπαγωγής που περαιώθηκε η Δήλωση είτε ο Ν.4178/13 είτε ο Ν.4495/17 και η γενική περιγραφή του ακινήτου.
- Η κατάσταση της δήλωσης (υπαγωγή, αρχική δήλωση υπαγωγής, οριστική δήλωση υπαγωγής και περαιωμένη υπαγωγής όπως ορίστηκαν στο κεφάλαιο 4-1.1).
- Η διεύθυνση ,ο ταχυδρομικός κώδικας του ακινήτου καθώς και ο Δήμος όπου βρίσκεται.
- Ο αριθμός της οικοδομικής άδειας εφόσον υπάρχει και το πρόστιμο που έχει υπολογισθεί ή έχει εξοφληθεί.

Για την καταχώριση μίας νέας δήλωσης από την αρχική σελίδα επιλέγεται «Νέα δήλωση/βεβαίωση» και στη συνέχεια το σύμβολο «».



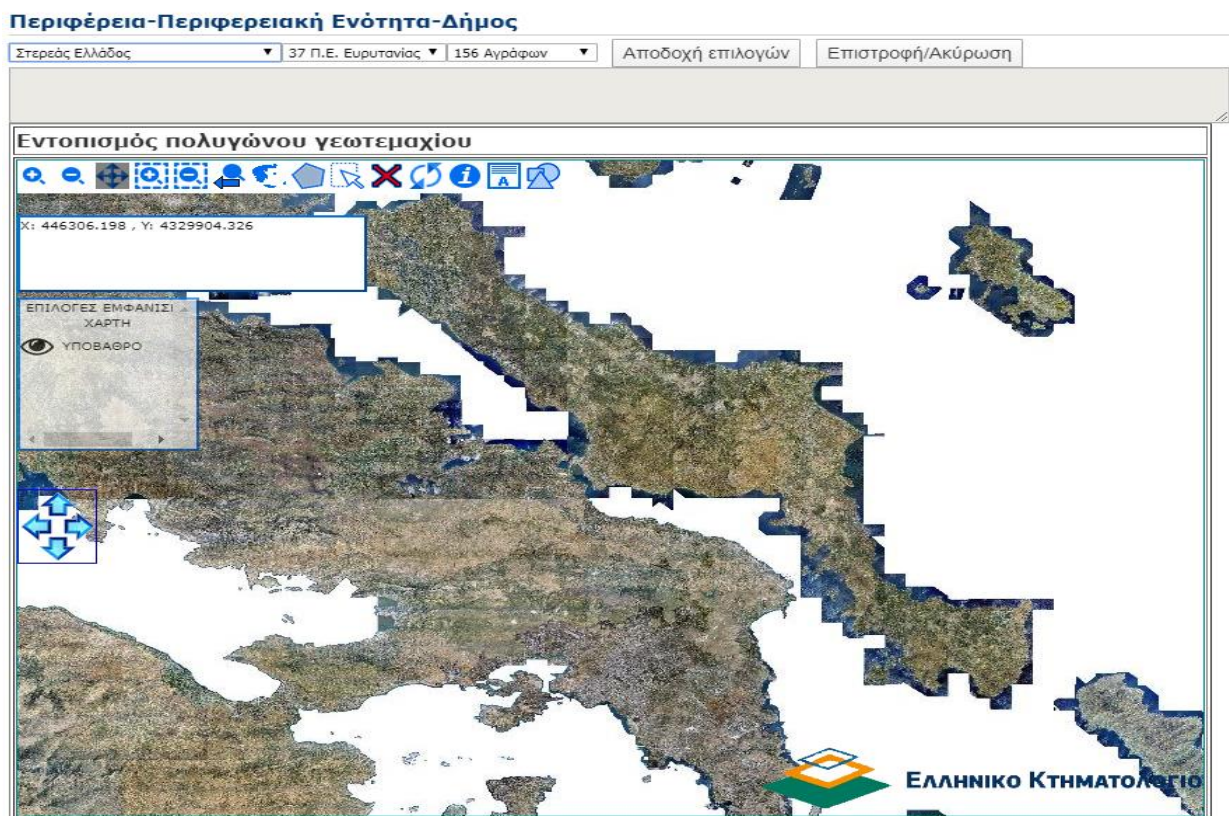
Εικόνα 16: Εισαγωγή δηλώσεων

6.3 Γενικά στοιχεία ακινήτου και αυθαίρετης κατασκευής

Εικόνα 17: Καρτέλα ελέγχου και στοιχείων της δήλωσης

- Βασικά στοιχεία
 - Α/Α δήλωσης: Ο Αύξων αριθμός που συμπληρώνεται από το σύστημα
 - Ιδιοκτήτης: Τα στοιχεία του ιδιοκτήτη όπως τα δηλώνει ο μηχανικός πιο παρακάτω
 - Ημ/νία Εισαγωγής: Η ημερομηνία εγγραφής ,η οποία εισάγεται αυτόματα.
 - Περιγραφή: Ενδεικτική περιγραφή του ακινήτου.
- Διεύθυνση ακινήτου:

- Γεωγραφικός εντοπισμός: Επιλέγεται ο «Γεωγραφικός εντοπισμός» και μεταφέρεται στην υπηρεσία θέασης ορθοφωτογραφιών του Ελληνικού Κτηματολογίου.



Εικόνα 18: Υπηρεσία θέασης κτηματολογίου

Για τον γεωγραφικό εντοπισμό επιλέγεται η Περιφέρεια ,Περιφερειακή ενότητα και ο Δήμος. Στη συνέχεια με τα εικονίδια μεγέθυνσης ,σμίκρυνσης και μετακίνησης εντοπίζεται το γήπεδο ενδιαφέροντος και με την λειτουργία του Πολυγώνου το σχεδιάζεται προσεγγιστικά . Αφού τελειώσει ο σχεδιασμός επιλέγεται η «Αποδοχή επιλογών» για να καταχωρηθεί στο σύστημα.

Στερεός Ελλάδας ▼ 37 Π.Ε. Ευρυτανίας ▼ 156 Αγράφων ▼ Αποδοχή επιλογών Επιστροφή/Ακύρωση

288376.0900855136 4321439.627254258,288380.72030310734 4321444.9189315075,288401.8870121075 4321431.689738383,288397.9182541699
4321398.61675557,288389.31927863864 4321376.127127257,288387.9963593261 4321399.93967488

Εντοπισμός πολυγώνου γεωτεμαχίου

Δημιουργία πολυγώνου(με ορισμό πολυγώνου γραφικά)

Εμβαδόν επιλεγμένου πολυγώνου:
835.242676τ.μ.

ΕΠΙΛΟΓΕΣ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ
ΧΑΡΤΗ
ΥΠΟΒΑΘΡΟ

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Εικόνα 19: Υπηρεσία θέασης κτηματολογίου

Σημαντικό να αναφερθεί είναι ότι χωρίς γεωγραφικό εντοπισμό η δήλωση δεν καθίσταται δυνατή να μεταβεί στο επόμενο στάδιο.


- Απαιτείται η συμπλήρωση των στοιχείων «οδός-αριθμός», «περιοχή» και «Τ.Κ.».
- Στοιχεία υπολογισμού
 - Τιμή Ζώνης (€): Η τιμή ζώνης διαφέρει από περιοχή σε περιοχή και καθορίζεται με το άρθρο 109 του Ν.4495/17. Η εύρεση της τιμής ζώνης μπορεί να γίνει και μέσω της υπηρεσίας: Ψηφιακές Υπηρεσίες Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων.
<https://www1.gsis.gr/gssp/dhpe/faces/OvMaps.jspx>.
 - Οικοδομική άδεια και Αριθμός οικ. Άδειας: Επιλέγεται «ΝΑΙ» εφόσον υπάρχει οικοδομική άδεια ή υφίσταται κτίσμα προ του 1955 ή όταν υπάρχει απόφαση εξαίρεσης από την κατεδάφιση (Γ' φάση των Ν.1337/83, Ν.720/77 και Ν.420/68) και αναγράφεται ο αριθμός της άδειας . Επιλέγεται «ΟΧΙ» όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια. Επιλέγεται «Αδόμητο» μόνο για την έκδοση βεβαίωσης.

- Εντός σχεδίου-οικισμού: Επιλέγεται «ΝΑΙ» αν η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου(είτε έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής είτε όχι).
Επιλέγεται «ΟΧΙ» αν η αυθαίρετη κατασκευή είναι εκτός σχεδίου.
- Επικρατούσα χρήση: Αναγράφεται η επικρατούσα χρήση. Οι κατηγορίες που μπορούν να επιλεγθούν είναι:
 - i. Κύρια και μοναδική κατοικία (παρ.12 άρθρο 100)
 - ii. Άλλη κατοικία
 - iii. Τουρισμός και βιομηχανία
 - iv. Υπηρεσίες (όλες οι χρήσεις που δεν περιλαμβάνονται στις προηγούμενες)
 - v. Μεταποιητικός πρωτογενής τομέας (γεωργικές, κτηνοτροφικές μονάδες, κ.τ.λ.)
- Πισίνα(κ.μ.): Η λεπτομερής περιγραφή αυθαίρετης πισίνας αναγράφεται σε φύλλο καταγραφής και το συγκεκριμένο πεδίο εμφανίζει πληροφοριακά τον συνολικό δηλούμενο όγκο.
- Σύνολο λοιπών παραβάσεων: Η αναλυτική περιγραφή των λοιπών παραβάσεων (πρόστιμο 250€ με αναλυτικό προϋπολογισμό μέχρι 15000€ ως 1 λοιπή παράβαση) γίνεται υποχρεωτικά σε φύλλο καταγραφής και το συγκεκριμένο πεδίο εμφανίζει πληροφοριακά τον συνολικό αριθμό των δηλωθέντων λοιπών παραβάσεων.
- Τύπος κτιρίου: Δηλώνεται από τους εξής τύπους κτιρίων:
 - i. Ιδιωτικό
 - ii. Δημόσιο
 - iii. Ο.Τ.Α., χωρίς ιδιόχρηση
 - iv. Κτίρια δικαιούχων Ο.Ε.Κ.
 - v. Εξαγορασμένα κτίρια
 - vi. Ακίνητα ΠΑΣΠΑ/Πολιτισμικών συλλόγων
- Παραδοσιακό-Διατηρητέο: Συμπληρώνεται αν το ακίνητο ευρίσκεται:
 - i. Εκτός παραδοσιακού οικισμού/τμήματος πόλης.
 - ii. Εντός παραδοσιακού οικισμού/τμήματος πόλης. Χωρίς διαδικασία επιτροπής.
 - iii. Εντός παραδοσιακού οικισμού/τμήματος πόλης. Με διαδικασία επιτροπής.
 - iv. Σε διατηρητέο κτίριο.
- Ταυτόχρονη υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας: Για να ληφθεί η έκπτωση 10% σύμφωνα με την παρ.2γ άρθρο 102 λόγω ταυτόχρονης υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας, ο μηχανικός κάνει την αντίστοιχη επιλογή, όσο η δήλωση είναι σε «Επεξεργασία» ή «Αρχική υποβολή». Για την προώθηση σε

«Υπαγωγή» απαιτείται η επισύναψη της μελέτης στατικής επάρκειας στα «Αρχεία».

- Τ.μ. Κύριων Χώρων, χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30 ή 0,50: Αυτά τα πεδία διαμορφώνονται αυτόματα από τα φύλλα καταγραφής.

➤ Πρόστιμα

Μετά από κάθε υπολογισμό πατώντας το εικονίδιο «€» η με το εικονίδιο Υποβολή Δήλωσης «» (ανάλογα σε ποιο στάδιο της δήλωσης) ,ενημερώνονται τα υπολογισθέντα πρόστιμα.

➤ Δείκτες

Ενημερώνονται από το σύστημα αυτόματα και περιγράφουν την κατάσταση της δήλωσης.

- Κατάσταση:
 - i. Σε επεξεργασία. Όταν η δήλωση είναι μερικώς συμπληρωμένη και είναι εφικτές όλες οι τροποποιήσεις και υπολογίζονται τα πρόστιμα.
 - ii. Αρχική υποβολή. Προσδιορίζονται τα μεγέθη και το είδος των παραβάσεων. Επιλέγεται και ο τρόπος πληρωμής που επιθυμεί ο ιδιοκτήτης. Το σύστημα εξάγει τα οικονομικά στοιχεία για πληρωμή του "Τέλους Υπαγωγής στη Ρύθμιση Αυθαιρέτων" και του "Ποσοστού Ανταπόδοσης του ΤΕΕ" και παρέχεται η δυνατότητα εξόφλησης στα αναφερόμενα Τραπεζικά Ιδρύματα.



ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΓΙΑ ΡΥΘΜΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ
Ενιαίο Ειδικό Πρόστιμο Ρύθμισης Αυθαιρέτων Ν.4495/2017

Αρ. Δήλωσης: 11261984

Ιδιοκτήτες: ██████████

ΠΛΗΡΩΤΕΟ ΠΟΣΟ: ██████████

ΚΩΔΙΚΟΣ ΠΛΗΡΩΜΗΣ

31000001126198481228  31000001126198481228

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

Επωνυμία Τράπεζας	Κατόπηξη	Μεταφορ. Banking	Πιστωτ. Banking	ΑΤΜ	ΑΡΣ
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	✓	✓	✓		
ALPHA BANK (πρώην ΕΜΠΟΡΙΚΗ)	✓	✓	✓		
ALPHA BANK	✓	✓	✓		
ΓΕΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	✓				
ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	✓	✓			
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	✓				
EUROBANK ERGASIAS	✓	✓	✓		
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (πρώην CFB Bank)	✓				
ΕΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	✓	✓			
NEW PROTON	✓	✓			
MILLENIUM BANK	✓	✓			
ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ	✓	✓			
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ (πρώην ΠΡΟΒΑΝΚ)	✓				
QBS PLC	✓				
ΕΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΧΑΝΙΩΝ	✓	✓			
HSBC BANK	✓	✓			
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (πρώην ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ)	✓				
ΕΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΗΠΕΙΡΟΥ	✓	✓			
ΕΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	✓	✓			
OTIBANK	✓	✓	✓	✓	
ΠΑΡΑΡΤΗΤΑ ΕΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	✓	✓	✓	✓	
ΕΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΒΡΟΥ	✓	✓			
ΕΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	✓	✓			
ΕΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	✓	✓			
ΕΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	✓	✓	✓		
ΕΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΥΒΟΙΑΣ	✓	✓			
ΕΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΙΕΡΙΑΣ	✓				
ΕΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΔΡΑΜΑΣ	✓				
NFC TASY (ΡΟΜΒΙΟ ΤΑΜΕΙΟ) ΤΗΡΣΙΟ	✓	✓	✓		
ΕΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΣΕΡΡΩΝ	✓	✓			
ΕΣΤΑ	✓				
NDG CYPRUS	✓	✓			

Εικόνα 20: Έντυπο πληρωμής προστίμου

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

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

Αρ. Δήλωσης: 2000019

Ιδιοκτήτες: ΟΝΟΜΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ

ΠΛΗΡΩΤΕΟ ΠΟΣΟ:	15,00€
----------------	--------

ΚΩΔΙΚΟΣ ΠΛΗΡΩΜΗΣ

20700000200001981328	 20700000200001981328
----------------------	---

Η πληρωμή είναι δυνατή στις ακόλουθες τράπεζες με τους αντίστοιχους τρόπους ανά τράπεζα

Επωνυμία Τράπεζας Εντολέα	Κατάστημα	Internet Banking	Phone Banking	ATM	APS
ΤΡΑΠΕΖΑ της ΕΛΛΑΔΟΣ	?				
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	?	?	?		
ALPHA BANK (πρώην ΕΜΠΟΡΙΚΗ)		?			
ALPHA BANK		?	?		
ΓΕΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	?				
ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	?	?			
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΟΣ	?				
EUROBANK ERGASIAS		?	?		
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΟΣ (πρώην CPB Bank)	?				
ΣΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	?	?			
NEW PROTON	?	?			
MILLENNIUM BANK	?				
ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ	?	?			
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ (πρώην PROBANK)	?				
RBS PLC	?				
ΣΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΧΑΝΙΩΝ	?	?			
HSBC BANK		?			
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΟΣ (πρώην ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ)	?				
ΣΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΗΠΕΙΡΟΥ	?	?			
ΣΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	?	?			
CITIBANK	?	?	?	?	
ΠΑΓΚΡΗΤΙΑ ΣΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	?	?		?	
ΣΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΒΡΟΥ	?				
ΣΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	?	?			
ΣΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	?				
ΣΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	?	?	?		
ΣΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΥΒΟΙΑΣ	?	?			
ΣΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΙΕΡΙΑΣ	?				
ΣΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΔΡΑΜΑΣ	?				
ΝΕΟ ΤΑΧ ΥΔΡΟΜΙΚΟ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟ	?	?	?		
ΤΑΜΕΙΟ ΠΑΡΑΚΑΤΑΘΗΚΩΝ & ΔΑΝΕΙΩΝ	?				
ΣΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΣΕΡΡΩΝ	?	?			
ΕΛΤΑ	?				
NBG CYPRUS	?	?			

Εικόνα 21: Έντυπο πληρωμής ανταποδοτικού τέλους ΤΕΕ

- iii. Υπαγωγή. Αφού εξοφληθεί η πληρωμή του ακριβούς "Τέλους Υπαγωγής στην Ρύθμιση Αυθαιρέτων" και του "Ποσοστού Ανταπόδοσης του ΤΕΕ" η δήλωση μπορεί να αναβαθμιστεί στην κατάσταση "Υπαγωγή". Μόνο σε αυτό το στάδιο η αυθαίρετη κατασκευή θεωρείται ενταγμένη στη ρύθμιση του Νόμου. Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι η ημερομηνία υπαγωγής στον Ν.4495/17 ταυτίζεται με την ημερομηνία πληρωμής του παραβόλου και καθορίζει το ύψος του προστίμου.
- iv. Ολοκληρωμένη Υπαγωγή. Είναι απαραίτητο να έχουν εξοφληθεί όλες οι οικονομικές υποχρεώσεις ή το 30% του ειδικού προστίμου.
- v. Περαιωμένη. Η τελική κατάσταση της δήλωσης με βασική προϋπόθεση να έχει εξοφληθεί το πρόστιμο και να έχουν υποβληθεί όλα τα αρχεία από τον Μηχανικό (Υπολειπόμενα αρχεία για πληρότητα = 0). Εκδίδεται και η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας.

6.4 Ειδικά στοιχεία αυθαίρετης κατασκευής και στοιχεία έργου

Φύλλα καταγραφής		Συμμετέχοντες Μηχανικοί		Ιδιοκτήτες/Αιτούντες		Οικονομικά στοιχεία		Πρόσθετα Στοιχεία		Αιτήματα		Αρχεία	
Ημερομηνία έναρξης δόσεων #Υπολειπόμενων αρχείων για πληρότητα 0 Α/Α δήλωσης στο Ν.4178/2013													
+ X <<< 1 / 1 >>>													
Περιγραφή παράβασης		Υπερβολή καθ' ύψος		Υπερβολή καθ' ύψος (εκ.)		Υπερβολή κάλυψης		Υπερβολή κάλυψης (τυ)		Παραβίαση πλάνων αποστάσεων		Ειδικές συνθήκες	
Ημ/νία εισ.		09/01/2020		0		0		0		0		0	
Κατηγορία αυθαιρέσιος		Κύρια και μοναδική κατοικία		0		0		0		0		0	
Είδος χρήσης		Οχι		0		0		0		0		0	
Αλλαγή χρήσης		Οχι		0		0		0		0		0	
Υπερβολή δόμησης		<50% της επιτρεπόμενης δόμησης		0		0		0		0		0	
τ.μ. Κύριων Χώρων		0		0		0		0		0		0	
τ.μ. Χώρων Μετωπικού Συντελ. (0,30)		0		0		0		0		0		0	
τ.μ. Χώρων Μετωπικού Συντελ. (0,50)		0		0		0		0		0		0	
Παλαιότητα		Από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011		0		0		0		0		0	
Τύπος αυθαιρέσιος		Ρύθμιση		0		0		0		0		0	
Προστατευόμενη περιοχή		0		0		0		0		0		0	
Εντοπισμός αυθαιρέτου πριν την υπογωγή		0		0		0		0		0		0	
Κοιμηθ. δεξμενή(πιάνο) (κμ)		0		0		0		0		0		0	
Δείκτης μείωσης προστ. πλίσσας		0		0		0		0		0		0	
Λοιπές παραβάσεις		0		0		0		0		0		0	
Διαφορ. Διαμερισμάτων/Χωροθέτηση θέσεων Στάθμευσης		0		0		0		0		0		0	
Πρόστιμο ΚΚ		0		0		0		0		0		0	
Πρόστιμο χώρων μειωτ. συντ.30%		0		0		0		0		0		0	
Πρόστιμο χώρων μειωτ. συντ.50%		0		0		0		0		0		0	
Πρόστιμο πλίσσας		0		0		0		0		0		0	
Πρόστ. λοιπών παραβ.		0		0		0		0		0		0	

Εικόνα 22: Φύλλα καταγραφής

❖ Φύλλα καταγραφής

Μπορεί να προστεθεί απεριόριστος αριθμός φύλλων καταγραφής εάν απαιτείται.

Για να προστεθεί νέο φύλλο καταγραφής επιλέγεται το εικονίδιο «+» ,ενώ για να διαγραφεί κάποιο φύλλο καταγραφής επιλέγεται το εικονίδιο «x» και για τη μετάβαση στο επόμενο φύλλο καταγραφής επιλέγεται το εικονίδιο «<< <1/1> >>>».

➤ Περιγραφή παράβασης

Σύντομη περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής.

➤ Ημ/νία εισαγωγής

Εισάγεται στο σύστημα αυτόματα.

➤ Κατηγορία Αυθαιρεσίας

Επιλέγεται η κατηγορία που ανήκει η παράβαση του φύλλου καταγραφής (άρθρο 96) και συμπληρώνεται με αποκλειστική ευθύνη του μηχανικού. Οι κατηγορίες είναι οι εξής:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ	ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ(ΑΡΘΡΟ 96)
1	Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ του έτους 1975 και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης.
2	Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ του έτους 1983 και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης.
3	Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις (ανεξαρτήτως αριθμού τους) και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης.
4	α)Κατασκευές που δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους. β)Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις με παραβίαση μέχρι 40% κάλυψης και δόμησης και μέχρι 20% ύψους πάντα σε σύγκριση με την οικοδομική άδεια. Αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων και οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση μετά την συμπλήρωση της Ταυτότητας Κτιρίου. γ) αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής. δ) αυθαίρετες κατασκευές ημιυπαίθριων χώρων σε περιοχές εκτός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η χρήση τους είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό 60% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης.
5	Όλες οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης που δεν υπάγονται στις προηγούμενες κατηγορίες.

Πίνακας 20: Κατηγορίες αυθαιρέτων

➤ Είδος χρήσης

Είναι ίδια με την επικρατούσα χρήση εκτός αν το συγκεκριμένο τμήμα παράβασης έχει διαφορετική.

- i. Κύρια και μοναδική κατοικία

Ορισμός πρώτης κατοικίας	Δικαιολογητικά για πρώτη κατοικία
<ul style="list-style-type: none"> • Πληροί τις στεγαστικές ανάγκες τις οικογένειας • Δεν υπερβαίνει τα 70 τ.μ. • Προσανεξάνεται κατά 30 τ.μ. μέχρι 2 παιδιά και 20 τ.μ. για πάνω από 2 παιδιά, δηλαδή μέγιστο μέγιστη δυνατή επιφάνεια 120 τ.μ. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ε9 • Πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης

Πίνακας 21: Κύρια και μοναδική κατοικία

- ii. Άλλη κατοικία
- iii. Τουρισμός και βιομηχανία
- iv. Υπηρεσίες (κτίσματα με επικρατούσα χρήση αποθήκη, κατάστημα, κτλ)
- v. Μεταποιητικός πρωτογενής τομέας

➤ Αλλαγή χρήσης

Όταν το κτίριο ενδιαφέροντος αλλάζει χρήση τότε επιλέγεται «ΝΑΙ» ,αντιθέτως αν η χρήση μένει ως έχει τότε επιλέγεται «ΟΧΙ».

➤ **Υπέρβαση Δόμησης**

Επιλέγεται ανάλογα με την περίπτωση από τις παρακάτω που είναι οι εξής:

Υπέρβαση Δόμησης	
i.	Χωρίς υπέρβαση
ii.	<50% της επιτρεπόμενης δόμησης
iii.	50% έως 100% της επιτρεπόμενης δόμησης
iv.	100% έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης
v.	>200% της επιτρεπόμενης δόμησης

Πίνακας 22: Υπέρβαση δόμησης

➤ **Τ.μ. Κύριων Χώρων, χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30 ή 0,50**

Καταγραφή των τετραγωνικών μέτρων των κύριων και βοηθητικών χώρων.

Τ.μ. χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30 ή 0,50	
συντελεστής 0,30	Εφαρμόζεται για υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο και εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο.
συντελεστής 0,50	Εφαρμόζεται στις υπόγειες στάθμες που αποτελούν αυτοτελή χώρο.

Πίνακας 23: Τ.μ. χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30 ή 0,50

➤ **Υπέρβαση καθ' ύψος και κάλυψης**

Επιλέγεται «ΟΧΙ» ή <20% ή >20% του επιτρεπόμενου ύψους και συμπληρώνεται στη συνέχεια η τιμή του ύψους σε μέτρα.

Επιλέγεται «ΟΧΙ» ή <20% ή 20%-60% ή >60% της επιτρεπόμενης κάλυψης και συμπληρώνεται στη συνέχεια η τιμή της κάλυψης σε τετραγωνικά μέτρα.

➤ **Παραβίαση πλαγίων αποστάσεων και παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο**

Παραβίαση πλαγίων αποστάσεων	ΟΧΙ	<20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ	>20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ
------------------------------	-----	-----------------------------------	-----------------------------------

Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	ΟΧΙ	<20% της υποχρεωτικής πρασιάς	>20% της υποχρεωτικής πρασιάς
----------------------------	-----	-------------------------------	-------------------------------

Πίνακας 24: Παραβίαση πλαγίων αποστάσεων και παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο

➤ **Ειδικές συνθήκες**

Επιλέγεται μία από τις κατηγορίες (άρθρο 103) στην οποία ανήκει ο ιδιοκτήτης.

Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού			
Ομάδα	Κριτήρια	Πρόστιμο	Δικαιολογητικά
ΑμεΑ με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω,	Ατομικό εισόδημα έως 40.000 ευρώ & οικογενειακό έως 60.000 ευρώ	Το 15% χωρίς περιορισμό κύριας κατοικίας.	Βεβαίωση ή γνωμάτευση, από Κέντρο Πιστοποίησης Αναπηρίας & Ε9
ΑμεΑ με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω,	Ατομικό εισόδημα έως 18.000 ευρώ & οικογενειακό έως 24.000 ευρώ	Το 20% για την κύρια κατοικία.	Βεβαίωση ή γνωμάτευση, από Κέντρο Πιστοποίησης Αναπηρίας & Ε9
Παλινοστούντες ομογενείς,	Εγγεγραμμένοι στα μητρώα/δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας και μόνιμοι κάτοικοι Θράκης	Το 20% για την κύρια κατοικία.	Τίτλους ιδιοκτησίας, σε περίπτωση έλλειψης αυτών θα καθοριστεί με Κ.Υ.Α.
Πολύτεκνοι,	Ατομικό εισόδημα έως 40.000 ευρώ & οικογενειακό έως 80.000 ευρώ	Το 20% για την κύρια κατοικία & 50% για τη δεύτερη με επιφάνεια έως 80 τ.μ.	Φορολογική δήλωση, Ε9 & Ε1, πιστοποιητικό της Ανώτατης Συνομοσπονδίας Πολυτέκνων Ελλάδος.
Τρίτεκνοι & μονογονεϊκές οικογένειες,	Ατομικό εισόδημα έως 25.000 ευρώ & οικογενειακό έως 40.000 ευρώ	Το 30% για την κύρια κατοικία.	Τεύχη υπολογισμών, αναλύσεων και ελέγχων
Μακροχρόνια άνεργοι		Το 30% για την κύρια κατοικία & αναστολή καταβολής δόσεων για 2 πρώτα έτη.	Κάρτα ανεργίας και Ε1 & Ε9
Δικαιούχοι Κοινωνικού Εισοδήματος Αλληλεγγύης		Το 20% για την κύρια κατοικία & αναστολή καταβολής δόσεων για 2 πρώτα έτη.	Ε1 % Ε9 και βεβαίωση δικαιούχου κοινωνικού εισοδήματος αλληλεγγύης.

Πίνακας 25: Ειδικές συνθήκες

➤ Παλαιότητα Κατασκευής ή Χρήσης

Παλαιότητα κατασκευής ή χρήσης	
i.	Προ τις 9/6/1975
ii.	Μέχρι τις 31/12/1982
iii.	Από 1/1/1983 μέχρι 31/12/1992
iv.	Από 1/1/1993 μέχρι 31/12/2003
v.	Από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011

Πίνακας 26: Παλαιότητα Κατασκευής ή Χρήσης

- **Τύπος Αυθαιρεσίας**
 - i. Ρύθμιση
 - ii. Έκδοση Άδειας Νομιμοποίησης/έγκρισης κατεδάφισης
 - iii. Ανάκληση Οικοδ. Άδεια ,χωρίς αναληθή στοιχεία (άρθρο 110 παρ. 1,3)
 - iv. Παρ.3 άρθρο Ν.4178,το άρθρο αυτό αναφέρεται σε περιπτώσεις για τις οποίες έχει εκδοθεί άδεια και καταβάλλεται το παράβολο 250€ χωρίς καμία οφειλή προστίμου. Μετά την διαδικασία αυτή εφαρμόζεται διαγραφή βεβαιωθέντων προστίμων.
 - v. Σταυλικές εγκαταστάσεις (άρθρο 120)
 - vi. Κατεδαφισμένα (άρθρο 106 παρ.4)
 - vii. Στάσιμοι οικισμοί (άρθρο 112) όπως ορίζονται στο άρθρο 21 του Ν. 1337/1983 και χαρακτηρίζονται σύμφωνα με το ΦΕΚ 292Δ 12-7-83. Βασική προϋπόθεση είναι τα κτίρια να έχουν αποκλειστική χρήση κατοικία και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης με την καταβολή του παράβολου και ενιαίου ειδικού προστίμου, μειωμένου κατά 30%.
 - viii. Περαιωμένη Ν.3843/10,για ένταξη στη κατηγορία 5 (άρθρο 88 παρ.1β,ββ)

- **Προστατευόμενη περιοχή**
Άρθρο 19 του ν. 1650/1986 (Α'160), όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 (Α' 60).

- **Κολυμβητική δεξαμενή και δείκτης μείωσης προστ. πισίνας**
Δηλώνεται ο όγκος της πισίνας σε κυβικά μέτρα.
Πισίνα εμβαδού <35 τ.μ. ή για Α.ΜΕ.Α ή με πυροσβεστικό κρουνό.

- **Λοιπές πολ/κές παραβάσεις**
Σύμφωνα με το άρθρο 100, ο αριθμός των λοιπών παραβάσεων υπολογίζεται με βάση τον αναλυτικό προϋπολογισμό. Το πρόστιμο για την κάθε μια πράβαση ανέρχεται σε 250€ ανά 15000€ προϋπολογισμό.

- **Διαφορ. Διαμερισμάτωση / Χωρόθετηση θέσεων Σταύθμεσης**
Ουσιαστικά, αντιμετωπίζεται ως λοιπή παράβαση.

- **Πρόστιμο ΚΧ(κύριων χώρων), ΒΧ(βοηθητικών χώρων),πρόστιμο πισίνας και Πρόστιμο Λοιπών παραβάσεων**
Υπολογίζονται αυτόματα από το σύστημα βάση των δηλωθέντων στοιχείων.

- ❖ **Συμμετέχοντες Μηχανικοί**

Στη φόρμα αυτή απαιτείται από τον Μηχανικό να συμπληρώσει τα στοιχεία του και σε περίπτωση συνεργασίας με άλλους Μηχανικούς, απαιτείται η προσθήκη των στοιχείων και των υπολοίπων.

#Υπολειπόμενων αρχείων για πλήρωση Α/Α δήλωσης στο Ν.4178/2013 0

Φύλλα καταγραφής Συμμετέχοντες Μηχανικοί Ιδιοκτήτες/Αιτούντες Οικονομικά στοιχεία Πρόσθετα Στοιχεία Αιτήματα Αρχεία

Επιλογή AM Επώνυμο/Επωνυμία ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2018]

Επιλογή Μέλη Αρ. ΤΕΕ

AM Επώνυμο/Επωνυμία

Δεν υπάρχουν εγγραφές

Εικόνα 23: Συμμετέχοντες Μηχανικοί

❖ Ιδιοκτήτες/Αιτούντες

#Υπολειπόμενων αρχείων για πλήρωση Α/Α δήλωσης στο Ν.4178/2013 0

Φύλλα καταγραφής Συμμετέχοντες Μηχανικοί Ιδιοκτήτες/Αιτούντες Οικονομικά στοιχεία Πρόσθετα Στοιχεία Αιτήματα Αρχεία

Επιλογή	Επώνυμο - Όνομα - Ιδιότητα	Αιτών/Αιτούσα	Πατρώνυμο - Μητρώνυμο	Ποσοστό συνιδιοκτησίας(%)	Οδός-Αρ.- Πόλη- ΤΚ	Τηλέφωνο- Κινητό- Φαξ- Email	ΑΦΜ- ΑΦΜ εξωτερικού
<input type="radio"/>		<input type="radio"/> Ναι <input checked="" type="radio"/> Όχι					

Εικόνα 24: Ιδιοκτήτες/Αιτούντες

Στην φόρμα αυτή συμπληρώνονται τα στοιχεία όλων των ιδιοκτητών του γηπέδου με το αντίστοιχο ποσοστό τους. Πιο συγκεκριμένα συμπληρώνονται τα εξής στοιχεία:

- Επώνυμο – Όνομα
- Ιδιότητα
 - i. Ιδιοκτήτης
 - ii. Εργολάβος
 - iii. Μισθωτής
 - iv. Νόμιμος εκπρόσωπος
 - v. Φερόμενος λόγω καταλογισμένων προστίμων
 - vi. Λόγω έγκρισης εξαγοράς (άρθρο 5,6 Ν.3147/003)
 - vii. Νομέας και κάτοχος, χωρίς τίτλο ιδιοκτησίας
- Αιτών/αιτούσα
Επιλέγεται ανάλογα με το αν το πρόσωπο συναινεί ή όχι στην υπαγωγή
- Πατρώνυμο – Μητρώνυμο
- Ποσοστό συνιδιοκτησίας (%)
- Οδός – Αριθμός – Πόλη – Τ.Κ.
- Τηλέφωνο – Κινητό – Fax – Email
- ΑΦΜ ή ΑΦΜ εξωτερικού (για τους κατοίκους εξωτερικού)

❖ Οικονομικά στοιχεία

#Υπολειπόμενων αρχείων για πλήρωση Α/Α δήλωσης στο Ν.4178/2013 0

Φύλλα καταγραφής Συμμετέχοντες Μηχανικοί Ιδιοκτήτες/Αιτούντες Οικονομικά στοιχεία Πρόσθετα Στοιχεία Αιτήματα Αρχεία

Τέλος υπαγωγής-Δόσεις-Προσαυξήσεις								
Επιλογή	Είδος	A/A	Ημ/νία εισαγωγής	Ποσό	Κωδικός πληρωμής	Λήξη πληρωμής	Τελευταία πληρωμή	Υπόλοιπο
<input checked="" type="radio"/>	Τέλος υπαγωγής	1	17/08/2019	250	30100001105789281128	08/11/2019	20/08/2019	Εξοφλημένη 0
<input type="radio"/>	Ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ	1	17/08/2019	15	30700001105789281325	08/11/2019	20/08/2019	Εξοφλημένη 0
<input type="radio"/>	Εφάπαξ δόση με έκπτωση 20%	1	29/08/2019	370,06	31000001105789281229	30/09/2019	11/09/2019	Εξοφλημένη 0

Πληρωμές δήλωσης					
Πληρωμή	Ποσό	Στοιχεία πληρωμής	Κωδικός πληρωμής	Ημ/νία εισαγωγής	
20/08/2019	15	ΕΘΝΙΚΗ-Κωδικός καταστήματος 9993-22192310019752	30700001105789281325	21/08/2019	
20/08/2019	250	ΕΘΝΙΚΗ-Κωδικός καταστήματος 9993-25192320020189	30100001105789281128	21/08/2019	
11/09/2019	370,06	EUROBANK-Κωδικός καταστήματος 9994-25192530120373	31000001105789281229	12/09/2019	

Εικόνα 25: Οικονομικά στοιχεία

Στην φόρμα αυτή ανάλογα στο στάδιο και τις επιλογές της δήλωσης προβάλλονται τα οικονομικά στοιχεία, η κατάσταση τους καθώς και η εξόφληση τους. Δεν μπορεί να γίνει καμία πληρωμή σε οποιοδήποτε τραπεζικό σύστημα χωρίς τους αντίστοιχους κωδικούς πληρωμής. Οι εξοφλήσεις επιβεβαιώνονται από το διατραπεζικό σύστημα μετά από 24 εργάσιμες ώρες.

❖ Πρόσθετα στοιχεία

Εισαγωγή παλαιότερων πληρωμών προστίμων

Εισαγωγή Εξόδων

Συνολικό ποσό παλαιότερων πληρωμών Παραστατικά παλαιότερων πληρωμών 0,00 €

Ημ/νία εισαγωγής παλαιότερων πληρωμών

Εξόδα ενεργειακής αναβάθμισης Σεισμική επικινδυνότητα περιοχής

Εξόδα στατικής ενίσχυσης

Εξόδα εργασιών προσαρμογής Σχόλια εξόδων ενεργειακής αναβάθμισης

Σχόλια εξόδων στατικής ενίσχυσης

Σχόλια εξόδων προσαρμογής

Ημ/νία εισαγωγής ποσών

Στατικός έλεγχος παραβάσεων

Τύπος στατικού ελέγχου

Τεχνική Έκθεση

Σχόλια

Συντεταγμένες γέφυρα

Εικόνα 26: Πρόσθετα στοιχεία

- A/A πρωτοκόλλου και ηλεκτρονικός κωδικός
Ενημερώνονται αυτόματα από το σύστημα.
- A/A έργου του συστήματος αμοιβών
(<http://portal.tee.gr/portal/page/portal/TEE/MyTEE/amoibes>)
- Συμφωνηθείσα αμοιβή
Αναγράφεται η συμφωνηθείσα αμοιβή του μηχανικού χωρίς το ΦΠΑ.
- Ημερομηνία αυτοψίας
Η οποία μπορεί να είναι διαφορετική από αυτή της δήλωσης.

