



ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ
ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Αθήνα, 2 Οκτωβρίου 2013

Αριθμ. πρωτ. 253

Ταχ.Δ/νση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
FAX : 210-3848335
E-mail : notaries@notariat.gr

**Προς όλους τους συμβολαιογράφους
της χώρας**

Κυρίες και Κύριοι Συνάδελφοι,

Σας ενημερώνουμε ότι στην ακόλουθη ηλεκτρονική σελίδα:

<http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=qWJnuGdlVEE%3d&tabid=855&language=el-GR>,

έχει αναρτηθεί η με αριθμό 3/1-10-2013 εγκύκλιος (ΑΔΑ: ΒΛΛΠ0-ΣΙΥ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής με τίτλο «Κεφάλαιο Α΄ του ν. 4178/2013 - Οδηγίες, διευκρινίσεις, καθώς και απαντήσεις σε συχνές ερωτήσεις».

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Κωνσταντίνος Βλαχάκης



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων & Τρικάλων 36
Ταχ. Κώδικας : 11526

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 3

Αθήνα 1 / 10 / 2013
Αρ. Πρωτ. οικ.: 54373

ΠΡΟΣ : Διευθύνσεις Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού (ΠΕΧΩΣΧ) της Επικράτειας (για ενημέρωση των ΥΔΟΜ χωρικής τους αρμοδιότητας)

ΚΟΙΝ :

1. Υ.ΠΕ.Κ.Α.
 - α) Γρ. Υπουργού
 - β) Γρ. Αναπλ. Υπουργού
 - γ) Γρ. Γεν. Γραμματέως ΥΠΕΚΑ
 - δ) Γρ. Γεν. Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος
 - ε) Γεν. Δ/τρια Πολεοδομίας Αμαλιάδος 17 – 11523 ΑΘΗΝΑ
2. Υπουργείο Εσωτερικών
Γεν. Δ/ση Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Σταδίου 27, 10183 Αθήνα

ΘΕΜΑ : Κεφάλαιο Α' του ν. 4178/2013 – Οδηγίες, διευκρινίσεις, καθώς και απαντήσεις σε συχνές ερωτήσεις.

Α. - Στο ΦΕΚ 174 Α' / 8-8-2013 δημοσιεύτηκε ο ν. 4178/13 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις.», ο οποίος αποτελείται από τα εξής τρία (3) κεφάλαια : Κεφάλαιο Α' / Αντιμετώπιση αυθαίρετης δόμησης, Κεφάλαιο Β' / Περιβαλλοντικό ισοζύγιο & Τράπεζα Γης και Κεφάλαιο Γ' / Τροποποιήσεις διατάξεων περί εκδόσεως αδειών δόμησης, αρμοδίων Συμβουλίων και άλλες πολεοδομικές ρυθμίσεις.

Ακολούθησε η δημοσίευση :

α) στο ΦΕΚ 2184 Β' / 5-9-2013 της υπ' αριθ. 2254/30-8-2013 Υ.Α. "Διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των απαραίτητων δικαιολογητικών για την υπαγωγή στο άρθρο 24 του νόμου 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 174/Α')" και

β) στο ΦΕΚ 2244 Β' / 10-9-2013 της υπ' αριθ. 3827/5/9/2013 Κ.Υ.Α. «Καθορισμός ποσοστού ανταπόδοσης για την λειτουργία και διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος δηλώσεων νόμου «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις».

Β. - Εν όψει της ενεργοποίησης του ηλεκτρονικού συστήματος για τη διαδικασία μεταφοράς των στοιχείων δηλώσεων υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4014/2011 στο ηλεκτρονικό σύστημα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178/2013, σε συνδυασμό με το άρθρο 30 του Ν.4178/2013 σας αναφέρουμε τα ακόλουθα :

1. - Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 30 του ν. 4178/13 ορίζεται :

Για τις ολοκληρωμένες πράξεις υπαγωγής για τις οποίες έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου και έχει περαιωθεί η διαδικασία αυτομάτως ή μετά από αίτηση του

ενδιαφερόμενου εκδίδεται πράξη ολοκλήρωσης της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4178/2013.

Ειδικότερα, για πράξεις υπαγωγής για τις οποίες έχουν υποβληθεί όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και σχέδια και έχει καταβληθεί και το σύνολο του προστίμου, καταρχάς, μετά από αίτημα του ενδιαφερομένου ή και αυτομάτως (όταν γίνει σχετική προσαρμογή στο πληροφοριακό σύστημα) εκδίδεται πράξη υπαγωγής κατά τις ειδικότερες διατάξεις του Ν.4178/2013. Σε περιπτώσεις όπου από την μεταφορά των στοιχείων το πρόστιμο που υπολογίζεται με το νέο νόμο είναι μεγαλύτερο από αυτό της ολοκληρωμένης πράξης υπαγωγής δεν καταβάλλεται το επιπλέον ποσό και εκδίδεται βεβαίωση πράξης ολοκλήρωσης της υπαγωγής σύμφωνα με το ποσό που έχει υπολογιστεί και καταβληθεί. Προσεχώς με υπουργική απόφαση θα καθοριστούν οι περιπτώσεις και η διαδικασία τυχόν επιστροφής προστίμων όταν το πρόστιμο που υπολογίζεται σύμφωνα με το νέο νόμο είναι μικρότερο του ποσού που έχει καταβληθεί για την ολοκληρωμένη πράξη υπαγωγής.

Το αίτημα για την μεταφορά των στοιχείων υποβάλλεται χωρίς χρονικό περιορισμό (στα πλαίσια χρονικής ισχύος του Ν.4178/2013) και εφόσον απαιτηθεί η υποβολή της βεβαίωσης πράξης υπαγωγής για την έκδοση διοικητικής πράξης από αρμόδιες αρχές ή η έκδοση βεβαίωσης για δικαιοπραξία.

Με την έκδοση του Π.Δ/τος για την Ταυτότητα του Κτιρίου θα καθοριστεί κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την υποχρέωση συμπλήρωσης της ταυτότητας κτιρίου για ολοκληρωμένες πράξεις υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4014/2011 για τις οποίες τυχόν δεν θα απαιτηθεί η μεταφορά των στοιχείων των δηλώσεων.

2. – Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 30 του ν. 4178/13 ορίζεται :

Εκκρεμείς υποθέσεις διεκπεραιώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4178/13.

Ως εκκρεμείς υποθέσεις νοούνται οι πράξεις υπαγωγής για τις οποίες είτε δεν έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου είτε δεν έχουν υποβληθεί στο πληροφοριακό σύστημα όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και σχέδια. Σε αυτές τις περιπτώσεις μετά από αίτηση απαιτείται η μεταφορά των στοιχείων της δήλωσης υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα κατά τις διατάξεις του Ν.4178/2013. Για την αίτηση δεν υφίσταται ειδικός περιορισμός ως προς το χρόνο, πέραν της γενικής χρονικής ισχύος του νόμου, δηλαδή **μέχρι 6-2-2015**.

Σε κάθε περίπτωση, εφόσον απαιτηθεί η έκδοση βεβαίωσης πράξης υπαγωγής για την υποβολή σε δημόσια αρχή ή η έκδοση βεβαίωσης για δικαιοπραξία, για την έκδοση αυτών των πράξεων απαιτείται η προηγούμενη μεταφορά των στοιχείων των δηλώσεων στις διατάξεις του Ν.4178/2013. Επισημαίνεται ότι ακόμη και αν έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου σύμφωνα με πράξη υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4014/2011 αλλά δεν έχουν υποβληθεί όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και σχέδια, η υποβολή των στοιχείων και των σχεδίων και συνεπώς και η μεταφορά των στοιχείων της δήλωσης θα πρέπει να πραγματοποιηθεί έως την καταληκτική ημερομηνία του Ν.4178/2013 (6-2-2015).

Σε περιπτώσεις όπου από την μεταφορά των στοιχείων το πρόστιμο που υπολογίζεται με το νέο νόμο είναι μεγαλύτερο από αυτό της πράξης υπαγωγής δεν θα καταβάλλεται το επιπλέον ποσό και θα εκδίδεται πράξη ολοκλήρωσης σύμφωνα με το ποσό που έχει υπολογιστεί.

Σε περιπτώσεις όπου από την μεταφορά των στοιχείων το πρόστιμο που υπολογίζεται με το νέο νόμο είναι μικρότερο από αυτό της πράξης υπαγωγής οι προς καταβολή επόμενες δόσεις (το συνολικό ποσό που υπολείπεται) αναπροσαρμόζονται σύμφωνα με το νέο υπολογισμό του προστίμου κατά τις διατάξεις του Ν.4178/2013.

Επισημαίνεται ότι τα ανωτέρω αναφερόμενα για τον υπολογισμό του προστίμου στις εκκρεμείς υποθέσεις ισχύουν στην περίπτωση όπου κατά τη μεταφορά των δηλώσεων δεν μεταβάλλονται τα πολεοδομικά στοιχεία της δήλωσης (χώροι – επιφάνειες) χωρίς να λαμβάνονται υπόψη επιμέρους συντελεστές. Εφόσον κατά την αίτηση για μεταφορά των στοιχείων στις διατάξεις του Ν.4178/2013 μεταβάλλονται και τα πολεοδομικά στοιχεία της δήλωσης (χώροι – επιφάνειες) η καταβολή των επομένων δόσεων αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με το νέο υπολογισμό και ανεξαρτήτως εάν το συνολικό ποσό είναι μικρότερο ή μεγαλύτερο από τον υπολογισμό της πράξης υπαγωγής κατά το Ν.4014/2011.

Τέλος αναφέρουμε ότι στο πλαίσιο της εξουσιοδότησης της παρ.9 του άρθρου 30 του Ν.4178/2013 θα καθορισθεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κάθε αναγκαία λεπτομέρεια που τυχόν απαιτηθεί πέραν των ανωτέρω.

Γ. - Επιτρέπεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας έκδοσης οικοδομικών αδειών - αδειών δόμησης που έχουν υποβληθεί προ της ισχύος του ν. 4178/13 και περιλαμβάνουν εκτέλεση εργασιών σε αυθαίρετα που έχουν υπαχθεί στο ν. 4014/11, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπ' αριθ. οικ. 2975/19-1-2012 Υ.Α. «Καθορισμός δικαιολογητικών για τη χορήγηση έγκρισης εκτέλεσης εργασιών της παρ. 17 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (ΦΕΚ 209 Α'), όπως ισχύει.» (ΦΕΚ 43 Β').

Ακολουθούν συνημμένα ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ (1 και 2) τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1,
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

Ο Γενικός Γραμματέας
Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος

Σωκράτης Αλεξιάδης

Εσ. Διανομή

1. Χρ.Αρχείο
2. Μηχανικοί της ΔΟΚΚ
3. Ιστοσελίδα "Ενημέρωση ΥΔΟΜ & ΔΙΠΕΧΩΣΧ"

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' ΤΟΥ Ν. 4178/2013 «ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ.» (ΦΕΚ 174 Α')

Διευκρινίσεις σχετικά με τον τρόπο διαπίστωσης των αυθαιρέτων κατασκευών και της εγκατάστασης αυθαιρέτης αλλαγής χρήσης.

A. – Κατ' αρχάς επισημαίνουμε τα εξής :

1) Από τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 4 του ν. 4067/12 όπως ισχύει, προκύπτει ότι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα είναι κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί :

- α) χωρίς οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή χωρίς οποιοδήποτε στοιχείο νομιμότητας σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις,
- β) καθ' υπέρβαση των ανωτέρω αναφερομένων στο στοιχείο α,
- γ) βάσει άδειας που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε και
- δ) κατά παράβαση γενικών ή ειδικών διατάξεων ή μέγιστων ανοχών, όπως αυτές καθορίζονται.

Μετά τα παραπάνω και δεδομένου ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους, επισημαίνουμε ότι ο εντοπισμός των αυθαιρέτων κατασκευών ή των αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους.

2) Ως προς την κύρια χρήση χώρου για την υπαγωγή αυθαιρέτης κατασκευής στο ν. 4178/13 λαμβάνεται υπόψη η εγκατεστημένη προ 28-7-2011 κύρια χρήση, ανεξαρτήτως αν το ύψος του χώρου είναι μικρότερο από το οριζόμενο από τις ισχύουσες διατάξεις, διότι τα ύψη που ορίζουν κάθε φορά οι Οικοδομικοί Κανονισμοί αφορούν σε νόμιμα κτίρια και μόνον.

3) Τα μεγέθη των αυθαιρεσιών, που διαπιστώνονται μετά τον έλεγχο της νομιμότητας των υφισταμένων κτισμάτων, συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως αν υπολείπονται ή εάν τα υπερβαίνουν.

B. – Για τον ευχερέστερο έλεγχο της νομιμότητας των υφισταμένων κτισμάτων και τον κατ' επέκταση εντοπισμό των αυθαιρέτων κατασκευών ή της εγκατάστασης αυθαιρέτης αλλαγής χρήσης αναφέρουμε τα εξής :

Ο πρώτος έλεγχος αφορά σε **υφιστάμενα κτίσματα και σε υφιστάμενες χρήσεις**, καθώς και αν αυτά καλύπτονται από τις εγκεκριμένες μελέτες, που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια.

Σε περίπτωση, που για τα υφιστάμενα κτίσματα :

1) δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια ή οποιοδήποτε άλλο στοιχείο νομιμότητας, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, πρέπει να προηγηθεί η διερεύνηση αν υπάγονται σε κάποια από τις περιπτώσεις του άρθρου 2 του ν. 4178/13, με συνέπεια να απαγορεύεται η υπαγωγή τους στο ν. 4178/13.

Αναζητούνται αποδεικτικά στοιχεία του χρόνου κατασκευής (προ 28-7-2011) και εξετάζεται τυχόν δυνατότητα νομιμοποίησης των αυθαιρεσιών, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου.

Ακολουθεί η κατηγοριοποίηση των αυθαιρεσιών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 9 του νόμου και η υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα των στοιχείων των αυθαιρέτων κατασκευών, που πληρούν τις προβλεπόμενες στο ν. 4178/13 προϋποθέσεις, καθώς και των απαιτούμενων σχετικών δικαιολογητικών και σχεδίων (αποδεικτικά παλαιότητας κ.λ.π.)

2) έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και εφ' όσον από το διενεργηθέντα έλεγχο διαπιστώνεται η ύπαρξη αυθαιρεσιών, ζητούνται τυχόν νομιμοποιητικά τους στοιχεία, ώστε να διερευνηθεί κατά πόσον οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν. 4178/13.

Στη συνέχεια ελέγχεται αν οι αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις που δεν έχουν στοιχεία νομιμότητας υπάγονται σε κάποια από τις περιπτώσεις του άρθρου 2 του ν. 4178/13, με συνέπεια αυτές ή τμήματά τους να απαγορεύεται να υπαχθούν στο ν. 4178/13.

Αναζητούνται αποδεικτικά στοιχεία του χρόνου κατασκευής (προ 28-7-2011) και εξετάζεται τυχόν δυνατότητα νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κτισμάτων ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου.

Ακολουθεί η κατηγοριοποίηση των αυθαιρεσιών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 9 του νόμου και η υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα των στοιχείων των αυθαιρέτων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, που πληρούν τις προβλεπόμενες στο ν. 4178/13 προϋποθέσεις, καθώς και των απαιτούμενων σχετικών δικαιολογητικών και σχεδίων (αποδεικτικά παλαιότητας κ.λ.π.)

3) έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, αλλά τόσο οι εγκεκριμένες μελέτες από το αρχείο του ιδιοκτήτη, όσο και ο σχετικός φάκελος από το Αρχείο της οικείας ΥΔΟΜ δεν είναι δυνατόν να ανευρεθούν μπορεί να προηγηθεί η διαδικασία που ορίζεται στην παρ. 6γ του άρθρου 11 του ν. 4178/13, δηλ. η υποβολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης φακέλου αποτύπωσης κτιρίου, ο οποίος συμπληρώνει τον απωλεσθέντα φάκελο της οικοδομικής άδειας στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης.

Η δημιουργία του φακέλου αποτύπωσης κτιρίου :

α) συντελεί στη διερεύνηση της νομιμότητας του υφισταμένου κτιρίου και διευκολύνει τον εντοπισμό των αυθαιρεσιών και

β) αποτελεί απαραίτητο στοιχείο της Ταυτότητας Κτιρίου του άρθρου 4 του ν. 3843/10, όπως προβλέπεται στο υπό επεξεργασία Π.Δ/γμα της παρ. 5 του άρθρου αυτού.

Ακολουθεί η διαδικασία που αναλυτικά περιγράφεται στην προηγούμενη παρ. Β2.

Γ. - Σε περίπτωση διαπίστωσης αυθαίρετου ολοκληρωμένου φέροντα οργανισμού ή τμήματος κτιρίου με αυθαίρετο ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό χωρίς στοιχεία πλήρωσης και χωρίς εγκατεστημένη χρήση, για την υπαγωγή του στο ν. 4178/13 το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται κατά τα οριζόμενα στις γενικές και ειδικές διατάξεις των άρθρων 18 και 19, εφαρμόζοντας το μικρότερο συντελεστή χρήσης για την άλλη κατοικία ($3\beta=0,5$).

Στην περίπτωση αυτή κατά την υποβολή αίτησης αποπεράτωσης η χρήση που θα εγκατασταθεί με την έκδοση της σχετικής άδειας θα είναι αποκλειστικά επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου.

Δ. - Όσον αφορά στις διακεκριμένες αυτοτελείς ιδιοκτησίες (οριζόντιες ή κάθετες) :

Σύμφωνα με την παρ. 1.α.ii του άρθρου 3 του ν. 4178/13, επιτρέπεται η μεταβίβαση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, εφ' όσον δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκλήτων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου.

Ειδικότερα στην περίπτωση διαπίστωσης αυθαιρεσιών της Κατηγορίας 3 του άρθρου 9 του ν. 4178/13 στους κοινόκτητους ή κοινόχρηστους χώρους του ακινήτου ή στα παρακολουθήματα της ιδιοκτησίας, οι οποίες δεν επαυξάνουν τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος της διηρημένης ιδιοκτησίας ο μηχανικός μπορεί να χορηγήσει τη βεβαίωση του άρθρου 3 του ν. 4178/13 και δεν επηρεάζεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου, όπως προκύπτει με σαφήνεια από τη διατύπωση της παρ. 1.α.ii του άρθρου 3, καθώς και του άρθρου 28 του ν. 4178/13, όπου προβλέπεται ότι για τις αυθαιρεσίες της Κατηγορίας 3 δεν υπάρχει καταληκτική ημερομηνία.

Ε. — Σε κάθε περίπτωση που από τις κείμενες διατάξεις του ν. 4178/13 προβλέπεται υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας από το νέο ιδιοκτήτη με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο, δεν δημιουργούνται θέματα αναδοχής χρέους για τον αγοραστή, δηλ. καταβολής τελών και δικαιωμάτων επί του υπολοίπου ποσού του ενιαίου ειδικού προστίμου.

ΣΤ. - ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ

ΑΡΘΡΟ 1

- 1) **Παρ. 1 :** Η διαπίστωση ύπαρξης αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης γίνεται κατ' εφαρμογή των άρθρων 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός.» (ΦΕΚ 210 Α'), ο οποίος ίσχυε στις 28-7-2011 και όχι κατά τις διατάξεις του μεταγενέστερου ν. 4067/12 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 79 Α').
- 2) **Παρ. 2β :** Στην παράγραφο αυτή υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 27-7-1977 (ημερομηνίας δημοσίευσης του ν. 651/77) και βρίσκονται εντός οικισμών προϋφισταμένων του 1923 και της περιφέρειας αυτών και οι οποίοι είχαν καθοριστεί μέχρι 6-12-1977 με απόφαση του οικείου Νομάρχη, που έχει δημοσιευτεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ως απομακρυσμένοι ορεινοί ή θεομηνιόπληκτοι ή ότι βρίσκονται σε παραμεθόριες περιοχές.
- 3) **Παρ. 2δ :** Δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4178/13 αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί με το ν. 410/68 ή το ν. 720/77, δεδομένου ότι καλύπτονται από τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 15 του ν. 1337/83.
Επίσης δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4178/13 αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί με το ν. 1337/83 (των παρ. 4 και 5 του άρθρου 15 / α' και β' φάση).
- 4) **Παρ. 2ζ :** Η έκφραση «ή του σχετικού παραβόλου» αφορά τις περιπτώσεις, που το πρόστιμο των ρυθμισμένων αυθαιρεσιών περιορίζεται αποκλειστικά σε καταβολή παραβόλου σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις των ν. 4014/11 ή ν. 4178/13.

ΑΡΘΡΟ 2

- 5) **Παρ. 2α :** Απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις του ν. 4178/13 αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης ή του οικισμού, με την επιφύλαξη του εδαφίου δ της παρ. Γ του άρθρου 9 του νόμου. Στην έννοια των κοινοχρήστων χώρων της πόλης δεν περιλαμβάνονται οι εγκεκριμένοι κοινωφελείς χώροι της πόλης. Η εξαίρεση αφορά αποκλειστικά δικαιούχους αποζημίωσης για κατασκευές που προϋφίσταντο της έγκρισης της απαλλοτρίωσης.
Στην παρούσα παράγραφο αναφέρεται το εδάφιο ιστ της παρ. Γ. Κατηγορία 3 του άρθρου 9 και οι παρ. 16 και 22 του άρθρου 23 ν. 4178/13.

- 6) **Παρ. 2β** : Στην παρούσα παράγραφο αναφέρεται το εδάφιο ιστ της παρ. Γ. Κατηγορία 3 του άρθρου 9 ν. 4178/13.
- 7) **Παρ. 2γ** : Στην παρούσα παράγραφο αναφέρεται το εδάφιο ιστ της παρ. Γ. Κατηγορία 3 του άρθρου 9 ν. 4178/13.
- 8) **Παρ. 2δ** : Κατά τις ισχύουσες διατάξεις η ζώνη ορίζεται από τον άξονα της οδού ή το όριο απαλλοτριώσεως κατά περίπτωση. Η αναφερόμενη εξαίρεση αφορά αυθαίρετες κατασκευές σε γήπεδα **που έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια**.
- 9) **Παρ. 2ε** : Στην παρούσα παράγραφο αναφέρεται η παρ. 20 του άρθρου 23 του ν. 4178/13.
- 10) **Παρ. 2ζ** : Για αυθαίρετες κατασκευές στον αιγιαλό γίνεται σχετική αναφορά στην παρ. 8 του άρθρου 23 του ν. 4178/13.
- 11) **Παρ. 2η** : Στην παρούσα παράγραφο αναφέρεται η παρ. 19 του άρθρου 23 του ν. 4178/13. Η εξαίρεση αφορά αποκλειστικά πολίτες που δικαιούνται αποζημίωσης.
- 12) **Παρ. 2ιγ** : Στην παρούσα παράγραφο αναφέρεται η παρ. 21 του άρθρου 23 του ν. 4178/13.
- 13) **Παρ. 2ιδ** : Η υπαγωγή αυθαιρέτων σε διατηρητέα κτίρια είναι δυνατή μόνον κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 14 του νόμου. Η απαγόρευση αφορά στην υπαγωγή στο ν. 4178/13 αυθαιρεσιών σε μνημεία.
- 14) **Παρ. 2ιε** : Εφαρμόζεται σε επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 13/22-4-1929 «Περί επικινδύνων οικοδομών» (ΦΕΚ 153 Α'), όπως ισχύει.

ΑΡΘΡΟ 3

- 15) **Παρ. 1β** : Η διάταξη αφορά τη βεβαίωση μηχανικού για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης ζ' της παραγράφου 2 του άρθρου 1, όπως προκύπτει με σαφήνεια από τη διατύπωση της διάταξης.
- 16) **Παρ. 1γ** : Δεδομένου ότι οι δυνατές μεθοδολογίες εξάρτησης ενός τοπογραφικού διαγράμματος από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων χρησιμοποιούν είτε τριγωνομετρικά σημεία, είτε το Ελληνικό Σύστημα Εντοπισμού – HEPOS, η μεθοδολογία εξάρτησης θα συμπληρώνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα σύμφωνα με το υπόδειγμα τοπογραφικού διαγράμματος για τη χορήγηση έγκρισης δόμησης, το οποίο έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΚΑ βάσει του υπ' αριθ.πρωτ.οικ. 1205/14-03-2013 εγγράφου του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος.
- 17) **Παρ. 1γ, εδάφια i,ii** : Τοπογραφικό διάγραμμα απαιτείται σε εντός σχεδίου περιοχές ή εντός ορίων οικισμού, όπου δεν έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών ή δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια ή δεν έχει κυρωθεί η σχετική πράξη εφαρμογής.
- 18) **Παρ. 1ε** : Μετά την ενεργοποίηση της δυνατότητας του πληροφοριακού συστήματος να υποδέχεται τα τοπογραφικά διαγράμματα που συνοδεύουν τη βεβαίωση της παρ. 1γ του άρθρου 3 του ν. 4178/13, στα συμβόλαια που θα συντάσσονται θα προσαρτώνται εκτυπωμένα αντίγραφα από το πληροφοριακό σύστημα, ως αυτά θα καθοριστούν ειδικά.
- 19) **Παρ. 2** : Αφορά συμβολαιογραφικά έγγραφα σε νέα κτίρια που έχουν ανεγερθεί με βάση άδεια δόμησης μετά την ισχύ του ν. 4030/11.
- 20) **Παρ. 3** : Εφαρμόζεται κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικών εγγράφων που αφορούν σε δικαιοπράξεις μεταβίβασης ακινήτων με αυθαιρεσίες που έχουν υπαχθεί στο ν. 4014/11 (υπό τις επιφυλάξεις των ειδικότερων διατάξεων περί μεταφοράς των στοιχείων κατά τις διατάξεις του ν. 4178/13) και στο ν. 4178/13. Δεν απαιτείται σε περίπτωση αυθαιρεσιών που έχουν υπαχθεί σε προγενέστερους νόμους και δεν έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4178/13.

ΑΡΘΡΟ 4

- 21) **Παρ. 1** : Αφορά στον τρόπο σύνταξης των τοπογραφικών διαγραμμάτων, όπως ορίζεται στα δύο πρώτα εδάφια της παρ. 1γ του άρθρου 3 του ν. 4178/13, ο οποίος εφαρμόζεται υποχρεωτικά εφεξής, όπου από τις ισχύουσες ή τις μελλοντικές διατάξεις προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος.
Επομένως εφεξής κάθε τοπογραφικό διάγραμμα απαιτείται να είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, συνοδευόμενο από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων, που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση και επιπλέον σε περίπτωση που το οικόπεδο προέρχεται από πράξη εφαρμογής και διαθέτει συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς διαφορετικό από το ΕΓΣΑ '87, θα πρέπει να αναφέρονται και οι συντεταγμένες σύμφωνα με αυτό.
- 22) **Παρ. 2** : Θεσμοθετείται ποσοστό αποδεκτής απόκλισης **αποκλειστικά επί του εμβαδού** οικοπέδου/γηπέδου. Η αποδοχή της απόκλισης δεν προσδίδει στοιχεία νομιμότητας σε τυχόν αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, σύμφωνα και με τα αναφερόμενα στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α του ν. 4178/13.

ΑΡΘΡΟ 5

- 23) **Παρ. 2** : Δεν προβλέπεται στις διατάξεις του νόμου περιορισμός ως προς το χρόνο σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, δηλ. αυτό μπορεί να έχει συνταχθεί είτε προ, είτε μετά την ισχύ του ν. 4178/13, αλλά σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να αναφέρονται οι προϋποθέσεις της διάταξης.
- 24) **Παρ. 3** : Η υπαγωγή στο ν. 4178/13 γίνεται μετά την κατάθεση της προβλεπόμενης αγωγής στο κατά τόπον αρμόδιο Μονομελές Πρωτοδικείο. Αντίγραφο αυτής εισάγεται στο πληροφοριακό σύστημα.

ΑΡΘΡΟ 7

- 25) **Παρ. 1** : Διατηρείται η **28-7-2011** ως ημερομηνία προστασίας του δομημένου περιβάλλοντος, καταγραφής και εντοπισμού των νέων αυθαιρέτων.
- 26) **Παρ. 2** : Η υπαγωγή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης χώρου στο ν. 4178/13 είναι δυνατή ακόμη και αν δεν υποβληθεί έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, αλλά στην περίπτωση αυτή για τον υπολογισμό του προστίμου θεωρείται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004.
Διευκρινίζεται ότι τα ως άνω σχετικά με την απόδειξη του χρόνου κατασκευής ισχύουν αναλογικά και για τις περιπτώσεις κατασκευής αυθαίρετου παταριού, αυθαίρετου υπογείου και αυθαίρετης μετατροπής ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης.

ΑΡΘΡΟ 9

- 27) **Παρ. Α. Κατηγορία 1** : Ως αυθαίρετη κατασκευή νοείται και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.
Στην κατηγορία αυτή υπάγονται κτίρια που έχουν αποκλειστικά χρήση κατοικίας και στα οποία διαπιστώνονται αυθαίρετες κατασκευές με χρήση κατοικίας, καθώς και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης βοηθητικών χώρων σε κύριους χώρους με χρήση κατοικίας. Εξαιρούνται κατοικίες που έχουν προκύψει από αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ειδικών κτιρίων.
Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια χρήση κατοικία υποβάλλονται δημόσια έγγραφα αποδεικτικά του χρόνου της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.
Στις περιπτώσεις όπου έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου γίνεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία, ανεξαρτήτως αν ο ίδιος ιδιοκτήτης έχει περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες.

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

Οι αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης της Κατηγορίας αυτής μπορούν να συνδυαστούν στο πληροφοριακό σύστημα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης οποιασδήποτε άλλης Κατηγορίας.

28) **Παρ. Β. Κατηγορία 2** : Ως αυθαίρετη κατασκευή νοείται και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

Δεν προκύπτει υποχρέωση υπαγωγής αυθαίρετης αλλαγής χρήσης χώρων από κύρια χρήση (κατοικία, κατάστημα) σε κύρια χρήση (κατοικία, κατάστημα) προ 1.1.1983, δεδομένου ότι η έννοια της αλλαγής χρήσης καθιερώθηκε με το άρθρο 5 του ν. 1577/85. Εξαιρείται η εγκατάσταση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης κύριων χώρων σε χρήση ειδικών κτιρίων υπολογιζόμενου του προστίμου σύμφωνα με την παρ. 5β του άρθρου 18 του ν. 4178/13.

Οι περιπτώσεις αυθαίρετης αλλαγής χρήσης βοηθητικών χώρων σε χώρους κύριας χρήσης προ 1.1.1983 υπάγονται στις διατάξεις της κατηγορίας αυτής και υποβάλλονται δημόσια έγγραφα αποδεικτικά του χρόνου της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

Δεν είναι δυνατή η υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία αυθαίρετης κατασκευής προ 1.1.1983 σε αυτοτελή ιδιοκτησία, αν υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983 στο ακίνητο από άλλον ιδιοκτήτη.

Οι αυθαιρεσίες της Κατηγορίας αυτής, στο πληροφοριακό σύστημα μπορούν να συνδυαστούν μόνο με αυθαιρεσίες της Κατηγορίας 1 και 3.

29) **Παρ. Γ. Κατηγορία 3** : Για τις αυθαιρεσίες της κατηγορίας αυτής καταβάλλεται παράβολο 500 ευρώ ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών. Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα δεν απαιτείται αναλυτική περιγραφή των αυθαιρέτων μικρών παραβάσεων που ρυθμίζονται, αλλά η γενική διατύπωση ότι αυτές υπάγονται στην Κατηγορία 3.

Από τη γραμματική προσέγγιση προκύπτει ότι όπου ο νομοθέτης ήθελε να αφορά περισσότερες της μιας αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, χρησιμοποιεί πληθυντικό αριθμό.

Οι παραβάσεις των εδαφίων θ και ιγ, που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, δεν θεωρούνται ως αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, ώστε να υπαχθούν στη Κατηγορία αυτή. Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 18 του νόμου και στο φύλλο καταγραφής επιλέγεται κατά περίπτωση οποιαδήποτε άλλη κατηγορία πλην της Γ.

Οι περιπτώσεις αυθαιρέτων ανοιχτών εξωστών ανεξαρτήτως μεγέθους, που υφίστανται προ ν. 1577/85 υπάγονται στο εδάφιο δ της παρούσας Κατηγορίας, δεδομένου ότι δεν ίσχυε περιορισμός της επιφάνειάς τους από τις τότε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, με αποτέλεσμα να μην προκύπτει η υπέρβαση επιφάνειας των εξωστών, που ορίζεται στο εδάφιο αυτό.

30) **Παρ. Γ. Κατηγορία 3, εδαφ. η** : Ως δεξαμενές νερού θεωρούνται οι δεξαμενές συλλογής ομβρίων υδάτων και δεν περιλαμβάνονται οι πισίνες.

31) **Παρ. Γ. Κατηγορία 3, εδαφ. ιη** : Εφαρμόζεται μόνο σε βιομηχανικά-βιοτεχνικά κτίρια με οικοδομική άδεια.

32) **Παρ. Δ Κατηγορία 4, εδαφ. α** : Ως « ..παρ. 2 του άρθρου 8.. » νοείται το δεύτερο εδάφιο της πρώτης παραγράφου του άρθρου 8 του νόμου.

33) **Παρ. Δ Κατηγορία 4, εδαφ. αα** : Σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου και κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρου 18 του νόμου, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών, τα μεγέθη τους συγκρίνονται με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών της οικοδομικής άδειας, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου. Τα ποσοστά υπέρβασης δεν είναι απαραίτητο να συντρέχουν αθροιστικά για όλα τα μεγέθη προκειμένου η υπαγωγή να γίνει στη συγκεκριμένη κατηγορία.

34) **Παρ. Δ Κατηγορία 4, γ** : Η επιφύλαξη της περίπτωσης αα' εφαρμόζεται για όλους τους αναφερόμενους νόμους.

- 35) **Παρ. Ε Κατηγορία 5** : Πρέπει να εξασφαλίζονται σωρευτικά οι προϋποθέσεις των εδαφίων γ, δ και ε της παραγράφου.

ΑΡΘΡΟ 11

- 36) **Παρ. 1** : Στις περιπτώσεις περισσότερων αυθαιρέτων κτιρίων ή/και αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο/γήπεδο ο ιδιοκτήτης ή οι συνιδιοκτήτες μπορούν από κοινού να υποβάλουν μία ή περισσότερες αιτήσεις υπαγωγής αυθαιρέτων στο ν. 4178/13.
Το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει τον αριθμό των βεβαιώσεων μηχανικού που τυχόν θα απαιτηθούν για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων.
- 37) **Παρ. 1δii** : Ως τμήματα αποκλειστικής χρήσης νοούνται τα τμήματα που ορίζονται από τη σύσταση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας ή τον κανονισμό, που έχει μετεγγραφεί νομίμως, ανεξαρτήτως των ειδικότερα αναφερομένων σε ιδιωτικά συμφωνητικά που ρυθμίζουν τη σχέση των συνιδιοκτητών μεταξύ τους.
- 38) **Παρ. 1δiv και 1ε** : Δεν προβλέπεται στις διατάξεις του νόμου περιορισμός ως προς το χρόνο σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, δηλ. αυτό μπορεί να έχει συνταχθεί είτε προ, είτε μετά την ισχύ του ν. 4178/13, αλλά σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να αναφέρονται οι προϋποθέσεις της διάταξης.
- 39) **Παρ. 6α, iv** : Στην περίπτωση που η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, είναι δυνατή η υποβολή της κάτοψης που επισυνάπτεται στη σύσταση και δεν απαιτείται να προβεί ο μηχανικός στη σύνταξη νέου σχεδίου κάτοψης.
Κατά τα λοιπά ο έλεγχος των αυθαιρεσιών γίνεται σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.
- 40) **Παρ. 6γ** : Οι εισφορές και κρατήσεις αφορούν μόνο στην αμοιβή αποτύπωσης.
- 41) **Παρ. 8α** : Ως επικρατούσα χρήση νοείται η χρήση που καλύπτει ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της επιφάνειας των υφισταμένων χρήσεων (νομίμων και αυθαιρέτων), μη συμπεριλαμβανομένης της επιφάνειας των κοινοχρήστων χώρων του κλιμακοστασίου.

ΑΡΘΡΟ 12

- 42) **Παρ. 2** : Αναφέρεται σε αυθαίρετη κατασκευή ανεξαρτήτως της αναφοράς ως «πρόχειρη» και δεν απαιτείται ανάλογη τροποποίηση του κειμένου της Τεχνικής Έκθεσης μηχανικού στις περιπτώσεις πρόχειρης κατασκευής που έχει υπαχθεί στο ν. 4014/11.
- 43) **Παρ. 3** : Το σύστημα ενημερώνεται μόνο με τις θετικές κρίσεις της επιτροπής.

ΑΡΘΡΟ 13

Ως αυθαίρετη κατασκευή νοείται και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

- 44) **Παρ. 1** : Κατά τη γραμματική διατύπωση της διάταξης σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης υπάγονται στο ν. 4178/13 αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις ανεξαρτήτως μεγέθους ως ακολούθως :
- α) εφ' όσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού,
- β) εφ' όσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5.000 κατ. καθώς και
- γ) εφ' όσον έχουν ολοκληρωθεί μεταγενέστερα της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5.000 κατ. και υπό την προϋπόθεση ότι προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού στην οποία αναλύεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις. Η προσαρμογή αφορά στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες και όχι στους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης.

- 45) **Παρ. 2α** : Υποβάλλονται τα δικαιολογητικά της παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4178/13, σύμφωνα με τα οποία αποφαινεται η αρμόδια επιτροπή και με τη θετική κρίση της ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 3.
- 46) **Παρ. 6** : Ως ανεξάρτητες νέες κατασκευές για τις οποίες εφαρμόζεται ο περιορισμός της διάταξης είναι νέες κατασκευές, δηλ. στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητες και σε απόσταση από τα υφιστάμενα κτίσματα, οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.
- Υφιστάμενα κτίσματα για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου είναι τα κτίρια τα οποία έχουν ανεγερθεί **με ή χωρίς οικοδομική άδεια έως την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού**, καθώς και όσα έχουν ανεγερθεί **με οικοδομική άδεια μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού** και έχει αποπερατωθεί ο φέρων οργανισμός ως 28-7-2011.

ΑΡΘΡΟ 17

Κύρια κατοικία είναι αυτή που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση ως κύρια κατοικία.

- 47) **Παρ. 1** : Οι ρυθμίσεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης χωρίς τον περιορισμό κύριας κατοικίας.
- 48) **Παρ. 1, 2** : Η φορολογική επιβάρυνση ατόμου από άτομο με ειδικές ανάγκες αποδεικνύεται από τα στοιχεία της τελευταίας φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.
- 49) **Παρ. 2** : Ατομικό ή Οικογενειακό εισόδημα είναι αυτό που προκύπτει από τη φορολογική δήλωση, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.
- 50) **Παρ. 3** : Το δεύτερο εδάφιο **αφορά όλους τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης**, παρά τα αναφερόμενα στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α του νόμου.
- 51) **Παρ. 5** : Για δευτερεύουσα κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης των 80 τ.μ. η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των 80 τ.μ. σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον επιφάνεια σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση.
- 52) **Παρ. 5, 6** : Η απόδειξη της πλήρωσης των προϋποθέσεων για τους πολύτεκνους, τρίτεκνους και τις μονογονεϊκές οικογένειες γίνεται μέσω των στοιχείων της φορολογικής δήλωσης (προστατευόμενα μέλη), η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.
- Ειδικά για τις μονογονεϊκές οικογένειες, κατά το σκοπό της διάταξης, εφ' όσον η αίτηση υπαγωγής υποβάλλεται από τον επικαρπωτή, η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας θα πρέπει να αποδεικνύεται από την φορολογική δήλωση είτε του επικαρπωτή, είτε του ψιλού κυρίου-τέκνου του επικαρπωτή της μονογονεϊκής οικογένειας.

ΑΡΘΡΟ 18

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

- 53) **Παρ. 5α** : Σε περίπτωση που στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β' του νόμου δεν περιλαμβάνεται τιμή μονάδος της αυθαίρετης κατασκευής, λαμβάνεται η τιμή μονάδος τιμολογίων αγοράς.
- 54) **Παρ. 5β** : Υπάγεται στην παρούσα παράγραφο η μετατροπή ισόγειου βοηθητικού χώρου σε κλειστό χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου.

ΑΡΘΡΟ 19

- 55) **Παρ. 2** : Κατά τη ρητή διατύπωση του τελευταίου εδαφίου της παρούσας παραγράφου, για τον υπολογισμό του προστίμου των αυθαιρεσιών που περιγράφονται στην παράγραφο αυτή

και αφορά σε ακίνητα του άρθρου 13 του ν. 4178/13 δεν εφαρμόζεται ο αναλυτικός προϋπολογισμός, αλλά συντελεστής ύψους.

- 56) **Παρ. 3 :** Το κατά πόσον η κατοικία είναι κύρια και μοναδική προκύπτει από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.
Για την κύρια και μοναδική κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης των 70 τ.μ. η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των 70 τ.μ. σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον επιφάνεια σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση.
- 57) **Παρ. 5 :** Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου αυτής αφορά στον τρόπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης από την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης :
- α) Για την επιφάνεια που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια και δεν αντίκειται ως προς το μέγεθος στις ισχύουσες διατάξεις, εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 18.
- β) Για την επιπλέον επιφάνεια που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια και η οποία αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το μέγεθος, εφαρμόζεται συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το πρώτο εδάφιο της παρούσας παραγράφου.
- γ) Για την επιφάνεια της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης βοηθητικών χώρων σε χώρους κύριας χρήσης εφαρμόζεται συντελεστής δόμησης κατά το δεύτερο εδάφιο της παρούσας παραγράφου.
- δ) Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι συντελεστές που προβλέπονται στις γενικές διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου (οικ. άδεια, εντός ή εκτός σχεδίου, παλαιότητα, κ.λ.π.)

ΑΡΘΡΟ 21

- 58) Οι προθεσμίες πληρωμών, εκπνώσεων και προσαυξήσεων ορίζονται αναλυτικά στην υπ' αριθ. 2254/30-8-2013 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής (ΦΕΚ 2184 Β'/5-9-2013).

ΑΡΘΡΟ 22

- 59) **Παρ. 1 :** α) Η διαπιστωτική πράξη του οικείου Δήμου δεν απαιτείται εάν στην Περιφερειακή Ενότητα δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης μεγαλύτερη των 2.200 ευρώ.
β) Όταν στην περιοχή του ακινήτου δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην Τοπική ή Δημοτική Κοινότητα (του Καλλικρατικού Δήμου) όπου βρίσκεται το ακίνητο. Όταν στην οικεία Τοπική ή Δημοτική Κοινότητα δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης τότε εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του οικείου Δήμου η οποία αναφέρει σε τι ποσοστό της έκτασης της Δημοτικής Κοινότητας έχει καθοριστεί μέγιστη τιμή ζώνης που υπερβαίνει τα 2.200 ευρώ.
Εάν δεν υπάρχει μέγιστη τιμή ζώνης που υπερβαίνει τα 2.200 ευρώ σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10% της έκτασης της Δημοτικής Κοινότητας, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην Περιφερειακή ενότητα.
Εάν υπάρχει τιμή ζώνης που υπερβαίνει τα 2.200 ευρώ σε ποσοστό μεγαλύτερο το 10% της έκτασης της Δημοτικής Κοινότητας, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην έκταση του οικείου Δήμου.

ΑΡΘΡΟ 23

- 60) **Παρ. 1α :** Τα τέσσερα τελευταία εδάφια της παραγράφου αναφέρονται σε ειδική κατηγορία κτισμάτων, δηλ. σε περιπτώσεις κτισμάτων τα οποία για οποιονδήποτε λόγο κρίνονται ως αυθαίρετα ή με πράξη της Διοίκησης ή με Δικαστική απόφαση.

Διατηρούνται οι νομίμως εκδοθείσες άδειες λειτουργίας ή άλλες διοικητικές πράξεις, εφ' όσον καταβληθεί το 10% του ειδικού παραβόλου διατήρησης άδειας λειτουργίας, το οποίο επέχει θέση προστίμου. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παρ. 1β του ίδιου άρθρου.

- 61) **Παρ. 1β** : Μετά τη διόρθωση των στοιχείων της δήλωσης, λόγω αδυναμίας έκδοσης άδειας νομιμοποίησης, δεν εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 21 (εκ παραδρομής γίνεται αναφορά στο άρθρο 25)
- 62) **Παρ. 10** : Καταβάλλεται παράβολο 500 ευρώ ανά όροφο και την αίτηση υποβάλλει οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης διαμερίσματος. Σε περίπτωση που η αποτύπωση του ορόφου έχει γίνει με τη συναίνεση των λοιπών ιδιοκτητών διαμερισμάτων του ορόφου η υπαγωγή καλύπτει και αυτούς.
- 63) **Παρ. 11** : Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το ποσό των πεντακοσίων (500) ευρώ και δεν καταβάλλεται παράβολο.
- 64) **Παρ. 12** : Στις διατάξεις του ν. 4178/13 υπάγονται αυθαίρετα κτίρια ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που έχουν κατασκευαστεί κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και χρήσεων που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής. Δεν ισχύουν οι περιορισμοί της παρ. 6 του άρθρου 13, αλλά απαιτείται έγκριση της επιτροπής του άρθρου 12 του νόμου.
- 65) **Παρ. 13γ** : Στα κτίσματα προσωρινής διαμονής δεν περιλαμβάνονται οι σταυλικές εγκαταστάσεις. Η επιφάνεια των 35 τ.μ. είναι περιορισμός της συνολικής επιφάνειας περισσοτέρων κτισμάτων προσωρινής διαμονής.
Υπάγονται στις διατάξεις του ν. 4178/13 οι περιπτώσεις κτισμάτων προσωρινής διαμονής συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης των 35 τ.μ. Στις περιπτώσεις αυτές η επιφάνεια των 35 τ.μ. καλύπτεται με το παράβολο των 300 ευρώ και η επιπλέον επιφάνεια καταχωρείται σε άλλο φύλλο καταγραφής υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τις γενικές διατάξεις.
- 66) **Παρ. 16** : Στις διατάξεις της παραγράφου αυτής γίνεται αναφορά σε αυθαίρετες κατασκευές όπως ορίζονται στο άρθρο 2 περ. 74 και στο άρθρο 21 του ν. 4067/2012, δηλαδή σε προσωρινές κατασκευές σε χώρους που έχουν παραχωρηθεί νομίμως για συγκεκριμένη εμπορική εκμετάλλευση ή χρήση τραπεζοκαθισμάτων από φορείς του Δημοσίου ή ΟΤΑ.

Ειδικότερα για τις περιπτώσεις αυτές, από την υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος νόμου, παρέχεται διετής προθεσμία αναστολής. Μετά την παρέλευση όμως της ως άνω διετούς προθεσμίας οι κατασκευές αυτές προβλέπεται ρητά ότι ή θα πρέπει να προσαρμοστούν ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν από τους χώρους που είναι εγκατεστημένες.

Περαιτέρω για την προσαρμογή και αδειοδότηση των αυθαιρέτων κατασκευών, καθώς και για την εγκατάσταση νέων προσωρινών κατασκευών εντός κοινοχρήστων χώρων κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 21 του ν. 4067/12 αναφέρονται τα ακόλουθα :

Για την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου αυτής δεν απαιτείται, όταν αφορά σε εγκρίσεις αρχιτεκτονικών μελετών σχετικά με τις αναφερόμενες στο άρθρο 2 περ. 74 και στο 21 του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ) προσωρινές κατασκευές, να έχει εκδοθεί η προβλεπόμενη στο στοιχείο ε του παραγράφου αυτής Υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

Πρέπει όμως άμεσα, λόγω της ως άνω τιθέμενης εκ του νόμου διετούς προθεσμίας, κάθε Δήμος με ευθύνη του, να εκπονήσει πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη στην οποία θα περιγράφονται, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του νόμου, οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά καθώς και ότι αυτή αφορά σε προσωρινές κατασκευές.

Στη συνέχεια, μετά από απόφαση του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου, η ως άνω πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη, θα πρέπει να υποβληθεί, με αίτηση του Δήμου, στο Αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής προς έγκριση.

Η εγκριτική απόφαση του Αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής μπορεί να αφορά είτε σε τμήμα είτε στο σύνολο της εκτάσεως που πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές καθώς και να περιλαμβάνει όλες τις υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση των εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα

Επομένως τόσο στη πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη όσο και στη προβλεπόμενη εγκριτική απόφαση θα γίνεται αναφορά και στους μορφολογικούς κανόνες, στο είδος, στο μέγεθος και στα χρησιμοποιούμενα υλικά των κατασκευών καθώς και ότι πρόκειται για προσωρινές κατασκευές του άρθρου 2 περ. 74 και του άρθρου 21 του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ).

Μετά την έκδοση της εγκριτικής απόφασης από το Αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, η αδειοδότηση των κατασκευών αυτών θα γίνεται από την αρμόδια κατά τόπον ΥΔΟΜ βάσει της εγκεκριμένης πρότυπης αρχιτεκτονικής μελέτης .

- 67) **Παρ. 17, 18** : Το πρόστιμο των αυθαιρέτων κατασκευών που υπάγονται στις παραγράφους αυτές υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου και η διατήρησή τους θα καθοριστεί με τις διοικητικές πράξεις που προβλέπονται στα σχετικά εδάφια.
- 68) **Παρ. 20α** : Για την εφαρμογή της διάταξης αυτής ως πρώτη κατοικία νοείται η κύρια κατοικία, όπως προκύπτει από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.
- 69) **Παρ. 22** : Αφορά σε αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων κατά παρέκκλιση της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του νόμου, όπως προκύπτει από τη διατύπωση της διάταξης. (εκ παραδρομής γίνεται αναφορά στην περίπτωση ια')

ΑΡΘΡΟ 24

- 70) **Παρ. 1** : Με την υπαγωγή στο ν. 4178/13 αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, **καθώς και η είσπραξη ήδη βεβαιωθέντων προστίμων από τις Δ.Ο.Υ. και το Ι.Κ.Α., μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων και προβλέπεται η έκδοση πράξης αναστολής είσπραξης από την αρμόδια ΥΔΟΜ.** Για τη διαδικασία εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 25 του νόμου.
- 71) **Παρ. 1, 3** : Αφορούν στη πρώτη δόση κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 3 της υπ' αριθ. 2254/30-8-2013 απόφασης Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής (ΦΕΚ 2184 Β'/2013).
- 72) **Παρ. 8** : Η απαλλαγή από την επιβολή των τελών του τελευταίου εδαφίου, αφορά αποκλειστικά αυθαίρετες αλλαγές χρήσης

ΑΡΘΡΟ 25

- 73) **Παρ. 9** : Τα αναφερόμενα στην παρούσα διάταξη θα εφαρμοστούν μετά την έκδοση της αναφερόμενης κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών.
- 74) **Παρ. 14** : Καταργείται η υποχρέωση χορήγησης βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης από τις Υ.Δ.Ο.Μ., η οποία πλέον χορηγείται από τους ιδιώτες μηχανικούς, που είναι αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ορθότητα των αναγραφόμενων στοιχείων.
Ο μηχανικός που χορηγεί τη βεβαίωση πρέπει προηγουμένως να έχει ενημερωθεί από την αρμόδια ΥΔΟΜ για τους ισχύοντες όρους δόμησης και για τις επιτρεπόμενες χρήσεις στη θέση του ακινήτου.
Όπου μέχρι σήμερα απαιτείται η υποβολή βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης (της οικείας ΥΔΟΜ), εφεξής νοείται βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης από ιδιώτη μηχανικό.
- 75) **Παρ. 15** : Αφορά σε αλλαγή χρήσης ρυμοτομουμένων ακινήτων, δηλ. αυτά που βρίσκονται εντός εγκεκριμένων κοινοχρήστων χώρων της πόλης (δρόμους, πλατείες, χώρους πρασίνου). Οι επιτρεπόμενες εργασίες σε αυτά θα καθοριστούν με την έκδοση της αναφερόμενης απόφασης Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

ΑΡΘΡΟ 26

- 76) **Παρ. 1** : Μετά την ισχύ του ν. 4178/13 οι ΥΔΟΜ εφαρμόζουν τις διατάξεις του ν. 4178/13 περί αυθαιρέτων για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης (οπουδήποτε κι αν βρίσκονται, π.χ. δάσος, αιγιαλό, παραλία κ.λ.π.) που δεν έχει υποβληθεί δήλωση ή δεν

περατωθεί εμπρόθεσμα η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή δεν δύνανται να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος ανεξαρτήτως τυχόν ενεργειών ή διοικητικών πράξεων άλλων υπηρεσιών ή φορέων.

ΑΡΘΡΟ 28

- 77) Δεν προβλέπεται προθεσμία για την υποβολή δηλώσεων αυθαιρέτων μικρών παραβάσεων της Κατηγορίας 3, όπως αιτιολογείται στην παρ. Δ. του παρόντος ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ 1.

ΑΡΘΡΟ 30

- 78) **Παρ. 2, 3, 4, 6 :** Σχετική η υπ' αριθ. 2254/30-8-2013 απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των απαραίτητων δικαιολογητικών ...» (ΦΕΚ 2184 Β'/2013).
- 79) **Παρ. 8 :** Η αναστολή είσπραξης βεβαιωθέντων προστίμων, καθώς και η διαγραφή τους που ορίζονται στο ν. 4178/13 εφαρμόζονται και επί αυθαιρέτων που υπήχθησαν στις διατάξεις του ν. 4014/11, με την επιφύλαξη της μετάβασης των στοιχείων στο ν. 4178/2013 σύμφωνα με την παρούσα.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

ΣΥΧΝΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ

- 1. Ποιες περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στο ν. 4178/13 ;**

Δεν έχουν εκ του νόμου υποχρέωση υπαγωγής στο ν. 4178/13 οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων χρήσεων των εδαφίων (α) έως (στ) της παρ. 2 του άρθρου 1 του νόμου.

- 2. Πώς εκδίδεται η βεβαίωση μηχανικού στις περιπτώσεις αυθαιρεσιών, που έχουν υπαχθεί στους προγενέστερους ν. 3775/09, ν. 3843/10 και ν. 4014/11 (εξόφληση του ειδικού προστίμου και υποβολή όλων των σχεδίων α' και β' φάση) και δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στο ν. 4178/13; Απαιτείται η καταβολή ποσοστού ανταπόδοσης ;**

Όχι. Δεν απαιτείται η καταβολή ποσοστού ανταπόδοσης. Η βεβαίωση εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα, μετά την υποβολή αίτησης στο ν. 4178/13, κατά τα οριζόμενα στο ν. 4178/13 και σύμφωνα με την παρούσα.

- 3. Πώς γίνεται η μετάβαση από το ν. 4014/11 στο ν. 4178/13;**

Στο άρθρο 4 της υπ' αριθ. 2254/30-8-2013 απόφασης Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής «Διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των απαραίτητων δικαιολογητικών για την υπαγωγή στο άρθρο 24 του νόμου 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 174/Α').» (ΦΕΚ 2184 Β'/2013) ορίζεται :

α) Στην παρ. 2 «Δηλώσεις που έχουν υπαχθεί και ολοκληρωθεί κατά τις διατάξεις του Ν. 4014/2011 υπάγονται μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 μέχρι και την καταληκτική ημερομηνία που προβλέπεται. Η αίτηση υποβάλλεται ηλεκτρονικά από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ. Τα στοιχεία της δήλωσης, οι πληρωμές καθώς και τα ήδη υποβληθέντα σχέδια μεταφέρονται σε νέα δήλωση τα στοιχεία της οποίας συμπληρώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013, όπου απαιτείται. Από το πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ εκδίδεται νέα πράξη ολοκλήρωσης της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν. 4178/2013, μετά την καταβολή του ποσοστού ανταπόδοσης κατά τα οριζόμενα στην παρ. 8 του άρθρου 10 του Ν. 4178/2013.»

β) Στην παρ. 3 «Δηλώσεις που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4014/2011 και δεν έχουν ολοκληρωθεί υπάγονται στις διατάξεις του Ν. 4178/2014 προκειμένου να ολοκληρωθούν. Για την μεταφορά των στοιχείων και την έκδοση των σχετικών πράξεων υπαγωγής και βεβαιώσεων απαιτείται αίτηση του ενδιαφερομένου μέσω του εξουσιοδοτημένου μηχανικού στο ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ. Τα στοιχεία της δήλωσης οι πληρωμές καθώς και τα ήδη υποβληθέντα σχέδια μεταφέρονται αυτομάτως σε νέα δήλωση η οποία συμπληρώνεται, όπου απαιτείται, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013. Μετά την πληρωμή του ποσοστού ανταπόδοσης, η καταβολή του υπολοίπου του ενιαίου ειδικού προστίμου καθώς και η ολοκλήρωση της διαδικασίας υπόκειται στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και της παρούσας.»

- 4. Αυθαίρετα, που έχουν υπαχθεί στην παρ. 2 του άρθρου 26 του 4014/2011, με την καταβολή παραβόλου και την προϋπόθεση έκδοσης άδειας νομιμοποίησης εντός τριών (3) ετών, έχουν υποχρέωση υπαγωγής στο νέο νόμο ; Και εάν υπαχθούν, τα τρία έτη θα υπολογίζονται από την ημερομηνία αίτησης στο ν. 4014/2011 ή από την ημερομηνία αίτησης ένταξης στο νέο νόμο;**

Οι περιπτώσεις αυθαιρέτων που έχουν υπαχθεί στην παρ. 2 του άρθρου 26 του ν. 4014/11 περιλαμβάνονται στο εδάφιο ζ της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4178/13 και πρέπει να υπαχθούν υποχρεωτικά στο νέο νόμο, προκειμένου να ολοκληρωθούν σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του, δηλ. σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 23, όπου αναφέρονται και τα σχετικά με τις προθεσμίες.

Κατά την υπαγωγή στις διατάξεις του ν. 4178/13 ισχύουν οι νεώτερες προθεσμίες που προβλέπονται, δηλ. τρία έτη από την ημέρα υποβολής της αίτησης.

- 5. Ποια είναι η προθεσμία εισαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα των δικαιολογητικών - σχεδίων της β' φάσης των δηλώσεων, που έχουν υπαχθεί και ολοκληρωθεί κατά τις διατάξεις του Ν. 4014/2011 ;**

Τα δικαιολογητικά - σχέδια εισάγονται στο πληροφοριακό σύστημα μέχρι την καταληκτική ημερομηνία του ν. 4178/2013.

Μετά την έναρξη της διαδικασίας ηλεκτρονικής μεταφοράς των στοιχείων των δηλώσεων, κατά τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 4 της υπ' αριθ. 2254/30-8-2013 υπουργικής απόφασης (ΦΕΚ 2184 Β/5-9-2013) απαιτείται η προηγούμενη μετάβαση των στοιχείων της δήλωσης σύμφωνα με την παρούσα.

- 6. Ποια είναι η προθεσμία εισαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα των δικαιολογητικών - σχεδίων των νέων δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρεσιών στο ν. 4178/13 ;**

Κατά το ν. 4178/13 δεν προβλέπονται διαφορετικές φάσεις υποβολής των δικαιολογητικών του άρθρου 11.

Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 30 του ν. 4178/13, σε συνδυασμό με την παρ. 1Γ του άρθρου 3 της υπ' αριθ. 2254/30-8-2013 υπουργικής απόφασης (ΦΕΚ 2184 Β'/2013), η καταληκτική ημερομηνία καταβολής παραβόλου, διόρθωσης στοιχείων και εισαγωγής δικαιολογητικών είναι η **6-2-2015**.

Σε κάθε περίπτωση τα δικαιολογητικά θα υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα **εντός εξαμήνου** από την ημερομηνία υπαγωγής, δηλ. την ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου, αλλά **όχι μετά την 6-2-2015**.

- 7. Ποιες είναι οι προθεσμίες πληρωμών, εκπτώσεων και προσαυξήσεων;**

Οι προθεσμίες πληρωμών, εκπτώσεων και προσαυξήσεων ορίζονται αναλυτικά στο άρθρο 3 της υπ' αριθ. 2254/30-8-2013 ΥΑ (ΦΕΚ 2184 Β'/2013).

- 8. Κατά την, κατόπιν αίτησης, μεταφορά των στοιχείων δήλωσης του ν. 4014/11 στο ν. 4178/13 συμπληρώνονται τα στοιχεία που λείπουν ; Η δήλωση θα επανεξεταστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4178/13 ή το πρόστιμο θα παραμείνει το ίδιο όπως ακριβώς υπολογίσθηκε με τον ν. 4014/11;**

Κατά τη μεταφορά στο ν. 4178/13 στοιχείων δήλωσης με το ν. 4014/11 που δεν έχει ολοκληρωθεί εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 4178/13. Το πρόστιμο επανυπολογίζεται και συμψηφίζονται τα καταβληθέντα ποσά ως ακολούθως :

α) Περιπτώσεις υπαγωγής στο ν. 4014/11, των οποίων τα στοιχεία των αυθαιρεσιών **δεν μεταβάλλονται** κατά τη μετάβασή τους στο ν. 4178/13.

Το πρόστιμο επανυπολογίζεται, συμψηφίζονται τα καταβληθέντα ποσά και :

- εάν το νέο πρόστιμο προκύπτει μεγαλύτερο του προστίμου του ν. 4014/11 διατηρείται το παλιό μικρότερο πρόστιμο,
- εάν το νέο πρόστιμο προκύπτει μικρότερο του προστίμου του ν. 4014/11 διατηρείται το νέο μικρότερο πρόστιμο,

β) Περιπτώσεις υπαγωγής στο ν. 4014/11, των οποίων τα στοιχεία των αυθαιρεσιών **μεταβάλλονται** κατά τη μετάβασή τους στο ν. 4178/13.

Το πρόστιμο επανυπολογίζεται, συμψηφίζονται τα καταβληθέντα ποσά και εφαρμόζεται το νέο πρόστιμο.

- 9. Για την ίδια αυθαίρετη κατασκευή μπορεί άλλος μηχανικός από αυτόν, που είχε υποβάλει αρχικά τη δήλωση στο ν. 4014/11 να υποβάλει νέα δήλωση στο ν. 4178/13 και να ζητήσει να μεταφερθούν τα στοιχεία της δήλωσης, ώστε να μη χαθούν τα καταβληθέντα ποσά ;**

Ναι, είναι δυνατή η υποβολή νέας δήλωσης από άλλο μηχανικό κατά τις ειδικότερες διατάξεις που διέπουν τις υπηρεσίες μηχανικού μετά από αίτηση στο Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδος.

- 10. Σε ποιες συμβολαιογραφικές πράξεις δεν επισυνάπτεται η βεβαίωση μηχανικού της παρ. 1β του άρθρου 3 του ν. 4178/13 ;**

Δεν απαιτείται η επισύναψη βεβαίωσης μηχανικού σε συμβολαιογραφικές πράξεις αποδοχής κληρονομιάς, δωρεάς αιτίας θανάτου, συγχώνευσης εταιρειών, καθώς και εξοφλητικές συμβολαιογραφικές πράξεις, υπό την έννοια ότι δεν αποτελούν δικαιοπραξία εν ζωή.

- 11. Όταν άτομο με ειδικές ανάγκες (ΑμεΑ) εμπίπτει σε περισσότερες περιπτώσεις ειδικής ομάδας πληθυσμού των παραγράφων του άρθρου 17 του ν. 4178/13 εφαρμόζονται προσθετικά τα ποσοστά των εκπτώσεων, που προβλέπονται για τις ειδικές ομάδες πληθυσμού;**

Ο δικαιούχος επιλέγει μία από τις ειδικές ομάδες, ώστε να γίνει εφαρμογή των οριζόμενων στη σχετική διάταξη.

- 12. Για άτομα με αναπηρία (ΑμεΑ), με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω, το ατομικό εισόδημα που αναφέρεται στο νόμο είναι το επίδομα αναπηρίας ; Πώς αποδεικνύεται η φορολογική επιβάρυνση από άτομα με αναπηρία (ΑμεΑ);**

Ατομικό ή Οικογενειακό εισόδημα είναι αυτό που προκύπτει από τη φορολογική δήλωση, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.

Επίσης από τη φορολογική δήλωση προκύπτει αν ο φορολογούμενος επιβαρύνεται από άτομα με αναπηρία (ΑμεΑ).

- 13. Για τους τρίτεκνους και τις μονογονεϊκές οικογένειες υπάρχει περιορισμός εφαρμογής της έκπτωσης της παρ. 6 του άρθρου 17 του ν. 4178/13 ;**

Η έκπτωση εφαρμόζεται εφ' όσον κατά το χρόνο υπαγωγής δηλώνονται στη φορολογική δήλωση προστατευόμενα μέλη.

- 14. Ποια θεωρείται κύρια κατοικία (άρθρου 17) ή κύρια και μοναδική κατοικία (άρθρο 19, παρ. 3) ή πρώτη κατοικία (άρθρο 23 παρ. 20) και πώς αποδεικνύεται ;**

1) Κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.

2) Κύρια και μοναδική κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση, εφ' όσον είναι και η μοναδική, που έχει ο φορολογούμενος.

3) Ως πρώτη κατοικία νοείται η κύρια κατοικία κατά τα ανωτέρω.

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

- 15. Σε περίπτωση, που η κύρια κατοικία υπερβαίνει τα μέγιστα τετραγωνικά της παρ. 3 του άρθρου 19 του ν. 4178/13, ο ιδιοκτήτης δεν δικαιούται έκπτωση ;**

Ο ιδιοκτήτης δικαιούται την έκπτωση για την προβλεπόμενη στη σχετική διάταξη επιφάνεια για την οποία και εφαρμόζεται αποκλειστικά η έκπτωση κατά τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου στο σχετικό φύλλο καταγραφής.

Σε περίπτωση που η κύρια κατοικία υπερβαίνει τα μέγιστα τετραγωνικά που προβλέπει η σχετική διάταξη, η επιπλέον επιφάνεια καταγράφεται σε άλλο φύλλο υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς την ανωτέρω έκπτωση.

- 16. Οι αυθαιρεσίες της παρ. 5α του άρθρου 18, των παρ. 10 και 11 του άρθρου 23 του ν. 4178/13 κ.ά. υπάγονται σε κάποια από της Κατηγορίες του άρθρου 9 του ν. 4178/13 ;**

Σε κάθε περίπτωση αυθαιρεσιών που υπάγονται στο ν. 4178/13 πρέπει να επιλέγεται κάποια από τις κατηγορίες 1, 2, 4 ή 5 κατά περίπτωση.

Η Κατηγορία 3 επιλέγεται αποκλειστικά για τις περιπτώσεις που αναφέρονται σε αυτή.

- 17. Οι αυθαίρετες μικρές παραβάσεις εντάσσονται στην κατηγορία 3 της παρ. Γ του άρθρου 9 του ν. 4178/13. Στην παρ. 5α του άρθρου 18 προβλέπεται υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου βάσει του παραρτήματος Β' με αναλυτικό προϋπολογισμό, δηλ. 500€ ανά 15000€ προϋπολογισμού. Σε περίπτωση που συνυπάρχουν οι παραπάνω αυθαιρεσίες στο ίδιο ακίνητο συμψηφίζονται οι υπολογισμοί ;**

Όχι, είναι δύο κατηγορίες αυθαιρεσιών και συμπληρώνονται διαφορετικά φύλλα καταγραφής.

- 18. Σε ποιές περιπτώσεις συμβολαιογραφικών πράξεων απαιτείται η επισύναψη σχεδίων με θεώρηση από το ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ ;**

Η επισύναψη σχεδίων με θεώρηση από το ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ απαιτείται κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικών εγγράφων, που αφορούν σε δικαιопραξίες μεταβίβασης ακινήτων με αυθαιρεσίες που έχουν υπαχθεί στο ν. 4178/13.

Δεν εφαρμόζεται σε περίπτωση αυθαιρεσιών που έχουν υπαχθεί σε προγενέστερους νόμους, δεδομένου ότι τα στοιχεία-δικαιολογητικά τους δεν έχουν υποβληθεί ηλεκτρονικά.

- 19. Πώς δηλώνονται αυθαίρετοι ισόγειοι αποθηκευτικοί χώροι ύψους 2,20μ.; Ως βοηθητικοί χώροι λόγω ύψους ή ως χώροι κύριας χρήσης ;**

Για την υπαγωγή στο ν. 4178/13 το ύψος της αυθαίρετης ισόγειας αποθήκης δεν επηρεάζει τη χρήση που έχει. Επομένως, αυθαίρετη ισόγεια κατοικία ύψους π.χ. 2,20 μ. ρυθμίζεται κατά τις διατάξεις του ν. 4178/13 και δεν λαμβάνεται ως βοηθητική χρήση λόγω του μικρού ύψους της.

- 20. Στις ειδικές ομάδες πληθυσμού του άρθρου 17 απαιτείται η καταβολή παραβόλου ;**

Ναι. Η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του ν. 4178/13 δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί χωρίς την καταβολή παραβόλου.

- 21. Σε αντίθεση με την παρ. 3δ, του άρθρου 23, του ν. 4014/11 ισχύει ότι με το ν. 4178/13 ρυθμίζονται αυθαίρετα εκτελεστικά πάνω από κοινόχρηστο χώρο, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές πάνω σε νομίμως υφιστάμενο εξώστη, που βρίσκεται πάνω από κοινόχρηστο χώρο;**

Όχι, απαγορεύεται από την παρ. 2α, του άρθρου 2, του ν. 4178/13 με την επιφύλαξη των περιπτώσεων που ορίζονται στην Κατηγορία 3 του άρθρου 9 του νόμου. Εξαιρούνται οι αυθαίρετες κατασκευές που προϋφίστανται της έγκρισης της απαλλοτρίωσης.

- 22. Όταν δεν υπάρχουν αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα απόδειξης του χρόνου της αυθαιρεσίας είναι δυνατή η υπαγωγή στο ν. 4178/13 ;**

Κατά την παρ. 2 του άρθρου 7 του νόμου για την **αυθαίρετη αλλαγή χρήσης χώρων** είναι δυνατή η υπαγωγή στο ν. 4178/13 και για τον υπολογισμό του προστίμου στην περίπτωση αυτή θεωρείται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004.

Διευκρινίζεται ότι τα ως άνω σχετικά με την απόδειξη του χρόνου κατασκευής ισχύουν αναλογικά και για τις περιπτώσεις κατασκευής αυθαίρετου παταριού, αυθαίρετου υπογείου και αυθαίρετης μετατροπής ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης.

- 23. Όταν δεν έχει κατασκευαστεί τμήμα κτιρίου, παρόλο που το προβλέπει η οικοδομική άδεια σε τι κατηγορία δηλώνεται στο ν. 4178/13;**

Σε περίπτωση που η μη πραγματοποίηση τμήματος κτιρίου δεν επηρεάζει τη νομιμότητα του υπάρχοντος, δεν υφίσταται αυθαιρεσία.

Σε αντίθετη περίπτωση ρυθμίζεται η επιφάνεια που προκύπτει ότι αντίκειται στις ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και δηλώνεται στη σχετική κατηγορία κατά περίπτωση.

- 24. Αυθαίρετες κατασκευές της παρ. 16α, του άρθρου 23, του ν. 4178/2013 σε κοινόχρηστο χώρο που έχει παραχωρηθεί από ΟΤΑ για χρήση τραπεζοκαθισμάτων : Πληρώνεται μόνο το παράβολο και δηλώνεται ότι θα εκδοθεί η σχετική έγκριση από το Δημοτικό Συμβούλιο για την Νομιμοποίηση της κατασκευής μετά την παρέλευση των δυο ετών; Τη δήλωση την κάνει ο μισθωτής;**

Για τις αυθαίρετες κατασκευές της παρ. 16α, του άρθρου 23, του ν. 4178/2013 εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου, δηλ. καταβάλλεται το παράβολο και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο που προβλέπεται από το ν. 4178/13.

Στην παρ. 1 του άρθρου 11 του νόμου προσδιορίζεται ο αίχων νόμιμο δικαίωμα υποβολής της αίτησης.

- 25. Στην περίπτωση, που ο αιτών είναι ο εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών μιας πολυκατοικίας, τίνος τα στοιχεία εισάγονται στο σύστημα ;**

Στην αίτηση εισάγονται τα στοιχεία των ιδιοκτητών από τον εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπο, καθώς και αποδεικτικά στοιχεία σχετικά με την εξουσιοδότηση.

- 26. Για την υπαγωγή στο ν. 4178/13 αυθαιρεσιών σε τουριστική εγκατάσταση εντός παραδοσιακού οικισμού κατισχύουν τα οριζόμενα στην παρ. 12 του άρθρου 23 του ν. 4178/13 των περιορισμών της παρ. 6 του άρθρου 13 του ν. 4178/13 ;**

Στις διατάξεις του ν. 4178/13 υπάγονται αυθαίρετα κτίρια ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που έχουν κατασκευαστεί κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και χρήσεων που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής. Δεν ισχύουν οι περιορισμοί της παρ. 6 του άρθρου 13, αλλά απαιτείται έγκριση της επιτροπής του άρθρου 12 του νόμου.

27. Τα μοναστήρια με όλα τα κτίσματά τους (κελιά, ναός κ.λ.π.) μπορούν να υπαχθούν στο ν. 4178/13 κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1δ, του άρθρου 16

Όχι, στην παρ. 1δ του άρθρου 16 υπάγονται αποκλειστικά αυθαίρετες κατασκευές που χρησιμοποιούνται ως λατρευτικοί χώροι.

Οι λοιπές κατασκευές, εφ' όσον πληρούν τις σχετικές προϋποθέσεις μπορούν να υπαχθούν στις άλλες παραγράφους του άρθρου 16.