



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝ.ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,  
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ  
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ Γ΄

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 2

### ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ Δ΄ ΤΜΗΜΑΤΟΣ Ν.4495/2017

Η παρούσα εγκύκλιος διευκρινίζει τις διατάξεις του τμήματος Δ΄ του ν.4495/2017 με τίτλο «ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ», όπως αυτό ισχύει μετά τις τροποποιήσεις – συμπληρώσεις που έχουν γίνει με τους νόμους ν. 4513/2017, ν. 4546/2018, ν. 4585/18, ν. 4602/19 και ν. 4610/2019.

Το τμήμα Δ΄ αποτελείται από πέντε κεφάλαια τα οποία αναπτύσσονται στα άρθρα 81 έως και 125. Το Πρώτο Κεφάλαιο αναφέρεται στα μέτρα πρόληψης της αυθαίρετης δόμησης, το δεύτερο στους μηχανισμούς κατά της αυθαίρετης δόμησης, το τρίτο στην αντιμετώπιση των αυθαιρέτων που έχουν συντελεστεί μετά την 28<sup>η</sup>.07.2011, το τέταρτο στην αντιμετώπιση των αυθαιρέτων που έχουν συντελεστεί πριν από την 28<sup>η</sup>.07.2011, ενώ το πέμπτο αφορά σε ειδικές περιπτώσεις αυθαιρέτων που έχουν συντελεστεί πριν από την 28<sup>η</sup>.07.2011.

Ειδικότερα, κατ' άρθρο διευκρινίζονται τα ακόλουθα:

#### **Άρθρο 81: Ορισμοί**

1. Στην παρ. 1 ορίζονται οι περιπτώσεις αυθαιρεσιών, οι οποίες περιλαμβάνουν τις αυθαίρετες κατασκευές, τις αυθαίρετες αλλαγές χρήσης και τις πολεοδομικές παραβάσεις. Με την παρ. 1 γ εισάγεται για πρώτη φορά η έννοια της πολεοδομικής παράβασης η οποία εξειδικεύεται στην παρ. 3 του ίδιου άρθρου. Οι πολεοδομικές παραβάσεις που εξακολουθούν να είναι αυθαίρετες κατασκευές, αφορούν σε ακίνητα στα οποία έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και δεν βρίσκονται σε δάσος, αιγιαλό, παραλία, αρχαιολογικό χώρο ζώνης Α ή κοινόχρηστο χώρο, αλλά λόγω της περιορισμένης επίπτωσής τους στο περιβάλλον, αντιμετωπίζονται ευνοϊκότερα, χωρίς την επιβολή ποινικών κυρώσεων

στους ιδιοκτήτες τους και με δυνατότητα διατήρησης υπό προϋποθέσεις σε ορισμένες εξ' αυτών.

2. Στην παρ. 2 δίδονται οδηγίες όσον αφορά στον τρόπο μέτρησης μεγεθών κατά τον έλεγχο των κατασκευών, καθώς και οι αποδεκτές ανοχές στις παραπάνω μετρήσεις. Αποκλίσεις των μεγεθών μέσα στα όρια των ανοχών δεν αποτελούν αυθαιρεσία.

3. Στην παρ. 3 ορίζονται οι περιπτώσεις πολεοδομικών παραβάσεων.

Παραδείγματα πολεοδομικών παραβάσεων της περίπτωσης α) που δημιουργούν χώρους οι οποίοι δεν προσαυξάνουν τα εγκεκριμένα μεγέθη κάλυψης, δόμησης και όγκου της άδειας είναι η κατασκευή ανοικτού εσωτερικού εξώστη (πατάρι), η κατασκευή σοφίτας, κ.ά, εφ' όσον δεν θίγεται η στατική επάρκεια του κτιρίου. Τα ως άνω μεγεθολαμβάνονται υπόψη με βάση τα επιτρεπόμενα της άδειας, κατά τα ισχύοντα του χρόνου έκδοσης αυτής.

Η περίπτωση β) αφορά μόνον αυθαίρετες αλλαγές χρήσης κτιρίων ή τμημάτων αυτών που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς και εφόσον αλλάζει η χρήση από κύρια σε άλλη κύρια επιτρεπόμενη στην περιοχή κύρια χρήση.

Η περίπτωση γ) αφορά μετατροπή της βοηθητικής χρήσης υπογείων χώρων σε κύρια, όπως για παράδειγμα μετατροπή υπόγειων χώρων αποθηκών κατοικιών, καταστημάτων, γραφείων, κ.ά σε χώρους κύριας χρήσης, εφ' όσον συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο του κτιρίου και έχει την ίδια χρήση με τον υπερκείμενο όροφο. Επισημαίνεται, ότι η αντιμετώπιση των ανωτέρω περιπτώσεων ως πολεοδομικών παραβάσεων αφορά αποκλειστικά τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, ενώ τυχόν απαιτήσεις που επιβάλλονται από τον αρμόδιο για τη λειτουργικότητα των εν λόγω χώρων φορέα, όπως αυτές προκύπτουν από ειδικότερο νομοθετικό πλαίσιο, εξακολουθούν να ισχύουν.

Η περίπτωση δ) αφορά υπερβάσεις των εγκεκριμένων από την οικοδομική άδεια μεγεθών κάλυψης, δόμησης, και ύψους κτιρίου έως δέκα τοις εκατό (10%). Είναι δυνατή η ταυτόχρονη υπέρβαση περισσοτέρων του ενός από τα ως άνω αναφερόμενα μεγέθη, εκάστου υπολογιζόμενου έως του ποσοστού δέκα τοις εκατό (10%). Ωστόσο, εφ' όσον μεταβάλλεται η επιφάνεια του κτιρίου, η υπέρβαση δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη του ανώτατου επιτρεπόμενου ορίου των πενήντα τετραγωνικών μέτρων (50 τ.μ.). Η περίπτωση δ) αφορά υπερβάσεις που προσαυξάνουν την επιφάνεια ή το ύψος του κτιρίου, δεν δημιουργούν ανεξάρτητους και αυτοτελείς λειτουργικά χώρους και έχουν την ίδια με το κτίριο χρήση.

Παραδείγματα πολεοδομικών παραβάσεων της περίπτωσης στ) που παραβιάζουν τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού είναι η κατασκευή μικρότερου φρεατίου ανελκυστήρα, η μη τήρηση των αποστάσεων εντός των χώρων των λεβητοστασίων, το κλείσιμο παραθύρου που έχει προσμετρηθεί στον υπολογισμό του φωτισμού – αερισμού, η διάνοιξη ανοίγματος σε τοίχο παρά το όριο οικοπέδου, κ.λ.π. Οι ανωτέρω αυθαιρεσίες λογίζονται ως πολεοδομικές παραβάσεις για την εφαρμογή και μόνον της πολεοδομικής περί αυθαιρέτων κατασκευών νομοθεσίας και δεν δεσμεύουν φορείς κατά τον έλεγχο για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας στους εν λόγω χώρους – κτίρια, εφ' όσον δεν πληρούνται οι απαιτήσεις που επιβάλλονται από ειδικότερο θεσμικό πλαίσιο του αρμόδιου για τη λειτουργικότητα τους φορέα. Σε κάθε περίπτωση, τυχόν συνέπειες από τη μη τήρηση των διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού στην ασφάλεια και λειτουργία των κτιρίων, βαρύνουν τους ιδιοκτήτες τους.

Τέλος, με την περίπτωση ζ) προστίθενται στις πολεοδομικές παραβάσεις και οι αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ' του άρθρου 96, δηλαδή:

αα) μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου έως είκοσι τις εκατό (20%),

ββ) προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις,

γγ) αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφανείας τους έως είκοσι τις εκατό (20%).

δδ) αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών,

εε) κατασκευή πέργκολας έως (50) τ.μ. σύμφωνα με την παρ.60 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α79),

στστ) φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης,

ζζ) δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές, καθώς και δεξαμενές νερού,

ηη) οικίσκοι που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις, εφόσον έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το π.δ. της 24ης.5.1985 (Δ270),

θθ) εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00 μέτρο,

ii) υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως 1,00 μέτρο για κατοικίες και 2,00 μέτρα για βιομηχανίες και ειδικά κτίρια,

ιαια) υπέρβαση νομίμου ύψους καμινάδας έως 1,50 μέτρο, και πέργκολας ύψους έως τέσσερα (4) μέτρα για ξενοδοχειακές μονάδες και τουριστικά καταλύματα,

ιβιβ) αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τ.μ. και μέσου ύψους έως 2,50 μέτρα,

ιγγ) υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια,

ιδιδ) αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους,

ιειε) αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%),

ιστιστ) παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού,

ιζιζ) πρόχειρες και προσωρινές κατασκευές από πανί, νάυλον ή άλλα ευτελή υλικά που χρησιμοποιούνται για αυτοστέγαση ή για προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια με νόμιμη άδεια,

ιηη) πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης έως 8 τ.μ. και μεγίστου ύψους 2,50 μέτρων, που τοποθετούνται στον ακάλυπτο χώρο.

Οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικόπεδα με οικοδομική άδεια και δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α, διατηρητέα κτίρια και σύνολα κτιρίων, καθώς και σε περιοχές natura, δάση, ρέματα, αιγιαλό – παραλία. Επίσης, οι διατάξεις περί πολεοδομικών παραβάσεων δεν εφαρμόζονται σε υπό κατασκευή κτίρια για τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί τα στάδια ελέγχου από τους Ελεγκτές Δόμησης. Στις παραπάνω περιπτώσεις, τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις, αντιμετωπίζονται ως αυθαίρετες κατασκευές της παρ. 1 α) ή 1 β) του άρθρου 81 χωρίς δυνατότητα οριστικής διατήρησης σύμφωνα με την παρ. 4 περ. δ του άρθρου 94.

Σε κάθε περίπτωση, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του ν.4495/2017, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις.

4. Στην παρ. 4 επισημαίνεται ότι για τις καταγεγραμμένες αυθαιρεσίες οι οποίες πλέον, μετά την ισχύ του ν.4495/2017, εμπίπτουν στις πολεοδομικές παραβάσεις ή στις εργασίες του άρθρου 30 του ίδιου νόμου για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας ούτε και η έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, παύουν οριστικά εκκρεμείς ποινικές διώξεις που δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου και αρχειοθετούνται, μετά την προσκόμιση σχετικής βεβαίωσης του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση. Μέχρι τη λειτουργία των τοπικών παρατηρητηρίων, η ανωτέρω βεβαίωση χορηγείται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου ή και αυτεπαγγέλτως μετά από

παραγγελία του αρμόδιου εισαγγελέα. Ιδιαίτερα για εκθέσεις αυτοψίας που έχουν συναχθεί προ της ισχύος του νόμου και που αναφέρονται σε εργασίες που εμπίπτουν σήμερα στις περιγραφόμενες στο άρθρο 30 αυτού (δηλαδή εργασίες που μπορούν να εκτελούνται χωρίς οποιαδήποτε άδεια, έγκριση ή ενημέρωση της αρμόδιας υπηρεσίας) τίθενται στο αρχείο, διαγράφονται τυχόν βεβαιωμένα πρόστιμα και ενημερώνεται η αρμόδια Δ.Ο.Υ και ο εισαγγελέας. Σε κάθε περίπτωση τυχόν καταβληθέντα πρόστιμα δεν αναζητούνται.

5. Στις παρ. 5, 6, 7 και 8 διευκρινίζονται οι καταστάσεις των δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων του τετάρτου κεφαλαίου του ν.4495/2017 (που έχουν συντελεστεί πριν την 28.07.2011).

Σε Αρχική υπαγωγή βρίσκεται μια δήλωση όταν έχει εισαχθεί στο πληροφοριακό σύστημα το καταβληθέν παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου και η δήλωση αποκτά μοναδικό ηλεκτρονικό κωδικό ελέγχου και ημερομηνία υπαγωγής, η οποία είναι η ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου.

Με την προώθηση της δήλωσης σε κατάσταση υπαγωγής, επέρχεται η αναστολή επιβολής κυρώσεων και εκδίδονται οι κωδικοί πληρωμής του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για να καταστεί η δήλωση οριστική, πρέπει να έχει καταβληθεί τουλάχιστον το (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου και τότε μόνον είναι δυνατή η έκδοση βεβαίωσης κατά το άρθρο 83.

Περαιωμένη υπαγωγή είναι η δήλωση κατά την οποία έχει εξοφληθεί το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου και έχουν υποβληθεί στο ηλεκτρονικό σύστημα όλα τα δικαιολογητικά του άρθρου 99.

Τροποποιήσεις των δηλώσεων σε στάδια υπαγωγής και οριστικής υπαγωγής, γίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631ΚΥΑ «Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, ... και καθορισμός ποσού ανταπόδοσης και λοιπών υποχρεώσεων του αρμόδιου φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος.».

### **Άρθρο 82: Απαγόρευση δικαιπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις**

1. Στην παρ. 1 α) διευκρινίζεται ότι η διαπίστωση ύπαρξης αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης πριν τις 28.07.2011 γίνεται κατ' εφαρμογή των άρθρων 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός.» (ΦΕΚ 210 Α'), ο οποίος βρισκόταν σε ισχύ τη χρονική περίοδο αυτή και όχι κατά τις διατάξεις του μεταγενέστερου ν. 4067/12 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 79 Α'), με την επιφύλαξη του άρθρου 30 του ν.4495/2017.

2. Στην παρ. 2 ορίζονται οι περιπτώσεις που εξαιρούνται από την απαγόρευση μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή.

Ειδικότερα, για τα κτίρια της περίπτωσης α) σημειώνεται ότι κτίριο που υφίσταται προ της 30.11.1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9.8.1955 βασιλικού διατάγματος είναι νομίμως υφιστάμενο κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1δ του άρθρου 23 του ν. 4067/12. Ο χρόνος ανέγερσής του συνήθως τεκμαίρεται από αεροφωτογραφίες ή άλλα δημόσια έγγραφα, ή τον τρόπο κατασκευής του, τα οποία δηλώνονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και τεκμηριώνονται από το μηχανικό στην τεχνική έκθεση. Μεταγενέστερες αυθαίρετες προσθήκες ή αλλαγές χρήσης που τυχόν προκύπτουν και εφ' όσον δεν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρούσας παραγράφου, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος για την αναστολή επιβολής κυρώσεων.

Στην περίπτωση β) υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 27-7-1977 και βρίσκονται εντός των ορίων των οικισμών προϋφισταμένων του 1923 και της περιφέρειας αυτών και οι οποίοι είχαν καθοριστεί μέχρι 6-12-1977 με απόφαση του οικείου Νομάρχη, που έχει δημοσιευτεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ως απομακρυσμένοι ορεινοί ή θεομηνιοπληκτοί ή ότι βρίσκονται σε παραμεθόριες περιοχές.

Για την περίπτωση δ) σημειώνεται ότι δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/17 αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί με τους νόμους ν. 410/68 ή ν. 720/77, δεδομένου ότι καλύπτονται από τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 15 του ν. 1337/83. Επίσης δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4495/17 αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί και δεν έχουν κριθεί ανυπόστατες – άκυρες οι σχετικές αυτές πράξεις με τον νόμο ν. 1337/83 (των παρ. 4 και 5 του άρθρου 15 / α' και β' φάση) και αυθαίρετες κατασκευές προ του έτους 1983 κατά το άρθρο 15 του ν. 1337/83, που βρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών (άρθρο 21 του ν. 1337/83).

Διευκρινίζεται επίσης ότι για να είναι δυνατή από την αρμόδια ΥΔΟΜ η χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης ημιτελούς αυθαίρετης κατασκευής που έχει ενταχθεί στον ν.1337/83, πρέπει, είτε η αυθαίρετη κατασκευή να έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση και να πληρούνται ταυτόχρονα οι προϋποθέσεις της παρ. 3 του άρθρου 16 του ν.1337/83, είτε η αυθαίρετη κατασκευή να υπαχθεί εξ' αρχής στις διατάξεις του ν.4495/17, να συμψηφιστούν τυχόν καταβληθέντα πρόστιμα και να περαιωθεί η σχετική διαδικασία υπαγωγής σύμφωνα και με τα οριζόμενα στις παρ. 5.α. & γ. του άρθρου 107 του ν.4495/17.

Οι αυθαίρετες κατασκευές όλων των περιπτώσεων της παρ. 2 εξαιρουμένων των αναφερομένων στο εδάφιο ζ, δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4495/17. Εφ' όσον όμως ο ιδιοκτήτης τους το επιθυμεί, δεν προκύπτει απαγόρευση υπαγωγής των αυθαιρέτων αυτών στις ρυθμίσεις του ν. 4495/17 και εφαρμόζονται για τον συμψηφισμό τυχόν ήδη καταβληθέντων προστίμων τα οριζόμενα στο άρθρο 104 του νόμου. Στις περιπτώσεις αυτές θα πρέπει να γίνεται ειδική μνεία στην Τεχνική Έκθεση του Μηχανικού που εισάγεται στο πληροφοριακό σύστημα και μετά την περαίωση της δήλωσης κατισχύει η υπαγωγή του ν.4495/17, των ρυθμίσεων – τακτοποιήσεων – εξαιρέσεων από την κατεδάφιση που έχουν γίνει με τους προγενέστερους νόμους.

### **Άρθρο 83: Απαίτηση έκδοσης βεβαίωσης μηχανικού σε δικαιοπραξίες, εγγραπτέες πράξεις**

1. Με την παρ. 1 καθίσταται υποχρεωτική, μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, η επισύναψη υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού.

Περαιτέρω, διευκρινίζεται ότι στις δικαιοπραξίες εν ζωή που συνάπτονται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και αφορούν ενοχικού χαρακτήρα σύμβαση σε ακίνητο (μίσθωση, χρησιδάνειο, προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου με παράδοση της νομής) δεν απαιτείται για τη σύναψη της δικαιοπραξίας, η προσάρτηση βεβαίωσης μηχανικού.

Η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού κατ εφαρμογή του άρθρου 83, αφορά και τις ανώμαλες δικαιοπραξίες που έχουν επικυρωθεί με δικαστική απόφαση, όπου κατά την μεταγραφή της σχετικής αποφάσεως πρέπει να προσκομίζεται και η σχετική δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού.

2. Στην παρ. 2 ορίζεται το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και της βεβαίωσης του μηχανικού κατά περίπτωση. Η δήλωση μπορεί να αφορά οικόπεδο - γήπεδο, κτίσμα ή και διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Στην περίπτωση αυτοτελών ιδιοκτησιών, δεν επηρεάζεται η χορήγηση της βεβαίωσης από την τυχόν ύπαρξη αυθαιρέτων κατασκευών σε κοινόκτητους ή κοινοχρήστους χώρους.

Από τη διατύπωση των εδαφίων α), β) και γ) προκύπτει ότι η βεβαίωση μηχανικού εκδίδεται μόνο στις περιπτώσεις ακινήτων στα οποία δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της άδειας, ούτε έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, εκτός και αν εμπíπτουν στις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82. Ο έλεγχος για τη διαπίστωση τυχόν υπερβάσεων της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του

ν.1577/85 ο οποίος βρισκόταν σε ισχύ την 28η.07.2011 ή και με βάση τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής τους.

Ειδικά για την περίπτωση γ, δηλαδή εφ' όσον διαπιστώνονται αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις που εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82, θα πρέπει να γίνεται ειδική μνεία στη βεβαίωση του μηχανικού στα στοιχεία από τα οποία αποδεικνύεται η τήρηση των προϋποθέσεων ένταξής τους στις εν λόγω εξαιρέσεις.

3. Επί των αναφερομένων στην παρ. 3 σημειώνεται ότι στα συμβόλαια δικαιοπρασιών ή εγγραππένων πράξεων γίνεται ειδική μνεία: α) για την υποχρέωση εξόφλησης του υπολοίπου ενιαίου ειδικού προστίμου από τον νέο ιδιοκτήτη, β) ελέγχου πίνακα των γειώσεων και λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων (περίπτωση θ του άρθρου 99) , γ) για την υποχρέωση περαίωσης της υπαγωγής και δ) με δήλωση για την απαίτηση ελέγχου στατικής επάρκειας από το νέο ιδιοκτήτη καθώς και για την υποχρέωση ανάρτησης της σχετικής μελέτης στο πληροφοριακό σύστημα εντός της προβλεπόμενου στις σχετικές διατάξεις προθεσμίας (περίπτωση η του άρθρου 99).

Για τη σύνταξη των συμβολαιογραφικών πράξεων, όπου ο Νόμος αναφέρεται στη βεβαίωση Μηχανικού, εννοεί τη βεβαίωση νομιμότητας/ μεταβίβασης (μονόφυλλο) η οποία εκδίδεται και συνοδεύεται από τη βεβαίωση οριστικής υπαγωγής ή περαίωσης διαδικασίας («πεντάφυλλο») και αυτές από κοινού αποτελούν ένα ενιαίο σύνολο.

Η ρητή αναφορά περί της ανάρτησης στο πληροφοριακό σύστημα όλων των κατά περίπτωση απαιτούμενων δικαιολογητικών των νόμων 4014/2011, 4178/2013 και 4495/2017, θα αναγράφεται επί της βεβαίωσης του μηχανικού του άρθρου 83 παρ.3 του ν.4495/2017 σε οποιαδήποτε περίπτωση και θα γίνεται ειδική μνεία αυτών στη συμβολαιογραφική πράξη.

4. Ως προς τη σύνταξη του τοπογραφικού διαγράμματος της παρ. 4, διευκρινίζεται ότι δεδομένου ότι οι δυνατές μεθοδολογίες εξάρτησης ενός τοπογραφικού διαγράμματος από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων χρησιμοποιούν είτε τριγωνομετρικά σημεία, είτε το Ελληνικό Σύστημα Εντοπισμού – HEPOS, η μεθοδολογία εξάρτησης θα συμπληρώνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα σύμφωνα με το υπόδειγμα τοπογραφικού διαγράμματος για τη χορήγηση έγκρισης δόμησης, το οποίο έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΚΑ βάσει του υπ' αριθ.πρωτ.οικ. 1205/14-03-2013 εγγράφου του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος.

5. Στην παρ. 5 α) και β) ορίζεται ότι τοπογραφικό διάγραμμα απαιτείται σε εντός σχεδίου περιοχές ή εντός ορίων οικισμού, όπου δεν έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη



σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών ή δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια μέχρι τη σύνταξη της συμβολαιογραφικής πράξης ή δεν έχει κυρωθεί η σχετική πράξη εφαρμογής. Η περίπτωση δ) αφορά σε ακίνητα που προέρχονται από αναδασμό και διανομή από το Κράτος, εφόσον η αναγραφόμενη στο συμβόλαιο αντικειμενική αξία αυτών δεν υπερβαίνει τα 15.000 €.

6. Διευκρινίζεται για την εφαρμογή της παρ 8, ότι ως αντίγραφα του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης της οικοδομικής άδειας του κτιρίου, καθώς και των κατόψεων της αυτοτελούς ιδιοκτησίας που προσαρτώνται στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που καταρτίζονται μετά την έναρξη ισχύος του νόμου και έχουν ως αντικείμενο τη σύσταση ή την τροποποίηση αυτοτελών ιδιοκτησιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3741/1929 (Α` 4) και του ν.δ. 1024/1971 (Α`232), νοούνται αυτά στα οποία φαίνεται καθαρά και ευδιακριτα η θεώρηση της πολεοδομικής υπηρεσίας, χωρίς να απαιτείται η επικύρωση αυτών.
7. Στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος και για τις οποίες βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης η απώλεια του φακέλου της οικοδομικής άδειας, είναι δυνατή η προσάρτηση αντί των αντιγράφων των σχεδίων του φακέλου της άδειας, αντιγράφων των σχεδίων της διακεκριμένης οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας ως προσαρτήθηκαν στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, εφ` όσον η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης. Εφόσον δεν υπάρχουν ούτε τα παραπάνω και βεβαιώνεται η απώλεια του φακέλου από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ τότε πρέπει να γίνεται, ανασύσταση του φακέλου, κατ άρθρο 99 και στη περίπτωση αυτή, ο φάκελος θα πρέπει να περιέχει κατ' ελάχιστον τοπογραφικό διάγραμμα, διαγραμμα κάλυψης, κάτοψη του ορόφου που βρίσκεται η συγκεκριμένη οριζόντιος ή κάθετος ιδιοκτησία στην οποία αφορά η ως άνω συμβολαιογραφική πράξη και φωτογραφίες του κτιρίου.
8. Επί της παρ. 10 διευκρινίζεται ότι στις περιπτώσεις που η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος στο ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση γίνεται πριν την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου, την υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας, αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο, ενώ δεν δημιουργούνται θέματα αναδοχής χρέους για τον αγοραστή, δηλ. καταβολής τελών και δικαιωμάτων επί του υπολοίπου ποσού του ενιαίου ειδικού προστίμου.