- Αριθμός ορόφων κτιρίου
Αναγράφονται οι όροφοι του κτιρίου και μετά την οριστική υπαγωγή δεν είναι εφικτή η διόρθωση του ,παρά μόνο με αίτημα επαναφοράς σε Υπαγωγή.
- Αριθμός παροχής ρεύματος και ύδρευσης
Η συμπλήρωση αυτών των πεδίων είναι προαιρετική.
- Εισαγωγή εξόδων / Έξοδα ενεργειακής αναβάθμισης
Εφαρμόζεται μέγιστο όριο έκπτωσης από το σύστημα 30 ή 50% επί του προστίμου, μη συμπεριλαμβανομένου του παραβόλου, ανάλογα με τη χρήση και τα τ.μ. υπέρβασης που έχουν καταχωρηθεί στη δήλωση (άρθρο 102 ,παρ. 7).
- Εισαγωγή εξόδων / Έξοδα εργασιών προσαρμογής
Κατά την καταχώριση του ποσού εμφανίζεται νέο πεδίο «Σεισμική επικινδυνότητα περιοχής» με τιμές 1, 2 ή 3, ώστε να εφαρμόζεται μέγιστο όριο έκπτωσης από το σύστημα 30, 50 ή 60% επί του προστίμου, μη συμπεριλαμβανομένου του παραβόλου, ανάλογα με την επιλεγμένη τιμή (άρθρο 102, παρ. 6).
- Εισαγωγή εξόδων / Έξοδα εργασιών προσαρμογής
Συμπλήρωση εξόδων που υλοποιήθηκαν για εργασίες προσαρμογής σε παραδοσιακό οικισμό με διαδικασία Επιτροπής με μέγιστο όριο έκπτωσης από το σύστημα 50% επί του προστίμου, μη συμπεριλαμβανομένου του παραβόλου. Σε περίπτωση που συνυπάρχουν 2 ή 3 διαφορετικά ποσά των ανωτέρω εργασιών, εφαρμόζεται για το σύνολο των εργασιών μέγιστο όριο έκπτωσης 65% επί του προστίμου, μη συμπεριλαμβανομένου του παραβόλου
- Τύπος στατικού ελέγχου
 - i. Τεχνική έκθεση Στατικού ελέγχου
 - ii. Μελέτη στατικής επάρκειας, ανάλογα με την σπουδαιότητα κτιρίου Σ2, Σ3 ή Σ4 κατά τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (Ε.Α.Κ.) (σύμφωνα με το άρθρο 99 ,παρ. η)

Κατηγορία Σπουδαιότητας		γ_1
Σ1	Κτίρια μικρής σπουδαιότητας ως προς την ασφάλεια του κοινού, π.χ. αγροτικά οικήματα, υπόστεγα, στάβλοι κλπ.	0.85
Σ2	Συνήθη κτίρια κατοικιών και γραφείων, βιομηχανικά κτίρια, ξενοδοχεία κλπ.	1.00
Σ3	Εκπαιδευτικά κτίρια, κτίρια δημόσιων συναθροίσεων, αίθουσες αεροδρομίων και γενικώς κτίρια στα οποία ευρίσκονται πολλοί άνθρωποι κατά μεγάλο μέρος του 24ώρου. Κτίρια τα οποία στεγάζουν εγκαταστάσεις πολύ μεγάλης οικονομικής σημασίας (π.χ. κτίρια που στεγάζουν υπολογιστικά κέντρα, ειδικές βιομηχανίες) κλπ.	1.15
Σ4	Κτίρια των οποίων η λειτουργία, τόσο κατά την διάρκεια του σεισμού, όσο και μετά τους σεισμούς, είναι ζωτικής σημασίας, όπως κτίρια τηλεπικοινωνίας, παραγωγής ενέργειας, νοσοκομεία, πυροσβεστικοί σταθμοί, κτίρια δημόσιων επιτελικών υπηρεσιών. Κτίρια που στεγάζουν έργα μοναδικής καλλιτεχνικής αξίας (π.χ. μουσεία κλπ.).	1.30

Πίνακας

27: Συντελεστές Σπουδαιότητας (ΕΑΚ 2000)

Σύμφωνα με το Ν.4495/17, “η μελέτη στατικής επάρκειας πραγματοποιείται είτε με τον ΚΑΝΕΠΕ είτε σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας του κτιρίου ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού του.”



Διάγραμμα 25: Στατική επάρκεια

Δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού στις εξής περιπτώσεις:

Περιπτώσεις που δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας	
1	μετατροπή ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό.
2	διαμερισμάτωση ή αλλαγή διαρρύθμισης χώρου, που δεν επιφέρει αύξηση μόνιμου φορτίου πάνω από 10% στην επιφάνεια στην οποία έχει συντελεστεί η παρέμβαση. (Το εδάφιο αυτό δεν αναφέρεται στις διευκρινίσεις της απόφασης).
3	αυθαίρετες κατασκευές παταριών ισογείου επιφάνειας μέχρι ποσοστού 50% του δαπέδου του ισογείου με την προϋπόθεση ότι δεν δημιουργούνται "θέσει" κοντά υποστυλώματα. Διαφορετικά εξετάζονται τα μέλη και η σύνδεσή τους με στοιχεία του φέροντος οργανισμού, τα οποία και θα ενισχύονται για ενδεχόμενες τοπικές αστοχίες. Σε κάθε περίπτωση ελέγχεται η στατική επάρκεια του αυθαίρετου παταριού για κατακόρυφα φορτία.
4	αυθαίρετες κατασκευές προβόλων οι οποίοι προεξέχουν έως 2.00 μέτρα ή αυθαίρετες επανυψώσεις της προεξοχής τους μέχρι ποσοστού 25%.
5	κατασκευή στο δώμα κτιρίων μέχρι το είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειας αυτού.
6	υπόγειοι χώροι μέγιστης επιφάνειας έως αυτής του ισογείου, κατασκευασμένοι με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, τα οποία καλύπτουν τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου.
7	μετατροπή πιλοτής (pilotis) σε κλειστό χώρο με προσθήκη περιμετρικών τοίχων που καλύπτουν τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου.
8	αλλαγή χρήσης με την προϋπόθεση ότι δεν διαφοροποιείται η κατηγορία σπουδαιότητας και η οποία δεν επιφέρει αθροιστική αύξηση των κινητών και μόνιμων φορτίων πάνω από τριάντα τοις εκατό (30%) του μόνιμου φορτίου πριν από την παρέμβαση.
9	υπόγεια που ξεμπαζώθηκαν και είναι κατασκευασμένα με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, οι οποίοι καλύπτουν τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου.
10	σοφίτες με την προϋπόθεση ότι, από τον έλεγχο του συνολικού σεισμικού φορτίου (τέμνουσα βάση) μετά την προσθήκη των αυθαίρετων κατασκευών στο σύνολο του κτιρίου, προκύπτει ότι αυτό δεν υπερβαίνει το 1,20 του αντίστοιχου σεισμικού φορτίου του υφιστάμενου κτιρίου, χωρίς τις αυθαίρετες κατασκευές. Στην περίπτωση αυτή εξετάζεται και η επάρκεια των φερόντων στοιχείων της σοφίτας, καθώς και η σύνδεσή τους με το φέροντα οργανισμό του υφιστάμενου κτιρίου.
11	στατικά ανεξάρτητοι βοηθητικοί χώροι κατηγορίας σπουδαιότητας Σ2 και εμβαδού κάτοψης μέχρι 25m ² έκαστος.
12	για αυθαίρετη προσθήκη στέγης με μεταλλικά ή ξύλινα ζευκτά ο έλεγχος περιορίζεται στον έλεγχο των δομικών στοιχείων της στέγης καθώς και στις συνδέσεις με το φέροντα οργανισμό του υφιστάμενου φορέα.
13	το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25 τ.μ.
14	το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% για κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ) και 10% για κατηγορίες σπουδαιότητας Σ3 και Σ4 για τη διηρημένη ιδιοκτησία αυτή ή το ανεξάρτητο κτίριο.
15	έχει εκδοθεί άδεια σεισμολήκτου και έχουν υλοποιηθεί ενισχύσεις μετά την 1.1.2000.

Πίνακας 28: Περιπτώσεις που δεν απαιτείται ΜΣΕ

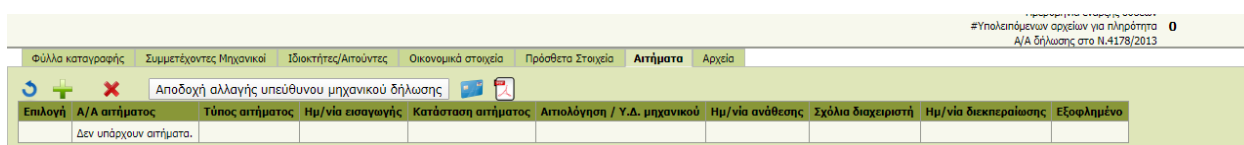
Μετά την οριστική υπαγωγή δεν είναι εφικτή η διόρθωση του όπως και στο «Αριθμός ορόφων κτιρίου», παρά μόνο με αίτημα επαναφοράς σε Υπαγωγή.

- Τεχνική έκθεση

Στο πεδίο «Τεχνική Έκθεση» απαιτείται από τον μηχανικό να συντάξει μια σύντομη τεχνική έκθεση και μήκους μέχρι 4000 χαρακτήρες, η οποία συμπληρώνεται απαραίτητα πριν από την οριστική υπαγωγή της δήλωσης.

- **Σχόλια**
Στο πεδίο «Σχόλια» δίνεται η δυνατότητα στον μηχανικό να συμπληρώσει επιπλέον σχόλια μήκους μέχρι 4000 χαρακτήρων.
- **Συντεταγμένες Γεωτεμαχίου**
Συμπληρώνεται αυτόματα από το σύστημα εφόσον έχουν υλοποιηθεί τα βήματα του γεωγραφικού εντοπισμού και εμφανίζονται οι προσεγγιστικές συντεταγμένες σε ΕΓΣΑ '87

❖ Αιτήματα



Εικόνα 27: Αιτήματα

Στη φόρμα αυτή γίνεται η υποβολή και η παρακολούθηση των παρακάτω αιτημάτων:

- i. Έκδοση εντολής 30% για δικαιοπραξία
- ii. Δυνατότητα προώθησης σε "Υπαγωγή" με περιγραφή δικαιολογητικών
- iii. Δυνατότητα Προώθησης σε "Οριστική Υπαγωγή" με περιγραφή δικαιολογητικών
- iv. Μετατροπή σε εφάπαξ πληρωμή με 20% έκπτωση
- v. Μετατροπή σε 30% και Μηνιαίες δόσεις με 10% έκπτωση
- vi. Μετατροπή σε Μηνιαίες δόσεις
- vii. Αλλαγή επιλογής πεδίου Παραδοσιακό – Διατηρητέο
- viii. Επιλογή πεδίου "Ταυτόχρονη υποβολή Μελ. Στ. Επάρκειας"
- ix. Επανεισαγωγή παλαιών προστίμων
- x. Επανεισαγωγή εξόδων ενεργ. αναβάθμισης/στατ. ενίσχυσης/εργ. Προσαρμογής
- xi. Επαναφορά δήλωσης σε "Υπαγωγή"
- xii. Επαναπροώθηση σε "Οριστική υπαγωγή" μετά από έγκριση επιτροπής
- xiii. Επαναφορά δήλωσης από "Περαιωμένη" σε "Οριστική υπαγωγή"
- xiv. Παραίτηση υπευθύνου μηχανικού δήλωσης

Με το εικονίδιο «+» παρέχεται η δυνατότητα υποβολής αιτήματος και μεταφορά στην φόρμα «Εισαγωγή αιτήματος για δήλωση N.4495/2017».

Εισαγωγή αιτήματος για δήλωση Ν.4495/2017

ΑΑ δήλωσης: 10000001
 Περιγραφή Ακινήτου: test test
 Οδός Αρ.: test 123
 Περιοχή: test

Επιλογή τύπου αιτήματος: Μετατροπή σε εφάπαξ πληρωμή (20% έκπτωση) Μ: Θα

Σχόλια Αιτήματος: Μετατροπή σε εφάπαξ πληρωμή (20% έκπτωση)

Απολόγηση / Υ.Δ. μηνιαίου: Μετατροπή σε Μηνιαίες δόσεις
 Αλλαγή επιλογής πεδίου Παραδοσιακό - Διατηρητέο

Η συμπλήρωση του πεδίου είναι υποχρεωτική.

Για την ενεργοποίηση του αιτήματος **"Έναυξη προώθηση σε Οριστική υπογωγή μετά από έγκριση επιτροπής"** είναι προϋπόθεση η υποβολή της Έγκρισης από αρμόδια επιτροπή για μεταβολή προστίμου > 20% στα Αρχεία της δήλωσης.
 Για την ενεργοποίηση του αιτήματος **"Δυνατότητα προώθησης σε "Υπογωγή" με περιγραφή δικαιολογητικών"** είναι προϋπόθεση η υποβολή της έγκρισης στα Αρχεία της δήλωσης.
 Για την ενεργοποίηση του αιτήματος **"Δυνατότητα προώθησης σε "Οριστική Υπογωγή" με περιγραφή δικαιολογητικών"** είναι προϋπόθεση η υποβολή της δόσης νομιμοποίησης/κατεδάφισης στα Αρχεία της δήλωσης.
 Για την ενεργοποίηση του αιτήματος **"Επιλογή πεδίου "Ταυτόχρονη υποβολή Μελ. Στ. Επάρκειας"** είναι προϋπόθεση η υποβολή της Μελέτης Στατ. Επάρκειας στα Αρχεία της δήλωσης.

Εικόνα 28::Εισαγωγή αιτήματος για δήλωση

Κάθε αίτημα έχει τις εξής καταστάσεις:

- ✓ Σε εκκρεμότητα (όταν υποβληθεί από τον διαχειριστή της δήλωσης)
- ✓ Σε επεξεργασία (όταν επεξεργάζεται από τη διαχείριση του συστήματος)
- ✓ Ολοκληρωμένη (όταν διεκπεραιωθεί από τη διαχείριση του συστήματος)
- ✓ Έχει απορριφθεί (όταν δεν διεκπεραιωθεί από τη διαχείριση του συστήματος)
- ✓ Ακυρωμένη από χρήστη (όταν ακυρωθεί από τον διαχειριστή της δήλωσης)

Όσο ένα αίτημα βρίσκεται σε εκκρεμότητα ή σε επεξεργασία, δεν μπορεί να υποβληθεί δεύτερο αίτημα.

Με το εικονίδιο «x» παρέχεται η δυνατότητα στον χρήστη να ακυρώσει αίτημα που υποβλήθηκε εκ παραδρομής, όσο αυτό βρίσκεται σε εκκρεμότητα.

Σε κάθε δήλωση είναι διαθέσιμα μόνο εκείνα τα αιτήματα που μπορούν να υποβληθούν ανάλογα με την κατάσταση της δήλωσης και τα καταχωρισμένα στοιχεία.

Η επιλογή κάθε αιτήματος συνοδεύεται από σύντομη αναφορά των προϋποθέσεων του.

Εισαγωγή αιτήματος για δήλωση Ν.4495/2017

ΑΑ Δήλωσης	1000020
Περιγραφή Ακινήτου	beb1
Οδός-Αρ.	beb1
Περιοχή	beb1

Επιλογή τύπου αιτήματος: Επαναφορά δήλωσης σε "Υπαγωγή" ▼

Σχόλια Αιτήματος: **Γνωρίζω ότι σε περίπτ. μεταβ. του προστ. > 20% απαι. έγκρ. από αρμόδ. Επιτρ. (αρθ. 2, παρ. 2α, β της ΚΥΑ 27454/2631). Δηλ. υπεύθ. ότι αναλαμβάνω κάθε ευθύνη που προκύπτει από την τροποπ., καθώς και την υποχρέωση ενημέρωσης κάθε ιδιώτη, Δημ. Αρχής ή άλλου παραλήπτη στον οποίο έχει δοθεί στοιχείο της δήλωσης. ΣΗΜ: Η διεκπεραίωση του αιτήμ. απαι. εξόφλ. ποσοστ. ανταπόδ. 10€ (αρθ. 9, παρ. 2 της ΚΥΑ). Επιλέγετε ανάμεσα στα εικονίδια της πιστωτικής κάρτας ή της τραπεζικής εντολής πάνω από τη λίστα των αιτημάτων.**

Αιτιολόγηση / Υ.Δ. μηχανικού

Η συμπλήρωση του πεδίου είναι υποχρεωτική.

- Για την ενεργοποίηση του αιτήματος "Επαναπροώθηση σε Οριστική υπαγωγή μετά από έγκριση επιτροπής" είναι προϋπόθεση η υποβολή της Έγκρισης από αρμόδια επιτροπή για μεταβολή προστίμου > 20% στα Αρχεία της δήλωσης.
- Για την ενεργοποίηση του αιτήματος «Δυνατότητα προώθησης σε "Υπαγωγή" με περιγραφή δικαιολογητικών» είναι προϋπόθεση η υποβολή της έγκρισης στα Αρχεία της δήλωσης.
- Για την ενεργοποίηση του αιτήματος «Δυνατότητα προώθησης σε "Οριστική Υπαγωγή" με περιγραφή δικαιολογητικών» είναι προϋπόθεση η υποβολή της άδειας νομιμοποίησης/κατεδάφισης στα Αρχεία της δήλωσης.
- Για την ενεργοποίηση του αιτήματος «Επιλογή πεδίου "Ταυτόχρονη υποβολή Μελ. Στ. Επάρκειας"» είναι προϋπόθεση η υποβολή της Μελέτης Στατ. Επάρκειας στα Αρχεία της δήλωσης.

Εικόνα 29: Εισαγωγή αιτήματος για δήλωση

Κάθε αίτημα συνοδεύεται υποχρεωτικά από σύντομη αιτιολόγηση ή υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού που τεκμηριώνουν τον λόγο της υποβολής του. Απαιτείται, ότι ο διαχειριστής της δήλωσης, πριν αιτηθεί οποιαδήποτε μεταβολή, έχει λάβει υπόψη τους περιορισμούς που θέτει η νομοθεσία.

Σε περίπτωση που ο μηχανικός επιθυμεί να υποβάλει αίτημα που δεν παρέχεται στο σύστημα, το αποστέλλει μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στη διεύθυνση n4495@central.tee.gr.

❖ Αρχεία

Σε αυτή τη φόρμα παρέχεται η δυνατότητα στον μηχανικό της προσαρμογής ονομασίας των αρχείων/δικαιολογητικών και προσθήκη νέων. Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται στο σύστημα για την πληρότητα της δήλωσης είναι ενδεικτικά. Ο μηχανικός είναι αρμόδιος για τον καθορισμό των υποχρεωτικών αρχείων, εφαρμόζοντας τη νομοθεσία που ισχύει για τη συγκεκριμένη περίπτωση αυθαιρέτου.

#Υπολειπόμενων αρχείων για πληρότητα 0
Α/Α δήλωσης στο Ν.4178/2013

Επιλογή	A/A	Τύπος αρχείου δήλωσης	Ημ/νία υποβολής	Όνομα αρχείου	Μέγεθος αρχείου	Μορφή αρχείου	Άκυρο
<input checked="" type="radio"/>	13212134	Ανάθεση του ιδιοκτήτη στο μηχανικό για την Υπαγωγή	03/01/2020	ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΕ ΜΗΧΑΝΙΚΟ.png	540539	image/png	<input type="checkbox"/>
<input type="radio"/>	13222995	Υπεύθυνη δήλωση αιτούντα	08/01/2020	ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ.pdf	1320342	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="radio"/>	13335286	Ε9	30/01/2020	E9 2020 ΧΟΥΛΙΑΡΑ.pdf	80430	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="radio"/>	13223582	Τεχνική έκθεση μηχανικού	08/01/2020	ΤΕΧΝΙΚΗ-ΕΚΘΕΣΗ-ΧΟΥΛΙΑΡΑ-ΕΛΛΗ.pdf	1368238	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="radio"/>	13341996	Φωτογραφίες	31/01/2020	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΧΟΥΛΙΑΡΑ.pdf	1614265	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="radio"/>	13223565	Κατόψεις	08/01/2020	ΚΑΤΟΨΗ-ΧΟΥΛΙΑΡΑ-ΕΛΛΗ.pdf	811192	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="radio"/>	13223593	Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες	08/01/2020	ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΔΕΔΔΗΕ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2006.pdf	6475384	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="radio"/>	13223000	Αμοιβή μηχανικού	08/01/2020	ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ.pdf	1177748	application/pdf	<input type="checkbox"/>

Εικόνα 30: Αρχεία/δικαιολογητικά που έχουν επισυναπτεί

Για την ενεργοποίηση της δυνατότητας υποβολής αρχείων απαιτείται η συμπλήρωση των πεδίων «Αριθμός ορόφων κτιρίου» και «Τύπος στατικού ελέγχου» στην φόρμα «Πρόσθετα στοιχεία» καθώς και η αρχική υποβολή της δήλωσης.

