

**Νόμος υπ' αριθμό 4495/3 Νοεμβρίου 2017/ Αρ.
Φύλλου 167Α**

**Ν. 4495-2017 - Τμήματα Δ', Ε' - Αντιμετώπιση
Αυθαίρετης Δόμησης - 8η Εκδοση**



**Παντελής Θ.Παπακωνσταντίνου
πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.**

Αθήνα Μάιος 2024

Με τις αλλαγές του Ν. υπ' αριθμ. 4759/9-12-2020 (Φ.Ε.Κ. 246Α')

**Με τις αλλαγές του Ν. υπ' αριθμ. 4819/ 23 Ιουλίου 2021/Φ.Ε.Κ 4819
Α**

Με τις αλλαγές του Ν. υπ' αριθμ 5106/1-5-2024 Φ.Ε.Κ. 63 Α

i. Αφιέρωση

Αφιερώνεται σε όλους τους φίλους μου συναδέλφους Μηχανικούς με τους οποίους συνεργάστηκα κατά την διάρκεια της επαγγελματικής μου ζωής .

ii. Εισαγωγή - Πρόλογος

Το παρόν βιβλίο είναι μια προσφορά προς όλους όσους ασχολούνται με την τακτοποίηση αυθαιρέτων.

Σκοπός του παρόντος βιβλίου είναι η διευκόλυνση όσων ασχολούνται με τις αυθαίρετες κατασκευές, μέσω της πολύ απλής του δομής, να γίνει ο σύμβουλος για όλους, όσοι ασχολούνται με το θέμα .

Σε αυτό πραγματεύομαι το θέμα του νέου νόμου περί αυθαιρέτων Ν.4495/3 Νοεμβρίου 2017/ Αρ. Φύλλου 167Α και τα πολλά θέματα που ανακύπτουν κατά την εφαρμογή της νομοθεσίας .

Επειδή ο νόμος είναι ένα πολυνομοσχέδιο με πολλές κατευθύνσεις και θα μπορούσε να ήταν τουλάχιστον 4 νόμοι χωριστά , κρίνεται σκόπιμο να διαπραγματευτούν σαν ξεχωριστά θέματα σε χωριστά eBooks και το περιεχόμενο όλων να ενταχθεί σε eBook που θα είναι η κωδικοποίηση των διατάξεων του Νόμου **4495/3 Νοεμβρίου 2017/ Αρ. Φύλλου 167Α** .

Έτσι στο παρόν αναφέρεται μόνο το Τμήμα Δ΄ - Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης, του νόμου.

Στην παρούσα έκδοση θα αναφερθώ στο κείμενο του και σε όσες συμπληρώσεις και τροποποιήσεις ώστε να γίνεται κατανοητό, μπορώ να κάνω (Οι συμπληρώσεις γίνονται με πράσινο χρώμα).

Όπου αναφέρεται Α ' και αριθμός , νοείται Φ.Ε.Κ.

Αργότερα το βιβλίο θα εμπλουτιστεί με εγκυκλίους , υπουργικές αποφάσεις κ.λπ.

Με τον Νόμο 4495/2017 Καταργούνται η παρ. 2 του άρθρου 34 του Ν. 4315/ 2014 (Α΄ 269) και τα άρθρα 1 έως και 30, εκτός από την παράγραφο 9 του άρθρου 30, καθώς και 38 και 39 του Ν. 4178/2013.

Παρακάτω αναφέρονται μερικές πρώτες παρατηρήσεις για τις Προθεσμίες ολοκλήρωσης των διαδικασιών υπαγωγής και τα Δικαιολογητικά υπαγωγής στο νόμο 4495/2017 .

iii. Προθεσμίες ολοκλήρωσης των διαδικασιών υπαγωγής στον παρόντα νόμο :

1. Ο μηχανικός υποχρεούται, μέσα σε **διάστημα έξι (6) μηνών από την πληρωμή του παραβόλου, να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών.**

Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στο Ν. 4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στο νέο νόμο , ο μηχανικός υποχρεούται, μέσα σε διάστημα δώδεκα (12) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών.

Επεξεργασία δηλώσεων υπαγωγής, οι οποίες έχουν καταστεί οριστικές, για διόρθωση υποβαλλόμενων στοιχείων επιτρέπεται μόνο ύστερα από αίτημα που υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα υπαγωγής διαβιβάζεται στην οικεία Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17, η οποία αποφασίζει για την αποδοχή του αιτήματος.

v. Περιεχόμενα

i. Αφιέρωση.....	2
ii. Εισαγωγή - Πρόλογος.....	3
iii. Προθεσμίες ολοκλήρωσης των διαδικασιών υπαγωγής στον παρόντα νόμο :	5
v. Περιεχόμενα.....	6
1. Τμήμα Δ΄ - Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης - Κεφάλαιο Πρώτο - Μέτρα Πρόληψης Αυθαίρετης Δόμησης.....	8
1.1. Άρθρο 81 - Ορισμοί.....	8
1.4. Άρθρο 84 - Απαγόρευση σύνδεσης αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας.....	21
1.8. Άρθρο 88 - Αυθαίρετα πριν την 28η.7.2011	22
2. Τμήμα Δ΄ - Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης - Κεφάλαιο Δεύτερο - Μηχανισμοί κατά της Αυθαίρετης Δόμησης.....	29
2.1. Άρθρο 90 - Ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής αυθαιρέτων.....	29
3. Τμήμα Δ΄ - Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης - Κεφάλαιο Τρίτο - Αντιμετώπιση αυθαιρέτων που έχουν συντελεστεί μετά την 28η.7.2011	32
3.1. Άρθρο 94 - Κυρώσεις αυθαίρετων κατασκευών μετά την 28η.7.2011	32
4.4.1.α) αίτηση:	48

4.4.1.θ) Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων,	51
4.4.1.ι) 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:.....	52
4.4.1.ια) Έντυπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στο άρθρο 100.	53
27. Άρθρο 153 - Διατάξεις σχετικά με την οργάνωση και λειτουργία του Κέντρου Ανανεώσιμων Πηγών και Εξοικονόμησης Ενέργειας.....	54
6.28. Άρθρο 154 - Τροποποίηση διατάξεων του Ν. 4413/2016 (Α' 148)	55
6.29. Άρθρο 155.....	57
6.30. Άρθρο 156.....	58
vi. Έργα του ιδίου.....	58
vii. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα.....	65

**Νόμος υπ' αριθμό 4495/3 Νοεμβρίου 2017/ Αρ.
Φύλλου 167Α**

**Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος
και άλλες διατάξεις.**

**1. Τμήμα Δ' - Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης
- Κεφάλαιο Πρώτο - Μέτρα Πρόληψης
Αυθαίρετης Δόμησης**

1.1. Άρθρο 81 - Ορισμοί

1.α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.

β) Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ορίζεται κάθε μεταβολή της χρήσης για την οποία δεν έχει εκδοθεί η απαιτούμενη οικοδομική άδεια (άδεια δόμησης).

γ) Στην έννοια της αυθαίρετης κατασκευής/αλλαγής χρήσης περιλαμβάνονται και οι πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου **3** του παρόντος νόμου (**Εννοεῖ άρθρου**).

Σημείωση :

Στην παρ. 1 ορίζονται οι περιπτώσεις αυθαιρεσιών, οι οποίες περιλαμβάνουν τις αυθαίρετες κατασκευές, τις αυθαίρετες αλλαγές

χρήσης και τις πολεοδομικές παραβάσεις. Με την παρ. 1 γ εισάγεται για πρώτη φορά η έννοια της πολεοδομικής παράβασης η οποία εξειδικεύεται στην παρ. 3 του ίδιου άρθρου. Οι πολεοδομικές παραβάσεις που εξακολουθούν να είναι αυθαίρετες κατασκευές, αφορούν σε ακίνητα στα οποία έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και δεν βρίσκονται σε δάσος, αιγιαλό, παραλία, αρχαιολογικό χώρο ζώνης Α ή κοινόχρηστο χώρο, αλλά λόγω της περιορισμένης επίπτωσής τους στο περιβάλλον, αντιμετωπίζονται ευνοϊκότερα, χωρίς την επιβολή ποινικών κυρώσεων στους ιδιοκτήτες τους και με δυνατότητα διατήρησης υπό προϋποθέσεις σε ορισμένες εξ' αυτών.

Η σημείωση της παρ. 1 προστέθηκε με την εγκύκλιο 2 α.π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075 – 31/05/2019

«2. Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο:

α) οι αποκλίσεις των διαστάσεων του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου του ύψους αυτού και του ύψους ορόφου, έως δύο τοις εκατό (2%) συνολικά από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως,

β) οι αποκλίσεις θέσης του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/ δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως και το κτίριο βρίσκεται εντός των ορίων του

οικοπέδου ή γηπέδου,
γ) κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έγιναν βάσει οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν κατόπιν προέγκρισης, εάν συντρέχει σφάλμα στην επιλογή κατηγορίας οικοδομικής άδειας. Σε μια τέτοια περίπτωση η κατηγορία μπορεί να διορθωθεί από την οικεία Υ.ΔΟΜ. κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος μέσω του συστήματος e-Άδειες.»

Σημείωση :

Στην παρ. 2 δίδονται οδηγίες όσον αφορά στον τρόπο μέτρησης μεγεθών κατά τον έλεγχο των κατασκευών, καθώς και οι αποδεκτές ανοχές στις παραπάνω μετρήσεις. Αποκλίσεις των μεγεθών μέσα στα όρια των ανοχών δεν αποτελούν αυθαιρεσία.

Σημείωση: Η παρ. 2 του άρθρου 81 αντικαθίσταται, βάσει του άρθρου 79 του Ν. υπ' αριθμ. 4759/9-12-2020 (Φ.Ε.Κ. 246Α').

3. Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής:

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

β) **Η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη**

οικοδομική **άδεια** σε εντός σχεδίου(**ΕΝΝΟΕΙ ΠΕΡΙΟΧΗ**) και (**ΕΝΤΟΣ**)ορίων οικισμών,

γ) **Η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια**, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,

δ) **Η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης** (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό **έως δέκα τοις εκατό (10%)** και **έως** τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (**50 τ.μ.**),

ε) **Η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας** της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται **χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης**,

στ) **Η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού**,

ζ) **Οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ' του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.**

Σημείωση : Στην παρ. 3 ορίζονται οι περιπτώσεις πολεοδομικών παραβάσεων.

Παραδείγματα πολεοδομικών παραβάσεων της περίπτωσης

α) που δημιουργούν χώρους οι οποίοι δεν προσαυξάνουν τα εγκεκριμένα μεγέθη κάλυψης, δόμησης και όγκου της άδειας είναι η κατασκευή ανοικτού εσωτερικού εξώστη (πατάρι), η

κατασκευή σοφίτας, κ.ά, εφ' όσον δεν τίγεται η στατική επάρκεια του κτιρίου.

Τα ως άνω μεγέθη λαμβάνονται υπόψη με βάση τα επιτρεπόμενα της αδείας ,κατά τα ισχύοντα του χρόνου έκδοσης αυτής.

Η περίπτωση β) αφορά μόνον αυθαίρετες αλλαγές χρήσης κτιρίων ή τμημάτων αυτών που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς και εφόσον αλλάζει η χρήση από κύρια σε άλλη κύρια επιτρεπόμενη στην περιοχή κύρια χρήση.

Η περίπτωση γ) αφορά μετατροπή της βοηθητικής χρήσης υπογείων χώρων σε κύρια, όπως για παράδειγμα μετατροπή υπόγειων χώρων αποθηκών κατοικιών, καταστημάτων, γραφείων, κ.ά σε χώρους κύριας χρήσης, εφ' όσον συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο του κτιρίου και έχει την ίδια χρήση με τον υπερκείμενο όροφο. Επισημαίνεται, ότι η αντιμετώπιση των ανωτέρω περιπτώσεων ως πολεοδομικών παραβάσεων αφορά αποκλειστικά τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, ενώ τυχόν απαιτήσεις που επιβάλλονται από τον αρμόδιο για τη λειτουργικότητα των εν λόγω χώρων φορέα, όπως αυτές προκύπτουν από ειδικότερο νομοθετικό πλαίσιο, εξακολουθούν να ισχύουν.

Η περίπτωση δ) αφορά υπερβάσεις των εγκεκριμένων από την οικοδομική άδεια μεγεθών κάλυψης, δόμησης, και ύψους κτιρίου έως δέκα τοις εκατό (10%). Είναι δυνατή η ταυτόχρονη υπέρβαση περισσοτέρων του ενός από τα ως άνω αναφερόμενα μεγέθη, εκάστου υπολογιζόμενου έως του ποσοστού δέκα τοις εκατό (10%). Ωστόσο, εφ' όσον μεταβάλλεται η επιφάνεια του κτιρίου, η υπέρβαση δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη του ανώτατου επιτρεπόμενου ορίου των πενήντα τετραγωνικών μέτρων (50 τ.μ.). Η περίπτωση δ) αφορά υπερβάσεις που προσαυξάνουν την επιφάνεια ή το ύψος του κτιρίου, δεν δημιουργούν ανεξάρτητους και αυτοτελείς λειτουργικά χώρους και έχουν την ίδια με το κτίριο χρήση.

Παραδείγματα πολεοδομικών παραβάσεων της περίπτωσης στ) που παραβιάζουν τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού είναι η κατασκευή μικρότερου φρεατίου ανελκυστήρα, η μη τήρηση των αποστάσεων εντός των χώρων των λεβητοστασιών, το κλείσιμο παραθύρου που έχει προσμετρηθεί στον υπολογισμό του φωτισμού – αερισμού, η διάνοιξη ανοίγματος σε τοίχο παρά το όριο οικοπέδου, κ.λ.π. Οι ανωτέρω αυθαιρεσίες λογίζονται ως πολεοδομικές παραβάσεις για την εφαρμογή και μόνον της πολεοδομικής περί αυθαιρέτων κατασκευών νομοθεσίας και δεν δεσμεύουν φορείς κατά τον έλεγχο για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας στους εν λόγω

χώρους – κτίρια, εφ' όσον δεν πληρούνται οι απαιτήσεις που επιβάλλονται από ειδικότερο θεσμικό πλαίσιο του αρμόδιου για τη λειτουργικότητα τους φορέα. Σε κάθε περίπτωση, τυχόν συνέπειες από τη μη τήρηση των διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού στην ασφάλεια και λειτουργία των κτιρίων, βαρύνουν τους ιδιοκτήτες τους.

Τέλος, με την περίπτωση ζ) προστίθενται στις πολεοδομικές παραβάσεις και οι αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ' του άρθρου 96, δηλαδή:

αα) μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου έως είκοσι τις εκατό (20%),

ββ) προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις,

γγ) αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφανείας τους έως είκοσι τις εκατό (20%).

δδ) αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών,

εε) κατασκευή πέργκολας έως (50) τ.μ. σύμφωνα με την παρ.60 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α79),

στστ) φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης,

ζζ) δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές, καθώς και δεξαμενές νερού,

ηη) οικίσκοι που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις, εφόσον έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το π.δ. της 24ης.5.1985 (Δ270),

θθ) εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00 μέτρο,

ιι) υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως 1,00 μέτρο για κατοικίες και 2,00 μέτρα για βιομηχανίες και ειδικά κτίρια,

ιαια) υπέρβαση νομίμου ύψους καμινάδας έως 1,50 μέτρο, και πέργκολας ύψους έως τέσσερα (4) μέτρα για ξενοδοχειακές μονάδες και τουριστικά καταλύματα,

ιβιβ) αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τ.μ. και μέσου ύψους έως 2,50 μέτρα,

ιγγ) υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια,

ιδιδ) 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 με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους,

ιειε) αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%),

ιστιστ) παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού,

ιζιζ) πρόχειρες και προσωρινές κατασκευές από πανί, νάυλον

ή άλλα ευτελή υλικά που χρησιμοποιούνται για αυτοστέγαση

ή για προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων

εμπορίου σε βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια με νόμιμη

άδεια,

ιηη) πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης έως 8 τ.μ.

και μεγίστου ύψους 2,50 μέτρων, που τοποθετούνται στον

ακάλυπτο χώρο.

Οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικόπεδα με οικοδομική άδεια και δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α, διατηρητέα κτίρια και σύνολα κτιρίων, καθώς και σε περιοχές natura, δάση, ρέματα, αιγιαλό – παραλία.

Επίσης, οι διατάξεις περί πολεοδομικών παραβάσεων δεν εφαρμόζονται σε υπό κατασκευή κτίρια για τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί τα στάδια ελέγχου από τους Ελεγκτές Δόμησης. Στις παραπάνω περιπτώσεις, τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις, αντιμετωπίζονται ως αυθαίρετες κατασκευές της παρ. 1 α) ή 1 β)

του άρθρου 81 χωρίς δυνατότητα οριστικής διατήρησης σύμφωνα με την παρ. 4 περ. δ του άρθρου 94.

Σε κάθε περίπτωση, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του ν.4495/2017, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις.

Η σημείωση της παρ. 3 προστέθηκε με την εγκύκλιο 2 α.π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075 – 31/05/2019.

4. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις επιβάλλονται μόνο οι διοικητικές κυρώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 94.

Εκκρεμείς ποινικές διώξεις για πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3, οι οποίες κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου, παύουν οριστικά και τίθενται στο αρχείο με πράξη του αρμόδιου εισαγγελέα αφού προσκομισθεί βεβαίωση του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση, η οποία χορηγείται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου ή και αυτεπαγγέλτως μετά από παραγγελία του αρμόδιου εισαγγελέα. Τα ανωτέρω εφαρμόζονται αναλόγως και για τις εργασίες του άρθρου 30 του παρόντος νόμου.

Σημείωση : Η ανωτέρω παράγραφος τίθεται όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 45 του Ν. 4546/2018 (Φ.Ε.Κ. 101/Α/12-6-2018).

Σημείωση :

Στην παρ. 4 επισημαίνεται ότι για τις καταγεγραμμένες αυθαιρεσίες οι οποίες πλέον, μετά την ισχύ του ν.4495/2017, εμπίπτουν στις πολεοδομικές παραβάσεις ή στις εργασίες του άρθρου 30 του ίδιου νόμου για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας ούτε και η έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, παύουν οριστικά εκκρεμείς ποινικές διώξεις που δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου και αρχαιοθετούνται, μετά την προσκόμιση σχετικής βεβαίωσης του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση. Μέχρι τη λειτουργία των τοπικών παρατηρητηρίων, η ανωτέρω βεβαίωση χορηγείται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου ή και αυτεπαγγέλτως μετά από παραγγελία του αρμόδιου εισαγγελέα. Ιδιαίτερα για εκθέσεις αυτοψίας που έχουν συναχθεί προ της ισχύος του νόμου και που αναφέρονται σε εργασίες που εμπίπτουν σήμερα στις περιγραφόμενες στο άρθρο 30 αυτού (δηλαδή εργασίες που μπορούν να εκτελούνται χωρίς οποιαδήποτε άδεια, έγκριση ή ενημέρωση της αρμόδιας υπηρεσίας) τίθενται στο αρχείο, διαγράφονται τυχόν βεβαιωμένα πρόστιμα και ενημερώνεται η αρμόδια Δ.Ο.Υ και ο εισαγγελέας.