### **Άρθρο 86: Δικαίωμα υπαγωγής - Χρόνος αλλαγής χρήσης/ανέγερσης**

1. Υπενθυμίζεται ότι η υπαγωγή αυθαιρέτων μπορεί να αφορά υπερβάσεις δόμησης (δηλαδή προσθήκες νέων τμημάτων, επεκτάσεις του κτιρίου εκτός του περιγράμματός του, μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, κ.λ.π), αλλαγή χρήσης χώρων (από κύρια χρήση σε άλλη κύρια χρήση) ή και υπερβάσεις που δεν δημιουργούν χώρους κύριας ή βοηθητικής χρήσης (όπως στέγαστρα, εξώστες, τροποποιήσεις στη διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων, κ.λ.π). Για τις περιπτώσεις υπερβάσεων δόμησης, προϋπόθεση για την υπαγωγή είναι η ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού του κτιρίου (ο όγκος του οποίου ορίζεται από κατακόρυφα και οριζόντια στοιχεία όπως υποστυλώματα και δοκούς) έως την 28.07.2011. Για τις περιπτώσεις αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, προϋπόθεση για την υπαγωγή είναι η εγκατάσταση της χρήσης να έχει συντελεστεί προ της 28.07.2011. Συνεπώς, δεν μπορούν να γίνουν υπαγωγές για αλλαγή χρήσης σε ημιτελείς οικοδομές, δεδομένου ότι είναι αδύνατο να θεωρηθεί μια χρήση εγκαταστημένη σε μία μη αποπερατωμένη οικοδομή.

### **Άρθρο 87: Απόδειξη χρόνου κατασκευής αυθαίρετων κατασκευών**

1. Στην παρ. 1 ορίζεται ότι η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας ή άλλου δημοσίου εγγράφου.

Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμοδίας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.

Στις περιπτώσεις β) και γ) της παρ. 1 για τις οποίες η διαπίστωση της αυθαιρεσίας καθίσταται δυσχερής με τη χρήση αεροφωτογραφιών, αυτή αποδεικνύεται είτε με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, είτε από τον τρόπο κατασκευής και σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, είτε λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου. Ειδικότερα:

α) σε περίπτωση νομίμου κτιρίου με αυθαίρετη υπόγεια στάθμη, ο χρόνος κατασκευής του υπογείου καθώς και της κύριας ή βοηθητικής χρήσης αυτού, τεκμαίρεται από το χρόνο ανέγερσης του νομίμου κτιρίου λόγω του ενιαίου φέροντα οργανισμού.

β) στην περίπτωση υπέρβασης δόμησης με μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία η μετατροπή δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ως χρόνος εγκατάστασης της κύριας χρήσης ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση

του ακινήτου, ανεξάρτητα τυχόν λειτουργικής σύνδεσής του με υπερκείμενους ορόφους, άλλως η 1.1.2004. Για τις περιπτώσεις ηλεκτροδότησης πριν από τη θεσμοθέτηση της θεώρησης της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ, αντί του χρόνου θεώρησης της άδειας, λαμβάνεται η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα.

Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα απαιτείται σχετική αιτιολόγηση, με ευθύνη του ιδιοκτήτη και μέριμνα του μηχανικού. Τα παραπάνω έχουν ανάλογη εφαρμογή σε οποιαδήποτε περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το φέροντα οργανισμό του κτιρίου (π.χ. πατάρι, υπόσκαφη στάθμη, εξώστες κ.λ.π.), υπό την προϋπόθεση επαρκούς αιτιολόγησης στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.

2. Στην παρ. 2 προβλέπεται ότι για τη διαπίστωση της ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού της αυθαίρετης κατασκευής μέχρι την ημερομηνία της κόκκινης γραμμής, την 28η.07.2011, εισάγονται στην ψηφιακή πλατφόρμα με μέριμνα της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, οι αεροφωτογραφίες που θα χρησιμοποιηθούν ως βάση αναφοράς και ελέγχου για όλη την επικράτεια.
3. Σύμφωνα με την παρ. 4, όλα τα στοιχεία που υποβάλλονται για για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα.

#### **Άρθρο 88: Αυθαίρετα πριν την 28η.07.2011**

1. Επισημαίνεται ότι το εν λόγω άρθρο έχει πληροφοριακό κυρίως χαρακτήρα και συνοψίζει τις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών προ της 28.07.2011.
2. Οι αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης 1 β), για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία με τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 και 3843/2010, εφ' όσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις των εδαφίων αα) και ββ), δηλαδή δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το ύψος της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση μετά από δήλωση υπαγωγής με καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ. Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρω ποσοστών, η αναστολή επιβολής κυρώσεων ισχύει για τον προβλεπόμενο από τους παραπάνω νόμους χρόνο.

3. Ως προς την περίπτωση 2 και ειδικότερα για τις μη ολοκληρωμένες υπαγωγές του ν.3843/2010, έχει οριστεί νέα καταληκτική ημερομηνία η 30<sup>η</sup>.06.2019, σύμφωνα με το άρθρο 13 του ν.4585/18 (ΦΕΚ 216 Α').

### **Άρθρο 89: Απαγόρευση υπαγωγής**

Στο άρθρο 89 ορίζονται οι περιπτώσεις για τις οποίες απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του ν.4495/17.

Ειδικότερα διευκρινίζεται:

Για την περίπτωση α) ότι απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/17 αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης ή του οικισμού, με την επιφύλαξη των εδαφίων γγ και ιιε της παρ. γ του άρθρου 96 του νόμου. Στην έννοια των κοινοχρήστων χώρων της πόλης δεν περιλαμβάνονται οι εγκεκριμένοι κοινωφελείς χώροι της πόλης. Η υπαγωγή στις διατάξεις του ν. 4495/17 αυθαιρέτων κατασκευών σε ρυμοτομούμενο ακίνητο, είναι δυνατή εφ' όσον μέχρι σήμερα δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση, είτε οι αυθαιρεσίες έγιναν πριν, είτε μετά τη κήρυξη της απαλλοτρίωσης. Σε κάθε περίπτωση, μετά την υπαγωγή, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Στην περίπτωση β) αναφέρεται το εδάφιο ιιε της παρ. γ Κατηγορία 3 του άρθρου 96 του νόμου.

Στην περίπτωση γ) αναφέρεται το εδάφιο ιιε της παρ. γ Κατηγορία 3 του άρθρου 96 του νόμου.

Στην περίπτωση δ) κατά τις ισχύουσες διατάξεις η ζώνη ορίζεται από τον άξονα της οδού ή το όριο απαλλοτρίωσης κατά περίπτωση. Η υποχρέωση ύπαρξης άδειας για την εφαρμογή της εξαίρεσης, δεν αφορά αυθαίρετες κατασκευές τουριστικών εγκαταστάσεων εφ' όσον βρίσκονται εκτός των ορίων απαλλοτρίωσης και λειτουργούσαν με άδεια λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ. πριν από τις 28.07.2011.

Στην περίπτωση στ) για είναι δυνατή η υπαγωγή θα πρέπει να προκύπτει ότι η έκταση δεν είναι δασική, είτε από κυρωμένο δασικό χάρτη, είτε από τελεσίδικη πράξη χαρακτηρισμού.

Οι αυθαίρετες κατασκευές μονάδων υδατοκαλλιέργειας και προσαρτημάτων δημόσιων ιχθυοτροφείων του άρθρου 121, υπάγονται κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων ζ) και η) του παρόντος άρθρου.

Στην περίπτωση ιγ) για είναι δυνατή η υπαγωγή θα πρέπει να τηρούνται οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες της διάταξης, όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 65 του ν.4602/2019 (ΦΕΚ 45 Α').

Για τις περιπτώσεις ιζ) και ιη) επιτρέπεται η υπαγωγή μετά την υποβολή των σχετικών εγκρίσεων από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

Όπου αναφέρεται η επιφύλαξη « εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση» ή «η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών» εννοείται η δόμηση σε συνδυασμό πάντα, με την επιτρεπόμενη χρήση κατά το χρόνο ανέγερσης της κατασκευής.

#### **Άρθρο 90: Ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής αυθαιρέτων**

Σχετική η υπ. αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017 Κ.Υ.Α. "Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου, προϋποθέσεις και έλεγχος μειώσεων ειδικού προστίμου λόγω εργασιών προσαρμογής, στατικής ενίσχυσης και ενεργειακής αναβάθμισης, για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στον ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» ανάθεση διαχείρισης και λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρέτων και καθορισμός ποσού ανταπόδοσης και λοιπών υποχρεώσεων του αρμόδιου φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος. " (ΦΕΚ 3976 Β' / 14-11-2017).

#### **Άρθρο 92: Διαπίστωση και χαρακτηρισμός αυθαιρέτου**

Στην παρ.1 ορίζεται ότι η διαπίστωση αυθαιρέτων γίνεται μετά από αυτοψία δύο (2) ελεγκτών δόμησης. Μέχρι την έκδοση των προβλεπόμενων στον νόμο Υπουργικών Αποφάσεων, καθώς και τη λειτουργία των νέων δομών (Παρατηρητήρια, κ.λ.π), οι αυτοψίες διενεργούνται από υπαλλήλους των αρμόδιων ΥΔΟΜ.

Σε κάθε περίπτωση, η έκθεση αυτοψίας συνοδεύεται απαραίτητα και από διακοπή των οικοδομικών εργασιών στο οικόπεδο/γήπεδο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή ιδιοκτησία, ανάλογα με τον χώρο/ιδιοκτησία στον οποίο διαπιστώνονται οι αυθαιρέσεις. Άρση της διακοπής των οικοδομικών εργασιών γίνεται μετά την αποκατάσταση της αυθαιρεσίας, όπως προβλέπεται κατά περίπτωση.

Σε περίπτωση που κατά την αυτοψία διαπιστώνεται ταυτόχρονη ύπαρξη αυθαιρέτων κατασκευών και πολεοδομικών παραβάσεων, αυτές καταγράφονται ξεχωριστά και ακολουθούνται για κάθε περίπτωση οι προβλεπόμενες διαδικασίες.

Διευκρινίζεται ότι η άσκηση της προσφυγής του άρθρου 93 άρχεται από την κοινοποίηση της απόφασης περί επιβολής προστίμου Ως κοινοποίηση νοείται η με συστημένη επιστολή, αποστολή αυτής στο φερόμενο ιδιοκτήτη.

Οι παραπάνω διαδικασίες διαπίστωσης και χαρακτηρισμού αυθαιρέτου εφαρμόζονται και σε περιοχές όπου από τις κείμενες διατάξεις προβλέπεται η επιβολή κυρώσεων και από άλλους φορείς (πχ δασαρχείο). Σε περίπτωση καταγγελίας για αυθαίρετες κατασκευές εντός των ως άνω περιοχών το Τοπικό Παρατηρητήριο μεριμνά για τη διαβίβασή της στον κατά περίπτωση συναρμόδιο φορέα για τις δικές του ενέργειες.

Μέχρι τη λειτουργία των νέων δομών, οι ενδικοφανείς προσφυγές εξετάζονται από τα ΣΥΠΟΘΑ και τυχόν διακοπή εργασιών υποβάλλεται από την αρμόδια ΥΔΟΜ.