Επίσης, για την επισύναψη αρχείων στη δήλωση απαιτείται να υπάρχει μηχανικός με το αντίστοιχο επαγγελματικό δικαίωμα, ακόμα κι αν είναι μέλος εταιρείας που εμφανίζεται στην φόρμα «Συμμετέχοντες Μηχανικοί».

Επιλέγεται το εικονίδιο «↑» για να ανοίξει η φόρμα με την λίστα των δικαιολογητικών και είναι επισημασμένα τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την υπαγωγή της δήλωσης ώστε να πραγματοποιηθεί και η υποβολή τους στο σύστημα. Επιλέγεται το εικονίδιο «X» για την ακύρωση υποβληθέν αρχείου.

Στοιχεία Δήλωσης		Επιλογή αρχείου	
ΑΑ Δήλωσης	Αριθμός ορόφων κτιρίου	1	Τύπος στατικού ελέγχου
Παραγραφή Ανεπίτη	Στατικός έλεγχος καταβόσκων	3	#Γρασκόμενων αρχείων για πλήρωση
Ιδιοκτήτης Δήμος	Όνομα αρχείου	Ανάκτηση...	Δεν επιλέχθηκε αρχείο.
		Υποβολή αρχείου	Επιστροφή

Υπόδειξη Για την επισύναψη αρχείων στη δήλωση απαιτείται να υπάρχει μηχανικός με το αντίστοιχο επαγγελματικό δικαίωμα, ακόμα κι αν είναι μέλος εταιρείας που εμφανίζεται στην καρτέλα «Συμμετέχοντες Μηχανικοί».

Επιλογή	#Τύπος	Παραγραφή αρχείου	Απαιτείται για πληρότητα	Άρθρο νόμου	Παρατηρήσεις	Προσποατούμενα	Αρχεία που έχουν υποβληθεί
Ⓢ	1	Ανάθεση του δικαίτη στο μηχανικό για την Υπαγωγή	☑	Γενική Απόφαση Ν. 4495/17 άρθρο 99 § α	Αντίγραφο με υπογραφή δικαστή και θεώρηση γνησότητας		0
○	2	Υποβληθεί δήλωση απόλυτα	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 99 § β	Αντίγραφο με υπογραφή δικαστή και θεώρηση γνησότητας		0
○	3	Ε9	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 99 § γ	Αντίγραφο		0
○	4	Τεχνική έκθεση μηχανικού	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 99 § δ	Μηχανικός (έντυπο)		0
○	5	Φωτογραφίες	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 99 § ε	Μηχανικός (έντυπο)		0
○	6	Υπόγραφο οικοδομική Άδεια (απόλογος, κ.λπ)	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 99 § ζ	Αντίγραφο		0
○	7	Εγγραφο ρυθμίσεως με προηγούμενος νόμος (Ν. 1337/83, Ν. 3843/10 κ.λπ)	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 99 § στ, σα, σσ	Αντίγραφο		0
○	8	Τοπογραφικό διάγραμμα (έξαρτημένο ΕΓΣΔ)	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 99 § στ, ρβ, σσ	Μηχανικός (συνέδιο)	ΠΜ, ΑΤΜ, Τεκ. ΤΕΙ	0
○	9	Κατόψεις	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 99 § στ, σα, ρββ ή § στ, ρβ, ρββ	Μηχανικός (συνέδιο)		0
○	10	Ταύς	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 99 § στ, σα, ρεβ ή § στ, ρβ, γγγ	Μηχανικός (συνέδιο)		0
○	11	Διάγραμμα κόλλυσης	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 99 § στ, σα, γγγ	Μηχανικός (συνέδιο)		0
○	12	Διάγραμμα εγγραφο ή αεροφωτογραφίες	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 99 § ζ	Αντίγραφο		0
○	14	Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για ΗΜ	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 99 § θ	Μηχανικός (έντυπο)	ΗΜ, ΜΜ, Ναυτ. Μηχ., Τηλ. ΤΕΙ, Ηλεκ. ΤΕΙ	0
○	15	Αποδείξεις Προηγούμενων Πληρωμών οφελών	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 104	Αντίγραφο		0
○	16	Αμοιβή μηχανικού	☑	Γενική Απόφαση	Αντίγραφο		0
○	17	ΦΕΜ μηχανικού	☑	Γενική Απόφαση	Αντίγραφο		0
○	18	ΤΣΜΕΔΕ και ΕΜΤ μηχανικού	☑		Αντίγραφο		0
○	19	Θετική κρίση Επιτροπής αρθ. 116 & 117	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 116 & 117	Αντίγραφο		0
○	20	Οικοδομική άδεια ναυπηγόησης ή καταβόσκας	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 106 § 1, 2	Αντίγραφο		0
○	26	Τοπογραφικό διάγραμμα οικοδομικής αδειας	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 99 § στ, σα, ρββ	Αντίγραφο		0
○	27	Τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 99 § η, ρβ	Μηχανικός (έντυπο)	ΠΜ, ΑΜ, ΑΤΜ και Απόφ. ΤΕΙ(ΠΔΕ, Π/τ, ΤΟΠ), Υπ. Υποδομ., Π/ΚΕΙ(Ε)	0
○	31	Δικαιολογητικά μέτρησης προτύπων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 103	Αντίγραφο	Αν έχει χρησιμοποιηθεί μωμικός συντελεστής να είναι οπιστό	0
○	32	Παραγωγή από ΟΒΚ	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 115 § 1,8	Αντίγραφο		0
○	33	Αποδεικτικά στοιχεία για την καταβόσκη	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 106 § 4	Αντίγραφο		0
○	34	Ενιαία Αίτηση Ενίσχυσης με το αντίστοιχο αποσπασματά χάρτη	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 120	Αντίγραφο		0
○	35	Λοιπά Δικαιολογητικά	☑		Αντίγραφο		0
○	40	Δικαιολογητικά εφόσον απαιτείται ενίσχυση	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 102 § 6	Αντίγραφο	...	0
○	41	Δικαιολογητικά εφόσον ενεργείται αναβίβση	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 102 § 7	Αντίγραφο	...	0
○	42	Δικαιολογητικά εφόσον ενεργείται προσαρμογής	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 102 § 5	Αντίγραφο	...	0
○	43	Τ.Ε. σε παραδοσιακό οικισμό ΧΩΡΤΣ. έκδ. Επιτροπής	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 116 § 1	Μηχανικός (έντυπο)		0
○	44	Δικαιολογητικά δικαστικού καταβόσκας	☑	Ν. 4495/17 άρθρο 98 § 6, 9 & άρθρο 99 § α	Αντίγραφο		0
○	45	Έγκριση από αρμόδιο επιτροπή για μεταβολή προτύπου > 20%	☑	αρθ. 2, παρ. 2α, β της ΚΥΑ 27494/2631, ΦΕΚ 3976/14-11-17	Αντίγραφο		0
○	54	ΠΑΕΚ/Έκθεση αυτοπυλ τριμελούς επιτροπής/έλεγχό επανέλεγχου Υπ. Υποδομ. & Μεταφορών	☑				0

Εικόνα 31: Λίστα Αρχεία/δικαιολογητικά

Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται διαφέρουν ανάλογα με την περίπτωση του αυθαιρέτου. Τα βασικά απαραίτητα δικαιολογητικά που συνήθως απαιτούνται από το σύστημα είναι τα εξής:

i. **Ανάθεση του ιδιοκτήτη στο μηχανικό για την Υπαγωγή**



ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ
(άρθρο 8 Ν.1599/1986)

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

ΠΡΟΣ ⁽¹⁾ :	ΥΠΕΚΑ						
Ο – Η Όνομα:				Επώνυμο:			
Όνομα και Επώνυμο Πατέρα:							
Όνομα και Επώνυμο Μητέρας:							
Ημερομηνία γέννησης ⁽²⁾ :							
Τόπος Γέννησης:							
Αριθμός Δελτίου Ταυτότητας:				Τηλ:			
Τόπος Κατοικίας:			Οδός:			ΑΡΙΘ	ΤΚ:
Α.Φ.Μ./ ΔΟΥ				Δ/ση Ηλεκτρ. Ταχυδρομείου (Email):			

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

Είμαι ιδιοκτήτης του ακινήτου επί της οδού.....του Δήμου....., της Δημοτικής ενότητας....., με ποσοστό και είδος ιδιοκτησίας..... εξουσιοδοτώ τον.....μηχανικό για να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες σχετικά με τη ρύθμιση αυθαίρετων κατασκευών, όπως αυτές περιγράφονται στον Ν. 4495/2017.

Βεβαιώνεται το γνήσιο της υπογραφής

Ημερομηνία:2019

Ο – Η Δηλ.

(Υπογραφή)

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

(2) Αναγράφεται ολογράφως.

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

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

Εικόνα 32: Ανάθεση του ιδιοκτήτη στο μηχανικό για την Υπαγωγή

ii. Υπεύθυνη δήλωση αιτούντα



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ
(άρθρο 8 Ν. 1599/1986)

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

ΠΡΟΣ ⁽¹⁾ :	ΥΠΕΚΑ						
Ο - Η Όνομα:				Επώνυμο:			
Όνομα και Επώνυμο Πατέρα:							
Όνομα και Επώνυμο Μητέρας:							
Ημερομηνία γέννησης ⁽²⁾ :							
Τόπος Γέννησης:							
Αριθμός Δελτίου Ταυτότητας:				Τηλ:			
Τόπος Κατοικίας:			Οδός:			ΑΡΙΘ	ΤΚ:
Α.Φ.Μ./ ΔΟΥ				Δ/ση Ηλεκτρ. Ταχυδρομείου (Email):			

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

Είμαι ιδιοκτήτης του ακινήτου επί της οδού.....

α) ο αριθμός της οικοδομικής άδειας του κτηρίου είναι:

β) η ημερομηνία ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης είναι:

γ) **Δεν πρόκειται** για κύρια και μοναδική κατοικία σύμφωνα με τον Ν. 4495/17

δ) Η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη χρήση δεν εμπίπτει στις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν. 4495/2017

ε) Το εμβαδόν και η χρήση της αυθαίρετης κατασκευής είναι τα εξής: Κύρια χώροι = ΤΜ

Χρήση μειωτικού συντελεστή (0,3) = ΤΜ

Ημερομηνία:2019

Ο Δηλών

(Υπογραφή)

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

(2) Αναγράφεται ολογράφως.

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

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

Εικόνα 33: Υπεύθυνη δήλωση αιτούντα

iii. Αμοιβή μηχανικού

ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ

(σύμφωνα με το άρθρο 7 του Ν. 3919/2011)

Στο σήμερα την/...../2019, μεταξύ αφενός του/της.....Μηχανικού, με Α.Μ. ΤΕΕ, κατοίκου, οδός αριθμ....., Τ.Κ., με Α.Φ.Μ., Δ.Ο.Υ.ο/η οποίος στη συνέχεια θα καλείται για λόγους συντομίας «μηχανικός» και αφετέρου τουτου κατοίκου, ΤΚ....., με Α.Φ.Μ.: Δ.Ο.Υ., ο οποίος στη συνέχεια θα καλείται για λόγους συντομίας «αναθέτων», συμφωνήθηκαν και έγιναν αμοιβαίως αποδεκτά τα ακόλουθα:

Η μηχανικός, αναλαμβάνει κατ' εντολήν του αναθέτοντος το έργο:

Τίθεται προς τακτοποίηση σύμφωνα με τον Νόμο 4495/2017:

- Επέκταση ισογείου κατά συνολικό εμβαδόν τ.μ.
- Αποθήκη επιφάνειαςκαι ύψους.....
- Πέρκνολα συνολικού εμβαδού.....
- Υπέρβαση πλάγιων ορίων κατά ποσοστό μεγαλύτερο του.....%
- Τοπογραφικό διάγραμμα

Συγκεκριμένα, στα πλαίσια της ανωτέρω εντολής, ο μηχανικός θα διενεργήσει: τοπογραφική αποτύπωση οικοπέδου, Κατόψη ισογείου (όπως και την επέκταση αυτού), Κάτοψη υπογείου, Κάτοψη αποθήκης και περαίωση της Ρύθμισης στην υπαγωγή του Ν.4495/2017.

Η αμοιβή του μηχανικού, που καλύπτει όλες τις απαιτήσεις του για την ολοκλήρωση του ως άνω έργου, συμφωνείται στο ποσό των €, συν ΦΠΑ 24% (.....€), ποσό για το οποίο θα εκδοθεί η αντίστοιχη Απόδειξη. Η καταβολή της αμοιβής από τον αναθέτοντα συμφωνείται να γίνει με κατάθεση στον υπ' αριθμ. GR..... τραπεζικό λογαριασμό, που τηρεί ο/η μηχανικός στην τράπεζα.....

Το παρόν συντάχθηκε σε τέσσερα πρωτότυπα, υπογράφηκε από τους συμβαλλομένους και έλαβε ο καθένας από ένα όμοιο. Τα λοιπά θα κατατεθούν από τον μηχανικό στις αρμόδιες αρχές ή υπηρεσίες σύμφωνα με το νόμο.

Βεβαιώνεται το γνήσιο της υπογραφής **ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ**

...../..... /2019

Ο/Η ιδιοκτήτης

Ο/Η Μηχανικός

Εικόνα 34: Αμοιβή μηχανικού

iv. Τεχνική έκθεση μηχανικού

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Σύμφωνα με την παρ. 2β, του άρθρου 5, του ν.3843/10 «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης...» (ΦΕΚ 62 Α')

Διεύθυνση / θέση ακινήτου :
Αριθμός και ημ/νία έκδοσης Οικ. Άδειας:.....
Χρήση κτηρίου :
Ιδιοκτήτης:
Διεύθυνση Ιδιοκτήτη :

ΚΕΙΜΕΝΟ ΣΤΟ ΟΠΟΙΟ ΘΑ ΠΕΡΙΕΧΟΝΤΑΙ ΚΑΤ' ΕΛΑΧΙΣΤΟ :

Περιγραφή Χώρου/ ων:.....
.....
.....

Εμβαδόν του Χώρου/ων :

Χρήση του Χώρου/ων με βάση την οικοδομική άδεια :

.....
.....
.....

Νέα αυθαίρετη χρήση

Ισχύουσες Χρήσεις Γης στο ακίνητο:.....

Ισχύων Σ.Δ στο ακίνητο:.....

Έκταση γης, που προκύπτει από τη διαίρεση του Εμβαδού με τον Σ.Δ.:

Ημερομηνία :/...../.....

Ο Δηλών Μηχανικός

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ :

- α) Αντίγραφο του στελέχους της υπ' αριθμ. οικ. Άδειας εφόσον υπάρχει
- β) Αντίγραφο του Τοπογραφικού Διαγράμματος της ανωτέρω οικοδομικής άδειας
- γ) Κάτοψη του ορόφου του χώρου, που υπάγεται στη ρύθμιση του άρθρου 5, του ν. 3843/10

Εικόνα 35: Τεχνική έκθεση μηχανικού

v. Φωτογραφίες της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγή χρήσης

Συλλογή φωτογραφικού υλικού των αυθαίρετων κατασκευών συνηθώς την ημέρα της αυτοψίας από τον μηχανικό.

vi. **Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες**

Από τα Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης.

Αεροφωτογραφίες μπορεί να προμηθευτεί ο μηχανικός ή ο πολίτης από την Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού (Γ.Υ.Σ.) είτε αυτοπροσώπως είτε από το ηλεκτρονικό κατάστημα της επίσημης ιστοσελίδας της Γ.Υ.Σ. <https://www.gys.gr/>. Επίσης, υπάρχει και η δυνατότητα χορήγησης αεροφωτογραφιών από το ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ αλλά σε περιορισμένο αριθμό και πιο πρόσφατων χρονολογιών μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας «Αναζήτηση αεροφωτογραφιών» στη διεύθυνση <http://gis.ktimanet.gr/wms/apr1/>.

Τέλος, υπάρχει και η δυνατότητα να απευθυνθεί ο μηχανικός ή ο πολίτης σε ιδιωτικές εταιρίες χορήγησης αεροφωτογραφιών.

Εκτός της αεροφωτογραφίας για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής ή της αλλαγής χρήσης αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής στο οποίο το ακίνητο και η χρήση περιγράφονται όπως και κατά την υπαγωγή.

Σε κάθε περίπτωση, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής ώστε να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με την ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται στο σύστημα με ευθύνη του Μηχανικού.

vii. **Ε9 ιδιοκτήτη**

Προσκομίζεται το πιο πρόσφατο περιουσιολόγιο Ε9 με τα στοιχεία των κτισμάτων (εμβαδόν, χρόνο κατασκευής ,κ.τ.λ.) να συμπίπτουν με αυτά της δήλωσης υπαγωγής στον Ν.4495/17.

6.5 Έκδοση Βεβαιώσεων Μηχανικού

Για κάθε μεταβίβαση - δικαιοπραξία εν ζωή (π.χ. γονική παροχή, δωρεά, αγορά, πώληση ακινήτου, μίσθωση) κατά την σύσταση της συμβολαιογραφικής πράξης απαιτείται βεβαίωση μηχανικού.

Για την διαδικασία έκδοσης βεβαίωσης μηχανικού ακολουθείται σχεδόν η ίδια διαδικασία όπως περιγράφηκε αναλυτικά στα παραπάνω προηγούμενα υποκεφάλαια με σημαντικότερες διαφορές ότι δεν συμπληρώνονται η τιμή ζώνης και φύλλα καταγραφής.

Συνοπτικά τα στάδια για την έκδοση βεβαίωσης μηχανικού είναι:

Αρχικά ,διεξάγεται αυτοψία στο ακίνητο από τον μηχανικό.

