

ΕΝΝΟΙΑ – ΟΡΙΣΜΟΣ ΝΟΜΙΜΩΝ & ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

- Οι Αυθαίρετες κατασκευές ορίζονται με το άρθρο-22 παρ.3, όπως τροποποιήθηκε με το Ν.2831/00, το οποίο προβλέπει ότι:

«Κάθε κατασκευή που εκτελείται α) χωρίς την άδεια της παρ.1 ή β) καθ' υπέρβαση της άδειας ή γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή δ) κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές για τα αυθαίρετα διατάξεις του Ν-1337/83 όπως ισχύουν»

Επίσης, κτίριο ή τμήμα του που δηλώθηκε με οποιοσδήποτε διατάξεις (Ν.1337/83, ΑΝ.410/68, Ν.720/77), εφόσον κρίθηκε & δεν εξαιρέθηκε από την κατεδάφιση, χαρακτηρίζεται αυθαίρετο & κατεδαφιστέο από την ημερομηνία έκδοσης της απόφασης μη εξαίρεσης, & επιβάλλονται τα αναλογούντα πρόστιμα διατήρησης, από 14-3-83, με το άρθρο.17 παρ.1 κλπ, & το άρθρο.5 παρ.2.γ, της ΚΥΑ 9732/04. (βλέπε στα πρόστιμα –και διαφοροποιήσεις για το άρθρο.8 παρ.7 του Ν.1512/85),

- **Νόμιμη γενικά είναι κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση που εκτελείται:**
Σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς που ισχύουν κατά τον χρόνο κατασκευής της, και εφόσον κατασκευάστηκε σύμφωνα με τους όρους νόμιμης οικοδομικής άδειας ή έγκρισης, εκτός αν εμπίπτουν στις περιπτώσεις που με σχετικές διατάξεις εξαιρούνται από την υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας.
[σχετικά τα άρθρα 329, 330, 381 & 263 του ΚΒΠΝ, τα οποία ισχύουν ΕΝΤΟΣ & ΕΚΤΟΣ σχεδίου & σε ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ],
- Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ.1 του ΓΟΚ '85, όπως ισχύει.
- Το σημαντικό είναι ότι η έκδοση οικοδομικής άδειας κατ' αρχάς απαιτείται για οποιαδήποτε κατασκευή, οπουδήποτε και αν βρίσκεται (εντός ή εκτός σχεδίου), ανεξάρτητα σε ποιον ανήκει (αν είναι ιδιοκτησία του Δημοσίου ή ιδιώτη), και ανεξάρτητα αν πρόκειται για κατασκευή μικρή ή μεγάλη, συναρμολογούμενη ή όχι, λυόμενη ή προκατασκευασμένη και από οποιοδήποτε υλικό, με εξαίρεση για ορισμένες μικρές, μεμονωμένες, κυρίως εσωτερικές επισκευές, για τις οποίες δεν απαιτείται ούτε άδεια ούτε κάποια έγκριση.
- Σε κάθε περίπτωση που δεν υπάρχει συγκεκριμένη διάταξη που να ορίζει κάποια εξαίρεση, απαιτείται οπωσδήποτε η έκδοση οικοδομικής άδειας ή έγκρισης, και οι κατασκευές που δεν καλύπτονται από απαιτούμενη άδεια ή έγκριση είναι αυθαίρετες.
- Εξαίρεση από την υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας, γίνεται μόνο με σχετική νομοθετική διάταξη, και ήδη για ορισμένες κατασκευές, προβλέπεται ότι αντί της οικοδομικής άδειας απαιτείται η έκδοση κάποιων εγκρίσεων ή ΚΥΑ.
- Οι περιπτώσεις για τις οποίες απαιτείται ή όχι έκδοση οικοδομικής άδειας ή έγκρισης κωδικοποιούνται στη συνέχεια, επειδή αποτελούν εργαλείο για τον προσδιορισμό των αυθαιρέτων (εξ αντιδιαστολής).

- **Νομίμως υφιστάμενο κτίριο ή τμήμα αυτού (κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση), ορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ.1 του ΓΟΚ, και θεωρείται:**
 - α.1. **Αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια και σύμφωνα με τους όρους αυτής ή αν πρόκειται για κατασκευή που εξαιρείται από την υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας.**
 - α.2. **Αν έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση σύμφωνα με τις δ/ξεις του ΑΝ-410/68**
 - αφορά σε αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν προ της 16-5-1968, ήταν εντός σχεδίου αλλά όχι σε κοινόχρηστο χώρο, ήταν καθ' υπέρβαση των όρων δόμησης, δηλώθηκαν πριν την 14-3-1983 ημερομηνία ισχύος του Ν.1337/83, & εξαιρέθηκαν ή θα εξαιρεθούν με τη διαδικασία του ΑΝ-410/68
 - α.3. **Αν έχει χορηγηθεί γι' αυτήν νόμιμη άδεια ή νόμιμη αναθεώρηση άδειας κατά τις δι/ξεις είτε της παρ.5 του Αρθ-16 Ν-1337/83, είτε της παρ.3 του Αρθ-22**
 - αφορά σε αυθαίρετα που είναι σύμφωνα με τις διατάξεις, είτε του χρόνου κατασκευής τους είτε τις ισχύουσες, και εκδόθηκε άδεια νομιμοποίησης
 - α.4. **Αν έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με τις δ/ξεις του Ν-1337/83,**
 - Τα αυθαίρετα που είχαν ανεγερθεί μέχρι 10-12-1981 ή μέχρι 13-1-83 για κατοικίες, δηλώθηκαν με το Ν.1337/83 και βρίσκονται ή εντάχθηκαν σε σχέδιο πόλεως και για τα οποία εκδόθηκε η απόφαση εξαίρεσης -3^η φάση, είτε είναι σύμφωνα είτε είναι καθ' υπέρβαση των δ/ξεων
 - α.5. **Αν έχει ανεγερθεί πριν από την ισχύ του ΒΔ/9-8-55 (ΓΟΚ '55).**
 - γι' αυτά δεν υπήρχε υποχρέωση υποβολής δηλώσεως σύμφωνα με το άρθ.15 παρ.7 του Ν.1337/83
- **Στις δύο τελευταίες περιπτώσεις θεωρείται νομίμως υφιστάμενο μόνο το τμήμα του κτιρίου που δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του, αν αυτές είναι ευνοϊκότερες.**
 - Ειδικότερα στα προ του '55 κτίρια και στα κτίρια που εξαιρέθηκαν με οποιοσδήποτε διατάξεις, το τμήμα τους που αντίκειται στις διατάξεις, δηλαδή το εκτός νομίμου περιγράμματος τμήμα τους, **ναι μεν δεν χαρακτηρίζεται αυθαίρετο και δεν κατεδαφίζεται, αλλά για το τμήμα αυτό δεν επιτρέπεται η προσθήκη καθ' ύψος ή η ενίσχυση, ούτε η αλλαγή της χρήσης τους.**

Επιπλέον, με το άρθ.23 παρ.1 του ΓΟΚ, κτίριο ή τμήμα του, θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:

β. **Αν πρόκειται για καθ' ύψος προσθήκη βάσει οικοδομικής άδειας κατ' εφαρμογή της παρ.6 του Αρθ-101 του ΝΔ-8/73 σε κτίριο που είχε εξαιρεθεί από την κατεδάφιση κατά τις διατάξεις του ΑΝ-410/68 και του Ν-720/77.**

γ. **Αν προϋπήρχε της εγκρίσεως του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δομήσεως στην περιοχή αυτού.**

Επομένως δεν μπορεί να θεωρηθεί αυθαίρετο, κτίσμα ή κατασκευή που προϋπάρχει οποιουδήποτε πολεοδομικού κανονισμού και κανόνων δόμησης και κάθε κτίσμα που προϋπάρχει της 16/8/1923 που ίσχυσε το Δ/μα του '23

- **Ειδικά στα εκτός σχεδίου ισχύει από 4-11-1928, που ίσχυσε το Δ/γμα του '28**

Επιπλέον με το άρθρο 23 παρ.1 του ΓΟΚ, προβλέπονται ως νομίμως υφιστάμενες ορισμένες άλλες ειδικές περιπτώσεις, μεταξύ των οποίων:

ε.ii. **Κατασκευές που έγιναν με βάση οικοδομικές άδειες, οι οποίες εκ των υστέρων ανακλήθηκαν, υπάγονται στη διαδικασία της υποπεριπτ.α.4 του άρθρου 23 παρ.1 (δηλαδή με τα δηλωθέντα και εξαιρεθέντα με τις διατάξεις του Ν.1337/83), χωρίς να απαιτείται για αυτές η επιβολή προστίμου πέραν του προβλεπόμενου στην υποπερίπτωση αυτή.**

– *βλέπε στις Ειδικές κατηγορίες αυθαιρέτων*

➤ **Γενικά τα αυθαίρετα ανάλογα με το χρόνο κατασκευής τους διακρίνονται στις εξής μεγάλες κατηγορίες :**

- τα αυθαίρετα, που κατασκευάστηκαν πριν την 21-9-2011, και δηλώθηκαν
- τα αυθαίρετα, που κατασκευάστηκαν πριν την 21-9-2011, και δεν δηλώθηκαν
- τα νέα αυθαίρετα που ανεγείρονται μετά το νέο Ν.4014/11 ΦΕΚ 209/Α΄/21-9-11

Στις κατηγορίες αυτές εμπεριέχονται διάφορες επιμέρους κατηγορίες, ανάλογα με τις δ/ξεις που τα διέπουν, και ανάλογα διαφοροποιούνται οι διαδικασίες νομιμοποίησης ή εξαίρεσης, και το ύψος των προστίμων.

➤ **Γενικά για τα αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν πριν την 21-9-2011, ισχύει ότι:**

- όσα δηλώθηκαν με το Ν.1337/83 και δεν έχουν ενταχθεί σε σχέδιο εξακολουθούν να είναι σε αναστολή κατεδάφισης, εκτός εάν η περιοχή τους καθορίστηκε ως αδόμητη
- όσα δηλώθηκαν ή θα δηλωθούν με το Ν.4014/11 ΦΕΚ 209/Α΄/21-9-11, διατηρούνται για 30 χρόνια
- οι αυθαίρετες αλλαγής χρήσης που δηλώθηκαν με το Ν.3843/10 διατηρούνται για 40 χρόνια

➤ **ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΕΚΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ & ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ από την υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας:**

Άρθ-22 παρ.1&4 ΓΟΚ/85 (Άρθ-8 παρ.2 ΠΔ8/13-7-93, Άρθ-329 ΚΒΠΝ)

Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας από την αρμόδια, κατά περιοχή, Πολεοδομική Υπηρεσία, με μία σειρά εξαιρέσεων για έργα που εμπίπτουν σε ειδικό καθεστώς.

Επομένως για να κρίνουμε τις περιπτώσεις που εμπίπτουν στα αυθαίρετα, πρέπει να γνωρίζουμε και τις περιπτώσεις που απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας ή έγκρισης, οι οποίες κωδικοποιούνται στη συνέχεια.

➤ **1. Οικοδομική άδεια απαιτείται για εργασίες όπως :**

- ανέγερση, επισκευή, διαρρύθμιση & κατεδάφιση κτιρίων & των παραρτημάτων τους,
- αλλαγή χρήσης κτιρίων, εφόσον η μεταβολή αυτή εμπίπτει στις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις (Άρθ-5 ΓΟΚ '85)
- εκσκαφές και επιχώσεις,
- εγκατάσταση ικριωμάτων,
- αυτοτελώς κατασκευαζόμενα περιφράγματα,
- κοπή δένδρων, (στις εντός σχεδίου περιοχές μόνο εντός οικοδομήσιμων χώρων & σε ΖΟΕ) άρθρο 40 Ν.1337/83 & Εγκ. 53/98 με έγκριση της ΕΠΑΕ. (Απόφ. ΣτΕ 2563/99)

- Για ολοσχερώς καμένα δένδρα, από πυρκαγιές εντός σχεδίου, απαιτείται μόνο πρακτικό κοπής, από την Πολεοδομία, κατόπιν αυτοψίας [Εγκ. 53/98]
 - Σε κοινόχρηστους χώρους (εντός σχεδίου & εντός οικισμών), μόνο έγκριση της ΕΠΑΕ και του Δήμου (Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου)
 - Σε εκτός σχεδίου περιοχές απαιτείται έγκριση Δασαρχείου (για Δασικά δέντρα-πέυκα κ.α.)
- **στους παραβάτες επιβάλλονται οι κυρώσεις του άρθρου 458 του Ποινικού Κώδικα**
- κατασκευή έργων και εγκαταστάσεων Βιολογικού Καθαρισμού, (με έγκριση περιβαλλοντικών όρων). Για τα τεχνικά έργα που ενσωματώνονται στην κατασκευή και λειτουργία της όλης εγκατάστασης (ύδρευσης, αποχέτευσης, βιολογικού καθαρισμού), όπως πχ αντλιοστάσια δεξαμενές κλπ δεν απαιτείται η έκδοση άδειας.
 - Για εγκαταστάσεις που δεν ενσωματώνονται αλλά συνοδεύουν και συμπληρώνουν το έργο με άλλες χρήσεις (πχ γραφεία ή ενδιαιτήματα προσωπικού) απαιτείται έκδοση οικοδ. άδειας σύμφωνα με τις δ/ξεις [Αρθ-31 παρ.2 Ν-1416/8, Εγκ-6453/10/98]
 - για κτίριο υδροηλεκτρικού σταθμού (εκτός από τα υδραυλικά έργα, όπου την ευθύνη έχουν εξ ολοκλήρου ο μελετητής, ο κατασκευαστής και ο φορέας υλοποίησης)
 - δομικές κατασκευές, όπως τα θεμέλια των πύργων ανεμογεννητριών, τα οικήματα στέγασης του εξοπλισμού ελέγχου και των μετασχηματισμών.
 - Για επισκευές ρυμοτομούμενων κτιρίων (όχι για προσθήκες ή για ανέγερση νέων κτιρίων στα οικόπεδα αυτά), που επιτρέπονται με τη διαδικασία των άρθ-1 μέχρι & Αρθ-5 του Ν-5269/31 μόνο στα προ του 1337/83 εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, (σχετ. Αρθ.36 παρ.4 Ν.1337/83 & Αρθ-247 ΚΒΠΝ)
- **Με το άρθ.6 του ΠΔ.8/13-7-93, περί Τρόπου έκδοσης Οικοδ. αδειών καθορίζονται οι περιπτώσεις που απαιτείται αναθεώρηση ή ενημέρωση της οικοδ. άδειας, κατά τη διάρκεια ισχύος της & πως αναθεωρούνται μετά τη λήξη της 4ετίας.**
- **Οι αντίστοιχες εργασίες πρέπει να αρχίζουν μετά τη χορήγηση της αναθεώρησης.**
- **Προσοχή: Οι άδειες λήγουν (δεν ισχύουν) μετά τη θεώρησή τους για σύνδεση με τα δίκτυα, έστω και αν δεν έχει περάσει η 4ετία, οπότε δεν καλύπτουν εργασίες που γίνονται μεταγενέστερα (εκτός από τις εργασίες χρήσεως & υγιεινής του άρθ.22)**

2. Εξαιρέσεις από την υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας,

(περιπτώσεις που δεν απαιτείται ούτε οικοδομική άδεια, ούτε άλλη έγκριση).