### **Άρθρο 93: Προσφυγή**

Στην παρ. 2 διευκρινίζεται ότι η διαβίβαση της προσφυγής από το Τοπικό Παρατηρητήριο ή κατά το μεταβατικό διάστημα από την Υπηρεσία Δόμησης, γίνεται χωρίς εισήγηση. Η άσκηση προσφυγής και η εκδίκαση αυτής, επιφέρουν αναστολή διοικητικών και ποινικών κυρώσεων και εφόσον περιέχουν αίτημα των περιπτώσεων α ή β ή γ, οι προθεσμίες άρχονται από της σχετικής εκδόσως της απόφασης της επιτροπής.

Η απόρριψη της προσφυγής συνεπάγεται την επιβολή των κυρώσεων του άρθρου 94.

Το ποσοστό έκπτωσης 30 % της παρ. 6 εφαρμόζεται σε εκθέσεις αυτοψίας που συντάσσονται μετά την ισχύ του ν.4495/17, και αφορά μόνο το πρόστιμο ανέγερσης (δεν ισχύει η έκπτωση για το πρόστιμο διατήρησης). Για εκθέσεις αυτοψίας που έχουν συνταχθεί προ της ημερομηνίας ισχύος του ν.4495/17, ήτοι προ της 3/11/2017, εφαρμόζεται η παρ. 6α.αα του άρθρου 23 του ν.2300/95 η οποία προβλέπει σε περίπτωση αποδοχής της έκθεσης αυτοψίας, μείωση κατά 30 %, τόσο του προστίμου ανέγερσης όσο και του προστίμου διατήρησης.

Μεχρι τη λειτουργία των νέων δομών, οι ενδικοφανείς προσφυγές εξετάζονται από τα ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ και τυχόν διακοπή εργασιών επιβάλλεται από την αρμόδια ΥΔΟΜ.

### **Άρθρο 94: Κυρώσεις αυθαίρετων κατασκευών μετά την 28η.07.2011**

Στην παρ. 2 ορίζεται ο τρόπος υπολογισμού του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης. Ο τρόπος αυτός εφαρμόζεται για τα αυθαίρετα που διαπιστώνονται μετά την ισχύ του ν.4495/17. Για τα αυθαίρετα που έχει συνταχθεί έκθεση αυτοψίας προ της ισχύος του ν.4495/17, τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης έως την 3η-11-2017 υπολογίζονται σύμφωνα με τις προγενέστερες διατάξεις του ν.4178/13. Μεταγενέστερα πρόστιμα διατήρησης που είχαν υπολογιστεί ως το 5% της αξίας του αυθαιρέτου σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4178/13, υπολογίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.2 του άρθρου 94

του ν.4495/17, ως το 50 % του προστίμου ανέγερσης όπως αυτό είχε επανυπολογιστεί και προσδιοριστεί με τον ν.4178/13.

Στην έννοια των αυθαιρέτων κατασκευών, εγκαταστάσεων ή εργασιών που λόγω της φύσης τους δεν αντιστοιχούν σε επιφάνεια χώρου, εμπίπτουν περιπτώσεις που δεν δημιουργούν κλειστό ωφέλιμο χώρο όπως για παράδειγμα η κατασκευή στεγάστρου ή πέργκολας, διαμορφώσεις του εδάφους, στοιχεία διαμόρφωσης των όψεων του κτιρίου (εξώστες, αρχιτεκτονικές προεξοχές), καθώς και θερμοκήπια και στέγαστρα βιομηχανικών κτιρίων.

Το πρόστιμο διατήρησης είναι ετήσιο και εφ' όσον επέλθει άρση της αυθαιρεσίας πριν τη συμπλήρωση του έτους, υπολογίζεται με αναλογία μηνών (αριθμός μηνών / 12).

Επί του εδαφίου β της παρ.3 επισημαίνεται ότι στην περίπτωση έκδοσης άδειας νομιμοποίησης, εφ' όσον τα πρόστιμα είναι βεβαιωμένα στη Δ.Ο.Υ, το οφειλόμενο ποσό (20%) υπολογίζεται επί του προστίμου ανέγερσης της έκθεσης αυτοψίας. Στην περίπτωση που δεν έχει γίνει διαπίστωση του αυθαιρέτου και ο ιδιοκτήτης αυτοβούλως προβαίνει στη νομιμοποίησή του, το οφειλόμενο ποσό (20%) υπολογίζεται επί του προστίμου ανέγερσης της παρ. 2 α του παρόντος άρθρου. Για την εφαρμογή του παρόντος, ο υπολογισμός του προστίμου διατήρησης αντιστοιχεί στο 50% του διαμορφωθέντος κατά τα ανωτέρω προστίμου ανέγερσης.

Η δυνατότητα οριστικής διατήρησης με εφ' άπαξ καταβολή ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης των πολεοδομικών παραβάσεων του εδαφίου δ της παρ. 4, αποτελεί επιλογή του αιτούντος πολίτη, για την οποία ενημερώνει το αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο.

Σε όλες τις περιπτώσεις της παρ. 3 και μέχρι τη λειτουργία των παρατηρητηρίων, η διαπίστωση της εκτέλεσης της κατεδάφισης διενεργείται από ελεγκτή δόμησης.

Η εφαρμογή της παρ. 5 προϋποθέτει την έκδοση της άδειας αναθεώρησης εντός τεσσάρων μηνών από τη σχετική έγγραφη ειδοποίηση της Υ.ΔΟΜ ή του παρατηρητηρίου ή από την υποβολή των σχετικών δικαιολογητικών από τον υπόχρεο.

Στην περίπτωση α της παρ. 7, μετά τον εντοπισμό (επ' αυτοφώρω) του αυθαιρέτου συντάσσεται εντός τριών ημερών πρωτόκολλο κατεδάφισης, που πιστοποιεί την εκτέλεση αυθαιρέτων εργασιών και περιγράφει τις αυθαίρετες προς κατεδάφιση κατασκευές, το οποίο κοινοποιείται και στον φερόμενο ιδιοκτήτη. Αν εντός δέκα (10) ημερών δεν προσκομιστούν στοιχεία νομιμότητας των κατασκευών, το αυθαίρετο κατεδαφίζεται και συντάσσεται σχετικό πρακτικό στο οποίο αναφέρονται και οι διαστάσεις του κτίσματος που κατεδαφίστηκε. Το ίδιο

συμβαίνει στην περίπτωση που δεν υποβληθεί εντός δέκα ημερών από τον εντοπισμό του αυθαιρέτου υπεύθυνη δήλωση του φερόμενου ιδιοκτήτη ότι θα προσκομίσει εντός διμήνου άδεια νομιμοποίησης κατασκευών, ή δεν υποβληθεί η σχετική άδεια εντός της προθεσμίας αυτής. Σε κάθε περίπτωση οι δαπάνες για την άμεση κατεδάφιση του αυθαιρέτου βαρύνουν τον φερόμενο ιδιοκτήτη.

Αν για οποιοδήποτε λόγο παρέλθει το δίμηνο από τον εντοπισμό του αυθαιρέτου (επ' αυτοφώρω) και δεν έχει συντελεστεί η κατεδάφιση, ακολουθείται η διαδικασία του άρθρου 92, με σύνταξη σχετικής έκθεσης αυτοψίας και επιβολή του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης έως τη συντέλεση της κατεδάφισης από το παρατηρητήριο. Σε περίπτωση αυτόβουλης κατεδάφισης εφαρμόζεται η διαδικασία της παρ 3 περίπτ α όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 45 παρ. 4 του ν 4546/18 (Α' 101).

Για την εκτέλεση της κατεδάφισης, εκδίδεται απόφαση ή πρακτικό του Διευθυντή του Περιφερειακού Παρατηρητηρίου.

#### **Άρθρο 96: Κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων**

Στο παρόν άρθρο ορίζονται πέντε κατηγορίες αυθαιρέτων που έχουν συντελεστεί πριν από την 28η.07.2011. Οι αιτήσεις υπαγωγής μπορούν να περιλαμβάνουν αυθαίρετες κατασκευές που υπάγονται σε διαφορετικές κατηγορίες.

Οι αυθαίρετες κατασκευές των κατηγοριών 1, 2 και 3 εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση μετά την περαίωση της υπαγωγής. Οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση μετά την περαίωση της υπαγωγής, εφ' όσον δεν βρίσκονται εντός προκηπίου.

Στην κατηγορία 1, υπάγονται ολοκληρωμένες - αποπερατωμένες αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αλλαγές χρήσης, που έχουν συντελεστεί πριν τις 9.6.1975 σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, δηλαδή σε κτίρια όπου η χρήση κατοικίας υπερβαίνει το 50 % της επιφάνειας (νόμιμης και αυθαίρετης) κύριας χρήσης του κτιρίου. Η απόδειξη του χρόνου κατασκευής γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 87.

Στις περιπτώσεις όπου έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου γίνεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία, ανεξαρτήτως αν ο ίδιος ιδιοκτήτης έχει περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες.

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

Στην κατηγορία 2, υπάγονται ολοκληρωμένες αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις πριν την 1.1.1983. Δεν υφίσταται υποχρέωση υποβολής



ξεχωριστής δήλωσης υπαγωγής σε περίπτωση που έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

Για τις αυθαιρέσιες της κατηγορίας 3, καταβάλλεται παράβολο 250 ευρώ ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών. Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα απαιτείται περιγραφή των αυθαιρέτων μικρών παραβάσεων. Ειδικότερα, κατά περίπτωση, διευκρινίζονται τα εξής:

αα) Αφορά περιπτώσεις μείωσης της υποχρεωτικής φύτευσης του ακαλύπτου χώρου έως είκοσι τοις εκατό από την προβλεπόμενη στο διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας, εφ' όσον υπήρχε σχετική υποχρέωση ελέγχου.

ββ) Η προσθήκη εξωτερικής μόνωσης μπορεί να αφορά και το δώμα ή τη στέγη του κτιρίου και είναι κατά παρέκκλιση της παρ. 2 α του άρθρου 89 (εντός εγκεκριμένου κοινοχρήστου χώρου της πόλης ή του οικισμού).

γγ) Η υπέρβαση αφορά στη συνολική επιφάνεια των εξωστών που έχουν κατασκευαστεί, σε σχέση με τη συνολική επιφάνεια των εξωστών των εγκεκριμένων σχεδίων.

ζζ) Στις δεξαμενές νερού εμπίπτουν οι δεξαμενές συλλογής ομβρίων υδάτων, οι δεξαμενές πυρόσβεσης, υπέργειες κλειστές δεξαμενές επεξεργασίας πόσιμου νερού, ενώ δεν περιλαμβάνονται οι πισίνες.

θθ) Στην περίπτωση αυτή υπάγονται αυθαίρετες εργασίες διαμόρφωσης ακαλύπτου χώρου για την προσαρμογή ή λειτουργία υπάρχοντος κτιρίου με οικοδομική άδεια, εφ' όσον υπερβαίνουν τα οριζόμενα στην παρ. 1 ζ του άρθρου 30 του ν.4495/17.

ιι) Η υπέρβαση περιτοίχισης αφορά τα οριζόμενα μεγέθη στο άρθρο 18 του ν.1577/85.

ιαια) Η υπέρβαση νομίμου ύψους καμινάδας αφορά όλες τις περιπτώσεις κτιρίων και αναφέρεται στην περίπτωση που κατασκευάζεται πέραν του ιδεατού στερεού. Η υπέρβαση ύψους πέργκολας άνω των τριών μέτρων και έως τέσσερα μέτρα, αφορά μόνο τις ξενοδοχειακές μονάδες και τουριστικά καταλύματα.

ιβιβ) Διευκρινίζεται ότι το εδάφιο αυτό αφορά αποκλειστικά και μόνο ισόγειες, αυτοτελείς αποθήκες και όχι άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτίριο (π.χ λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης, κ.ά). Επίσης, υπάγονται και περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες, εφ' όσον η συνολική επιφάνειά τους δεν υπερβαίνει τα 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.

ιδιδ) Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.

Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250 € (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).

Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.