Στη συνέχεια:

- ✓ Εισάγονται τα στοιχεία στο σύστημα της ηλεκτρονικής πλατφόρμας σε κατάσταση επεξεργασίας της δήλωσης χωρίς την καταγραφή καμίας παράβασης στα φύλλα καταγραφής.
- ✓ Συμπλήρωση βασικών στοιχείων και διεύθυνση ακινήτου καθώς και τα στοιχεία στη φόρμα «Ιδιοκτήτες/Αιτούντες».
- ✓ Γεωγραφικός εντοπισμός
- ✓ Επιλέγεται «Αδόμητο» στο πεδίο «Οικοδομική άδεια» αν η βεβαίωση αφορά αδόμητο γήπεδο.
- ✓ Υπαγωγή της βεβαίωσης σε αρχική προβολή.
- ✓ Προώθηση της βεβαίωσης σε ολοκληρωμένη υπαγωγή.
- ✓ Επιλέγεται ο τύπος βεβαίωσης(άρθρο 83, Ν.4495/17)

Οριστική υπαγωγή δήλωσης : 10029590	
Τρέχοντα Παραβολο-Ανταποδοτικό Ποσό	Παράβολο-Ανταποδοτικό Ποσό μετά την Υποβολή
Παράβολο	Παράβολο 0
Ανταποδοτικό Ποσό	Ανταποδοτικό Ποσό 0
Τρέχοντα Πρόστιμα	Πρόστιμα μετά την Υποβολή
Πρόστιμο 0	Πρόστιμο 0
Πρόστιμο ΚΧ 0	Πρόστιμο ΚΧ 0
Πρόστιμο χιτών μειωτ. συντ. 30% 0	Πρόστιμο ΒΧ μειωτ. 30% 0
Πρόστιμο χιτών μειωτ. συντ. 50% 0	Πρόστιμο ΒΧ μειωτ. 50% 0
Πρόστιμο πισίνας 0	Πρόστιμο πισίνας 0
Πρόστιμο λοιπών παραβάσεων 0	Πρόστιμο παραβάσεων 0

Επιλογή	Βεβαίωση μηχανικού σύμφωνα με την παρ. 2 αρθ. 83 Ν. 4495/2017
<input checked="" type="radio"/>	Στο ακίνητο ή στη διακατεμένη αυτεπλήρως οριζόντια ή κλίσητη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτηπιτών ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεσθεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια.
<input type="radio"/>	Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάρχουν σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν. 4495/2017.
<input type="radio"/>	Στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα

Δήλωση κατάχρ. μελετών και λοιπών στοιχείων

Διόγκω ότι τα στοιχεία της δήλωσης είναι έγκυρα και αληθή

Διόγκω ότι οι απαιτήσεις είναι ευήμερα και αποδέχονται τα στοιχεία της δήλωσης

Υποβολή Ακύρωση

Εικόνα 36: Διαδικασία επιλογής είδος βεβαίωσης μηχανικού

Βεβαίωση Μηχανικού
(Σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 83 του Ν.4495/2017)

Την **02/02/2020**, κατόπιν αυτοψίας που διενήργησα στο ακίνητο "**Αδόμητο Οικόπεδο εμβαδού 715,47 τ.μ. ιδιοκτησίας [Redacted] που βρίσκεται εντός του οικισμού [Redacted] Ευρυτανίας.**" επί της οδού **ΑΝΩΝΥΜΟΣ**, περιοχή **[Redacted]** του Δήμου **[Redacted]**, ιδιοκτησίας **[Redacted]** και κατά την οποία μου επιδόθηκαν τα παρακάτω στοιχεία όπως:

1. Στέλεχος της οικοδ. Αδείας
2. Τοπογραφικό που συνοδεύει την άδεια
3. Εγκεκριμένα σχέδια που αφορούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο
4. Τίτλοι ιδιοκτησίας
5. Νομιμοποιητικά στοιχεία
6. Δήλωση του ιδιοκτήτη ότι:
Στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα

Βεβαιώνω ότι:

Στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα.

Ημερομηνία αυτοψίας: [02/02/2020] (*)

[Redacted], ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2018]

Υπογραφή

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

Βεβαίωση Μηχανικού
(Σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 83 του Ν.4495/2017)

Την **01/12/2019**, κατόπιν αυτοψίας που διενήργησα στο ακίνητο "**Ισόγεια κατοικία χτισμένη προ του 1955 εμβαδού 35,62 τ.μ. μετά υπογείου εμβαδού 34,28 τ.μ.**" επί της οδού **ΑΝΩΝΥΜΟΣ**, περιοχή **ΑΝΩΝΥΜΟΣ**, του Δήμου **ΑΝΩΝΥΜΟΣ**, ιδιοκτησίας **ΑΝΩΝΥΜΟΣ** και κατά την οποία μου επιδόθηκαν τα παρακάτω στοιχεία όπως:

1. Στέλεχος της οικοδ. Αδείας
2. Τοπογραφικό που συνοδεύει την άδεια
3. Εγκεκριμένα σχέδια που αφορούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο
4. Τίτλοι ιδιοκτησίας
5. Νομιμοποιητικά στοιχεία
6. Δήλωση του ιδιοκτήτη ότι:
Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017.

βεβαιώνω ότι:

Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017.

Για τον πραγματοποιούμενο έλεγχο και την βεβαίωση επί των αποτελεσμάτων αυτού δεν ελήφθησαν υπόψη:

- αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του μεταβιβαζόμενου κτιρίου-κατασκευής ή της διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας/κάθετης ιδιοκτησίας έως δύο τοις εκατό (2%), μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα – επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως.
- αποκλίσεις που καθορίζονται αναλόγως της κατηγορίας και χρήσης του ακινήτου ως ανοχές από επιμέρους ειδικούς κανονισμούς καθώς και οι μη εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές.

Ημερομηνία αυτοψίας: [01/12/2019] (*)

ΑΝΩΝΥΜΟΣ, ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2018]

Υπογραφή

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

Έλεγχος ηλεκτρονικού κωδικού: 12EF8D80523B38E4
<https://portal.tee.gr/ypeka/auth/pages/public/Dilosibeb.jspx> Σελίδα 1 από 1

Εικόνα 38: Υπόδειγμα βεβαίωσης μηχανικού για αδόμητο ακίνητο

6.6 Παράδειγμα διαδικασίας ρύθμισης(τακτοποίησης) αυθαιρέτων με τον Ν.4495/17

Στο παρόν υποκεφάλαιο παρουσιάζεται ένα παράδειγμα εφαρμογής των διατάξεων του Ν.4495/17 καθώς και η διαδικασία υπαγωγής του αυθαιρέτου μέσω της ηλεκτρονικής διαδικασίας της πλατφόρμας του ΤΕΕ.

Η ρύθμιση αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεων ,αφορά εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη ισόγεια κατοικία προ του 1975,ημιυπαίθριο χώρο (κατά ΓΟΚ 85) με τις δύο πλευρές του ανοιχτές και κλίμακες εισόδου στο κτίριο εκτός ρυμοτομικής γραμμής κατασκευής πριν το 2011.



Εικόνα 39: Ισόγεια κατοικία προ 1975,κλίμακες εισόδου εκτός ρυμοτομικής γραμμής και Ημιυπαίθριος χώρος.

Αφού πρώτα ,πραγματοποιήθηκε η αυτοψία από τον μηχανικό ,οι μετρήσεις και η συγκέντρωση των απαιτούμενων στοιχείων και δικαιολογητικών έγινε η καταχώριση νέας δήλωσης στην ηλεκτρονική πλατφόρμα του ΤΕΕ.

Δήλωση/Βεβαίωση Ν.4495/2017

Αποθήκευση | Αναίρεση/Ανανέωση

Βασικά στοιχεία

ΑΑ Δήλωσης: 11261984
 Ιδιοκτήτης: [κωδικοποιημένο]
 Ημ/νία εισ.: 20/11/2019
 Περιγραφή Ακινήτου: Ισόγεια κατοικία εμβαδού 76,17 τ.μ. η οποία χρίστηκε προ του 1975 επί της οδού [κωδικοποιημένο] του Ο.Τ. [κωδικοποιημένο] του Δήμου Αγρινίου , της Δημοτικής ενότητας Αγίου Κωνσταντίνου.

Διεύθυνση ακινήτου

Περιφέρεια: Δυτικής Ελλάδας
 Περ. Ενότητα: Π.Ε. Ατταλοακαρνανίας
 Δήμος: Αγρινίου
 Οδός-Αρ.: Γεωγραφικός εντοπισμός
 Περιοχή: [κωδικοποιημένο]
 Οδός-Αρ.: [κωδικοποιημένο]
 ΤΚ: 30027

Στοιχεία υπολογισμού

Τιμή Ζώνης (€): 600
 Οικοδομική οδός: Όχι, Υπέρβαση δόμησης έως 100 τ.μ.
 Αριθμός οικ. οδών: [κωδικοποιημένο]
 Εντός σχεδίου-οικισμού: Ναι
 Επικρατούσα χρήση: Άλλη κατοικία
 Πλαινά (κ.μ.): 0
 Σύνολο λοιπών παραβάσεων: 1
 Τύπος κτηρίου: Ιδιωτικό
 Παραδοσιακό-Διατηρητέο: [κωδικοποιημένο]
 Ταυτόχρονη υποβολή Μελ. Στ. Επάρκειας: [κωδικοποιημένο]
 τ.μ. Κύριων Χώρων: 76,17
 τ.μ. Χώρων Μειωτικού Συντελ. (0,30): 0
 τ.μ. Χώρων Μειωτικού Συντελ. (0,50): 0

Πρόστιμα

βάσει χρόνου υπαγωγής (αρθ. 102 § 2, 3)

Πρόστιμο ΚΚ	250,00 €
Πρόστιμο χώρων μειωτ. συντ. 30%	0,00 €
Πρόστιμο χώρων μειωτ. συντ. 50%	0,00 €
Πρόστιμο πλαινας	0,00 €
Πρόστιμο λοιπών παραβάσεων	250,00 €
Πρόστιμο	500,00 €
Υπέλοιπο προς πληρωμή	0,00 €

Δείκτες

Κατάσταση: Περαιτωμένη
 Αποδοχή Μηχανικού / Αποδοχή Ιδιοκτητών: /
 Διάθεση σχεδίων / Γεωγραφικός εντοπισμός: /
 Ημ/νία υπαγωγής: 20/12/2019
 Τρόπος εξάρτησης: Εξαρτάται όσον με έκπτωση 20%
 Ημερομηνία έναρξης δόσεων: 20/12/2019
 #Υπολειπόμενων αρχείων για πληρότητα: 0
 Α/Α δήλωσης στο Ν.4178/2013

Εικόνα 40: Συμπλήρωση γενικών στοιχείων έργου

Συμπληρώθηκαν τα γενικά στοιχεία του έργου και πραγματοποιήθηκε ο γεωγραφικός εντοπισμός του ακινήτου.

Φύλλα καταγραφής | Συμμετέχοντες Μηχανικοί | Ιδιοκτήτες/Αιτούντες | Οικονομικά στοιχεία | Πρόσθετα Στοιχεία | Αιτήματα | Αρχεία

1 / 2

Περιγραφή παράβασης: Ισόγεια κατοικία εμβαδού 76,17 τ.μ. προ του 1975
 Ημ/νία εισ.: 20/11/2019
 Κατηγορία αυθαρεσίας: Κατηγορία 1
 Είδος χρήσης: Άλλη κατοικία
 Αλλαγή χρήσης: Όχι
 Υπέρβαση δόμησης: <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
 τ.μ. Κύριων Χώρων: 76,17
 τ.μ. Χώρων Μειωτικού Συντελ. (0,30): 0
 τ.μ. Χώρων Μειωτικού Συντελ. (0,50): 0

Υπέρβαση καθ' ύψος: Όχι
 Υπέρβαση καθ' ύψος (εκ.): 0
 Υπέρβαση κάλυψης: Όχι
 Υπέρβαση κάλυψης (τμ): 0
 Παραβίαση πλάνων αποστάσεων: Όχι
 Παραβίαση Ο.Γ. σε προκείμενο: Όχι
 Ειδικές συνθήκες: Παιδιάτσια
 Τύπος αυθαρεσίας: Ρυθμίση
 Προστατευόμενη περιοχή: [κωδικοποιημένο]

Εντοπισμός αυθαίρετου πριν την υπαγωγή:
 Καλυβ. δεξαμενή(παινα) (κμ): 0
 Δείκτης μείωσης προστ. πλαινας:
 Λοιπές παραβάσεις: 0
 Διασπορ. διαμερισμάτων/χωροθέτηση θέσεων Στάθμευσης:
 Πρόστιμο ΚΚ: 250
 Πρόστιμο χώρων μειωτ. συντ.30%: 0
 Πρόστιμο χώρων μειωτ. συντ.50%: 0
 Πρόστιμο πλαινας: 0
 Πρόστ. λοιπών παραβ.: 0

2 / 2

Περιγραφή παράβασης: Ημιπαιθριος χώρος = 10,05 τ.μ. και κλιμακας εισόδου στο κτίριο εκτός ρυμοτομικής γραμμής διαστάσεων 0,45x1,20(λοιπές παραβάσεις)
 Ημ/νία εισ.: 28/11/2019
 Κατηγορία αυθαρεσίας: Κατηγορία 2
 Είδος χρήσης: Άλλη κατοικία
 Αλλαγή χρήσης: Όχι
 Υπέρβαση δόμησης: <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
 τ.μ. Κύριων Χώρων: 0
 τ.μ. Χώρων Μειωτικού Συντελ. (0,30): 0
 τ.μ. Χώρων Μειωτικού Συντελ. (0,50): 0

Υπέρβαση καθ' ύψος: Όχι
 Υπέρβαση καθ' ύψος (εκ.): 0
 Υπέρβαση κάλυψης: Όχι
 Υπέρβαση κάλυψης (τμ): 0
 Παραβίαση πλάνων αποστάσεων: Όχι
 Παραβίαση Ο.Γ. σε προκείμενο: Όχι
 Ειδικές συνθήκες: Μίαρχα 31/12/1982
 Τύπος αυθαρεσίας: Ρυθμίση
 Προστατευόμενη περιοχή: [κωδικοποιημένο]

Εντοπισμός αυθαίρετου πριν την υπαγωγή:
 Καλυβ. δεξαμενή(παινα) (κμ): 0
 Δείκτης μείωσης προστ. πλαινας:
 Λοιπές παραβάσεις: 1
 Διασπορ. διαμερισμάτων/χωροθέτηση θέσεων Στάθμευσης:
 Πρόστιμο ΚΚ: 0
 Πρόστιμο χώρων μειωτ. συντ.30%: 0
 Πρόστιμο χώρων μειωτ. συντ.50%: 0
 Πρόστιμο πλαινας: 0
 Πρόστ. λοιπών παραβ.: 250

Εικόνα 41: Συμπλήρωση φύλλων καταγραφής

Οπότε στη συνέχεια ακολούθησε η συμπλήρωση των φύλλων καταγραφής των παραβάσεων:

I. Φ.Κ.1: Ισόγεια κατοικία προ του 1975 Κατηγορίας 1 με πρόστιμο 250 €

II. Φ.Κ.2: Ημιπαιθριος χώρος με τις δύο πλευρές του ανοιχτές και κλιμακες εισόδου εκτός ρυμοτομικής γραμμής κατασκευής πριν το 2011 ως μία λοιπή παράβαση 250 € με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Φύλλα καταγραφής Συμμετέχοντες Μηχανικοί Ιδιοκτήτες/Αιτούντες Οικονομικά στοιχεία Πρόσθετα Στοιχεία Αιτήματα Αρχεία

A/A πρωτοκόλλου 1061488
 Ηλεκτρονικός κωδικός 2D3D342469B6FF98
 A/A έργου του συστήματος ορισμών 6457590
 Συμμετοχές/αμοιβή μηχανικών 20/11/2019
 Ημ/νία αυτοψίας 1
 Αριθμός ορόφων κτίριου 1
 Αριθμός παροχής ρεύματος
 Αριθμός μετρητή υδρεύσεως

Εισαγωγή παλαιότερων πληρωμών προτίμων 0,00 €
 Σύνολικό ποσό παλαιότερων πληρωμών
 Παραστατικά παλαιότερων πληρωμών
 Ημ/νία εισαγωγής παλαιότερων πληρωμών

Εισαγωγή Εξόδων
 Έξοδα ενεργειακής αναβάθμισης
 Σεισμική επανιδιανότητα περιοχής
 Έξοδα στατικής ενίσχυσης
 Έξοδα εργασιών προσαρμογής
 Σχόλια εξόδων ενεργειακής αναβάθμισης
 Σχόλια εξόδων στατικής ενίσχυσης
 Σχόλια εξόδων προσαρμογής
 Ημ/νία εισαγωγής ποσών

Στατικός έλεγχος παραβάσεων Τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου Τύπος στατικού ελέγχου
 Τεχνική Έκθεση
 Το ακίνητο βρίσκεται εντός του Δήμου Αγρινίου και της Δημοτικής Ενότητας Αγίου Κωνσταντίνου, στο Ο.Τ. [redacted] και ανήκει στην [redacted] του Επαμεινώνδα και της Παρασκευής.
 Οι χώροι που ρυθμίζονται αφορούν τις αυθαίρετες:
 1ον αυθαίρετη σάβανο κατακόρυφο εμβαδού 76,17 τ.μ. η οποία χτίστηκε προ του 1975 (κατηγορία 1) χτισμένη με τούβλα (αποκλινοδομητή), φέρει επίχρωνα και αροφή από σπλιγμένο ακυρόδομο και χρησιμοποιείται ως κύριος χώρος.
 2ον αυθαίρετος ανοχτός ημιεμβατικός χώρος εμβαδού 10,05 τ.μ. (λοιπή παράβαση) η οποία χτίστηκε προ του 2011 χτισμένης οι δύο πλευρές από τσιμεντόπλακα η νοτιοανατολική πλευρά μήκους 5,18 μ. και η βορειοανατολική μήκους 1,83 μ., αροφή από σιδερένο στήμη με αλκαλική λαμαρίνα και χρησιμοποιείται ως βοηθητικός χώρος, βρίσκεται βορειοδυτικά της κατοικίας.
 3ον κλιμακας εισόδου στο κτίριο εκτός ρεμοτομηκής γραμμής διαστάσεων 0,45x1,20.
 Σχόλια
 Συνταγόμενες γεωμετρίες

Εικόνα 44: Πρόσθετα στοιχεία πλατφόρμας του ΤΕΕ

Παρατίθεται η εικόνα με όλα τα έντυπα που αφορούν τα οικονομικά στοιχεία για την υπαγωγή του ακινήτου στις διατάξεις του νόμου. Στην παρούσα περίπτωση επιλέχτηκε η πληρωμή εφάπαξ με 20% έκπτωση οπότε εμφανίζονται το τέλος υπαγωγής (παράβολο) και το ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ που εξοφλήθηκαν αφού πραγματοποιήθηκε η αρχική υποβολή της δήλωσης και στη συνέχεια το υπόλοιπο πρόστιμο.

Φύλλα καταγραφής Συμμετέχοντες Μηχανικοί Ιδιοκτήτες/Αιτούντες Οικονομικά στοιχεία Πρόσθετα Στοιχεία Αιτήματα Αρχεία

Τέλος υπαγωγής-Δόσεις-Προσαυξήσεις

Επιλογή	Είδος	A/A	Ημ/νία εισαγωγής	Ποσό	Κωδικός πληρωμής	Λήξη πληρωμής	Τελευταία πληρωμή	Εξοφλημένη	Υπόλοιπο
<input checked="" type="radio"/>	Τέλος υπαγωγής	1	18/12/2019	250	30100001126198481126	08/11/2019	20/12/2019	Εξοφλημένη	0
<input type="radio"/>	Ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ	1	18/12/2019	15	30700001126198481323	08/11/2019	20/12/2019	Εξοφλημένη	0
<input type="radio"/>	Εφάπαξ δόση με έκπτωση 20%	1	03/01/2020	150	31000001126198481228	31/01/2020	07/01/2020	Εξοφλημένη	0

Πληρωμές δήλωσης

Πληρωμή	Ποσό	Στοιχεία πληρωμής	Κωδικός πληρωμής	Ημ/νία εισαγωγής
20/12/2019	250	ΠΕΙΡΑΙΩΣ-Internet Banking [redacted]	30100001126198481126	23/12/2019
20/12/2019	15	ΠΕΙΡΑΙΩΣ-Internet Banking [redacted]	30700001126198481323	23/12/2019
07/01/2020	150	ΠΕΙΡΑΙΩΣ-Internet Banking [redacted]	31000001126198481228	08/01/2020

Εικόνα 45: Οικονομικά στοιχεία πλατφόρμας του ΤΕΕ


Επιπροσθέτως, για την ολοκλήρωση της υπαγωγής ο αρμόδιος μηχανικός εισάγει στο σύστημα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/17.Στην παρακάτω εικόνα εμφανίζονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για την συγκεκριμένη περίπτωση (Κατηγορία 1 και λοιπή παράβαση).

