

Πληρ. : Τμήμα Επαγγελματικών Θεμάτων  
Μητρακάκη Αναστασία  
Τηλ. : 2310 883144  
Fax : 2310 883110

Προς  
κ. Γεώργιο Σταθάκη  
Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας  
Τηλ: 213 15 13 868 /-870/-872  
[secmin@ypen.gr](mailto:secmin@ypen.gr)

ΘΕΜΑ: Υπόμνημα Ερωτήσεων / Παρατηρήσεων κατ' άρθρο του ν. 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις»

Αξιότιμε κ. Υπουργέ,

Το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας/Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας (ΤΕΕ/ΤΚΜ), ανταποκρινόμενο στον ρόλο του ως τεχνικός σύμβουλος της πολιτείας αφού συγκέντρωσε και επεξεργάστηκε ερωτήματα και παρατηρήσεις κατ' άρθρο που αφορούν τον Ν. 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», συνέταξε σχετικό υπόμνημα το οποίο και αποστέλλεται συνημμένο στο παρόν έγγραφο

Θεωρούμε ότι η έκδοση οδηγιών και διευκρινίσεων επί των ζητημάτων που επισημαίνονται στο υπόμνημα θα βοηθήσει στην ορθή εφαρμογή του νόμου, αφενός τους ελεύθερους επαγγελματίες μηχανικούς κατά την άσκηση του επαγγέλματός τους, αφετέρου τους μηχανικούς - στελέχη της δημόσιας διοίκησης, που καλούνται να αντιμετωπίσουν στις υπηρεσίες τους θέματα Ν. 4495/2017 που κατά την άποψή μας χρήζουν ερμηνείας.

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

Με βάση τα παραπάνω, σας καλούμε να προβείτε σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την άμεση έκδοση των απαραίτητων οδηγιών και εγκυκλίων για τα ζητήματα που σας επισημαίνουμε, και να μας ενημερώσετε σχετικά.

Το ΤΕΕ/ΤΚΜ σας διαβεβαιώνει ότι θα συνεχίσει να συμβάλει με τις δικές του δυνάμεις αφενός στο εκσυγχρονισμό του θεσμικού πλαισίου ελέγχου και προστασίας του δομημένου περιβάλλοντος και αφετέρου στην σχετική έγκαιρη και έγκυρη ενημέρωση των μελών του και των πολιτών.

Είμαστε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση.

Με τιμή

Για το ΤΕΕ/ΤΚΜ

Ο Πρόεδρος

Πάρις Μπίλλιας

**Συνημμένα:**

Υπόμνημα Ερωτήσεων / Παρατηρήσεων κατ' άρθρο του ν. 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις»

**Εσωτερική διανομή:**

ΤΕΕ Φ (Χρον.αρχείο, ΤΕΘ)

**Κοινοποίηση:**

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ:

Γενική Δ/ση χωρικού σχεδιασμού  
Πανόρμου 2, 115 23, Αθήνα  
Τηλέφωνο: 210 6469813  
[n.manalis@prv.ypeka.gr](mailto:n.manalis@prv.ypeka.gr)

Γενική Δ/ση Πολεοδομίας  
Αμαλιάδος 17, 115 23, Αθήνα  
Τηλέφωνο: 213 1515728  
[g.ganasoulis@prv.ypeka.gr](mailto:g.ganasoulis@prv.ypeka.gr)

Γραφείο Νομικού Συμβούλου του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (ΝΣΚ) για τους τομείς Περιβάλλοντος, Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Δασών  
Αμαλιάδος 29, 11523, Αθήνα  
Τηλέφωνο: 2106430571  
[amaliados@gmail.com](mailto:amaliados@gmail.com)

ΤΕΕ, Περιφερειακά Τμήματα ΤΕΕ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ  
ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ / ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ ΤΟΥ Ν. 4495/2017  
«ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ  
ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ»

**ΤΜΗΜΑ Α΄**  
**ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΜΕΣΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ**  
**ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3ο**  
**ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ**  
**ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ**

**Άρθρο 17: Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων Συγκρότηση, σύνθεση και αρμοδιότητες**

**1. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

Να δοθούν ακριβείς διευκρινίσεις σχετικά με τη λειτουργία και τις αρμοδιότητες της Επιτροπής. Π.χ. μπορεί η Επιτροπή να προτείνει διορθώσεις σε δήλωση με ελλείψεις και η δήλωση να επαναυποβληθεί με διορθώσεις/συμπληρώσεις, έτσι ώστε να αποφευχθεί τυχόν ανάκλησή της;

**ΤΜΗΜΑ Β΄**  
**ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1ο**  
**ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ - ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΔΕΙΩΝ**

**Άρθρο 50: Μεταβατικές διατάξεις Κεφαλαίου Πρώτου Τμήματος Β΄**

**2. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 50 ΤΟΥ Ν.4495/2017 (ΦΕΚ 167 Α), όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει με την παρ. 1 του αρθρ. 30 του Ν.4513/2018 (ΦΕΚ 9 Α) «..... οι διοικητικές πράξεις του άρθρου 29 εκδίδονται με τη διαδικασία που ίσχυε πριν τη δημοσίευση του παρόντος.....».

Παρακαλούμε όπως διευκρινιστεί εάν για, τις διαδικασίες ελέγχου - εφαρμογής της οικοδομικής άδειας από τους Ελεγκτές Δόμησης, τη σύνταξη σχετικού Πορίσματος από αυτούς, τις ενέργειές τους για την επιβολή κυρώσεων στους μελετητές – επιβλέποντες μηχανικούς, άλλα και για την έκδοση Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.), εξακολουθούν επίσης να εφαρμόζονται οι προγενέστερες του Ν.4495/2017 διατάξεις ή ισχύουν τα αντίστοιχα άρθρα, 44 έως και 48, του νόμου αυτού.

**ΤΜΗΜΑ Δ΄**  
**ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1ο**  
**ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**

**Άρθρο 81: Ορισμοί**

**3. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

Παρ. 3: «α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού...»

Να δοθεί σχετικό παράδειγμα που αφορά την παραπάνω περίπτωση.

«γ) ...εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου.»

Εννοούνται οι προϋποθέσεις κατά τον ορισμό του ΝΟΚ, κατά ΓΟΚ κλπ; Διατηρεί την ιδιότητά του υπογείου, υπόγειος χώρος που υπήρχε στην άδεια, τήρησε τη στάθμη του και απλώς ξεμπαζώθηκε (κατά τη σχετική Εγκύκλιο του ν. 3843/13);

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

**4. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

Στην παρ. 1β του άρθρου 82, αναφέρεται ότι: «Δεν επιτρέπεται η μίσθωση και παραχώρηση ακινήτων στα οποία έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 81 παράγραφος 1 περιπτώσεις α' και β'», όπου η περίπτωση α αφορά τον ορισμό της αυθαίρετης κατασκευής και η περίπτωση β αφορά τον ορισμό της αυθαίρετης χρήσης.

Παράλληλα όμως στο άρθρο 81 παρ. 1γ, αναφέρεται ότι: «Στην έννοια της αυθαίρετης κατασκευής/αλλαγής χρήσης περιλαμβάνονται και οι πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του παρόντος νόμου»

Από τα παραπάνω γίνεται φανερό ότι δεν θα πρέπει να εκδίδεται βεβαίωση όταν υπάρχουν πολεοδομικές παραβάσεις –καθώς αυτές περιλαμβάνονται στην έννοια της αυθαίρετης κατασκευής/αλλαγής χρήσης, κατά την 1γ του άρθρου 81.

Καθώς όμως δημιουργούνται παρανοήσεις λόγω του λεκτικού του 1β του άρθρου 82 (βλ. παραπάνω), παρακαλούμε για τη σχετική διευκρίνιση.

**5. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

Υπάρχει παρερμηνεία της παρ. 1β του άρθρου 82 στην οποία ρητά αναφέρεται ότι: « ...β) Δεν επιτρέπεται η μίσθωση και παραχώρηση ακινήτων στα οποία έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ...», σχετικά με την υποχρέωση της έκδοσης βεβαίωσης να προηγείται της μίσθωσης, στην περίπτωση αυτή, λόγω συνδυασμού με τη 1 παρ. του άρθρου 83, το οποίο περιγράφει τότε απαιτείται η βεβαίωση μηχανικού χωρίς αναφορά στις μισθώσεις.

Παρακαλούμε να διευκρινισθεί απόλυτα η παραπάνω υποχρέωση καθώς είναι φανερό ότι δεν υπάρχει άλλος τρόπος να διασφαλισθεί η νομιμότητα ενός ακινήτου πριν προχωρήσει η μίσθωσή του, πέραν της βεβαίωσης μηχανικού, μέσω της σχετικής διαδικασίας του ν. 4495/17.

Αν διερευνάται περίπτωση κατάργησης της υποχρέωσης νομιμότητας ακινήτων πριν τη μίσθωση, να δοθούν οι σχετικές οδηγίες.

Επίσης να σημειωθεί ότι καθώς δεν υποστηρίζεται, η υποχρέωση υποβολής της βεβαίωσης μηχανικού στις μισθώσεις από το σχετικό λογισμικό στις ΔΟΥ, ενισχύει την άποψη περί μη υποχρέωσης έκδοσης βεβαίωσης στις παραπάνω περιπτώσεις.

**6. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

Να διευκρινισθεί με σαφήνεια η δυνατότητα ή όχι έκδοσης βεβαίωσης νομιμότητας στην περίπτωση ύπαρξης αυθαιρεσιών κατηγορίας 3, σε ιδιοκτησίες ή στα παρακολουθήματά τους, οι οποίες δεν επηρεάζουν δόμηση, κάλυψη και ύψος –κατά το λεκτικό της βεβαίωσης- και αν ναι, όταν αυτές συνυπάρχουν με άλλες αυθαιρεσίες που επηρεάζουν τα παραπάνω μεγέθη και

οφείλουν να δηλώνονται, μπορούμε λοιπόν να τις αγνοούμε και να δηλώνουμε –με το αυτό σκεπτικό- μόνο αυτές που τα επηρεάζουν;

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

**7. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

«9. ...επισυνάπτονται, επί ποινή ακυρότητας, αντίγραφα από το πληροφοριακό σύστημα του άρθρου 90 των σχεδίων που τις απεικονίζουν.»

Καθώς προβλέπεται η προθεσμία ενός έτους από την ισχύ του νόμου για την ανάρτηση των στοιχείων, γιατί δεν αρκεί η ΥΔ του μηχανικού επί των σχεδίων που θα βεβαιώνει ότι είναι αυτά που θα αναρτηθούν, στο σύστημα (κατά την εγκύκλιο του ν. 4178/13);

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

**8. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

Πρόβλημα δημιουργείται μεταξύ της παρ. 1γ του άρθρου 87 , όπου αναφέρεται ότι : «γ) ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της αδειάς για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.»

και της αμέσως επόμενης υποπαραγράφου η οποία αναφέρει ότι «Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004.», καθώς στη θέση που βρίσκεται φαίνεται να αφορά όλες τις προηγούμενες περιπτώσεις ενώ θα έπρεπε να αναφέρει συγκεκριμένα μόνο τις α' και β' για να αφορά μόνον αυτές και να ισχύει η γ', ως αναφέρεται.

Παρακαλούμε για άμεση διευκρίνιση.

**Άρθρο 88: Αυθαίρετα πριν την 28η.7.2011**

Παρ. 1 περίπτωση 1, β, αα & ββ:

«Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α'122) ή του ν. 3843/2010 (Α'62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές ....αα) 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, ββ)...δεν βρίσκονται εντός προκηπίου .... Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρω ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, η εξαιρεση από την κατεδάφιση ισχύει για το χρόνο που προβλέπεται στους νόμους 3775/2009 και 3843/2010 και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών. Για την οριστική εξαιρεση από την κατεδάφιση είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στη κατηγορία 5 του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ.»

**Σημείωση: Οι υπ. αρ. 9, 10 και 11 ερωτήσεις αφορούν την παραπάνω παράγραφο**

**9. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

Καταρχήν ποια είναι τα πολεοδομικά μεγέθη της οικοδομικής αδειάς; Είναι τα πραγματοποιούμενα μεγέθη της αδειάς; Επίσης δεν γίνεται καμία αναφορά στο νόμο –μάλλον όμως εννοείται- σχετικά με τη σύγκριση με τα πολεοδομικά μεγέθη που αντιστοιχούν στην ιδιοκτησία. Σε κάθε περίπτωση πώς αντιστοιχίζονται σε ποσοστά ιδιοκτησίας το ύψος αλλά και η κάλυψη στην περίπτωση της οριζόντιας ιδιοκτησίας ή αντίστοιχα το ύψος, στην κάθετη ιδιοκτησία;

**10. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

Τι θα γίνει με τις αλλαγές χρήσης, θα προσμετρούνται τα εμβαδά τους, μιλούμε δηλ. για όλα τα δηλωμένα εμβαδά; Ο λόγος που τίθεται η ερώτηση είναι καθώς κατά τη σχετική εγκύκλιο του ν

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

4178/13, προσμετρούνταν οι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης (το οποίο, βέβαια, επίσης δημιουργούσε προβλήματα καθώς ισόγειοι βοηθητικοί χώροι που μετρούσαν σε κάλυψη και δόμηση και βάσει του παραπάνω –λανθασμένα, κατά την άποψή μας- δεν προσμετρούνταν).

**11. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

Σε ποιον λογαριασμό πληρώνονται τα 100 ευρώ;

**12. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

Παρ. 2, περίπτωση 2: «Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 3843/2010, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται ως παράβολο υπέρ του «Πράσινου Ταμείου» εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος...»

Σε ποιον κωδικό Πράσινου Ταμείου θα γίνονται οι πληρωμές στις τράπεζες;

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3ο**

**ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ 28η.7.2011**

**Άρθρο 94: Κυρώσεις αυθαίρετων κατασκευών μετά την 28η.7.2011**

**13. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

Σε περίπτωση αίτησης (αυτοβούλως) από ιδιοκτήτη ακινήτου για νομιμοποίηση αυθαίρετου κατασκευασμένου μετά τις 28.07.2011 χωρίς να έχει προηγηθεί έκθεση αυτοψίας αυθαίρετου από την ΥΔΟΜ, ποια είναι η διαδικασία που ακολουθείται και ποια πρόστιμα επιβάλλονται; Σύμφωνα με την παρ.3β) του άρθρου 94 του Ν.4495/17 ισχύει ότι «Αν ο ιδιοκτήτης προβεί σε νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης της έκθεσης αυτοψίας και πρόστιμο διατήρησης από τη διαπίστωση του αυθαίρετου έως την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας».

Συνεπώς, κατόπιν της αίτησης για άδεια νομιμοποίησης, πρέπει να συνταχθεί από την Υπηρεσία έκθεση αυτοψίας αυθαίρετου, έτσι ώστε να υπάρχει δυνατότητα εφαρμογής της διάταξης της παρ.3β του άρθρου 94 του Ν.4495/17;

Αν δεν πρέπει να ακολουθηθεί αυτή η διαδικασία, θα πρέπει να συμπεριληφθεί στο νόμο και διαδικασία επιβολής προστίμων (ανέγερσης και διατήρησης) για την περίπτωση αίτησης άδειας νομιμοποίησης αυτοβούλως από τον ιδιοκτήτη, χωρίς την απαίτηση έκθεσης αυτοψίας από την Υπηρεσία.

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4ο**

**ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ 28η.7.2011**

**Άρθρο 96: Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων**

**14. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

«α) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1: Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικία, που υφίστανται πριν από το έτος 1975: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από τις 9.6.1975 ...»

Μήπως έπρεπε να γραφεί κατά τον ν 4178/13 όπως συμπληρώθηκε μαζί με τη σχετική εγκύκλιο, ότι αφορά κατοικίες και αλλαγές χρήσης από βοηθ. χρήση σε κατοικία, σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία. Με το συγκεκριμένο λεκτικό αφορά η κατηγορία 1 όλες τις χρήσεις. Είναι αυτό το ζητούμενο τελικά;

**15. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

«β) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2: Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία, αν στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά την 1η.1.1983. Αν στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά την 1η.1.1983 τότε για τις επιφάνειες αυτές δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία και εντάσσονται στην Κατηγορία 4 ή 5 ανάλογα την υπέρβαση, ενώ στην Κατηγορία 2 εντάσσονται μόνο τα τμήματα των κατασκευών που προϋπήρχαν της 1.1.1983.»

Να διευκρινισθεί τι ακριβώς ισχύει και να διαγραφεί η πρόταση που ενδεχομένως εκ παραδρομής διατηρήθηκε στον νόμο.

**16. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

«δ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4:

«αα) αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το τον χρόνο έκδοσης»

Ποιοι είναι αυτοί οι όροι; Θα μπορούσαν να λαμβάνονται κατ' επιλογή και ίσως λοιπόν διαφορετικοί, σε οριζόντιες ιδιοκτησίες (άλλων ιδιοκτητών) στο ίδιο οικόπεδο;

Προσοχή: δημιουργεί την εντύπωση ότι θα μπορούσαν να ενταχθούν αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις χωρίς οικοδομική άδεια, καθώς πλέον συγκρίνουμε με επιτρεπόμενα (όρους δόμησης της περιοχής) και όχι πραγματοποιούμενα μεγέθη για την επιλογή κατηγορίας.

**17. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

«ββ) αυθαίρετες κατασκευές εφόσον 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.»

Όμοια με παραπάνω, επίσης με τι συγκρίνουμε στην περίπτωση οριζόντιας που δεν υπάρχει κάλυψη που αντιστοιχεί και επίσης πώς αντιστοιχίζουμε το ύψος (μόνο στην κάθετη ιδιοκτησία υπάρχει αντιστοίχιση κάλυψης και δόμησης);

Επίσης απαιτείται διευκρίνιση στα όρια που δεν πρέπει να έχουμε υπέρβαση ανά ιδιοκτησία, κτίριο κλπ. Δη. Αν σε ένα κτίριο κατοικιών έχει πολλές συστημένες ιδιοκτησίες ποιος από όλους θα μπορεί να δηλώσει μέχρι 250τ.μ. στο σύνολο των 1000τ.μ. που αποτελεί το επιτρεπόμενο;

**18. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

«Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013»

Διευκρίνιση απαιτείται σχετικά με τους ημιυπαίθριους που δεν συνυπολογίζονται. Καταρχήν κατά την αναφορά ημιυπαίθριου στην παρούσα παράγραφο προφανώς φαίνεται να αναφέρεται και σε κλειστούς και όχι μόνο σε ημιυπαίθριους κατ' ορισμό δηλ. ανοιχτούς καθώς γίνεται αναφορά σε νόμους που δεν υπήρχε η δυνατότητα δήλωσης ανοιχτού η/υ, αυθαίρετης δηλ. προσθήκης η/υ χώρου. Η μήπως τελικά υπολογίζονται κατά ΓΟΚ/ΝΟΚ κλειστοί και ανοιχτοί και συγκρίνονται με το 80%. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να διευκρινισθεί ποιοι π.χ. κλειστοί η/υ κατά ν 3775 και ν 3843 και ποιοι ανοιχτοί και κλειστοί κατά ν 4014 και 4178 και με ποιον τρόπο π.χ κατά ΓΟΚ/ΝΟΚ θα υπολογίζονται για να εξεταστεί αν τελικά συνυπολογιστούν για την ένταξη σε κατηγορία.

**Άρθρο 98: Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 και του ν. 3741/1929**

**19. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

Παρ. 1: Διευκρινίσεις μετά και την κατάργηση του άρθρου 34 του ν. 4315/14 σχετικά με τη δήλωση αυθαιρέτων σε εξ' αδιαιρέτου γήπεδα, που κείνται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών. Τι θα γίνει με αυτά που δηλώθηκαν κατά το παραπάνω άρθρο;

Επίσης να προβλεφθεί η δυνατότητα ένταξης με προσύμφωνο στην περίπτωση αδόμητων ποσοστών.

**20. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

«5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις:

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής και

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.»

Παρ. 5: Να ξεκαθαριστούν οι περιπτώσεις όπου δεν απαιτείται συναίνεση συνιδιοκτητών. Γιατί θα πρέπει να ισχύουν και τα 2 ταυτόχρονα; Π.χ. αν έκλεισε φωταγωγός μετά την κατασκευή της οικοδομής, σε όλους τους ορόφους γιατί να απαιτείται συναίνεση από αυτούς που δεν επιθυμούν ενδεχομένως να δηλώσουν προς αυτόν που αποφασίζει να τείνει προς τη νομιμότητα; Επίσης στην περίπτωση συγκροτήματος κατοικιών-οριζόντιες ιδιοκτησίες που επεκτάθηκαν από την κατασκευή τους προς τον ακάλυπτο, μόνο στη μια στάθμη τους π.χ. ισόγειο, γιατί να παρεμποδίζεται η χωρίς τη λήψη συναίνεσης δήλωση των αυθαιρεσιών τους.

Εκτός κι αν εννοείται ακριβώς αυτό, δηλ. ότι προκύπτει η απαίτηση συναίνεσης στην περίπτωση που η αυθαιρεσία υπάρχει σε όλο το κτίριο, ανεξαρτήτως χρόνου (πριν τις 28/7/11) ή έχει λάβει χώρα.

αποδεδειγμένα απ' αρχής κατασκευής. Τότε απλώς ας αποσαφηνιστεί καθώς το θέμα των συναινέσεων αποτελεί πολύ συχνά αντικείμενο τριβής μεταξύ των συνιδιοκτητών.

**21. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

«7. Μετά την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος .....Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»

«8. Επί αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης.... Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»

Παρ. 7 και παρ. 8: Τεκμαίρεται, δηλ προκύπτει ούτως ή άλλως (καθώς δεν απαιτείται συναίνεση στην περίπτωση αυτή) ή απαιτείται η κατά περίπτωση συναίνεση, για να πραγματοποιηθεί η αλλαγή ποσοστών;

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

**22. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

«η) στατικός έλεγχος των παραβάσεων:.....»

Απαιτούνται διευκρινίσεις.

Επίσης ποια είναι η έκθεση που υποβάλλεται στην περίπτωση μη απαίτησης στατικής επάρκειας;

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

**23. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

«7. ...Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, όπως αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια, κατά παρέκκλιση, σε εκτός σχεδίου περιοχή σε



κατοικία, εκτός των τυχόν υπολοίπων συντελεστών (εκτός σχεδίου, παλαιότητας) υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης σύμφωνα με το Παράρτημα Α' για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια.»

Γιατί περιορίζονται στην παρένθεση τυχόν υπόλοιποι συντελεστές; Δεν συνυπάρχουν υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης κλπ εφόσον έχουν ξεπεραστεί λόγω της νέας χρήσης; Απαιτείται διευκρίνιση.

#### 24. Ερώτηση/Παρατήρηση:

«10. Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφισταμένων κτιρίων ή υπέρβασης κάλυψης νομίμως υφισταμένων βιομηχανικών, βιοτεχνικών κτιρίων, αποθηκευτικών και επαγγελματικών χώρων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του Παραρτήματος Α' αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης και συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης. Ως επιτρεπόμενο ύψος θεωρείται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο και όχι το ύψος που αναφέρεται στην οικοδομική άδεια. Στην περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 5.»

Παρακαλώ να επαναδιατυπωθεί η παράγραφος με σαφήνεια σχετικά με τις περιπτώσεις υπέρβασης ύψους εντός του επιτρεπόμενου της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο (τότε επιτρεπόμενο ή τώρα;), όπου και χρεώνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Επίσης από πληροφορίες συναδέλφων που ήρθαν σε επικοινωνία με το υπουργείο προέκυψε πως επιπλέον προϋπόθεση για την παραπάνω χρέωσης με αναλυτικό προϋπολογισμό, είναι η μη ύπαρξη υπέρβασης δόμησης, γεγονός που δεν προκύπτει από την καταρχήν ανάγνωση της παραγράφου.

Δυστυχώς με τον τρόπο που αυτή διατυπώνεται, έχει ήδη δημιουργήσει προβλήματα, καθώς φαίνεται να ξεχωρίζει τις περιπτώσεις επιβάρυνσης -σχετικά με το ύψος- καταρχήν σε περιπτώσεις μη υπέρβασης από το επιτρεπόμενο και υπέρβασης από αυτό, που χρεώνονται με αναλυτικό ή με συντελεστή επιβάρυνσης κατά περίπτωση. Το κατά περίπτωση, φαίνεται να αφορά την παράλληλη ύπαρξη υπέρβασης ή μη, υπέρβασης δόμησης για επιβάρυνση με τον κατάλληλο συντελεστή. Στην περίπτωση υπέρβασης δόμησης και υπέρβασης ύψους εντός του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, θα μπορούσε να χρεώνεται η υπέρβαση δόμησης και αναλυτικός.

Αν η επιθυμία του νομοθέτη ήταν η προϋπόθεση της μη υπέρβασης δόμησης σε κάθε περίπτωση θα έπρεπε η τελευταία πρόταση να ήταν διατυπωμένη ως εξής: Στην παραπάνω περίπτωση, υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 5. Σε κάθε περίπτωση, παρακαλούμε να διευκρινιστεί.

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

#### 25. Ερώτηση/Παρατήρηση:

Θα πρέπει να ξεκαθαριστεί η διαδικασία αλλά και το πρόστιμο για υπαγωγή κατεδάφισης αυθαιρέτων κατασκευών προϋφιστάμενων της 28.07.2011 καθώς επίσης και να διευκρινιστεί ότι παρέχεται η δυνατότητα υπαγωγής προς κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών προ 28.07.2011 ακόμη και κατά παρέκκλιση του άρθρου 89 παρ.2. Η διατύπωση στην παρ.1α) του άρθρου 106 του νόμου φαίνεται να δίνει τη δυνατότητα καταβολής παραβόλου της περ. ι του άρθρου 99 και έκδοσης έγκρισης εργασιών κατεδάφισης μόνο σε σύννομες αυθαίρετες κατασκευές.

**Άρθρο 107: Ενέργειες αρμόδιων υπηρεσιών**

#### 26. Ερώτηση/Παρατήρηση:

«2. Αν το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών και την έκδοση οικοδομικής άδειας που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία μέχρι τις 28.7.2011.»

Να διευκρινιστεί ότι το μέχρι τις 28.7.2011, στην παραπάνω παράγραφο αφορά την ημερομηνία σύστασης και όχι τις αυθαίρεσες που έγιναν σε άλλη συστημένη στο ίδιο ακίνητο (οικόπεδο ή αγροτεμάχιο).

Οι ΥΔΟΜ, ζητούν από τους πολίτες και μηχανικούς να επιβεβαιώσουν τη χρονολογία αυθαίρεσών άλλων ιδιοκτησιών, για να προβούν σε δήλωση της δικής τους.

Παρακαλούμε για άμεση διευκρίνιση.

### **27. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

«5. α) Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 (Α' 122) και 3843/2010 (Α' 62), καθώς και των κατασκευών που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις των νόμων 4014/2011, 4178/2013 και του παρόντος νόμου και για τις οποίες έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού ενιαίου ειδικού προστίμου, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης.... Για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής **υποβάλλονται επιπροσθέτως των λοιπών δικαιολογητικών:** αα) βεβαίωση του πληροφοριακού συστήματος για την περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής της κατασκευής,....»

Παρακαλούμε να διευκρινισθεί αν τελικά υπάρχει η υποχρέωση περαίωσης της δήλωσης, για να επιτραπεί η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης του αυθαίρετου.

Εκτιμούμε ότι ως διοικητική Πράξη θα έπρεπε να μπορεί να εκδίδεται με την πληρωμή του 30% του συνολικού ποσού του ειδικού προστίμου, όπως άλλωστε αναφέρεται στην αρχή της παραγράφου. Η περαίωση όπως και στις παραγράφους 6 και 7 είναι υποχρεωτική στα αυθαίρετα που έχουν υπαχθεί με ν. 3775/09 και 3843/10, για τα υπόλοιπα προϋπόθεση αποτελεί η περαίωση της διαδικασίας, ή η πληρωμή του 30% του προστίμου.

Σε κάθε περίπτωση θα αναμένουμε τις διευκρινίσεις σας.

### **28. Ερώτηση/Παρατήρηση:**

Παρακαλούμε να διευκρινισθεί η δυνατότητα αλλαγής χρήσης των τακτοποιημένων χώρων, οι προϋποθέσεις αλλά και η διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθείται.