



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ &
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ
ΑΛΛΑΓΗΣ

N.4178

ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄



-Εγκύκλιος 3 (1/ 10 /2013)

-Εγκύκλιος 4 (3/ 12/ 2013)

*Οδηγίες, Διευκρινήσεις καθώς
και απαντήσεις σε συχνές
ερωτήσεις.*

Άρθρο 1 – Απαγόρευση εμπράγματων δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης

1. Από τη δημοσίευση του παρόντος **απαγορεύεται** και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 §2 και 22 §3 του Ν.1577/1985 (ΦΕΚ. 210/Α').

Στην παραπάνω απαγόρευση επιπίπτει και η εισφορά ακινήτου σε εταιρεία.

1. Η διαπίστωση ύπαρξης αυθαιρέτων 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. Από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου **εξαιρούνται** τα ακίνητα, στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις:

α) που υφίστανται **προ της 30.11.1955**, ημερομηνίας ισχύος του από 09.08.1955 βασιλικού διατάγματος ή

1. 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 επιπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρούσας παραγράφου.

β) που έχουν **απαλλαγεί από την κατεδάφιση**, σύμφωνα με τις διατάξεις της §1 του άρθρου 3 του **N.720/1977** (ΦΕΚ.297/Α') ή

2. 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.

γ) που έχουν **εξαιρεθεί από την κατεδάφιση**, σύμφωνα με τις διατάξεις της §5 του άρθρου 16 του **N.1337/1983** (ΦΕΚ.33/Α') ή των §8 και §10 του άρθρου 9 του **N.1512/1985** (ΦΕΚ.4/Α') ή

δ) που έχει **ανασταλεί η κατεδάφιση**, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του **N.1337/1983** (ΦΕΚ.33/Α'), όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση ή

3. 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).

2. Διευκρινίζεται ότι η εξαίρεση υποχρέωσης υποβολής δήλωσης αυθαιρέτων 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').

- ε) που έχουν **εξαιρεθεί από την κατεδάφιση**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του **N.3399/2005** (ΦΕΚ.255/Α΄) ή
- στ) που έχει **περατωθεί** η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του **N.3775/2009** (ΦΕΚ.122/Α΄) ή του **N.3843/2010** (ΦΕΚ.62/Α΄) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές και υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου ή
- ζ) που έχει **περατωθεί** η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό **30% του συνολικού ποσού** προστίμου ή του σχετικού παραβόλου εφόσον ορίζεται κατά τις διατάξεις του παρόντος και κατά τις διατάξεις του **N.4014/2011** και υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου (ΦΕΚ.209/Α΄).

4. 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.

Άρθρο 2 – Απαγόρευση υπαγωγής

1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου με τις επιφυλάξεις που αναφέρονται σε αυτό.
2. **Δεν υπάγεται στις εξαιρέσεις** της περίπτωσης ζ' της §2 του [άρθρου 1](#) η μεταβίβαση δικαιώματος ακινήτου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης άλλη από τις αναφερόμενες στην §2 του [άρθρου 1](#) και εφόσον:

Η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης βρίσκεται:

α) Σε εγκεκριμένο **κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού**. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις όπου δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων όπου υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

5. 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 [εδáfιου 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](#).

β) Σε παραχωρημένους σε **δημόσια κοινή χρήση χώρους του οικοπέδου** της §58 του άρθρου 2 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ.79/Α').

6. Στην παρούσα παράγραφο αναφέρεται το [εδάφιο ιστ της παρ. Γ. Κατηγορία 3 του άρθρου 9 ν. 4178/13](#).

γ) Εντός **παρόδιας στοάς**, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής.

7. Στην παρούσα παράγραφο αναφέρεται το [εδάφιο ιστ της παρ. Γ. Κατηγορία 3 του άρθρου 9 ν. 4178/13](#).

δ) **Παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών εντός ζώνης διάστασης ποσοστού 50%** των οριζομένων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση, καθώς και αυτοτελείς κατασκευές που συμπεριλαμβάνονται στην §7 του άρθρου 17 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ.79/Α') πλην της περιπτώσεως δ' αυτής.

8. Κατά τις ισχύουσες διατάξεις η ζώνη ορίζεται από τον άξονα της οδού ή το όριο απαλλοτρίωσης κατά περίπτωση. Η αναφερόμενη εξαίρεση αφορά αυθαίρετες κατασκευές σε γήπεδα που έχει εκδοθεί **οικοδομική άδεια**.

ε) Σε **δημόσιο κτήμα**.

9. Στην παρούσα παράγραφο αναφέρεται η [παρ. 20 του άρθρου 23 του ν. 4178/13](#).

στ) Σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση.

ζ) Στον **αιγιαλό** και στον **παλαιό αιγιαλό**. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις όπου εκκρεμεί δικαστική απόφαση για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα νόμο. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

10. Για αυθαίρετες κατασκευές στον αιγιαλό γίνεται σχετική αναφορά στην παρ. 8 του άρθρου 23 του ν. 4178/13.

3. 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.

η) Στη **ζώνη παραλίας**. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

11. Στην παρούσα παράγραφο αναφέρεται η παρ. 19 του άρθρου 23 του ν. 4178/13. Η **εξαίρεση αφορά αποκλειστικά πολίτες που δικαιούνται αποζημίωσης**.

θ) Σε **αρχαιολογικό χώρο Ζώνης Α**, εξαιρουμένων των αυθαιρέτων κατασκευών που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση.

ι) Σε **αρχαιολογικό χώρο εκτός Ζώνης Α**, εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Σε κάθε περίπτωση εξαιρούνται οι αυθαίρετες κατασκευές που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση.

ια) Σε **ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους** εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.

ιβ) Σε **παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης**, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 13 του παρόντος.

ιγ) Σε **ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη**, κατά την έννοια των άρθρων 2 περιπτώσεις 10 και 12 §8α του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ.60/Α') ή **προστατευόμενη περιοχή** του άρθρου 19 του Ν.1650/1986 (ΦΕΚ.160/Α'), όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του Ν.3937/2011 (ΦΕΚ.60/Α'), αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης.

4. Η απαγόρευση υπαγωγής αφορά σε αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται μέσα σε **ρέμα** και δεν εφαρμόζεται συντελεστής πλάγιας απόστασης.

12. Στην παρούσα παράγραφο αναφέρεται η παρ. 21 του άρθρου 23 του ν. 4178/13.

ιδ) Σε κηρυγμένο **διατηρητέο κτίριο**, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο [άρθρο 14](#) του παρόντος ή σε κτίριο που είναι αρχαίο μνημείο ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο κατά τις διατάξεις του Ν.3028/2000 (ΦΕΚ.153/Α').

13. 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.

5. 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).

ιε) Σε **επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο** το οποίο δεν μπορεί να αποκατασταθεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις μετά από την εκτέλεση εργασιών στατικής ενίσχυσης.

14. Εφαρμόζεται σε επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 13/22-4-1929 «Περί επικινδύνων οικοδομών» (ΦΕΚ 153 Α'), όπως ισχύει.

ιστ) **Εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού** εφόσον το **ανώτατο ύψος** της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου, που έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, **υπερβαίνουν το ύψος της κορυφογραμμής.**

Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια που έχουν κατασκευαστεί προ της 31.12.2003, ημερομηνία δημοσίευσης του Ν.3212/2003 (ΦΕΚ.308/Α').

ιζ) **Εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού**, εντός απόστασης **20μ. από τον άξονα** διέλευσης αγωγών μεταφοράς υψηλής τάσης ρεύματος **άνω των 150kW.**

Άρθρο 3 – Δικαιοπραξίες

1. α. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων χωρίς κτίσμα, **επισυνάπτεται** υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.
- Με την ως άνω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού δηλώνεται και **βεβαιώνεται** αντίστοιχα ότι:
- i στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή
 - ii στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτητών ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, ή
 - iii ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της §2 του [άρθρου 1](#) και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του [άρθρου 2](#) του παρόντος.
- β. Η βεβαίωση μηχανικού, για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης στ' της §2 του [άρθρου 1](#) του παρόντος, για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του Ν.4014/2011 (ΦΕΚ.209/Α') ή του παρόντος περιέχει σαφή αναφορά για την εξόφληση ποσοστού 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου για την οποία γίνεται ειδική μνεία σε κάθε δικαιοπραξία.

15. 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.

- γ. Η βεβαίωση του μηχανικού συνοδεύεται από **τοπογραφικό διάγραμμα**, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές και τα οριζόμενα στο Ν.651/1977 (ΦΕΚ.207/Α'), 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. Σε περίπτωση που το οικοπέδο 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.

16. 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.

Κατ' εξαίρεση **δεν απαιτείται το ως ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα** στις κάτωθι περιπτώσεις:

- i. Για ακίνητα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού για τα οποία μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών ή έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.

17. 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.

ii. Σε κάθε περίπτωση, για ακίνητα εντός σχεδίου όπου έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής.

17. 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.

iii. Για ακίνητα εκτός σχεδίου πόλης μη άρτια και μη οικοδομήσιμα σύμφωνα με το εμβαδόν του τίτλου.

iv. Για ακίνητα που προέρχονται από αναδασμό και διανομή εφόσον η αντικειμενική αξία αυτών δεν υπερβαίνει τα 15.000€ εξαιρουμένων αυτών που βρίσκονται εντός καθορισμένης ΖΟΕ για τα οποία σε κάθε περίπτωση απαιτείται το τοπογραφικό της παρούσας περίπτωσης γ'.

6. Αφορά σε ακίνητα που προέρχονται από αναδασμό και διανομή από το Κράτος, εφόσον η αναγραφόμενη στο συμβόλαιο αξία αυτών δεν υπερβαίνει τα 15.000 €.

δ. Οι ως άνω βεβαιώσεις των μηχανικών έχουν **ισχύ** δύο (2) μηνών. Πριν τη σύνταξη των συμβολαίων υποβάλλονται ηλεκτρονικά στην αρμόδια για το πληροφοριακό σύστημα αρχή και λαμβάνουν μοναδικό αριθμό, που αφορά στο ακίνητο. Στα συμβόλαια προσαρτάται η βεβαίωση και μνημονεύεται ο μοναδικός αριθμός του ακινήτου. Κατά τον χρόνο ισχύος τους, δύναται να χορηγείται επικυρωμένο αντίγραφο της βεβαίωσης από συμβολαιογράφο. Ο μοναδικός αριθμός καταγράφεται στο πληροφορικό σύστημα της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του Ν.3843/2010, καθώς και σε όλα τα κεντρικά υπολογιστικά συστήματα όπως αυτά ορίζονται στο [άρθρο 46](#) του παρόντος νόμου.

ε. Μετά την ενεργοποίηση της δυνατότητας του πληροφοριακού συστήματος να υποδέχεται τα τοπογραφικά διαγράμματα της προηγούμενης παραγράφου, υποβάλλονται ηλεκτρονικά και αυτά, πριν τη σύνταξη των συμβολαίων, στην αρμόδια αρχή για το πληροφοριακό σύστημα και προσαρτώνται στα συμβόλαια. Για την ενεργοποίηση της παραπάνω δυνατότητας εκδίδεται διαπιστωτική απόφαση του αρμοδίου οργάνου της αρμόδιας αρχής.

18. 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.

στ. Σε περίπτωση αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος, οι βεβαιώσεις των μηχανικών που προβλέπονται στην §1 του παρόντος, εκδίδονται και υπογράφονται από τον αρμόδιο Μηχανικό χωρίς μοναδικό αριθμό και κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη σχετική διάταξη και προσαρτώνται στα συμβόλαια. Στη σχετική βεβαίωση σημειώνεται και μονογράφεται η επισήμανση «Εκδίδεται από το Μηχανικό λόγω αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος». Τα στοιχεία της βεβαίωσης καταχωρούνται στο πληροφοριακό σύστημα, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από την έκδοση. Για τη συγκεκριμένη επισήμανση γίνεται ειδική μνεία στη συμβολαιογραφική πράξη. Η αναστολή λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος αποδεικνύεται σε κάθε περίπτωση από τη σχετική ανακοίνωση του αρμοδίου οργάνου η οποία αναρτάται υποχρεωτικώς ηλεκτρονικά στις ιστοσελίδες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή και της αρμόδιας αρχής με ευθύνη των αρμοδίων υπηρεσιών.

2. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα, που καταρτίζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχουν σαν αντικείμενο τη **σύσταση ή την τροποποίηση αυτοτελών ιδιοκτησιών** κατά τις διατάξεις του Ν.3741/1929 (ΦΕΚ.4/Α΄) και Ν.Δ.1024/1971 (ΦΕΚ.232/Α΄), προσαρτώνται αντίγραφα των σχεδίων της άδειας δόμησης του κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4030/2011, θεωρημένα από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

19. Αφορά συμβολαιογραφικά έγγραφα σε νέα κτίρια που έχουν ανεγερθεί με βάση άδεια δόμησης μετά την ισχύ του ν. 4030/11.

7. 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..

3. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που αφορούν σε **δικαιοπραξίες μεταβίβασης ακινήτων, στα οποία υπάρχουν κατασκευές ή χρήσεις του παρόντος νόμου**, εφόσον αυτές δεν απεικονίζονται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης γίνεται ειδική μνεία για τα στοιχεία νομιμότητας των κατασκευών ή των χρήσεων αυτών και επισυνάπτονται επιπλέον, επί ποινή ακυρότητας, αντίγραφα από το πληροφοριακό σύστημα του [άρθρου 10](#) του παρόντος των σχεδίων που τις απεικονίζουν.

20. Εφαρμόζεται κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικών εγγράφων που αφορούν σε δικαιοπραξίες μεταβίβασης ακινήτων με αυθαίρεσες 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 αυθαίρεσιών που έχουν υπαχθεί σε προγενέστερους νόμους και δεν έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4178/13.

4. Κατ' εξαίρεση, **μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή ποσοστού 30%** αυτού, επιτρέπεται, για το ίδιο χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος στο ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, τη δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

5. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, μπορεί να καθορίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο της δήλωσης και της βεβαίωσης της §1 του παρόντος άρθρου και μπορεί να προβλέπεται ότι η παραπάνω υπεύθυνη δήλωση και βεβαίωση μηχανικού αντικαθίστανται με το Πιστοποιητικό που εκδίδεται από την συμπλήρωση της «Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου», κατά τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν.3843/2010 (ΦΕΚ.62/Α΄), μετά την έναρξη τήρησής της, καθώς και να ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Άρθρο 4 – Τοπογραφικό διάγραμμα

1. Όπου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος και εφεξής νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα, όπως ορίζεται στο εδάφιο γ' της §1 του [άρθρου 3](#).

21. 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 οικοπέδο 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.

2. Ορίζεται **αποδεκτή απόκλιση** επί του εμβαδού οικοπέδου/γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και βάσει του οποίου εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του [άρθρου 3](#) ως εξής:

α. Για οικοπέδα/γήπεδα **εντός** εγκεκριμένου ρυμοτομικού **σχεδίου** ή **εντός ορίων οικισμού** η αποδεκτή απόκλιση ορίζεται σε ποσοστό **±5%**.

β. Για τα **εκτός σχεδίου** οικοπέδα/γήπεδα η αποδεκτή απόκλιση ορίζεται σε ποσοστό **±10%**.

22. 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.

3. Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων/γηπέδων που έχουν συμπεριληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες εν γένει, οι οποίες είναι εντός της αποκλίσεως του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση – τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας δόμησης.

Άρθρο 5 – Ρυθμίσεις του Ν.Δ.1024/1971 (ΦΕΚ.232/Α')

1. Οι διατάξεις της §1 του άρθρου 1 του Ν.Δ.1024/1971 (ΦΕΚ.232/Α') εφαρμόζονται και επί γηπέδων, κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα **μέχρι** την **28.07.2011**, υπό την επιφύλαξη των οριζόμενων στις διατάξεις του άρθρου 1 του παρόντος νόμου.

Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι την 28.07.2011 **αποδεικνύεται** από αεροφωτογραφίες λήψεως μέχρι την ημερομηνία αυτή και βεβαιώνεται από τον μηχανικό κατά τις διατάξεις του παρόντος.

8. 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.