ιειε) Στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου συμπεριλαμβάνεται και η διάσταση του ύψους. Στην έννοια των υπερβάσεων των εξωτερικών διαστάσεων του κτιρίου συμπεριλαμβάνονται και τυχόν εξοχές για τη διαμόρφωση της όψης του κτιρίου (π.χ έρκερ). Ο έλεγχος της υπέρβασης έως 5 % γίνεται συγκρίνοντας το μήκος της εξοχής προς τη διάσταση του βάθους του κτιρίου στο συγκεκριμένο σημείο.

ισιστ) Οι παραβάσεις της κατηγορίας αυτής αφορούν αποκλειστικά κατασκευές που δεν πληρούν τις κτιριοδομικές απαιτήσεις που καθορίζονται ρητά στον Κτιριοδομικό Κανονισμό (Αποφ. 3046/304/89, ΦΕΚ 59 Δ') όπως για παράδειγμα τις απαιτήσεις φωτισμού – αερισμού, τις διατάξεις –αποστάσεις για τις καπνοδόχους, τις διαστάσεις των λεβητοστασιών, τις κλίσεις ραμπών, κ.λ.π.

ιζιζ) το παρόν εδάφιο, σε ότι αφορά στην προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου, εφαρμόζεται (κατ' αντιστοιχία με την περίπτωση ιγιγ) πέραν των βιομηχανικών και βιοτεχνικών κτιρίων και σε επαγγελματικές και αγροτικές αποθήκες.

ιηη) Η περίπτωση αυτή εφαρμόζεται μόνο σε οικόπεδα και γήπεδα όπου υφίσταται κτίριο με κύρια χρήση. Κατ' αντιστοιχία της περίπτωσης ιβιβ) είναι δυνατή η υπαγωγή περισσότερων της μίας ξύλινης κατασκευής, εφ' όσον το άθροισμα των επιφανειών τους δεν υπερβαίνει τα 8 τ.μ. Στην έννοια των «ξύλινων πρόχειρων κατασκευών» νοούνται γενικότερα και ελαφρές συναρμολογούμενες κατασκευές από άλλα υλικά (αλουμίνιου, πλαστικές, μεταλλικές κλπ).

Εργασίες ή κατασκευές του άρθρου 30 του ν.4495/17, για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, δεν αποτελούν αυθαίρετες κατασκευές και δεν δηλώνονται.

Οι παραβάσεις που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, δεν συνιστούν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις και στο φύλλο καταγραφής επιλέγεται κατά περίπτωση οποιαδήποτε άλλη κατηγορία πλην της 3.

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

Στην κατηγορία 4, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε οικόπεδο/γήπεδο, για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια. Τα μεγέθη συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή ή αυτούς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Για την περίπτωση αα) η μέγιστη υπέρβαση έως 20 % μπορεί να αναφέρεται ταυτόχρονα σε όλα τα μεγέθη (κάλυψη, δόμηση και ύψος) σε σχέση με τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδειάς.

Παράδειγμα:

Οικόπεδο με επιφάνεια 3.000,00 τ.μ. και σ.δ.=0,6

Έχει επιτρεπόμενη δόμηση (κατοικία)  $3.000 \times 0,6 = 1800$  τ.μ.

Εάν υπάρχει υπέρβαση έως 20% = 360,00 τ.μ.. υπάγεται στην Κατηγορία 4 ανεξάρτητα εάν είναι πάνω από 250,00 τ.μ.

Σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου και κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρου 100 του νόμου, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών, τα μεγέθη τους συγκρίνονται με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών της οικοδομικής άδειας, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου.

Η περίπτωση ββ) αφορά υπερβάσεις όπου δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας και δεν υπερβαίνουν τα 250 τ.μ. για χρήση κατοικίας ανά ιδιοκτησία και μέχρι τα 1000 τ.μ. κτιρίου συνολικά, τα 1000 τ.μ. για τις λοιπές χρήσεις.

Παράδειγμα:

Οικόπεδο με επιφάνεια 1.200,00 τ.μ. και σ.δ.=0,6

Έχει επιτρεπόμενη δόμηση (κατοικία)  $1.200 \times 0,6 = 720,00$  τ.μ.

Με υπέρβαση 40% = 288,00τ.μ. υπάγεται στην Κατηγορία 5, αφού η υπέρβαση ξεπερνά τα 250 μ<sup>2</sup>.

Στην περίπτωση ββ) εκτός από τον έλεγχο του ποσοστού υπέρβασης της άδειας, ελέγχεται παράλληλα και η επιφάνεια του αυθαιρέτου με βάση τη χρήση του, καθώς και η συνολική επιφάνεια αυθαιρέτων κατασκευών σε όλο το κτίριο η οποία σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 1000 τ.μ. Ειδικά για τις κατοικίες, η υπέρβαση ανά ιδιοκτησία δεν μπορεί να

υπερβαίνει τα 250 τ.μ. Σε περίπτωση που υπάρχουν περισσότερα του ενός κτίρια στο οικόπεδο, τα ανωτέρω μεγέθη ελέγχονται στο σύνολο της πραγματοποιούμενης δόμησης του ακινήτου.

Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40 % μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου, μετά από συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών, ακόμα και στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για επιμέρους ιδιοκτησίες του ακινήτου.

Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Για τις αυθαιρεσίες της κατηγορίας 5, γίνεται αναστολή επιβολής κυρώσεων για τριάντα (30) έτη.

Η οριστική εξαίρεση των κατασκευών αυτών δύναται να γίνει με τη διαδικασία που προβλεπεται στην παρ. ββ και γγ της περ. ε του Αρθ. 96.

Αυθαίρετες κατασκευές εντός προκηπίων, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1, 2 ή 3, υπάγονται στην κατηγορία 5 και δεν μπορούν σε καμία περίπτωση να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης.

#### **Άρθρο 97: Ρύθμιση αναστολής και εξαίρεσης από την κατεδάφιση**

Από τις διατάξεις του άρθρου 97 σε συνδυασμό με την παρ. 1 του άρθρου 105 προκύπτει ότι η αναστολή της κατεδάφισης επέρχεται μετά την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου ή του προβλεπόμενου σχετικού παραβόλου, στην περίπτωση που αντί προστίμου καταβάλλεται παράβολο. Ως προς την αναστολή επιβολής κυρώσεων, δηλαδή τη μη επιβολή προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, αυτή επέρχεται από την υπαγωγή, ακόμα και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις.

Είναι δυνατή η υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών και αυθαιρέτων οικοδομικών εργασιών προ της 28.07.2011, που δεν έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ολοκληρωμένου φέροντα οργανισμού, αποκλειστικά και μόνο προκειμένου να κατεδαφιστούν και να ανασταλεί η επιβολή κυρώσεων στο πλαίσιο της αποκατάστασης του περιβάλλοντος.

**Άρθρο 99: Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος**

Στις περιπτώσεις περισσότερων αυθαιρέτων κτιρίων ή/και αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο/γήπεδο ο ιδιοκτήτης ή οι συνιδιοκτήτες μπορούν από κοινού να υποβάλλουν μία ή περισσότερες αιτήσεις υπαγωγής αυθαιρέτων. Το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει τον αριθμό των βεβαιώσεων μηχανικού που τυχόν θα απαιτηθούν για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων, επισημαίνοντας ότι για κάθε αυτοτελή και διακεκριμένη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία συντάσσεται χωριστή βεβαίωση μηχανικού.

Ως προς τους έχοντες δικαίωμα υποβολής της αίτησης υπαγωγής διευκρινίζονται τα εξής:

α) Ως φερόμενος ιδιοκτήτης νοείται και το πρόσωπο επί του οποίου έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων μετά από αυτοψία, κατά τις κείμενες διατάξεις, ανεξαρτήτως της ύπαρξης ή μη καθώς και του είδους και του ποσοστού εμπραγμάτου δικαιώματος που έχει επί του ακινήτου. Σε αυτή την περίπτωση δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών για την υπαγωγή και μόνο, προκειμένου να ακολουθήσει η διαδικασία διαγραφής βεβαιωθέντων προστίμων. Όταν η υπαγωγή αφορά σε κατεδάφιση του αυθαίρετου, αυτή μπορεί να πραγματοποιηθεί χωρίς συναίνεσις.

Κληρονόμοι ακινήτων με αυθαιρεσίες καταθέτουν συμπληρωματικά το Ε9 του αποβιώσαντος δικαιοπαρόχου.

δδ) Είναι δυνατή η υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών σε αυτοτελή ιδιοκτησία που βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή από οποιονδήποτε συνιδιοκτήτη, ανεξαρτήτως του ποσοστού συνιδιοκτησίας του και του είδους του εμπραγμάτου δικαιώματος.

Επίσης, είναι δυνατή η υπαγωγή χωρίς συναίνεση, σε χώρους αποκλειστικής χρήσης (π.χ δώμα, θέση στάθμευσης, εξώστες, κ.λ.π).

Ο ιδιοκτήτης στην υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/86 δηλώνει την ημερομηνία ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης σε αυτό κατά το άρθρο 97 του ν. 4495/17. Ο εξουσιοδοτημένος αρμόδιος μηχανικός στην Τεχνική έκθεση περιγράφει την αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη χρήση μόνον ως προς το εμβαδόν και τη χρήση.

Σε κάθε περίπτωση (αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης) ο μηχανικός υποβάλλει αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος κατασκευής του κτιρίου.

Τα δικαιολογητικά της περίπτωσης αα) της παραγράφου στ) μπορεί να είναι αντίγραφα των εγκεκριμένων που έχει στην κατοχή του ο ιδιοκτήτης, με την προϋπόθεση ότι δεν έχει ανακληθεί η άδεια, όπως αναγράφεται και στην τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού.

Στο εδάφιο γγ της περίπτωσης στ) θεωρείται ότι η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τυχόν αυθαίρετες κατασκευές για τις οποίες θα γίνεται η υπαγωγή.

Στις περιπτώσεις που μετά την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης κατά τη σύνταξη του διαγράμματος κάλυψης προκύπτουν αυθαίρετες κατασκευές, αυθαίρετα τμήματα κτιρίου κ.λ.π., αυτά διαγραμμίζονται ή/και αναφέρονται ευκρινώς στο διάγραμμα κάλυψης με ειδική μνεία στην υπεύθυνη δήλωση μηχανικού, σχετικά με την υπαγωγή των τυχόν αυθαιρέτων στις διατάξεις του ν.4495/17.

Η αίτηση για την ανασύσταση του φακέλου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ιδιοκτήτη, χωρίς την απαίτηση συναίνεσης του συνόλου των συνιδιοκτητών.

Ακολουθεί η κατάθεση εις διπλούν στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και η θεώρησή τους. Η μία σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απωλεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης.

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής στον ν. 4495/17 συμπληρώνεται ο φάκελος με τα σχετικά δικαιολογητικά.

Για τα δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες του εδαφίου ζ) ισχύουν τα αναφερόμενα στο άρθρο 87 του νόμου.

Για την περίπτωση η) του άρθρου 99 έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Απόφαση (ΦΕΚ 1643 Β') «Εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν. 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 167)».

Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν.4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον νέο νόμο αλλά υποχρεούνται βάσει των διατάξεων του νόμου αυτού στη σύνταξη μελέτης στατικής επάρκειας, ο μηχανικός υποχρεούται μέχρι την καταληκτική ημερομηνία υποβολής των δικαιολογητικών του ν.4178/13 να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων στοιχείων στην οποία συμπεριλαμβάνεται και η μελέτη στατικής επάρκειας. Για τις περιπτώσεις του ν.4178/13, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον ν.4495/17, για τις οποίες καθίσταται υποχρεωτική η σύνταξη μελέτης στατικής επάρκειας από τις διατάξεις όμως του ν.4495/17, η μελέτη στατικής επάρκειας υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου.

Προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

Ειδικά για την εφαρμογή της περίπτωσης εεε) της υποπαραγράφου ββ) της παραγράφου η), διευκρινίζεται ότι στην επιφάνεια του δώματος, συνυπολογίζεται και η επιφάνεια που καταλαμβάνει η απόληξη του κλιμακοστασίου.

Η τεχνική έκθεση της περίπτωσης θ) καταγράφει τα συμπεράσματα του ελέγχου, του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.