Δεν απαιτείται οικοδομική άδεια, για τις πιο κάτω περιπτώσεις αλλά **μόνο εφόσον γίνονται σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια :**

- για μικρές και μεμονωμένες **εσωτερικές επισκευές ή διασκευές**, που δεν θίγουν την φέρουσα κατασκευή του κτιρίου ή την εμφάνισή του, για επισκευές δαπέδου, για επισκευές, διασκευές ή συμπληρώσεις των εγκαταστάσεων και αγωγών των κτιρίων, για μικρές επισκευές θυρών, παραθύρων, στεγών δωματίων, χωρίς χρήση ικριωμάτων **και γενικά για μικρές και μεμονωμένες επισκευές για λόγους χρήσης υγιεινής και προστασίας των κτιρίων που υφίστανται νόμιμα.**
- Στην έννοια των επισκευών και διαρρυθμίσεων της διάταξης αυτής περιλαμβάνεται και η διάνοιξη ή η κατεδάφιση τοίχων πληρώσεως (μη φέροντα στοιχεία). Ορισμένες

Πολεοδομίες γίνεται δεκτή η κατεδάφιση τοίχων πληρώσεως, μέχρι το 20% των υπαρχόντων ανά κατεύθυνση.

- για εσωτερικούς ή εξωτερικούς χρωματισμούς, χωρίς χρήση ικριωμάτων, & **εφ' όσον δεν απαιτείται έγκριση ΕΠΑΕ.** (οπότε απαιτείται άδεια)

- **Οι παραπάνω εξαιρέσεις δεν ισχύουν σε περιπτώσεις διατηρητέων κτιρίων ή κτιρίων για τα οποία απαιτείται έγκριση ΕΠΑΕ**

▪ για εργασίες επισκευής, τροποποίησης, διασκευής ή συμπλήρωσης εγκαταστάσεων δικτύου φυσικού αερίου, με εξαίρεση τα κτίρια που υπάγονται στο Άρθ-4 του ΓΟΚ'85,

▪ για εργασίες τροποποίησης, διασκευής, μετατροπής εγκαταστάσεων κεντρικής ή ατομικής θέρμανσης με χρήση υγρών καυσίμων σε αντίστοιχα συστήματα θέρμανσης με χρήση φυσικού αερίου, **σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα.** [Άρθ-30 παρ.13 Ν.3175/03]

▪ για τοποθέτηση φούρνων βαφής αυτοκινήτων, αεροσυμπιεστή κλπ, σε βοηθητικούς χώρους συνεργείων αυτοκινήτων [άρθρο 2 παρ.7 Ν.3185/03]

▪ για τις μηχανές, τα εργαλεία και τα υπόλοιπα εξαρτήματα λειτουργίας των βιομηχανικών και γενικά των μηχανολογικών και ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων (όπως ορίζεται από ειδικές ως προς τα ζητήματα αυτά διατάξεις), καθώς και για άλλα αντικείμενα που εγκαθίστανται μέσα στους χώρους αυτούς και δεν μπορούν να θεωρηθούν ως εξαρτήματα των κτιρίων(όπως πχ τα έπιπλα, τα σκεύη, τα εμπορεύματα)

▪ Για θερμοκήπια , **αλλά μόνο σε εκτός σχεδίου περιοχές** –απαιτείται όμως έγκριση Δασαρχείου & Αρχαιολογίας ΠΔ 2-3-89 & Εγκ. 53/89.

▪ Για τοποθέτηση σταθμών του Ελληνικού Συστήματος Εντοπισμού (HEPOS), στο δώμα κτιρίων υπηρεσιών του Δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα, μετά από σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου φορέα διαχείρισης, ή σε άλλες θέσεις που παραχωρούνται από το Δημόσιο (αφορά στο κτηματολόγιο –εκκρεμεί η έκδοση Απόφασης, άρθρο 3 παρ.1 & 2 Ν.3481/06)

3. Επίσης δεν απαιτείται άδεια :

α) για κατεδάφιση επικινδύνως ετοιμορρόπων κτισμάτων, **με την επιφύλαξη του Άρθ-4 του ΓΟΚ'85 (απαιτείται οικοδ. άδεια όταν απαιτείται έγκριση ΕΠΑΕ ή ΥΠΟ)**

β) **μόνο για την εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας** που επιβάλλει η πολεοδομική Υπηρεσία για κτίρια που χαρακτηρίζονται ετοιμορρόπως επικίνδυνα, σύμφωνα με τις διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών (**δεν ισχύει για τις εργασίες αποκατάστασης**),

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

- Στις παραπάνω περιπτ. α, β & γ, οι εργασίες εκτελούνται **σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία & ύστερα από δήλωση ανάληψης της επίβλεψης** από αρμόδιο τεχνικό, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα.

δ) Κατασκευές και εγκαταστάσεις στους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού ή του εγκεκριμένου σχεδίου (Α.-19 ΓΟΚ '85- **δεν ισχύει εκτός σχεδίου**), - Απαιτείται όμως έγκριση ΕΠΑΕ άρθ.1 παρ.6θ Απ.31252/1530/87 (αρμοδιότητες ΕΠΑΕ) & Εγκ.33/02

ε) για τεχνικά έργα και εγκ/σεις που εξυπηρετούν την ύδρευση και αποχέτευση δήμων ή κοινοτήτων ή την άρδευση περιοχών τους και προβλέπονται από τις τεχνικές μελέτες, Όσα από τα τεχνικά έργα & τις εγκ/σεις έχουν μεγάλο όγκο ή ύψος

εκτελούνται ύστερα από γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ. (ΠΔ 410/95, ΠΔ-323/89 & Ν 1416/84)

στ) για εργασίες σε ακίνητα μνημεία (συντήρηση, στερέωση, αποκατάσταση, αναστήλωση, κατάχωση, τοποθέτηση προστατευτικών στεγών, διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και οι εργασίες που αποβλέπουν σε απόδοση σε χρήση ή σε φιλοξενία χρήσεων..) διενεργούνται σύμφωνα με μελέτη, η οποία εγκρίνεται από την Υπηρεσία του ΥΠΠΟ, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, ή αν αυτές είναι μείζονος σημασίας, με απόφαση Υπ. Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου. Επείγουσες εργασίες συντήρησης και στερέωσης διενεργούνται με μέριμνα της Υπηρεσίας.(Αρθ-41 και Αρθ-42 του Ν. 3028/02)

ζ) για εγκατάσταση μηχανημάτων κατεργασίας των αδρανών υλικών και των συναφών με αυτά δομικών έργων, για τα έργα υποδομής και τις αποθήκες εκρηκτικών υλών και καψυλίων, είτε μέσα είτε έξω από λατομική περιοχή- **άδεια απαιτείται μόνο για την ανέγερση κτιρίων εντός αυτών.** [Αρθ-12 Ν-1428/84, Αρθ-12 Ν-2115/93, Αρθ-158, Αρθ-159 και Αρθ-161 ΝΔ-210/73, Αποφ-9464/84]

η) Για Φ/Β, μέχρι 100 Kw στο δώμα ή τη στέγη νόμιμων κτιρίων, απαιτείται μόνο γνωστοποίηση των εργασιών αυτών στον οριζόμενο κατά περίπτωση αρμόδιο φορέα (Αρθ-6 παρ.3 Αποφ-36720/10 ΦΕΚ-376/ΑΑΠ/10) Ομοίως για τοποθέτηση Φ/Β μέχρι 20 KW & συνοδευτικών έργων (οικίσκοι), που προορίζονται να υποστηρίξουν κατασκευές κεραιών (άρθ.31 παρ.14 Ν.3431/06 & Αποφ-15931/596/09 ΦΕΚ-592/Β)

4. Για ειδικές περιπτώσεις αντί οικοδομικής Άδειας, απαιτείται έγκριση:

α) Έγκριση Εργασιών απαιτείται για τις εργασίες δόμησης Μικρής Κλίμακας, όπως καθορίζονται με την Αποφ-5219/04 ΦΕΚ/114/Δ/04, όπως έχει συμπληρωθεί και ισχύει, & την Εγκ.13/04, και με βάση τις οριζόμενες προϋποθέσεις και δικαιολογητικά, και για:

- Για Φ/Β, στο δώμα ή τη στέγη άνω των 100 Kw,
- Για Φ/Β ανεξαρτήτως ισχύος όταν τοποθετούνται στους ακάλυπτους, και σε παραδοσιακούς οικισμούς, Ιστορικά κέντρα, διατηρητέα κτίρια
- Για **Ηλιακούς σταθμούς (Φ/Β) & ανεμογεννήτριες εκτός σχεδίου** ανεξαρτήτως ισχύος (Αποφ-9154/11 ΦΕΚ-583/Β/11 & Αποφ-40158/10 ΦΕΚ-1556/Β/10), **εφόσον οι δομικές κατασκευές είναι:** α) στυλίσκος μετρητής της ΔΕΗ, β) οικίσκος ηλεκτρονικού εξοπλισμού των Φ/Β που δύναται να είναι προκατασκευασμένος, με τις απολύτως αναγκαίες διαστάσεις και μέχρι 15 τμ, γ) περίφραξη με συρματοπλέγμα μέχρι ύψους 2,5 μ. με συμπαγές τοιχίο μέχρι 30 εκ. **Για τις Δομικές κατασκευές των εκτός σχεδίου Φ/Β σταθμών, που δεν εντάσσονται στις πιο πάνω εργασίες απαιτείται Οικοδομική άδεια** η οποία πρέπει να περιλαμβάνει & την έγκριση για τα Φ/Β (Εγκ.16/02).
- Για εγκατάσταση Φ/Β συστημάτων ισχύος μικρότερης των 20KW εκτός σχεδίου, δεν απαιτείται αρτιότητα γηπέδου

β) Έγκριση Εργασιών απαιτείται για τις εργασίες Επισκευής αυθαιρέτων που δηλώθηκαν με το νέο Ν.4014/11 ΦΕΚ 209/Α' /21-9-11

γ) έγκριση για κατασκευή και εγκατάσταση κτηνοτροφικών στεγάστρων με σκελετό θερμοκηπίου ή κινητά κτηνοτροφικά στέγαστρα, εγκεκριμένου τύπου -Αποφ-281273/27-8-04 ΦΕΚ-1396/Β/13-9-04

δ) Για εγκ/ση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης από το ΥΠΕΧΩΔΕ ή την Περιφέρεια & τη ΝΑ, σύμφωνα με το άρθ.19 παρ.1 του ΓΟΚ (εκκρεμεί έκδοση Απόφ.)