Σε κάθε περίπτωση τυχόν καταβληθέντα πρόστιμα δεν αναζητούνται.

Η σημείωση της παρ. 4 προστέθηκε με την εγκύκλιο 2 α.π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075 – 31/05/2019.

5. Υπαγωγή είναι η υποβολή δήλωσης στο ηλεκτρονικό σύστημα του άρθρου 90 και βάσει της οποίας εκδίδεται το ποσό υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά το άρθρο 100.

Στο στάδιο αυτό επιτρέπονται οι μεταβολές και βάσει αυτών αναπροσαρμόζεται το σχήμα πληρωμών και επέρχονται οι συνέπειες του άρθρου 105 περί αναστολής κυρώσεων.

6. Αρχική δήλωση υπαγωγής είναι η υπαγωγή που βρίσκεται στο στάδιο κατά το οποίο εισάγεται στο ηλεκτρονικό σύστημα το καταβληθέν παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 99. 7.

Οριστική δήλωση υπαγωγής, είναι η δήλωση κατά την οποία έχει εξοφληθεί τουλάχιστον το τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 100 και μπορεί να εκδοθεί η σχετική βεβαίωση κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 83.

8. Περαιωμένη υπαγωγή είναι δήλωση κατά την οποία έχει εξοφληθεί το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 100 και έχουν υποβληθεί στο ηλεκτρονικό σύστημα όλα τα δικαιολογητικά του άρθρου 99.

Η σημείωση των παρ. 5, 6, 7 και 8 προστέθηκε με την εγκύκλιο 2 α.π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075 – 31/05/2019.

Στις παρ. 5, 6, 7 και 8 διευκρινίζονται οι καταστάσεις των δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων του τετάρτου κεφαλαίου του ν.4495/2017 (που έχουν συντελεστεί πριν την 28.07.2011).

Σε Αρχική υπαγωγή βρίσκεται μια δήλωση όταν έχει εισαχθεί στο πληροφοριακό σύστημα το καταβληθέν παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου και η δήλωση αποκτά μοναδικό ηλεκτρονικό κωδικό ελέγχου και ημερομηνία υπαγωγής, η οποία είναι η ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου.

Με την προώθηση της δήλωσης σε κατάσταση υπαγωγής, επέρχεται η αναστολή επιβολής κυρώσεων και εκδίδονται οι κωδικοί πληρωμής του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για να καταστεί η δήλωση οριστική, πρέπει να έχει καταβληθεί τουλάχιστον το (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου και τότε μόνον είναι δυνατή η έκδοση βεβαίωσης κατά το άρθρο 83.

Περαιωμένη υπαγωγή είναι η δήλωση κατά την οποία έχει εξοφληθεί το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου και έχουν υποβληθεί στο ηλεκτρονικό σύστημα όλα τα δικαιολογητικά του άρθρου 99.

Τροποποιήσεις των δηλώσεων σε στάδια υπαγωγής και οριστικής υπαγωγής, γίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631ΚΥΑ «Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, ... και καθορισμός ποσού ανταπόδοσης και λοιπών υποχρεώσεων του αρμόδιου φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος.».

1.4. Άρθρο 84 - Απαγόρευση σύνδεσης αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας

Καταργείται κάθε διάταξη που επιτρέπει την κατ' εξαίρεση σύνδεση αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας και παύουν να ισχύουν βεβαιώσεις ή αποφάσεις που έχουν εκδοθεί και δεν έχουν υλοποιηθεί.

1.8. Άρθρο 88 - Αυθαίρετα πριν την 28η.7.2011

Σημείωση : Επισημαίνεται ότι το εν λόγω άρθρο έχει πληροφοριακό κυρίως χαρακτήρα και συνοψίζει τις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών προ της 28.07.2011.

**Η σημείωση προστίθεται με την εγκύκλιο 2 υπ.αρ.
ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075 – 31/05/2019.**

Οι αυθαίρετες κατασκευές και οι αλλαγές χρήσης που έχουν εγκατασταθεί πριν από τις 28.7.2011 κατατάσσονται στις εξής περιπτώσεις:

1. Περίπτωση 1:

**Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έχουν
υπαχθεί σε προγενέστερους νόμους:**

α) Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις οι οποίες:

**αα) Υφίστανται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνίας
έναρξης ισχύος του από 9.8.1955 Β.Δ.,**

«ββ) δεν βρίσκονται εντός προκηπίου, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρω ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, η εξαίρεση από την κατεδάφιση

ισχύει για το χρόνο που προβλέπεται στους νόμους 3775/2009 και 3843/2010 και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Για την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ.».

Σημείωση : Η ανωτέρω παράγραφος τίθεται όπως

αντικαταστήθηκε με την παράγραφο 31α του άρθρου 34 του Ν.

4546/2018 (Φ.Ε.Κ. 101/Α/12-6-2018 - Ενσωμάτωση στην

ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ «περί

θεσπίσεως πλαισίου για το θαλάσσιο χωροταξικό

σχεδιασμό» και άλλες διατάξεις). Σημείωση : Οι αυθαίρετες

κατασκευές της περίπτωσης 1 β), για τις οποίες έχει περατωθεί

η διαδικασία με τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 και

3843/2010, εφ' όσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις των

εδαφίων αα) και ββ), δηλαδή δεν παραβιάζουν σε ποσοστό

μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά

μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του

είκοσι τοις εκατό (20%) το ύψος της οικοδομικής άδειας,

συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή

αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου και δεν

βρίσκονται εντός προκηπίου, εξαιρούνται οριστικά από την

κατεδάφιση μετά από δήλωση υπαγωγής με καταβολή

παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ. Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρω ποσοστών, η αναστολή επιβολής κυρώσεων ισχύει για τον προβλεπόμενο από τους παραπάνω νόμους χρόνο.

Η σημείωση στην παρ. 1β του άρθρου 88 προστίθεται με την εγκύκλιο 2 υπ.αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075 – 31/05/2019.

γγ) Έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 ή των παρ. 8 και 10 του άρθρου 9 του Ν. 1512/1985,

δδ) Έχει ανασταλεί η κατεδάφισή τους, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του Ν. 1337/1983, εφόσον δεν έχει απορριφθεί, με απόφαση του αρμόδιου κατά περίπτωση οργάνου, η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση,

εε) Έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν. 3399/2005 (Α΄ 255).

Οι κατασκευές σε όλες τις παραπάνω υποπεριπτώσεις της περίπτωσης α΄ δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών .

β) Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3775/2009 (Α΄ 122) ή του Ν. 3843/2010 (Α΄ 62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές και με τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου.

Οι ανωτέρω κατασκευές που περαίωσαν όλες τις προβλεπόμενες από τον κατά περίπτωση νόμο διαδικασίες και:

αα) **Δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το ύψος της οικοδομικής άδειας**, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου,

ββ) **Δεν βρίσκονται εντός προκηπίου, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών.**

Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρω ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, η εξαίρεση από την κατεδάφιση ισχύει για το χρόνο που προβλέπεται στους νόμους 3775/2009 και 3843/2010 και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών.

Για την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στη κατηγορία 5 του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ.

γ) Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, ή του σχετικού παραβόλου και έχει αναρτηθεί το σύνολο των απαιτούμενων δικαιολογητικών στο πληροφοριακό σύστημα, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 4014/2011 και 4178/2013.

Από αυτές:

αα) Οι αυθαίρετες κατασκευές των κατηγοριών 1, 2 και 3 του άρθρου 9 του Ν. 4178/2013 που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν,

ββ) Οι αυθαίρετες κατασκευές που είχαν υπαχθεί στο Ν. 4014/2011 και έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν, εφόσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλ-λαγών χρήσης επί του ακινήτου, και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου. Στη περίπτωση αυτή οι δηλώσεις υπαγωγής μεταφέρονται αυτόματα στο πληροφοριακό σύστημα,

γγ) Οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του Ν. 4178/2013, που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν, εφόσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου.

Οι ως άνω περιπτώσεις αα', ββ' και γγ' του παρόντος εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση,

δδ) Οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του Ν. 4178/2013, που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν και οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του Ν. 4178/2013, που δεν εμπίπτουν

στην κατηγορία της υποπερίπτωσης γγ΄ της περίπτωσης γ΄ της παρούσας παραγράφου, που έχουν περαιώσει τις προβλεπόμενες στο Ν. 4178/2013 διαδικασίες καταβολής ενιαίου ειδικού προστίμου, τελούν σε καθεστώς αναστολής επιβολής κυρώσεων για χρόνο διατήρησής τους που προβλέπεται στο Ν. 4178/2013 και δεν επιβάλλονται σε αυτές πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης.

Οι κατασκευές αυτές δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης με την έκδοση Τίτλου Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (Ε.Π.Ι.), μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, μόνο εφόσον βρίσκονται εντός Π.Α.Ε.Σ. κατά τις διατάξεις του άρθρου 69.

«2. Περίπτωση 2: Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η υπαγωγή στις διατάξεις των νόμων 3843/2010 (Α΄ 62), 4014/2011 και 4178/2013. Στις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η υπαγωγή στις διατάξεις διατήρησης, ρύθμισης ή αναστολής επιβολής κυρώσεων των νόμων 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013, δηλαδή δεν έχει καταβληθεί το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου και δεν έχουν αναρτηθεί τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και στοιχεία στο πληροφοριακό σύστημα, είναι δυνατή η υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος. Στην περίπτωση αυτή, καταβληθέντα ποσά στο πλαίσιο των προηγούμενων νόμων υπαγωγής συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο πρόστιμο, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Αν από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, δεν αναζητούνται.

«Για τις περιπτώσεις υπαγωγής του ν. 3843/2010 (Α'62), για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται εφάπαξ, με χρήση του κωδικού πληρωμής σε τράπεζα που αντιστοιχούσε στην υπαγωγή, μέχρι τις 30.6.2019.».

Σημείωση : Η ανωτέρω παράγραφος τίθεται όπως αντικαταστήθηκε με την παράγραφο 31β του άρθρου 34 του Ν. 4546/2018 (Φ.Ε.Κ. 101/Α/12-6-2018 - Ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας 2014/89/ΕΕ «περί θεσπίσεως πλαισίου για το θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό» και άλλες διατάξεις) και βάσει του άρθρου 13 του ν. 4585/2018 (ΦΕΚ 216/Α/24-12-2018)

Περίπτωση 3: Αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης πριν από τις 28.7.2011 που δεν έχει, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, υπαχθεί σε καμία ρύθμιση αυθαιρέτων.

Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που δεν έχουν υπαχθεί σε προγενέστερες του παρόντος διατάξεις νόμων αναστολής επιβολής κυρώσεων, ενώ πληρούσαν τις προϋποθέσεις υπαγωγής, **τυγχάνουν αναστολής επιβολής κυρώσεων**, εφόσον υπαχθούν στον παρόντα νόμο.

Αν δεν ολοκληρωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου του παρόντος, εφαρμόζονται για τις ανωτέρω κατασκευές ή αλλαγές χρήσης οι διατάξεις του άρθρου 94, υπό την διάκριση των παραβάσεων ως αυτές ορίζονται στο άρθρο 81, του παρόντος νόμου.

2. Τμήμα Δ' - Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης - Κεφάλαιο Δεύτερο - Μηχανισμοί κατά της Αυθαίρετης Δόμησης

2.1. Άρθρο 90 - Ηλεκτρονική διαδικασία εντοπισμού, ελέγχου και καταγραφής αυθαιρέτων

1. Το κατά τόπο αρμόδιο Τμήμα του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος εισάγει ηλεκτρονικά στο υφιστάμενο πληροφοριακό σύστημα υπαγωγής αυθαιρέτων το σύνολο των δεδομένων σε σχέση με τη διαδικασία καταγραφής, καταγγελίας, εντοπισμού, ελέγχου, ενδικοφανούς προσφυγής, επιβολής κυρώσεων και κατεδάφισης των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης.
2. Σε υποδομές του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή άλλης αρμόδιας αρχής, που εποπτεύεται από το ανωτέρω Υπουργείο, τηρείται πληροφοριακό σύστημα για την αποθήκευση αντιγράφων των στοιχείων του πληροφοριακού συστήματος της παραγράφου 1.
3. Η υλοποίηση της περαιτέρω συμπλήρωσης του υφιστάμενου πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρέτων μπορεί να ανατεθεί εν όλω ή εν μέρει σε φορέα που θα καθοριστεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
4. Με ηλεκτρονική διαδικασία υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στις επόμενες διατάξεις.

5. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται:

α) Για κάθε υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου που αφορούν σε αυθαίρετα πριν τις 28.7.2011, **ποσοστό ανταπόδοσης** επί του παραβόλου που καταβάλλεται στην αρμόδια αρχή για τη διαχείριση και τη λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος, που αφορά την τεχνική λειτουργία και ανάπτυξη του πληροφοριακού συστήματος, καθώς και την εισαγωγή και επεξεργασία των δεδομένων στο πληροφοριακό σύστημα,

β) Για κάθε βεβαίωση προστίμου αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης **ποσοστό** επί του βεβαιωθέντος στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία προστίμου, που αφορά στην τεχνική λειτουργία, ανάπτυξη του πληροφοριακού συστήματος και την διενέργεια ελέγχων από τους Ελεγκτές Δόμησης.

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 ποσό των δεκαπέντε (15) ευρώ που προβλέπεται ανά υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζεται κάθε θέμα σχετικό με την τεχνική λειτουργία και τη δημιουργία των βάσεων δεδομένων για την εφαρμογή του παρόντος, καθώς και η ένταξή τους στο υπάρχον πληροφορικό σύστημα υπαγωγής αυθαιρέτων.

Σημείωση : Σχετική η υπ. αριθ.

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017 Κ.Υ.Α.

"Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου, προϋποθέσεις και έλεγχος μειώσεων ειδικού προστίμου λόγω εργασιών προσαρμογής, στατικής ενίσχυσης και ενεργειακής αναβάθμισης, για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στον ν.4495/2017

«Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» ανάθεση διαχείρισης και λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρέτων και καθορισμός ποσού ανταπόδοσης και λοιπών υποχρεώσεων του αρμόδιου φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος. " (ΦΕΚ 3976 Β' / 14-11-2017).

Η σημείωση στο τέλος του άρθρου 90 προστίθεται με την εγκύκλιο 2 υπ.αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075 – 31/05/2019.

3. Τμήμα Δ' - Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης - Κεφάλαιο Τρίτο - Αντιμετώπιση αυθαιρέτων που έχουν συντελεστεί μετά την 28η.7.2011

3.1. Άρθρο 94 - Κυρώσεις αυθαιρέτων κατασκευών μετά την 28η.7.2011

1. Οι αυθαίρετες κατασκευές που πραγματοποιούνται μετά την 28η.7.2011 κατεδαφίζονται υποχρεωτικά και επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, καθώς και ποινικές κυρώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, υπό την επιφύλαξη της διάκρισης του άρθρου 81 (πολεοδομικές παραβάσεις). Κατεδαφίζονται, επίσης, και επιβάλλονται κατά τις διατάξεις του παρόντος πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, καθώς και ποινικές κυρώσεις οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν πραγματοποιηθεί πριν από την ανωτέρω ημερομηνία, αλλά δεν έχουν υπαχθεί, για οποιονδήποτε λόγο, σε διατάξεις νόμων περί αναστολής επιβολής κυρώσεων.

2. Τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων υπολογίζονται ως εξής:

α) Το πρόστιμο ανέγερσης είναι ίσο με την αξία του αυθαιρέτου (Αα) επί το συντελεστή περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (Σπ).

Η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται ως το γινόμενο της επιφάνειάς του, πολλαπλασιαζόμενης επί την τιμή ζώνης (T.Z.) της περιοχής του ακινήτου, όπως αυτή ισχύει κατά την ημερομηνία διαπίστωσης της παράβασης, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών ή όπου δεν υπάρχει σύστημα αντικειμενικών αξιών στη συγκεκριμένη περιοχή, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 109 του παρόντος.

Ο συντελεστής περιβαλλοντικής επιβάρυνσης ορίζεται σε:

αα) **1,20**: για αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός προστατευόμενων περιοχών, δηλαδή εντός περιοχών Natura, δασών, ρεμάτων, αιγιαλού-παραλίας και αρχαιολογικού χώρου ζώνης Α,

ββ) **1,00** : για τις υπόλοιπες περιπτώσεις αυθαιρέτων.

Για κάθε αυθαίρετη κατασκευή, εγκατάσταση ή εργασία που λόγω της φύσης της δεν αντιστοιχεί σε επιφάνεια χώρου, η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται αναλυτικά με τιμές προϋπολογισμού κατά το Παράρτημα Β΄ του παρόντος και, αν δεν υπάρχει καθορισμένη τιμή στο Παράρτημα, με τιμές αγοράς.

Ομοίως, με αναλυτικό προϋπολογισμό αντιμετωπίζονται ειδικές πρόχειρες κατασκευές, όπως θερμοκήπια, στέγαστρα βιομηχανικών κτιρίων, καθώς και στέγαστρα σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων.

Το ελάχιστο ύψος του προστίμου ανέγερσης είναι διακόσια πενήντα (250) ευρώ.

β) Το πρόστιμο διατήρησης είναι ίσο με το πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου ανέγερσης και καταβάλλεται από το χρόνο σύνταξης της έκθεσης αυτοψίας του αυθαιρέτου και για κάθε συνεχόμενο χρόνο, μέχρι την κατεδάφιση ή την νομιμοποίησή του.

Το ελάχιστο ύψος του προστίμου διατήρησης είναι εκατό (100) ευρώ .

Σημείωση : Στην παρ. 2 ορίζεται ο τρόπος υπολογισμού του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης. Ο τρόπος αυτός εφαρμόζεται για τα αυθαίρετα που διαπιστώνονται μετά την ισχύ του ν.4495/17. Για τα αυθαίρετα που έχει συνταχθεί έκθεση αυτοψίας προ της ισχύος του ν.4495/17, τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης έως την 3η-11-2017 υπολογίζονται σύμφωνα με τις προγενέστερες διατάξεις του ν.4178/13. Μεταγενέστερα πρόστιμα διατήρησης που είχαν υπολογιστεί ως το 5% της αξίας του αυθαιρέτου σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4178/13, υπολογίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.2 του άρθρου 9 του ν.4495/17, ως το 50 % του προστίμου ανέγερσης όπως αυτό είχε επανυπολογιστεί και προσδιοριστεί με τον ν.4178/13.

Στην έννοια των αυθαιρέτων κατασκευών, εγκαταστάσεων ή εργασιών που λόγω της φύσης τους δεν αντιστοιχούν σε επιφάνεια χώρου, εμπίπτουν περιπτώσεις που δεν δημιουργούν κλειστό ωφέλιμο χώρο όπως για παράδειγμα η κατασκευή στεγάστρου ή πέργκολας, διαμορφώσεις του εδάφους, στοιχεία διαμόρφωσης των όψεων του κτιρίου (εξώστες, αρχιτεκτονικές προεξοχές), καθώς και θερμοκήπια και στέγαστρα βιομηχανικών κτιρίων.

Το πρόστιμο διατήρησης είναι ετήσιο και εφ' όσον επέλθει άρση της αυθαιρεσίας πριν τη συμπλήρωση του έτους, υπολογίζεται με αναλογία μηνών (αριθμός μηνών / 12).

Η σημείωση στην παρ. 2 του άρθρου 94 προστίθεται με την εγκύκλιο 2 υπ.αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075 – 31/05/2019.

3. Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω:

α) Αν ο ιδιοκτήτης, με υπεύθυνη δήλωση στο Τοπικό Παρατηρητήριο, ενημερώσει ότι θα προβεί αυτοβούλως στην κατεδάφιση - αποκατάσταση της αυθαιρεσίας μέχρι 31-12-2019, το Τοπικό Παρατηρητήριο ενημερώνει το Περιφερειακό Παρατηρητήριο προκειμένου να ορίσει ελεγκτή δόμησης για τη διαπίστωση της κατεδάφισης αποκατάστασης της αυθαιρεσίας και επιβάλλεται πρόστιμο 500 €. Εξαιρούνται πρόχειρες ή προσωρινές κατασκευές, καθώς και λυόμενες

κατασκευές, ως αυτές ορίζονται στις παραγράφους 75, 74 και 45 αντίστοιχα του άρθρου 2 του νόμου 4067/2012, για τις οποίες η διαδικασία οικειοθελούς κατεδάφισης/ απομάκρυνσης εφαρμόζεται μόνο μία φορά στο ίδιο ακίνητο. Σε περίπτωση υποτροπής επιβάλλονται κανονικά τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης.

β) Αν ο ιδιοκτήτης προβεί σε νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το 20% του προστίμου ανέγερσης της έκθεσης αυτοψίας και πρόστιμο διατήρησης από τη διαπίστωση του αυθαιρέτου έως την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Σε κτίρια που διαθέτουν οικοδομική άδεια και λειτουργούν βιομηχανικές και βιοτεχνικές χρήσεις και έχει συντελεστεί υπέρβαση καθ' ύψους μέχρι 2 μέτρα και επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το 10% του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης.

γ) Τα αναφερόμενα στις άνω παραγράφους α' και β' ισχύουν και για εκθέσεις αυτοψίας που έχουν συνταχθεί μεταξύ 28-07-2011 και την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος. Οι ιδιοκτήτες οφείλουν να προβούν σε κατεδάφιση μέχρι τις 08-11-2019, μετά από έκδοση έγκρισης εκτέλεσης εργασιών του άρθρου 28 παράγραφος ε'. Οι ιδιοκτήτες που θα προβούν στην κατεδάφιση εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας, ενημερώνουν την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, προκειμένου να προβεί σε αυτοψία για τη διαπίστωση της εν λόγω κατεδάφισης.

Μετά τη διαπίστωση εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων και αναστολής όλων των αναγκαστικών μέτρων εκτέλεσης και ποινικών διώξεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 107 του παρόντος

νόμου. Στις περιπτώσεις α' και γ' το αρμόδιο για τη διαπίστωση της κατεδάφισης όργανο συντάσσει και εκδίδει πρωτόκολλο συμμόρφωσης, με το οποίο βεβαιώνεται η εκτέλεση της κατεδάφισης από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Το πρωτόκολλο συμμόρφωσης κοινοποιείται με επιμέλεια του αρμόδιου για τη διαπίστωση της κατεδάφισης οργάνου στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης για να εφαρμοστεί η διαδικασία διαγραφής των προστίμων της παραγράφου 3 του άρθρου 107.

Μετά την εκτέλεση της κατεδάφισης σε αυθαίρετες κατασκευές των περιπτώσεων α' έως δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 52 του νόμου 4559/2018 (ΦΕΚ 142/Α/2018) και των υποπεριπτώσεων α)α' και β)β' της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του άρθρου πρώτου της από 10-08-2018 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ 149/Α/2018), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 4 του νόμου 4576/2018 (ΦΕΚ 196/Α/2018), στις περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί πυρόπληκτες με την ΔΑΕΦΚ-ΚΕ/8706/Α325/2018 κοινή υπουργική απόφαση (ΦΕΚ 3255/Β/2018) διαγράφονται τα πρόστιμα της παραγράφου 1. Για το σκοπό αυτόν το αρμόδιο για την εκτέλεση της κατεδάφισης όργανο συντάσσει διαπιστωτική πράξη, την οποία κοινοποιεί στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης για να εφαρμοστεί η διαδικασία διαγραφής των προστίμων της παραγράφου 3 του άρθρου 107.

Σημείωση : Η παρ. 3 τίθεται, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 45 του ν. 4546/2018 (Α' 101) και με την παράγραφο 3 του άρθρου 13 του νόμου 4585/2018 (ΦΕΚ 216/Α/2018), με την παράγραφο 9 του άρθρου 65 του νόμου 4602/2019 (ΦΕΚ 45/Α/2019), με το άρθρο 240 του νόμου 4635/2019 (ΦΕΚ 167/Α/2019).

Σημείωση : Επί του εδαφίου β της παρ.3 επισημαίνεται ότι στην περίπτωση έκδοσης άδειας νομιμοποίησης, εφ' όσον τα πρόστιμα είναι βεβαιωμένα στη Δ.Ο.Υ, το οφειλόμενο ποσό (20%) υπολογίζεται επί του προστίμου ανέγερσης της έκθεσης αυτοψίας.

Στην περίπτωση που δεν έχει γίνει διαπίστωση του αυθαιρέτου και ο ιδιοκτήτης αυτοβούλως προβαίνει στη νομιμοποίησή του, το οφειλόμενο ποσό (20%) υπολογίζεται επί του προστίμου ανέγερσης της παρ. 2 α του παρόντος άρθρου. Για την εφαρμογή του παρόντος, ο υπολογισμός του προστίμου διατήρησης αντιστοιχεί στο 50% του διαμορφωθέντος κατά τα ανωτέρω προστίμου ανέγερσης.

Η δυνατότητα οριστικής διατήρησης με εφ' άπαξ καταβολή ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης των πολεοδομικών παραβάσεων του εδαφίου δ της παρ. 4, αποτελεί επιλογή του αιτούντος πολίτη, για την οποία ενημερώνει το αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο.

Σε όλες τις περιπτώσεις της παρ. 3 και μέχρι τη λειτουργία των παρατηρητηρίων, η διαπίστωση της εκτέλεσης της κατεδάφισης διενεργείται από ελεγκτή δόμησης.

Η σημείωση στην παρ. 3 του άρθρου 94 προστίθεται με την εγκύκλιο 2 υπ.αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075 – 31/05/2019.

4. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81 οι κυρώσεις είναι μόνο διοικητικές και ειδικότερα:

α) το πρόστιμο ανέγερσης των περιπτώσεων α' έως δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 81 ανέρχεται σε ποσοστό 30% της αξίας τους.

β) για την περίπτωση γ', εφόσον πρόκειται για χώρο με χρήση κατοικία, το ανωτέρω ποσοστό υπολογίζεται στο 5% της αξίας του.

Σε κάθε περίπτωση το πρόστιμο ανέγερσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 250 €.

γ) το πρόστιμο διατήρησης των περιπτώσεων α', β', γ' και δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 81 ανέρχεται σε ποσοστό 10% του προστίμου ανέγερσης για κάθε έτος διατήρησης. Σε κάθε περίπτωση, το πρόστιμο διατήρησης δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 20% του ελαχίστου προστίμου ανέγερσης ετησίως,

δ) το πρόστιμο ανέγερσης για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περιπτώσεων ε', στ' και ζ' της παραγράφου 3 του άρθρου 81, ανέρχεται σε 1000 € ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης. Το πρόστιμο διατήρησης των ανωτέρω

περιπτώσεων ανέρχεται στο 20% του προστίμου ανέγερσης ετησίως, με δυνατότητα εφ' άπαξ καταβολής ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους.

Σημείωση : Η δυνατότητα οριστικής διατήρησης με εφ' άπαξ καταβολή ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης των πολεοδομικών παραβάσεων του εδαφίου δ της παρ. 4, αποτελεί επιλογή του αιτούντος πολίτη, για την οποία ενημερώνει το αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο.

Η σημείωση του εδαφίου της παρ. 4 του άρθρου 94 προστίθεται με την εγκύκλιο 2 υπ.αρ.

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075 – 31/05/2019.

Ειδικά για πολεοδομικές παραβάσεις της περίπτωσης ε' της παραγράφου 3 του άρθρου 81, που αφορούν εργασίες οι οποίες εκτελούνται στα πλαίσια του προγράμματος Εξοικονόμηση κατ' οίκον II (κοινή υπουργική απόφαση 171563/131/2018) (ΦΕΚ 756/Β/2018), δεν επιβάλλεται πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης, εφόσον η προβλεπόμενη έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας εκδοθεί έως τις 31-01-2019.

Αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται, μέσα σε προθεσμία 4 μηνών από τη διαπίστωσή της δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το

πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των διακοσίων (200) ευρώ.

Σημείωση : Η παράγραφος 4 τίθεται όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 4 του άρθρου 13 του νόμου 4585/2018 (ΦΕΚ 216/Α/2018).

5. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

Σημείωση : Η εφαρμογή της παρ. 5 προϋποθέτει την έκδοση της άδειας αναθεώρησης εντός τεσσάρων μηνών από τη σχετική έγγραφη ειδοποίηση της Υ.ΔΟΜ ή του παρατηρητηρίου ή από την υποβολή των σχετικών δικαιολογητικών από τον υπόχρεο.

Η σημείωση της παρ. 5 του άρθρου 94 προστίθεται με την εγκύκλιο 2 υπ.αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075 – 31/05/2019.

6. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης που βρίσκεται σε ισχύ, με μεταβολή του περιγράμματος της οικοδομής ή του συντελεστή δόμησης ή του συντελεστή όγκου, εφόσον έχει προηγηθεί η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της περίπτωσης δ' του άρθρου 28.

7. Οι αυθαίρετες κατασκευές και οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε ακίνητα της παραγράφου 1 κατεδαφίζονται και απομακρύνονται ως εξής:

α) Άμεση κατεδάφιση αυθαιρέτου:

Για τα κτίσματα που εντοπίζονται είτε από το τοπικό παρατηρητήριο είτε από αστυνομικό όργανο, κατά την ώρα που κατασκευάζονται αυθαίρετα (επ' αυτοφώρω) και δεν υπάρχει έγκυρη πινακίδα του έργου, καθώς και για τα αυθαίρετα κτίσματα που εντοπίζονται μετά την πάροδο της προθεσμίας της παραγράφου 1 του άρθρου 102, συντάσσεται, μέσα σε προθεσμία 3 ημερών, πρωτόκολλο κατεδάφισης από το Τοπικό Παρατηρητήριο, το οποίο καταχωρίζεται στην ηλεκτρονική πλατφόρμα των αυθαιρέτων, αποστέλλεται στο Περιφερειακό Παρατηρητήριο και κοινοποιείται στον φερόμενο ως ιδιοκτήτη.

Αν εντός 10 ημερών ο φερόμενος ιδιοκτήτης δεν προσκομίσει στοιχεία νομιμότητας της κατασκευής ή δεν προσκομίσει εντός διμήνου άδεια νομιμοποίησης της αυθαίρετης κατασκευής, ο διευθυντής του αρμόδιου Περιφερειακού Παρατηρητηρίου συντάσσει πρακτικό κατεδάφισης και το αυθαίρετο κατεδαφίζεται.

Αν κατά την αυτοψία βρεθούν εργαζόμενοι να εκτελούν οποιαδήποτε εργασία κατασκευής αυθαιρέτου ή άλλης παράνομης επέμβασης, ασκείται ποινική δίωξη για αυθαίρετες κατασκευές, στα πλαίσια της αυτόφωρης διαδικασίας και γίνεται σχετική αναγγελία στον ασφαλιστικό τους φορέα. Αν βρεθούν μηχανικά μέσα, όπως οχήματα και δομικά μηχανήματα, ή άλλα υλικά, όπως ξυλότυπος και

μεταλλότυπος, κατάσχονται και εκποιούνται μετά την έκδοση της σχετικής απόφασης από το αρμόδιο δικαστήριο. Το τίμημα, που προκύπτει από την εκποίηση κατατίθεται στην Περιφέρεια, η οποία λειτουργεί ως μεσεγγυούχος και ευθύνεται για τη φύλαξη των κατασχεμένων υλικών.

β) Κατεδάφιση αυθαιρέτων με διαδικασία:

Η κατεδάφιση αυθαιρέτων ενεργείται ύστερα από απόφαση του διευθυντή του Περιφερειακού Παρατηρητηρίου, που εκδίδεται μετά την οριστική απόφαση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 επί της ενδικοφανούς προσφυγής ή της άπρακτης παρόδου άσκησής της, αντίστοιχα.

Σε κάθε Περιφερειακό Παρατηρητήριο τηρείται μητρώο, στο οποίο εγγράφονται οι ιδιωτικές επιχειρήσεις που έχουν τη δυνατότητα να εκτελέσουν αποφάσεις κατεδάφισης. Το μητρώο αυτό διαβιβάζεται στις κατά τόπους αστυνομικές αρχές.

Σε περίπτωση αδυναμίας εκτέλεσης των αποφάσεων κατεδάφισης λόγω της άρνησης των ιδιωτικών επιχειρήσεων να συνάψουν τις σχετικές συμβάσεις, το Περιφερειακό Παρατηρητήριο ενημερώνει πάραυτα τον αρμόδιο Περιφερειάρχη για την εφαρμογή του άρθρου 41 του νόμου 3536/2007 (ΦΕΚ 42/Α/2007). Με απόφαση του διευθυντή του αρμόδιου Περιφερειακού Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος επιβάλλεται και πρόστιμο ύψους από 6.000 έως 10.000 € στις ανωτέρω επιχειρήσεις. Οι Αστυνομικές Αρχές οφείλουν να παράσχουν τη συνδρομή τους για την πραγματοποίηση της κατεδάφισης, εφόσον τους ζητηθεί. Ανάλογη υποχρέωση έχουν και οι λοιπές κρατικές αρχές, όπως

οι κτηματικές υπηρεσίες και οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης, κυρίως με τη διάθεση στοιχείων, μηχανικών μέσων και προσωπικού.

Κατά την κατεδάφιση του αυθαιρέτου μπορεί να παρίστανται αστυνομικά όργανα για την πρόληψη και καταστολή άδικων πράξεων. Αν η προσπέλαση στο αυθαίρετο εμποδίζεται για οποιοδήποτε λόγο, ζητείται η συνδρομή της Εισαγγελικής Αρχής. Αν απαιτείται απομάκρυνση των ενοίκων, αυτή γίνεται από αστυνομικά όργανα, η δε εκκένωση του αυθαιρέτου γίνεται από το συνεργείο κατεδάφισης. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν δικαίωμα να εκκενώσουν μόνοι τους το αυθαίρετο κτίσμα πριν από την κατεδάφιση, εφόσον όμως η εκκένωση με πρωτοβουλία του ενδιαφερομένου δεν παρεμβάλλει εμπόδια στην κατεδάφιση.

Για τον τρόπο κατεδάφισης και τα μέσα που χρησιμοποιούνται, για τα υλικά κατεδάφισης, καθώς και για τη φύλαξη ή φθορά των παραρτημάτων και κινητών πραγμάτων του αυθαιρέτου δεν δημιουργείται καμιά ευθύνη του Δημοσίου, των οργάνων του ή των προστηθέντων προσώπων. Για τις κατεδαφίσεις συντάσσεται από τον επικεφαλής του συνεργείου σχετικό πρακτικό στο οποίο αναφέρονται και οι διαστάσεις του κτίσματος που κατεδαφίστηκε.

Ο κύριος του κτίσματος, το οποίο κρίνεται κατεδαφιστέο, βαρύνεται με τη δαπάνη κατεδάφισης και αποκατάστασης του περιβάλλοντος χώρου. Το ποσό της ανωτέρω δαπάνης καταλογίζεται με απόφαση του Διευθυντή του αρμόδιου Περιφερειακού Παρατηρητηρίου, βεβαιώνεται και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται κριτήρια για τον προγραμματισμό και την ιεράρχηση των κατεδαφίσεων.

Σημείωση : Η παράγραφος 7 τίθεται όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 9 του άρθρου 65 του νόμου 4602/2019 (ΦΕΚ 45/Α/2019).

Σημείωση : Στην περίπτωση α της παρ. 7, μετά τον εντοπισμό (επ' αυτοφώρω) του αυθαιρέτου συντάσσεται εντός τριών ημερών πρωτόκολλο κατεδάφισης, που πιστοποιεί την εκτέλεση αυθαιρέτων εργασιών και περιγράφει τις αυθαίρετες προς κατεδάφιση κατασκευές, το οποίο κοινοποιείται και στον φερόμενο ιδιοκτήτη. Αν εντός δέκα (10) ημερών δεν προσκομιστούν στοιχεία νομιμότητας των κατασκευών, το αυθαίρετο κατεδαφίζεται και συντάσσεται σχετικό πρακτικό στο οποίο αναφέρονται και οι διαστάσεις του κτίσματος που κατεδαφίστηκε. Το ίδιο συμβαίνει στην περίπτωση που δεν υποβληθεί εντός δέκα ημερών από τον εντοπισμό του αυθαιρέτου υπεύθυνη δήλωση του φερόμενου ιδιοκτήτη ότι θα προσκομίσει εντός διμήνου άδεια νομιμοποίησης κατασκευών, ή δεν υποβληθεί η σχετική άδεια εντός

της προθεσμίας αυτής. Σε κάθε περίπτωση οι δαπάνες για την άμεση κατεδάφιση του αυθαιρέτου βαρύνουν τον φερόμενο ιδιοκτήτη.

Αν για οποιοδήποτε λόγο παρέλθει το δίμηνο από τον εντοπισμό του αυθαιρέτου (επ' αυτοφώρω) και δεν έχει συντελεστεί η κατεδάφιση, ακολουθείται η διαδικασία του άρθρου 92, με σύνταξη σχετικής έκθεσης αυτοψίας και επιβολή του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης έως τη συντέλεση της κατεδάφισης από το παρατηρητήριο. Σε περίπτωση αυτόβουλης κατεδάφισης εφαρμόζεται η διαδικασία της παρ 3 περίπτωση α όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 45 παρ. 4 του ν 4546/18 (Α' 101).

Για την εκτέλεση της κατεδάφισης, εκδίδεται απόφαση ή πρακτικό του Διευθυντή του Περιφερειακού Παρατηρητηρίου.

Η σημείωση της παρ. 7 του άρθρου 94 προστίθεται με την εγκύκλιο 2 υπ.αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075 – 31/05/2019.

8. Ποινικές κυρώσεις: α) Οι ιδιοκτήτες ή εντολείς κατασκευής ή εγκατάστασης αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεως αντίστοιχα και οι εργολάβοι κατασκευής του τιμωρούνται με

ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι (6) μηνών και με χρηματική ποινή από πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ μέχρι πενήντα χιλιάδες (50.000) ευρώ. Κατά την επιμέτρηση της ποινής του προηγούμενου εδαφίου λαμβάνεται υποχρεωτικά και αναλογικά υπόψη η αξία της αυθαίρετης κατασκευής και ο βαθμός υποβάθμισης του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Με την ίδια ποινή τιμωρούνται και οι μηχανικοί που εκπόνησαν τις μελέτες ή έχουν την επίβλεψη του έργου, αν διαπιστωθεί ότι οι μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν την εκπόνησή τους ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης ή αν διαπιστωθεί ότι οι εργασίες δόμησης δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης. Για απλές υπερβάσεις άδειας κατασκευής μπορεί να επιβληθεί ποινή ελαττωμένη σύμφωνα με το άρθρο 83 του Ποινικού Κώδικα.

β) Για την εκτέλεση εργασιών δόμησης, χωρίς οικοδομική άδεια ή κατά παράβαση αυτής, στα ρέματα, στους βιότοπους, σε παραλιακά δημόσια κτήματα, στους αρχαιολογικούς χώρους και σε δάση και αναδασωτές εκτάσεις οι εντολείς ή ιδιοκτήτες των αυθαίρετων κατασκευών, καθώς και οι μηχανικοί αυτών τιμωρούνται με φυλάκιση τουλάχιστον δύο (2) ετών και με χρηματική ποινή από δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ μέχρι εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) ευρώ.

Σημείωση : καταργήθηκε με το άρθρο 83 του Ν. 5106/24

4.4.1.α) αίτηση:

Σε κάθε οικόπεδο ή γήπεδο η διαδικασία υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος μπορεί, κατ' επιλογή των ιδιοκτητών, 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:

αα) ο ιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση. Δικαίωμα υπαγωγής έχουν, επίσης, ο ψιλός κύριος, ο επικαρπωτής, ο εργολάβος για τις περιερχόμενες σε αυτόν 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, κα-θώς και ο φερόμενος ως ιδιοκτήτης επί του οποίου έχουν καταλογιστεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης,

Σημείωση : Ως φερόμενος ιδιοκτήτης νοείται και το πρόσωπο επί του οποίου έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων μετά από αυτοψία, κατά τις κείμενες διατάξεις, ανεξαρτήτως της ύπαρξης ή μη καθώς και 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. Όταν η υπαγωγή αφορά σε κατεδάφιση του αυθαιρέτου, αυτή μπορεί να πραγματοποιηθεί χωρίς συνααινέσεις.

Κληρονόμοι ακινήτων με αυθαιρεσίες καταθέτουν συμπληρωματικά το Ε9 του αποβιώσαντος δικαιοπαρόχου.

Η σημείωση προστίθεται με την εγκύκλιο 2 υπ.αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075 – 31/05/2019.

ββ) ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος του ιδιοκτήτη,

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

δδ) ο συνιδιοκτήτης, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο ανωτέρω άρθρο.

Σημείωση : Είναι δυνατή η υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών σε αυτοτελή ιδιοκτησία που βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή από οποιονδήποτε συνιδιοκτήτη, ανεξαρτήτως του ποσοστού συνιδιοκτησίας του και του είδους του εμπραγμάτου δικαιώματος. Επίσης, είναι δυνατή η υπαγωγή χωρίς συναίνεση, σε χώρους αποκλειστικής χρήσης (π.χ δώμα, θέση

στάθμευσης, εξώστες, κ.λ.π). **Η σημείωση προστίθεται με την εγκύκλιο 2 υπ.αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075 – 31/05/2019.**

Η παρούσα ισχύει από την δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 2 Απριλίου 2018

Ο Υπουργός

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΘΑΚΗΣ

4.4.1.θ) 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 ανωτέρω τεχνική έκθεση μπορεί να υποβάλλεται μέσα σε προθεσμία πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση πριν από τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου,

4.4.1.ι) 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:

αα) Ύψους διακοσίων πενήντα (250) ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 100 τ.μ.,

ββ) Ύψους πεντακοσίων (500) ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 500 τ.μ.,

γγ) Ύψους χιλίων (1.000) ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 500 τ.μ. και μέχρι 2.000 τ.μ.,

δδ) Ύψους τεσσάρων χιλιάδων (4.000) ευρώ για κτίριο/ χρήση άνω των 2.000 τ.μ. και μέχρι 5.000 τ.μ.,

εε) Ύψους δεκά χιλιάδων (10.000) ευρώ για κτίριο/ χρήση μεγαλύτερα των 5000 τ.μ..

Το ανωτέρω παράβολο δεν επιστρέφεται σε καμία περίπτωση.

4.4.1.ια) Έντυπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στο άρθρο 100.

Το πρόστιμο υπολογίζεται σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που ισχύουν κατά την ημερομηνία υπαγωγής, που είναι η ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου.

Ο μηχανικός υποχρεούται, μέσα σε διάστημα έξι (6) μηνών από την πληρωμή του παραβόλου, να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών.

Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στο Ν. 4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον παρόντα, ο μηχανικός υποχρεούται, μέσα σε διάστημα δώδεκα (12) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών.

Επεξεργασία δηλώσεων υπαγωγής, οι οποίες έχουν καταστεί οριστικές, για διόρθωση υποβαλλόμενων στοιχείων επιτρέπεται μόνο ύστερα από αίτημα που υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα υπαγωγής διαβιβάζεται στην οικεία Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17, η οποία αποφασίζει για την αποδοχή του αιτήματος.

27. Άρθρο 153 - Διατάξεις σχετικά με την οργάνωση και λειτουργία του Κέντρου Ανανεώσιμων Πηγών και Εξοικονόμησης Ενέργειας

1. Στην παρ. 5 του άρθρου 4 του ΠΔ.375/1987 (Α' 167) με τίτλο «Όργανα Διοίκησης» προστίθενται νέα εδάφια ως εξής:

«Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. δύναται να είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης, εφόσον τούτο προβλέπεται στην απόφαση συγκρότησης της παραγράφου 3 του παρόντος και οι αποδοχές του καθορίζονται βάσει της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 4354/2015 (Α' 176).

Η απόφαση της παραγράφου 3 του παρόντος δύναται να τροποποιείται, προκειμένου να προβλέπεται η απασχόληση του Προέδρου του Δ.Σ. ως πλήρης και αποκλειστική».

2. Στην παρ. 1 του άρθρου 7 του ΠΔ. 375/1987 με τίτλο «Αρμοδιότητες Προέδρου και Αντιπροέδρου» προστίθεται τρίτο εδάφιο ως εξής:

«Ασκεί την εποπτεία της εν γένει δραστηριότητας του Κ.Α.Π.Ε. σε σχέση με την προώθηση του ρόλου του, την προαγωγή απάντων των σχετικών ζητημάτων και με τη χάραξη της πολιτικής του, μέσα στα πλαίσια της εθνικής και ενωσιακής πολιτικής για τη Βιομηχανία, την Ενέργεια και την Τεχνολογία».

6.28. Άρθρο 154 - Τροποποίηση διατάξεων του Ν. 4413/2016 (Α' 148)

1. Προστίθεται παρ. 6 στο άρθρο 1 του Ν. 4413/2016 (Α' 148) ως εξής:

«6. Το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. (ΤΑΙΠΕΔ Α.Ε.) του Ν. 3986/2011 (Α' 152) υπάγεται στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος νόμου, πλην των διατάξεων του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 5 του άρθρου 19, των παραγράφων 1 έως 6 του άρθρου 41 και των άρθρων 48, 49, 53, 54, 55, 59, 62, 63, 64, 65, 66 και 67 αυτού. Συμπληρωματικά στις διατάξεις του παρόντος και εφόσον δεν έρχονται σε αντίθεση με αυτόν, εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 3986/2011 (Α' 152)».

2. Η περίπτωση γ' της παρ. 3 του άρθρου 36 του Ν. 4413/2016 απαλείφεται.

3. Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 6 του άρθρου 40 του Ν. 4413/2016 αντικαθίσταται ως εξής:

«Προς το σκοπό αυτόν κοινοποιεί στους οικονομικούς φορείς έγγραφη πρόσκληση και τους τάσσει εύλογη προθεσμία».

4. Στο άρθρο 46 του Ν. 4413/2016 προστίθεται παράγραφος 6 ως εξής:

«6. Για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. δύναται να αποφασίζει με αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού του Συμβουλίου, εφόσον δεν προβλέπεται υποχρεωτική προηγούμενη γνώμη άλλου οργάνου, σύμφωνα με το ν. 3986/2011».

5. Η περίπτωση δ' της παρ. 2 του άρθρου 58 του ν. 4413/2016 αντικαθίσταται ως εξής:

«δ) Την προεκτιμώμενη αξία της σύμβασης παραχώρησης, όπου τούτο είναι δυνατό, σύμφωνα με το Παράρτημα V του παρόντος νόμου».

6.29. Άρθρο 155

Στο εδάφιο ββ' της περίπτωσης α' της παρ. 1 του άρθρου 6 του από 24.5.1985 προεδρικού διατάγματος, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 1.1 του άρθρου 22 του ν. 4258/2014 (Α' 94) διαγράφεται η φράση «ή και σε περίπτωση που προβλέπονται περισσότερα ανεξάρτητα κτίρια αυτά δεν δύναται να είναι περισσότερα από τρία και δεν δύναται να απέχουν, ανά δύο, απόσταση μεγαλύτερη του 2Δ, όπως το Δ ορίζεται στο άρθρο 3 του ν. 4067/2012».