Επιλογή	A/A	Τύπος αρχείου δήλωσης	Ημ/νία υποβολής	Όνομα αρχείου	Μέγεθος αρχείου	Μορφή αρχείου	Άκυρο
<input type="radio"/>	13212134	Ανάθεση του ιδιοκτήτη στο μηχανικό για την Υπαγωγή	03/01/2020	ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΕ ΜΗΧΑΝΙΚΟ.png	540539	image/png	<input type="checkbox"/>
<input type="radio"/>	13222995	Υπεύθυνη δήλωση αιτούντα	08/01/2020	ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ.pdf	1320342	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="radio"/>	13335286	E9	30/01/2020	E9 2020 [REDACTED].pdf	80430	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="radio"/>	13223582	Τεχνική έκθεση μηχανικού	08/01/2020	ΤΕΧΝΙΚΗ-ΕΚΘΕΣΗ [REDACTED].pdf	1368238	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="radio"/>	13341996	Φωτογραφίες	31/01/2020	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ [REDACTED].pdf	1614265	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="radio"/>	13223565	Κατόψεις	08/01/2020	ΚΑΤΟΨΗ-Υ [REDACTED].pdf	811192	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="radio"/>	13223593	Διμόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες	08/01/2020	ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΔΕΔΔΗΕ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2006.pdf	6475384	application/pdf	<input type="checkbox"/>
<input type="radio"/>	13223000	Αμοιβή μηχανικού	08/01/2020	ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ.pdf	1177748	application/pdf	<input type="checkbox"/>

Εικόνα 46: Απαιτούμενα δικαιολογητικά

Ζητήθηκαν από το σύστημα για την υπαγωγή:

- ✓ Ανάθεση του ιδιοκτήτη στο μηχανικό για την Υπαγωγή



ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ
(άρθρο 8 Ν.1599/1986)

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


ΠΡΟΣ ⁽¹⁾ :	ΥΠΕΚΑ		
Ο - Η Όνομα:	[REDACTED]	Επώνυμο:	[REDACTED]
Όνομα και Επώνυμο Πατέρα:	[REDACTED]		
Όνομα και Επώνυμο Μητέρας:	[REDACTED]		
Ημερομηνία γέννησης ⁽²⁾ :	[REDACTED]		
Τόπος Γέννησης:	[REDACTED]		
Αριθμός Δελτίου Ταυτότητας:	[REDACTED]	Τηλ.:	[REDACTED]
Τόπος Κατοικίας:	[REDACTED]	Οδός:	[REDACTED]
A.Φ.Μ./ΔΟΥ	[REDACTED]	Δ/νση Ηλεκτρ. Ταχυδρομείου (Email):	[REDACTED]
		ΑΡΙΘ	TK:

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

Είμαι ιδιοκτήτης του ακινήτου επί της οδού [REDACTED] του Ο.Τ. [REDACTED] του Δήμου Αγρινίου, της Δημοτικής Ενότητας Αγίου Κωνσταντίνου με ποσοστό και είδος ιδιοκτησίας πλήρης 100% και εξουσιοδοτώ την [REDACTED] πολιτικό μηχανικό για να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες σχετικά με τη ρύθμιση αυθαίρετων κατασκευών, όπως αυτές περιγράφονται στον Ν. 4495/2017.

Βεβαιώνεται το γνήσιο της υπογραφής

Ημερομηνία: 29/11/2019
Ο - Η Δηλ.
[REDACTED]
(Υπογραφή)



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

Εικόνα 47: Υπεύθυνη δήλωση ανάθεσης μηχανικού

✓ Υπεύθυνη δήλωση αιτούντα

	
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι	
ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ (άρθρο 8 Ν.1599/1986)	
Η ακρίβεια των στοιχείων που υποβάλλονται με αυτή τη δήλωση μπορεί να ελεγχθεί με βάση το αρχείο άλλων υπηρεσιών (άρθρο 8 παρ. 4 Ν. 1599/1986)	
ΠΡΟΣ ⁽¹⁾ :	ΥΠΕΚΑ
Ο - Η Όνομα:	Επώνυμο:
Όνομα και Επώνυμο Πατέρα:	
Όνομα και Επώνυμο Μητέρας:	
Ημερομηνία γέννησης ⁽²⁾ :	
Τόπος Γέννησης:	
Αριθμός Δελτίου Ταυτότητας:	Τηλ: 6
Τόπος Κατοικίας:	Οδός: ΑΡΙΘ 7 ΤΚ: 2
Α.Φ.Μ./ ΔΟΥ	Δ/ση Ηλεκτρ. Ταχυδρομείου (Email):
Με ατομική μου ευθύνη και γνωρίζοντας τις κυρώσεις ⁽³⁾ , που προβλέπονται από της διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/1986 δηλώνω ότι: Είμαι ιδιοκτήτης του ακινήτου εντός του Δήμου Αγρινίου και της Δημοτικής Ενότητας Αγίου Κωνσταντίνου, του Ο.Τ. 1965	
α) ο αριθμός της οικοδομικής άδειας του κτιρίου είναι: Δεν υπάρχει	
β) η ημερομηνία ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης είναι: 1965	
γ) Δεν πρόκειται για κύρια και μοναδική κατοικία σύμφωνα με τον Ν. 4495/17	
δ) Η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη χρήση δεν εμπίπτει στις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν. 4495/2017. (Αποτελεί εξαίρεση, καθώς δεν έχει συντελεστεί αναγκαστική απαλλοτρίωση επί του ακινήτου. Υπάγεται στο Ν. 4495/2017 και δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και η αυθαίρετη κατασκευή δεν αποζημιώνεται).	
ε) Τα εμβαδά και οι χρήσεις των αυθαίρετων κατασκευών είναι οι εξής: Κύριοι χώροι = 76,17 τ.μ. (κατηγορία 1) Ημιπαϊθίριος χώρος = 10,05 τ.μ. και κλίμακες εισόδου στο κτίριο εκτός ρυμοτομικής γραμμής διαστάσεων 0,45x1,20 (λοιπές παραβάσεις).	
 ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ ΚΕΠ 364 ΔΗΜΟΥ ΓΙΑΤΡΕΩΝ ΠΡΕΣΒΥΤΕΡΟΝΕΤΑΙ ΤΟ ΓΝΗΣΙΟ	
Ημερομηνία:2019 Ο Δηλών (Υπογραφή)	
(1) Αναγράφεται από τον ενδιαφερόμενο πολίτη ή Αρχή ή η Υπηρεσία του δημόσιου τομέα, που απευθύνεται η αίτηση. (2) Αναγράφεται ολογράφως. (3) «Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών. (4) Σε περίπτωση ανεπάρκειας χώρου η δήλωση συνεχίζεται στην πίσω όψη της και υπογράφεται από τον δηλούντα ή την δηλούσα.	

Εικόνα 48: Υπεύθυνη δήλωση αιτούντα

- ✓ Τεχνική έκθεση μηχανικού

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγής χρήσης σύμφωνα με το Ν.4495/17

Έργο:

Ρύθμιση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεων σύμφωνα με το Ν.4495/17 που αφορούν αυθαίρετη ισόγεια κατοικία εμβαδού 76,17 τ.μ., ανοιχτό ημιυπαίθριο χώρο συνολικού εμβαδού 10,05τ.μ. με τις δύο πλευρές του ανοιχτές και κλίμακες εισόδου στο κτίριο εκτός ρυμοτομικής γραμμής διαστάσεων 0,45x1,20.

Θέση ακινήτου / διεύθυνση :

[Redacted]

Αριθμός οικ. Αδείας:

Δεν υπάρχει.

Είδος χρήσης ακινήτου :

Κατοικία.

Ιδιοκτήτης:

[Redacted]

Περιγραφή χώρου/ων που ρυθμίζονται με το Ν.4495/17 :

Οι χώροι που ρυθμίζονται αφορούν τις αυθαιρεσίες:

1ον αυθαίρετη ισόγεια κατοικία εμβαδού 76,17 τ.μ. η οποία χτίστηκε προ του 1975 (κατηγορία 1) χτισμένη με τούβλα (οπτοπλινθοδομή), φέρει επίχρισμα και οροφή από οπλισμένο σκυρόδεμα και χρησιμοποιείται ως κύριος χώρος.

2ον αυθαίρετος ημιυπαίθριος χώρος εμβαδού 10,05 τ.μ. (λοιπή παράβαση) η οποία χτίστηκε προ του 2011, με χτισμένες τις δύο πλευρές του από τσιμεντόλιθο, η νοτιοανατολική πλευρά μήκους 5,18 μ. και η βορειοανατολική μήκους 1,83 μ., φέρει οροφή από σιδερένια στέγη με αυλακωτή λαμαρίνα και χρησιμοποιείται ως βοηθητικός χώρος, βρψκεται βορειοδυτικά της κατοικίας.

3ον κλίμακες εισόδου στο κτίριο εκτός ρυμοτομικής γραμμής διαστάσεων 0,45x1,20

Η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη χρήση δεν εμπίπτει στις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν. 4495/2017. (Αποτελεί εξαίρεση, καθώς δεν έχει συντελεστεί αναγκαστική απαλλοτρίωση επί του ακινήτου. Υπάγεται στο Ν. 4495/2017 και δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και η αυθαίρετη κατασκευή δεν αποζημιώνεται)

**Η περιγραφή του αυθαίρετου χώρου γίνεται μόνο ως προς το εμβαδό και τη χρήση του (άρθρο 11 παρ.4 του ν.4178/17).*

Παλαιότητα αυθαίρετης κατασκευής:

Η αυθαίρετη ισόγεια οικία εμβαδού 76,17 τ.μ., είναι χτισμένη πριν το έτος 1975, ο ανοιχτός ημιυπαίθριος χώρος εμβαδού 10,05 τ.μ. χτίστηκε προ του 2011, η παλαιότητα τους επιβεβαιώνεται από την δήλωση του ιδιοκτήτη, από βεβαίωση της ΔΕΔΔΗΕ ημερομηνίας 20/08/1966 καθώς και από το τοπογραφικό διάγραμμα του 2006 του Τοπογράφου Μηχανικού [REDACTED] και φωτογραφίες.

Τιμή ζώνης σύμφωνα με το αντικειμ. σύστημα αξιών του Υπουργ. Οικονομ.:

TZ= 600,00€

ημερομηνία : 29-11-2019

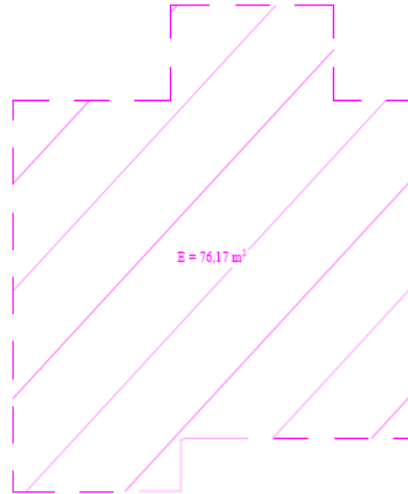
Ο Δηλών Μηχανικός

Εικόνα 51: Τεχνική Έκθεση μηχανικού

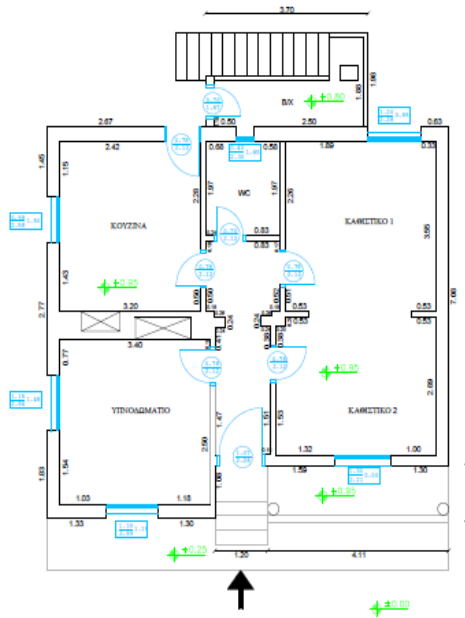
- ✓ Φωτογραφίες
- Οι φωτογραφίες παρατέθηκαν στην αρχή του υποκεφαλαίου.

✓ Κατόψεις

ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΡΟ ΤΟΥ 75'
E = 76,17 m²



ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ



Εικόνα 52: Κάτοψη ακινήτου

✓ Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες

I. Βεβαίωση ηλεκτροδότησης από την ΔΕΔΔΗΕ(για την παλαιότητα της κατοικίας)



Διεύθυνση Περιφέρειας Πελοποννήσου - Ηπείρου
Περιοχή Αργινίου
Καψάλη 14 , 30100 , Αργίνιο

Αρ./Ημερ.: [REDACTED]

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ: ΠΑΝΤΑΖΗ Μ.
ΤΗΛ.2641022290

ΠΡΟΣ: κ. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Περίληψη : Χορήγηση βεβαίωσης.

Σχετικά: Η με αρ.πρωτ. 9504/09-12-2019 αίτηση της κ. [REDACTED]

1. Σύμφωνα με τα στοιχεία τα οποία υπάρχουν στο αρχείο μας, βεβαιώνουμε ότι στο ακίνητο που βρίσκεται στο ΑΓΡΙΝΙΟ ([REDACTED]) και με στοιχεία ηλεκτροδότησεως Α.Π: [REDACTED] ο κ. [REDACTED] υπέγραψε συμβόλαιο παροχής ρεύματος οικιακής χρήσεως και έγινε καταναλωτής μας στις 20-08-1966.
2. Τη βεβαίωση ζήτησε η ενδιαφερόμενη προκειμένου να τη χρησιμοποιήσει για νομιμοποίηση αυθαιρέτου για υπόθεσή της.



[REDACTED]
Τομέας Χρηστών Δικτύου
Περιοχής Αργινίου

Εικόνα 53: Βεβαίωση ΔΕΔΔΗΕ

✓ Αμοιβή μηχανικού

ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ

(σύμφωνα με το άρθρο 7 του Ν. 3919/2011)

Στο Καρπενήσι σήμερα την 29/11/2019, μεταξύ αφενός της [redacted], Διπλωματούχου Πολιτικού Μηχανικού Ε.Μ.Π., με Α.Μ. ΤΕΕ [redacted], κατοίκου [redacted], οδός [redacted] αριθμ. [redacted], Τ.Κ. [redacted] με Α.Φ.Μ. [redacted], Δ.Ο.Υ. Καρπενησίου, η οποία στη συνέχεια θα καλείται για λόγους συντομίας «μηχανικός» και αφετέρου της [redacted], κατοίκου Πάτρας Αχαΐας, [redacted] ΤΚ [redacted], με Α.Φ.Μ. [redacted], Δ.Ο.Υ. Πατρών, η οποία στη συνέχεια θα καλείται για λόγους συντομίας «αναθέτων», συμφωνήθηκε και έγινε αμοιβαίως αποδεκτό, ότι η μηχανικός, αναλαμβάνει κατ' εντολήν του αναθέτοντος το έργο:

Τακτοποίηση σύμφωνα με τον Νόμο 4495/2017 των ακολούθων:

- Ισόγεια κατοικία συνολικού εμβαδού **76,17 τ.μ.**
- Ημιυπαίθριος / Βοηθητικός χώρος εμβαδού κάλυψης **10,05 τ.μ.**
- Κλίμακες εισόδου του κτιρίου εκτός ρυμοτομικής γραμμής διαστάσεων **0,45 x 1,20.**

Συγκεκριμένα, στα πλαίσια της ανωτέρω εντολής, η μηχανικός θα διενεργήσει:

- Κάτοψη ισογείου
- Τεχνική έκθεση
- Περαιώση της Ρύθμισης στην υπαγωγή του Ν.4495/2017.

Η αμοιβή του μηχανικού, που καλύπτει όλες τις απαιτήσεις του για την ολοκλήρωση του ως άνω έργου, συμφωνείται στο ποσό των [redacted] €, συν ΦΠΑ 24% ([redacted]€), ποσό για το οποίο θα εκδοθεί η αντίστοιχη Απόδειξη Παροχής Υπηρεσιών. Η καταβολή της αμοιβής από τον αναθέτοντα συμφωνείται να γίνει με κατάθεση στον υπ' αριθμ. GR [redacted] τραπεζικό λογαριασμό, που τηρεί η μηχανικός στην EUROBANK.

Το παρόν συντάχθηκε σε τέσσερα πρωτότυπα, υπογράφηκε από τους συμβαλλομένους και έλαβε ο καθένας από ένα όμοιο. Τα λοιπά θα κατατεθούν από τον μηχανικό στις αρμόδιες αρχές ή υπηρεσίες σύμφωνα με το νόμο.

Βεβαιώνεται το γνήσιο της υπογραφής

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

 29/11/2019

Εικόνα 55: Ιδιωτικό συμφωνητικό

Τέλος, αφού εισάχθηκαν όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και ολοκληρώθηκε η υπαγωγή εκτυπώθηκε η τελική βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας.



Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4495/2017

A/A Δήλωσης: ██████████ Τιμή ζώνης: **600,00 €**
 Κατάσταση Δήλωσης: **Περαιωμένη** ΠΡΟΣΤΙΜΑ (*) (άρ. 102 παρ. 2,3)
 A/A Πρωτοκόλλου: ██████████ Συνολικό Πρόστιμο: **500,00 €**
 Ηλεκτρονικός κωδικός: ██████████ Πρόστιμο ΚΧ: **250,00 €**
 Ημ/νία αρχικής υποβολής: **20/11/2019** Πρόστιμο μειωτ. συντ. 30%: **0,00 €**
 Ημ/νία υπαγωγής: **20/12/2019** Πρόστιμο μειωτ. συντ. 50%: **0,00 €**
 Τελευταία ενημέρωση: **01/05/2020 20:58:27** Πρόστιμο πισίνας: **0,00 €**
 Περιγραφή ακινήτου: **Ισόγεια κατοικία εμβαδού 76,17 τ.μ. η οποία** Πρόστιμο λοιπών παραβάσεων: **250,00 €**
χτίστηκε προ του 1975 επί της οδού ██████████, του Ο.Τ. ██████████ ΧΩΡΟΙ
του Δήμου Αγρινίου, της Δημοτικής ενότητας Αγίου τ.μ. Κύριων Χώρων: **76,17**
Κωνσταντίνου. τ.μ. Χώρων Μειωτικού Συντελ. (0,30): **0**
 Διεύθυνση: ██████████ τ.μ. Χώρων Μειωτικού Συντελ. (0,50): **0**
 ΤΚ: ██████████ Πισίνα (κ.μ.): **0**
 Δήμος: **Αγρινίου, Π.Ε. Αττωλοακαρνανίας, Δυτικής Ελλάδος** Αριθμός λοιπών παραβάσεων: **1**

(*) Εάν τα δηλωθέντα στοιχεία έχουν τροποποιηθεί μετά την τελευταία υποβολή της δήλωσης, ενδέχεται να εκκρεμεί επανυπολογισμός προστίμου.