2. Στην περίπτωση της ανωτέρω παραγράφου επί **πλειόνων συνιδιοκτητών του γηπέδου** την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος μπορεί να ζητήσει και ένας εκ των συνιδιοκτητών για τα αυθαίρετα κτίσματα που έχει ανεγείρει, εφόσον μαζί με τα λοιπά δικαιολογητικά υποβάλλει και συμβολαιογραφικό προσύμφωνο συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και διανομής, στο οποίο περιγράφεται ότι θα περιέλθει ή θα περιέλθουν στην κυριότητά του τα αυθαίρετα κτίσματα που έχει ανεγείρει.

Στο προσύμφωνο αυτό προσαρτάται αεροφωτογραφία λήψεως προ της 28.07.2011 και το τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνονται οι κατασκευές, καθώς και το περίγραμμα αυτών.

Η οριστική σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών και ο ορισμός των τμημάτων αποκλειστικής χρήσης καταρτίζεται μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του ενιαίου ειδικού προστίμου, στην περίπτωση των αυθαιρέτων κατασκευών, κατά τις διατάξεις του παρόντος.

23. 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.

9. Για τη σύνταξη προσυμφώνου δεν απαιτείται η προηγούμενη προσκόμιση της βεβαίωσης μηχανικού του άρθρου 3 του ν. 4178/13.

3. **Συνιδιοκτήτες τουλάχιστο κατά 65% του γηπέδου**, επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυτοτελή οικοδομήματα, με την επιφύλαξη της §1 του παρόντος άρθρου δύνανται να ζητήσουν με αγωγή την σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών κατά την έννοια του άρθρου 1 της §1 του Ν.Δ.1024/1971 (ΦΕΚ.232/Α'). Προς τούτο καταθέτουν για την σύνταξη σχετικής πράξεως:

- α) τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου επί του οποίου αποτυπώνεται το περίγραμμα των υφισταμένων οικοδομημάτων,
- β) σχέδιο της συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και κανονισμού σχέσεως συνιδιοκτητών με περιγραφή των ιδιοκτησιών που θα δημιουργηθούν,
- γ) σχέδιο διανομής των διηρημένων ιδιοκτησιών, στο οποίο θα προβλέπεται η εις ένα έκαστον των συνιδιοκτητών, συμπεριλαμβανομένων και των υπολειπομένων περιερχομένη διηρημένη ιδιοκτησία,
- δ) κάτοψη των υφισταμένων οικοδομημάτων,

ε) πίνακα κατανομής των ποσοστών εξ αδιαιρέτου του κοινού γηπέδου στις χωριστές ιδιοκτησίες που θα δημιουργηθούν, με μνεία της αναλογίας των κοινοχρήστων δαπανών που θα βαρύνει κάθε χωριστή ιδιοκτησία,

στ) έκθεση σχετικά με την αξία κάθε ιδιοκτησίας που θα περιέλθει στους συγκυρίους, συνολικά και για κάθε συγκύριο χωριστά και
ζ) πιστοποιητικό ιδιοκτησίας και βαρών του ακινήτου.

Η αγωγή εγείρεται ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου της τοποθεσίας του γηπέδου και εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του Ν.1562/1985 (ΦΕΚ.150/Α').

24. 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.

4. Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να εφαρμόζονται οι διατάξεις της §1 του άρθρου 1 του Ν.Δ.1024/1971 (ΦΕΚ.232/Α') επί γηπέδων, κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, ανεξαρτήτως αν έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα μέχρι την 28.07.2011 εφόσον επιτρέπεται από τις κείμενες διατάξεις η διάσπαση όγκου του κτιρίου. Με το προεδρικό διάταγμα δύναται να καθορίζονται:

α) Οι γενικοί όροι και προϋποθέσεις, καθώς και οι περιπτώσεις ειδικών περιοχών όπου δεν εφαρμόζεται η παρούσα διάταξη.

β) Η απαγόρευση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας περίφραξης ή κατασκευής στο όριο των τμημάτων αποκλειστικής χρήσης, καθώς και η καταγραφή των επιτρεπόμενων κατασκευών και οικοδομικών εργασιών.

γ) Η μείωση του συντελεστή δόμησης αναλόγως της απόστασης των τμημάτων των κτιρίων που δημιουργούνται από τη διάσπαση.

δ) Οι όροι δόμησης των ακινήτων αυτών, που υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος άρθρου σε περίπτωση που υφίσταται υπόλοιπο συντελεστή δόμησης.

ε) Κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Άρθρο 6 – Ποινές

1. Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες που μεσολαβούν, οι δικηγόροι που παρίστανται στη σύνταξη συμβολαίων, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά, εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση της [§1 του άρθρου 3](#), καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση, τιμωρούνται με **ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών** και χρηματική ποινή από **30.000€ μέχρι 100.000€**, ανάλογα με την αξία της αυθαίρετης κατασκευής.
2. Στους μηχανικούς της προηγούμενης παραγράφου, ανεξάρτητα από την ποινική τους δίωξη, επιβάλλεται και **προσωρινή ή οριστική απαγόρευση άσκησης του επαγγέλματος** από τα αρμόδια πειθαρχικά όργανα του φορέα που είναι μέλη, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, ρυθμίζεται η διαδικασία επιβολής της διοικητικής ποινής και κάθε σχετική λεπτομέρεια.
3. Ειδικά στις περιπτώσεις υπαγωγής στον παρόντα νόμο ή μεταβίβασης αυτοτελών **νέων** αυθαιρέτων κτισμάτων **χωρίς την έκδοση άδειας**, μετά τη δημοσίευση του παρόντος, που κατασκευάστηκαν **μετά την 28.07.2011**, στον αρμόδιο για την υπαγωγή ή την έκδοση βεβαίωσης Μηχανικό επιβάλλεται με την **οριστική παύση άδειας ασκήσεως επαγγέλματος** μετά από απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Τ.Ε.Ε. και με διαγραφή από οποιοδήποτε Μητρώο επαγγέλματος Μηχανικού μετά από απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεωρητών Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Άρθρο 7 – Απόδειξη χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών

1. Υπάρχουν στον παρόντα νόμο αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις για τις οποίες η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει περατωθεί, κατά τις ειδικότερες διατάξεις του [άρθρου 8](#) του παρόντος **πριν** την **28.07.2011**.

25. Διατηρείται η 28-7-2011 ως ημερομηνία προστασίας του δομημένου περιβάλλοντος, καταγραφής και εντοπισμού των νέων αυθαιρέτων.

2. Στο πληροφοριακό σύστημα, με μέριμνα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εισάγονται εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών από την δημοσίευση του παρόντος για όλη την Επικράτεια αεροφωτογραφίες της 28.07.2011. Από τις σχετικές αεροφωτογραφίες αποδεικνύεται ο χρόνος της αυθαίρετης κατασκευής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής διαπιστώνεται η έναρξη της εφαρμογής των παραπάνω αεροφωτογραφιών στο πληροφοριακό σύστημα.

Πέραν της αεροφωτογραφίας για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, ο **χρόνος της αλλαγής χρήσης αποδεικνύεται** με **έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής** στο οποίο αναφέρεται το ακίνητο και η χρήση όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή.

Το αποδεικτικό έγγραφο υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα και αναφέρεται στην τεχνική έκθεση Μηχανικού. Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 01.01.2004.

- 26.** 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.

10. 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

3. Από την εφαρμογή του πληροφοριακού συστήματος και την εισαγωγή των σχετικών αεροφωτογραφιών η **βεβαίωση** της §1 του άρθρου 3 **συνοδεύεται** υποχρεωτικά και από απόσπασμα αεροφωτογραφίας που εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα.

4. Σε κάθε περίπτωση, πέραν των όσων ορίζονται ανωτέρω, για την **απόδειξη του χρόνου κατασκευής** προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με την ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του Μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα **αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα**.
5. Με Υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να εισάγονται στο πληροφοριακό σύστημα εγκεκριμένα ψηφιακά υπόβαθρα υπηρεσιών του Δημοσίου που αφορούν σε προστατευόμενες περιοχές, αρχαιολογικούς χώρους δασικές εκτάσεις και καθορισμό ζωνών αιγιαλού και παραλίας.

Άρθρο 8 – Ρύθμιση αναστολής και εξαίρεσης από κατεδάφιση

Από την ισχύ του παρόντος νόμου **αναστέλλεται** η είσπραξη και η επιβολή κάθε κύρωσης, για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο ή και επέρχεται οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, αναλόγως της κατηγορίας της αυθαίρετης κατασκευής, μετά την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου ή και του σχετικού παραβόλου εφόσον προβλέπεται στον παρόντα νόμο, το ύψος και ο τρόπος καταβολής του οποίου καθορίζεται στον παρόντα νόμο. Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, κατά τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων **έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός** και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι 28.07.2011 καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του Ν.1577/1985 (ΦΕΚ.210/Α') είτε της οικοδομικής άδειας είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου είτε χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου κατά την §1 του άρθρου 51 του Ν.4030/2011 (ΦΕΚ.249/Α') ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Θεωρείται ότι η χρήση δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας εφόσον κατά τις κείμενες διατάξεις νομίμως χορηγήθηκε άδεια κατά παρέκκλιση της χρήσης γης της περιοχής.

Η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβολή των χρήσεων γης σε χρόνο μεταγενέστερο της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου δεν επιδρά στο κύρος της υπαγωγής και δεν αποτελεί λόγο ανάκλησης και ακύρωσης αυτής.

Άρθρο 9 – Κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων

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 ιδίου 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 ύψους που ισχύει σήμερα στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι.

B. - 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.

A. Κατηγορία 1.

Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με **αποκλειστική χρήση κατοικία**, που υφίστανται **προ του έτους 1975** και με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην §2 του [άρθρου 7](#) του παρόντος νόμου περί αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και **εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης** αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ολοκληρώθηκαν **προ της 09.06.1975** με την καταβολή παραβόλου ποσού **500€** και **χωρίς** την καταβολή ενιαίου ειδικού **προστίμου**. Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων 1 έως 5 και 7 του [άρθρου 11](#) και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Στις περιπτώσεις όπου έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

27. 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.

11. 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.

B. Κατηγορία 2.

Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται **προ της 01.01.1983**.

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και **εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης** αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ολοκληρώθηκαν **προ του έτους 1983** με την καταβολή του **παραβόλου** και του **ενιαίου ειδικού προστίμου** κατά τις διατάξεις του παρόντος.

Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων 1 έως 5, 7,10 και 11 του [άρθρου 11](#) του παρόντος και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας και δεν απαιτούνται λοιπά στοιχεία και σχέδια. Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρούσας κατηγορίας στην περίπτωση που στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983.

28. 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 υπολογιζομένου 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

12. 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.

Γ. Κατηγορία 3.

Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις.

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και **εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης**, με την καταβολή **παραβόλου** ποσού **500€** και **χωρίς** την καταβολή **ειδικού προστίμου**, οι εξής παραβάσεις, **ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών:**

- α. Τοποθέτηση δομικών στοιχείων σε ακάλυπτο χώρο όπως φούρνοι, διακοσμητικοί κρουνοί και άλλα διακοσμητικά στοιχεία.
- β. Μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου έως 5%.
- γ. Προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις.
- δ. Αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφάνειάς τους έως 10%. Συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης και ανοικτοί εξώστες που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης.

- ε. Αλλαγή έως 10% των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών έως 2μ..
- στ. Κατασκευή πέργκολας κατά την §60 του άρθρου 2 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ.79/Α').
- ζ. Φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης.
- η. Δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές, καθώς και δεξαμενές νερού.
- 30.** Ως δεξαμενές νερού θεωρούνται οι δεξαμενές συλλογής ομβρίων υδάτων και δεν περιλαμβάνονται οι πισίνες.
- 13.** Στην έννοια των δεξαμενών νερού συμπεριλαμβάνονται και υπέργειες κλειστές δεξαμενές επεξεργασίας πόσιμου νερού.
- θ. Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με μέγιστες διαστάσεις 3,00 X 3,00 και ύψους έως 2,50μ..
- ι. Εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00 μέτρο.
- ια. Υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως 1,00 μέτρο.
- ιβ. Υπέρβαση νομίμου ύψους καμινάδας έως 1,50 μέτρο.
- ιγ. Αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15τ.μ.και ύψους έως 2,50μ..
- 14.** Διευκρινίζεται ότι στο εδάφιο αυτό υπάγονται και περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες με συνολική επιφάνεια 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.
- ιδ. Υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως 20% του ύψους που προβλέπεται στη σχετική οικοδομική άδεια.
- ιε. Αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται κατ' εξαίρεση των οριζόμενων στην §9 του άρθρου 6 του Ν.4030/2011 (ΦΕΚ.249/Α') η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου κατά τις διατάξεις του Ν.3843/2010 (ΦΕΚ.62/Α').
- 15.** Κατά τη διατύπωση της διάταξης στο εδάφιο αυτό περιλαμβάνονται αποκλειστικά και περιοριστικά «Αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και 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.
- ιστ. Αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας, έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού 2% και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α', β', γ' της §2 του [άρθρου 2](#).
- ιζ. Παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Υπουργική Απόφαση 3046/304/30-1/3.02.1989 (ΦΕΚ.59/Δ')). Για τις παρούσες παραβάσεις γίνεται ειδική μνεία στις βεβαιώσεις των Μηχανικών, κατά την τεχνική έκθεση.
- ιη. Πρόχειρες, προσωρινές, κινητές, κατασκευές από πανί ή νάυλον που χρησιμοποιούνται για την προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά, βιοτεχνικά κτίρια με νόμιμη άδεια.
- 31.** Εφαρμόζεται μόνο σε βιομηχανικά-βιοτεχνικά κτίρια με οικοδομική άδεια.

Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, τεχνική έκθεση Μηχανικού, καθώς και φωτογραφίες, ως προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος. Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία εφαρμόζεται η [§5 του άρθρου 18](#) του παρόντος, με την επιφύλαξη της περίπτωσης (ιστ) για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του παρόντος.

29. 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 επιφάνειας τους από τις τότε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, με αποτέλεσμα να μην προκύπτει η υπέρβαση επιφάνειας των εξωστών, που ορίζεται στο εδάφιο αυτό.

Δ. Κατηγορία 4.

α. Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και **αναστέλλεται για 30 χρόνια** η επιβολή κυρώσεων κατά τις διατάξεις του παρόντος μετά την υπαγωγή, την καταβολή του σχετικού **παραβόλου** και την καταβολή του ενιαίου **ειδικού προστίμου**, με την επιφύλαξη εφαρμογής των οριζόμενων στην §2 του [άρθρου 8](#), οι εξής αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης:

32. Νοείται το δεύτερο εδάφιο της πρώτης παραγράφου του άρθρου 8 του νόμου.

16. 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 προσauξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

αα) Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις εφόσον δεν 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. Στα ποσοστά αυτά συνυπολογίζονται

όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που έχουν υπαχθεί στους Ν.3775/2009 (ΦΕΚ.122/Α'), Ν.3843/2010 (ΦΕΚ.62/Α') και Ν.4014/2011 (ΦΕΚ.62/Α'). Οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές εξαιρούνται της κατεδάφισης οριστικά μετά την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του Ν.3843/2010 (ΦΕΚ.62/Α').

33. 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.

- β. Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου.
- γ. Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του Ν.3775/2009 (ΦΕΚ.122/Α') ή του Ν.3843/2010 (ΦΕΚ.62/Α') ή του Ν.4014/2011 (ΦΕΚ.209/Α') με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην περίπτωση αα', εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης μετά τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του Ν.3843/2010 (ΦΕΚ.62/Α').

34. Η επιφύλαξη της περίπτωσης αα' εφαρμόζεται για όλους τους αναφερόμενους νόμους.

Ε. Κατηγορία 5.