ε) για τοποθέτηση οικίσκου στέγασης μηχανημάτων σταθμών ραδιοεπικοινωνίας και δομικών κατασκευών, με έγκριση από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία

-**Έγκριση Εργασιών εγκαταστάσεων ραδιοεπικοινωνίας** [άρθ.71 Ν.2145/93 ΦΕΚ 88 Α΄, Ε34/93, Ε12/94, Ε59664/98 Ε61/85, Ε29/89] Άρθ.1 Ν.2801/00 ΦΕΚ46Α, άρθ.21 ως 34 & άρθ.69 Ν-3431/06 ΦΕΚ-13/Α/3-2-06 Περί Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών και άλλες Δ/ξεις & ειδικά Άρ.31 παρ.10 αυτού-Ρυθμίσεις σχετικά με την εγκατάσταση κεραιών, ΚΥΑ 53571/3839/00 "Μέτρα προφύλαξης του κοινού από τη λειτουργία κεραιών εγκατ/μένων στην ξηρά", & Απόφ.406/22/06 ΦΕΚ1666Β΄/17-11-06 Κανον. αδειών Κατασκευών κεραιών στην Ξηρά, σύμφ. με το Ν.3431/2006 ΦΕΚ-13Α/3-2-06

- **για Κεραίες Κινητής τηλεφωνίας - τηλεπικοινωνίας, έγκριση με:** 1.Άδεια από την ΕΕΤΤ, σύμφ. με την Απόφ.406/22/06 ΦΕΚ1666/Β/06. 2.Έγκριση μελέτης από την ΕΕΑΕ, που αποδεικνύει ότι δεν υπάρχουν χώροι γύρω από την κεραία ελεύθερα προσπελάσιμοι από το γενικό πληθυσμό, στους οποίους τα όρια έκθεσης υπερβαίνουν το 70% των τιμών, που καθορίζονται στα Άρθ-2 έως 4 της ΚΥΑ-53571/3839/00 & για εγκ/ση κεραίας σε απόσταση μέχρι 300 μ. από την περίμετρο κτιριακών εγκ/σεων βρεφονηπ. σταθμών, σχολείων, γηροκομείων & νοσοκομείων, τα όρια έκθεσης του κοινού απαγορεύεται να υπερβαίνουν το 60% των τιμών, που καθορίζονται στα Άρθ-2 έως Άρθ-4 της ΚΥΑ-53571/3839/00 ή στην εκάστοτε ισχύουσα αντίστοιχη ΚΥΑ (Ν-3431/06 άρθ.31 παρ.9 & παρ.10). 3.Έγκριση περιβαλλοντικών όρων, με Απόφ. ΓΓ Περιφέρειας, μετά σύμφωνη γνώμη της ΕΕΑΕ & έγκριση από την ΕΕΤΤ, 4.Υπεύθ. Δήλ. του ιδιοκτήτη του ακινήτου ότι το κτίριο όπου τοποθετείται είναι νόμιμο & 5. Άδεια έγκρισης εργασιών που χορηγείται από την πολεοδομία, (άρθ.41 Ν.2145/93 & η Εγκ.34/93 -ισχύουν μέχρι την έκδοση της Απόφ. του άρθ.1 παρ. Η Ν.2801/00 - άρθ.31 Ν.3431/06), με βάση τις πιο πάνω εγκρίσεις εντός 2 μηνών για εγκατεστημένες κεραίες, άλλως αποφασίζει ο ΓΓ της Περιφέρειας (άρθ.31 παρ.16 Ν.3431/06).

• **Πολεοδομικές παραβάσεις σε ακίνητα, επί των οποίων υφίσταται κεραία, δεν θίγουν τη νομιμότητα της άδειας κατασκευής της, εφόσον οι παραβάσεις δεν αφορούν την κεραία ή τον οικίσκο ή την ασφάλεια του κτιρίου, & με την προϋπόθεση ότι το κτίριο ή το δώμα, δεν στερείται πολεοδομ. άδειας.(άρθ.31 παρ.12 Ν.3431/06)**

- **για ραδιοφωνικούς - τηλεοπτικούς σταθμούς, έγκριση από το Υπ. Μεταφορών & Επικοινωνιών & σύμφωνη γνώμη του Εθνικού Συμβουλίου Ραδιοτηλεόρασης**

• άδεια της Αποκεντρωμένης Διοίκησης για εγκ/ση σε δασική ή αναδασωτέα δημόσια ή ιδιωτική έκταση και έγκριση ΕΠΑΕ σε περιοχές ειδικής προστασίας εντός - εκτός σχεδίου (Απ.53510/98)- Απαιτούμενα δικαιολογητικά: άρθ.41 παρ.5.ε Ν.2145/93

5. Αρμόδια όργανα για χορήγηση οικοδομικής άδειας

Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας είναι οι αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες των Δήμων, στις οποίες μεταβιβάζονται οι αρμοδιότητες (Άρθ.94 παρ.1 Ν.3852/10) ή προσωρινά όσες καθορίζονται με Απόφαση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ως Διοικητική Υποστήριξη μέχρι 31-12-2012 (Άρθ.95),

- ή οι υπηρεσίες που καθορίζονται με υπουργικές αποφάσεις

- ή νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, που καθορίζονται με νόμους.

- **Κάθε άδεια, που χορηγείται από οποιαδήποτε άλλη δημόσια ή δημοτική και κοινοτική αρχή, δεν έχει νόμιμο κύρος, ούτε δημιουργεί οποιοδήποτε δικαίωμα, και συνεπάγεται την εφαρμογή των σχετικών για τις αυθαίρετες κατασκευές διατάξεων.**

6. Για ειδικές περιπτώσεις και κατασκευές, έχει καθορισθεί ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται με ΥΑ ή ΚΥΑ, όπως για:

- α) για εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκ/σεων –Απόφ.26229/1123/87 ΦΕΚ 749Δ
- β) για εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων και των εγκ/σεων ραδιοβοηθημάτων της ΥΠΑ. –Απ.Γ2/Β/26970/1469/88 ΦΕΚ 597Δ
- γ) για περιπτώσεις δομικών εργασιών μικρής σημασίας σε περιοχές απομακρυσμένες ή δυσπρόσιτες από την έδρα της πολεοδομικής υπηρεσίας (άρθ.29 παρ.10 πρώην 11 ΓΟΚ '85, Αποφ-60885/4983/27-9-90 ΦΕΚ-656/Β Υπ. ΠΕΧΩΔΕ & Εγκ-62/90)
- δ) **Στη χερσαία ζώνη λιμένα οι οικοδ. άδειες εκδίδονται από τις Πολεοδομικές Υπηρεσίες** ύστερα από έγκριση της Επιτροπής Σχεδιασμού & Ανάπτυξης Λιμένων (παρ.3 Άρθ-9 Ν-2987/02)]- Άρθ.19 παρ.2.ε Ν.2932/01: Η επιτροπή μεταξύ άλλων εγκρίνει τα μέγιστα επιτρεπόμενα όρια της Ζώνης Λιμένα, τις επιτρεπόμενες προσχώσεις, τις χρήσεις γης, τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης, κλπ
- ε) για ανέγερση ή επισκευή των μητροπολιτικών μεγάρων, ιερών μονών και ιερών ναών, μετά των κτισμάτων αυτών, τη σχετική άδεια χορηγεί η Εκκλησία της Ελλάδος με την έγκριση της σχετικής μελέτης, εφόσον βρίσκονται σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό (Εγκ.66/88) και αφού προηγουμένως αυτή εγκριθεί από την κατά τόπο αρμόδια ΕΠΑΕ. Οι πολεοδομικές υπηρεσίες έχουν αρμοδιότητα για τους όρους δόμησης, για έλεγχο των αυθαίρετων κατασκευών, και έγκριση ΕΠΑΕ, καθώς και για έκδοση αδειών για όλα τα εκκλησιαστικά κτίρια που δεν υπάγονται στην Εκκλησία της Ελλάδος.

στ). Οι οικοδομικές άδειες των δημόσιων σχολικών κτιρίων που ανεγείρονται με ευθύνη του Οργανισμού Σχολικών Κτιρίων εκδίδονται από τον ΟΣΚ.

ζ). για κάθε συγκεκριμένη νοσηλευτική μονάδα, η ανέγερση ή επέκταση της οποίας εμπίπτει στην αρμοδιότητα της Δημοσίας Επιχείρησης Ανέγερσης Νοσηλευτικών Μονάδων (ΔΕΠΑΝΟΜ) εκδίδεται ΚΥΑ που επέχει θέση άδειας ανοικοδόμησης.

η). για κατασκευαστικά έργα Δικαστικών κτιρίων, Σωφρονιστικών καταστημάτων, του Υπ. Δικαιοσύνης και των εποπτευόμενων νομικών προσώπων, εκδίδεται ΚΥΑ, εφόσον τα έργα ανατίθενται στην εταιρία "ΘΕΜΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ", [Άρθ-20 Ν.2776/99 Αποφ-28704/4362/01, Άρθ-3 παρ. 15ι Ν.2479/97, Άρθ-5 παρ. 7 Ν.2408/96]

7. Οι Αναθεωρήσεις οικοδομικών αδειών: αποτελούν αυτοτελείς διοικητικές πράξεις. Ανάλογα με την περίπτωση, γίνονται με το άρθ-6 ΠΔ 8/13-7-1993 & άρθ-22 παρ. 3 ΓΟΚ '85 Κατά τη διάρκεια ισχύος της άδειας και για αύξηση ή αλλαγή των μεγεθών και της χρήσης, **γίνονται με συνδυασμό των μεταβατικών διατάξεων :**

- Του τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών,
- Των όρων δόμησης της περιοχής, και
- Των γενικών μεταβατικών διατάξεων (άρθρο 26 Ν. 2831/00).

Ο χρόνος ισχύος της αναθεώρησης, είναι ο χρόνος ισχύος της αρχικής άδειας που αναθεωρείται, εκτός εάν στην αναθεώρηση, συμπεριλαμβάνεται και παράταση της ισχύος της, οπότε **μετά τη λήξη της άδειας** διακρίνονται δύο βασικές περιπτώσεις :

- Εάν έχει ολοκληρωθεί ο Φέρων Οργανισμός του κτιρίου (τα μπετά) σύμφωνα με την άδεια και τις δ/ξεις, η αναθεώρηση για αποπεράτωση γίνεται με τις δ/ξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο που εκδόθηκε η αρχική άδεια, κατόπιν αυτοψίας & για αόριστο χρόνο,
- Αν δεν έχει ολοκληρωθεί ο Φέρων Οργανισμός, η αν/ση με τις δ/ξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο που ζητείται, με συνδυασμό των μεταβατικών δ/ξεων & ισχύ 4 χρόν.

- **Προϋπόθεση για αναθεώρηση οικοδομικής άδειας:** να μην έχει θεωρηθεί για ηλεκτροδότηση του κτιρίου, δεδομένου ότι όταν έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες που προέβλεπε η άδεια, δεν έχει πλέον ισχύ (έστω και αν δεν έχουν παρέλθει τα 4 χρόνια) -**αναθεώρηση άδειας που έχει ολοκληρωθεί δεν προβλέπεται για κανένα λόγο.**

8. Οικοδομική άδεια για ειδικές περιπτώσεις

α. Εργασίες σε χώρους που υπάρχει η επιβάλλεται απαλλοτρίωση:

- Γενικά δεν χορηγείται άδεια σε ρυμοτομούμενα (ΝΔ 17-07-23, ΝΔ 690/48, Άρθρο 17 του Συντάγματος, ΝΔ 797/71, Ε 25/87 τροπ. Ε 7/88). Στη ζώνη παραλίας ισχύουν οι δ/ξεις ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης (Άρθ.7 παρ.3 Ν.2971/01)
- Εξαιρέση προβλέπεται μόνο για επισκευές για λόγους χρήσεως & Υγιεινής, με τη διαδικασία του 5269/31 (άρθ.36 Ν.1337/83) για ρυμοτομούμενα που είναι νομίμως υφιστάμενα ή προ του '55 ή προ του ΝΔ του '23, και βρίσκονται σε ρυμοτομικά εγκεκριμένα με το ΝΔ του '23, και με έκδοση οικοδομικής άδειας (Ν.5269/31 τροπ. Ν.653/77 – Άρθ.247 ΚΒΠΝ & Απόφ. 55017/98)

β. Για εργασίες για λόγους χρήσεως και υγιεινής γενικότερα – βλέπε σχετικό θέμα

γ. Οικοδομική Άδεια Νομιμοποίησης – βλέπε σχετικό θέμα

δ. Ειδικές κατηγορίες Αυθαιρέτων – βλέπε στη συνέχεια

9. Περιπτώσεις που δεν επιτρέπεται χορήγηση οικοδομικής άδειας:

- Αν δεν μπορούν να νομιμοποιηθούν ή εξαιρεθούν όλα τα αυθαίρετα του υπάρχοντος,
- Σε οικόπεδα που δεν έχουν διανοιγμένο πρόσωπο σε όλο το πλάτος της εγκεκρι. Οδού, Εξαιρέση προβλέπεται μόνο σε περιπτώσεις διαπλατύνσεως υφισταμένων οδών σε ρυμοτομικά εγκεκριμένα με το ΝΔ του '23 (βλέπε Εγκ-25/87)
- Σε κτίριο που είναι ρυμοτομούμενο (εξαιρέση μόνο για επισκευές για λόγους χρήσεως & Υγιεινής, - με τη διαδικασία του άρθ.36 παρ.4 Ν.1337/83, άρθ.247 ΚΒΠΝ και Απ. Υπ. ΠΕΧΩΔΕ 55017/98, ως άνω),
- Σε μη άρτια και μη οικοδομήσιμα οικόπεδα, με εξαιρέση τα οικόπεδα του άρθρου 25 του Ν.1337/83 που είναι οικοδομήσιμα και τα τυφλά οικόπεδα
- Σε περίπτωση που δεν έχει γίνει διάνοιξη της προβλεπόμενης στοάς – άρθ.15 ΓΟΚ Η απαγόρευση δεν ισχύει για κτίρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα ή έργα τέχνης ή ιστορικά μνημεία ή για κτίρια για τα οποία απαιτούνται επισκευές λόγω σεισμών "ή σε περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης κτιρίων" (Η εντός "... " φράση προσετέθη με το Αρθ-6 του Ν-1772/88 ΦΕΚ 91/Α)
- Κατά τη διάρκεια διαδικασίας του ΠΔ 13/22-4-29 περί Επικινδύνων οικοδομών, πριν ληφθούν τα υποδειχθέντα μέτρα για την άρση του κινδύνου (Απόφ. Υπ. ΠΕΧΩΔΕ 27125/6573/1984 & Γνωμ.349/84 Νομικής Δ/σης ΥΠΕΧΩΔΕ)
- Σε εκτός σχεδίου περιοχές & σε οικισμούς χωρίς εγκεκρι. σχέδιο, για ακίνητα που εμπίπτουν στην απόσταση των 100μ από την ακτογραμμή, εφόσον δεν έχει γίνει ο καθορισμός του αιγιαλού (άρθ.8 παρ.1 Ν.2971/01 & Εγκ.32/02).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

