



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 5-12-2013
Αρ.πρωτ.815

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: *N.4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαιρέτης Δόμησης-
Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις.» (ΦΕΚ 174 Α΄).*
Σχετ.: *Η με υπ' αριθμ.πρωτ.66931/3-12-2013 εγκύκλιος ΥΠΕΚΑ*

Σας κοινοποιούμε την ως άνω διευκρινιστική εγκύκλιο 4/2013
του ΥΠΕΚΑ που αφορά τις διατάξεις του κεφαλαίου Α' και του
άρθρου 48 του Ν.4178/2013, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλιση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπατζίου



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 4

Αθήνα 3 / 12 / 2013
Αρ. Πρωτ. οικ.: 66931

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

ΚΟΙΝ : 1. Υ.Π.Ε.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 : Ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις.» (ΦΕΚ 174 Α').

A. - Διευκρινίσεις στις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του νόμου.

Με αφορμή ερωτήματα πολιτών επί των διατάξεων του Κεφαλαίου Α' του ν. 4178/13 και του τρόπου υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου διευκρινίζουμε σε συνέχεια της Εγκυκλίου 3/13 τα εξής :

1. - Η οικοδομική άδεια δεν αποτελεί τίτλο ιδιοκτησίας. Είναι διοικητική πράξη που πιστοποιεί ότι τα κτίσματα στο οικόπεδο/γήπεδο είναι νομίμως υφιστάμενα, εφ' όσον έχουν ανεγερθεί σύμφωνα με τις μελέτες που τη συνοδεύουν και δεν αφορά στην κυριότητα των επί μέρους τμημάτων ή του συνόλου των κτισμάτων.

Η κυριότητα ενός κτίσματος ή τμήματός του (π.χ. κατάστημα, διαμέρισμα, ολόκληρη στάθμη ορόφου ή pilotis κ.λ.π.), καθώς και των κοινόκτητων / κοινόχρηστων τμημάτων του κτιρίου ή του οικοπέδου / γηπέδου εφόσον υπάρχουν, προκύπτει από τα συμβόλαια.

2. - Κατά τον έλεγχο της νομιμότητας των υφισταμένων κτισμάτων είναι δυνατή η εφαρμογή των οριζόμενων στην παρ. 9 του άρθρου 6 του ν. 4030/11, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή της με την παρ. 3 του άρθρου 29 του ν. 4067/12 (ΦΕΚ 79 Α'), εφ' όσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις, δεδομένου ότι στις διατάξεις του ν. 4178/13 δεν ορίζεται διαφορετικά.

3. – Σε συνέχεια των αναφερομένων στην παρ. Γ του ΠΑΡΑΤΗΜΑΤΟΣ 1 της Εγκυκλίου 3/13 διευκρινίζεται ότι εφαρμόζεται ο μικρότερος συντελεστής 3β για άλλη κατοικία (0,5 ή 0,6 κατά περίπτωση τιμής ζώνης).

4. - Επισημαίνεται ιδιαίτερα ότι κατά τα οριζόμενα στην παρ. 10 του άρθρου 4 της υπ' αριθ. 2254/5-9-2013 Υ.Α. (ΦΕΚ 2184 Α') η προθεσμία μεταφοράς στις διατάξεις του ν. 4178/13 των δηλώσεων του ν. 4014/11 με ληξιπρόθεσμες οφειλές ή αρχική υποβολή, δηλ. αυτών για τις οποίες είχαν εφαρμογή τα εδάφια (γ) και (δ) της παρ. 8 του άρθρου 24 του ν. 4014/11, λήγει 6-2-2014, ισχύουσας κατά τα λοιπά της προθεσμίας της παρ. 1 του άρθρου 2 της ως άνω απόφασης για την υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών.

5. - Είναι δυνατή η περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στο ν. 3843/10 από την οικεία ΥΔΟΜ στις εξαιρετικές περιπτώσεις που το ανείσπρακτο πρόστιμο υπολείπεται των 50 €.

ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ

ΑΡΘΡΟ 1

- 1) **Παρ. 2.α :** Κτίριο που υφίσταται προ της 30.11.1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9.8.1955 βασιλικού διατάγματος είναι νομίμως υφιστάμενο κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1δ του άρθρου 23 του ν. 4067/12. Ο χρόνος ανέγερσής του συνήθως τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής του και δεν απαιτείται η υποβολή σχετικών αποδεικτικών στοιχείων, προκειμένου να υπαχθούν στο ν. 4178/13 μεταγενέστερες αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που δεν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρούσας παραγράφου.
- 2) **Παρ. 2.δ :** Διευκρινίζεται ότι η εξαίρεση υποχρέωσης υποβολής δήλωσης αυθαίρετων κατασκευών προ 1983 κατά το άρθρο 15 του ν. 1337/83, που βρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών ορίζεται στο άρθρο 21 του ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α').

ΑΡΘΡΟ 2

- 3) **Παρ. 2.ζ, η :** Στην έννοια των απαγορευτικών περιοχών των παραγράφων αυτών συμπεριλαμβάνονται και η όχθη, η παλαιά όχθη και η παρόχθια ζώνη, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του ν. 2971/01, δεδομένου ότι διέπονται από το αυτό καθεστώς προστασίας.
- 4) **Παρ. 2.ιγ :** Η απαγόρευση υπαγωγής αφορά σε αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται μέσα σε ρέμα και δεν εφαρμόζεται συντελεστής πλάγιας απόστασης.
- 5) **Παρ. 2.ιδ :** Επισημαίνεται ότι η απαγόρευση αφορά στην υπαγωγή στο ν. 4178/13 αυθαιρεσιών σε μνημεία, δηλ. σε κτίρια που από το Υπουργείο Πολιτισμού είναι κηρυγμένα ως αρχαία ή νεότερα μνημεία κατά τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α' 153). Η ίδια απαγόρευση ισχύει και στις περιπτώσεις που συνυπάρχει για το ίδιο κτίριο χαρακτηρισμός ως διατηρητέου από το Υπουργείο ΠΕΚΑ σύμφωνα με τους εκάστοτε ισχύοντες Οικοδομικούς Κανονισμούς (διπλοχαρακτηρισμένα).

ΑΡΘΡΟ 3

- 6) **Παρ. 1.γ.ιγ :** Αφορά σε ακίνητα που προέρχονται από αναδασμό και διανομή από το Κράτος, εφόσον η αναγραφόμενη στο συμβόλαιο αξία αυτών δεν υπερβαίνει τα 15.000 €.