- α. Αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο [άρθρο 2](#) του παρόντος που δεν συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1-4 του παρόντος άρθρου.
- β. Για τις αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης της παρούσας κατηγορίας **αναστέλλεται για 30 χρόνια** η επιβολή κυρώσεων, κατά τις διατάξεις του [άρθρου 8](#), μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου, την καταβολή του σχετικού **παραβόλου** και την καταβολή του ενιαίου **ειδικού προστίμου** και δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης υπό τις εξής προϋποθέσεις των παρακάτω παραγράφων:
- γ. Μετά το πέρας της καταληκτικής ημερομηνίας του παρόντος νόμου και την καταγραφή των αυθαίρετων κατασκευών με διαπιστωτική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής επιλέγονται οι περιοχές όπου απαιτείται πολεοδομικός σχεδιασμός και καθορίζονται ειδικότερες λεπτομέρειες σχεδιασμού κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Σε κάθε περίπτωση ο ως άνω πολεοδομικός σχεδιασμός κατά τις κείμενες διατάξεις θα πρέπει να ολοκληρωθεί εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης.
- δ. Για κάθε υπαγωγή της παρούσας παραγράφου πραγματοποιείται εντός προθεσμίας επτά (7) ετών από τη δημοσίευση του παρόντος έλεγχος των υποβαλλόμενων στοιχείων από ελεγκτή δόμησης των άρθρων 10 έως 15 του Ν.4030/2011 (ΦΕΚ.249/Α') κατόπιν υποβολής αίτησης στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. από τον ενδιαφερόμενο.
Από τον ελεγκτή εκδίδεται πόρισμα για την πληρότητα των υποβαλλόμενων στοιχείων και τον έλεγχο αυτών κατά τη δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. εκδίδει πράξη ολοκλήρωσης του ελέγχου κατά το πόρισμα. Με υπουργική απόφαση καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας.
- ε. Εντός αποκλειστικής προθεσμίας επτά (7) ετών από την δημοσίευση του παρόντος νόμου ανταλλάσσεται, εφόσον απαιτηθεί ή εξαγοράζεται μέσω της ηλεκτρονικής διαδικασίας της Τράπεζας Γης του Κεφαλαίου Β' του παρόντος συντελεστής δόμησης ίσος με την υπέρβαση δόμησης που έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την σχετική κατηγορία.

35. Πρέπει να εξασφαλίζονται σωρευτικά οι προϋποθέσεις των εδαφίων γ, δ και ε της παραγράφου.

17. 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.

Άρθρο 10 – Ηλεκτρονική διαδικασία

1. Η συνολική διαδικασία υπαγωγής αυθαιρεσιών στις διατάξεις του παρόντος νόμου διεκπεραιώνεται ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος ή άλλης αρμόδιας δημόσιας αρχής εποπτευόμενης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.
2. Σε υποδομές του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή άλλης αρμόδιας αρχής εποπτευόμενης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή την Κεντρική Διοίκηση δημιουργείται πληροφοριακό σύστημα για την αποθήκευση αντιγράφων των στοιχείων των δηλώσεων αυθαιρέτων. Η ενημέρωση των στοιχείων γίνεται περιοδικά από το Τ.Ε.Ε. ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο, χωρίς χρονική υστέρηση.
3. Κατά την υλοποίηση του έργου «*Σύστημα δημιουργίας και διαχείρισης ψηφιακής ταυτότητας κτηρίων για την εφαρμογή του Ν.3843/2010.*» τα δεδομένα του πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρεσιών, καθώς και τυχόν επιπλέον στοιχείων, από το νέο σύστημα αντιγράφονται και τηρούνται παράλληλως στις υποδομές του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.
4. Με σκοπό την εξαγωγή συμπερασμάτων για την χάραξη περιβαλλοντικής πολιτικής προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος και την καταγραφή των δράσεών της, εγκαθίσταται στις υποδομές του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δυναμικό σύστημα αναφορών και γραφημάτων για τη λήψη επιχειρησιακών δεδομένων. Ανά τρίμηνο παράγονται, από την αρμόδια για το πληροφοριακό σύστημα αρχή, δείκτες και στατιστικά για την παρακολούθηση της οικιστικής ανάπτυξης σε ειδικές περιοχές και γνωστοποιούνται στα καθ' ύλην αρμόδια Υπουργεία.

Εντός τεσσάρων (4) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος πραγματοποιείται η μεταφορά δεδομένων προηγούμενων δηλώσεων σε αντίστοιχα συστήματα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

5. Για την ηλεκτρονική διεκπεραίωση της διαδικασίας εν όλω ή εν μέρει μπορεί να ανατεθεί στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας ή άλλη αρμόδια αρχή εποπτευόμενη από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με κάλυψη των αναγκαίων λειτουργικών εξόδων από το Πράσινο Ταμείο, η περαιτέρω ανάπτυξη και η διαχείριση του αντίστοιχου πληροφοριακού συστήματος. Το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας ή άλλη αρμόδια αρχή για την διεκπεραίωση της ανωτέρω διαδικασίας εν όλω ή εν μέρει, καθώς και κάθε άλλης σχετικής ηλεκτρονικής διαδικασίας, δύναται να ορίζεται ως δικαιούχος χρηματοδότησης κατά τις διατάξεις του Ν.3614/2007 μετά από Προγραμματική Σύμβαση με το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού μπορεί να θεσπίζεται διαφορετική διαδικασία για την υποβολή αιτήσεων υπαγωγής στη ρύθμιση του παρόντος και την καταβολή του ειδικού προστίμου διατήρησης, με τη χρήση ηλεκτρονικών τεχνολογιών, την απευθείας υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών στις αρμόδιες υπηρεσίες, καθώς και την απευθείας έκδοση των πράξεων υπολογισμού των προστίμων και διατήρησης.

6. Με ηλεκτρονική διαδικασία υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στις επόμενες διατάξεις.
7. Το πληροφοριακό σύστημα του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος ή άλλης αρμόδιας δημόσιας αρχής εποπτευόμενης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εναρμονίζεται εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την δημοσίευση του παρόντος ώστε να διασφαλίζεται η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία σύμφωνα με την Απόφαση ΥΑΠ/Φ.40.4/1/989/10.04.2012 «Κύρωση πλαισίου παροχής υπηρεσιών ηλεκτρονικής διακυβέρνησης», §7 του Παραρτήματος 1: Προσβασιμότητα, του Υπουργείου Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης.
8. Με Υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την τεχνική λειτουργία και την δημιουργία των βάσεων δεδομένων για την εφαρμογή του παρόντος.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται, ανά υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου, **ποσοστό ανταπόδοσης** για τη λειτουργία και τη διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος **επί του παραβόλου** που καταβάλλεται στην αρμόδια αρχή για τη διαχείριση και τη λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος. Το ποσοστό αυτό καταβάλλεται πλέον του υπολογιζόμενου παραβόλου και του ειδικού προστίμου που προβλέπονται στον παρόντα νόμο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό αυτό δεν μπορεί να υπερβαίνει το **3%** (τρία επί τοις εκατό) του συνολικού ποσού του παραβόλου που προβλέπεται ανά υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Άρθρο 11 – Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος

Εξουσιοδοτημένος Μηχανικός εισάγει στο πληροφοριακό σύστημα του παρόντος όλα τα στοιχεία και δικαιολογητικά που αφορούν την αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, συμπληρώνοντας τα φύλλα καταγραφής κατά το Παράρτημα Α' του παρόντος νόμου και σύμφωνα με τις ρυθμίσεις των επομένων άρθρων. Η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου συνοδεύεται από τα εξής δικαιολογητικά, τα οποία φυλάσσει ο ιδιοκτήτης μετά την εισαγωγή τους στο πληροφοριακό σύστημα:

1. Αίτηση.

Σε κάθε οικόπεδο ή γήπεδο η διαδικασία υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος μπορεί, κατ' επιλογή του ιδιοκτήτη, να γίνεται είτε με μία αίτηση υπαγωγής για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης.

Την αίτηση υποβάλλει:

α) ο φερόμενος ιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση. Στην έννοια του φερόμενου ιδιοκτήτη περιλαμβάνονται ο ψιλός κύριος, ο επικαρπώτης με τη συναίνεση του ψιλού κυρίου, ο εργολάβος για τις σε αυτόν περιερχόμενες συνεπεία εργολαβικού προσυμφώνου ιδιοκτησίες, ο μισθωτής εφόσον έχει το δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας από τη μισθωτική σύμβαση και επί νομικών προσώπων ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτών,

18. Ως φερόμενος ιδιοκτήτης νοείται και το πρόσωπο επί του οποίου έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαίρετων 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.

β) ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος του ιδιοκτήτη.

γ) όσοι έχουν λάβει έγκριση εξαγοράς, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του Ν.3147/2003,

δ) ο συνιδιοκτήτης:

19. Στις περιπτώσεις αυθαίρετων 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.

- i) Επί αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων χώρων ακινήτου, στο οποίο έχει συσταθεί οριζόντιος ή κάθετος ιδιοκτησία μετά από απόφαση της πλειοψηφίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφοκτησίας, άλλως με απλή πλειοψηφία.

20. 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.

- ii) Επί αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία και εντός τμημάτων αποκλειστικής χρήσης αυτών, χωρίς να απαιτείται η συναίνεση του ετέρου συνιδιοκτήτη.

37. 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.

- iii) Επί αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης σε χώρο ακινήτων για τον οποίο έχει συσταθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης, χωρίς να απαιτείται η συναίνεση των συνιδιοκτητών.

- iv) Ένας εκ των συνιδιοκτητών για τα αυθαίρετα κτίσματα που κατέχει, εφόσον συνυποβληθεί μετά των λοιπών δικαιολογητικών και συμβολαιογραφικό προσύμφωνο συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών, εκ του οποίου να προκύπτει ότι το αυτοτελές ή τα αυτοτελή οικοδομήματα με την κατάρτιση της οριστικής συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών θα περιέλθουν εις την κυριότητά του.

38. 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.

- ε) Ο νομέας και κάτοχος του αυθαιρέτου κτίσματος επί γηπέδου ή οικοπέδου χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας, μόνο εφόσον υποβληθεί νόμιμο προσύμφωνο από το οποίο θα προκύπτει ότι ο ιδιοκτήτης του γηπέδου υπόσχεται να του μεταβιβάσει το τμήμα εδάφους που έχει καταλάβει και επί του οποίου έχει ανεγείρει αυθαίρετο κτίσμα, μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου. Το ως άνω προσύμφωνο συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνεται η αυθαίρετη κατασκευή με το τμήμα εδάφους που έχει καταληφθεί, το ποσοστό του τμήματος που αναλογεί στο συγκεκριμένο γήπεδο / οικόπεδο και περιλαμβάνει απόσπασμα χάρτη γης με τον προσδιορισμό του τμήματος που έχει καταληφθεί, καθώς και του συνολικού γηπέδου / οικοπέδου.

38. 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.

36. 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.

2. Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/1986 (ΦΕΚ.75/Α΄) του **αιτούντος**, θεωρημένη για τη γνησιότητα της υπογραφής, στην οποία περιλαμβάνονται:

- i. τα ατομικά του στοιχεία,
- ii. ο αριθμός φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.),
- iii. η δημόσια οικονομική υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) φορολογίας του,
- iv. ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας όπου υπάρχει,
- v. το εμβαδόν και η χρήση της αυθαίρετης κατασκευής,
- vi. η ημερομηνία ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης σε αυτό κατά το άρθρο 8,
- vii. εάν πρόκειται για κύρια και μοναδική κατοικία και
- viii. δήλωση ότι η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη χρήση δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις του [άρθρου 2](#) του παρόντος.

21. 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.

3. Την τελευταία δήλωση του εντύπου Ε9, στην οποία αναφέρεται το ακίνητο, όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση ανεξαρτήτως αν έχουν δηλωθεί επί αυτού οι αυθαίρετες κατασκευές.

22. Κληρονόμοι ακινήτων με αυθαίρεσες 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.

4. Τεχνική έκθεση εξουσιοδοτημένου αρμόδιου **μηχανικού** με την περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης μόνον ως προς το εμβαδόν και τη χρήση του αυθαιρέτου, αν πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή της §75 του άρθρου 2 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ.79/Α΄). Στην τεχνική έκθεση περιγράφονται οι λόγοι αδυναμίας αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου κατά την §6βι του παρόντος.

21. 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.

5. Φωτογραφίες της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

6. Σχέδια ως εξής:

α. Σε περίπτωση **ύπαρξης οικοδομικής άδειας** τα εξής αντίγραφα:

- i** Του στελέχους της οικοδομικής άδειας, καθώς και απόσπασμα ρυμοτομικού για τις περιοχές όπου υφίστανται εγκεκριμένα σχέδια.
- ii** Του τοπογραφικού διαγράμματος.
- iii** Του διαγράμματος κάλυψης, όπου σημειώνεται η θέση και το περίγραμμα της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης και τα πολεοδομικά μεγέθη υπέρβασης, όπως επηρεάζουν τους σχετικούς υπολογισμούς.
- iv** Της κάτοψης του ορόφου, όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος.
Θεωρείται ως κάτοψη για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης, το σχέδιο κάτοψης, το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε προ της εφαρμογής του από 08.09.1983 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ.394/Δ').

39. 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.

23. 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.

- v.** Τομή της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου στον οποίο έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση.

β. Στις περιπτώσεις που **δεν έχει εκδοθεί** οποιαδήποτε **οικοδομική άδεια** ή αυτή **δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί** επισυνάπτονται:

- i** Τοπογραφικό διάγραμμα κατά την §1γ του [άρθρου 3](#) στο οποίο αποτυπώνονται τα μεγέθη της αυθαίρετης κατασκευής.

Ειδικά στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών με αποκλειστική χρήση όπου υπάρχει αδυναμία τοπογραφικής αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου, ως εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα νοείται το εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο αποτυπώνει την έκταση που καταλαμβάνει η αυτοτελής ιδιοκτησία και αναγράφει την επιφάνειά της και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της. Η αδυναμία τοπογραφικής αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου αιτιολογείται στην τεχνική έκθεση της §4 του παρόντος άρθρου.

24. Απαιτείται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων κατά την παρ. 1γ του άρθρου 3 του ν.4178/13.

- ii Κάτοψη της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου όπου έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.
- iii Τομή της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου όπου έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

γ. Στις περιπτώσεις **απώλειας του φακέλου της οικοδομικής άδειας**, βεβαιωμένης από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και προκειμένου να διερευνηθεί η νομιμότητα του υφισταμένου κτιρίου είναι δυνατή η υποβολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης φακέλου αποτύπωσης κτιρίου, ανεγερθέντος με βάση οικοδομική άδεια πριν τις 28.07.2011 που έχει απολεσθεί. Για να γίνει αποδεκτός ο φάκελος από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης πρέπει να περιλαμβάνει τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης κατά τις προδιαγραφές του από 08.09.1983 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ.394/Δ'), κατόψεις αποτύπωσης όλων των ορόφων, τομή, φωτογραφίες όλων των όψεων, υπεύθυνη δήλωση μηχανικού, ότι στο διάγραμμα κάλυψης οι υπολογισμοί και ο έλεγχος του υφισταμένου κτιρίου έχει γίνει σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας, για την οποία υποβάλλεται ο φάκελος αποτύπωσης, καθώς και κρατήσεις και εισφορές κατά τις κείμενες διατάξεις. Τα σχέδια κατατίθενται εις διπλούν και θεωρούνται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. Η μία σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απωλεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης.

40. Οι εισφορές και κρατήσεις αφορούν μόνο στην αμοιβή αποτύπωσης.

25. 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 διαγραφμίζονται 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.

7. Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης.

8. Σχετικά με τον **στατικό έλεγχο** των παραβάσεων εφαρμόζονται τα εξής:

α. Δελτίο δομικής τρωτότητας του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας, τουριστικά καταλύματα ή κτίρια που δεν περιλαμβάνονται στο επόμενο εδάφιο, καθώς και για μεμονωμένες αυθαίρετες κατασκευές με τις παραπάνω χρήσεις.

41. 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.

β. Μελέτη στατικής επάρκειας για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κοινωφελούς χρήσης, όπως ενδεικτικά κτίρια συνάθροισης κοινού, περίθαλψης, κοινωνικής πρόνοιας, εκπαίδευσης, πολιτιστικών λειτουργιών, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικούς χώρους, εμπορικά καταστήματα, τράπεζες, κοινωφελείς οργανισμούς, δημόσιων υπηρεσιών και σε κτίρια βιομηχανικής ή βιοτεχνικής χρήσης, καθώς και σε μεμονωμένες αυθαίρετες κατασκευές με τις παραπάνω χρήσεις, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στην υπουργική απόφαση του επόμενου εδαφίου γ' της παρούσας παραγράφου.

Η μελέτη στατικής επάρκειας δύναται να υποβάλλεται εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση πριν την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

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.

26. 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.

γ. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, δύνανται να καθορίζονται οι λεπτομέρειες για την εφαρμογή της παρούσας, καθώς το πρότυπο δελτίο συμπλήρωσης δομικής τρωτότητας.

9. Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον **ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο** του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, αν υπάρχουν για κάθε μεμονωμένη αυθαίρετη κατασκευή, εξαιρουμένων των κατοικιών, καθώς και για αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια που δεν έχουν χρήση κατοικίας. Η ως άνω τεχνική έκθεση δύναται να υποβάλλεται εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση πριν τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.
10. **Παράβολο** υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου το οποίο αποτελεί έσοδο του Κρατικού Προϋπολογισμού, με την επιφύλαξη ειδικών διατάξεων του παρόντος στις οποίες θεσπίζεται ειδικό παράβολο, ως εξής:
 - i ύψους 500€ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 50τ.μ. ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας μέχρι 100τ.μ.,
 - ii 1.000€ για κτίριο/χρήση άνω των 50τ.μ. και μέχρι 100τ.μ. ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας άνω των 100τ.μ. και μέχρι 200τ.μ.,
 - iii 2.000€ για κτίριο/χρήση άνω των 100τ.μ. και μέχρι 1.000τ.μ.,
 - iv 4.000€ για κτίριο/χρήση άνω των 1.000τ.μ. και μέχρι 2.000τ.μ.
 - v 8.000€ για κτίριο/χρήση άνω των 2.000τ.μ. και μέχρι 5.000τ.μ. και
 - vi 10.000€ για κτίριο/χρήση μεγαλύτερο των 5.000τ.μ. Το ως άνω παράβολο δεν επιστρέφεται σε καμία περίπτωση.
11. Έντυπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στο [άρθρο 18](#) και στο Παράρτημα Α' του παρόντος.
12. Τα παραπάνω υποβάλλονται με μέριμνα του ιδιοκτήτη και του μηχανικού.

Άρθρο 12 – Επιτροπή Ελέγχου αυθαιρέτων κατασκευών για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος

1. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των αυθαιρέτων κατασκευών, των άρθρων [13](#) και [14](#) του παρόντος νόμου απαιτείται, μετά την καταβολή της αίτησης και του παραβόλου, επιπλέον η μορφολογική και αισθητική ένταξή τους ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του. Για το λόγο αυτόν τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά εξετάζονται από επιτροπή που συγκροτείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης στην έδρα κάθε Υπηρεσίας Δόμησης και αποτελείται από:
 - α. Έναν αρχιτέκτονα μηχανικό της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης ή τεχνικής υπηρεσίας του δήμου ως πρόεδρο με τον αναπληρωτή του. Σε περίπτωση έλλειψης των παραπάνω ορίζεται ως πρόεδρος με τον αναπληρωτή του αρχιτέκτονας μηχανικός υπάλληλος της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή περιφέρειας ή του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής, για τα νησιά αρμοδιότητάς τους.
 - β. Έναν αρχιτέκτονα μηχανικό υπάλληλο της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή της περιφέρειας ή του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής για τα νησιά αρμοδιότητάς της, με τον αναπληρωτή του.
 - γ. Έναν αρχιτέκτονα, εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, με τον αναπληρωτή του.
2. Η επιτροπή αποφαινεται εντός δέκα (10) ημερών από την υποβολή της αίτησης για την υπαγωγή ή μη στις διατάξεις του παρόντος, υπό την προϋπόθεση υποβολής των παρακάτω δικαιολογητικών, τα οποία πρέπει να κατατεθούν από τον ενδιαφερόμενο ή τον εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό του στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης μαζί με τη σχετική αίτηση:
 - α) Τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία περιγράφεται ο τρόπος κατασκευής, τα υλικά κατασκευής και αιτιολογείται η μορφολογική και αισθητική ένταξη της πρόχειρης κατασκευής στο σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του.
 - β) Φωτογραφική τεκμηρίωση της πρόχειρης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του.
 - γ) Τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο αποτυπώνεται η θέση της πρόχειρης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του.
 - δ) Υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι τα παραπάνω στοιχεία είναι ίδια με αυτά που θα εισαχθούν στο πληροφοριακό σύστημα.
 - ε) Αποδεικτικά χρόνου κατασκευής / αποπεράτωσης.
 - στ) Αποδεικτικά δικαιώματος υπαγωγής του αιτούντος.
42. 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.
3. Η επιτροπή μετά τη θετική κρίση της ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο (2) ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.
43. Το σύστημα ενημερώνεται μόνο με τις θετικές κρίσεις της επιτροπής.

4. Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση της επιτροπής της §1 του παρόντος άρθρου, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παραγράφων 1, 10 και 11 του [άρθρου 11](#) και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου. Στην περίπτωση μεταβίβασης την υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.
5. Η προθεσμία εξόφλησης του ειδικού προστίμου της §2 του [άρθρου 21](#), πέραν της καταβολής του 30% του ποσού του προστίμου, αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη.

Άρθρο 13 – Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό

1. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, εφόσον αυτές έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό, τμήμα πόλης και σε παραδοσιακούς οικισμούς άνω των 5.000 κατοίκων, είτε έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της πράξης χαρακτηρισμού είτε μεταγενέστερα, εφόσον 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.
44. 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.
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.
2. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των κατηγοριών 2 έως 5 του [άρθρου 9](#), που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 5.000 κατοίκων εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις της §1 του [άρθρου 7](#) του παρόντος και έχουν ολοκληρωθεί μετά τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ως παραδοσιακού, σύμφωνα με τα ακόλουθα:
 - α. Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παραγράφων 1, 10 και 11 του [άρθρου 11](#) απαιτείται και η υποβολή αίτησης στην επιτροπή του [άρθρου 12](#) με συνημμένα τα δικαιολογητικά της §3 του [άρθρου 12](#).
45. Υποβάλλονται τα δικαιολογητικά της παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4178/13, σύμφωνα με τα οποία αποφαίνεται η αρμόδια επιτροπή και με τη θετική κρίση της ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 3.
 - β. Μετά την εξέταση των ως άνω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στον παρόντα νόμο η επιτροπή δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση, με βάση την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του τυχόν νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον, καθώς και την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης.
 - γ. Η επιτροπή του [άρθρου 12](#) μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος στους ισχύοντες μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του παραδοσιακού οικισμού κατά τα οριζόμενα στην §5 του [άρθρου 25](#). Επίσης, η επιτροπή μπορεί να προβεί σε αυτοψία, προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων_εργασιών_προσαρμογής.

δ. Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας, εφόσον απαιτείται. Στην περίπτωση που απαιτείται έκδοση σχετικής άδειας αυτή εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από την πολεοδομική υπηρεσία ή από Ελεγκτή Δόμησης του Ν.4030/2011. Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την διαδικασία ελέγχου, αμοιβής και έκδοσης πορίσματος των Ελεγκτών Δόμησης.

3. Μετά την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής η επιτροπή του άρθρου 12 επανεξετάζει το θέμα και αποφαινεται για την οριστική υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων στη ρύθμιση του παρόντος.
4. Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση της επιτροπής του [άρθρου 12](#) του παρόντος νόμου, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της §2α του παρόντος άρθρου και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, τη δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.
5. Η προθεσμία εξόφλησης του ειδικού προστίμου της §2 του [άρθρου 21](#), πέραν της καταβολής του 30% του ποσού του προστίμου, αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη.
6. Σε παραδοσιακούς οικισμούς μικρότερους των 2.000 κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος ανεξάρτητων νέων κατασκευών πέραν των τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.

46. 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 28-72011.

7. Η επιτροπή μετά τη θετική κρίση της για την οριστική υπαγωγή των αυθαιρέτων στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος **εντός δύο (2) ημερών**, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Άρθρο 14 – Αυθαίρετες κατασκευές σε διατηρητέο κτίριο

28. 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.

1. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που βρίσκονται μέσα στον όγκο του διατηρητέου κτιρίου ή προσθήκες καθ' ύψος σε ποσοστό που δεν υπερβαίνει το 10% της συνολικής δόμησης αυτού σύμφωνα με τα ακόλουθα:

α. Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παραγράφων 1, 2, 4, 7, 10, 11 του [άρθρου 11](#) του παρόντος νόμου απαιτείται και η υποβολή αίτησης στο αρμόδιο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) με συνημμένα τα εξής δικαιολογητικά:

i Φωτογραφική τεκμηρίωση του κτιρίου.

ii Τοπογραφικό διάγραμμα.

29. Απαιτείται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων κατά την [παρ. 1γ του άρθρου 3](#) του ν. 4178/13.

iii Πλήρη αποτύπωση του κτιρίου.

30. 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.

iv Τεχνική έκθεση μηχανικού, στην οποία περιλαμβάνονται και όλα τα ιστορικά στοιχεία του κτιρίου.

v Υπεύθυνη δήλωση με την οποία να δηλώνεται ότι δεν υπάρχει χαρακτηρισμός του κτιρίου από άλλον φορέα.

vi Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης. Ειδικά για τις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης δύναται να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίαιας χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

vii Δελτίο δομικής τρωτότητας του φέροντος οργανισμού ή μελέτη στατικής επάρκειας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην [§8 του άρθρου 11](#).

viii Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, για τον έλεγχο των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, εφόσον υπάρχουν.

β. Μετά τον έλεγχο των ως άνω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος το συμβούλιο δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση με βάση τις μεταβολές στην αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου, την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του κτιρίου και/ή του περιβάλλοντος του χώρου.

γ. Το ΚΕΣΑ μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος σύμφωνα με την εξέταση των στοιχείων που προσκομίζονται. Το συμβούλιο, σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να προβεί σε αυτοψία, προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.

δ. Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας εφόσον απαιτείται. Στην περίπτωση που απαιτείται έκδοση σχετικής άδειας αυτή εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από την πολεοδομία ή από Ελεγκτή Δόμησης.

Μετά την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής το ΚΕΣΑ επανεξετάζει το θέμα και αποφαινεται για την οριστική υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου.

2. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε κτίρια με νόμιμη οικοδομική άδεια στον περιβάλλοντα χώρο αυτού, εφόσον δεν βρίσκονται σε επαφή με το διατηρητέο κτίριο, σύμφωνα με τα ακόλουθα:

α. Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παραγράφων 1, 2, 4, 7, 10, 11 του [άρθρου 11](#) απαιτείται η υποβολή αίτησης στο αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) με συνημμένα τα εξής δικαιολογητικά:

- i.** Φωτογραφική αποτύπωση του κτιρίου, σε σχέση και με το υπάρχον χαρακτηρισμένο διατηρητέο.
- ii.** Τοπογραφικό διάγραμμα.
- iii.** Το στέλεχος της οικοδομικής άδειας, καθώς και αντίγραφο της απόφασης χαρακτηρισμού.
- iv.** Διάγραμμα κάλυψης, όπου σημειώνεται η θέση και το περίγραμμα της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης και τα πολεοδομικά μεγέθη υπέρβασης, όπως επηρεάζουν τους σχετικούς υπολογισμούς.
- v.** Υπεύθυνη δήλωση με την οποία να δηλώνεται ότι δεν υπάρχει χαρακτηρισμός του κτιρίου από άλλον φορέα.
- vi.** Κάτοψη του ορόφου, όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος.
- vii.** Τομή όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος.
- viii.** Δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης. Ειδικά, για τις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης δύναται να προσκομίζονται ιδιωτικά έγγραφα βεβαίως χρονολογίας κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.
- ix.** Για κάθε μεμονωμένη αυθαίρετη κατασκευή και για αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εκτός κατοικίας τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, αν υπάρχουν. Στην τεχνική έκθεση θα πρέπει να τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζονται τα αξιόλογα αρχιτεκτονικά στοιχεία.

- β.** Μετά τον έλεγχο των ως άνω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος το συμβούλιο δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση με βάση το αν η αυθαίρετη κατασκευή αλλοιώνει ή όχι το χαρακτήρα, τη δομή και/ή την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του διατηρητέου κτιρίου, την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής, ως προς το σύνολο του κτιρίου και/ή του περιβάλλοντός του, καθώς και το αν επηρεάζει και σε ποιόν βαθμό τους λόγους και την απόφαση του χαρακτηρισμού του.
- γ.** Το ΣΑ μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος, σύμφωνα με την απόφαση χαρακτηρισμού και την αισθητική και μορφολογική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής σε σχέση με το πλησίον διατηρητέο κτίριο. Το Συμβούλιο μπορεί να προβεί σε αυτοψία, προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής.
- δ.** Οι εργασίες προσαρμογής εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη και την έκδοση σχετικής άδειας αν απαιτείται. Στην περίπτωση που απαιτείται έκδοση σχετικής άδειας αυτή εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από Ελεγκτή Δόμησης. Μετά την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής το ΣΑ επανεξετάζει το θέμα και αποφαινεται για την οριστική υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων στη ρύθμιση του παρόντος.
- 3.** Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση των συμβουλίων του παρόντος άρθρου, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της §2α του παρόντος άρθρου και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, τη δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.
- 4.** Σε κάθε περίπτωση η προθεσμία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου της [§2 του άρθρου 21](#) πέραν της καταβολής του 30% του συνολικού ποσού αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης στον ιδιοκτήτη.
- 5.** Το συμβούλιο μετά τη θετική κρίση της ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός δύο (2) ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.
- 6.** Σε διατηρητέα κτίρια, καθώς και στον περιβάλλοντα χώρο αυτών δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των πρόχειρων κατασκευών.

Άρθρο 15 – Ρύθμιση αυθαίρετων κτισμάτων σε εξαγορασμένα ακίνητα και σε ακίνητα ιδιοκτησίας του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ)

1. α) Οι διατάξεις του παρόντος νόμου εφαρμόζονται και στους ιδιοκτήτες ακινήτων που εξαγόρασαν αυτά από τις οικείες Επιτροπές Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών των Περιφερειών της χώρας και έχουν αναγείρει σε αυτά αυθαίρετο κτίσμα, καθώς και σε αυτούς που τα νέμονται νόμιμα. Ο ιδιοκτήτης, μετά από αίτηση προς το Τ.Ε.Ε., υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα τα προβλεπόμενα στο άρθρο 11 δικαιολογητικά εντός προθεσμίας πέντε (5) μηνών, που άρχεται είτε από την έκδοση του τίτλου κυριότητας από τον Περιφερειάρχη είτε από τη δημοσίευση της απόφασης της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών, για τις περιπτώσεις που δεν προβλέπεται η έκδοση τίτλου κυριότητας είτε της πράξης κύρωσης διανομής, που προβλέπεται σε υπουργική απόφαση, η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων της §1 του άρθρου 26 του Ν.2732/1999 (ΦΕΚ.154/Α') και της §5 του άρθρου 11 του Ν.3147/2003. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ εντός τριών (3) μηνών από την υποβολή της αίτησης. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος νόμου.
- β) Έως ότου εκδοθεί ο τίτλος κυριότητας από τον Περιφερειάρχη ή η απόφαση της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών, αναστέλλεται η προθεσμία για την κατεδάφιση αυθαίρετου κτίσματος, καθώς και η επιβολή του προστίμου ανέγερσης και διατηρήσεως μη δηλουμένων κατασκευών και χρήσεων που προβλέπει το άρθρο 26.
2. Οι ρυθμίσεις της παραπάνω παραγράφου ισχύουν και ως προς ακίνητα που βρίσκονται ή θα περιέλθουν στην κυριότητα του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) της §1 του άρθρου 1 του Ν.3986/2011.

Ειδικώς, για ακίνητα κυριότητας της ανώνυμης εταιρίας του ως άνω Ταμείου οι προθεσμίες υποβολής των δικαιολογητικών συμπληρώνονται μετά παρέλευση εννέα (9) μηνών από την καταχώριση της απόφασης του Δ.Σ. του Ταμείου στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας του ακινήτου ή στο οικείο κτηματολογικό γραφείο, όπου αυτό λειτουργεί, σύμφωνα με την §6 του άρθρου 2 του Ν.3986/2011, σχετικά με τα ακίνητα που περιέρχονται στην κυριότητα του Ταμείου σύμφωνα με την §5 του άρθρου 2 του Ν.3986/2011.

Άρθρο 16 – Ειδικές περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ακινήτων δημοσίου ενδιαφέροντος

1. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο [άρθρο 2](#) του παρόντος υπάγονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια και εγκαταστάσεις:

- α) ιδιοκτησίας του Δημοσίου,
- β) που στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων ή σε νομικά πρόσωπα που εποπτεύονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων,
- γ) που στεγάζουν υπηρεσίες των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή ιδιωτικού δικαίου που ανήκουν στο Δημόσιο, και τα οποία εποπτεύονται από το Κράτος και επιχορηγούνται από τον τακτικό προϋπολογισμό,
- δ) που χρησιμοποιούνται ως λατρευτικοί χώροι των γνωστών θρησκειών και δογμάτων, που έχουν νομική μορφή νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και των νομικών προσώπων του άρθρου 4 του Ν.3647/2008 (ΦΕΚ.37/Α').
- ε) που χρησιμοποιούνται ως σχολεία κάθε βαθμίδος και ως κτίρια προνοιακών δομών των Ο.Τ.Α., καθώς και των σχολικών κτιρίων ιδιοκτησίας της Ο.Σ.Κ. ΑΕ,
- στ) δημοσίων επιχειρήσεων, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51% του καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου,
- ζ) τα οποία ανήκουν στο Δημόσιο και τα διαχειρίζονται δημόσιες επιχειρήσεις, στις οποίες το Δημόσιο είναι κύριος του συνόλου ή άνω του 51%,
- η) αθλητικών εγκαταστάσεων και υποστηρικτικών σε αυτές κτιρίων της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού και των Ν.Π.Δ.Δ. που εποπτεύονται από αυτήν,
- θ) των Ο.Τ.Α., υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος μετά την υποβολή:
 - i. αίτησης,
 - ii. τοπογραφικού διαγράμματος και
 - iii. τεχνικής έκθεσης μηχανικού, με αναλυτική περιγραφή των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων.

Για τις ως άνω αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης δεν καταβάλλεται παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο, πλην της περίπτωσης θ', όπου καταβάλλεται παράβολο κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου, εκτός των περιπτώσεων όπου αυτά χρησιμοποιούνται για ιδιόχρηση.

2. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο [άρθρο 2](#) του παρόντος υπάγονται:

- α) Κατασκευές και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί, από το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ.1138/Β'), αναπτυγμένοι πυρήνες μαζικού τουρισμού εντός ευρύτερων αναπτυσσόμενων περιοχών με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικού τουρισμού, καθώς και σε υφιστάμενα χιονοδρομικά κέντρα των περιοχών του άρθρου 4 §B2 και §B3 του παραπάνω Ειδικού Πλαισίου, σε περιοχές που έχουν αναγνωριστεί από τον Ε.Ο.Τ. ως χιονοδρομικά κέντρα, εφόσον ανεγέρθηκαν ή εγκαταστάθηκαν από φορείς του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α., καθώς και από αθλητικούς και ορειβατικούς συλλόγους μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα. Μετά την περαίωση της υπαγωγής είναι δυνατή ή αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα μετά από αίτημα του αρμοδίου δημοσίου φορέα ή του αρμοδίου Ο.Τ.Α..

- β) Κατασκευές και εγκαταστάσεις Χιονοδρομικών Κέντρων και Ορεινών καταφυγίων δημοσίου ενδιαφέροντος, που έχουν εκτελεστεί μετά από έγκριση χρηματοδότησης από δημόσια αρχή ή έχουν εγκριθεί από τον Ε.Ο.Τ.. Μετά την περαίωση της υπαγωγής είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής εφόσον πρόκειται για εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα μετά από αίτημα του αρμόδιου δημόσιου φορέα ή του αρμοδίου Ο.Τ.Α..
 - γ) Κατασκευές και εγκαταστάσεις Αστεροσκοπείων και συνοδών εγκαταστάσεων αυτών, που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Εκπαιδευτικά Ιδρύματα δημοσίου χαρακτήρα.
 - δ) Λιμενικές εγκαταστάσεις παντός είδους και κτίρια εντός χερσαίας ζώνης λιμένα, που ανήκουν σε δημόσια αρχή.
 - ε) Κατασκευές και εγκαταστάσεις καθ' υπέρβαση νομίμου άδειας σε εγκεκριμένους χώρους οργανωμένης υπαίθριας δασικής αναψυχής οι οποίες κατασκευάστηκαν από Ο.Τ.Α ή άλλη δημόσια αρχή χωρίς την έγκριση της αρμόδιας για την έκταση δασικής υπηρεσίας. Για την υπαγωγή, πέραν των προβλεπόμενων δικαιολογητικών απαιτείται και η θετική γνωμοδότηση της δασικής υπηρεσίας στην οποία υπάγεται η έκταση.
3. Η υπαγωγή στον παρόντα νόμο όλων των παραπάνω κατασκευών δεν απαλλάσσει την υποχρέωση των αιτούντων για την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου κατά τις διατάξεις του Ν.3843/2010. Η μελέτη στατικής επάρκειας, όπου απαιτείται, εκπονείται υποχρεωτικώς πριν την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου, κατά τις διατάξεις του Ν.3843/2010.

Άρθρο 17 – Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού

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

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.

1. Άτομα με **ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω**, καθώς και πρόσωπα που **επιβαρύνονται φορολογικά** από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες, για την υπαγωγή στο [άρθρο 8](#) του παρόντος καταβάλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το [Παράρτημα Α'](#) του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον και τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται από βεβαίωση / γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από αρμόδια δημόσια αρχή.

47. Οι ρυθμίσεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης χωρίς τον περιορισμό κύριας κατοικίας.

48. Η φορολογική επιβάρυνση ατόμου από άτομο με ειδικές ανάγκες αποδεικνύεται από τα στοιχεία της τελευταίας φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.

31. Διευκρινίζουμε ότι στην έκφραση «ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω» νοείται ίσο ή μεγαλύτερο του ποσοστού 80%.

2. Άτομα με αναπηρία (**ΑμεΑ**), με **ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω**, καθώς και πρόσωπα που **επιβαρύνονται φορολογικά** από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως 18.000€ (δεκαοκτώ χιλιάδες ευρώ) ή οικογενειακό εισόδημα έως είκοσι 24.000€ (τέσσερις χιλιάδες ευρώ), για την υπαγωγή στο [άρθρο 8](#) του παρόντος της **κύριας κατοικίας** τους καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το [Παράρτημα Α'](#) του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται από βεβαίωση / γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από αρμόδια δημόσια αρχή.

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

3. **Παλιννοστούντες ομογενείς**, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα Μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο [άρθρο 8](#) του παρόντος της **κύριας κατοικίας** τους καταβάλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους Θράκης. Σε περίπτωση ελλείψεως τίτλων ιδιοκτησίας τα δικαιολογητικά θα καθοριστούν με Κοινή

Απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και των Υπουργών Εσωτερικών και Οικονομικών.

50. Το δεύτερο εδάφιο αφορά όλους τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, παρά τα αναφερόμενα στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α του νόμου.

4. **Τέκνα των προσώπων του πρώτου εδαφίου της §3** του παρόντος άρθρου, για την υπαγωγή στο [άρθρο 8](#) του παρόντος της **κύριας κατοικίας** τους καταβάλλουν ποσοστό 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του παρόντος, και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Κατά τα λοιπά μπορεί να εφαρμόζεται η διαδικασία του προσυμφώνου της [§2 του άρθρου 5](#) του παρόντος σε περιπτώσεις έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας.

5. **Πολύτεκνοι**, για την υπαγωγή στο [άρθρο 8](#) του παρόντος της **κύριας κατοικίας** τους καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Πολύτεκνοι, για την υπαγωγή στο [άρθρο 8](#) του παρόντος της **δευτερεύουσας κατοικίας** τους, υπό την προϋπόθεση ότι αυτή δεν είναι άνω των **80τ.μ.**, καταβάλλουν ποσοστό 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

51. 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. 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.

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.

6. **Τρίτεκνοι**, με ατομικό εισόδημα έως 25.000€ (είκοσι πέντε χιλιάδες ευρώ) ή οικογενειακό εισόδημα έως 40.000€ (σαράντα χιλιάδες ευρώ), για την υπαγωγή στο [άρθρο 8](#) του παρόντος της **κύριας κατοικίας** τους καταβάλλουν ποσοστό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τις μονογονεϊκές οικογένειες.

52. 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.

7. **Μακροχρόνια άνεργοι** για την υπαγωγή στο [άρθρο 8](#) του παρόντος της **κύριας κατοικίας** τους καταβάλλουν ποσοστό εβδομήντα 70% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' του παρόντος και υποβάλλουν επιπλέον τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

Άρθρο 18 – Γενικές διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου

53. 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.

1. Για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης στην παρούσα ρύθμιση καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο, το οποίο υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της επί την τιμή ζώνης, που ίσχυε στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, που ίσχυε στις 28.07.2011 επί το συντελεστή 15% και επί τους συντελεστές τετραγωνιδίων, που ορίζονται στον πίνακα του Παραρτήματος Α' του παρόντος, όπου απαιτούνται, ανάλογα με την κατηγορία και το είδος του αυθαιρέτου, κατά τα οριζόμενα στο [άρθρο 9](#) του παρόντος

(τετραγωνικά μέτρα * 15% * τιμή ζώνης * συντελεστές τετραγωνιδίων).

2. Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων **συγκρίνονται** με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου.

33. 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 κυρωθεί 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 επιτρεπομένων 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 αυθαίρετου, εφ' όσον πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις.

3. Για τον υπολογισμό του προστίμου **ομαδοποιούνται** οι αυθαιρεσίες της ίδιας κατηγορίας και είδους κατασκευής ή χρήσης που ορίζεται στον πίνακα του Παραρτήματος Α' του παρόντος και προστίθενται τα εμβαδά όλων των δηλούμενων εμβαδών της αυτής κατηγορίας και είδους ανά φύλλο καταγραφής.

34. 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.

4. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της **01.01.1983**, καταβάλλεται ποσοστό **15%** του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από **01.01.1983** έως **31.12.2003**, καταβάλλεται ποσοστό **80%** του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.
5. α. Για τις παραβάσεις, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α' του παρόντος και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καθώς και για εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στην §19 του άρθρου 2 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ.79/Α') που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της [κατηγορίας 3 του άρθρου 9](#) του παρόντος καταβάλλεται παράβολο 500€ (πεντακοσίων ευρώ) και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με **προϋπολογισμό** κατά το

Παράρτημα Β'. Προϋπολογισμός έως και 15.000€ (δεκαπέντε χιλιάδων ευρώ) θεωρείται μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο 500€ (πεντακοσίων ευρώ). Ο αριθμός των παραβάσεων προκύπτει από το πηλίκον του συνολικού προϋπολογισμού δια του ποσού των 15.000€ (δεκαπέντε χιλιάδων ευρώ), στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω. Ο συνολικός αριθμός των παραβάσεων του ακινήτου σημειώνεται στο τετραγωνίδιο 13 του πίνακα του Παραρτήματος Α'. Ειδικά, σε αυτές τις περιπτώσεις που υποβάλλονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά iii, iv και v, της §6 του [άρθρου 11](#) του παρόντος. Για αυθαίρετες κατασκευές των §26 και §57 του άρθρου 2 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ.79/Α') καταβάλλεται παράβολο κατά την [§10 του άρθρου 11](#) του παρόντος νόμου και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό κατά το Παράρτημα Β' σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρούσα παράγραφο.

53. Σε περίπτωση που στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β' του νόμου δεν περιλαμβάνεται τιμή μονάδος της αυθαίρετης κατασκευής, λαμβάνεται η τιμή μονάδος τιμολογίων αγοράς.

β. Στον ανωτέρω τρόπο υπολογισμού της §5α του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάγονται επίσης αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κιόσκια, καθώς και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια χρήση σε κύρια που έχουν πραγματοποιηθεί χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου και υπό την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται υπέρβαση δόμησης λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης κατά την [§5 του άρθρου 19](#) του παρόντος.

54. Υπάγεται στην παρούσα παράγραφο η μετατροπή ισόγειου βοηθητικού χώρου σε κλειστό χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου.

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, στεγαστρων 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.

6. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου για όλους τους χώρους σε **υπόγειες στάθμες**, εσωτερικούς εξώστες (**πατάρια**) και **σοφίτες**, όπως ορίζονται στο άρθρο 2 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ.79/Α'), εφαρμόζεται **μειωτικός συντελεστής 50%**.

36. 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 αυθαίρεσεις 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.

Άρθρο 19 – Ειδικές διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου

1. Σε περιπτώσεις **υπέρβασης ύψους** νομίμως υφιστάμενων κτιρίων ή τμημάτων τους, στις οποίες **δεν συντρέχει υπέρβαση δόμησης**, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής δόμησης (5α, β, γ, δ) του Παραρτήματος Α' αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως 20% του επιτρεπόμενου ύψους και ο συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του 20% του επιτρεπόμενου ύψους.
2. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου που αφορά στην υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν προσμετράται το **πρόσθετο ύψος** αυτής, που έχει προκύψει από **τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου** της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται σύμφωνα με την §5 του προηγούμενου άρθρου. Ο παραπάνω τρόπος υπολογισμού δεν εφαρμόζεται για τις αυθαίρετες κατασκευές του [άρθρου 13](#).

55. 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.

3. Για **κύρια και μοναδική κατοικία**, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 (τριών χιλιάδων), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες, εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα 70τ.μ. (εβδομήντα). Η επιφάνεια αυτή προσανξάνεται κατά τριάντα (30)τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά 20τ.μ. (είκοσι) για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του [άρθρου 17](#) του παρόντος πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα 70τ.μ. (εβδομήντα). Η επιφάνεια αυτή προσανξάνεται κατά 15τ.μ. (δεκαπέντε) για κάθε τέκνο.

56. 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, υπολογιζόμενου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση.

37. 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. προσανξανόμενο 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. προσανξανόμενο κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο χωρίς όμως περιορισμό. Στα ανωτέρω τετραγωνικά προσμετράται το σύνολο των κτισμάτων, νομίμων και αυθαιρέτων.

4. Στην περίπτωση **συγκυριότητας** του ακινήτου, στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μειώσεως του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκυρίους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας **διαφορετικά φύλλα καταγραφής** για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας.
5. 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. Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια, χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου υπολογίζεται η υπέρβαση συντελεστή δόμησης που προέκυψε λόγω της αυθαίρετης αλλαγής και δεν υπολογίζεται ο ειδικός συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α' του παρόντος.

55. 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.)

38. 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 τοιχοποιΐας, στην περίπτωση που η νομιμότητά της καλύπτεται από την οικοδομική άδεια, καθώς και των κλιμακοστασίων 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 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του ν. 4178/13 κατά περίπτωση.

Άρθρο 20 - Συμψηφισμός καταβληθέντων προστίμων

1. Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, καθώς και καταβληθέντα ποσά ειδικών προστίμων διατήρησης, ή και παραβόλων, **συμψηφίζονται** με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Τα καταβληθέντα ποσά αφαιρούνται από την τελευταία δόση και τις αμέσως προηγούμενες χρονικά έως ότου ολοκληρωθεί ο συμψηφισμός. Σε περίπτωση που μετά τον ως άνω υπολογισμό, προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα ποσά υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου, με βάση τις διατάξεις του παρόντος, δεν αναζητούνται.
2. Για αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη χρήση που αφορά κτίριο, που χρησιμοποιείται και λειτουργεί ως βιομηχανική, βιοτεχνική εγκατάσταση, ξενοδοχείο, τουριστικό κατάλυμα, αποθήκη ή άλλη παραγωγική μονάδα, εφόσον έχει υπαχθεί σε ειδικές διατάξεις που επιτρέπουν τη λειτουργία του, μετά την καταβολή προστίμου ή άλλου τέλους ή εισφοράς, το παραπάνω ειδικό πρόστιμο διατήρησης καταβάλλεται μειωμένο κατά το ποσό του προστίμου ή τέλους ή εισφοράς, που έχει καταβληθεί σε εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων.
3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται συμψηφισμός των ποσών που καταβάλλονται από την έναρξη εφαρμογής του παρόντος για αμοιβές υπηρεσιών, εργασίες και υλικά για την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων, καθώς και για την στατική επάρκεια αυτών, επί κατασκευών προ του έτους 2003 με τα ποσά του ειδικού προστίμου που προβλέπονται στον παρόντα νόμο και έως το ποσοστό 50% του προβλεπόμενου του ειδικού προστίμου.
4. Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος, καθώς και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για την απόδειξη των ποσών που καταβλήθηκαν.

Άρθρο 21 – Καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου – προθεσμίες

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

1. Για την εφαρμογή του παρόντος, ως **ημερομηνία υπαγωγής** νοείται η **ημερομηνία καταβολής** του σχετικού **παραβόλου**, ως αυτή παρουσιάζεται δια της ηλεκτρονικής διαδικασίας στο πληροφοριακό σύστημα.
2. Το πρόστιμο καταβάλλεται ως εξής:
 - α) Σε περίπτωση υπαγωγής έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του **πρώτου εξαμήνου** από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου το πρόστιμο καταβάλλεται εντός προθεσμίας εκατόν δύο (**102**) μηνών ή δεκαεπτά (17) εξαμήνων από την ημερομηνία δημοσίευσης του νόμου.
 - β) Σε περίπτωση υπαγωγής έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του **δευτέρου εξαμήνου** από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου το πρόστιμο καταβάλλεται εντός προθεσμίας ογδόντα τεσσάρων (**84**) μηνών ή δεκατεσσάρων (14) εξαμήνων από την πρώτη εργάσιμη ημέρα του δευτέρου εξαμήνου.
 - γ) Σε περίπτωση υπαγωγής έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του **τρίτου εξαμήνου** από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου το πρόστιμο καταβάλλεται εντός προθεσμίας εξήντα (**60**) μηνών ή δέκα (10) εξαμήνων από την πρώτη εργάσιμη ημέρα του τρίτου εξαμήνου.
3. Σε κάθε περίπτωση ως **ελάχιστη μηνιαία** δόση ορίζεται το ποσό των **50€** (πενήντα ευρώ) και ως **ελάχιστη εξαμηνιαία** δόση το ποσό των **300€** (τριακοσίων ευρώ).
4. Μέχρι τη λήξη της τελευταίας εργάσιμης ημέρας του εξαμήνου εξοφλείται το συνολικό ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου του εξαμήνου. Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής του συνολικού ποσού του εξαμήνου τότε το ανεξόφλητο ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου προσαυξάνεται κατά 1% για κάθε μήνα καθυστέρησης.
5. Σε περίπτωση **εφάπαξ** καταβολής έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του πρώτου εξαμήνου εκάστης των περιπτώσεων της §2 του παρόντος άρθρου, παρέχεται **έκπτωση 20%** (είκοσι τοις εκατό) επί του συνολικού ποσού του προστίμου.
6. Σε περίπτωση καταβολής ποσοστού **30% του συνολικού ποσού** του προστίμου, έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του πρώτου εξαμήνου εκάστης των περιπτώσεων της §2 του παρόντος άρθρου, παρέχεται **έκπτωση 10%** επί του συνολικού ποσού του προστίμου.
7. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ρυθμίζεται η διαδικασία κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου, καθώς και κάθε σχετικό θέμα και λεπτομέρεια.

Άρθρο 22 – Τιμή ζώνης

1. Για τα ακίνητα που βρίσκονται στην ηπειρωτική Ελλάδα και στα νησιά Κρήτη και Εύβοια, στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο και σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο.

Ειδικά δε, για τα ακίνητα του προηγούμενου εδαφίου που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού, που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα, εφόσον στην οικεία δημοτική κοινότητα του ακινήτου η μέγιστη τιμή ζώνης δεν υπερβαίνει τα 2.200€ (δύο χιλιάδες διακόσια ευρώ) σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10% της έκτασης της οικείας δημοτικής κοινότητας. Για τη συνδρομή της παραπάνω προϋπόθεσης εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του οικείου δήμου. Σε περίπτωση όπου από τη σχετική διαπιστωτική πράξη προκύπτει ότι η μέγιστη τιμή ζώνης υπερβαίνει τα 2.200€ (δύο χιλιάδες διακόσια ευρώ) σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10% της έκτασης της οικείας δημοτικής κοινότητας, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα όπου εντάσσεται χωρικά το ακίνητο.

59. 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 του 10% της έκτασης της Δημοτικής Κοινότητας, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην έκταση του οικείου Δήμου.

2. Για τα υπόλοιπα ακίνητα της επικράτειας, στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο και σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί αυτή, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στον οικείο δήμο και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο.
3. Σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης στην περιφερειακή ενότητα όπου βρίσκεται το ακίνητο, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου ή της αξίας των παραβάσεων, λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο νομό, στον οποίο βρίσκεται η οικεία περιφερειακή ενότητα.
4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών μπορεί να εφαρμόζονται, με ειδική καταχώριση στο πληροφοριακό σύστημα, οι τιμές ζώνης για όλη την Επικράτεια για το σύνολο των υπαγωγών.

Άρθρο 23 – Ειδικές διατάξεις

1. α. Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες **δύνатаι να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης** ή κατεδάφισης, με βάση την κείμενη νομοθεσία, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της [§10 του άρθρου 11](#) και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης **εντός τριών (3) ετών** ή άδεια κατεδάφισης εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του και δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο. Σε περίπτωση παρέλευσης απράκτου του χρονικού διαστήματος των τριών (3) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος εφαρμόζονται οι διατάξεις περί κατεδαφίσεως και επιβολής προστίμου αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των τριών (3) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος.

Σε περίπτωση κτισμάτων τα οποία για οποιονδήποτε λόγο κρίνονται ως αυθαίρετα εφόσον εμπίπτουν στις διατάξεις της παρούσας παραγράφου και δύναται να εκδοθεί νέα άδεια νομιμοποίησης, αν πριν τις 28.07.2011 έχουν εκδοθεί νομίμως άδειες λειτουργίας ή και άλλες διοικητικές πράξεις σύμφωνα με την άδεια οικοδομής, αυτές διατηρούνται εφόσον:

- i) υποβληθεί αίτημα για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης κατά τις διατάξεις της παρούσας παραγράφου και
- ii) καταβληθεί πέραν του προβλεπόμενου ειδικό παράβολο διατήρησης άδειας λειτουργίας ίσο με το πενταπλάσιο του παραβόλου της [§10 του άρθρου 11](#) του παρόντος. Ειδικά, σε αυτή την περίπτωση εφόσον παρέλθει το διάστημα των τριών (3) ετών και δεν εκδοθεί η άδεια για τους λόγους που αναφέρονται στην επόμενη περίπτωση β', για την ισχύ της υπαγωγής, το υπόλοιπο ποσό του προστίμου καταβάλλεται υποχρεωτικά, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την παρέλευση του ως άνω χρονικού διαστήματος.

Για την τυχόν ανανέωση των διοικητικών πράξεων, πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία αντίγραφο της αιτήσεως για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης και αποδεικτικά στοιχεία καταβολής του 10% του ποσού του προστίμου κατά τα ανωτέρω. Σε κάθε διοικητική πράξη γίνεται μνεία για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου, καθώς και για τις ειδικές υποχρεώσεις που απορρέουν από την παρούσα.

60. 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 ιδίου άρθρου.

39. 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.

β. Σε περίπτωση παρέλευσης του χρονικού διαστήματος των τριών (3) ετών και εφόσον δεν είναι δυνατή η έκδοση άδειας νομιμοποίησης αποκλειστικά για λόγους μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος, επιτρέπεται η τροποποίηση των στοιχείων της δήλωσης κατά τις διατάξεις του παρόντος προκειμένου να υπαχθεί στο [άρθρο 8](#) του παρόντος. Για τις αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, μετά τη διόρθωση δεν εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην [§5 του άρθρου 25](#) του παρόντος περί εκπτώσεως και μειώσεων του ειδικού προστίμου. Η διαδικασία του παρόντος άρθρου εφαρμόζεται και για κατασκευές ή εγκαταστάσεις ακινήτων στρατηγικών επενδύσεων για τα οποία έχει υποβληθεί αίτηση ένταξης στη διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων κατά τις διατάξεις του Ν.3986/2011 (ΦΕΚ.152/Α') και του

N.4146/2013 (ΦΕΚ.90/Α'). Σε περίπτωση όπου δεν εγκριθεί η αίτηση για το Ειδικό Σχέδιο κατά τις ως άνω διατάξεις εντός τριών (3) ετών από την υποβολή του αιτήματος επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών. Σε κάθε περίπτωση απαιτείται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου κατά την παρούσα παράγραφο αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων και μετά την έγκριση των Ειδικών Σχεδίων κατά τις διατάξεις του Ν.3986/2011 (ΦΕΚ.152/Α') και του Ν.4146/2013 (ΦΕΚ.90/Α').

61. 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)

2. Στις περιπτώσεις της §1 η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων, μπορεί να πραγματοποιηθεί προ της υποχρέωσης έκδοσης της σχετικής οικοδομικής άδειας με την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, υπό την προϋπόθεση να αναλάβει ο νέος κύριος την υποχρέωση αυτή, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

40. 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 εμπραγμάτων δικαιωμάτων κατά τα οριζόμενα στη σχετική παράγραφο.

3. Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων προ τις 28.07.2011, για τις οποίες έχει εκδοθεί με βάση την κείμενη νομοθεσία προ της ισχύος του παρόντος οικοδομική άδεια νομιμοποίησης, αν καταβληθεί το παράβολο της [§10 του άρθρου 11](#) και υποβληθούν στο πληροφοριακό σύστημα τα στοιχεία νομιμότητας, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

4. Αυθαίρετες κατασκευές, που έχουν κατεδαφιστεί πριν τις 28.07.2011 για τις οποίες έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια φορολογική αρχή, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος με την καταβολή παραβόλου ποσού 500€ (πεντακοσίων ευρώ).

Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση, τεχνική έκθεση μηχανικού και αποδεικτικά στοιχεία για την κατεδάφιση, δεν απαιτούνται πρόσθετα στοιχεία και σχέδια και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

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.

5. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται, αυθαίρετες κατασκευές και εγκαταστάσεις κεραιών πάνω από την απόληξη κλιμακοστασίου και φρέατος ανελκυστήρα, εφόσον διαθέτουν άδεια κατασκευής από την Εθνική Επιτροπή Τηλεπικοινωνιών και Ταχυδρομείων και γνωμοδότηση της Ελληνικής Επιτροπής Ατομικής Ενέργειας επί της μελέτης εκπεμπόμενης ακτινοβολίας ή θεωρούνται ότι λειτουργούν νόμιμα, σύμφωνα με τη νομοθεσία. Στη περίπτωση αυτή επιτρέπονται και οι αναβαθμίσεις ή τροποποιήσεις των κατασκευών εφόσον δεν επέρχεται ουδεμία μεταβολή των δομικών κατασκευών. Οι κατασκευές αυτές μετά την υπαγωγή τους στη ρύθμιση του παρόντος νόμου, μπορούν να αναβαθμίζονται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
6. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και η οποία μεταγενέστερα ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε για οποιονδήποτε λόγο, εκτός εάν η ανάκληση ή η ακύρωση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοσή τους. Για την υπαγωγή των εν λόγω κτισμάτων στις διατάξεις του παρόντος απαιτείται η καταβολή, για κάθε ιδιοκτησία, του παράβολου της [§10 του άρθρου 11](#). Τα κτίσματα αυτά απαλλάσσονται από την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου.
42. 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.
7. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και που μεταγενέστερα ανακλήθηκε λόγω υποβολής αναληθών στοιχείων ή ανακριβούς αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης. Για τα κτίσματα αυτά υποβάλλονται όλα τα δικαιολογητικά του [άρθρου 11](#) και καταβάλλεται το σχετικό παράβολο, καθώς και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. 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 28.07.2011 αποπερατώθηκαν πλήρως κατά τις κείμενες διατάξεις ή λειτούργησαν με την απαιτούμενη άδεια λειτουργίας.
8. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και λιθόκτιστα κτίσματα, τα οποία κατά το χρόνο κατασκευής τους βρίσκονταν εκτός αιγιαλού, σύμφωνα με παλαιότερη χάραξή του, με βάση τα στοιχεία της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας, εφόσον έχουν κατασκευαστεί πριν την έναρξη ισχύος του Ν.1337/1983.
9. Η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και απαλλάσσεται της υποχρέωσης υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου.

- 10.** Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου, από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το ποσό των 500€ (πεντακοσίων ευρώ) και δεν καταβάλλεται παράβολο.
- 62.** 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.
- 43.** 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.
- 11.** Για τη διαφορετική χωροθέτηση των υποχρεωτικά προβλεπόμενων από την οικοδομική άδεια θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του Ν.1221/1981, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης των υφισταμένων θέσεων στάθμευσης. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ, εντός της προθεσμίας της πρώτης δόσης, το ποσό των 500€ (πεντακοσίων ευρώ) και δεν καταβάλλεται παράβολο.
- 63.** Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το ποσό των πεντακοσίων (500) ευρώ και δεν καταβάλλεται παράβολο.
- 12.** Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης των τουριστικών εγκαταστάσεων, κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής, υπό την προϋπόθεση ότι για τις κατασκευές αυτές έχει εκδοθεί, μετά την καταβολή σχετικού προστίμου, σήμα λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ., καθώς και υπό την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν νομίμως μέχρι τις 28.07.2011.
- 64.** 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.

13. Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων και συνοδών κτιρίων προσωρινής διαμονής σε δημόσιες υπό νόμιμη παραχώρηση ή ιδιωτικές εκτάσεις εκμεταλλευόμενες νομίμως από κτηνοτρόφους, οι οποίες είναι καταχωρημένες στο Ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης και Ελέγχου Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων (ΟΣΔΕ) μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος νόμου χωρίς την καταβολή προστίμου, αφού υποβάλλουν:

α) Αίτηση.

β) Αντίγραφο της Ενιαίας Αίτησης Ενίσχυσης, με τα αντίστοιχα αποσπάσματα χάρτη, όπου θα αποτυπώνονται από τον μηχανικό τα σημεία των σταυλικών εγκαταστάσεων.

γ) Τεχνική έκθεση μηχανικού, όπου δηλώνεται ότι οι επιφάνειες του κτίσματος ή των κτισμάτων προσωρινής διαμονής δεν υπερβαίνουν συνολικά τα 35,00τ.μ., καθώς και ο τρόπος κατασκευής αυτών και των σταυλικών εγκαταστάσεων.

65. 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.

δ) Παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους **300€** (τριακοσίων ευρώ).

44. 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 ιδίου 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 διανέμουν 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).

14. α. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, υπάγονται υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους μέχρι ποσοστού 20% των επιτρεπομένων, κατασκευών, επί κτιρίου για το οποίο εκδόθηκε νόμιμη άδεια και οι εργασίες αποπεράτωσης ολοκληρώθηκαν στο σύνολό τους μετά τις 28.07.2011, υπό την προϋπόθεση ότι εργασίες κατασκευής του φέροντος οργανισμού πραγματοποιήθηκαν προ τις 28.07.2011 και η θεώρηση για την έναρξη των εργασιών, από την Αστυνομική Αρχή, έλαβε χώρα προ τις 28.07.2011. Κατά τον έλεγχο από την Υπηρεσία Δόμησης για την ολοκλήρωση των εργασιών και τη σύνδεση του κτιρίου ή τμήματος αυτού με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, προσκομίζεται αντίγραφο της βεβαίωσης υπαγωγής και γίνεται έλεγχος και ταυτοποίηση των στοιχείων υπαγωγής.

β. Σε κάθε περίπτωση η έναρξη των οικοδομικών εργασιών του φέροντος οργανισμού πριν τις 28.07.2011 πιστοποιείται και αποδεικνύεται από σχετική αεροφωτογραφία.

15. α. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται, μόνο με την καταβολή του σχετικού παραβόλου και χωρίς την καταβολή του ειδικού προστίμου, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης επί κτιρίων που αποδόθηκαν στους δικαιούχους από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.). Η αίτηση υπαγωγής δύναται να υποβληθεί είτε ανά αυτοτελή ιδιοκτησία είτε για το σύνολο των κτιρίων, σύμφωνα με την άδεια οικοδομής.

β. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών, συνυποβάλλεται το παραχωρητήριο ή ο νόμιμος τίτλος από τον Ο.Ε.Κ..

45. Αφορά στη ρύθμιση των αυθαιρέτων 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.

16. α. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές, όπως ορίζονται στην §74 του άρθρου 2 και στο άρθρο 21 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ.79/Α'), σε χώρους που έχουν παραχωρηθεί νομίμως, για συγκεκριμένη εμπορική εκμετάλλευση ή χρήση τραπεζοκαθισμάτων από φορείς του Δημοσίου και ΟΤΑ, κατά παρέκκλιση των διατάξεων της περίπτωσης α' της [§2 του άρθρου 2](#) του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται το μισθωτήριο συμβόλαιο και οι εγκριτικές πράξεις παραχώρησης της χρήσης.

β. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο (2) ετών, οι κατασκευές αυτές οφείλουν να προσαρμοστούν, σύμφωνα με τις διατάξεις της υπουργικής απόφασης του τελευταίου εδαφίου του άρθρου 21 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ.79/Α'), καθώς και σύμφωνα με τις διατάξεις της §2 του άρθρου 4 της Κ.Υ.Α.31722/4.11.2011 ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.

- γ. Με ευθύνη του κάθε δήμου, σε περιοχές ή ζώνες οικοδομικών τετραγώνων στις οποίες υπάρχουν πλείονες επιχειρήσεις – μισθωτές κοινοχρήστων χώρων– οι προσωρινές κατασκευές οφείλουν να αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθός τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξή τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε δήμου.
- δ. Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και κατόπιν αίτησης εγκρίνεται από το Αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη στην οποία περιγράφονται με σαφήνεια οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά. Η εγκριτική απόφαση δύναται να περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο εκτάσεως οικοδομικών τετραγώνων που πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές, καθώς και να περιλαμβάνει όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα.
- ε. Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

66. 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 (NOK) 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 (NOK).

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 .

- 17. α.** Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης αποκλειστικά κατοικίας κατά παρέκκλιση των διατάξεων του [άρθρου 8](#) του παρόντος, ως προς τη χρήση και μόνο και με την επιφύλαξη του [άρθρου 2](#) του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δέκα (10) έτη από τη ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου.
- β.** Μετά την ηλεκτρονική αποτύπωση και καταγραφή του δομημένου περιβάλλοντος κατά τις 28.07.2011 με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί με στόχο την υλοποίηση του σχεδιασμού της περιοχής, σύμφωνα με τα στοιχεία και το πλήθος των αυθαιρέτων κατασκευών κατά παρέκκλιση των χρήσεων γης που έχουν θεσπιστεί. Σε κάθε περίπτωση για την ισχύ της παρούσας παραγράφου εφόσον απαιτηθεί η αναθεώρηση ή ολοκλήρωση του Πολεοδομικού σχεδιασμού θα πρέπει να ολοκληρωθεί εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής που προβλέπεται στον παρόντα νόμο.
- γ.** Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται η διαδικασία διατήρησης των συγκεκριμένων αυθαιρέτων κατασκευών και οι επιτρεπόμενες οικοδομικές εργασίες, πέραν του χρόνου αναστολής κατά τις διατάξεις του παρόντος.

67. 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.

46. Παρέχεται η δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4178/13 αυθαιρέτων 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 (ΦΕΚ544/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-Ιλισίων.» (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.

18. α. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί σε εκτάσεις για τις οποίες δεν έχουν καθοριστεί ή αναθεωρηθεί καθ' οιονδήποτε τρόπο χρήσεις γης τα τελευταία είκοσι πέντε (25) έτη, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του [άρθρου 8](#) του παρόντος, ως προς τη χρήση και μόνο και με την επιφύλαξη του [άρθρου 2](#) του παρόντος.

β. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων της παρούσας παραγράφου ισχύει μόνο για δέκα (10) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου.

- γ. Μετά την ηλεκτρονική αποτύπωση, καταγραφή του δομημένου περιβάλλοντος κατά τις 28.07.2011 με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί με στόχο την υλοποίηση του σχεδιασμού της περιοχής, σύμφωνα με τα στοιχεία και το πλήθος των αυθαιρέτων κατασκευών κατά παρέκκλιση των χρήσεων γης που έχουν θεσπιστεί.
- δ. Σε κάθε περίπτωση για την ισχύ της παρούσας παραγράφου η αναθεώρηση ή ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού θα πρέπει να ολοκληρωθεί εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής που προβλέπεται στον παρόντα νόμο.
- ε. Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται η διαδικασία διατήρησης των συγκεκριμένων αυθαιρέτων κατασκευών και οι επιτρεπόμενες οικοδομικές εργασίες, πέραν του χρόνου αναστολής κατά τις διατάξεις του παρόντος.

67. 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

- 19. α. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές, απαραίτητες για τη λειτουργία νόμιμης μονάδας ιχθυοκαλλιέργειας, όπως ορίζονται στην §74 του άρθρου 2 και στο άρθρο 21 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ.79/Α'), καθώς και εγκαταστάσεις της §2 του άρθρου 4 της Κ.Υ.Α.31722/04.11.2011, σε χώρους αρμοδιότητας της Κτηματικής Υπηρεσίας μετά από έγκριση από την Γενική Διεύθυνση Δασών και Αγροτικών Υποθέσεων, τμήμα Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων και Αλιείας της αρμόδιας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και κατά παρέκκλιση των περιορισμών των περιπτώσεων ζ' και η' της §2 του άρθρου 2 του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται το μισθωτήριο συμβόλαιο και η άδεια ίδρυσης μονάδας ιχθυοκαλλιέργειας.
- β. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο (2) ετών, οι κατασκευές αυτές οφείλουν να προσαρμοστούν, σύμφωνα με τις διατάξεις της υπουργικής απόφασης του τελευταίου εδαφίου του άρθρου 21 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ.79/Α'), καθώς και σύμφωνα με τις διατάξεις της §2 του άρθρου 4 της Κ.Υ.Α.31722/4.11.2011 ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.
- γ. Με ευθύνη κάθε δήμου, οι προσωρινές κατασκευές οφείλουν να αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθός τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξή τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε δήμου. Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου η οποία κοινοποιείται στην αρμόδια Λιμενική Αρχή και την Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου και κατόπιν αίτησης εγκρίνεται από το Αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη στην οποία περιγράφονται με σαφήνεια οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά. Η εγκριτική απόφαση δύναται να περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο που πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές απαραίτητες για τη λειτουργία των μονάδων ιχθυοκαλλιέργειας, καθώς και να περιλαμβάνει όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα.
- δ. Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

20. α. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές αποκλειστικά πρώτης κατοικίας σε ακίνητα αρμοδιότητας της Κτηματικής Υπηρεσίας του Δημοσίου για τις οποίες έχει υποβληθεί αίτηση εξαγοράς κατά τις διατάξεις του Ν.357/1976 και κατά παρέκκλιση των περιορισμών της περίπτωσης ε' της [§2 του άρθρου 2](#) του παρόντος νόμου.

68. 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.

- β. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δέκα (10) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση παύει εφόσον η αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία αποφανθεί αρνητικά επί της αιτήσεως. Σε περίπτωση αρνητικής απαντήσεως ή αποφάσεως αυτή κοινοποιείται στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. για τις έννομες συνέπειες.

Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται αντίγραφα της αιτήσεως προς την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου. Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία αναστολής και διατήρησης των αυθαιρέτων κατασκευών πέραν της προθεσμίας των δέκα (10) ετών εφόσον εκδοθούν οι σχετικές αποφάσεις της Κτηματικής Υπηρεσίας.

21. α. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές στις παραμεθόριες περιοχές των περιφερειακών ενοτήτων Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου κατά παρέκκλιση της περίπτωσης ιγ' της [§2 του άρθρου 2](#) του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων του παρόντος ισχύει μόνο για δύο (2) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής.

Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται:

- αα) Έγγραφο βεβαίωση του αρμοδίου Ο.Τ.Α. σχετικά με την συναίνεση για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος.

47. 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.

ββ) Θετική γνωμοδότηση του αρμοδίου φορέα διαχείρισης προστατευόμενης περιοχής.

- β. Οι σχετικές κατασκευές αντιμετωπίζονται ενιαία ως προς τα μορφολογικά στοιχεία τους, το μέγεθός τους, τα υλικά κατασκευής και την αρμονική ένταξή τους στο χώρο, με ευθύνη του κάθε δήμου. Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και κατόπιν αίτησης εγκρίνεται από το Αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής πρότυπη αρχιτεκτονική μελέτη στην οποία περιγράφονται με σαφήνεια οι μορφολογικοί κανόνες, το είδος, το μέγεθος και τα χρησιμοποιούμενα υλικά. Η εγκριτική απόφαση περιλαμβάνει τμήμα ή σύνολο εκτάσεως που πρόκειται να εγκατασταθούν οι προσωρινές κατασκευές, καθώς και όλες τις απαιτούμενες υποχρεώσεις για την ελεύθερη διέλευση του κοινού και την ελεύθερη χρήση εγκαταστάσεων κοινωφελούς χαρακτήρα.

48. 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.

- γ. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο (2) ετών, οι κατασκευές αυτές οφείλουν να προσαρμοστούν, σύμφωνα με την εγκριτική απόφαση της προηγούμενης παραγράφου ή σε διαφορετική περίπτωση να απομακρυνθούν.
- δ. Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

22. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων κατά παρέκκλιση της περίπτωσης ια' της [§2 του άρθρου 2](#) του παρόντος υπό την προϋπόθεση ότι έχει κινηθεί με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας παραγράφου, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις Δ.Ο.Υ. ή εκκρεμείς υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται:

α) Έγγραφο βεβαίωση του αρμοδίου Ο.Τ.Α. σχετικά με τη συναίνεση για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος.

β) Αντίγραφα στοιχείων και σχεδίων από τα οποία αποδεικνύεται η έναρξη της διαδικασίας τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου.

69. 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')

Άρθρο 24 – Αναστολή επιβολής κυρώσεων και είσπραξης προστίμων

1. Για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, για τις οποίες υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά που προβλέπονται από τις διατάξεις του παρόντος, 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. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και η λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις.
70. 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. 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).
49. 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.
2. Από τη δημοσίευση του παρόντος καταργείται κάθε διάταξη που επιτρέπει την κατ' εξαίρεση σύνδεση αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας και παύουν να ισχύουν βεβαιώσεις ή αποφάσεις που τυχόν έχουν εκδοθεί και δεν έχουν υλοποιηθεί.
3. Για τη σύνδεση κτιρίων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών αυτών με δίκτυα κοινής ωφέλειας και για τη λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης υποβάλλεται, στον αρμόδιο οργανισμό και στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης, βεβαίωση του αρμοδίου φορέα για το πληροφοριακό σύστημα, με την οποία πιστοποιείται η καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου και περιλαμβάνει τα απαραίτητα στοιχεία ταυτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κυρίου αυτής.
71. 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).
50. 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.
4. Για τις κατασκευές ή τις χρήσεις για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου, δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις, εφόσον εξοφληθούν εμπροθέσμως όλες οι δόσεις καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου και για όσο χρονικό διάστημα ορίζεται στον παρόντα νόμο, που υπολογίζεται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.
5. Τα παραπάνω ισχύουν για τις ίδιες κατασκευές ή χρήσεις και για εκκρεμείς, σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία, σχετικές υποθέσεις.

6. Η υπαγωγή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις των Ν. 3775/2009 (ΦΕΚ.122/Α'), Ν.3843/2010 (ΦΕΚ.62/Α'), Ν.4014/2011 (ΦΕΚ.209/Α') και του παρόντος, δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών των κατασκευών από άλλες τυχόν προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις ή όρους που αφορούν στη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.
7. Η έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας κατά τις ισχύουσες διατάξεις, σε δηλούμενο κτίριο ή τμήμα αυτού, κατά το Ν.4014/2011 (ΦΕΚ.209/Α') και τον παρόντα νόμο, μπορεί να γίνεται μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου ή την εξόφληση ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος χωρίς να επιβάλλεται άλλο πρόστιμο.
8. Για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης προ τις 28.07.2011, που εξαιρούνται της επιβολής κυρώσεων με βάση τις διατάξεις του παρόντος νόμου ή εξαιρέθηκαν της επιβολής κυρώσεων με βάση τις διατάξεις του Ν.4014/2011 (ΦΕΚ.209/Α'), δεν οφείλονται αναδρομικά βεβαιωμένες ασφαλιστικές εισφορές (ΙΚΑ κ.λπ.) και οποιοσδήποτε φόρος, καθώς και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη, όπως το τέλος ακίνητης περιουσίας, καθαριότητας, φωτισμού και δυνητικά ανταποδοτικά τέλη. Τυχόν ήδη καταβληθέντες φόροι, τέλη και πρόστιμα δεν αναζητούνται. Η αλλαγή χρήσης δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του Ν.2130/1993 (ΦΕΚ.62/Α'), καθώς και των τελών του Ν.25/1975 (ΦΕΚ.74/Α') και του άρθρου 25 του Ν.1828/1989 (ΦΕΚ.2/Α'), όπως ισχύουν και δεν επιβάλλονται αναδρομικά διαφορές που προκύπτουν ως προς το ύψος των τελών, οι οποίες προέρχονται από την αλλαγή χρήσης.

72. Η απαλλαγή από την επιβολή των τελών του τελευταίου εδαφίου, αφορά αποκλειστικά αυθαίρετες αλλαγές χρήσης

- 51. 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.λπ.). 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.

9. Για τη χρήση κατοικίας κατά τον υπολογισμό της αξίας για την επιβολή οποιουδήποτε φόρου (φόρος μεταβίβασης, κληρονομιών, ακίνητης περιουσίας, ΤΑΠ, προσδιορισμός τεκμηρίου διαβίωσης) για όλους τους χώρους τόσο σε υπόγειες στάθμες όσο και στους εσωτερικούς εξώστες, και τις σοφίτες, εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%.

Άρθρο 25 – Ενέργειες αρμοδίων υπηρεσιών

1. Οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσματα με οικοδομική άδεια κρίνονται αυτοτελώς και δεν επηρεάζουν, για κάθε συνέπεια, όπως η σύνδεση με δίκτυα κοινής ωφέλειας και η δυνατότητα μεταβίβασης, τα νόμιμα τμήματα αυτών που λειτουργικά δεν τελούν σε σχέση με την αυθαίρετη κατασκευή.
 52. 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.
 2. Στην περίπτωση που το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι τις 28.07.2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών, την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης, που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.
 52. 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.
 3. Ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων, ανέγερσης και διατήρησης, διαγράφονται μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη διαγραφή των προστίμων ή την ενημέρωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής, για την αναστολή είσπραξής τους, υποβάλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης αίτηση του ενδιαφερομένου, η οποία συνοδεύεται από:
 - α) τη βεβαίωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος και εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου,
 - β) υπεύθυνη δήλωση ότι τα πρόστιμα, των οποίων ζητείται η διαγραφή, αφορούν στο ακίνητο, το οποίο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος.

Η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη με την οποία ακυρώνει τον οικείο χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου και την αποστέλλει με το αντίστοιχο ατομικό Φύλλο Έκπτωσης στην αρμόδια φορολογική αρχή, εντός δεκαπέντε (15) ημερών σε περίπτωση που τα πρόστιμα έχουν βεβαιωθεί και φορολογικά, προκειμένου η φορολογική αρχή να διαγράψει κάθε σχετική πράξη (ταμειακή βεβαίωση), που έχει ως νόμιμο έρεισμα το χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου.

Αντίστοιχα, μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη αναστολής είσπραξης των ήδη βεβαιωθέντων στις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. προστίμων και την αποστέλλει στην αρμόδια φορολογική αρχή εντός δεκαπέντε (15) ημερών. Στην εν λόγω πράξη ορίζεται υποχρεωτικά η καταληκτική ημερομηνία αναστολής, σύμφωνα με την αντίστοιχη καταληκτική ημερομηνία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου στην πράξη υπαγωγής.
 53. 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

4. Δικογραφίες που αφορούν αδικήματα, με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις, εφόσον επ' αυτών δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη απόφαση, τίθενται στο αρχείο με πράξη του αρμοδίου Οργάνου, μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου και βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης ότι η αυθαίρετη κατασκευή δηλώθηκε και εξοφλήθηκε το ειδικό πρόστιμο, κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Για τη χορήγηση τη βεβαίωσης αυτής υποβάλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης αίτηση του ενδιαφερομένου και τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στην προηγούμενη παράγραφο.
5. Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών, οι οποίες έχουν περαιώσει τη διαδικασία με βάση τις διατάξεις των Ν.3775/2009 (ΦΕΚ.122/Α'), Ν.3843/2010 (ΦΕΚ.62/Α'), καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του Ν.4014/2011 (ΦΕΚ.209/Α') 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:
- α) η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης,
 - β) η εκτέλεση εργασιών επισκευής, οι οποίες αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση, τη συνήθη συντήρησή τους και προσαρμογής κατά το εδάφιο δ', της §2 του άρθρου 13,
 - γ) κατεδάφισης,
 - δ) κατασκευής στέγης ή φύτευσης δώματος
 - ε) ενίσχυσης,
 - στ) εργασίες που προβλέπονται στις §2 και 3 του άρθρου 4 του Ν.4067/2012, ως αντικαθίστανται με τις διατάξεις του [άρθρου 48](#) του παρόντος νόμου.

Η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών γίνεται **ύστερα από** έγκριση που δίνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση δεν επανξάνουν το κτίσμα σε όγκο, εκτός των περιπτώσεων:

- α) κατασκευής ανελκυστήρα ατόμων με αναπηρία (ΑμεΑ) της §2 του άρθρου 27 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ.79/Α'),
- β) κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και
- γ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος ή υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό το 10% του προβλεπομένου στην άδεια. Η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται αμελλητί στο Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων – Ενιαίο Ταμείο Ασφάλισης Μισθωτών (Ι.Κ.Α. – Ε.Τ.Α.Μ.). Για τις ως άνω εγκρίσεις και διοικητικές πράξεις εφαρμόζεται αντίστοιχα, η διάταξη του άρθρου 2Α του Ν.4030/2011 (ΦΕΚ.249/Α') υπό τις προϋποθέσεις και τους όρους που τίθενται.

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.

54. 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 δύναται 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.

6. Για τη λήψη άδειας εγκατάστασης, λειτουργίας, για κάθε είδους διοικητική άδεια ή έγκριση για τη χρήση και τη λειτουργία συμπεριλαμβανομένης της έκδοσης, τροποποίησης και ανανέωσης περιβαλλοντικών όρων σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία ή για την υποβολή υπεύθυνης δήλωσης για την άσκηση μεταποιητικών ή συναφών δραστηριοτήτων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 17 έως 40 του Ν.3982/2011 (ΦΕΚ.143/Α'), σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 24 του Ν.4014/2011 (ΦΕΚ.209/Α') ή του παρόντος, απαιτείται αντί της οικοδομικής άδειας, η βεβαίωση περαίωσης ή η βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, από το πληροφοριακό σύστημα.

55. 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.

7. Σε κτίρια που έχουν ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια, κατά την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης των τυχόν αυθαιρέτων κατασκευών, επιτρέπονται όλες οι κατά κανόνα χρήσεις γης, που επιτρεπόταν σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας, υπό την προϋπόθεση ότι από τις μεταβατικές διατάξεις δεν επιβάλλεται η απομάκρυνση της αυθαίρετης χρήσης.
8. Η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, η Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης (ΕΥΕΚΑ), όπως αυτή ορίζεται στο [άρθρο 32](#) του παρόντος ή άλλη αρμόδια αρχή, που ορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να ελέγχει δειγματοληπτικά ποσοστό τουλάχιστον 5% των δηλώσεων που υποβλήθηκαν, προκειμένου να διαπιστωθεί αν τα στοιχεία των δηλώσεων, που αφορούν την περιγραφή της κατασκευής, το εμβαδόν και τη χρήση της, είναι αληθή και ακριβή. Σε περίπτωση διαπίστωσης, από τα στοιχεία που διαθέτει η Υπηρεσία Δόμησης, ότι οι αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις περιπτώσεις του [άρθρου 2](#) του παρόντος ανακαλείται η δήλωση.
Επιτρέπεται η εκ νέου υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος εάν οι αυθαίρετες κατασκευές δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του [άρθρου 2](#).

56. 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.

9. Ο έλεγχος του υπολογισμού του προστίμου μετά από καταγγελία ή προσφυγή κατά της πράξης υπαγωγής σύμφωνα με τα προσκομιζόμενα δικαιολογητικά στο ηλεκτρονικό σύστημα δύναται να διενεργείται από Ελεγκτές Δόμησης όπως ορίζονται στο Ν.4030/2011 (ΦΕΚ.249/Α'), τυχαία, μετά από ηλεκτρονική κλήρωση. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος, καθώς και η διαδικασία αμοιβής των Ελεγκτών Δόμησης.

73. Τα αναφερόμενα στην παρούσα διάταξη θα εφαρμοστούν μετά την έκδοση της αναφερόμενης κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών.

10. Για χώρους που έχουν διατηρηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του Ν.3843/2010 (ΦΕΚ.62/Α') όπου απαιτείται προσκομίζεται αντίγραφο της αίτησης όπου βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου, σύμφωνα με την §5 του άρθρου 6 του Ν.3843/2010 (ΦΕΚ.62/Α').
11. Για κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του Ν.4014/2011 (ΦΕΚ.209/Α') και στις διατάξεις του παρόντος νόμου προσκομίζεται η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας σύμφωνα με το άρθρο 2 της 41498/26.09.2011 απόφασης των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (ΦΕΚ.2167/Β') ή η βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, από το πληροφοριακό σύστημα.

12. Στις παραπάνω περιπτώσεις των §10 και §11 του παρόντος άρθρου επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου. Από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. βεβαιώνεται ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου.
13. Επιτρέπεται, η εκ των υστέρων έγκριση χορήγησης παρέκκλισης για αυθαίρετες κατασκευές και εγκαταστάσεις της [§2 του άρθρου 1](#) αν πληρούνται οι γενικές προϋποθέσεις του νόμου, προκειμένου να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην §1 του παρόντος άρθρου και αφού υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη.
14. Σε κάθε περίπτωση η απαιτούμενη βεβαίωση κύριας χρήσης χορηγείται από ιδιώτη μηχανικό. Από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. βεβαιώνεται ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου και προσκομίζεται όπου απαιτείται.

74. 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.

15. Σε κάθε περίπτωση η απαιτούμενη βεβαίωση κύριας χρήσης χορηγείται από ιδιώτη μηχανικό. Εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, επιτρέπεται κατόπιν έκδοσης άδειας δόμησης η αλλαγή χρήσης κατά τις κείμενες διατάξεις επί ρυμοτομούμενων ακινήτων εφόσον έχει παρέλθει δεκαετία από την κήρυξη και εφόσον δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση. Με υπουργική απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου, καθώς και οι περιπτώσεις εξαιρέσεων εφαρμογής του πρώτου εδαφίου για τις οποίες η σχετική βεβαίωση εκδίδεται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

75. 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.

16. Κατά των προβλεπομένων, στις διατάξεις του [Κεφαλαίου Α'](#) του παρόντος νόμου υπαγωγών δύναται να ασκηθεί προσφυγή, η οποία κατατίθεται στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. και εξετάζεται από το αρμόδιο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. κατά τις ειδικότερες διατάξεις του Ν.4030/2011 και του παρόντος νόμου.

Η Υ.ΔΟΜ. διαβιβάζει την ως άνω κατατεθείσα προσφυγή στο αρμόδιο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την κατάθεσή της συνοδευόμενη από εισήγηση.

Εντός δύο (2) μηνών από την ως άνω διαβίβαση το αρμόδιο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. εκδίδει απόφαση επί της ασκηθείσας προσφυγής. Σε περίπτωση που δεν εκδοθεί απόφαση από το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. στο ως άνω προβλεπόμενο διάστημα των δύο (2) μηνών τότε θεωρείται ότι η προσφυγή έχει απορριφθεί σιωπηρά.

Σε κάθε περίπτωση δύναται να ασκηθεί, ανεξάρτητα της υποβολής ή μη της ως άνω προβλεπόμενης προσφυγής, αίτηση κατά της υπαγωγής στο αρμόδιο Δικαστήριο.

Άρθρο 26 – Πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης μη δηλούμενων κατασκευών /χρήσεων

1. Για νέες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις, καθώς και για τις περιπτώσεις που δεν υποβληθεί δήλωση ή αν δεν περατωθεί εμπρόθεσμα η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, σύμφωνα με το άρθρο 21 ή δεν δύνανται να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται οι ισχύουσες, περί αυθαιρέτων, διατάξεις για την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή την επαναφορά της χρήσης που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια, τα δε πρόστιμα που επιβάλλονται υπολογίζονται ως εξής:

α. Πρόστιμο ανέγερσης σε ποσοστό 30% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών και τα οριζόμενα στο [άρθρο 22](#) του παρόντος, κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης.

β. Πρόστιμο διατήρησης σε ποσοστό 5% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών και τα οριζόμενα στο [άρθρο 22](#) του παρόντος νόμου κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης, το οποίο επιβάλλεται για κάθε έτος διατήρησης του κτιρίου, από την ανέγερσή του ή την εγκατάσταση της χρήσης μέχρι την κατεδάφιση των κατασκευών και την επαναφορά της χρήσης ή την έκδοση άδειας δόμησης ή αναθεώρηση οικοδομικής αδείας.

γ. Για κάθε αυθαίρετη εγκατάσταση ή εργασία που λόγω της φύσεώς της δεν αντιστοιχεί σε επιφάνεια χώρου η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται αναλυτικά με τιμές προϋπολογισμού κατά το [Παράρτημα Β'](#) του παρόντος νόμου.

76. 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.

2. Τα πρόστιμα, τα οποία επιβάλλονται σε περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων και για τα οποία είτε δεν έχει ασκηθεί διοικητική προσφυγή είτε έχει ασκηθεί και έχει απορριφθεί, αποστέλλονται, εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από τους υπαλλήλους της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης στην αρμόδια φορολογική αρχή, για βεβαίωση και είσπραξη. Υπάλληλος που παραβιάζει τις υποχρεώσεις των παραπάνω διατάξεων τιμωρείται με παρακράτηση αποδοχών από δεκαπέντε (15) ημέρες έως τρεις (3) μήνες. Η πειθαρχική δίωξη ασκείται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών. Με την ίδια ποινή τιμωρείται ο προϊστάμενος που παραλείπει να ασκήσει την πειθαρχική δίωξη κατά του ευθυνόμενου υπαλλήλου, σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια.
3. Ποσοστό, που καθορίζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, των παραπάνω προστίμων, αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο.
4. Σε κάθε περίπτωση για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου τα ελάχιστα πρόστιμα ανέγερσης ή διατήρησης δεν μπορεί να είναι μικρότερα του ποσού των 500€ (πεντακοσίων ευρώ).

Άρθρο 27 – Έντυπη διαδικασία

1. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις η υποβολή των προβλεπόμενων στο παρόντα νόμο δικαιολογητικών γίνεται είτε απευθείας είτε με συστημένη επιστολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης ή στο ΚΕΠ του δήμου. Τα ΚΕΠ αποστέλλουν τα δικαιολογητικά στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης εντός δεκαπέντε (15) ημερών. Η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης διαπιστώνει μόνο την πληρότητα των παραπάνω δικαιολογητικών. Στην περίπτωση απευθείας υποβολής των δικαιολογητικών ο έλεγχος, αποκλειστικά της πληρότητας του φακέλου, γίνεται κατά την υποβολή της αίτησης και ενημερώνεται ο ενδιαφερόμενος για τυχόν ελλείψεις με επισημείωση στο αντίγραφο της αίτησης. Στην περίπτωση διαβίβασης μέσω ΚΕΠ ή με συστημένη επιστολή ο έλεγχος αποκλειστικά της πληρότητας, γίνεται εντός ενενήντα (90) ημερών από την παραλαβή τους, εντός των οποίων ενημερώνεται εγγράφως ο αιτών για τις τυχόν ελλείψεις. Και στις δύο περιπτώσεις εφόσον υπάρχουν ελλείψεις ο αιτών εντός δεκαπέντε (15) ημερών προσκομίζει στην Υπηρεσία Δόμησης τα στοιχεία που ζητήθηκαν, ελέγχεται η πληρότητα του φακέλου και βεβαιώνεται η πληρότητα στο αντίγραφο της αίτησης του δηλούντος με την ημερομηνία κατάθεσης.
2. Η μη τήρηση των προθεσμιών ενέργειας εκ μέρους της Υπηρεσία Δόμησης δεν στερεί στον αιτούντα το δικαίωμα υπαγωγής του στη ρύθμιση αυτή και παρατείνονται αναλόγως οι σχετικές προθεσμίες.
3. Τα παραστατικά εξόφλησης του ειδικού προστίμου προσκομίζονται στην Υπηρεσία Δόμησης, η οποία τα καταχωρίζει σε ιδιαίτερη στήλη στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή ειδικό βιβλίο που προβλέπεται στην επόμενη παράγραφο. Η καταχώριση επέχει θέση βεβαίωσης για την περαίωση της διαδικασίας καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής ή χρήσης για τη χρονική προθεσμία, που ορίζεται στον παρόντα νόμο, σημειώνεται δε και στο αντίγραφο της αίτησης που έχει χορηγηθεί στον δηλούντα.
4. Οι δηλώσεις καταχωρίζονται σε ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο της οικείας Υπηρεσίας Δόμησης ή σε ειδικό βιβλίο. Ο αύξων αριθμός της καταχώρισης με την ημερομηνία κατάθεσης εγγράφεται επισημειωματικά επί του αντιγράφου της αίτησης, το οποίο παραλαμβάνει ο αιτών από την Υπηρεσία Δόμησης. Στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή το ειδικό βιβλίο καταχωρίζονται, κατά την εφαρμογή της διαδικασίας που προβλέπεται στο παρόν, όλα τα στοιχεία που περιέχονται στη δήλωση, το καταβληθέν παράβολο, οι ελλείψεις, η ημερομηνία κατάθεσης των στοιχείων, καθώς και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως ορίζεται στις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Άρθρο 28 – Καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής

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

Η προθεσμία υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος νόμου για τις κατηγορίες 1, 2, 4 και 5 του [άρθρου 9](#) λήγει με την πάροδο δεκαοκτώ (18) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος.

Άρθρο 29 – Εξουσιοδοτικές διατάξεις

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να τροποποιείται η διαδικασία είσπραξης των προστίμων και η δυνατότητα κατάθεσής τους σε συμβεβλημένες τράπεζες.

Άρθρο 30 – Μεταβατικές διατάξεις Κεφαλαίου Α

1. Από τη δημοσίευση του παρόντος κάθε διάταξη που ρυθμίζει ζητήματα του παρόντος νόμου καταργείται αυτοδικαίως με την επιφύλαξη των οριζομένων στον παρόντα νόμο.
3. 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 παρόντος.
78. 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).
4. Εκκρεμείς υποθέσεις διεκπεραιώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.
78. 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).
5. Υπαγωγές για τις οποίες κατά τις προγενέστερες διατάξεις υποβλήθηκε δελτίο δομικής τρωτότητας, σύμφωνα με τις τεχνικές οδηγίες του Τ.Ε.Ε. θεωρούνται αποδεκτές και δεν επανεξετάζονται ως προς τα τυπικά στοιχεία του δελτίου δομικής τρωτότητας.
78. 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).
5. Οι επιτροπές του Ν.4014/2011 που συγκροτήθηκαν με προγενέστερες διατάξεις και κανονιστικές πράξεις συνεχίζουν να λειτουργούν κατά τις ειδικότερες διατάξεις του παρόντος.
6. Για τις πράξεις υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4014/2011 τα δικαιολογητικά στοιχεία και σχέδια της υπ' αριθμό 41498/2011 Κ.Υ.Α. (ΦΕΚ.2167/Β') δύνανται να υποβληθούν έως την καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής που προβλέπεται στον παρόντα νόμο.
78. 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).
7. Μέχρι την έκδοση της κοινή απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, καθορισμού της διαδικασίας κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια εφαρμόζονται οι προγενέστερες διατάξεις.

8. Τα οριζόμενα στην §1 του άρθρου 24 του παρόντος νόμου περί «Αναστολής Επιβολής Κυρώσεων και Είσπραξης Προστίμων» και στην §3 του άρθρου 25 «Ενέργειες αρμοδίων Υπηρεσιών» εφαρμόζονται και για τα βεβαιωμένα στις Δ.Ο.Υ. πρόστιμα των αυθαιρέτων που υπήχθησαν στις διατάξεις του Ν.4014/2011.

79. 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.

9. Με υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη διεκπεραίωση των υπαγωγών που έχουν πραγματοποιηθεί με προγενέστερες του παρόντος διατάξεις και καθορίζονται επίσης, οι περιπτώσεις και η διαδικασία διορθώσεων ή επιστροφής προστίμων όπου απαιτείται.