- **Ιδιαίτερες κατηγορίες αποτελούν τα κτίρια που ανεγέρθησαν ή ανεγείρονται με άδεια η οποία ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε, & η Αυθαίρετη Αλλαγή χρήσης.**

2.Α. ΚΤΙΡΙΑ ΠΟΥ ΑΝΕΓΕΡΘΗΣΑΝ Η ΑΝΕΓΕΙΡΟΝΤΑΙ ΜΕ ΑΔΕΙΑ Η ΟΠΟΙΑ ΑΝΑΚΛΗΘΗΚΕ ή ΑΚΥΡΩΘΗΚΕ ΜΕ ΑΠΟΦΑΣΗ του ΣτΕ

Οι περιπτώσεις κτιρίων που η άδειά τους ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε, αφορούν σε δύο διαφορετικές περιπτώσεις:

1. **ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΝΕΓΕΙΡΟΝΤΑΙ ΜΕ ΑΔΕΙΑ που εκδόθηκε μετά από έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής και που μεταγενέστερα ανακαλείται για οποιοδήποτε λόγο, μπορούν να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση, εκτός αν η ανάκληση οφείλεται σε υποβληθέντα αναληθή στοιχεία ή σε ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας πραγματικής κατάστασης (άρθ.15 παρ.1 Ν.1337/83 συμπλ. με άρθ.8 παρ.7 Ν.1512/85)**
 - Αλλά η δυνατότητα εξαίρεση από την κατεδάφιση με τη διαδικασία αυτή, **δεν ισχύει για οικοδομές που κτίστηκαν με οικοδομικές άδειες που είχαν την ένδειξη ότι υπόκεινται σε μελλοντικό έλεγχο.**
 - Αρχικά η διάταξη αυτή εφαρμοζόταν μόνο για κτίσματα που είχαν ανεγερθεί πριν την 31-1-1983 (σχετ. η Εγκ.20/85), αλλά μετά την έκδοση της Απόφασης του Σ.τ.Ε. 3105/90 και της 37/92 εγκυκλίου που ακολούθησε, **η διαδικασία αυτή εξαίρεσης από την κατεδάφιση ισχύει ανεξαρτήτως χρόνου ανεγέρσεως του κτίσματος, δηλαδή ισχύει και για τα νέα αυθαίρετα που ανεγείρονται μετά το Ν.1337/83 και με το άρθρο 8 παρ.5 του Ν.3044/02 που πρόσθεσε την παρ.14 στο Αρθ-17 του Ν-1337/83 τα παραπάνω τακτοποιήθηκαν και νομοθετικά.**
- **Προσοχή όμως με τη ΣτΕ 3500/09 κρίθηκε αντισυνταγματική η παρ.5 του Αρθ-8 του Ν-3044/02 (παρ.14 Αρθ-17 Ν-1337/83), που προβλέπει, τη δυνατότητα να εξαιρούνται από την κατεδάφιση νέα αυθαίρετα εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών, δηλαδή όχι μόνο τα ανεγερθέντα πριν την 31-1-83, αλλά και χωρίς κανένα χρονικό περιορισμό, όσα μεταγενεστερώς θα υπάρξουν, εφόσον είναι κατά παράβαση των διατάξεων που αφορούν όρους και περιορισμούς δόμησης ή χρήσεις γης.**
- **Ακόμη όμως και μετά την Απόφαση του ΣτΕ 3500/09, δεν αποκλείεται η εξαίρεση εάν το κτίριο του οποίου η άδεια ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε είναι σύμφωνο με τις διατάξεις που αφορούν όρους και περιορισμούς δόμησης ή χρήσεις γης, και**
- **Δεν επηρεάζεται η ρύθμιση του άρθ.9 παρ.8 του Ν.1512/85, για την εξαίρεση μικρών παραβάσεων, η οποία δεν κρίθηκε αντισυνταγματική, εξακολουθεί να ισχύει και μπορεί να εφαρμόζεται για όλα τα αυθαίρετα, εάν υπάρχουν οι προϋποθέσεις.**

- Οι διατάξεις που διέπουν τις περιπτώσεις ανάκλησης ή ακύρωσης, είναι οι εξής:
Ανάκληση ή ακύρωση παράνομης οικοδομικής άδειας γίνεται οποτεδήποτε, αν συντρέχουν λόγοι προστασίας κοινωνικού συμφέροντος ή αν η έκδοσή της βασίσθηκε σε ψευδή στοιχεία, με υπαιτιότητα του ενδιαφερόμενου. (ΣτΕ 289, 1223, 1529/93 & έγγρ. 48555/01). **Μετά πάροδο ευλόγου χρόνου** (που θεωρείται η πενταετία-ΑΝ 261/68), και:

- αν η έκδοσή της δεν βασίσθηκε σε ψευδή στοιχεία, δηλαδή εκδόθηκε χωρίς υπαιτιότητα του ενδιαφερόμενου,
- εάν δεν συντρέχουν λόγοι προστασίας κοινωνικού συμφέροντος, και
- εφόσον έχει δημιουργηθεί καλόπιστα πραγματική κατάσταση υπέρ του διοικούμενου, που χρήζει έννομης προστασίας,

η πολεοδομική αρχή έχει την ευχέρεια να μην ανακαλεί την άδεια (ΣτΕ 982/62, 3957/78, 1974/94 & 1703/95).

Η διαπίστωση για την ανάκληση ή όχι, γίνεται με αιτιολογημένη Απόφαση του προϊσταμένου της Υπηρεσίας (άρθ.21 Ν.2690/99).

- Σε περίπτωση που δεν ανακαλείται η άδεια, και μετά την έκδοση της Απόφασης του προϊσταμένου περί μη ανάκλησης, το κτίριο είναι νόμιμο.

- Με το άρθ.23 παρ.1.ε.ii. του ΓΟΚ ορίζεται ότι: *«Κατασκευές που έγιναν με βάση οικοδομικές άδειες, οι οποίες εκ των υστέρων ανακλήθηκαν, υπάγονται στη διαδικασία της προηγούμενης υποπεριπτ.α, χωρίς να απαιτείται για αυτές η επιβολή προστίμου πέραν του προβλεπόμενου στην υποπερίπτωση αυτή.»*,

- δηλαδή ισχύει για τις περιπτώσεις αυτές η παρ.α του άρθ.23 παρ.1 του ΓΟΚ, σύμφωνα με την οποία θεωρείται νομίμως υφιστάμενο κτίριο ή τμήμα αυτού: *«Αν έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με τις δ/ξεις του Ν-1337/83, όπως εκάστοτε ισχύει»*, και

- Εφόσον εξαιρεθούν από την κατεδάφιση δεν επιβάλλονται τα πρόστιμα, και θεωρείται νομίμως υφιστάμενο μόνο το τμήμα του κτιρίου που δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες δ/ξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του, αν είναι ευνοϊκότερες, ενώ

- Το υπόλοιπο τμήμα, που αντίκειται στις δ/ξεις, εφόσον εξαιρεθεί, δεν κατεδαφίζεται και δεν επιβάλλεται γι' αυτό πρόστιμο.

- Τυχόν τμήμα τους που δεν θα εξαιρεθεί της κατεδάφισης, είναι κατεδαφιστέο & επιβάλλεται γι' αυτό το αναλογούν πρόστιμο από την έκδοση της Απόφασης μη εξαίρεσης. - Προσοχή: διαφέρει από τα δηλωθέντα, στα οποία αν δεν εξαιρεθούν επιβάλλεται πρόστιμο από 14-3-83.

- Σημαντικό κριτήριο για την εξαίρεση, αποτελεί το εάν έχει υλοποιηθεί το κτίριο & έχει δημιουργηθεί πραγματική κατάσταση «που χρήζει εννόμου προστασίας» (5^η σκέψη της Απόφ. του ΣτΕ-3105/90),

- Είναι όμως δυνατόν εκτός από την εξαίρεση να εγκρίνεται και η αποπεράτωσή τους, αλλά μόνο για το τμήμα της οικοδομής που είχε περαιωθεί τουλάχιστον ο φέρων οργανισμός μέχρι την διακοπή των οικοδομικών εργασιών (σύμφωνα με την παρ.7 της Εγκ.20/85).

- Ερμηνεία & οδηγίες για την εφαρμογή της δ/ξης του άρθρου 15 παρ.1 δίνονται με την παρ.7 της Εγκ-20/85 & με την Εγκ-37/92, και η εξαίρεση των κτισμάτων που η άδειά τους ανακαλείται, μπορεί να γίνει με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
 - Να έχει προηγηθεί απόφαση ανάκλησης της οικοδομικής άδειας, στην οποία θα αναφέρεται ρητά και θα τεκμηριώνεται η διαπίστωση ότι η ανάκληση δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα του ιδιοκτήτη, δηλαδή ότι δεν υποβλήθηκαν αναληθή στοιχεία ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας πραγματικής κατάστασης). (άρθρο 8 παρ.7 της Εγκ-20/85)
 - Το κτίσμα να μην βρίσκεται σε χώρους της παρ.2 αρθ.15 Ν.1337/83 (κοιν. Χώροι)
 - Η διατήρηση του κτίσματος να μην αποβαίνει σε βάρος του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή υπέρμετρα σε βάρος της πόλης
 - Για τα κτίσματα αυτά συντάσσεται έκθεση αυθαιρέτου, και κρίνονται κατεδαφιστέα, χωρίς επιβολή προστίμου ή άλλων κυρώσεων, με τη ρητή αναφορά, ότι η αναστολή της κατεδάφισης ισχύει μέχρι να κριθεί η οριστική διατήρηση ή όχι του κτίσματος (η εξαίρεση από κατεδάφιση), μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου.
 - Η υπηρεσία όμως, εφόσον κρίνει ότι συντρέχουν λόγοι, μπορεί να τάξει προθεσμία στον ενδιαφερόμενο, για να υποβάλλει την αίτηση εξαίρεσης.
 - Για την εξαίρεση απαιτείται και έγκριση Δασαρχείου, εφόσον το κτίσμα βρίσκεται εκτός σχεδίου, ή αν είναι σε οικόπεδο του άρθρου 29 του ΓΟΚ (σχετ. έγγρ.24622/17-5-2004 ΔΟΚΚ)
- Η εξαίρεση σήμερα γίνεται με Απόφαση Περιφερειάρχη, ενώ πριν τον Καλλικράτη γινόταν με Απόφαση Νομάρχη, μετά από σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ -άρθ.8 παρ.7 Ν.1512/85 & άρθ.17 παρ.14, όπως προστέθηκε με το άρθ.8 παρ.5 του Ν.3044/02, και άρθ.283 παρ.3 Ν.3852/10.
 - Δεν εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης εάν το κτίσμα είναι αποπερατωμένο, αλλά αρκεί η εξαίρεση με το άρθρο 15 του Ν.1337/83 (άρθρο 8.8.7 Ν.1512/85), εκτός αν υπολείπονται εργασίες, αφού μετά το Ν.2831/00 και το άρθ.20 παρ.1 της Εγκ.55/00 δεν ισχύει επακριβώς η Εγκ-93/88
 - Ειδικότερα για την εξαίρεση, σε περίπτωση ανάκλησης, λαμβάνονται υπόψη και ισχύουν τα εξής:
 - Αρθ-15 παρ.2 Ν.1337/83: Δεν υπάγονται στις διατάξεις αναστολής του άρθ.15 παρ.1 και κατεδαφίζονται κατά τις ισχύουσες δ/ξεις τα κτίσματα που βρίσκονται:
 - α) σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης (οδούς, πλατείες κλπ.),
 - β) μέσα στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών και δημοτικών ή κοινοτικών, οδών κατά το από 23-10-59 Διάταγμα "περί μέτρων τινών δια την ασφάλειαν της υπεραστικής συγκοινωνίας", όπως αυτό ισχύει σήμερα,
 - γ) μέσα στον αιγιαλό και τη Ζώνη Παραλίας κατά το ΝΔ-393/74 "περί συμπληρώσεως των διατάξεων του ΑΝ-2344/40 "περί αιγιαλού και παραλίας", όπως τροποποιήθηκε, συμπληρώθηκε και ισχύει με μεταγενέστερες διατάξεις,
 - δ) σε δημόσια κτήματα,
 - ε) σε δασικές ή αναδασωτές εκτάσεις,
 - στ) σε αρχαιολογικούς χώρους και
 - ζ) σε ρέματα.

• **Το Άρθ-16 παρ.1.α, β και γ του Ν.1337/83:**

Τα κτίσματα που καθίστανται αυθαίρετα επειδή η άδειά τους ανακλήθηκε, και η ανάκληση δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα των ιδιοκτητών τους, μπορεί να εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, έστω και αν αντιβαίνουν στους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής εφόσον ταυτόχρονα:

α) δεν παραβιάζουν υπέρμετρα την πόλη ή τον οικισμό ή στοιχείο αυτών που έχει ιδιαίτερη σημασία, με σημαντική υπέρβαση του συντελεστή δόμησης και των ακάλυπτων χώρων ή με αύξηση του ύψους.

- **Η σημαντική ή όχι υπέρβαση θα πρέπει να τεκμηριώνεται με αντικειμενικά (ποσοτικά) κριτήρια, (πχ υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης σε μικρό ποσοστό)**

β) δεν παραβιάζουν το άμεσο ή πλατύτερο περιβάλλον γενικά, ή με την ειδική χρήση που έχουν,

- **Δεν μπορούν να εξαιρεθούν αν η χρήση τους δεν προβλέπεται από τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης της περιοχής**

γ) δεν είναι επικίνδυνα από στατική άποψη

- **Δεν είναι επικίνδυνα εφόσον ο φέρων οργανισμός τους κατασκευάστηκε σύμφωνα με την άδεια που ανακλήθηκε και εάν η ανάκληση δεν οφείλεται σε θέματα της στατικής μελέτης**

2. **ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΝΕΓΕΙΡΟΝΤΑΙ με οικοδομικές άδειες, που εκδίδονται μετά το Ν.1337/83, σύμφωνα με διατάξεις οι οποίες κρίνονται αντισυνταγματικές με δικαστικές αποφάσεις και για το λόγο αυτόν ακυρώνονται, (προσθ. με Άρθ.2 παρ2. Ν.1772/88 στο τέλος της παρ.2 του άρθ-17 Ν-1337/83, & αντικατ. με Άρθ-5 Ν-2052/92)**

• **Προσοχή ισχύει μόνο αν η ακύρωση οφείλεται στο ότι κάποια διάταξη κρίθηκε αντισυνταγματική με απόφαση του ΣτΕ, και εάν η άδεια ήταν σύμφωνη με ισχύουσες δ/ξεις**

• **για τα αυθαίρετα αυτά δεν επιβάλλονται τα πρόστιμα και οι λοιπές συνέπειες του άρθρου 17, αλλά χαρακτηρίζονται κατεδαφιστέα και κατεδαφίζονται, εκτός εάν εξαιρεθούν της κατεδάφισης, με τη διάταξη του άρθ.15 παρ.1 του Ν.1337/83**

• **Δεν θα πρέπει όμως να δίνεται αποπεράτωση σε περίπτωση ακύρωσης από το ΣτΕ, όταν στο σκεπτικό της ακύρωσης αναφέρεται ότι θίγεται το περιβάλλον**

➤ **Και για την περίπτωση αυτή ακολουθείται η ίδια διαδικασία και οι ίδιες προϋποθέσεις εξαίρεσης, όπως και στην προηγούμενη περίπτωση 1, ανάκλησης της οικοδομικής άδειας**

• **Προσοχή έκδοση άδειας απαιτείται μόνο αν υπολείπονται εργασίες αποπεράτωσης.**

Για τη διαδικασία ισχύει η Εγκ-97/88 Εγκ-71222/97/21.10.88 "Διευκρινίσεις στην ΕΓΚ-93/88": Στις περιπτώσεις που σύμφωνα με την εγκύκλιο 93/88 μετά από ανάκληση ή ακύρωση οικοδομικής άδειας εκδίδεται νέα άδεια με το ίδιο τυχόν περιεχόμενο της ακυρωθείσας ή ανακληθείσας, μπορούν να χρησιμοποιηθούν σχέδια και δικαιολογητικά που είχαν υποβληθεί στην αρχική άδεια.

Στην περίπτωση αυτή μπορούν να συμψηφισθούν οι κρατήσεις και εισφορές και δεν είναι υποχρεωτική η καταβολή νέας αμοιβής στον μελετητή μηχανικό, εφ' όσον δεν γίνεται μεταβολή στην μελέτη και αυτή έχει ανατεθεί στον ίδιο μηχανικό που είχε συντάξει και την μελέτη της αρχικής άδειας.

Επισημαίνεται ότι σε περίπτωση μεταβολής της μελέτης ή υποβολής νέων στοιχείων, καταβάλλεται αμοιβή (και ανάλογες κρατήσεις) για το ποσοστό της τροποποίησης ή της συμπλήρωσης που γίνεται.

Εφόσον πρόκειται για μελέτη που συντάσσεται και υπογράφεται από νέο μηχανικό θα καταβληθεί αμοιβή για το σύνολο της μελέτης καθώς και οι κρατήσεις που βαρύνουν, μόνο την αμοιβή.

Διευκρινίζεται ακόμα, ότι η αμοιβή επίβλεψης των υπολειπομένων σε σχέση με την αρχική άδεια οικοδ. εργασιών υπολογίζεται με τις ισχύουσες τιμές μονάδος όγκου".

2.B. ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ & ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

1. Για να κριθεί η νομιμότητα αλλαγής χρήσης υπαρχόντων κτιρίων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα εξής:

- Όταν η μεταβολή της χρήσης του κτιρίου, που γίνεται χωρίς προηγουμένως να εκδοθεί οικοδομική άδεια, δεν προσκρούει στις ισχύουσες πολεοδομικές δ/ξεις κατά την έννοια του αρθ-5 του ΓΟΚ/85 & της Απόφ.48669/2886/16-6-89, τότε δεν κρίνεται αυθαίρετη και δεν συντρέχει περίπτωση επιβολής των προστίμων που προβλέπονται από τις σχετικές δ/ξεις. (συνδυασμός αρθ-22 παρ.4 ΓΟΚ/85, αρθ-17 Ν-1337/83, Εγκ-56/91 γνωμ. ΝΣΚ 761/91 & Εγκ-36/00).
- Αυθαίρετη αλλαγής χρήσης, που έγινε αποδεδειγμένα προ του ΓΟΚ'55, δεν χαρακτηρίζεται αυθαίρετη.
- Όταν προ ΓΟΚ'85, έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης βοηθητικού χώρου σε χώρο κύριας χρήσης (πχ υπόγεια διαμερίσματα), και δεν δηλώθηκε ή δεν εξαιρέθηκε με τις δ/ξεις του Ν.1337/83 ή του Α.Ν.410/68, τότε εφαρμόζεται η διαδικασία χαρακτηρισμού αυθαιρέτου & επιβολής προστίμου, (ΣτΕ-127/93).
- Για αλλαγές χρήσης, χώρων κύριας χρήσης, που έγιναν προ ΓΟΚ/85, σε επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση & εφόσον δεν παραβιάζουν τις πολεοδομικές δ/ξεις, δεν ήταν υποχρεωτική η υποβολή δηλώσεων και η καταβολή της προβλεπόμενης ειδικής εισφοράς, & θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα με το άρθ.23 παρ.1 του ΓΟΚ '85. Τα παραπάνω ισχύουν, μόνο εφόσον πρόκειται για αλλαγή χρήσης χωρίς να έχουν γίνει συγχρόνως και οικοδομικές εργασίες, για τις οποίες χρειαζόταν οικοδομική άδεια.[σχετ. Εγκ-12/90, με την οποία έγινε αποδεκτή η Γνωμ. της Νομικής Δ/σης 24/90, Εγκ-19/89 & Απόφ. ΣτΕ-2942/89]
- Στις περιπτώσεις χώρων κύριας χρήσης, που αποτελούν τμήματα κτιρίων ανεγερθέντων με άδεια προ ΓΟΚ'85, & λειτουργούν αποδεδειγμένα προ ΓΟΚ'85 με βεβαιώσεις των αρμοδίων φορέων τους ως επαγγελματικοί χώροι των οποίων όμως η συγκεκριμένη χρήση δεν καθορίζεται στα σχέδια της εγκεκριμένης μελέτης

αλλά ήταν επιτρεπτή στην περιοχή, και εφόσον για την αλλαγή της χρήσης τους δεν είχαν γίνει αυθαίρετες οικοδομικές εργασίες δεν χαρακτηρίζονται αυθαίρετα, & μπορούν να συνεχίσουν να λειτουργούν με την ίδια χρήση, εάν επιτρέπεται και σήμερα στην περιοχή. Αν για την αλλαγή της χρήσης είχαν γίνει αυθαίρετες οικοδομικές εργασίες, τότε χαρακτηρίζονται αυθαίρετες και κατεδαφιστέες μόνο οι εργασίες & επιβάλλεται το σχετικό πρόστιμο. (με το ΠΔ 267/98 το πρόστιμο επιβάλλεται με αναλυτικό προϋπολογισμό και τιμές του '89)

Εγγρ-34837/10-4-92 & Εγγρ-15525/6-7-94: Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες χώροι κυρίας χρήσεως, που αποτελούν τμήματα κτιρίων ανεγερθέντων με τις προ της ισχύος του ΓΟΚ/85 πολεοδομικές διατάξεις, λειτουργούν αποδεδειγμένα με βεβαιώσεις των αρμοδίων φορέων τους ως επαγγελματικοί χώροι των οποίων όμως η συγκεκριμένη χρήση δεν καθορίζεται στα σχέδια της εγκεκριμένης μελέτης αλλά ήταν επιτρεπτή στην περιοχή, τότε οι χώροι αυτοί εξακολουθούν να λειτουργούν ως έχουν χωρίς να απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας για την αλλαγή της χρήσης τους. Επί πλέον στοιχεία με τα οποία μπορεί να αποδειχθεί η λειτουργία των υπόψη χώρων εκτός από τις βεβαιώσεις που προαναφέραμε είναι έγγραφα εφορίας, αστυνομίας, εμπορικών επιμελητηρίων και συναφών επαγγελματικών οργάνων. Η αλλαγή ιδιοκτήτου ή ενοικιαστού, δεν επηρεάζει την προηγούμενη διαδικασία.

- Με προγενέστερες διατάξεις ορισμένοι χώροι επιτρέπονταν καθ' υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δομήσεως, όπως πχ τα υπόγεια που προέκυπταν λόγω κλίσεως του εδάφους, με το άρθ.28 του ΓΟΚ'55. Επίσης με το άρθ.102 παρ.6 ΓΟΚ'73 & την Εγκ-61/84 (Απόφ. 26807/6367/84), επιτρεπόταν προ ΓΟΚ'85, η χρήση του Α' υπογείου σαν κατάσταση, μόνο όταν είχαν εξαντληθεί οι δυνατότητες δομήσεως για τα κτίρια που χρησιμοποιούντο αμιγώς σαν εμπορικά καταστήματα.

2. Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης μετά την ισχύ του ΓΟΚ '85, χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης οικοδομικής άδειας, εφαρμόζεται η διαδικασία χαρακτηρισμού αυθαιρέτου και επιβολής προστίμων, σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ.4 του ΓΟΚ σε συνδυασμό με το άρθρο 17 του Ν.1337/83, εκτός από τις περιπτώσεις που εμπίπτουν στην απόφαση 48669/2886/16-6-89 ΦΕΚ437 Δ'89.

- Στην έκθεση αυθαιρέτου πρέπει να αναφέρεται η χρονολογία που συντελέστηκε η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, που αποτελεί σημαντικό στοιχείο για την κρίση του θέματος, και σε ποια πολεοδομική διάταξη προσκρούει.
- Αλλαγή χρήσης που δεν παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές δξεις & έγινε πριν την Απόφ.48669/2886/16-6-89, δεν χαρακτηρίζεται αυθαίρετη έστω & αν παραβιάζονται τα φορολογικά & οι θέσεις στάθμευσης (συνδυασμός αρθ-22 παρ.4 ΓΟΚ/85, αρθ-17 Ν-1337/83, Εγκ-56/91 γνωμ. ΝΣΚ 761/91 & Εγκ-36/00).