6.30. Άρθρο 156

Μετά την παρ. 8 του άρθρου 13 της υπ' αριθμ. 3046/304/89 (Δ'59/1989) απόφασης του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Κτιριοδομικός Κανονισμός) προστίθεται παράγραφος 9 ως εξής:

«9. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού δεν έχουν υποχρεωτική εφαρμογή στην περίπτωση επιτρεπόμενης αλλαγής χρήσης σε νόμιμα κτίρια με συνολική μικτή επιφάνεια μικρότερη των 500 τ.μ., όταν αυτά έχουν ανεγερθεί με προγενέστερες διατάξεις της παρούσας απόφασης».

vi. Έργα του ιδίου

1. Με τη γλώσσα των μαστόρων
2. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 1^ο
3. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 2^ο
4. Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής ή ένας κάλος "μπούσουλας" (για έγκριση δόμησης και άδεια δόμησης) .
- 5.Τι πρέπει να περιέχει ένα τοπογραφικό διάγραμμα
6. Πως γίνεται ο υπολογισμός κάλυψης, σε ένα διάγραμμα δόμησης

- 7. Πως γίνεται ο υπολογισμός δόμησης, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 8. Πως γίνεται ο υπολογισμός ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 9. Πως γίνεται ο υπολογισμός υψών , σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 10. Πως γίνεται ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα δόμησης και αλλά σχετικά**
- 11. Πως γίνεται ο υπολογισμός φύτευσης , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 12. Πως γίνεται ο υπολογισμός του Δ , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 13. Πως γίνεται ο υπολογισμός του συντελεστή όγκου , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 14. Πως γίνεται ο υπολογισμός του ιδεατού στερεού , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 15. Τι πρέπει να περιέχουν η κάτοψη, τομή, όψη μιας αρχιτεκτονικής μελέτης**
- 16. Τι ισχύει για τα κοινόχρηστα πολυκατοικιών - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές**

17. Δαπάνες θέρμανσης πολυκατοικιών τιμή - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές.
18. Δαπάνες ανελκυστήρων πολυκατοικιών - - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες
19. Πίνακας κατανομής ποσοστών οριζοντίου ιδιοκτησίας
20. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος Ι – Καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος
21. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος ΙΙ - Λοιπές επιχειρήσεις μη υγειονομικού ενδιαφέροντος
22. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος – άδειες λειτουργίας λοιπών επιχειρήσεων ολοκληρωμένη έκδοση
23. Άδειες λειτουργίας ξενοδοχειακών καταλυμάτων - αυτοεξυπηρετούμενα ξενοδοχειακά καταλύματα
24. Αποστάσεις κτιρίων από τα όρια τους η όρια οδών
25. Τα μυστικά της δόμησης έκτος σχεδίου - Νομοθεσία – ενημερώσεις – απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα
26. Η Σκάλα Στη Δόμηση: Κανονισμοί – Οδηγίες – Τεχνικές Δόμησης

27. "In craftsmen's terminology" - Construct your projects yourself 28. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα.
28. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα .
29. Κωδικοποίηση Νόμου 4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, (Ν.Ο.Κ.) (ΦΕΚ 79/Α/2012) - ΜΕ ΣΧΟΛΙΑ .
30. Ν4030/2011: Τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις (ΦΕΚ 249/Α/2011) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας - 5η Έκδοση - Ιούνιος 2018 , Αλλαγές που επήλθαν με τα άρθρα 27,51 του Ν. 4495/2017.
31. Αιγιαλός και Παραλία: Απόσταση Οικοδομής, Καθορισμός Γραμμής και άλλα σχετικά.
- 32 . Κτιριοδομικός κανονισμός : κωδικοποίηση νομοθεσίας.
33. Πατάρια και Σοφίτες: Μικρά Μυστικά.
34. Χαμηλά κτίρια - διευκρινήσεις, απαντήσεις.
35. Σκαλωσιές και Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ. - Δικαιολογητικά, πρότυπα.
36. Δουλείες διόδου - αναγκαστικές παροχές διόδου.

- 37. Ν. 4495-2017 - Τμήμα Α' - Μηχανισμοί και μέσα Ελέγχου της Ποιότητας του Δομημένου Περιβάλλοντος (Υπηρεσίες Ελέγχου Δόμησης -Διάρθρωση - Αρμοδιότητες, Συλλογικά όργανα Έλεγχου Δομημένου Περιβάλλοντος, Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, Επιτροπή Προσβασιμότητας.**
- 38. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Β' - Πλαίσιο δόμησης (Διαδικασία Έκδοσης και Ελέγχου Οικοδομικών Αδειών - Κατηγορίες Αδειών, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.**
- 39. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Γ' - Έλεγχος υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού, κοινόχρηστοι χώροι και περιβαλλοντικό ισοζύγιο (Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.).**
- 40. Ν. 4495-2017 - Τμήματα Δ', Ε' - Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης.**
- 41. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Κωδικοποίηση Νομοθεσίας.**
- 42. Επίβλεψη Κατασκευής Οικοδομής - Ευθύνες - αρμοδιότητες.**
- 43. Επεξηγήσεις - Διασαφηνίσεις για Στέγαστρα, Πέργκολες, Προστεγάσματα (κινητά ή σταθερά), Κλειστούς εξώστες (έρκερ).**

44. Στέγες: μια άλλη ματιά, διευκρινήσεις, λεπτομέρειες.
45. Αίθρια - Μια άλλη ματιά.
46. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων.
47. Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, έλεγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του Ν.4495/2017.
48. Κωδικοποίηση Κανονισμού Πυροπροστασίας κτιρίων
8- Με την αγορά πληρώνετε και την ετήσια συνδρομή
49. Ρέματα, τι πρέπει να γνωρίζετε .
50. Μελέτη Προσβασιμότητας Α.μ.ε.Α .
51. Ενεργειακές Επιθεωρήσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε .
52. Χρήσεις Γης - Τι πρέπει να γνωρίζετε
53. Τυφλά οικόπεδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης
54. Οικισμοί - Νομοθεσία και κωδικοποίηση αυτής –
Απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα.
55. Απαλλοτριώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.
56. Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ., Δικαιολογητικά, Πρότυπα, για
Οικοδομικά και Τεχνικά Έργα.

57. Τεχνικός Ασφαλείας, Αρμοδιότητες Δικαιολογητικά, Πρότυπα, Έντυπα, Νομοθεσία.

58. Αποτυπώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.

59. Στάδια και σειρά εκτέλεσης εργασιών κατασκευής οικοδομής .

60. Τακτοποιήσεις : Έννοιες, Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων (Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης, Αρτιότητα και Οικοδομησιμότητα οικοπέδων .

61. Οικοδόμηση Ρυμοτομουμένων ακινήτων

62. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων – Τι πρέπει να γνωρίζετε.

63. Πράξεις Εφαρμογής ,Νομοθεσία - Υπολογισμός σε εισφορά γης και σε χρήμα - Δήλωση ιδιοκτησίας ακινήτου - Αποφάσεις Συμβουλίου της Επικρατείας.

64. Πως γίνεται ο υπολογισμός ενός διαγράμματος κάλυψης

vii. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα

Ο Παντελής Θεοδώρου Παπακωνσταντίνου γεννήθηκε στο Παγκράτι το 1948 από μητέρα πρόσφυγα , καταγόμενη από την Αττάλεια της Μικράς Ασίας , και πατέρα Αθηναίο δεύτερης γενιάς καταγόμενο από το ορεινό Ροεινό Αρκαδίας.

Τελείωσε το 3^ο Δημοτικό σχολείο Παγκρατίου, γνωστό ως «Δραγάτση» , και τις γυμνασιακές και λυκειακές του σπουδές τις έκανε στο 1^ο γυμνάσιο και λύκειο Αιγάλεω .

Το 1966 εισάγεται στη σχολή Πολιτικών Μηχανικών του Ε.Μ.Π. με υποτροφία και τελειώνει τη σχολή το 1971 .

Υπηρετεί στο πολεμικό ναυτικό ως έφεδρος αξιωματικός από το 1971 έως το 1974 και μετά την απόλυση του δουλεύει για δυο περίπου χρόνια σε μεγάλες μελετητικές εταιρείες όπου αποκτά εμπειρία σημαντικών έργων.

Στο μεταξύ ανοίγει το δικό του γραφείο, ασχολούμενος από τότε με ιδιωτικά έργα ,αλλά και με μελέτες δημοσίων έργων.

Το 1979 εκλέγεται Δημοτικός Σύμβουλος στο Δήμο Αιγάλεω και Εκλέγεται

Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου το 1982 .

Από το 1982 έως το 1987 διατελεί μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της θυγατρικής εταιρείας της Εμπορικής Τράπεζας «Ε.Ε.Γ.Ε.» , η οποία διαχειριζόταν τα ναυπηγεία Περάματος πρώην ιδιοκτησίας Ανδρεάδη.

Από το 1983 έως το 1987 εργάζεται σαν σύμβουλος στη Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Αττικής πάνω στην Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.) του αείμνηστου Αντώνη Τρίτση,

Από το 1987 έως το 1989 εργάζεται σαν σύμβουλος του Νομάρχη Δυτικής Αττικής για πολεοδομικά θέματα.

Από το έτος 1995 μέχρι το 2008 είναι εξωτερικός συνεργάτης της Εμπορικής Τράπεζας , στην εκτίμηση και αξιολόγηση της εμπορικής αξίας πάσης φύσεως ακινήτων .

Είναι παντρεμένος με την Ελένη και έχουν τρία παιδιά την Δέσποινα την Κατερίνα και τον Θοδωρή.