- 7) **Παρ. 2** : Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα, που καταρτίζονται μετά την έναρξη ισχύος του νόμου και έχουν σαν αντικείμενο τη σύσταση ή την τροποποίηση αυτοτελών ιδιοκτησιών, προσαρτώνται αντίγραφα εκ των συνολικών σχεδίων της άδειας δόμησης τα οποία απαιτούνται και υποβάλλονται για την έγκριση δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4030/2011, δηλ. τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα δόμησης θεωρημένα από την οικεία Υ.Δ.Ο.Μ..

ΑΡΘΡΟ 5

- 8) **Παρ. 1** : Επί γηπέδων κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών επί των οποίων έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα μέχρι την 28.7.2011 είναι δυνατή η σύνταξη του προσυμφώνου από όλους τους συνιδιοκτήτες ανεξάρτητα από τον αριθμό των οικοδομημάτων.
- 9) **Παρ. 2** : Για τη σύνταξη προσυμφώνου δεν απαιτείται η προηγούμενη προσκόμιση της βεβαίωσης μηχανικού του άρθρου 3 του ν. 4178/13.

ΑΡΘΡΟ 7

- 10) **Παρ. 2** : Σε περίπτωση νομίμου κτιρίου με αυθαίρετη υπόγεια στάθμη, ο χρόνος κατασκευής του υπογείου τεκμαίρεται από το χρόνο ανέγερσης του νομίμου κτιρίου λόγω του ενιαίου φέροντα οργανισμού. Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα απαιτείται σχετική αιτιολόγηση. Τα παραπάνω έχουν ανάλογη εφαρμογή σε οποιαδήποτε περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το φέροντα οργανισμό του κτιρίου (π.χ. πατάρι, υπόσκαφη στάθμη, εξώστες κ.λ.π.), υπό την προϋπόθεση επαρκούς αιτιολόγησης στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.

Τα αναφερόμενα στην ερώτηση 22 του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ 2 της Εγκυκλίου 3/13, αφορούν στο χρόνο απόδειξης αυθαίρετης αλλαγής χρήσης που πραγματοποιήθηκε σε νόμιμο υπόγειο.

ΑΡΘΡΟ 9

A. - Μετά τη διαπίστωση και καταγραφή των αυθαιρεσιών ανά ιδιοκτησία, η κατηγοριοποίηση τους γίνεται ως εξής :

α) Αυθαίρετες μικρές κατασκευές : Ομαδοποιούνται οι αυθαιρεσίες που αναφέρονται ρητά στην Κατηγορία 3 ή στην παρ. 5α του άρθρου 18 του νόμου και επιλέγεται ο τρόπος υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου, δηλ. ή κατά τα οριζόμενα στην Κατηγορία 3 ή με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Στις περιπτώσεις που συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 με παραβάσεις της παρ. 5α του άρθρου 18 του ν. 4178/13 (δηλ. αυτές που δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α' του παρόντος και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου, καθώς και εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στην παρ. 19 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012) είναι δυνατή η σύνταξη αναλυτικού προϋπολογισμού για το σύνολο των αυθαιρεσιών (Κατηγορίας 3 και παρ. 5α του άρθρου 18) προκειμένου να υπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Στην περίπτωση αυτή δεν επιλέγεται η Κατηγορία 3 στο σχετικό φύλλο καταγραφής, αλλά όποια άλλη κατηγορία εκ των : Κατηγορία 1 προ

1975, Κατηγορία 2 προ 1983, Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/γήπεδο με οικοδομική άδεια ή Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

β) Αυθαιρεσίες της Κατηγορίας 1 προ του έτους 1975 : Σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, κατά τη διευκρίνιση στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 της Εγκυκλίου 3/13 (άρθρο 11, παρ. 8α), ομαδοποιούνται οι αυθαιρεσίες προ του έτους 1975. Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης με χρήση κατοικίας υπάγονται στην Κατηγορία 1. Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης με άλλη χρήση (πλην κατοικίας) δεν πληρούν τις προϋποθέσεις υπαγωγής στην Κατηγορία 1 και υπάγονται στην Κατηγορία 2.

γ) Αυθαιρεσίες της Κατηγορίας 2 προ 1.1.1983 : Διερευνάται η υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης προ 1.1.1983 στην Κατηγορία 2, στην περίπτωση που στην ιδιοκτησία της οποίας ρυθμίζονται οι αυθαιρεσίες δεν πραγματοποιήθηκαν από οποιονδήποτε ή δεν εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983 αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, εξαιρουμένων των αυθαιρέτων μικρών παραβάσεων της Κατηγορίας 3.

δ) Αυθαιρεσίες μετά το έτος 1983 :

i) Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου της περίπτωσης 1α του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του ν. 4178/13 (με οικοδομική άδεια), προκειμένου να ελεγχθεί η τήρηση των προϋποθέσεων της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται στην επιφάνεια **των υπολοίπων αυθαιρέτων κατασκευών** και η επιφάνεια αυτών οι οποίες έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62) και 4014/2011 (Α' 62), που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους **που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια** (δηλ. που αναφέρονται ως πραγματοποιούμενα στο διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας).

Στην περίπτωση που ένα από τα παραπάνω ποσοστά παραβιάζεται, τότε αυτές υπάγονται στην Κατηγορία 5.

ii) Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου της περίπτωσης 1β του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του ν. 4178/13 (χωρίς οικοδομική άδεια) **οι υπόλοιπες αυθαίρετες κατασκευές** υπάγονται στην Κατηγορία 5. Όσον αφορά στη διατύπωση του ίδιου ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ «Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια δεν επιλέγεται κάποιο από τα 5,7,8 και 9», διευκρινίζεται ότι ο συντελεστής ύψους (6α ή 6β) εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει σήμερα στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι.

Β. - Μετά τα παραπάνω, οι συνδυασμοί των Κατηγοριών του άρθρου 9 που μπορούν να συνυπάρχουν για το σύνολο του ακινήτου είτε ανά αυτοτελή ιδιοκτησία συνοπτικά είναι :

Κατηγορία 1 μπορεί να συνδυαστεί με Κατηγορίες 2, 3, 4 ή 5.

Κατηγορία 2 μπορεί να συνδυαστεί με Κατηγορίες 1 και 3.

Κατηγορία 3 μπορεί να συνδυαστεί με Κατηγορίες 1, 2, 4 ή 5.