Επιπλέον με την έκθεση αυθαιρέτου :

- δεν πρέπει να διατάσσεται η κατεδάφιση ολόκληρου του κτιρίου ή του ορόφου, αλλά μόνο η κατεδάφιση των συγκεκριμένων δομικών κατασκευών που δημιουργούν την αυθαίρετη αλλαγή της χρήσης, ή η απομάκρυνση των μηχανημάτων που συντελούν στην αυθαίρετη αλλαγή χρήσης,
- πρέπει να διατάσσεται η επαναφορά της νόμιμης χρήσης, και
- πρέπει να επιβάλλονται τα αναλογούντα πρόστιμα, εκτός αν με τη νέα χρήση αλλάζουν μόνο οι φορολογικές υποχρεώσεις και οι θέσεις στάθμευσης, οπότε επιβάλλεται μεν η έκδοση οικοδομικής άδειας, πλην όμως δεν επιβάλλονται τα πρόστιμα (Εγκ-36/00)

3. Στις περιπτώσεις που η αλλαγή της χρήσης είχε γίνει πριν το ΓΟΚ '85:

- α. Αν δεν προσκρούει στις ισχύουσες σήμερα πολεοδομικές δ/ξεις κατά την έννοια του αρθ-5 του ΓΟΚ/85 & της Απόφ.48669/2886/16-6-89, τότε δεν κρίνεται αυθαίρετη & δεν επιβάλλονται τα πρόστιμα
- β. Αν ήταν σύμφωνη με τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο που έγινε η αλλαγή της χρήσης(στις πολεοδομικές διατάξεις περιλαμβάνονται οι απαιτούμενες εγκρίσεις από άλλους φορείς, η στατική μελέτη, κλπ) διακρίνονται δύο περιπτώσεις :
 - αν έχουν γίνει οικοδομικές εργασίες για τις οποίες απαιτείτο έκδοση οικοδομικής άδειας χαρακτηρίζονται αυθαίρετες μόνο οι εργασίες αυτές,
 - αν δεν έχουν γίνει αυθαίρετες κατασκευές ή τοποθέτηση μηχανημάτων, τότε η αλλαγή της χρήσης δεν χαρακτηρίζεται αυθαίρετη,
- γ. Αν δεν ήταν σύμφωνη με τις πολεοδομικές δ/ξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο που έγινε η αλλαγή χρήσης (στις πολεοδομικές δ/ξεις περιλαμβάνονται οι απαιτούμενες εγκρίσεις από άλλους φορείς, η στατική μελέτη, κλπ) ή τις σημερινές, τότε είτε έχουν γίνει αυθαίρετες κατασκευές είτε όχι, εφαρμόζεται η διαδικασία χαρακτηρισμού αυθαιρέτου & επιβολής προστίμων, καθώς & η κατεδάφιση μόνο των αυθαιρέτων κατασκευών & η απομάκρυνση των μηχανημάτων.
4. Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, μπορεί να διακόπτεται η λειτουργία (από τον αρμόδιο φορέα), και εφόσον με τη νέα χρήση παραβιάζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης της περιοχής, προβλέπεται η σφράγιση της λειτουργίας τους από την πολεοδομική υπηρεσία – σχετικά το άρθρο-22 παρ.5 του Ν-1650/86, η Απόφ. 44242/2361/89 ΦΕΚ-380/Β/24-5-89 & ΣτΕ-1260/03. Σχετική και η Αποφ-43721/09 ΦΕΚ-1492/Β/09: Διαδικασία σφράγισης καταστημάτων και επιχειρήσεων από τη Δημοτική Αστυνομία
5. Η διαπίστωση της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης μπορεί να γίνει και πριν να χρησιμοποιηθεί ο χώρος για την ανεπίτρεπτη χρήση & σε περίπτωση που έχουν εκτελεσθεί ορισμένες κατασκευές που συντελούν στη μετατροπή χρήσης του κτιρίου σε ανεπίτρεπτη, οι κατασκευές αυτές πρέπει να χαρακτηρίζονται αυθαίρετες και να επιβάλλονται οι συνέπειες της αυθαιρεσίας, ήτοι πρόστιμο και κατεδάφιση των κατασκευών αυτών. (Εγκ-19/89 Γνωμ-159/89)

4. Δυνατότητα νομιμοποίησης αυθαίρετης αλλαγής χρήσης

- Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κτιρίου, μπορεί να νομιμοποιηθεί σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ.3 του ΓΟΚ '85, εφόσον τηρούνται οι απαραίτητες προϋποθέσεις, οι σημερινές ή εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους, **πλην όμως: "Απαγορεύεται η νομιμοποίηση της κατασκευής αν κατά το χρόνο που ζητείται η νομιμοποίηση τα κτίσματα βρίσκονται μέσα στους χώρους που ορίζονται στην παρ.2 του Αρθ-15 του Ν-1337/83 ή σε περιοχές που ορίζονται στην υπουργική απόφαση η οποία εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση της παρ.3 του πιο πάνω άρθρου ή τα κτίσματα συγκεντρώνουν τις οριζόμενες στην ίδια υπουργική απόφαση προϋποθέσεις"** (προσθήκη στο άρθρο 22 παρ.3 με την παρ.4 του άρθρου 8 του Ν.3044/02).
- **Δηλαδή απαγορεύεται η νομιμοποίηση, για κτίσματα που βρίσκονται:**
 - α) σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης (οδούς, πλατείες κλπ.),
 - β) μέσα στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών και δημοτικών ή κοινοτικών, οδών σύμφωνα με το ΠΔ 209/98, για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας,
 - γ) μέσα στον αιγιαλό και τη Ζώνη Παραλίας σύμφωνα με τις δ/ξεις του Ν-2971/01,

- δ) σε δημόσια κτήματα,
- ε) σε δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις,
- στ) σε αρχαιολογικούς χώρους και
- ζ) σε ρέματα.”

Και επιπλέον **αν απαγορεύεται η χρήση τους στην περιοχή**

- **Αυθαίρετη αλλαγή χώρου βοηθητικής χρήσης σε χώρο κύριας χρήσης, δεν μπορεί να νομιμοποιηθεί εφόσον είναι καθ' υπέρβαση του επιτρεπόμενου σήμερα συντελεστή δομήσεως (εξαιρέση για όσες έγιναν προ 30-11-2003, οπουδήποτε, εντός ή εκτός σχεδίου, για τις οποίες μπορούσε να γίνει νομιμοποίηση με Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης σύμφωνα με το άρθ.7 παρ.5 του Ν.3044/02, και τις Αποφάσεις 3941/04 ΦΕΚ 88 Δ' & 10014/04 ΦΕΚ 279Δ', με την προϋπόθεση ότι εξασφαλίζονται οι θέσεις στάθμευσης που αναλογούν στη νέα χρήση. Η διάταξη εφαρμοζόταν μέχρι 6-2-2007 και για χώρους που δηλώθηκαν με το Ν.3843/10, βλέπε στη συνέχεια παρ.6).**
- **Εάν η αλλαγή χρήσης έγινε αποδεδειγμένα πριν τον ΓΟΚ '85, εξετάζονται οι προϋποθέσεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο που άλλαξε η χρήση και εάν η χρήση δεν απαγορεύεται σήμερα στην περιοχή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί με τις δ/ξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο αλλαγής της χρήσης.**
- **Δεν μπορεί να γίνει εξαιρέση από κατεδάφιση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης που δεν είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης της περιοχής του ακινήτου, εφόσον παραβιάζει το άμεσο ή πλατύτερο περιβάλλον γενικά ή με την ειδική χρήση που έχει, γιατί προσκρούει στα κριτήρια του άρθ.16 παρ.1.β του Ν.1337/83.**
- **Σύμφωνα με το έγγραφο 34291/7794/24-8-84, θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα και μπορούν να λειτουργούν ως χώροι κύριας χρήσης τα υπόγεια που μετατράπηκαν αυθαίρετα σε χώρους κύριας χρήσης προ του '55, ή δηλώθηκαν και εξαιρέθηκαν με τις δ/ξεις του ΑΝ.410/68 ή του Ν.1337/83**
- **Εξαιρέση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης δεν μπορεί να γίνει εάν δεν έχουν γίνει οι κατασκευές που απαιτούνται για τη λειτουργία της νέας χρήσης.**
- **Δεν απαιτείται έγγραφη συναίνεση των συνιδιοκτητών, όταν η αλλαγή χρήσης είναι σύμφωνη με τις πολεοδομικές δ/ξεις, δεν θίγονται τα κοινόχρηστα μέρη του κτιρίου (όψεις, φέρων οργανισμός, κλπ) & δεν απαγορεύεται από τον κανονισμό.**

5. Βεβαιώσεις χώρων κύριας χρήσης - Χορήγηση Βεβαιώσεων κύριας χρήσης, από τις πολεοδομικές υπηρεσίες για την άδεια λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος & άλλων επαγγελματικών χρήσεων:

Για τη χορήγηση των αδειών λειτουργίας των ειδικών κτιρίων, απαιτείται η χρήση τους να είναι νόμιμη πολεοδομικά. Γενικά απαιτείται η χρήση των κτιρίων να είναι σύμφωνη με την οικοδομική τους άδεια και να επιτρέπεται από τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου κατά τον χρόνο χορήγησης της άδειας λειτουργίας (εκτός αν εμπίπτουν σε ειδικές ρυθμίσεις ή σε μεταβατικές δ/ξεις).

Από τις διατάξεις που ισχύουν για τις άδειες λειτουργίας πολλών επαγγελματικών χρήσεων (Ειδικών κτιρίων) και κυρίως για τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, προβλέπεται η απαίτηση Βεβαιώσεων χώρων κύριας χρήσης, από τις πολεοδομικές υπηρεσίες.

Με τις βεβαιώσεις αυτές οι πολεοδομικές υπηρεσίες πρέπει να βεβαιώνουν:

- την συγκεκριμένη χρήση του χώρου ή του κτιρίου, όπως προβλέπεται από την οικοδομική του άδεια, σύμφωνα με το άρθ.7 του ΓΟΚ '85 (*χώροι που μετρούν στο συντελεστή δομήσεως ή όχι*) και γενικά τη νομιμότητα του χώρου ή του κτιρίου,
 - σε συνδυασμό με τις διατάξεις του κτιριοδομικού και των άλλων κανονισμών (όπως πχ της πυρασφάλειας), οι οποίες αφορούν στις απαραίτητες κτιριοδομικές προδιαγραφές των χώρων κύριας χρήσης των κτιρίων, καθώς και
 - τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου κατά τον χρόνο χορήγησης της βεβαίωσης και τις τυχόν ειδικές ρυθμίσεις ή τις μεταβατικές διατάξεις στις οποίες εμπίπτουν.
- *Δεν υπάρχει ρύθμιση για χορήγηση άδειας λειτουργίας, σε κτίριο που κτίσθηκε με νόμιμη άδεια, η οποία εκδόθηκε με μεταβατικές δ/ξεις με προγενέστερα επιτρεπόμενες χρήσεις γης. Με την Απόφ. ΣτΕ.2521/04 κρίθηκε ότι **οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, πρέπει να εξετάζονται αυτοτελώς κατά τη χορήγηση άδειας λειτουργίας, χωρίς να δεσμεύεται από την προηγούμενη έκδοση οικοδ. άδειας,***

Επειδή από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις προβλέπεται:

- ότι σε ορισμένες περιπτώσεις με τις προϋποθέσεις του άρθρου 5 του ΓΟΚ '85, επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης των κτιρίων χωρίς έκδοση οικοδομικής άδειας,
- ότι υπό προϋποθέσεις πριν το ΓΟΚ του '85 επιτρεπόταν η αλλαγή χρήσης των κτιρίων χωρίς έκδοση οικοδομικής άδειας,
- διάκριση μεταξύ των νομίμων και των νομίμως υφισταμένων κτιρίων από τα αυθαίρετα κτίρια άρθρο 22 παρ.1, 3 & 4, άρθρο 23 παρ.1 & 2 του ΓΟΚ '85,

και όταν η ζητούμενη χρήση δεν προκύπτει ευθέως από την οικοδομική άδεια του κτιρίου ή από άδεια νομιμοποίησης, για να χορηγηθεί από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία βεβαίωση προβλεπόμενη από υγειονομική ή άλλη διάταξη για την έκδοση άδειας λειτουργίας καταστήματος, θα πρέπει να εξετάζεται αν εμπίπτουν στις πιο πάνω προϋποθέσεις νομιμότητας των κτιρίων και της χρήσης τους.

-Απόφ.10551/07 ΦΕΚ 246Β' άρθ.7: **το σχεδιάγραμμα του καταστήματος (κάτοψη, τομή) όπως προβλέπεται από τις δ/ξεις του Αρθ-7 της Υγ_Δξίς-Α1β/8577/83, υποβάλλεται σε τρία αντίγραφα & θεωρείται από την Υπηρεσία Πολεοδομίας. Επί του σχεδιαγράμματος βεβαιώνεται αυθημερόν, ότι το κτίριο είναι νόμιμο και ότι ο χώρος του καταστήματος είναι κύριας χρήσης προοριζόμενος για κατάστημα.**

- Σε περίπτωση αλλαγής ιδιοκτητή, ενοικιαστή κλπ η άδεια ίδρυσης & λειτουργίας καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος αντικαθίσταται με νέα, χωρίς την τήρηση περαιτέρω διαδικασίας- Αρθ.6 παρ.1 Απόφ.10551/26-2-2007 ΦΕΚ 246Β',

Με σειρά εγκυκλίων ρυθμίζονται θέματα που έχουν σχέση με την νομιμότητα αλλαγής χρήσης, που έγινε πριν ή μετά το ΓΟΚ '85, για την χορήγηση από τις πολεοδομικές υπηρεσίες, των βεβαιώσεων χώρων κύριας χρήσης.

Η Εγκ-55/00 Αρθ-20 παρ.1 προβλέπει ότι: Στα νομίμως υφιστάμενα κτίρια, στα οποία εφαρμόζεται το "νόμιμο περίγραμμα", κατά την προσθήκη περιλαμβάνονται και αυτά που έχουν εξαιρεθεί με τις διατάξεις του Ν-1337/83 και αυτά που έχουν ανεγερθεί πριν από το ΓΟΚ/55 (χωρίς να απαιτείται σχετική οικοδομική άδεια), μόνο όμως για το τμήμα τους, που δεν αντίκειται στις κατά τον χρόνο κατασκευής τους ή τις σημερινές διατάξεις. Σε κάθε άλλη περίπτωση, όπως πχ στη χορήγηση βεβαιώσεων για άδεια λειτουργίας απαιτείται, ως δικαιολογητικό, απόφαση Προϊσταμένου, η οποία θα συνοδεύεται από τοπογραφικό και διάγραμμα κάλυψης με σχηματική τομή.