Ιδιοκτήτες/Απούστες:

Επώνυμο Όνομα Ιδιότητα	Απών/Απούσα	Όνομα πατέρα Όνομα μητέρας	Ποσοστό συνδιοκτησίας	Οδός Αρ. Πόλη ΤΚ	Τηλέφωνο Κινητό ΦΑΞ Email	ΑΦΜ εξωτερικού
██████████ Ιδιοκτήτης	X	██████████ ██████████	100%	██████████ ██████████	██████████ ██████████@mail.com	██████████

Μηχανικοί:

Όνοματεπώνυμο	A.M. ΤΕΕ/ Αρ. ΤΕΕ	Ειδικότητα	Διαχειριστής
██████████	██████████	ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ[2018]	X

Εικόνα 56: Βεβαίωση Περαίωσης του Ν. 4495/2017

Στοιχεία υπολογισμού δήλωσης:	
Τιμή ζώνης	600,00 €
Οικοδομική Άδεια	Όχι, Υπέρβαση δόμησης έως 100 τ.μ.
Εντός σχεδίου ή οικισμού	Ναι
Επικρατούσα χρήση	Άλλη κατοικία
Τύπος κτηρίου	Ιδιωτικό
Παραδοσιακός οικισμός	Εκτός παραδοσιακού οικισμού/τιμήματος πόλης
Υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας	<input type="checkbox"/>

Φύλλο καταγραφής #1	
Περιγραφή παράβασης	Ισόγεια κατοικία εμβαδού 76,17 τ.μ. προ του 1975
Κατηγορία αυθαιρεσίας	Κατηγορία 1 Κατ. 1. Αυθαιρέτος κατασκευές σε κτήριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας, που υφίστανται πριν από το έτος 1975. Υπόκεινται στις διατάξεις του παρόντος και ελέγχονται οριστικά από την κατάλληλη αυθαιρέτως κατασκευές οι οικίες ολοκληρωμένων πριν από τις 09.06.1975 με την καταβολή παραβόλου ποσού 250 ευρώ και χωρίς την καταβολή ενσώμου ειδικού προστίμου, σύμφωνα με το άρθρο 95B κ. 4495/2017
Είδος χρήσης	Άλλη κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	76,17 τμ κύριων χώρων 0 τμ χώρων μειωτ. συντελ. 30% 0 τμ χώρων μειωτ. συντελ. 50% <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση πληγίων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε πρακτήριο	Όχι
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	Προ της 9/6/1975
Τύπος αυθαιρεσίας	Ρύθμιση
Εντοπισμός αυθαιρέτου πριν την υπαγωγή	<input type="checkbox"/>
Καλυμβητική δεξαμενή (πισίνα)	0 κμ
Εμβαδόν < 50 τ.μ. ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό	<input type="checkbox"/>
Διαφορ. διαμερισμάτωση/χωροθέτηση θέσεων Στάθμευσης	<input type="checkbox"/>
Αριθμός λοιπών παραβάσεων	0

Φύλλο καταγραφής #2	
Περιγραφή παράβασης	Ημιυπαίθριος χώρος =10,05 τ.μ. και κλίμακες εισόδου στο κτήριο εκτός ρυμοτομικής γραμμής υιοστάσεων (0,45x1,20(λοιπές παραβάσεις)
Κατηγορία αυθαιρεσίας	Κατηγορία 2 Κατ. 2. Αυθαιρέτος κατασκευές που υφίστανται πριν από την 01.01.1983. Υπόκεινται στις διατάξεις του παρόντος και ελέγχονται οριστικά από την κατάλληλη αυθαιρέτως κατασκευές οι οικίες ολοκληρωμένων πριν από το έτος 1983 με την καταβολή του παραβόλου και του ενσώμου ειδικού προστίμου κατά τις διατάξεις του παρόντος, σύμφωνα με το άρθρο 95B κ. 4495/2017
Είδος χρήσης	Άλλη κατοικία
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	0 τμ κύριων χώρων 0 τμ χώρων μειωτ. συντελ. 30% 0 τμ χώρων μειωτ. συντελ. 50% <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση πληγίων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε πρακτήριο	Όχι
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	Μέχρι 31/12/1982
Τύπος αυθαιρεσίας	Ρύθμιση
Εντοπισμός αυθαιρέτου πριν την υπαγωγή	<input type="checkbox"/>
Καλυμβητική δεξαμενή (πισίνα)	0 κμ
Εμβαδόν < 50 τ.μ. ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό	<input type="checkbox"/>
Διαφορ. διαμερισμάτωση/χωροθέτηση θέσεων Στάθμευσης	<input type="checkbox"/>
Αριθμός λοιπών παραβάσεων	1

Ιστορικό ενεργειών δήλωσης		Ιστορικό μεταβολής προστίμου						
Ημ/νία ενέργειας	Ενέργεια	Ημ/νία	Πρόστιμο ΚΧ	Πρόστιμο ΒΧ 30%	Πρόστιμο ΒΧ 50%	Πρόστιμο πλινθας	Πρόστιμο παραβάσεων	Πρόστιμο
01/05/2020 20:58:27	Περάτωση Δήλωσης	03/01/2020 19:46:18	250,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	250,00 €	500,00 €
01/05/2020 20:55:43	Οριστική υπαγωγή							
03/01/2020 19:46:19	Υπαγωγή							
03/01/2020 19:46:18	Υπολογισμός προστίμου							
18/12/2019 10:00:05	Αρχική υποβολή							

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Σελίδα 5 από 6

Εικόνα 60: Βεβαίωση Περάτωσης του Ν. 4495/2017

Έλεγχος πληρότητας απαιτούμενων δικαιολογητικών:

(αρκού μόνο την πληρότητα και όχι το περιεχόμενο των απαιτούμενων δικαιολογητικών)

Τύπος Αρχείου	Υποχρεωτικό	Υποβληθέντα Αρχεία
Ανάθεση του ιδιοκτήτη στο μηχανικό για την Υπαγωγή	X	1
Υπεύθυνη δήλωση απουσία Ε9	X	1
Τεχνική έκθεση μηχανικού	X	1
Φωτογραφίες	X	1
Κατόψεις	X	1
Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες	X	1
Αμοιβή μηχανικού	X	1



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

7 Συμπεράσματα-Προτάσεις

Μέσω της ανασκόπησης της νομοθεσίας και της σχετικής βιβλιογραφίας, προκύπτει ένα βασικό συμπέρασμα που έγκειται στο γεγονός πως οι αυξητικές τάσεις του φαινομένου της αυθαιρεσίας στις κατασκευές είναι απόρροια τεσσάρων κύριων παραγόντων: (α) η κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, (β) της ανοχής στην παράνομη εκμετάλλευση του χώρου, (γ) της ανυπαρξίας ελεγκτικών μηχανισμών και (δ) της κωλυσιεργίας που χαρακτηρίζει τις γραφειοκρατικές διαδικασίες, όπου οι κατάλληλοι μηχανισμοί υπάρχουν και λειτουργούν στο πλαίσιο του κρατικού μηχανισμού. Οι γενικά όμοιες αιτίες ανάπτυξής της, δεν συνεπάγονται ομοιότητα στον τρόπο διαχείρισης και αντιμετώπισης του φαινομένου, αφού εντοπίζονται και αρκετές διαφορές. Η παρατήρηση αυτή συνδέεται με διαφορές ως προς την ένταση του φαινομένου και τον τρόπο με τον οποίο χωροθετούνται τα κτίσματα, από χώρα σε χώρα.

Χαρακτηριστικός είναι ο τρόπος αντιμετώπισης του φαινομένου στην Ιταλία, όπου οι αυθαίρετες κατασκευές νομιμοποιούνται, μια πρακτική που παραπέμπει στην αντίστοιχη που εφαρμόζεται και στην Ελλάδα. Αντίθετα, στην Ισπανία και στην Αλβανία, παρότι υπάρχουν σχετικές θεσμικές προβλέψεις, οι συνηθέστερες ενέργειες αφορούν την κατεδάφιση. Η ιταλική λογική, δηλαδή η ανοχή της πολιτείας, υποκινούμενη από πολιτικές σκοπιμότητες, προς τα αυθαίρετα οικοδομήματα, οδηγεί ευκολότερα στην εντατικοποίηση του φαινομένου και για το λόγο αυτό πιστεύεται πως η Ισπανία και η Αλβανία διαφοροποιούν τη στάση τους.

Στις ομοιότητες που εντοπίστηκαν μεταξύ των περιπτώσεων εντάσσονται οι πιέσεις που οδηγούν στην ανάπτυξη του φαινομένου και τις χωροθετήσεις των κτισμάτων. Ειδικότερα, ως προς τις αιτίες, η ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών είναι η σημαντικότερη, ενώ ακολουθούν οι πιέσεις για τουριστική δραστηριότητα και η φοροδιαφυγή. Επίσης η ευρύτερη οικονομική κρίση της τελευταίας δεκαετίας συνέβαλε αρνητικά καθώς ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού αδυνατούσε οικονομικά να προβεί στην έκδοση οικοδομικών αδειών. Τέλος, ως προς τη χωροθέτηση, οι αυθαίρετες κατασκευές είναι αυξημένες στον παράκτιο και τον περιαστικό χώρο.

Συμπερασματικά, σε αρκετές περιπτώσεις, οι ιδιοκτήτες ακινήτων στην Ελλάδα δεν γνωρίζουν το "καθεστώς ιδιοκτησίας", δηλαδή τι πραγματικά κατέχουν. Σε αντίθεση με πολλές χώρες, η ιδιαίτερη περίπτωση της ελληνικής αγοράς ακινήτων εδώ και δεκαετίες, είναι ότι τα περισσότερα κτίρια παραβιάζουν τους οικοδομικούς κανονισμούς που καθορίζονται από το νόμο.

Συγκεκριμένα, στον ελλαδικό χώρο η πρώτη θεσμική προσπάθεια αντιμετώπισης της αυθαιρετης δόμησης πραγματοποιήθηκε αμέσως μετά την Μικρασιατική Καταστροφή, λόγω του μεγάλου μεταναστευτικού κύματος, με την εφαρμογή πολεοδομικής νομοθεσίας (πρώτος οικιστικός νόμος). Σε αντίθεση με τις χώρες που ερευνήθηκαν στην παρούσα διπλωματική, στην Ελλάδα ακολούθησαν πληθώρα νομοθετημάτων, διαταγμάτων και αποφάσεων, τα οποία είχαν ως στόχο την ορθότερη αντιμετώπισή της, όμως οι νόμοι που συνέβαλαν ουσιαστικά είναι ο Ν. 1337/83 (νόμος Τρίτση), ο Ν.4014/11 και ο Ν.4178/13.

Ο Ν.1337/83 ήταν ο πρώτος νόμος που προσπάθησε από νομοθετική σκοπιά να δώσει ένα τέλος στην αλόγιστη αυθαίρετη δόμηση. Επέτρεπε την μαζική νομιμοποίηση των αυθαίρετων με

πρωτότυπες ρυθμίσεις παρέχοντας ανεκτά πρόστιμα στους ιδιοκτήτες με γεγονός ότι είχαν διαμορφωθεί κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες πλέον που διαφέραν από την μεταπολεμική περίοδο. Παρόλα αυτά η έλλειψη των ελεγκτικών μηχανισμών, η υπέρμετρη γραφειοκρατία και η άγνοια των περισσότερων πολιτών οδήγησε στην αποτυχία της σωστής εφαρμογής του νόμου και στην μετέπειτα άμεση τροποποίηση του.

Στον Ν.4014/11 άλλαξε ριζικά τον τρόπο αντιμετώπισης της αυθαίρετης δόμησης από την πολιτεία ακολουθώντας παράλληλα τα σύγχρονα μέσα που αναπτυσσόταν με ραγδαίο ρυθμό καθώς για πρώτη φορά η διαδικασία ρύθμισης αυθαιρέτων πραγματοποιείται μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας γεγονός το οποίο οδήγησε στην αυτοματοποίηση των διαδικασιών χωρίς τις κωλυσιεργίες της παλαιότερης γραφειοκρατίας. Επίσης, για πρώτη φορά τίθεται η κόκκινη γραμμή για την δυνατότητα ένταξης των αυθαιρέτων στον νόμο ορίζοντας ως καταλυτική ημερομηνία αυτή τις 28 Ιουλίου 2011, απαγορεύει οποιαδήποτε εγγραπτέα πράξη σε ακίνητο με αυθαιρέσεις και ζητά υποχρεωτική την βεβαίωση νομιμότητας του μηχανικού. Όμως λόγω της οικονομικής κρίσης που ξεκίνησε στην Ελλάδα το 2010 καθώς και ότι ο Ν.4014/11 κρίθηκε αντισυνταγματικός από το ΣΤΕ διότι δεν προβλέφθηκε η προστασία του περιβάλλοντος, η εφαρμογή του δεν είχε τα επιθυμητά αποτελέσματα.

Ο Ν.4178/13 ακολουθεί την κύρια «γραμμή» του Ν.4014/11 όσον αφορά τη μακρόχρονη εξαίρεση των αυθαιρέτων από την κατεδάφιση έναντι της καταβολής χρηματικής εισφοράς καθώς και την διαδικασία ρύθμισης. Παρουσιάζει όμως σημαντικές αλλαγές όπως τη καταγραφή των αυθαιρέτων κτισμάτων, με σκοπό τη δημιουργία ενός νέου πολεοδομικού σχεδιασμού και προτεραιότητα την προστασία του περιβάλλοντος, αλλά ούτε αυτός ο Νόμος ανταποκρίθηκε στις προσδοκίες αφού κρίθηκε και αυτός .

Ο τελευταίος νόμος για την ρύθμιση αυθαιρέτων που εφαρμόζεται και σήμερα είναι ο Ν.4495/17. Ο νόμος αυτός διατήρησε την χρονική γραμμή της 28/07/11 σημειώνοντας την ανάγκη κατασκευής μόνο νόμιμων κατασκευών καθώς δεν αναγνωρίζεται ανοχή σε νεότερες αυθαίρετες κατασκευές, ορίζοντας αρκετά αυστηρές κυρώσεις αφού τα προβλεπόμενα πρόστιμα είναι πολύ υψηλότερα από αυτά των προηγούμενων νόμων. Επίσης, διατήρησε και εξέλιξε την διαδικασία ρύθμισης μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας του ΤΕΕ.

Επίσης, στο Ν. 4495/17 γίνεται αναφορά στον όρο της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας, ένας όρος που αποτελεί ουσιαστικά ένα πλήρη φάκελο πληροφοριών για την εκάστοτε ιδιοκτησία με βασική προϋπόθεση την νομιμότητα του κτιρίου. Ουσιαστικά, αποτελεί ένα πρωτότυπο εγχείρημα που αναφέρθηκε αρχικά στις διατάξεις του Ν.3843/10 και μέχρι σήμερα δεν έχει εφαρμοστεί καθώς για την εφαρμογή του χρειάζεται ένας σημαντικός αριθμός από διοικητικές πράξεις καθώς και η αποτελεσματική παρέμβαση τόσο από την πολιτεία όσο και από την ίδια την κοινωνία.

Ο νόμος αυτός, στη παρούσα διπλωματική εργασία αποτέλεσε το κύριο στοιχείο μελέτης καθώς και το βασικό αντικείμενο έρευνας, η οποία πραγματοποιήθηκε και αξιολογήθηκε από μηχανικούς μέσω της μεθόδου του ηλεκτρονικού ερωτηματολογίου.

Μέσω της έρευνας που πραγματοποιήθηκε και στη συνέχεια την ανάλυση των αποτελεσμάτων της, προέκυψαν ενδιαφέροντα συμπεράσματα τόσο για το Νόμο όσο και για την ηλεκτρονική

πλατφόρμα του ΤΕΕ. Η επιλογή της μεθοδολογίας έρευνας που ακολουθήθηκε δηλαδή το ηλεκτρονικό ερωτηματολόγιο μέσω διαδικτύου, βασίστηκε κυρίως στο ότι είναι εύχρηστο, οικονομικό και παράγει αποτελέσματα μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα. Συνέβαλε σημαντικά, επίσης, το γεγονός ότι την περίοδο της δημοσίευσης του ήταν εν μέσω πανδημίας όπου παρείχε την δυνατότητα αποστολής σε μεγάλο αριθμό ατόμων καθώς και αποφυγή προσωπικών επαφών.

Στο ερωτηματολόγιο λάβανε μέρος κυρίως μηχανικοί Πανεπιστημιακής εκπαίδευσης ηλικίας έως 40 ετών, γεγονός απόλυτα δικαιολογημένο καθώς η «τακτοποίηση» των αυθαιρέτων γίνεται πλέον μόνο ηλεκτρονικά, διότι τόσο η κοινωνία όσο και οι συνθήκες εργασίας εξαρτώνται σημαντικά από την εξέλιξη της τεχνολογίας έχοντας ως αρωγό τα πανεπιστήμια τα οποία παρέχουν τα τελευταία χρόνια την εκπαίδευση η οποία συμβαδίζει με τα σύγχρονα ηλεκτρονικά μέσα με αποτέλεσμα οι νέοι μηχανικοί να ανταπεξέλθουν στις νέες συνθήκες εργασίας. Επίσης καθοριστικός παράγοντας είναι, ότι δεν υπάρχει πλέον η αντίστοιχη απορρόφηση μηχανικών στον κλάδο της κατασκευής λόγω της οικονομικής κρίσης της τελευταίας δεκαετίας.

Όσον αφορά, το Ν.4495/17 και τη διαδικασία ρύθμισης αυθαιρέτων, παρατηρείται ότι ο νόμος καθίσταται πιο σαφής και αποτελεσματικός συγκριτικά με τους δύο προηγούμενους νόμους. Από θεσμικής απόψεως, δεν τίθεται θέμα απόλυτης δυσaráρεσκείας από την πλειοψηφία των μηχανικών παρά μόνο σε ότι αφορά σε συγκεκριμένα ζητήματα αποσαφήνισης και απλοποίησης των διατάξεων του. Αξιοσημείωτο είναι, ότι υπάρχει και ένα σημαντικό ποσοστό μηχανικών που θεωρεί μια ενδεχόμενη θέσπιση νέου νόμου αυθαιρέτων με θετική προοπτική.

Αντίστοιχα, παρατηρείται παρόμοιο γεγονός σχετικά με τον βαθμό ικανοποίησης και για την ηλεκτρονική πλατφόρμα του ΤΕΕ εκτός από ορισμένα ζητήματα που καθιστούν την ηλεκτρονική πλατφόρμα μη εύχρηστη και πλήρως αποτελεσματική. Η πλειοψηφία των μηχανικών επισημαίνει ξεκάθαρα την ανάγκη βελτίωσης της ηλεκτρονικής πλατφόρμας καθώς και την δημιουργία ενός νέου εγχειρίδιου για την λειτουργία και την διαδικασία της.

Μέχρι σήμερα, η νομοθεσία που αφορά την αυθαίρετη δόμηση έχει ως στόχο κυρίως τη νομιμοποίηση, την εξαίρεση από την κατεδάφιση και την είσπραξη εσόδων στα κρατικά ταμεία. Αποτελεί επιτακτική ανάγκη η λήψη δραστικών μέτρων χωρίς να υπολογίζεται το πολιτικό κόστος. Είναι ξεκάθαρο, ότι απαιτείται από εδώ και στο εξής, η ισχυροποίηση της πολιτικής βούλησης για την προστασία του περιβάλλοντος και την ριζική αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης.

Στην παρούσα διπλωματική εργασία παρατίθενται κάποιες ενδεικτικές προτάσεις για την ενίσχυση της προσπάθειας αντιμετώπισης του φαινομένου αυτού καθώς και προτάσεις ενίσχυσης της διαδικασίας καταπολέμησης του.

- ✚ Είναι αναγκαία η ευρύτερη πολιτική σύμφωνα και με τα SDGs(17 Sustainable Development Goals, United Nations) ,ώστε να διασφαλιστεί ιδιαίτερα για ευάλωτους και οικονομικά ασθενέστερους, η δυνατότητα “ίσων δικαιωμάτων πρόσβασης σε οικονομικούς πόρους, σε βασικές υπηρεσίες, στην ιδιοκτησία και στον έλεγχο της γης, καθώς και σε άλλα αγαθά, στην κληρονομιά, στους φυσικούς πόρους, στις

κατάλληλες νέες τεχνολογίες, στις οικονομικές υπηρεσίες και τη μικροχρηματοδότηση.”

- ✚ Απαιτείται τέτοια σύγχρονη πολιτική γης που θα διασφαλίζει τα δικαιώματα ιδιοκτησίας γης των πολιτών, έναν δίκαιο σχεδιασμό των χρήσεων γης με αποτέλεσμα να μην κινδυνεύσουν οι πόροι και οι περιουσίες τους.
- ✚ Αναγκαίος αποτελεί, ο εκσυγχρονισμός των σχετικών κρατικών υπηρεσιών και απαλλαγή από τις γραφειοκρατικές διαδικασίες διαμέσου άρτια καταρτισμένου προσωπικού και σύγχρονων μέσων.
- ✚ Κωδικοποίηση της σχετικής πολεοδομικής νομοθεσίας.
- ✚ Πολιτικές ενίσχυσης και βελτίωσης των στεγαστικών αναγκών των πολιτών μεσαίας και χαμηλής τάξης (διεύρυνση του προγράμματος «Εξοικονομώ – Αυτονομώ», κρατικά στεγαστικά δάνεια).
- ✚ Η συνεργασία με διεθνείς φορείς όπως, η Διεθνής Ομοσπονδία Τοπογράφων (FIG), ο Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών (UN), η Υποδομή Χωρικών Δεδομένων για την Ευρώπη, ο Ευρωπαϊκός Οργανισμός Γεωγραφικών Πληροφοριών (EUROGI), (INSPIRE), η Παγκόσμια Τράπεζα (World Bank) κλπ., με αποτέλεσμα μετάδοση γνώσης και εμπειρίας καθώς την εναρμόνιση των ενεργειών μεταξύ των χωρών.
- ✚ Πρωτότυπη ανάπτυξη βάσης δεδομένων σχετικά με τα ακίνητα που θα συνδέει όλους τους σχετικούς φορείς (ΙΚΑ, Πολεοδομία, Δασαρχείο, Εφορία, Κτηματολόγιο-Υποθηκοφυλακείο).
- ✚ Δημιουργία Μητρώου Οικοδομικών Έργων με σαφή καθορισμό των ρόλων και των ευθυνών όλων των επαγγελματιών που εμπλέκονται άμεσα στη διαδικασία οποιαδήποτε κατασκευής.
- ✚ Ουσιαστικός έλεγχος των νέων κατασκευών κατά τον χρόνο υλοποίησής τους.
- ✚ Εντοπισμός αυθαιρέτων κατασκευών μέσω συγχρόνων δορυφορικών συστημάτων.
- ✚ Αυστηρότερο θεσμικό πλαίσιο για προστατευμένες περιοχές (δασικού χαρακτήρα, Natura, αιγιαλός, κτλ.)
- ✚ Άμεση εφαρμογή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίων, αφού μπορεί να αποτελέσει για την πολιτεία ένα σημαντικό εργαλείο ελέγχου και καταπολέμησης της αυθαίρετης δόμησης.
- ✚ Άμεση εφαρμογή του άρθρου 85 του Ν.4495/17 περί διαδικτυακή ψηφιακή πλατφόρμα ορθοφωτοχαρτών, με υλικό συγκεκριμένα του 2011 σε όλες τις περιοχές της ελληνικής επικράτειας.

- ✚ Δικαιότερη κατανομή των ευθυνών κατά την ρύθμιση αυθαιρέτων έτσι ώστε να μην βαραίνουν αποκλειστικά τον ελεύθερο επαγγελματία μηχανικό.
- ✚ Θέσπιση κατώτατων αμοιβών για τους μηχανικούς καθώς και αποτελεσματικούς και δίκαιους ελέγχους για την αντιμετώπιση της παραβατικότητας που οφείλεται στον αθέμιτο ανταγωνισμό.
- ✚ Επαναδιατύπωση των κριτηρίων της κύριας κατοικίας ώστε να αυξηθεί ο αριθμός των ιδιοκτητών αυθαιρέτων που λαμβάνουν μείωση στο πρόστιμο.
- ✚ Αποτελεσματικότερη, ευκρινέστερη και τακτική ενημέρωση των πολιτών για το καθεστώς ιδιοκτησιών τους και για την διαδικασία ρύθμισης αυθαιρέτων (μέσω των Μ.Μ.Ε, διαδικτύου, κτλ.)
- ✚ Επαναπροσδιορισμός της κατηγορίας 4 μετά την θεσμική λήξη της προθεσμίας τις 30/09/20 αφού καταργείται η κατηγορία 5 ,έτσι ώστε να μην επηρεαστεί σημαντικά η «αγορά ακινήτων». Αφού, δεν έχει αποσαφηνιστεί αν θεωρείται η ύπαρξη άδειας απαραίτητη ώστε να ενταχθεί ένα ακίνητο στην κατηγορία 4 ή όχι.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσσες

Βαταβάλη, Φ., 2016. “Παραγωγή κατοικίας και ιδιοκτησία γης στην Αλβανία της μετάβασης. Κοινωνικές πτυχές των μεταλλαγών στην πόλη του Αργυροκάστρου.”

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

Ξυνομηλάκη-Παπαηλία, Ε., 2004. “Αυθαίρετη δόμηση και διαδικασίες μετά την ισχύ του Ν.3212/03.”

Πολύζος, Σ., 2012. “Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα και η συμβολή της στο μετασχηματισμό των χρήσεων γης.”

Πότσιου, Χ., 2010. “Κτηματολόγιο και κλιματική αλλαγή.”

Μάρα, Σ., 2019. “Νομοθεσία αυθαίρετων. Οι Ν.4495/2017 & Ν,4178/2013 όπως αυτοί έχουν τροποποιηθεί και εφαρμόζονται σήμερα.”

Μπακογιάννης & κ.α., 2016. “Ζητήματα Πολεοδομικού Σχεδιασμού σε Ορεινές Πόλεις Μικρού και Μεσαίου Μεγέθους.”

Σιόλας & κ.α., 2015. “Μέθοδοι, εφαρμογές και εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού.”

Σιόλας & Κυριακίδης, 2013. “Επίκεντρα αναψυχής στην Ελλάδα της κρίσης: Μελετώντας το Εμπορικό Τρίγωνο της Αθήνας.”

Φλαμπουράς, 2009. “Στοιχεία Αστικού Δικαίου.”

Ζαφειρίου, Γ., 2003. “Ορισμός Μεθοδολογίας ερωτηματολογίου.”

Παππάς, Θ., 2002. “Η μεθοδολογία της επιστημονικής έρευνας στις ανθρωπιστικές επιστήμες.”

Φίλιας, 2001. “Εισαγωγή στη μεθοδολογία και στις τεχνικές των κοινωνικών ερευνών.”

Κουτσόπουλος, 1990. “Γεωγραφία: Μεθοδολογία και μέθοδοι ανάλυσης χώρου.”

Παρασκευόπουλος, 1999. “Ερωτηματολόγιο δια-προσωπικής και ενδο-προσωπικής προσαρμογής.”

Javeau, C., 2000. “Έρευνα με Ερωτηματολόγιο.”

Ξενογλώσσες

Amao, F. L. & Benjamin, O., 2015. Benjamin. “Effect of Urban Informal Settlements and Outdoor Advertisement on the Quality of Built Environment and Urban Upgrading in Nigeria.”

Gelder, J., 2013. “Paradoxes of Urban Housing Informality in the Developing World. Law & Society Review.”

Mwamhanga, 2013. “The effects of informal settlements on environmental management in Temeke municipality.”

Van Der Merwe, C., 2010. “European Condominium Law.”

Berger, A. & Kotkin, J., 2017. “Infinite Suburbia.”

Potsiou, C. A. & Ioannidis, C., 2006. “Informal settlements in Greece: The mystery of missing information and the difficulty of their integration into a legal framework.”

Potsiou, C. A., 2015. “Formalizing the Informal: Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe.”

Potsiou C., 2010. “Informal Urban Development in Europe - Experiences from Albania and Greece.”

Bakogiannis & Kyriakidis, 2016. “Social mutation and lost neighborhoods in Athens.”

Kyriakidis & Iliadis, 2018. “Compactness evaluation of the Athens metropolitan area.”

Bakogiannis, Milioni & Kyriakidis, 2018. “The Struggle for Integration of Refugees and Immigrants: Examples of Integration of Refugees in European Cities and the Case Study of Athens.”

Pagliai, C., 2019. “Ante '67. La conformità urbanistica nella compravendita immobiliare. Guida all'acquisto sicuro dell'immobile anche per non addetti ai lavori (Italiano).”

Young, T.J., 2016. “Questionnaires and surveys. Research Methods in Intercultural Communication: A Practical Guide.”

Lavrakas, P., 2008. “Questionnaire. In: P. Lavrakas (ed.). Encyclopedia of Survey Research Methods, Vol. 1.”

Lance, P. & Hattori, A., 2016. “Sampling and Evaluation – A Guide to Sampling for Program Impact Evaluation.”

Θεσμικά Κείμενα

Ν.Δ.17-7-1923 (ΦΕΚ 228Α/1923).”Περί Σχεδίων, Κωμών και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών.” (άρθρα 60, 61, 62, 63, 64, 65 & 69)

Π.Δ. 20/03/1926. «Περί αυθαιρέτων κατασκευών και διώξεως των παραβατών κατά την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών.»

Γ.Ο.Κ. 29

Α.Ν.2344/1940(ΦΕΚ 154Α). “Περί αιγιαλού και παραλίας.”(άρθρα 1 έως και 27)

Ν.Δ. 690/1948

ΒΔ/9-8-55 (ΓΟΚ’55)

Α.Ν. 410/1968(ΦΕΚ 110Α). “Περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών.” (άρθρα 1,2 και 4)

Ν.Δ.8/73(ΦΕΚ 124Α/73) «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού. Μέρος V (άρθρα 118, 119, 120, 121,123 και 124).»

Ν.Δ.349/74. “Περί κατεδαφίσεως αυθαιρέτως ανεγειρόμενων κτισμάτων και επιβολής κυρώσεων εις τους άνευ αδείας οικοδομούντος.”

Ν.651/1977(ΦΕΚ 207Α). “Περί καταργήσεως του Ν. Δ/ 349/1974. Τροποποίησεως των «Περί αυθαίρετων οικοδομικών κατασκευών διατάξεων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων.”(άρθρα 1, 2, 3, 8 και 14).

Ν.720/1977(ΦΕΚ 297Α). “Περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κτισμάτων επιβολής ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελουμένων κατά τας διατάξεις του άρθρου 102 του Ν.Δ.8/73 και του άρθρου 1 του Α.Ν. 395/1968 και ρυθμίσεως ετέρων πολεοδομικών θεμάτων.”(άρθρα 1, 2, 3, 7, 8, 9, 12 και 13)

Ν.947/79(ΦΕΚ 169Α). “Περί Οικιστικών Περιοχών.”

Ν.998/79(ΦΕΚ 289Α). “Περί προστασίας των δασών, δασικών και αναδασωτέων εν γένει εκτάσεων της χώρας.” (άρθρα 45 και 71).

Ν. 1337/83(ΦΕΚ 33Α). “Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις. Κεφάλαιο Β-Αυθαίρετες Κατασκευές” (άρθρα 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22) & “Κεφάλαιο Γ-Διάφορες άλλες πολεοδομικές ρυθμίσεις.” (άρθρα 23 παρ. 3, 4 και 39)

Ν.1577/1985(ΦΕΚ 210Α) (Γ.Ο.Κ). “Αναθεώρηση του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού.”

Ν.2145/1993. “Ρύθμιση θεμάτων εκτελέσεως ποινών, επιταχύνσεως και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών απονομής της δικαιοσύνης και άλλων θεμάτων.”

Ν.2508/1997(Νέος οικιστικός νόμος)

Π.Δ 267/1998. “Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης των αυθαίρετων κατασκευών, τρόπος εκτίμησης της αξίας και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτών.”

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

Ν.2971/01(ΦΕΚ 285). “Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις.”

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

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

Ν.4178/13(ΦΕΚ 174Α).”Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις.”

Ν. 4495/2017(ΦΕΚ 167Α).“Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις.”

Νόμος 9232 /13.05.2004. “Για τα κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα των αστικών περιοχών.”

Νόμος 9482/03.04.2006. “Για τη νομιμοποίηση, την αστικοποίηση και την ένταξη των αυθαίρετων περιοχών/κατασκευών.”

Υπουργική Απόφαση 289/17.05.2006. “Για την Οργάνωση και λειτουργία του ALUIZNI.”

Ιστοσελίδες

<http://www.ypeka.gr/el-gr/>

<https://www.pomida.gr/>

<https://web.tee.gr/>

<https://www.b2green.gr/el/index.php>

<https://ecopress.gr/>

<https://www.michanikos-online.gr/>

<https://www.michanikos.gr/>

https://en.wikipedia.org/wiki/Main_Page

https://www.citybranding.gr/2012/11/blog-post_16.html

<http://www.pakoe.gr/wp-content/uploads/2015/08/06-07-%CE%91%CE%A5%CE%98%CE%91%CE%99%CE%A1%CE%95%CE%A4%CE%A9.pdf>

<https://www.altalex.com/guide/condono-edilizio>

<https://www.studiocataldi.it/articoli/24877-il-condono-edilizio.asp>

http://www.ansamed.info/ansamed/en/news/sections/economics/2012/05/31/Spain-Government-preparing-building-amnesty-make-money_6964723.html

https://www.businessdaily.gr/oikonomia/8206_se-poia-akinata-einai-ypohreotiki-i-ilektroniki-taytotita-ktirioy


http://portal.tee.gr/portal/page/portal/TEE/MyTEE/auth4495/auth-menu1/2018-02-28_manual-req-4495.pdf

<http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teemagn/drastiriotes/%C4%9%C1%C4%9%CA%C1%D3%C9%C1%20%CA%C1%C9%20%C4%9%CA%C1%C9%CF%CB%CF%C3%C7%D4%9%CA%C1.pdf>

Παραρτήματα

Ρ Υ Θ Μ Ι Σ Η Α Υ Θ Α Ι Ρ Ε Τ Ω Ν

ΕΛΕΓΧΩ
ΔΗΛΩΝΩ
ΚΑΤΟΧΥΡΩΝΩ
ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΜΟΥ



Έρευνα για την ρύθμιση αυθαιρέτων με τον Ν.4495/17

Αγαπητέ συμμετέχοντα μηχανικέ,

Η έρευνα αυτή γίνεται στο πλαίσιο μελέτης για την ρύθμιση αυθαιρέτων με τον Ν.4495/17. Το ερωτηματολόγιο που κρατάτε στα χέρια σας είναι ανώνυμο και περιλαμβάνει 12 ερωτήσεις. Ο χρόνος συμπλήρωσής του υπολογίζεται σε 3'-5'. Τα αποτελέσματα της έρευνας θα παρουσιαστούν και θα χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για την εκπόνηση διπλωματικής εργασίας στη σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ, στον τομέα Γεωγραφίας & Περιφερειακού Σχεδιασμού.

Ευχαριστώ θερμά εκ των προτέρων για τη συνεργασία και το χρόνο σας.

Με εκτίμηση,
Τσερπέλης Κων/νος
Προπτυχιακός σπουδαστής ΣΑΤΜ.
Επιβλέπων Καθηγητής: Μπακογιάννης Ευθύμιος
Επικοινωνία: kostastserg@gmail.com

Προφίλ Συμμετέχοντα

1. Δηλώστε το επίπεδο σπουδών σας

- Μηχανικός Π.Ε.
- Μηχανικός Τ.Ε.

2. Δηλώστε την ειδικότητά σας

- Πολιτικός Μηχανικός
- Τοπογράφος Μηχανικός
- Αρχιτέκτων Μηχανικός
- Άλλο: _____

3. Σε ποια ηλικιακή ομάδα ανήκετε;

- 23-29
- 30-39
- 40-49
- 50-59
- 60+

4. Σε ποια Περιφέρεια εργάζεστε;

Επιλέξτε την περιφέρεια της επαγγελματικής σας έδρας

Επιλογή ▼

Ερωτήσεις σχετικά με την ενασχόλησή σας με την ρύθμιση αυθαιρέτων

5. Ασχολείστε με το αντικείμενο της αυθαίρετης δόμησης;

Επιλέξτε ακριβώς μια απάντηση

- περισσότερο από 10 φορές το χρόνο
- 5-10 φορές το χρόνο
- λιγότερο από 5 φορές το χρόνο
- καθόλου

6. Έχετε περαιώσει ρύθμιση αυθαιρέτου με τον Ν.4495/17;

Επιλέξτε ακριβώς μια απάντηση

- Ναι
- Όχι

Ερωτήσεις για τον Ν.4495/17

7. Σε ποιο βαθμό είστε ικανοποιημένος με τον Ν.4495/17;

Βαθμολογήστε από το 1-5, όπου 5 «απόλυτα ικανοποιημένος» και 1 «καθόλου ικανοποιημένος».

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Σε περίπτωση που δεν είστε απόλυτα ικανοποιημένος με τον Ν.4495/17

8. Σε περίπτωση που δεν είστε απόλυτα ικανοποιημένος με τον Ν.4495/17, επιλέξτε την κύρια αιτία:

- Υπάρχουν αρκετά σημεία στα οποία ο Νόμος δεν είναι ξεκάθαρος
- Συχνή ανάγκη επικοινωνίας με τις αρμόδιες Υπηρεσίες
- Οι υφιστάμενες εγκύκλιοι και τα προεδρικά διατάγματα δεν αποσαφηνίζουν επαρκώς τον Νόμο
- Άλλο: _____

Ερωτήσεις για την ηλεκτρονική πλατφόρμα του ΤΕΕ

9. Σε ποιο βαθμό είστε ικανοποιημένος με την ηλεκτρονική πλατφόρμα του ΤΕΕ; Βαθμολογήστε από το 1-5, όπου 5 «απόλυτα ικανοποιημένος» και 1 «καθόλου ικανοποιημένος».

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Σε περίπτωση που δεν είστε απόλυτα ικανοποιημένος με την ηλεκτρονική πλατφόρμα

10. Σε περίπτωση που δεν είστε απόλυτα ικανοποιημένος με την ηλεκτρονική πλατφόρμα, επιλέξτε την κύρια αιτία:

- Η πλατφόρμα δεν είναι εύχρηστη
- Δεν καλύπτει όλες τις περιπτώσεις αυθαίρετης δόμησης
- Η λίστα με τα αρχεία που απαιτούνται είναι διαθέσιμη, αφού γίνει η αρχική υποβολή
- Το υφιστάμενο εγχειρίδιο του ΤΕΕ έχει ελλείψεις
- Άλλο: _____

Ερωτήσεις για την διαδικασία ρύθμισης αυθαιρέτου

11. Πώς θα μπορούσε να γίνει καλύτερη η διαδικασία της ρύθμισης αυθαιρέτων με τον Ν.4495/17, επιλέξτε την κύρια αιτία:

- Ο Ν.4495/17 μπορεί να αποσαφηνιστεί καλύτερα
- Η θέσπιση νέου Νόμου
- Λιγότερη ή και Αποδέσμευση τακτικής επικοινωνίας με τις αρμόδιες Υπηρεσίες
- Βελτίωση της ηλεκτρονικής πλατφόρμας του ΤΕΕ
- Άλλο: _____

12. Σε ποιο βαθμό θεωρείτε, ότι είναι αναγκαίο ένα νέο εγχειρίδιο για την διαδικασία ρύθμισης Αυθαιρέτων με τον Ν.4495/17;

Βαθμολογήστε από το 1-5, όπου 5 «συμφωνώ απόλυτα» και 1 «διαφωνώ απόλυτα».

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Σχόλια/προτάσεις

Η απάντησή σας _____