Κατηγορία 4 μπορεί να συνδυαστεί με Κατηγορίες 1, 3.

Κατηγορία 5 μπορεί να συνδυαστεί με Κατηγορίες 1, 3.

- 11) **Παρ. Α Κατηγορία 1 :** Σε κτίρια προ του έτους 1975 με επικρατούσα χρήση κατοικία, όταν υφίστανται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης με άλλη χρήση (πλην κατοικίας), οι εν λόγω αυθαιρεσίες δεν πληρούν τις προϋποθέσεις υπαγωγής στην Κατηγορία 1 και υπάγονται στην Κατηγορία 2.

- 12) **Παρ. Β Κατηγορία 2** : Διευκρινίζεται ότι ο περιορισμός της διατύπωσης της Εγκυκλίου 3/13 στην αντίστοιχη παράγραφο ότι : «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.» αφορά στο φυσικό πρόσωπο που υλοποίησε την αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης που διαπιστώνεται ανά δηλούμενη ιδιοκτησία και όχι στο σύνολο του κτιρίου σε περίπτωση που το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες. Δηλαδή, εφόσον η υπαγωγή γίνεται ανά αυτοτελή ιδιοκτησία δεν ερευνώνται οι αυθαίρετες κατασκευές των υπολοίπων αυτοτελών ιδιοκτησιών (οριζοντίων ή καθέτων) για την καταγραφή της κατηγορίας.
- 13) **Παρ. Γ Κατηγορία 3, εδάφιο η** : Στην έννοια των δεξαμενών νερού συμπεριλαμβάνονται και υπέργειες κλειστές δεξαμενές επεξεργασίας πόσιμου νερού.
- 14) **Παρ. Γ Κατηγορία 3, εδάφιο ιγ** : Διευκρινίζεται ότι στο εδάφιο αυτό υπάγονται **και** περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες με συνολική επιφάνεια 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.
- 15) **Παρ. Γ Κατηγορία 3, εδάφιο ιε** : Κατά τη διατύπωση της διάταξης στο εδάφιο αυτό περιλαμβάνονται **αποκλειστικά και περιοριστικά** «Αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους.». Σε περίπτωση που δεν τηρούνται τα παραπάνω αναφερόμενα δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις υπαγωγής του αυθαιρέτου στην Κατηγορία 3.
- 16) **Παρ. Δ Κατηγορία 4** : Επισημαίνεται ότι στην κατηγορία αυτή υπάγονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε οικόπεδο/γήπεδο, για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.
Ο έλεγχος για την επιλογή της κατηγορίας 4 ή 5 γίνεται με τα πολεοδομικά μεγέθη **που προβλέπονται να υλοποιηθούν** βάσει της οικοδομικής άδειας.
Μετά την επιλογή της κατηγορίας, για τον υπολογισμό του προστίμου εφαρμόζονται οι συντελεστές που προκύπτουν από τη σύγκριση των αυθαιρέτων επιφανειών προς τις επιτρεπόμενες επιφάνειες από τους όρους δόμησης **που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου.**
Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.
- 17) **Παρ. Ε Κατηγορία 5** : Στην περίπτωση που δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια στο οικόπεδο/γήπεδο οι αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης υπάγονται στην Κατηγορία 5, με την επιφύλαξη των κατηγοριών 1 και 3.

ΑΡΘΡΟ 11

- 18) **Παρ. 1.α** : Ως φερόμενος ιδιοκτήτης νοείται και το πρόσωπο επί του οποίου έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων μετά από αυτοψία, κατά τις κείμενες διατάξεις, ανεξαρτήτως του είδους και του ποσοστού εμπραγμάτου δικαιώματος που έχει επί του ακινήτου. Σε αυτή την περίπτωση δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών

συνιδιοκτητών για την υπαγωγή και μόνο, προκειμένου να ακολουθήσει η διαδικασία διαγραφής βεβαιωθέντων προστίμων.

- 19) **Παρ. 1δ:** Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης για τις οποίες δεν απαιτείται η συναίνεση των συνιδιοκτητών κατά την περίπτωση δ.ii και δ.iii της παρ.1 του άρθρου 11 του ν. 4178/13 εντάσσεται και η περίπτωση τμημάτων αποκλειστικής χρήσης επί χώρων στάθμευσης και χώρων pilotis, εφ' όσον κατά τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών έχουν αποδοθεί στους δικαιούχους ως αποκλειστική χρήση ή και λαμβάνουν ποσοστά επί του οικοπέδου.
- 20) **Παρ. 1.δ.i :** Σε περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών επί κοινοκτητών/κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου για το οποίο δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, κατά το σκοπό της διάταξης, τη δήλωση δύναται να υποβάλει ένας εκ των συνιδιοκτητών με την προϋπόθεση ότι συναινεί η πλειοψηφία των συνιδιοκτητών (άνω του 50%) του ακινήτου λαμβάνοντας υπόψη τα ποσοστά συνιδιοκτησίας καθενός συνιδιοκτήτη.
- 21) **Παρ. 2, 4 :** Ο ιδιοκτήτης στην υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/86 δηλώνει την ημερομηνία ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης σε αυτό κατά το άρθρο 8 του ν. 4178/13. Ο εξουσιοδοτημένος αρμόδιος μηχανικός στην Τεχνική έκθεση περιγράφει την αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη χρήση μόνον ως προς το εμβαδόν και τη χρήση.
Σε κάθε περίπτωση (αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης) ο μηχανικός υποβάλλει αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος κατασκευής του κτιρίου.
- 22) **Παρ. 3 :** Κληρονόμοι ακινήτων με αυθαιρεσίες καταθέτουν συμπληρωματικά το Ε9 του αποβιώσαντος δικαιοπαρόχου.
Στις περιπτώσεις που στο έντυπο Ε9 αναφέρεται η αυθαίρετη κατασκευή και ο χρόνος κατασκευής της, θεωρείται ως δημόσιο έγγραφο από το οποίο αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής ή/και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης.
Σε περίπτωση που έχει μεταβιβαστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης που έχει ρυθμιστεί με το ν. 4014/11, τη διαδικασία μετάβασης της δήλωσης στο ν. 4178/13 μπορεί να κάνει ο νέος ιδιοκτήτης.
- 23) **Παρ. 6.α.iv :** Διευκρινίζεται ότι η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης στο σχέδιο κάτοψης το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών δεν πιστοποιεί τη νομιμότητα της ιδιοκτησίας κατά τις πολεοδομικές διατάξεις, αλλά από τη διατύπωση της διάταξης παρέχεται η δυνατότητα υποβολής του συγκεκριμένου σχεδίου στο πληροφοριακό σύστημα και δεν απαιτείται η σύνταξη νέου σχεδίου κάτοψης.
- 24) **Παρ. 6.β.i :** Απαιτείται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων κατά την παρ. 1γ του άρθρου 3 του ν.4178/13.
- 25) **Παρ. 6.γ. :** Στις περιπτώσεις που μετά την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης κατά τη σύνταξη του διαγράμματος κάλυψης προκύπτουν αυθαίρετες κατασκευές, αυθαίρετα τμήματα κτιρίου κ.λ.π., αυτά διαγραμμίζονται ή/και αναφέρονται ευκρινώς στο διάγραμμα κάλυψης με ειδική μνεία στην υπεύθυνη δήλωση μηχανικού, σχετικά με την υπαγωγή των τυχόν αυθαιρέτων στις διατάξεις του Ν.4178/2013.
Ακολουθεί η κατάθεση εις διπλούν στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και η θεώρησή τους. Η μία σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απωλεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης.
Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής στο ν. 4178/13 συμπληρώνεται ο φάκελος με τα σχετικά δικαιολογητικά.

- 26) **Παρ. 8.β** : Η διατύπωση της διάταξης ότι «*Σε κάθε βεβαίωση υπαγωγής και βεβαίωση για μεταβίβαση γίνεται ειδική μνεία για την υποβολή ή μη της μελέτης στατικής επάρκειας κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.*» αφορά στις περιπτώσεις που απαιτείται η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας και δηλώνεται η υποβολή της ή όχι, λαμβανομένης υπ' όψη της προθεσμίας των πέντε (5) ετών που ορίζεται στο προτελευταίο εδάφιο της συγκεκριμένης παραγράφου.

ΑΡΘΡΟ 13

- 27) Διευκρινίζεται ότι οι αποφάσεις των επιτροπών της παρ. 9 του άρθρου 24 του ν. 4014/11 εξακολουθούν να ισχύουν και μπορούν να υποβληθούν στο πληροφοριακό σύστημα, δεδομένου ότι με την παρ. 5 του άρθρου 30 του ν. 4178/13 ορίζεται ότι οι επιτροπές αυτές συνεχίζουν να λειτουργούν κατά τις ειδικότερες διατάξεις του ν. 4178/13.

ΑΡΘΡΟ 14

- 28) **Παρ. 1** : Ο έλεγχος της δυνατότητας υπαγωγής των αυθαιρέτων κατασκευών σε διατηρητέα κτίρια βάσει της παρ.1 του άρθρου 14 κρίνεται από το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ), μετά την υποβολή αίτησης με συνημμένα τα δικαιολογητικά της παρ. 1α του άρθρου 14 στη Δ/ση Αρχιτεκτονικής του ΥΠΕΚΑ, Αμαλιάδος 17, Αμπελόκηποι, Αθήνα. Η αρμόδια Δ/ση Αρχιτεκτονικής συντάσσει σχετική εισηγητική έκθεση προς το ΚΕΣΑ μετά από έλεγχο της πληρότητας του φακέλου με βάση την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και/ή του περιβάλλοντος χώρου.
- 29) **Παρ. 1.α.ii** : Απαιτείται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων κατά την παρ. 1γ του άρθρου 3 του ν. 4178/13.
- 30) **Παρ. 1.α.iii** : Τα σχέδια αποτύπωσης του κτιρίου υπογράφονται από τον μηχανικό που έχει αναλάβει τη διαδικασία ρύθμισης των αυθαιρέτων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

Η υποχρέωση υπογραφής των αρχιτεκτονικών μελετών σε κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια, όπως ορίζεται στην παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 4030/11, αφορά αποκλειστικά στην έκδοση αδειών δόμησης ή έκδοσης εργασιών μικρής κλίμακας.

ΑΡΘΡΟ 17

Σε περίπτωση ατόμου που εμπίπτει σε περισσότερες από μια ειδικές ομάδες πληθυσμού του άρθρου 17 του ν. 4178/13 επιλέγεται η πλέον συμφέρουσα για τον πολίτη.

Σε περίπτωση που η κύρια ή η δευτερεύουσα κατοικία έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη από τους περιορισμούς που τίθενται στο άρθρο 17 σε συνδυασμό με τους αναφερόμενους στα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 3 του άρθρου 19 του ν. 4178/13, τότε σε ένα φύλλο καταγραφής υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο με τους μειωτικούς συντελεστές για την τυχόν αυθαίρετη επιφάνεια εντός των περιοριστικών ορίων και η επιπλέον επιφάνεια σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση.

- 31) **Παρ. 1** : Διευκρινίζουμε ότι στην έκφραση «ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω» νοείται ίσο ή μεγαλύτερο του ποσοστού 80%.
- 32) **Παρ. 5** : Σε συνέχεια των αναφερομένων στην Εγκύκλιο 3/13 διευκρινίζουμε ειδικότερα ότι η ιδιότητα του τριτέκνου αποδεικνύεται και με το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης. Το

ίδιο ισχύει και για τους πολύτεκνους ή/και με αντίστοιχο πιστοποιητικό αρμόδιας αλλοδαπής αρχής συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της Ανώτατης Συνομοσπονδίας Πολυτέκνων Ελλάδος.

ΑΡΘΡΟ 18

33) **Παρ. 2 : α)** Κατά τη διατύπωση της παραγράφου αυτής για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων «*τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου*».

Σκοπός της διάταξης είναι, ανεξαρτήτως εάν το οικόπεδο/γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, να συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαιρέτων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με τους όρους δόμησης που ισχύουν **σήμερα** στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων και στη συνέχεια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

Επίσης διευκρινίζονται τα εξής :

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

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

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

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

Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους στις περιπτώσεις που η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη.

Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου χωρίς οικοδομική άδεια (συντελεστής $1\beta=2$ του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του ν. 4178/13) διευκρινίζεται ότι ο συντελεστής ύψους (6α ή 6β) εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει σήμερα στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι.

Επίσης δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους σε περίπτωση αυθαίρετου υπογείου ή υπέρβασης του ύψους νομίμου υπογείου.

γ) Κατά τη διατύπωση της παραγράφου αυτής για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων «*τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου με το μέρος των επιτρεπόμενων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου*».