Οι προϋποθέσεις υπαγωγής και τυχόν μειωτικοί συντελεστές για τον υπολογισμό του προστίμου σε ειδικές ομάδες πληθυσμού, πρέπει να ισχύουν κατά την ημερομηνία της υπαγωγής, δηλαδή την ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου.

Σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017, μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, τυχόν αιτήματα για διόρθωση στοιχείων οριστικών δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του ν.4495/17 που μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20 %, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ. Σε περίπτωση που η μεταβολή του προστίμου οριστικής δήλωσης είναι μικρότερη του 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.

Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν.4495/17 (είτε εξ' αρχής είτε από μεταφορά του ν.4178/13) η ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών πρέπει να ολοκληρωθεί εντός του προβλεπόμενου στον νόμο χρόνου. Σε κάθε περίπτωση η πληρωμή των δόσεων του ενιαίου ειδικού προστίμου καταβάλλεται όπως έχει οριστεί κατά την υπαγωγή, είτε πρόκειται για δηλώσεις του ν.4178/13 ή του ν.4495/17.

#### **Άρθρο 100: Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου**

Στην παράγραφο 1 ορίζεται ότι για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου αυθαιρέτου, λαμβάνεται η τιμή ζώνης που ίσχυε στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών την 20η.01.2016.

Επίσης, διευκρινίζονται τα εξής:

α) Στην επιφάνεια του αυθαιρέτου για τον υπολογισμό του προστίμου συμπεριλαμβάνεται και η περιμετρική φέρουσα ή μη τοιχοποιία. Για υπερβάσεις σε χώρους με νόμιμο περίγραμμα (π.χ κλείσιμο ημιυπαιθρίου χώρου, εγκατάσταση κύριας χρήσης σε υπόγειο, πατάρια, σοφίτες, κ.λ.π) το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας.

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

Σε περίπτωση που συντρέχουν περισσότεροι του ενός λόγοι υπολογισμού παραβόλου στην ίδια δήλωση, το παράβολο ορίζεται ως το δυσμενέστερο εξ' αυτών και τα υπόλοιπα υπολογιζόμενα παράβολα αθροίζονται με τα λοιπά ειδικά πρόστιμα, προκειμένου να εφαρμοστούν στο σύνολο οι διατάξεις του άρθρου 102 του Ν. 4495/2017.

Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας.

Επίσης διευκρινίζονται τα εξής:

α) Οικόπεδο είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξαρτήτως αν έχει κυρωθεί ή όχι τυχόν πράξη εφαρμογής.

β) Οικόπεδο είναι εντός οικισμού κατά τα οριζόμενα στη σχετική διοικητική πράξη. Δεν είναι εντός οικισμού γήπεδο που βρίσκεται στη ζώνη του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 κατά τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 25 του ν. 2508/97, όπως ισχύει.

γ) Τα γήπεδα που βρίσκονται στην υπόλοιπη περιοχή της Επικράτειας είναι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στις περιπτώσεις αυτές, όπου δεν υπάρχουν ειδικότερες διατάξεις ελέγχου ή προστασίας της περιοχής που να θέτουν όρους δόμησης, εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που ορίζονται στο άρθρο 1 «Γενικές διατάξεις» του π.δ/τος της 24/31.5.1985 (Δ' 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση. Εάν υπάρχει εκκρεμής πολεοδομική μελέτη εφαρμόζεται ο ανάλογος συντελεστής του Παραρτήματος Α.

Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών σε γήπεδο που τέμνεται από το όριο οικισμού και οικοδομείται ως εντός οικισμού, όταν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές και στο εντός οικισμού τμήμα του γηπέδου και στο εκτός οικισμού, τότε σημειώνεται ότι το γήπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου/οικισμού και για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου οι αυθαιρεσίες ελέγχονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν εντός του οικισμού, ανεξάρτητα από τη θέση των αυθαιρέτων κατασκευών.

ε) Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών εντός του περιγράμματος νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής κάλυψης (π.χ. προσθήκη ορόφου ή υπογείου που δεν εξέχει του νομίμου περιγράμματος).

στ) Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους εφ' όσον η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

ζ) Στην περίπτωση οικοπέδου/γήπεδου χωρίς οικοδομική άδεια διευκρινίζεται ότι ο συντελεστής ύψους εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψους που ισχύει σήμερα στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι. Επίσης δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους σε περίπτωση αυθαίρετου υπογείου ή υπέρβασης του ύψους νομίμου υπογείου. Στις περιπτώσεις που δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους, τυχόν υπερβάσεις στο ύψος χώρων ή κτιρίων υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό.



Η αναφορά της παρ. 3 ότι οι αυθαιρεσίες της ίδιας κατηγορίας ομαδοποιούνται δεν παραπέμπει μόνο στις Κατηγορίες του άρθρου 96 του νόμου (π.χ κατηγορία 3), αλλά και στις αυθαιρεσίες με τα ίδια χαρακτηριστικά, (π.χ. αυτές που έχουν ίδιους συντελεστές τετραγωνιδίων, ή ανήκουν στην παρ. 5 του άρθρου 100 του νόμου).

Με την παρ. 4 εισάγεται νέα κατηγορία χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων, μεταξύ 01.01.1983 έως 01.01.1993 για την οποία καταβάλλεται ποσοστό εξήντα τοις εκατό (60%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, ενώ για το διάστημα από 01.01.1993 έως 31.12.2003 καταβάλλεται ποσοστό 80 % του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Για την εφαρμογή της παρ. 5 διευκρινίζεται ότι για τα αυθαίρετα ανοιχτά κλιμακοστάσια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Στην έννοια των αυθαίρετων ημιυπαίθριων χώρων, στεγάστρων κ.λ.π. συμπεριλαμβάνονται και η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου, καθώς και οι αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. pilotis, υπόστυλη στάθμη), που πρόκειται να παραμείνουν ως έχουν. Στην έννοια της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική υπάγεται και η μετατροπή ισόγειου βοηθητικού χώρου σε κλειστό χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου.

Για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος, ούτως ώστε να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 6, θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85. Όσον αφορά τους εσωτερικούς εξώστες και τις σοφίτες, ελλείπει σχετικής αναφοράς στον ν.1577/85, θα πρέπει να πληρούνται οι προϋποθέσεις των ορισμών των παρ. 28 και 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12, ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.

Αυθαίρετα ισόγεια κτίρια με χρήση επαγγελματική, βιομηχανική, γεωργική αποθήκη κ.λ.π., που προσμετρώνται σε κάθε περίπτωση στον σ.δ. του οικοπέδου/γηπέδου, δεν συμπεριλαμβάνονται στην έννοια των «βοηθητικών χώρων» και για τον λόγο αυτό δεν έχει εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής. Κατά την ίδια έννοια δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής και σε κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων.

Η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, της παρ. 7, εφαρμόζεται σε κτίρια με οικοδομική άδεια και συνυπολογίζεται με τις τυχόν υπόλοιπες παραβάσεις της παρ. 5 και για κάθε 15.000 ευρώ προϋπολογισμού, καταβάλλεται παράβολο 250 ευρώ.

Παραδείγματα αλλαγής χρήσης από κύρια σε κύρια είναι τα εξής:

Σε εκτός σχεδίου περιοχή είχε εκδοθεί άδεια για καταστήματα/γραφεία με επιτρεπόμενη δόμηση 600 τ.μ.. Σε όλο το κτίριο αυτό έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε κατοικίες,

συμπεριλαμβανομένης της στάθμης του υπογείου. Έστω ότι η επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικίες στο συγκεκριμένο γήπεδο εκτός σχεδίου είναι 200 τ.μ.. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί ως εξής: Για την επιφάνεια των 200 τ.μ. εφαρμόζεται η παρ. 5, δηλαδή αναλυτικός προϋπολογισμός βάσει των εργασιών που συντελέστηκαν. Για την επιπλέον της επιτρεπόμενης δόμησης για χρήση κατοικίας επιφάνεια των 400 τ.μ. θεωρείται υπέρβαση δόμησης και εφαρμόζεται συντελεστής αλλαγής χρήσης. Για την επιφάνεια της υπόγειας στάθμης που έχει μετατραπεί σε κατοικία, δηλαδή τη μετατροπή βοηθητικής χρήσης που δεν προσμετρούσε στον σ.δ σε κύρια χρήση η οποία προσμετράται πλέον στον σ.δ, εφαρμόζεται συντελεστής υπέρβασης δόμησης και όχι συντελεστής αλλαγής χρήσης. Εκτός των ανωτέρω για την επιφάνεια που υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, εφαρμόζονται οι συντελεστές του Παραρτήματος Α ανάλογα με τη θέση του ακινήτου (εντός σχεδίου/οικισμού ή εκτός σχεδίου), το είδος χρήσης και τους κατά περίπτωση λοιπούς συντελεστές.

Η διαμερισμάτωση ορόφου κατά την παρ. 8 εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.

Η διαμερισμάτωση ορόφου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη χωρίς απαίτηση συναίνεσης. Στην περίπτωση που η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, απαιτείται συναίνεση κατά το άρθρο 98.

Για την εφαρμογή της παρ. 12, η πιστοποίηση της κύριας και μοναδικής κατοικίας προκύπτει από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.

Για την κύρια και μοναδική κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης των 70 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων νομίμων και αυθαιρέτων) η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των αυθαιρέτων που προσαυξάνουν την επιφάνεια της νόμιμης κατοικίας εφόσον υπάρχει έως τα 70 τ.μ. σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον αυθαίρετη επιφάνεια αναγράφεται σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς την ανωτέρω μείωση.

Για την εφαρμογή του συντελεστή 40% της κύριας και μοναδικής κατοικίας, θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες, εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας (νόμιμης και αυθαίρετης), ανάλογα με τα άτομα, δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ. προσαυξανόμενο κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. επιπλέον για πάνω από δύο τέκνα, δηλ. ανώτατη επιφάνεια 120 τ.μ.

Η αναφορά των δύο τελευταίων εδαφίων της παρ. 12 αφορά στην εφαρμογή του άρθρου 103 (κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού).

Στην παρ. 14 διευκρινίζεται ότι η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, δεν θεωρείται αυθαιρεσία, υπάρχει ωστόσο υποχρέωση ενημέρωσης του φακέλου της άδειας κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.

Η αναφερόμενη επιφάνεια αυθαίρετης κολυμβητικής δεξαμενής αφορά την υδάτινη επιφάνειά της βάσει της οποίας προκύπτει και ο όγκος του ύδατος, χωρίς να συνυπολογίζονται τα περιμετρικά τοιχώματα. Στο πρόστιμο που αφορά τις κολυμβητικές δεξαμενές συμπεριλαμβάνεται και η κατασκευή του απαραίτητου μηχανοστασίου.

#### **Άρθρο 101: Καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου – Προθεσμίες**

Οι προθεσμίες πληρωμών, εκπτώσεων και προσαυξήσεων ορίζονται αναλυτικά στην υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017 ΚΥΑ των Υπουργών Οικονομικών – Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΦΕΚ 3976 Β'/14-11-2017).

#### **Άρθρο 102: Μειώσεις και επιβαρύνσεις ενιαίου ειδικού προστίμου και καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής**

Στην παρ. 1 ορίζεται ότι η καταληκτική ημερομηνία υποβολής στο πληροφοριακό σύστημα αίτησης υπαγωγής, καθώς και των συνοδευτικών της στοιχείων και δικαιολογητικών είναι η ημερομηνία ισχύος του νόμου, δηλαδή η 08.11.2019. Η υποβολή σχεδίων και δικαιολογητικών υπαγωγών στον ν.4495/17 γίνεται εντός δώδεκα (12) μηνών από την πληρωμή του παραβόλου, ενώ για τις δηλώσεις του ν.4178/13 που δεν μεταφέρονται, η καταληκτική ημερομηνία υποβολής σχεδίων και δικαιολογητικών είναι η 03<sup>η</sup>.11.2019.