Με τη διοικητική αυτή πράξη, που αντικαθιστά την πράξη έγκρισης οικοδομικών εργασιών πιστοποιείται το νόμιμο περίγραμμα

Σχετικά με την παραπάνω οδηγία είναι και έγγραφο της ΔΟΚΚ, με τα οποία τονίζεται η υποχρέωση ελέγχου της νομιμότητας των κτιρίων και της χρήσης τους, προκειμένου να χορηγηθούν οι βεβαιώσεις χώρων κύριας χρήσης, και προκύπτει ότι:

- Η χρήση «κατάστημα» αφορά στις εμπορικές χρήσεις (εμπορικά καταστήματα, ψιλκατζίδικο, γαλακτοπωλείο, κλπ), ενώ άλλες χρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος (εστιατόρια ζαχαροπλαστεία κλπ) δεν υπάγονται στα εμπορικά καταστήματα -άρθ.1 παρ.Β του ΠΔ.23.2/6-3-87. **Η διάκριση αυτή δεν υπήρχε για τα καταστήματα που κατασκευάστηκαν προ ΓΟΚ '85.** (Εγγρ-47071/01)
- Πριν το ΓΟΚ '85 δεν υπήρχε διαφοροποίηση στις χρήσεις των καταστημάτων και εφόσον οι συγκεκριμένοι χώροι δηλώθηκαν και εξαιρέθηκαν ως χώροι κύριας χρήσης και αποδεικνύεται η λειτουργία τους ως ΒΑR, μπορούν να εξακολουθούν να λειτουργούν με τη χρήση αυτή, χωρίς να απαιτείται άδεια αλλαγής χρήσης κατ' εφαρμογή του εγγρ.15525/94. (Εγγρ-28050/8-7-04 αφορά σε ημιυπόγειο που δηλώθηκε με 410/68 & εξαιρέθηκε ως κατάστημα - κατά περίπτωση ισχύει και για τα προ του ΠΔ 23-2/26-3-87 ΦΕΚ 166Δ' ή για τα προ του Κτιριοδ. Κανον., δηλ. προ 18-2-90)
- Άδειες που χορηγούνται για χρήσεις ή λειτουργίες σε ακίνητα προστατευόμενων περιοχών, απαγορεύεται να έχουν περιεχόμενο διάφορο από τις οικοδ. άδειες που εκδίδονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες (γραφείο Πλάκας)
- Πρέπει να επισημανθεί επίσης ότι μετά την τροποποίηση του ΓΟΚ '85 με το Ν.2831/00, δηλαδή από 13-6-2000, σύμφωνα με την Εγκ-55/00: **δεν απαιτείται πλέον η έκδοση οικοδομικής άδειας για την πιστοποίηση του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου που είναι «νομίμως υφιστάμενο» προ του ΓΟΚ '55, αλλά αρκεί η διαπιστωτική Απόφαση Προϊσταμένου, και δεν απαιτείται πια η χορήγηση άδειας νομιμοποίησης ή πράξη έγκρισης γενομένων εργασιών, όπως παλαιότερα.** Έτσι τα αναφερόμενα στις παλαιότερες εγκυκλίους Εγκ-113/86, Εγκ-128/86 & Εγκ-40446/19-9-90, για τα κτίρια που προϋφίστανται του ΓΟΚ '55, ισχύουν μεν αλλά χωρίς να απαιτείται πια έκδοση οικοδ. Άδειας νομιμοποίησης ή πράξη έγκρισης γενομένων εργασιών.
- Σε κτίρια που δεν μπορούν να νομιμοποιηθούν, είτε με τις διατάξεις του χρόνου κατασκευής τους είτε τις σημερινές, έστω και αν είναι προϋφιστάμενα του '55, δεν μπορεί να γίνει αλλαγή χρήσης. Επομένως τμήμα υφιστάμενου κτίσματος που δεν

λειτουργούσε με χρήση καταστήματος πριν το '55 και που βρίσκεται εκτός νομίμου περιγράμματος, για το οποίο δεν είναι δυνατή η νομιμοποίηση του με τις τότε ή τις σήμερα ισχύουσες δ/ξεις, ναι μεν δεν κατεδαφίζεται γιατί προϋφίσταται του '55, αλλά για το τμήμα αυτό δεν θα μπορούσε να εκδοθεί άδεια αλλαγής χρήσης σύμφωνα με το άρθ.5 του ΓΟΚ (σχετ. έγγρ. ΔΟΚΚ 14350/21-6-2004 & 82696/26-6-2000)

Εγκ-40446/19-9-90:

1.1. Για τα προϋφιστάμενα του ΓΟΚ/55 κτίσματα είναι δυνατόν να χορηγείται η πιο πάνω βεβαίωση χωρίς να είναι απαραίτητο να προηγηθεί η έκδοση άδειας νομιμοποίησης, μόνο εφ' όσον ο χώρος αυτός λειτουργούσε αποδεδειγμένα σαν κατάστημα προ του ΓΟΚ/55 και η χρήση του αυτή παρέμεινε μέχρι σήμερα.

[Μετά το Ν.2831/00 δεν απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας.]

1.2. Για τα κτίσματα τα οποία δηλώθηκαν σύμφωνα με το Ν-720/77 ή με το άρθ-15 του Ν-1337/83, ισχύει προσωρινή αναστολή από την κατεδάφιση οπότε είναι δυνατόν να δοθεί η βεβαίωση χωρίς να έχει εκδοθεί προηγουμένως απόφαση Νομάρχη για την εξαίρεση από την κατεδάφιση, εφ' όσον έχουν δηλωθεί σαν καταστήματα.

Ειδικότερα όταν πρόκειται για αυθαίρετη χρήση υπογείου και με τη σχετική απόφαση Νομάρχη περί εξαιρέσεως έχει γίνει αποδεκτή η αυθαίρετη χρήση καταστήματος, πρέπει να αναγράφεται στη βεβαίωση ότι η χρήση του χώρου για κατάστημα είναι αποδεκτή με την συγκεκριμένη απόφαση Νομάρχη, κατά τις δ/ξεις των άρθ-15 και αρθ-16 του Ν-1337/83.

2. Επίσης προκειμένου να χορηγηθεί η βεβαίωση θα πρέπει να γίνεται αυτοψία και να προσκομίζεται από τον ενδιαφερόμενο έκθεση μηχανικού για την αντοχή του κτιρίου, εφ' όσον δεν υπάρχει σχετική οικοδ. άδεια".

Για τη βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης για τα προ του ΓΟΚ/55 κτίσματα που δεν έχουν άδεια, απαιτείται:

1. Τοπογραφικό διάγραμμα & διάγραμμα κάλυψης με σχηματική τομή
2. υπεύθυνη δήλωση, με την οποία θα δηλώνουν το χρόνο κατασκευής, ο οποίος πρέπει να είναι πριν την 1-12-55, την περιγραφή του κτίσματος(επιφάνεια, αριθμό ορόφων, χώροι, διεύθυνση ή οδοιοπορικό σκαρίφημα σε περίπτωση εκτός σχεδίου) & ότι το κτίσμα δεν υπάγεται στις περιπτώσεις των παρ.2 και 3 του Αρθ-15 του Ν-1337/83,
3. Επίσημα έγγραφα όπως: τίτλοι κυριότητας του ακινήτου, λογαριασμοί, τυχόν παλαιές αεροφωτογραφίες ή αποτυπώσεις της περιοχής, έγγραφα εφορίας, αστυνομίας, εμπορικών επιμελητηρίων & συναφών επαγγελματικών οργάνων.
4. Φωτογραφίες
5. Δήλωση αντοχής
6. Αυτοψία

6. Διατήρηση Αυθαίρετης Αλλαγής Χρήσης ημιυπαίθριων & βοηθητικών χώρων:

Προβλέπεται διατήρηση για 40 χρόνια για υπερβάσεις δόμησης που οφείλονται σε αλλαγή χρήσης (ημιυπαίθριοι, υπέργειοι ή υπόγειοι χώροι που άλλαξαν χρήση), μέσα στο περίγραμμα του εγκεκριμένου όγκου νόμιμου κτιρίου -Άρθρα 5, 6, 7 & 8 Ν-3843/10 ΦΕΚ-62/Α/10 & τροπ. με το άρθ.22 του Ν-3889/10 ΦΕΚ-182/ Α/10. Οδηγίες με τις Εγκ-5/10, Εγκ-8/10, Εγκ-15/10, Εγκ-17/10, Εγκ-19/10 & Εγκ-1/11

- Για αυθαίρετο κλείσιμο ημιυπαίθριων και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, που έγιναν προ της 28-4-10, και δηλώθηκαν με τις δ/ξεις του Ν.3843/10 δεν οφείλονται πρόστιμα ούτε επιβάλλονται άλλες κυρώσεις, και επιτρέπεται η σύνδεσή τους με τα δίκτυα
- Για τους χώρους που διατηρούνται με τις δ/ξεις αυτές (Εγκ-5/10 άρθ.5 παρ.6):
 - δεν οφείλονται αναδρομικά πρόστιμα, & τυχόν καταβληθέντα δεν επιστρέφονται, ούτε συμψηφίζονται
 - η πολεοδομική υπηρεσία πρέπει να ενημερώσει τη ΔΟΥ για τα πρόστιμα που εξακολουθούν να απαιτούνται καθώς και για αυτά που διαγράφονται
- Για όσες περιπτώσεις δεν δηλώθηκαν ενώ είχαν τις προϋποθέσεις του άρθ.5 παρ.1 του Ν.3843/10, το πρόστιμο ανέγερσης υπολογίζεται σε 30% της αξίας του αυθαίρετου ενώ το ετήσιο πρόστιμο διατήρησης σε 5% - άρθ.8 παρ.1 Ν.3843 ΦΕΚ/62/Α/10 (παρ.2.Ζ Αρθ-40 & Αρθ-41 παρ.5 Ν-3775/09 ΦΕΚ-122/Α/09)
 - **προσοχή όμως για αυθαίρετα αυτής της κατηγορίας που γίνονται μετά την 28-4-2010, εξακολουθούν να ισχύουν οι ρυθμίσεις της Απόφ.9732/04**
- Δεν υπάγονται στις διατάξεις του Ν-3843/10 χώροι που είναι κύριας χρήσης σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια, **οι οποίοι έχουν αυθαίρετα αλλάξει τη χρήση αυτή σε άλλη κύρια χρήση.** Ομοίως δεν υπάγονται στις διατάξεις του Ν-3843/10 βοηθητικοί χώροι, σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια, οι οποίοι έχουν αυθαίρετα αλλάξει τη χρήση αυτή σε άλλη βοηθητική χρήση. (Εγκ-15/10 παρ.5)
- Σε κάθετη ή οριζόντια συνιδιοκτησία τα αυθαίρετα που «τακτοποιήθηκαν» με δηλώσεις του Ν.3846/10, **επιβαρύνουν μόνο τους όρους δόμησης του τμήματος της κάθετης ή της οριζόντιας συνιδιοκτησίας** – (Εγκ-15/10 παρ.6 & Εγκ-17/10 παρ.5), δεδομένου ότι δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης οι χώροι που τακτοποιήθηκαν με τις δηλώσεις αλλαγής χρήσης του άρθ.5 παρ.1 του Ν.3843/10 (άρθ.6 παρ.7 Ν.3843/10, παρ.8 της Εγκ.8/10 & παρ.1 της Εγκ.19/10)

- Βεβαιώσεις κύριας χρήσης των χώρων που δηλώθηκαν με το Ν.3843/10
- Για τους χώρους, που θα υπαχθούν στη ρύθμιση του Ν.3843/10 δεν χορηγείται βεβαίωση ότι ο χώρος είναι κύριας χρήσης, αλλά ότι ρυθμίστηκε με το Ν-3843/10 ή ότι τακτοποιήθηκε με το Ν-3775/09 (Εγκ-8/10 παρ.11 & Εγκ-19/10 παρ.2)

Η βεβαίωση αυτή επέχει θέση βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης για τους χώρους που έχουν ρυθμιστεί με το Ν-3843/10 και για το χρονικό διάστημα διατήρησης της συγκεκριμένης χρήσης, εφ' όσον έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία.

Για τη λειτουργία των χώρων αυτών ισχύουν παράλληλα τα αναφερόμενα στην παρ.7 του Αρθ-6, του Ν-3843/10, δηλαδή **δεν απαλλάσσονται από εγκρίσεις ή όρους που αφορούν στη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.**

Η έκδοση της βεβαίωσης χορηγείται μετά από συμπληρωματική της αρχικής αίτησης του ενδιαφερομένου, με **συνημμένα σχέδια κάτοψης και τομής της πραγματικής κατάστασης, στα οποία σημειώνονται οι χώροι ή τα τμήματα χώρων, που έχουν υπαχθεί στη ρύθμιση του Ν-3843/10 και τεχνική έκθεση μηχανικού, όπου θα βεβαιώνεται ότι ο χώρος πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης.**

Εφ' όσον πρέπει να προηγηθεί της βεβαίωσης η έγκριση της πυροσβεστικής υπηρεσίας, είναι δυνατή η έγκριση από την αρμόδια πολεοδομία της υποβαλλομένης μελέτης παθητικής πυροπροστασίας, η οποία αποστέλλεται αρμοδίως.

Ακολουθεί η έκδοση της βεβαίωσης ότι ο χώρος ή τμήμα του έχει υπαχθεί στη ρύθμιση του Ν-3843/10 και επέχει θέση βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, **σημειώνεται κοντά στη σφραγίδα περαίωσης η χορήγηση της βεβαίωσης αυτής και σημειώνεται σχετική ένδειξη με αστερίσκο στην αντίστοιχη εγγραφή του ειδικού ηλεκτρονικού αρχείου ή του ειδικού βιβλίου καταχώρησης.**

2.Γ. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΣΕ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ

(προβλήματα από την ύπαρξη αυθαιρέτων στα οικοπέδα αυτά.)

Συνιδιόκτητο είναι το οικόπεδο που ανήκει σε περισσότερους από ένα ιδιοκτήτες εξ' αδιαίρετου.

Μεταξύ των συνιδιοκτητών μπορεί να έχει συσταθεί σύσταση **καθέτου ή οριζοντίου** ιδιοκτησίας, (ή και τα δύο μαζί), μπορεί και όχι, (κανένα από τα δύο).

Στην τελευταία περίπτωση το οικόπεδο και τα επικείμενα του **ανήκουν σε όλους τους συνιδιοκτήτες**, ανάλογα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας του καθενός που καθορίζεται από τον τίτλο ιδιοκτησίας του κάθε ιδιοκτήτη.

Η έκδοση οικοδομικής αδείας ή οποιασδήποτε άλλης διαδικασίας σε περίπτωση ανυπαρξίας σύστασης **δεν είναι δυνατή χωρίς την σύμφωνη γνώμη όλων των συνιδιοκτητών.**

Μεταξύ των συνιδιοκτητών μπορεί να έχει συσταθεί σύσταση **καθέτου ή οριζοντίου** ιδιοκτησίας, (ή και τα δύο μαζί).

Είναι αυτονόητο ότι το σύνολο των ποσοστών πρέπει να είναι 100.

Σε κάθε περίπτωση **Πολεοδομικά** το οικόπεδο θεωρείται και αντιμετωπίζεται **ενιαίο**, (σαν ένα), οπότε οποιοδήποτε πρόβλημα ενός συνιδιοκτήτη ,επηρεάζει και όλους τους άλλους συνιδιοκτήτες.

Για το λόγο αυτό ένα συνιδιόκτητο οικόπεδο είναι **μειονεκτικό οικόπεδο.**

Τα προβλήματα που μπορούν να παρουσιαστούν στα οικόπεδα αυτά είναι:

- **κατά την δόμηση του οικοπέδου**
- **κατά την ηλεκτροδότηση των κτισμάτων**
- **κατά την τήρηση τυχόν απαιτούμενης διαδικασίας νομιμοποίησης** (ή εξαιρέσης από την κατεδάφιση υπαρχόντων κτισμάτων)
- **κατά τον έλεγχο των ανεγειρομένων βάσει αδείας οικοδομών**, τυχόν διακοπή και την συνέχιση των οικοδομικών εργασιών.

Είναι αυτονόητο ότι όλα τα παραπάνω μπορεί να έχουν δυσμενείς επιπτώσεις στις μεταξύ των συνιδιοκτητών σχέσεις.

Αναλυτικά κατά την ΕΚΔΟΣΗ της ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

- Σύμφωνα με τις προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος για την έκδοση οικοδομικής αδείας, μεταξύ των άλλων, **πρέπει να αποτυπώνονται** όλα τα υπάρχοντα στο οικόπεδο κτίσματα και κατασκευές, **νόμιμα και μη.**

- **Η μη ακριβής αποτύπωση** όλων των υπαρχόντων κτισμάτων, συνεπάγεται τον κίνδυνο **ανάκλησης της αδείας, με υπαιτιότητα των ιδιοκτητών.**

- Για την έκδοση οποιασδήποτε οικοδομικής αδείας, απαραίτητη προϋπόθεση ο **έλεγχος της νομιμότητας** όλων των υπαρχόντων κατασκευών στο οικόπεδο.

- **Αυθαίρετα κτίσματα** που ανήκουν στον ιδιοκτήτη που ζητά την έκδοση αδείας πρέπει οπωσδήποτε να **νομιμοποιηθούν ή να εξαιρεθούν της κατεδάφισης**, (ή συνδυασμό και των δύο), **πριν την έκδοση της νέας αδείας ή συγχρόνως με αυτή.**

- Όταν υπάρχουν **αυθαίρετα κτίσματα που ανήκουν σε συνιδιοκτήτη και δεν έχουν δηλωθεί με κάποιο από τους σχετικούς Νόμους, και αν αυτός αρνείται να προβεί στις διαδικασίες για πιθανή νομιμοποίηση τους, (ή εξαίρεση από κατεδάφιση), είναι δυνατόν ο συνιδιοκτήτης που ενδιαφέρεται για έκδοση αδείας :**
 - να προβεί στην απαραίτητη νομιμοποίηση, (ή την εξαίρεση από κατεδάφιση), αναλαμβάνοντας την καταβολή των απαιτούμενων προστίμων και εξόδων,
 - ή να κινήσει ο ίδιος την διαδικασία χαρακτηρισμού αυθαιρέτου του κτίσματος οπότε η έκδοση της αδείας είναι δυνατή μετά την βεβαίωση των προστίμων στο δημόσιο ταμείο, **αλλά πάντα χωρίς υπέρβαση των διατάξεων στο σύνολο του οικοπέδου.**

- **Επισημαίνεται όμως ότι:**
 - σε περίπτωση **προσθήκης στατικά εξαρτημένης** με υπάρχον αυθαίρετο κτίσμα, πριν την έκδοση της αδείας είναι **απαραίτητη η νομιμοποίηση του κτίσματος, ή η εξαίρεση από την κατεδάφιση ή συνδυασμός και των δύο.**
 - Είναι αυτονόητο ότι η καθ' ύψος προσθήκη μπορεί να γίνει μόνο στο **νόμιμο περίγραμμα του υπάρχοντος.**
 - Επί πλέον, **σε καμιά περίπτωση προσθήκης δεν πρέπει με την έκδοση αδείας να παραβιάζεται ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης και η κάλυψη του όλου οικοπέδου** (που είναι πολεοδομικά ενιαίο), σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ.5 του ΓΟΚ.

- **Εξαιρούνται οι περιπτώσεις του άρθρου 23 παρ.5 του Γ.Ο.Κ., (συμπλ. με το άρθρ.20 παρ.5.α του Ν.2831/2000), για το συντελεστή δόμησης μόνο για κατοικίες, και του άρθρ.26 παρ.5 του Ν.2831/2000 για την κάλυψη για όλες τις χρήσεις κτιρίων, για τις οποίες υπάρχει η δυνατότητα υπέρβασης του ισχύοντος σ. δ. και της επιτρεπόμενης κάλυψης σε συνιδιόκτητα οικόπεδα, με τις προϋποθέσεις που ορίζουν οι παραπάνω διατάξεις.**

- Επίσης στην περίπτωση κάθετης ή οριζόντιας συνιδιοκτησίας, τμήματα των κτιρίων που έχουν αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, τα οποία δηλώθηκαν και διατηρούνται για 40 χρόνια («τακτοποίηση») σύμφωνα με τις δ/ξεις του Ν.3843/10 επιβαρύνουν μόνο τους όρους δόμησης του τμήματος της κάθετης ή της οριζόντιας συνιδιοκτησίας – (Εγκ-15/10 παρ.6 & Εγκ-17/10 παρ.5)
- **Γενικά δεν πρέπει να παραβιάζονται τα δικαιώματα δόμησης των συνιδιοκτητών.** Το δικαίωμα δόμησης για τον καθένα συνιδιοκτήτη εξαρτάται από το ποσοστό συνιδιοκτησίας του, εκτός και αν ορίζεται διαφορετικά από το συμβόλαιο ή τη σύσταση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας
 Δεδομένου ότι στο **συντελεστή δόμησης και στην κάλυψη μετρούν όλα τα υπάρχοντα κτίσματα**, νόμιμα και μη, τυχόν υπέρβαση των όρων αυτών από κάποιο συνιδιοκτήτη **αφαιρεί ή μειώνει τα δικαιώματα των άλλων συνιδιοκτητών.**
 Όταν παραβιάζονται δικαιώματα συνιδιοκτητών **δεν επιτρέπεται να ξεπερνιέται το εμπόδιο αυτό με συναίνεσή τους**, (ακόμα και γραπτή με υπεύθυνη δήλωση), αλλά απαιτείται επαναπροσδιορισμός των δικαιωμάτων τους **με συμβολαιογραφική πράξη** η οποία φυσικά θα συνοδεύεται και από ανάλογη φορολογική επιβάρυνση.
 Επισημαίνεται επίσης ότι η Γνωμοδότηση 775/98 του Ν.Σ.Κ., η οποία ανέφερε ότι μόνο με σύμφωνη γνώμη των συνιδιοκτητών μπορεί να γίνει εξαίρεση από κατεδάφιση με τις Δ/ξεις του Ν.1512/85, **δεν έγινε αποδεκτή από τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ** (σχετ. το έγγρ.104315/30-4-98 Δ/σης ΕΥΣΕΔΑΚ).

- Σύμφωνα με το Εγγρ-19021/4-11-96 Μερική Αποδοχή της με Γνωμ-494/95 ΝΣΚ: Για το 2^ο ερώτημα (Αν ο καταληφθείς από τις αυθαίρετες κατασκευές των συνιδιοκτητών στις οριζόντιες ιδιοκτησίες του τριόροφου κτιρίου συντελεστής δόμησης, θα καταλογισθεί στον μη αυθαιρέτησαντα - αιτήσαντα την έκδοση της οικοδομικής αδείας ιδιοκτήτη, και θα μειωθεί κατά το ποσοστό αυτό ο συντελεστής δόμησης που νομίμως, αναλογεί στον όροφο προσθήκης;) Αποφασίσθηκε ότι:
- Έχουν εφαρμογή τα αναφερόμενα στην παρ.5 της Εγκ-175/83 και
 - **ανακαλείται το Εγγρ-36860/461/22-9-95 που ανέφερε ότι απαιτείται μόνο η καταγραφή των αυθαιρέτων, δεδομένου ότι η τήρηση των δ/ξεων για τα αυθαίρετα, που αναφέρει η Απόφ. ΣτΕ 1484/91 προϋποθέτει κυρίως την κατεδάφισή τους,**

Σύμφωνα δε με την παρ.5 της Εγκ-175/83 η οποία αναφέρεται σε αυθαίρετα που είναι προ του '83 και δεν δηλώθηκαν με το Ν.1337/83, προβλέπεται ότι:

«5. Στα εξ αδιαίρετου οικοπέδα είναι δυνατή η χορήγηση οικοδομικής άδειας με τις κατά τα άλλα προϋποθέσεις της παρούσης καθώς και της εγκυκλίου 89/83 (για τις περιπτώσεις, που δεν αφορά η παρούσα εγκύκλιος) σε συνιδιοκτήτη του οικοπέδου έστω και αν άλλος συνιδιοκτήτης δεν έχει δηλώσει κατά τις διατάξεις του Ν.1337/83 αυθαίρετη κατασκευή του στο υπόψη οικόπεδο, εφόσον όμως η αυθαίρετη κατασκευή προσμετρηθεί (σε κάθε περίπτωση με βάση το άρθ.23 παρ.3 και 5):

- α) στην κάλυψη του οικοπέδου, όπου αυτό είναι δυνατό,
- β) στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.

Εξυπακούεται ότι για τη μη δηλωθείσα αυθαίρετη κατασκευή, η οποία πρέπει να δείχνεται στα σχέδια της ζητούμενης άδειας, θα τηρηθούν από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία οι διατάξεις του αρθ.17 ή της παρ.7 του αρθ.18 του Ν.1337/83 κατά περίπτωση, όχι όμως απαραίτητως πριν από τη χορήγηση της ζητούμενης άδειας.»

- Δηλαδή επιτρέπεται η προσθήκη σε περίπτωση που ο συνιδιοκτήτης έχει αυθαίρετα προ του '83 (Εγκ-175/83 παρ.5), εφόσον όμως η αυθαίρετη κατασκευή προσμετρηθεί σε κάλυψη και συντελεστή (σε κάθε περίπτωση με βάση το άρθ.23 παρ.3 και 5), και εφόσον δείχνεται στα σχέδια της ζητούμενης άδειας και τηρηθούν από την Πολεοδομία οι δ/ξεις χαρακτηρισμού αυθαιρέτων. Επίσης με την Εγκ-175/83, για τις περιπτώσεις αυθαιρέτων που είναι προ του '83 και δηλώθηκαν με το Ν.1337/83, προβλέπεται ότι:

1. Σε οικόπεδο, που υπάρχει νόμιμο κτίσμα & αυθαίρετη κατασκευή, η οποία αντικείται στις πολεοδομικές δ/ξεις είναι δυνατή η χορήγηση άδειας για προσθήκη οικοδομής κατ' επέκταση ή καθ' ύψος & πριν από την κατά την παρ.3 του αρθ.16 του Ν.1337/83 κρίση της αυθαιρέτης κατασκευής & η εκτέλεση οικοδ. εργασιών στην προσθήκη εφόσον:

α) Για την αυθαίρετη κατασκευή έχουν υποβληθεί εμπρόθεσμα η πρώτη και η συμπληρωματική δήλωση των παρ.4 και 5 του άρθ.15 του Ν.1337/83.

β) Η ζητούμενη προσθήκη είναι στατικώς ανεξάρτητη από την αυθαίρετη κατασκευή (δηλ. τυχόν κατεδάφιση του αυθαιρέτου δεν παρεμποδίζεται απ'την προσθήκη).

γ) Η αυθαίρετη κατασκευή προσμετρείται στην κάλυψη του οικοπέδου, όπου αυτό είναι δυνατό, και στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου για κάθε περίπτωση

2. Η συνέχιση των οικοδ. εργασιών στο νόμιμο τμήμα της υπάρχ. οικοδομής της προηγούμε. παραγρ. είναι δυνατή και πριν από την κρίση της αυθαιρέτης κατασκευής εφ' όσον εκτός από την κατά τα παραπάνω υποβολή των δύο δηλώσεων του Ν.1337/83, το νόμιμο τμήμα της οικοδομής είναι στατικώς ανεξάρτητο από την αυθαίρετη κατασκευή.