Σκοπός της διάταξης είναι η κατανομή του προστίμου αναλόγως της επιτρεπόμενης δόμησης κάθε αυτοτελούς ιδιοκτησίας. Σε περιπτώσεις όπου από το σχετικό πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας σύμφωνα με τον οποίο καταρτίστηκε η πράξη σύστασης προκύπτει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία. Αν αναφέρονται στον πίνακα κατανομής μεικτά και καθαρά τετραγωνικά μέτρα που αντιστοιχούν σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, τότε, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνονται υπόψη τα καθαρά τετραγωνικά σύμφωνα με τον πίνακα κατανομής.

δ) Σε περίπτωση υποβολής προσυμφώνου συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών κατά την παρ. 1.δ.ιγ. του άρθρου 11 του ν. 4178/13, οι συντελεστές μειώσεως του προστίμου και του παραρτήματος του νόμου εφαρμόζονται για τον μελλοντικό κύριο του αυθαιρέτου, εφ' όσον πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις.

34) **Παρ. 3** : Οι αυθαιρεσίες της ίδιας ή αυτής κατηγορίας που αναφέρονται στην παρούσα παράγραφο δεν παραπέμπουν στις Κατηγορίες του άρθρου 9 του ν. 4178/13, αλλά στις αυθαιρεσίες με τα ίδια χαρακτηριστικά, π.χ. που έχουν ίδιους συντελεστές τετραγωνιδίων ή αναφέρονται ρητά στην Κατηγορία 3 ή στην παρ. 5α του άρθρου 18 του νόμου.

35) **Παρ. 5β** : Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, χωρίς όμως να έχουν εκτελεστεί οικοδομικές εργασίες για τις οποίες να μπορεί να συνταχθεί αναλυτικός προϋπολογισμός, καταβάλλεται παράβολο πεντακοσίων (500) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο.

Στην έννοια των αυθαίρετων ημιυπαίθριων χώρων, στεγάστρων κ.λ.π. συμπεριλαμβάνονται και η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου, καθώς και οι αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. pilotis, υπόστυλη στάθμη), που πρόκειται να παραμείνουν ως έχουν.

36) **Παρ. 6** : Διευκρινίζεται ότι η αναφορά στο άρθρο 2 του ν. 4067/12 αφορά αποκλειστικά στον ορισμό της σοφίτας.

Ο μειωτικός συντελεστής 50% εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση κατασκευής αυθαίρετου εσωτερικού εξώστη/παταριού και σοφίτας, καθώς και σε κάθε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης νομίμου εσωτερικού εξώστη/παταριού ή χώρου στέγης και ανεξαρτήτως μεγέθους.

Επίσης ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται για αυθαιρεσίες σε νομίμως υφιστάμενες υπόγειες στάθμες, δηλ. με βάση οικοδομική άδεια και **μόνο** στην περίπτωση που το δάπεδο του υπογείου έχει υλοποιηθεί στη στάθμη που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια. Στην περίπτωση αυτή όταν υπάρχουν εκσκαφές στον περιβάλλοντα χώρο της υπόγειας στάθμης εφαρμόζεται η παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 4178/13.

Ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται ομοίως σε αυθαίρετους ισόγειους βοηθητικούς χώρους του κυρίως κτίσματος (π.χ. αποθήκες, χώροι στάθμευσης κ.λ.π.). Επισημαίνεται ιδιαίτερα ότι η έννοια των χώρων βοηθητικής χρήσης της παρ. 3 του άρθρου 2 του Κτιριοδομικού Κανονισμού χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την εφαρμογή των διατάξεων του Κτιριοδομικού Κανονισμού και δεν αφορά γενικά τους χώρους με χρήση αποθήκης. Επομένως, αυθαίρετα ισόγεια κτίρια με χρήση επαγγελματικές, βιομηχανικές, γεωργικές αποθήκες κ.λ.π., που προσμετρώνται σε κάθε περίπτωση στο σ.δ. του οικοπέδου/γηπέδου, δεν συμπεριλαμβάνονται στην έννοια των «βοηθητικών χώρων» και για το λόγο αυτό δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής 50%. Κατά την ίδια έννοια δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής και σε κτίρια χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων.

ΑΡΘΡΟ 19

- 37) **Παρ. 3** : Με τη συγκεκριμένη διάταξη καθορίζεται εξαιρετικά μείωση του ποσού του προστίμου για περιπτώσεις κύριας και μοναδικής κατοικίας ως αναλύεται διεξοδικά.

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

Αντίθετα, για την εφαρμογή της μείωσης του προστίμου για την κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού του άρθρου 17 του ν. 4178/13, θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας, με βάση τα άτομα, δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ. προσαυξανόμενο κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο χωρίς όμως περιορισμό. Στα ανωτέρω τετραγωνικά προσμετράται το σύνολο των κτισμάτων, νομίμων και αυθαιρέτων.

- 38) **Παρ. 5** : Κατά τη ρητή διατύπωση της διάταξης ορίζεται ότι *“Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, (αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάσταση σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή, αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια κατά παρέκκλιση σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία και άλλα εκτός των τυχόν υπολοίπων συντελεστών (εκτός σχεδίου, παλαιότητας κ.α.) υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α΄ για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια”*

Διευκρινίζεται ότι η διατύπωση «αυθαίρετης αλλαγής χρήσης βοηθητικών χώρων σε χώρους κύριας χρήσης» του εδαφίου γ στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 της Εγκυκλίου 3/13, άρθρο 19, παρ. 5, όπου εφαρμόζεται συντελεστής δόμησης αφορά στις περιπτώσεις χώρων, που η επιφάνειά τους προ της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης δεν επαύξανε το σ.δ. (π.χ. υπόγειο με βοηθητικές χρήσεις, ισόγειος χώρος στάθμευσης, δημιουργία σοφίτας εντός νομίμου στέγης κ.λ.π.).

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ : Σε εκτός σχεδίου περιοχή είχε εκδοθεί άδεια για καταστήματα/γραφεία με επιτρεπόμενη δόμηση 600 τ.μ.. Σε όλο το κτίριο αυτό έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε κατοικίες, συμπεριλαμβανομένης της στάθμης του υπογείου. Έστω ότι η επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικίες στο συγκεκριμένο γήπεδο εκτός σχεδίου είναι 200 τ.μ.. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί ως εξής: Για την επιφάνεια των 200 τ.μ. εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 18. Για την επιπλέον της επιτρεπόμενης δόμησης για χρήση κατοικίας επιφάνεια των 400 τ.μ. εφαρμόζεται συντελεστής αλλαγής χρήσης. Για την επιφάνεια της υπόγειας στάθμης που έχει μετατραπεί σε κατοικία συντελεστής υπέρβασης δόμησης.

Ο συντελεστής αλλαγής χρήσης (που επιβάλλεται στην επιφάνεια που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια, η οποία όμως αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το επιτρεπόμενο μέγεθος της συγκεκριμένης χρήσης) εφαρμόζεται στην επιφάνεια που προκύπτει μετά την αφαίρεση της επιφάνειας της εξωτερικής τοιχοποιίας, στην περίπτωση που η νομιμότητά της καλύπτεται από την οικοδομική άδεια, καθώς και των κλιμακωσασίων με τους χώρους διέλευσης που τα εξυπηρετούν (π.χ. διαδρόμους) και των χώρων υγιεινής, στην περίπτωση που η χρήση τους διατηρείται και δεν μεταβάλλεται.

Εκτός των ανωτέρω εξυπακούεται ότι σε κάθε περίπτωση εφαρμόζονται οι συντελεστές του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του ν. 4178/13 (1) με οικοδομική άδεια, (2) εντός

σχεδίου/οικισμού ή εκτός σχεδίου, (3) Είδος χρήσης και οι λοιποί συντελεστές του ΠΑΡΑΤΗΜΑΤΟΣ του ν. 4178/13 κατά περίπτωση.

ΑΡΘΡΟ 23

- 39) **Παρ. 1** : Σε περίπτωση που ζητείται από την αρμόδια ΥΔΟΜ έκδοση άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετης κατασκευής και ταυτόχρονα εκτέλεσης εργασιών της παρ. 5 του άρθρου 25 του ν. 4178/13 σε αυθαίρετη κατασκευή, είναι δυνατή, για την οικονομία των διοικητικών πράξεων, η έκδοση ενιαίας πράξης, δηλ. άδειας νομιμοποίησης και εκτέλεσης εργασιών της παρ. 5 του άρθρου 25 του ν. 4178/13, συμπληρώνοντας το έντυπο της άδειας με τις σχετικές διατάξεις κατά περίπτωση.
- 40) **Παρ. 2** : Στην περίπτωση που προκύψει ανάγκη μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων προ της έκδοσης της σχετικής οικοδομικής άδειας, τροποποιείται η επιλογή στο πληροφοριακό σύστημα σε απλή ρύθμιση και υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης προκειμένου να καταβληθεί το 30% του προστίμου και να είναι δυνατή η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος κατά τα οριζόμενα στη σχετική παράγραφο.
- 41) **Παρ. 4** : Για τις προ 28-7-2011 διαπιστωθείσες αυθαιρεσίες για τις οποίες έχουν επιβληθεί και βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης με παλιότερες διατάξεις και οι οποίες έχουν κατεδαφιστεί πριν ή μετά τη δημοσίευση του Ν.4178/2013, είναι δυνατή η υπαγωγή τους προκειμένου να ισχύσουν και γι' αυτές οι ρυθμίσεις του ως άνω νόμου περί διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων. Σε κάθε περίπτωση υποβάλλονται στοιχεία των αρμοδίων αρχών για την απόδειξη της κατεδάφισης (αυτοψία υπηρεσίας δόμησης κτλ)
- Επισημαίνεται ότι στις περιπτώσεις αυτές δεν εξετάζεται η τήρηση των προϋποθέσεων του άρθρου 2 του νόμου, δεδομένου ότι έχει προστατευθεί το περιβάλλον με την κατεδάφιση που έχει πραγματοποιηθεί. Η δυνατότητα υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα εξασφαλίζει την καταβολή του σχετικού παραβόλου, την ενημέρωση του πληροφοριακού συστήματος και τη δυνατότητα διαγραφής των επιβληθέντων προστίμων.
- 42) **Παρ. 6** : Η απαγόρευση του τελευταίου εδαφίου της παρ. 7 του άρθρου 23, όπου ορίζεται «...Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και του παρόντος άρθρου κτίσματα που κρίθηκαν αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του αρμοδίου δικαστηρίου εφόσον ουδέποτε πριν τις 28.7.2011 αποπερατώθηκαν πλήρως κατά τις κείμενες διατάξεις ή λειτούργησαν με την απαιτούμενη άδεια λειτουργίας.» εφαρμόζεται και για τα κτίσματα της παραγράφου 6 του άρθρου 23 του ν. 4178/13.
- Η ως άνω απαγόρευση για τα κτίσματα που αναφέρονται στις παρ. 6 και 7 δεν ισχύει όταν μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης κατά τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 4 του ν. 4067/12 όπως ισχύει, σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 4178/13.
- Επίσης επισημαίνεται ότι εξακολουθεί να ισχύει η παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 περί αναστολής της κατεδάφισης των κτισμάτων που ανεγείρονται με άδεια που εκδόθηκε μετά από έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής και που μεταγενέστερα ανακαλείται για οποιονδήποτε λόγο, εκτός εάν η ανάκληση οφείλεται σε υποβληθέντα αναληθή στοιχεία ή σε ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας πραγματικής κατάστασης.
- 43) **Παρ. 10 και 11** : Κατά το γενικό κανόνα για τις αυθαιρεσίες των παραγράφων αυτών απαιτείται η επιλογή Κατηγορίας κατά το άρθρο 9 του ν. 4178/13 κατά περίπτωση και δεν επηρεάζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

Διευκρινίζεται ότι στις μηχανολογικές εγκαταστάσεις περιλαμβάνονται εγκαταστάσεις πόσιμου νερού, ζεστού νερού χρήσης, αποχετεύσεων, πεπιεσμένου αέρα, φυσικού αερίου και υδροδοτικό πυροσβεστικό δίκτυο.

- 44) **Παρ. 13** : Με τις διατάξεις της παρούσας ρυθμίζονται όλες οι αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων για την εκτροφή και εκμετάλλευση παραγωγικών/αγροτικών ζώων ανεξαρτήτως μεγέθους (π.χ. κάλυψης, δόμησης κ.λ.π.), στις οποίες συμπεριλαμβάνονται κατασκευές όπως αμελκτικά συγκροτήματα, silos, αποθήκες, κτίσματα γεωτρήσεων, εκκολαπτήρια, μύλοι ζωοτροφών που παράγουν προϊόντα για ίδια χρήση της μονάδας και όχι για πώληση κ.λ.π. Επίσης συμπεριλαμβάνεται αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κτίσματος με βάση οικοδομική άδεια από σταυλική εγκατάσταση (π.χ. θάλαμος εκτροφής) σε αποθήκη για την εξυπηρέτηση των αναγκών της μονάδας.

Μύλος ζωοτροφών που παράγει προϊόντα αποκλειστικά και μόνο για την κτηνοτροφική εκμετάλλευση του ίδιου ιδιοκτήτη και όχι προς πώληση σε τρίτους και βρίσκεται σε ανεξάρτητο γήπεδο από την κτηνοτροφική εγκατάσταση, υπάγεται στην παρούσα παράγραφο, αλλά με διαφορετική δήλωση.

Διευκρινίζεται ότι ως συνοδά κτίρια προσωρινής διαμονής για τα οποία ισχύει ο περιορισμός των 35 τ.μ., θεωρούνται κτίρια που διαμένουν άτομα και όχι κτίρια που στεγάζουν σταυλικές εγκαταστάσεις.

Σε ενοικιαζόμενες μονάδες με εγγεγραμμένη την κτηνοτροφική δραστηριότητα μπορεί να είναι εγγεγραμμένος ο ιδιοκτήτης ή ο ενοικιαστής. Σε κάθε περίπτωση υποβάλλεται αντίγραφο ενιαίας αίτησης ενίσχυσης οποιουδήποτε έτους, μαζί με τα συνημμένα σε αυτή (φωτογραφίες Google Earth, όπου έχουν σημειωθεί οι θέσεις των μονάδων).

- 45) **Παρ. 15** : Αφορά στη ρύθμιση των αυθαίρετων κατασκευών από τους δικαιούχους επί κτιρίων που τους αποδόθηκαν από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), καθώς και στη ρύθμιση του συνόλου ιδιοκτησιών ενός κτιρίου με μία αίτηση, κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 4178/13. Επίσης παρέχεται η δυνατότητα ρύθμισης του συνόλου των κτιρίων από το φορέα που τα διαχειρίζεται σήμερα.
- 46) **Παρ. 17** : Παρέχεται η δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4178/13 αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης **αποκλειστικά κατοικίας** και ισχυουσών των απαγορευτικών περιοχών του άρθρου 2 του ν. 4178/13.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ : Στην περιοχή του όρους Υμηττού έχουν εκδοθεί :

α) Το από 31.8.1978 π.δ. «περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεως και προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού» (Δ' 544),

β) Το από 17.3.1981 π.δ. «περί τροποποίησης του από 31.8.1979 Π.Δ/τος περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεως και προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού (ΦΕΚ 544/Δ')» (Δ' 167) και

γ) Το από 14.6.2011 Δ/γμα «Καθορισμός μέτρων προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού και των Μητροπολιτικών Πάρκων Γουδή-Ιλισσίων.» (Δ' 187) κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 19 του ν. 1650/86.

Επομένως αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης - **αποκλειστικά κατοικίας** στην περιοχή αυτή μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του ν. 4178/13 εφ' όσον υφίστανται προ της ισχύος του από 14.6.2011 Δ/γτος.

- 47) **Παρ. 21.α.ββ** : Επισημαίνεται ότι κατά τη συγκεκριμένη διάταξη δεν ορίζονται ειδικά δικαιολογητικά που πρέπει να υποβληθούν στον αρμόδιο φορέα διαχείρισης της προστατευόμενης περιοχής προκειμένου να γνωμοδοτήσει για τη δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής στο ν. 4178/13.

- 48) **Παρ. 21.β** : Περιγράφεται ο τρόπος αντιμετώπισης, προσαρμογής και αδειοδότησης των αυθαιρέτων κατασκευών, καθώς και ο τρόπος εγκατάστασης νέων προσωρινών κατασκευών, κατ' αντιστοιχία των αναφερομένων στα εδάφια γ και δ της παρ. 16 του άρθρου 23 του ν. 4178/13.

ΑΡΘΡΟ 24

- 49) **Παρ. 1** : Για τις περιπτώσεις έκδοσης άδειας νομιμοποίησης περαιωμένων αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων, για τις οποίες υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά του ν. 4178/13 αναστέλλεται η επιβολή προστίμων, κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων από το Ι.Κ.Α μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων και ως εκ τούτου δεν απαιτείται η προσκόμιση θεωρημένου αντιγράφου του πίνακα ημερομισθίων από Ι.Κ.Α.

Μετά την έκδοση της άδειας η αρμόδια ΥΔΟΜ οφείλει να αποστείλει στο οικείο κατά τόπο κατάστημα του ΙΚΑ αντίγραφο του στελέχους της άδειας νομιμοποίησης.

- 50) **Παρ. 3** : Για τη σύνδεση κτιρίων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών αυτών με δίκτυα κοινής ωφέλειας έχουν ανάλογη εφαρμογή τα αναφερόμενα στα εδάφια (α) και (β) της παρ. Β.2. της Εγκυκλίου 1/7.2.2012 προσαρμοσμένα στις αντίστοιχες νέες διατάξεις.

- 51) **Παρ. 8 : α)** Οι αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης προ της 28.07.2011, μετά την υπαγωγή τους στο ν. 4178/13 εξαιρούνται της επιβολής κυρώσεων και δεν οφείλονται αναδρομικά βεβαιωμένες ασφαλιστικές εισφορές, οποιοσδήποτε φόρος και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη (όπως ύδρευσης, καθαριότητας, αποχετευτικά τέλη, κ.λ.π.). Τυχόν ήδη καταβληθέντες φόροι, τέλη και πρόστιμα δεν αναζητούνται. Ως χρόνος λήξης της αναδρομικής απαλλαγής των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης είναι η ισχύς του ν. 4178/13, δηλ. η 8.8.2013.

Αντίστοιχα, για τις αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με ολοκληρωμένη υπαγωγή στο ν. 4014/11, δηλ. που έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου και έχουν υποβληθεί στο πληροφοριακό σύστημα όλα τα σχέδια και δικαιολογητικά, ως χρόνος λήξης της αναδρομικής απαλλαγής των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης είναι η ισχύς του ν. 4014/11, δηλ. η 21.9.2011.

β) Τα παραπάνω δεν επηρεάζονται από την έκδοση ή μη άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 26 του ν. 4014/11 ή στο άρθρο 23 του ν. 4178/13.

ΑΡΘΡΟ 25

- 52) **Παρ. 1, 2** : Από τα αναφερόμενα στις παραγράφους αυτές και σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 4067/12 προκύπτει ότι δεν εμποδίζεται η χορήγηση έγκρισης δόμησης ή άδειας δόμησης από την ύπαρξη στο οικόπεδο/γήπεδο αυθαιρέτων κατασκευών, που εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4178/13.

- 53) **Παρ. 3** : Για τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης και τη διαγραφή τους έχουν ανάλογη εφαρμογή τα αναφερόμενα στην Εγκύκλιο 17/23.10.12 προσαρμοσμένα στις αντίστοιχες νέες διατάξεις.

Τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων που έχουν υπαχθεί στην παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 4178/13 διαγράφονται μετά την έκδοση άδειας νομιμοποίησης και σε περίπτωση έκδοσης άδειας κατεδάφισης μετά την προσκόμιση

αποδεικτικών κατεδάφισης του αυθαιρέτου κτίσματος. Τα παραπάνω ισχύουν αναλογικά και σε περίπτωση απομάκρυνσης αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

- 54) **Παρ. 5 : α)** Κατά τη διατύπωση της παραγράφου αυτής ορίζεται ότι «*Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών, οι οποίες έχουν περαιώσει τη διαδικασία με βάση τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62), καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011 (Α' 209) και του παρόντος νόμου και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη.....*στ) εργασίες που προβλέπονται στις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012, ως αντικαθίστανται με τις διατάξεις του άρθρου 48 του παρόντος νόμου...». Επομένως, από της ισχύος της ανωτέρω διάταξης δεν ισχύει η υπ' αριθ.οικ. 9070/12-2-2013 υπουργική απόφαση «Τροποποίηση του Τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του ν. 4067/12 (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» και επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών με τη διαδικασία της έγγραφης ενημέρωσης της ΥΔΟΜ κατά τα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 4 του ν. 4067/12, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 48 του ν. 4178/13.

Η παρούσα εγκύκλιος συνοδεύεται από υπόδειγμα έγγραφης ενημέρωσης κατά τα παραπάνω αναφερόμενα.

β) Η διατύπωση του προτελευταίου εδαφίου της παραγράφου αυτής όπου ορίζεται ότι «*Για τις ως άνω εγκρίσεις και διοικητικές πράξεις εφαρμόζεται αντίστοιχα, η διάταξη του άρθρου 2Α του ν. 4030/2011 (Α' 249) υπό τις προϋποθέσεις και τους όρους που τίθενται.*» αφορά σε έργα που άπτονται **ειδικού ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης**, όπως και στις περιπτώσεις κτιρίων επιφάνειας άνω των 3.000 τ.μ. και για τα οποία η έγκριση δόμησης και η άδεια δόμησης δύνανται να εκδίδεται από την Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριακών Κανονισμών (Δ.Ο.Κ.Κ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, κατόπιν διαπιστωτικής πράξης του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του αρμόδιου Υπουργού αναφορικά με το χαρακτήρα τους κατά τα οριζόμενα στη σχετική διάταξη (ν. 4146/13, άρθρο 69, ΦΕΚ 90 Α').

γ) Κατά τη διατύπωση του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου αυτής όπου ορίζεται ότι «*Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να τροποποιούνται τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται στις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης για τη χορήγηση της έγκρισης εκτέλεσης των εργασιών, τα οποία προβλέπονται στην παρούσα παράγραφο.*» προκύπτει ότι εξακολουθούν να ισχύουν τα αναφερόμενα στην υπ' αριθ. 2975/19-1-2012 υπουργική απόφαση «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') για τις εργασίες που περιγράφονται σε αυτή.

- 55) **Παρ. 6 :** Με την παρούσα διάταξη επιτρέπεται σε όλους τους φορείς να χορηγούν άδειες εγκατάστασης, λειτουργίας κ.λ.π. σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (Α' 209) ή του ν. 4178/13, εφ' όσον πληρούν τις σχετικές προϋποθέσεις του κάθε φορέα.

Στις περιπτώσεις αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, που δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, αλλά σήμερα η συγκεκριμένη χρήση δεν επιτρέπεται από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου, που έχουν υπαχθεί στο ν. 4178/13 κατά τα οριζόμενα στην παρ. 12 του άρθρου 23 του νόμου, δεν απαιτείται η προσκόμιση βεβαίωσης χρήσεων γης και δεν επηρεάζεται η λήψη άδειας εγκατάστασης, λειτουργίας κ.λ.π.

56) **Παρ. 8** : Για την ανάκληση των δηλώσεων υπαγωγής στο ν. 4178/13 έχουν ανάλογη εφαρμογή τα αναφερόμενα στην Εγκύκλιο 17/23.10.12 προσαρμοσμένα στις αντίστοιχες νέες διατάξεις.

Β. - Διευκρινίσεις στο άρθρο 4 του ν. 4067/12, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 48 του Κεφαλαίου Γ' του ν. 4178/13.

1. - Διευκρινίζεται ότι η παρ. 2.ιβ. του άρθρου 4 του ν. 4067/12 όπως ισχύει, αφορά αποκλειστικά σε εργασίες εκσκαφής καναλιού βάθους μεγαλύτερου των 0,80 μ., δεδομένου ότι εργασίες εκσκαφής μικρότερου βάθους καλύπτονται από την παρ. 3 του ίδιου άρθρου (48ωρη ενημέρωση) και δεν αφορά στις εργασίες που απαιτούνται για την εγκατάσταση των συστημάτων εισροής - εκροής.

2. – Στην έννοια των «*κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις*» για την εφαρμογή της παρ. 4.γ. του άρθρου 4 του ν. 4067/12 όπως ισχύει, συμπεριλαμβάνονται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4178/13.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ

Υπόδειγμα έγγραφης
ενημέρωσης

Ο Γενικός Γραμματέας
Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος

Σωκράτης Αλεξιάδης

Εσ. Διανομή

1. Χρ.Αρχείο
2. Μηχανικοί της ΔΟΚΚ
3. Ιστοσελίδα “Διευκρινίσεις
για Αυθαίρετα και Ημιυπαίθριους”
4. Ιστοσελίδα “Ενημέρωση ΥΔΟΜ
& ΔΙΠΕΧΩΣΧ”