Στις παρ. 2 και 3 ορίζονται μειώσεις και προσαυξήσεις του ενιαίου ειδικού προστίμου ανάλογα με τον χρόνο υποβολής της δήλωσης υπαγωγής, την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας και την τυχόν θέση του ακινήτου σε περιοχές προστασίας για τις οποίες έχουν εκδοθεί και ισχύουν προεδρικά διατάγματα καθορισμού όρων δόμησης.

Σύμφωνα με την παρ. 4 οι μειώσεις προστίμου δεν ισχύουν για τα αυθαίρετα που διαπιστώνονται από την αρμόδια υπηρεσία μετά την ισχύ του ν.4495/17, ενώ αντιθέτως επιβάλλεται προσαύξηση του προστίμου κατά 20 %.

Για την εφαρμογή των παρ. 2 γ, 5, 6 και 7 ισχύουν ειδικότερα τα αναφερόμενα στα άρθρα 4,5,6 και 7 της υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017 ΚΥΑ «Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, ... , του πληροφοριακού συστήματος» καθώς και στα άρθρα 4 και 5 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 ΥΑ «Εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν. 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 167).»

### **Άρθρο 103: Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού**

Ο δικαιούχος επιλέγει μία από τις ειδικές ομάδες, ώστε να γίνει εφαρμογή των οριζομένων στη σχετική διάταξη. Σε περίπτωση ατόμου που εμπίπτει σε περισσότερες από μια ειδικές ομάδες πληθυσμού του άρθρου 103 του ν. 4495/17 επιλέγεται μία εξ αυτών από τον πολίτη.

Για την εφαρμογή του παρόντος, διευκρινίζονται τα εξής:

- 1) Κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.
- 2) Κύρια και μοναδική κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση, εφ' όσον είναι και η μοναδική που έχει ο φορολογούμενος.
- 3) Ως πρώτη κατοικία νοείται η κύρια κατοικία κατά τα ανωτέρω.

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

Για την εφαρμογή της παρ. 1, οι μειώσεις εφαρμόζονται για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης χωρίς τον περιορισμό κύριας κατοικίας. Η φορολογική επιβάρυνση ατόμου από άτομο με ειδικές ανάγκες αποδεικνύεται από τα στοιχεία της τελευταίας φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα. Διευκρινίζουμε ότι στην έκφραση «ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω» νοείται ίσο ή μεγαλύτερο του ποσοστού 80%. Στην έννοια του ατομικού ή οικογενειακού εισοδήματος νοείται το φορολογητέο εισόδημα όπως προκύπτει από τη φορολογική δήλωση, ενώ αρκεί η ικανοποίηση ενός από τα δύο οικονομικά κριτήρια (του ατομικού ή του οικογενειακού εισοδήματος) για την εφαρμογή του μειωτικού συντελεστή.

Η περίπτωση της παρ. 2 αφορά αποκλειστικά αυθαίρετες κατασκευές της κύριας κατοικίας ΑμεΑ, με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω, ενώ αρκεί η ικανοποίηση ενός από τα δύο οικονομικά κριτήρια (του ατομικού ή του οικογενειακού εισοδήματος) για την εφαρμογή του μειωτικού συντελεστή.

Και στις δύο περιπτώσεις υπαγωγών αυθαιρέτων κατασκευών ΑμεΑ των παραγράφων 1 και 2, το ποσοστό της αναπηρίας αποδεικνύεται με σχετική βεβαίωση ή γνωμάτευση του αρμόδιου φορέα.

Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 αφορά όλους τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης.

Σχετικά με τους παλιννοστούντες ισχύουν τα αναφερόμενα στην Εγκύκλιο 5/4-5-2012 της Δ/σης Νομοθετικού Έργου του Υπουργείου.

Για την παρ. 4 διευκρινίζεται ότι η ιδιότητα του πολύτεκνου αποδεικνύεται με το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης, το έντυπο Ε1 της αρμόδιας φορολογικής αρχής απ' όπου προκύπτουν τα εξαρτώμενα μέλη-τέκνα και με τυχόν αντίστοιχο πιστοποιητικό αρμόδιας αλλοδαπής αρχής συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της Ανώτατης Συνομοσπονδίας Πολυτέκνων Ελλάδος.

Για δευτερεύουσα κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης των 80 τ.μ., η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των 80 τ.μ. σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον επιφάνεια αναγράφεται σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση. Σε περίπτωση που η κύρια ή η δευτερεύουσα κατοικία έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη από τους περιορισμούς που τίθενται στα άρθρα 100 και 103, τότε σε ένα φύλλο καταγραφής υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο με τους μειωτικούς συντελεστές για την τυχόν αυθαίρετη επιφάνεια εντός των περιοριστικών ορίων και η επιπλέον επιφάνεια σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση.

Η απόδειξη της πλήρωσης των προϋποθέσεων για τους πολύτεκνους, τρίτεκνους και τις μονογενεϊκές οικογένειες γίνεται μέσω του πιστοποιητικού οικογενειακής κατάστασης και των στοιχείων της φορολογικής δήλωσης (εξαρτώμενα μέλη), τα οποία και υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα.

Οι μακροχρόνια άνεργοι εισάγουν στο πληροφοριακό σύστημα ως δικαιολογητικό, έγγραφο από τον αρμόδιο Οργανισμό Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού.

Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.

Σύμφωνα με την παρ. 9 όλα τα ανωτέρω εφαρμόζονται και για τις δηλώσεις που μεταφέρονται από τον ν.4178/13 στον ν.4495/17.

#### **Άρθρο 104: Συμψηφισμός καταβληθέντων προστίμων**

Διευκρινίζεται ότι ο συμψηφισμός αφορά ποσά που έχουν καταβληθεί:

α) για τακτοποίηση, ρύθμιση ή διατήρηση αυθαιρέτων κατά τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13,

β) ως πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων,  
γ) ως πρόστιμα και τέλη οριζόμενα σε ειδικό θεσμικό πλαίσιο σχετικό με τη λειτουργία βιομηχανικών – βιοτεχνικών εγκαταστάσεων, ξενοδοχείων και τουριστικών καταλυμάτων, αποθηκών ή άλλων παραγωγικών μονάδων,  
και αφορούν στο ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία.

Στην περίπτωση συμψηφισμού προστίμων, αφού υπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο σύμφωνα με τους συντελεστές τετραγωνιδίων και τις μειώσεις του άρθρου 102, και μετά την εφαρμογή τυχόν επιπρόθετων μειώσεων ειδικών ομάδων πληθυσμού του άρθρου 103, αφαιρείται το καταβληθέν ποσό προς συμψηφισμό και επί του προκύψαντος ποσού εφαρμόζονται τυχόν νέες μειώσεις λόγω εφ' άπαξ καταβολής.

Σχετική με το άρθρο είναι και η υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017 ΚΥΑ "Διαδικασίες υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου, προϋποθέσεις και έλεγχος μειώσεων ειδικού προστίμου λόγω εργασιών προσαρμογής, στατικής ενίσχυσης και ενεργειακής αναβάθμισης, για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στον ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», ανάθεση διαχείρισης και λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρέτων και καθορισμός ποσού ανταπόδοσης και λοιπών υποχρεώσεων του αρμόδιου φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος." (ΦΕΚ 3976 Β').

#### **Άρθρο 105: Αναστολή επιβολής κυρώσεων και είσπραξης προστίμων**

Για το χρονικό διάστημα από την υπαγωγή μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου, αναστέλλεται κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, καθώς και η είσπραξη προστίμων που έχουν ήδη βεβαιωθεί από τις Δ.Ο.Υ και τον ΕΦΚΑ. Μετά την εμπρόθεσμη περαίωση της δήλωσης επέρχεται αναστολή επιβολής κυρώσεων για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται η διατήρηση του αυθαιρέτου κατά τον ν.4495/17, ενώ είναι δυνατή η διαγραφή τυχόν βεβαιωθέντων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης στη Δ.Ο.Υ.

Μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, επιτρέπεται η σύνδεση του κτιρίου με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και η λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, καταθέτοντας στις αρμόδιες υπηρεσίες σχετική βεβαίωση από το πληροφοριακό σύστημα.

Για τις αυθαίρετες κατασκευές που περαιώσουν τις διαδικασίες του παρόντος νόμου, καθώς και για όσες περαίωσαν τις διαδικασίες των προγενέστερων νόμων (ν.3843/2010, ν.4014/2011 και ν.4178/2013) δεν οφείλονται αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές (ΕΦΚΑ

κ.λπ.) ούτε και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη (π.χ το τέλος ακίνητης περιουσίας, καθαριότητας, φωτισμού και άλλα ανταποδοτικά τέλη). Ομοίως, δεν επιβάλλονται αναδρομικά διαφορές που προκύπτουν στο ύψος των δημοτικών τελών, ούτε και τυχόν σχετικές προσαυξήσεις, οι οποίες προέρχονται από αυθαίρετη αλλαγή χρήσης. Η ημερομηνία λήξης της αναδρομικής απαλλαγής είναι η 8.8.2013, από την οποία και έπειτα οι αυθαίρετες κατασκευές συνυπολογίζονται στα δημοτικά τέλη.

Ειδικά για τις αλλαγές χρήσης διευκρινίζεται κατ'εξαιρέση των ανωτέρω ότι δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (Α' 62), καθώς και των τελών του ν. 25/1975 (Α' 74) και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989, δηλαδή, τυχόν διαφορές που θα προέκυπταν στο ύψος των τελών λόγω της αλλαγής χρήσης δεν εφαρμόζονται και τα τέλη ακόμα και μετά τις 08.08.2013 και έως την καταληκτική ημερομηνία διατήρησης της αυθαίρετης χρήσης, παραμένουν ως είχαν ή ως όφειλαν να είχαν υπολογιστεί βάσει της αρχικής νόμιμης χρήσης.

Στην ανωτέρω εξαιρέση εμπίπτουν:

α) όλες οι περιπτώσεις τακτοποιήσεων και ρυθμίσεων των νόμων 3775/09 και 3843/10, σύμφωνα με τους οποίους ορίζονταν ως «αλλαγή χρήσης» η μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε κύρια (π.χ κλείσιμο ημιυπαίθριου χώρου, μετατροπή υπογείου χώρου με βοηθητικές χρήσεις σε χώρο κύριας χρήσης),

β) οι περιπτώσεις διατήρησης των ν.4014/11, 4178/13 και 4495/17, για τις οποίες εφαρμόζεται συντελεστής αλλαγής χρήσης, δηλαδή εγκατάσταση αυθαίρετης κύριας χρήσης στη θέση της νόμιμης κύριας χρήσης της οικοδομικής άδειας (π.χ αλλαγή χρήσης κτιρίου με άδεια κατοικίας σε κτίριο γραφείων).

Οι λοιπές περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών των ν.4014/11, 4178/13 και 4495/17 οι οποίες συνιστούν υπερβάσεις δόμησης και έχουν εκτελεστεί χωρίς άδεια, συνυπολογίζονται στις επιφάνειες που συμμετέχουν στα δημοτικά τέλη.

### **Άρθρο 106: Υπαγωγή αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης**

Πέραν της διατήρησης για το καθοριζόμενο στον νόμο χρονικό διάστημα, υπαγωγή αυθαιρέτου στις διατάξεις του ν.4495/17 μπορεί να γίνει και για τη νομιμοποίησή του (μετά από έκδοση σχετικής άδειας) ή την κατεδάφισή του για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος.

Στις περιπτώσεις αυτές δεν καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο, αλλά μόνο το παράβολο της περίπτωσης ι' του άρθρου 99. Η άδεια νομιμοποίησης πρέπει να εκδοθεί εντός δύο (2) ετών, ενώ η έγκριση εργασιών κατεδάφισης, εντός έξι (6) μηνών από την ημερομηνία πληρωμής του παραβόλου.

#### 1. Νομιμοποίηση:

Σε περίπτωση που η άδεια νομιμοποίησης δεν δύναται να εκδοθεί αποκλειστικά για λόγους μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος, θα πρέπει για τη μη κατεδάφιση και τη μη επιβολή προστίμου αυθαιρέτων να γίνει τροποποίηση της δήλωσης υπαγωγής προκειμένου να αφορά διατήρηση (άρθρο 97), με αντίστοιχο υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, πριν παρέλθει το χρονικό διάστημα των δύο ετών. Στην περίπτωση αυτή δεν εφαρμόζονται οι ευνοϊκές εκπτώσεις του άρθρου 101 και ειδικότερα το είκοσι τοις εκατό (20%) λόγω εφ' άπαξ καταβολής και το δέκα τοις εκατό (10%) λόγω καταβολής του 30% του συνολικού ποσού του προστίμου.

Στην περίπτωση που προκύψει ανάγκη μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων προ της έκδοσης της σχετικής οικοδομικής άδειας, τροποποιείται η επιλογή στο πληροφοριακό σύστημα σε απλή ρύθμιση και υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης προκειμένου να καταβληθεί το 30% του προστίμου και να είναι δυνατή η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος κατά τα οριζόμενα στη σχετική παράγραφο. Παράλληλα γίνεται ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο για την ανάληψη της υποχρέωσης έκδοσης της άδειας από τον νέο κύριο, εντός της ισχύουσας χρονικής προθεσμίας.

Άδεια νομιμοποίησης μπορεί επίσης να εκδοθεί και στην περίπτωση υλοποιημένων κατασκευών ή κτιρίων που ανεγέρθηκαν δυνάμει οικοδομικής αδειάς η οποία μεταγενέστερα για τυπικούς λόγους, χωρίς δηλαδή να παραβιάζεται ουσιαστική πολεοδομική διατάξη που ίσχυε κατά τον χρόνο έκδοσης αυτής, ή τις ισχύουσες διατάξεις, ακυρώθηκε με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, σύμφωνα και με τα οριζόμενα στο άρθρο 110.

Σε περίπτωση που ζητείται από την αρμόδια ΥΔΟΜ έκδοση άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετης κατασκευής και ταυτόχρονα εκτέλεσης εργασιών της παρ. 5 του άρθρου 107 του νόμου σε αυθαίρετη κατασκευή, είναι δυνατή, για την οικονομία των διοικητικών πράξεων, η έκδοση ενιαίας πράξης, δηλ. άδειας νομιμοποίησης και εκτέλεσης εργασιών, συμπληρώνοντας το έντυπο της άδειας με τις σχετικές διατάξεις κατά περίπτωση.

Στην περίπτωση που προκύψει ανάγκη μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων υποβολής δήλωσης υπαγωγής για ταυτόχρονη διατήρηση – τακτοποίηση και νομιμοποίηση τμημάτων ακινήτου, ισχύουν τα αναφερόμενα στην παρ.1 α, αα) και ββ).

## 2. Κατεδάφιση

Είναι δυνατή η υπαγωγή στον ν.4495/17 αυθαιρέτων κατασκευών προς κατεδάφιση με καταβολή του παραβόλου της παρ. 1 του άρθρου 99, εφ' όσον δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη



δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους και προκειμένου να ισχύσουν και γι' αυτές οι ρυθμίσεις του νόμου περί διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων. Η υπαγωγή μπορεί να αφορά είτε κατασκευές που έχουν ήδη κατεδαφιστεί αλλά εκκρεμούν γι' αυτές πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, είτε κατασκευές που πρόκειται να κατεδαφιστούν. Στην περίπτωση που η κατεδάφιση έχει συντελεστεί δεν εκδίδεται σχετική έγκριση εργασιών, υποβάλλονται στοιχεία για την απόδειξη της κατεδάφισης και αντί προστίμου καταβάλλεται παράβολο πεντακοσίων (500) ευρώ. Επισημαίνεται ότι στις περιπτώσεις κατεδαφίσεων δεν εξετάζεται η τήρηση των προϋποθέσεων του άρθρου 89 του νόμου, δεδομένου ότι έχει ή πρόκειται να προστατευθεί το περιβάλλον με την κατεδάφιση.

Η δυνατότητα υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα εξασφαλίζει την καταβολή του σχετικού παραβόλου, την ενημέρωση του πληροφοριακού συστήματος και τη δυνατότητα διαγραφής των επιβληθέντων προστίμων.

Για τη σύνταξη μεταβιβαστικής συμβολαιογραφικής πράξεως, που αφορά κατασκευή για την οποία εκδόθηκε πράξη έγκρισης εργασιών κατεδάφισης ή υποβάλλεται υπαγωγή για έγκριση εργασιών κατεδάφισης αυθαιρέτων κατασκευών με καταβολή του παραβόλου της παρ. 1 του άρθρου 99 θα πρέπει πριν την συμβολαιογραφική πράξη να έχουν κατεδαφισθεί οι αυθαίρετες κατασκευές.

#### **Άρθρο 107: Ενέργειες αρμόδιων υπηρεσιών**

Η παρ. 1 αφορά ανεξάρτητες αυτοτελείς ιδιοκτησίες για τις οποίες έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

Από τα αναφερόμενα στην παρ. 2 σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 4067/12 προκύπτει ότι δεν εμποδίζεται η χορήγηση διοικητικών πράξεων του άρθρου 28 από την ύπαρξη στο οικόπεδο/γήπεδο αυθαιρέτων κατασκευών άλλων ιδιοκτητών. Συνεπώς, στην περίπτωση που εκδίδεται διοικητική πράξη σε αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, δεν απαιτείται έλεγχος νομιμότητας των υπολοίπων αυτοτελών ιδιοκτησιών.

Για τη διαγραφή προστίμων ανέγερσης και διατήρησης της παρ. 3 έχουν ανάλογη εφαρμογή τα αναφερόμενα στην Εγκύκλιο 17/23.10.12 προσαρμοσμένα στις αντίστοιχες νέες διατάξεις. Τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων που υπάγονται στην παρ. 1 του άρθρου 106 διαγράφονται μετά την έκδοση άδειας νομιμοποίησης και σε περίπτωση έκδοσης άδειας κατεδάφισης μετά την προσκόμιση αποδεικτικών κατεδάφισης του αυθαιρέτου κτίσματος. Τα παραπάνω ισχύουν αναλογικά και σε περίπτωση απομάκρυνσης αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

Η περίπτωση α της παρ 5. αφορά εργασίες για την αποπεράτωση αυθαιρέτων, ενώ η περίπτωση β άλλες επιτρεπόμενες εργασίες πέραν της αποπεράτωσης. Ειδικά για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης, λαμβάνοντας υπόψη το εδάφιο αα) της περίπτωσης γ, πρέπει η υπαγωγή να είναι περαιωμένη σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 8 του άρθρου 81.

Οι εργασίες της περίπτωσης β της παρ. 5 επιτρέπονται σε αυθαίρετες κατασκευές για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία της υπαγωγής ή δεν έχουν εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης. Αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης θεωρούνται νομίμως υφιστάμενες και ως εκ τούτου για τυχόν εκτέλεση εργασιών ακολουθούνται οι γενικές πολεοδομικές διατάξεις.

Η κατασκευή στέγης είναι δυνατή εφ' όσον η στέγη επιβάλλεται από τους όρους δόμησης της περιοχής, ή προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και δεν υλοποιήθηκε. Σε κάθε περίπτωση κατασκευάζεται σύμφωνα με τις προβλέψεις, είτε του ειδικού διατάγματος, είτε της οικοδομικής άδειας.

Επιτρέπεται σε όλους τους φορείς να χορηγούν άδειες εγκατάστασης, λειτουργίας κ.λ.π. σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις τακτοποίησης εφ' όσον πληρούν τις σχετικές προϋποθέσεις του κάθε φορέα.

Καταργείται η υποχρέωση χορήγησης βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης από τις Υ.Δ.Ο.Μ., η οποία πλέον χορηγείται από τους ιδιώτες μηχανικούς, που είναι αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ορθότητα των αναγραφόμενων στοιχείων. Ο μηχανικός που χορηγεί τη βεβαίωση πρέπει προηγουμένως να έχει ενημερωθεί από την αρμόδια ΥΔΟΜ για τους ισχύοντες όρους δόμησης και για τις επιτρεπόμενες χρήσεις στη θέση του ακινήτου.

Όπου μέχρι σήμερα απαιτείται η υποβολή βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης (της οικείας ΥΔΟΜ), εφεξής νοείται βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης από ιδιώτη μηχανικό.

Στη παράγραφο 10 διευκρινίζεται ότι μεταβατικά και μόνο, προσφυγές κατά ανακλήσεων υπαγωγών για τις οποίες δεν έχει τηρηθεί η διαδικασία των παραγράφων 9 και 10 του άρθρου 108, εξετάζονται από το ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ ως ενδικοφανείς κατά τα αναφερόμενα στη παράγραφο 1 του άρθρου 93.

#### **Άρθρο 108: Έλεγχος δηλώσεων υπαγωγής αποζημίωση ελεγκτών δόμησης.**

Οι προσφυγές της παραγράφου 10 έχουν ενδικοφανή χαρακτήρα.

### **Άρθρο 109: Τιμή ζώνης**

Βάσει του άρθρου 110 παρ.1 η τιμή ζώνης για τις υπαγωγές λαμβάνεται σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπ. Οικονομικών της 20<sup>ης</sup> .01.2016.

### **Άρθρο 114: Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων δημόσιου ενδιαφέροντος**

Για όλα τα αυθαίρετα των περιπτώσεων του άρθρου 114 υποβάλλονται πέραν της αίτησης, τοπογραφικό διάγραμμα και τεχνική έκθεση μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων. Επίσης, όπου απαιτείται, υποβάλλεται και μελέτη στατικής επάρκειας ή τεχνική έκθεση μηχανικού σε περίπτωση απαλλαγής σύμφωνα με το άρθρο 99 παρ. η και την Υ.Α ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2018 (ΦΕΚ 1643 Β').

### **Άρθρο 125: Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις Τμήματος Δ'**

Σε περίπτωση μεταφοράς δήλωσης υπαγωγής από τον ν.4178/13 στον ν.4495/17, ισχύει το άρθρο 8 της υπ. αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017 Κ.Υ.Α. "Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου, προϋποθέσεις και έλεγχος μειώσεων ειδικού προστίμου λόγω εργασιών προσαρμογής, στατικής ενίσχυσης και ενεργειακής αναβάθμισης, για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών στον ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» ανάθεση διαχείρισης και λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαίρετων και καθορισμός ποσού ανταπόδοσης και λοιπών υποχρεώσεων του αρμόδιου φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος." (ΦΕΚ 3976 Β' / 14-11-2017). Ειδικότερα, δηλώσεις υπαγωγής στον ν. 4178/2013, για τις οποίες έχει καταβληθεί παράβολο και ποσοστό ανταπόδοσης, δύνανται να υπαχθούν στις διατάξεις του ν.4495/2017 κατόπιν ηλεκτρονικού αιτήματος του εξουσιοδοτημένου μηχανικού και μεταφέρονται σε κατάσταση αρχικής υποβολής στον ν. 4495/2017, με δυνατότητα εκ νέου επιλογής τόσο του είδους της υπαγωγής (διατήρηση, νομιμοποίηση, κατεδάφιση) όσο και του τρόπου εξόφλησης των προστίμων.

Δηλώσεις υπαγωγής κατά το άρθρο 23 παρ. 1 α του ν.4178/13, για τις οποίες έχει παρέλθει το οριζόμενο χρονικό διάστημα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης, δεν είναι δυνατόν να μεταφερθούν στον ν.4495/17, παρά μόνο να γίνει εξ'αρχής υπαγωγή, είτε για τακτοποίηση είτε για έκδοση άδειας νομιμοποίησης με συμψηφισμό των καταβληθέντων παραβόλων.

Τέλος, πέραν των ανωτέρω κατ' άρθρο διευκρινίσεων, σημειώνεται ότι εξακολουθούν να ισχύουν διευκρινίσεις, οδηγίες και κατευθύνσεις που έχουν δοθεί σε προγενέστερες εγκυκλίους του Υπουργείου για τις υπαγωγές με τις διατάξεις των νόμων ν.4014/11 και

ν.4178/13, εφόσον δεν ορίζονται διαφορετικά στην παρούσα και δεν αντίκεινται στις διατάξεις του ν.4495/2017, όπως εκάστοτε ισχύει.

**Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**ΕΙΡΗΝΗ ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ**